

GZ: A14-016694/2016/0018

Bearbeiter: DDIⁱⁿ Martina Weinzettl

14.17.0 Bebauungsplan

„Reininghausstraße – Handelstraße – Straßganger Straße“

XIV. Bez., KG 63109 Baierdorf

Graz, 11.05.2017

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Nach Abschluss eines geladenen, baukünstlerischen Wettbewerbes nach dem *Grazer Modell* im Dezember 2015 ersucht die *RS 80 Projektentwicklungs GmbH & CoKG* um die Erstellung eines Bauungsplanes.

Das Bebauungsplangebiet mit einer Gesamtgröße von ca. 13.750 m² umfasst u.a. das ehemalige ÖAMTC-Areal und wird durch die *Reininghausstraße*, die *Handelstraße* und die *Straßganger Straße* begrenzt. Die Wettbewerbsjury prämierte einen straßenbegleitenden Baukörper (*Reininghausstraße* und der *Handelstraße*) mit bis zu 6 Geschossen.

Gemäß der 22. Änderung des **3.0 Flächenwidmungsplanes 2002** der Landeshauptstadt Graz ist das Planungsgebiet als *Allgemeines Wohngebiet-Aufschließungsgebiet* mit einem Bebauungsdichtewert von 0,2-1,2 ausgewiesen. Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung.

Gemäß **4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2. Auflage** (GR-Beschluss vom 16.06.2016) liegt das Bebauungsplangebiet im *Allgemeinen Wohngebiet-Aufschließungsgebiet* mit einem Bebauungsdichtewert von 0,6 -1,2.

Gemäß dem Entwicklungsplan des 4.02 Stadtentwicklungskonzept (Entwurf-2. Auflage, GR-Beschluss vom 16.06.2016) liegt das Planungsareal im Bereich **Wohngebiet mittlerer Dichte**.

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen folgende Vorplanungen vor:

- Gestaltungskonzept, hervorgegangen aus dem geladenen Architektur-Wettbewerb; Verfasser: Arch. DI Fabian Wallmüller
- Stellungnahme der Abteilung für Verkehrsplanung vom 30.09.2015 zur Verkehrserschließungsstudie; (IKK Kaufmann – Kribernegg ZT-GmbH vom Mai 2015) sowie zur Verkehrstechnischen Stellungnahme (Leistungsfähigkeitsnachweis); (IKK Kaufmann – Kribernegg ZT-GmbH vom Februar 2017)
- Schalltechnisches Gutachten; Verfasser: Tomberger-BBM vom Mai 2014

- Gutachtlicher Bericht über aushubbegleitende Kontrollüberwachung und Beweissicherungsproben während der vollständigen Rückbaumaßnahmen im Zuge der vollständigen Rückbaumaßnahmen (Entfernung der urspr. BP-Tankstelle, Reininghausstraße 72 a)
Verfasser: Integro, Umwelttechnologie und Abfallwirtschaft G.m.b.H, 14. April 2015;

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 wird in der Sitzung am 21.09.2016 über die beabsichtigte Auflage des 14.17.0 Bebauungsplan-Entwurfes *Reininghausstraße – Handelstraße – Straßganger Straße* informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum **5.10.2016**.

AUFLAGE

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke werden angehört und der Bebauungsplan über **8 Wochen**, in der Zeit vom **06.10.2016** bis zum **1.12.2016** zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 10.10.2016 durchgeführt.

Infolge der einwendungsbedingten Änderung im Entwurf war eine ergänzende Anhörung erforderlich. Die grundbücherlichen Eigentümer der im möglichen Einflussbereich gelegenen Grundstücke wurden in der Zeit von 14.04.2017 bis zum 24.04.2017 angehört.

Während der Auflagefrist vom 6.10.2016 bis 1.12.2016 langten 5 Einwendungen von Anrainern, 1 Einwendung der A14 –Wasserwirtschaft, Ressourcen und Nachhaltigkeit der Steiermärkischen Landesregierung, 1 Einwendung der A16 - Verkehr und Landeshochbau der Steiermärkischen Landesregierung, 1 Stellungnahme von der Energie Graz, 1 Einwendung der Holding Graz – Wasserwirtschaft, 1 Einwendung der Holding Graz - Abfallwirtschaft im Stadtplanungsamt ein.

Zur ergänzenden Anhörung ist keine Einwendung eingelangt.

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 14.17.0 Bebauungsplan *Reininghausstraße – Handelstraße – Straßganger Straße* geändert. Die parallel zur *Handelstraße* verlaufende Baugrenzlinien im Norden des Gebiets wurden um 2 m in Richtung Süden versetzt um einen straßenbegleitenden Grünstreifen mit Baumpflanzungen im Bereich der *Handelstraße* zu ermöglichen. Aufgrund dieser Änderungen ergeben sich rechnerisch neue Bauplatzgrößen, Bebauungsdichtewerte und ein neuer Bebauungsgrad. Zudem wurde der Bauplatz C in zwei Bauplätze (C und D) unterteilt. Die durch die schräg verlaufende Attika verdeckten, innenliegenden Gebäudehöhen im Bereich der *Handelstraße* wurden aufgrund des Planungsfortschrittes

geringfügig angehoben. Eine Erhöhung der Baumasse ist gegenüber dem Auflage-Entwurf des gegenständlichen Bebauungsplanes nicht gegeben.

Von der Bau- und Anlagenbehörde wurde eine rechtliche Beratung durchgeführt und die Verordnung redigiert.

VERORDNUNG

Die kursiv geschriebenen, unterstrichenen Worte wurden ergänzt.

§ 2 BAUPLÄTZE

Die Bauplätze sind folgendermaßen festgelegt:

Bauplatz	Nettobauplatzfläche
Bauplatz A	ca. 707 m² <u>650 m²</u>
Bauplatz B	ca. 3.288 m² <u>3.152 m²</u>
Bauplatz C	ca. 8.454 m² <u>3.197 m²</u>
<u>Bauplatz D</u>	<u>ca. 5.228 m²</u>

§ 3 BEBAUUNGSWEISEN, NUTZUNGEN

- (2) Abstandsunterschreitungen sind im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes zulässig.

§ 4 BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE

- (1) Der Bebauungsgrad wird mit den Höchstwerten festgelegt:

Bauplatz	Bebauungsgrad
Bauplatz A	max. 0,19 <u>max. 0,3</u>
Bauplatz B	max. 0,53 <u>max. 0,6</u>
Bauplatz C	max. 0,51 <u>max. 0,5</u>
<u>Bauplatz D</u>	<u>max. 0,6</u>

- (2) Die Bebauungsdichte wird *gemäß § 3 der Bebauungsdichteverordnung 1993* mit Mindest- und Höchstwerten festgelegt:

Bauplatz	Bebauungsdichte
Bauplatz A	mind. 0,10 <u>max. 0,20</u> <u>0,20</u>
Bauplatz B	mind. 1,00 max. 1,24 <u>1,31</u>
Bauplatz C	mind. 1,00 max. 1,70 <u>1,48</u>
<u>Bauplatz D</u>	<u>mind. 1,00</u> <u>max. 1,85</u>

§ 5 BAUGRENZLINIEN

- (3) Entlang der Reininghausstraße und entlang der Handelstraße sind ~~Laubengänge und~~ über die Baugrenzlinie hervortretende Balkone unzulässig.

(4) Entlang der Reininghausstraße sind straßenseitige Laubengänge unzulässig.

- (4)(5) In den im Plan blau schraffierten Bereichen Erdgeschoss hat die ist das Erdgeschoss über ein lichte Durchgangshöhe Höhe von mind. 3,2 m von baulichen Anlagen freizuhalten. zu betragen (lt. Plan blau schraffiert). Stützen sind nicht zulässig. Die im Plan eingetragene, blau schraffierte Fläche auf dem Bauplatz C markiert eine Öffnung des Gebäudes in Ost-Westrichtung (Durchwegung) mit einer Breite von 4,0 m in ungefährender Lage.

§ 6 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, DÄCHER

- (1) Im Plan sind die jeweils maximal zulässigen, oberirdischen Geschoßanzahlen eingetragen. Hauptdächer und Attiken sind jeweils geradlinig, schräg verlaufend zwischen den im Plan eingetragenen, ~~max. Hochpunkten~~ (max. Gebäudehöhen) zulässig.
- (3) Für kleinere technische ~~Ein~~Aufbauten und kleinere Dachaufbauten sind Überschreitungen der max. Gebäudehöhen zulässig.
- (6) Voluminöse Haustechnikanlagen (z.B. Zentralklimageräte und dergleichen) über dem letzten Geschoss sind innerhalb des Dachraumes zu situieren.

§ 8 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (1) Die PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen, ~~und~~ im Gebäude integriert und durch Gebäude überbaut (siehe Eintragung im Plan) zu errichten.
- (2) Folgender PKWKfz-Stellplatzschlüssel ist einzuhalten:

Nutzung	Stellplatzwert
Büro	0,15 – 4 <u>0,4</u> Stpl. je Dienstnehmer
- (4) Die Wohnnutzfläche ist die gesamte Bodenfläche einer Wohnung abzüglich der Wandstärken. Keller- und Dachbodenräume, Balkone, Loggien und Terrassen sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen.

§ 9 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

- ~~(2)~~ (1) Der im Plan eingetragene Vorplatz A ist zu mind. ~~12%~~ 15% und der Vorplatz B zu mind. ~~20%~~ 40% der jeweiligen Fläche unversiegelt und begrünt zu gestalten.
- ~~(4)~~ Die im Plan eingetragenen Bäume sind als Laubbäume 1. Ordnung (groß bis mittelkronig) in Baumschulqualität Bäume sind als Laubbäume in Baumschulqualität (Solitär, Hochstamm mit Ballen, 3 x verschult), mit einem Mindeststammumfang von 18|20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten. [...] Baumscheiben sind zu begrünen und bei Bedarf durch entsprechende Maßnahmen (z.B. Baumschutzbügel) vor Befahren zu schützen.
- ~~(3)~~ (7) Die Mindestbreite von straßenbegleitenden ~~Baumstreifen~~, begrüntem Baumscheiben entlang der Reininghausstraße hat mindestens 2,0 m zu betragen.
- (4) (8) Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk beträgt bei Bäumen 1. Ordnung mindestens 10,0 m und bei Bäumen 2. Ordnung mindestens 6,0 m. Bei straßenseitigen Bäumen hat der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk mindestens 4,5 m zu betragen. Der Baumachsabstand zu unterirdischen Einbauten hat mind. 4,5 m zu betragen.

§ 10 SONSTIGES

- ~~(2)~~ Werbeanlagen sind auf Gebäuden ausschließlich ~~im Erdgeschoss~~ an der Fassade montiert (maximale Oberkante 6,0 m über Erdgeschossniveau) zulässig. Die maximale Höhe der einzelnen Werbeanlagen (Einzelbuchstaben, Schilder, Leuchtkästen) beträgt 1,2 m.
- ~~(3)~~ Flächige Werbeeinrichtungen in Form von Schildern, Leuchtkästen und fotorealistischen Abbildungen u. dgl. über 0,5 m² Fläche sind unzulässig.

PLAN

- Der entlang der Handelstraße liegende Baukörper wurde (ausgehend von den eingelangten Einwendungen) um 2,0 m in Richtung Süden versetzt um eine straßenbegleitende Grünfläche mit Baumpflanzungen zu ermöglichen.
- Die stirnseitige Baugrenzlinie im Nordwesten, entlang der Straßganger Straße, wurde um 1,0 m in Richtung Westen versetzt.
- Die Anzahl der Bäume wurde erhöht. Die plangrafische Darstellung der Baumgrößen erfolgte entsprechend der Festlegung in der Verordnung.
- Die Bezeichnung *Geh-u. Radweg in ungefährer Lage* wurde beim in Ost-Westrichtung orientierten Durchgang (blaue Schraffur auf Höhe *Tyroltgasse* gem. Plan) ergänzt.
- Die UG-Umgrenzungslinie wurden geringfügig geändert.
- Der Bauplatz C wurde in einen Bauplatz C und D unterteilt.
- Die durch die Attika verdeckten, im Straßenraum nicht einsehbaren max. zulässigen Gebäudehöhen (nördlicher Gebäudeteil entlang der Handelstraße) wurden geringfügig angehoben.

Soweit diese Änderungen Rückwirkungen auf Dritte haben könnten, wurden die betroffenen Parteien angehört.

3. Planungsgebiet

Das Bebauungsplangebiet mit einer Gesamtgröße von 13.750 m² umfasst überwiegend das ehemalige ÖAMTC-Areal und wird durch die *Reininghausstraße*, die *Handelstraße* und die *Straßganger Straße* begrenzt.

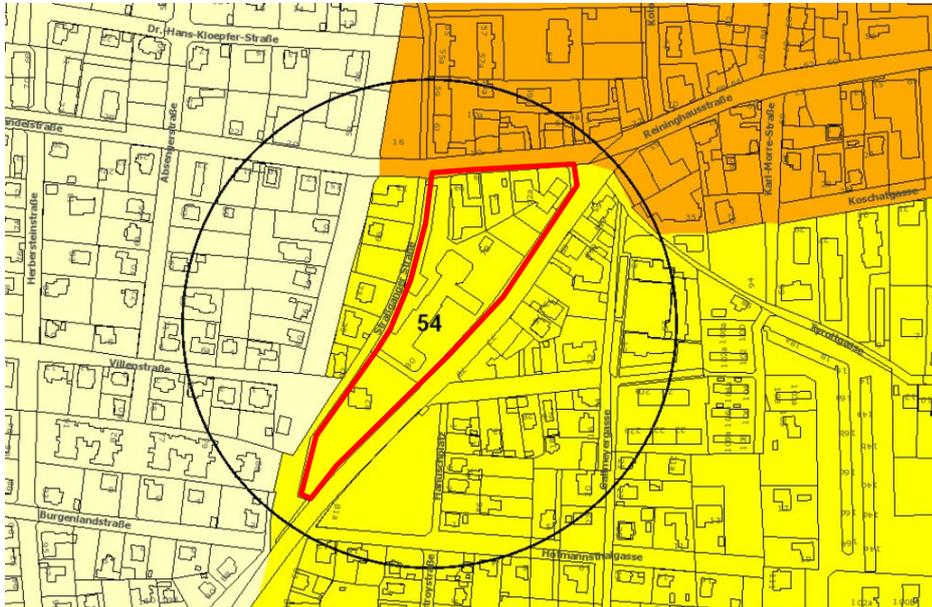


Luftbild 1 (2015): Auszug aus den Geodaten (Graz). Die rote Umrandung markiert das Planungsgebiet.

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen

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

„Wohngebiet mittlerer Dichte“



Auszug aus der
4.02 Stadtentwicklungs-
konzept Entwurf -2.Auflage.

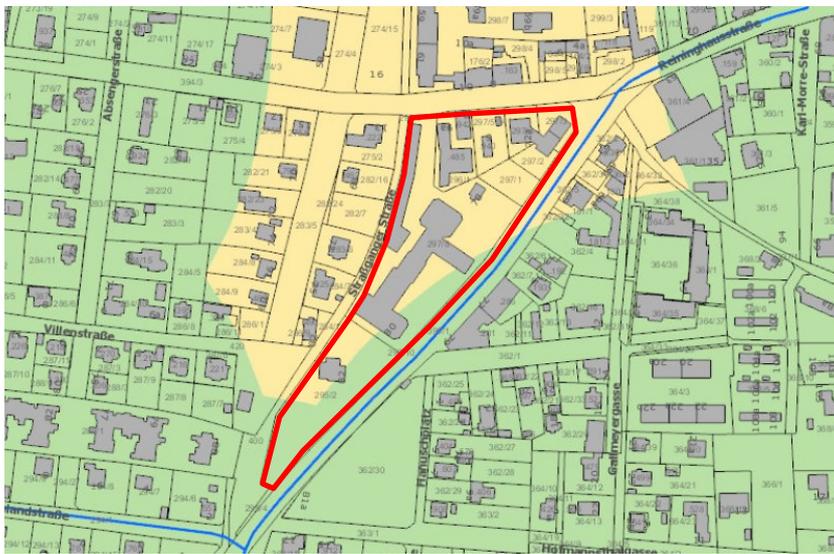
Die rote Umrandung markiert
das Planungsgebiet.

In den Zielen und Maßnahmen lt. dem Stadtentwicklungskonzeptes wird dazu folgendes angeführt:

- § 14 WOHNEN: Wohngebiet mittlerer Dichte (Signatur „Wohnen“ - dunkelgelb)*
- (1) Vorrangige Wohnnutzung.*
 - (2) Durchmischung mit gebietsverträglichen Nutzungen an den Hauptverkehrs- und Verkehrsstraßen.*
 - (3) Gebietsverträgliche Nachverdichtung von Baulandbereichen mit lockerer Bebauung in infrastrukturell gut ausgestatteten Lagen.*
 - (4) Schaffung bzw. Sicherung einer ausreichenden Ausstattung mit öffentlich zugänglichen Freiflächen.*
 - (5) Die Unterbringung der PKW-Stellplätze in Tiefgaragen ist anzustreben.*
 - (6) Herstellung einer ausreichend großen, allen BewohnerInnen zugänglichen Grünfläche bei Neubauten.*
 - (7) Beschränkung der Bodenversiegelung.*
 - (8) Festlegung des Bebauungsdichterahmens im Flächenwidmungsplan unter Berücksichtigung der Verkehrserschließung (motorisierter Individualverkehr und öffentlicher Verkehr), der sozialen und technischen Infrastruktur, der Versorgungsinfrastruktur, der bestehenden und der angestrebten städtebaulichen Struktur, usw.*
 - (9) Sicherung der Qualität von Innenhöfen (siehe §26 Abs 26)*

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

- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1):
Lage innerhalb der Vorrangzone für Siedlungsentwicklung
(4.0 STEK und 4.02 STEK Entwurf-2. Auflage)
- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):
Das Planungsgebiet ist frei von Nutzungsbeschränkungen.
(4.0 STEK und 4.02 STEK Entwurf-2. Auflage)
- Verkehr (Deckplan 3): (4.02 STEK Entwurf-2. Auflage)



Auszug aus dem Deckplan 3
zum 4.02 Stadtentwicklungskonzept
Entwurf -2.Auflage.

Die rote Umrandung markiert
das Planungsgebiet.

Der Bauplatz liegt hinsichtlich der Erschließung mittels öffentlicher Verkehrsmittel in der Kategorie 1 bzw. 2.

Kategorie 1 (300m Radius-Luftlinie zur Haltestelle, grüner Bereich lt. Karte):

„Innerstädtische Bedienqualität“

Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis –ende.

Kategorie 2 (gelber Bereich lt. Karte):

„Innerstädtische Bedienqualität mit zeitlicher Einschränkung“

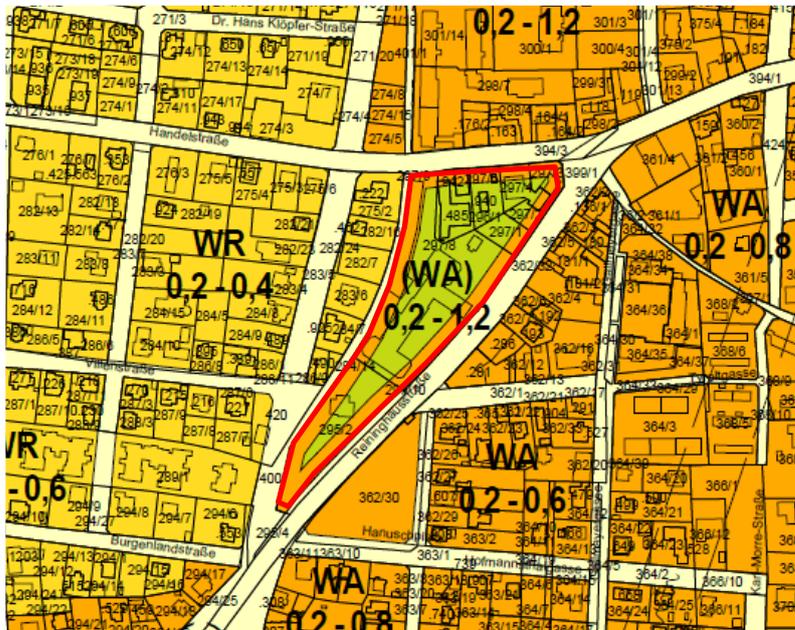
Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung mit zeitlichen Mängeln

Die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln in der Tyroltgasse durch die Buslinie Nr. 62 und in der Burgenlandstraße durch die Buslinie Nr. 65 gegeben.

- Einkaufszentren (Deckplan 5): (4.02 STEK Entwurf-2. Auflage)
Keine Ausweisung.

Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz:

Der Bauplatz liegt gemäß der 22. Änderung des 3.0 Flächenwidmungsplanes 2002 im *Allgemeinen Wohngebiet-Aufschließungsgebiet* mit einem Bebauungsdichtewert von 0,2 bis 1,2. Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2. Auflage (GR-Beschluss vom 16.06.2016) liegt der Bauplatz im *Allgemeinen Wohngebiet-Aufschließungsgebiet* mit einem Bebauungsdichtewert von 0,6 bis 1,2.



Auszug aus dem 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 mit der 22. Änderung, rechtskräftig.

Die rote Umrandung markiert das Planungsgebiet.

Aufschließungserfordernisse für das Planungsgebiet gemäß 3.22 Flächenwidmungsplan:

- *Nachweis der Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit der äußeren Erschließung (MIV, ÖV, Rad- u. Fußwege) und ausreichende leistungsfähige Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz.*
- *Anbindung an das öffentliche Straßen- u. Wegenetz*
- *Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)*
- *Prüfung der, vom Straßenverkehr ausgehenden Lärmbelastung und Ausführung von aktiven und/oder passiven Lärmschutzmaßnahmen*
- *Bebauungsplanpflicht gemäß § 29 Abs 3 Z 3 StROG 2010*



Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf-2. Auflage.

Die schwarz punktierte Umrandung markiert das Planungsgebiet.

Aufschließungserfordernisse für das Planungsgebiet gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf - 2. Auflage:

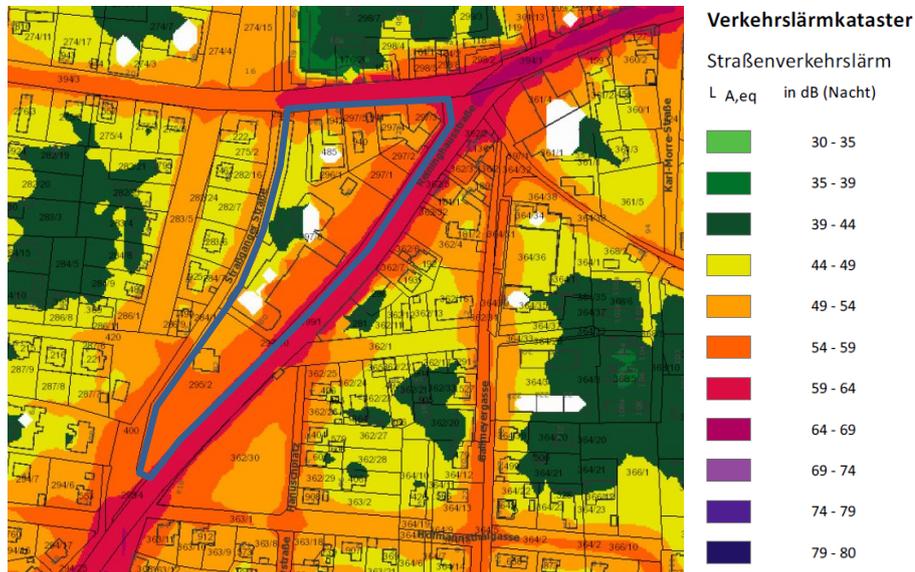
- 1) *Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz, Nachweis einer zweckmäßigen Verkehrsanbindung und der Verkehrssicherheit der äußeren Erschließung für alle Verkehrsarten (Motorisierter Individualverkehr, öffentlicher Verkehr, Rad- und Fußverkehr)*
- 3) *Innere Erschließung (Verkehr und technische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

Deckpläne:

- Bebauungsplanzonierungsplan (Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2. Auflage):
Bebauungsplanpflicht.
- Beschränkungszone für die Raumheizung (Deckplan 2 zum 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2. Auflage) gem. § 30(7) StROG 2010 idF LGBl Nr 140/2014 iVm § 10 Abs 2 und 3 der VO zum 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2. Auflage:
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 m² Bruttogeschossfläche pro Jahr eingehalten wird.
Der Bauplatz liegt innerhalb des Geltungsbereiches.
- Hochwasserabfluss Mur und Grazer Bäche mit Darstellung des Gefahrenzonenplanes der Wildbach- und Lawinenverbauung (Deckplan 3 zum 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2. Auflage): Der Bauplatz liegt außerhalb von Gefahrenzonen.
- Baulandmobilisierungsplan (Deckplan 4 zum 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2. Auflage): Keine Ausweisung.

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

- Gemeindeabwasserplan (Karte 1):
Das Planungsgebiet liegt bereits im kommunalen Entsorgungsbereich
- Verkehrslärmkataster (Karte 2A):



Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf-2.Auflage, Verkehrslärmkataster.
Die dunkelblaue Umrandung markiert das Planungsgebiet.

Wie in der Karte 2A zum 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf-2.Auflage ersichtlich ist, werden entlang der Reininghausstraße und der Handelstraße bis zu 70 dB L_{A,eq} während der Nachtstunden (22-6h) erreicht.

- Räumliches Leitbild (Karte 4) Entwurf-Auflage:
Planungsgrundlage (dzt. in Auflage, noch nicht rechtswirksam)

Bereichstyp § 4 Abs 5: „Geschoßbau“

Charakteristik: Kompakte mehrgeschoßige Bebauung, vorwiegend in offener Bauweise und mit siedlungsöffentlichen Freiräumen, meist lineare Baukörper, sowohl als Einzelobjekt als auch in Form von raumbildenden Anlagen, meist Nutzungsdurchmisch.
Festlegungen zum Bereichstyp, §6:

- *Funktionsdurchmischung: Im Zuge von Bebauungsplänen verbindliche Festlegungen treffen – zumindest im straßenseitigen EG*
- *Parkierung: Tiefgarage (im Neubaufall), allenfalls geschlossene Hochgarage im Übergang zu stark emittierenden Verkehrsbändern und Betrieben; Bei überwiegender Wohnnutzung ist pro 500 m² Bauplatzfläche max. Ein PKW-Stellplatz in freier Aufstellung zulässig, sofern mit dem Gebietscharakter und Topographie vereinbar.*

Teilraumgliederung, §7: Lage im Teilraum 12: Wetzelsdorf Reininghaus

Festlegungen zur Teilraumgliederung:

- *Geschoßzahl: mind. 3G*

weitere Verordnungen und gesetzliche Bindungen:

Grazer Baumschutzverordnung idgF: Die Grundstücke befinden sich innerhalb des Gültigkeitsbereichs der Baumschutzverordnung.

Sonstiges:

- Auszug aus dem Bombenblindgänger-Kataster der Stadt Graz:



Auszug aus dem Bombenblindgänger-Kataster der Stadt Graz.

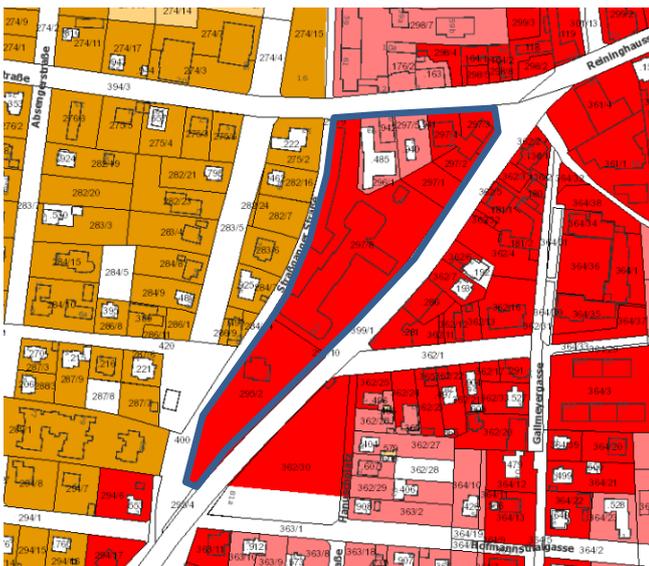
Die blaue Umrandung markiert das Planungsgebiet.

Grüne Zone: keine Hinweise auf Kampfmittel

Gelbe Zone: das Vorhandensein von Kampfmittel ist gering

Rote Zone: mit dem Vorhandensein von Kampfmittel ist zu rechnen

- Kommunales Energiekonzept (KEK):



Auszug aus dem Kommunalem Energiekonzept KEK.

Die blaue Umrandung markiert das Planungsgebiet.

Die rot schraffierten Flächen markieren das *aktuelle Versorgungsgebiet Fernwärme und kurzfristiges Erweiterungsgebiet (2010 bis ca. 2015)*.

Die rosa schraffierten Flächen markieren das *mittel-langfristig geplante Erweiterungsgebiet Fernwärme (ab ca. 2020)*.

- Situierung und Umgebung

Großräumige Lage:

Das Bebauungsplangebiet befindet sich auf dem ehemaligen ÖAMTC-Areal wird durch die *Reininghausstraße* im Südosten, die *Handelstraße* im Norden und die *Straßganger Straße* im Westen begrenzt.

Gebietsprägend ist die stark befahrene *Reininghausstraße*, in welcher der Verkehr aus den beiden Hauptverkehrsadern *Wetzelsdorfer Straße* (aus Richtung Westen) und *Straßganger Straße* (aus Richtung Süden) zusammengeführt wird. Die *Reininghausstraße* dient daher als zentrales Verbindungsglied im Verkehrsnetz zwischen dem Grazer Umland und dem Stadtzentrum.



Luftbild 2 (2015): Auszug aus den Geodaten (Graz). Die gelb punktierte Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

Kleinräumige Lage:

Wie im Orthofoto aus 2015 ersichtlich, ist die Umgebung des Planungsareals (gelb punktierte Linie) heterogen bebaut. Die unterschiedlichen Bebauungen des Gebiets reichen von gründerzeitlichen Geschosswohnbauten (bsp. roter Punkt), jüngst errichteten Wohnhausanlagen (bsp. grüner Punkt), Einfamilienhausbebauungen (bsp. gelber Punkt) bis hin zur Kleingartensiedlung (schwarzer Punkt).



Luftbild 3/Schrägaufnahme: Microsoft Company © / Vexcel Imaging GmbH, Graz/Austria; Blick in nördliche Richtung, Reininghausstraße 80, ÖAMTC (Steiermärkischer Automobil- u. Motorsportklub) Liegenschaften, die gelb punktierte Umrandung und der gelbe Pfeil markieren das Planungsgebiet.

Osten:

Die derzeit maßgebende Höhenentwicklung der Bebauung östlich des Planungsareals und entlang der *Reininghausstraße* wird durch einen 4-geschossigen (Traufenhöhe 16,0 m über Straßenniveau lt. photographischer Auswertung, Foto 1 und 2) bzw. einen 3-geschossigen Solitär einer gründerzeitlichen Straßenrandbebauung geprägt. Dazwischen befindet sich eine von der Straßenflucht zurückversetzte, heterogene Bebauung mit teilweise intensiv durchgrünten Liegenschaften.



Foto 1: Blick in Richtung Süden, Reininghausstraße, Haus Nr. 77 und 79



Foto 2: Blick in Richtung Norden, Reininghausstraße, Bildmitte: Haus Nr. 79, rechts: Beginn der Kleingartensiedlung

Weiter nordöstlich wird der Kreuzungsbereich zwischen der *Handelstraße* und der *Reininghausstraße* durch eine Tankstelle mit ihren farblich markanten Werbeanlagen geprägt. Südöstlich und gegenüberliegend des Planungsareals liegt eine ca. 300 m² große Kleingartensiedlung, die durch eine dichte Heckenbepflanzung vom Straßenraum getrennt wird.

Norden:

Entlang der *Handelstraße* zeigen sich Ausläufer der gründerzeitlichen Blockrand- bzw. Straßenrandbebauung (siehe Foto 3). Westlich angrenzend daran liegen mehrgeschossige Wohnbauten jüngeren Datums (siehe Foto 4). Weiter im Osten im Bereich der erstrecken sich von der Straßenfluchtlinie abgerückte Bebauungen, mit blickdichten Einfriedungen und dahinter liegenden Hecken und Gartenanlagen.

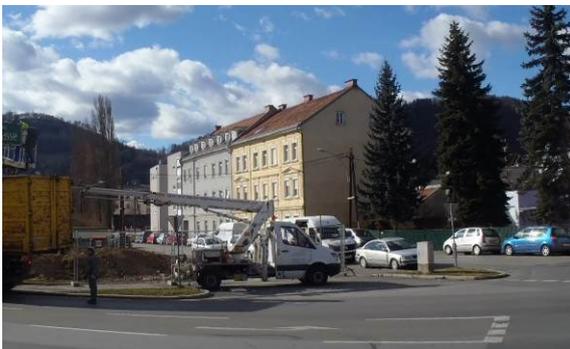


Foto 3: Blick in Richtung Nordwesten, Handelsstraße, Haus Nr. 8 und 10, gründerzeitliche Wohnbauten



Foto 4: Blick in Richtung Nordosten, Neubau Handelsstraße, Haus Nr. 12

Westen:

Das Planungsareal wird im Westen durch einen untergeordneten Seitenarm der *Straßganger Straße* begrenzt. Daran anschließend erstreckt sich ein in Nord-Südrichtung verlaufendes

Gebiet, das durch Ein- und Mehrfamilienwohnhäuser in offener Bebauung und großzügigen Grünanlagen geprägt ist. Dort wo der Seitenarm der *Straßganger Straße* in den ursprünglichen Straßenverlauf wieder einmündet (Foto 5), trifft auch die *Villenstraße* aus westlicher Richtung in den Kreuzungsbereich. Die *Villenstraße* ist für die verkehrstechnische Erschließung des westlich liegenden Wohngebiets bedeutend.



Foto 5: Blick in Richtung Norden, Straßganger Straße mit Seitenarm (rechts im Bild), Haus Nr. 82



Foto 6: Blick in Richtung Westen, Handelstraße mit Beginn der straßenbegleitenden Baumreihe

Süden

Im Süden wird das Planungsgebiet verhältnismäßig schmal und mündet in den stark frequentierten, weitläufigen Kreuzungsbereich der *Wetzelsdorfer Straße* mit der *Reininghausstraße* und der *Straßganger Straße* (untergeordnet einmündend: *Burgenlandstraße* und *Hofmannsthalgasse*). Dieser Bereich besitzt durch seine Weitläufigkeit, den Grüninseln und den angrenzende Vorgartenzonen einerseits ein platzprägendes Erscheinungsbild, verliert andererseits durch die angrenzend heterogene, offene Bebauung an städtischem Charakter.

- **Topographie/Baumbestand/Gebäudebestand**

Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbildauswertung und Neigungskarte annähernd eben und es ist geringer Baumbestand vorhanden. Das Planungsgebiet weist Bestandsgebäude auf, welche zur Gänze geschliffen werden sollen. Vereinzelt sind bestehende Gebäude noch bewohnt.

- **Umwelteinflüsse, Lärm**

Der Bauplatz ist durch die Lärmentwicklungen massiv beeinträchtigt. Maßgeblich dafür sind die Schallimmissionen aus der Reininghausstraße und jene der Handelstraße. Siehe dazu Karte 2A zum 4.0 Flächenwidmungsplan (Entwurf-2. Auflage), Seite 7.

Zitat aus dem Schalltechnisches Gutachten (Verfasser Tomberger-BBM vom Mai 2014):

„In den Berechnungshöhen 1,5 m, 4,0 m, und 8,0 m wird der Planungsrichtwert für die beabsichtigte Widmungskategorie Allgemeines Wohngebiet (WA) auf dem gesamten Grundstück überschritten [...] Im Zuge der Bebauungsplanung ist jedenfalls darauf zu achten, dass durch eine geeignete Situierung der Gebäudekörper die Schallimmissionen des Kfz-Verkehrs abgeschirmt werden und dadurch lärmberuhigte Bereiche entstehen [...]

Des Weiteren eignet sich ergänzend auch eine auf die Lärmsituation abgestimmte Grundrissgestaltung (Laubengänge, Nebenräume an lärmbelasteten Fassaden, etc.) um auf die Schallbelastung zu reagieren.“

- **Oberflächenwässer**

Die Dach- und Oberflächenwässer dürfen nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden und sind auf eigenem Grund mittels Oberflächenentwässerungssystem zur Versickerung zu bringen.

- **Infrastruktur**

Der Gebietsbereich ist durch die infrastrukturellen Einrichtungen der näheren Umgebung relativ gut erschlossen.

Kinderbetreuungseinrichtungen:

- Kindergarten und Kindergruppe Sim Sala Bim, Handelstraße (Luftlinie 40 m)
- Städt. Kindergarten Schererstraße (Luftlinie 450 m)
- Städt. Kindergarten Steinbergstraße (Luftlinie 600 m)
- Städt. Hort Seidenhofstraße (Luftlinie 430 m)
- Kath. Pfarrkindergarten Hl. Schutzengel, Hauseggerstraße (Luftlinie 540 m)

Schulen und Horte:

- VS Graz-Karl Morre, Karl Morre Straße (Luftlinie 460 m)
- NMS Graz-Karl Morre, Karl Morre Straße (Luftlinie 470 m)

Fachhochschulen/Universitäten:

- FH Joanneum, Eggenberger Allee (Luftlinie 900 m)

Senioreneinrichtungen:

- Volkshilfe Sozialzentrum Graz, Reininghausstraße (Luftlinie 210 m)
- Miteinander leben, Organisation, Hangweg (Luftlinie 560 m)
- Sanlas, Seniorenresidenz Eggenberg, Eckertstraße (Luftlinie 710 m)

Dienstleistung und Handel:

- SPAR Supermarkt, Wetzelsdorferstraße (Luftlinie 160 m)
- LIDL Markt, Straßganger Straße (Luftlinie 230 m)
- Zielpunkt, Straßganger Straße (Luftlinie 510 m)
- Postfiliale, Burenstraße (Luftlinie 290 m)

- **Erschließung/Verkehr**

Zufahrt:

- Für die Kfz-Erschließung der Liegenschaften ist eine Anbindung an die Reininghausstraße im Bereich der Tyroltgasse sowie Anbindungen an der Handelstraße (TG Zu- u. Abfahrt sowie Zu- u. Abfahrt zu PKW-Abstellflächen) vorgesehen.

Öffentlicher Verkehr:

- Die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln in der Tyroltgasse durch die Buslinie Nr. 62 und in der Burgenlandstraße durch die Buslinie Nr. 65 gegeben.
- Haltestellen: Die derzeitige Haltestelle Tyroltgasse wird künftig im Bereich der Kreuzung Reininghausstraße – Handelsstraße situiert werden.

Radverkehr/Fußwege:

- Entlang der Reininghausstraße ist ein Gehweg und ein Radfahrstreifen geplant.
- Als Verbindung zwischen der Villenstraße und der Tyroltgasse ist eine Durchwegung in einer Breite von mind. 4,0 m für Fußgeher und Radfahrer zur öffentlichen Nutzung vorgesehen.

Leistungsfähigkeit:

- Das Büro IKK Kaufmann – Kribernegg ZT-GmbH hat eine Verkehrserschließungsstudie zu den Auswirkungen des Projektes auf die Leistungsfähigkeit im umliegenden Straßennetz untersucht. Laut Aussage des Verkehrsgutachtens ist eine ausreichende Leistungsfähigkeit gegeben.

- **Ver- und Entsorgung**

Der Gebietsbereich ist hinsichtlich der technischen Infrastruktur voll erschlossen. Die Entsorgung der Schmutzwässer hat über das öffentliche Kanalnetz in der *Reininghausstraße* oder der *Straßganger Straße* zu erfolgen.

Im Zuge des Bauverfahrens ist das Einvernehmen mit den Leitungsträgern herzustellen. Gemäß dem Kommunalen Energiekonzept (KEK) 2011 liegt das Planungsgebiet großteils im kurzfristigen und zu einem kleinen Teil im mittelfristigen Erweiterungsgebiet Fernwärme.

4. Aufschließungserfordernisse

Das Aufschließungserfordernis Lärmfreistellung gegenüber emittierenden Straßen- od. Schienenverkehr sowie gegenüber emittierenden Gewerbe- und Industriebetrieben gem. 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf - 2. Auflage bzw. Prüfung der, vom Straßenverkehr ausgehenden Lärmbelastung und Ausführung von aktiven und/oder passiven Lärmschutzmaßnahmen gem. 3.22 Flächenwidmungsplan ist noch nicht erfüllt. Der schallschutztechnische Nachweis ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

Die verbleibenden Aufschließungserfordernisse gelten als erfüllt.

Zu den nachfolgenden, festgelegten Aufschließungserfordernissen (siehe auch Seite 7 und 8) wird ausgeführt:

4.1) Aufschließungserfordernisse für das Planungsgebiet gemäß 3.22 Flächenwidmungsplan:

Ad) Nachweis der Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit der äußeren Erschließung (MIV, ÖV, Rad- u. Fußwege) und ausreichen leistungsfähige Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz.

und

Ad) Anbindung an das öffentliche Straßen- u. Wegenetz:

Eine ausreichend leistungsfähige, zweckmäßige Verkehrsanbindung und Verkehrssicherheit für alle Verkehrsarten wird seitens der Abteilung für Verkehrsplanung auf Basis der Ergebnisse einer Verkehrserschließungsstudie (IKK Kaufmann – Kribernegg ZT-GmbH vom Mai 2015) festgestellt.

Zitat aus der o.a. Verkehrserschließungsstudie: *„Angesichts der Untersuchungsergebnisse weisen die den geplanten Anbindungspunkten benachbarten Knotenpunkte noch Leistungsfähigkeitsreserven für künftige Verkehrssteigerungen auf. Die Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrsablaufes ist daher nicht gefährdet. Die Anbindung des Bebauungsareals an die **Handelstraße** weist in der Prognose 2025 inklusive Bebauung ausreichende Leistungsfähigkeitsreserven **ohne Erfordernisse eines Linksabbiegestreifens** auf. Für die Anbindung des Bebauungsareals an die **Reininghausstraße** wird das Erfordernis an einen **Linksabbiegestreifen** ausgewiesen.*

Bei Anbindung des Bebauungsareals beim Knotenpunkt Reininghausstraße / Tyroltgasse sind für die Linksabbiegerelationen von der Reininghausstraße Süd und Nord kommend Linksabbiegestreifen vorzusehen“

Die detaillierten Ergebnisse der Leistungsfähigkeitsprüfung werden in der Verkehrserschließungsstudie und in einer ergänzenden, verkehrstechnischen Stellungnahme zum Verkehrsablauf im Bereich der Handelstraße und an der Landesstraßenkreuzung L301/L333 (Wetzelsdorferstraße / Straßgangerstraße / Reininghausstraße), Leistungsfähigkeitsnachweis, IKK Kaufmann – Kribernegg ZT-GmbH vom Februar 2017 dargestellt.

Die Sicherstellung der Linksabbiegestreifen bei der Anbindung des Bebauungsareals beim Knotenpunkt Reininghausstraße / Tyroltgasse ist als Nachweis im Sinne des o.a. Aufschließungserfordernisses und dessen Aufhebung erforderlich.

Seitens der Verkehrsplanung wurde ein detaillierter Stellplatzschlüssel für diverse Nutzungen festgelegt. 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. Ziel der geplanten Maßnahmen - Fördermaßnahmen für Fußgänger, Radfahrer, ÖV, Mobilitätsmanagement um eine möglichst umweltfreundliche Verkehrsmittelnutzung der BewohnerInnen und BesucherInnen zu erreichen, eMobility Fuhrpark (eBikes und eAuto) - ist ein auf die Bedürfnisse der BewohnerInnen abgestimmte Kfz-reduzierte Siedlung, in welcher das KFZ-Aufkommen gering gehalten wird.

Zur Sicherung der Maßnahmen zur Förderung der sanften Mobilität wurde zwischen den GrundeigentümerInnen und der Stadt ein privatrechtlicher Vertrag (*Mobilitätsvertrag*) abgeschlossen.

Ad) 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 (*Handelstraße und Reininghausstraße*). Die innere Erschließung ist überwiegend verkehrsfrei und dient überwiegend rein dem Fuß- u. Radverkehr. Im Zuge des Bebauungsplanes und der Verkehrserschließungsstudie wurde ein Gestaltungsentwurf für den Ausbau der Reininghausstraße erstellt, der einen Gehweg,

eine Baumreihe und Radfahrstreifen (Mehrzweckstreifen) entlang der Straße vorsieht. Im Bereich der Handelstraße zeigt der Entwurf den Gehweg, welcher von der Fahrbahn durch einen Grünstreifen und einer Baumreihe zukünftig getrennt werden soll.

Die Umsetzung der Gestaltungsmaßnahmen entlang der Reininghausstraße u. der Handelstraße wurde in einem privatrechtlichen Vertrag zwischen dem Grundeigentümer und der Stadt Graz vereinbart.

Durch das Bebauungsplangebiet führt ein 4,0 m breiter (lichte Durchgangshöhe 3,2 m), öffentlich nutzbarer Geh- u. Radweg in Ost- Westrichtung auf Höhe der Tyroltgasse im Osten und der Villenstraße im Westen. Die Nutzbarkeit für die Öffentlichkeit wurde im o.a. privatrechtlichen Vertrag zwischen dem Grundeigentümer und der Stadt Graz gesichert.

Ad) Prüfung der, vom Straßenverkehr ausgehenden Lärmbelastung und Ausführung von aktiven und/oder passiven Lärmschutzmaßnahmen.

Die für die bestehende Schallbelastung der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke maßgeblichen Schallquellen ist in erster Linie der Kfz-Verkehr der umliegenden Straßen. Aus dem schalltechnischen Gutachten des Büro Tomberger geht hervor, dass die widmungsgemäßen Planungsrichtwerte für ein *Allgemeines Wohngebiet (WA)* Planungsrichtwert lt. StROG 2010 Tag 55 dB, Abend 50 dB, Nacht 45 dB LA_{eq} im Bebauungsplangebiet überschritten werden (Grundlage für die Festlegung als Aufschließungserfordernis).

In der Bebauungsplanerarbeitung wurde eine begleitende schallschutztechnische Überprüfung des gesamten Bebauungsplangebietes anhand des Wettbewerbsergebnisses durch das Büro Tomberger-BBM GmbH im Juni 2016 erstellt. Für die Aufhebung des Aufschließungserfordernisses wird im Gutachten darauf hingewiesen, dass notwendige Schallschutzmaßnahmen im konkreten Bauverfahren zu prüfen und vorzuschreiben sind.

Ad) Bebauungsplanpflicht gemäß § 29 Abs 3 Z 3 StROG 2010

Diese wird mit dem gegenständlichen Bebauungsplan erfüllt werden.

4.2) Aufschließungserfordernisse für das Planungsgebiet gemäß 3.22 Flächenwidmungsplan bzw. 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2. Auflage:

- *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)*
- *Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)*
- *Lärmfreistellung gegenüber emittierenden Straßen- od. Schienenverkehr sowie gegenüber emittierenden Gewerbe- und Industriebetrieben*
- *Bebauungsplanpflicht, geordnete Siedlungsentwicklung, Erfordernis zur Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild.*

Bezüglich der Erfüllung dieser Aufschließungserfordernisse wird auf die Inhalte nach 4.1) verwiesen.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2 bis 7 und 10 der VO)

Das **Gestaltungskonzept** des Wettbewerbsiegers wurde geprüft, weiterentwickelt und als Grundlage für den Bebauungsplan herangezogen.

Projektbeschreibung des Siegerprojektes (Auszug aus dem Erläuterungsbericht):

„Das Wettbewerbsareal Reininghausstraße 80 befindet sich in einer für den Grazer Westen typischen Situation: Reste der gründerzeitlichen Bebauung, Wohnbauten der 1960-er Jahre, Gewerbebauten, Einfamilienhäuser und Schrebergärten erzeugen einen heterogenen Stadtraum mit geringer Identität. Diese besondere Rolle (innerhalb des gründerzeitlichen Straßenrasters) wird durch die projektierte Bebauung, die in ihrer Größe und den Maßstab der umgebenden Bestandsbauten deutlich übersteigt, zukünftig noch unterstrichen. Gerade die Größe dieser zukünftigen Bebauung eröffnet die Chance, den vorhandenen Stadtraum neu zu ordnen und jene Stadtkörper fortzuführen, der mit der gründerzeitlichen Bebauung begonnen wurde.“



Foto 7.: Modell des Wettbewerb-Siegers.
Konzept: „Big ist beautiful“.

Geladener, einstufiger, baukünstlerischer Wettbewerb nach dem Grazer Modell.

Blick in Richtung Südwesten.
Baukörper entlang der Reininghausstraße bzw. Handelstraße.

Das Gestaltungskonzept sieht vor, dem heterogen bebauten Gebiet städtebauliche Identität durch einen großmaßstäblichen Baukörper zu verleihen. Zentrale Idee ist eine Neuinterpretation der gründerzeitlichen Blockrandbebauung mit einem schallberuhigten und verkehrsfreien Innenhof. Dabei wird ein großzügiger, zusammenhängender und gut nutzbarer Freiraum erzeugt, der einen sanften Übergang zur westlich angrenzenden Einfamilienhausbebauung ermöglicht. Nahe der Kreuzungsbereiche (Handelstraße mit Reininghausstraße und Reininghausstraße mit Wetzelsdorfer Straße) erfährt der Straßenraum platzartige Erweiterungen (Vorplätze A und B lt. Plan) durch straßenseitiges Abrücken des Baukörpers (siehe Foto 7).

Um das Wettbewerbskonzept umsetzen zu können, ist die Festlegung der offenen, der geschlossenen und der gekuppelten **Bauweise** erforderlich.

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.

Bebauungsdichte (§ 4) und Grundabtretungen

Im Zuge des einstufigen Wettbewerbsverfahrens wurden Überlegungen zur Überschreitung des Höchstwertes der Bauungsdichte gegenüber der Ausweisung im 3.22 Flächenwidmungsplan angestellt, wobei der Mehrwert im Sinne der öffentlichen Interessen und gemäß § 3 Abs. 1 der Bauungsdichteverordnung idF LGBl. Nr. 58/2011 zu begründen war. Die diesbezüglichen, entscheidenden Entwurfskriterien liegen überwiegend in einem hochwertigen Grün- und Freiraumkonzept, in einer optimierten Unterbringung des ruhenden Verkehrs sowie in einer optimierten Straßenraumgestaltung.

Das Planungsgebiet des Bauungsdichteverordnungsplanes weist 3 Bauplätze (A, B, C) mit einer Gesamtfläche von rd. 13.750 m² brutto auf. Die in der Verordnung im §2 angeführten **Bauplätze** werden als Nettoflächen definiert, wobei die zur Verkehrsabwicklung erforderlichen Verkehrsflächen abgezogen sind (siehe *Abtretungsflächen*). Über das gesamte Bauland wird gemäß 3.22 Flächenwidmungsplan bzw. 4.0 Flächenwidmungsplan (Entwurf-2. Auflage) der maximale Bauungsdichtewert nach §2 der **Bauungsdichteverordnung** idF LGBl. Nr. 58/2011 von 1,4 für das Allgemeine Wohngebiet herangezogen.

Für die Verkehrsabwicklung erforderliche Grundabtretungen haben *zusätzlich* zu den im 3.22 Flächenwidmungsplan bzw. 4.0 Flächenwidmungsplan (Entwurf-2. Auflage) ausgewiesenen Verkehrsflächen zu erfolgen. Diese Abtretungsflächen werden rechnerisch kompensiert, wodurch sich ein Bauungsdichtewert von max. 1,53 bezogen auf die Summe der Nettobauplatzflächen (12.227,5 m²) ergibt. Die maximal erreichbare Bruttogeschosfläche beträgt gemäß den Festlegungen des 14.17.0 Bauungsdichteverordnungsplanes rd. 18.660 m².

Basis der Festlegung der **Abtretungsflächen ins öffentliche Gut** – zusätzlich zu den Verkehrsflächen lt. Flächenwidmungsplan - stellte eine seitens der IKK Kaufmann – Kribernegg ZT-GmbH (IKK) erstellte Planung für die Anbindung des Planungsgebietes an die *Reininghausstraße* dar, welches mit der Abteilung für Verkehrsplanung, der Abteilung für Grünraum und Gewässer und dem Stadtplanungsamt in Beisein des Referates für Öffentlichen Raum abgestimmt wurde. Dieses Konzept sieht unter anderem die Verlegung bzw. den Ausbau des öffentlichen Gehweges, die Errichtung einer Baumreihe inklusive eines Längsparkstreifens sowie eines Radfahrstreifens entlang der *Reininghausstraße* vor. Ebenso soll im Nordosten des Planungsgebiets Platz für eine zukünftige Busbucht (Errichtung einer Bushaltestelle) vorgesehen werden.



Auszug aus dem Freiraumkonzept, Planungsgebietes an die Reininghausstraße, Planungsbüro YEWO Landscape;

Reininghausstraße:
Ausgehend von der Fahrbahnmitte in Richtung Westen: Fahrbahn, Radfahrstreifen, Längsparkstreifen mit Baumreihe, öffentliches Gehweg, Grünsinsel u. Vorplatz (privat).

Entlang der *Handelstraße* sind zur erweiterten Straßenraumgestaltung ebenfalls Abtretungen ins öffentliche Gut erforderlich. Das Gestaltungskonzept im Bereich der *Handelstraße* sieht zwischen der Fahrbahn und dem Gebäude einen Längsparkstreifen mit Baumpflanzungen, einen Grünstreifen und einen öffentlichen Gehweg vor.

In folgenden Bereichen sind Abtretungsflächen erforderlich:

- *Handelstraße* (Verbreiterung des Gehweges, Grünstreifen): ca. 270 m²
- *Reininghausstraße* (Busbucht, Gehweg): ca. 180 m²
- *Reininghausstraße* (Gehweg, Baumreihe, Längsparkstreifen): ca. 605 m²
- *Reininghausstraße* (VF gem. 3.22 Flächenwidmungsplan und 4.0 Flächenwidmungsplan (Entwurf-2. Auflage): ca. 473 m²

Die Summe aller Flächen, die ins öffentliche Gut übernommen werden, beträgt rd 1.530 m². Laut § 3 Abs. 1 der **Bebauungsdichteverordnung** idF LGBl. Nr. 58/2011 „können die im Flächenwidmungsplan und im §2 angegebenen Höchstwerte der Bebauungsdichte durch Festsetzungen in einem Bebauungsplan bei Vorliegen von städtebaulichen Gründen oder aus Gründen des Ortsbildes überschritten werden. Als derartige Gründe kommen insbesondere jene der Verkehrserschließung einschließlich der Vorsorge für den ruhenden Verkehr, weiters der Versorgung durch öffentliche Einrichtungen, der Einfügung in die umgebende Bebauung, Ensemblekomplettierung, städtebauliche Schwerpunktsetzungen [...] in Betracht.“

Der Gebietsbereich verfügt über eine ausgewogene Infrastruktur. Geschäfte, Lebensmittelgeschäfte, Schulen und Kindergärten befinden sich im Nahebereich (siehe Punkt *Situierung und Umgebung*, Absatz *Infrastruktur*). Die vorhandene Infrastruktur soll durch die Projektumsetzung verstärkt werden. Unter diesen Aspekten ist eine Bebauungsdichteerhöhung im Sinne einer **städttebaulichen Schwerpunktsetzung** gemäß der o.a. Bebauungsdichteverordnung begründbar.

Weiteres spricht die **Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln** (Kategorie 1 und 2) sowie die **Vorsorge für den ruhenden Verkehr** (Stellplätze sind beinahe ausschließlich in der Tiefgarage zu situieren, siehe § 8 der Verordnung) für die, nach den Kriterien der Bebauungsdichteverordnung zu begründenden Dichteüberschreitung.

Die **städttebaulichen Gründe** für die Bebauungsdichteüberschreitung liegen für das Planungsgebiet des Bebauungsplanes mit dem prämierten Wettbewerbsentwurf (siehe *Gestaltungskonzept*) vor. Die Freiraumgestaltung nimmt zudem Bezug auf den Raumordnungsgrundsatz einer möglichst geringen Versiegelung und des Erhalts einer möglichst großen Fläche an gewachsenem Boden.

Die im Planungsgebiet möglichen Bruttogeschossflächen sind nicht als Werte für die *reine Wohnnutzung* anzusehen, sondern dienen einem angestrebten **Nutzungsmix** aus Wohnen, Gewerbe, Dienstleistungseinrichtungen, Gastronomie. Um eine attraktive, belebte Erdgeschosszone im Sinne eines urbanen Nutzungsmixes sicherzustellen, wird die Funktion *Wohnen* in den straßennahen Bereichen (*Handelstraße* und *Reininghausstraße*) auf Grundlage des Stmk ROG §41(2)5 überwiegend ausgeschlossen (siehe gelb schraffierte Bereiche).

Diese *Nichtwohnnutzungen* können sich beispielsweise aus Nahversorger, Gastronomie untergeordnete Kleinhandelsflächen, Dienstleistungen, kleine Werkstätten, Kindergarten,

Kinderkrippe, Arztpraxen, kulturelle, soziale oder vergleichbare Einrichtungen, die gem. §30(1)2 des Stmk. ROG mit dem Wohnen kompatibel sind, zusammensetzen. Die in §6(7) der Verordnung zum Bebauungsplan festgelegte **Geschosshöhe von 4,2 m** im gesamten Erdgeschoss ergibt sich einerseits aus der Forderung einer erhöhten Nutzungsflexibilität. Andererseits ist aus dem gestalterischen Aspekte die Ablesbarkeit einer durchgehenden Erdgeschosszone in der Fassadengestaltung in Anlehnung an das Wettbewerbsergebnis zu sichern.

Im Zusammenhang mit dem vorliegenden Gestaltungskonzept und der dreiecksförmigen Konfiguration des Planungsgebietes ergeben sich **differenzierte Bebauungsdichtefestlegungen der einzelnen Bauplätze.**

Verschiebungen der maximal möglichen Bruttogeschossfläche innerhalb des Planungsgebietes sind im Sinne des Wettbewerbsergebnisses sinnvoll (*Volumensverschiebungen*). Ein hoher Bebauungsdichtewert befindet sich beispielsweise auf dem Bauplatz D (max. 1,85), wo das Planungsgebiet relativ schmal ist, aber dennoch eine städtebauliche Geste durch ein entsprechendes Bauvolumen nahe des südlich liegenden Kreuzungsbereiches (*Wetzelsdorferstraße/Reininghausstraße*) gemäß dem Gestaltungskonzept vorzusehen war.

Dem Wettbewerbsergebnis entsprechend werden in Verordnung und im Plan eingetragene **Baugrenznlinien und Höhenzonierungslinien** festgelegt. Die Grenzlinienführung umschreibt die Baumassenverteilung und Freihaltebereiche, die für die Auswahl des Projektes von der Jury als Siegerprojekt wesentlich waren. Ziel ist es, die städtebaulichen und architektonischen Qualitäten des Wettbewerbsergebnisses für die Umsetzung bestmöglich sicherzustellen. Innerhalb der Baugrenznlinien bzw. Höhenzonierungslinien sind die maximalen Geschossanzahlen festgehalten.

In weiteren Inhalten zu §5 wird für Abgänge für Tiefgaragen und ähnliche, untergeordnete Funktionen Spielraum geschaffen. Die Baugrenznlinien entlang der *Reininghausstraße* und der *Handelstraße* dürfen aufgrund der beabsichtigten Straßenraumquerschnitte und der damit verbundenen stadträumlichen Wirkung nicht durch Balkone überschritten werden. Laubengänge werden in ihrem Erscheinungsbild städtebaulich-gestalterische kritisch angesehen, da diese nicht dem Gebietscharakter entsprechen und einen ablehnenden Gesamteindruck vermitteln. Aus diesem Grund sind Laubengänge entlang der *Reininghausstraße* ausgeschlossen.

Der im Plan blau schraffierte Randbereich des Baukörpers auf dem Bauplatz B (nahe dem Kreuzungsbereich *Reininghausstraße* mit der *Handelstraße*) mit einer lichten Höhe von 3,2 m beschreibt einen straßenraumwirksamen Freihaltebereich. Die im Plan auf dem Bauplatz D eingetragene, blau schraffierte Fläche markiert eine Öffnung des Gebäudes in Ost-Westrichtung mit einer Breite von 4,0 m in ungefährender Lage. Dieser Freihaltebereich dient der öffentlich nutzbaren Durchwegung für den Fuß- u. Radverkehr auf Höhe der *Tyroltgasse* bzw. *Villenstraße*.

Auf Basis des Wettbewerbsergebnisses wird einerseits die in §6 definierte und im Plan durch Gebäudehochpunkte maximal zulässige **Gebäudehöhe** im Nahbereich von Umgebungsbauten an diese angepasst und andererseits in kreuzungsnahen Bereichen (Kreuzung *Handelstraße* mit *Reininghausstraße* sowie *Wetzelsdorfer Straße* mit *Reininghausstraße*) städtebauliche

Akzente durch Gebäudehöhen bis zu 25 m gesetzt. Im Plan sind die maximal zulässigen **Geschossanzahlen** (3G, 4G, 5G, 6G) eingetragen und in der Verordnung sind für die maximal zulässigen Geschossanzahlen die maximal zulässigen Gebäudehöhen durch Gebäudehochpunkte begrenzt. Die Gesamthöhe beträgt max. 25 m. Mit § 6 (1) wird festgelegt, dass der obere Abschluss des Gebäudes durch eine umlaufende, auf- u. absteigende Attika begrenzt wird. Die geradlinige Verbindung des nordwestlichsten Hochpunktes (max. GH = 12,5 m), des nordöstlichen Hochpunktes (max. GH=25,0 m), des östlichen Knickpunktes (max. GH = 17,2 m) und des südlichen Hochpunktes (max. GH = 25,0 m) stellt den maximalen, straßenseitigen Rahmen der Höhenentwicklung dar. Gleichermaßen stellt die Verbindung der hofseitigen Eckpunkte die max. Höhenbegrenzung dar.

Aus städtebaulichen und kleinklimatischen Gründen sind **Flachdächer und flach geneigte** Dächer bis zu 10° zu begrünen, wobei die Flächensumme der befestigten Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stiegenhäuser und Lifte auf max. 1/3 der gesamten Dachfläche begrenzt wurden. Ziele dieser Begrenzung sind – in Übereinstimmung mit dem 4.02 des Stadtentwicklungskonzeptes (Entwurf-2. Auflage) - die Verringerung der Aufheizungseffekte, die Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und die Reduktion der Rückstrahlungen auf benachbarte Bereiche. Zudem wird durch die Vegetationsschicht ein langsames Abfließen der Niederschlagswässer erfolgen, was zuletzt die Aufnahmefähigkeit des gewachsenen Bodens unterstützt.

Ziel der Festlegung zur **formalen Gestaltung von Gebäuden** (§7 lt. VO) ist die Sicherung der architektonischen und straßenräumlichen Qualität des Wettbewerbsergebnisses. Die Festlegung von straßenseitigen Öffnungen der Fassadenflächen ab dem 1. Obergeschoss von mind. 10 % stellt im Wesentlichen eine zentrale Gestaltungsidee des Siegerprojektes dar um das Erscheinungsbild der Fassade im Straßenraum räumlich zu strukturieren. Um diese Gliederung durch geschlossene Brüstungen nicht zu beeinträchtigen sind diese im Bereich dieser Öffnungen blickdurchlässig herzustellen.

6. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

(siehe dazu § 8 der VO)

Auf Grund des hohen Verkehrsaufkommens in der *Reininghausstraße* wurde vom Büro *IKK Kaufmann – Kriebnegg ZT-GmbH (IKK)* im Auftrag des Grundeigentümers eine Verkehrserschließungsstudie erstellt.

Hauptzufahrt

Die Zu- u. Abfahrt für Kraftfahrzeuge zur Tiefgarage erfolgt über die *Reininghausstraße* im Osten (auf Höhe der *Tyroltgasse*) und über die *Handelstraße* im Norden des Planungsgebietes. Zwei von der TG-Erschließung unabhängige Zu- u. Abfahrten zu den gebäudeintegrierten PKW-Abstellplätzen (Bauplatz A und B) sind in der *Handelstraße* vorgesehen.

Die Tiefgaragenrampe ist im kürzest möglichen Abstand zwischen öffentlichem Gut und Hauptgebäude baulich und formal bestmöglich in das Hauptgebäude zu integrieren.

Die Anlage selbst ist verkehrsfrei geplant.

Im Plan zum gegenständlichen Bebauungsplan ist die maximale Ausdehnung des Untergeschosses (inkl. Tiefgarage) mit einer blau-strichlierten Linie eingetragen, sodass eine

möglichst große, nicht unterbaute Fläche als Standraum für Bäume und Pflanzen erhalten werden kann.

In der vorliegenden Verkehrserschließungsstudie wurden die Auswirkungen der Bebauung auf die Leistungsfähigkeit im umliegenden Straßennetz untersucht. Laut Aussage der Abteilung für Verkehrsplanung ist eine ausreichende Leistungsfähigkeit gegeben.

PKW-Abstellplätze

Gemäß § 41 Abs.1 Zif.2c StROG 2010 wird für den ruhenden Verkehr Art und Lage der Abstellflächen im Bebauungsplan festgelegt. Die Unterbringung der PKW-Abstellplätze hat in Tiefgaragen, im untergeordneten Ausmaß auch in den im Plan gekennzeichneten Bereichen im Hauptgebäude integriert oder durch das Gebäude überbaut zu erfolgen. Aus stadtplanerischer Sicht sind auf dem Bauplatz A und B in Summe max. 17 oberirdische PKW-Abstellplätze innerhalb der dafür definierten Bereiche zulässig. Durch die planliche Festlegung *ungefähre Größe* der PKW-Abstellflächen kann in der Detailplanung entsprechend reagiert und optimiert werden. Oberirdische PKW-Abstellflächen auf den Bauplätzen C und D sind aus Gründen der Frei- u. Grünraumgestaltung nicht vorgesehen.

Als Stellplatzschlüssel wird von der Abteilung für Verkehrsplanung festgelegt:

Nutzung	Stellplatzwert
Wohnen	1 Stpl. je 65-90 m ² Wohnnutzfläche
Geschäfte	1 – 5,75 Stpl. je 100 m ² Geschäftsfläche
Büro	0,15 – 0,4 Stpl. je Dienstnehmer
Kindergarten	0,15 – 2 Stpl. je Gruppenraum

Diese Werte sind als Ober- und Untergrenze zu verstehen um die Errichtung der Tiefgarage in der Bauphase zu vereinfachen.

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

Für das gesamte Areal wurde von der Abteilung für Verkehrsplanung ein Mobilitätsvertrag erarbeitet. Dadurch konnten für das Gebiet ein niedriger Stellplatzschlüssel auf Basis der Wohnnutzfläche festgelegt werden.

Mit den im Mobilitätsvertrag gesicherten Maßnahmen im Sinne einer verkehrssparenden Siedlung (*Fördermaßnahmen für Fußgänger, Radfahrer, ÖV, Mobilitätsmanagement um eine möglichst umweltfreundliche Verkehrsmittelnutzung der BewohnerInnen und BesucherInnen zu erreichen, eMobility Fuhrpark (eBikes und eAuto) abgestimmt auf die Bedürfnisse der BewohnerInnen mit eBike-Sharing und eCar-Sharing u.dgl.*) soll das KFZ-Aufkommen gering gehalten werden. Damit konnte für das Gebiet ein niedriger Stellplatzschlüssel auf Basis der Wohnnutzfläche festgelegt werden.

Fahrradabstellplätze

Die Festlegung je 35 m² Wohnnutzfläche ein Fahrradabstellplatz für Wohnen entspricht einer anzustrebenden Fahrraddichte. Ziel ist die Stärkung des Fahrradverkehrs. Als *Stand der Technik* wird angestrebt, dass die Abstellplätze möglichst nahe bei den Zu- bzw. Ausgängen, ebenerdig, einfach erreichbar und überwiegend im Gebäude integriert zu situieren sind. Das im Rahmen des Wettbewerbes prämierte Gestaltungskonzept sieht die gebäudeintegrierte Unterbringung der Fahrräder im südöstlichen Bereich des Erdgeschosses, überwiegend auf den Bauplätzen C und D vor. Zum Schutz des Straßen- und Ortsbildes wird dieses Konzept unterstützt.

Durch das Bebauungsplangebiet führt ein 4,0 m breiter (lichte Durchgangshöhe 3,2 m), öffentlich nutzbarer Geh- u. Radweg in Ost- Westrichtung auf Höhe der *Tyroltgasse* im Osten und der *Villenstraße* im Westen. Die Sicherung der Nutzbarkeit für die Öffentlichkeit wurde in einem privatrechtlichen Vertrag zwischen dem Grundeigentümer und der Stadt Graz gesichert.

7. 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. Nicht bebaute Flächen sind in Abstimmung mit der Gestaltung der angrenzenden Freiflächen als nutzbare Räume – vorzugsweise in Zusammenarbeit mit einer/m FreiraumplanerIn – zu gestalten.

Anzustreben ist generell eine hochwertige Qualität (Oberflächenqualität, Beleuchtung und Möblierung) betreffend der Gestaltung der Freiflächen in Hoflage sowie hinsichtlich des gesamten öffentlichen und halböffentlichen Vorfeldes hin zur *Reininghausstraße* und zur *Handelstraße*. Entlang der *Reininghausstraße* und entlang der *Handelstraße* soll jeweils in Verbindung mit dem zu erneuernden Gehweg ein mit Bäumen bepflanzter Grünstreifen bzw. Längsparkstreifen zur angrenzenden Verkehrsfläche entstehen.

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 individuell abzustimmen. Die Tiefgaragen in Freibereichen sind mit mindestens 70 cm Höhe (ausgenommen Wege und Tiefgaragenaufgänge) zu überdecken, freie PKW- Stellplätze entsprechend versickerungsoffen (Bsp. Rasengittersteine, Bodenpassagen mit Filterwirkung) zu gestalten.

Im Plan sind ausschließlich **großkronige Bäume** (1. Ordnung) entlang der *Reininghausstraße* und *Handelstraße* und **mittelkronige Bäume** (2. Ordnung) in der hofseitigen Freifläche vorgegeben. 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 sind extensiv zu begrünen. Bei sämtlichen Pflanzungen sollten heimische Sorten bevorzugt werden.

Im Zuge der Festlegung der UG-Umgrenzungslinie sowie der Baumstandorte wurde grundsätzlich auf deren Mindestabstand zum aufgehenden Mauerwerk und zu unterirdischen

Einbauten (z.B. Mauerwerk UG u. dgl.) von mind. 4,5 m geachtet. Dort, wo Baumstandorte innerhalb der UG-Umgrenzungslinie zu liegen kommen (Kreuzungsbereich zwischen der *Reininghausstraße* mit der *Handelstraße*, nahe der zukünftigen Busbucht) kann der verbleibende, unterirdische Zwischenraum unter Einhaltung des o.a. Mindestabstandes baulich genutzt werden.

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.

Mit dem §10 (1) bez. **Einfriedungen** (nicht blickdicht, Höhe maximal 1,50 m) sollen hohe, den Ausblick einengende Situationen vermeiden werden. Hingegen soll eine visuelle Offenheit in Zusammenhang mit der räumlichen Wirkung gesichert werden. Ausgenommen sind Kinder- u. Altenbetreuungseinrichtungen, da diese als institutionelle Einrichtungen im öffentlichen Interesse zu werten sind. Ebenso sind Zweck begründet Lärmschutzwände ausgenommen.

Mit der Eingrenzung der **Werbeeinrichtungen** in §10 (2) hinsichtlich Lage soll das Erscheinungsbild einer *vorstädtischen Einkaufszentren – Atmosphäre* vermieden werden. Angestrebt wird hingegen eine hohe gestalterische Qualität der Straßen- u. Freiräume. Werbeeinrichtungen sind vorzugsweise in Form von Schriftzügen (Einzelbuchstaben) in die Fassade integriert vorzusehen.

8. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 u. 11 der VO)

- Der 14.17.0 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 färbige 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:
DI Bernhard Inninger
(elektronisch gefertigt)

