

# Bericht an den Gemeinderat

Bearbeiter: DI. Friedrich Schenn

BerichterstellerIn: .....

GZ: A 14\_044965\_2012\_0040

Graz, 12.06.2014

## **14.11.0 Bebauungsplan**

**Alte Poststraße - Reininghausstraße**

**XIV. Bez., KG Baierdorf**

## **Beschluss**

Zuständigkeit des Gemeinderates gemäß  
§ 63 Abs. 1 und 3 Stmk. ROG 2010

Erfordernis der einfachen Stimmenmehrheit  
gem. § 40 und § 63 Abs 3 Steiermärkisches  
Raumordnungsgesetz 2010  
Mindestanzahl der Anwesenden: 25  
Zustimmung von mehr als der ½ der  
anwesenden Mitglieder des Gemeinderates

## Ausgangslage

Mit Schreiben vom 19.08.2013 ersucht die ASSET ONE Projektentwicklungs GmbH als Eigentümer der Liegenschaft, Gst.: 330/6 der KG Baierdorf um die Erstellung eines Bebauungsplanes. Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von ca. 25.700m<sup>2</sup> auf.

Gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als „Aufschließungsgebiet für Kerngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,5 – 2,0 ausgewiesen. Gemäß Deckplan 1 (Baulandzonierung) zum, 3.0 Flächenwidmungsplan 2002, ist zur Aufhebung des Aufschließungsgebietes die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Wesentliches öffentliches Interesse im Bereich des Stadtteils Reininghaus ist die nachhaltige Flächensicherung für die künftige Frei- und Grünraumausstattung sowie für die künftige Verkehrsinfrastruktur und den öffentlichen Raum (hier ist auf die, rechtswirksame 3.20 Flächenwidmungsplan2002-20. Änderung 2012 hinzuweisen).

Vor Erstellung des Entwurfes der Bebauungsplan-Auflagefassung liegen folgende Vorplanungen vor:

Bebauungsvorschläge der Architekten/Planungsbüros: Diener & Diener  
Kleboth, Lindinger, Dollnig, Planungsbüro für Architektur und Stadtentwicklung  
Atelier Thomas Pucher ZT GmbH

Zur Entwicklung einer Grundlage für den zu erstellenden 14.11.0 Bebauungsplan wurden mit den Planungsteams Diener & Diener, Planungsbüro Kleboth, Lindinger, Dollnig sowie Atelier Thomas Pucher ZT GmbH, Workshops für die Ausarbeitung von Bebauungsvorschlägen abgehalten. Als Ergebnis dieses Verfahrens wurde als Leitprojekt für die weiteren Verfahrensschritte die Bebauungsvorschläge des Atelier Thomas Pucher ZT GmbH ausgewählt.

Gutachten, Machbarkeitsstudien:

Rahmenplan Reininghaus 2009 und verkehrsplanerische Berechnungen Rahmenplan 2009

Ermittlung von Verkehrsaufkommensdaten und Stellplatzdaten für die aktuelle Flächenwidmungsplanung 2013, Verkehrsplaner ZIS + P, August 2013

Straßenbahnverlängerung Alte Poststraße/Reininghaus, Machbarkeitsuntersuchungen 2013: Verfasser: Ziviltechniker KEG Rinderer & Partner

Lärmbelastung betreffend Grundstück Nr. 330/6, KG. Baierdorf, Graz gemäß DVO zum Stmk. WBF. Gesetz 1993 bzw. ÖNORM B8115/T2;

Grundstück 330/6, KG Beierdorf, Graz; schalltechnische Stellungnahme Tomberger-BBM

In Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen wurde der Bebauungsplan auf Basis des vorliegenden Gestaltungskonzeptes durch das Stadtplanungsamt erstellt.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung im gegenständlichen Bereich.

Zielsetzungen gemäß dem Entwicklungsplan §20 des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes von Graz für den Bereich Überlagerung „Gewerbe/Industrie mit Zentrumsfunktion“:

Berücksichtigung einer verträglichen Handelsentwicklung entlang des übergeordneten Straßennet-

zes.

Festlegung geeigneter Bebauungsweisen entlang von Hauptverkehrsadern als Lärmschutzmaßnahme für dahinter liegende Wohngebiete in Bauverfahren und Bebauungsplänen unter Bedachtnahme auf bestehende Gebäude und Nutzungen.

## **Verfahren**

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 16.10.2013 über den Inhalt und die beabsichtigte Auflage des Entwurfes zum 14.11.0 Bauungsplan informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 31.10.2013.

### **Auflage des Bebauungsplanes**

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 10 Wochen, in der Zeit vom 31.10.2013 bis zum 10.01.2014 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 16.12.2013 durchgeführt.

Während der Auflagefrist vom 31.10.2013 bis 10.01.2014 langten 8 Einwendungen im Stadtplanungsamt ein.

## **EINWENDUNGEN**

Folgende Einwendungen und Hinweise wurde zum aufgelegten Entwurf des 14.11.0 Bebauungsplanes zusammengefasst vorgebracht:

### **Einwendungen Abteilung 13 Stmk Landesregierung**

*„1.) Es ist der diesbezügliche Hinweis betreffend Freiflächen auf Bestimmungen des Stmk BauG in der Präambel des Verordnungswortlautes entbehrlich.*

*2.) Die Festlegung im § 2 Abs 2 in der vorliegenden Formulierung (Verordnung der Entwurfsfassung) ist irreführend und ersatzlos zu streichen.*

*3.) § 2 Abs 3: Es bedarf der Anführung der für die Berechnung des Anteiles der Wohnnutzung heranzuziehenden Bezugsfläche.*

*4.) und 8.) Der Bereich „längs der Reininghausstraße und der Alten Poststraße“ in dem in den Erdgeschossflächen eine Wohnnutzung unzulässig ist, ist räumlich zu definieren.*

*5.) Da für Einkaufszentren im ggst. Planungsgebiet keine Flächenbeschränkung gilt, haben alle planungsrelevanten Grundlagen, insbesondere jene betreffend die Verkehrserschließung darauf abzustellen.*

*6.) § 3 Abs 2: Im Zusammenhang mit den Festlegungen betreffend die bauliche Ausnutzbarkeit und*

Teilungen wird weiters empfohlen, Überlegungen hinsichtlich der offensichtlich zu erwartenden Bebauungsdichteüberschreitungen anzustellen.

7.) Warum die Errichtung von überdachten oberirdischen Fahrradabstellplätzen innerhalb der Baugrenzlinien ausgeschlossen wird ist insbesondere unter Hinweis auf die sehr hohe Anzahl an zu errichtenden Abstellplätzen (§ 6 Abs. 8) nicht nachvollziehbar.

9.) Die Festlegungen im § 6 betreffend PKW-Abstellplätze, Zufahrten und Fahrradabstellplätze bzw. werden diese im Sinne der nachstehenden Ausführungen grundsätzlich als problematisch erachtet:  
a) Es ist nicht nachvollziehbar, warum die Verpflichtung an der Errichtung eines PKW-Abstellplatzes von einem Bruttogeschossflächenrahmen (128 m<sup>2</sup>-145 m<sup>2</sup>) abhängig gemacht wird. Da die Stellplatzobergrenze ohnedies auf maximal 400 PKW-Abstellplätze eingeschränkt ist.

b) Wie kann eine dementsprechende Umsetzung in der Praxis in Verbindung mit möglichen Grundstücksteilungen und allenfalls unterschiedlichen Grundeigentümern sichergestellt werden?

c) §6 Abs. 6: Der Begriff „vorübergehende Unterbringung“ von oberirdischen, offenen PKW - Abstellplätzen bestimmt keinen Zeithorizont.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Errichtung eines Einkaufszentrums mit mehr als 2000m<sup>2</sup> Verkaufsfläche die Mindestanzahl der nach §71 Abs 3 des Stmk BauG erforderlichen Abstellplätze in Garagen oder auf der obersten Geschossdecke derart bereitzustellen sind, dass zumindest zwei Nutzungsfunktionen überlagert werden.

d) Die Festlegung im § 2 Abs. 7 bleibt hinsichtlich der Lage der „zweiten KFZ-Zufahrt“ und der angeführten Begriffe „untergeordnete“ KFZ-Zufahrt bzw. „untergeordnete“ Anzahl für KFZ unbestimmt.

e) Die sich ergebende Anzahl an erforderlichen Fahrradabstellplätzen ist im Erläuterungsbericht anzuführen und die damit in Zusammenhang stehende Festlegung im § 4 Abs. 3 allenfalls zu überarbeiten.

10.) § 7 Abs. 2 bedarf es einer Ergänzung, dass für die Bereiche der Häuser 2,3 und 4 Grünflächen von jeweils 500 m<sup>2</sup> auszubilden sind.

11.) Im § 7 im Abs. 11 sind Veränderungen des Geländes für den im Plan dargestellten Bereich mit der maximalen ausgewiesenen Oberkante des Geländes von 359,50 auch in einer Größenordnung von mehr als 50 cm zulässig. Dies ist offensichtlich nicht die Intention dieser Festlegung und steht auch im Widerspruch zur zeichnerischen Darstellung.

12.) § 8 Abs. 1: Es ist nicht definiert unter welchen Voraussetzungen von einer „abschottenden Wirkung“ bei Werbeanlagen auszugehen ist.

13.) Es ist notwendig auf der Grundlage der vorliegenden lärmtechnischen Beurteilung dazulegen, durch welche Maßnahmen die maßgeblichen Planungsrichtwerte der ÖNORM S 5021, insbesondere im Hinblick auf die vorgesehene Wohnnutzung eingehalten werden können.

14.) Die unterschiedlichen Beschränkungen für Wohnnutzungen in den einzelnen Teilbereichen ist zu begründen.

15.) Es wird von den Zielsetzungen des u.a. als Grundlage für die Flächenwidmungsplanänderung 3.20 „Reininghausgründe“ herangezogenen Rahmenplans deutlich abgegangen.“

**Zu den Einwendungen - Abteilung 13 Stmk Landesregierung**

Zu 1.)

§41 Abs.2 (8) StROG 2010 enthält mögliche Festlegungen betreffend Grün- und Freiflächen.

§8 des Baugesetzes enthält Angaben im Detail, zur Schaffung von Freiflächen und Bepflanzungen auch unter dem Aspekt des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes. Nach Rechtsauskunft durch die Bau- und Anlagen Behörde möge die Textierung in der bisherigen Form verbleiben.

Zu 2.)

Die Bestimmung des §2 Abs. 2 der Verordnung der Entwurfsfassung entfällt.

Zu 3.)

Der Bezug der Bruttogeschoßfläche zur aktuellen, als Bauland festgelegten Grundstücksfläche (ca. 25.697m<sup>2</sup>) wird hergestellt (Bruttogeschoßfläche gemäß Bebauungsdichteverordnung 1993, LGBl. Nr. 58/2011).

Zu 4. Und zu 8.)

Es handelt sich dabei um das ganze Erdgeschoss des Hauses 5 und für die übrigen Bereiche um die, der Reininghausstraße und der Alten Poststraße zugewandten Erdgeschoßbereiche in einer Tiefe von zumindest 10m. Im Plan werden die Bereiche in hellgelber Farbe ausgewiesen.

Zu 5.)

Aufgrund der Beschränkung des Stellplatzschlüssels ist davon auszugehen, dass alle gemäß StROG 2010 geforderten Einkaufszentrenbestimmungen wie die nicht gegebene Überlastung des Straßennetzes, die Vermeidung unzumutbarer Immissionen sowie Belästigungen für die Nachbarschaft und eine ausreichende (geplante) ÖV-Erschließung gegeben sein werden. Ein Leistungsfähigkeitsnachweis durch ein Verkehrsplanungsbüro wurde erbracht. Der Nachweis der Einhaltung der Bestimmung zur Errichtung von Einkaufszentren wird im konkreten Baubewilligungsverfahren zu erbringen sein.

Zu 6.)

Im Plan (siehe diesbezügliche Eintragung) wird nunmehr die mögliche Teilung in 4 Bauplätze eingetragen. Dabei ergibt sich für den Bauplatz 1 eine Dichte von 2,55; für den Bauplatz 2 eine Dichte von 2,25; für den Bauplatz 3 eine Dichte von 1,65 und für den Bauplatz 5 eine Dichte von 0,30 (die Bauplätze werden in Analogie zum Bebauungsplan – Entwurf nummeriert). Die festgelegten maximalen Bebauungsdichten bezogen auf die Bauplätze 1 bis 4, entsprechen den maximal zulässigen Bruttogeschoßflächen bezogen auf die im Bebauungsplanentwurf eingetragenen Häuser 1 bis 5. Für die Gesamtfläche des Gültigkeitsbereiches des Bebauungsplanes wird die Bebauungsdichte von 2,0 eingehalten. Eine entsprechende Verankerung dieser Überschreitungsmöglichkeit wird in den Verordnungswortlaut und den Erläuterungsbericht aufgenommen.

Zu 7.)

Dies begründet sich mit der angestrebten Freihaltung der Innenhöfe und der dadurch möglichen hohen Grün- und Freiraumqualität. Die Fahrradabstellräume sollen primär in die Gebäude integriert werden. Oberirdische Fahrradabstellplätze sind nur im untergeordneten Ausmaß (weniger als 50%) außerhalb der Baugrenzlinien zulässig (siehe auch die Änderung in §4(3) der Verordnung).

Zu 9.) Pkt. a)

Die Regelung in §6(1) der Verordnung erfolgt deshalb, damit nicht sofort die gesamte Anzahl von PKW - Abstellplätzen hergestellt wird, sondern abhängig von der Bruttogeschoßfläche des jeweili-

gen Bauabschnittes. In Summe haben die einzelnen möglichen Bauabschnitte nicht mehr, als die maximale PKW–Abstellplatzanzahl, 400 Stellplätze zu betragen.

Zu 9.) Pkt. b)

Dies erfolgt auf zivilrechtlicher Basis: Es ist eine gemeinsame, unterirdische Sammelgarage für das gesamte Planungsgebiet zu errichten sowie eine adäquate Zuordnung der PKW – Abstellplätze zu den jeweiligen Bauplätzen (vorher Bereiche, welche mit dem Terminus - Häuser benannt waren).

Zu 9.) Pkt. c)

Der Hinweis zu §31 Abs. 10 wird zur Kenntnis genommen, es wird jedoch nicht davon ausgegangen, dass ein solches Einkaufszentrum vor der Wohnbebauung entstehen wird.

§6 Abs. 6 der Verordnung zum Bebauungsplan (vorübergehende Unterbringung der PKW – Abstellplätze) entfällt.

Zu 9.) Pkt. d)

Neben der, im Plan eingetragenen Zu- und Abfahrt (Hauptzu- und Abfahrt) ist nach den im §6(7) der Verordnung angegebenen Voraussetzungen eine „untergeordnete Zufahrt“ zulässig. Über die Hauptzu- und Abfahrt wird der weitaus überwiegende Anteil an Zu- und Abfahrten abgewickelt werden. Der Nachweis der festgelegten Voraussetzungen ist im Baubewilligungsverfahren mittels eines Verkehrsgutachtens nachzuweisen.

Zu 10.)

Durch die Einfügung des Wortes „jeweils“ im §7 Abs. 2 des Verordnungswortlautes, wird klargestellt, dass für die Bauplätze 2, 3, und 4 mind. 500m<sup>2</sup> Grünfläche zu errichten sind.

Zu 11.)

Absatz 11 wird entsprechend klargestellt: „Veränderungen des Geländes (Anschüttungen bzw. Abgrabungen) dürfen nur bis maximal 50 cm durchgeführt werden. Der im Plan dargestellte Bereich im Osten im Kreuzungsbereich Reininghausstraße / Alte Poststraße darf eine maximale Oberkante des Geländes von 359, 50 aufweisen (Höhenangabe im Präzisionsnivellement). Dieser Bereich ist von unterirdischen Bauungen freizuhalten.“

Zu 12.)

Dem Einwand wird nachgekommen.

Werbeanlagen:

§ 8 (1) und (2) der Verordnung lautet nun:

- (1) Flächige Werbeeinrichtungen, Schilder, Leuchtkästen, fotorealistische Abbildungen u. dgl. über 0,50 m<sup>2</sup> Fläche sind unzulässig. Werbeeinrichtungen in Form von, in die Fassade integrierte Schriftzüge (Einzelbuchstaben) sind zulässig.
- (2) Werbeanlagen sind ausschließlich im Bereich der Erdgeschossfassaden (maximale Oberkante 5,0 m) zulässig. Die Beschränkung der maximalen Oberkante für Werbeanlagen mit 5,0 m, gilt nicht für Bauplatz 1 im Bereich der Höhenzonierung bis maximal 15 Geschosse.

Zu 13.)

Maßnahmen zum Schallschutz insbesondere im Hinblick auf eine geplante Wohnnutzung: Schalltechnische Stellungnahme, Tomberger-BBM, Grundstück Nr. 330/6, KG Baierdorf Graz:

„Der in der Fassadenbeurteilung A81 440/2 vom 26.02.2014 berücksichtigte Bebauungsplan weist in der maßgeblichen Nachtsituation ungefähr den folgenden Prozentsatz an beruhigten Fassaden (Fassadenbelastung <50 dB in der Nacht) auf.“

- Block West ~ 50% der Fassaden unter 50 dB in der Nacht
- Block Mitte ~ 68% der Fassaden unter 50 dB in der Nacht
- Block Ost ~ 53% der Fassaden unter 50 dB in der Nacht

Bei dieser Aufstellung wurden die Immissionen in der Berechnungshöhe von 10m herangezogen (siehe Anhang A3 im Gutachten), welche auch mit den übrigen Berechnungshöhen vergleichbar sind. Lediglich im Erdgeschoß reduzieren sich aufgrund des bebauten Innenhofes im Block Ost die beruhigten Fassaden.

Weiters können folgende Maßnahmen im Bezug auf den Schallschutz genannt werden:

- Grundrisslösungen: Situieren von Aufenthalts- und Schlafräumen in diesen beruhigten Bereichen.
- falls notwendig, Vergrößerung der beruhigten Bereiche durch Schließung der Lücken zwischen den einzelnen Blöcken bzw. Planungen von länger zusammenhängenden Randbebauungen. Allfällige Schirmelemente müssen ein Schalldämmmaß von zumindest  $R_w = 25$  dB aufweisen.

Anmerkung: um höher liegende Fassadenteile abzuschirmen sind dementsprechend hohe „Schallschutzbauwerke“ erforderlich, wobei die genaue Höhe sehr von der Gebäudesituierung und Fassadenausbildung abhängt. Sinnvoll wäre es diese Schirmelemente anhand eines konkreten Projekts zu dimensionieren und optimieren.

Ausbildung von verglasten Loggien in Zonen mit einer Immissionsbelastung von mehr als 50 dB nachts bzw. 60 dB tagsüber.

- Einsatz einer kontrollierten Wohnraumlüftung in Kombination mit der Berücksichtigung der (jedenfalls notwendigen) schalltechnischen Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß der Fassaden gem. OIB-Richtlinie Nr. 5 bzw. ÖNorm B8115-2 (siehe Anhang B der Fassadenbeurteilung A81440/2 vom 26.02.2014)
- schalltechnische Sanierung der in der Grundstücksbeurteilung A81440/1 vom 31.10.2012 erwähnten Abluftöffnung der nördlich angrenzenden Fa. Garant.

Diese aufgezählten Maßnahmen sind alle dazu geeignet die Schallbelastungen auf dem Grundstück bzw. an den Fassaden geplanter Baukörper zu reduzieren. Aufgrund der komplexen Situation können aber keine generellen Vorschriften die ein ungestörtes Wohnen auf dem gegenständlichen Planungsareal gewährleisten genannt werden, diese können nur im Rahmen eines konkreten Projektes beurteilt werden.

Zu allfälligen Reflexionen an den geplanten Baukörpern kann gesagt werden, dass Reflexionen an Wohngebäuden vor allem im innerstädtischen Bereich prinzipiell als ortsüblich angesehen werden. Sie sind natürlich geeignet die Schallimmissionen in manchen Bereich zu erhöhen. Ohne spezielle hochabsorbierende Fassaden kann durch die Planung von stark strukturierten Fassaden (Loggien, Balkone, etc.) diesen Reflexionen entgegengewirkt werden.

Zu 14.)

Die generelle Beschränkung des Anteil für die Wohnnutzung auf 75% der maximalen Bruttogeschossfläche resultiert aus dem Ziel der Umsetzung eines Nutzungsdurchmischten Projektes mit

Wohnen, Handel, Gastronomie, Dienstleistung und Büro zur Vermeidung von monofunktionalen Strukturen. Die Beschränkung des Anteils der Wohnnutzung für den Bauplatz 1 (vorher Haus 1 mit möglichen 15 Geschossen) auf höchstens 1/3 der maximalen Bruttogeschossfläche ergibt sich aus der Lage am Kreuzungsschnittpunkt, den damit verbundenen möglichen Emissionen, der angestrebten baukünstlerischen Ausformung und der möglichen Zentralisierung von Büro- und Verwaltungsflächen in einem Gebäude. Im Bereich des Bauplatzes 5 (vorher Bereich des Hauses 5) sind Wohnnutzungen aufgrund der Lage „am Platz“ und des dort angestrebten regen urbanen Umfelds nicht zulässig. Eine Ergänzung des Erläuterungsberichtes erfolgt.

Zu 15.)

Der Rahmenplan ist als generelle strategische Vorgabe für die Entwicklung des Areals Reininghaus zu verstehen. Die darin vorgeschlagenen städtebaulichen Vorgaben wurden im Zuge der Weiterentwicklung der einzelnen Quartiere auf ihre Umsetzbarkeit geprüft. Abweichungen durch neue Nutzungsansätze sind dabei möglich, sofern die Gesamtidee weiterhin Bestand hat.

### **Einwendungen Abt 16 Stmk Landesregierung**

*„1.) Die Bebauung durch das Haus 1 ist bis unmittelbar an die Grenze zum Landesstraßengrund vorgesehen. Für das Vorhaben ist ein fachkundig erstellter Standsicherheitsnachweis unter Berücksichtigung allfälliger Erschütterungen durch die Straßenbahntrasse vorzulegen.*

*Grundsätzlich gelten jedoch die gesetzlichen Abstandsbestimmungen nach Landesstraßenverwaltungsgesetz.*

*2) Es ist ein Leistungsfähigkeitsnachweis unter Berücksichtigung der Summenwirkung aus einer Gesamtentwicklung der Reininghausgründe vorzulegen. Sollte eine Umgestaltung am Landesstraßennetz erforderlich wird, muss zuvor ein Vertrag mit dem Land Steiermark über die vorzunehmenden Anpassungsmaßnahmen, deren Finanzierung und über den Zeitplan abgeschlossen werden.*

*3) Das Verkehrsgutachten von ZIS+P ist zur Freigabe vorzulegen. Dabei ist insbesondere der Nachweis zu erbringen, dass die vorgesehenen Abstellplätze mit der geplanten Nutzung in Einklang stehen.*

*4.) Es ist die Lärmfreistellung nachzuweisen.“*

### **Zu den Einwendungen der Abt. 16 Stmk Landesregierung**

Zu 1.)

Gemäß Steiermärkischem Baugesetz 1995 i.d.g.F., §43 Abs. 2 zif. 1 hat die Baubehörde im Zuge des Bauverfahrens die allgemeinen und bautechnischen Anforderungen an das Bauwerk und hier insbesondere die mechanische Festigkeit und Standsicherheit zu prüfen. Ein Nachweis auf der Ebene des Bebauungsplanes ist daher nicht zielführend, solange keine konkrete Objektplanung vorliegt, da aufgrund der Baugrenzl意思ien ja noch die Wahlmöglichkeit z.B. bei der Stellung, der Lage und der Anzahl der Geschosse der Gebäude besteht. Jedenfalls ist die Forderung nach einem statischen Nachweis im Konkretisierungsgrad einer, zur Bebauung ausgewiesenen Fläche nicht nachvollziehbar.

Das Planungsgebiet weist von den, der Landesstraße (rechtlich) zu zuordnenden Flächen, Abstände von ca. 2,5m, verlaufend bis ca. 32m auf. Zwischen der Landesstraße Alte Poststraße und dem Pla-

nungsgebiet liegen öffentliche Verkehrsflächen der Stadt Graz. Die Baugrenzlinien des Hauses 1 (das ist jener Bereich, für welchen der statische Nachweis gefordert wird), weisen Abstände von ca. 25m bis ca. 60m zum Bereich der Landesstraße – Alte Poststraße auf.

Zu 2.)

Es gibt ein „Verkehrsmodell für den Gesamtausbau Reininghaus“ von ZIS & Partner aus 2014 welches auch der Abt 16 des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung am 31.01.2014 vorgestellt wurde. Dies ist die Basis für Leistungsfähigkeitsnachweise und in weiterer Folge die Grundlage für die Ausbauerfordernisse für das Streckennetz in und um „Reininghaus“. Für Maßnahmen im Landesstraßennetz und deren Finanzierung erfolgt eine laufende und zeitgerechte Abstimmung zwischen den betroffenen Abteilungen des Landes und der Stadt Graz.

Zu 3.)

Es gibt ein Leistungsfähigkeitsgutachten für den 14.11.0 Bebauungsplan vom Büro IBV – Fallast, welches am 26.03.2014 (Übermittlung per e -mail) der Abt 16 des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung übermittelt wurde.

Weiters wird das Gutachten von ZIS & Partner „Ermittlung von Verkehrsaufkommensdaten und Stellplatzdaten für den aktuellen Flächenwidmungsplan, Reininghaus 2013“ ebenso übermittelt.

Zu 4.)

Auf die vorhandene Lärmbelastung der Liegenschaft durch die umliegenden Straßen bzw. die GKB-Linie wurde bereits durch den städtebaulichen Ansatz mit einer Blockrandbebauung reagiert.

### **Einwendung Energie Graz**

*1.) „Da im Bereich der GKE Unterführung Leitung neben Leitung (Ver- und Entsorgungsleitungen, Telekommunikation usw.) nur unter Einhaltung von Mindestabständen bestehend sind, ist zu erwarten, dass bei der Errichtung der geplanten und vom Gemeinderat bereits genehmigten Straßenbahnlinie in Nord-Süd-Achse (Alte Poststraße / Reininghausgründe) Leitungen nach Auftrag der Stadt Graz umgelegt werden müssen.*

*2.) Es wird seitens der Energie Graz als Stellungnahme zum vorliegenden Bebauungsplan eingebracht, dass für etwaige Neulegung bzw. Umlegung von Strom, Erdgas und Fernwärmeleitungen der Energie Graz ein Grundstückstreifen mit einer Breite von zumindest 3,0 Meter entlang der östlichen Grundstücksgrenze freigehalten und die dafür erforderliche Leitungsrechte sichergestellt werden.“*

### **Zur Einwendung Energie Graz:**

Zu 1.) und 2.)

Im Falle von Leitungsumlegungen benötigt die Energie Graz Flächen, welche in der Vereinbarung der Stadt Graz mit den Grundeigentümern, auf „späteres Verlangen“ gesichert werden. Diese Flächen werden dann ins öffentliche Gut übertragen werden und stehen für Leitungsführungen der Energie Graz zur Verfügung. Diese Flächen verlaufen westlich der Alte Poststraße. Alles darüber Hinausgehende wäre von der Energie Graz mit den Grundeigentümern im Bauverfahren zu klären.

### **Einwendung §31 4.0 STEK und Frage einer UVP:**

*„Ab einer Realisierung von ca. 300.000 m<sup>2</sup> BGF wird empfohlen, das gesamte Maßnahmenprogramm des Rahmenplans umzusetzen. Wesentliche Maßnahmen sind auf jeden Fall das Erfordernis der Straßenbahnlinie von der Eggenberger Straße bis zur Hummelkaserne und die übergeordnete Kfz-Erschließung. Die Unterführung Josef-Huber-Gasse ist notwendig, um die zusätzlich zu erwartende Kfz-Belastung der Kärntner Straße und Eggenberger Straße zu reduzieren.*

*Das Maßnahmenkonzept wurde auf die Realisierung von maximal 560.000 m<sup>2</sup> BGF ausgerichtet, da eine Realisierung von mehr Flächen aus heutiger Sicht nicht abschätzbar ist. Bei einer über 560.000 m<sup>2</sup> BGF hinausgehenden Nutzung der Flächen sind zusätzliche Verkehrsmaßnahmen erforderlich.“*

*Es wird daher ersucht, den vorliegenden Bebauungsplan 14.11.0 erst nach Einarbeitung der Maßnahmen gemäß § 31 STEK 4.0 und nach Vorliegen der erforderlichen UVP im GR. zu beschließen.“*

### **Zur Einwendung §31 4.0 STEK und Frage einer UVP:**

#### **§31 STEK:**

Im Wesentlichen ist hinsichtlich der damit verbundenen Auswirkungen auf die Umwelt, der motorisierte Individualverkehr zu lösen bzw. zu optimieren. Der „Rahmenplan Reininghaus“ sieht insbesondere für den Verkehr eine etappenweise Realisierung vor. Im konkreten Bebauungsplan und insbesondere in den parallel abzuschließenden privatrechtlichen Vereinbarungen ist dies berücksichtigt. So werden z. B. Straßenfluchtlinien verordnet die für einen bestandsnahen Ausbau des Straßennetzes erforderlich sind und die benötigten Flächen gesichert. Gleichzeitig werden weitere Abtretungen, welche für den „Vollausbau“ der Verkehrsinfrastruktur notwendig sind bereits zum jetzigen Zeitpunkt vertraglich sichergestellt. PKW – Abstellplätze werden streng „gedeckt“. Inzwischen gibt es ein „Verkehrsmodell“ (insbesondere Aussagen zur „Deckelung“ der PKW – Abstellplätze) von Zis+P Verkehrsplanung, Ziviltechnikergesellschaft. Das Verkehrsmodell betrachtet die Auswirkungen bei einem Gesamtausbau von „Reininghaus“, wobei die erforderlichen Maßnahmen (bezogen auf einen Gesamtausbau) berechnet werden.

Es werden stadtklimatologische Untersuchungen durchgeführt. Mittels einer Blockrandbebauung und Lärmschutzmaßnahmen (zur GKB-Trasse) wird der Lärmschutz hergestellt und insbesondere nach Süden in Richtung „Areal Reininghaus“ verbessert.

#### **Zur Frage einer UVP:**

Die Stadt Graz bekennt sich zur Entwicklung eines nachhaltigen, hinsichtlich seiner Umweltauswirkungen beispielgebenden Stadtteils Reininghaus. Die Städtebau – UVP ist ein Verwaltungsverfahren beruhend auf dem UVP Gesetz. Für die im StROG 2010 geregelten Materien sind unabhängig davon eigene Umweltprüfungsverfahren durchzuführen. So wurde im Zuge der Änderung des STEK eine strategische Umweltprüfung durchgeführt und wurde dieser Umweltbericht öffentlich aufgelegt.

Für alle folgenden Raumordnungsverfahren wie Flächenwidmungsplanung und Bebauungsplanung sind nach dem Prinzip der Abschichtung keine weiteren Prüfungsverfahren vorgesehen.

### **Einwendungen zum Verkehr:**

*1.) Die Routenführung der Straßenbahn „3“ erscheint auf ersten Blick als „logisch“, vorausgesetzt dass die Steigungen bewältigbar sind. Diesbezüglich fehlt eine Stellungnahme über die grundsätzli-*

*che Machbarkeit seitens der „GVB“.*

*2.) Es erscheint die Weiterführung des Geh- Radweges entlang der Reininghausstraße von Westen kommend in Richtung Alte Poststraße – Köflachergasse – Friedhofgasse verbesserungswürdig.*

*3.) Zu beanstanden ist das plötzliche Ende des schmalen Gehsteigs am nordöstlichen Bereich (gemäß Erläuterungsbericht): Wie geht es von dort für die Fußgänger weiter? Sinnvoll wäre, dass dieser sehr schmale Weg durch die GKB-Unterführung nach Norden weiter fortgeführt wird.*

### **Zu den Einwendungen zum Verkehr**

Zu 1.)

Zur Führung der Straßenbahntrasse existiert eine Machbarkeitsuntersuchung aus 2008 bzw. 2013 von Rinderer & Partner, welche mit der Holding Graz Linien, abgestimmt ist und eine Änderung der Straßenneigung in der Alten Poststraße vorsieht.

Zu 2.)

Der bestehende Geh- Radweg wird vom Kreisverkehr kommend an der Südseite der Reininghausstraße bis zur neuen Zufahrtsstraße (geplante Kreuzung zum Planungsareal) geführt und wechselt hier mit einer VLSA-gesicherten Überfahrt auf den bestehenden Geh- Radweg nach Norden. Von hier verläuft der Geh- Radweg nach Westen weiter.

Zu 3.)

Die Fortführung des eingetragenen 2m breiten Gehsteiges erfolgt bis zur Kreisverkehrsanlage am Nordostrand des Kreisverkehrs. Am nördlichen Kreisverkehrsast, wird eine neuer Fußgängerübergang zum bestehenden Geh- Radweg und Zugang zum Köflacher-Bahnhof geschaffen werden.

### **Einwendung zu §7(2) der Verordnung:**

*Im Gegensatz zum Verordnungsentwurf §7(2) sollte nicht nur mehr Fläche als lediglich 500m<sup>2</sup> Grünfläche vorgegeben werden, sondern zusätzlich auch verlangt werden, dass die Grünfläche von der Reininghausstraße öffentlich zugänglich sein soll.*

*§8(2): Dieser Punkt sollte um Schallschutzanforderungen/Maßnahmen gegen den Dauerlärm, der von derartigen Anlagen ausgeht, ergänzt werden.*

*Im Verordnungsentwurf ist vorzusehen, dass die Schallreflexion des Bahnlärms durch die zu errichtenden Gebäude in Richtung der nordwestlich gelegenen Wohngebiete durch geeignete Maßnahmen minimiert werden muss.“*

### **Zur Einwendung zu §7(2) der Verordnung:**

Die Festlegungen einer Mindestfläche von jeweils 500m<sup>2</sup> [gemäß §7(2) der Verordnung] erscheint hier ausreichend, da im Bebauungsplan eine nahezu 4.000m<sup>2</sup> große Platzfläche (Platzbereich um das Haus 5), öffentlich nutzbar sein wird (gesichert mit einer privatrechtlichen Vereinbarung). Im Gesamtbereich „Reininghaus“ werden große, ausreichend dimensionierte öffentliche Parkanlagen realisiert werden und andererseits sind auch in den einzelnen Quartieren zusätzlich sogenannte

Quartierparks vorgesehen. Die Grünflächen im Bereich dieses 14.11.0 Bebauungsplanes sind daher vorwiegend der privaten Nutzung im Bereich der „Blockbebauungen“ mit Höfen zugeordnet.

#### **Einwendung zum Bebauungsplan in Form eines alternativen Bebauungsplanentwurfes:**

*„1.) Die Alternative wäre aus Städtebau- sowie kommunaler und Bankensicht die Zurücknahme auf eine Realisierung nur eines „ersten Bauabschnittes Linse West“ mit geringerer Gebäudehöhe und stark verbesserter Lebensqualität (v.a. Lärmschutz, mehr Grünraum,...) und die den Wohnraum vermietbar und verkäuflich macht. Der „zweite Bauabschnitt Linse Ost“ soll dagegen anpassungsfähig an die Entwicklung und nach Erfüllung der Qualitätsanforderungen sein.*

*2.) Daraus resultiert eine Bebauungsdichte mit etwa 1,0 (lt. Berechnung des Einwenders) für den Durchschnitt beider Teile, nämlich für etwa 25.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche.*

*3.) Die Lösung (Alternativvorschlag) ist auch weit wirtschaftlicher, da sonst der Investaufwand für drohende leerstehende Räumlichkeiten (wie im derzeitigen Auflageplan) getragen werden muss.*

*4.) Fehler in der Plandarstellung im Erläuterungsbericht:*

*Der Gleisbogen ist spiegelverkehrt dargestellt, er führt vom GKB-Gleis Richtung Süden und Osten und nicht vom Nordwesten zum GKB-Gleis.*

*5.) Ein weitgehend „blinder“ Investor hat lediglich die maximale Dichteausnutzung des Flächenwidmungsplanes verlangt, dem die Stadtplanung mit dem Auflageplan kritiklos Rechnung getragen hat.“*

#### **Zur Einwendung zum Bebauungsplan in Form eines alternativen Bebauungsplanentwurfes:**

Zu 1.) und 2.)

Die vom Einwender eingebrachte Alternative zum 14.11.0 Bebauungsplan, zielt auf eine bauliche Umsetzung einer Bebauungsdichte von ca. 1,0 ab. Dem steht die diesbezügliche Flächenwidmungsplanausweisung mit einer Bebauungsdichte von 0,5 bis max. 2.0 gegenüber. Der Vorschlag, eine Realisierung eines „1. Bauabschnittes Linse-West mit geringerer Gebäudehöhe und stark verbesserter Lebensqualität (v.a. Lärmschutz, mehr Grünraum ...) ist deshalb in dieser Form nicht zielführend, weil der Bebauungsplan eine gesamtheitliche Betrachtung aufzuweisen hat und die mögliche Umsetzung in Bauabschnitten bzw. die Zurücknahme von Realisierungen dem Investor (Risikonehmer) selbst überlassen bleibt. Die Qualitätsansprüche, die in der Stellungnahme des Einwandes geäußert werden, sind bloße Behauptungen ohne jegliche fachliche Unterlegung. Eine Bebauungsplanung kann nicht per se auf ca. 50% der, im Flächenwidmungsplan möglichen Bebauungsdichte aufgesetzt werden, ohne sich mit einer diesbezüglichen Begründung auch nur im Geringsten auseinander gesetzt zu haben.

Zu 3.)

Der vom Einwender offerierte Alternativvorschlag – *dieser wäre auch weit wirtschaftlicher, da sonst der Investitionsaufwand für drohende, leer stehende Räumlichkeiten nicht getragen werden müssten*, ist ebenso reine Spekulation, weil sämtliche Kalkulationen, die Abwägung des Risiko zu Lasten des Investors gehen.

Zu 4.)

Der vermeintliche Fehler in der Plandarstellung im Erläuterungsbericht (*der Gleisbogen wäre spiegelverkehrt wiedergegeben*), kann dahingehend aufgeklärt werden:

Im Erläuterungsbericht ist hier das Quartier 4 dargestellt, wobei diese Darstellung dem „Rahmenplan Reininghaus“ entnommen wurde. Hier handelt es sich nicht um die Darstellung des angespro-

chenen „Gleisbogens“, sondern um eine Trassenvariante für die Straßenbahnführung, welche aber nicht mehr verfolgt wird.

Zu 5.)

Es wird die Bezeichnung „blinder Investor“ und „kritiklose Position des Stadtplanungsamtes“ zurückgewiesen. Zur Einwendung wird festgestellt, dass sich diese, inhaltlich nicht mit dem 14.11.0 Bebauungsplan auseinander setzt, sondern einen speziellen Alternativvorschlag einbringt. Dabei ist noch auf 9 Planskizzen zu verweisen, deren Inhalt und deren (womöglich) „hintergründige Ideen“ nicht gedeutet werden können - weil die Darstellungen zu keinen zusammenhängenden Ergebnissen führen. Diese Skizzen sind unleserlich, weisen keine zusammenfügbaren bzw. nachvollziehbare Texte auf, bzw. ungenügende Bezüge zum Planungsgebiet. Der mögliche „Ideenwert“ der vorgebrachten Planungsüberlegungen wird daher verborgen bleiben.

### **Änderungen gegenüber der Auflage des Bebauungsplans**

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert: Eine rechtlicher Beratung durch die Bau- und Anlagenbehörde wurde durchgeführt bzw. wurde die Verordnung redigiert:

#### **VERORDNUNG:**

### **§ 2 BEBAUUNGSWEISE, NUTZUNGEN**

VO-Entwurf §2 (2) lautet:

§2 (2) Grenz- bzw. Gebäudeabstände sind innerhalb des Gültigkeitsbereiches nicht einzuhalten.

VO-Entwurf §2 (2): entfällt nun

VO-Entwurf §2 (3) lautet:

(3) Der Anteil für Wohnnutzung beträgt höchstens 75% der maximalen Bruttogeschossfläche gemäß Bebauungsdichteverordnung 1993, LGBl. Nr. 58/2011.

In den Erdgeschossflächen ist längs der Reininghausstraße und der Alten Poststraße eine Wohnnutzung unzulässig.

Haus 1: Der Anteil für Wohnnutzung beträgt höchstens 1/3 der maximalen Bruttogeschossfläche.

Haus 5: Eine Wohnnutzung ist unzulässig.

VO-Entwurf §2 (3) wurde redigiert.

VO-Beschluss §2 (2) lautet nun:

Der Anteil für Wohnnutzung beträgt höchstens 75% der maximalen Bruttogeschossfläche gemäß Bebauungsdichteverordnung 1993 LGBl. Nr. 58/2011.

Eine Wohnnutzung der Erdgeschossflächen der Gebäude längs der Reininghausstraße und der Alten Poststraße ist unzulässig (gemäß Eintragung im Plan).

Bauplatz 1: Im Bereich der Höhenzonierung bis maximal 15 Geschosse:

Der Anteil für Wohnnutzung beträgt höchstens 1/3 der maximalen Bruttogeschossfläche gemäß Bebauungsdichteverordnung 1993 idF LGBl 58/2011.

Bauplatz 4: Eine Wohnnutzung ist unzulässig.

VO-Entwurf §2 (4) lautet:

- (4) Die Festlegungen des Bebauungsplanes dienen auch der Umsetzung der gesetzlichen Regelungen für Einkaufszentren in Verbindung mit den Bestimmungen der Einkaufszentrenverordnung, LGBl. Nr. 25/2004.

VO-Entwurf §2 (4): entfällt nun

### § 3 BAULICHE AUSNUTZBARKEIT, TEILUNGEN

VO-Entwurf §3 (1) und (2) lauten:

- (1) Im Planwerk ist die maximal zulässige Bruttogeschossfläche ausgewiesen:

Haus 1:	11.500 m <sup>2</sup>
Haus 2:	14.500 m <sup>2</sup>
Haus 3:	13.500 m <sup>2</sup>
Haus 4:	11.500 m <sup>2</sup>
Haus 5:	400 m <sup>2</sup>

- (2) Teilungen innerhalb des gegenständlichen Grundstückes sind nach Erteilung der Baubewilligung zur objektbezogenen Nutzungsabgrenzung zulässig.

VO-Entwurf §3 (1) und (2) wird ersetzt durch VO-Beschluss §3 (1), (2) und (3):

VO-Beschluss §3 (1), (2) und (3) lautet nun:

- (1) Eine Überschreitung des im 3.20 Flächenwidmungsplan 2002 - 20. Änderung festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte ist im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes (Baugrenzl原因en, Baufluchtlinien, Gebäudehöhen etc.) zulässig.

- (2) Für die Bauplätze werden folgende Bebauungsdichten festgesetzt (mindestens / maximal):

Bauplatz 1:	1,0 bis 2,55
Bauplatz 2:	1,0 bis 2,25
Bauplatz 3:	1,0 bis 1,65
Bauplatz 4:	0,1 bis 0,30

- (3) Im Planwerk sind die Bauplatzteilungen eingetragen. Weitere Unterteilungen sind zulässig.

Erläuterung:

Im Plan (siehe diesbezügliche Eintragung) wird nunmehr die mögliche Teilung in 4 Bauplätze eingetragen. Dabei ergibt sich für den Bauplatz 1 eine Dichte von 2,55; für den Bauplatz 2 eine Dichte von 2,25; für den Bauplatz 3 eine Dichte von 1,65 und für den Bauplatz 5 eine Dichte von 0,30 (die Bauplätze werden in Analogie zum Bebauungsplan – Entwurf nummeriert). Die festgelegten maximalen Bebauungsdichten bezogen auf die Bauplätze 1 bis 4,

entsprechen den maximal zulässigen Bruttogeschossflächen bezogen auf die im Bebauungsplanentwurf eingetragenen Häuser 1 bis 5. Für die Gesamtfläche des Gültigkeitsbereiches des Bebauungsplanes wird die Bebauungsdichte von 2,0 eingehalten. Eine entsprechende Verankerung dieser Überschreitungsmöglichkeit wird in den Verordnungswortlaut und den Erläuterungsbericht aufgenommen.

#### § 4 BAUFLUCHT- und BAUGRENZLINIEN

VO-Entwurf §4 (3) lautet:

- (3) Die Fahrradabstellplätze sind überwiegend im Gebäude zu integrieren. Oberirdische Fahrradabstellplätze sind nur im untergeordneten Ausmaß und außerhalb der Baugrenzen zulässig und müssen überdacht werden.

VO-Entwurf §4 (3): Es entfällt das Wort und

VO-Beschluss §4 (3) lautet daher nun:

Die Fahrradabstellplätze sind überwiegend im Gebäude zu integrieren. Oberirdische Fahrradabstellplätze außerhalb der Baugrenzen sind nur im untergeordneten Ausmaß zulässig und sind zu überdachen.

#### § 5 GESCHOSSANZAHL, TRAUFENSEITIGE GEBÄUDEHÖHE, DÄCHER

VO-Entwurf §5(2) lautet:

Längs der Reininghausstraße und der Alten Poststraße hat die Geschosshöhe des Erdgeschosses mindestens 4,50 m zu betragen.

VO-Entwurf §5(2) wird ersetzt:

VO-Beschluss §5(2) lautet nun:

Gemäß der Eintragung im Plan (Bereiche mit dem Ausschluss der Wohnnutzung) hat die Geschosshöhe der Erdgeschosse längs der Reininghausstraße und der Alten Poststraße mindestens 4,50 m zu betragen.

Erläuterung:

Zur konkreten Nachvollziehbarkeit, wurden im Plan Bereiche (Ausschluss der Wohnnutzung) mit hellgelber Farbe ausgewiesen.

#### § 6 PKW-ABSTELLPLÄTZE, ZUFAHRTEN, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

VO-Entwurf §6 wurde redigiert:

VO-Entwurf, (6) und (7) entfallen nun. Im (8) der VO zum Entwurf [nun (6) der VO-Beschluss] ändert sich die Bezugsgröße betreffend die Herstellung eines Fahrradabstellplatzes (zuvor 30m<sup>2</sup> BGFl. nun 35m<sup>2</sup> BGFl.):

VO-Entwurf §6 lautet:

- (1) Je 128m<sup>2</sup> bis 145m<sup>2</sup> Bruttogeschosßfläche gemäß Bebauungsdichteverordnung 1993, LGBl. Nr. 58/2011 ist ein Pkw-Abstellplatz vorzusehen, wobei die Stellplatz-Obergrenze für das gesamte Bebauungsplangebiet maximal 400 Pkw-Abstellplätze beträgt. Die Stellplätze sind in einer Sammelgarage unterzubringen (d.h. eine Garage für das gesamte Bebauungsplangebiet).

- (2) Die Pkw - Abstellplätze gemäß Abs.1 können auch außerhalb des jeweiligen Bauplatzes, jedoch innerhalb des Gültigkeitsbereiches des Bebauungsplanes angeordnet werden.
- (3) Die Pkw - Abstellplätze sind überwiegend in Tiefgaragen unterzubringen.
- (4) Tiefgaragen können allfällige Bauplatzgrenzen überschreiten.
- (5) Offene Pkw - Abstellflächen sind im unter geordneten Ausmaß, höchstens jedoch bis zu 45 Stellplätze, zulässig.
- (6) Bis zur Herstellung von höchstens 50% der zulässigen oberirdischen Bruttogeschossflächen ist als vorübergehende Unterbringung der Pkw - Abstellplätze eine oberirdische, offene Aufstellung innerhalb des Gültigkeitsbereiches des Bebauungsplanes zulässig. (entfällt nun)
- (7) Im Planwerk ist eine Zu- und Abfahrt eingetragen (dreieckförmiges Symbol). Eine zweite, untergeordnete Kfz-Zufahrt ist unter folgenden Voraussetzungen möglich:
  - a. Zufahrtsgenehmigung des zuständigen Straßenerhalters
  - b. Straßenpolizeiliche Genehmigung
  - c. Nachweis der Leistungsfähigkeit
  - d. Gewährleistung, dass die Zufahrt nur für eine untergeordnete Anzahl für Kfz dient. (entfällt nun)
- (8) Je 30 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche gemäß Bebauungsdichteverordnung 1993, LGBl. Nr. 58/2011 ist 1 Fahrradabstellplatz zu errichten. Für BesucherInnen von Wohnungen ist 1 Fahrradabstellplatz je 300 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche vorzusehen. Für mögliche andere Nutzungen errechnen sich die Fahrradabstellplätze nach den Vorgaben des Leitfadens Mobilität für Bauvorhaben der Stadt Graz.

VO-Beschluss §6 lautet nun:

- (1) Je 128m<sup>2</sup> bis 145m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche gemäß Bebauungsdichteverordnung 1993 idF. LGBl 58/2011 ist ein Pkw-Abstellplatz vorzusehen, wobei die Stellplatz-Obergrenze für das gesamte Bebauungsplangebiet maximal 400 Pkw-Abstellplätze beträgt.
- (2) Im Freien sind höchstens 45 Pkw – Abstellplätze zulässig. Alle übrigen Pkw – Abstellplätze sind in einer Tiefgarage unterzubringen. Diese Garage ist als Sammelgarage auszubilden (d.h. eine Garage für das gesamte Bebauungsplangebiet).
- (3) Die Pkw - Abstellplätze gemäß Abs.1 können auch außerhalb des jeweiligen Bauplatzes, jedoch innerhalb des Gültigkeitsbereiches des Bebauungsplanes angeordnet werden.
- (4) Tiefgaragen können allfällige Bauplatzgrenzen überschreiten.
- (5) Im Planwerk ist eine Zu- und Abfahrt eingetragen (dreieckförmiges Symbol). Eine zweite, untergeordnete Kfz-Zufahrt ist zulässig.
- (6) Je 35 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche gemäß Bebauungsdichteverordnung 1993 idF. LGBl. Nr. 58/2011 ist 1 Fahrradabstellplatz zu errichten.

## § 7 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNGEN

§7 der VO wurde redigiert:

VO-Entwurf §7(2) lautet:

Im Bereich der Häuser 2, 3 und 4 sind innerhalb der Baugrenzlinien mindestens 500m<sup>2</sup> als Grünfläche auszubilden.

Erläuterung:

Es wird die Bezeichnung „Häuser“ durch die Bezeichnung Bauplätze (siehe auch die Nummerierung der Bauplätze im Plan) ersetzt.

VO-Beschluss §7(2) lautet nun:

Im Bereich der Bauplätze 2 und 3 sind innerhalb der Baugrenzlinien jeweils mindestens 500m<sup>2</sup> als Grünfläche auszubilden.

Erläuterung:

Auf Bauplatz 1 (östliche Lage) sollen ausreichende und zusammenhängende Flächen zur Errichtung einer Handelsstruktur bereitgestellt werden können (daher entfällt Bauplatz 1 aus der Pflicht der Herstellung einer mindestens 500m<sup>2</sup> großen Grünfläche). Über den Handelsflächen liegende Flachdächer sind jedoch weiterhin, extensiv zu begrünen.

## § 8 SONSTIGES

VO-Entwurf §8(1) entfällt bzw. wird durch §8(1), (2) und (3) VO-Beschluss ersetzt:

VO-Entwurf §8(1) lautet:

Die Errichtung von Plakatwänden und Werbemaßnahmen mit abschottender Wirkung sind nicht zulässig, ausgenommen zum Zwecke der Baustelleneinfassung.

VO-Beschluss §8 lautet nun:

- (1) Flächige Werbeeinrichtungen, Schilder, Leuchtkästen, fotorealistische Abbildungen u. dgl. über 0,50 m<sup>2</sup> Fläche sind unzulässig. Werbeeinrichtungen in Form von, in die Fassade integrierte Schriftzüge (Einzelbuchstaben) sind zulässig. (neu)
- (2) Werbeanlagen sind ausschließlich im Bereich der Erdgeschossfassaden (maximale Oberkante 5,0 m) zulässig. Die Beschränkung der maximalen Oberkante für Werbeanlagen mit 5,0 m, gilt nicht für Bauplatz 1 im Bereich der Höhenzonierung bis maximal 15 Geschosse. (neu)
- (3) Es sind höchstens zwei freistehende Werbeträger im Bereich der Zufahrten von der Reininghausstraße in das Planungsgebiet zulässig. Diese dürfen maximal 6,0 m hoch sein und müssen von der Straßenfluchtlinie einen Abstand von mindestens 2,0 m einhalten. (neu)
- (6) Durchlüftung der Höfe der Blockbebauungen:  
In den nordwestlichen 7-geschossigen Gebäudeteilen ist zur Durchlüftung ab dem 6. Geschoss über die gesamte Baukörperhöhe ein zumindest 10m breiter Bereich freizuhalten. In den südlichen 7-geschossigen Gebäudeteilen ist zur Durchlüftung zu-

mindest in einem, der 3 unteren Geschosse über die gesamte Baukörperhöhe ein mindestens 10m breiter Bereich freizuhalten. (neu)

- (7) Bauplatz 1, im Bereich der Höhenzonierung bis maximal 15 Geschosse: Gebäude sind so zu planen, dass eine unzureichende Durchlüftung des unmittelbaren Umfeldes vermieden wird. Der Nachweis ist durch ein stadtklimatologisches Gutachten zu führen. (neu)

## **PLANWERK**

### **Änderungen gegenüber Bebauungsplanentwurf:**

1.)

Im Plan wird nunmehr die mögliche Teilung in 4 Bauplätze eingetragen. Dabei wird für den Bauplatz 1 eine Dichte von 2,55; für den Bauplatz 2 eine Dichte von 2,25; für den Bauplatz 3 eine Dichte von 1,65 und für den Bauplatz 5 eine Dichte von 0,30 ausgewiesen (vorher: Ausweisung von einzelnen Häusern mit der Angabe der maximalen Bruttogeschossfläche).

2.)

Im Plan werden die Bereiche mit dem Ausschluss der Wohnnutzung in hellgelber Farbe ausgewiesen.

3.)

Eintragung einer Verkehrsfläche (V) von der Hauptzufahrt von der Reininghausstraße zur Südwestecke des Gebäudes auf Bauplatz 2.

4.)

Verringerung des Flächenausmaßes der östlichen Fläche (grüne Farbe) mit der Angabe zur Geländeoberkante (GOK) 359,50.

### **Inhalt**

Der Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungswortlaut und der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung sowie einem Erläuterungsbericht.

Er entspricht den inhaltlichen Anforderungen gemäß Steiermärkisches Raumordnungsgesetz und ist widerspruchsfrei zum, 4.0 Stadtentwicklungskonzept sowie zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz.

**Hinsichtlich weiterer Informationen wird auf den beiliegenden Erläuterungsbericht verwiesen.**

Nach Beschluss durch den Gemeinderat erfolgt die Kundmachung nach den Bestimmungen des Statutes der Landeshauptstadt Graz.

Die Verständigung der EinwenderInnen erfolgt mit Benachrichtigung mit entsprechender Erläuterung und Begründung.

Die Zuständigkeit des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz gründet sich auf den § 63 Abs 1 und 3 StROG 2010.

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung

stellt daher gemäß § 63 Abs. 2 Stmk. ROG 2010

den

**Antrag,**

der Gemeinderat wolle beschließen:

Beschlussantrag

1. den 14.11.0. Bebauungsplan „Alte Poststraße - Reininghausstraße“, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht sowie
2. die Einwendungserledigungen beschließen.

Der Bearbeiter:

DI Friedrich Schenn

Der Abteilungsvorstand

DI Bernhard Inninger

Der Baudirektor:

DI Mag. Bertram Werle  
(digital signiert)

Der Bürgermeister als Stadtsenatsreferent

Vorberaten und einstimmig/mehrheitlich/mit.....Stimmen abgelehnt/unterbrochen in der Sitzung des

Ausschusses für Stadt- und Grünraumplanung

Stadtsenates am.....

Die Schriftführerin

Der Vorsitzende:

**Der Antrag wurde in der heutigen**  öffentlichen  nicht öffentlichen **Gemeinderatssitzung**

bei Anwesenheit von ..... GemeinderätInnen

einstimmig  mehrheitlich (mit ..... Stimmen /..... Gegenstimmen) angenommen.

Beschlussdetails siehe Beiblatt

Graz, am .....

Der/die Schriftführerin:

**A 14\_044965\_2012\_0040**  
**14.11.0 Bebauungsplan**  
**„Alte Poststraße - Reininghausstraße“**  
**XIV. Bez., KG Baierdorf**

Bearbeiter: DI Friedrich Schenn

Graz, 12.06.2014

## **Beschluss**

# **ERLÄUTERUNGSBERICHT**

## **1. Ausgangslage**

Mit Schreiben vom 19.08.2013 ersucht die ASSET ONE Projektentwicklungs GmbH als Eigentümer der Liegenschaft, Gstk.: 330/6 der KG Baierdorf um die Erstellung eines Bebauungsplanes. Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von ca. 25.700m<sup>2</sup> auf.

Gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als „Aufschließungsgebiet für Kerngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,5 – 2,0 ausgewiesen. Gemäß Deckplan 1 (Baulandzonierung) zum, 3.0 Flächenwidmungsplan 2002, ist zur Aufhebung des Aufschließungsgebietes die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Wesentliches öffentliches Interesse im Bereich des Stadtteils Reininghaus ist die nachhaltige Flächensicherung für die künftige Frei- und Grünraumausstattung sowie für die künftige Verkehrsinfrastruktur und den öffentlichen Raum (hier ist auf die, rechtswirksame 3.20 Flächenwidmungsplan 2002-20. Änderung 2012 hinzuweisen).

Vor Erstellung des Entwurfes der Bebauungsplan-Auflagefassung liegen folgende Vorplanungen vor:

Bebauungsvorschläge der Architekten/Planungsbüros: Diener & Diener  
Kleboth, Lindinger, Dollnig, Planungsbüro für Architektur und Stadtentwicklung  
Atelier Thomas Pucher ZT GmbH

Zur Entwicklung einer Grundlage für den zu erstellenden 14.11.0 Bebauungsplan wurden mit den Planungsteams Diener & Diener, Planungsbüro Kleboth, Lindinger, Dollnig sowie Atelier Thomas Pucher ZT GmbH, Workshops für die Ausarbeitung von Bebauungsvorschlägen abgehalten. Als Ergebnis dieses Verfahrens wurde als Leitprojekt für die weiteren Verfahrensschritte die Bebauungsvorschläge des Atelier Thomas Pucher ZT GmbH ausgewählt.

Gutachten, Machbarkeitsstudien:

Rahmenplan Reininghaus 2009 und verkehrsplanerische Berechnungen Rahmenplan 2009

Ermittlung von Verkehrsaufkommensdaten und Stellplatzdaten für die aktuelle Flächenwidmungsplanung 2013, Verkehrsplaner ZIS + P, August 2013

Straßenbahnverlängerung Alte Poststraße/Reininghaus, Machbarkeitsuntersuchungen 2013:  
Verfasser: Ziviltechniker KEG Rinderer & Partner

Lärmbelastung betreffend Grundstück Nr. 330/6, KG. Baierdorf, Graz gemäß DVO zum Stmk. WBF. Gesetz 1993 bzw. ÖNORM B8115/T2

Schalltechnische Stellungnahme, Tomberger-BBM, Grundstück 330/6, KG Baierdorf, Graz

In Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen wurde der Bebauungsplan auf Basis des vorliegenden Gestaltungskonzeptes durch das Stadtplanungsamt erstellt.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung im gegenständlichen Bereich.

Zielsetzungen gemäß dem Entwicklungsplan §20 des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes von Graz für den Bereich Überlagerung „Gewerbe/Industrie mit Zentrumsfunktion“:

- Berücksichtigung einer verträglichen Handelsentwicklung entlang des übergeordneten Straßennetzes.
- Festlegung geeigneter Bauweisen entlang von Hauptverkehrsadern als Lärmschutzmaßnahme für dahinter liegende Wohngebiete in Bauverfahren und Bebauungsplänen unter Bedachtnahme auf bestehende Gebäude und Nutzungen.

## **2. Verfahren**

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 16.10.2013 über den Inhalt und die beabsichtigte Auflage des Entwurfes zum 14.11.0 Bauungsplan informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 31.10.2013.

Auflage des Bebauungsplanes

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 10 Wochen, in der Zeit vom 31.10.2013 bis zum 10.01.2014 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 16.12.2013 durchgeführt.

Während der Auflagefrist vom 31.10.2013 bis 10.01.2014 langten 8 Einwendungen im Stadtplanungsamt ein.

### **Änderungen gegenüber der Auflage des Bebauungsplans**

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert: Eine rechtlicher Beratung durch die Bau- und Anlagenbehörde wurde durchgeführt bzw. wurde die Verordnung redigiert:

#### **VERORDNUNG:**

##### **§ 2 BEBAUUNGSWEISE, NUTZUNGEN**

VO-Entwurf §2 (2) lautet:

§2 (2) Grenz- bzw. Gebäudeabstände sind innerhalb des Gültigkeitsbereiches nicht einzuhalten.

VO-Entwurf §2 (2): entfällt nun

VO-Entwurf §2 (3) lautet:

(3) Der Anteil für Wohnnutzung beträgt höchstens 75% der maximalen Bruttogeschoss-fläche gemäß Bebauungsdichteverordnung 1993, LGBl. Nr. 58/2011.

In den Erdgeschossflächen ist längs der Reininghausstraße und der Alten Poststraße eine Wohnnutzung unzulässig.

Haus 1: Der Anteil für Wohnnutzung beträgt höchstens 1/3 der maximalen Bruttogeschossfläche.

Haus 5: Eine Wohnnutzung ist unzulässig.

VO-Entwurf §2 (3) wurde redigiert.

VO-Beschluss §2 (2) lautet nun:

Der Anteil für Wohnnutzung beträgt höchstens 75% der maximalen Bruttogeschoss-fläche gemäß Bebauungsdichteverordnung 1993 LGBl. Nr. 58/2011.

Eine Wohnnutzung der Erdgeschossflächen der Gebäude längs der Reininghausstraße und der Alten Poststraße ist unzulässig (gemäß Eintragung im Plan).

Bauplatz 1: Im Bereich der Höhenzonierung bis maximal 15 Geschosse:

Der Anteil für Wohnnutzung beträgt höchstens 1/3 der maximalen Bruttogeschossfläche gemäß Bebauungsdichteverordnung 1993 idF LGBl 58/2011.

Bauplatz 4: Eine Wohnnutzung ist unzulässig.

VO-Entwurf §2 (4) lautet:

(4) Die Festlegungen des Bebauungsplanes dienen auch der Umsetzung der gesetzlichen Regelungen für Einkaufszentren in Verbindung mit den Bestimmungen der Einkaufszentrenverordnung, LGBl. Nr. 25/2004.

VO-Entwurf §2 (4): entfällt nun

### **§ 3 BAULICHE AUSNUTZBARKEIT, TEILUNGEN**

VO-Entwurf §3 (1) und (2) lauten:

(1) Im Planwerk ist die maximal zulässige Bruttogeschossfläche ausgewiesen:

Haus 1:	11.500 m <sup>2</sup>
Haus 2:	14.500 m <sup>2</sup>
Haus 3:	13.500 m <sup>2</sup>
Haus 4:	11.500 m <sup>2</sup>
Haus 5:	400 m <sup>2</sup>

- (2) Teilungen innerhalb des gegenständlichen Grundstückes sind nach Erteilung der Baubewilligung zur objektbezogenen Nutzungsabgrenzung zulässig.

VO-Entwurf §3 (1) und (2) wird ersetzt durch VO-Beschluss §3 (1), (2) und (3):

VO-Beschluss §3 (1), (2) und (3) lautet nun:

- (1) Eine Überschreitung des im 3.20 Flächenwidmungsplan 2002 - 20. Änderung festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte ist im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes (Baugrenzlinien, Baufluchtlinien, Gebäudehöhen etc.) zulässig.

- (2) Für die Bauplätze werden folgende Bebauungsdichten festgesetzt (mindestens / maximal):

Bauplatz 1: 1,0 bis 2,55

Bauplatz 2: 1,0 bis 2,25

Bauplatz 3: 1,0 bis 1,65

Bauplatz 4: 0,1 bis 0,30

- (3) Im Planwerk sind die Bauplatzteilungen eingetragen. Weitere Unterteilungen sind zulässig.

Erläuterung:

Im Plan (siehe diesbezügliche Eintragung) wird nunmehr die mögliche Teilung in 4 Bauplätze eingetragen. Dabei ergibt sich für den Bauplatz 1 eine Dichte von 2,55; für den Bauplatz 2 eine Dichte von 2,25; für den Bauplatz 3 eine Dichte von 1,65 und für den Bauplatz 5 eine Dichte von 0,30 (die Bauplätze werden in Analogie zum Bebauungsplan – Entwurf nummeriert). Die festgelegten maximalen Bebauungsdichten bezogen auf die Bauplätze 1 bis 4, entsprechen den maximal zulässigen Bruttogeschossflächen bezogen auf die im Bebauungsplanentwurf eingetragenen Häuser 1 bis 5. Für die Gesamtfläche des Gültigkeitsbereiches des Bebauungsplanes wird die Bebauungsdichte von 2,0 eingehalten. Eine entsprechende Verankerung dieser Überschreitungsmöglichkeit wird in den Verordnungswortlaut und den Erläuterungsbericht aufgenommen.

#### **§ 4 BAUFLUCHT- und BAUGRENZLINIEN**

VO-Entwurf §4 (3) lautet:

- (3) Die Fahrradabstellplätze sind überwiegend im Gebäude zu integrieren. Oberirdische Fahrradabstellplätze sind nur im untergeordneten Ausmaß und außerhalb der Baugrenzlinien zulässig und müssen überdacht werden.

VO-Entwurf §4 (3): Es entfällt das Wort und

VO-Beschluss §4 (3) lautet daher nun:

Die Fahrradabstellplätze sind überwiegend im Gebäude zu integrieren. Oberirdische Fahrradabstellplätze außerhalb der Baugrenzlinien sind nur im untergeordneten Ausmaß zulässig und sind zu überdachen.

#### **§ 5 GESCHOSSANZAHL, TRAUFENSEITIGE GEBÄUDEHÖHE, DÄCHER**

VO-Entwurf §5(2) lautet:

Längs der Reininghausstraße und der Alten Poststraße hat die Geschosshöhe des Erdgeschosses mindestens 4,50 m zu betragen.

VO-Entwurf §5(2) wird ersetzt:

VO-Beschluss §5(2) lautet nun:

Gemäß der Eintragung im Plan (Bereiche mit dem Ausschluss der Wohnnutzung) hat die Geschosshöhe der Erdgeschosse längs der Reininghausstraße und der Alten Poststraße mindestens 4,50 m zu betragen.

Erläuterung:

Zur konkreten Nachvollziehbarkeit, wurden im Plan Bereiche (Ausschluss der Wohnnutzung) mit hellgelber Farbe ausgewiesen.

#### **§ 6 PKW-ABSTELLPLÄTZE, ZUFAHRTEN, FAHRRADABSTELLPLÄTZE**

VO-Entwurf §6 wurde redigiert:

VO-Entwurf, (6) und (7) entfallen nun. Im (8) der VO zum Entwurf [nun (6) der VO-Beschluss] ändert sich die Bezugsgröße betreffend die Herstellung eines Fahrradabstellplatzes (zuvor 30m<sup>2</sup> BGFl. nun 35m<sup>2</sup> BGFl.):

VO-Entwurf §6 lautet:

- (1) Je 128m<sup>2</sup> bis 145m<sup>2</sup> Bruttogeschoßfläche gemäß Bebauungsdichteverordnung 1993, LGBl. Nr. 58/2011 ist ein Pkw-Abstellplatz vorzusehen, wobei die Stellplatz-Obergrenze für das gesamte Bebauungsplangebiet maximal 400 Pkw-Abstellplätze beträgt. Die Stellplätze sind in einer Sammelgarage unterzubringen (d.h. eine Garage für das gesamte Bebauungsplangebiet).
- (2) Die Pkw - Abstellplätze gemäß Abs.1 können auch außerhalb des jeweiligen Bauplatzes, jedoch innerhalb des Gültigkeitsbereiches des Bebauungsplanes angeordnet werden.
- (3) Die Pkw - Abstellplätze sind überwiegend in Tiefgaragen unterzubringen.
- (4) Tiefgaragen können allfällige Bauplatzgrenzen überschreiten.
- (5) Offene Pkw - Abstellflächen sind im unter geordneten Ausmaß, höchstens jedoch bis zu 45 Stellplätze, zulässig.
- (6) Bis zur Herstellung von höchstens 50% der zulässigen oberirdischen Bruttogeschoßflächen ist als vorübergehende Unterbringung der Pkw - Abstellplätze eine oberirdische, offene Aufstellung innerhalb des Gültigkeitsbereiches des Bebauungsplanes zulässig.(entfällt nun)
- (7) Im Planwerk ist eine Zu- und Abfahrt eingetragen (dreieckförmiges Symbol).  
Eine zweite, untergeordnete Kfz-Zufahrt ist unter folgenden Voraussetzungen möglich:
  - a. Zufahrtsgenehmigung des zuständigen Straßenerhalters
  - b. Straßenpolizeiliche Genehmigung
  - c. Nachweis der Leistungsfähigkeit
  - d. Gewährleistung, dass die Zufahrt nur für eine untergeordnete Anzahl für Kfz dient.  
(entfällt nun)
- (8) Je 30 m<sup>2</sup> Bruttogeschoßfläche gemäß Bebauungsdichteverordnung 1993, LGBl. Nr. 58/2011 ist 1 Fahrradabstellplatz zu errichten. Für BesucherInnen von Wohnungen ist 1 Fahrradabstellplatz je 300 m<sup>2</sup> Bruttogeschoß-fläche vorzusehen. Für mögliche andere Nutzungen errechnen sich die Fahrradabstellplätze nach den Vorgaben des Leitfadens Mobilität für Bauvorhaben der Stadt Graz.

VO-Beschluss §6 lautet nun:

- (1) Je 128m<sup>2</sup> bis 145m<sup>2</sup> Bruttogeschoßfläche gemäß Bebauungsdichteverordnung 1993 idF. LGBl 58/2011 ist ein Pkw-Abstellplatz vorzusehen, wobei die Stellplatz-Obergrenze für das gesamte Bebauungsplangebiet maximal 400 Pkw-Abstellplätze beträgt.
- (2) Im Freien sind höchstens 45 Pkw – Abstellplätze zulässig. Alle übrigen Pkw – Abstell-plätze sind in einer Tiefgarage unterzubringen. Diese Garage ist als Sammelgarage auszubilden (d.h. eine Garage für das gesamte Bebauungsplangebiet).

- (3) Die Pkw - Abstellplätze gemäß Abs.1 können auch außerhalb des jeweiligen Bauplatzes, jedoch innerhalb des Gültigkeitsbereiches des Bebauungsplanes angeordnet werden.
- (4) Tiefgaragen können allfällige Bauplatzgrenzen überschreiten.
- (5) Im Planwerk ist eine Zu- und Abfahrt eingetragen (dreieckförmiges Symbol).  
Eine zweite, untergeordnete Kfz-Zufahrt ist zulässig.
- (6) Je 35 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche gemäß Bebauungsdichteverordnung 1993 idF. LGBl. Nr. 58/2011 ist 1 Fahrradabstellplatz zu errichten.

## **§ 7 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNGEN**

§7 der VO wurde redigiert:

VO-Entwurf §7(2) lautet:

Im Bereich der Häuser 2, 3 und 4 sind innerhalb der Baugrenzlinien mindestens 500m<sup>2</sup> als Grünfläche auszubilden.

Erläuterung:

Es wird die Bezeichnung „Häuser“ durch die Bezeichnung Bauplätze (siehe auch die Nummerierung der Bauplätze im Plan) ersetzt.

VO-Beschluss §7(2) lautet nun:

Im Bereich der Bauplätze 2 und 3 sind innerhalb der Baugrenzlinien jeweils mindestens 500m<sup>2</sup> als Grünfläche auszubilden.

Erläuterung:

Auf Bauplatz 1 (östliche Lage) sollen ausreichende und zusammenhängende Flächen zur Errichtung einer Handelsstruktur bereitgestellt werden können (daher entfällt Bauplatz 1 aus der Pflicht der Herstellung einer mindestens 500m<sup>2</sup> großen Grünfläche). Über den Handelsflächen liegende Flachdächer sind jedoch weiterhin, extensiv zu begrünen.

## **§ 8 SONSTIGES**

VO-Entwurf §8(1) entfällt bzw. wird durch §8(1), (2) und (3) VO-Beschluss ersetzt:

VO-Entwurf §8(1) lautet:

Die Errichtung von Plakatwänden und Werbemaßnahmen mit abschottender Wirkung sind nicht zulässig, ausgenommen zum Zwecke der Baustelleneinfassung.

VO-Beschluss §8 lautet nun:

- (1) Flächige Werbeeinrichtungen, Schilder, Leuchtkästen, fotorealistische Abbildungen u. dgl. über 0,50 m<sup>2</sup> Fläche sind unzulässig. Werbeeinrichtungen in Form von, in die Fassade integrierte Schriftzüge (Einzelbuchstaben) sind zulässig. (neu)
  
- (2) Werbeanlagen sind ausschließlich im Bereich der Erdgeschossfassaden (maximale Oberkante 5,0 m) zulässig. Die Beschränkung der maximalen Oberkante für Werbeanlagen mit 5,0 m, gilt nicht für Bauplatz 1 im Bereich der Höhenzonierung bis maximal 15 Geschosse. (neu)
  
- (3) Es sind höchstens zwei freistehende Werbeträger im Bereich der Zufahrten von der Reininghausstraße in das Planungsgebiet zulässig. Diese dürfen maximal 6,0 m hoch sein und müssen von der Straßenfluchtlinie einen Abstand von mindestens 2,0 m einhalten. (neu)
  
- (6) Durchlüftung der Höfe der Blockbebauungen:  
 In den nordwestlichen 7-geschossigen Gebäudeteilen ist zur Durchlüftung ab dem 6. Geschoss über die gesamte Baukörpertiefe ein zumindest 10m breiter Bereich freizuhalten. In den südlichen 7-geschossigen Gebäudeteilen ist zur Durchlüftung zumindest in einem, der 3 unteren Geschosse über die gesamte Baukörpertiefe ein mindestens 10m breiter Bereich freizuhalten. (neu)
  
- (7) Bauplatz 1, im Bereich der Höhenzonierung bis maximal 15 Geschosse:  
 Gebäude sind so zu planen, dass eine unzureichende Durchlüftung des unmittelbaren Umfeldes vermieden wird. Der Nachweis ist durch ein stadtklimatologisches Gutachten zu führen. (neu)

## **PLANWERK**

Änderungen gegenüber Bebauungsplanentwurf:

1.)

Im Plan wird nunmehr die mögliche Teilung in 4 Bauplätze eingetragen. Dabei wird für den Bauplatz 1 eine Dichte von 2,55; für den Bauplatz 2 eine Dichte von 2,25; für den Bauplatz 3

eine Dichte von 1,65 und für den Bauplatz 5 eine Dichte von 0,30 ausgewiesen (vorher: Ausweisung von einzelnen Häusern mit der Angabe der maximalen Bruttogeschossfläche).

2.)

Im Plan werden die Bereiche mit dem Ausschluss der Wohnnutzung in hellgelber Farbe ausgewiesen.

3.)

Eintragung einer Verkehrsfläche (V) von der Hauptzufahrt von der Reininghausstraße zur Südwest-ecke des Gebäudes auf Bauplatz 2.

4.)

Verringerung des Flächenausmaßes der östlichen Fläche (grüne Farbe) mit der Angabe zur Geländeoberkante (GOK) 359,50.

### 3. Das Planungsgebiet

Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 25.700m<sup>2</sup> brutto auf. Derzeit steht es im grundbürgerlichen Eigentum von ASSET ONE Projektentwicklungs GmbH.

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen
  - 4.0 Stadtentwicklungskonzept

Das Grundstück liegt gemäß dem Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes von Graz im Bereich: Überlagerung „Gewerbe/Industrie mit Zentrumsfunktion“.



Auszug aus dem 4.0  
Stadtentwicklungs-  
konzept

Die gelbe  
Umrandung und die  
gelben Pfeile  
bezeichnen den  
Bauplatz.

Deckplan 1 – Regionales Entwicklungsprogramm:  
Gemäß REPRO Graz – Graz-Umgebung, LGBI. Nr. 106/2005, kommt das Areal im Teilraum „Siedlungs- und Industrielandschaften“ zu liegen. Der Regionalplan weist das Areal als Baulandbestand - Industrie- und Gewerbegebiet aus.

Deckplan 2 – Nutzungsbeschränkungen:  
keine Nutzungseinschränkung

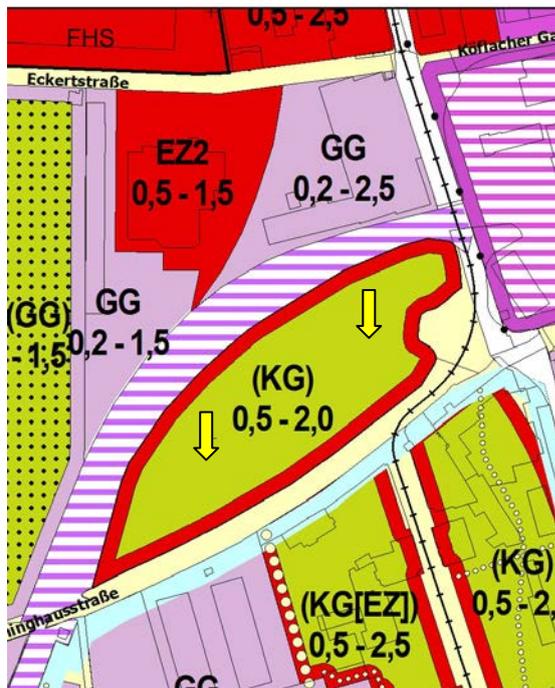
Deckplan 3 – Verkehr:

Innerhalb des 1000m Einzugsbereichs der Eisenbahn gelegen. Straßenbahnprojekt in Ausarbeitung.

Deckplan 4 - Verkehrslärmkataster:  
Straßenlärm  $L_{a,eq}$  70-75 dB (Nacht)

### ○ 3.0 Flächenwidmungsplan 2002

Gemäß 3.20 Flächenwidmungsplan 2002 – 20. Änderung 2012 der Landeshauptstadt Graz ist das Planungsgebiet als „Bauland – Aufschließungsgebiet Kerngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,5 – 2,0“ ausgewiesen.



Auszug aus dem  
3.20  
Flächenwidmungs-  
plan – 20.Änderung  
2013.

Die gelben Pfeile  
bezeichnen den  
Bauplatz.

### ○ Die Aufschließungserfordernisse gemäß 3.20 Flächenwidmungsplan 2002 – 20. Änderung 2012:

- Nachweis der Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit der äußeren Erschließung (MIV, ÖV, Rad- und Fußwege) und ausreichend leistungsfähige Anbindung an das öffentliche Straßen und Wegenetz jeweils im Sinne des im Rahmenplan Graz-Reininghaus angestrebten Modal Splits und in Abstimmung auf die etappenweise Siedlungsentwicklung
- Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)

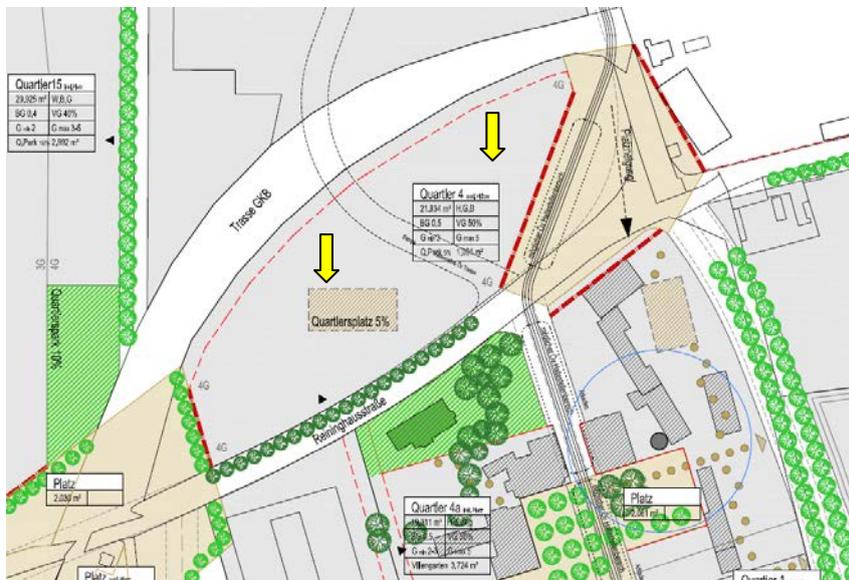
Aufgrund des öffentlichen Interesses wird festgelegt:

- Berücksichtigung der Sicherheitsabstände zur GKB-Bahntrasse Graz – Köflach
- Bebauungsplanpflicht gemäß §29 Abs 3 Z 3 StROG 2010
- Maßnahmen zur Förderung der sanften Mobilität im Sinne des Rahmenplanes Graz-Reininghaus (ÖV, Radwege, Parkierung, etc.)

- Platzgestaltung gem. Rahmenplan Reininghaus

- Deckplan 1 (Baulandzonierung) zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002:  
Bebauungsplanpflicht
- Deckplan 2 (Beschränkungszone für die Raumheizung gem. § 30 (7) StROG 2010 iVm §11 Abs 2 der VO zum 3.08 Flächenwidmungsplan):  
Bei Neuerrichtung oder Austausch anzeigepflichtiger Heizanlagen (ab 8 kW) im Geltungsbereich, besteht ein Verbot für das Heizen mit festen Brennstoffen. Diese Brennstoffe können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Grenzwert für die Staubemission von höchstens 4,0 g je m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche pro Jahr eingehalten wird. Der Bauplatz liegt **innerhalb** des Geltungsbereichs.
- Karten zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002:
  - Abwasserentsorgung (Karte 1):  
Zentral entsorgt
  - Räumliches Leitbild (Karte 4):  
„Industrie und Gewerbe“

#### Graz – Reininghaus Rahmenplanung:



Auszug aus der  
Rahmenplanung  
Graz Reininghaus –  
Quartier 4 (LINSE)

Die gelben Pfeile  
bezeichnen den  
Bauplatz.

Entsprechend der Graz-Reininghaus-Rahmenplanung (siehe Quartierskatalog für das „Quartier 4 - Linse Nord“) ist für dieses Areal als Nutzung, Handel, Gewerbe, Büro und Gastronomie empfohlen worden. Weiters wurde dieses „Quartier 4“ unter dem Blickwinkel dieser Nutzungen mit folgenden städtebaulichen Parametern versehen: Bebauungsgrad: 0,5; Geschossanzahl: bis max. 5 Geschosse; eine Platzausbildung ist in der Dimension von mind. 5% der Quartiersfläche vorzusehen. Weiters wurde empfohlen, so weit als möglich die Baumreihe entlang der Reininghausstraße zu erhalten. Hinsichtlich der Immissionen wurde auf die GKB-Bahntrasse und die Verkehrsbelastung ausgehend von der Reininghausstraße hingewiesen.

Aufgrund der gewünschten Nutzungsvielfalt und dem Umstand, dass im Zuge der Entwicklung des Rahmenplanes noch keine konkreten Investoren bekannt waren, kann von der Empfehlung einer Nutzung für die einzelnen Quartiere abgegangen werden.

Zur Entwicklung einer Grundlage für den zu erstellenden 14.11.0 Bebauungsplan (für dieses in der Rahmenplanung bezeichnete „Quartier 4“) wurden Workshops für die Ausarbeitung von Bebauungsvorschlägen abgehalten. Im Zuge dieses Verfahrens wurde auch die künftige Nutzung diskutiert. Letztlich wurde entschieden ein Schwergewicht auf die Wohnnutzung zu legen, diese aber auf höchstens 75% der maximal möglichen Bruttogeschossfläche zu beschränken.

Im Bereich von Freiflächen geht die Planungsidee im Bebauungsplan von einem, von der Reininghausstraße ausgehenden großzügigen Platz im Flächenausmaß von ca. 4.000m<sup>2</sup> aus. Durch die Festsetzung einer Wohnnutzung in diesem Areal und den geplanten Platz- und Freiflächen bzw. auch im Zusammenhang mit den Abtretungen für Öffentliches Gut und der Bereitstellung von Flächen (auf späteres Verlangen - für die Herstellung von Verkehrsinfrastruktur), ist es notwendig, die Geschossanzahl den sich nun ergebenden Rahmenbedingungen anzupassen.

Mit den städtisch geprägten Freiräumen wird auf die geplanten Verkehrsinfrastrukturen reagiert und wird den Entwicklungszielen (dargelegt im Quartierskatalog, „Quartier 4“) entsprochen. Insbesondere ist darauf hinzuweisen, dass eine zusammenhängende Freifläche nunmehr ca. 15% beträgt und die im Quartierskatalog angegebene Fläche von mind. 5% deutlich übersteigt.

Insgesamt wird damit die Möglichkeit geboten, eine thematische und funktionelle Anbindung an die Quartiere südlich der Reininghausstraße herzustellen.

- Kommunales Energiekonzept (KEK) 2011:  
Aktuelles Versorgungsgebiet Fernwärme und kurzfristiges Erweiterungsgebiet (2010 bis ca. 2015)
- Grünes Netz Graz (GNG):

Stellt ein Bekenntnis zur „Grünstadt Graz“ dar, zu einem „urbanen Naturerlebnis“ und einer auf die Maßstäblichkeit und Erlebnisfähigkeit des Menschen abgestimmten Stadtentwicklung.

Wie man an Hand des vorliegenden Ausschnittes aus dem Grünen Netz Graz (GNG) erkennen kann, soll entlang der Reininghausstraße und der Alte Poststraße eine Grünverbindung erhalten und punktuell verbessert werden. Dabei soll der Straßenraum gestalterisch aufgewertet werden.



Auszug aus dem  
Grünen Netz Graz  
(GNG).

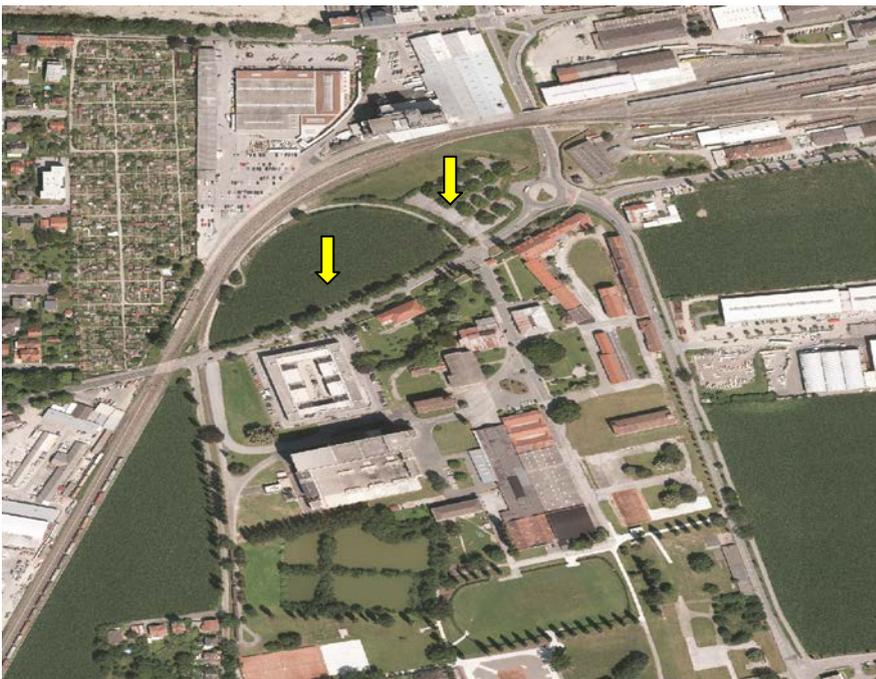
○ Stadtklimaanalyse:

Das Planungsgebiet liegt nach Klimatopkarte in der „Industriezone im Nordwesten mit dem Hauptbahnhof“ mit Emissionsausbreitung mit der Hauptwindrichtung Norden (Nacht) und in Richtung Süden (Tag).

○ Verkehrslärmkataster:

Alte Poststraße und Reininghausstraße  
Straßenlärm  $L_{a,eq}$  70-75 dB (Nacht)

● Situierung und Umgebung



Auszug aus dem  
Luftbildarchiv 2011  
der Stadt Graz.

Die gelben Pfeile  
bezeichnen den  
Bauplatz.

#### Großräumige Lage:

Das Planungsgebiet liegt im Westen von Graz im Bezirk Eggenberg; westlich der Alten Poststraße, nördlich der Reininghausstraße und des Areals der Bierbrauerei „Reininghaus“ bzw. südöstlich des Areals des GKB-Bahnhofes.

#### Kleinräumige Umgebung:

##### Im Norden:

Besteht die GKB-Eisenbahntrasse bzw. der GKB-Bahnhof.

Weiter nördlich befinden sich die Anlagen der Firma Garant mit Gebäudehöhen bis ca. 40m und 50m. Weiter nördlich verläuft die Eckertstraße (Ost-West Verbindung) bzw. besteht in diesem Bereich das Bürocenter „Technopark West“ an der Kreuzung mit der Alten Poststraße. Von der Eckertstraße aus, wird das „Einkaufszentrums Hellweg“ erschlossen. Im Bereich der Alten Poststraße und der Eggenberger Allee ist die Fachhochschule Graz Joanneum gelegen.

##### Im Westen:

GKB Eisenbahntrasse mit Schrankenanlage in der Reininghausstraße. Im Nordwesten besteht eine Kleingartenanlage. Weiter westlich folgt ein offen bebautes Familienwohnhausgebiet. Der Heinrich-Lersch-Platz mit Baumgruppe liegt direkt an der Reininghausstraße.

##### Im Süden:

Von hier aus erstreckt sich das Areal der Bierbrauerei „Reininghaus“ als Standort der ehemaligen zentralen Anlage nach Süden: Bräustüberl, Verwaltungsgebäude, Reininghaus-Villa, Pfortnerhaus, Betriebsgebäude u a. Im Südwesten wurde ein „Gründerzentrum“ mit Lage an der Reininghausstraße positioniert (2-geschossiger Holzbau). Der bestehende Gebäudekomplex der Stomag Melzerei weist Höhen von ca. 50m bis 54m auf.

##### Im Osten:

Verläuft die Alte Poststraße welche bei der GKB Trasse als Unterführung angelegt ist. Südlich der Friedhofgasse ist die Errichtung eines ÖAMTC - Zentrums geplant.

- Topographie/Baumbestand/Gebäudebestand

Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbildauswertung annähernd eben und liegt im Mittel auf 362,5 (Präzisionsnivellement). Der Kreisverkehr im Bereich der Kreuzung Alte Poststraße - Reininghausstraße weist eine Höhenlage von ca. 359.3; die Reininghausstraße im Bereich des Eisenbahnüberganges der GKB. eine Höhenlage von ca. 363.2 auf.

Das Planungsareal weist Baumbestockung auf:

KFZ –Abstellplatz im Osten

Hinweis: Die Baumreihe längs der Reininghausstraße ist im öffentlichen Gut gelegen.

Das Planungsgebiet ist unbebaut, der östliche Bereich ist im Bestand als KFZ - Abstellplatz ausgebaut.

- Umwelteinflüsse

Es liegt für das gegenständliche Grundstück eine Lärmbelastung durch den Verkehrslärm (Motorisierter Individualverkehr (MIV), GKB-Bahnstrecke und Industrielärm vor.

- **Infrastruktur**

Der Bereich ist infrastrukturell ausreichend erschlossen.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich innerhalb eines Radius von ca. 500m z.B. westlich der Bahnschrankenanlage in der Reininghausstraße und im Bereich der Kreuzung Alte Poststraße Eggenberger Allee.

Nächstgelegene Schulen:

VS Karl Morre, Karl Morre Straße 58, 8020 Graz, ca. 600m Entfernung

NMS Karl Morre, Karl Morre Straße 58, 8020 Graz, ca. 600m Entfernung

Nächstgelegener Kindergarten:

Kindergarten Gaswerkstraße, Gaswerkstraße 13, 8020 Graz, ca. 500m Entfernung

Im Juli 2013 hat der Gemeinderat der Stadt Graz in seiner Sitzung den Ankauf des Quartiers 18a in Reininghaus als Schulstandort beschlossen.

- **Erschließung/Verkehr (MIV, ÖV – Entfernung Haltestellen+Takt, Rad- Fußwege)**

Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die Reininghausstraße.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist innerhalb eines 450m Radius gegeben.

- Buslinie 33, Haltestelle in der Reininghausstraße, ca.10 Minuten Takt, inkl. Abend- und Wochenendverkehr
- Straßenbahnlinie 1 und 7, Haltestelle in der Alten Poststraße, ca.10 Minuten Takt, inkl. Abend- und Wochenendverkehr
- S-Bahn Station Köflacher Bahnhof S7 und S61 ca. 30 Minuten Takt (früh), exkl. Abend- und Wochenendverkehr

Der Gemeinderat hat im Juli 2013 die Einreichplanung für die Verlängerung der Straßenbahnlinie 3 ab Alte Post Straße nach Reininghaus beschlossen. Bevor diese geplante Straßenbahn nach Graz-Reininghaus in Betrieb geht, ist für eine provisorische Buserschließung als erste Realisierungsstufe von einer Bedienqualität der Stufe 3 auszugehen.

Ein Erschließungskonzept für den Öffentlichen Verkehr für Graz-Reininghaus in Abhängigkeit der unterschiedlichen Entwicklungsstufen des Areals befindet sich gerade in Ausarbeitung.

Im Bereich der Reininghausstraße und der Friedhofgasse besteht ein Anschluss an das Radwegenetz der Stadt Graz.

- **Ver- und Entsorgung**

Der Gebietsbereich ist hinsichtlich der technischen Infrastruktur voll erschlossen.

Die Entsorgung der Schmutzwässer hat über das öffentliche Kanalnetz zu erfolgen. Die Anschlussmöglichkeit an den öffentlichen Kanal befindet sich in der Reininghausstraße. In der Alten Poststraße verläuft der „Nebensammler Friedhofgasse“ (Profil: 2,00m x 2,40m). Die Dach- und Oberflächenwässer dürfen nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden und sind auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen.

Gemäß Kommunalen Energiekonzept (KEK) 2011 liegt das Planungsgebiet in einem aktuellen Versorgungsgebiet Fernwärme und kurzfristiges Erweiterungsgebiet (2010 bis 2015).

#### 4. Aufhebung als Aufschließungsgebiet

Die Aufschließungserfordernisse gemäß 3.20 Flächenwidmungsplan 2002 – 20. Änderung 2012:

- Nachweis der Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit der äußeren Erschließung (MIV, ÖV, Rad- und Fußwege) und ausreichend leistungsfähige Anbindung an das öffentliche Straßen und Wegenetz jeweils im Sinne des im Rahmenplan Graz-Reininghaus angestrebten Modal Splits und in Abstimmung auf die etappenweise Siedlungsentwicklung
- Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)

Aufgrund des öffentlichen Interesses wird festgelegt:

- Berücksichtigung der Sicherheitsabstände zur GKB-Bahntrasse Graz – Köflach
- Bebauungsplanpflicht gemäß §29 Abs 3 Z 3 StROG 2010
- Maßnahmen zur Förderung der sanften Mobilität im Sinne des Rahmenplanes Graz–Reininghaus (ÖV, Radwege, Parkierung, etc.)
- Platzgestaltung gem. Rahmenplan Reininghaus

Zu den Aufschließungserfordernissen wird ausgeführt:

##### Äußere Erschließung:

Die Festlegungen des Bebauungsplanes ermöglichen eine ausreichend leistungsfähige Anbindung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) und eine attraktive Radweganbindung. Die zur Erreichung des angestrebten Modal-Split erforderliche ÖV-Versorgung ist von der Abteilung für Verkehrsplanung zu definieren und in der Folge erforderlichenfalls herzustellen, damit dieses Aufschließungserfordernis als erfüllt gilt.

Die genaue Festlegung der provisorischen Buslinienführung in Reininghaus hängt von der zeitlichen Umsetzung und weiteren Entwicklung in Graz-Reininghaus, insbesondere der anschließenden Quartiere des Bebauungsplangebietes, ab. Ein Erschließungskonzept für den Öffentlichen Verkehr für Graz-Reininghaus ist in Abhängigkeit der unterschiedlichen Entwicklungsstufen des Areals zu entwickeln und sind vor Aufhebung des jeweiligen Aufschließungsgebietes verbindliche Beschlüsse der zuständigen Gremien der Stadt Graz bzw. der Graz Holding herbeizuführen.

##### Innere Erschließung:

Die innere Erschließung für das Planungsareal ist mit den Festlegungen des Bebauungsplanes als gegeben anzusehen (siehe Planwerk und Verordnung).

##### Sicherheitsabstände zur GKB-Bahntrasse:

Die Verteilung der Baumassen wird durch die Baugrenzlinien festgelegt. Ausgehend vom GKB-Areal gilt ein Bauverbotsbereich gem. Eisenbahngesetz. Anlagen innerhalb dieses Bereiches dürfen errichtet werden, wenn es zwischen dem Eisenbahnunternehmung und dem Anrainer (Bauwerber) zu einer Einigung gekommen ist (die Behörde kann eine Ausnahme vom Bauverbot erteilen und ist dies im Verfahren abzuwarten). Der Bauverbotsbereich ist im § 42 (1) des

Eisenbahngesetzes geregelt. Im Plan ist der Abstand der künftigen Bebauung mit 8 m zur gemeinsamen Grundgrenze eingetragen.

Die Fragen des Gefährdungsbereiches gemäß § 43 (1) des Eisenbahngesetzes und die Frage der Berücksichtigung des Feuerbereiches gemäß § 43 a (1) des Eisenbahngesetzes sind jedenfalls im Baubewilligungsverfahren zu lösen.

#### Maßnahmen zur Förderung der sanften Mobilität im Sinne des Rahmenplanes Graz – Reininghaus:

Zur Sicherung einer nachhaltigen Entwicklung der neuen Nutzungen und ihres Umfeldes im Bereich des Bebauungsplangebietes, ist es notwendig, dass von vornherein der Einklang zwischen der Errichtung der zusätzlichen Nutzungen und den baulichen und betrieblichen Verkehrsmaßnahmen sichergestellt ist, dazu ist ein Mobilitätsvertrag, basierend auf den Erkenntnissen der Aussagen des Rahmenplan Graz – Reininghaus, zwischen den Grundeigentümern und der Stadt Graz zu errichten. Dieser beinhaltet Maßnahmen zur Förderung des Fuß- und Radverkehrs, sowie des öffentlichen Verkehrs und E-Mobility – Maßnahmen um eine möglichst umweltfreundliche und Kfz-reduzierte Verkehrsmittelnutzung von Beginn an zu erreichen. Dieser Mobilitätsvertrag wird vor der Beschlussfassung dieses Bebauungsplanes vorgelegt werden.

#### Platzgestaltung:

Der im Planwerk ausgewiesene Platz wird räumlich durch die Gebäude im Norden und Westen eingefasst und grenzt im Süden an die Reininghausstraße. Dieser Platz weist Baumreihen auf und stellt den Ausgangspunkt der zentralen Idee für die Entwicklung dieses Planungsareals dar. Diese Fläche beträgt ca. 15% der Gesamtfläche des Bebauungsplanes.

In Verbindung mit der Beschlussfassung des 14.11.0 Bebauungsplanes Alte Poststraße – Reininghausstraße, jedenfalls nach Erfüllung der angeführten Anschließungserfordernisse, wird gemäß § 29 Abs 3 StROG 2010 die Festlegung „Anschließungsgebiet“ für die durch den Bebauungsplan erfassten Flächen aufgehoben.

Die Ausweisung im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz soll demnach als vollwertiges Bauland, „Kerngebiet“, mit einer Bebauungsdichte von 0,5 bis 2,0 erfolgen.

## **5. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG**

(siehe dazu §§ 2-5 der VO)

Die Planungsidee geht von einem, von der Reininghausstraße ausgehenden großzügigen Platz im Flächenmaß von ca. 4000m<sup>2</sup> aus. Diese räumliche Aufweitung soll ein attraktives Entree zum Reininghausareal erzeugen bzw. auf die Haupteinrichtungssachse mit geplanter Trasse für die Straßenbahn hinweisen. Südlich der Reininghausstraße ist nach dem heutigen Stand auch eine Haltestelle für die Straßenbahn vorgesehen. Am Platz besteht die Möglichkeit ein einzelnes, 3-geschossiges Gebäude zu errichten, wobei die dort mögliche Baumasse innerhalb der Baugrenzen (hier kann ein Gestaltungsspielraum genutzt werden) zu positionieren sein wird. Gebäude als Blockrandbebauungen begrenzen im Norden und Westen dieses Platzes und reichen im Norden bis an die GKB Eisenbahnfläche. Diese Blockrandbebauung weist eine Geschossanzahl bis maximal 7 Geschosse auf. Im Osten des Areals ist eine Höhenakzentuierung mittels eines 15-geschossigen Gebäudes geplant. Als vertikaler Akzent besetzt dieses Gebäude den Bereich der Kreuzung Alte Poststraße Reininghausstraße und wird weithin sichtbar sein. Damit wird für den nördlichen Zugangsbereich der Reininghaus Gründe eine Orientierung geschaffen und dem Planungsareal gleichzeitig eine Identität gegeben.

Die Verteilung der Baumassen wird durch Bauflucht- und Baugrenzlinien festgelegt. Ausgehend vom GKB Areal gilt ein Bauverbotsbereich gemäß Eisenbahngesetz. Anlagen innerhalb dieses Bereiches dürfen errichtet werden, wenn es zwischen dem Eisenbahnunternehmen und dem Anrainer (Bauwerber) zu einer Einigung gekommen ist (die Behörde kann eine Ausnahme vom Bauverbot erteilen und ist dies im Verfahren abzuwarten).

Im Plan sind die zulässigen Geschossanzahlen (3G, 7G und 15G) eingetragen und in der Verordnung sind für diese maximal zulässigen Geschossanzahlen die traufenseitigen Gebäudehöhen festgelegt.

Die maximal möglichen Gebäudehöhen sind als eine städtebauliche Schwerpunktsetzung zu sehen und stellen einen, nach Prüfung von mehreren städtebaulichen Varianten, auf diesen Bauplatz bezogenen Gesamtentwurf dar.

Im § 5 (2) der Verordnung wurde für die Erdgeschosszone eine Festlegung über die Geschoßhöhe getroffen. Die Erdgeschossfläche längs der Alten Poststraße und der Reininghausstraße hat eine Geschosshöhe von mindestens 4,50 m aufzuweisen. Im §2 werden Beschränkungen betreffend die Wohnnutzung festgelegt. Längs der Reininghausstraße und der Alten Poststraße ist im bezeichneten Bereich eine Wohnnutzung nicht zulässig. Auf Bauplatz 1, im Bereich des Gebäudes, welches bis zu 15 Geschosse erreichen kann, beträgt die mögliche Wohnnutzung höchstens 1/3 der maximalen Bruttogeschossfläche. In diesem Haus (15 G) soll z.B. eine Büronutzung u. dgl. angestrebt werden. Keine Wohnnutzung ist im Gebäude auf Bauplatz 4 (zentrale Lage) auf dem „Platz“ zur Reininghausstraße zulässig. Durch diese Festlegungen soll die Qualität der Erdgeschossflächen und eine Nutzungsvielfalt insgesamt für Geschäftsflächen, Handelsflächen, gastgewerblich genutzte Flächen, sowie Foyer- und Eingangsbereiche und andere Nutzungen (nicht Wohnnutzungen) herbeigeführt werden. Aus diesen Gründen ist die Erhöhung der Erdgeschoss-Geschosshöhe sinnvoll und Ziel führend. Im Plan werden diese Bereiche mit dem Ausschluss der Wohnnutzung in hellgelber Farbe ausgewiesen.

Die Haupteinschließung des Quartiers erfolgt durch eine zentrale Zu- und Abfahrt in der Reininghausstraße; eine zweite Zu- und Abfahrt (allenfalls richtungsgebundene) kann ohne Lage mäßige Fixierung hergestellt werden. Die Kfz-Parkierung erfolgt in einer Quartierstiefgarage, davon ausgenommen sind KFZ-Abstellplätze als Besucherparkplätze bzw. andere oberirdische KFZ-Abstellplätze in untergeordnetem Ausmaß.

Im Plan wird nunmehr die mögliche Teilung in 4 Bauplätze eingetragen. Dabei wird für den Bauplatz 1 eine Dichte von 2,55; für den Bauplatz 2 eine Dichte von 2,25; für den Bauplatz 3 eine Dichte von 1,65 und für den Bauplatz 5 eine Dichte von 0,30 ausgewiesen (vorher: Ausweisung von einzelnen Häusern mit der Angabe der maximalen Bruttogeschossfläche).

Im Plan (siehe diesbezügliche Eintragung) wird nunmehr die mögliche Teilung in 4 Bauplätze eingetragen. Dabei wird für den Bauplatz 1 eine Dichte von 2,55; für den Bauplatz 2 eine Dichte von 2,25; für den Bauplatz 3 eine Dichte von 1,65 und für den Bauplatz 5 eine Dichte von 0,30 ausgewiesen (die Bauplätze werden in Analogie zum Bebauungsplan – Entwurf nummeriert). Die festgelegten maximalen Bebauungsdichten bezogen auf die Bauplätze 1 bis 4, entsprechen den maximal zulässigen Bruttogeschossflächen bezogen auf die im Bebauungsplanentwurf eingetragenen Häuser 1 bis 5. Für die Gesamtfläche des Gültigkeitsbereiches des Bebauungsplanes wird die Bebauungsdichte von 2,0 eingehalten. Eine entsprechende Verankerung dieser Überschreitungsmöglichkeit wird in den Verordnungswortlaut aufgenommen.

Die städtebaulichen Parameter begründen sich aus der geplanten städtebaulichen Schwerpunktsetzung (inkludierend einen vertikalen Höhenakzent) mit gleichzeitiger Freihaltung von möglichst viel Freiraum am Planungsareal, durch welches das Projekt dem Raumordnungsgrundsatz des sparsamen Umgangs mit der Ressource Boden und der guten Qualität der öffentlichen Verkehrserschließung (hingewiesen wird auch auf die geplanten Verkehrsmaßnahmen) und dem Vorhandensein bzw. der Planung von öffentlichen und privatgewerblichen Versorgungseinrichtungen in fußläufiger Entfernung entspricht. Die Errichtung von Tiefgaragen zur Unterbringung des „ruhenden Verkehrs“ ist hierzu ein positiver Aspekt.

Es wird nach Vorliegen des rechtswirksamen Bebauungsplanes vor dem jeweiligen Bewilligungsverfahren seitens der Grundstückseigentümer für die im Plan ausgewiesenen Bauplätze 1 und 5 ein Wettbewerb durchgeführt werden. Die Details dazu sind noch vertraglich auszuarbeiten (Teil der privatrechtlichen Vereinbarung).

Inhalt dieses geladenen Wettbewerbes nach dem „Grazer Modell“ soll nicht nur die Ausbildung und Gestaltung der Gebäude, sondern auch die Gestaltung der Außenanlagen bzw. des Platzes sein. Die städtebauliche Konkretisierung und die spätere Platzgestaltung sollten harmonisch aufeinander abgestimmt werden.

Im Wettbewerb wird auch die genaue Volumetrie der Gebäude ermittelt werden - der Bebauungsplan, mit seinen Festlegungen von Bauflucht-, Baugrenzlinien und Höhenangaben lässt einen gewissen Gestaltungsrahmen offen.

Die Platzfläche ist mittels eines Vertrages zwischen dem Projektwerber und der Stadt Graz als öffentlich nutzbar sicherzustellen.

Durch die Festlegungen des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes und des 3.20 Flächenwidmungsplanes kann auf der gegenständlichen Liegenschaft auch ein Einkaufszentrum errichtet werden. Gem. § 31 Abs. 11 StROG 2010 idgF ist vor einer baurechtlichen Bewilligung bei der Errichtung eines Einkaufszentrums ein Gutachten auf dem Fachgebiet der Raumplanung zur Frage der Übereinstimmung des Bauvorhabens mit den Einkaufszentrenregelungen einzuholen.

In der vorliegenden Bebauungsplanung werden unter anderem die gesetzlichen Regelungen für Einkaufszentren in Verbindung mit den Bestimmungen der Einkaufszentrenverordnung umgesetzt. Dazu zählt u. a. die Vermeidung unzumutbarer Immissionen und großräumiger Überlastung der Verkehrsinfrastruktur durch den Betrieb des möglichen Einkaufszentrums, der Nachweis einer geeigneten Verkehrserschließung für den motorisierten Individualverkehr, der Nachweis der ausreichenden Bedienungsqualität durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) und die Vermeidung von unzumutbaren Belästigungen der Nachbarschaft.

Zur Frage von Maßnahmen zum Schallschutz insbesondere im Hinblick auf eine geplante Wohnnutzung wurde eine Stellungnahme eingeholt welche zitiert wird:

*„Schalltechnische Stellungnahme, Grundstück Nr. 330/6, KG Baierdorf Graz“, Tomberger-BBM: „Der in der Fassadenbeurteilung A81 440/2 vom 26.02.2014 berücksichtigte Bebauungsplan weist in der maßgeblichen Nachtsituation ungefähr den folgenden Prozentsatz an beruhigten Fassaden (Fassadenbelastung <50 dB in der Nacht) auf.*

- *Block West ~ 50% der Fassaden unter 50 dB in der Nacht*
- *Block Mitte ~ 68% der Fassaden unter 50 dB in der Nacht*
- *Block Ost ~ 53% der Fassaden unter 50 dB in der Nacht*

Bei dieser Aufstellung wurden die Immissionen in der Berechnungshöhe von 10m herangezogen (siehe Anhang A3 im Gutachten), welche auch mit den übrigen Berechnungshöhen vergleichbar sind. Lediglich im Erdgeschoß reduzieren sich aufgrund des bebauten Innenhofes im Block Ost die beruhigten Fassaden.

Weiters können folgende Maßnahmen im Bezug auf den Schallschutz genannt werden:

- Grundrisslösungen: Situieren von Aufenthalts- und Schlafräumen in diesen beruhigten Bereichen.
- falls notwendig, Vergrößerung der beruhigten Bereiche durch Schließung der Lücken zwischen den einzelnen Blöcken bzw. Planungen von länger zusammenhängenden Randbebauungen. Allfällige Schirmelemente müssen ein Schalldämmmaß von zumindest  $R_w = 25$  dB aufweisen.

Anmerkung: um höher liegende Fassadenteile abzuschirmen sind dementsprechend hohe „Schallschutzbauwerke“ erforderlich, wobei die genaue Höhe sehr von der Gebäudesituierung und Fassadenausbildung abhängt. Sinnvoll wäre es diese Schirmelemente anhand eines konkreten Projekts zu dimensionieren und optimieren.

Ausbildung von verglasten Loggien in Zonen mit einer Immissionsbelastung von mehr als 50 dB nachts bzw. 60 dB tagsüber.

- Einsatz einer kontrollierten Wohnraumlüftung in Kombination mit der Berücksichtigung der (jedenfalls notwendigen) schalltechnischen Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß der Fassaden gem. OIB-Richtlinie Nr. 5 bzw. ÖNorm B8115-2 (siehe Anhang B der Fassadenbeurteilung A81440/2 vom 26.02.2014)
- schalltechnische Sanierung der in der Grundstücksbeurteilung A81440/1 vom 31.10.2012 erwähnten Abluftöffnung der nördlich angrenzenden Fa. Garant.

Diese aufgezählten Maßnahmen sind alle dazu geeignet die Schallbelastungen auf dem Grundstück bzw. an den Fassaden geplanter Baukörper zu reduzieren. Aufgrund der komplexen Situation können aber keine generellen Vorschriften die ein ungestörtes Wohnen auf dem gegenständlichen Planungsareal gewährleisten genannt werden, diese können nur im Rahmen eines konkreten Projektes beurteilt werden.

Zu allfälligen Reflexionen an den geplanten Baukörpern kann gesagt werden, dass Reflexionen an Wohngebäuden vor allem im innerstädtischen Bereich prinzipiell als ortsüblich angesehen werden. Sie sind natürlich geeignet die Schallimmissionen in manchen Bereich zu erhöhen. Ohne spezielle hochabsorbierende Fassaden kann durch die Planung von stark strukturierten Fassaden (Loggien, Balkone, etc.) diesen Reflexionen entgegengewirkt werden.“ (Zitat Ende)

Zur Frage der Berücksichtigung einer „Stadtklimatologischen Untersuchung“ wurde eine Stellungnahme eingeholt, wobei Empfehlungen, zusammenfassend wiedergegeben werden: Stadtklimatische Untersuchung vom 20.03.2014, verfasst von Univ. Prof. Dr. Reinhold Lazar:

„Die Lücken zwischen den einzelnen Blöcken sind wichtig und erfüllen eine wichtige Funktion; Die Öffnungen innerhalb der Teilkomplexe bzw. Blöcke sind durchaus sinnvoll, wobei allerdings die Anordnung eine wichtige Rolle spielt.....“

Wichtig erscheint eine Belüftung von der Nordseite – etwa in der Form, dass entlang der Nordseite in einer Breite von ca. 10m eine Lücke beginnend ab ca. 15m (entsprechend der Höhe der

Lärmschutzwand) bis zum letzten Obergeschoss eingeplant wird und parallel auf der Südseite zumindest eine Öffnung von 10m in den untersten Geschossen erfolgt.“

## 6. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

Wesentliches öffentliches Interesse im Bereich des Stadtteils Reininghaus und auch dieses Planungsareals ist die nachhaltige Flächensicherung für die künftige Frei- und Grünraumausstattung sowie für die künftige Verkehrsinfrastruktur und den öffentlichen Raum.

Zur Frage der Ermittlung von Verkehrsaufkommensdaten und Stellplatzdaten wurde ein Gutachten der Verkehrsplaner Zis+P Ziviltechnikergesellschaft m.b.H. eingeholt, welche auszugsweise zitiert wird:

*„Durch die aktuellen Planungen des Stadtplanungsamtes bzw. die Flächenwidmungsplanänderung für Graz Reininghaus haben sich die Vorgaben für die Stellplatzvorschreibung sowie die Auswirkungen auf das zusätzliche KFZ-Verkehrsaufkommen geändert. Aufgabe der vorliegenden Untersuchung ist eine Überprüfung, inwieweit die neuen Vorgaben / Flächenwidmungsplanänderung auch zu neuen Vorgaben für die Verkehrserschließung bzw. Stellplatzvorschreibung sowie verkehrsplanerischen Vorgaben für die Bauvorhaben führen müssen.*

*Insbesondere soll diese Überprüfung für den vorgesehenen Gesamtausbau Reininghaus als Bemessungsfall durchgeführt werden (im Gegensatz zum Bemessungsfall für den Rahmenplan 2009, in dem nur ein Teilausbau mit ca. 54% der maximal möglichen Bruttogeschoßflächen berücksichtigt wurde). Ziel ist die längerfristige Gesamtbetrachtung mit Berücksichtigung des gesamten durch die neuen Nutzungen verursachten Verkehrsaufkommens. Wesentlich ist die Abschätzung des zukünftigen Stellplatzbedarfs als Grundlage für die Bebauungspläne und Wettbewerbe.*

- *Der aktuell als Bemessungsfall definierte Nutzungsausbau enthält mit insgesamt 815.819m<sup>2</sup> zusätzlichen Bruttogeschoßflächen um ca. 45% mehr Flächen als im Bemessungsfall für den Rahmenplan 2009. Diese hohe Zunahme an Flächen liegt am heute deutlich höher angenommenen Realisierungsgrad aller Flächen für den Bemessungsfall.*
- *Durch diese höhere Anzahl an zusätzlichen Bruttogeschoßflächen ist auch mit einem deutlich höheren zusätzlichen KFZ-Verkehrsaufkommen zu rechnen als im Rahmenplan 2009 (ca. + 37%). Dadurch ist mit einer starken Überlastung der Verkehrsinfrastruktur zu rechnen.*
- *Als verkehrspolitische Strategie zur Bewältigung des zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsaufkommens wurden mehrere Möglichkeiten aufgezeigt (siehe Kap. 6):*
  - *Strategie 1: „Laissez-faire“*  
*Akzeptieren des zusätzlichen KFZ-Verkehrsaufkommens und der Überlastungen – mit stark negativen Auswirkungen für die KFZ-Erreichbarkeit des Stadtteils und seines Umfelds.*
  - *Strategie 2: Beschränken des Ausbaus der Nutzungen*  
*Einschränken der für den nächsten 20 bis 30 Jahre zusätzlich möglichen Bruttogeschoßflächen auf ein durch die Maßnahmen im Rahmenplan 2009 bewältigbares Ausmaß. Das würde eine Reduktion der derzeit als Bemessungsfall definierten Flächen um ungefähr 30% bedeuten (von ca. 816.000m<sup>2</sup> auf ca. 565.000m<sup>2</sup> BGF).*
  - *Strategie 3: Beschränken der Auto-Verkehrserzeugung der neuen Nutzungen und stärkere Förderung des öffentlichen Verkehrs sowie Fußgänger- und Fahrradverkehrs.*

*Weitere Beschränkung der Verkehrserzeugung des Autoverkehrs durch die neuen Nutzungen über die im Rahmenplan enthaltenen Maßnahmen hinaus und Förderung der Alternativen. Da die im Rahmenplan 2009 enthaltenen Maßnahmen bereits stark in Richtung „eingeschränkter Automobilität“ orientiert sind, ist mit großen Widerständen der Bauwerber zu rechnen. Zu starke Beschränkungen können auch dazu führen, dass die Attraktivität der Grundstücke für eine Bebauung deutlich gesenkt wird.*

*- Strategie 4: Gesamtänderung des Mobilitätsverhaltens in Graz (bestehende Nutzungen), um Platz für die Aufnahme von zusätzlichem KFZ-Verkehr durch ein Wachstum der Stadt Graz bereitzustellen.*

*Diese Strategie 4 würde eine starke Verringerung des MIV-Weganteils der Grazerinnen und Grazer sowie der Besucher und Pendler aus dem Umland verfolgen (entsprechend den verkehrspolitischen Leitlinien der Stadt Graz). Durch diese Verringerung des MIV-Weganteils der bestehenden Nutzer der Verkehrsinfrastruktur würde Leistungsfähigkeit im Straßennetz frei, die z.B. auch für die Aufnahme eines Teils der prognostizierten Zuwächse durch Reininghaus etc. genutzt werden könnte.*

*Als vorläufige Empfehlung wird von den Vertretern der Abteilung Verkehrsplanung und des Stadtplanungsamtes eine Verknüpfung der Strategien 3 und 4 verfolgt. Dafür wurden beispielhafte Berechnungen für die Obergrenzen der Stellplatzanzahl durchgeführt. Diese dargestellten Werte für die Stellplatzanzahl sind aber nicht ausreichend für die Bewältigung des zusätzlichen KFZ-Verkehrsaufkommens. Darüber hinaus sind die Maßnahmen des Rahmenplans sowie die Verfolgung der Strategie 4 erforderlich, wenn eine starke Überlastung des Straßennetzes vermieden werden soll. Die Verfolgung der Strategie 4 erfordert ein Maßnahmenprogramm, das deutlich über die heute vorgesehenen Maßnahmen für die Stadt Graz und die Region hinausgeht.*

*Diese Festlegungen der verkehrspolitischen Strategie sind aber nicht nur ein fachlich-verkehrsplanerisches Thema, sondern stellen eine verkehrspolitische Fragestellung für die Stadt Graz dar, die von allen Beteiligten zu diskutieren und zu entscheiden ist. Die vorliegende Untersuchung soll dafür eine Grundlage bilden.“ (Zitat Ende)*

Von der Abteilung für Verkehrsplanung wurde eine Stellungnahme eingeholt, aus welcher auszugsweise zitiert wird:

#### Anbindung an das öffentliche Straßennetz

Die Erschließung des Bebauungsplangebietes für den Kfz-Verkehr hat entsprechend dem Rahmenplan Graz-Reininghaus über eine zentrale Zufahrt von der Reininghausstraße aus zu erfolgen. Die Zufahrt erfolgt über einen neuen, VLSA-geregelten Knotenpunkt gemeinsam mit dem südlich gelegenen Reininghaus-Quartier Q4a. Die Lage dieses Knotens nimmt Rücksicht auf die geplante Straßenbahntrasse nach Reininghaus sowie eine mögliche zukünftige Unterführung der GKB-Eisenbahnstecke in der Reininghausstraße.

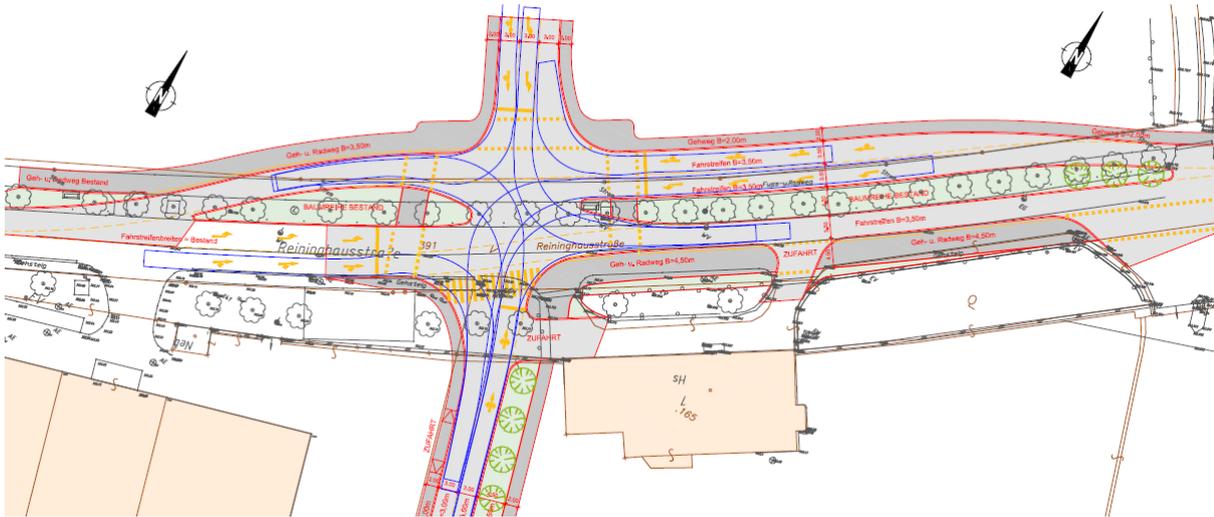


Abb.: Neuer Knotenpunkt in der Reininghausstraße für die Zufahrt auf das Bebauungsplangebiet sowie das südlich angrenzende Quartier Q4a (Planung: BHM Ingenieure, Graz)

Die für den Knotenausbau erforderlichen Flächen sind unentgeltlich und lastenfrei entsprechend der separat an die Stadtplanungsamt übermittelten und im Bebauungsplan eingetragenen "Abtretungslinie" in das öffentliche Gut abzutreten. Ein entsprechender Grundabtretungsvertrag ist zwischen dem Grundstückseigentümer und der Stadt Graz abzuschließen.

Eine zweite, untergeordnete Kfz-Zufahrt ist unter folgenden Voraussetzungen, die durch den Bebauungsplanwerber beizubringen sind, möglich:

- Zufahrtsgenehmigung des zuständigen Straßenerhalters
- Straßenpolizeiliche Genehmigung
- Nachweis der Leistungsfähigkeit
- Gewährleistung, dass die Zufahrt nur für eine untergeordnete Anzahl für Kfz dient

### Pkw-Stellplätze

Es darf maximal 1 Stellplatz je 128m<sup>2</sup> Bruttogeschoßfläche (BGF) errichtet werden, die Stellplatz-Obergrenze für das gesamte Bebauungsplangebiet beträgt maximal 400 Kfz-Stellplätze. Die Stellplätze sind entsprechend den Vorgaben des Rahmenplans in einer Sammelgarage unterzubringen (das heißt, eine Garage für das gesamte Bebauungsplangebiet). Zusätzlich zu diesem Stellplatzschlüssel ist ein Mobilitätsvertrag zwischen dem Bebauungsplanwerber und der Stadt Graz abzuschließen.

### Fuß- und Fahrradverkehr

Es ist für eine ausreichende Anzahl von Fahrradabstellplätzen zu sorgen: je 35 m<sup>2</sup> BGF ist 1 Fahrradabstellplatz zu errichten. Für mögliche andere Nutzungen errechnen sich die Fahrradabstellplätze nach den Vorgaben des Leitfadens Mobilität für Bauvorhaben der Stadt Graz. Die Situierung der Fahrrad-Abstellplätze hat ebenerdig, einfach erreichbar, abschließbar und im Gebäude integriert bzw. überdacht zu erfolgen. Der Abstellplatz muss fahrend erreicht werden können. Stufen, Absätze, enge Zufahrtswege sind zu vermeiden.

### Öffentlicher Verkehr

Haltestellen des ÖPNV befinden sich derzeit in einer Mindestentfernung von ca. 400m (Linien 1 und 7 in der Eggenberger Straße) bzw. ca. 450m (Buslinie 33 in der Gaswerkstraße). Da dies für

eine Siedlung mit mIV-reduzierter Mobilität nicht ausreichend ist, ist für das Bebauungsplangebiet, bevor die geplante Straßenbahn nach Graz-Reininghaus in Betrieb geht, für eine provisorische Buserschließung als erste Realisierungsstufe von einer Bedienqualität der Stufe 3 auszugehen (volle zeitliche Abdeckung: Bedienung von 5.00 Uhr bis 24.00 Uhr, Wochenend- und Feiertagsverkehr, Bedienintervall mind. 15 Minuten).

Die genaue Festlegung der provisorischen Buslinienführung in Reininghaus hängt von der zeitlichen Umsetzung und weiteren Entwicklung in Graz-Reininghaus, insbesondere der anschließenden Quartiere des Bebauungsplangebietes, ab. Ein Erschließungskonzept für den Öffentlichen Verkehr für Graz-Reininghaus in Abhängigkeit der unterschiedlichen Entwicklungsstufen des Areals befindet sich gerade in Ausarbeitung.

### Geplante Verkehrsmaßnahmen – Abtretungen in das Öffentliche Gut

Für die Zufahrt zum Bebauungsplangebiet und das südlich angrenzende Quartier ist eine Abtretung in das Öffentliche Gut in der Reininghausstraße im Ausmaß von 861 m<sup>2</sup> erforderlich.

Für die geplante Straßenbahn nach Reininghaus ist, entsprechend der Machbarkeitsstudie des Zivilingenieursbüros Rinderer & Partner aus dem Jahr 2013, die maximal dafür erforderliche Fläche im Bereich der Alte Post Straße und der östlichen Reininghausstraße von jeglicher Bebauung freizuhalten und auf Verlagen der Stadt Graz in das Öffentliche Gut abzutreten (Flächenausmaß ca. 1.418m<sup>2</sup>).

Für eine mögliche Unterführung der GKB-Eisenbahnstecke in der Reininghausstraße ist der dafür erforderliche Platzbedarf, entsprechend dem Vorprojekt des Planungsbüros BHM-Ingenieure aus dem Jahr 2013, von jeglicher Bebauung freizuhalten und auf Verlagen der Stadt Graz in das Öffentliche Gut abzutreten (Flächenausmaß ca. 617m<sup>2</sup>).

Zur Sicherung der oben angeführten Flächen sind zwischen den Grundstückseigentümern und der Stadt Verträge zu erstellen.

Zur möglichen Nutzung Einkaufszentrum:

Durch die gewählten städtebaulichen Festlegungen des Bebauungsplanes und die Nutzungsverteilung verfolgt die Stadt Graz das Ziel, dass auf dem Grundstück nur ein solches Ausmaß an Handelsflächen errichtet werden kann, das zwar für den neuen Stadtteil Reininghaus eine gewisse Nahversorgungsfunktion übernimmt, aber mangels größeren Einzugsbereiches und Zielgruppen zu keiner großräumigen Überlastung der Verkehrsinfrastruktur führt. Keinesfalls kann die Grundlage der Bebauungsplanung damit die Betrachtung eines „Worst-Case-Szenarios“ sein, welches unterstellt, dass die gesamte Liegenschaft unter Ausnutzung der Dichte für die Errichtung eines Einkaufszentrums genutzt wird. Die Annahme der Errichtung eines kleineren Nahversorgungszentrums war auch die Basis des Leistungsfähigkeitsnachweises im Verkehrsgutachten, welches u.a. als Aufschlüsselungserfordernis im Flächenwidmungsplan festgelegt ist. Die Errichtung eines größeren Einkaufszentrums würde daher eine geänderte Betrachtung der Leistungsfähigkeit erfordern.

Ausgenommen einer geringfügigen Anzahl an möglichen Stellplätzen an der Oberfläche sind daher alle Parkplätze in einer Tiefgarage unterzubringen. Die Beschränkung des Stellplatzschlüssels trägt weiter dazu bei, dass eine Überlastung des bestehenden Straßennetzes verhindert wird und auch keine durch den Verkehr induzierten unzumutbaren Immissionen auf benachbarte Grundstücke erzeugt werden.

### Mobilitätsvertrag

Zur Sicherung einer nachhaltigen Entwicklung der neuen Nutzungen und ihres Umfelds am Bebauungsplangebiet im Sinne des Rahmenplan Graz-Reininghaus ist es notwendig, dass von vornherein der Einklang zwischen der Errichtung der zusätzlichen Nutzungen und den baulichen und betrieblichen Verkehrsmaßnahmen sichergestellt ist. Dazu ist ein Mobilitätsvertrag, basiert auf den Erkenntnissen und Aussagen des Rahmenplan Graz-Reininghaus, zwischen den Grundeigentümern und der Stadt Graz zu errichten. Dieser beinhaltet Maßnahmen zur Förderung des Fuß- und Radverkehrs, sowie des Öffentlichen Verkehrs und e-Mobility-Maßnahmen um eine möglichst umweltfreundliche und Kfz-reduzierte Verkehrsmittelnutzung von Beginn an zu erreichen.

## **7. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG**

(siehe dazu § 7 der VO)

Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan vorzulegen. Bei sämtlichen Pflanzungen sollten heimische Sorten bevorzugt werden.

Die Tiefgaragen in Freibereichen sind mit mindestens 70 cm zu überdecken, freie PKW-Stellplätze sind entsprechend versickerungsoffen zu gestalten.

Die Standsicherheit von Bäumen auf Tiefgaragen kann nur bei einer ausreichenden Dimension der Vegetationstragschicht gewährleistet werden. Diese ist auf die jeweilige Baumart und die dortigen Verhältnisse speziell abzustimmen.

Flächdächer müssen extensiv begrünt werden, dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 12 cm vorzusehen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie z.B. Stiegen- und Lifthäuser, Ausbildungen technischen sowie energietechnischen Erfordernisses, Solaranlagen u.dgl.

Schallschutzwände sind ausgenommen etwaiger Glasflächen u. dgl. zu begrünen.

Die, im Planwerk (dunkles Grün) dargestellte Fläche wird künftig die Höhenlage von max. 359,50 (Angabe im Präzisionsnivellement) aufweisen. Diese Fläche dient dazu, erforderlichen Falls die Umlegung des „Nebensammlers Friedhofgasse“ abzusichern (eine Unterbauung ist daher auszuschließen). Weiters wird hier eine attraktiv gestaltete Zone mit Baumplantungen vor dem Gebäude an der Kreuzung Alte Poststraße geschaffen werden.

## **8. ALLGEMEINES**

(siehe dazu §§ 1 u. 9 der VO)

- Der 14.11.0 Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungstext, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht. Die zeichnerische Darstellung erfolgt im Maßstab 1:500 und auf Basis des digitalen Katasters von Graz.

- Der Plan ist als dreifarbige Plottung ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter Farbe und die Festlegungen betreffend die Grüngestaltung in grüner Farbe dargestellt sind.

Nach Beschluss durch den Gemeinderat erfolgt die Kundmachung nach den Bestimmungen des Statutes der Landeshauptstadt Graz.

Die Verständigung der EinwenderInnen erfolgt über Benachrichtigung mit entsprechender Erläuterung und Begründung.

Für den Gemeinderat:

(Dipl. Ing. Bernhard Inninger)



Schrägluftbild: Microsoft Cooperation Bing; rot umrandet das Bebauungsplan Gebiet

A14\_044965/2012\_0040

**14.11.0 Bebauungsplan  
Alte Poststraße - Reininghausstraße  
XIV. Bez., KG. Baierdorf**

**VERORDNUNG**

des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 03.07.2014 mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der **14.11.0 Bebauungsplan „Alte Poststraße – Reininghausstraße** beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBl 87/2013 in Verbindung mit den §§ 8, 11 und 89 Abs.4 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idF LGBl 29/2014 und § 3 Abs. 3 der Bebauungsdichteverordnung 1993 idF LGBl. 58/2011 wird verordnet:

**§ 1 ALLGEMEINES**

Der Bebauungsplan besteht aus dem Wortlaut (Verordnungstext) und der zeichnerischen Darstellung (Planwerk) samt Planzeichenerklärung.

**§ 2 BEBAUUNGSWEISE, NUTZUNGEN**

- (1) Es wird die offene, gekuppelte bzw. geschlossene Bauweise festgelegt.
- (2) Der Anteil für Wohnnutzung beträgt höchstens 75% der maximalen Bruttogeschossfläche gemäß Bebauungsdichteverordnung 1993 LGBl. Nr. 58/2011.

Eine Wohnnutzung der Erdgeschossflächen der Gebäude längs der Reininghausstraße und der Alten Poststraße ist unzulässig (gemäß Eintragung im Plan).

Bauplatz 1: Im Bereich der Höhenzonierung bis maximal 15 Geschosse:  
Der Anteil für Wohnnutzung beträgt höchstens 1/3 der maximalen Bruttogeschossfläche gemäß Bebauungsdichteverordnung 1993 idF LGBl 58/2011.

Bauplatz 4: Eine Wohnnutzung ist unzulässig.

### § 3 BEBAUUNGSDICHTE, TEILUNGEN

- (1) Eine Überschreitung des im 3.20 Flächenwidmungsplan 2002 - 20. Änderung festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte ist im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes (Baugrenzl原因en, Baufluchtlinien, Gebäudehöhen etc.) zulässig.
- (2) Für die Bauplätze werden folgende Bebauungsdichten festgesetzt (mindestens / maximal):
  - Bauplatz 1: 1,0 bis 2,55
  - Bauplatz 2: 1,0 bis 2,25
  - Bauplatz 3: 1,0 bis 1,65
  - Bauplatz 4: 0,1 bis 0,30
- (3) Im Planwerk sind die Bauplatzteilungen eingetragen. Weitere Unterteilungen sind zulässig.

### § 4 BAUFLUCHT- und BAUGRENZLINIEN

- (1) Im Planwerk sind die Bauflucht- und Baugrenzl原因en für Hauptgebäude festgelegt.
- (2) Die Bauflucht- und Baugrenzl原因en gelten nicht für Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Kellerabgänge und deren Einhausungen, Vordächer, Einfriedungen, Lärmschutzwände, Freitreppenanlagen und dergleichen.
- (3) Die Fahrradabstellplätze sind überwiegend im Gebäude zu integrieren. Oberirdische Fahrradabstellplätze außerhalb der Baugrenzl原因en sind nur im untergeordneten Ausmaß zulässig und sind zu überdachen.

### § 5 GESCHOSSANZAHL, TRAUFENSEITIGE GEBÄUDEHÖHE, DÄCHER

- (1) Im Planwerk sind die jeweils maximalen Geschossanzahlen eingetragen.

<b>Geschossanzahl</b>	<b>maximale traufenseitige Gebäudehöhen</b>
3 Geschosse	max. 13,00 m
7 Geschosse	max. 25,50 m
15 Geschosse	max. 52,50 m

- (2) Gemäß der Eintragung im Plan (Bereiche mit dem Ausschluss der Wohnnutzung) hat die Geschosshöhe der Erdgeschosse längs der Reininghausstraße und der Alten Poststraße mindestens 4,50 m zu betragen.
- (3) Höhenbezugspunkt ist das gegebene Gelände.
- (4) Für Stiegen - und Lifthäuser u.dgl. sind im untergeordneten Ausmaß Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.

- (5) Dachform: Flachdächer.

## **§ 6 PKW-ABSTELLPLÄTZE, ZUFAHRTEN, FAHRRADABSTELLPLÄTZE**

- (1) Je 128m<sup>2</sup> bis 145m<sup>2</sup> Bruttogeschoßfläche gemäß Bebauungsdichteverordnung 1993 idF. LGBl 58/2011 ist ein Pkw-Abstellplatz vorzusehen, wobei die Stellplatz-Obergrenze für das gesamte Bebauungsplangebiet maximal 400 Pkw-Abstellplätze beträgt.
- (2) Im Freien sind höchstens 45 Pkw – Abstellplätze zulässig. Alle übrigen Pkw – Abstellplätze sind in einer Tiefgarage unterzubringen. Diese Garage ist als Sammelgarage auszubilden (d.h. eine Garage für das gesamte Bebauungsplangebiet).
- (3) Die Pkw - Abstellplätze gemäß Abs.1 können auch außerhalb des jeweiligen Bauplatzes, jedoch innerhalb des Gültigkeitsbereiches des Bebauungsplanes angeordnet werden.
- (4) Tiefgaragen können allfällige Bauplatzgrenzen überschreiten.
- (5) Im Planwerk ist eine Zu- und Abfahrt eingetragen (dreieckförmiges Symbol). Eine zweite, untergeordnete Kfz-Zufahrt ist zulässig.
- (6) Je 35 m<sup>2</sup> Bruttogeschoßfläche gemäß Bebauungsdichteverordnung 1993 idF. LGBl. Nr. 58/2011 ist 1 Fahrradabstellplatz zu errichten.

## **§ 7 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNGEN**

- (1) Die nicht bebauten Flächen, die nicht der Erschließung, Terrassen- und Platzflächen u. dgl. dienen, sind als Grünflächen auszubilden und gärtnerisch zu gestalten.
- (2) Im Bereich der Bauplätze 2 und 3 sind innerhalb der Baugrenzlinien jeweils mindestens 500m<sup>2</sup> als Grünfläche auszubilden.
- (3) Baumpflanzungen sind als Laubbäume in Baumschulqualität, Solitär, 3 x verschult, Mindeststammumfang 18/20 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- (4) Der Standraum der Bäume ist in den befestigten Bereichen durch Bewässerungs- bzw. Belüftungseinrichtungen und durch wasserdurchlässigen Belag zu sichern. Baumscheiben sind zu begrünen und durch entsprechende Maßnahmen vor Befahren zu schützen (Gitterrost, Baumschutzbügel u.ä.)
- (5) Der Mindestabstand für mittelkronige Bäume bis zum aufgehenden Mauerwerk hat mind. 5,0 m zu betragen.
- (6) Im Baubewilligungsverfahren ist ein Außenanlageplan vorzulegen.
- (7) Schallschutzwände sind beidseitig zu begrünen, ausgenommen etwaige Glasflächen.
- (8) Die oberste Decke von freiliegenden Tiefgaragen ist mit einer Erdschüttung von mindestens 70cm Höhe (ausgenommen Wege und Tiefgaragenaufgänge)

- niveaugleich mit dem angrenzenden, gewachsenen Gelände zu überdecken und gärtnerisch auszugestalten.
- (9) Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens der festgelegten Baumpflanzungen ist unzulässig.
  - (10) Flachdächer sind zu extensiv begrünen, dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 12 cm vorzusehen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen, z.B. Stiegen- und Lifthäuser, Ausbildungen technischen sowie energietechnischen Erfordernisses, Solaranlagen.
  - (11) Veränderungen des Geländes (Anschüttungen bzw. Abgrabungen) dürfen nur bis maximal 50 cm durchgeführt werden, ausgenommen ist der, im Plan dargestellte Bereich mit der ausgewiesenen maximalen Oberkante des Geländes von 359, 50 (Höhenangabe im Präzisionsnivellement). Dieser im Plan grün dargestellte Bereich ist von unterirdischen Bebauungen freizuhalten.

## § 8 SONSTIGES

- (1) Flächige Werbeeinrichtungen, Schilder, Leuchtkästen, fotorealistische Abbildungen u. dgl. über 0,50 m<sup>2</sup> Fläche sind unzulässig. Werbeeinrichtungen in Form von, in die Fassade integrierte Schriftzüge (Einzelbuchstaben) sind zulässig.
- (2) Werbeanlagen sind ausschließlich im Bereich der Erdgeschossfassaden (maximale Oberkante 5,0 m) zulässig. Die Beschränkung der maximalen Oberkante für Werbeanlagen mit 5,0 m, gilt nicht für Bauplatz 1 im Bereich der Höhenzonierung bis maximal 15 Geschosse.
- (3) Es sind höchstens zwei freistehende Werbeträger im Bereich der Zufahrten von der Reininghausstraße in das Planungsgebiet zulässig. Diese dürfen maximal 6,0 m hoch sein und müssen von der Straßenfluchtlinie einen Abstand von mindestens 2,0 m einhalten.
- (4) Technik-, Lüftungsgeräte u. dgl. über der jeweiligen letzten Geschossdecke sind von den Fassaden mindestens 3,50 m zurückgesetzt anzuordnen und mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall) zu versehen.
- (5) Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.
- (6) Durchlüftung der Höfe der Blockbebauungen:  
In den nordwestlichen 7-geschossigen Gebäudeteilen ist zur Durchlüftung ab dem 6. Geschoss über die gesamte Baukörpertiefe ein zumindest 10m breiter Bereich freizuhalten. In den südlichen 7-geschossigen Gebäudeteilen ist zur Durchlüftung zumindest in einem, der 3 unteren Geschosse über die gesamte Baukörpertiefe ein mindestens 10m breiter Bereich freizuhalten.
- (7) Bauplatz 1, im Bereich der Höhenzonierung bis maximal 15 Geschosse:

Gebäude sind so zu planen, dass eine unzureichende Durchlüftung des unmittelbaren Umfeldes vermieden wird. Der Nachweis ist durch ein stadtklimatologisches Gutachten zu führen.

## **§ 9 INKRAFTTRETEN**

- (1) Die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes beginnt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit dem Ablauf des Tages der Kundmachung (Herausgabe des Amtsblattes).
- (2) Der Bebauungsplan liegt im Magistrat Graz, Stadtplanungsamt, Europaplatz 20, 6. Stock, während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

Der Bürgermeister:

(Mag. Siegfried Nagl)