

# Bericht an den Gemeinderat

BerichterstellerIn:.....

GZ: A14-016694/2016/0018

Graz, 11.05.2017

## 14.17.0 Bebauungsplan

### „Reininghausstraße – Handelstraße – Straßganger Straße“

XIV. Bez., KG 63109 Baierdorf

## Beschluss

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

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

## Ausgangslage

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 13.750 m<sup>2</sup> umfasst überwiegend das ehemalige ÖAMTC-Areal und wird durch die Reininghausstraße, die Handelstraße und die Straßganger Straße“ begrenzt.

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.

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.

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

## **Verfahren**

Der Ausschuss für Stadt-und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 21.09.2016 über den Inhalt und 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.

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 8 Wochen, in der Zeit vom 6.10.2016 bis zum 1.12.2016 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

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

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 10.10.2016 durchgeführt.

In der Diskussion mit den betroffenen BürgerInnen kam den Themen *Gebäudehöhe* und *Gebäudeabstand zur Handelstraße* besondere Bedeutung zu, diese wurden in der weiteren Bearbeitung verstärkt berücksichtigt.

Zur ergänzenden Anhörung ist keine Einwendung eingelangt.

## **Einwendungen**

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.

**Einwendung 1 (OZ 0004 – Holding Graz - Wasserwirtschaft):**

*„Wir machen darauf aufmerksam, dass auf dem Gst. Nr. 295/2 KG 63109 Baierdorf ein öffentlicher Kanal das Grundstück in Verlängerung der Tyroltgasse quert. In diesem Bereich sind im Bebauungsplan ein Durchgang sowie eine Tiefgaragen-Zufahrt vorgesehen. Wir weisen darauf hin, dass eine Überbauung oder Kanalumlegung nur mit umfangreichen technischen Auflagen möglich ist. Hierfür ist eine gesonderte Zustimmung der Graz Wasserwirtschaft notwendig. Die Kosten allfälliger Maßnahmen sind zur Gänze vom Bauwerber zu tragen.“*

Darüber hinaus wird ersucht, den Absatz „Ver- u. Entsorgung“ im Erläuterungsbericht inhaltlich zu ergänzen.

**Behandlung der Einwendung**

Aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens in der Reininghausstraße wurde vom Büro IKK Kaufmann – Kribernegg ZT-GmbH eine mit der Abteilung für Verkehrsplanung abgestimmte Zu- bzw. Abfahrt zum Planungsgebiet im Nahbereich der Tyroltgasse erarbeitet, die eine verkehrliche Vorgabe für den Bebauungsplan darstellt. Sowohl der Durchgang als auch die TG Zu- u. Abfahrt sind in *ungefährer Lage* dargestellt. Auf die Berücksichtigung des querenden Abwasserkanal (Gst. 295/2 der KG 63109 Baierdorf, Ost-Westrichtung) wurde bereits im Wettbewerbsverfahren hingewiesen.

Die Stellungnahme der Holding Graz - Wasserwirtschaft ist eine maßgebliche Vorgabe für die parallel laufenden Planungen für das nachfolgende Bauverfahren. Die Stellungnahme wurde daher zur Information an die Grundeigentümer weitergeleitet.

Der Absatz „Ver- u. Entsorgung“ wurde ergänzt.

**Die eingebrachte Einwendung konnte bei der Beschlussfassung des 14.17.0 Bebauungsplanes „Reininghausstraße – Handelstraße – Straßganger Straße“ teilweise berücksichtigt werden.**

**Stellungnahme 1 (OZ 0005 – Energie Graz GmbH & Co KG)**

Es wird in der Stellungnahme darauf hingewiesen, dass das Gebiet laut dem gültigen KEK (Kommunales Energiekonzept) größtenteils im kurzfristigen und zu einem kleinen Teil im mittelfristigen Erweiterungsgebiet Fernwärme liegt.

**Behandlung der Stellungnahme:**

Die Ausweisung wurde im Erläuterungsbericht entsprechend korrigiert, beziehungsweise ergänzt.

**Einwendung 2 (OZ 0006 – FA16, Land Steiermark, Verkehr und Landeshochbau):**

*[...] Bereits im Zuge des Flächenwidmungsplanungsverfahrens hat die Abteilung 16 verlangt, dass kein negativer Einfluss auf das höherrangige Netz herbeigeführt werden darf und dass insbesondere auf die unübersichtliche Kreuzungssituation im Bereich der Burgenlandstraße Bedacht zu nehmen ist.[...]*

*Auffällig ist weiters der geringe Stellplatzschlüssel insbesondere für die Nutzungsart Kindergarten. Es liegt zwar lt. Unterlagen ein Verkehrsgutachten der IKK ZT-GmbH vor,*

welches sich jedoch ausschließlich auf die Reininghausstraße bezieht. Aufgrund der Größe des Bebauungsplangebietes, der dort möglichen Nutzungen und der Nahelage der Zufahrt zur Kreuzung mit der L333 und der L301 in Verbindung mit den zu erwartenden Parkplatzsuchfahrten, ist der Nachweis der Leistungsfähigkeit sowie ein Nachweis darüber zu erbringen, dass das Bauvorhaben keinen negativen Einfluss auf das höherrangige Netz haben wird.

#### Einwendungsbehandlung:

Eine ausreichend leistungsfähige, zweckmäßigen 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.

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

Seitens der Verkehrsplanung wurde ein detaillierter Stellplatzschlüssel für diverse Nutzungen festgelegt. Diesem Stellplatzschlüssel liegt ein Mobilitätsvertrag (Fördermaßnahmen für Fußgänger, Radfahrer, ÖV) zu Grunde, welcher zwischen den Grundeigentümern und der Stadt Graz privatrechtlich vereinbart wurde. Ziel des Mobilitätsvertrages ist, eine möglichst umweltfreundliche Verkehrsmittelnutzung der BewohnerInnen und BesucherInnen (eBikes und eAuto) zu erreichen. Mit einer auf die Bedürfnisse der BewohnerInnen abgestimmten, Kfz-reduzierten Siedlung soll das Verkehrsaufkommen gering gehalten werden.

Die eingebrachte Einwendung konnte bei der Beschlussfassung des 14.17.0 Bebauungsplanes „Reininghausstraße – Handelstraße – Straßganger Straße“ teilweise berücksichtigt werden.

### Einwendung 3 (OZ 0007)

1. *Gegen die geplante Gebäudehöhe: Es wird eine Reduzierung der Gebäudehöhe gewünscht, unter Rücksichtnahme der Gebäude auf der nördlichen Straßenseite.*
2. *Für die Schaffung eines Grünstreifens auf der Südseite der Handelstraße.*
3. *„Bei der Bedarfserhebung für die Planung eines Kindergartens oder einer Kinderkrippe ersuchen wir die Berücksichtigung der bereits bestehenden Kinderbetreuungseinrichtung auf der gegenüberliegenden Straßenseite.“*

### Einwendungsbehandlung:

#### Ad 1) Gebäudehöhe

Die Baumassenverteilung des gegenständlichen Bebauungsplanes liegt grundsätzlich dem Raumordnungsgrundsatz des sparsamen Umgangs mit der Ressource Boden und der guten Qualität der öffentlichen Verkehrserschließung zu Grunde. Die vertikalen Entwicklungsakzente ermöglichen die Freihaltung von möglichst viel Grünraum im Areal.

Die Erstellung des gegenständlichen Bebauungsplans erfolgte auf Basis eines vorliegenden Wettbewergergebnisses, prämiert durch eine Fachjury, und in Abstimmung mit den städtischen Abteilungen. Das Siegerprojekt sieht die Höhenstaffelung von der 6-Geschossigkeit bis hin zur 3-Geschossigkeit in Richtung Westen vor.

Grundsätzlich können Veränderungen infolge der Siedlungsentwicklung im Stadtgebiet, die für ansässige Bewohner als nachteilig empfunden werden, nicht ausgeschlossen werden. Die unzumutbare Belästigung und Beeinträchtigung § 26 (Punkt 5) des Steiermärkischen Baugesetz i.d.g.F. beziehen sich auf den § 57 Abwässer, § 58 Sonstige Abflüsse, § 60 Abgase von Feuerstätten, § 66 Belüftung und Beheizung und § 88 Anforderungen (Änderung des Abflussverhältnisse bei Veränderung des Geländes), aber nicht auf Veränderungen in der Besonnung eines Grundstückes, da die Abstände von Gebäuden zur Grundstücksgrenze im §13 des Baugesetzes geregelt werden.

Auf die Vermeidung von Sichtbeziehungen zu einer zu erwartenden Bebauung bzw. zur Wahrung der Privatsphäre besteht jedoch kein Anspruch.

#### Ad 2) Grünstreifen an der Handelstraße

Entlang der *Handelstraße*, auf der Südseite, wurde der Bebauungsplan-Entwurf zugunsten einer verbesserten Straßenraumgestaltung abgeändert. Die parallel zur *Handelstraße* verlaufende Baugrenzlinie wurden um 2 m in Richtung Süden versetzt um in der weiterführenden Planung Platz für einen straßenbegleitenden Grünstreifen sowie Baumpflanzungen zu ermöglichen.

Dieses Gestaltungskonzept sieht hier zwischen der Fahrbahn und dem Gebäude nun einen Längsparkstreifen mit Baumpflanzungen, einen Grünstreifen und einen öffentlichen Gehweg bis zum aufgehenden Mauerwerk des Gebäudes vor. Diese detaillierte Planung dazu ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanes, sondern wird im Zuge des Bauverfahrens erstellt.

### Ad 3) Bedarfserhebung Kindergarten

Die Errichtung eines privaten Kindergartens innerhalb des Bebauungsplangebiets wird nicht im Bebauungsplanverfahren geregelt werden, sondern obliegt dem Bauherren.

Grundsätzlich ist in der gegenständlichen Baugebietskategorie *Allgemeines Wohngebiet* gem. §30(1)2 des Stmk. ROG § 41 die Errichtung eines Kindergartens zulässig.

Im Zusammenhang mit der Bedarfserhebung eines Kindergartens oder einer Kindergruppe wird auf das Verfahren zur Erlangung einer Bewilligung zur Errichtung von Kinderbetreuungseinrichtungen der zuständigen Dienststelle des Land Steiermark (Abteilung 6, Bildung und Gesellschaft) hingewiesen.

Die Einwendung ist somit für das Bebauungsplanverfahren gegenstandslos.

Die eingebrachte Einwendung konnte bei der Beschlussfassung des 14.17.0 Bebauungsplanes „Reininghausstraße – Handelstraße – Straßganger Straße“ teilweise berücksichtigt werden.

### Einwendung 4 (OZ 0008 – A14, Land Steiermark, Wasserwirtschaft, Ressourcen und Nachhaltigkeit)

*Laut Informationsstand mit Jahresende 2015 war zu diesem Zeitpunkt die Kläranlage Gössendorf der Stadt Graz mit einer Abwasserfracht von über 100% des wasserrechtlichen Konsenses belastet und soll in Hinblick auf die Größe des Planungsgebietes darauf eingegangen werden, ob für die anfallenden Abwässer Reinigungskapazitäten vorhanden bzw. neu zu schaffen sind.*

### Einwendungsbehandlung:

Die Holding Graz Wasserwirtschaft ist gemäß Betriebsführungsvertrag berechtigt und verpflichtet die Stadt Graz in Angelegenheiten der Abwasserentsorgung zu vertreten und nimmt zur gegenständlichen Einwendung wie folgt Stellung:

*„Wie in beiliegendem Schreiben der Holding Graz an das Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Abteilung 13, Referat Wasserrecht, detailliert dargestellt, ist zwar die auf 500.000 EW60 bemessene Grazer Kläranlage stofflich ausgelastet, die Ablaufgrenzwerte werden jedoch, bis auf einige Überschreitungen der NH4-N Ablaufkonzentration, gemäß dem gültigen Wasserrechtsbescheid deutlich eingehalten. Dennoch wurde der erkennbar steigenden Belastung Rechnung getragen und zur Optimierung des Anlagenbetriebes innerbetriebliche Maßnahmen getroffen um die verfahrenstechnischen Reserven der Kläranlage auszureizen. Im Juli 2015 wurde zudem mit einer neuen Grundlagenermittlung zur Anpassung der Kläranlage an aktuelle und zukünftige Belastungen begonnen. Diese wird vermutlich im Mai 2017 fertiggestellt werden und in einem Detailprojekt bzw. enger Abstimmung mit den zuständigen Stellen, insbesondere mit den Abteilungen 13 und 14, des Landes. Zudem möchten wir im Allgemeinen zu Bebauungsplänen festhalten, dass hauptsächlich die Bevölkerungsentwicklung maßgeblich für die Auslastung der Kläranlage ist. Es ist aus Sicht der Kläranlage irrelevant, wo im Stadtgebiet diese Einwohner ihr Abwasser entsorgen.*

*Weiters wird es durch die ausdrückliche Vorschreibung der dezentralen Entsorgung der Oberflächenwässer, im Gegensatz zum Bestand, sogar zu einer geringfügigen Entlastung der Kläranlage kommen. Diese Vorschreibung in nahezu allen (technisch möglichen) Fällen von Bebauungsplänen und Baubewilligungsverfahren und die schrittweise Entwicklung eines*

*qualifizierten Mischsystems sollen ebenfalls langfristig zu einer Reduktion der Kläranlagenbelastung bzw. Vorfluterbelastung durch Mischwasserüberläufe führen.*

*Zusammenfassend kann somit festgehalten werden, dass die Reserven in der Reinigungsleistung der Kläranlage bis zur geplanten und mit dem Land abgestimmten Erweiterung bis im Jahr 2023 ausreichen um die zu erwartende Bevölkerungszunahme abzudecken. Einzelne Bebauungspläne haben darauf keinen Einfluss.“*

Die eingebrachte Einwendung konnte bei der Beschlussfassung des 14.17.0 Bebauungsplanes „Reininghausstraße – Handelstraße – Straßganger Straße“ nicht berücksichtigt werden.

#### **Einwendung 5 (OZ 0010)**

- 1. Gegen die geplante Gebäudehöhe: Es wird eine Reduzierung der Gebäudehöhe gewünscht, unter Rücksichtnahme der Gebäude auf der nördlichen Straßenseite.*
- 2. Für die Schaffung eines Grünstreifens auf der Südseite der Handelstraße.*
- 3. „Bei der Bedarfserhebung für die Planung eines Kindergartens oder einer Kinderkrippe ersuchen wir die Berücksichtigung der bereits bestehenden Kinderbetreuungseinrichtung auf der gegenüberliegenden Straßenseite.“*

#### **Einwendungsbehandlung:**

Die Einwendung ist inhaltlich ident zur Einwendung 3 (OZ 0007).

Es wird daher auf die entsprechende Einwendungsbehandlung verwiesen.

Die eingebrachte Einwendung konnte bei der Beschlussfassung des 14.17.0 Bebauungsplanes „Reininghausstraße – Handelstraße – Straßganger Straße“ teilweise berücksichtigt werden.

#### **Einwendung 6 (OZ 0011)**

- 1. Einwendung gegen die punktuell 6-geschoßige projektierte Bauhöhe Eingeschränkte Sonneneinstrahlung, bestehende Bautypologien (Ost-Westausrichtung) können nicht verändert werden, Einbußen an Lebensqualität, Einbußen an Brauchbarkeit hinsichtlich Bepflanzung und Wertminderung der Grundstücke. Die nachträgliche Installation einer Solar- oder Photovoltaik-Anlage ist aufgrund geringerer Sonnenstunden möglicherweise nicht effizient. Die Nachvollziehbarkeit der Entwurfserklärung ist nicht gegeben. Auf das benachbarte Gebiet im Westen, welches als reines Villengebiet und Wohngebiet gewidmet ist, wird spärlich eingegangen. Warum die im Entwurf des Bebauungsplans aufgenommene Gebäudehöhe von 4,5 Stockwerken zusätzlich überragt werden soll, ist nicht nachvollziehbar.*
- 2. Einwendung gegen den projektierten Kinderspielplatz*
- 3. Generelle Einwendung gegen die Wertminderung der Nachbargrundstücke*
- 4. Seitenarm der Straßgangerstraße: Wunsch nach einer Umwidmung zu einem Rad- u. Fußweg.*
- 5. Wunsch: Weiterführung Allee Handelstraße*
- 6. Wunsch: Überschreitung des Mindestmaßes an Begrünung im neuen Areal*

7. Wunsch: Meidung einer schleichenden Änderung der umliegenden Parkraumbewirtschaftung.

Einwendungsbehandlung:

Ad 1) Einwendung gegen die punktuelle 6-geschoßige projektierte Bauhöhe

Die Baumassenverteilung des gegenständlichen Bebauungsplanes liegt grundsätzlich dem Raumordnungsgrundsatz des sparsamen Umgangs mit der Ressource Boden und der guten Qualität der öffentlichen Verkehrserschließung zu Grunde. Die vertikalen Entwicklungsakzente ermöglichen die Freihaltung von möglichst viel Grünraum im Areal.

Die Erstellung des gegenständlichen Bebauungsplans erfolgte auf Basis eines vorliegenden Wettbewergergebnisses, prämiert durch eine Fachjury, und in Abstimmung mit den städtischen Abteilungen. Das Siegerprojekt sieht die Höhenstaffelung von der 6-Geschossigkeit bis hin zur 3-Geschossigkeit in Richtung Westen vor.

Grundsätzlich können Veränderungen infolge der Siedlungsentwicklung im Stadtgebiet, die für ansässige Bewohner als nachteilig empfunden werden, nicht ausgeschlossen werden. Die unzumutbare Belästigung und Beeinträchtigung § 26 (Punkt 5) des Steiermärkischen Baugesetz i.d.g.F. beziehen sich auf den § 57 Abwässer, § 58 Sonstige Abflüsse, § 60 Abgase von Feuerstätten, § 66 Belüftung und Beheizung und § 88 Anforderungen (Änderung des Abflussverhältnisse bei Veränderung des Geländes), aber nicht auf Veränderungen in der Besonnung eines Grundstückes, da die Abstände von Gebäuden zur Grundstücksgrenze im §13 des Baugesetzes geregelt werden.

Auf die Vermeidung von Sichtbeziehungen einer zu erwartenden Bebauung, auf die Wahrung einer bestehenden Privatsphäre sowie hinsichtlich einer Wertbeeinflussung benachbarter Liegenschaften besteht jedoch nach den Rechtsinstrumenten im Bebauungsplanverfahren kein Anspruch.

Ad 2) Einwendung gegen den projektierten Kinderspielplatz

*Der durch den Kinderspielplatz verursachte Lärmpegel führt zu einer Wertminderung der benachbarten Grundstücke. Miteinbeziehung eines naheliegenden Kindergartens.*

Gemäß dem Stmk Baugesetz idgF besteht aufgrund einer Geräuscheinwirkung von Kinderspielplätzen für Nachbarn kein Schutzanspruch. Dazu wurde der § 13 Abs. 12 des Stmk. 1995 mit dem LBGl. Nr. 29/2014 novelliert: „Zu den unzumutbaren oder das ortsübliche Ausmaß übersteigenden Belästigungen oder Gesundheitsgefährdungen zählen jedenfalls nicht Geräuscheinwirkungen von Kinderspielplätzen, Kinderbetreuungseinrichtungen, Schulen für Schulpflichtige oder ähnlichen Anlagen.“

Die Errichtung eines privaten Kindergartens innerhalb des Bebauungsplangebiets wird nicht im Bebauungsplanverfahren geregelt werden, sondern obliegt dem Bauherren.

Grundsätzlich ist in der gegenständlichen Baugebietskategorie *Allgemeines Wohngebiet* gem. §30(1)2 des Stmk. ROG § 41 die Errichtung eines Kindergartens zulässig.

Im Zusammenhang mit der Bedarfserhebung eines Kindergartens oder einer Kindergruppe wird auf das Verfahren zur Erlangung einer Bewilligung zur Errichtung von

Kinderbetreuungseinrichtungen der zuständigen Dienststelle des Land Steiermark (Abteilung 6, Bildung und Gesellschaft) hingewiesen.

Auf eine Wertminderung benachbarter Grundstücke aufgrund eines zu erwartenden, erhöhten Lärmpegels aufgrund einer möglicherweisen Errichtung einer Kinderbetreuungseinrichtung besteht kein Schutzanspruch. Die Einwendung ist daher für das gegenständliche Bebauungsplanverfahren gegenstandslos.

#### Ad 3) Generelle Einwendung gegen die Wertminderung der Nachbargrundstücke

Dem Gestaltungskonzept liegt eine Neuinterpretation der gründerzeitlichen Blockrandbebauung mit einem schallberuhigten und verkehrsfreien Innenhof zugrunde. Eine zukünftige Bebauung fungiert gegenüber der im Westen liegenden Einfamilienhausbebauung als Schallschutzriegel. Dabei wird ein großzügiger, zusammenhängender und gut nutzbarer Freiraum erzeugt, der einen sanften Übergang zur westlich angrenzenden Einfamilienhausbebauung ermöglicht.

Das parallel zum Bebauungsplan entwickelte Gestaltungskonzept des Straßenraumes sieht unter anderem den Ausbau von öffentlichen Gehwegen, die Errichtung von straßenbegleitenden Baumreihen- und Grünstreifen vor. Für den Fuß- u. Radverkehr werden neue Verbindungen bzw. eine hochwertige Infrastruktur geschaffen.

Gemeinsam mit der Festlegung von Bereichen der Nichtwohnnutzungen in den straßennahen Erdgeschosszonen (Ermöglichung zur Unterbringung von beispielsweise Nahversorgern, Gastronomie od. Dienstleistungsstätten) soll die infrastrukturelle Ausstattung im Gebiet gestärkt und der Straßenraum belebt werden.

Es ist zu erwarten, dass sich die o. a. Maßnahmen positiv auf das Areal und die benachbarte Umgebung auswirken. Eine Wertminderung- od. Wertsteigerung von Grundstücken im nahen Umfeld des Bebauungsplanes kann jedenfalls nicht im ggst. Bebauungsplanverfahren geregelt werden. Die Einwendung ist daher für das gegenständliche Bebauungsplanverfahren gegenstandslos.

#### Ad 4) Seitenarm der Straßganger Straße: Wunsch nach einer Umwidmung zu einem Rad- u. Fußweg

Der Seitenarm der Straßganger Straße liegt außerhalb des Bebauungsplangebiets und kann nicht im Bebauungsplanverfahren behandelt werden.

Die Stilllegung dieses Seitenarms für den Kfz-Verkehr und ausschließliche Öffnung für den Fuß- u. Radverkehr entspricht jedoch der städtebaulichen und verkehrlichen Zielsetzung in Verbindung mit einer zukünftigen Bebauung innerhalb des Bebauungsplangebiets.

#### Ad 5) Wunsch: Weiterführung Allee Handelstraße

Entlang der *Handelstraße*, auf der Südseite, wurde der Bebauungsplan-Entwurf zugunsten einer verbesserten Straßenraumgestaltung abgeändert. Die parallel zur *Handelstraße* verlaufende Baugrenzlinie wurden um ca. 2 m in Richtung Süden versetzt um in der weiterführenden Planung Platz für einen straßenbegleitenden Grünstreifen sowie Baumpflanzungen zu ermöglichen.

Dieses Gestaltungskonzept sieht hier zwischen der Fahrbahn und dem Gebäude nun einen Längsparkstreifen mit Baumpflanzungen, einen Grünstreifen und einen öffentlichen Gehweg bis zum aufgehenden Mauerwerk des Gebäudes vor. Diese detaillierte Planung dazu ist

nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanes, sondern wird im Zuge des Bauverfahrens erstellt.

Ad 6) Wunsch: Überschreitung des Mindestmaßes an Begrünung im neuen Areal  
Es wird der Wunsch eingebracht, mehr Bepflanzung vorzuschreiben. [...] Somit ist die  
projektierte Grünfläche zukünftig tatsächlich als Park zu bezeichnen und erfüllt eine  
Filterfunktion in Richtung der benachbarten Einfamilienhausbebauung. [...]

Hinsichtlich der Frei- u. Grünflächengestaltung wurde der Bebauungsplan zugunsten einer intensiveren Begrünung abgeändert. Einerseits wurde die Mindestanzahl der zu pflanzenden Bäume (hofseitig und straßenseitig) erhöht (siehe Plan). Andererseits wurde der Anteil an unversiegelten und begrünt gestalteten Flächen auf den Vorplätzen A und B erhöht (siehe Verordnungstext). Hinsichtlich der Freiraumgestaltung wird angestrebt, dass eine möglichst geringe Versiegelung und der Erhalt einer möglichst großen Fläche an gewachsenem Boden zu sichern. Dazu ist gem. § 9 Freiflächen, Grüngestaltung (12) der Verordnung ein Außenanlagenplan einzureichen.

7) Wunsch: Meidung einer schleichenden Änderung der umliegenden  
Parkraumbewirtschaftung.

Gemäß dem § 8 der Verordnung sind Kfz-Stellplätze entsprechend dem festgelegten Stellplatzschlüssel auf dem jeweiligen Bauplatz (TG oder oberirdisch) herzustellen. Für etwaige gewerbliche Nutzungen in der Erdgeschosszone sind max. 17 oberirdische Pkw-Abstellplätze in den im Bebauungsplan ausgewiesenen Bereich (auf den Bauplätzen A und B) zulässig. Oberirdische PKW-Abstellflächen auf dem Bauplatz C sind aus Gründen der Frei- u. Grünraumgestaltung nicht vorgesehen.

Die Regelung von öffentlich nutzbaren PKW-Abstellflächen im nahen Umfeld des Bebauungsplanes kann nicht im ggst. Bebauungsplanverfahren geregelt werden.

Die eingebrachten Einwendungen konnte bei der Beschlussfassung des 14.17.0  
Bebauungsplanes „Reininghausstraße – Handelstraße – Straßganger Straße“ teilweise  
berücksichtigt werden.

**Einwendung 7 (OZ 0012 – Holding Graz – Abfallwirtschaft):**

*[...] Aus dem vorliegenden Bebauungsplan sowie aus Gesprächen mit verschiedenen Abteilungen des Bauamtes konnte nicht geklärt werden, wie wesentliche Voraussetzungen für eine den gesetzlichen Vorgaben entsprechende städtische Abfuhr umgesetzt werden kann. [...]*

*Die Holding Graz, Kommunale Dienstleistungen GmbH, Abfallwirtschaft erhebt daher die Einwendung, dass aufgrund der derzeit ungeklärten Fragen keine ordnungsgemäße Abfuhr der anfallenden Abfälle möglich ist.*

**Einwendungsbehandlung:**

Gemäß § 40 Abs 1 des StROG 2010 ist die Ver- und Entsorgung von Abfällen nicht zwingend im Bebauungsplan festzulegen. Die konkrete Planung der Ver- und Entsorgungswege sowie der Müllsammelbereiche wird grundsätzlich erst nach Vorlage des konkreten Projektes im Zuge des Bauverfahrens erstellt. Ungeachtet dessen wurde das Projekt zwischenzeitlich (im Zuge der parallel laufenden Planung für das Bauverfahren) weiterentwickelt. Die Situierung der Müllräume erfolgt dabei sowohl in der Reininghausstraße, als auch in der Handelstraße

möglichst straßennah. Die Zugänglichkeit zu den Müllräumen unter Einhaltung der Vorgaben seitens der Abfallwirtschaft ist Gegenstand des konkreten Baubewilligungsverfahrens. Eine Abstimmung mit dem Gestaltungskonzept des Straßenraums (bzw. straßenrechtlichen Genehmigungsverfahren) ist dabei erforderlich.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass die Festlegung der straßenbegleitenden, geschlossenen Bebauung (Handelstraße und Reininghausstraße) auf dem vorliegenden Wettbewerbsergebnis basiert, welches durch eine Fachjury prämiert und in Abstimmung mit den städtischen Abteilungen weiterentwickelt wurde.

Die eingebrachten Einwendungen konnte bei der Beschlussfassung des 14.17.0 Bebauungsplanes „Reininghausstraße – Handelstraße – Straßganger Straße“ nicht berücksichtigt werden.

### **Einwendung 8 (OZ 0013)**

*Eigentümerin der Haus Handelstraße 8.*

- 1) Gegen die Gesamthöhe von 25 m, Einbußen an Sonnenlicht,*
- 2) Gegen die Gebäudehöhe aus gestalterischer Sicht (Einfügung in die Umgebung, bestehend aus Gründerzeithäuser und Ein- u. Zweifamilienhausbebauung)*
- 3) Für eine Baumreihe bzw. Grünfläche in der Handelstraße im Bereich des Bebauungsplangebiets. Für ein Zurücksetzen des Gebäudes von der Handelstraße.*

### **Einwendungsbehandlung:**

#### **Ad 1 und 2) Gesamthöhe und Gebäudehöhe**

Die Baumassenverteilung des gegenständlichen Bebauungsplanes liegt grundsätzlich dem Raumordnungsgrundsatz des sparsamen Umgangs mit der Ressource Boden und der guten Qualität der öffentlichen Verkehrserschließung zu Grunde. Die vertikalen Entwicklungsakzente ermöglichen die Freihaltung von möglichst viel Grünraum im Areal.

Die Erstellung des gegenständlichen Bebauungsplans erfolgte auf Basis eines vorliegenden Wettbewerbsergebnisses, prämiert durch eine Fachjury, und in Abstimmung mit den städtischen Abteilungen. Das Siegerprojekt sieht die Höhenstaffelung von der 6-Geschossigkeit bis hin zur 3-Geschossigkeit in Richtung Westen vor.

Grundsätzlich können Veränderungen infolge der Siedlungsentwicklung im Stadtgebiet, die für ansässige Bewohner als nachteilig empfunden werden, nicht ausgeschlossen werden. Die unzumutbare Belästigung und Beeinträchtigung § 26 (Punkt 5) des Steiermärkischen Baugesetz i.d.g.F. beziehen sich auf den § 57 Abwässer, § 58 Sonstige Abflüsse, § 60 Abgase von Feuerstätten, § 66 Belüftung und Beheizung und § 88 Anforderungen (Änderung des Abflussverhältnisse bei Veränderung des Geländes), aber nicht auf Veränderungen in der Besonnung eines Grundstückes, da die Abstände von Gebäuden zur Grundstücksgrenze im §13 des Baugesetzes geregelt werden.

Auf die Vermeidung von Sichtbeziehungen einer zu erwartenden Bebauung, auf die Wahrung einer bestehenden Privatsphäre sowie hinsichtlich einer Wertbeeinflussung benachbarter Liegenschaften besteht jedoch kein Anspruch nach den Rechtsinstrumenten im Bebauungsplanverfahren.

### Ad 3) Baumreihe/Grünfläche in der Handelstraße, Zurücksetzen des Gebäudes von der Handelstraße

Entlang der *Handelstraße*, auf der Südseite, wurde der Bebauungsplan-Entwurf zugunsten einer verbesserten Straßenraumgestaltung abgeändert. Die parallel zur *Handelstraße* verlaufende Baugrenzlinie wurden um ca. 2 m in Richtung Süden versetzt um in der weiterführenden Planung Platz für einen straßenbegleitenden Grünstreifen sowie Baumpflanzungen zu ermöglichen.

Dieses Gestaltungskonzept sieht hier zwischen der Fahrbahn und dem Gebäude nun einen Längsparkstreifen mit Baumpflanzungen, einen Grünstreifen und einen öffentlichen Gehweg bis zum aufgehenden Mauerwerk des Gebäudes vor. Diese detaillierte Planung dazu ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanes, sondern wird im Zuge des Bauverfahrens erstellt.

Die eingebrachten Einwendungen konnte bei der Beschlussfassung des 14.17.0 Bebauungsplanes „Reininghausstraße – Handelstraße – Straßganger Straße“ teilweise berücksichtigt werden.

#### Einwendung 9 (OZ 0014):

- 1. Die geplante 25 m Höhe bei der Südspitze bzw. Nord-Ostspitze des Gebiets stellen einen schroffen und äußerst rücksichtslosen Einschnitt in das Gesamterscheinungsbild der Umgebung dar.*
- 2. Der Übergang der mit 0,2-0,4 ausgewiesenen Dichten in Beierdorf (westliche des Gebietes) hin zu den 0,2 bis 0,6 östlich des Gebietes mit bis zu 1,2 ist nicht nachvollziehbar und stellen aus unserer Sicht eine abnorme, städtebauliche Maßnahme dar. [...] Anstelle eines sanften, heterogenen Übergangs von weniger dichten zu höher dichten Gebieten wird eine, alle anderen Gebäude der unmittelbaren Umgebung weit überragende und vor allem dominierende Häuserflucht in der Reininghausstraße – Villenstraße geplant.*
- 3. Die Südspitze des geplanten Neubaus mit 25 m maximaler Geschoßhöhe und einem scharfkantigen Gebäudewinkel von 30 Grad zerschneidet das Gesamterscheinungsbild der Umgebung auf ungewöhnlich schonungslose bzw. brutale Weise. Das Trennende wird vor das Gemeinsame gestellt. [...] Der Blick der aus dem Süden kommenden Fahrzeuge fällt auf eine massive erhöhte, schroffkantige, abstoßende Häuserflucht. [...]*

#### Einwendungsbehandlung:

##### Ad 1) Gesamthöhe und Gebäudehöhe

Die Baumassenverteilung des gegenständlichen Bebauungsplanes liegt grundsätzlich dem Raumordnungsgrundsatz des sparsamen Umgangs mit der Ressource Boden und der guten Qualität der öffentlichen Verkehrserschließung zu Grunde. Die vertikalen Entwicklungsakzente ermöglichen die Freihaltung von möglichst viel Grünraum im Areal.

Die Erstellung des gegenständlichen Bebauungsplans erfolgte auf Basis eines vorliegenden Wettbewergergebnisses, prämiert durch eine Fachjury, und in Abstimmung mit den städtischen Abteilungen. Das Siegerprojekt sieht die Höhenstaffelung von der 6-Geschossigkeit bis hin zur 3-Geschossigkeit in Richtung Westen vor.

Grundsätzlich können Veränderungen infolge der Siedlungsentwicklung im Stadtgebiet, die für ansässige Bewohner als nachteilig empfunden werden, nicht ausgeschlossen werden. Die unzumutbare Belästigung und Beeinträchtigung § 26 (Punkt 5) des Steiermärkischen Baugesetz i.d.g.F. beziehen sich auf den § 57 Abwässer, § 58 Sonstige Abflüsse, § 60 Abgase von Feuerstätten, § 66 Belüftung und Beheizung und § 88 Anforderungen (Änderung des Abflussverhältnisse bei Veränderung des Geländes), aber nicht auf Veränderungen in der Besonnung eines Grundstückes, da die Abstände von Gebäuden zur Grundstücksgrenze im §13 des Baugesetzes geregelt werden.

Auf die Vermeidung von Sichtbeziehungen einer zu erwartenden Bebauung, auf die Wahrung einer bestehenden Privatsphäre sowie hinsichtlich einer Wertbeeinflussung benachbarter Liegenschaften besteht jedoch kein Anspruch nach den Rechtsinstrumenten im Bebauungsplanverfahren.

#### Ad 2) Bebauungsdichte

Nachdem die Entscheidung, das Planungsgebiet als „*Allgemeines Wohngebiet-Aufschließungsgebiet*“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,2-1,2 festzulegen, bereits im Rahmen des Beschlusses der 22. Änderung des 3.0 Flächenwidmungsplanes 2002 erfolgt ist und von der Landesregierung genehmigt wurde, kann im nun zum Beschluss gelangten Bebauungsplan diese Entscheidung nicht noch einmal hinterfragt werden.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass das Planungsgebiet vor der Umwidmung in ein „*Allgemeines Wohngebiet-Aufschließungsgebiet*“ als „*Gewerbegebiet*“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,2-1,5 im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 ausgewiesen war. Die städtebaulichen Gründe für die Bebauungsdichteüberschreitung liegen für das Planungsgebiet des Bebauungsplanes mit dem prämierten Wettbewerbsentwurf vor (siehe Erläuterungsbericht).

Die Baumassenverteilung innerhalb des Bebauungsplangebiets beabsichtigt 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. Auf Basis eines durch eine Fachjury prämierten Wettbewerbsergebnisses und dessen Weiterentwicklung in Abstimmung mit den städtischen Abteilungen wurde das gegenständliche Bebauungsplankonzept erarbeitet.

Die schallschutztechnische Abschirmung (Schallquellen *Handelstraße u. Reininghausstraße*) der Einfamilienhausbebauung westlich des Planungsgebiets, die Schaffung einer großen Grünfläche als Pufferzone, neue Fuß- u. Radwegverbindungen sowie die geplante Ansiedlung neuer, infrastruktureller Einrichtungen werden als positive Akzente für das Umfeld des Planungsgebietes gesehen.

#### Ad 3) Trennender Baukörper

Der Bebauungsplan ermöglicht einen Baukörper, der im südlichen Bereich das Erscheinungsbild in Zusammenschau mit der Umgebung stark akzentuiert. In den Erläuterungen des prämierten Wettbewerbsentwurfes wird dazu angeführt:

*„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 eröffne die Chance, den vorhandenen Stadtraum neu zu ordnen und jenen Stadtkörper fortzuführen, der mit der gründerzeitlichen Bebauung begonnen wurde.“*

Im Süden bildet die naheliegende Umgebung mit einer Weitläufigkeit, den Freiflächen und den Hauptverkehrsachsen ein platzprägendes Erscheinungsbild. Aufgrund der heterogenen, offenen Bebauung in diesem Bereich ist hingegen der städtische Charakter nicht gegeben. Die Akzentuierung dieses wichtigen städtischen Raumes unterstreicht das städtebauliche Intention, die Adressbildung vor dem Hintergrund einer wachsenden Stadt.

Die eingebrachten Einwendungen konnte bei der Beschlussfassung des 14.17.0 Bebauungsplanes „Reininghausstraße – Handelstraße – Straßganger Straße“ nicht berücksichtigt werden.

### **Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf**

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 14.17.0 Bebauungsplan *Reininghausstraße – Handelstraße – Straßganger Straße* in folgenden Punkten geändert. Von der Bau- und Anlagenbehörde wurde eine rechtliche Beratung durchgeführt und die Verordnung redigiert. Die kursiv geschriebenen, unterstrichenen Worte wurden ergänzt.

### **VERORDNUNG**

Die kursiv geschriebenen, unterstrichenen Worte wurden ergänzt.

#### **§ 2 BAUPLÄTZE**

Die Bauplätze sind folgendermaßen festgelegt:

<b>Bauplatz</b>	<b>Nettobauplatzfläche</b>
Bauplatz A	ca. <del>707 m<sup>2</sup></del> <u>650 m<sup>2</sup></u>
Bauplatz B	ca. <del>3.288 m<sup>2</sup></del> <u>3.152 m<sup>2</sup></u>
Bauplatz C	ca. <del>8.454 m<sup>2</sup></del> <u>3.197 m<sup>2</sup></u>
<u>Bauplatz D</u>	ca. <u>5.228 m<sup>2</sup></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:

<b>Bauplatz</b>	<b>Bebauungsgrad</b>
Bauplatz A	<del>max. 0,19</del> <u>max. 0,3</u>
Bauplatz B	<del>max. 0,53</del> <u>max. 0,6</u>
Bauplatz C	<del>max. 0,51</del> <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	<del>mind. 0,10</del>	<del>max. 0,20</del> <u>0,20</u>
Bauplatz B	mind. 1,00	<del>max. 1,24</del> <u>1,31</u>
Bauplatz C	mind. 1,00	<del>max. 1,70</del> <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) Im 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 ungefährer 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~~, begrünter 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 m<sup>2</sup> 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 ungefährrer 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.

## ERLÄUTERUNGSBERICHT:

Der Erläuterungsbericht wurde betreffend den geänderten Inhalte ergänzt und berichtigt.

## ANHÖRUNG:

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden zu diesen Änderungen angehört (Anhörung gemäß §38 (7) StROG).

## **Inhalt**

Der Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungswortlaut und der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung sowie einem Erläuterungsbericht. Er entspricht den inhaltlichen Anforderungen gemäß Steiermärkisches Raumordnungsgesetz und ist widerspruchsfrei zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept und 4.02 Stadtentwicklungskonzept (Entwurf-2.Auflage) sowie zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 und zum 4.0 Flächenwidmungsplan (Entwurf-2.Auflage) der Landeshauptstadt Graz.

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

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

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

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

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung

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

den

**Antrag,**

der Gemeinderat wolle beschließen:

1. Den 14.17.0 Bebauungsplan „Reininghausstraße – Handelstraße – Straßganger Straße“, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht,
2. die Einwendungserledigungen

Die Bearbeiterin:

DDI<sup>in</sup> Martina Weinzettl  
*(elektronisch unterfertigt)*

Der Abteilungsvorstand:

DI Bernhard Inninger  
*(elektronisch unterfertigt)*

Der Baudirektor:

DI Mag. Bertram Werle  
*(elektronisch unterfertigt)*

Der Bürgermeister als Stadtsenatsreferent:

Mag. Siegfried Nagl

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

Ausschusses für Stadt- und Grünraumplanung

am.....

Die Schriftführerin

Der Vorsitzende:

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

bei Anwesenheit von ..... GemeinderätInnen

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

Beschlussdetails siehe Beiblatt

Graz, am .....

Der/die Schriftführerin:

Vorhabenliste/BürgerInnenbeteiligung:

- Der Bebauungsplan wurde auf die Vorhabensliste gesetzt: ja / Datum: 11.07.2016
- Die BürgerInnenbeteiligung erfolgte über die Auflage des Bebauungsplanes, diese wurde für einen Zeitraum von 8 Wochen anberaumt und zusätzlich erfolgte innerhalb dieser Frist eine Informationsveranstaltung zum Bebauungsplan. Die Kundmachung über die Auflage wurde im Amtsblatt kundgemacht, weitere Informationen sind über die Internetseite der Stadt Graz [www.graz.at/bebauungsplanung](http://www.graz.at/bebauungsplanung) abrufbar.

Bezirksrat

Dem Bezirksrat Eggenberg wurde am 05.10.2016 gemäß § 6 Abs 2 Z 4 und 5 der Geschäftsordnung für den Bezirksrat, sowie für BezirksvorsteherInnen/Bezirksvorsteher 2009, der 14.17.0 Bebauungsplan zur Stellungnahme und Information übermittelt.

Der Bezirksrat hat keine Stellungnahme abgegeben.



GZ: A14-016694/2016/0018

Bearbeiter: DDI<sup>in</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 Baugrenzzlinien 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. <del>707 m<sup>2</sup></del> <u>650 m<sup>2</sup></u>
Bauplatz B	ca. <del>3.288 m<sup>2</sup></del> <u>3.152 m<sup>2</sup></u>
Bauplatz C	ca. <del>8.454 m<sup>2</sup></del> <u>3.197 m<sup>2</sup></u>
<u>Bauplatz D</u>	<u>ca. 5.228 m<sup>2</sup></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	<del>max. 0,19</del> <u>max. 0,3</u>
Bauplatz B	<del>max. 0,53</del> <u>max. 0,6</u>
Bauplatz C	<del>max. 0,51</del> <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	<del>mind. 0,10</del> <u>max. 0,20</u> <u>0,20</u>
Bauplatz B	mind. 1,00 <del>max. 1,24</del> <u>1,31</u>
Bauplatz C	mind. 1,00 <del>max. 1,70</del> <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~~, begrünter 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> umfasst überwiegend das ehemalige ÖAMTC-Areal und wird durch die *Reininghausstraße*, die *Handelstraße* und die *Straßganger Straße* begrenzt.

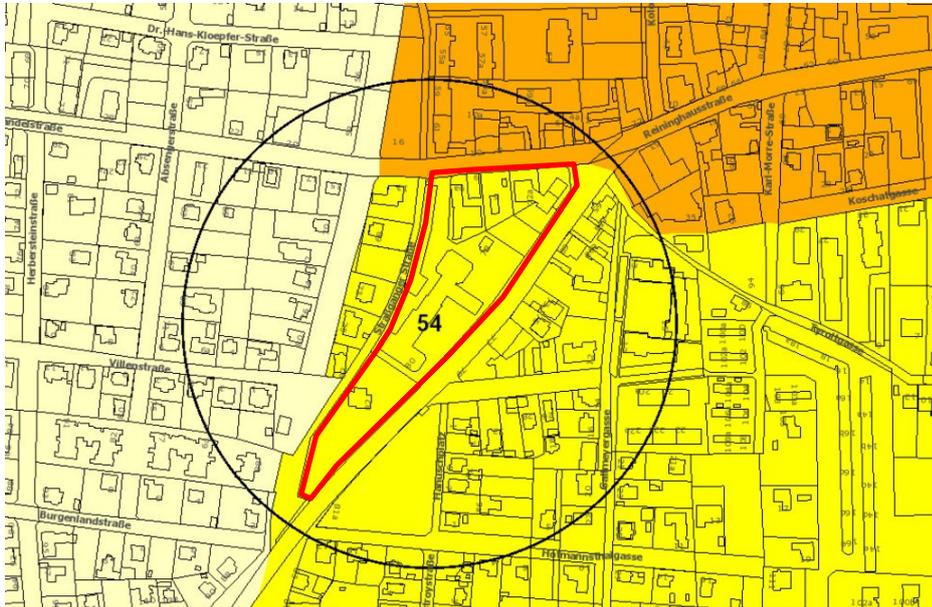


Luftbild 1 (2015): Auszug aus den Geodaten (Graz). Die rote Umrandung markiert das Planungsgebiet.

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen

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

##### „Wohngebiet mittlerer Dichte“



Auszug aus der 4.02 Stadtentwicklungskonzept Entwurf -2.Auflage.

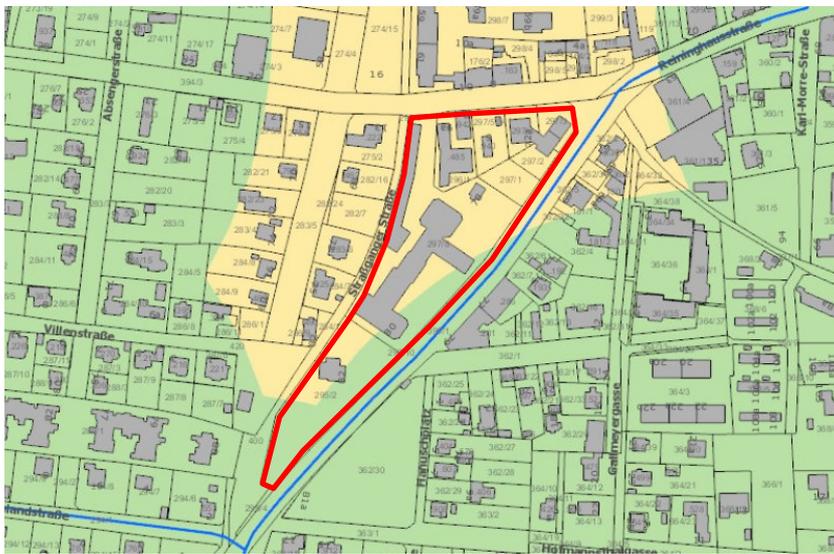
Die rote Umrandung markiert das Planungsgebiet.

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“

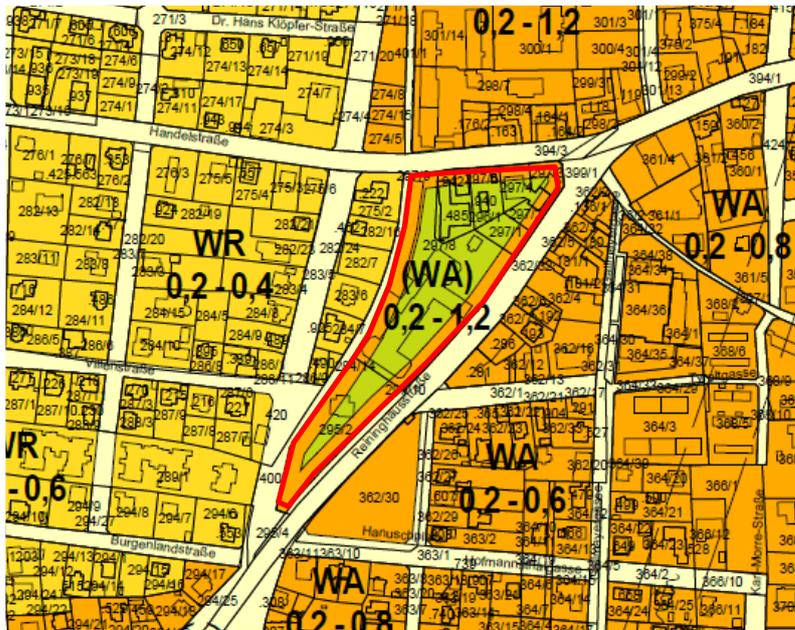
Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung mit zeitlichen Mängeln

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:

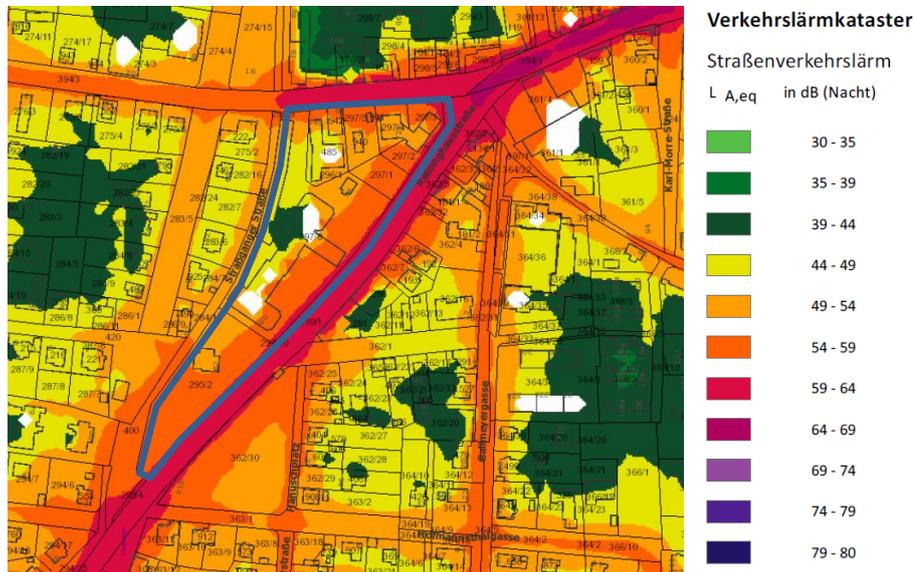
- 1) *Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz, Nachweis einer zweckmäßigen Verkehrsanbindung und der Verkehrssicherheit der äußeren Erschließung für alle Verkehrsarten (Motorisierter Individualverkehr, öffentlicher Verkehr, Rad- und Fußverkehr)*
- 3) *Innere Erschließung (Verkehr und technische 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 m<sup>2</sup> 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<sub>A,eq</sub> 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 m<sup>2</sup> 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.

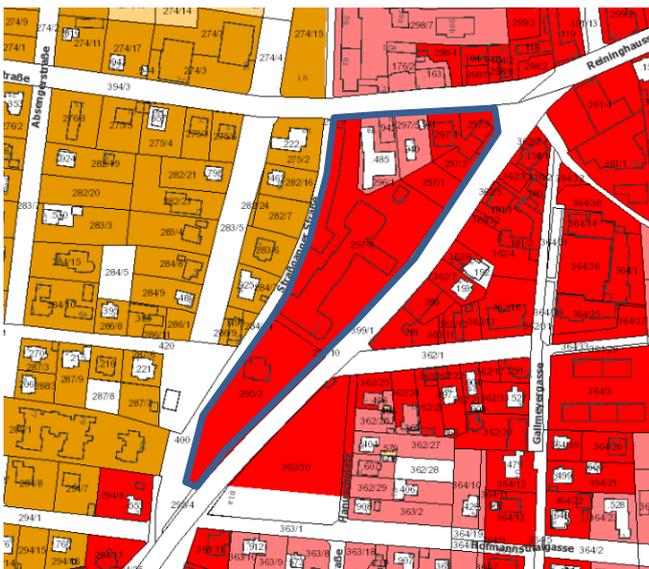
Die blaue Umrandung markiert das Planungsgebiet.

*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 durchgrüntem 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 m<sup>2</sup> 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.

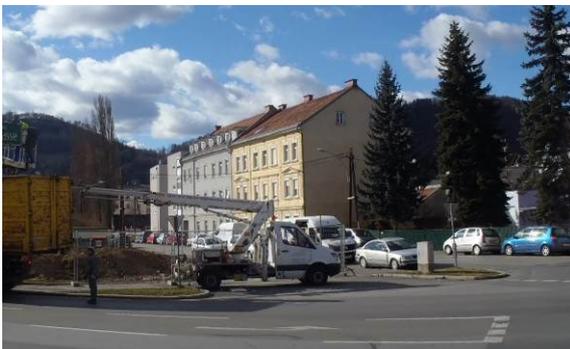


Foto 3: Blick in Richtung Nordwesten, Handelsstraße, Haus Nr. 8 und 10, gründerzeitliche Wohnbauten



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<sub>eq</sub> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>) ergibt. Die maximal erreichbare Bruttogeschosfläche beträgt gemäß den Festlegungen des 14.17.0 Bauungsdichteverordnungsplanes rd. 18.660 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup>
- *Reininghausstraße* (Busbucht, Gehweg): ca. 180 m<sup>2</sup>
- *Reininghausstraße* (Gehweg, Baumreihe, Längsparkstreifen): ca. 605 m<sup>2</sup>
- *Reininghausstraße* (VF gem. 3.22 Flächenwidmungsplan und 4.0 Flächenwidmungsplan (Entwurf-2. Auflage): ca. 473 m<sup>2</sup>

Die Summe aller Flächen, die ins öffentliche Gut übernommen werden, beträgt rd 1.530 m<sup>2</sup>. 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 **Baugrenzlinien 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 Baugrenzlinien bzw. Höhenzonierungslinien sind die maximalen Geschossanzahlen festgehalten.

In weiteren Inhalten zu §5 wird für Abgänge für Tiefgaragen und ähnliche, untergeordnete Funktionen Spielraum geschaffen. Die Baugrenzlinien 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 – Krieberrnegg 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:

<b>Nutzung</b>	<b>Stellplatzwert</b>
Wohnen	1 Stpl. je 65-90 m <sup>2</sup> Wohnnutzfläche
Geschäfte	1 – 5,75 Stpl. je 100 m <sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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)



# VERORDNUNG

## Beschluss

GZ.: A14-016694/2016/0018

### 14.17.0 Bebauungsplan

„Reininghausstraße – Handelstraße – Straßganger Straße“  
XIV. Bez., KG 63109 Baierdorf

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 11.05.2017, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 14.17.0 Bebauungsplan „Reininghausstraße – Handelstraße – Straßganger Straße“ beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBl 139/2015 in Verbindung mit den §§ 8, 11 und 89 Abs. 4 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idF LGBl 117/2016 und § 3 Abs. 1 der Bebauungsdichteverordnung 1993 idF LGBl. 58/2011 wird verordnet:

#### § 1 ALLGEMEINES

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

#### § 2 BAUPLÄTZE

Die Bauplätze sind folgendermaßen festgelegt:

Bauplatz	Nettobauplatzfläche
Bauplatz A	ca. 650 m <sup>2</sup>
Bauplatz B	ca. 3.152 m <sup>2</sup>
Bauplatz C	ca. 3.197 m <sup>2</sup>
Bauplatz D	ca. 5.228 m <sup>2</sup>

#### § 3 BEBAUUNGSWEISEN, NUTZUNGEN

- (1) offene Bebauung  
gekuppelte Bebauung  
geschlossene Bebauung
- (2) Abstandsunterschreitungen sind im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes zulässig.

#### § 4 BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE

(1) Der Bebauungsgrad wird mit den Höchstwerten festgelegt:

<b>Bauplatz</b>	<b>Bebauungsgrad</b>
Bauplatz A	max. 0,3
Bauplatz B	max. 0,6
Bauplatz C	max. 0,5
Bauplatz D	max. 0,6

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

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

#### § 5 BAUGRENZLINIEN

- (1) Im Plan sind die Baugrenzlinien für Hauptgebäude festgelegt.
- (2) Die Baugrenzlinien gelten nicht für Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Vordächer und dergleichen.
- (3) Balkone dürfen maximal 2,0 m über die Baugrenzlinie vortreten. Entlang der Reininghausstraße und entlang der Handelstraße sind über die Baugrenzlinie hervortretende Balkone unzulässig.
- (4) Entlang der Reininghausstraße sind straßenseitige Laubengänge unzulässig.
- (5) In den im Plan blau schraffierten Bereichen ist das Erdgeschoss über ein lichte Höhe von mind. 3,2 m von baulichen Anlagen freizuhalten.

#### § 6 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, DÄCHER

- (1) Im Plan sind die maximal zulässigen, oberirdischen Geschoßanzahlen eingetragen. Hauptdächer und Attiken sind jeweils geradlinig, schräg verlaufend zwischen den im Plan eingetragenen, max. Gebäudehöhen zulässig. Straßenseitig sichtbare, geschossweise Abtreppungen sind unzulässig.
- (2) Höhenbezugspunkt: 363,1 m im Präzisionsnivelement (Oberkante Schachtabdeckung lt. Eintragung im Plan, Reininghausstraße).
- (3) Für kleinere technische Aufbauten und kleinere Dachaufbauten sind Überschreitungen der max. Gebäudehöhen zulässig.
- (4) Flachdächer und flach geneigte Dächer sind zu begrünen. Dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 8 cm vorzusehen. Davon ausgenommen sind befestigte Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stiegenhäuser und Lifte, die in Summe 1/3 der gesamten Dachfläche nicht überschreiten.
- (5) Dächer sind als Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 10° zulässig.

- (6) Voluminöse Haustechnikanlagen (z.B. Zentralklimageräte und dergleichen) über dem letzten Geschoss sind innerhalb des Dachraumes zu situieren.
- (7) Im Erdgeschoss hat die Geschosshöhe mindestens 4,2 m zu betragen.

**§ 7 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN**

Entlang der Reininghausstraße und entlang der Handelstraße sind mind. 10 % der straßenseitigen Fassadenflächen zwischen 2. und letztem Geschoss mit mind. 4,0 m tiefen Öffnungen (Freibereiche) auszubilden.

**§ 8 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE**

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

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

- (3) Diese Werte sind jeweils die Ober- oder Untergrenze.
- (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.
- (5) Außerhalb des Gebäudes liegende Tiefgaragenrampen sind einzuhausen.
- (6) Die PKW-Abstellplätze gemäß Abs.1 können auch außerhalb des jeweiligen Bauplatzes, jedoch innerhalb des Gültigkeitsbereiches des Bebauungsplanes angeordnet werden.
- (7) Die Anzahl der oberirdischen, gebäudeintegrierten PKW-Abstellplätze für den Bauplatz A und B darf insgesamt max. 17 betragen.
- (8) Je angefangene 35 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen.
- (9) Fahrradabstellplätze sind überwiegend im Gebäude zu integrieren.

**§ 9 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG**

- (1) Der im Plan eingetragene Vorplatz A ist zu mind. 15 % und der Vorplatz B zu mind. 40 % der jeweiligen Fläche unversiegelt und begrünt zu gestalten.
- (2) Abweichungen der Lage der im Bebauungsplan eingetragenen Bäume sind zulässig.
- (3) Die Baumanzahl hat mindestens den Eintragungen im Bebauungsplan zu entsprechen.
- (4) Bäume sind als Laubbäume in Baumschulqualität mit einem Mindeststammumfang von 18|20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten.  
Die Mindestgröße der Baumscheibe hat in versiegelten Bereichen mindestens 9 m<sup>2</sup> zu betragen. Baumscheiben sind zu begrünen und bei Bedarf durch entsprechende Maßnahmen (z.B. Baumschutzbügel) vor Befahren zu schützen.
- (5) Der Standraum der Bäume ist in den befestigten Bereichen durch Bewässerungs- bzw. Belüftungseinrichtungen bzw. durch einen sickerfähigen Belag zu sichern.

- (6) Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens von Bäumen ist unzulässig.
- (7) Die Mindestbreite von straßenbegleitenden, begrünten Baumscheiben entlang der Reininghausstraße hat mindestens 2,0 m zu betragen.
- (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 mind. 4,5 m zu betragen. Der Baumachsabstand zu unterirdischen Einbauten hat mind. 4,5 m zu betragen.
- (9) Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mind. 0,7 m Höhe (ausgenommen Wege und Tiefgaragenrampen) niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken. Bei Bäumen 2. und 3. Ordnung (mittel- bis kleinkronig) ist die Vegetationsschicht auf mind. 1,0 m zu erhöhen und bei Bäumen 1. Ordnung ist die Vegetationsschicht auf mind. 1,5 m zu erhöhen.
- (10) Lärmschutzwände sind beidseitig mit immergrünen Pflanzen zu begrünen.
- (11) Geländeänderungen (Anschüttungen und Abgrabungen) dürfen max. 1,0 m betragen. Ausnahmen sind im Bereich von Kinderspielplätzen und im Bereich von haustechnischen Anlagen zulässig. Als Höhenbezug gilt das natürliche Gelände.
- (12) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan einzureichen.

#### **§ 10 SONSTIGES**

- (1) Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,5 m zulässig, ausgenommen Lärmschutzwände und Einfriedungen für Kinder- und Altenbetreuung und dergleichen.
- (2) Werbeanlagen sind auf Gebäuden ausschließlich 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.

#### **§ 11 INKRAFTTRETEN**

- (1) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit 25.05.2017 in Kraft.
- (2) Der Bebauungsplan liegt im Magistrat Graz, Stadtplanungsamt, Europaplatz 20, 6. Stock, während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

Der Bürgermeister:

Mag. Siegfried Nagl