

GZ: A14-006419-2015

Bearbeiterin:  
DDI<sup>in</sup> Martina Weinzettl

### 14.15.0 Bebauungsplan

„Reininghaus Quartier 3, Alte Poststraße – Wetzelsdorfer Straße“

XIV. Bez., KG 63109 Baierdorf

Graz, 13.09.2016

### Beschluss

## ERLÄUTERUNGSBERICHT

### 1. Ausgangslage

Die Eigentümer der Liegenschaften 336/1, die BWS (Gemeinnützige allgemeine Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft, Münzgrabenstraße 36/9, 8010 Graz), KG Baierdorf haben um die Erstellung eines Bebauungsplanes ersucht.

Das Planungsgebiet des Bebauungsplanes umfasst neben dem Gst. 336/1 Teilbereiche des Gst. 337/2 bzw. 337/1. Es liegt nordwestlich des Kreuzungsbereiches zwischen der Alten Poststraße mit der Wetzelsdorfer Straße und weist eine Gesamtgröße von 23.068 m<sup>2</sup> auf.

Gemäß **3.20 Flächenwidmungsplan - 20. Änderung 2012** der Landeshauptstadt Graz ist das Planungsgebiet als „Kerngebiet – Aufschließungsgebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,5-2,5 ausgewiesen.

Gemäß Deckplan 1 (Baulandzonierung) des 3.20 Flächenwidmungsplan - 20. Änderung 2012 ist zur Aufhebung des Aufschließungsgebietes u. a. die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Gemäß **4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2. Auflage** (GR-Beschluss vom 16.06.2016) liegt das Bebauungsplangebiet im „Kerngebiet-Aufschließungsgebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,8 -2,5.

Gemäß dem Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes liegt das Planungsareal im Bereich „Industrie, Gewerbe überlagert mit Zentrum“ und gemäß 4.02 Stadtentwicklungskonzept (Entwurf-2. Auflage) im Bereich „**Stadtzentrum/Bezirks- u. Stadtteilzentrum**“.

Als Grundlage für den Bebauungsplan liegen folgende Vorplanungen/Untersuchungen/Technische Berichte/Stellungnahmen vor:

- Rahmenplan Graz Reininghaus (einstimmiger Beschluss des Gemeinderates vom 25.02.2010): Im Auftrag der Stadtbaudirektion und der Asset One Immobilienentwicklungs-AG wurde von den Fachabteilungen Stadtplanungsamt, Abteilung für Grünraum und Gewässer, Abteilung für Verkehrsplanung, in Abstimmung mit dem Umweltamt unter Beiziehung von Konsulenten (Kleboth Lindinger ZT-GmbH, ARGE Bramberger & Atelier Thomas Pucher ZT GmbH, Stadtland, ZIS+P Verkehrsplaner) der GRAZ-REININGHAUS RAHMENPLAN erarbeitet.

- Wettbewerbsergebnisse „Reininghaus Quartier 3, Alte Poststraße – Wetzelsdorfer Straße“, Geiswinkler & Geiswinkler Architekten ZT GmbH
- Schalltechnisches Gutachten, Dr. Pfeiler GmbH vom März 2015
- Immissionstechnische Stellungnahme – Schall, Dr. Pfeiler GmbH vom Juni 2016

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

## 2. Verfahren

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 13.04.2016 über den Inhalt und die beabsichtigte Auflage des 14.15.0 Bebauungsplan – Entwurfes „Reininghaus Quartier 3, Alte Poststraße – Wetzelsdorfer Straße“ informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 27.04.2016.

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 8 Wochen, in der Zeit vom 28.04.2016 bis zum 23.06.2016 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Während der Auflagefrist erfolgte zu den Parteienverkehrszeiten im Stadtplanungsamt eine Auskunft- und Beratungstätigkeit.

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 7.06.2015 durchgeführt.

In der Diskussion mit den betroffenen BürgerInnen kam den Themen Lärm und Verkehr besondere Bedeutung zu, diese wurden in der weiteren Bearbeitung verstärkt berücksichtigt.

Während der Auflagefrist vom 28.04.2016 bis 23.06.2016 langten 2 Stellungnahmen und 7 Einwendungen im Stadtplanungsamt ein.

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 06.23.0 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

### VERORDNUNG:

- §3 Bauungsweisen, Nutzungen (2): die Formulierung „*Innerhalb der Baugrenzlinien und Höhenzonierungslinien sind Unterschreitungen der baugesetzlichen Abstände zulässig*“ entfällt, diesbezüglich wird nun festgelegt:  
„*Abstandsunterschreitungen sind im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes zulässig*“
- §5 Baugrenzlinien, Höhenzonierungslinien (2): entfällt, da dieser Punkt bereits im §7 (3) geregelt ist.
- §6 Geschossanzahl, Gebäudehöhen, Dächer, Raumhöhe (3): Die Substrathöhe wurde von mind. 50 cm auf mind. 70 cm korrigiert. Wege wurden als Ausnahmen ergänzt.
- §7 Formale Gestaltung von Gebäuden (4): die Verordnung wurde dahingehend geändert, dass Freibereiche in der Sockelzone (1. Obergeschoss) zulässig sind. Die Gebäudefront dürfen diese jedoch nicht überragen: „*Über die Außenwandfläche eines Gebäudes vorspringende Balkone sind ab dem 3. Geschoss zulässig.*“

- §8 PKW-Abstellplätze, Fahrradabstellplätze (8): Entfall der zweiten, untergeordneten Zufahrt im Bereich der Wetzelsdorfer Straße, bei Bauplatz D.
- §8 PKW-Abstellplätze, Fahrradabstellplätze (9): Es wurde konkretisiert, dass der rechnerische Nachweis jeweils für „a)“ die Bauplätze A, B und C und für „b)“ den Bauplatz D zu erfolgen.
- §9 Freiflächen, Grüngestaltung (9): Für die Gestaltung von Kinderspielplätzen und im Bereich von Baumpflanzungen wurden punktuelle Überschreitungen der max. Geländeänderungen (1,0 m) zur Gestaltung ermöglicht:  
§9(9) lautet nun: „*Geländeänderungen sind bis maximal 1,0 m zulässig. Punktuelle Ausnahmen sind im Bereich von Kinderspielplätzen und im Bereich von Baumpflanzungen zulässig.*“

#### PLANWERK:

- §8 PKW-Abstellplätze, Fahrradabstellplätze (5): Die Umgrenzungslinie der Tiefgarage (blau strichlierte Linie) wurde zugunsten einer möglichen effizienteren TG-Nutzung geändert.

### 3. Planungsgebiet

Das Bebauungsplangebiet, bestehend aus dem Grundstück Nr. 336/1 sowie den Teilflächen der südlich angrenzenden Grundstücke Nr. 337/2 und 337/1 (alle KG 63109 Baierdorf), befindet sich östlich der Alten Poststraße und nördlich der Wetzelsdorfer Straße im Grazer Stadtbezirk Wetzelsdorf und weist eine Gesamtgröße von ca. 23.068 m<sup>2</sup> auf.



Luftbild (2015): Auszug aus den Geodaten (Graz). Die rote Umrandung markiert das Planungsgebiet.

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen

#### 4.0 Stadtentwicklungskonzept und 4.02 Stadtentwicklungskonzept (Entwurf-2. Auflage):

##### „Industrie, Gewerbe überlagert mit Zentrum“ (4.0 STEK)



Auszug aus dem  
Entwicklungsplan des 4.0  
Stadtentwicklungskonzeptes.

Die gelbe Umrandung  
markiert das  
Bebauungsplangebiet.

##### „Stadtzentrum/Bezirks- u. Stadtteilzentrum“ (4.02 STEK Entwurf-2. Auflage)



Auszug aus dem  
Entwicklungsplan des 4.02  
Stadtentwicklungskonzeptes  
(Entwurf-2. Auflage).

Die gelbe Umrandung  
markiert das

#### § 10 ZENTRUM: Stadtzentrum

- (1) *Stärkung der Funktion des Stadtzentrums und seiner urbanen Mischung aus Verwaltung, Kultur, Tourismus, Einzelhandel, Freizeitgestaltung und Unterhaltung sowie Wohnen.*
- (2) *Sicherung der Wohnfunktion und Erhaltung bzw. Verbesserung eines entsprechenden Wohnumfeldes.*
- (3) *Erhaltung und Gestaltung der Straßen- und Platzräume sowie der Struktur und Dimension der historischen Bebauung.*
- (4) *Sicherung eines engmaschigen Geh- und Radwegenetzes.*

### § 11 ZENTRUM: Bezirks- und Stadtteilzentrum

- (1) Versorgung der Wohngebiete durch Stärkung und bedarfsgerechte Ausstattung der Bezirks- und Stadtteilzentren mit den erforderlichen infrastrukturellen Einrichtungen.
- (2) Aufwertung der Bezirkszentren durch Gestaltung des öffentlichen Raumes, Erhaltung bzw. Verbesserung der Durchgrünung und Durchwegung.

### Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept und 4.02 Stadtentwicklungskonzept (Entwurf-2. Auflage):

- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1):
  - Lage innerhalb der Kernstadt (4.0 STEK und 4.02 STEK Entwurf-2. Auflage)
  - Lage innerhalb der Siedlungs- u. Industrielandschaften (4.0 STEK)
  - Lage innerhalb der Vorrangzone für Siedlungsentwicklung (4.02 STEK Entwurf-2. Auflage)
- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):
  - Brunnenschutzgebiet Nr. 1  
Gemäß dem, dem Erläuterungsbericht angeschlossenen Bescheid der Abt. 13. der Stmk. Landesregierung (GZ: Abt13-33.11 G 19/2013-4) ist das Schutzgebiet als erloschen anzusehen.
  - Sicherheitszone Flughafen Graz Thalerhof
- Verkehr (Deckplan 3):  
Lage innerhalb der 1000 m Luftlinie Einzugsbereich der Eisenbahn (Graz-Köflach-Bahn) (4.0 STEK)



Auszug aus dem Deckplan 2 des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes.

Die rot punktierte, ca. Nord-Süd gerichtete Eintragung zeigt die geplante Lage der Straßenbahnlinienführung.

Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

Die Planung eines Straßenbahnprojektes ist in Ausarbeitung. Eine provisorische Buslinienführung (Nr. 51) wird bis zur Herstellung der Straßenbahnlinie die ÖV-Versorgung gewährleisten.

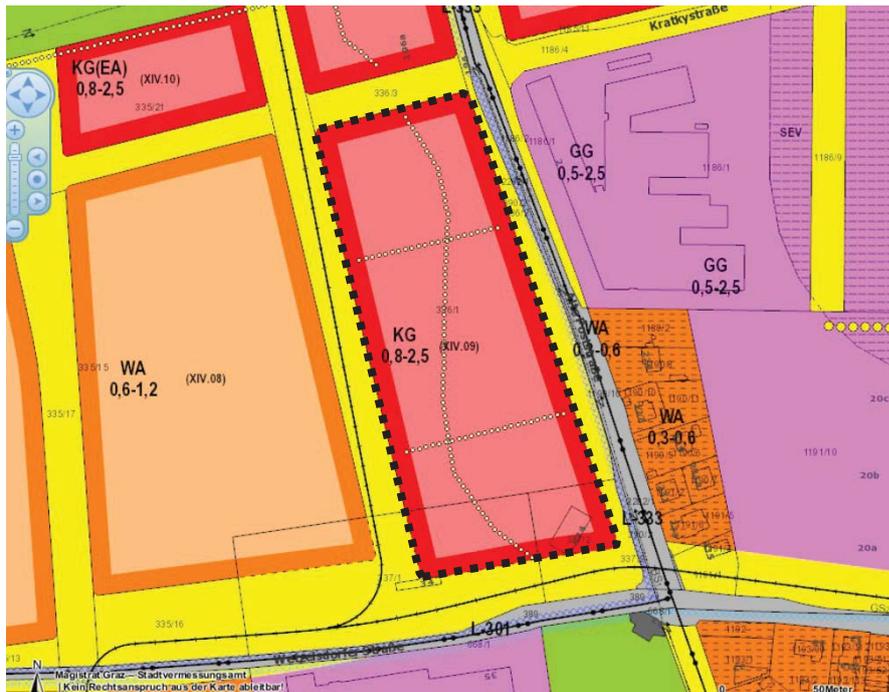
- Verkehrslärm (Deckplan 4)  
Alte Poststraße und Wetzelsdorfer Straße: 70 – 75  $L_{A,eq}$  in dB (Nacht) (4.0 STEK)
- Einkaufszentren (Deckplan 5): (4.02 STEK Entwurf-2. Auflage)  
Zulässigkeit der Errichtung von Einkaufszentren



- *Festlegung von Maßnahmen für ein Mobilitäts- und Parkraummanagement*
- Baulandzonierung (Deckplan 1 zum 3.0 Flächenwidmungsplan):  
Bebauungsplanpflicht zur Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung.

#### 4.0 Flächenwidmungsplan (Entwurf-2. Auflage) der Landeshauptstadt Graz:

Der Bauplatz liegt gemäß dem, 4.0 Flächenwidmungsplan 2002 (Entwurf-2. Auflage) in einem „Kerngebiet-Aufschließungsgebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,8 bis 2,5.



Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf-Auflage.

Die schwarz punktierte Linie markiert das Planungsgebiet.

Für die Festlegung als Aufschließungsgebiet sind folgende Gründe maßgebend:

- 1) *Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz, Nachweis einer zweckmäßigen Verkehrsanbindung und der Verkehrssicherheit der äußeren Erschließung für alle Verkehrsarten (Motorisierter Individualverkehr, öffentlicher Verkehr, Rad- und Fußverkehr)*
- 3) *Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)*
- 6) *Lärmfreistellung gegenüber emittierendem Straßen- und /oder Schienenverkehr sowie gegenüber emittierenden Gewerbe- und Industriebetrieben*
- 7) *Bebauungsplanpflicht, Geordnete Siedlungsentwicklung, Erfordernis zur Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild*

Darüber hinaus werden (für den Bereich Reininghaus) definiert:

- a) *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 (Gemeinderatsbeschluss vom 25.02.2010) angestrebten Modal Splits und in Abstimmung auf die etappenweise Siedlungsentwicklung*

- b) *Maßnahmen zur Förderung der Sanften Mobilität im Sinn des Rahmenplanes Reininghaus (ÖV, Radwege, Parkierung usw.)*
- d) *Platzgestaltung gem. Rahmenplan Reininghaus im Ausmaß von rund 20% der Baulandfläche*

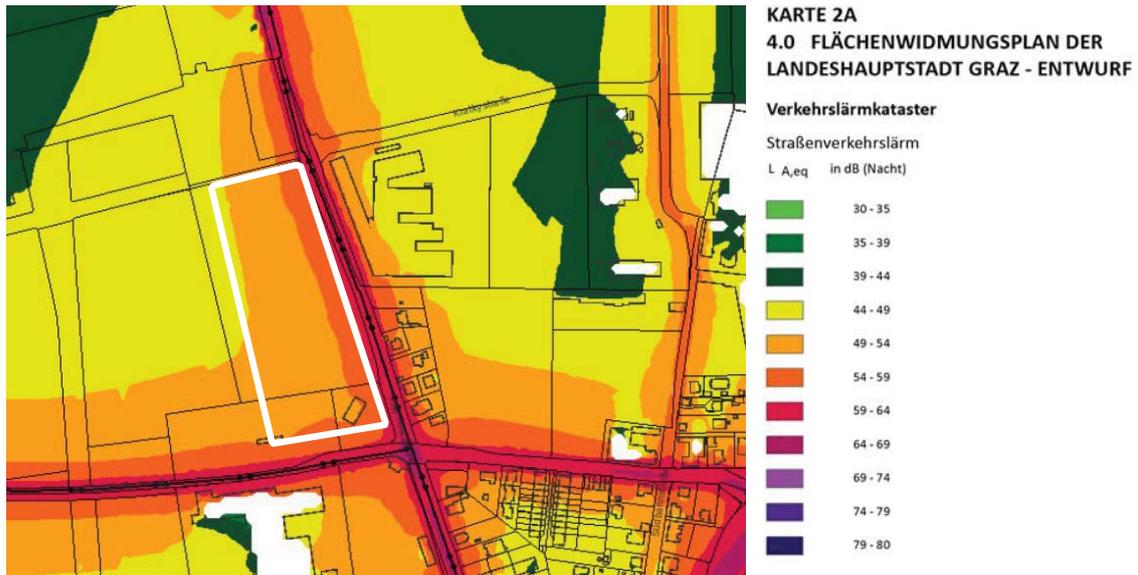
Deckpläne zum 4.0 Flächenwidmungsplan (Entwurf – 2. Auflage):

- Baulandzonierung (Deckplan 1)  
Bebauungsplanpflicht zur Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung.
- Beschränkungszone für die Raumheizung (Deckplan 2)  
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 Geltungsbereiches.
- Hochwasserabfluss und Gefahrenzonenplan (Deckplan 3)  
Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Gefährdungszonen.
- Baulandmobilisierungsplan (Deckplan 4 zum 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2. Auflage):  
Für das Bebauungsplangebiet wurde eine Bebauungsfrist festgelegt.  
Gemäß § 34 StROG 2010 idgF werden zur Verwirklichung der angestrebten Entwicklungsziele Bebauungsfristen gem. § 36 StROG für eine Planungsperiode für unbebaute Grundstücke von Aufschließungsgebieten innerhalb der Vorrangzone für die Siedlungsentwicklung festgelegt.  
Der Fristbeginn entspricht dem Zeitpunkt, an dem sowohl die Aufhebung des Aufschließungsgebietes als auch die Rechtskraft des jeweiligen Bebauungsplanes eingetreten ist. Für den Fall des fruchtlosen Fristablaufs wird gem. § 36 (2) c) StROG eine, vom Grundeigentümer zu leistende Investitionsabgabe, als Folgemaßnahme festgelegt

Kartenbeilagen zum 4.0 Flächenwidmungsplan (Entwurf-2. Auflage):

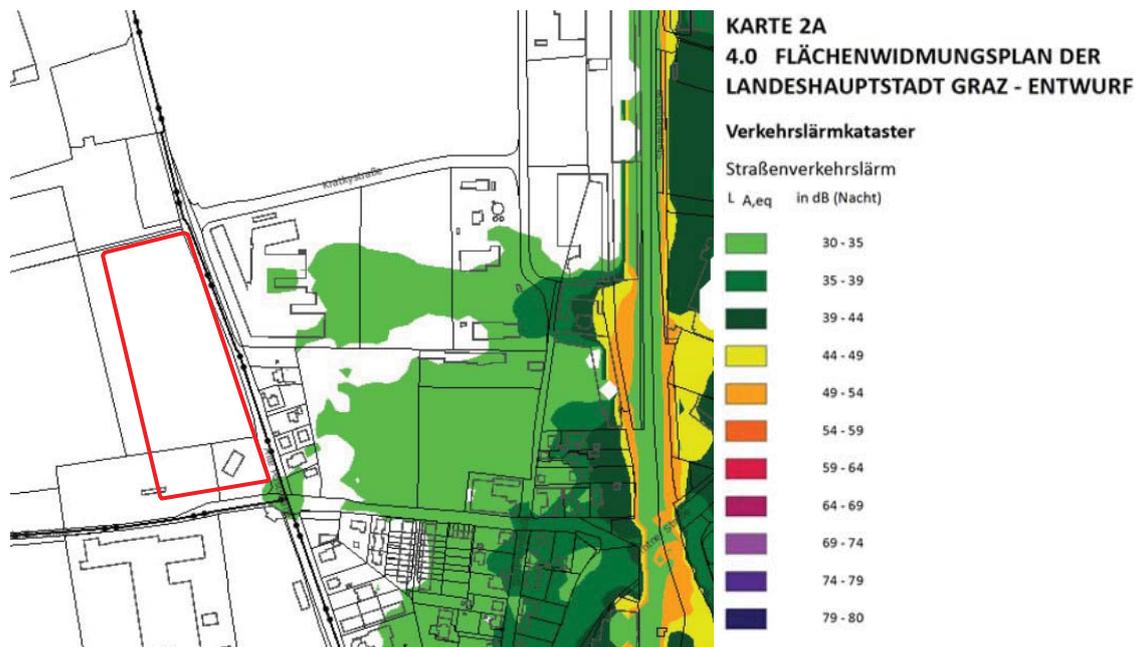
- Gemeindeabwasserplan (Karte 1):  
Das Planungsgebiet ist zentral entsorgbar. Ein öffentlicher Schwemmkanal existiert in der Alten Poststraße und der Wetzelsdorfer Straße.

- Verkehrslärmkataster – Straßenverkehrslärm (Karte 2A):



Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan (Entwurf-2. Auflage), Verkehrslärmkataster, Karte 2A  
Die weiße Umrandung markiert das Planungsgebiet.

- Bahn/Fluglärm (Karte 2B): Kein Hinweis



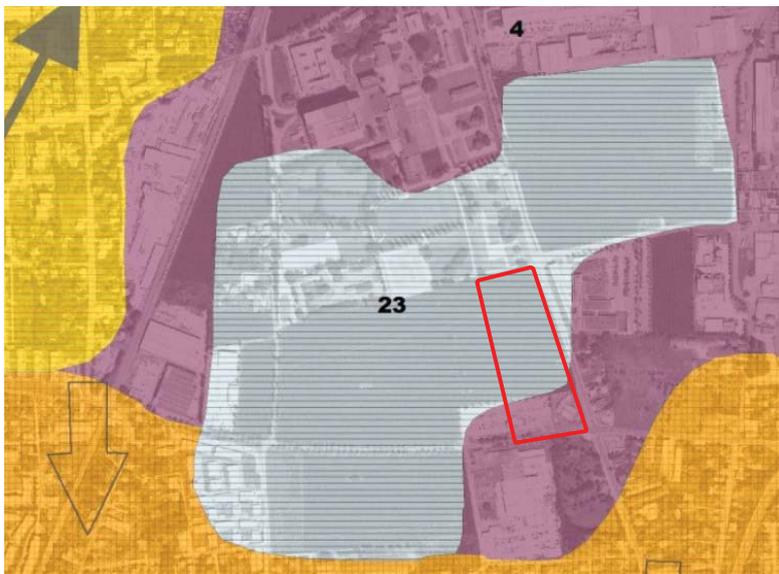
Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf-2. Auflage, Bahn/Fluglärm, Karte 2B  
Die rote Umrandung markiert das Planungsgebiet.

- Nutzungsbeschränkungen (Karte 6):

- Brunnenschutzgebiet Nr. 1  
Gemäß dem, dem Erläuterungsbericht angeschlossenen Bescheid der Abt. 13. der Stmk. Landesregierung (GZ: Abt13-33.11 G 19/2013-4) ist das Schutzgebiet als erloschen anzusehen.
- Sicherheitszone Flughafen Graz Thalerhof

### Sonstiges:

- Kommunales Energiekonzept (KEK) 2011:  
aktuelles Versorgungsgebiet Fernwärme und kurz bzw. mittelfristiges Erweiterungsgebiet  
Das „Energiemodell Graz-Reininghaus“ mit dem Ziel einer weitgehenden Energieautarkie ist in Ausarbeitung.
- Grazer Baumschutzverordnung idGF:  
Die Grundstücke befinden sich innerhalb des Gültigkeitsbereichs der Baumschutzverordnung.
- Stadtklimaanalyse:



Auszug aus der Stadtklimaanalyse. Klimatop-Karte überlagert mit Luftbild.

Die rote Umrandung markiert das Planungsgebiet.

Graue Zone (Nr. 23): isolierte Grünfläche, häufig mit der Ausbildung stagnierender Kaltluft (mäßig kalt);

Lila Zone (Nr. 4): Industriezone im Nordwesten mit Hauptbahnhof;

Die Reininghaus Gründe befinden sich laut Klimatopkarte von Graz hauptsächlich im Bereich einer isolierten Kaltluftzone „isolierte Grünflächen, häufig mit der Ausbildung stagnierender Kaltluft (mäßig kalt)“, sowie kleinräumig in der Gartenstadtzone im Westen sowie der „Industriezone im Nordwesten mit Hauptbahnhof“.

In der Karte der planerischen Hinweise befinden sich die Reininghaus Gründe hauptsächlich in der Zone „Unbebaute Freiflächen: vorwiegend landwirtschaftliche Nutzung“, sowie kleinräumig in den Zonen „Gartenstadtgürtel im SW, geringe Durchlüftung; Zunahme der Inversionsstärke und große Nebelhäufigkeit“ und „Industrie- und Gewerbeflächen mit starker Erwärmung tagsüber, Emissionen“.

Für das gesamte Gebiet des Rahmenplan eine stadtklimatologische Untersuchung erstellt (Autoren: LAZAR, SULZER & KERN, 2004).

Die darin enthaltenen Aussagen liegen der Baumassenverteilung u.a. zu Grunde:

- Aus stadtklimatologischer Sicht eine kompakte, hohe Bebauung von Vorteil ist, da mehr Grünflächen erhalten werden können sowie im Sommerhalbjahr Schatteneffekte höherer Bauten eine Dämpfung der Temperaturmaxima bewirken.
- Prioritär ist die Hauptwindrichtung Nordwest, Hauptachsen der Durchlüftung sind gegeben (z.B. die Nord-Süd ÖV-Achse)
- Die Bebauung erfolgt strömungsangepasst. Eine Ost-West-gerichtete Bebauung mit bis zu 5 Geschossen wirkt sich aus stadtklimatischer Sicht nicht negativ auf die

Windströmungen aus. Bei einer durchgehenden Ost-West-gerichteten Bebauung sind ab dem 5. Geschoss Durchbrüche vorgesehen, um eine ausreichende Durchlüftung des Gebietes zu gewährleisten.

- Die Begrünung von Flachdächern ist lt. Verordnung zum Bebauungsplan festgelegt.

### Rahmenplan Graz Reininghaus:

Im Auftrag der Stadtbaudirektion und der Asset One Immobilienentwicklungs AG wurde von den Fachabteilungen Stadtplanungsamt, Abteilung für Grünraum und Gewässer, Abteilung für Verkehrsplanung, in Abstimmung mit dem Umweltamt unter Beiziehung von Konsulenten (Kleboth Lindinger ZT-GmbH, ARGE Bramberger & Atelier Thomas Pucher ZT GmbH, Stadtland, ZIS+P Verkehrsplaner) der GRAZ-REININGHAUS RAHMENPLAN erarbeitet.

Der Rahmenplan Graz-Reininghaus legt die Bauflächen, Grünbereiche sowie Infrastrukturachsen und öffentliche Räume fest und gliedert dadurch das Areal in Quartiere, die in Folge als selbständige Einheiten zu betrachten und zu entwickeln sind.

Der Rahmenplan wurde vom Gemeinderat am 25.02.2010 einstimmig beschlossen.

Dieser stellt die Grundlage für das 2-stufige Wettbewerbsverfahren dar, dessen Ergebnis die Basis für den gegenständlichen Bebauungsplanungen (Entwurf – Rechtsplan) darstellt.

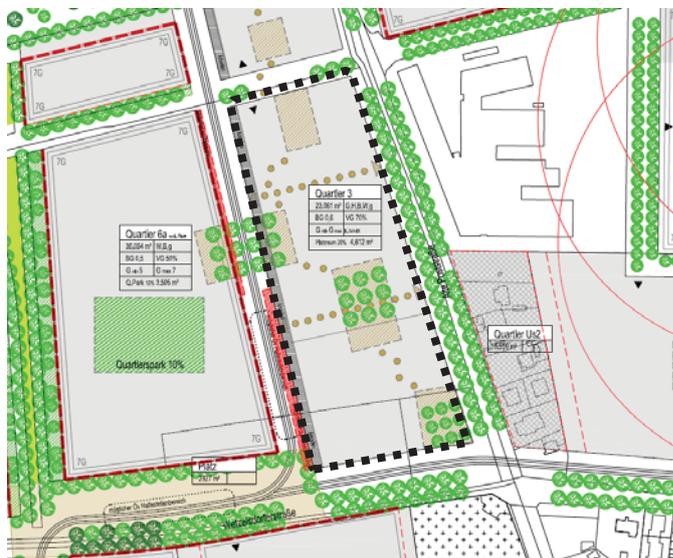
Generelle **Zielvorgaben** des Rahmenplanes:

- die Schaffung einer möglichst kompakten Siedlungsstruktur
- eine optimale Grünraumversorgung mit einem hohen Grünflächenanteil
- attraktive Fuß- und Radwegverbindungen
- eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr
- eine verkehrsberuhigte Quartierserschließung
- eine offensive Verkehrspolitik zur deutlichen Reduktion des vorherrschenden MIV-Anteils (Anmerkung: MIV = Motorisierter Individualverkehr)

Das Planungsareal des Rahmenplanes umfasst ca. 100 ha weitgehend unbebaute Fläche.

### Quartier 3 – Auszug aus dem Rahmenplan Graz Reininghaus (RGR)

Das Bebauungsplangebiet (Quartier 3) stellt den südöstlichen Eingang in den Stadtteil Graz-Reininghaus dar und ist daher von hoher Bedeutung.



Auszug aus dem Rahmenplan Graz Reininghaus.

Die schwarz punktierte Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet – Quartier 3.

- Bebauungskriterien für das Quartier 3 – Auszug aus dem RGR (*sinngemäß*)
  - Alte Poststraße: zusammenhängendes Gestaltungskonzept entlang der Alten Poststraße
  - Räumlicher Abschluss der Nord-Süd Hauptachse (ÖV-Achse) als kontinuierlicher Platzraum und dessen quartiersübergreifende Bebauung
  - Räumlicher Abschluss im Süden des Planungsgebietes zur Nord-Süd Hauptachse (ÖV-Achse)
  - Höhenentwicklung: Klarer Abschluss des südlichen Endes der Nord-Süd Hauptachse (ÖV-Achse), Ausbildung eines markanten Eingangs ins Quartier
  - **Quartiersplätze:**  
Anzahl: 4 Plätze lt. Rahmenplan  
Lage: offen, in Abstimmung mit der Bebauung
  - **Baumpflanzungen:**  
auf Plätzen
  - **Durchwegung des Planungsareals:**  
Anbindung der Plätze; mindestens 2 öffentliche Wege in Ost-West Richtung (Verbindung zwischen ÖV-Achse und Alte Poststraße) mindestens 1 öffentlicher Weg in Nord-Süd-Richtung
  - **Immissionen / Maßnahmen:**
    - Verkehrsbelastung Alte Poststraße
    - Stamag: Geruchsbelästigung, Staub, NOX-Immissionen
    - Marienhütte: Die Bebauung längs der Hauptachse ÖV hat so zu erfolgen, dass eine Lärmübertragung von der Marienhütte und Alten Poststraße in das Quartiersinnere (bei Wohnnutzung) und zu den Quartieren westlich der Nord-Süd Hauptachse ÖV verhindert wird. Entlang der Alten Poststraße ist durch die Baumassenverteilung der Gebäudesockel eine Lärmreduktion der Quartiersinnenräume zu überprüfen. Hinsichtlich des Lärmschutzes ist z. B. mit der Lage von Wohnräumen (Organisation der Grundrisse) zu reagieren.
    - Staub, NOX-Immissionen
    - Brunnenschutzgebiet: das Quartier 3 ist als im Brunnenschutzgebiet liegend ausgewiesen. Gemäß dem, dem Erläuterungsbericht angeschlossenen Bescheid der Abt. 13. der Stmk. Landesregierung (GZ: Abt13-33.11 G 19/2013-4) ist das Schutzgebiet als erloschen anzusehen.
  - **Spielplätze** können auf Flachdächern untergebracht werden.

## Situierung und Umgebung



Luftbild (2015): Auszug aus den Geodaten (Graz). Die rote Umrandung markiert das Planungsgebiet.

### Großräumige Lage:

Das Areal befindet sich ca. 2.500 m (Luftlinie) südwestlich des Grazer Hauptplatzes im XIV. Grazer Stadtbezirk Eggenberg, westlich der Alten Poststraße und nördlich der Wetzelsdorfer Straße.

### Stadtteil Graz Reininghaus (siehe Rahmenplan Graz-Reininghaus):

Die Liegenschaften befinden sich im südöstlichen „Eingangsbereich“ und östlich der Nord-Süd Hauptachse (ÖV-Achse) die als „städtisches Rückgrat“ ein wesentliches räumliches Element für den Stadtteil Graz Reininghaus darstellt wird.

### Kleinräumige Umgebung:

Östlich der Alten Poststraße angrenzend befinden sich gewerblich genutzte Flächen (früher: Roche Diagnostics Graz GmbH). Westlich des Grundstücks befindet sich eine Aufschließungsfläche für Allgemeines Wohngebiet, die derzeit für landwirtschaftliche Zwecke genutzt wird. Im Norden grenzt das Grundstück an Grünflächen, welche künftig ebenso für eine gemischte Nutzung vorgesehen sind. Im Süden grenzt die Wetzelsdorfer Straße an.

### Bebauungsplangebiet

Im Südosten des Bebauungsplangebietes (Gst. 337/2) befindet sich derzeit eine Tankstelle. Im Südwesten (Teil vom Gst. 337/1) liegen Teilflächen des Geländes des Autohauses der Wolfgang Denzel AG (Abstellfläche für Fahrzeuge) innerhalb des Bebauungsplangebietes. Der nördliche Teil des Gebiets ist derzeit eine landwirtschaftlich genutzte Fläche, welche annähernd eben ist.



Luftbild 2: Schrägaufnahme: Microsoft Company © / Vexcel Imaging GmbH, Graz/Austria;  
Blick in östliche Richtung: Die rot punktierte Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

#### Größe des Bebauungsplangebietes:

Bruttofläche (=Nettofläche; keine Abtretung von Verkehrsflächen): ca. 23.068 m<sup>2</sup>

Baulandanteil Gst.: 336: 19.368 m<sup>2</sup>

Baulandanteil Gst.: 337/1 und 337/2: 3.700 m<sup>2</sup>

Maximale Bruttogeschossfläche im Planungsgebiet insgesamt: 57.670 m<sup>2</sup>

#### Topographie

Der Gebietsbereich und das Planungsgebiet sind als „annähernd eben“ zu bezeichnen. Gemäß Luftbildauswertung liegt das Niveau im Norden des Planungsgebietes bei ca. 360,60 m ü.A. und fällt nach Süden auf ca. 360,10 m ü.A. (Höhenangabe im Präzisionsnivellement).

#### Gebäudebestand

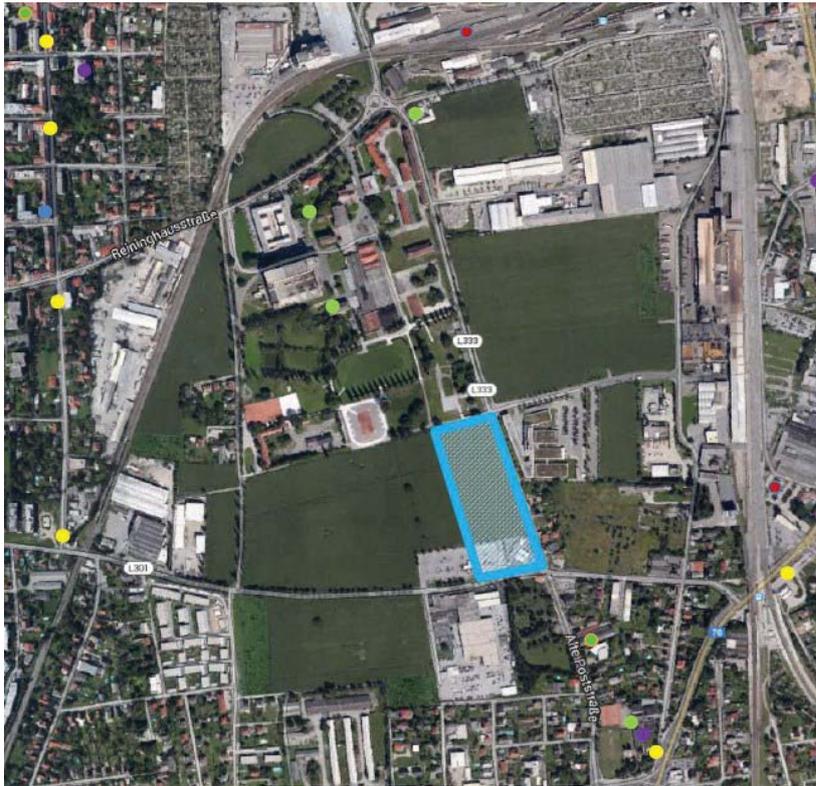
Außer der Tankstelle im Südosten und Teile des PKW-Abstellplatzes im Südwesten (mit 1-geschossigem Gebäude) eines Autohandelbetriebes besteht keine Bebauung im Planungsgebiet.

#### Umwelteinflüsse

(Siehe „Bauungskriterien aus dem Rahmenplan für das Quartier 3; Immissionen/Maßnahmen“ S.12)

Im Archäologiekataster sind für die Liegenschaften keine Eintragungen verzeichnet.

## Infrastruktur



- |                |                           |
|----------------|---------------------------|
| ● Arzt         | ● religiöse Einrichtungen |
| ● Haltestellen | ● Bildungseinrichtung     |
| ● Altenheim    | ● Bahnhof                 |

Auszug aus dem dem Digitalen Atlas Steiermark, Bearbeitung Büro Kampus. Übersicht Infrastrukturen.

Die blaue Markierung stellt das Bebauungsplangebiet dar.

Der Gebietsbereich wird in Zukunft mit infrastrukturellen Einrichtungen durch die Entwicklung des neuen Stadtteils Graz-Reininghaus optimal versorgt werden.

Zusätzlich zu den bestehenden Kinderbetreuungseinrichtungen („Reininghaus-Villa“ und „Loft“) besteht die Absicht, die Errichtung von Bildungseinrichtungen, kulturelle Einrichtungen sowie allgemein eine Nutzungsvielfalt im Areal zu forcieren. Im Juli 2013 hat der Gemeinderat der Stadt Graz in seiner Sitzung den Ankauf des Quartiers 18a in Reininghaus als Schulstandort beschlossen.

Weitere nächstgelegene Schulen und Kindergärten:

- VS Karl-Morre, Karl-Morre-Straße 58, 8020 Graz,
- NMS Graz Karl-Morre, Karl-Morre-Straße 58, 8020 Graz,
- Kindergarten Gaswerkstraße, Gaswerkstraße 15, 8020 Graz,

### Erschließung/Verkehr (IST-Situation)

#### ▪ **Öffentlicher Verkehr:**

Derzeit ist eine Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz durch den Verkehrsknoten Don Bosco gegeben, der fußläufig in ca. 10 min vom Grundstück erreichbar ist.

Anbindung Don Bosco: Schnellbahnen der Linien S3, S5, S6, Buslinien 31 (31E), 32, 33 (33E), 35;

25 Gehminuten bis zum Grazer Hauptbahnhof;

Nordöstlich, in wenigen Gehminuten, des Areals befindet sich ein P&R Abstellplatz mit 463 Stellplätzen und einer S-Bahnanbindung (Köflacher Bahnhof) zum Hauptbahnhof, welcher fußläufig in 15 min zu erreichen ist.

Bis zum endgültigen Straßenbahnausbau der Nord-Süd Hauptachse (ÖV-Achse), wird das Areal zwischenzeitlich durch eine Buslinienführung an den öffentlichen Verkehr angeschlossen sein (siehe Punkt 4 „Aufhebung als Aufschließungsgebiet“).

#### ▪ **MIV (motorisierter Individualverkehr)**

Das Planungsgebiet liegt an den Landesstraßen: Alte Poststraße und Wetzelsdorfer Straße. Die nächstgelegenen Hauptverkehrsstraßen für den Kfz-Verkehr sind die Landesstraße B67-Grazer Straße (Bahnhofgürtel, Eggenberger Gürtel, Lazarettgürtel, Triester Straße) und die Landesstraße B70 Packer Straße (Kärntner Straße). Diese stellen die direkte Verbindung zum überregionalen Straßennetz dar.

#### ▪ **Geh- u. Radweg**

Es besteht ein Geh- u. Radweg in der Alten Poststraße an der Ostseite.

- Erreichbarkeit des Grazer Hauptbahnhofes in ca. 10 Minuten
- Erreichbarkeit des Stadtzentrums (Hauptplatz) in ca. 15 Minuten

Im Rahmen der Stadtteilentwicklung Graz-Reininghaus ist der Ausbau des Radwegenetzes vorgesehen.

### Ver- und Entsorgung:

Der Gebietsbereich ist hinsichtlich der technischen Infrastruktur voll erschlossen. Die Entsorgung der Schmutzwässer hat über das öffentliche Kanalnetz (Alte Poststraße und Wetzelsdorfer Straße) zu erfolgen. Die Dach- und Oberflächenwässer dürfen nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden und sind auf eigenem Grund mittels eines in die Grünraumgestaltung eingebundenen Oberflächenentwässerungssystems zur Versickerung zu bringen.

#### 4. Aufhebung als Aufschließungsgebiet

Das Aufschließungsgebiet im Bereich des Gst. 336/1, KG 63109 Baierdorf (Bauplatz A,B,C) soll in Verbindung mit der Beschlussfassung des 14.15.0 Bebauungsplanes „Reininghaus Quartier 3, Alte Poststraße – Wetzelsdorfer Straße“ gemäß § 29 Abs 3 StROG 2010 aufgehoben werden.

Die Aufschließungserfordernisse für Teilbereiche der Gste. 337/2 bzw. 337/1, KG 63109 (Bauplatz „D“) sind noch nicht erfüllt. Ausständig sind die schallschutztechnische Überprüfung seitens des Eigentümers (Aufschließungserfordernis „*Lärmfreistellung gegenüber emittierendem Straßen- und /oder Schienenverkehr sowie gegenüber emittierenden Gewerbe- und Industriebetrieben*“), die rechtliche Sicherung der Durchwegung für die Öffentlichkeit (Geh- u. Radwegverbindung, Aufschließungserfordernis „*Innere Erschließung- Verkehr und technische Infrastruktur*“) sowie die Sicherung von „*Erschließungs- u. Gestaltungsmaßnahmen Reininghaus Quartier 3*“ (Aufschließungserfordernis „*Maßnahmen zur Förderung der Sanften Mobilität im Sinne des Rahmenplanes Graz-Reininghaus (ÖV, Radwege, Parkierung usw.)*“).

Zu den nachfolgenden, festgelegten Aufschließungserfordernissen (siehe auch Seite 5, 6 und 7) wird ausgeführt:

Gründe für die Ausweisung als Aufschließungsgebiet (gemäß Anhang 1 zu §3 Abs 2 der Verordnung zum 3.0 Flächenwidmungsplan u. ergänzende Festlegungen von Aufschließungserfordernissen im Rahmen der 3.20 Flächenwidmungsplan 2002 – 20.

Änderung): (Teilbereich D: A-14-K-757/2002-1172/1; Asset One / Reininghaus - Alte Poststraße West):

- 1) *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*
- 2) *Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)*
- 3) *Berücksichtigung der Brunnenschutzgebiete*
- 4) *Bebauungsplanpflicht gemäß § 29 Abs 3 StROG 2010*
- 5) *Maßnahmen zur Förderung der Sanften Mobilität im Sinne des Rahmenplanes Graz- Reininghaus (ÖV, Radwege, Parkierung usw.)*
- 6) *Öffentlich nutzbare Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr*
- 7) *Platzgestaltung gem. Rahmenplan Reininghaus im Ausmaß von rund 20% der Baulandfläche*

Ergänzende Festlegungen:

- a) *Anbindung an das öffentliche Straßen und Wegenetz und erforderlichenfalls Ertüchtigung desselben zur Aufrechterhaltung der Verkehrssicherheit und der ausreichenden Leistungsfähigkeit*
- b) *Zweckmäßige Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr*
- c) *Sicherstellung eines Geh- und Radwegenetzes im Quartier und Anbindung an weiterführende Routen*
- d) *Festlegung von Maßnahmen für ein Mobilitäts- und Parkraummanagement*

Gründe für die Ausweisung als XIV.09 Aufschließungsgebiet (Zitat gemäß Anhang 1 zu § 3 Abs 1 der Verordnung zum 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2. Auflage):

- 1) *Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz, Nachweis einer zweckmäßigen Verkehrsanbindung und der Verkehrssicherheit der äußeren Erschließung für alle Verkehrsarten (Motorisierter Individualverkehr, öffentlicher Verkehr, Rad- und Fußverkehr)*
  - 3) *Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)*
  - 6) *Lärmfreistellung gegenüber emittierendem Straßen- und /oder Schienenverkehr sowie gegenüber emittierenden Gewerbe- und Industriebetrieben*
  - 7) *Bebauungsplanpflicht, Geordnete Siedlungsentwicklung, Erfordernis zur Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild*
- Darüber hinaus werden (für den Bereich Reininghaus) definiert:
- a) *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 (Gemeinderatsbeschluss vom 25.02.2010) angestrebten Modal Splits und in Abstimmung auf die etappenweise Siedlungsentwicklung*
  - b) *Maßnahmen zur Förderung der Sanften Mobilität im Sinn des Rahmenplanes Reininghaus (ÖV, Radwege, Parkierung usw.)*
  - d) *Platzgestaltung gem. Rahmenplan Reininghaus im Ausmaß von rund 20% der Baulandfläche*

### **Ad 3.0 Flächenwidmungsplan, 1)**

*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*

Eine ausreichend leistungsfähige, zweckmäßigen Verkehrsanbindung und Verkehrssicherheit für alle Verkehrsarten wird seitens der Abteilung für Verkehrsplanung definiert:

*„Mit dem Verkehrsmodell 2013 von ZIS+P liegt ein Leistungsfähigkeitsnachweis für die städtebauliche Entwicklung aller Quartiere in Reininghaus, sowie bekannter Stadtentwicklungsgebiete in der Umgebung, vor. Mit der Generellen Straßenplanung aus 2015 sind die für eine ausreichende Verkehrssicherheit und Kfz-Leistungsfähigkeit notwendigen Ausbaumaßnahmen dargestellt.“*

Neben der Infrastruktur für den Kfz-Verkehr wird im Zuge des Straßenausbaus seitens der Stadt auch eine hochwertige Infrastruktur für den Fuß- und Radverkehr mit errichtet, um die Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit für den Fahrradverkehr für den angestrebten Modal Split sicherzustellen.

Zusätzlich wurde zwischen dem Grundeigentümer des Gst. 336/1, KG 63109 Baierdorf und der Stadt ein privatrechtlicher Vertrag („Vereinbarung über die **Erschließungs- und Gestaltungsmaßnahmen Reininghaus Quartier 3** – Grundstück Nr. 336/1“) abgeschlossen, um Maßnahmen zur Förderung der sanften Mobilität durch den Grundeigentümer sicherzustellen. Ebenso wird der Kfz-Stellplatzschlüssel insofern beschränkt (siehe Verordnung), sodass trotz der neuen Nutzungen ein noch verträgliches Kfz-Verkehrsaufkommen für das Straßennetz erzielt wird.

Die zur Erreichung des angestrebten Modal-Split erforderliche **ÖV-Versorgung** ist nunmehr sichergestellt. Zur ÖV-Erschließung des Stadteil Reininghaus mit der Buslinie 51 liegt ein

Gemeinderatsbeschluss vor (Gemeinderatsstück „ÖV-Erfordernisse für den Zeitraum 2016-2017 (GZ: A10/8 – 021889/2014/0007)). Die Buslinie 51 stellt eine provisorische Buslinie zwischen Hauptbahnhof – Eggenbergerstraße – Alte Poststraße – Wetzelsdorfer Straße dar. Auszug aus dem Gemeinderats-Stück (Zitat):

*„ÖV-Erschließungsmaßnahmen für den Stadtteil Reininghaus*

*Am 25. Februar 2010 wurde vom Gemeinderat der Schlussbericht zum Rahmenplan Graz-Reininghaus (GZ:A 10/BD-7174/2009-14, A 14-007276/2009-11, A 10/5-19925/2007-63 A und 10/8-7272/2009-2) einstimmig beschlossen. Dieser sah unter 7.4 Maßnahmen für den öffentlichen Verkehr folgendes vor: „Verkehrsplanerisch optimal wäre, wenn die Straßenbahn bereits bei Realisierung der ersten Nutzungen in Betrieb wäre. Aus heutiger Sicht ist dies aber aus zeitlicher und finanzieller Sicht nicht realistisch. Es wird empfohlen, zumindest bei Realisierung von mehr als 25% der insgesamt möglichen Flächen (das entspricht ca. 250.000 bis 300.000m<sup>2</sup> BGF) die Straßenbahnlinie in Betrieb zu haben. Bis zur Errichtung der Straßenbahn soll bei Fertigstellung der ersten zusätzlichen Nutzungen statt der Straßenbahn eine Buslinie vom Hauptbahnhof über die Eggenberger Straße, die Alte Post Straße (sobald die Esplanade durchgehend befahrbar ist über die Esplanade) nach Don Bosco und in die Kärntner Straße geführt werden.“*

*Die ersten Siedlungen im Bereich des neuen Stadtteiles Reininghaus werden frühestens im Herbst 2017 übergeben. In Abstimmung mit dieser ersten Entwicklungsphase des Stadtteiles soll die ÖV-Erschließung mit der provisorischen Buslinie 51 (Hauptbahnhof – Eggenbergerstraße – Alte Poststraße – Wetzelsdorfer Straße – Don Bosco) sichergestellt werden. Provisorische Buslinie deshalb, da die Erschließung des Stadtteiles Reininghaus mit öffentlichen Verkehrsmitteln in erster Linie durch die Straßenbahnlinie 3 sichergestellt werden sollte. Diese soll, nach derzeitigem Planungsstand in den Jahren 2018/2019 baulich umgesetzt und Ende 2019 in Betrieb genommen werden. Mit der Inbetriebnahme der verlängerten Linie 3 wird die provisorische Buslinie 51 ersetzt bzw. eingestellt.*

*Für die Linie 51 ist ein ganztägiger 10-Minuten-Takt, inkl. Abend- und Wochenendverkehr, vorgesehen. Dies entspricht einer hochwertigen ÖV-Angebotsqualität der Stufe 1. Im Rahmen der Bauarbeiten an der gesamten Infrastruktur im Stadtteil Reininghaus, insbesondere bei jenen zur Verlängerung der Straßenbahn, wird es erforderlich werden Änderungen zur Streckenführung bzw. auch bei der südlichen Endhaltestelle der Buslinie 51 vorzunehmen. Aus fahrplantechnischen Umlaufgründen wird die Streckenführung auf die Erschließung des Abschnittes Hauptbahnhof – Stadtteil Reininghaus zu verkürzen sein. Die Buslinie 51 soll nach heutigem Planungsstand für die ersten Quartiere mit Schulbeginn im September 2017 in Betrieb genommen werden.“*

Somit ist von der Finanzierung einer provisorischen Buslinienführung zeitgleich mit Bezug der ersten Wohnungen auszugehen, die in weiterer Folge durch die Inbetriebnahme der verlängerten Linie 3 eingestellt werden wird. Im Zuge der 20. Flächenwidmungsplan – Änderung wurde bereits Flächenvorsorge für die Straßenbahnlinie getroffen.

Dadurch ist ein entsprechender Nachweis einer ausreichend guten ÖV-Anbindung für den Bereich vom Anbeginn der Nutzung gewährleistet. Somit kann dieses Aufschließungserfordernis als erfüllt betrachtet werden.

### **Ad 3.0 Flächenwidmungsplan, 2)**

#### ***Innere Erschließung***

*(Verkehr und technische Infrastruktur)*

Die innere Erschließung ist mit den Festlegungen des Bebauungsplanes als gegeben anzusehen. Die Zufahrten zu den Tiefgaragen und den Parkplätzen erfolgen ausgehend vom öffentlichen Gut (Verlängerung der Kratkystraße im Norden). Die innere Erschließung ist überwiegend

verkehrsfrei und dient rein dem Fuß- und Radverkehr sowie eingeschränkt dem KFZ-Verkehr für Ladetätigkeiten.

Durch das Bebauungsplangebiet führen ein öffentlicher Gehweg in Nord-Süd Richtung und zwei Geh- u. Radwege in Ost-West Richtung (Sicherung der Durchwegung für die Öffentlichkeit für das GSt. 336/1, KG 63109 Baierdorf, mittels Vereinbarung der Abt 8/4). Das Aufschließungserfordernis kann somit für die Bauplätze A,B und C als erfüllt betrachtet werden.

### **Ad 3.0 Flächenwidmungsplan, 3)**

*Berücksichtigung der Brunnenschutzgebiete*

Gemäß dem, dem Erläuterungsbericht angeschlossenen Bescheid der Abt. 13. der Stmk. Landesregierung (GZ: Abt 13-33.11 G 19/2013-4) ist das Schutzgebiet als erloschen anzusehen.

### **Ad 3.0 Flächenwidmungsplan, 4)**

*Bebauungsplanpflicht gemäß § 29 Abs 3 Z3 StROG 2010*

Diese wird hiermit mit dem gegenständlichen Bebauungsplan erfüllt.

### **Ad 3.0 Flächenwidmungsplan, 5)**

*Maßnahmen zur Förderung der Sanften Mobilität im Sinne des Rahmenplanes Graz-Reininghaus (ÖV, Radwege, Parkierung usw.)*

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 wurde zwischen den Grundeigentümern des GSt. 336/1, KG 63109 Baierdorf und der Stadt Graz eine zivilrechtliche Vereinbarung getroffen, („Erschließungs- und Gestaltungsmaßnahmen Reininghaus Quartier 3“), die auf den Erkenntnissen des Rahmenplan Graz Reininghaus basiert. Dieser beinhaltet Maßnahmen zur Förderung des Fuß- und Radverkehrs und des öffentlichen Verkehrs, sowie E-Mobility - Maßnahmen, um eine möglichst umweltfreundliche und Kfz-reduzierte Verkehrsmittelnutzung von Beginn an zu erreichen.

Diese Vereinbarung über die „Erschließungs- und Gestaltungsmaßnahmen Reininghaus Quartier 3“ liegt für das GSt. 336/1, KG 63109 Baierdorf der Beschlussfassung dieses Bebauungsplanes vor. Das Aufschließungserfordernis kann somit als erfüllt betrachtet werden.

### **Ad 3.0 Flächenwidmungsplan, 6)**

*Öffentlich nutzbare Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr*

Innerhalb des Bebauungsplangebietes wurde auf die Durchwegung für den Rad- u. Fußverkehr zur Erschließung bzw. Verbindung der Quartiere Rücksicht genommen. Gemäß der Vorgabe im Rahmenplan Graz-Reininghaus werden 2 öffentlich nutzbare Geh- und Radwege in Ost-Westrichtung, sowie 1 öffentlicher Fußweg in Nord-Südrichtung (siehe Plan) in einem privatrechtlichen Vertrag zwischen den Grundstückseigentümern und der Stadt Graz als „immerwährendes Servitut für die Öffentlichkeit“ gesichert. Die Sicherung der öffentlichen Zugänglichkeit wurde von der Abteilung 8/4 – Immobilienabteilung eine zivilrechtliche Vereinbarung erstellt und von den grundbücherlichen Grundstückseigentümern des GSt. Nr. 336/1, KG 63109 Baierdorf unterzeichnet. Das Aufschließungserfordernis kann somit als erfüllt betrachtet werden.

**Ad 3.0 Flächenwidmungsplan, 7)**

*Platzgestaltung gem. Rahmenplan Reininghaus im Ausmaß von rund 20% der Baulandfläche*  
 Im Quartier 3 entstehen mehrere Plätze, welche durch Freiräume und Sichtverbindungen in einer überwiegenden Nord-Südausrichtung miteinander kommunizieren. Zentral, an der ÖV-Achse gelegen und mittig hinsichtlich der Nord-Süddistanz des Quartiers 3 befindet sich ein öffentlich nutzbarer Platz mit etwa 1.320 m<sup>2</sup>. Räumlich ist der Platz durch Gebäude im Norden, Osten und Süden eingefasst und öffnet sich im Westen zur ÖV-Achse. Qualitative Faktoren wie Belichtung, eine ausgewogene Proportion und der Anschluss ans öffentliche Fuß- und Radwegenetz charakterisieren diesen Platz. Das Aufschließungserfordernis kann somit als erfüllt betrachtet werden.

**Ad 3.0 Flächenwidmungsplan, a)**

*Anbindung an das öffentliche Straßen und Wegenetz und erforderlichenfalls Ertüchtigung desselben zur Aufrechterhaltung der Verkehrssicherheit und der ausreichenden Leistungsfähigkeit.*

**Erschließung/Verkehr:**

Die verkehrstechnische Untersuchung hat gezeigt, dass für das gegenständliche Bebauungsplangebiet eine einzige Zufahrt (Tiefgarage und Parkplatz) ausreichend ist. Die Zufahrt erfolgt über die Erschließungsstraße im Norden (Kratkystraße).

**Motorisierter Individualverkehr:**

Für das Quartier 3 wird gemäß Rahmenplan Graz-Reininghaus eine Zu- u. Ausfahrt über eine Erschließungsstraße im Norden (Kratkystraße) definiert. Von dieser erfolgt die Zu- u. Ausfahrt für die gesamte Tiefgarage (Gst. 336/1, 337/1 und 337/2) und alle oberirdischen Kfz-Stellplätze. Eine zeitlich abschnittsweise Realisierung der Tiefgarage soll möglich sein. Eine Anbindung an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über den Kreuzungspunkt in der Alten Poststraße.

Für die Zu- u. Ablieferung für Handelseinrichtungen ist die Erschließung über die ÖV-Achse, Wetzelsdorfer Straße und die Alte Poststraße mit Ausnahmegenehmigungen zu definierten Zeiten möglich.

**Öffentlicher Verkehr:** Im Westen wird das Gebiet durch die geplante Straßenbahntrasse der ÖV-Achse erschlossen werden. Die Trasse führt vom Hauptbahnhof bis zum Quartier 8 im Südwesten. Im südlichen Bereich der ÖV-Achse, an das Quartier 3 grenzend, ist eine Haltestelle geplant. Südlich des Quartiers ist eine weitere Straßenbahntrasse vorgesehen, die „Südwestlinie“. Über den Nahverkehrsknotenpunkt „Don Bosco“ wird diese die direkte ÖV-Anbindung an die Innenstadt (Jakominiplatz) darstellen. Eine Haltestelle befindet sich angrenzend an den südlichen Bereich des Quartiers 3. Vor Errichtung der Straßenbahn in der ÖV-Achse wird das Areal zwischenzeitlich durch eine Buslinie (51) erschlossen werden. (siehe Aufschließungserfordernis „Nachweis der Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit der äußeren Erschließung [...]“).

**Ad 3.0 Flächenwidmungsplan, b)**

*Zweckmäßige Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr*

Siehe „Ad 3.0 Flächenwidmungsplan, 1)“

**Ad 3.0 Flächenwidmungsplan, c)**

*Sicherstellung eines Geh- und Radwegenetzes im Quartier und Anbindung an weiterführende Routen*

Entsprechend dem Rahmenplan wurde eine öffentlich nutzbare Durchwegung für FußgängerInnen und RadfahrerInnen sowie die Anbindung des Quartiersplatzes als attraktiver Anziehungspunkt und Erlebnisraum vorgesehen. Übergeordnete Geh- u. Radwege zur Verbindung in die anderen Stadtteile werden in der Alten Poststraße und der Wetzelsdorfer Straße geführt. Diese diesbezüglichen Planungen zur Errichtung eines beidseitigen Geh- u. Radweges in der Alten Poststraße sind derzeit in Ausarbeitung. Aktuell besteht in der Alten Poststraße an der Ostseite ein Geh- u. Radweg. In der Wetzelsdorfer Straße wurde unlängst ein Geh- u. Radweg nördlich der Wetzelsdorfer Straße fertiggestellt. Das Aufschließungserfordernis kann somit als erfüllt betrachtet werden.

**Ad 3.0 Flächenwidmungsplan, d)**

*Festlegung von Maßnahmen für ein Mobilitäts- und Parkraummanagement*

*Siehe „Ad 3.0 Flächenwidmungsplan, 5)“*

Aufschließungserfordernisse gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2. Auflage:

**Ad 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf - 2.Auflage, 1)**

*Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz, Nachweis einer zweckmäßigen Verkehrsanbindung und der Verkehrssicherheit der äußeren Erschließung für alle Verkehrsarten (Motorisierter Individualverkehr, öffentlicher Verkehr, Rad- und Fußverkehr)*

*Siehe „Ad 3.0 Flächenwidmungsplan, 1)*

**Ad 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf - 2.Auflage, 3)**

*Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)*

*Siehe „Ad 3.0 Flächenwidmungsplan, 2)“*

**Ad 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf - 2.Auflage, 6)**

*Lärmfreistellung gegenüber emittierendem Straßen- und /oder Schienenverkehr sowie gegenüber emittierenden Gewerbe- und Industriebetrieben*

Bei der Durchführung der Wettbewerbe im Vorfeld des Bebauungsplanes sind sämtliche schalltechnischen Erfordernisse eingeflossen und wurden beim Siegerprojekt entsprechend berücksichtigt. Durch die Festlegungen des Bebauungsplanes können Maßnahmen zur Reduktion der Lärmbelastung getroffen werden. Durch die geschlossene Bauweise entlang der Alten Poststraße können die Lärmrichtwerte weitgehend eingehalten werden und somit das Erfordernis der Lärmfreistellung erfüllt. Sollten nur Teilbereiche verbaut werden ist entsprechend der Nutzungen die Lärmfreistellung im Zuge des Bauverfahrens entsprechend dem Widmungsmaß zu überprüfen.

In der Bebauungsplanerarbeitung wurde eine begleitende schallschutztechnische Überprüfung des gesamten Bebauungsplangebietes anhand des Wettbewerbsergebnisses durch das Büro Dr. Pfeiler GmbH erstellt.

In der „Immissionstechnischen Stellungnahme-Schall über die prognostizierten Schallimmissionen am Standplatz vom Quartier Q3 in A-8020 Graz“ (Zl.: 15.019-2653 vom 20.06.2016) legt das Büro Dr. Pfeiler GmbH folgendes Ergebnis vor:

„Die Einhaltung der, nach dem Flächenwidmungsplan, geltenden Planungsrichtwerte für die Zeitbereiche Tag, Abend und Nacht für das vorliegende „Kerngebiet“, KG von LA,eq = 60 / 55 / 50 dB für das Quartier 3 kann wie folgt beschrieben werden:

- (a) Freibereiche auf Erdgeschoßniveau:  
Die Planungsrichtwerte im Zeitraum Tag und Abend werden **an den maßgebenden Aufenthaltsbereichen** im Freien auf Erdgeschoßniveau **eingehalten**.
- (b) Freibereiche auf Gartengeschoßniveau (Höhe +8,8m):  
Die Planungsrichtwerte im Zeitraum Tag und Abend werden an den maßgebenden Aufenthaltsbereichen im Freien auf Gartengeschoßniveau weitgehend eingehalten, nur entlang der Alte Poststraße und Wetzelsdorfer Straße in Teilbereichen um **bis zu +3 dB überschritten**.“
- (c) An den Fassaden der einzelnen Baukörper:  
Die Planungsrichtwerte im Zeitraum Tag, Abend und Nacht werden an den Fassaden der Baukörper entlang bzw. im Bereich der Alten Poststraße und Wetzelsdorfer Straße überschritten und an den übrigen Fassaden der Baukörper (Fassaden) **weitgehend eingehalten**.

In der **Zusammenfassung** wird ergänzt:

„Die Berechnungsergebnisse für Quartier Q3 auf Gst.Nr. 336/1 stellen die prognostizierten schalltechnischen Verhältnisse auf dem gegenständlichen künftigen Projekt-Standplatz mit den geplanten Baukörpern dar. Die nach dem Flächenwidmungsplan geltenden Planungsrichtwerte für die Zeitbereiche Tag, Abend und Nacht im vorliegenden „Kerngebiet“, KG von LA,eq = 60 / 55 / 50 dB werden mit Ausnahme an den Fassaden und Freibereichen auf Gartengeschoßniveau in der unmittelbaren Nähe zu den Verkehrsträgern Alte Poststraße und Wetzelsdorfer Straße eingehalten. Die Anforderungen an den baulichen Schallschutz von Außenbauteilen sind entsprechend der OIB - Richtlinie 5 auszulegen.“

Der Amtssachverständige Hr. DI(FH) Rudolf Ruthofer gibt nach fachlicher Durchsicht der oben zitierten Stellungnahme folgende Hinweise:

- „Die Anforderungen an den baulichen Schallschutz von Außenbauteilen sind entsprechend der OIB - Richtlinie 5 auszulegen, diesbezüglich sind insbesondere Schallemissionen ausgehend von emittierendem Straßen- und /oder Schienenverkehr sowie gegenüber emittierenden Gewerbe- und Industriebetrieben zu beachten. Es wird in diesem Zusammenhang ebenfalls auf die nahe gelegenen Objekt der Fa. Roche (Kälteanlagen am Dach) hingewiesen.
- Generell gilt jedoch die Aussage, dass bei Einhaltung der laut OIB Richtlinie 5 geforderten Schallschutzmaßnahmen eine zufriedenstellende Wohnqualität für die zukünftigen Bewohner gewährleistet sein sollte. Daraus ergibt sich aber keine Einhaltung der Widmungsgrenzwerte laut ÖNORM S5021 an der Grundgrenze.“

Zusammenfassend wird hingewiesen, dass die notwendigen Schallschutzmaßnahmen jedenfalls im (konkreten) Bauverfahren zu prüfen zu vorzuschreiben sind.

**Ad 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf - 2.Auflage, 7)**

*Bebauungsplanpflicht, Geordnete Siedlungsentwicklung, Erfordernis zur Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild siehe „Ad 3.0 Flächenwidmungsplan, 4)“*

**Ad 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf - 2.Auflage, a)**

*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 (Gemeinderatsbeschluss vom 25.02.2010) angestrebten Modal Splits und in Abstimmung auf die etappenweise Siedlungsentwicklung  
Siehe „Ad 3.0 Flächenwidmungsplan, a)“*

**Ad 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf - 2.Auflage, b)**

*Maßnahmen zur Förderung der Sanften Mobilität im Sinn des Rahmenplanes Reininghaus (ÖV, Radwege, Parkierung usw.)  
Siehe „Ad 3.0 Flächenwidmungsplan, 5)“*

**Ad 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf - 2.Auflage, d)**

*Platzgestaltung gem. Rahmenplan Reininghaus im Ausmaß von rund 20% der Baulandfläche  
Siehe „Ad 3.0 Flächenwidmungsplan, 7)*

In Verbindung mit der Beschlussfassung des 14.15.0 Bebauungsplanes „Reininghaus Quartier 3, Alte Poststraße – Wetzelsdorfer Straße“, jedenfalls nach Erfüllung der angeführten Aufschließungserfordernisse, wird gemäß § 29 Abs 3 StROG 2010 die Festlegung „Aufschließungsgebiet“ 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 0,5-2,5 erfolgen.

## 5. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 3,4,5,6 und 7 der VO)

Der prämierte Wettbewerbsentwurf (Basis Rahmenplanes Graz-Reininghaus) wurde hinsichtlich der städtebaulichen Ziele und der Juryauflagen geprüft, weiterentwickelt und als Grundlage für den Bebauungsplan (Entwurf – Rechtsplan) herangezogen.

### Zu § 3 - Bauungsweise, Nutzungen

Der dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Wettbewerbsentwurf erfordert die Festlegung der **offenen, der geschlossenen und der gekuppelten Bauungsweise** (siehe § 3 Abs1).

Unter Einhaltung der Baumassenverteilung (Baugrenzlinien) sind Abstandsunterschreitungen im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes zulässig, um das Konzept des Wettbewerbsergebnisses umsetzen, und das Ergebnis als städtebauliches Ensemble im Interesse des Ortsbildes sichern zu können. Allgemein sind Abstandsunterschreitungen im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes nur dann möglich, wenn Belichtung & Belüftung (OIB) und Aussicht je nach Nutzungsart ausreichend berücksichtigt werden.

Um eine attraktive, belebte **Erdgeschosszone** im Sinne eines urbanen Nutzungsmixes sicherzustellen, wird die Funktion „**Wohnen**“ in diesem Geschoss ausgeschlossen. Optimal ist die Integration von Fahrradabstellräumen und dergleichen in Gebäuden (siehe § 3 Abs3).

Gemäß dem Rahmenplan Graz-Reininghaus ist insbesondere entlang öffentlich wichtiger Zonen (Esplanade) eine **Nutzungsdurchmischung** (siehe § 3 Abs3) anzustreben, um einen belebten, funktionierenden Stadtteil zu schaffen. Dieser Nutzungsmix beträgt ca. 60% Wohnnutzung und mind. 40% Nicht-Wohnnutzung (z.B. Handel, Bildung, Kultur, Forschung, etc.). In der Verordnung ist, trotz dem Ziel einer maximalen 60%igen Wohnnutzung im **Endausbau**, der Anteil der Wohnnutzung für das Bebauungsplangebiet mit 75% festgelegt. Dies soll ermöglichen, dass in der Anfangsphase eine maximale Nutzung und Belebung des Quartiers gesichert ist und Leerstand vermieden wird. Innerhalb der Bauplätze A, B und C sind Abweichungen von 75% möglich, in Summe muss dieser Wert jedoch für die Bauplätze A, B und C eingehalten werden.

Das städtebauliche Ziel einer 60%igen Wohnnutzung im Endausbau ist Gegenstand einer privatrechtlichen Vereinbarung - unabhängig vom Bebauungsplanverfahren- gesichert wurde. Um eine etappenweise Erhöhung der Nichtwohnnutzung von zu Beginn mindestens 25% auf 40% zu ermöglichen, ist ein Anteil von mindestens 15 % der Flächen, sowohl für Wohnnutzung als auch für Nicht-Wohnnutzung geeignet (sog. „Flex-Nutzung“ mit entsprechender Raumhöhe), herzustellen.

Die Bauplätze A,B und C umfassen ein Grundstück. Abweichende Werte von max. 75% Wohnnutzung innerhalb der Bauplätze A, B und C sind möglich, wenn eine interne Verschiebung des Prozentsatzes erfolgt, jedoch der städtebauliche Gesamtwert von (max. 75% Wohnnutzung) in Summe eingehalten wird. Der Bauplatz D ist derzeit bebaut. Kurzfristig – bzw. mittelfristig ist eine Entwicklung auf dem Bauplatz D nicht vorgesehen. Um die Umsetzung der Nichtwohnnutzung von 25% im nördlichen Bereich (A,B,C) im Falle einer naheliegenden Grundstücksverwertung zu sichern, wird die in der Verordnung die festgelegte Differenzierung vorgenommen.

Die **Berechnung der Nicht-Wohnnutzfläche bzw. Wohnnutzfläche** erfolgt anhand der oberirdischen Bruttogeschossfläche gemäß Bebauungsdichteverordnung 1993 idF LGBl. 58/2011. Zur Wohnnutzung zählen die Flächen der Wohnungen und Erschließungsflächen je Geschoss anteilig.

#### Zu § 4 – Bebauungsdichte

Es sind keine Abtretungsflächen in das öffentliche Gut vorgesehen. Die erforderlichen Verkehrsflächen wurden bereits im 3.20 Flächenwidmungsplan 2012 berücksichtigt. Im Planwerk sind für vier Bauplätze die jeweils maximal zulässigen Bebauungsdichten angeführt. Der Bebauungsplan ermöglicht gemäß den Bestimmungen der Bebauungsdichteverordnung 1993 in der Fassung LGBl. 58/2011, § 3 auf dem Bauplatz A (max. 2,90) und B (max. 2,56) Überschreitungen des im 3.20 Flächenwidmungsplan-Änderung festgesetzten Höchstwertes von 2,5. Diese Bebauungsdichteüberschreitung ergibt sich aufgrund einer Volumens-Verschiebungen innerhalb der drei Bauplätze A, B und C (max. 1,86).

Die konkreten Abweichungen zwischen den einzelnen Bauplätzen ergeben sich einerseits aufgrund der Verpflichtung zur Sicherstellung der Baumassenverteilung auf Basis der städtebaulichen Qualität des prämierten Wettbewerbsergebnisses. Andererseits wurde im Rahmen der Bauplatzfestlegung darauf geachtet, dass zwischen den einzelnen, maximal zulässigen Bauvolumen das Maximum an Freiraum aufrechterhalten werden konnte und die einzelnen, max. Bebauungsdichtewerte der Bauplätze geringstmöglich voneinander abweichen. Wie das Wettbewerbsergebnis zeigt, ist der bauliche Zusammenhang zwischen Bauplatz D durch einen in Ost-Westrichtung querenden Geh- u. Radweg (öffentlich nutzbar) unterbrochen, weshalb für diesen Bauplatz der max. Bebauungsdichtewert von 2,50 (gemäß 3.20 Flächenwidmungsplan-Änderung) vorgesehen werden konnte.

In Summe entspricht die Bruttogeschossfläche aller Bauplätze dem Höchstwert von 2,50 bezogen auf die im Flächenwidmungsplan verordnete Baulandfläche und es liegt somit über das gesamte Bebauungsplangebiet keine Bebauungsdichteüberschreitung vor.

#### Zu § 5 Baugrenzen und Höhenzonierungslinien

Die Weiterentwicklung der bestehenden städtebaulichen und architektonischen Substanz im neuen Stadtteil Graz-Reininghaus ist eine wichtige Kulturaufgabe, die es lt. Rahmenplan Graz-Reininghaus (einstimmiger Beschluss des Gemeinderates vom 25.02.2010) in „*qualitätssichernden Verfahren*“ (Bsp.: Architekturwettbewerb) zu sichern galt.

Das prämierte Wettbewerbsergebnis erforderte die Festlegung der vorliegenden Baugrenz- und Höhenzonierungslinien, welches den Entwurf als *städttebauliches Ensemble im Interesse des Ortsbildes* sichert.

In der Weiterentwicklung wurde auf **Empfehlungen des Preisgerichtes** des Realisierungswettbewerbes insofern reagiert, als die entsprechende Bewegungsfreiheit der Baumassen vor allem im südlichen und östlichen Bereich des Bebauungsplangebiets generös eingerichtet wurde bzw. Baugrenzen entsprechend erweitert wurden:

Gemäß der Empfehlung der Wettbewerbsjury wird der Lärmschutz des südlichen Quartiersplatzes in Form eines räumlichen Abschlusses hin zur Alten Poststraße gebildet. Ebenso wird die Schallschutz sichernde Bebauung entlang der Alten Poststraße ab dem 3.OG erweitert.

Grundsätzlich ermöglicht die **Linienführung der Baugrenzen und Höhenzonierungslinien im Quartier 3** eine straßenbegleitende Bebauung in der Sockelzone (2-geschossig) mit dem Aufsatz punktueller, durch die Höhenzonierungslinien festgelegte Bereiche für höhere Gebäude. Im

Erdgeschoss sind Durchgänge und Arkaden (blau schraffierte Flächen, siehe Planwerk) mit einer lichten Höhe von mind. 4,2 m vorgesehen. (siehe § 5 Abs3) Zudem sind untergeordnete Funktionen (Bsp. Abgänge ins Untergeschoss) und Bauteile für Platzgestaltung berücksichtigt. Die unterschiedlichen Höhenzonierungslinien (rot punktierte Linie) ab dem 3. Geschoss bilden Ausnahmen oder Einschränkungen der Baugrenzlinie (Bsp. Balkone). Die maximal mögliche Ausdehnung der **Tiefgarage** wird ebenso verortet (blau strichlierte Linie).

#### Zu § 6 Geschossanzahl, Gebäudehöhen, Gesamthöhen, Dächer, Raumhöhe

Die maximale Geschossanzahl von 14 resultiert aus dem Wettbewerbsergebnis. Die 9,9 m Gebäudehöhe für die gesamte „Sockelzone“ (max. 2-geschossig) ergibt sich aus der Forderung eines erhöhten Erdgeschosszone (Flex-Nutzung) und der Möglichkeit zur Dachbegrünung (intensive Begrünung). Im Erdgeschoss soll eine lichte Raumhöhe von mindestens 3,6 m die Flexibilität von Nichtwohnnutzungen (z.B.: Büro, Gewerbe, Dienstleistungen, Gastronomie, Handel, Bildung, Kultur, Forschung, Hotellerie etc.) steigern. Alle weiteren Geschosse wurden mit Höhen von 3,2 m angenommen und eine Erhöhung einer möglichen Attikaausbildung mit 1,0 m berücksichtigt.

Die weiteren Punkte des §6 dienen der Sicherung von architektonischen und städtebaulichen Qualitäten (Dachform, Dachbegrünungen, Unterbringung von Haustechnikanlagen, Sockelgeschoss). Auf den Flachdächern von Sockelgeschossen (intensiv begrünt) können nicht nur die wohnungsbezogenen Freiräume, sondern auch die erforderlichen Spiel- und Freiflächen gestaltet werden (siehe Rahmenplan Graz-Reininghaus).

Unter dem Aspekt, dass in der Wetzelsdorfer Straße keine Änderungen der Höhenlage zu erwarten sind, wurde in diesem Bereich der Höhenbezugspunkt festgesetzt, wobei die Höhenlage der Wetzelsdorfer Straße im Süden ca. 60 cm tiefer liegt, als die Höhenlage des Bauplatzes im Norden. Dieser Umstand war in der Festlegung der einzuhaltenden Gebäudehöhe zu berücksichtigen. Die Adaptierung des Verkehrsnetzes in den Umgebung, wie die neue Kratkystraße, die Alte Poststraße und die neu zu errichtende ÖV-Achse wird in der Umsetzung Änderungen der Höhenlagen mit sich bringen. Daher wurde vom bestehenden Niveau der Wetzelsdorfer Straße ausgegangen.

#### Zu § 7 Formale Gestaltung von Gebäuden

Dabei soll die hohe architektonische und straßenräumliche Qualität des Wettbewerbsergebnisses gesichert werden. Die Baugrenzlinien dürfen aufgrund der beabsichtigten Straßenraumquerschnitte und der damit verbundenen stadträumlichen Wirkung nicht durch Balkone überschritten werden. Insbesondere besteht diese Forderung seitens der Abteilung für Verkehrsplanung und dem Referat für die Gestaltung des öffentlichen Raums im Bereich der westlich angrenzenden ÖV-Achse. Um die Charakteristik der ersten beiden Geschosse als „Sockelgeschoss“ im städtebaulichen Kontext wahrzunehmen, wird die Ausbildung von Balkonen, erst ab dem 3. Geschoss gewährt. Umlaufende Freibereiche (keine Einzelbalkone) sind im 2. Geschoss (1. Obergeschoss) innerhalb der Gebäudefront zulässig. Aus gestalterischen und v.a. rechtlichen Gründen ist eine Überbauung des öffentlichen Gutes (Balkone, die über die Straßenfluchtlinie hervortreten) nicht zulässig.

## 6. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

(siehe dazu § 8 der VO)

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.

In den in Punkt 4 angeführten „Aufhebung als Aufschließungsgebiet“ wurden die nachfolgenden, verkehrlichen Maßnahmen bezogen auf das Bebauungsplangebiet zusammengefasst (siehe Seite 16 und 17):

- *Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz*
- *Innere Erschließung*
- *Nachweis der Leistungsfähigkeit*
- *Maßnahmen zur Förderung der Sanften Mobilität*

### Zu § 8 PKW-Abstellplätze, Fahrradabstellplätze

Die Zu- und Abfahrten zum Planungsareal für Kfz-Verkehr (Tiefgarage und oberirdische Stellplätze) erfolgen über die Kratkystraße im Norden.

Die Unterbringung der Pkw-Abstellplätze hat in Tiefgaragen oder in dem, im Plan, gekennzeichneten Bereich im Freien zu erfolgen. Die Abstellplätze im Freien (14 PKW-Abstellplätze) müssen mit unversiegelter Oberfläche (Makadam, Rasensteinen o.ä.) hergestellt werden, ausgenommen davon sind Kfz-Abstellplätze für Menschen mit Behinderung.

Der **Stellplatzschlüssel** wurde von der Abteilung für Verkehrsplanung basierend auf dem Rahmenplan Graz-Reininghaus (Schlussbericht 2010) erstellt. Darin wurde ein Modal Split mit einem mIV (motorisierter Individualverkehr)-Anteil von 32% (Lenkerinnen und Mitfahrerinnen) und einem Anteil an öffentlichem Verkehr, Fuß- u. Radverkehr von insgesamt 68% angestrebt. Analog zu vergleichbaren Projekten wird die Differenz der BGF (Bruttogeschossfläche) abhängigen Ober- und Untergrenzen groß gehalten, um die Errichtung der Tiefgaragen in den Bauphasen zu ermöglichen. Die **Maximalanzahl der PKW- Abstellplätze** wurde von der Verkehrsplanung mit 390 festgelegt.

Die 14 oberirdischen PKW-Abstellplätzen haben neben den Kfz-Stellplätzen für Behinderte, für An- u. Ablieferung auch Platz für 2 Carsharing-Fahrzeuge und E-Ladestationen zu enthalten. Basierend auf einer weitläufigen über das Projektgebiet hinausgehenden Verkehrsmodellberechnung, sind umfassende Maßnahmen zur Reduktion des MIV erforderlich um einen leistungsfähigen Verkehrsfluss zu erhalten. Dementsprechende Maßnahmenbündel sind in der Umsetzungsvereinbarung zwischen den Grundeigentümern und der Stadt Graz geregelt (**Mobilitätsvertrag**). Diese beinhaltet unter anderem 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.

Aufgrund von einer **Zu- u. Ausfahrt** für das gesamte Quartier hat diese auch für die Tiefgarage des südlichen Grundstücks (**Bauplatz D**) zur Verfügung zu stehen. Eine zeitlich abschnittsweise Errichtung der Garagen des jeweiligen Grundstücks muss dabei ermöglicht werden. Für das Zu- u. Abfahren zur südlich liegenden Tiefgarage (Bauplatz D) ist eine privatrechtliche Vereinbarung (Servitut) erforderlich.

Mit der Festlegung im § 8 Abs 9 wird der Grundgedanke des Rahmenplanes Graz-Reinighaus gesichert: die Reduktion des MIV durch Chancengleichheit für den öffentlichen Verkehr, indem der Fußweg zum Auto „verlängert“ wird. Ferner soll mit der Regelung, dass **Mindestens 50% der oberirdischen Nutzfläche** weder über Treppen noch über Aufzüge mit einer Garage verbunden sein dürfen, eine Belebung der Sockelzone des Quartiers herbeigeführt werden. Innerhalb der Bauplätze A,B und C sind Abweichungen von dieser 50% Regelung möglich, in Summe muss dieser Wert jedoch für diese 3 Bauplätze eingehalten werden. Ziel ist die Belebung des Freiraumes und die Förderung der Entwicklung von lokaler Infrastruktur entsprechend innerstädtischen Bereichen.

Die Festlegung im § 8 Abs 10 von je 30 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ein **Fahrradabstellplatz** für Wohnen und für alle anderen oberirdischen Nutzungen je 50 m<sup>2</sup> entspricht einer anzustrebenden Fahrraddichte. Ziel ist die Stärkung des Fahrradverkehrs. Die überwiegende Situierung der Fahrradabstellplätze im Gebäude dient der gestalterischen Qualität des Ortsbildes im Quartier. Als „Stand der Technik“ wird angestrebt, dass die Abstellplätze möglichst nahe bei den Zu- bzw. Ausgängen zu situieren sind.

Sie müssen zumindest schiebend, im besten Fall fahrend, möglichst einfach „von innen“ und „von außen“ erreichbar sein und sind diebstahlhemmend auszuführen. Die Benützung der Ein- u. Ausfahrt der Tiefgarage von Fahrrädern soll vermieden werden.

Hinweis: Die Wohnnutzfläche wird als die gesamte Bodenfläche einer Wohnung abzüglich der Wandstärken definiert. Keller- und Dachbodenräume, Balkone und Terrassen sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen.

Die Situierung von Fahrradabstellplätzen „*im Nahbereich von ÖV-Haltestellen*“ bezieht sich auf die zukünftige Position der Haltestellen der neu zu errichtenden Straßenbahnlinie in der ÖV-Achse. Nachdem zum Zeitpunkt der Erstellung des Bebauungsplanes die exakte Position der Haltestellen noch nicht verortet werden kann, wurde die gegenständliche Formulierung in der Verordnung gewählt.

### **Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- UND GRÜNRAUMGESTALTUNG**

(siehe dazu § 9 der VO)

Die Freiraumgestaltung nimmt Bezug auf die Zielsetzung einer möglichst geringen Versiegelung und des Erhalts einer möglichst großen Fläche an gewachsenem Boden unter bestmöglicher Berücksichtigung aller Vorgaben aus dem Rahmenplan Graz-Reinighaus.

Die **Standicherheit von Bäumen auf Tiefgaragen** kann nur bei einer ausreichenden Dimension der Vegetationstragschicht gewährleistet werden. Diese ist auf die jeweilige Baumart und die dortigen Verhältnisse individuell abzustimmen. Die Tiefgaragen in Freibereichen sind mit mindestens 70 cm Höhe (ausgenommen Wege und Tiefgaragenaufgänge) zu überdecken, freie PKW- Stellplätze entsprechend versickerungs offen zu gestalten.

Bei **Baumbepflanzung** ist darauf zu achten, dass die jeweiligen Baum-Achsabstände so gewählt werden, dass eine ausreichende Entwicklungsfähigkeit der Baumkronen möglich ist. Durch die planliche Festlegung der „ungefähren Größe“ kann in der Detailplanung entsprechend reagiert bzw. optimiert werden. Die Dächer über dem 1., 2. und 3. Geschoss sind intensiv zu begrünen. Die Vegetationsschicht muss mindestens 50 cm betragen. Bei sämtlichen Pflanzungen sollten

heimische Sorten bevorzugt werden. Im Plan sind groß- u. mittelkronigen Bäume eingetragen. Großkronige Bäume befinden sich im Bereich des Platzes an der ÖV-Achse. Kleinkronige Bäume sind nicht dargestellt.

Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan vorzulegen um die Inhalte zur Freiflächengestaltung (§ 41 Abs.2 Zif.8 StROG 2010 detaillierte Festlegungen der Grün- und Freiflächen) nachvollziehbar zu machen. Im Außenanlagenplan sind folgende Inhalte zur Frei- und Grünflächengestaltung darzustellen: Bebaute Fläche, befestigte Fläche, versiegelte Flächen, gewachsener Boden, unterbaute Fläche, Art und Umfang der Dachbegrünung, Art und Umfang der Vertikalbegrünung, Nutzungs- und Ausstattungsangeben der Freiflächen, Spielflächen und Ersichtlichmachung der Leitungsführung. Eine Kontrolle der im Bebauungsplan eingetragenen und festgelegten Grün- und Freiflächengestaltung ist im Baubewilligungsverfahren nur mit einem Außenanlagenplan möglich.

Angrenzend an den östlichen Bereich des Bebauungsplangebietes werden im Zuge des geplanten Ausbaus der Alten Poststraße zahlreiche Leitungsanlagen zu liegen kommen (im Bereich des geplanten Geh- und Radweges).

Bei der Errichtung von Baugrubensicherungen, Entwässerungsmaßnahmen oder sonstigen Maßnahmen auf dem Quartiersgelände ist sicherzustellen, dass bestehende Leitungen auf öffentlichem Grund nicht beschädigt oder gefährdet werden. Außerdem ist sicherzustellen, dass sich aus den auf dem Quartiersgelände durchgeführten Baumaßnahmen keine Gefährdungen für die geplanten Leitungen (lt. Leitungsplanung) auf öffentlichem Grund ergeben oder Erschwernisse für die nachfolgende Verlegung dieser Leitungen (insbesondere von jenen im künftigen Geh- und Radweg).

Für die Gestaltung von Kinderspielplätzen und im Bereich von Baumpflanzungen wurden punktuelle Überschreitungen der max. **Geländeveränderungen** (1,0 m) zur Gestaltung ermöglicht.

#### Zu § 10 Sonstiges

Bezüglich dieser Festlegungen sind die Inhalte auf benachbarte Quartiere innerhalb des Rahmenplans Graz-Reininghaus abgestimmt. Das Erscheinungsbild einer „vorstädtischen Einkaufszentren – Atmosphäre“ ist zu vermeiden. Angestrebt wird eine hohe gestalterische Qualität der Straßen- u. Freiräume um die Erdgeschosszone zu beleben.

## **7. ALLGEMEINES**

(siehe dazu § 1 und 11 der VO)

- Der 14.15.0 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 farbige Plottung ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen großteils in roter Farbe und die Festlegungen betreffend die Grüngestaltung in grüner Farbe dargestellt sind.

Nach der erfolgten Auflage des Bebauungsplan-Entwurfes werden die innerhalb der Anhörungsfrist eingegangenen Einwendungen bearbeitet. Der Bebauungsplan wird gemeinsam mit den Einwendungsbehandlungen dem Gemeinderat zum Beschluss vorgelegt werden.

Ab der Kundmachung im Amtsblatt wird der Bebauungsplan rechtswirksam sein und im Stadtplanungsamt zur allgemeinen Einsicht aufliegen.

Für den Gemeinderat:  
DI Bernhard Inninger  
*(elektronisch gefertigt)*

	<b>Signiert von</b>	Inninger Bernhard
	<b>Zertifikat</b>	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz,L=Graz,ST=Styria,C=AT
	<b>Datum/Zeit</b>	2016-09-13T17:14:50+02:00
	<b>Hinweis</b>	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="https://sign.app.graz.at/signature-verification">https://sign.app.graz.at/signature-verification</a> verifiziert werden.