

T06

Bericht an den Gemeinderat

BearbeiterIn: DIⁿ Suzanne Artés

BerichterstellerIn:.....

GZ: A 14-062900/2014/0025

Graz, 01.06.2017

14.14.0 Bebauungsplan

„Reininghaus Parkquartier – Brauhausstraße“

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

Die Eigentümer der Liegenschaften 335/3, Quartier 5 Reininghaus Areal GmbH + Co KG; 335/18, Grazer Wechselseitige Versicherung Aktiengesellschaft mbH. und 335/21, Bauträger Mag. Hofstätter & Kletzenbauer GmbH der KG Baierdorf haben um die Erstellung eines Bebauungsplanes ersucht.

Das Gst.Nr. Teil v. 332/5 (STAMAG) liegt innerhalb des bebauungsplanpflichtigen Bereiches. Seitens der Eigentümervertreter wurde mitgeteilt, dass kein Umsetzungswunsch besteht. Die für den Grundstückszuschnitt erforderlichen Vereinbarungen (Stichwort Tiefgarage) würden nicht unterfertigt werden. Für den Bereich wird zu einem späteren Zeitpunkt ein Teilbebauungsplan und bis zur Erfüllung aller Aufschließungserfordernisse eine Teilaufhebung des Aufschließungsgebietes erfolgen.

Das Planungsgebiet ohne das Gst.Nr. Teil v. 332/5 (STAMAG) weist gesamt eine Größe von ca. 3,7ha (ca. 36.931m²) brutto auf.

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

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

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2.Auflage (GR-Beschluss vom 16.06.2016) liegen die Grundstücke im „Kerngebiet ausgenommen Einkaufszentrum - Aufschließungsgebiet “ - jeweils mit einer Bebauungsdichte von 0,8 -2,5.

Zielsetzungen gemäß dem Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes für das gegenständliche Planungsareal: „Wohnen hoher Dichte/ Zentrum“ und gemäß 4.02 Stadtentwicklungskonzept Entwurf-2.Auflage (GR-Beschluss vom 16.06.2016) keine Änderungen gegenüber dem seit 30.05.2013 rechtswirksamen 4.0 Stadtentwicklungskonzept.

Die, der Kernstadtfunktion entsprechenden Flächen für eine dynamische Entwicklung der Wirtschaft sollen auf die Bereiche gelenkt werden, die auf Grund vorhandener Baulandpotentiale bzw. struktureller Veränderungen des Bestandes Entwicklungsschwerpunkte darstellen.

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

Als Grundlage für den Bebauungsplan liegen zum Zeitpunkt des Ansuchens folgende Vorplanungen/Untersuchungen/Technische Berichte/Stellungnahmen vor:

- Rahmenplan Graz Reininghaus (einstimmiger Beschluss des Gemeinderates vom 25.02.2010): Im Auftrag der Stadtbaudirektion und der Asset One Immobilienentwicklungs AG wurde von den Fachabteilungen Stadtplanungsamt, Abteilung für Grünraum und Gewässer, Abteilung für Verkehrsplanung, in Abstimmung mit dem Umweltamt unter Beiziehung von Konsulenten (Kleboth Lindinger ZT-GmbH, ARGE Bramberger & Atelier Thomas Pucher ZT GmbH, Stadtland, ZIS+P Verkehrsplaner) der GRAZ-REININGHAUS RAHMENPLAN erarbeitet. Verfasser: Kleboth, Lindinger, Dollnig, Planungsbüro für Architektur und Stadtentwicklung.
- Städtebauliche Potentialanalyse Kleboth
- Wettbewerbsergebnis „REININGHAUS PARKQUARTIERE“ PENTAPLAN ZT-GmbH – Architekt DI Wolfgang KÖCK
- Weiterentwicklung gemäß der Juryempfehlungen durch den Wettbewerbsgewinner PENTAPLAN ZT-GmbH – Architekt DI Wolfgang KÖCK
- Immissionstechnische Stellungnahme-Schall, Dr. Pfeiler GmbH vom März 2016
- Schalltechnisches Gutachten Nr. A83167-1, Büro Müller-BBM Austria GmbH, vom März 2017

In Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen wurde der Bebauungsplan auf Basis des Wettbewerbsergebnisses bzw. der vorliegenden Weiterentwicklung gemäß der Juryempfehlungen (PENTAPLAN ZT-GmbH – Architekt DI Wolfgang KÖCK) nach fachlich vertiefter Prüfung durch das Stadtplanungsamt erstellt.

VERFAHREN

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 11.05.2016 über den Inhalt und die beabsichtigte Auflage des 14.14.0 Bebauungsplan Entwurfes „Reininghaus Parkquartier – Brauhausstraße“ informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 26.05.2016.

AUFLAGE

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 8 Wochen, in der Zeit vom **27.05.2016** bis zum **22.07.2016** 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 23.06.2016 durchgeführt.

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

Einwendungen

Während der Auflagefrist vom 27.05.2016 bis 22.07.2016 langten 13 Einwendungen und eine Stellungnahme im Stadtplanungsamt ein und im Rahmen der Änderung bzw.

1. Anhörung 2 weitere Einwendungen:

Einwendung 1 – OZ 0006: Verkehr und Landeshochbau, Land Steiermark, Abteilung 16

Zur geplanten Änderung der Raumordnungspläne erhebt die Abteilung 16, Verkehr und Landeshochbau, einen Einwand. Die Stadt Graz hat den Bebauungsplan 14.15.0. „Reininghaus Quartier 3, Alte Poststraße – Wetzelsdorfer Straße“ aufgelegt. Damit soll die Bebauung von 4 Bauplätzen im Gesamtausmaß von > 23.000m² mit einer Bebauungsdichte von 1,0 – max. 2,9 ermöglicht werden. Gleichzeitig liegt der Bebauungsplan „Reininghaus Parkquartier – Brauhausstraße“ auf. Hier ist die Bebauung von 8 Bauplätzen im Gesamtausmaß von < 31.500m² mit einer Bebauungsdichte von 1,0 – max. 4,25 vorgesehen. Die gegenständlichen Flächen wurden als Aufschließungsgebiete festgelegt mit den Aufschließungserfordernissen

- 1. Nachweis der Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit der äußeren Erschließung (MIV, ÖV, Rad- und Fußwege) und ausreichend leistungsfähige Anbindung an das öffentliche Straßen und Wegenetz jeweils im Sinne des im Rahmenplan Graz-Reininghaus (Gemeinderatsbeschluss vom 25.2.2010) angestrebten Modal Splits und in Abstimmung auf die etappenweise Siedlungsentwicklung.*
- 2. Maßnahmen zur Förderung der Sanften Mobilität im Sinn des Rahmenplanes Graz-Reininghaus (ÖV, Radwege, Parkierung usw.).*

Die Bedingungen entsprechen den Festlegungen, die im Mai 2013 anlässlich einer groß angelegten Besprechung zwischen Stadt Graz und Land Steiermark in der Abteilung 13 mit den Vertretern der Stadt Graz gemeinsam formuliert wurden.

Dabei wurde auch eindeutig festgehalten, dass die Leistungsfähigkeitsnachweise pro Quartier vorzulegen sind, was durch die Formulierung „in Abstimmung auf die etappenweise Siedlungsentwicklung“ in den Aufschließungsbedingungen zum Ausdruck gebracht wurde.

Den gegenständlichen Unterlagen liegen jedoch keinerlei Nachweise zugrunde, die eine Aufhebung des Aufschließungsgebietes rechtfertigen würden. Es besteht daher zum

derzeitigen Zeitpunkt keine ausreichende Grundlage für die Erlassung der gegenständlichen Bebauungspläne

Der auf Seite 15ff. des Erläuterungsberichtes zum Bebauungsplan 14.14.0 bzw. Seite 17f. des Bebauungsplanes 14.15.0 enthaltene Hinweis auf einen Gemeinderatsbeschluss zum Ausbau einer Straßenbahnlinie bzw. die lapidare Mitteilung „Die Straßeninfrastruktur wird im Zuge der Gesamtentwicklung des Stadtteils parallel entsprechend dem Entwicklungsstand ausgebaut“ erfüllt die Aufschließungsbedingungen nicht einmal ansatzweise.

Dass die Bebauung erhebliche negative Auswirkungen auf das überörtliche Straßennetz haben wird, ist dem Rahmenplan Graz-Reininghaus selbst zu entnehmen. Dieser berechnet im günstigsten Fall, d. h. bei halber Ausnutzung der Fläche, bestmöglicher Nutzungsdurchmischung und der Prämisse, dass alle Restriktionen für den MIV voll durchgreifen, noch immer ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von 15.000 zusätzlichen KFZ-Fahrten pro Tag, was etwa einer Verdoppelung des bisherigen Verkehrsaufkommens entspricht.

Siehe dazu auch die nachstehend angeführten Auszüge aus dem Rahmenplan. Hierzu ist ergänzend festzuhalten, dass die Grundlage dieser Verkehrsberechnungen Daten aus dem Jahr 2008 darstellten, sodass auch diese Berechnungen – auch in Anbetracht der mittlerweile besser bekannten Nutzungen zu aktualisieren sind, wobei das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch neue Nutzungen im Einzugsgebiet, wie z. B. Smart City, ebenfalls zu berücksichtigen ist.

Evident ist jedoch, dass mit der Umsetzung der beiden Bebauungspläne massive Verschlechterungen der Leistungsfähigkeit auf dem überörtlichen Netz zu erwarten sind. Es sind daher als Voraussetzung für die Aufhebung der Aufschließungsbedingungen bzw. als Nachweis für deren Erfüllung konkrete fachtechnische Berechnungen vorzulegen. Über die in Umsetzung des Rahmenplanes Graz-Reininghaus vorzunehmenden Anpassungen auf dem Landstraßennetz sind konkrete Verträge mit dem Land mit Umsetzungsfristen unter gleichzeitiger Vorlage von Finanzierungsgarantieren abzuschließen. Die Abteilung 16 weist darauf hin, dass für eine Anbindung an das Landesstraßennetz auch Zustimmungen gemäß § 25a L-StVG notwendig sind, in denen ebenfalls eine ausreichende Verkehrssicherheit und Leistungsfähigkeit nachzuweisen ist. Die äußere Erschließung des Bebauungsplangebietes ist nur bei Erfüllung dieser Voraussetzungen zulässig. [...] (Auszüge aus dem Rahmenplan Graz-Reininghaus, siehe Originalschreiben).

Einwendungsbehandlung 1:

Zur Beantwortung der Einwendung der FA 16 der Stmk. LaReg. zu den beiden Bebauungsplänen in Graz-Reininghaus „14.14.0 – Reininghaus -Parkquartier-Brauhausstraße“ und „14.15.0 – Quartier 3, Alte Poststraße – Wetzelsdorfer Straße“ wird seitens der Abteilung für Verkehrsplanung der Stadt Graz folgendes mitgeteilt:

Für den für die Siedlungsentwicklung in Graz-Reininghaus erforderlichen Ausbau der Verkehrsinfrastruktur wurden die Berechnungen aus dem Rahmenplan Graz-Reininghaus von 2008 bereits aktualisiert. Aus dem Jahr 2013 gibt es eine aktuelle Verkehrsuntersuchung (Verkehrsmo­dellberechnung) vom Büro ZIS+P, die den Vollausbau des Reininghaus-Areals, sowie sämtliche zu diesem Zeitpunkt bekannten Stadtentwicklungsprojekte in der Nähe von Graz-Reininghaus, wie z. B. das Projekt Smart City Graz – Waagner Biro, berücksichtigt. Das

Ergebnis dieser Verkehrsmodellberechnung wurde bereits im Jänner 2014 VertreterInnen der Abteilung 16 der Steiermärkischen Landesregierung und der Baubezirksleitung Steirischer Zentralraum zur Kenntnis gebracht und die weitere Vorgangsweise für die Straßenplanungen abgestimmt.

Auf Basis dieser Ergebnisse wurde 2015 eine generelle Straßenplanung, welche die erforderlichen Straßenausbauten unter Einhaltung der Kfz-Leistungsfähigkeiten aufzeigte, erstellt. Mit dieser generellen Planung werden nun schrittweise die Straßeneinreichprojekte für sämtliche das Reininghaus-Areal umschließenden Straßen erstellt, darunter auch die Landesstraßen Alte Poststraße und Wetzelsdorfer Straße. In die Planungen an Landesstraßen sind Vertreter der Landesstraßenverwaltung eng eingebunden und findet eine laufende Abstimmung über die Planung selbst, als auch die gewählte Vorgangsweise eines kompletten Ausbaus der Straßenzüge, ausgelegt auf die Vollnutzung des Areals, statt. Aus Kostengründen wäre es weder zielführend noch argumentierbar, Leistungsfähigkeitsnachweise pro Quartier und darauf basierende kurzfristige Ausbaumaßnahmen an der Straßenverkehrsinfrastruktur zu setzen, wenn bekannt ist, dass in kürzester Zeit weitere Maßnahmen zur Erhaltung der Kfz-Leistungsfähigkeit auf Grund nachfolgender Bebauungspläne in Reininghaus zu setzen sein werden. Der Ausbau der Straßeninfrastruktur wird daher seitens der Stadt Graz, in Abstimmung mit dem Land Steiermark, auf das durch die Siedlungsentwicklung zu erwartende Maximum des Kfz-Verkehrs ausgelegt.

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

Im Zusammenhang mit dem seitens der Einwenderin geforderten Ausbau der Straßeninfrastruktur wird hier angemerkt, dass im Rahmen des Regionalen Verkehrskonzeptes Graz-Graz Umgebung des Landes Steiermark (RVK GGU) Maßnahmen zur Reduktion des Kfz-Verkehrs aus dem Umland von Graz unter Einhaltung der Umweltstandards ausgearbeitet wurden, wie zum Beispiel die Verbesserung des ÖV-Angebotes.

Zur Aufrechterhaltung der Kfz-Leistungsfähigkeit und einer ausreichenden Verkehrssicherheit der Straßenachsen zwischen dem Umland und Graz und in weiterer Folge des Straßennetzes in Graz müssen daher auch seitens des Landes Maßnahmen entsprechend dem RVK GGU (Regionalverkehr Graz/Graz-Umgebung) zur Reduktion des Kfz-Verkehrs aus dem Umland gesetzt werden.

Neben der Infrastruktur für den Kfz-Verkehr wird im Zuge des Straßenausbaus seitens der Stadt auch eine hochwertige Infrastruktur für den Fuß- und Radverkehr mit errichtet, um die Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit für den Fahrradverkehr für den angestrebten modal split sicherzustellen. Zusätzlich werden zwischen den GrundeigentümerInnen und der Stadt privatrechtliche Verträge abgeschlossen, um Maßnahmen zur Förderung der sanften Mobilität durch die GrundeigentümerInnen sicherzustellen. Ebenso wird eine Kfz-Stellplatzbeschränkung für Graz-Reininghaus mittels des Bebauungsplanes verordnet, sodass trotz der neuen Nutzungen ein noch verträgliches Kfz-Verkehrsaufkommen für das Straßennetz erzielt wird.

Die Kosten für eine ÖV-Anbindung von Graz-Reininghaus (neue Buslinie 51) ab dem Jahr 2017, bzw. mit dem Bezug der ersten Wohnungen in Reininghaus, wurden mit Beschlüssen des Gemeinderates am 4.7.2013 und 22.10.2015 seitens der Stadt Graz sichergestellt.

Für die Straßenbahnerschließung erfolgt gerade die Einreichplanung, mit dem Ziel einer Realisierung bis Anfang des Jahres 2021, wobei hier anzumerken ist, dass diese unter den bestehenden finanziellen Rahmenbedingungen der Stadt derzeit noch offen ist. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die Stadt Graz auf Grund der bestehenden strukturellen Mängel in der ÖV-Finanzierung die erforderlichen Investitionen für den Straßenbahn-Netzausbau künftig wohl kaum alleine (d.h. ohne Mitwirkung des Landes Steiermark) bewältigen wird können. Dazu wurde im seitens des Landes Steiermark erstellten, 2010 beschlossenen Regionalverkehrskonzept Graz und Graz-Umgebung neben einem nachhaltigen modal-split für Graz auch festgelegt, Vorschläge zur Neuordnung der Finanzierung für Verkehrsmaßnahmen zu diskutieren (vgl. Pkt. „7.4.2 Finanzierung“).

Es wird angeregt, dazu politische Gespräche auf höchster Ebene aufzunehmen, um die Möglichkeiten zum für die Grazer Stadtentwicklung unbedingt notwendigen Ausbau des Öffentlichen Verkehrs im Sinne der entsprechenden Planungs- und Finanzierungssicherheit zu klären (inkl. Finanzierung weiterer Vorhaben wie beispielsweise Straßenbahnerschließung Smart City Graz-Waagner Biro, Straßenbahn Südwestlinie, Fahrzeuge, begleitende Infrastrukturen, Verdichtungen im Fahrplanangebot etc.).

Die eingebrachten Einwendungen konnten bei der Beschlussfassung des 14.14.0 Bebauungsplanes *Reininghaus Parkquartier – Brauhausstraße* nicht berücksichtigt werden.

Stellungnahme 1 – OZ 0007 = 0009 Energie Steiermark

Es wird in der Stellungnahme darauf hingewiesen, *dass sich auf den verfahrensgegenständlichen Grundstücken Nr.335/3, 335/18 u. 335/21, KG. Baierdorf, 8020 Graz, Leitungsanlagen der Energienetze Steiermark befinden.*

Es werden grundsätzliche Bestimmungen wiedergegeben und auf die Notwendigkeit hingewiesen, *dass vor Inangriffnahme der Arbeiten die baustellenführenden Firmen unbedingt das Einvernehmen mit dem Netzbetreiber, Außenstelle St. Peter, Neuholdaugasse 56, herzustellen haben.*

Behandlung der Stellungnahme 1:

Den EigentümerInnen sowie dem für die Leitungsträgerkoordination in Graz Reininghaus zuständigen Büro, BM Ing. Landgraf GmbH, wird nach Beschluss durch den Gemeinderat die Stellungnahme der Energie Steiermark in Kopie mit dem Ersuchen um Kenntnisnahme bzw. um Berücksichtigung übermittelt werden.

Einwendung 2 – OZ 0008 BewohnerInnen der Brauhausstraße:

- 1.) *Gegen die 4-stockhohen Betonblöcke entlang der Brauhausstraße ausgerechnet gegenüber den kleinen Ein- Zweifamilienhäuser sei eine Diskriminierung bei 55 Hektar Grund (...)*
- 2.) *Unverantwortungloses Verkehrsaufkommen durch Monstervorhaben „Bebauung Reininghaus“(...)*
- 3.) *Durchgehender Park und keinen trostlosen Innenhof (...) und nicht Zuschütten der Teiche...*

Einwendungsbehandlung 2:

Ad.1)u 3) Die Inhalte der 3.20 Flächenwidmungsplan Änderung 2012 bzw. die Ausweisung im 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2.Auflage (GR-Beschluss vom 16.06.2016) sind zu beachtende Grundlagen: Baulandbereiche, Verkehrsflächen und Freilandbereiche (öffentlicher Park) sind vom Gemeinderat im Vorfeld verordnet worden.

Ad. 2 Dem „*Monsterbauvorhaben Bebauung Reininghaus*“ liegt u.a. ein innovatives Mobilitätskonzept zugrunde. Die einzelnen Maßnahmen für das Bebauungsplangebiet 14.14.0 finden sich in der Verordnung, der zeichnerischen Darstellung und dem Erläuterungsbericht wieder.

Die eingebrachten Einwendungen konnten bei der Beschlussfassung des 14.14.0 Bebauungsplanes *Reininghaus Parkquartier – Brauhausstraße* nicht berücksichtigt werden.

Einwendung 3 – OZ 0010 BewohnerInnen der Brauhausstraße:

- 1.) *Gegen die 4-stockhohen Gebäude entlang der Brauhausstraße (...) Provokation (...) so nahe an bestehenden Häusern (...) Park dient hauptsächlich nur den Bewohnern der Häuser, die den Park umschließen (...)*
- 2.) *Riesiges Verkehrsaufkommen (...) Vorgärten stünden nicht zur Verfügung (...)*

Einwendungsbehandlung 3:

Ad.1) Die Inhalte der 3.20 Flächenwidmungsplan Änderung 2012 bzw. die Ausweisung im 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2.Auflage (GR-Beschluss vom 16.06.2016) sind zu beachtende Grundlagen: Baulandbereiche, Verkehrsflächen und Freilandbereiche (öffentlicher Park) sind vom Gemeinderat im Vorfeld verordnet worden.

Die Höhenfestlegungen sind genau wegen der niederen Bestandsbebauung westlich der Brauhausstraße in diese Richtung auf bis zu 4 Geschosse mit Zitat des Satteldaches abgesenkt worden. Bei genauerer Betrachtung des Straßenquerschnittes lässt sich nachweisen, dass der Abstand von der möglichen Gebäudekante östlich der Brauhausstraße zu den Gebäudefronten westlich der Brauhausstraße größer ist als die maximal zulässige Gebäudehöhe.

Grundsätzlich können Veränderungen infolge der Siedlungsentwicklung im Bauland des Stadtgebietes, die von ansässigen BewohnerInnen als nachteilig empfunden werden, nicht ausgeschlossen werden. ,

Dazu wird folgender Auszug aus der gesetzlichen Grundlage wiedergegeben bzw.

zitiert: 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.

Grundlage für diese städtebauliche Entwicklung war die Überarbeitung des prämierten Projektes der Wettbewerbssieger. Wobei die Jury im Wettbewerbsverfahren unter den o.a. Gesichtspunkten die Höhenstaffelung der höheren Geschossanzahl an der ÖV-Achse bis zur niederen Geschossanzahl an der Brauhausstraße präferiert hat. Die vertikalen Entwicklungsakzente ermöglichen unter anderem die Freihaltung von möglichst viel Grünraum im Quartier. Dies entspricht dem Raumordnungsgrundsatz des sparsamen Umgangs mit der Ressource Boden.

Ad. 2) Der Bebauung in Reininghaus liegt ein innovatives Mobilitätskonzept zugrunde. Die einzelnen Maßnahmen für das Bebauungsplangebiet 14.14.0 finden sich in der Verordnung, der zeichnerischen Darstellung und dem Erläuterungsbericht wieder.

Hinweis:

Das öffentliche Gut *Brauhausstraße* soll gemäß einer in Arbeit befindlichen Straßenraumgestaltung ausgebaut werden (Neben den Fahrbahnen z.B. Baumreihen, Grünstreifen, Rad- und Fußweg, etc.).

Die eingebrachten Einwendungen konnten bei der Beschlussfassung des 14.14.0 Bebauungsplanes *Reininghaus Parkquartier – Brauhausstraße* nicht berücksichtigt werden.

Einwendung 4 – OZ 0011 Energie Graz:

- 1.) *Ersuchen um Aufnahme folgender Ergänzung in die Verordnung zum 14.14.0 Bebauungsplan unter §10 Sonstiges: „Die jeweiligen Eigentümer haben bei der Planung und Errichtung von Gebäuden die geplante Leitungsführung der Versorgungseinrichtungen zu berücksichtigen und sich mit den Leitungsträgern abzustimmen“.*
- 2.) *Ersuchen um Berücksichtigung folgender Ergänzung in den Erläuterungen zum 14.14.0 Bebauungsplan: Im Planungsgebiet soll eine innovative, nachhaltige und ressourcenschonende Energieversorgung umgesetzt werden. Die Stadt Graz hat die Energie Graz GmbH & Co KG (im Folgenden "Energie Graz") entsprechend des GR-Beschlusses vom 16. Mai 2013 mit der Planung und Umsetzung des "Energiemodells Graz Reininghaus" (Niedertemperatur - Wärmeversorgungskonzept mittels Niedertemperatur - Nahwärmenetz der Energie Graz und der Nutzung industrieller Abwärmen der Marienhütte) beauftragt. Dabei sollen die Grundeigentümer und zukünftigen Nutzungsinteressenten an das zu errichtende Nahwärmenetz angeschlossen werden und soll die Versorgung der Objekte über dieses "Energiemodell Reininghaus" vorgenommen werden. Im Planungsgebiet ist vorgesehen, dass die Wärmeversorgung und die Warmwasserbereitung nach dem Energiemodell ganzjährig über die von der Energie Graz bereitzustellende Nutzung industrieller Abwärmen aus dem Stahl- und Walzwerk Marienhütte erfolgt. Um die Umsetzung des "Energiemodells Graz Reininghaus" sicherzustellen, haben die Grundeigentümer dafür Sorge zu tragen, dass bei der Auslegung der Heizungs- und Warmwasseranlagen sowie Warmwasseraufbereitung die (technischen) Anforderungen des Niedertemperatur-Nahwärmenetzes und die dementsprechenden Vorgaben der Energie Graz berücksichtigt werden.
In der Folge werden die Grundeigentümer und Nutzungsinteressenten, die mit der Energie Graz erforderlichen vertraglichen Regelungen für die Umsetzung des Energiemodells zu treffen und insbesondere auch die Zugänglichkeit zu sämtlichen für die Betriebsführung erforderlichen Anlagen (Datenübertragungseinrichtungen, Leittechnik, Regler, etc.), die Einräumung der für Errichtung, Wartung und Betrieb des Netzes erforderlichen Dienstbarkeiten sowie die Ausführung und Bereitstellung der für die Umsetzung erforderlichen Maßnahmen und Flächen (zB Übergabestelle, Wärmetauscheranlagen) unentgeltlich und zeitlich unbefristet sicherzustellen haben.“*

Einwendungsbehandlung 4:

Ad.1) und 2) Im Bereich von ggst Bebauungsplan 14.14.0 ist die Aufnahme in die Verordnung nicht erforderlich, da sich - im Gegensatz zum 14.13.0 Bebauungsplan - keine Hauptleitung mit Anschlusspunkt auf dem privaten Grundstück befindet. Obwohl die vorgeschlagene Ergänzung der Verordnung bzw. des Erläuterungsberichts keine Grundlage im Steiermärkischen Raumordnungsgesetz 2010 idgF findet, erfolgte die Aufnahme in den Erläuterungsbericht.

Hinweis: An dieser Stelle wird auf zivilrechtliche Vereinbarungen zwischen EigentümerInnen und dem Energieversorger im Rahmen des „Energiemodells im Stadtteil Reininghaus“ (im Auftrag der Stadt Graz) verwiesen.

Die eingebrachten Einwendungen konnten bei der Beschlussfassung des 14.14.0 Bebauungsplanes *Reininghaus Parkquartier – Brauhausstraße* tw. sinngemäß berücksichtigt werden.

Einwendung 5 OZ 0012 Eigentümerversammlung

1. Zu § 3 Abs 2 letzter Satz: *Gewünscht seitens der Einwenderin wird folgender Text: Zu Wohnnutzung zählen die Flächen der Wohnungen, Erschließungsflächen je Geschosß anteilig. Die Wortfolge Müll und Technikräume sind zu streichen. Dies ergibt sich schon rein begrifflich, da Müll und Technikräume nicht der Wohnnutzung dienen. Überdies sind im zeitgleich aufgelegten Bebauungsplan 14.15.0 Reininghausquartier 3, Alte Poststraße -Wetzelsdorfer Straße, Müll- und Technikräume nicht als zur Wohnnutzung zählend aufgeführt. Im Sinne des Gleichbehandlungsprinzips kann für ein räumlich nahezu angrenzendes Quartier desselben Entwicklungsgebietes nichts anderes gelten.*
2. Zu § 6 Abs 1: *Zulässige Gebäudehöhen: Die zulässigen Gebäudehöhen sowie die maximalen Gesamthöhen sind bei gleicher Geschossanzahl geringer als im Bebauungsplan 14.15.0. Im Sinne des Gleichbehandlungsprinzips kann für ein räumlich nahezu angrenzendes Quartier desselben Entwicklungsgebietes nichts anderes gelten.
Im Übrigen ist der 1. Absatz dahingehend zu ergänzen, dass die maximale Gesamthöhe bei Unterschreiten der maximal zulässigen Geschossanzahl dennoch ausgenützt werden darf. Wenn diese maximale Geschossanzahl im Bebauungsplan eines Baukörpers beispielweise mit 7 Geschossen definiert ist, bliebe eine maximale Gesamthöhe von 24m auch dann zulässig, wenn tatsächlich nur 6 Geschosse errichtet werden, um z.B. eine großzügigere Raumhöhe zu erreichen.*
3. Zu § 6 Abs 4: *Hinsichtlich Begrünung von Flachdächern wird folgende Bestimmung gewünscht: "Flachdächer sind vom ersten bis zum dritten oberirdischen Geschoss intensiv, ab dem 4. Geschoß extensiv zu begrünen. Die Substrathöhe hat mindestens 50 cm (intensiv) bzw. 12cm (extensiv) zu betragen. Diese Formulierung ist notwendig, um Missverständnisse dahingehend vorzubeugen, dass Flächen über der Tiefgarage (unter Einhaltung der sonstigen diesbezüglichen Regelungen) auch als befestigte Flächen ausgeführt werden dürfen und nicht der Regelung betreffend Flachdächer unterliegen. Für Dächer über dem Erdgeschoss soll unverändert die alte Regelung gelten. Hinsichtlich Substrathöhe für die Intensivbegrünung ist festzuhalten, dass einerseits 50cm Substratschicht ausreichend sind und andererseits im Bebauungsplan 14.15.0 eine Substrathöhe von mindestens 50cm vorgesehen ist, so dass sich durch die Verpflichtung einer Aufbringung von 70cm Substratschicht eine unsachliche Differenzierung bzw. Ungleichbehandlung ergeben würde.*
4. Zu § 8: *Es ist im Bebauungsplan klarzustellen, dass bei abschnittsweiser Bauführung die maximale Anzahl von PKW-Abstellplätzen auch dann errichtet werden darf, wenn eine oberirdische Bebauung nicht unmittelbar gleichzeitig erfolgt. So kann sichergestellt werden, dass eine gemeinsame Tiefgarage die mehrere oberirdische Baukörper versorgt, in einem Stück errichtet werden kann, auch wenn die oberirdischen Baukörper nach und nach errichtet werden.*
5. Zu § 8 Abs 7: *Die Beschränkung, dass maximal 50% der oberirdischen Nutzfläche über Treppen oder Aufzüge innerhalb des Gebäudes mit der Garage verbunden sein dürfen, ist sachlich nicht gerechtfertigt und im Lichte der Behindertengleichstellung überdies rechtlich bedenklich. Auch baurechtlich besteht die Problematik, dass Gebäudeteile die über einer Tiefgarage liegen und über einen Lift bzw. ein Treppenhaus verfügen gemäß OIB-Richtlinie zwingend mit der Tiefgarage zu verbinden sind. Diese Regelung*

hat daher zur Folge, dass Teilbereiche der Gebäude nicht unterkellert werden können und so hin künstliche Aussparungen aus den an sich durchgehenden Kellergeschoss vorgenommen werden müssen, was wiederum Einfluss auf die zur Verfügung stehenden Kellerflächen (Kellerabteile, Lagerräume) hat und andererseits zu einer technisch aufwendigeren Kellerlösung führt, welche Mehrkosten verursacht, ohne in irgendeiner Form positive Effekte auszulösen.

6. Zu § 10 Abs 3: Die Wortfolge *"freistehende Werbepylone u.dgl. sind unzulässig"*, ist zu wenig konkret. Wunsch ist es, dass nur freistehende Werbepylone unzulässig sind und daher der Teil „u.dgl.“ gestrichen wird.
7. Zum Erläuterungsbericht des 14.14.0 Bebauungsplanes ist anzumerken, dass die unter Pkt. 4. genannte Lärmfreistellung aus Sicht der Einwenderin keinen Einfluss auf die Beschlussfassung des Bebauungsplanes haben kann und darf. Die Prüfung, ob ein geeignetes Schalldämmmaß hinsichtlich der einzelnen Wohnungen und sonstigen Nutzungsobjekte erreicht werden kann, muss dem Bauverfahren vorbehalten sein und sind im Baurecht die dementsprechenden Instrumentarien rechtlich verankert. Die Aufhebung des Aufschließungsgebietes hinsichtlich Widmung als Kerngebiet muss daher ohne Rücksicht auf Maßnahmen bei der STAMAG jedenfalls erfolgen. Der gesamte Passus Lärmfreistellung ist sohin nach Empfinden der Einwenderin sowohl im Verordnungstext als auch im Erläuterungsbericht ersatzlos zu streichen.“

Einwendungsbearbeitung 5:

Ad 1. 3 Abs 2 letzter Satz wurde folgend ergänzt:

„Der Anteil für Wohnnutzung hat maximal (...) % der oberirdischen Geschossfläche (...) Zur Wohnnutzung zählen (...) sowie die anteiligen Flächen der Müll und Technikräume.“

Da Müll- und Technikräume anteilig sowohl Teil der Wohnnutzung und der Nichtwohnnutzung sind wurde der Begriff „anteilig“ ergänzt.

Rein begrifflich kann die Wohnnutzung nicht ohne angemessen große Müll- und Technikräume existieren. In dem Sinn dienen Müll und Technikräume sehr wohl der Wohnnutzung. Umgekehrt soll der Anteil der Nichtwohnnutzung einer Entwicklung eines innerstädtisch belebten Bereiches am Kreuzungspunkt der ÖV-Achse und der Promenade - Flaniermeile dienen. Der primäre „Verbrauch“ der Prozentanteile der Nichtwohnnutzung für Müll, Technikräume, Fahrradabstellräume, Gemeinschaftsräume etc. widersprüche den Zielen für den neuen *Stadtteil Reininghaus*.

Daher ist eine klare auf die Bauplätze flächenbezogene Prozentrechnung der jeweiligen Anteile die richtige und sinnvolle Lösung.

Zum Hinweis der Gleichbehandlung mit dem BPL 14.15.0 wird Folgendes festgestellt: Inhaltliche gleiche Fakten werden gleich zu beantworten sein. Hingewiesen wird auf §3 (3) des BPL 14.15.0 (Zitat:): *„Die Wohnnutzung ist im Erdgeschoss unzulässig. Davon ausgenommen sind Erschließungsflächen, Müll- u. Technikräume, Fahrradabstellräume sowie Kellerersatzräume in einem Ausmaß von max. 20% der im Plan eingetragenen Flächen (gelb schraffiert).“*

Die Ausnahme für Müll- und Technikräume wäre nicht erforderlich gewesen, wenn diese nicht zur Wohnnutzung zählen würden.

Ad 2. § 6 Abs 1: Es gibt einen Übersichtsplan- Arbeitsplan in dem die Gebäudehöhen überprüft werden. Zusätzlich wird darauf verwiesen, dass der absolute Höhenbezugspunkt bei den einzelnen Quartieren variiert.

Die Angabe der Geschossanzahl ermöglicht jeweils die Schaffung einer Galerie, die lt. rechtlicher Auskunft als Geschoss zu werten ist. Z.B. im Bereich der Nichtwohnnutzungen sind daher die Geschossanzahlen mit jeweils der Geschossanzahl weniger 1 vergleichbar.

Das Gleichbehandlungsprinzip wurde bestmöglich beachtet.

Zum Ersuchen um Ergänzung bzgl. der Möglichkeit, die Geschossanzahl bei höherer Höhe niedriger zu halten, ist auszuführen, dass im Plan jeweils eine maximale Geschossanzahl und eine maximale Gebäudehöhe festgelegt ist. Daher ist es möglich, den Maximalwert der Geschossanzahl zu unterschreiten und gleichzeitig die maximal mögliche Gebäudehöhe zu erreichen.

- Ad 3. § 6 Abs 4: Die gewünschte Bestimmung zur Sicherung, dass Flächen über der Tiefgarage (unter Einhaltung der sonstigen diesbezüglichen Regelungen) auch als befestigte Flächen ausgeführt werden dürfen und nicht der Regelung betreffend Flachdächer unterliegen ist deswegen nicht erforderlich, da die Formulierung sich lediglich auf oberirdische Geschosse bezieht.

Die Substrathöhe für die Intensivbegrünung wurde basierend auf der Fachexpertise der *Freiraumplanerischen Standards* im Bebauungsplan 14.15.0 auf eine Substrathöhe von mindestens 70cm abgeändert. Somit ist keine unsachliche Differenzierung bzw. Ungleichbehandlung gegeben.

- Ad 4. Zu § 8: Das Bauwerk für eine gemeinsame Tiefgarage, die mehrere oberirdische Baukörper versorgt, kann insofern in einem Stück errichtet werden, als die bauliche Anlage vorerst anderen Nutzungen zuzuordnen ist wie Kellerräume od. ähnliche Nutzungen. Die Änderung zu Tiefgarage kann jeweils im Zuge der Weiterentwicklung der oberirdischen Baukörper durch einen Nutzungsänderungsbewilligung und nach baulicher Adaptierung errichtet werden.

Dies ist im Erläuterungsbericht festgehalten: *Zusätzlich bestünde prinzipiell die Möglichkeit, im Vorfeld zu späteren Bauabschnitten bereits errichtete Tiefgaragenteile baulich so auszugestalten, dass in diesen Leerräumen zwischenzeitlich andere Nutzungen als Tiefgaragenparkplätze bewilligt werden und später um Nutzungsänderung angesucht wird.*

- Ad 5. Zu § 8 Abs 7: Die Beschränkung, dass maximal 50% der oberirdischen Nutzfläche über Treppen oder Aufzüge innerhalb des Gebäudes mit der Garage verbunden sein dürfen, ist sachlich aus den im Erläuterungsbericht beschriebenen Gründen gerechtfertigt: Der §8(7) dient der Sicherung der Grundgedanken des beschlossenen Rahmenplanes, Sammelgaragen auszubilden. Eine Mindestqualitätssicherung ist durch die Eintragung der Lage der Tiefgaragen im Plan und in der Verordnung §8(7) gegeben: *„Tiefgaragen sind nur innerhalb der im Plan eingetragenen Zonen zulässig. Mindestens 50% der oberirdischen Nutzflächen dürfen weder über Treppen noch über Aufzüge mit einer Garage verbunden sein.“*

Die baurechtliche Thematik gemäß OIB-Richtlinie ist durch die Lagebegrenzung der Tiefgarage lösbar. Die baulich unabhängige, getrennte Unterkellerung von Teilbereichen mit Kellerräumen anderer Nutzungen (Kellerabteile, Lagerräume) kann vorgenommen werden.

Somit wird - analog dem Verhalten der BewohnerInnen in innerstädtischen Bereichen - eine Belebung des Freiraumes – und somit eine Entwicklung von lokaler Infrastruktur wie Café, kleinen Läden etc. unterstützt. Weiters ist damit eine Chancengleichheit für den öffentlichen Verkehr im Vergleich zum motorisierten Individualverkehr gegeben. Die Praxis in bestehenden städtischen Bereichen zeigt, dass positive Effekte auslösbar sind.

- Ad 6. Zu § 10 Abs 3: Das Wort *dgl.* wurde gestrichen.

Ad 7 Es ist ein Faktum, dass die unter Pkt. 4. genannte Lärmfreistellung einen Einfluss auf die Beschlussfassung des Bebauungsplanes insofern hat, als dass diese zu Änderungen der Inhalte des Bebauungsplanes führen hätte können. Das vorliegende schalltechnische Gutachten Nr. A83167-1 der Müller-BBM Austria GmbH vom März 2017 weist nach, dass eine Lärmfreistellung des planungsgegenständlichen Areals technisch möglich und nach Einschätzung des Sachverständigen mit üblichen Konstruktionen herstellbar ist.

Die vorliegende und inzwischen rechtsgültige Vereinbarung zwischen der Asset One Projektentwicklungs GmbH und der STAMAG GmbH vom Mai 2017 gewährleistet die Umsetzung eben dieser Schallschutzmaßnahmen.

In Kenntnis dieser beiden Tatsachen wird der 14.14.0 Bebauungsplan dem Gemeinderat zum Beschluss vorgelegt.

Die Aufhebung von Aufschließungsgebiet zu vollwertigem Bauland kann jedoch erst erfolgen, wenn alle Aufschließungserfordernisse, insbesondere auch das Erfordernis der „Lärmfreistellung gegenüber emittierenden Betrieben“, erfüllt und real umgesetzt sind.

Die eingebrachten Einwendungen konnten bei der Beschlussfassung des 14.14.0 Bebauungsplanes Reininghaus Parkquartier – Brauhausstraße tw. berücksichtigt werden.

Einwendung 06 – OZ 13 Eigentümerin Grazer Wechselseitige Versicherung:

1. *Zu § 3 Abs 2 letzter Satz: Gewünscht seitens der Einwenderin wird folgender Text: Zu Wohnnutzung zählen die Flächen der Wohnungen, Erschließungsflächen je Geschoss anteilig. Die Wortfolge Müll und Technikräume sind zu streichen. Dies ergibt sich schon rein begrifflich, da Müll und Technikräume nicht der Wohnnutzung dienen. Überdies sind im zeitgleich aufgelegten Bebauungsplan 14.15.0 Reininghausquartier 3, Alte Poststraße -Wetzelsdorfer Straße, Müll- und Technikräume nicht als zur Wohnnutzung zählend aufgeführt. Im Sinne des Gleichbehandlungsprinzips kann für ein räumlich nahezu angrenzendes Quartier desselben Entwicklungsgebietes nichts anderes gelten.*
2. *Zu §5 Abs 2: Entsprechend dieser Bestimmungen dürften Balkone erst ab einer Höhe von 4,5m über der fertigen Oberkante Terrain maximal 3m über die Baugrenz-, Bauflucht- sowie Höhenzonierungslinie hervortreten. Diese Bestimmung berücksichtigt nicht den Bauplatz 3 im Westen des Planungsgebietes. Kein öffentlicher Weg oder Gehsteig verläuft westlich des Gebäudes = Keine Beeinträchtigung des Allgemeininteresses.*
3. *Zu § 6 Abs 1: Zulässige Gebäudehöhen: Die zulässigen Gebäudehöhen sowie die maximalen Gesamthöhen sind bei gleicher Geschossanzahl geringer als im Bebauungsplan 14.15.0. Im Sinne des Gleichbehandlungsprinzips kann für ein räumlich nahezu angrenzendes Quartier desselben Entwicklungsgebietes nichts anderes gelten.*
Im Übrigen ist der 1. Absatz dahingehend zu ergänzen, dass die maximale Gesamthöhe bei Unterschreiten der maximal zulässigen Geschossanzahl dennoch ausgenützt werden darf. Wenn diese maximale Geschossanzahl im Bebauungsplan eines Baukörpers beispielweise mit 7 Geschossen definiert ist, bliebe eine maximale Gesamthöhe von 24m auch dann zulässig, wenn tatsächlich nur 6 Geschosse errichtet werden, um z.B. eine großzügigere Raumhöhe zu erreichen.

4. *Zu § 6 Abs 4: Hinsichtlich Begrünung von Flachdächern wird folgende Bestimmung gewünscht: "Flachdächer sind vom ersten bis zum dritten oberirdischen Geschoss intensiv, ab dem 4. Geschoß extensiv zu begrünen. Die Substrathöhe hat mindestens 50 cm (intensiv) bzw. 12cm (extensiv) zu betragen. Diese Formulierung ist notwendig, um Missverständnisse dahingehend vorzubeugen, dass Flächen über der Tiefgarage (unter Einhaltung der sonstigen diesbezüglichen Regelungen) auch als befestigte Flächen ausgeführt werden dürfen und nicht der Regelung betreffend Flachdächer unterliegen. Für Dächer über dem Erdgeschoss soll unverändert die alte Regelung gelten. Hinsichtlich Substrathöhe für die Intensivbegrünung ist festzuhalten, dass einerseits 50cm Substratschicht ausreichend sind und andererseits im Bebauungsplan 14.15.0 eine Substrathöhe von mindestens 50cm vorgesehen ist, so dass sich durch die Verpflichtung einer Aufbringung von 70cm Substratschicht eine unsachliche Differenzierung bzw. Ungleichbehandlung ergeben würde.*
5. *Zu § 8: Es ist im Bebauungsplan klarzustellen, dass bei abschnittsweiser Bauführung die maximale Anzahl von PKW-Abstellplätzen auch dann errichtet werden darf, wenn eine oberirdische Bebauung nicht unmittelbar gleichzeitig erfolgt. So kann sichergestellt werden, dass eine gemeinsame Tiefgarage die mehrere oberirdische Baukörper versorgt, in einem Stück errichtet werden kann, auch wenn die oberirdischen Baukörper nach und nach errichtet werden.*
6. *Zu § 8 Abs 7: Die Beschränkung, dass maximal 50% der oberirdischen Nutzfläche über Treppen oder Aufzüge innerhalb des Gebäudes mit der Garage verbunden sein dürfen, ist sachlich nicht gerechtfertigt und im Lichte der Behindertengleichstellung überdies rechtlich bedenklich. Auch baurechtlich besteht die Problematik, dass Gebäudeteile die über einer Tiefgarage liegen und über einen Lift bzw. ein Treppenhaus verfügen gemäß OIB-Richtlinie zwingend mit der Tiefgarage zu verbinden sind. Diese Regelung hat daher zur Folge, dass Teilbereiche der Gebäude nicht unterkellert werden können und so hin künstliche Aussparungen aus den an sich durchgehenden Kellergeschoss vorgenommen werden müssen, was wiederum Einfluss auf die zur Verfügung stehenden Kellerflächen (Kellerabteile, Lagerräume) hat und andererseits zu einer technisch aufwendigeren Kellerlösung führt, welche Mehrkosten verursacht, ohne in irgendeiner Form positive Effekte auszulösen.*
7. *Zu § 10 Abs 3: Die Wortfolge "freistehende Werbepylone u.dgl. sind unzulässig", ist zu wenig konkret. Wunsch ist es, dass nur freistehende Werbepylone unzulässig sind und daher der Teil „u.dgl.“ gestrichen wird.*
8. *Zum Erläuterungsbericht des 14.14.0 Bebauungsplanes ist anzumerken, dass die unter Pkt. 4. genannte Lärmfreistellung aus Sicht der Einwenderin keinen Einfluss auf die Beschlussfassung des Bebauungsplanes haben kann und darf. Die Prüfung, ob ein geeignetes Schalldämmmaß hinsichtlich der einzelnen Wohnungen und sonstigen Nutzungsobjekte erreicht werden kann, muss dem Bauverfahren vorbehalten sein und sind im Baurecht die dementsprechenden Instrumentarien rechtlich verankert. Die Aufhebung des Aufschließungsgebietes hinsichtlich Widmung als Kerngebiet muss daher ohne Rücksicht auf Maßnahmen bei der STAMAG jedenfalls erfolgen. Der gesamte Passus Lärmfreistellung ist sohin nach Empfinden der Einwenderin sowohl im Verordnungstext als auch im Erläuterungsbericht ersatzlos zu streichen.“*

Einwendungsbearbeitung 06:

Ad 1. §3 (2) letzter Satz wurde folgend ergänzt:

„Der Anteil für Wohnnutzung hat maximal (...) % der oberirdischen Geschossfläche (...) Zur Wohnnutzung zählen (...) sowie die anteiligen Flächen der Müll und Technikräume.“

Da Müll- und Technikräume anteilig sowohl Teil der Wohnnutzung und der Nichtwohnnutzung sind wurde der Begriff „anteilig“ ergänzt.

Rein begrifflich kann die Wohnnutzung nicht ohne angemessen große Müll- und Technikräume existieren. In dem Sinn dienen Müll und Technikräume sehr wohl der Wohnnutzung. Umgekehrt soll der Anteil der Nichtwohnnutzung einer Entwicklung eines innerstädtisch belebten Bereiches am Kreuzungspunkt der ÖV-Achse und der Promenade - Flaniermeile dienen. Der primäre „Verbrauch“ der Prozentanteile der Nichtwohnnutzung für Müll, Technikräume, Fahrradabstellräume, Gemeinschaftsräume etc. widersprüche den Zielen für den neuen *Stadtteil Reininghaus*.

Daher ist eine klare auf die Bauplätze flächenbezogene Prozentrechnung der jeweiligen Anteile die richtige und sinnvolle Lösung.

Zum Hinweis der Gleichbehandlung mit dem BPL 14.15.0 wird Folgendes festgestellt: Inhaltliche gleiche Fakten werden gleich zu beantworten sein. Hingewiesen wird auf §3 (3) des BPL 14.15.0 (Zitat:) *„Die Wohnnutzung ist im Erdgeschoss unzulässig. Davon ausgenommen sind Erschließungsflächen, Müll- u. Technikräume, Fahrradabstellräume sowie Kellerersatzräume in einem Ausmaß von max. 20% der im Plan eingetragenen Flächen (gelb schraffiert).“*

Die Ausnahme für Müll- und Technikräume wäre nicht erforderlich gewesen, wenn diese nicht zur Wohnnutzung zählen würden.

Ad 2. Der §5(2) wurde folgend abgeändert:

Balkone dürfen maximal 3,00m über die Baugrenz-, Bauflucht- sowie Höhenzonierungslinien vortreten. Balkone müssen jedoch mindestens 4,50m über der fertigen Oberkannte Terrain liegen ausgenommen Bauplatz 3.

Ad 3 § 6 Abs 1: Es gibt einen Übersichtsplan- Arbeitsplan in dem die Gebäudehöhen überprüft werden. Zusätzlich wird darauf verwiesen, dass der absolute Höhenbezugspunkt bei den einzelnen Quartieren variiert.

Die Angabe der Geschossanzahl ermöglicht jeweils die Schaffung einer Galerie, die lt. rechtlicher Auskunft als Geschoss zu werten ist. Z.B. im Bereich der Nichtwohnnutzungen sind daher die Geschossanzahlen mit jeweils der Geschossanzahl weniger 1 vergleichbar.

Das Gleichbehandlungsprinzip wurde bestmöglich beachtet.

Zum Ersuchen um Ergänzung bzgl. der Möglichkeit, die Geschossanzahl bei höherer Höhe niedriger zu halten, ist auszuführen, dass im Plan jeweils eine maximale Geschossanzahl und eine maximale Gebäudehöhe festgelegt ist. Daher ist es möglich, den Maximalwert der Geschossanzahl zu unterschreiten und gleichzeitig die maximal mögliche Gebäudehöhe zu erreichen.

Ad 4 § 6 (4): Die gewünschte Bestimmung zur Sicherung, dass Flächen über der Tiefgarage (unter Einhaltung der sonstigen diesbezüglichen Regelungen) auch als befestigte Flächen ausgeführt werden dürfen und nicht der Regelung betreffend Flachdächer unterliegen ist deswegen nicht erforderlich, da die Formulierung sich lediglich auf oberirdische Geschosse bezieht.

Die Substrathöhe für die Intensivbegrünung wurde basierend auf der Fachexpertise der *Freiraumplanerischen Standards* im Bebauungsplan 14.15.0 auf eine Substrathöhe von mindestens 70cm abgeändert. Somit ist keine unsachliche Differenzierung bzw. Ungleichbehandlung gegeben.

- Ad 5 § 8: Das Bauwerk für eine gemeinsame Tiefgarage, die mehrere oberirdische Baukörper versorgt, kann insofern in einem Stück errichtet werden, als die bauliche Anlage vorerst anderen Nutzungen zuzuordnen ist wie Kellerräume od. ähnliche Nutzungen. Die Änderung zu Tiefgarage kann jeweils im Zuge der Weiterentwicklung der oberirdischen Baukörper durch einen Nutzungsänderungsbewilligung und nach baulicher Adaptierung errichtet werden.

Dies ist im Erläuterungsbericht festgehalten: *Zusätzlich bestünde prinzipiell die Möglichkeit, im Vorfeld zu späteren Bauabschnitten bereits errichtete Tiefgaragenteile baulich so auszugestalten, dass in diesen Leerräumen zwischenzeitlich andere Nutzungen als Tiefgaragenparkplätze bewilligt werden und später um Nutzungsänderung angesucht wird.*

- Ad 6 § 8 (7): Die Beschränkung, dass maximal 50% der oberirdischen Nutzfläche über Treppen oder Aufzüge innerhalb des Gebäudes mit der Garage verbunden sein dürfen, ist sachlich aus den im Erläuterungsbericht beschriebenen Gründen gerechtfertigt: Der §8(7) dient der Sicherung der Grundgedanken des beschlossenen Rahmenplanes, Sammelgaragen auszubilden. Eine Mindestqualitätssicherung ist durch die Eintragung der Lage der Tiefgaragen im Plan und in der Verordnung §8(7) gegeben: *„Tiefgaragen sind nur innerhalb der im Plan eingetragenen Zonen zulässig. Mindestens 50% der oberirdischen Nutzflächen dürfen weder über Treppen noch über Aufzüge mit einer Garage verbunden sein.“*

Die baurechtliche Thematik gemäß OIB-Richtlinie ist durch die Lagebegrenzung der Tiefgarage lösbar. Die baulich unabhängige, getrennte Unterkellerung von Teilbereichen mit Kellerräumen anderer Nutzungen (Kellerabteile, Lagerräume) kann vorgenommen werden.

Somit wird - analog dem Verhalten der BewohnerInnen in innerstädtischen Bereichen - eine Belebung des Freiraumes – und somit eine Entwicklung von lokaler Infrastruktur wie Café, kleinen Läden etc. unterstützt. Weiters ist damit eine Chancengleichheit für den öffentlichen Verkehr im Vergleich zum motorisierten Individualverkehr gegeben. Die Praxis in bestehenden städtischen Bereichen zeigt, dass positive Effekte auslösbar sind.

- Ad 7 § 10 (3): Das Wort *dgl.* wurde gestrichen.

- Ad 8 Es ist ein Faktum, dass die unter Pkt. 4. genannte Lärmfreistellung einen Einfluss auf die Beschlussfassung des Bebauungsplanes insofern hat, als dass diese zu Änderungen der Inhalte des Bebauungsplanes führen hätte können. Das vorliegende schalltechnische Gutachten Nr. A83167-1 der Müller-BBM Austria GmbH vom März 2017 weist nach, dass eine Lärmfreistellung des planungsgegenständlichen Areals technisch möglich und nach Einschätzung des Sachverständigen mit üblichen Konstruktionen herstellbar ist.

Die vorliegende und inzwischen rechtsgültige Vereinbarung zwischen der Asset One Projektentwicklungs GmbH und der STAMAG GmbH vom Mai 2017 gewährleistet die Umsetzung eben dieser Schallschutzmaßnahmen.

In Kenntnis dieser beiden Tatsachen wird der 14.14.0 Bebauungsplan dem Gemeinderat zum Beschluss vorgelegt.

Die Aufhebung von Aufschließungsgebiet zu vollwertigem Bauland kann jedoch erst erfolgen, wenn alle Aufschließungserfordernisse, insbesondere auch das Erfordernis der „*Lärmfreistellung gegenüber emittierenden Betrieben*“, erfüllt und real umgesetzt sind.

Die eingebrachten Einwendungen konnten bei der Beschlussfassung des 14.14.0 Bebauungsplanes *Reininghaus Parkquartier – Brauhausstraße* tw. berücksichtigt werden.

Einwendung 7 – OZ 0014 Bewohnerin der Brauhausstraße:

- 1) *Es hätte eine Erklärung Bürgermeister Mag. Nagl und Dr. Erlacher gegeben, man könne die geplanten 4-stöckigen Wohnblöcke auch woanders draufsetzen ...Nachteil Beschattung, Beschallung, Entwertung.*
- 2) *Es sei eine Erklärung nötig, wie auf 7,50m Breite der Brauhausstraße Gehwege, Radweg, Fahrstreifen, Gleise der STAMAG untergebracht werden können?... Es fehle eine Zufahrt für die 10.000-20.000 BewohnerInnen...*
- 3) *...Grünraumzerstörung bei den Reininghausgründen...*

Einwendungsbehandlung 7:

Ad.1) Grundlage für diese städtebauliche Entwicklung bzw. die mögliche Baumassenverteilung war die Überarbeitung des prämierten Projektes der Wettbewerbssieger. Die unabhängige Jury im Wettbewerbsverfahren hat die Höhenstaffelung der höheren Geschossanzahl an der ÖV-Achse bis zur niedrigeren Geschossanzahl an der Brauhausstraße präferiert. Die vertikalen Entwicklungsakzente ermöglichen unter anderem die Freihaltung von möglichst viel Grünraum im Quartier. Dies entspricht dem Raumordnungsgrundsatz des sparsamen Umgangs mit der Ressource Boden.

Zum dadurch angegebenen Nachteil *Beschattung, Beschallung, Entwertung* ist Folgendes festzustellen:

Die Höhenfestlegungen sind genau wegen der niedrigeren Bestandsbebauung westlich der Brauhausstraße in diese Richtung auf bis zu 4 Geschosse mit Zitat des Satteldaches abgesenkt worden. Bei genauerer Betrachtung des Straßenquerschnittes lässt sich nachweisen, dass der Abstand von der möglichen Gebäudekante östlich der Brauhausstraße zu den Gebäudefronten westlich der Brauhausstraße größer ist als die maximal zulässige Gebäudehöhe.

Ad. 2) Der Bereich des öffentlichen Gutes *Brauhausstraße* weist zwischen den beiden Straßenfluchtlinien keine *7,5 m Breite* auf, sondern im Bereich der HausNr.40 ca. um die 17,5 m Breite. Das öffentliche Gut *Brauhausstraße* soll gemäß einer in Arbeit befindlichen Straßenraumgestaltung ausgebaut werden (Neben den Fahrbahnen z.B. Baumreihen, Grünstreifen, Rad-und Fußweg, etc.).

Der Bebauung in Reininghaus liegt ein innovatives Mobilitätskonzept zugrunde. Die einzelnen verkehrsplanerischen Maßnahmen für das Bebauungsplangebiet 14.14.0 finden sich in der Verordnung, der zeichnerischen Darstellung und dem Erläuterungsbericht wieder.

Ad 3) Zum Vorhalt der *Grünraumzerstörung*: Die Ausweisung des Gebietsbereiches als Bauland ist nachvollziehbar bereits im 2.0 Flächenwidmungsplan1992 sowie im 3.0 Flächenwidmungsplan 2003 erfolgt. In der 3.20 Flächenwidmungsplan- 20.Änderung 2012 bzw. im 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2.Auflage (GR-Beschluss vom 16.06.2016) wurde die Baugebietskategorie des Baulandes geändert. Zeitgleich sind

große Flächen statt *Bauland* zu *Freiland* abgeändert worden, z.B. der öffentlich nutzbare, ca. 3ha große *Reininghauspark* und die sogenannten Freilandbereiche der *Stadtwäldchen*. Große, ehemals vollwertige Baulandbereiche sind zu sogenannten *Aufschließungsgebieten* mit verschiedenen Aufschließungserfordernissen abgeändert worden. Dabei spielt u.a. die Qualität der Freiflächengestaltung eine zentrale Rolle. Dies sind zu beachtende Grundlagen: Baulandbereiche, Verkehrsflächen und Freilandbereiche (öffentlicher Park) sind vom Gemeinderat im Vorfeld verordnet worden. Die vertikalen Entwicklungsakzente ermöglichen unter anderem die Freihaltung von möglichst viel Grünraum. Dies entspricht dem Raumordnungsgrundsatz des sparsamen Umgangs mit der Ressource Boden. Zusätzlich wird neben der Gestaltung des öffentlichen Gutes der *Grünachse* auch bei sämtlichen Wegeverbindungen gemeinsam mit Freiraumplanern und Verkehrsplanern auf entsprechende Freiraum-Qualitäten geachtet werden.

Hinweis: Grundsätzlich können Veränderungen infolge der Siedlungsentwicklung im Bauland des Stadtgebietes, die von ansässigen BewohnerInnen als nachteilig empfunden werden, nicht ausgeschlossen werden.

Die eingebrachten Einwendungen konnten bei der Beschlussfassung des 14.14.0 Bebauungsplanes *Reininghaus Parkquartier – Brauhausstraße* nicht berücksichtigt werden.

Einwendung 8 – OZ 15 bkp-architektur für Grundeigentümer Quartier 5:

Gewünschte Änderungen zum Verordnungstext:

1. Zu § 3 (2) „*Zu Wohnnutzung zählen die Flächen der Wohnungen, Erschließungsflächen je Geschoss anteilig, Müll und Technikräume*“ soll entsprechend der Formulierung Verordnungstext *Bebauungsplan 14.15.0 Reininghaus Quartier 3 Alte Poststraße -Wetzelsdorfer Straße*, abgeändert werden.
2. Zu §3 (5) „*In den im Plan eingetragenen Flächen im Erdgeschoss (gelb schraffiert) ist keine Wohnnutzung zulässig.*“ Entlang der Grünachse zwischen Bauplatz 1 und 2a Entfall der gelb schraffierten Flächen.
3. Zu § 6 (1): *Die zulässigen Gebäudehöhen werden tabellarisch mit dem Wunsch aufgelistet, diese auf die Gesamthöhen des BBPL 14.15.0 abzuändern*
4. Zu § 6 (4): „*Die Substrathöhe hat mindestens 70 cm (intensiv) bzw. 12cm (extensiv) zu betragen*“ soll analog dem BBPL 14.15.0 abzuändern.
5. Zu § 8(2): *Entfall des Punktes (2), da die Gesamtanzahl in Pkt (3) und (4) genau geregelt wird.*
6. Zu § 8 (6): „*Es sind maximal 3 Tiefgaragen Zu- und Abfahrten zulässig*“ Wunsch: „*Es sind maximal 4 Tiefgaragen Zu- und Abfahrten zulässig*“ und zeichnerisch darstellen
7. Zu § 10 Abs 3: *"Freistehende Werbepylone u.dgl. sind unzulässig"*, Wunsch: *Streichen von „u.dgl.“*

Gewünschte Änderungen zum *Erläuterungsbericht*:

8. *Lärmfreistellung:*
Es werden Inhalte des Erläuterungsberichtes zitiert, die die Notwendigkeit der Vorlage der Verpflichtungserklärung bzw. der Sicherung der Umsetzung der Schallschutzmaßnahmen beinhalten. Es wird beschrieben, dass im Zuge des Bauverfahrens für den sog. „Green Tower“ und Tiefgarage („Alt Reininghaus“) von der STAMAG die heranrückende Wohnbebauung beeinträchtigt wurde, die Belästigung befundet wird und im Anschluss daran ein Maßnahmenpaket gemeinsam mit der STAMAG erarbeitet wird und zur Umsetzung freigegeben wird.

Erst wenn dies positiv abgeschlossen ist, können Baugenehmigungen für Wohnbebauung im gesamten Reininghaus-Areal erteilt werden. Daher wird vorgeschlagen, dass der ursprüngliche Text zur Gänze entfällt.

Einwendungsbearbeitung 08:

- Ad 1. *Aus folgenden Gründen wird die Formulierung nicht entsprechend dem Verordnungstext Bebauungsplan 14.15.0 Reininghaus Quartier 3 Alte Poststraße - Wetzelsdorfer Straße, abgeändert:*
§3 (2) letzter Satz wurde folgend ergänzt:
„Der Anteil für Wohnnutzung hat maximal (...) % der oberirdischen Geschossfläche (...) Zur Wohnnutzung zählen (...) sowie die anteiligen Flächen der Müll und Technikräume.“
Da Müll- und Technikräume anteilig sowohl Teil der Wohnnutzung und der Nichtwohnnutzung sind wurde der Begriff „anteilig“ ergänzt.
Rein begrifflich kann die Wohnnutzung nicht ohne angemessen große Müll- und Technikräume existieren. In dem Sinn dienen Müll und Technikräume sehr wohl der Wohnnutzung. Umgekehrt soll der Anteil der Nichtwohnnutzung einer Entwicklung eines innerstädtisch belebten Bereiches am Kreuzungspunkt der ÖV-Achse und der Promenade - Flaniermeile dienen. Der primäre „Verbrauch“ der Prozentanteile der Nichtwohnnutzung für Müll, Technikräume, Fahrradabstellräume, Gemeinschaftsräume etc. widersprüche den Zielen für den neuen *Stadtteil Reininghaus*.
Daher ist eine klare auf die Bauplätze flächenbezogene Prozentrechnung der jeweiligen Anteile die richtige und sinnvolle Lösung.
Zum Hinweis der Gleichbehandlung mit dem BPL 14.15.0 wird Folgendes festgestellt: Inhaltliche gleiche Fakten werden gleich zu beantworten sein. Hingewiesen wird auf §3 (3) des BPL 14.15.0 (Zitat:) *„Die Wohnnutzung ist im Erdgeschoss unzulässig. Davon ausgenommen sind Erschließungsflächen, Müll- u. Technikräume, Fahrradabstellräume sowie Kellerersatzräume in einem Ausmaß von max. 20% der im Plan eingetragenen Flächen (gelb schraffiert).“*
Die Ausnahme für Müll- und Technikräume wäre nicht erforderlich gewesen, wenn diese nicht zur Wohnnutzung zählen würden.
- Ad 2. Die entlang der Grünachse zwischen Bauplatz 1 und 2a gelb schraffierten Flächen (*keine Wohnnutzung zulässig*) können aus folgenden Gründen nicht entfallen:
- Im Nahebereich zum Park und der den Park „kreuzenden“ Grünachse ist analog der Festlegungen bei Bauplatz 4 und Bauplatz 5 a vorzugehen: Der zentrale Bereich des neuen Stadtteiles soll in den Erdgeschosszonen - auch entlang der Grünachse- mit der Ausweisung als Kerngebiet entsprechenden Einrichtungen öffentlich nutzbar sein und nicht privaten Wohnungen vorbehalten sein. Wie dem Bebauungsplan zu entnehmen ist, ist längerfristig eine Verbindung in Richtung Norden in Form der Verlängerung der Grünachse geplant. Die Festlegung muss daher bereits jetzt im Bebauungsplan im Sinne einer vorausschauenden Planung analog der südlichen Nutzung erfolgen.
- Ad 3 § 6 (1): Es gibt einen Übersichtsplan- Arbeitsplan in dem die Gebäudehöhen überprüft werden. Zusätzlich wird darauf verwiesen, dass der absolute Höhenbezugspunkt bei den einzelnen Quartieren variiert.

Die Angabe der Geschossanzahl ermöglicht jeweils die Schaffung einer Galerie, die lt. rechtlicher Auskunft als Geschoss zu werten ist. Z.B. im Bereich der Nichtwohnnutzungen sind daher die Geschossanzahlen mit jeweils der Geschossanzahl weniger 1 vergleichbar.

Das Gleichbehandlungsprinzip wurde bestmöglich beachtet.

- Ad 4 § 6 (4): Die Substrathöhe für die Intensivbegrünung wurde basierend auf der Fachexpertise der *Freiraumplanerischen Standards* im Bebauungsplan 14.15.0 auf eine Substrathöhe von mindestens 70cm abgeändert. Somit ist keine unsachliche Differenzierung bzw. Ungleichbehandlung gegeben.
- Ad 5 Der §8(2) kann nicht entfallen, da die Festlegung der Gesamtanzahl in Pkt (3) und (4) nicht ausreicht, die verkehrsplanerischen Ziele in Reininghaus zu sichern. Der Geschossflächen abhängige Stellplatzschlüssel gewährleistet, dass bei Erstbezug der Nutzungen nicht ein Überangebot an Pkw-Stellplätzen im Quartier besteht.
- Ad 6 Im Rahmen der 1. Anhörung wurde die Anzahl der Tiefgaragen Zu- und Abfahrten bereits auf „...*maximal 4*“ abgeändert und zeichnerisch dargestellt.
- Ad 7 § 10 (3): Das Wort *dgl.* wurde gestrichen.
- Ad 8 Es ist ein Faktum, dass die unter Pkt. 4. genannte Lärmfreistellung einen Einfluss auf die Beschlussfassung des Bebauungsplanes insofern hat, als dass diese zu Änderungen der Inhalte des Bebauungsplanes führen hätte können. Das vorliegende schalltechnische Gutachten Nr. A83167-1 der Müller-BBM Austria GmbH vom März 2017 weist nach, dass eine Lärmfreistellung des planungsgegenständlichen Areals technisch möglich und nach Einschätzung des Sachverständigen mit üblichen Konstruktionen herstellbar ist.
- Die vorliegende und inzwischen rechtsgültige Vereinbarung zwischen der Asset One Projektentwicklungs GmbH und der STAMAG GmbH vom Mai 2017 gewährleistet die Umsetzung eben dieser Schallschutzmaßnahmen.

In Kenntnis dieser beiden Tatsachen wird der 14.14.0 Bebauungsplan dem Gemeinderat zum Beschluss vorgelegt.

Die Aufhebung von Aufschließungsgebiet zu vollwertigem Bauland kann jedoch erst erfolgen, wenn alle Aufschließungserfordernisse, insbesondere auch das Erfordernis der „*Lärmfreistellung gegenüber emittierenden Betrieben*“, erfüllt und real umgesetzt sind.

Die eingebrachten Einwendungen konnten bei der Beschlussfassung des 14.14.0 Bebauungsplanes *Reininghaus Parkquartier – Brauhausstraße* tw. berücksichtigt werden.

Einwendung 9 – OZ 0016 BewohnerInnen der Brauhausstraße 30, 32,38 und 40 :

- 1)** *Änderungswunsch der Lage des 4-stöckigen Wohnblocks anstatt an der Westseite des Parks Errichtung an der Ostseite.*

Einwendungsbehandlung 9:

- Ad.1)** Die Inhalte der 3.20 Flächenwidmungsplan Änderung 2012 bzw. die Ausweisung im 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2.Auflage (GR-Beschluss vom 16.06.2016) sind zu beachtende Grundlagen: Baulandbereiche, Verkehrsflächen und Freilandbereiche (öffentlicher Park) sind vom Gemeinderat im Vorfeld verordnet worden.

Dem Änderungswunsch kann u.a. deshalb nicht nachgekommen werden, da sich der vorgeschlagene Bereich im Osten des zukünftigen Reininghausparks in einem anderen Eigentum befindet und im Flächenwidmungsplan rechtswirksam als *Freiland – öffentlicher Park* verordnet ist.

Hinweis: Grundsätzlich können Veränderungen infolge der Siedlungsentwicklung im Bauland des Stadtgebietes, die von ansässigen BewohnerInnen als nachteilig empfunden werden, nicht ausgeschlossen werden.

Die eingebrachten Einwendungen konnten bei der Beschlussfassung des 14.14.0 Bebauungsplanes *Reininghaus Parkquartier – Brauhausstraße* nicht berücksichtigt werden.

Einwendung 10 – OZ 0017 BewohnerInnen der Brauhausstraße:

- 1.) *Gegen die 4-stockhohen Gebäude entlang der Brauhausstraße gegenüber von Einfamilienhäusern(...) Zumutung (...) Sonne...zusätzliche Abgase*
- 2.) *Der Platz für Geh-Radweg, Alleebäumchen ist nicht vorhanden, Vorgärten stehen nicht zur Verfügung...*

Einwendungsbehandlung 10:

Ad.1) Die Inhalte der 3.20 Flächenwidmungsplan Änderung 2012 bzw. die Ausweisung im 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2.Auflage (GR-Beschluss vom 16.06.2016) sind zu beachtende Grundlagen: Baulandbereiche, Verkehrsflächen und Freilandbereiche (öffentlicher Park) sind vom Gemeinderat im Vorfeld verordnet worden.

Die Höhenfestlegungen sind genau wegen der niederen Bestandsbebauung westlich der Brauhausstraße in diese Richtung auf bis zu 4 Geschosse mit Zitat des Satteldaches abgesenkt worden. Bei genauerer Betrachtung des Straßenquerschnittes lässt sich nachweisen, dass der Abstand von der möglichen Gebäudekante östlich der Brauhausstraße zu den Gebäudefronten westlich der Brauhausstraße größer ist als die maximal zulässige Gebäudehöhe.

Grundsätzlich können Veränderungen infolge der Siedlungsentwicklung im Bauland des Stadtgebietes, die von ansässigen BewohnerInnen als nachteilig empfunden werden, nicht ausgeschlossen werden.

Dazu wird folgender Auszug aus der gesetzlichen Grundlage wiedergegeben bzw.

zitiert: 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.

Ad. 2) Der Bereich des öffentlichen Gutes *Brauhausstraße* weist zwischen den beiden Straßenfluchtlinien im Bereich der HausNr.40 ca. um die 17,50m Breite auf. Das öffentliche Gut *Brauhausstraße* soll gemäß einer in Arbeit befindlichen Straßenraumgestaltung ausgebaut werden (Neben den Fahrbahnen z.B. Baumreihen, Grünstreifen, Rad- und Fußweg, etc.).

Die eingebrachten Einwendungen konnten bei der Beschlussfassung des 14.14.0 Bebauungsplanes *Reininghaus Parkquartier – Brauhausstraße* nicht berücksichtigt werden.

Einwendung 11 – OZ 0017 Steiermärkische Landesregierung-Bautechnik und Gestaltung:

- 1.) *Widerspruch zwischen Ziel beider Wettbewerbsverfahren des Erhalts der Holzhalle – Durchschneiden der Holzhalle, die als Markthalle genutzt werden soll, durch die Verkehrsfläche.*

Einwendungsbehandlung 11:

Ad.1) Das Wettbewerbsergebnis sah analog der nördlich angrenzenden Planung die Weiterführung des Erhaltes der am Gst. 331/1 und im Nordosten der Gst.Nr.335/3 bestehenden Holzhalle vor. Die im Lauf des Verfahrens stattgefunden vertiefte Prüfung führte beim aufgelegten Entwurf zur Weiterentwicklung und zur Wahlmöglichkeit: Erhalt des Bestandes oder Abbruch. Durch die Veränderung gegenüber dem Wettbewerbsergebnis ist im Einreichverfahren die Notwendigkeit der Miteinbeziehung des Fachbeirates gegeben. Somit ist die bestmögliche Qualitätssicherung für die Umsetzung der Bauvorhaben gegeben.

Aufgrund der Absicht der GrundstückseigentümerInnen, Bauplatz 2a unabhängig und vor Bauplatz 1 zu bebauen, waren Adaptierungen in Plan und Verordnung vorzunehmen. Um die erforderliche Breite für Auto, Fuß- und Radweg zu erhalten, ist das Gebäude Reininghausstraße 11a und die Holzhalle im Bereich der Straße (zuk. öGut) abzutragen. Unabhängig davon kann die Holzhalle am Bauplatz 1 erhalten werden oder auch stilgerecht wiedererrichtet werden. Diese veränderten Grundlagen führten zu einer Reduzierung der Bebauungsmöglichkeit auf Bauplatz 1, die durch die Baugrenz- und Höhenzonierungslinien im Plan „1.Anhörung“ dargestellt ist. Der vorgegebene Rahmen muss nun nicht mehr einer Bebauung unter Beachtung des Bestandes Rechnung tragen. Dadurch wurde das auf den Bauplätzen 2a, 4, 5a, 5b und 5c bereits fixierte flächige, sogenannte „Sockelgeschoss“ nun auch auf Bauplatz 1 möglich gemacht (2-geschossiger Bereich – max. GH 8,0m). Zeitgleich konnten die Höhenzonierungslinien das Ziel der Variante mit Abbruch der Baubestände detaillierter umschreiben: Freihalten der Südwestecke Grünachse/ Promenade ab dem 4. Obergeschoss, östlich anschließend ein 9-geschossiger Baukörper zur Promenade, und nördlich eine maximal 11-geschossige, nord-süd gerichtete Bebauung. Die nördliche Baugrenzlinae wurde bei Bauplatz 1 verlängert und bei Bauplatz 1 und 2a in eine Baufluchtlinie verändert. In Anlehnung an die Kratkyastraße wurde ebenda eine Prozentangabe von 40% Mindestanteil der Gebäudefronten in der jeweiligen Baufluchtlinie festgelegt.

In diesen Änderungspunkten erfolgt eine 1. Anhörung der betroffenen Grundeigentümer und der Nachbarn gemäß § 40 Abs 6 Zif 2 gemäß Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010.

Durch die Veränderung gegenüber dem Wettbewerbsergebnis ist im Einreichverfahren die Notwendigkeit der Miteinbeziehung des Fachbeirates gegeben. Somit ist die bestmögliche Qualitätssicherung für die Umsetzung der Bauvorhaben vorhanden.

Das ursprünglich verfolgte Ziel der Möglichmachung der Erhaltung der charaktergebenden Bestandsgebäude (Loft, offene Holzhalle) ist aufgrund der geänderten Voraussetzungen teilweise nicht mehr umsetzbar.

Nachdem die eingewendeten Punkte sich großteils auf Inhalte bezogen haben, die sich im Rahmen der 1. Anhörung aus eigentumsrechtlichen Gründen geändert haben, hatten die eingebrachten Einwendungen keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.

Einwendung 12 – OZ 0019 BürgerInnen:

1.) *Bezug auf den Rahmenplan als vom Gemeinderat einstimmig beschlossen – trotzdem andere Inhalte im Bebauungsplan-Entwurf, z. B. in der Geschossigkeit.*

Antrag: Rücknahme der dem Rahmenplan widersprechenden Bebauungsplanung.

- 2.) *Hinweis auf einen Bescheid der Abteilung 13, der nicht gefunden werden kann.
Antrag: Neuauflage und fehlende Unterlage nachreichen.*

Einwendungsbehandlung 12:

- Ad.1)** Die Inhalte des vom Gemeinderat am 25.02.2010 einstimmig beschlossenen Rahmenplanes sind als fachliche Grundlage für die darauffolgenden Planungs-Prozesse zu verstehen. Die zwischenzeitlichen Wettbewerbsergebnisse, Studien, Bebauungspläne etc. haben eine Weiterentwicklung nach sich gezogen, die- wie Sie richtig feststellen – von den ursprünglichen Inhalten des Rahmenplanes tw. abweichen. Diese Prozesse haben sich nachvollziehbar und unter Mitwirkung namhafter Fachleute entwickelt. Bei wesentlichen Veränderungen gegenüber Rahmenplan bzw. Wettbewerbsergebnis erfolgten gesonderte fachlich vertiefte Prüfungen. Details sind u.a. dem Erläuterungsbericht zu entnehmen. Das Ergebnis spiegelt sich in den Inhalten des -nach einer weiteren 1. Anhörung tw. adaptierten – 14.14.0 Bebauungsplanes *Reininghaus – Parkquartier – Brauhausstraße* wieder.
- Ad. 2)** Der zitierte Bescheid der Abteilung 13 der Stmk. Landesregierung ist im Originalakt des 14.14.0 Bebauungsplanes in Kopie enthalten. Es handelt sich dabei um ein Ergebnis eines Individualverfahrens. Eine Weitergabe dieses Bescheides an Dritte ist nach juridischer Auskunft nicht zulässig.

Die eingebrachten Einwendungen konnten bei der Beschlussfassung des 14.14.0 Bebauungsplanes *Reininghaus Parkquartier – Brauhausstraße* nicht berücksichtigt werden.

Einwendung 13 – OZ 0020 BürgerInnen:

- 1.) *Es wird detailliert auf Widersprüche zwischen Erläuterungsbericht und den planerischen Hinweisen der Stadtklimaanalyse verwiesen. Deshalb wird beantragt, dass entsprechend der planerischen Empfehlungen der Stadtklimaanalyse für diesen Bereich eine mittlere Bebauung mit einer Dichte von ca.1,2 bis 1,5 durchzuführen.*

Einwendungsbehandlung 13:

- Ad.1)** Die Inhalte der 3.20 Flächenwidmungsplan Änderung 2012 bzw. die Ausweisung im 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2.Auflage (GR-Beschluss vom 16.06.2016) sind zu beachtende Grundlagen: Baulandbereiche, Verkehrsflächen und Freilandbereiche (öffentlicher Park) sind vom Gemeinderat im Vorfeld verordnet worden. Um das Ausmaß und die Volumenverteilung einer möglichen Bebauung zu ermitteln, wurden dem Bebauungsplan qualitätssichernde Verfahren vorgeschaltet (z.B. städtebauliche Potentialanalyse, zweistufiger, geladener Wettbewerb, vertiefte fachliche Prüfungen etc. (siehe auch *Erläuterungsbericht*). Die Bebauungsplaninhalte sind das Ergebnis dieses aufwändigen Ermittlungsverfahrens. Eine Reduzierung der Bebauungsdichte aufgrund der planerischen Empfehlungen der *Stadtklimaanalyse* als Begründung gegenüber allen anderen Grundlagen wäre nicht schlüssig. Es ist auch auf den speziellen Ausgleich durch den von der Bebauung des Parkquartiers 3 seitig umrundeten Gebietes des Reininghausparks von ca. 3 ha Freifläche hinzuweisen. Zudem ist die fachliche Verantwortung wahrzunehmen, dem Raumordnungsgrundsatz des sparsamen Umgangs mit der Ressource Boden zu entsprechen.

Es wird ergänzend auf die für das Stadtklima wesentlichen verordneten Dachbegrünungen verwiesen, die gleichzeitig nutzbarer Freiflächenersatz sind [Zitat-Ausschnitt §6(4) der Verordnung: *Flachdächer sind bis zum 3. oberirdischen Geschoss intensiv, ab dem 4. Geschoss extensiv zu begrünen. Die Substrathöhe hat mindestens 70cm (intensiv) bzw. 12cm (extensiv) zu betragen....*]

Die eingebrachte Einwendung konnte bei der Beschlussfassung des 14.14.0 Bebauungsplanes Reininghaus Parkquartier – Brauhausstraße nicht berücksichtigt werden.

1. Anhörung:

Aufgrund der **eigentümerseitig geänderten Absicht, den Bauplatz 2a vor dem Bauplatz 1 eigentümersmäßig und zeitlich getrennt zu bebauen** ergaben sich Änderungen des Bebauungsplanes, die Anlass der 1. Anhörung waren.

Mit Schreiben vom August 2016 wurde den grundbücherlichen EigentümerInnen, der im Änderungsgebiet liegenden und der daran angrenzenden Grundstücke sowie der für die örtliche Raumplanung zuständige Abteilung des Amtes der Stmk. Landesregierung, den div. Landes- u. Magistratsdienststellen der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes zur Anhörung gemäß § 40 Abs 6 Zif 2 gemäß Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010 übermittelt.

In Zusammenhang mit der vereinbarungsgemäßen Sicherstellung des Abbruches des bestehenden Gebäudes Reininghausstraße 11a und des im öffentlichem Gut befindlichen Teiles der sogenannten „Holzhalle – Flugdach“ wurde die Verordnung und der Plan zum 14.14.0 Bebauungsplan-Entwurf „REININGHAUS - PARKQUARTIER - BRAUHAUSSTRASSE“ folgend adaptiert (*Kursiv* geschriebener Text bedeutet *Zitat*, *kursiv* geschriebene, unterstrichene Worte wurden ergänzt, *kursiv* geschriebene, unterstrichene und durchgestrichene Worte entfernt).

Verordnung:

- §5(1) Es wurde die Ausnahme für den Liftzubau beim Bestandsgebäude auf Bauplatz1 („Loft“) gestrichen.
- §6(1) Es wurde die bauplatzmäßige Unterscheidung der Höhenangaben der maximalen Geschossanzahl von 1-2 G gestrichen. Alle 1-2 geschossigen Objekte sind in der Verordnung nun mit der Gesamthöhe von 8,00m zulässig [vormals (...)1-2G Bauplatz 1max.7,00m (...)].
- §8(3) lautet: „Stellplatzobergrenze maximal:

Für den Bauplatz:	1	insgesamt	<u>204</u> PKW-Abstellplätze;
<u>für den Bauplatz</u>	<u>2a</u>	<u>insgesamt</u>	<u>133</u> PKW-Abstellplätze
für die Bauplätze	3 u 4	insgesamt	213 PKW-Abstellplätze
für die Bauplätze:	5a, 5b u 5c	insgesamt	127PKW-Abstellplätze
- §8(4) lautet: „Davon PKW-Abstellflächen im Freien:

Bauplatz:	1	max. <u>11</u> PKW-Abstellplätze
<u>Bauplatz</u>	<u>2a</u>	<u>keine freien Abstellplätze</u>
Bauplätze	3 u 4	max.10 PKW-Abstellplätze
Bauplätze:	5a, 5b u 5c	max. 6 PKW-Abstellplätze“
- §8(6) lautet: Es sind maximal ~~3~~ 4 Tiefgaragen Zu- und Abfahrten zulässig (lt. Eintragung im Plan).

Plan:

- Teilweise Veränderungen der Baugrenzlinien / Höhenzonierungslinien (Löschung bzw. Umwandlung in Baufluchtlinie sowie Ergänzungen bzw. Verschiebung und Umwandlung in Höhenzonierungslinien).
- Nordseitige Baufluchtlinie statt Baugrenzlinie auf den Bauplätzen 1 und 2a mit Ergänzung „Prozentangabe Mindestanteil der Gebäudefronten in der jeweiligen Baufluchtlinie“ von 40%.
- Verringerung der maximal möglichen Geschossanzahlen auf Bauplatz 1 lt. Eintragungen im Plan.
- Eintragung einer weiteren Zu- und Abfahrt vom zukünftigen öffentlichen Gut zur Tiefgarage im Bereich des Bauplatzes 2a für 133 PKW und Änderung der Grenzlinie der Tiefgarage.

Erläuterungsbericht:

- Ergänzungen bzw. sinngemäße Adaptierungen im Erläuterungsbericht.

Folgende Einwendungen zur 1. Anhörung des Bebauungsplanes sind schriftlich und begründet an das Stadtplanungsamt übermittelt worden:

Einwendung 14 – OZ 0023 Steiermärkische Landesregierung-Bautechnik und Gestaltung:

- 1.) *Unter Verweis auf die EW 11- OZ 0018 wird wiederholt, dass eine wesentliche Änderung gegenüber der Ausgangssituation erfolgt. Die Angleichung der Baumassenverteilung an die anderen Bauplätze sei ohne Erläuterung zur Höhenzonierung erfolgt. Die Begründung beschränke sich auf die einer weiteren Tiefgaragenzufahrt. Die vorgesehenen Höhenzonierungslinien werden daher im Bebauungsplan fachlich zu begründen sein, da der Fachbeirat zu einem viel späteren Zeitpunkt im Einreichverfahren miteinbezogen werden wird, wo bereits ein rechtswirksamer Bebauungsplan existiert.*
- 2.) *Es sei nicht nachvollziehbar, warum aufgrund einer gewünschten weiteren Tiefgaragenzufahrt die städtebauliche Lösung des Bauplatzes 1 gemäß Wettbewerbsergebnis zur Gänze aufgegeben werde, zumal eine Erschließung von Westen angestrebt werden könnte.*

Einwendungsbehandlung 14:

Ad.1) Aufgrund der Absicht der GrundstückseigentümerInnen, Bauplatz 2a unabhängig und zeitlich vor Bauplatz 1 zu bebauen, waren Adaptierungen in Plan und Verordnung vorzunehmen. Um die erforderliche Breite für Auto, Fuß- und Radweg zu erhalten, ist das Gebäude Reininghausstraße 11a und die Holzhalle, die beide nicht unter Denkmalschutz stehen, im Bereich der Straße (zuk. öGut) aus verkehrstechnischen Gründen jedenfalls abzutragen. Unabhängig davon kann die Holzhalle am Bauplatz 1 erhalten werden oder auch stilgerecht wiedererrichtet werden. Diese veränderten Grundlagen führten zu einer Reduzierung der Bebauungsmöglichkeit auf Bauplatz 1, die durch die Bauflucht-, Baugrenz- und Höhenzonierungslinien im Plan „1.Anhörung“ dargestellt ist. Der vorgegebene Rahmen muss nun nicht mehr einer Bebauung unter Beachtung des Bestandes Rechnung tragen.

Dadurch wurde das auf den Bauplätzen 2a, 4, 5a, 5b und 5c bereits fixierte flächige, sogenannte „Sockelgeschoss“ nun auch auf Bauplatz 1 möglich gemacht (2-geschossiger Bereich – max. GH 8,0m). Zeitgleich konnten die Höhenzonierungslinien das Ziel der Variante mit Abbruch der Baubestände detaillierter umschreiben: Freihalten der Südwestecke Grünachse/ Promenade ab dem 4. Obergeschoss, östlich anschließend ein 9-geschossiger Baukörper zur Promenade, und nördlich eine maximal 11-geschossige, nord-süd gerichtete Bebauung. Die Baugrenzlinie wurde bei Bauplatz 1b verlängert und im straßennahen Bereich im Norden bei Bauplatz 1b und 2a in eine Baufluchtlinie verändert. In Anlehnung an die Kratkystraße wurde ebenda eine Prozentangabe von 40% Mindestanteil der Gebäudefronten in der jeweiligen Baufluchtlinie festgelegt. Somit ist analog zur Kratkystraße ein städtebaulich gefasster Straßenraum bestmöglich gesichert.

In diesen Änderungspunkten erfolgte eine 1. Anhörung der betroffenen Grundeigentümer und der Nachbarn gemäß § 40 Abs 6 Zif 2 gemäß Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010.

Das im ursprünglichen Verfahren verfolgte Ziel der Möglichmachung der Erhaltung der charaktergebenden Bestandsgebäude (Loft, offene Holzhalle) ist aufgrund der geänderten Voraussetzungen der Bauplatzwahl nun nicht mehr umsetzbar. Es wird darauf verwiesen, dass das Ziel der Ost-Westverbindung mittels eines öffentlichen Gutes bereits im Flächenwidmungsplan dokumentiert war.

Im Weiterentwicklungsprozess erfolgte ein breitgefächertes Ermittlungsverfahren bzw. eine aufwändige, städtebauliche Meinungsfindung.

In den Erläuterungen wurde die fachliche Begründung der Angleichung der Baumassenverteilung an die anderen Bauplätze und Änderung der Höhenzonierung erweitert. Obwohl die Aufgaben des Fachbeirates in der Geschäftsordnung so definiert sind, dass es eine Befassung von Bauprojekten erst bei vorliegenden Bebauungsplan gibt, wurde im Änderungsprozess neben sonstiger fachlich vertiefter Prüfung bzw. städtebaulicher Abwägungen zur Entscheidungsfindung ein Mitglied des Fachbeirates miteinbezogen. Auch im weiteren Verfahren wird der Fachbeirat, eingebunden. Dies könnte durchwegs zu einer geringeren Ausnutzung des rechtlich maximal möglichen Bebauungsplanrahmens führen.

Somit ist die bestmögliche Qualitätssicherung für die Umsetzung der Bauvorhaben gegeben.

Ad.2) Die gewünschte weitere Tiefgaragenzufahrt führt wie oben beschrieben zur Änderung der städtebaulichen Lösung des Bauplatzes 1.

Eine Erschließung von Westen wurde geprüft. Diese stellt zwar ein längerfristiges, fachliches Ziel dar, ist aber aus eigentumsrechtlichen Gründen derzeit nicht umsetzbar.

Die eingebrachten Einwendungen haben zu teilweisen Ergänzungen im Erläuterungsbericht geführt.

Einwendung 15 – OZ 0024 Verkehr und Landehochbau

Es wird auf die Inhalte der bisherigen Einwendung EW 01 – OZ 0006 vom 17.06.2016 hingewiesen.

Einwendungsbehandlung 15:

Da die Einwendung keine neuen Erkenntnisse beinhaltet, erfolgt ein Verweis auf die Einwendungserledigung der EW 01.

Zuletzt wurde bei einer Besprechung am 09.05.2017 von neuen EigentümerInnen ein weiterer Teilungswunsch des Bauplatzes 1 unter Beibehaltung der städtebaulichen Rahmenbedingungen vorgebracht. Die Übermittlung des neuen Teilungswunsches durch die neuen außerbücherlichen EigentümervertreterInnen ist in die VO, die Plandarstellungen und den Erl Bericht eingeflossen.

Die weitere Teilung des Bauplatzes 1 zu Bauplatz 1a und 1b führte lediglich zu einer vernachlässigbaren, geringfügigen geometrische Angleichung einer innenliegenden Höhenzonierungslinie bei ansonsten gleichbleibenden Inhalten. Von den Änderungen sind keine Dritten betroffen. Daher ist keine weitere Anhörung erforderlich.

Änderungen gegenüber dem aufgelegten Entwurf des Bebauungsplanes bzw. der

1.Anhörung:

Der 14.14.0 Bebauungsplan-Entwurf „*REININGHAUS PARKQUARTIER - BRAUHAUSSTRASSE*“ hat sich aufgrund der

- 1.Anhörung,
- den zuletzt vorgetragenen Änderungswunsch den Bauplatz 1 in zwei Bauplätze zu teilen (Grund: interne Eigentümerstruktur),
- und bezüglich der Einwendungserledigung in folgenden Punkten geändert:

Von der Bau- und Anlagenbehörde wurde in Zusammenhang mit der Prüfbarkeit in den folgenden behördlichen Verfahren eine bautechnische und rechtliche Beratung durchgeführt und die Verordnung redigiert.

VERORDNUNG

Kursiv geschriebener Text bedeutet *Zitat*, *kursiv* geschriebene, unterstrichene Worte wurden ergänzt, *kursiv* geschriebene, unterstrichene und durchgestrichene Worte entfernt. Nicht näher begründete Änderungen, die sich nicht durch die Einwendungsbehandlung ergeben haben, sind Ergebnis der bautechnischen und rechtlichen Beratung und stellen keine wesentliche inhaltliche Änderung dar.

- Gesetzesgrundlagen, Bauplatzbezeichnungen bzw.-flächen sowie Nummern der Absätze wurden tw. sinngemäß aktualisiert.
- §3 Bebauungsweisen, Nutzungen (2) *Abstandsunterschreitungen sind im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes zulässig.*
- §3 Bebauungsweisen, Nutzungen (3) *Der Anteil für Wohnnutzung hat ...% der der oberirdischen ~~Brutto-Geschossfläche~~ gemäß Bebauungsdichteverordnung 1993 idF LGBl. 58/2011 zu betragen.*
Zur Wohnnutzung zählen die Flächen der Wohnungen, Erschließungsflächen je Geschoss anteilig, sowie die anteiligen Flächen der Müll und Technikräume.
- §3 Bebauungsweisen, Nutzungen (4) ~~Kellerersatzräume~~ *Wohnungen zugeordnete Lagerräume (Kellerersatzräume und dgl.) im Erdgeschoss sind unzulässig.*
- §3 Bebauungsweisen, Nutzungen (5) ~~...innerhalb dieser Flächen sind~~ *Fahrradabstellräume bzw. überbaute Fahrradabstellflächen sind in einem Ausmaß von maximal 25% zulässig.*

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 14.14.0 Bebauungsplan „*Reininghaus Parkquartier-Brauhausstraße*“, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht,
2. die Einwendungserledigungen

Die Bearbeiterin:

DIⁱⁿ Suzanne Artés
(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: 20.04.2016
- 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 abrufbar.

Bezirksrat

Dem Bezirksrat Eggenberg wurde am 20.05.2016 gemäß § 6 Abs 2 Z 4 und 5 der Geschäftsordnung für den Bezirksrat, sowie für BezirksvorsteherInnen/Bezirksvorsteher 2009, der 14.14.0 Bebauungsplan zur Stellungnahme und Information übermittelt.

Der Bezirksrat hat keine Stellungnahme abgegeben.

ad TOP 6
Vand

⊕ ⊖



KPÖ-Gemeinderatsklub
8011 Graz – Rathaus
Hofgebäude, Zimmer 114–118
Tel.-Nr.: + 43 (0) 316 – 872 2150
 + 43 (0) 316 – 872 2151
 + 43 (0) 316 – 872 2152
 + 43 (0) 316 – 872 2153
Fax: + 43 (0) 316 – 872 2159
E-Mail: kpoe.klub@stadt.graz.at

Gemeinderätin DI Christine Braunersreuther

Donnerstag, 1. Juni 2017

Zusatzantrag

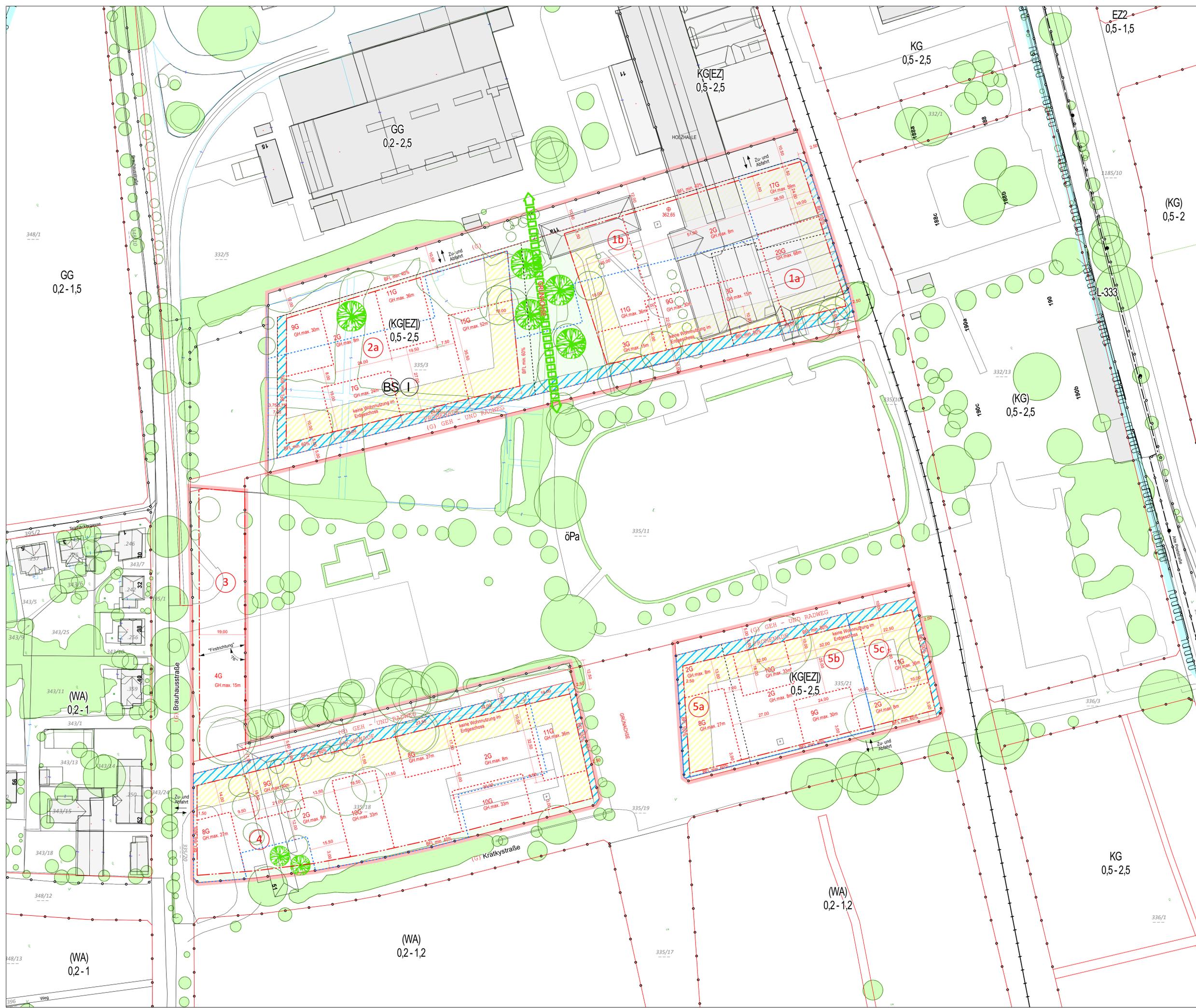
**Betrifft: TOP 6 – 14.14.0 Bebauungsplan „Reininghaus Parkquartier – Brauhausstraße“
XIV. Bez., KG 63109 Baierdorf**

Die Baumschutzverordnung der Stadt Graz sieht vor, dass bei der Realisierung von Bauvorhaben Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 50 cm soweit wie möglich zu schützen und zu erhalten sind. Im Bereich der zukünftigen Promenade/Esplanade auf dem Reininghausgelände befinden sich neben dem südlich gelegenen Teil der Holzhalle, der voraussichtlich abgetragen werden wird, drei schützenswerte Kastanienbäume sowie in weiterer Fortsetzung des Weges ein großer Kirschbaum. Da die Esplanade/Promenade eine Flaniermeile mit Sitzmöglichkeiten Gastgärten usw. werden soll, wäre der Erhalt dieser Bäume für einen gesunden neuen Stadtteil empfehlenswert und bei gutem Willen durchaus möglich. Derzeit ist der Erhalt dieser Bäume im Bebauungsplan sowie im Rahmenplan jedoch nicht dezidiert vorgesehen.

Namens des KPÖ-Gemeinderatsklubs stelle ich daher folgenden

Zusatzantrag

Beim Bau der Promenade/Esplanade wird darauf geachtet, dass der Baumschutz eingehalten wird. Insbesondere an der im Motivenbericht geschilderten Stelle wird Wert darauf gelegt, den Altbestand der Bäume, wie in der zeichnerischen Darstellung vorgesehen, nach Möglichkeit zu erhalten.



14.14.0 BEBAUUNGSPLAN		
"REININGHAUS PARKQUARTIER - BRAUHAUSSTRASSE"		
A14 - 062900/2014/0025		
Abgrenzung des Gültigkeitsbereiches		
INHALT DES 3.0 FLÄCHENWIDMUNGSPLANES 2002 DER LHST GRAZ		
	KG[EZ] Kerngebiet mit Einkaufszentren Ausschluss	
0,5 - 2,5	Mindest- und Maximalwert der Bebauungsdichte	
	Grenze zwischen unterschiedlichen Baulandkategorien	
INHALT DES BEBAUUNGSPLANES GEM. STROG 2010 §40 §41		
	Baufuchtlinie	Bebauung
	Baugrenzlinie	
	Grenze Tiefgarage	
	Bauplatzgrenze	
	BFL min. 60%	
	Grenze unterschiedlicher Höhenzonen	
9G	max. Geschoßanzahl	
GH.max.	maximale Gebäudehöhe	
	Keine Wohnnutzung im EG	
	Zu- und Abfahrt Tiefgarage	
	Bauplatz Nummer	Verkehrsflächen
	geplante öffentl. nutzbare Grünachsenverbindung (Fuß u. Radweg)	
	362,65	Verkehrsflächen
	Strassenfluchtlinie	
	Gemeindestraße	Freiflächen
	KFZ - Abstellfläche (ungefähre Größe)	
	Freiflächen (nicht asphaltiert)	Freiflächen
	Mit Pflaster befestigte Freiflächen	
	Neue Laubbaumpflanzung (ungefähre Standorte)	
DARSTELLUNG DER BESTANDSOBJEKTE		
	Gebäudebestand (Kataster) mit Hausnummer	
	Gebäudebestand (Luftbildauswertung)	
DARSTELLUNG DER BESTANDSBÄUME		
(Kronendurchmesser bzw. Umrisse aus Luftbildauswertung)		
	Baum bzw. Baumgruppen innerhalb des Planungsgebietes	
	Baum bzw. Baumgruppen außerhalb des Planungsgebietes	
STÄDTEBAULICHE KENNGRÖSSEN		
Fläche des Planungsgebietes ca. 36936 m²		

Maßstab: 1:500

14.14.0 BEBAUUNGSPLAN
 "REININGHAUS PARKQUARTIER - BRAUHAUSSTRASSE"
 A14 - 062900/2014/0025

Datum: Jänner 2016, Juli 2016, Mai 2017
 Inhaltliche Bearbeitung: DI Suzanne ARTES
 Digitale Bearbeitung: Alexander REISENHOFER
 Digitale Bearbeitung: Jürgen DOLINSCHKE
 ANHÖRUNG VON BIS
 BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM:
 RECHTSWIRKSAM AB:

FÜR DEN GEMEINDERAT:
 DI Bernhard INNINGER

PLANVORLAGE (Kataster und Luftbildauswertung): Stadtvermessungsamt



GZ.: A14-062900/2014/0025

14.14.0 Bebauungsplan

„Reininghaus Parkquartier – Brauhausstraße“
XIV. Bez., KG Baierdorf

Bearbeiterin:
Dlⁱⁿ Suzanne Artés

Beschluss

Graz, 01.06.2017

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Die damaligen Eigentümer der Liegenschaften 335/3, Quartier 5 Reininghaus Areal GmbH + Co KG; 335/18, Grazer Wechselseitige Versicherung Aktiengesellschaft mbH. und 335/21, Bauträger Mag. Hofstätter & Kletzenbauer GmbH der KG 63109 Baierdorf haben um die Erstellung eines Bebauungsplanes ersucht.

Das Gst.Nr. Teil v. 332/5 (STAMAG) liegt innerhalb des bebauungsplanpflichtigen Bereiches. Seitens der Eigentümervertreter wurde mitgeteilt, dass kein Umsetzungswunsch besteht. Die für den Grundstückszuschnitt erforderlichen Vereinbarungen (Stichwort Tiefgarage) würden nicht unterfertigt werden. Für den Bereich wird zu einem späteren Zeitpunkt ein Teilbebauungsplan und bis zur Erfüllung aller Anschließungserfordernisse eine Teilaufhebung des Anschließungsgebietes erfolgen.

Das Planungsgebiet ohne das Gst.Nr. Teil v. 332/5 (STAMAG) weist gesamt eine Größe von ca. 3,7ha (ca. 36.931m²) brutto auf.

Gemäß **3.20 Flächenwidmungsplan- 20.Änderung 2012** der Landeshauptstadt Graz ist das Planungsgebiet als „Kerngebiet ausgenommen Einkaufszentren - Anschließungsgebiet“, mit einer Bebauungsdichte von 0,5-2,5 ausgewiesen.

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

Gemäß **4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2.Auflage** (GR-Beschluss vom 16.06.2016) liegen die Grundstücke im „Kerngebiet ausgenommen Einkaufszentrum - Anschließungsgebiet “ - jeweils mit einer Bebauungsdichte von 0,8 -2,5.

Zielsetzungen gemäß dem Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes für das gegenständliche Planungsareal: „Wohnen hoher Dichte/ Zentrum“ und gemäß

4.02 Stadtentwicklungskonzept Entwurf-2.Auflage (GR-Beschluss vom 16.06.2016) keine Änderungen gegenüber dem seit 30.05.2013 rechtswirksamen 4.0 Stadtentwicklungskonzept.

Die, der Kernstadtfunktion entsprechenden Flächen für eine dynamische Entwicklung der Wirtschaft sollen auf die Bereiche gelenkt werden, die auf Grund vorhandener Baulandpotentiale bzw. struktureller Veränderungen des Bestandes Entwicklungsschwerpunkte darstellen.

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

Als Grundlage für den Bebauungsplan liegen zum Zeitpunkt des Ansuchens folgende Vorplanungen/Untersuchungen/Technische Berichte/Stellungnahmen vor:

- Rahmenplan Graz Reininghaus (einstimmiger Beschluss des Gemeinderates vom 25.02.2010): Im Auftrag der Stadtbaudirektion und der Asset One Immobilienentwicklungs AG wurde von den Fachabteilungen Stadtplanungsamt, Abteilung für Grünraum und Gewässer, Abteilung für Verkehrsplanung, in Abstimmung mit dem Umweltamt unter Beiziehung von Konsulenten (Kleboth Lindinger ZT-GmbH, ARGE Bramberger & Atelier Thomas Pucher ZT GmbH, Stadtland, ZIS+P Verkehrsplaner) der GRAZ-REININGHAUS RAHMENPLAN erarbeitet. Verfasser: Kleboth, Lindinger, Dollnig, Planungsbüro für Architektur und Stadtentwicklung.
- Städtebauliche Potentialanalyse Kleboth
- Wettbewerbsergebnis „REININGHAUS PARKQUARTIERE“ PENTAPLAN ZT-GmbH – Architekt DI Wolfgang KÖCK
- Weiterentwicklung gemäß der Juryempfehlungen durch den Wettbewerbsgewinner PENTAPLAN ZT-GmbH – Architekt DI Wolfgang KÖCK
- Immissionstechnische Stellungnahme-Schall, Dr. Pfeiler GmbH vom März 2016
- Schalltechnisches Gutachten Nr. A83167-1, Büro Müller-BBM Austria GmbH, vom März 2017

In Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen wurde der Bebauungsplan auf Basis des Wettbewerbsergebnisses bzw. der vorliegenden Weiterentwicklung gemäß der Juryempfehlungen (PENTAPLAN ZT-GmbH – Architekt DI Wolfgang KÖCK) nach fachlich vertiefter Prüfung durch das Stadtplanungsamt erstellt.

2. Verfahren

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 11.05.2016 über die beabsichtigte Auflage des 14.14.0 Bebauungsplan Entwurfes „Reininghaus Parkquartier – Brauhausstraße“ informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum **26.05.2016**.

AUFLAGE

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über **8 Wochen**, in der Zeit vom **27.05.2016** bis zum **22.07.2016** zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 23.06.2016 durchgeführt.

1. Anhörung:

Aufgrund der **eigentümerseitig geänderten Absicht, den Bauplatz 2a vor dem Bauplatz 1 eigentümersmäßig und zeitlich getrennt zu bebauen** ergaben sich Änderungen des Bebauungsplanes, die Anlass der 1. Anhörung waren.

Mit Schreiben vom August 2016 wurde den grundbücherlichen EigentümerInnen, der im Änderungsgebiet liegenden und der daran angrenzenden Grundstücke sowie der für die örtliche Raumplanung zuständige Abteilung des Amtes der Stmk. Landesregierung, den div. Landes- u. Magistratsdienststellen der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes zur Anhörung gemäß § 40 Abs 6 Zif 2 gemäß Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010 übermittelt.

In Zusammenhang mit der vereinbarungsgemäßen Sicherstellung des Abbruches des bestehenden Gebäudes Reininghausstraße 11a und des im öffentlichem Gut befindlichen Teiles der sogenannten „Holzhalle – Flugdach“ wurde die Verordnung und der Plan zum 14.14.0 Bebauungsplan-Entwurf „REININGHAUS PARKQUARTIER - BRAUHAUSSTRASSE“ adaptiert.

Während der Auflagefrist vom 27.05.2016 bis 22.07.2016 langten 13 Einwendungen und eine Stellungnahme im Stadtplanungsamt ein und im Rahmen der Änderung bzw. 1.Anhörung 2 weitere Einwendungen:

Änderungen gegenüber dem aufgelegten Entwurf des Bebauungsplanes bzw. gegenüber der 1.Anhörung:

Der 14.14.0 Bebauungsplan-Entwurf „REININGHAUS PARKQUARTIER - BRAUHAUSSTRASSE“ hat sich aufgrund der

- 1.Anhörung,
- den zuletzt vorgetragenen Änderungswunsch den Bauplatz 1 in zwei Bauplätze zu teilen (Grund: interne Eigentümerstruktur),
- und bezüglich der Einwendungserledigung in folgenden Punkten geändert:

Von der Bau- und Anlagenbehörde wurde in Zusammenhang mit der Prüfbarkeit in den folgenden behördlichen Verfahren eine bautechnische und rechtliche Beratung durchgeführt und die Verordnung redigiert.

VERORDNUNG

Kursiv geschriebener Text bedeutet *Zitat*, *kursiv* geschriebene, unterstrichene Worte wurden ergänzt, *kursiv* geschriebene, unterstrichene und durchgestrichene Worte entfernt. Nicht näher begründete Änderungen, die sich nicht durch die Einwendungsbehandlung ergeben haben, sind Ergebnis der bautechnischen und rechtlichen Beratung und stellen keine wesentlichen inhaltlichen Änderungen dar.

- Gesetzesgrundlagen, Bauplatzbezeichnungen bzw.-flächen sowie Nummern der Absätze wurden tw. sinngemäß aktualisiert.
- §3 Bebauungsweisen, Nutzungen (2) Abstandsunterschreitungen sind im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes zulässig.
- §3 Bebauungsweisen, Nutzungen (3) *Der Anteil für Wohnnutzung hat ...% der der oberirdischen ~~Brutto-Geschossfläche~~ gemäß Bebauungsdichteverordnung 1993 idF LGBl. 58/2011 zu betragen.*

Zur Wohnnutzung zählen die Flächen der Wohnungen, Erschließungsflächen je Geschoss anteilig, sowie die anteiligen Flächen der Müll und Technikräume.

- §3 Bebauungsweisen, Nutzungen (4) ~~Kellerersatzräume Wohnungen zugeordnete Lagerräume (Kellerersatzräume und dgl.)~~ im Erdgeschoss sind unzulässig.
- §3 Bebauungsweisen, Nutzungen (5) ...~~Innerhalb dieser Flächen sind~~ Fahrradabstellräume bzw. überbaute Fahrradabstellflächen sind in einem Ausmaß von maximal 25% zulässig.
- § 4 Bebauungsdichte ... festgelegt: ... ~~Bauplatz 1 ...BDmax.3,54~~

<u>Bauplatz 1a</u>	mind.1,00 max.5,88
<u>Bauplatz 1b</u>	mind.1,00 max.2,87
- § 5 Baugrenzen, Baufluchtlinien, Höhenzonierungslinien (2) ... Balkone müssen jedoch mindestens 4,50m über der fertigen Oberkante Terrain liegen ausgenommen Bauplatz 3.
- § 6 Geschossanzahl, Gebäudehöhen, Gesamthöhen, Dächer, Raumhöhe (6)... Haustechnikanlagen sind bei Flachdächern mindestens 3,00m vom Dachsaum des darunterliegenden Geschosses zurück zu versetzen und dürfen die oberste Geschossdeckenoberkante maximal um 2,00m überragen...
- § 7 Formale Gestaltung von Gebäuden (1) ~~innerhalb der Bauflucht- und Baugrenzen sind Unterschreitungen der baugesetzlichen Abstände zulässig.~~
- § 8 Pkw-Abstellplätze, Fahrradabstellplätze (2)...Für die Bauplätze: 1a, 1b...
~~Brutto-oberirdische~~ Geschossfläche ist ein PKW-Abstellplatz herzustellen... Diese Werte sind jeweils die Ober- oder Untergrenze je oberirdische Geschossfläche.
- § 8 Pkw-Abstellplätze, Fahrradabstellplätze (10)... Je angefangene 30m² Wohnnutzfläche, beziehungsweise je angefangene 50m² ~~sonstige oberirdische Nutzung~~ Nutzfläche gem. Stmk. ROG§30(1) Z 3. ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen. Fahrradabstellräume, Müllräume, Technikräume und Erschließungsflächen zählen nicht dazu.
- § 9 Freiflächen, Grüngestaltung (6)... Bei mittel- bis großkronigen Laubbaumpflanzungen hat die Höhe der Vegetationsschicht im Bereich der Baumkrone des Wurzelraums mind. 1,50m zu betragen.
- § 9 Freiflächen, Grüngestaltung (8)...Geländeveränderungen sind bis maximal 1,0 m Höhe zulässig. Punktuelle Ausnahmen sind im Bereich von Kinderspielplätzen und im Bereich von Baumpflanzungen zulässig.
- § 10 Sonstiges (2) ...ausschließlich bis zur maximalen Oberkante von 7,0 m über Erdgeschossniveau zulässig.

PLANWERK, bestehend aus dem *Bebauungsplan* im M1:500 und der Planbeilage *Bauplätze und Grenze Tiefgarage* zum 14.14.0 *Bebauungsplan* im M1:1000:

- §8 PKW-Abstellplätze, Fahrradabstellplätze (7): Die Umgrenzungslinie der Tiefgarage (blau strichlierte Linie) wurde im nördlichen Bereich des Bauplatzes 1b zugunsten eines möglichen Spielraums von der Lage im Bereich der Baufluchtlinie auf die neue Straßenfluchtlinie verlegt. Gleichzeitig war eine Abstimmung der durch die zwischenzeitlich durchgeführte Teilung erfolgte Eckabschrägung des öffentlichen Gutes im Nordosten notwendig.
- Diverse kleinere formale Abgleichungen wie z.B. einheitliche Beschriftungen und farbliche darstellungstechnische Verfeinerungen.

Erläuterungsbericht:

- Ergänzungen bzw. sinngemäße Adaptierungen in diesem Erläuterungsbericht.

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte.

3. Planungsgebiet

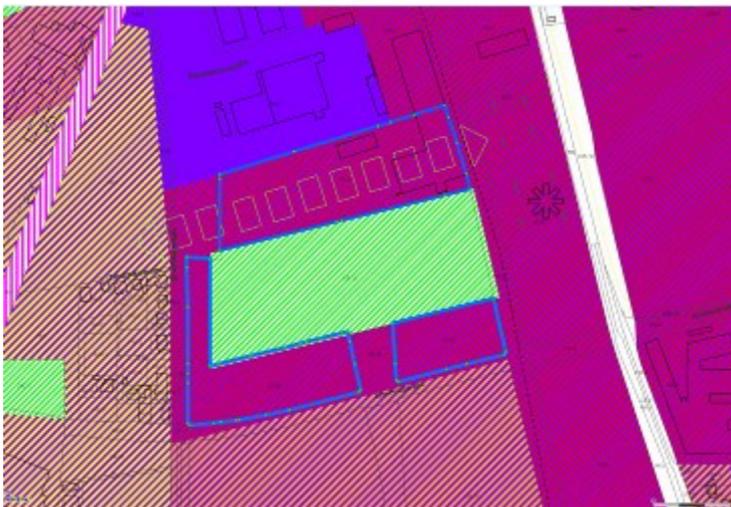
Das Bebauungsplangebiet, bestehend aus den Grundstücken Nr. 335/3; 335/18 sowie 335/21 (alle KG 63109 Baierdorf), befindet sich westlich der ÖV-Achse und umrundet den zentral gelegenen Reininghauspark im Grazer Stadtbezirk Wetzelsdorf und weist eine Gesamtgröße von ca. 3,7ha (ca. 36.936m² digital ermittelt) brutto auf.

Bezüglich der Verkehrsflächen und Durchwegungen im Gültigkeitsbereich erfolgt die Regelung durch einen parallel erstellten Vertrag (A 8/4-Abt. f. Immobilien). Eine zwischen den Vertragspartnern rechtlich gesicherte vollinhaltliche Zustimmung zu diesem Vertrag liegt lt. A8/4-Abt.f.Immobilen vor und wird dem Originalakt angeschlossen.

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen

4.0 Stadtentwicklungskonzept und 4.02 Stadtentwicklungskonzept (Entwurf-Auflage):

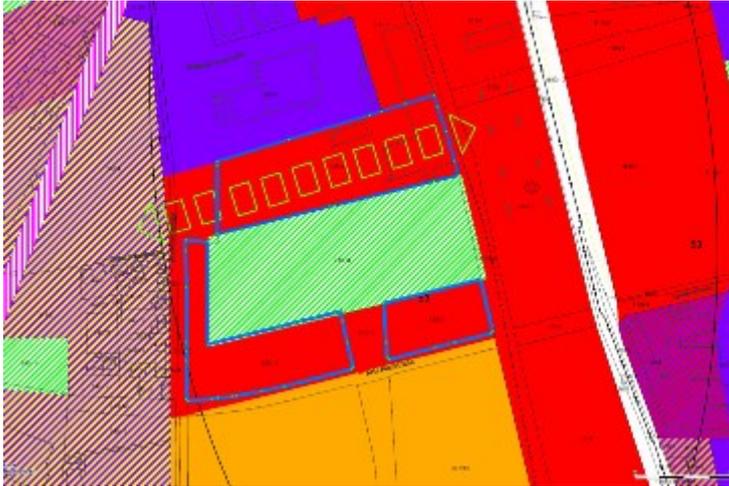
Großteils: „Industrie, Gewerbe überlagert mit Zentrum“ und ein schmaler Streifen -
Teilfl.v.Grst.335/18: „Freizeit, Sport, Ökologie – öPa“ (4.0 STEK)



Auszug aus dem
Entwicklungsplan des 4.0
Stadtentwicklungskonzeptes.

Die blaue Umrandung
markiert das
Bebauungsplangebiet.

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



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

Die blaue Umrandung
markiert das
Bebauungsplangebiet.

§ 10 ZENTRUM: Stadtzentrum

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

§ 11 ZENTRUM: Bezirks- und Stadtteilzentrum

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

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

- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1):
 - Lage innerhalb der Kernstadt (4.0 STEK und 4.02 STEK Entwurf-Auflage)
 - Lage innerhalb der Siedlungs- u. Industrielandschaften (4.0 STEK)
 - Lage innerhalb der Vorrangzone für Siedlungsentwicklung (4.02 STEK Entwurf-Auflage)
- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):
 - Brunnenschutzgebiet Nr. 1
Dem Erläuterungsbericht sind folgende dbzgl. Bescheide der Abt. 13. der Stmk. Landesregierung angeschlossen: GZ: ABT13-33.11 S 38/2013-7 und GZ: ABT13-33.11 S 38/2013-13.
 - In Randbereichen: Symbol für „Altlasten Verdachtsflächen lt. FA 17c“



Auszug aus dem Deckplan 2-
Entwicklungsplan des 4.0
Stadtentwicklungskonzeptes

Die schwarze Schraffur
markiert die potentiellen
Verdachtsflächen.

- Sicherheitszone Flughafen Graz Thalerhof
- Verkehr (Deckplan 3):
Lage innerhalb der 1000 m Luftlinie Einzugsbereich der Eisenbahn
(Graz-Köflach-Bahn) (4.0 STEK)



Auszug aus dem Deckplan 2 des
4.0 Stadtentwicklungskonzeptes.

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

Die blaue Umrandung markiert
das Bebauungsplangebiet.

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

- Verkehrslärm (Deckplan 4)
Brauhausstraße: 49-54 $L_{A,eq}$ in dB (Nacht) (4.0 STEK)
- Einkaufszentren (Deckplan 5): (4.02 STEK Entwurf-Auflage)
Zulässigkeit der Errichtung von Einkaufszentren
Kategorie D: *kein Einkaufszentrum zulässig*

3.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz

Gemäß dem 3.20 Flächenwidmungsplan - 20. Änderung der Landeshauptstadt Graz ist das Planungsgebiet als „Kerngebiet ausgenommen Einkaufszentren – Aufschließungsgebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,5 - 2,5 ausgewiesen.

Für die Festlegung als Aufschließungsgebiet sind folgende Gründe maßgebend:

- 3) *Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)*
- 4) *Maßnahmen zur Förderung der Sanften Mobilität*
- 5) *Öffentlich nutzbare Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr*
- 6) *Lärmfreistellung gegenüber emittierendem Straßen- und /oder Schienenverkehr sowie gegenüber emittierenden Gewerbe- und Industriebetrieben*
- 7) *Bebauungsplanpflicht, Geordnete Siedlungsentwicklung, Erfordernis zur Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild*

Darüber hinaus werden (für den Bereich Reininghaus) definiert:

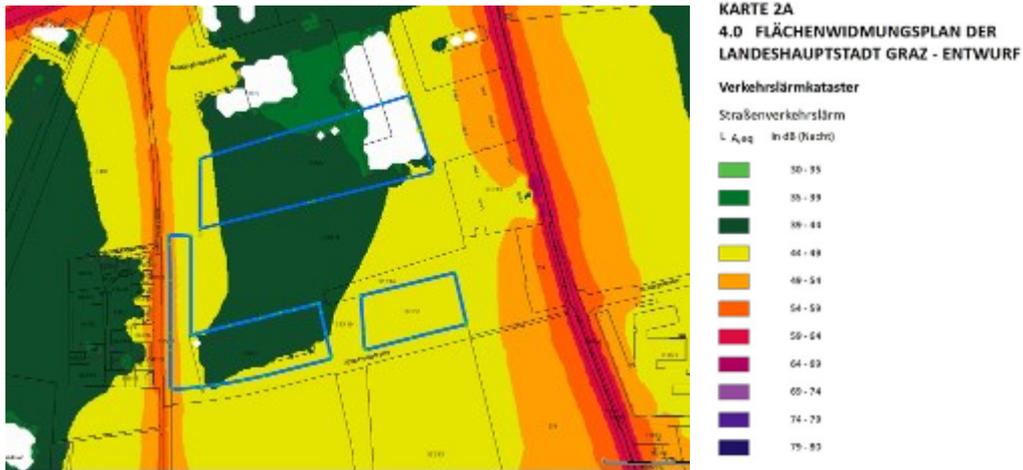
- a) *Nachweis der Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit der äußeren Erschließung (MIV, ÖV, Rad- und Fußwege) und ausreichend leistungsfähige Anbindung an das öffentliche Straßen und Wegenetz jeweils im Sinne des im Rahmenplan Graz-Reininghaus (Gemeinderatsbeschluss vom 25.02.2010) angestrebten Modal Splits und in Abstimmung auf die etappenweise Siedlungsentwicklung.*
- b) *Maßnahmen zur Förderung der Sanften Mobilität im Sinn des Rahmenplanes Reininghaus (ÖV, Radwege, Parkierung usw.)*

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

- Baulandzonierung Deckplan 1 (2.Entwurf)
Bebauungsplanerforderlich
- Beschränkungszonen für die Raumheizung Deckplan 2 (2. Entwurf)
Bei Neuerrichtung oder Austausch anzeigepflichtiger Heizanlagen (ab 8 kW) im Geltungsbereich, besteht ein Verbot für das Heizen mit festen Brennstoffen.
Diese Brennstoffe können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Grenzwert für die Staubemission von höchstens 4,0 g je m² Bruttogeschossfläche pro Jahr eingehalten wird.
Der Bauplatz liegt innerhalb des Geltungsbereiches.
- Gefahrenzonenplan laut Wildbach und Lawinenverordnung (WLV) Deckplan 3 (2. Entwurf)
Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Gefährdungszonen innerhalb eines Aufschließungsgebietes.

Kartenbeilagen zum 4.0 Flächenwidmungsplan (Entwurf-Auflage):

- Gemeindeabwasserplan (Karte 1):
Das Planungsgebiet ist zentral entsorgbar. Ein öffentlicher Schwemmkanal existiert in der Brauhausstraße.
- Verkehrslärmkataster – Straßenverkehrslärm (Karte 2A):



Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan (Entwurf-Auflage), Verkehrsärmekataster, Karte 2A
 Die blaue Umrandung markiert das Planungsgebiet. Wie dem Ausschnitt der Karte zu entnehmen ist, handelt es sich teilweise um Lärm von den nahegelegenen Betrieben.

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

Nutzungsbeschränkungen (Karte 6):

- Brunnenschutzgebiet Nr. 1
 Dem Erläuterungsbericht sind folgende dbzgl. Bescheide der Abt. 13. der Stmk. Landesregierung angeschlossen: GZ: ABT13-33.11 S 38/2013-7 und GZ: ABT13-33.11 S 38/2013-13.
- In Randbereichen Symbol für „Altlasten Verdachtsflächen lt. FA 17c“
- Sicherheitszone Flughafen Graz Thalerhof

Sonstiges:

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



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

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

Lila Zone (Nr. 4): Industriezone

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

In der Karte der planerischen Hinweise befinden sich die Reininghaus Gründe hauptsächlich in der Zone „Unbebaute Freiflächen: vorwiegend landwirtschaftliche Nutzung“, sowie „Industrie- und Gewerbeflächen mit starker Erwärmung tagsüber, Emissionen“.

Für das gesamte Gebiet des Rahmenplanes wurde eine stadtklimatologische Untersuchung erstellt (Autoren: LAZAR, SULZER & KERN, 2004). Zusätzlich wurde im Verfahren Dr. Lazar miteinbezogen.

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

- Aus stadtklimatologischer Sicht ist eine kompakte, hohe Bebauung von Vorteil, da mehr Grünflächen erhalten werden können sowie im Sommerhalbjahr Schatteneffekte höherer Bauten eine Dämpfung der Temperaturmaxima bewirken.
- Prioritär ist die Hauptwindrichtung Nordwest, Hauptachsen der Durchlüftung sind gegeben (z.B. die Nord-Süd ÖV-Achse)
- Die Bebauung erfolgt strömungsangepasst. Eine Ost-West-gerichtete Bebauung mit bis zu 5 Geschossen wirkt sich aus stadtklimatischer Sicht nicht negativ auf die Windströmungen aus. Bei einer durchgehenden Ost-West-gerichteten Bebauung wären ab dem 5. Geschoss Durchbrüche vorzusehen, um eine ausreichende Durchlüftung des Gebietes zu gewährleisten.
- Die Begrünung von Flachdächern ist vorgesehen.

WEITERE GRUNDLAGEN:
Rahmenplan Graz Reininghaus:



Auszug aus dem Rahmenplan Graz Reininghaus. Die grüne Ellipse umkreist den Bereich.

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

Der Rahmenplan wurde vom Gemeinderat am 25.02.2010 einstimmig beschlossen.

Zitate - Ausschnitte:

„Am ehemaligen Areal der Familie Reininghaus befindet sich das größte noch unbebaute Entwicklungsgebiet der Stadt Graz. Hier besteht eine große Chance für eine urbane, dichte und energieoptimierte Stadtteilentwicklung. Generelle Zielvorgaben sind dabei:

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

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

Der Rahmenplan dient zusammenfassend

- *der räumlichen Verankerung bisheriger Vorarbeiten und des aktuellen Entwicklungsstandes in Graz-Reininghaus*

- *einer Herstellung von Planungs- und Investitionssicherheit und damit der Sicherstellung der öffentlichen Interessen bei gleichzeitiger Schaffung von Anreizen für Investoren*
- *als fachliche Grundlage zur Festlegung mittel- und langfristiger Vorgaben in Stadtentwicklungskonzept und Flächenwidmungsplan*
- *als Grundlage für städtebauliche und baukünstlerische Wettbewerbe, welche die Voraussetzung für Bebauungsplanungen auf Quartiersebene bilden*
- *als Grundlage für privatrechtliche Vereinbarungen mit künftigen Investoren.“*

Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb des Rahmenplan-Planungsgebietes. Das Areal hat in Zusammenhang mit dem Blick auf Reininghaus eine ganz besondere Rolle inne, auf die in der Beschreibung der „Großräumigen Lage“ detailliert eingegangen wird.

Aufbauend auf den Rahmenplan wurde eine städtebauliche Potentialanalyse erstellt. Darauf aufbauend fand ein Gutachterverfahren statt.

Das gemäß Juryprotokoll weiterentwickelte Konzept des von der Jury ausgewählten Siegerprojektes (Architekturbüro Pentaplan – Arch DI Wolfgang Köck) ist Basis des Bebauungsplan Entwurfes - Rechtsplan.

Situierung und Umgebung



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



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

Großräumige Lage:

Das Areal befindet sich ca. 2.500 m (Luftlinie) südwestlich des Grazer Hauptplatzes im XIV. Grazer Stadtbezirk Eggenberg, westlich der ÖV- Achse („Esplanade“), nördlich der Verlängerung der Kratkystraße, östlich der Brauhausstraße, südlich der STAMAG und des 14.13.0 Bebauungsplanes und umrundet zu $\frac{3}{4}$ den „Reininghauspark“.

Kleinräumige Umgebung:



Im Norden grenzen diverse Bauwerke unterschiedlichster Nutzungen und Bauqualität auf den angrenzenden Liegenschaften an: Einerseits durch den bestehenden Nachbarn „STAMAG“ und dem angrenzenden Impulszentrum, andererseits durch die Inhalte des zwischenzeitlich

rechtswirksamen 14.13.0 Bebauungsplanes „...Alt Reininghaus“ (Quartier 1, Quartier 4aSüd und Quartier 4aNord). Die ebenda erhaltene Holzhalle (zukünftige Markthalle) erstreckt sich auch über das GSt. Nr.335/3.

In der Mitte des Planungsgebietes befindet sich der zukünftige Stadtteilpark - also direkt im Zentrum des zukünftigen Stadtteils.

Im Osten grenzt die ÖV-Achse („Esplanade“) an, die als städtisches „Rückgrat“ ein wesentliches räumliches Element für den Stadtteil Graz Reininghaus darstellt.

Südlich an das Planungsgebiet wird die neue Erschließungsstraße (Verlängerung der Kratkyastraße) angrenzen.

Stadtteil Graz Reininghaus:

Das Areal hat in Zusammenhang mit dem Blick auf Reininghaus eine ganz besondere Rolle inne. Der Bebauungsplanbereich soll nicht nur Teil eines der urbansten Räume westlich der „Esplanade“ werden. Er liegt im zentralen „Kreuzungsbereich“ der ÖV-Achse mit dem öffentlichen sogenannten „Reininghauspark“. Der Park wird durch die Gebäude und Wegeführung dreiseitig umrundet. Die angrenzenden Verkehrsflächen sind vorrangig den Fußgängern und Radfahrern vorbehalten. Es ist das gemeinsame Ziel zu verfolgen, dass diese Flächen durch den Nutzungsmix zu belebten Promenaden („Flaniermeilen“) werden. Die Straßenbahnlinie wird das Gebiet vom Osten erschließen.

Der Baumbestand, der innerhalb der Grundstücke vorzufinden ist, hat keine vergleichbare räumliche Wertigkeit wie in anderen Bebauungsplangebietes (z.B. Bebauungsplan 14.13.0). Aufgrund der Flächenwidmungsplan -Ausweisung und des hohen Bebauungsgrades ist die Erhaltung nur punktuell möglich.

Die neue Bebauung kann diese gute Position an der öffentlichen Grünfläche nutzen und ein eigenes Flair entwickeln.

Die sich zurzeit auf den Liegenschaften des Gültigkeitsbereiches des Bebauungsplanes befindenden Altbauten, sind von unterschiedlicher baulicher und baukünstlerischer Qualität geprägt: Der tw. innerhalb des zukünftigen Straßenraumes gelegener Altbau mit der umgangssprachlichen Bezeichnung „Loft“ und der Adresse Reininghausstraße 11a ist ein charaktergebendes Gebäude, das jedoch nicht unter Denkmalschutz gestellt ist. Die bereits erwähnte, vom nördlich anschließenden Grundstück auf den Bauplatz 1, GSt Nr.335/3, tief hineinragende, bemerkenswerte, tw. offene Holzhalle ist – obwohl diese auch nicht unter Denkmalschutz steht - mehr als charaktergebend: Das Ziel der Erhaltung war Ergebnis beider Wettbewerbsverfahren. Durch die nun geänderte Ausgangssituation müssen die sog. „Loft“ gesamt und die tw. offene Holzhalle im Bereich des 10,50m breiten, zukünftigen öffentlichen Gutes innerhalb eines zu vereinbarenden Zeitrahmens abgetragen werden.

Die mögliche Nutzung als Markthalle ist nun mind. durch den 10,50m breiten Streifen des öffentlichen Gutes getrennt.

Sonstige Hinweise zum städtischen Grund:

- Öffentlicher Raum der zentralen Fußgängerzone („ÖV-Achse“):
Beginnend mit einem großen Platz im Norden an der Reininghausstraße/Alten Poststraße bis hinunter zu einer weiteren Platzerweiterung im Süden an der Wetzelsdorfer Straße wurde ein großer und zentraler zusammenhängender Gestaltungsbereich definiert (durchgehende Straßenbahnführung und Geh-/ Radwege, urbanes Zentrum von Graz-

Reininghaus). Infolgedessen wurde von der Stadtplanung – Referat öffentlicher Raum - für das Planungsgebiet mit einer Gesamtfläche von rund 43.000 m² ein Realisierungs-Wettbewerb für die Gestaltung des öffentlichen Raums der zentralen „ÖV-Achse“ und anschließenden Platzgestaltungen durchgeführt. Weiterführende Planungsschritte sind derzeit in Arbeit.

- **Zum Reininghauspark:**
Seitens der Abteilung für Grünraum und Gewässer wird parallel ein Wettbewerbsverfahren zur bestmöglichen Freiraumgestaltung des zentralen Parks abgehalten. Eine Abstimmung in den Übergangsbereichen zu den jeweiligen Privatgrundstücken ist beabsichtigt. Hingewiesen wird, dass für die Gst.Nr.335/11 durch den von der Steiermärkischen Landesregierung erlassen Wasserrechtsbescheid diverse Nutzungseinschränkungen gegeben sind.

Die Gesamtzusammenhänge zwischen dem Gebietscharakter und den städtebaulichen Entwicklungszielen sind im Detail dem Rahmenplan Graz Reininghaus zu entnehmen.

- Topographie/Baumbestand/Gebäudebestand
Der Gebietsbereich und das Planungsgebiet ist „annähernd eben“. Ausgenommen davon sind die sogenannten „Eisteiche“.
- Umwelteinflüsse
Malzsilo STAMAG
Linde Gas

Marienhütte: Die Verwendung der Abwärme für das Bebauungsplangebiet wird dzt. vertieft geprüft.

Im Archäologiekataster sind für die Liegenschaften keine Eintragungen verzeichnet. Dies schließt aber - zusätzlich zu möglichen Kellerbauwerken - das Vorhandensein „bemerkenswerter Fundstücke“ unter der Erdoberfläche nicht aus.

- Infrastruktur
Der Gebietsbereich ist bereits jetzt und in Zukunft mit infrastrukturellen Einrichtungen durch die Entwicklung des neuen Stadtteils Graz-Reininghaus optimal versorgt.

Zusätzlich zur bestehenden Kinderbetreuungseinrichtungen („Reininghaus-Villa“) besteht die Absicht, die Errichtung von Bildungseinrichtungen, kulturelle Einrichtungen sowie allgemein eine Nutzungsvielfalt im Areal zu forcieren.

Weitere nächstgelegene Schulen und Kindergärten:

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

- **Öffentlicher Verkehr:**

Straßenbahnlinie 7, Alte Poststraße ca.10 Minuten Takt
ca. 20 Gehminuten bis zum Grazer Hauptbahnhof;

Nordöstlich des Areals befindet sich ein P&R Abstellplatz mit 463 Stellplätzen und einer

S-Bahnanbindung (Köflacher Bahnhof) zum Hauptbahnhof, welcher fußläufig in ca.10 Min. zu erreichen ist.

Derzeit ist in Richtung Südosten eine Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz durch den Verkehrsknoten Don Bosco gegeben, der fußläufig in ca. 15 min vom Grundstück erreichbar ist.

Bis zum endgültigen Straßenbahnausbau der Nord-Süd Hauptachse (ÖV-Achse), wird das Areal zwischenzeitlich durch eine Buslinienführung an den öffentlichen Verkehr angeschlossen sein.

- **MIV (motorisierter Individualverkehr)**

Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die Brauhausstraße und die Alte Poststraße.

- **Geh- u. Radweg**

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

- Radweg: Erreichbarkeit des Stadtzentrums (Hauptplatz) in ca. 15 Minuten

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

Ver- und Entsorgung

Der Gebietsbereich ist hinsichtlich der technischen Infrastruktur prinzipiell voll erschlossen.

Parallel werden die Leitungsführungen im gesamten Gebiet Reininghaus seitens der Stadtbaudirektion in Zusammenarbeit mit einem externen Büro in Hinblick auf die zu erwartende Entwicklung planerisch bearbeitet.

Die Entsorgung der Schmutzwässer hat über das öffentliche Kanalnetz (Brauhausstraße) zu erfolgen.

Die Dach- und Oberflächenwässer dürfen nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden und sind auf eigenem Grund mittels eines in die Grünraumgestaltung eingebundenen Oberflächenentwässerungssystems zur Versickerung zu bringen.

4. Aufhebung als Aufschließungsgebiet

Das vorliegende schalltechnische Gutachten Nr. A83167-1 der Müller-BBM Austria GmbH vom März 2017 weist nach, dass eine Lärmfreistellung des planungsgegenständlichen Areals technisch möglich und nach Einschätzung des Sachverständigen mit üblichen Konstruktionen herstellbar ist.

Die vorliegende und inzwischen rechtsgültige Vereinbarung zwischen der Asset One Projektentwicklungs GmbH und der STAMAG GmbH vom Mai 2017 gewährleistet die Umsetzung eben dieser Schallschutzmaßnahmen.

In Kenntnis dieser beiden Tatsachen wird der 14.14.0 Bebauungsplan dem Gemeinderat zum Beschluss vorgelegt.

Die Aufhebung von Aufschließungsgebiet zu vollwertigem Bauland kann jedoch erst erfolgen, wenn alle Aufschließungserfordernisse, insbesondere auch das Erfordernis der „Lärmfreistellung gegenüber emittierenden Betrieben“, erfüllt und real umgesetzt sind.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2-7 der Verordnung)

Das überarbeitete Gestaltungskonzept des Wettbewerbsiegers wurde im Sinne der Intuitionen des Rahmenplanes, der städtebaulichen Ziele und der Juryauflagen geprüft, weiterentwickelt und als Grundlage für den Bebauungsplan herangezogen.

Die Verteilung der Baumassen wird – mit durch die vertiefte fachliche Prüfung entsprechend dem Juryprotokoll entstandenen Adaptierungen - in den wesentlichen Zügen entsprechend dem Wettbewerbsergebnis durch im Plan eingetragene Baugrenzl原因en und Höhenzonierungslinien festgelegt.

Zu § 2 BAUPLÄTZE

Es werden die Bauplätze unter Abzug der ins öff. Gut abzutretenden Flächen festgelegt. Im Rahmen des Verfahrens erfolgte eine weitere Unterteilung der Bauplätze, die eigentumsrechtliche Gründe hat. Städtebauliche Belange sind dadurch nicht berührt.

Zu § 3 BEBAUUNGSWEISEN, NUTZUNGEN

§3(1) Bauungsweisen:

Um das Wettbewerbskonzept bzw. die Weiterentwicklung umsetzen zu können, sind alle Bauungsweisen erforderlich.

Zu §3(2) Abstandsunterschreitungen sind nun aus diversen Gründen im §3(2) statt im §7 *Formale Gestaltung von Gebäuden* prinzipiell geregelt.

Die städtebauliche, fachliche Begründung lässt sich aus folgenden Tatsachen ableiten:

Die Regelung im Stmk. BG §13 (7) und (8) lässt Gebäudeabstandsunterschreitungen zu, wenn Gebäude auf demselben Bauplatz liegen bzw. *wenn dies im Interesse des Ortsbildschutzes, der Altstadterhaltung, des Denkmalschutzes oder der Erhaltung einer baukulturell bemerkenswerten Bausubstanz (Ensemble) liegt...*

- Wie dem Werdegang für den Stadtteil Graz Reininghaus, den fachlichen Grundlagen sowie im Befund wiedergegeben erkennbar ist, kann vom Ziel eines neuen innerstädtischen Zentrums ausgegangen werden, dass vorallem im Bereich des Parkquartiers und der unmittelbaren Umgebung der *neuen Mitte* seine Berechtigung findet:

Eine innerstädtische Bebauung, ein neues Zentrum, dass dreiseitig um einen ca. 3ha großen Park errichtet werden soll und der bauliche Schwerpunkt in Richtung der Nord-Süd gerichteten ÖV Achse liegt. Es werden Flächen der Baulandbereiche durch die Öffentlichkeit begeh- und benutzbar sein. Es sind aus privatrechtlichen Gründen relativ kleinflächige Teilungen der Liegenschaften erfolgt, die bei einer den städtebaulichen Zielen entsprechenden Bebauung zwangsläufig Abstandsunterschreitungen nach sich ziehen. Um jedoch Härten zu vermeiden, wurden im §7(3) und (4) Mindestabstände der Balkone untereinander unabhängig von Bauplatzgrenzen verordnet. Auf ein und demselben Bauplatz wären die Abstandsunterschreitungen jedenfalls zulässig. Die kleinstrukturierte Bauplatzwahl aus eigentumsrechtlichen Gründen kann aus fachlicher Sicht nicht Grund sein, Mindestabstände zwischen den Bauplätzen einhalten zu müssen. Dies würde das Ziel in Reininghaus diesen Bereich als Herzstück und Kreuzungspunkt auszubilden konterkarieren und unmöglich machen.

Aus städtebaulicher Sicht kann der Wortlaut des §13(7) des StmkBG auch für eine zukünftige Innenstadt Grundlage sein.

Anteil der Wohnnutzung:

Das Stmk ROG §41(2)5 ist Grundlage der Verordnungsermächtigung der Festlegung von bestimmten Nutzungen. Unter Abwägung der gemäß Rahmenplan festgelegten Ziele (hochwertiges städtisches Wohnquartier mit den erforderlichen Nichtwohnnutzungen – Stichwort Sockelzone) wurden die Prozentsätze für den Nutzungsmix im Vorfeld zum Wettbewerb in dem Gutachten „Städtebauliche Vorgaben“ (Kleboth Lindinger Dollnig) erarbeitet und sind sinngemäß in die Verordnung eingeflossen: Maximal 75% Wohnnutzungsanteil auf den Bauplätzen 1a, 1b und 5a, 5b, und 5c, maximal 85% auf den Bauplätzen 2a, 3 und 4. Dabei ist explizit für Bauplatz 1a und 1b der Prozentsatz für beide Bauplätze gemeinsam nachweisbar, falls diese gleichzeitig einreichen. Daher erfolgte die unmissverständliche Ergänzung in der Verordnung *Bauplatz 1a und 1b insgesamt 75%*.

Abweichende Werte von 75% bzw. von 85% maximale Wohnnutzung sind dann möglich, wenn eine interne Verschiebung erfolgt und der städtebauliche Gesamtwert von 75% bzw. 85% in Summe eingehalten wird. Die Differenzierung der Werte auf den Bauplätzen 5a, 5b, 5c war erforderlich, da eine Überprüfung im Bauverfahren nur bauplatzbezogen erfolgen kann. In Summe ist bei Bauplatz 5 jedenfalls der Maximalwert von 75% Wohnnutzung einzuhalten.

Vergleichbares gilt für Bauplatz 3 u. 4: Der für öffentliche Nutzungen prädestinierte Bauplatz 4 hat einen Maximalwert von 81% bei gleichzeitiger 100%iger Wohnnutzung des Bauplatzes 3. In Summe ist bei Bauplatz 3 u.4 jedenfalls der Maximalwert von 85% Wohnnutzung einzuhalten. In der folgenden Liste sind die Flächenangaben der oberirdischen Bruttogeschoßfläche gemäß Bebauungsdichteverordnung 1993 idF LGBI. 58/2011 der maximal zulässigen Wohnnutzung pro Bauplatz ersichtlich:

Bauplatz	Prozentsatz und	BGF der max. zul. Wohnnutzung
Bauplatz 1a und 1b	75%	22.785m ²
Bauplatz 2a	85%	16.926m ²
Bauplatz 3	100%	6015m ²
Bauplatz 4	81 %	19640m ²
Bauplatz 5a	72%	2825m ²
Bauplatz 5b	73%	4514m ²
Bauplatz 5c	79%	4952m ²

Zur Wohnnutzung zählen die Flächen der Wohnungen, Erschließungsflächen je Geschoss anteilig, sowie die anteiligen Flächen der Müll und Technikräume.

Zu den Nichtwohnnutzungen zählen neben den im ROG definierten Flächen Fahrradabstell- und Gemeinschaftsräume sowie Kellerersatzräume in Obergeschossen.

Wie dem Rahmenplan Graz Reininghaus zu entnehmen ist, besteht eines der Kernziele darin, primär an den öffentlich intensiv genutzten Zonen einen innerstädtischen Nutzungsmix festzulegen. Nur so kann längerfristig das Fundament für einen neuen, belebten, funktionierenden Stadtteil gelegt werden, mit dem sich die Bewohner identifizieren. Primär geht es darum, die baulichen Voraussetzungen für das längerfristige Ziel für diesen Nutzungsmix zu sichern. Dies ist u.a. auch durch die Festlegung von lichten Mindestraumhöhen im §6(7) und (8) umgesetzt.

Aus fachlicher Sicht wird analog der Quartiere 1, 4a Nord und 4a Süd für den westlich, unmittelbar an die ÖV-Achse anschließenden Bereich (Bauplatz 1a u. 1b, 5a, 5b u 5c) ein Prozentsatz für die Wohnnutzung von 60 % Wohnanteil und für die weiteren Bauplätze 2a, 3 u.4 ein Prozentsatz für die Wohnnutzung von 75 % Wohnanteil als Zielwert angestrebt.

In der Verordnung ist trotz dem Ziel einer maximalen 60%igen bzw. 75%igen Wohnnutzung im Endausbau der Anteil der Wohnnutzung für diese Bauplätze mit in Summe 75% bzw. 85% festgelegt. Dies soll ermöglichen, dass in der Anfangsphase eine maximale Nutzung und Belebung der Objekte und somit des Stadtteils gesichert ist und Leerstand vermieden wird.

Städtebauliches Ziel einer maximal 60%igen Wohnnutzung bzw.75%igen Wohnnutzung im Endausbau zu erreichen ist Gegenstand privatrechtlicher Vereinbarungen. Die Details dazu sind unabhängig vom hoheitlichen Verfahren des Bebauungsplanes zu verhandeln.

Die den *Wohnungen zugeordnete Lagerräume (Kellerersatzräume und dgl.)* gem. §3(4) wären nicht geeignet, in Erdgeschosszonen innerstädtisches Flair zu erzeugen. Daher sind diese im Erdgeschoss prinzipiell nicht zulässig. Es soll gesichert sein, dass die im Sinne vom neuen Stadtzentrum Reininghaus belebbaren Räume im Erdgeschoss nicht durch unattraktive Kellerersatzräume von Wohnungen blockiert sind. Unbenommen dessen sind Lageräume, die der Belebung der Erdgeschosse dienen wie Lagerräume für die Gastronomie u.dgl. nicht ausgeschlossen.

Zu §3(5): Um den urbanen Mix sicherzustellen waren erdgeschossige Bereiche festzulegen, in denen Wohnen nicht zulässig ist. Diese Zonen begleiten vorrangig die ÖV- Achse und die beiden als Verkehrsflächen festgelegten „Promenaden“ („Flaniermeilen“) sowie die „Grünachse“.

Die städtebaulich zu unterstützende Stärkung des Fahrradverkehrs bedingt die Notwendigkeit intelligenter Lösungen der Unterbringung einer großen Anzahl an Fahrrädern. Optimal ist die Integration von Fahrradabstellräumen in die Gebäude. Eine Integration durch „Überbauung“ mit vollwertigen Geschossen ist dabei das Ziel. Der Anbau von Flugdächern ist mit der Verordnungsformulierung nicht gemeint.

Um die für die Öffentlichkeit wichtigen Schnittstellen der Erdgeschosszonen höherwertig nutzen zu können, ist das Ausmaß von Fahrradabstellräumen an den für Nichtwohnnutzungen vorgesehenen Erdgeschosszonen prozentmäßig einzuschränken.

Zu §4 BEBAUUNGSDICHTE

Der Bebauungsplan ermöglicht gemäß den Bestimmungen der Bebauungsdichteverordnung 1993 in der Fassung LGBl. 58/2011, § 3 tw. Überschreitungen des im 3.20 Flächenwidmungsplan-Änderung festgesetzten Höchstwertes bis 2,5. Beim „Parkquartier“ sind verschiedene Gründe für eine mögliche Bebauungsdichteüberschreitung gegenüber dem Flächenwidmungsplanhöchstwert gegeben:

- 1.) Die der Kompensation der Bruttobauplatzfläche zur Nettobauplatzfläche nach Abtretungen. Die gleiche Bruttogeschossfläche wird ermöglicht.
- 2.) In Abhängigkeit der Verpflichtung zu einer höheren architektonischen Qualität (Im Bereich der Bauplätze 1a, 1b u 5a,5b,5c).
- 3.) Volumens-Verschiebungen innerhalb der drei Bauplätze 5a, 5b u 5c. Vor Erstellung des Bebauungsplanes war für die einzelnen Bauplätze ein vertretbarer Maximalwert zu ermitteln und festzulegen. In Summe entspricht die Bruttogeschossfläche aller drei Bauplätze in etwa dem Höchstwert von 2,75 bezogen auf die im Flächenwidmungsplan verordnete Baulandfläche.
- 4.) Die Veränderung des Verhältnisses Wohnen zu Nichtwohnen: Im westlichen Bereich (Bauplätze 2a, und 4) wäre eine Erhöhung der Bebauungsdichte auf 2,75 bei Erhöhung des Anteils von Nichtwohnnutzung zur Wohnnutzung von 15% zu 25% möglich gewesen. Die Eigentümer

entschieden sich, dem Prozentsatz von 15% Nichtwohnnutzung gegenüber der Bebauungsdichteerhöhung den Vorzug zu geben. Daher weichen bei diesen Bauplätzen die Bebauungsdichtewerte nur dort vom Maximalwert von 2,5 ab, wo Abtretungsflächen vom Bruttowert abzuziehen sind (Bauplatz 2a – Abtretung für nördlich, westlich und südliches öffentliches Gut u Bauplatz 4 – Abtretung für öff. Park und nördliches öffentliches Gut). Für die Berechnung der maximal zulässigen Bruttogeschossfläche sind diese Abtretungsflächen bauplatzmindernd zu betrachten.

Begründet wird die Bebauungsdichteüberhöhung durch den sparsamen Umgang mit den vorhandenen Baulandressourcen, der optimalen Qualität der öffentlichen Verkehrserschließung und der Lage am Park sowie der ausgezeichneten infrastrukturellen Erschließung im Stadtteil Reininghaus in fußläufiger Entfernung.

Im Wettbewerbsverfahren wurde der Nachweis erbracht, dass die gegenüber dem 3.20 Flächenwidmungsplan erhöhte Bebauungsdichte im aufgezeigten Ausmaß eine hohe städtebaulich-architektonische Qualität ermöglicht.

Zu §5 BAUGRENZLINIEN, BAUFLUCHTLINIEN, HÖHENZONIERUNGSLINIEN und §6 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN; DÄCHER; RAUMHÖHE:

Die Baumassenverteilung wird durch die Bauflucht- bzw. Baugrenzlinienführung mit Höhenzonierungslinien - sinngemäß entsprechend des Gestaltungskonzeptes - festgelegt. Die roten Baufluchtlinien und roten Baugrenzlinien dienen den oberirdischen Gebäuden, die blauen stellen die maximal möglichen Grenzen der Tiefgaragenlagen dar.

Die Gebäudefronten müssen tw. nicht zu 100% an den Baufluchtlinien stehen sondern sind jeweils mindestens entsprechend der im Plan eingetragenen Prozentsätze in die Baufluchtlinie zu stellen. Dies sichert einerseits die Umsetzung der Grundidee des Wettbewerbsergebnisses und lässt andererseits durch die Offenheit der Lage ausreichend gestalterischen Spielraum.

Die Gebäudefronten können somit vollflächig bzw. auf die jeweilige Situation abgestimmt in einem bestimmten Mindestprozentsatz in der Ebene der Baufluchtlinien zu liegen kommen.

Ziel des Rahmenplanes und stadträumlich sind Fassadenfronten zum öffentlichen Gut, zur ÖV-Achse und zu den „Promenaden“ („Umrundung“ des öffentlichen Parks).

Die Grenzlinienführungen ermöglichen eine straßen- bzw. parkbegleitende Bebauung in der zweigeschossigen Zone mit dem Aufsatz punktueller, durch die Höhenzonierungslinien festgelegten Bereiche für die höheren kubischen Bauten. Die Höhenstaffelung wurde gemäß der Juryauflagen und in Hinblick auf baurechtliche Vorschriften („Hochhausgrenze“) umentwickelt.

(Auszug aus den Empfehlungen des Preiserichtes:

- *„Der nordöstliche Bereich des Quartiers 5 ist zu überarbeiten. Die derzeit vorgesehenen Doppeltürme erscheinen in ihrer Höhenerscheinung zu hoch (Empfehlung 15 -19 Geschosse) und in ihren jeweiligen Geschossgrundrissflächen zu klein. In diesem Zusammenhang ist die Bebauungsdichte entsprechend den Wettbewerbsvorgaben zu reduzieren (2.75).*
- *Alle anderen Baukörper sind in ihrer Höhe so zu reduzieren, dass der Fußboden des obersten Geschosses max. 32m über Grund zu liegen kommt. Dabei soll jedoch eine Höhendifferenzierung und die Baukörperstellung beibehalten und die max. Bebauungsdichte ausgenutzt werden.“*

Der gegenüber dem Wettbewerb teilweisen Verringerungen der Höhen stehen punktuell auch wesentlich höhere Geschossanzahlen gegenüber. Dies entstand durch die erforderliche Erfüllung der Juryauflagen, der vorgegebenen städtebaulichen Rahmenbedingungen in Zusammenhang mit der Ausschöpfung der hohen Bebauungsdichte. Um auch „schlankere“ Baukörperproportionen im Rahmen dieser „Volumensverschiebungen“ zu generieren, waren in den Festlegungen der Geschossanzahlen tw. größere Abweichungen gegenüber dem Wettbewerbsentwurf notwendig. Auf die Art und Weise konnte eine Durchlässigkeit der städtebaulichen Struktur erhalten werden. Dies ist stadträumlich und klimatologisch für den Gebietsbereich von Vorteil.

Innerhalb der Baugrenzlinien bzw Höhenzonierungslinien sind die maximalen Geschossanzahlen festgehalten.

Durch die differenzierte Geschossfestlegung kann eine gute Einbindung in die umgebende bzw. geplante Bebauung erreicht werden: Vorallem der „Doppelturm“ mit 17 bzw. 20 Geschossen korrespondiert mit dem nördlich diagonal gegenüber geplanten 19- geschossigem Gebäude (14.13.0 BPL).

Im §6 (1) und im Plan sind sowohl die maximale Geschossanzahl als auch eine jeweils zugeordnete maximale Gebäude- bzw. Gesamthöhe verordnet. Für die eingetragenen jeweiligen max. Geschossanzahlen gilt, dass diese in den dafür ausgewiesenen Bereichen nicht überschritten werden dürfen –sinngemäß gilt dies auch für die jeweiligen im Plan eingetragenen max. Gesamthöhen. Bei Einhaltung der max. Gesamthöhen, können diese, aber auch von geringeren Geschossanzahlen (als im jeweiligen Bereich ausgewiesen) erreicht werden. Damit können die Raumhöhen einzelner Geschosse, übliche Raumhöhen überschreiten und flexibel für spezielle Nutzungsanforderungen herangezogen werden. Damit, wird weder die im Plan eingetragene max. Geschossanzahl noch die im Plan eingetragene Gesamthöhe überschritten werden.

Um den Übergang zur westlich angrenzenden Ist- Situation und längerfristig möglichen Weiterentwicklung gerecht zu werden, wurde besonderes Augenmerk auf die Bebauung des Bauplatzes 3 gelegt.

(Zitat Empfehlung der Jury: „Für den langen Riegel entlang der Brauhausstraße ist zu untersuchen, ob durch eine stärkere Gliederung eine bessere Reaktion auf die gegenüberliegende Bebauung erreicht werden kann“)

Die ursprünglich, aus der städtebaulichen Potentialanalyse entstandene Idee der „Townhouses“, die im Wettbewerb noch verfolgt wurde, hat sich bei der Detailumsetzung städtebaulich architektonisch bzw. proportional negativ weiterentwickelt. Daher wurde eine andere Lösung vorgeschlagen, die unter der Prämisse einer maximalen 4-Geschossigkeit städtebaulich zu unterstützen ist (4-geschossiger, den Park fassender Baukörper, Strukturierung mittels einer Serie von geneigten Dächern in einem von der Fassade leicht abweichenden Winkel).

Bestandsbebauung:

Das Wettbewerbsergebnis sah analog der nördlich angrenzenden Planung die Weiterführung des Erhaltes der am Gst. 331/1 und im Nordosten der Gst.Nr.335/3 bestehenden Holzhalle vor. Für das Bestandsgebäude mit der Adresse Reininghausstraße 11a, („Loft“) waren durch entsprechende Baugrenzlinienführung und Lage der Straßenfluchtlinie 2 Varianten möglich: der Erhalt und der Abbruch. Dieses Gebäude steht zu einem großen Teil im Bereich der zukünftigen Verkehrsfläche (ca.189m²).

Aufgrund der Absicht der GrundstückseigentümerInnen, Bauplatz 2a unabhängig und vor Bauplatz 1 zu bebauen, waren Adaptierungen in Plan und Verordnung vorzunehmen. Um die erforderliche Breite für Auto, Fuß und Radweg zu erhalten, ist das Gebäude Reininghausstraße 11a

und die Holzhalle im Bereich der Straße (zuk. öGut) abzutragen. Unabhängig davon kann die Holzhalle am Bauplatz 1 erhalten werden oder auch stilgerecht wiedererrichtet werden. Die derzeit mit dem Gebäude im Ausmaß von ca 189m² bebaute Fläche ist vereinbarungsgemäß als Verkehrsfläche in das öffentliche Gut abzutreten (Verpflichtungen in der Vereinbarung A8/4). Diese veränderten Grundlagen führten zu einer Reduzierung der Bebauungsmöglichkeit auf Bauplatz 1, die durch die Baugrenz- und Höhenzonierungslinien im Plan „1. Anhörung“ dargestellt ist. Der vorgegebene Rahmen muss nun nicht mehr einer Bebauung unter Beachtung des Bestandes Rechnung tragen. Dadurch wurde das auf den Bauplätzen 2a, 4, 5a, 5b und 5c bereits fixierte flächige, sogenannte „Sockelgeschoss“ nun auch auf Bauplatz 1a u 1b möglich gemacht (2-geschossiger Bereich – max. GH 8,0m). Zeitgleich konnten die Höhenzonierungslinien das Ziel der Variante mit Abbruch der Baubestände detaillierter umschreiben: Freihalten der Südwestecke Grünachse/ Promenade ab dem 4. Obergeschoss, östlich anschließend ein 9-geschossiger Baukörper zur Promenade, und nördlich eine maximal 11-geschossige, nord-süd gerichtete Bebauung. Zusätzlich war die Straßenfluchtlinie anzugleichen, die vormals zur Weiterentwicklungsmöglichkeit des Bestandsgebäudes Reininghausstraße 11a dieses ausnahm. Die nördliche Baugrenze wurde bei Bauplatz 1 verlängert und bei Bauplatz 1b und 2a in eine Baufluchtlinie verändert. In Anlehnung an die Kratkystraße wurde ebenda eine Prozentangabe von 40% Mindestanteil der Gebäudefronten in der jeweiligen Baufluchtlinie festgelegt.

In all diesen Änderungspunkten erfolgt eine 1. Anhörung der betroffenen Grundeigentümer und der Nachbarn gemäß § 40 Abs 6 Zif 2 gemäß Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010.

Auf Bauplatz 5a, 5b und 5c wurde bei der Baufluchtlinie diese Prozentangabe in Richtung Promenade von 100% auf 80% Mindestanteil der Gebäudefronten in der jeweiligen Baufluchtlinie reduziert.

Hinweis: Eine gesonderte Anhörung ist in diesem Fall aufgrund der Reduzierung des Prozentsatzes nicht erforderlich.

Durch die Veränderung gegenüber dem Wettbewerbsergebnis ist im Einreichverfahren die Notwendigkeit der Miteinbeziehung des Fachbeirates für Gestaltung gegeben. Somit ist die bestmögliche Qualitätssicherung für die Umsetzung der Bauvorhaben gegeben.

Zu den sonstigen Inhalten der §§5 u 6:

§5(1) Einerseits ist für Abgänge in Tiefgaragen und ähnliche untergeordnete Funktionen Spielraum geschaffen worden. Andererseits war darauf zu achten, dass z.B. größere Bauteile wie Tiefgaragenrampen in die Hauptgebäude integriert werden (§8(9)).

Im §5(2) ist festgelegt, dass Balkone über Baugrenz-, Bauflucht- sowie Höhenzonierungslinien vortreten dürfen. Dabei müssen diese Konstruktionen frei auskragend 4,50m über der fertigen Oberkante Terrain liegen. Somit wird das Ziel der freien Nutzbarkeit der öffentlich erreichbaren bzw. beispielbaren Freiräume sichergestellt (Stichwort „Promenaden“). Ausgenommen von der Mindesthöhe von 4,5 m unter der Auskragung ist der Bauplatz 3, da innerhalb des Bauplatzes 3 keine öffentlich nutzbare Promenade verläuft.

§6(2) Im Verordnungstext wurden die maximalen Gesamthöhen bezogen auf den im Plan eingetragenen Höhenbezugspunkt von 362,65m im Präzisionsnivelement (Oberkante Schachtabdeckung –vom Geodäten vermessen) festgelegt.

§6(7) u. (8): Die Höhenfestlegungen der Raumhöhen haben sich aus den Rahmenbedingungen entwickelt und dienen der Sicherung der flexiblen Zonen mit unterschiedlichen Nutzungen. Abgehängte Decken können diese angegebenen Mindesthöhen geringfügig reduzieren und sind

jedenfalls zulässig.

8,00m Gebäudehöhe steht für den 1-2 geschossigen Bereich, in dem großteils Wohnen nicht zulässig ist und der möglichst flexibel gestaltet werden soll. Die Mindesthöhe vom Erdgeschoss von 3,60m Raumhöhe soll ein Galerie-Geschoss und intensiv begrünte Dächer ermöglichen. Für die ausgenommenen Gänge, Fahrradabstellräume u. dgl. sind geringere Höhen ausreichend. Um die Flexibilität der ersten beiden Obergeschosse zu sichern, ist ein Mindestmaß der Raumhöhe von 3,00m festzulegen. Diese Bestimmung dient der Erreichung des Ziels eines flexiblen Nutzungsmixes in den zwei weiteren Geschossen, ohne Nebenräume im „Inneren“ der Gebäude zu betreffen (Ausnahme Gänge, Lagerräume, Kellerersatzräume, Nebenräume u. dgl.).

Die weiteren Punkte des §6 dienen der Sicherung der Dachbegrünung, der Dachformen, und der Gestaltung der Unterbringung von technischen Geräten, etc.).



Auszug aus der Darstellung im Wettbewerbsplakat der Architekten Pentaplan – DI Köck, wie die intensiv begrünten Dachflächen genutzt werden sollen.

Zu §7 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

Um die beabsichtigten hohen architektonischen und straßenräumlichen Qualitäten zu ermöglichen, sind diverse außenraumwirksame Punkte festzulegen. Darunter fallen z.B.

- Aus städtebaulich-gestalterischen Gründen sind Laubengänge unzulässig (§7(1). Unabhängig von dem Verbot der Errichtung von Laubengängen ist die bauliche Integration von Fluchtstiegenhäusern innerhalb der Balkonzonen zulässig.
- Im §7(2) ist geregelt, dass über die Straßenfluchtlinie bzw. die Bauplatzgrenzen hervortretende Erker und Balkone nicht zulässig sind.

Im Bereich der „Promenaden“ sind über die Baufluchtlinien hervortretende Balkone und Erker auskragend ab einer lichten Höhe von 4,50m bei architektonisch hochwertiger, sensibler Ausführung denkbar u. zulässig. (siehe auch Erläuterung zu §5(2)

Darüber hinaus ist die Gestaltung der Balkone im Detail formal nicht eingeschränkt:

Umlaufende Balkone mit Sicht und Sonnenschutz- sowie mit statisch-konstruktiven Elementen wie Säulen und untergeordneten Wandscheiben sind möglich, solange diese nicht als raumbildend im Sinne der Bebauungsdichteverordnung 1993 idF LGBl. 58/2011 zu werten sind (Stichwort: „5-seitig umschlossen...“)

Unterschiedliche Fassadendetails, Brüstungsausbildungen im Sinne einer gestalterischen Vielfalt sind ausdrücklich erwünscht.

- Der §7(3) Bei dem Mindestabstand der Balkone untereinander ist als „jeweils äußere Bauwerkskante“ z.B. die Außenhaut der Balkone u.dgl. jedenfalls zu berücksichtigen.
- §7(4): Dieser Gebäudeabstand von 15,00m sichert, dass selbst bei Ausbildung von max. 3,0 m tiefen Balkonen diese Gebäude untereinander einen räumlich wirksamen Abstand von mindestens 9,0 m aufweisen (gemeint ist hier der Abstand von Balkonen untereinander).
- §7(5) wurde verordnet, um ohne Widerspruch zum Bebauungsplan jedenfalls den Wiederaufbau der Holzhalle in Form eines Flugdaches zu ermöglichen um bei technischer Notwendigkeit eine vergleichbare räumliche, Qualität zu schaffen zu können wie die derzeitige.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: Verkehrsanlagen

Äußere Erschließung:

Die Zufahrten zu den Tiefgaragen erfolgen

- für die Bauplätze 1a, 1b u.2a derzeit über die Erschließungsstraße vom Osten und über 2 jeweils den Bauplätzen zugeordnete Tiefgaragenzufahrten. Langfristig soll jedoch eine Erschließung über die Brauhausstraße erfolgen,
- für die Bauplätze 3 u 4 über die Brauhausstraße und
- für die Bauplätze 5a, 5b u 5c über die südliche, neue Erschließungsstraße vom Osten.

Durch den nun eingeschränkt möglichen KFZ-Verkehr zum Laden zu Bauplatz 2a über das nördlich der Bpl. 1b u. 2a gelegene öff. Gut ist auf dem Bauplatz 2a baulich eine Wendemöglichkeit in der Nahelage zur Tiefgarageneinfahrt des Bauplatzes 2a vorzusehen (Umkehrmöglichkeit).

Ein Verparken des öffentlichen Gutes durch Liefer- und Ladeverkehr ist jedenfalls zu vermeiden bzw. dessen Zu- und Abfahrtsmöglichkeit muss gegeben sein.

Innere Erschließung:

Die innere Erschließung rund um den Park („Promenade - Flaniermeile“) dient rein dem Fuß- und Radverkehr sowie eingeschränkt dem KFZ-Verkehr zum Laden.

Zusätzlich soll längerfristig die Grünachse in Richtung Norden als Fuß-Radverbindung zum Quartier 4a durchgebunden werden.

- Die erforderlichen Abtretungsflächen bzw. Servitutsregelungen gemäß Plan „Verkehrsflächen und Servitute zum 14.14.0 Bebauungsplan „Reininghaus Parkquartier-Brauhausstraße“ wurden seitens der A8/4 Abt. f. Immobilien vertraglich finalisiert. Diese Flächen sind erforderlich, um die räumliche Idee des Wettbewerbsergebnisses in Zusammenhang mit allen anderen Rahmenbedingungen umsetzen zu können.

Die Übernahme ins öffentliche Gut bzw. Servitutsregelungen erfolgte aus folgenden Gründen:

- Ad nördliche, 10,5 m breite Verkehrsfläche-Gemeindestraße:
Diese Verbindung ist Teil des gesamten Netzes des öffentlichen Gutes vom Stadtteil Graz Reininghaus und entspricht den Inhalten des „Rahmenplanes Graz Reininghaus“. Nur aufgrund der Bestandsbauten (z.B. Holzhalle, „Loft“) konnte diese Fläche nicht Teil der gesamten, bereits erfolgten Abtretungen sein. Im Rahmen der 3.20 Flächenwidmungsplan-Änderung ist das Ziel der Übernahme des in das öffentliche Gut durch gelbe Kreissymbole bereits vom Gemeinderat mitbeschlossen worden („Schließen“ des Gesamtsystems). Eine Durchgängigkeit von der Brauhausstraße zur ÖV-Achse ist erforderlich.
- Ad Grünachse: Im Zuge der Bebauungsplanerstellung ist es erforderlich, möglichst zukünftige sinnvolle Entwicklungsmöglichkeiten der Durchwegung, die den längerfristigen Zielen der Öffentlichkeit entsprechen, mitzudenken. Auch wenn eine Nord-Süd Verbindung

der Grünachse bis zur Reininghausstraße erst längerfristig spruchreif wird, ist zur Umsetzung des oben beschriebenen Zieles für den Gültigkeitsbereich des Bebauungsplangebietes bereits jetzt eine Regelung erforderlich. Aus privatrechtlichen Gründen (Stichwort „Wohnungseigentumsgesetz“) kann der Bereich der zukünftigen Grünachse nicht in das öffentliche Gut übernommen werden. Zwischenzeitlich kann eine schmälere Geh- und Radwegverbindung über ein Servitut für die Öffentlichkeit die Belebung der Zone zwischen Norden und Süden sichern.

- Ad Bauplatz 4: Der nördlich der Promenade gelegene ca. 2,0 m breite Streifen konnte im Zuge der 3.20. Änderung des Flächenwidmungsplanes aufgrund einer früheren Bestandsbebauung - Grundstücksgrenze nicht als „Freiland-öffentlicher Park“ verordnet werden. Durch die Übernahme der Fläche in den Privatbesitz der Stadt Graz kann die Zuordnung zum öffentlichen Park erfolgen.
- Die innere Erschließung rund um den Park („Promenade- Flaniermeile“- öffentlich nutzbare Fläche) soll tw. unterbaut (Tiefgarage) und überbaut (Balkone) werden. Nach rechtlicher Beratung und Rücksprache mit den zuständigen städtischen Vertretern wurde die gewählte Lösung der Teilung der Fläche in zwei jeweils 5m breite Streifen mit unterschiedlicher Rechtsgrundlage als einzig mögliche genannt.

Aus städtebaulich räumlicher Sicht stellt diese Promenade einen zentralen, städtisch belebbaren Raum dar, der entsprechend der bereits im Rahmenplan und den anderen vorangegangenen Grundlagen sowie im Befund zitierten Ziele– wie oben festgehalten - ausschließlich rein dem Fuß- und Radverkehr sowie eingeschränkt dem KFZ-Verkehr zum Laden dient. Wichtig ist dabei die einheitliche Gestaltung des öffentlichen Raumes mit einem mit der Stadt abzustimmenden, hochwertigen Plattenbelag, der sich auch in den anschließenden Bereichen fortsetzen soll (siehe Plandarstellung blaue Schraffur).

Zur räumlichen Gestaltung der privaten, von der Öffentlichkeit nutzbaren Promenadenbereiche wird auf die angeschlossene Gestaltungsrichtlinie verwiesen. Auch hier ist eine gestalterische Abstimmung mit der Stadt in Rücksichtnahme auf die Gestaltung des öffentlichen Parks und unter den EigentümerInnen das Ziel.

Ruhender Verkehr

(siehe dazu §8 der Verordnung „PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE“)

§8(1): Die PKW-Abstellplätze in freier Anordnung sind nur innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen möglich. Durch die planliche Festlegung der „ungefähren Größe“ kann in der Detailplanung entsprechend reagiert bzw. optimiert werden. Durch die nunmehrige Aufteilung der Tiefgaragenzufahrten bzw. der Tiefgaragen bzw. Trennung der Bauplätze 1a, 1b und 2a sind sinngemäß die freien PKW- Abstellplätze gemäß der Festlegung „maximal 5% freie PKW- Abstellplätze pro Bauplatz“ auf Bauplatz 1 auf 11 statt 18 zu reduzieren. Die Notwendigkeit der Schaffung von freien Abstellplätzen auf Bpl 2a ist von der Nutzung im nördlichen Bereich nicht abzuleiten und es ist aus städtebaulicher Sicht keine Fläche auf Bauplatz 2a für freie PKW- Stellplätze geeignet. Daher sind auf Bauplatz 2a alle zulässigen PKW-Abstellplätze in der Tiefgarage unterzubringen.

Der KFZ-Stellplatzschlüssel wurde gemäß den fachlichen Angaben der Abteilung für Verkehrsplanung und den Vorgaben des Rahmenplanes festgelegt. Analog zu vergleichbaren Projekten wird der Abstand der oberirdischen GF (Geschossfläche) abhängigen Ober- und Untergrenzen groß gehalten um die Errichtung der Tiefgaragen in der Bauphase zu vereinfachen. Zusätzlich bestünde prinzipiell die Möglichkeit, im Vorfeld zu späteren Bauabschnitten bereits errichtete Tiefgaragenteile baulich so auszugestalten, dass in diesen Leerräumen zwischenzeitlich andere Nutzungen als Tiefgaragenparkplätze bewilligt werden und später um Nutzungsänderung angesucht wird.

Die Maximalanzahl der PKW- Abstellplätze wurde von der Verkehrsplanung mit 712 ermittelt. Durch die Deckelung des Maximalwertes der PKW Abstellplätze scheint das Ziel eines geringeren MIV- Anteils als in herkömmlichen Siedlungen hier im Endausbau erreichbar. Aus stadtplanerischer Sicht sind für oberirdische PKW-Abstellplätze höchstens max. 5% des Maximalwertes im Freien innerhalb der gemäß Bebauungsplan dafür definierten Bereiche zulässig.

Zusätzlich hat sich die Zahl der PKW-Abstellplätze in der Tiefgarage der Bauplätze 5 erhöht, da ein privater Tausch zwischen Quartier 6ANord und Quartier 3 erfolgte.

Der §8(7) dient der Sicherung der Grundgedanken des beschlossenen Rahmenplanes, Sammelgaragen auszubilden. Eine Mindestqualitätssicherung ist durch die Eintragung der Lage der Tiefgaragen im Plan und diesen Absatz gegeben: *„Tiefgaragen sind nur innerhalb der im Plan eingetragenen Zonen „Grenze der Tiefgarage“ zulässig (blau strichlierte Linie). Mindestens 50% der oberirdischen Nutzfläche dürfen weder über Treppen noch über Aufzüge mit einer Garage verbunden sein.“* Somit wird - analog dem Verhalten der BewohnerInnen in innerstädtischen Bereichen - eine Belebung des Freiraumes – und somit eine Entwicklung von lokaler Infrastruktur wie Café, kleinen Läden etc. unterstützt. Weiters ist damit eine Chancengleichheit für den öffentlichen Verkehr im Vergleich zum motorisierten Individualverkehr gegeben.

Die Festlegung von *je angefangene 30m² Wohnnutzfläche ein Fahrradabstellplatz* im §8(10) für *Wohnen beziehungsweise je angefangene 50m² Nutzfläche gem. Stmk. ROG§30(1) Z 3. ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen* entspricht einer anzustrebenden Fahrraddichte.

Als *Nutzfläche gem. Stmk. ROG§30(1) Z 3* eignen sich im Speziellen alle anderen Nutzungen außer dem Wohnen gemäß der Kerngebietsausweisung: Die typische höhere Nutzungsvielfalt soll vornehmlich durch bauliche Anlagen für – Erziehungs-, Bildungs- und sonstige kulturelle und soziale Zwecke, Handels- und Dienstleistungseinrichtungen, Hotels, Gast- und Vergnügungsstätten, Verwaltung und Büros erreicht werden.

Die Wohnnutzfläche ist gemäß Stmk. WBF Ges.1993 §2(7) definiert (Zitat:) *„Die Nutzfläche ist die gesamte Bodenfläche einer Wohnung oder eines Geschäftsraumes abzüglich der Wandstärken und der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen (Ausnehmungen); Keller und Dachbodenräume, soweit sie ihrer Ausstattung nach nicht für Wohn oder Geschäftszwecke geeignet sind, Treppen, offene Balkone. Terrassen sowie für landwirtschaftliche oder gewerbliche Zwecke spezifisch ausgestattete Räume innerhalb einer Wohnung sind bei Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen.“*

Eines der Ziele ist die Stärkung des Fahrradverkehrs. Als „Stand der Technik“ ist es erforderlich, dass die Abstellplätze möglichst nahe bei den Zu- bzw. Ausgängen zu situieren sind. Sie müssen zumindest schiebend, im besten Fall fahrend und möglichst einfach „von innen“ und „von außen“ erreichbar sein und sind diebstahlhemmend auszuführen.

§8(12) Um einer Verhüttelung der verbleibenden Freiflächen entgegenzuwirken, sind Überdachungen von oberirdischen Fahrradabstellplätzen außerhalb der Bauflucht- und Baugrenzlinsen nur auf den unmittelbaren Nahebereich von ÖV-Haltestellen begrenzt.

6. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

(siehe dazu § 9 der VO)

Die Inhalte der Verordnung bzw. im Plan wurden bestmöglich in Zusammenarbeit mit der Abteilung Grünraum und Gewässer, unter Beachtung des Wettbewerbsergebnisses und unter

Bedachtnahme der grundsätzlichen Absichten in diesem Stadtteil in Zusammenhang mit den Standards erarbeitet.

Nicht bebaute Flächen sind in Abstimmung mit der Gestaltung der angrenzenden Freiflächen als nutzbare Platzflächen mit Grünelementen bzw. Grünflächen zu gestalten. Das Thema der erforderlichen Abstimmung der Grenzen z.B. zum öffentlichen Park soll gesichert sein. Es ergeht seitens der Abteilung für Grünraum die Empfehlung, das Thema „Wasser“ aufgrund der spezifischen Situation der derzeit vorhandenen Eisteiche in die Entwurfsüberlegungen miteinzubeziehen.

Zu §9(2) u. (3) sind auf die Inhalte des rechtswirksamen 14.13.0 Bebauungsplanes „Reininghausstraße-Alte Poststraße-Alt Reininghaus“ abgestimmt.

Zu §9(4) u (5): Bei den erforderlichen Laubbäumen (1 je 5 PKW-Abstellplätze in freier Anordnung) ist zu beachten, dass die Baumkronen die PKW- Abstell- und Manipulationsflächen möglichst überdecken sollen. Andererseits ist bei Baumbepflanzung darauf zu achten, dass die jeweiligen Pflanzabstände so gewählt werden, dass eine ausreichende Entwicklungsfähigkeit der Baumkronen möglich ist.

Bei Erhalt von Bestandsbäumen kann die Anzahl der Neupflanzungen um die Anzahl der erhaltenen Bestandsbäume reduziert werden.

Der Standraum der Bäume ist in den befestigten Bereichen durch Bewässerungs- bzw. Belüftungseinrichtungen bzw. durch einen sickerfähigen Belag zu sichern. Baumscheiben sind durch entsprechende Maßnahmen vor Befahren zu schützen (Gitterrost, Baumschutzbügel u.ä.). Für Bäume ist bei versickerungsfähigem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 6,0m², beziehungsweise bei versiegeltem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 9,0 m² herzustellen.

Die im §9(7) festgelegte Mindestüberdeckung von 15% der Bauplatzfläche mit einer Vegetationsschicht von mind. 0,7m bezieht sich aus folgendem Grund auf den Bauplatz: Die Überdeckung kann somit entweder über der Tiefgarage oder auch über der 2-geschossigen Zone erfolgen. Das Ziel einer mind. 15%igen Überdeckung mit intensiver Begrünung bei gleichzeitiger Möglichkeit der Ausbildung befestigter Freiflächen (z.B. Gastgärten, Fußgängerzonen u.ä.) ist somit gesichert.

Die Vorlage des Außenanlagenplanes im Bauverfahren sichert die Freiflächenqualität.

Zu §10 SONSTIGES:

Einerseits ist im urbanen Bereich eine Werbemöglichkeit zuzulassen. Andererseits soll im Stadtteil Reininghaus nicht das Erscheinungsbild von „vorstädtischen Einkaufszentren – Atmosphäre“ erzeugt sondern innerstädtisches Flair erreicht werden. Daher sind u.a. Werbeeinrichtungen nur in Form von Schriftzügen (Einzelbuchstaben) in die Fassade integriert zulässig.

§10 (4):Im Reininghaus-Areal, speziell im Abschnitt nahe der ÖV-Achse -, würden Einzäunungen nicht die gewünschte Offenheit in Nutzung und räumlicher Wirkung erzeugen. Vielmehr soll eine Folge von öffentlich zugänglichen Freiräumen unterschiedlicher Qualitäten mit Fuß- und Radwegen durchzogen in innerstädtischer, freiraumplanerisch hochwertiger Ausgestaltung erzeugt werden. Zäune sind daher nur auf die rechtlich erforderlichen Nutzungen (Kinderbetreuungseinrichtung, Altenbetreuung u.dgl.) zu beschränken. Als besonderer

Verwendungszweck, der dies gebietet sind nur institutionelle Einrichtungen im öffentlichen Interesse zu werten. Wohnnutzungen stellen keine Begründung dar.

7. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1u11 der VO)

Der 14.14.0 Bebauungsplan „Reininghaus Parkquartier – Brauhausstraße“ besteht aus dem Verordnungstext, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung, der Beilage „Bauplätze und Grenze Tiefgarage“ und dem Erläuterungsbericht. Die zeichnerische Darstellung erfolgt im Maßstab 1:500 bzw. der Beilage im M 1:1000 und auf Basis des digitalen Katasters von Graz.

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

Für den Gemeinderat:
DI Bernhard Inninger
(elektronisch gefertigt)

VERORDNUNG

GZ.: A14-062900/2014/0025

14.14.0 Bebauungsplan

„REININGHAUS - PARKQUARTIER - BRAUHAUSSTRASSE“

XIV. Bez., KG Baierdorf

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 01.06.2017, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der **14.14.0 Bebauungsplan „REININGHAUS PARKQUARTIER - BRAUHAUSSTRASSE“** 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 1a	ca. 1.910m ²
Bauplatz 1b	ca. 6.667m ²
Bauplatz 2a	ca. 6.403m ²
Bauplatz 3	ca. 2.406m ²
Bauplatz 4	ca. 8.568m ²
Bauplatz 5a	ca. 1.238m ²
Bauplatz 5b	ca. 2.736m ²
Bauplatz 5c	ca. 1.475m ²

§3 BEBAUUNGSWEISEN, NUTZUNGEN

- (1) offene Bebauung
gekuppelte Bebauung
geschlossene Bebauung
offene Bebauung an der Bauplatzgrenze
- (2) Abstandsunterschreitungen sind im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes zulässig.
- (3) Der Anteil für Wohnnutzung hat maximal für

Bauplatz 1a und 1b insgesamt	75%
Bauplatz 2a	85%
Bauplatz 3	100%
Bauplatz 4	81%
Bauplatz 5a	72%
Bauplatz 5b	73%
Bauplatz 5c	79%

der oberirdischen Geschossfläche gemäß Bebauungsdichteverordnung 1993 idF LGBl. 58/2011 zu betragen.

Zur Wohnnutzung zählen die Flächen der Wohnungen, Erschließungsflächen je Geschoss anteilig, sowie die anteiligen Flächen der Müll und Technikräume.
- (4) Wohnungen zugeordnete Lagerräume (Kellerersatzräume und dgl.) im Erdgeschoss sind unzulässig.
- (5) In den im Plan eingetragenen Flächen im Erdgeschoss (gelb schraffiert) ist keine Wohnnutzung zulässig. Fahrradabstellräume bzw. überbaute Fahrradabstellflächen sind in einem Ausmaß von maximal 25% zulässig.

§ 4 BEBAUUNGSDICHTE

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

Bauplatz	Bebauungsdichte
Bauplatz 1a	mind.1,00 max.5,88
Bauplatz 1b	mind.1,00 max.2,87
Bauplatz 2a	mind.1,00 max.3,11
Bauplatz 3	mind.1,00 max.2,50
Bauplatz 4	mind.1,00 max.2,83
Bauplatz 5a	mind.1,00 max.3,17
Bauplatz 5b	mind.1,00 max.2,26
Bauplatz 5c	mind.1,00 max.4,25

§ 5 BAUGRENZLINIEN, BAUFLUCHTLINIEN, HÖHENZONIERUNGSLINIEN

- (1) Die Baugrenz- und Baufluchtlinien gelten nicht für Kellerabgänge und deren Einhausungen, Vordächer, und dergleichen.
- (2) Balkone dürfen maximal 3,00m über die Baugrenz-, Bauflucht- sowie Höhenzonierungslinien vortreten. Balkone müssen jedoch mindestens 4,50m über der fertigen Oberkannte Terrain liegen ausgenommen Bauplatz 3.

§ 6 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, DÄCHER, RAUMHÖHE

- (1) Im Plan sind die jeweils maximal zulässigen Geschoßanzahlen eingetragen. Es gelten folgende maximale Gesamthöhen bzw. Gebäudehöhen:

Max.Geschoßanzahl:	Max.Gebäudehöhe:	Max.Gesamthöhe:
1-2 G		max. 8,00m
3G		max. 15,00m
4 G Bauplatz 3	max. 15,00m	max. 18,00m
4G Bauplatz 1		max. 18,00m
7G		max. 24,00m
8 G		max. 27,00m
9 G		max. 30,00m
10 G		max. 33,00m
11G		max. 36,00m
15G		max. 52,00m
17G		max. 59,00m
20G		max.68,00m

- (2) Höhenbezugspunkt:
362,65m im Präzisionsnivellement (Oberkante Schachtabdeckung lt. Eintragung im Plan, Bauplatz 1).
- (3) Für Stiegehäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (4) Flachdächer sind bis zum 3. oberirdischen Geschoss intensiv, ab dem 4. Geschoss extensiv zu begrünen. Die Substrathöhe hat mindestens 70cm (intensiv) bzw. 12cm (extensiv) zu betragen.
Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stiegehäuser und Lifte bis höchstens 30% der Dachflächen pro Bauplatz.
- (5) Dächer sind mit einer Dachneigung von 0° bis 5° und bei Bauplatz 3 von 10° bis 17° entsprechend der im Plan angegebenen Firstrichtung zulässig.
- (6) Haustechnikanlagen sind bei Bauplatz 3 innerhalb des Gebäudes zu situieren. Haustechnikanlagen sind auf Flachdächern erst ab dem 5. Geschoss zulässig. Haustechnikanlagen sind bei Flachdächern mindestens 3,00m vom Dachsaum des darunterliegenden Geschosses zurück zu versetzen und dürfen die oberste Geschossdeckenoberkante maximal um 2,00m überragen. Haustechnikanlagen sind mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall) zu versehen.
- (7) Die Raumhöhe der Erdgeschosse gem. §3Abs.4 (Ausschluss der Wohnnutzung) hat mindestens 3,60m zu betragen. Ausgenommen sind Gänge, Fahrradabstellräume u. dgl. Abgehängte Decken bleiben dabei unberücksichtigt.

- (8) Für die Bauplätze 1a, 1b, 5a, 5b, 5c gilt: Das erste und zweite Obergeschoss, hat eine Raumhöhe von mind. 3,00m einzuhalten. Ausgenommen davon sind Gänge, Lagererräume (Kellerersatzräume, Nebenräume u.dgl.) Abgehängte Decken bleiben unberücksichtigt.

§ 7 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (1) Laubengänge sind nicht zulässig.
- (2) Über die Straßenfluchtlinie bzw. Bauplatzgrenzen hervortretende Erker und Balkone sind nicht zulässig.
- (3) Die Abstände von Balkonen untereinander haben mindestens 5,00m zu betragen. Dies gilt nicht für Balkone desselben Hauses.
- (4) Bauplatz 1, Bereich Höhenzonierung für max. 17 und 20 Geschosse:
Der Gebäudeabstand der Gebäude untereinander hat ab dem vierten Geschoss mindestens 15m zu betragen.
- (5) Der Wiederaufbau der bestehenden Holzhalle (Flugdach) auf Bauplatz1 in ungefähr gleicher Lage, Höhe und Dachform entsprechend Bestand ist zulässig.

§ 8 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (1) Die PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen und auf Abstellflächen im Freien (siehe Eintragung im Plan) zu errichten.
- (2) Für die Bauplätze: 1a, 1b u. 2a je 140 - 160 m²,
für die Bauplätze 3 u. 4 je 140 - 160 m² und
für die Bauplätze: 5a, 5b u. 5c je 129 - 160 m²
oberirdische Geschossfläche ist ein PKW-Abstellplatz herzustellen.
Diese Werte sind jeweils die Ober- oder Untergrenze je oberirdische Geschossfläche.
- (3) Stellplatzobergrenze maximal:
- | | | | |
|--------------------|-------------|-----------|------------------------|
| Für den Bauplatz: | 1a u 1b | insgesamt | 204 PKW-Abstellplätze; |
| für den Bauplatz | 2a | insgesamt | 133 PKW-Abstellplätze |
| für die Bauplätze | 3 u 4 | insgesamt | 213 PKW-Abstellplätze |
| für die Bauplätze: | 5a, 5b u 5c | insgesamt | 127PKW-Abstellplätze |
- (4) Davon PKW-Abstellflächen im Freien:
- | | | |
|------------|-------------|----------------------------|
| Bauplatz: | 1b | max.11 PKW-Abstellplätze |
| Bauplatz | 2a | keine freien Abstellplätze |
| Bauplätze | 3 u 4 | max.10 PKW-Abstellplätze |
| Bauplätze: | 5a, 5b u 5c | max. 6 PKW-Abstellplätze |
- (5) PKW-Abstellflächen im Freien sind wie folgt auszuführen:
mit sickerfähiger Oberfläche, dies gilt nicht für PKW-Abstellplätze für Menschen mit Behinderung.
- (6) Es sind maximal 4 Tiefgaragen Zu- und Abfahrten zulässig (lt. Eintragung im Plan).

- (7) Tiefgaragen sind nur innerhalb der im Plan eingetragenen Zonen zulässig.
Mindestens 50% der oberirdischen Nutzflächen dürfen weder über Treppen noch über Aufzüge mit einer Garage verbunden sein.
Der rechnerische Nachweis hat jeweils für A) die Bauplätze 1a und 1b, B) den Bauplatz 2a, C) die Bauplätze 3 und 4, D) die Bauplätze 5a, 5b und 5c zu erfolgen.
Jede Garage muss mindestens 2 Ein- und Ausgänge zu/von den Freiflächen haben.
- (8) Tiefgaragen können allfällige Bauplatzgrenzen überschreiten.
- (9) Tiefgaragenrampen sind in die Hauptgebäude zu integrieren.
- (10) Je angefangene 30m² Wohnnutzfläche, beziehungsweise je angefangene 50m² Nutzfläche gem. Stmk. ROG§30(1) Z 3. ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen.
Fahrradabstellräume, Müllräume, Technikräume und Erschließungsflächen zählen nicht dazu.
- (11) Mindestens 50% der erforderlichen Fahrradabstellplätze sind ebenerdig oder über Rampen erreichbar in Gebäuden zu errichten.
- (12) Oberirdische Fahrradabstellplätze außerhalb der Bauflucht u Baugrenzlinien dürfen nicht überdacht werden, ausgenommen im Nahebereich von ÖV-Haltestellen.

§ 9 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

- (1) Abweichungen der Lage der im Bebauungsplan eingetragenen Bäume sind zulässig.
- (2) Bäume sind als Laubbäume in Baumschulqualität, mit einem Mindeststammumfang von 16|18cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten. Die Mindestbreite einer Baumscheibe hat 1,8 m zu betragen. Der Standraum der Bäume ist in den befestigten Bereichen durch Bewässerungs- bzw. Belüftungseinrichtungen bzw. durch einen sickerfähigen Belag zu sichern. Baumscheiben sind durch entsprechende Maßnahmen vor Befahren zu schützen (Gitterrost, Baumschutzbügel u.ä.)
- (3) Der Baumachsabstand zum aufgehenden Mauerwerk beträgt mindestens 4,50m.
- (4) Bei Abstellplätzen im Freien ist je maximal 5 PKW-Abstellplätze, ein Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- (5) Gleichwertige Bestandbäume können angerechnet werden.
- (6) Bei mittel- bis großkronigen Laubbaumpflanzungen hat die Höhe der Vegetationsschicht im Bereich des Wurzelraums mind. 1,5 m zu betragen.
- (7) Auf Bauplätzen mit Tiefgaragen sind mindestens 15% der Bauplatzfläche mit einer Vegetationsschicht von mind. 0,7 m Höhe zu überdecken.
- (8) Geländeänderungen sind bis maximal 1,0 m Höhe zulässig. Punktuelle Ausnahmen sind im Bereich von Kinderspielplätzen und im Bereich von Baumpflanzungen zulässig.
- (9) Sichtflächen von Stützmauern sind flächendeckend mit immergrünen Pflanzen zu begrünen.
- (10) Stützmauern aus Löffelsteinen oder großformatigen Steinen sind unzulässig.
- (11) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan mit folgenden Inhalten einzureichen:
 - oberirdische und unterirdische Bebauung
 - Freiflächen begrünt – Freiflächen befestigt
 - Ausmaß der Dachbegrünung
 - Bäume – Unterscheidung: Bestand, Neupflanzung bzw. Baumfällung
 - Leitungen

§ 10 SONSTIGES

- (1) Flächige Werbeeinrichtungen, Schilder, Leuchtkästen, fotorealistische Abbildungen u. dgl. über 0,50m² Fläche sind unzulässig.
- (2) Werbeanlagen sind auf Gebäuden direkt an der Fassade zu montieren und sind ausschließlich bis zur maximalen Oberkante von 7,0m über Erdgeschossniveau zulässig.
- (3) Freistehende Werbepylone sind unzulässig.
- (4) Einfriedungen sind nicht zulässig ausgenommen bei Kinderbetreuungseinrichtungen u. dgl. Im Falle einer Kinderbetreuungseinrichtung u.dgl. sind diese in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.

§ 11 INKRAFTTRETEN

- (1) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit 15.06.2017 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