

GZ: A 14-067879/2016

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

### 14.19.0 Bebauungsplan

„Reininghaus Quartier 6a Süd, Wetzelsdorfer Straße“  
XIV. Bez., KG 63109 Baierdorf

Graz, 19.10.2017

### Beschluss

## ERLÄUTERUNGSBERICHT

### 1. Ausgangslage

Die Eigentümerin der Liegenschaft Gst. 335/15 KG Baierdorf, die *Österreichische Wohnbaugenossenschaft gemeinnützige registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung*, ersucht nach Abschluss eines Architekturwettbewerbes um die Erstellung eines Bebauungsplanes. Das Planungsgebiet des Bebauungsplanes umfasst neben dem Gst. 335/15 einen Teil des Grundstücks 337/1 und weist eine Größe von 29.073 m<sup>2</sup> auf.

Gemäß **3.20 Flächenwidmungsplan – 20. Änderung 2012** der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als *Allgemeines Wohngebiet – Aufschließungsgebiet* mit einer Bebauungsdichte von 0,2-1,2 ausgewiesen. Gemäß Deckplan 1 (Baulandzonierung) zum 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 16.06.2016) ist dieser Bereich als *Allgemeines Wohngebiet - Aufschließungsgebiet* mit einer Bebauungsdichte von 0,6-1,2 ausgewiesen.

Gemäß dem Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes liegt das Planungsareal im Bereich „*Industrie, Gewerbe / Wohngebiet hoher Dichte*“ und gemäß 4.02 Stadtentwicklungskonzept Entwurf – 2. Auflage im Bereich „*Wohngebiet hoher Dichte*“.

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen folgende Vorplanungen vor:

- Rahmenplan Graz Reininghaus  
Im Auftrag der STADTBAUDIREKTION und der ASSET ONE Immobilienentwicklungs AG wurde von den Fachabteilungen STADTPLANUNGSAMT, Abteilung für GRÜNRAUM und GEWÄSSER, Abteilung für VERKEHRSPLANUNG, in Abstimmung mit dem UMWELTAMT unter Beiziehung von KONSULENTEN (Kleboth Lindinger ZT-GmbH, ARGE Bramberger & Atelier Thomas Pucher ZT GmbH, Stadtland, ZIS+P Verkehrsplaner) die GRAZ-REININGHAUS RAHMENPLANUNG erarbeitet.
- Wettbewerbsergebnis des zweistufigen, österreichweit offenen Wettbewerbsverfahrens – Siegerprojekt Architekturbüro *Architekten KFR ZT GmbH*
- Schalltechnisches Gutachten, *Grundstücks- und Fassadenbeurteilung*, Verfasser: Müller-BBM Austria GmbH, April 2017
- Geotechnisches Kurzgutachten, Verfasser: DI Reinhard Pötscher ZT, April 2016

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

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

## 2. Verfahren

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 31.05.2017 über die beabsichtigte Auflage des 14.19.0 Bebauungsplan Entwurfes „Reininghaus Quartier 6a Süd, Wetzelsdorfer Straße“ informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 40 Abs 6

Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 14.06.2017.

### AUFLAGE

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 8 Wochen, in der Zeit vom 15.06.2017 bis zum 24.08.2017 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 20.06.2017 durchgeführt.

Während der Auflagefrist vom 15.06.2017 bis zum 24.08.2017 langte 1 Einwand eines Anrainers, 1 Einwendung der A14 – *Wasserwirtschaft, Ressourcen und Nachhaltigkeit der Steiermärkischen Landesregierung*, 1 Einwendung der A16 - *Verkehr und Landeshochbau der Steiermärkischen Landesregierung* und 1 Hinweis seitens der *Energie Graz* ein.

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 14.19.0 Bebauungsplan „*Reininghaus Quartier 6a Süd, Wetzelsdorfer Straße*“ in folgenden Punkten geändert (Zitate in Kursiv, unterstrichene Worte als Ergänzung):

### VERORDNUNG:

- ~~§3 (3) *Bodenfläche einer Wohnung oder einer Fläche für Nutzungen gem. Stmk. ROG §30 (1) Z 2 abzüglich der Wandstärken und der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen bzw. Ausnehmungen.*~~

lautet nunmehr (keine inhaltliche Änderung):

*Bodenfläche einer Wohnung oder einer im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzung abzüglich Wandstärken und der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen bzw. Ausnehmungen.*

- ~~§3 (4): *In den, im Plan eingetragenen, Flächen im Erdgeschoss (gelb schraffiert) ist keine Wohnnutzung zulässig.*~~

lautet nunmehr (keine inhaltliche Änderung):

*Auf den im Plan eingetragenen Flächen im Erdgeschoss (gelb schraffiert) ist keine Wohnnutzung zulässig.*

~~*Innerhalb dieser Flächen sind Fahrradabstellräume bzw. durch Gebäude überbaute Fahrradabstellflächen in einem Ausmaß von max. 20% zulässig.*~~

lautet nunmehr:

Auf diesen Flächen sind Fahrradabstellräume, Fahrradabstellbereiche, Müllräume und Technikräume in einem Ausmaß von maximal 20% zulässig.

- §3 (6): Wohnungen zugeordnete Lagerräume (~~z.B.: Kellerersatzräume u. dgl.~~) sind im Erdgeschoss unzulässig.
- §4: Die Mindestbebauungsdichtewerte von 1,0 wurden aus redaktionellen Gründen bei allen 4 Bauplätzen auf 0,5 geändert bzw. korrigiert.
- §5 (1) Die Baugrenzlinien gelten nicht für Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Vordächer, Kellerabgänge, Tiefgaragenzugänge und deren Einhausungen und dergleichen.
- §6 (6): Voluminöse Haustechnikanlagen (z.B. Zentralklimageräte ~~und dergleichen~~) sind auf Dächern ab dem 3. Geschoss zulässig. Sie sind mindestens 3,0 m vom Dachsaum des darunterliegenden Geschosses zurück zu versetzen und mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech oder Streckmetall od. dergleichen) zu versehen.
- §8 (8): Auf Wunsch des Eigentümers und des Architekturbüros wurden die Prozentsätze der oberirdischen Flächen gem. §3 (3), welche nicht über Treppen und Aufzüge mit der Garage verbunden sein dürfen, geringfügig verschoben.  
 Bauplatz 1      min. ~~73~~72%  
 Bauplatz 3      min. ~~55~~56%
- §9 (8): Bei Abstellplätzen im Freien ist nach jedem 5. PKW-Abstellplatz~~plätze~~ ein Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten.

#### PLANWERK:

- Die Breite des Geh- und Radweges wurde mit 4,0 m kotiert.
- In der Legende wurden bei P in Klammer zur (*ungefähren Größe*) folgende Worte ergänzt: (*und Lage*)
- In der Legende wurde beim Quartiersplatz folgendes Wort ergänzt: (*ungefähre Lage*)
- Die Fläche „Keine Wohnnutzung im Erdgeschoss“ (gelbe Schraffur) wurde kotiert.

#### ERLÄUTERUNGSBERICHT:

Dieser wurde entsprechend ergänzt bzw. adaptiert.

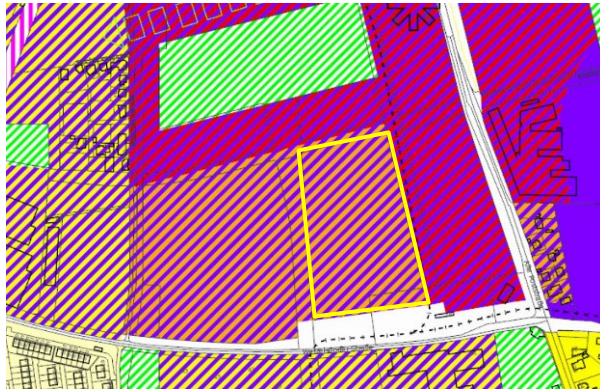
### 3. Planungsgebiet

Das Planungsgebiet liegt im Westen von Graz im Bezirk Wetzelsdorf, östlich der Brauhausstraße und nördlich der Wetzelsdorfer Straße und weist eine Gesamtfläche von 29.073 m<sup>2</sup> auf. Derzeit steht das Gst. 335/15, KG 63109 im grundbürgerlichen Eigentum der *Österreichischen Wohnbaugenossenschaft gemeinnützige registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung*.

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen

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

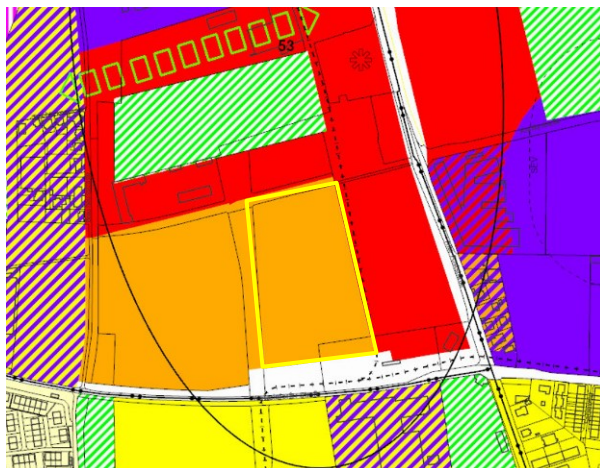
##### *Industrie, Gewerbe überlagert mit Wohngebiet hoher Dichte (4.0 STEK)*



Auszug aus dem Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes.

Die gelbe Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

##### *Wohngebiet hoher Dichte (4.02 STEK Entwurf - 2.Auflage)*



Auszug aus dem Entwicklungsplan des 4.02 Stadtentwicklungskonzeptes. Die gelbe Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

Die orange Farbe symbolisiert „Wohnen hoher Dichte“.

Die schmale, schwarz-strichlierte Linie zeigt die Lage des Straßenbahnprojektes östlich bzw. südlich des Bauplatzes.

Im Stadtentwicklungskonzept wird im § 13 (*Wohngebiet hoher Dichte*) Folgendes verordnet:

- (1) *Sicherung der Wohnfunktion, Verdichtung von Beständen in infrastrukturell gut erschlossenen Lagen unter Berücksichtigung des Gebietscharakters.*
- (2) *Sicherung bzw. Verbesserung der Grünausstattung in Abstimmung auf die Bevölkerungsstruktur und -dichte.*
- (3) *Sicherung der Qualität von Innenhöfen (siehe §26 Abs 26)*
- (4) *Vermeiden gebietsfremder Lärmquellen in Innenhöfen.*
- (5) *Weitgehende Unterbringung der PKW-Stellplätze in Tiefgaragen, in Abhängigkeit zur Projektgröße*
- (6) *Herstellung einer ausreichend großen, allen BewohnerInnen zugänglichen Grünfläche bei Neubauten.*
- (7) *Beschränkung der Bodenversiegelung.*
- (8) *Festlegung des Bebauungsdichterahmens im Flächenwidmungsplan unter Berücksichtigung der Verkehrserschließung (motorisierter Individualverkehr und öffentlicher Verkehr), der sozialen und technischen Infrastruktur, der Versorgungsinfrastruktur, der bestehenden und der angestrebten städtebaulichen Struktur, usw.*

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

- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1):
  - Lage innerhalb der Kernstadt (4.0 STEK und 4.02 STEK Entwurf – 2. Auflage)
  - Lage innerhalb der Siedlungs- u. Industrielandschaften (4.0 STEK)
  - Lage innerhalb der Vorrangzone für Siedlungsentwicklung (4.02 STEK Entwurf - 2. Auflage)
  
- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):
  - Grundwasserschongebiet 1
  - Sicherheitszone Flughafen Graz Thalerhof
  
- Verkehr – ÖV Erschließung (Deckplan 3):  
 Derzeit lediglich im 1000 m-Luftlinie Einzugsbereich der Eisenbahn.  
 Die Planung eines öffentlichen Verkehrsmittels ist als „Straßenbahnprojekt“ kommend entlang der ÖV-Achse, in der Wetzelsdorfer Straße nach Westen weitergeführt, in die Grünachse einmündend in Arbeit. Zwischenzeitlich wird eine provisorische Buslinienführung (Nr. 51) bis zur Herstellung der Straßenbahnlinie die ÖV- Versorgung gewährleisten.



Auszug aus dem Deckplan 3  
zum  
4.0 Stadtentwicklungskonzept.

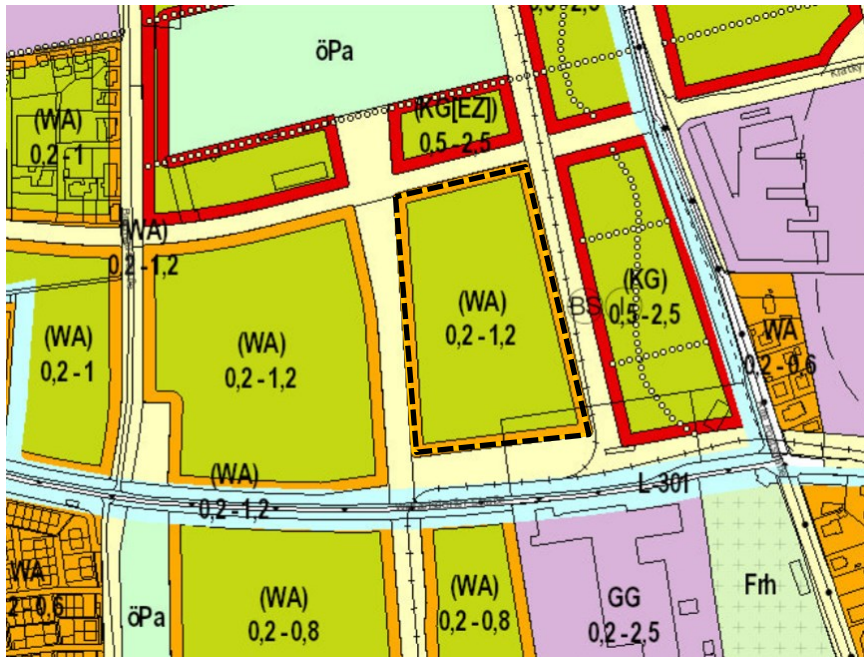
Die orange Umrandung  
markiert das Planungsgebiet.

- Verkehrslärmkataster-Straßenverkehrslärm (Deckplan 4):  
 Wetzelsdorfer Straße: 70-75 dB(L<sub>Aeq</sub>, Nacht)

### Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz

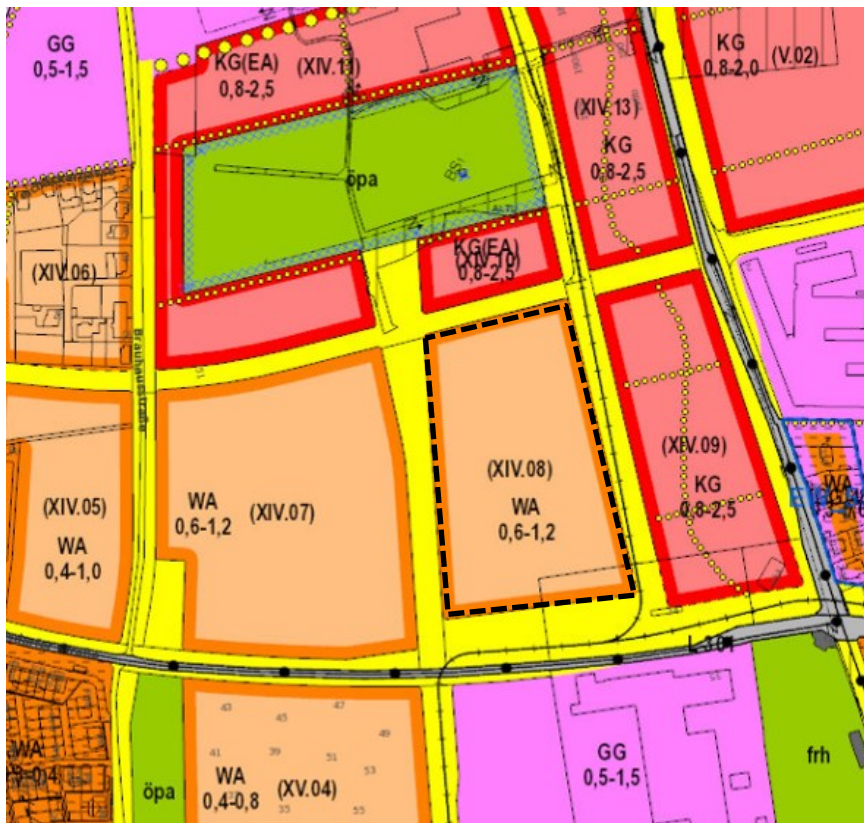
Das Planungsgebiet liegt gemäß dem 3.20 Flächenwidmungsplan - 20. Änderung im *Allgemeinen Wohngebiet – Aufschließungsgebiet* mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 1,2.

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



Auszug aus dem 3.20 Flächenwidmungsplan.

Die schwarz, strichlierte Umrandung markiert das Planungsgebiet.



Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan (Entwurf-2.Auflage).

Die schwarz, strichlierte Umrandung markiert das Planungsgebiet.

Für die Festlegung als Aufschließungsgebiet Teilbereich G.2: A-14-K-757/2002-1172/2; Asset One / Reininghausstraße – Wetzelsdorfer Straße Nord G.2) sind gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan- 20. Änderung folgende Gründe maßgebend:

- *Nachweis der Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit der äußeren Erschließung (MIV, ÖV, Rad- und Fußwege) und ausreichend leistungsfähige Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz – jeweils im Sinne des im Rahmenplan Graz- Reininghaus angestrebten Modal Splits und in Abstimmung auf die etappenweise Siedlungsentwicklung*
- *Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)*
- *Prüfung der von der L301 Wetzelsdorfer Straße ausgehenden Lärmbelastung und Berücksichtigung von aktiven oder passiven Lärmschutzmaßnahmen*  
Aufgrund des öffentlichen Interesses wird festgelegt (Umsetzung im Bebauungsplan):
  - *Berücksichtigung der Brunnenschutzgebiete*
  - *Bebauungsplanpflicht gemäß § 29 Abs 3 Z3 StROG 2010*
  - *Öffentlich nutzbare Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr*
  - *Gestaltung eines Quartierparks gem. Rahmenplan Reininghaus im Ausmaß von rund 10% der Baulandfläche*
  - *Maßnahmen zur Förderung der Sanften Mobilität im Sinne des Rahmenplanes Graz- Reininghaus (ÖV, Radwege, Parkierung usw.)*

Ergänzende Festlegungen von Aufschließungserfordernissen für *Teilbereich G.2)*

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

Die Aufschließungserfordernisse für das gegenständliche Planungsgebiet werden nach dem 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf- 2. Auflage gemäß § 3 Aufschließungsgebiete (XIV.08)

Abs 1.: wiedergegeben:

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 emittierenden 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.*

Ergänzende Aufschließungserfordernisse:

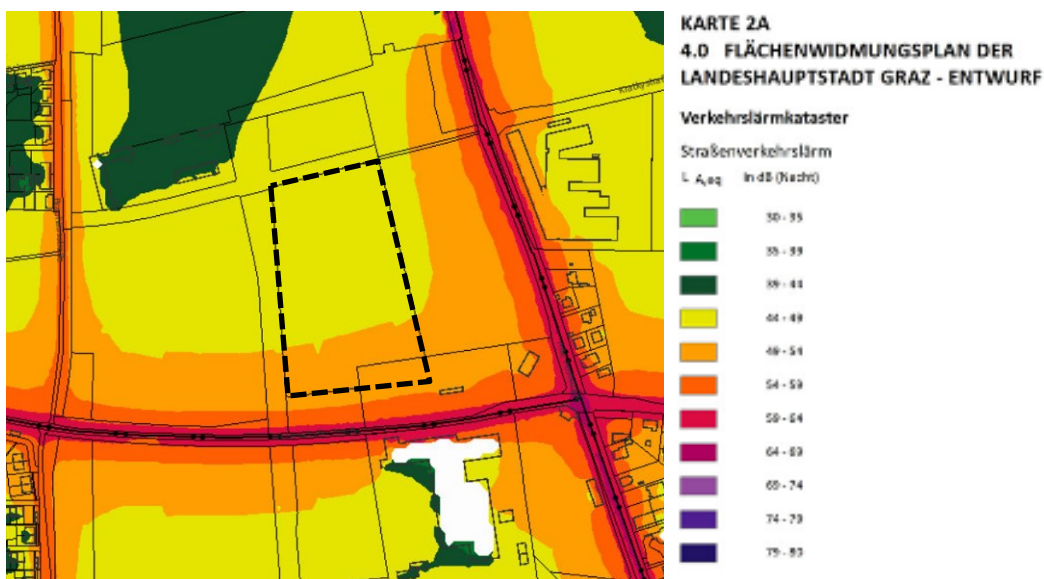
- a) *Nachweis der Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit der äußeren Erschließung (MIV, ÖV, Rad- und Fußwege) und ausreichend leistungsfähige Anbindung an das öffentliche Straßen und Wegenetz jeweils im Sinne des im Rahmenplan Graz- Reininghaus (Gemeinderatsbeschluss vom 25.02.2010) angestrebten Modal Splits und in Abstimmung auf die etappenweise Siedlungsentwicklung.*
- b) *Maßnahmen zur Förderung der sanften Mobilität im Sinne des im Rahmenplan Graz- Reininghaus (ÖV, Radwege, Parkierung usw.)*
- f) *Gestaltung eines Quartierparks gem. Rahmenplan Reininghaus im Ausmaß von rund 10% der Baulandfläche.*

### Deckpläne zum 3.20 Flächenwidmungsplan und 4.0 Flächenwidmungsplan (Entwurf - 2. Auflage):

- Baulandzonierungsplan (Deckplan 1):  
Bebauungsplan erforderlich
- Beschränkungszonen für die Raumheizung (Deckplan 2 zum 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf-2. Auflage) gem.§30(7) StROG 2010 idF LGBL Nr. 140/2014 iVm § 10Abs 2und 3der VO zum 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf 2. Auflage:  
Bei Neuerrichtung oder Austausch anzeigepflichtiger Heizanlagen (ab 8 kW) im Geltungsbereich, besteht ein Verbot für das Heizen mit festen Brennstoffen.  
Diese Brennstoffe können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Grenzwert für die Staubemission von höchstens 4,0 g je m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche pro Jahr eingehalten wird.  
Der Bauplatz liegt innerhalb des Geltungsbereiches.
- Hochwasserabfluss Mur und Grazer Bäche mit Darstellung des Gefahrenzonenplanes der Wildbach- und Lawinenverbauung (Deckplan 3 zum 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf - 2. Auflage):  
Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Gefährdungszonen.
- Baulandmobilisierungsplan (Deckplan 4 zum 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2. Auflage):  
Für die Liegenschaft existieren bestehende Mobilisierungsverträge.

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

- Gemeindeabwasserplan (Karte 1):  
Das Planungsgebiet liegt im *kommunalen Entsorgungsbereich*.
- Verkehrslärmkataster – Straßenverkehrslärm (Karte 2A):



Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf-2.Auflage, Verkehrslärmkataster, Karte 2A.  
Die schwarz, strichlierte Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.



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

Bereichstyp §4 Abs 3: *Straßenrandbebauung*

Charakteristik: straßenbegleitende und straßenraumbildende lineare Bebauung, die Lärm und Emissionsschutz für die straßenabgewandte Seite bildet.

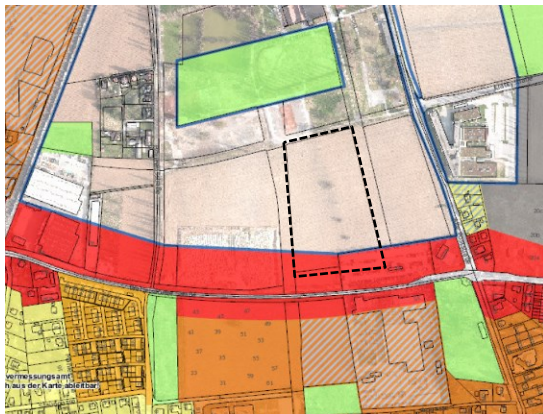
Festlegungen zum Bereichstyp (§6-Auszug):

- *Bauungsweise: geschlossen, gekuppelt*
- *Lage zur Straße: straßenraumbildend, straßenbegleitend*
- *Funktionsdurchmischung: Im Zuge von Bauungsplänen verbindliche Festlegungen treffen – zumindest im straßenseitigen Erdgeschoss.*
- *Tiefgarage (im Neubaufall)*
- *Ausschluss von straßenseitigen Laubengangerschließungen, Ausschluss von straßenbegleitenden Lärmschutzwänden.*

Teilraumgliederung §7: Lage im Teilraum 12: Wetzelsdorf Reininghaus

Festlegung zur Teilraumgliederung:

- Mind. 3G (im Bereich der Straßenrandbebauung)



Auszug aus dem 1.0 RLB-Bereichstypenplan Entwurf  
Die rote Fläche markiert die Straßenrandbebauung.  
Die schwarz-strichlierte Linie markiert das  
Bebauungsplangebiet.



Auszug aus dem 1.0 RLB-Deckplan 1 Teilräume  
Entwurf. Die blaue Fläche markiert den Teilraum  
12. Die schwarz-strichlierte Linie markiert das  
Bebauungsplangebiet. Grüne Schraffur bedeutet:  
Hochhausstandorte gem. §10

- Nutzungsbeschränkungen (Karte 6):
  - *Grundwasserschongebiet 1*

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:

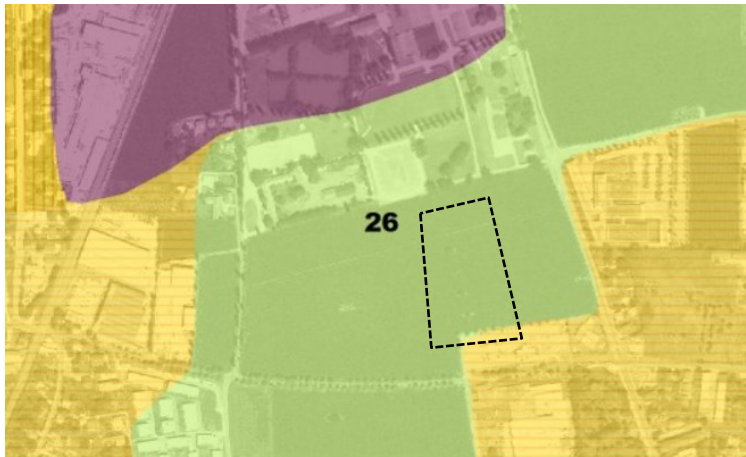
Für das gesamte Gebiet des Rahmenplanes wurde eine stadtklimatologische Untersuchung erstellt (Autoren: LAZAR, SULZER & KERN, 2004).

Auf die angeschlossene Klimatopkarte bzw. die Planungshinweise wurde im Entwurf bestmöglich Rücksicht genommen:

*Klimatop: isolierte Grünfläche, häufig mit der Ausbildung stagn. Kaltluft (mäßig kalt)*

*Klimatische Besonderheit: unbebaute Freiflächen (vorwiegend landwirt. Nutzung)*

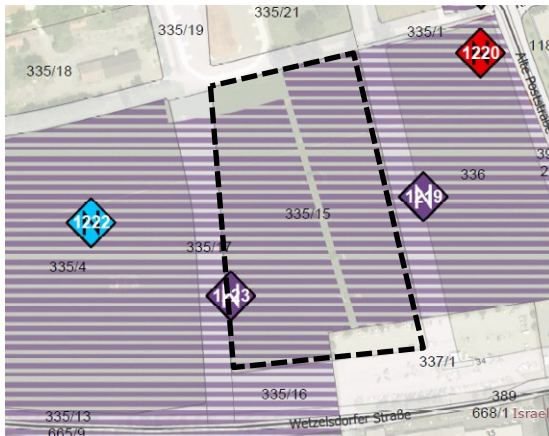
*Planerische Empfehlung: Mittlere Bebauung unter Berücksichtigung der Schaffung von klimawirksamen Parks möglich.*



Auszug aus der  
Kimatopkarte.

Die schwarz, strichlierte  
Umrandung markiert das  
Bebauungsplangebiet.

- Archäologiekataster



Auszug aus dem Archäologiekataster.

Die schwarz, strichlierte Umrandung  
markiert das Wettbewerbsareal.

Die lila Linien deuten auf *Flächenhafte  
Fundstellen, Fundtyp 1, Ausdehnung,  
Neuzeit (>15 Jhdt.)* hin.



Non site bg noise, Neuzeit (>15 Jhdt.),

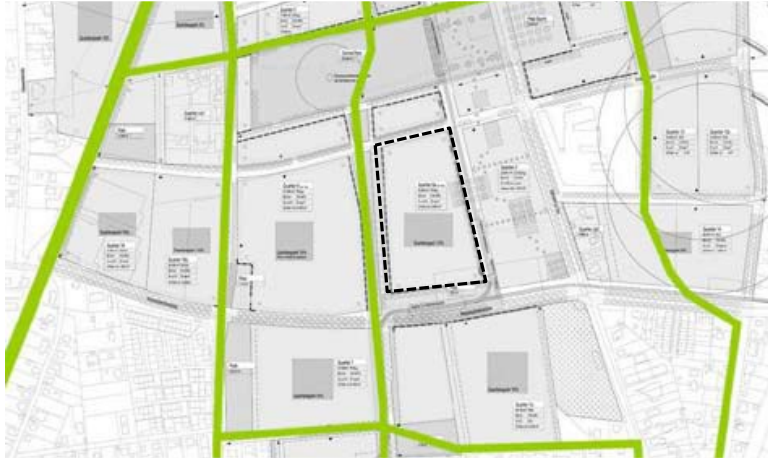


Non site bg noise, Neuzeit (>15 Jhdt.),  
<Null>

- Grünes Netz Graz (GNG) - Adaptierung im Rahmenplan:

Die grün eingetragenen Linien entsprechen in etwa den geplanten Grün-Verbindungen im gesamtstädtischen Kontext (siehe Rahmenplan Graz-Reininghaus).

Zitat und Auszug Rahmenplan 2.2.: „Der Rahmenplan Graz- Reininghaus nimmt die Grünverbindungen des Grünen Netzes auf, adaptiert und konkretisiert diese. Teilweise kommt es zu einer Verdichtung des Netzes. Graz Reininghaus kann dabei zu einem Musterbezirk werden, in dem das Grüne Netz qualitativ und quantitativ im Zuge der Stadtentwicklung umgesetzt wird.“

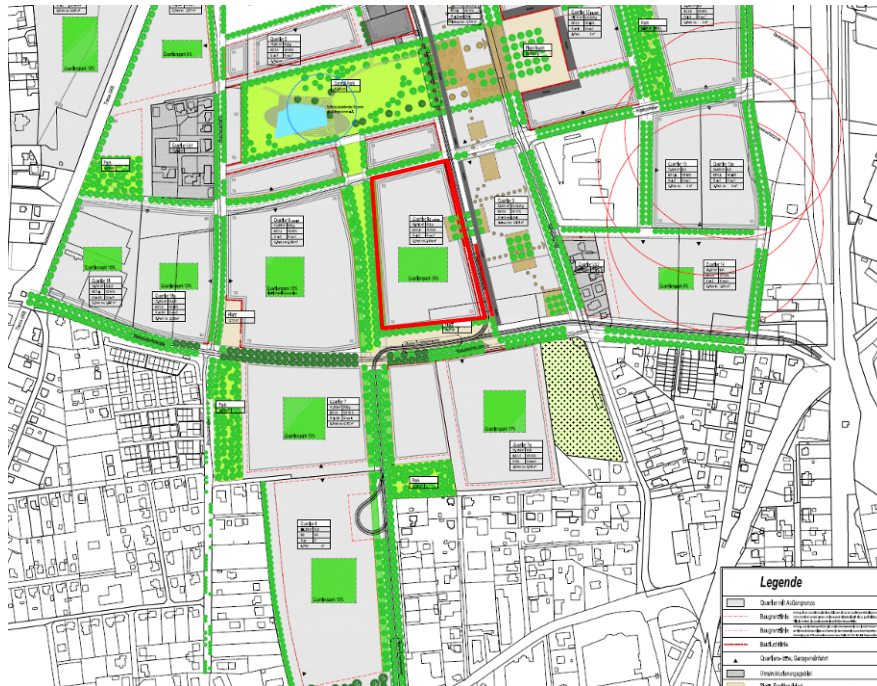


Adaptiertes Grünes Netz im Rahmenplan Graz-Reinighaus (Auszug).

Die schwarz, strichlierte Linie markiert das Bebauungsplangebiet.

WEITERE GRUNDLAGEN:

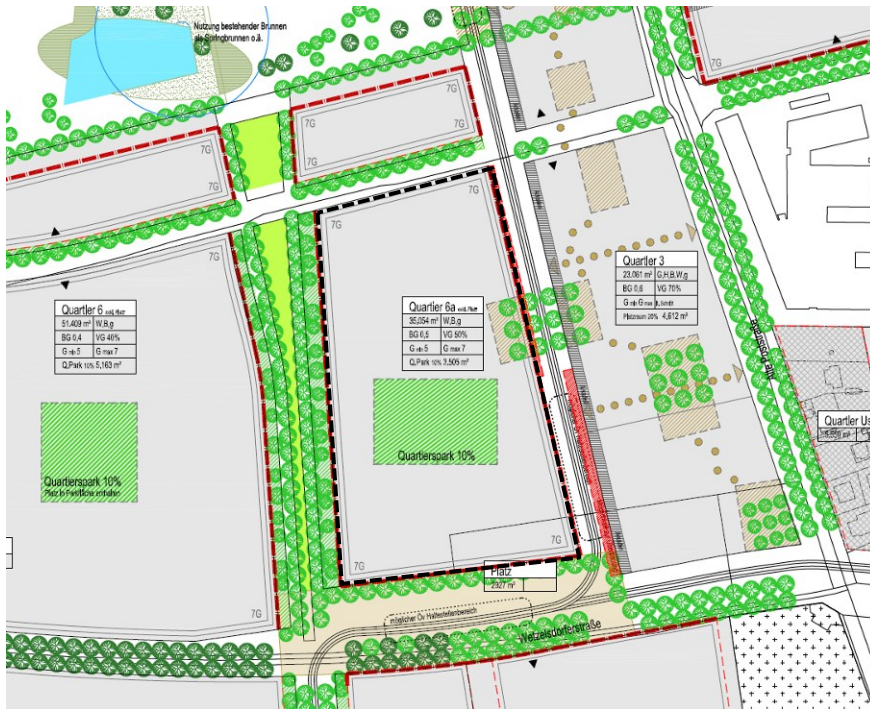
### Rahmenplan Graz Reinighaus



Auszug aus der zeichnerischen Darstellung des Rahmenplanes Graz Reinighaus 2010.

Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

Im Auftrag der STADTBAUDIREKTION und der ASSET ONE Immobilienentwicklungs AG wurde von den Fachabteilungen STADTPLANUNGSAMT, Abteilung für GRÜNRAUM und GEWÄSSER, Abteilung für VERKEHRSPANUNG, in Abstimmung mit dem UMWELTAMT unter Beiziehung von KONSULENTEN (Kleboth Lindinger ZT-GmbH, ARGE Bramberger & Atelier Thomas Pucher ZT GmbH, Stadtland, ZIS+P Verkehrsplaner) die GRAZ-REINIGHAUS RAHMENPLANUNG erarbeitet.



Detail-Auszug aus der zeichnerischen Darstellung des Rahmenplanes Graz-Reininghaus 2010.

Die schwarz, strichlierte Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

Das **städtebauliche Konzept** besteht aus 4 wesentlichen Elementen:

- Vernetzung mit der Umgebung
- robuste Grundstruktur
- Einteilung in unabhängige Quartiere
- zentrale ÖV-Achse

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.*

Der Endbericht des Rahmenplanes Graz-Reininghaus von 2010 liegt dem städtebaulichen Gutachten zugrunde. Für das **Quartier 6a** wurden die folgenden, zusammengefassten Inhalte beachtet:

- *Bebauungskriterien: Sockelzonen – Nutzungsflexibilität und belebenden Funktionen, Abschluss der Esplanade, Platz an der Wetzelsdorfer Straße*
- *Erschließung ÖV*
- *Spielflächen, Errichtung eines Quartierspark*
- *Vorgärten entlang der Grünachse*
- *Baumpflanzungen*
- *Durchwegungen*

- *Brunnenschutzgebiet*  
Gemäß dem den Erläuterungsbericht angeschlossenen Bescheid der Abt. 13. der Stmk. Landesregierung (GZ: Abt13-33.11 G 19/2013-4) ist das Schutzgebiet als erloschen anzusehen.

#### **Immissionen / Maßnahmen:**

- *Straßenbahn und südlicher Platz*
- *Verkehrsbelastung Wetzelsdorfer Straße:*
  - *Bauliche Ausformung der Baukörper in Abhängigkeit der Nutzung, geschlossene Bebauung entlang der Wetzelsdorfer Straße und Esplanade überprüfen*
  - *Bauliche Organisation von Gebäuden insbes. Lage von Wohnräumen*
  - *Schallschutzmaßnahmen (z.B. Schallschutzfenster) in Abhängigkeit von Schalltechnischem Gutachten bei Einreichung*
  - *Einfluss Denzel (ist zu prüfen)*

#### **Gebietscharakter**

##### Großräumige Lage:

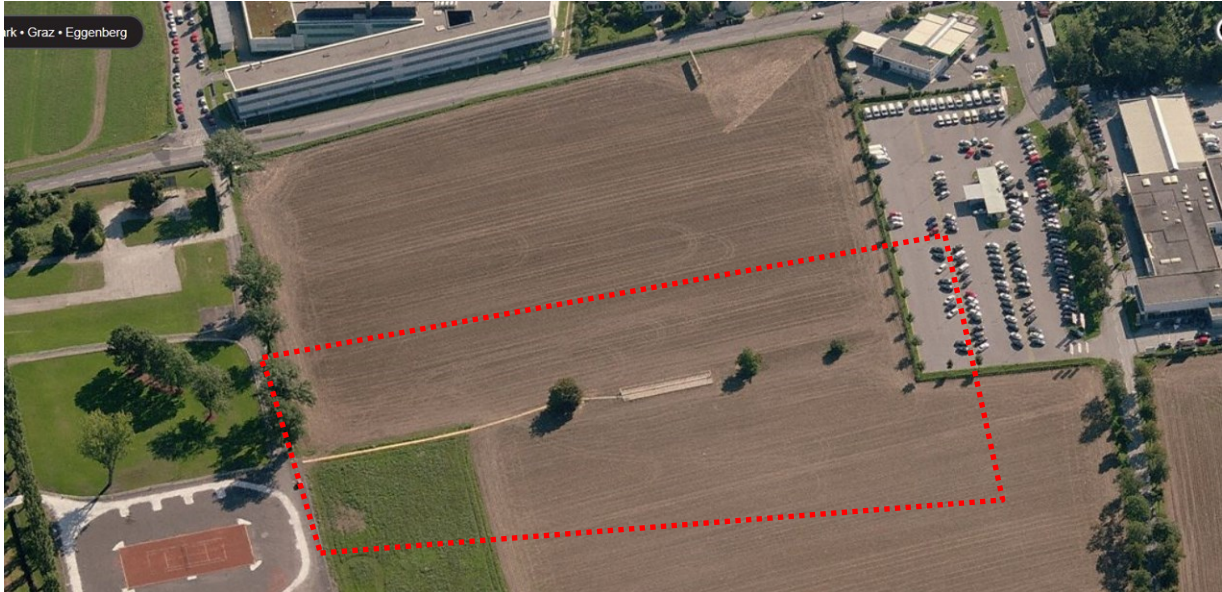
Das Planungsgebiet liegt im Westen von Graz im Bezirk Wetzelsdorf, östlich der Brauhausstraße und nördlich der Wetzelsdorfer Straße.

##### Stadtteil Graz Reininghaus:

Das Planungsgebiet befindet sich in zentraler Lage des Reininghaus-Areals. Östlich und nördlich des Gebiets befinden sich Kerngebietsausweisungen, der Westen und der Süden soll zukünftige der Wohnnutzung dienen. Die ÖV-Achse ist östlich des Planungsgebietes vorgesehen. Westlich des Areals wird eine Grünachse entstehen. Die Gesamtzusammenhänge zwischen dem Gebietscharakter und den städtebaulichen Entwicklungszielen sind im Detail dem Rahmenplan Graz Reininghaus zu entnehmen.

##### Kleinräumige Umgebung:

- Im Norden grenzt die Verlängerung der Kratkystraße an, die verkehrsplanerisch und stadträumlich gestaltet wird (Radweg, Begrünung, etc.....). Nördlich dieser Kratkystraße befindet sich ein Kerngebiet in Vorbereitung, welches den zentralen, öffentlichen Park des Reininghaus-Areals einschließt.
- Westen: Ein annähernd 40.000 m<sup>2</sup> großes Grundstück mit der der Ausweisung „*Allgemeines Wohngebiet-Aufschließungsgebiet*“ grenzt weiter westlich an die Grünachse an.
- Osten: Im Osten grenzt ÖV-Achse (Straßenbahnprojekt) an. Weiter östlich liegt das „Quartier 3“ (Kerngebiet).
- Im Süden liegt derzeit einer PKW-Abstellfläche eines Autohauses und einer landwirtschaftliche genutzte Fläche. Ein Teilbereich dieser gewerblichen Nutzung befindet sich derzeit noch innerhalb des Bebauungsplangebietes. Weiter südlich verläuft die Wetzelsdorfer Straße.



Luftbild 1 / Schrägaufnahme: Microsoft Company ©/Vexcel Imaging GmbH, Graz/Austria. Blick in Richtung Osten.  
Die rot punktierte Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.



Luftbild 2 (2015): Auszug aus den GeoDaten-Graz. Die rot-punktierte Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

- **Bauplatz**

Die Liegenschaft ist derzeit mit den Grundstücksnummern 335/15 und 337/1 im Grundbuch eingetragen. Die Größe des Planungsgebiets beträgt 29.073 m<sup>2</sup>, bestehend aus Gst.Nr. 335/15 mit 27.475 m<sup>2</sup> sowie Gst. Nr.337/1 mit ca. 1.598 m<sup>2</sup>.

- **Topographie/Baumbestand**

Der Gebietsbereich und das Planungsgebiet sind im Wesentlichen als „annähernd eben“ zu bezeichnen. Gemäß der Luftbilddauswertung liegt das Niveau des Planungsgebietes zwischen ca. 359,70 m ü.A. (mittig) und ca. 360,40 m ü.A. (Süden, Norden). Das Planungsgebiet ist geringfügig im mittleren Bereich und im Bereich des südlichen Parkplatzes bestockt (siehe Luftbild 2).

- **Gebäudebestand**

Im südöstlichen Teil des Bebauungsplangebiets liegt der Teil eine PKW-Abstellfläche eines benachbarten Autohauses. Derzeit sind keine oberirdischen Bauwerke auf der Liegenschaft vorhanden.

- **Umwelteinflüsse**

Siehe „Immissionen / Maßnahmen“ (S.13), Auszug aus dem Rahmenplan Graz-Reininghaus.

- **Infrastruktur**

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

- **Erschließung/Verkehr**

#### Öffentlicher Verkehr

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

Anbindung Don Bosco: Schnellbahnen der Linien S3, S5, S6, Buslinien 31 (31E), 32, 33 (33E), 35; 25 Gehminuten bis zum Grazer Hauptbahnhof;

Nördlich des Areals befindet sich ein P&R Abstellplatz mit 463 Stellplätzen und einer S-Bahnanbindung (Köflacher Bahnhof) zum Hauptbahnhof, welcher fußläufig in 20 min zu erreichen ist. Bis zum endgültigen Straßenbahnausbau der Nord-Süd Hauptachse (ÖV-Achse), wird das Areal zwischenzeitlich durch eine Buslinienführung an den öffentlichen Verkehr angeschlossen sein.

#### MIV (motorisierter Individualverkehr)

Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die Kratkystraße bzw. die Alte Poststraße. Die nächstgelegenen Hauptverkehrsstraßen für den Kfz-Verkehr sind die Landesstraße B67-Grazer Straße (Bahnhofgürtel, Eggenberger Gürtel, Lazarettgürtel, Triester Straße) und die Landesstraße B70 Packer Straße (Kärntner Straße). Diese stellen die direkte Verbindung zum überregionalen Straßennetz dar.

Details der verkehrlichen Situation bzw. der Entwicklungsziele sind gemäß der Vorgaben des Rahmenplan Graz- Reininghaus – Fachbericht Verkehr bzw. der darauffolgenden Fachstudien bzw. den aktuellen verkehrsplanerischen Unterlagen zu entnehmen.

#### Geh- und Radwege

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

- Erreichbarkeit des Grazer Hauptbahnhofes in ca. 12 Minuten
- Erreichbarkeit des Stadtzentrums (Hauptplatz) in ca. 17 Minuten

In der Wetzelsdorfer Straße wurde unlängst ein Geh- u. Radweg nördlich der Wetzelsdorfer Straße als übergeordnete Geh- und Radwegverbindung in die anderen Stadtteile fertiggestellt.

Im Rahmen der Stadtteilentwicklung Graz-Reininghaus ist ein umfassender Ausbau des Geh- u. 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 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 Aufschließungserfordernis Lärmfreistellung gegenüber emittierenden Straßen- od. Schienenverkehr sowie gegenüber emittierenden Gewerbe- und Industriebetrieben gem. 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf - 2. Auflage bzw. Prüfung der, vom Straßenverkehr ausgehenden Lärmbelastung und Ausführung von aktiven und/oder passiven Lärmschutzmaßnahmen gem. 3.0 Flächenwidmungsplan ist noch nicht erfüllt.

Der schallschutztechnische Nachweis ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

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

##### **4.1) Erfüllung der Aufschließungserfordernisse für das Planungsgebiet gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan –20. Änderung:**

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

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

*„Mit dem Verkehrsmodell 2013 von ZIS+P liegt ein Leistungsfähigkeitsnachweis für die städtebauliche Entwicklung aller Quartiere in Reininghaus, sowie bekannter*

*Stadtentwicklungsgebiete in der Umgebung, vor. Mit der Generellen Straßenplanung aus 2015 sind die für eine ausreichende Verkehrssicherheit und Kfz-Leistungsfähigkeit notwendigen Ausbaumaßnahmen dargestellt.“*

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



Zusätzlich wurde zwischen den Grundeigentümern des Gsts. 335/15 und eines Teils des Gsts. 337/1, KG 63109 Baierdorf und der Stadt ein privatrechtlicher Vertrag („**Vereinbarung über die Erschließungs- und Gestaltungsmaßnahmen Reininghaus Quartier 6a Süd** [Gst. Nr. 335/15 und Teilfläche Gst. Nr. 337/1 (Größe: ca. 1.598 m<sup>2</sup>)“]) abgeschlossen, um Maßnahmen zur Förderung der sanften Mobilität durch den Grundeigentümer sicherzustellen.

Ebenso wird der Kfz-Stellplatzschlüssel insofern beschränkt (siehe Verordnung), als trotz der neuen Nutzungen ein noch verträgliches Kfz-Verkehrsaufkommen für das Straßennetz erzielt wird.

Die zur Erreichung des angestrebten Modal-Split erforderliche **ÖV-Versorgung** ist nunmehr sichergestellt. Zur ÖV-Erschließung des Stadtteil Reininghaus mit der Buslinie 51 liegt ein Gemeinderatsbeschluss vor (Gemeinderatsstück „ÖV-Erfordernisse für den Zeitraum 2016-2017 (GZ: A10/8 – 021889/2014/0007)). Die Buslinie 51 stellt eine provisorische Buslinie zwischen Hauptbahnhof – Eggenbergerstraße – Alte Poststraße – Wetzelsdorfer Straße dar. Auszug aus dem Gemeinderats-Stück (Zitat):

*„ÖV-Erschließungsmaßnahmen für den Stadtteil Reininghaus*

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

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

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

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

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

**Ad Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)**

Die innere Erschließung ist mit den Festlegungen des Bebauungsplanes als gegeben anzusehen. Die Zufahrten zur Tiefgarage und zu den 14 freien PKW-Abstellplätzen erfolgt über das öffentliche Gut der Verlängerung der Kratkystraße in Form einer gemeinsamen Zu- und Abfahrt (Eintragung im Plan TG). Die innere Erschließung ist überwiegend verkehrsfrei und dient rein dem Geh- und Radverkehr sowie eingeschränkt dem KFZ-Verkehr für Ladetätigkeiten, sowie Müll- und Einsatzfahrzeugen.

Durch das Bebauungsplangebiet führt ein öffentlich nutzbarer, 4 m breiter Geh- und Radweg. Zwischen der Grundeigentümerin des Gsts. 335/15 und eines Teils des Gsts. 337/1, KG 63109 Baierdorf und der Stadt Graz (Abteilung für Immobilien) wurde in einer zivilrechtlichen Vereinbarung eine *Dienstbarkeit des Gehens und Radfahrens zum Zwecke des Gemeingebrauchs auf immerwährende Zeit* gesichert.

**Ad Prüfung der von der L301 Wetzelsdofer Straße ausgehenden Lärmbelastung unter Berücksichtigung von aktiven oder passiven Lärmschutzmaßnahmen**

**Das Aufschließungserfordernis ist noch nicht erfüllt. Ein schallschutztechnischer Nachweis ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.**

**Ad Berücksichtigung der Brunenschutzgebiete**

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

**Ad Bebauungsplanpflicht gemäß § 29 Abs 3 Z3StROG 2010**

Diese wird mit dem gegenständlichen Bebauungsplan erfüllt werden.

**Ad Öffentlich nutzbare Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr**

Innerhalb des Bebauungsplangebietes wurde auf die Durchwegung für den Rad- u. Fußverkehr zur Erschließung bzw. Verbindung zwischen den einzelnen Quartieren Rücksicht genommen. Gemäß der Vorgabe im Rahmenplan Graz-Reininghaus bzw. entsprechend dem Wettbewerbsergebnis wird ein öffentlich nutzbarer Geh- und Radweg in Ost-Westrichtung. Zwischen der Grundeigentümerin des Gsts. 335/15 und eines Teils des Gsts. 337/1, KG 63109 Baierdorf und der Stadt Graz (Abteilung für Immobilien) wurde in einer zivilrechtlichen Vereinbarung eine *Dienstbarkeit des Gehens und Radfahrens zum Zwecke des Gemeingebrauchs auf immerwährende Zeit* gesichert.

Das Aufschließungserfordernis kann somit als erfüllt betrachtet werden.

**Ad Gestaltung eines Quartiersparks gem. Rahmenplan Reininghaus im Ausmaß von rund 10% der Baulandfläche**

Im Wettbewerbsverfahren wurde in der Freiraumplanung u.a. die Gestaltung des Quartiersparks im Ausmaß von 2.787 m<sup>2</sup> dargestellt. Gemäß dem Aufschließungserfordernis sind mind. 1.502 m<sup>2</sup> (10 % der Baulandfläche) gefordert.

In der Vereinbarung über die „**Erschließungs- und Gestaltungsmaßnahmen Reininghaus Quartier 6a Süd [Gst. Nr. 335/15 und Teilfläche Gst. Nr. 337/1 (Größe: ca. 1.598 m<sup>2</sup>)]**“, wurde

zwischen der Grundeigentümerin des Gsts. 335/15 einen Teil des Grundstücks 337/1 KG 63109 Baierdorf und der Stadt Graz eine zivilrechtliche Vereinbarung getroffen, in welcher die Herstellung eines Quartiersparks im Ausmaß von mind. 1.501,5 m<sup>2</sup> vertragliche gesichert wurde. In der Verordnung ist im §9 (13) festgelegt, dass im Bauverfahren ein Außenanlagenplan einzureichen ist.

Das Aufschließungserfordernis kann somit als erfüllt angesehen werden.

Darüber hinaus wurde eine Dienstbarkeit der Zugänglichkeit und Nutzung des Quartiersplatzes (ca. 1.130 m<sup>2</sup>) auf *immerwährende Zeit zum Zwecke des Gemeingebrauchs* in derselben, o.a. Vereinbarung gesichert.

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

Zur Sicherung einer nachhaltigen Entwicklung der neuen Nutzungen und ihres Umfeldes im Bereich des Bebauungsplangebietes ist es notwendig, dass von vornherein der Einklang zwischen der Errichtung der zusätzlichen Nutzungen und den baulichen und betrieblichen Verkehrsmaßnahmen sichergestellt ist. Dazu wurde zwischen den Grundeigentümern des Gsts. 335/15 einen Teil des Grundstücks 337/1 KG 63109 Baierdorf und der Stadt Graz eine zivilrechtliche Vereinbarung getroffen, („*Vereinbarung über die **Erschließungs- und Gestaltungsmaßnahmen Reininghaus Quartier 6a Süd** [Gst. Nr. 335/15 und Teilfläche Gst. Nr. 337/1 (Größe: ca. 1.598 m<sup>2</sup>)]*“), die auf den Erkenntnissen des Rahmenplan Graz Reininghaus basiert. Diese beinhaltet Maßnahmen zur Förderung des Fuß- und Radverkehrs und des öffentlichen Verkehrs, sowie E-Mobility –und Carsharing-Angebote, um eine möglichst umweltfreundliche und Kfz-reduzierte Verkehrsmittelnutzung von Beginn an zu erreichen. Diese Vereinbarung wurde von den Grundeigentümerinnen gegenständlichen Quartiers unterzeichnet und liegt zur Unterfertigung durch die Stadt Graz parallel als Gemeinderatsstück vor. Das Aufschließungserfordernis kann somit als erfüllt betrachtet werden.

**Ergänzende Festlegungen von Aufschließungserfordernissen gem. 3.0 Flächenwidmungsplan für Teilbereich G.2)**

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

**Erschließung/Verkehr:**

Für das Quartier 6aSüd wird gemäß Rahmenplan Graz-Reininghaus bzw. den Vorgaben der Abteilung für Abteilung für Verkehrsplanung (A10/8) eine Zu- u. Ausfahrt an für den motorisierten Individualverkehr im Bereich der Verlängerung der Kratkystraße (öffentliches Gut) im Norden definiert. Die verkehrstechnische Untersuchung hat gezeigt, dass für das gegenständliche Bebauungsplangebiet eine einzige Zufahrt (Tiefgarage und Parkplatz) ausreichend ist. Von dieser erfolgt die Zu- u. Ausfahrt für die gesamte Tiefgarage und alle maximal 14 oberirdischen Kfz-Stellplätze.

Eine ausreichend leistungsfähige, zweckmäßige Verkehrsanbindung und Verkehrssicherheit für alle Verkehrsarten wird seitens der Abteilung für Verkehrsplanung definiert: „*Mit dem Verkehrsmodell 2013 von ZIS+P liegt ein Leistungsfähigkeitsnachweis für die städtebauliche Entwicklung aller Quartiere in Graz-Reininghaus, sowie bekannter Stadtentwicklungsgebiete in*

*der Umgebung, vor. Mit der Generellen Straßenplanung aus 2015 sind die für eine ausreichende Verkehrssicherheit und Kfz-Leistungsfähigkeit notwendigen Maßnahmen dargestellt.“*

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

**Ad b.) Zweckmäßige Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr**

Im Osten wird das Gebiet durch die geplante Straßenbahnverlängerung der Linie 3 erschlossen werden. Die Trasse der Linie 3 führt vom Hauptbahnhof bis zum Quartier 8 im Südwesten. Eine weitere Straßenbahntrasse, die „Südwestlinie“, wird über den Nahverkehrsknoten „Don Bosco“ die direkte ÖV-Anbindung an die Innenstadt (Jakominiplatz) darstellen. Diese wird südliche des Planungsgebietes, in der Wetzelsdorfer Straße, vorbeiführen.

Die nächstgelegenen Haltestellen befinden sich in der ÖV-Achse am Park nordöstlich des Quartiers, sowie im Süden am Platz in der Wetzelsdorfer Straße.

Vor Errichtung der Straßenbahn in der ÖV-Achse wird das Areal zwischenzeitlich durch eine Buslinie (Linie 51) erschlossen werden (siehe auch Anschließungserfordernis gem. 3.0 Flächenwidmungsplan). Das Anschließungserfordernis kann somit als erfüllt betrachtet werden.

**Ad c.) Sicherstellung eines Geh- und Radwegenetzes im Quartier und Anbindung an weiterführende Routen**

Innerhalb des Bebauungsplangebietes wurde auf die Durchwegung für den Rad- u. Fußverkehr zur Erschließung bzw. Verbindung zwischen den einzelnen Quartieren Rücksicht genommen.

Gemäß der Vorgabe im Rahmenplan Graz-Reininghaus, bzw. entsprechend dem Wettbewerbsergebnis, wurde ein öffentlich nutzbarer Geh- und Radweg in Ost-Westrichtung zwischen der Grundeigentümerin des Gsts. 335/15, KG 63109 Baierdorf und der Stadt Graz (Abteilung für Immobilien) in einer zivilrechtlichen Vereinbarung gesichert. Der Verlauf dieser Fuß- u. Radwegverbindung erfolgte in Abstimmung mit den benachbarten Quartieren.

In der Wetzelsdorfer Straße wurde unlängst ein Geh- u. Radweg nördlich der Wetzelsdorfer Straße als übergeordnete Geh- und Radwegverbindung in die anderen Stadtteile fertiggestellt. Gemäß dem Rahmenplan Graz Reininghaus wird es in der Grünachse als stark verkehrsberuhigte Straße neben einem Gehweg entlang des Quartiers einen eigenen Radweg geben. Ebenso in der ÖV-Achse, wo nur der Fuß- und Radverkehr (auf eigenen Flächen), sowie der ÖV verkehren wird. Das Anschließungserfordernis kann somit als erfüllt betrachtet werden.

**Ad d.) Festlegung von Maßnahmen für ein Mobilitäts- und Parkraummanagement**

*Siehe Anschließungserfordernis „Maßnahmen zur Förderung der Sanften Mobilität [...]“*

**4.2) Erfüllung der Anschließungserfordernisse für das Planungsgebiet gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan – Entwurf-2.Auflage gemäß §3 Anschließungsgebiete (XIV.08):**

**Ad 3.) Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)**

*Siehe 4.1) Erfüllung der Anschließungserfordernisse für das Planungsgebiet gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan – 20. Änderung.*

**Ad 4.) Maßnahmen zur Förderung der Sanften Mobilität**

*Siehe 4.1) Erfüllung der Anschließungserfordernisse für das Planungsgebiet gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan – 20. Änderung.*

Ad 5.) Öffentliche nutzbare Durchwegung für den Fuß- u. Radverkehr

Siehe 4.1) Erfüllung der Anschließungserfordernisse für das Planungsgebiet gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan – 20. Änderung.

Ad 7.) Bebauungsplanpflicht, Geordnete Siedlungsentwicklung, Erfordernis zur Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild

Siehe 4.1) Erfüllung der Anschließungserfordernisse für das Planungsgebiet gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan – 20. Änderung.

Ad 6.) Lärmfreistellung gegenüber emittierenden Straßen- und/oder Schienenverkehr sowie gegenüber emittierenden **Gewerbe- u. Industriebetrieben.**

**Das Anschließungserfordernis ist noch nicht erfüllt. Ein schallschutztechnischer Nachweis ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.**

Ergänzende Anschließungserfordernisse gem. 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf-2.Auflage:

Ad 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, a)

Siehe 4.1) Erfüllung der Anschließungserfordernisse für das Planungsgebiet gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan – 20. Änderung.

Ad b.) Maßnahmen zur Förderung der sanften Mobilität im Sinne des im Rahmenplan Graz- Reininghaus (ÖV, Radwege, Parkierung usw.)

Siehe 4.1) Erfüllung der Anschließungserfordernisse für das Planungsgebiet gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan – 20. Änderung.

Ad f.) Gestaltung eines Quartierparks gem. Rahmenplan Reininghaus im Ausmaß von rund 10% der Baulandfläche.

Siehe 4.1) Erfüllung der Anschließungserfordernisse für das Planungsgebiet gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan – 20. Änderung.

## 5. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2-7 der VO)

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

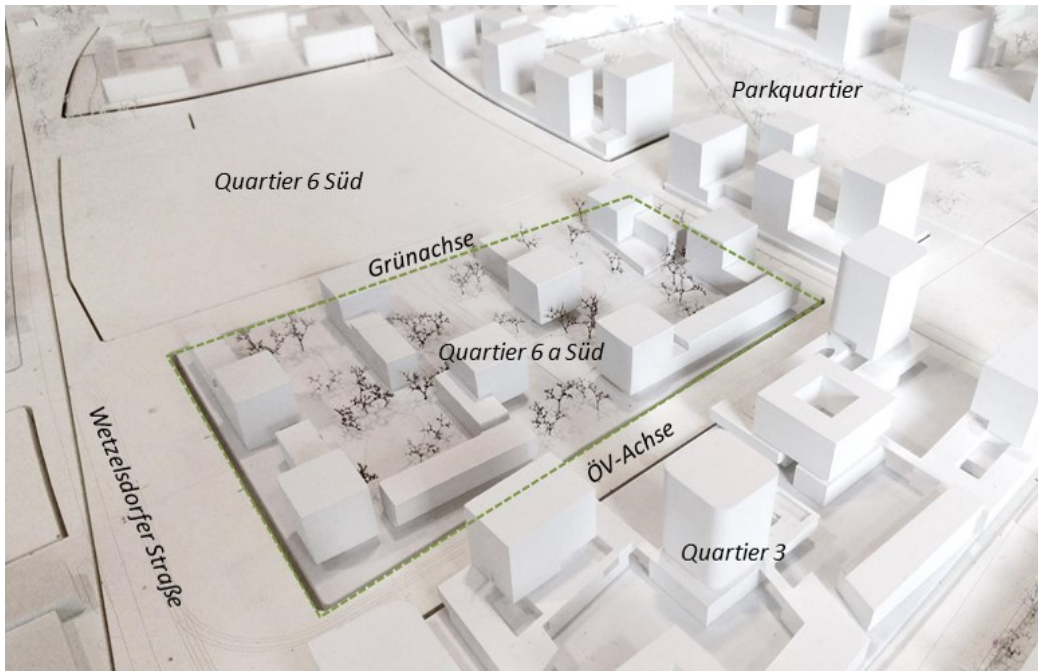


Foto 1.: Modell des Wettbewerb-Siegers: Architekturbüro Architekten KFR ZT GmbH mit dem Umgebungsmodell Graz-Reininghaus.

Wettbewerbsergebnis des zweistufigen, österreichweit offenen Wettbewerbsverfahrens (2016).

Die grün strichlierte Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

Das **Gestaltungskonzept** sieht eine Bebauung vor, die einerseits ein belastbares Gegengewicht zum Quartier 3 im Osten darstellt und andererseits durch eine überzeugende Höhenstaffelung der Baukörper großzügige und gut nutzbare Frei- u. Grünflächen sichert.

Entlang der geplanten ÖV-Achse erstreckt sich eine Längsbebauung. Im Süden und Norden wird das Quartier durch straßenraumbegleitende Baukörper geschlossen. Im Inneren des Quartiers erzeugen zwei in Ost-Westrichtung orientierte Baukörper halböffentliche und öffentlich nutzbare Freibereiche (Quartiersplatz und Quartierspark). Dabei wird ein großzügiger, zusammenhängender und gut nutzbarer Freiraum erzeugt, der einen sanften Übergang zum westlich angrenzenden Quartier erzeugt. Auszüge aus dem Erläuterungstext zum Wettbewerb:

- „Die Offenheit in Richtung Quartier 6 Süd und 7 sowie im weiteren Feld zur bestehenden Bebauung ist intelligent und als Anknüpfungspunkt für Weiterentwicklungen konzipiert.
- Freiflächen sind entsprechend gut zugeordnet, weisen die notwendige Privatheit auf und sind selbstverständlich Bestandteil des dargestellten Erscheinungsbildes.
- Die Freiräume der Wohnhöfe und des Quartiersparks öffnen sich in positiver Weise zur Grünachse und sind gut nutzbar.“

Ziel des Bebauungsplanes ist die bestmögliche Sicherung der städtebaulichen und architektonischen Qualitäten des Wettbewerbsergebnisses für die Umsetzung.

### Zu § 2 Bauplätze

Es werden 4 Bauplätze (Bauplatz 1-4) festgelegt. Eine Abweichung der Größe der Bauplätze („ca.“) ist aufgrund von geringfügigen Anpassungen hinsichtlich der Genauigkeit (Vermessung, GIS-Kataster) zulässig. Die Festlegung der einzelnen Bauplätze erfolgte unter Berücksichtigung der Baumassenverteilung gemäß dem Wettbewerbsergebnis.

### Zu § 3 Bebauungsweisen, Nutzungen

Zu § 3 (1): Der dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Wettbewerbsentwurf erfordert die Festlegung der offenen **Bebauung** und der offenen Bebauung an der Bauplatzgrenze im Bereich des Bauplatzes 2.

Zu § 3 (2): Unter Einhaltung der Baumassenverteilung (Baugrenzl意思 und Höhenzonierungslinien) sind **Abstandsunterschreitungen** im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes zulässig. Damit soll das Konzept des Wettbewerbsergebnisses umsetzbar sein bzw. der prämierte Entwurf als städtebauliches Ensemble im Interesse des Ortsbildes gesichert werden. Die Erfordernisse der bautechnischen Vorschriften (OIB-Richtlinien idGF) hinsichtlich *Belichtung*, *Lüftung* und *freie Sicht* etc. sind jedenfalls einzuhalten.

Zu § 3 (3): Das Stmk ROG §41(2)5 ist Grundlage der Verordnungsermächtigung der Festlegung von bestimmten Nutzungen. Nur durch einen funktionierenden Nutzungsmix kann längerfristig das Fundament für einen neuen, belebten, funktionierenden Stadtteil gelegt werden, mit dem sich die Bewohner identifizieren. Vorrangig sollen die baulichen Voraussetzungen für diesen Nutzungsmix gesichert werden. Aus städtebaulicher Sicht gibt es ein Bekenntnis dazu, dass es sich um eine primär der Wohnfunktion (**Wohnnutzung**) zugeordneten Lage vom neuen Stadtteil Graz-Reininghaus handelt.

Der **Anteil der Wohnnutzflächen** wurde mit max. 90% der **Nutzfläche<sup>1</sup> gem.Stmk.WBFGes. 1993** i.d.g.F, §2 Pkt.7 des gesamten Planungsgebiets festgelegt. Die verbleibenden 10% (*Nichtwohnnutzung*) haben dabei auf Geschäftsräume oder ähnliche Nutzungen gem. §30 (1) Z 2 des Stmk. ROG (*Gemeinschaftsräume, Nahversorger, Gastronomie untergeordnete Kleinhandelsflächen, Dienstleistungen, kleine Werkstätten, Kindergarten, Kinderkrippe, Arztpraxen, kulturelle, soziale oder vergleichbare quartiersbezogene und quartiersübergreifende Einrichtungen und dergleichen*) zu entfallen. Fahrradabstellräume, Technikräume, Erschließungsflächen und Müllräume bleiben in dieser Flächengegenüberstellung unberücksichtigt.

Auf Bauplatz 2 und 4 können jeweils bis zu 100% Wohnnutzung realisiert werden. Auf den Bauplätzen 1 und 3 werden in Absatz 3 unterschiedliche, maximale Prozentsätze der Wohnnutzung festgelegt, da hier unterschiedlich große Nutzflächen im Erdgeschoss den zukünftig öffentlich frequentierten Bereichen gegenüberstehen. Die Festlegung der einzelnen Prozentsätze Wohnnutzung (Bauplatz 1 max.94%, Bauplatz 3 max. 82%) bzw. des verbleibenden %-Satzes an Nichtwohnnutzung erfolgt aufgrund der gewünschten Lage der Nichtwohnnutzung (im Erdgeschoss) entlang der *ÖV-Achse* im Osten und entlang der Wetzelsdorfer Straße im Süden, der Baukörpertiefe gemäß dem prämierten Wettbewerbsergebnis und in Abhängigkeit der jeweiligen Bauplatzgröße.

---

1 Definition „Nutzfläche“ gem.Stmk. WBFGes. i.d.g.F, §2 Pkt. 7.: „als Nutzfläche 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.“

Mit den in § 3 (3) der Verordnung festgelegten Prozentsätzen der jeweiligen Bauplätze wird sichergestellt, dass die Summe der Anteile der Wohnnutzung im gesamten Planungsgebiet nicht mehr als 90% beträgt. Der Anteil der o.a. *Nichtwohnnutzungen* im Planungsgebiet beträgt mind. 10%. Zusammenfassend wird einerseits ein prozentueller Anteil an *Nichtwohnnutzungen* sichergestellt und andererseits ein maximaler Anteil an Wohnnutzung ermöglicht.

Zu § 3 (4): Gemäß dem Rahmenplan Graz-Reininghaus ist insbesondere **entlang öffentlich wichtiger Zonen** (entlang der *ÖV-Achse* im Osten und entlang der Wetzelsdorfer Straße im Süden) eine Nutzungsdurchmischung, und damit der Ausschluss der Wohnnutzung gem. §3 (3), vorzusehen. Mit einem ausgewogenen Branchenmix soll die Grundlage für eine funktionierende Erdgeschosszone mit dem Ziel eines belebten Stadtteils geschaffen werden. Die Festlegung „*Keine Wohnnutzung im Erdgeschoss*“ (gelbe Schraffur lt. Plan) betrifft die Bauplätze 1 und 3.

Zu § 3 (5): Aus Gründen der Belebung der Erdgeschosszone in Zusammenhang mit der Fassadengestaltung sind Handelsbetriebe nur im Erdgeschoss zulässig.

Zu § 3 (6): Die städtebauliche Intention besteht darin, die Erdgeschosszone zu beleben. Die Situierung von den Wohnungen zugeordneten Lagerräumen im Erdgeschoss würde dazu im Widerspruch stehen.

#### Zu § 4 Bebauungsdichte

Im Planwerk sind für vier Bauplätze die jeweils maximal zulässigen **Bebauungsdichten** angeführt. Es sind keine Abtretungsflächen in das öffentliche Gut vorgesehen. Die erforderlichen Verkehrsflächen wurden bereits im 3.20 Flächenwidmungsplan 2012 berücksichtigt. Bebauungsdichteüberschreitungen von einzelnen Bauplätzen (Bauplatz 1: 1,28, Bauplatz 3: 1,38) ergeben sich aus Volumenverschiebungen innerhalb des Planungsgebiets (Bauplatz 2: 0,94, Bauplatz 4: 0,86).

Die konkreten Abweichungen zwischen den einzelnen Bauplätzen ergeben sich einerseits aufgrund der Verpflichtung zur Sicherstellung der Baumassenverteilung auf Basis der städtebaulichen Qualität des prämierten Wettbewerbsergebnisses. Andererseits wurde im Rahmen der Bauplatzfestlegung dar auf geachtet, dass zwischen den einzelnen, maximal zulässigen Bauvolumen das Maximum an Freiraum zugeordnet werden konnte und die einzelnen, max. Bebauungsdichtewerte der Bauplätze geringstmöglich voneinander abweichen. In Summe entspricht die Bruttogeschossfläche aller Bauplätze dem Bebauungsdichtewert von 1,2 gem. der im 3.20 Flächenwidmungsplan 2012 festgelegten Baulandfläche des Planungsgebiets.

#### Zu § 5 Baugrenzenlinien, Höhenzonierungslinien

Die Weiterentwicklung der bestehenden städtebaulichen und architektonischen Substanz im neuen Stadtteil Graz-Reininghaus ist eine wichtige Kulturaufgabe, die es lt. Rahmenplan Graz-Reininghaus (einstimmiger Beschluss des Gemeinderates vom 25.02.2010) in „*qualitätssichernden Verfahren*“ (Bsp.: Architekturwettbewerb) zu sichern galt. Die Baumassenverteilung wird durch die Baugrenzenlinienführung mit Höhenzonierungslinien und den max. Gebäudehöhen entsprechend dem zu Grunde liegenden Gestaltungskonzept festgelegt. Die roten Baugrenzenlinien und Höhenzonierungslinien dienen den oberirdischen Gebäuden, die blauen Linien stellen die maximal möglichen Grenzen der Tiefgarage dar. Die maximale Geschossanzahl von 8 resultiert aus dem Wettbewerbsergebnis. Dieses sieht eine Sockelbebauung mit akzentuierten Hochpunkten vor. Die Türme entwickeln ein ausgeprägtes Muster und fügen sich zugleich in die Stadttopographie der umgebenden Quartiere ein. Die Höhenzonierung betont dabei wichtige öffentliche Räume – die ÖV-Trasse, den Wetzelsdorfer Platz und den Quartiersplatz.



Für Abgänge in Tiefgaragenrampen, Vordächer und ähnliche untergeordnete Funktionen wird Spielraum geschaffen, siehe § 5 (1). Aus Gründen des Witterungsschutzes sollen straßenabgewandte Überdachungen von Fahrradabstellbereichen im Gebäudeverband (keine freistehenden Flugdächer) damit ermöglicht werden. Im Erdgeschoss sind Durchgänge bzw. überbaute Freibereiche (blau schraffierte Flächen, siehe Plan) mit einer lichten Höhe von mind. 2,5 m (Wohngebäude) und 3,9 m (Gebäude mit Wohn- u. Nichtwohnnutzung) vorgesehen (siehe § 5 (2)). Mit dieser Festlegung sollen die im Wettbewerbsergebnis enthaltenen Freibereiche (bzw. Situierung von Fahrradabstellplätzen) gesichert werden. Konstruktiv erforderliche Stützen bleiben vom Freihaltebereich unberücksichtigt. Diese Freihaltebereiche sind darüber hinaus erforderlich, um die entsprechenden Sichtbeziehungen und Manipulationsflächen für die innere Erschließung zu sichern. Die Auskragung von Balkonen wurde mit 2,5 m beschränkt, siehe § 5 (3). Eine Auskragung über öffentlichem Gut ist beim vorliegenden Bebauungsplan damit nicht möglich.

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

Im § 6 (1) sind die maximalen Gebäudehöhen (Gesamthöhen) festgelegt. Die maximale Geschossanzahl von 8 resultiert aus dem Wettbewerbsergebnis. Im Plan sind innerhalb der Baugrenzl原因en bzw. Höhenzonierungslinien die maximalen Geschossanzahlen festgelegt. Durch die differenzierte Festlegung der Gebäudehöhen (Gesamthöhen) kann eine gute Einbindung in die umgebende bzw. geplante Bebauung erreicht werden. Die Möglichkeit von höheren Geschosshöhen (Bsp. Erdgeschoss) wurde bei der Festlegung des Höhenbezugspunktes berücksichtigt.

Zu § 6 (2): Die Adaptierung des Verkehrsnetzes in der Umgebung, wie die Verlängerung der Kratkystraße, die Alte Poststraße und die neu zu errichtende ÖV-Achse, wird in der Umsetzung Änderungen der Höhenlagen mit sich bringen. Daher wurde vom bestehenden Niveau der Wetzelsdorfer Straße ausgegangen.

Der anhand der Luftbildauswertung festgelegte Höhenbezugspunkt (360,2 m im Präzisionsnivelement) liegt im Durchschnittsniveau des Bauplatzes. Unter dem Aspekt, dass in der Wetzelsdorfer Straße keine Änderungen der Höhenlage zu erwarten sind, wurde in diesem Bereich der **Höhenbezugspunkt** festgesetzt. Etwaige Höhenabweichungen innerhalb des Bauplatzes waren in der Festlegung der einzuhaltenden Gebäudehöhen zu berücksichtigen.

Die weiteren Punkte des § 6 dienen der Sicherung von architektonischen und städtebaulichen Qualitäten (Dachform, Dachbegrünungen, Unterbringung von Haustechnikanlagen).

Zu § 6 (7): Im Erdgeschoss soll eine lichte Raumhöhe von mindestens 3,6 m die Flexibilität von *Nichtwohnnutzungen* (z.B.: Büro, Gewerbe, Dienstleistungen, Gastronomie, Handel, Bildung, Kultur, Forschung, Hotellerie etc.) steigern. Von der Mindesthöhe für die *Nichtwohnnutzungen* sind Gänge, Fahrradabstellräume, Technikräume, Müllräume u. dgl. ausgenommen.

#### Zu § 7 Formale Gestaltung von Gebäuden

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

Im § 7 (1) werden daher straßenseitige Laubengänge ausgeschlossen. Aufgrund der untergeordneten Lage der verhältnismäßig schmalen Verlängerung der Kratkystraße sind hier straßenseitige Laubengänge im untergeordneten Ausmaß zulässig.

§ 7 (2) Der großzügige Freiraumcharakter soll nicht durch einzelne Flugdächern und Nebengebäuden „verhüttelt“ werden. Anders zu werten sind Konstruktionen für Kinderbetreuungseinrichtungen und vergleichbare, öffentlich nutzbare Institutionen.

§ 7 (3) Die Tiefgaragenrampe ist überwiegend im Gebäude (im Norden) integriert vorzusehen. Aus gestalterischen Gründen und zum Zweck des Schallschutzes sind außerhalb des Gebäudes liegende

Abschnitte der Tiefgaragenrampe (v.a. Hoflage) einzuhausen. Eine Begrünung dieser Bauwerksteile ist anzustreben.

## 6. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

(siehe dazu § 8 der VO)

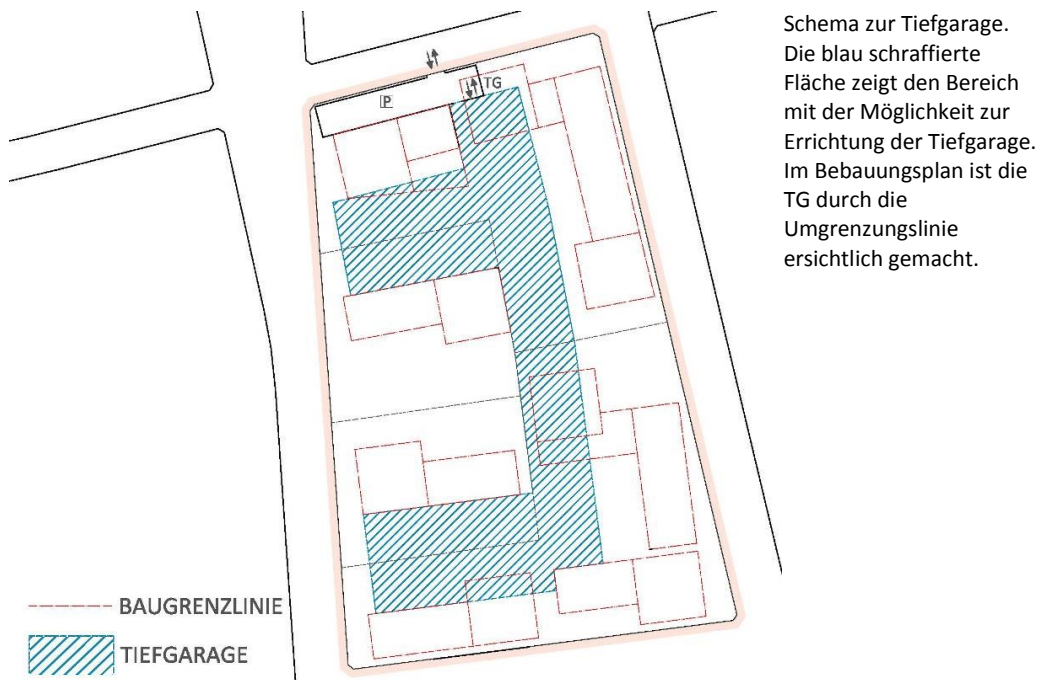
Wesentliches öffentliches Interesse im Bereich des Stadtteils Reininghaus und auch dieses Planungsareals ist die nachhaltige Flächensicherung für die künftige Frei- und Grünraumausstattung sowie für die künftige Verkehrsinfrastruktur und den öffentlichen Raum. In den auf der Seite 7 angeführten Aufschließungserfordernissen des Bebauungsplangebiets wurden u.a. die verkehrlichen Maßnahmen angeführt.

### Kfz-Verkehrerschließung

Für die Verkehrerschließung des Quartiers 6a Süd gelten grundsätzlich die Vorgaben aus dem Rahmenplan Graz-Reininghaus (Schlussbericht 2010). Im Zusammenhang mit dem gegenständlichen Bebauungsplan wurden diese seitens der Abteilung für Verkehrsplanung präzisiert.

Zu § 8 (5) Die **Zu- und Abfahrten zum Planungsareal** für Kfz-Verkehr (Tiefgarage und oberirdische PKW-Stellplätze) erfolgt ausschließlich über die *nördliche Anliegerstraße (Verlängerung der Kratkystraße)*. Die Kfz-Erschließung erfolgt alleine von Osten, von der Alten Poststraße aus, über die ÖV-Achse. Not- u. Feuerwehrzu- und abfahrten werden in diesem Bebauungsplan nicht geregelt.

Die innere Erschließung dient dem Fuß- und Radverkehr sowie eingeschränkt dem Kfz-Verkehr für folgende Fahrbewegungen: Interne Ladetätigkeiten (Post- und Paketzustelldienste, gewerbliche Nutzung), Müll- und Einsatzfahrzeuge.



### Ruhender Verkehr

Zu § 8 (1) Die Unterbringung der Pkw-Abstellplätze hat in Tiefgaragen oder in dem, im Plan, gekennzeichneten Bereich im Freien zu erfolgen. Durch die planliche Festlegung der „ungefähren Größe und Lage“ der Parkierungsfläche im Freien kann in der Detailplanung entsprechend reagiert bzw. optimiert werden.

Zu § 8 (2): Der **PKW-Stellplatzschlüssel** wurde gemäß den fachlichen Angaben der Abteilung für Verkehrsplanung und den Vorgaben des Rahmenplanes festgelegt. Analog zu vergleichbaren Projekten wird der Abstand der Wohnnutzflächen abhängigen Ober- und Untergrenzen groß gehalten, um die Errichtung der Tiefgarage in der Bauphase zu vereinfachen.

Insgesamt dürfen max. 250 PKW-Stellplätze (inkl. Besucherstellplätze) im gesamten Quartier errichtet werden. Die Anzahl der oberirdischen PKW-Abstellplätze von 14 erfolgt in prozentueller Abhängigkeit von der Gesamtanzahl der max. zulässigen PKW-Stellplatzanzahl. Die im Rahmenplan Graz Reininghaus angestrebten Ziele hinsichtlich der Verkehrsberuhigung innerhalb der Quartiere sowie der qualitätsvollen Gestaltung von Freiräumen liegen dieser Festlegung zu Grunde. In den 14 oberirdischen PKW-Abstellplätzen sind jene für Behinderte, jene für die An- u. Ablieferung, 2 Stellplätze für Carsharing-Fahrzeuge sowie E-Ladestationen enthalten.

Basierend auf einer weitläufigen, über das Projektgebiet hinausgehenden Verkehrsmodellberechnung, sind umfassende Maßnahmen zur Reduktion des MIV erforderlich um einen leistungsfähigen Verkehrsfluss zu erhalten. Dementsprechende Maßnahmenbündel sind in der Umsetzungsvereinbarung zwischen den Grundeigentümern und der Stadt Graz geregelt (Mobilitätsvertrag). Diese beinhaltet unter anderem Maßnahmen zur Förderung des Fuß- und Radverkehrs, sowie des Öffentlichen Verkehrs und e-Mobility-Maßnahmen um eine möglichst umweltfreundliche und Kfz-reduzierte Verkehrsmittelnutzung von Beginn an zu erreichen.

Zu § 8 (8):

*„Der Anteil der oberirdischen Flächen gem. § 3 (3), welche nicht über Treppen und Aufzüge mit der Garage verbunden sein dürfen, beträgt für Bauplatz 1 min. 72% und Bauplatz 3 min. 56%“*

Mit dieser Festlegung seitens der Abteilung für Verkehrsplanung wird ein Grundgedanke des Rahmenplanes Graz-Reininghaus gesichert: die Reduktion des mIV (motorisierter Individualverkehr) durch Chancengleichheit für den öffentlichen Verkehr, indem der Fußweg zum Auto verlängert wird. Der rechnerische Nachweis hat entsprechend der in § 8 (8) angegebenen Prozentsätze für die Bauplätze 1 (min. 72% ohne Anbindung) und 3 (min. 56% ohne Anbindung) zu erfolgen. Die Bauplätze 2 und 4 können dabei zu 100% an die Tiefgarage angebunden werden.

Mit dieser Regelung wird entsprechende dem Rahmenplan Graz-Reininghaus erreicht, dass in Bezug auf das gesamte Quartier nicht mehr als 50% der oberirdischen Nutzfläche einen direkten Zugang zur Tiefgarage über Treppen od. Aufzüge hat.

Hinsichtlich der Berechnung der unterschiedlichen Prozentsätze ist zu berücksichtigen, dass die max. möglichen Nutzflächen bei Bauplatz 1 und 3 wesentlich höher als bei den Bauplätzen 2 und 4 sind. Dadurch verändert sich auch die jeweilige Bemessungsgrundlage der einzelnen Prozentsätze. Ziel dieser Festlegung ist die Belebung der Freiräume und die Förderung der Entwicklung von lokaler Infrastruktur entsprechend innerstädtischer Bereiche. Zusätzlich wird durch die Verortung der Tiefgarage (siehe § 8 (6)) dieses Ziel unterstützt.

Zu § 8 (10): Die Festlegung von je angefangene 30 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche<sup>2</sup> mindestens einen Fahrradabstellplatz (inkludiert die Stellplätze für BesucherInnen) für Wohnen und je angefangene 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche gem. Stmk. ROG §30 (1) Z 2 einen Fahrradabstellplatz zu errichten, entspricht einer anzustrebenden Fahrraddichte. Fahrradabstellräume, Müllräume, Technikräume und Erschließungsflächen werden dabei nicht berücksichtigt, das diese auch in der Wohnnutzfläche nicht inkludiert sind.

<sup>2</sup> Definition „Nutzfläche“ gem. Stmk. WBFGes. i.d.g.F, §2 Pkt. 7 (siehe Seite 23).

Ziel ist die Stärkung des Fahrradverkehrs. Die in § 8 (10) festgelegte, überwiegend *durch Gebäude überbaute* bzw. innerhalb eines Gebäudes situierte Unterbringung der Fahrradabstellplätze erfolgt aufgrund des städtebaulichen Gestaltungsanspruchs im Quartier.

Gem. §7 (2) ist der Ausschluss von Flugdächern und Nebengebäuden mit Ausnahmen geregelt. Daher sind auch Überdachungen von oberirdischen Fahrradabstellplätzen außerhalb des Gebäudeverbandes nicht zulässig. Dies dient dem Ziel, einer „Verhüttelung“ der Freiflächen entgegenzuwirken.

Als „Stand der Technik“ wird angestrebt, dass die Abstellplätze möglichst nahe bei den Zu- bzw. Ausgängen zu situieren sind. Sie müssen zumindest schiebend, im besten Fall fahrend, möglichst einfach „von innen“ und „von außen“ erreichbar sein und sind diebstahlhemmend ausgeführt werden. Eine allenfalls geplante Fahrradrampe ist entsprechend der OIB-RL 4 „*Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit*“ i.d.g.F. auszuführen.

### Geh- u. Radweg

Innerhalb des Bebauungsplangebietes wurde auf eine attraktive Verbindung zwischen der ÖV-Achse (bzw. Quartier 3) im Osten und der Grünachse (bzw. Quartier 6 Süd) im Westen Rücksicht genommen. Seitens der Abteilung für Verkehrsplanung wurde eine öffentlich nutzbare Geh- u. Radwegeverbindung (mind. 4 m) gefordert. In einer privatrechtlichen Vereinbarung zwischen der Grundstückseigentümerin und der Stadt Graz wurde das entsprechende Servitut gesichert.

Es sind keine Abtretungsflächen in das öffentliche Gut vorgesehen. Die erforderlichen Verkehrsflächen wurden bereits im 3.20 Flächenwidmungsplan 2012 berücksichtigt.

## **7. Inhalt des Bebauungsplanes: FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG**

(siehe dazu § 9 der VO)

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

Die Inhalte der Verordnung bzw. im Plan (§§ 8 (1)(2)(3)(4)(6)) wurden bestmöglich in Zusammenarbeit mit der Abteilung Grünraum und Gewässer, unter Beachtung des Wettbewerbsergebnisses und unter Berücksichtigung der grundsätzlichen Absichten in diesem Stadtteil in Zusammenhang mit den Standards, erarbeitet.

Zu § 9 (5): Bei **Baumpflanzungen** ist darauf zu achten, dass die jeweiligen Baum-Achsabstände so gewählt werden, dass eine ausreichende Entwicklungsfähigkeit der Baumkronen möglich ist. Durch die planliche Festlegung der „*ungefähren Größe*“ kann in der Detailplanung entsprechend reagiert bzw. optimiert werden. Bei sämtlichen Pflanzungen sollten heimische Sorten bevorzugt werden. Im Plan sind groß- u. mittel- u. kleinkronige Bäume eingetragen.

Zu § 9 (7): Die **Standicherheit von Bäumen auf Tiefgaragen** kann nur bei einer ausreichenden Dimension der Vegetationstragschicht gewährleistet werden. Diese ist auf die jeweilige Baumart und die dortigen Verhältnisse individuell abzustimmen. Die Tiefgaragen in Freibereichen sind mit mindestens 70 cm Höhe (ausgenommen Wege und Tiefgaragenrampen) zu überdecken.

Zu § 9 (8): Bei den erforderlichen Laubbäumen (1 Laubbaum je 5 PKW-Abstellplätze in freier Anordnung) ist zu beachten, dass die Baumkronen die PKW- Abstell- und Manipulationsflächen

möglichst überdecken sollen. Zudem ist bei den jeweiligen Pflanzabständen auf die ausreichende Entwicklungsfähigkeit der Baumkronen zu achten.

Zu § 9 (9): **Geländeänderungen** wurden mit max. 1 m begrenzt, da das bestehende Planungsgebiet annähernd eben ist. Für die Gestaltung von Kinderspielplätzen und im Bereich von Baumpflanzungen wurden punktuelle Überschreitungen der max. Geländeänderungen (1,0 m) zur Gestaltung ermöglicht.

In (§§ 8 (10)(11)(12)) werden **Stützmauern** in ihrer Höhe und Ausgestaltung (Begrünung) geregelt, um das Einfügen in die Umgebung bzw. angrenzende Bebauung im Sinne einer angestrebten, hohen Aufenthaltsqualität, möglichst attraktiv zu gestalten.

Zu § 9 (13): Im Bauverfahren ist ein **Außenanlagenplan** vorzulegen um die Inhalte zur Freiflächengestaltung (§ 41 Abs.2 Zif.8 StROG 2010 detaillierte Festlegungen der Grün- und Freiflächen) nachvollziehbar zu machen. Eine Kontrolle der im Bebauungsplan eingetragenen und festgelegten Grün- und Freiflächengestaltung ist im Baubewilligungsverfahren nur mit einem Außenanlagenplan möglich.

#### Zu § 10 Sonstiges

Festlegungen zu **Werbeeinrichtungen** (§§ 10 (1)(2)(3)) sind auf Verordnungen benachbarter Quartiere in Graz-Reininghaus abgestimmt. Die Festlegungen, dass Werbeeinrichtungen nur in Form von Schriftzügen – Einzelbuchstaben in die Fassade integriert- zulässig sind, schließt flächige Werbeeinrichtungen, Schilder, Leuchtkästen, fotorealistische Abbildungen u. dgl. aus. Einerseits ist im urbanen Bereich eine Werbemöglichkeit zuzulassen, andererseits soll im Stadtteil Reininghaus nicht das Erscheinungsbild einer „vorstädtischen Einkaufszentren –Atmosphäre“ erzeugt, sondern innerstädtisches Flair erreicht werden. Angestrebt wird eine hohe gestalterische Qualität der Straßen- u. Freiräume um die Erdgeschosszone zu beleben.

In § 10 (4) werden die **Einfriedungen** in Anlehnung an benachbarte Quartiere, bzw. an den Grundgedanken der Offenheit und Transparenz der Freiräume in Graz-Reininghaus festgelegt. Mit der Beschränkung der Einfriedungen soll die Abfolge öffentlich zugänglicher Freiräume unterschiedlicher Qualitäten erlebbar gemacht werden. Daher werden Zäune vorwiegend auf Nutzungen im Interesse der Öffentlichkeit (Kinderbetreuungseinrichtungen, Altenbetreuung u. dgl.) und Privatgärten beschränkt. Einrichtungen im Öffentlichen Interesse enthalten dabei einen besonderen Verwendungszweck. Die Einfriedungen von Privatgärten (baulich an eine Wohnung angeschlossen) sind nur in einem einheitlichen Erscheinungsbild (Höhe und Materialwahl) möglich. Die begleitende Laubhecke hat darüber hinaus Sichtschutzfunktion.

## **8. ALLGEMEINES**

(siehe dazu §§ 1 u. 11 der VO)

- Der 14.19.0 Bebauungsplan „Reininghaus Quartier 6a Süd, Wetzelsdorfer Straße“ besteht aus dem Verordnungstext, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht. Die zeichnerische Darstellung erfolgt im Maßstab 1:500 und auf Basis des digitalen Katasters von Graz.
- Der Plan ist als farbige Plottung ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter Farbe und die Festlegungen betreffend die Grüngestaltung in grüner Farbe dargestellt sind.

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

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

Für den Gemeinderat:

(DI Bernhard Inninger)  
*(elektronisch gefertigt)*