

GZ: A14-008561/2018/0013

Bearbeiter:
DI Markus Dröscher

14.26.0 Bebauungsplan

„Reininghaus Quartier 6 Süd, Kratkystraße“
XIV. Bez., KG 63109 Baierdorf

Graz, 20.09. 2018

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Die Eigentümerin der Liegenschaft Gst. 335/4 KG Baierdorf , die *Österreichische Wohnbaugenossenschaft gemeinnützige registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung*, ersucht nach Abschluss eines Architekturwettbewerbes um die Erstellung eines Bebauungsplanes. Das Planungsgebiet weist eine Größe von 39.555 m² auf.

Gemäß **4.0 Flächenwidmungsplan** ist dieser Bereich als *Allgemeines Wohngebiet - Aufschließungsgebiet* mit einer Bebauungsdichte von 0,6-1,2 ausgewiesen. Gemäß Deckplan 1 (Baulandzonierung) zum 4.0 Flächenwidmungsplan ist zur Aufhebung des Aufschließungsgebietes u.a. die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Gemäß dem Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes i.d.g.F. liegt das Planungsareal 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 DI Michael Regner*
- Schalltechnisches Gutachten, *Grundstücksbeurteilung Reininghaus Quartier 6 Süd [...]*
Schallbelastung auf dem gegenständlichen Grundstück
Verfasser: Müller-BBM Austria GmbH, Mai 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 11. April 2018 über die beabsichtigte Auflage des 14.26.0 Bebauungsplan Entwurfes „Reininghaus Quartier 6 Süd, Kratkystraße“ informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 25. April 2018.

AUFLAGE

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 8 Wochen, in der Zeit vom 26. April 2018 bis zum 21. Juni 2018 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde innerhalb des Auflagezeitraums durchgeführt.

Während der Auflagefrist langten insgesamt sieben Einwendungen und Stellungnahmen im Stadtplanungsamt ein.

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 14.26.0 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG: (Ergänzungen sind unterstrichen dargestellt, entfallene Textpassagen sind durchgestrichen dargestellt)

§ 3 BEBAUUNGSWEISEN, NUTZUNGEN

- (1) offene Bebauung und offene Bebauung an der Bauplatzgrenze (zwischen den Bauplätzen 1 und 2).
gekuppelte Bebauung (zwischen den Bauplätzen 5 und 6 sowie 7 und 8)

§ 7 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (2) Flugdächer und Nebengebäude sind ~~ausgenommen im Freibereich von Kinderbetreuungseinrichtungen und dergleichen~~ nicht zulässig.

§ 8 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (4) Auf den Bauplätzen 1,2 und 3 sind insgesamt max. 20 PKW-Abstellplätze im Freien zulässig (lt. Plan). ~~Darüber hinaus ist auf den Bauplätzen 5 und 6 innerhalb der Baugrenzl原因en die Errichtung von max. 10 PKW-Abstellplätzen für den Betrieb eines Kindergartens zulässig.~~

PLANWERK:

- Entlang der nördlichen Grundgrenze wurden zusätzliche Baumpflanzungen (2. Ordnung) eingefügt.
- Im Bereich der südlichen Grundgrenze wurden die vorgeschriebenen Baumpflanzungen ergänzt und als Laubbäume 1. Ordnung definiert.

- Auf dem Bauplatz Nr. 5 wurde die hofseitige Baugrenzlinie für das mögliche fünfgeschossige Gebäude im südwestlichen Bereich geringfügig angepasst.
- Die internen Erschließungsflächen wurden als Mischverkehrsflächen definiert (und mit (V) gekennzeichnet).

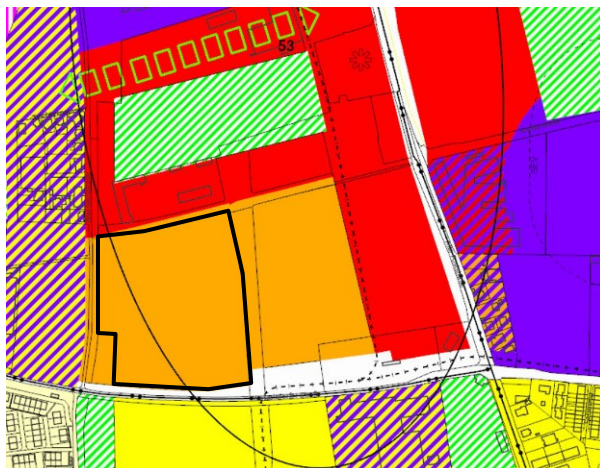
Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte.

3. Planungsgebiet

Das Planungsgebiet liegt im Westen von Graz im Bezirk Wetzelsdorf, östlich der Brauhausstraße und nördlich der Wetzelsdorferstraße und weist eine Gesamtfläche von 39.555 m² auf. Derzeit steht das Gst. 335/4, KG 63109 im grundbürgerlichen Eigentum der *Österreichischen Wohnbaugenossenschaft gemeinnützige registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung*.

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen

4.0 Stadtentwicklungskonzept i.d.g.F.: „Wohngebiet hoher Dichte“



Auszug aus dem Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes i.d.g.F..

Die schwarze 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 i.d.g.F.:

- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1):
 - Lage innerhalb der Kernstadt
 - Lage innerhalb der Vorrangzone für Siedlungsentwicklung

- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):
 - Grundwasserschongebiet 1
 - Sicherheitszone Flughafen Graz Thalerhof

- Verkehr – ÖV Erschließung (Deckplan 3):
 Derzeit lediglich im 1000m-Luftlinie Einzugsbereich der Eisenbahn.
 Lage jeweils im 1000 m (Luftlinie) Einzugsbereich der Bahnhöfe Graz – Don Bosco, Bahnhof Köflacher Bahn u. Hauptbahnhof Graz.
 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 kann mit Bussen eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr gewährleistet werden.



Auszug aus dem Deckplan 3 zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept i.d.g.F..

Die schwarze Umrandung markiert das Planungsgebiet.

- Verkehrslärmkataster-Straßenverkehrslärm (Deckplan 4):



Auszug aus dem Deckplan 4 zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept i.d.g.F..

Die schwarze Umrandung markiert das Planungsgebiet.

Wetzelsdorfer Straße: 70-75 dB (L_{Aeq} , Nacht)

Brauhausstraße: 60-65 dB (L_{Aeq} , Nacht)

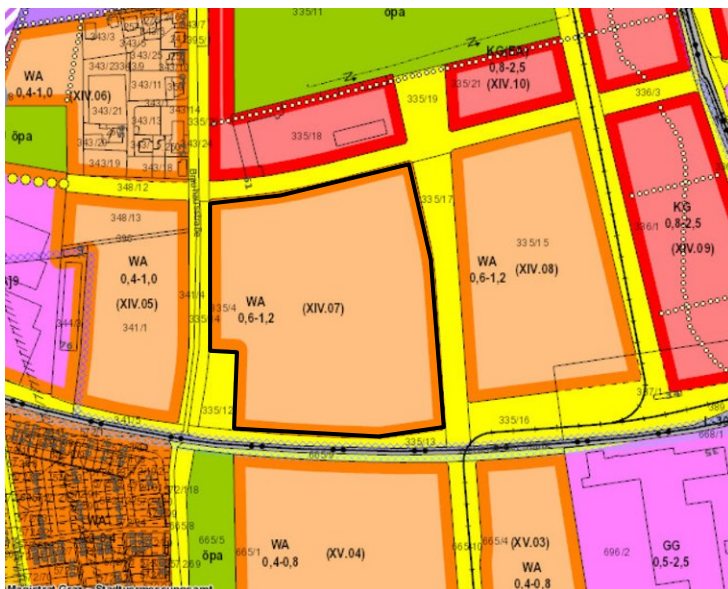
Verlängerung der Kratky-Straße (im Norden des Planungsareals): 44-50 dB (L_{Aeq} , Nacht)

- Einkaufszentren (Deckplan 5):
Keine Ausweisung.
- Kommunales Energiekonzept (KEK) 2017 gem. StROG:
Befund: *Aktuelles Versorgungsgebiet Fernwärme und kurzfristiges Erweiterungsgebiet für Fernwärme (2017 bis ca. 2025).*

Es wird auf das „Energiemodell Graz-Reininghaus“ mit dem Ziel einer weitgehenden Energieautarkie verwiesen. Es ist beabsichtigt, mittels Abwärme eines angrenzenden Betriebes eine Nahwärmeversorgung zu entwickeln.

4.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz

Das Planungsgebiet des Quartier 6 befindet sich gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan im *Allgemeinen Wohngebiet – Aufschließungsgebiet* mit einem Bebauungsdichtewert von 0,6-1,2.



Auszug aus dem 4.0
Flächenwidmungsplan.

Die schwarze Umrandung
markiert das Planungsgebiet

Die Aufschließungserfordernisse für das gegenständliche Planungsgebiet werden nach dem 4.0 Flächenwidmungsplan 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:

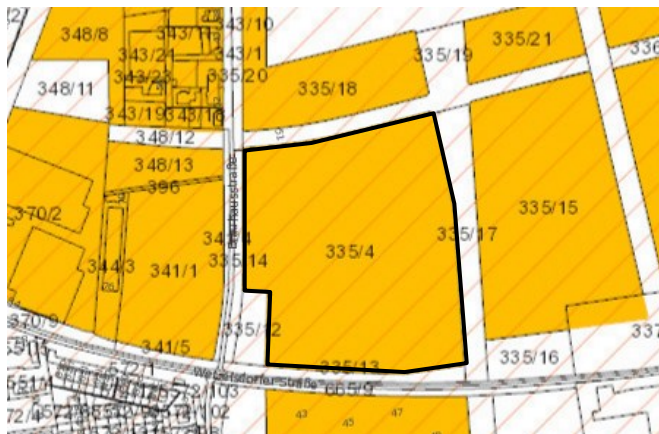
- a) *Nachweis der Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit der äußeren Erschließung (MIV, ÖV, Rad- und Fußwege) und ausreichend leistungsfähige Anbindung an das öffentliche Straßen und Wegenetz jeweils im Sinne des im Rahmenplan Graz- Reininghaus (Gemeinderatsbeschluss*

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 4.0 Flächenwidmungsplan:

- Baulandzonierungsplan (Deckplan 1):
Bebauungsplan erforderlich
- Beschränkungszonen für die Raumheizung (Deckplan 2) gem.§30(7) StROG 2010 idF LGBL Nr. 140/2014 iVm § 10Abs 2und 3der VO zum 4.0 Flächenwidmungsplan:
Bei Neuerrichtung oder Austausch anzeigepflichtiger Heizanlagen (ab 8 kW) im Geltungsbereich, besteht ein Verbot für das Heizen mit festen Brennstoffen.
Diese Brennstoffe können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Grenzwert für die Staubemission von höchstens 4,0 g je m² Bruttogeschossfläche pro Jahr eingehalten wird.
Der Bauplatz liegt innerhalb des Geltungsbereiches.
- Hochwasserabfluss Mur und Grazer Bäche mit Darstellung des Gefahrenzonenplanes der Wildbach- und Lawinerverbauung (Deckplan 3)
Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Gefährdungszonen.
- Baulandmobilisierungsplan (Deckplan 4):

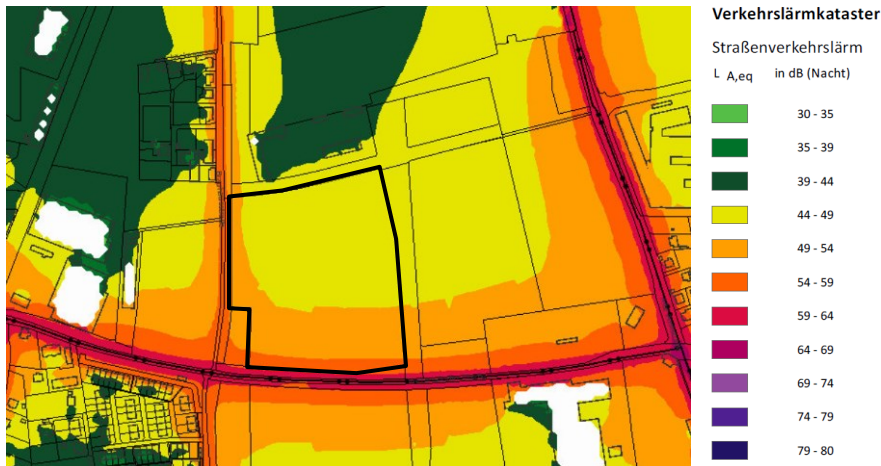


Auszug aus dem 4.0
Flächenwidmungsplan
Deckplan 4.

Die schwarze Umrandung
entspricht dem
Planungsgebiet.
Hinweis laut Legende:
Bestehende
Mobilisierungsverträge

Karten zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

- Gemeindeabwasserplan (Karte 1):
Das Wettbewerbsareal liegt im kommunalen Entsorgungsbereich
(Leitungsführung in der Brauhausstraße sowie in der Wetzelsdorfer Straße).
- Verkehrslärmkataster *Straßenverkehrslärm (Karte 2A)*
Wie in der Karte 2A zum 4.0 Flächenwidmungsplan ersichtlich ist, werden entlang der Wetzelsdorfer Straße bis zu 64dB L_{Aeq} und in der Brauhausstraße bis zu 59dB L_{Aeq} während der Nachtstunden (22-6h) erreicht.



Auszug aus der Karte 2A zum 4.0 Flächenwidmungsplan, Verkehrslärmkataster.
Die schwarze Umrandung markiert das Wettbewerbsareal.

Bahn/ Fluglärm (Karte 2B)



Auszug aus der Karte 2B zum 4.0 Flächenwidmungsplan, Bahn/Fluglärm.
Die schwarze Umrandung markiert das Wettbewerbsareal.

Wie in der Karte 2B zum 4.0 Flächenwidmungsplan ersichtlich ist, wird aufgrund der Graz-Köflacher-Bahn im Bereich des Planungsareals bis zu 50dB L_{A,eq} während der Nachtstunden (22-6h) erreicht.

- **1.0 Räumliches Leitbild** (Karte 4) 2. Entwurfsauflage: 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):

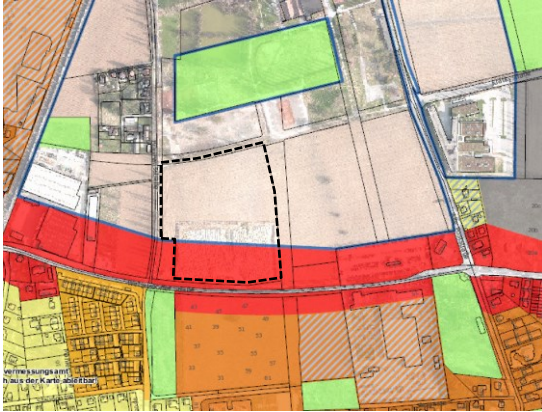
- *Bebauungsweise: geschlossen, gekuppelt*
- *Lage zur Straße: straßenraumbildend, straßenbegleitend*
- *Funktionsdurchmischung: Im Zuge von Bebauungsplänen verbindliche Festlegungen treffen – zumindest im straßenseitigen Erdgeschoss.*
- *Tiefgarage (im Neubaufall)*

- *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 2. Entwurfsauflage. Die rote Fläche markiert die Straßenrandbebauung. Die schwarz-strichlierte Linie markiert das Bebauungsplangebiet.



Auszug aus dem 1.0 RLB-Deckplan 1 Teilräume 2. Entwurfsauflage. Die blaue Fläche markiert den Teilraum 12. Die schwarz-strichlierte Linie markiert das Bebauungsplangebiet. Grüne Schraffur bedeutet: Hochhausstandorte gem. §10

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

Sonstiges:

- Grazer Baumschutzverordnung idgF:
Die Grundstücke befinden sich innerhalb des Gültigkeitsbereichs der Baumschutzverordnung.
- Grünes Netz Graz - Adaptierung im Rahmenplan:
Die grün eingetragenen Linien entsprechen in etwa den geplanten Grün-Verbindungen im gesamtstädtischen Kontext.



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

Die schwarze Umrandung entspricht dem Planungsgebiet.

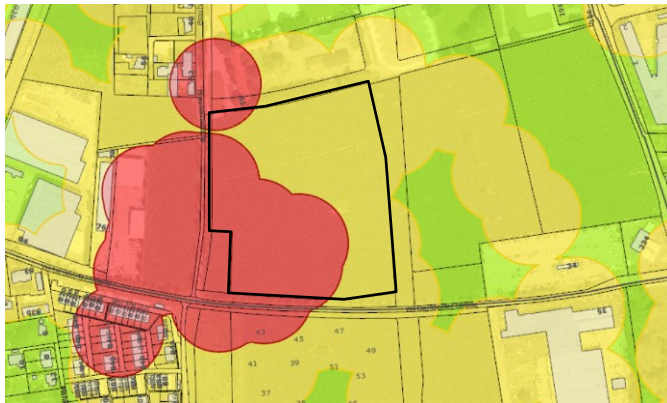
Zitat und Auszug Rahmenplan 2.2.: „Der Rahmenplan Graz- Reininghaus nimmt die Grünverbindungen des Grünen Netzes auf, adaptiert und konkretisiert diese. Teilweise kommt es zu einer Verdichtung des Netzes. Graz Reininghaus kann dabei zu einem Musterbezirk werden, in dem das Grüne Netz qualitativ und quantitativ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

- Sicherheitsstadtkarte Belastungskategorien: Bombenblindgängerkataster der Stadt Graz

Die Liegenschaft ist von der gelben und roten Zone betroffen

Gelbe Zone: Hier ist das Vorhandensein von Kampfmitteln gering.

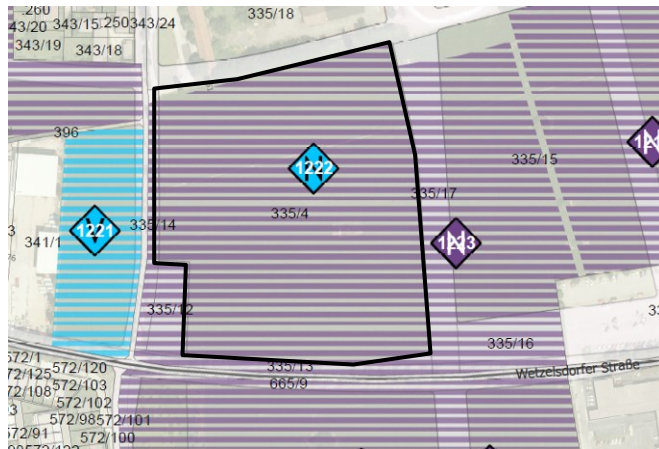
Roten Zone: mit dem Vorhandensein von Kampfmitteln ist hier zu rechnen!



Auszug aus dem Bombenblindgängerkataster der Stadt Graz.

Die schwarze Umrandung entspricht dem Planungsgebiet.

- Archeologiekataster:



Auszug aus dem Aräologiekataster.

Die schwarze Umrandung markiert das Wettbewerbsareal.

Die lila strichlierte Linie deutet auf Flächenfahnte Fundstellen, Fundtyp 1, Ausdehnung, Neuzeit (>15 Jhdt.) hin.



Non site bg noise, Latènezeit (500/450 - 16/15 v.Chr.)



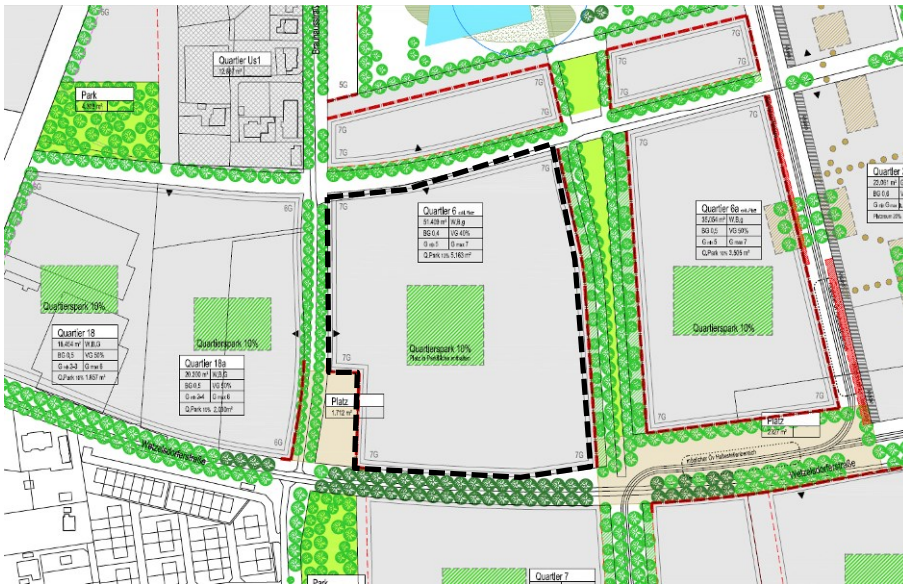
Non site bg noise, Latènezeit (500/450 - 16/15 v.Chr.), <Null>

- Stadtklimaanalyse:

Für das Gebiet des Rahmenplan Reininghaus wurde im Auftrag der Stadt Graz von Univ. Prof. Dr. Reinhold Lazar eine stadtklimatologische Untersuchung erstellt. In Auszügen zusammengefasst beinhaltet diese u.a. nachfolgende Aussagen:

- *Prioritär ist die Hauptwindrichtung NW (Relevanz für Gebäudehöhen über 5 Geschosse)*
- *Bei Schaffung von Innenhöfen sind diese nach Möglichkeit nicht total zu schließen*
- *Die Begrünung von Flachdächern ist aus klimatologischer Sicht bis zum 5. Obergeschoss von Bedeutung.*
- *Eine wichtige Rolle spielt der Straßenraum für die Durchlüftung.*

WEITERE GRUNDLAGEN: RAHMENPLAN GRAZ REININGHAUS



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

Die schwarz strichlierte Umrandung markiert das ggst. Planungsareal.

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-REININGHAUS RAHMENPLANUNG erarbeitet.

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

- Vernetzung mit der Umgebung
- robuste Grundstruktur
- Einteilung in unabhängige Quartiere
- zentrale ÖV-Achse (Nord-Südrichtung)

Der Endbericht von 2010 liegt der städtebaulichen Stellungnahme zugrunde. Für das zu bearbeitende Areal sind die entsprechenden Inhalte prinzipiell zu beachten.

Das Ausmaß der Abweichungen gegenüber dem Rahmenplan in Form einer Abstimmung auf die zwischenzeitlich stattgefundenen Verfahren soll im Sinne einer Weiterentwicklung untersucht werden.

Für das **Quartier 6 Süd** sind die entsprechenden Inhalte zu beachten:

- *Bebauungskriterien: Grünzone – Die Bedeutung der Grünachse und deren quartiersübergreifende Anordnung / Ausformung ist in der Bebauung bzw. im Bebauungsplan zu berücksichtigen.*
- *Platz an der Wetzelsdorfer Straße / Brauhausstraße: An der Wetzelsdorfer Straße / Ecke Brauhausstraße wird ein kompakter Platz ausgeformt, der den Quartierseingang in diesem Bereich bildet.*
- *Erschließung ÖV*
- *Spielplätze, Errichtung eines Quartierspark / Quartiersplatz*
- *Baumpflanzungen*
- *Durchwegungen*
- *Immissionen und Maßnahmen*
- *etc.*

Die Vorgaben aus dem Rahmenplan für das Quartier 6 sind in die nachfolgenden städtebaulichen Grundlagen berücksichtigt. Änderungen dieser städtebaulichen Vorgaben (siehe Markierungen) des Quartiersauszuges des Rahmenplanes sind auf spezifische Quartiersentwicklungen (Wettbewerbsergebnisse, Bebauungsplanung) sowie laufende Planungen der Infrastruktur zurückzuführen.

Hinweis: Die im Rahmenplan beschriebene Abgrenzung des Quartier 6 hat sich seit dem Beschluss desselben im Jahr 2010 aufgrund weiterführender Planungen verändert.

Der Abschnitt nördlich der Kratkystraße, nun Quartier 6 Nord, ist nicht weiter Teil des ggst. Planungsgebiets.

Gebietscharakter

Großräumige Lage:

Das Planungsgebiet liegt im Westen von Graz im Bezirk Eggenberg, östlich der Brauhausstraße und nördlich der Wetzelsdorferstraße in zentraler Lage des Reininghaus-Areals.

Südlich, östlich und westlich der Liegenschaft sind die angrenzenden Grundstücke als *Allgemeine Wohngebiete – Aufschließungsgebiete* ausgewiesen.

Die ÖV-Achse (Esplanade) führt im Südosten des Gebiets vorbei. Östlich des Bebauungsplangebietes wird eine Grünachse entstehen.

Kleinräumige Umgebung:

- Im Norden grenzt die Verlängerung der *Kratkystraße* an, die verkehrsplanerisch und stadträumlich gestaltet wird (Radweg, Begrünung, Adaptierung....). Nördlich der Kratkystraße befindet sich ein *Kerngebiet* in Vorbereitung, welches den zentralen, öffentlichen Park des Reininghaus-Areals einschließt.
- Westen: Ein annähernd 17.000 m² großes Grundstück mit der Ausweisung *Allgemeines Wohngebiet-Aufschließungsgebiet* (Bebauungsdichtewert 0,6-1,2) grenzt im Westen an das Planungsgebiet an. Darüber hinaus befindet sich ein Gewerbegebiet ehe die Graz-Köflacher Bahn in Nord-Südrichtung verläuft.
- Osten: Im Osten liegt das *Quartier 6a Süd* (*Allgemeines Wohngebiet – Aufschließungsgebiet* mit einer Bebauungsdichte von 0,6-1,2) mit ca. 29.000 m². Östlich dieses Quartiers verläuft die ÖV-Achse (Straßenbahnprojekt) in Nord-Südrichtung. Weiter östlich liegt das *Kerngebiet, Quartier 3* (Bebauungsdichtewert 0,8-2,5).
- Im Süden grenzt das Wettbewerbsareal an die Wetzelsdorfer Straße. Weiter südlich liegt das *Quartier 7* mit einer Baulandfläche (*Allgemeines Wohngebiet – Aufschließungsgebiet*) von ca. 29.000 m².

Luftbild:

Die photogrammetrisch ermittelten Höhen sind der dem Gutachten angeschlossenen Luftbilddauswertung zu entnehmen.



Luftbild 1 (2015): Auszug aus den GeoDaten-Graz. Die weiße Umrandung markierte das Planungsgebiet.

- **Bauplatz**
Die Liegenschaft ist derzeit mit der Grundstücksnummer 335/4, KG 63109 Baierdorf, im Grundbuch eingetragen, Größe 39.555 m².
- **Topografie**
Der Gebietsbereich und das Planungsgebiet sind im Wesentlichen als „annähernd eben“ zu bezeichnen.
- **Bestehende Objekte / Baumbestand**
Das Areal wird derzeit als Ackerfläche genutzt; es besteht daher weder Gebäude- noch Baumbestand im Planungsgebiet.
- **Umwelteinflüsse**
Verkehrsbelastung durch die Wetzelsdorfer Straße.
- **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. 20 min vom Grundstück erreichbar ist.

Anbindung Don Bosco: Schnellbahnen der Linien S3, S5, S6, Buslinien 31 (31E), 32, 33 (33E), 35; 30 Gehminuten bis zum Grazer Hauptbahnhof;

Die Haltestelle „Wetzelsdorfer Straße“ der Buslinie 33 ist fußläufig in ca. 10 min. erreichbar.

Der Grazer Hauptbahnhof ist fußläufig in ca. 25 min zu erreichen. 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 Brauhausstraße. 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. 15 Minuten
- Erreichbarkeit des Stadtzentrums (Hauptplatz) in ca. 20 Minuten

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

Folgende Aufschließungserfordernisse sind für das gegenständliche Planungsgebiet gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan festgelegt:

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.*

Das Aufschließungserfordernis unter Punkt 6.: Lärmfreistellung gegenüber emittierenden Straßen- od. Schienenverkehr sowie gegenüber emittierenden Gewerbe- und Industriebetrieben wurde in der städtebaulichen Konzeption des Bebauungsplanes hinsichtlich der Baukörperstellung und der Gebäudehöhen berücksichtigt erfordert jedoch über das Bebauungsplanverfahren hinausgehende Maßnahmen. Der schallschutztechnische Nachweis ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

Die verbleibenden Aufschließungserfordernisse können durch die Erstellung des vorliegenden Bebauungsplanes als erfüllt angesehen werden:

Ad Punkt 3.: 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 freien PKW-Abstellplätzen erfolgt über das öffentliche Gut im westlichen Bereich der Kratkystraße in Form einer gemeinsamen Zu- und Abfahrt (siehe Eintragung im Plan „Zu- und Abfahrt“). Die Erschließung innerhalb des Quartiers bleibt überwiegend verkehrsfrei. Die im Plan dargestellten Achsen in Nord-Süd und in West-Ost-Richtung werden als Mischverkehrsflächen ausgebildet und dienen dem Geh- und Radverkehr sowie eingeschränkt dem KFZ-Verkehr für Ladetätigkeiten, sowie Müll- u. Einsatzfahrzeugen.

Ad Punkte 4. und b.: Maßnahmen zur Förderung der Sanften Mobilität im Sinne des Rahmenplanes Graz – Reininghaus (ÖV, Radwege, Parkierung usw.)

Dazu wurde zwischen den Grundeigentümern und der Stadt Graz eine zivilrechtliche Vereinbarung getroffen, („Vereinbarung über die **Erschließungs- und Gestaltungsmaßnahmen Reininghaus Quartier 6 Süd - Gst. Nr. 335/4**“), 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.

Ad Punkt 5.: öffentlich nutzbare Durchwegung für den Fuß und Radverkehr

Zur Erfüllung dieses Aufschließungserfordernisses wurde eine zivilrechtliche Vereinbarung (*Dienstbarkeit des Gehens und Radfahrens zum Zwecke des Gemeingebrauchs auf immerwährende Zeit* auf den Nord-Süd und West-Ost-Achsen) zwischen der Grundeigentümerin des Planungsgebietes und der Stadt Graz (Abteilung für Immobilien) abgeschlossen.

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

Im Vorfeld der Bebauungsplanerstellung wurde ein Wettbewerb durchgeführt. Mit der Umsetzung des hierbei erstgereichten Gestaltungskonzeptes im vorliegenden Bebauungsplan kann eine geordnete Siedlungsentwicklung und eine Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild gewährleistet werden.

Ad Punkt 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.**

Für das Quartier 6 Süd wird gemäß Rahmenplan Graz-Reininghaus bzw. den Vorgaben der Abteilung für Verkehrsplanung (A10/8) eine Zu- u. Ausfahrt für den motorisierten Individualverkehr im westlichen Bereich der Kratkystraße (öffentliches Gut) definiert. 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.“

Wesentlicher Bestandteil des Verkehrskonzeptes des Rahmenplans und Basis für den reduzierten Kfz-Stellplatzschlüssel ist eine gute ÖV-Versorgung von Beginn der ersten Nutzungen an. Kernstück der ÖV-Versorgung ist die Ende 2021 in Betrieb gehende Straßenbahnlinie nach Reininghaus, die an der Wetzelsdorfer Straße eine Haltestelle besitzen wird. Die Projektgenehmigung für den Bau wurde in der Sitzung des Gemeinderates am 8.2.2018 einstimmig beschlossen. Ergänzt wird das ÖV-Angebot von einer neuen Buslinie 66, die ab September 2019 von Wetzelsdorf nach St. Peter entlang der Wetzelsdorfer Straße führen wird (GR-Beschluss 14.6.2018) und sowohl bei der Brauhausstraße als auch am Wetzelsdorfer Platz zukünftig eine Haltestelle haben wird. Das BPL-Areal wird damit von Beginn der ersten Nutzungen an gut an den ÖV angebunden sein.

Neben der Infrastruktur für den Kfz- und öffentlichen 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 Grundeigentümer*Innen und der Stadt privatrechtliche Verträge abgeschlossen, um Maßnahmen zur Förderung der sanften Mobilität durch die Grundeigentümer*Innen 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. Das Aufschließungserfordernis kann somit als erfüllt betrachtet werden.

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

Im Vorfeld der Bebauungsplanerstellung wurde ein Wettbewerb durchgeführt. Im Freiraumkonzept des erstgereihten Wettbewerbsbeitrages ist sowohl ein (befestigter) Quartiersplatz als auch eine entsprechend begrünte Parkfläche vorgesehen. Mit der Umsetzung dieses Gestaltungskonzeptes im Bebauungsplan ist das Aufschließungserfordernis erfüllt.

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.

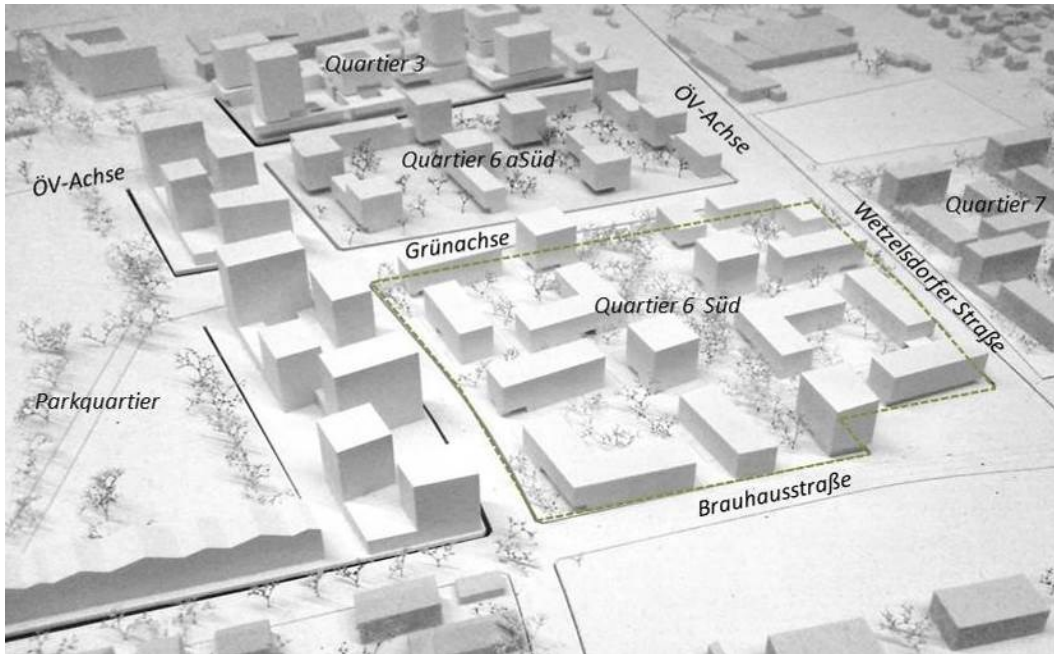


Foto 1.: Modell des Wettbewerb-Siegers: Architekturbüro DI Michael Regner mit dem Umgebungsmodell Graz-Reininghaus. Blick in Richtung Osten.

Wettbewerbsergebnis des zweistufigen, österreichweit offenen Wettbewerbsverfahrens (2016).

Die grün strichlierte Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

Das **Gestaltungskonzept** sieht eine Bebauung mit einer offenen, 4-teiligen Hofstruktur dar, die mit den umgebenden Projekten verwoben wird. Mit den beiden Mittelachsen in Nord-Süd- und Ost-West-Richtung entstehen wichtige Verknüpfungen mit den angrenzenden Quartieren. Die Ränder bilden zusammen mit der Umgebung attraktive Außenräume.

Auszug auf der Entwurfsbeschreibung des Siegerbeitrages des Wettbewerbes:

Drei Bauelemente, nämlich „Winkel“, „Zeile“, „Punkt“ ermöglichen durch Versatz und Verdrehung die Ausbildung der 4 unterschiedlich dimensionierten Höfe. [...] Das einheitliche Niveau von 4-5 Geschossen der „Zeilen“ und „Winkel“ kontrastiert mit den 7 Geschossen der Punkthäuser, die mit ihrer versetzten Anordnung eine Beziehung zum Quartier 6a Süd herstellen und zusätzlich der Orientierung dienen.[...] In der Höhenentwicklung folgt das Quartier 6 Süd weitgehend dem Schema der Quartiere 6a und 7. Zum „Parkquartier“ im Norden erfolgt keine „Abstufung“ oder Anbindung, um die Wirkung der Hochhäuser nicht abzuschwächen.

Der im Süd-Osten entstehende „Brauhausplatz“ wird räumlich durch ein 7-stöckiges Gebäude und eine Wohnzeile gefasst. Dieses Haus bildet auch den vorläufigen Abschluss der großen öffentlichen Mittelzone des Quartiers. Diese stellt eine weitläufige Grünzone dar, welche sich aus Quartiersplatz im Westen und Quartierspark im Osten zusammensetzt.

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

Zu § 2 Bauplätze

Es werden 8 Bauplätze (Bauplatz 1-8) festgelegt. Die Bebauungsdichte wurde in Bezug auf die Bauplatzgrößen angepasst. Eine Abweichung der Größe der Bauplätze („ca.“) ist aufgrund von geringfügigen Anpassungen hinsichtlich der Genauigkeit (Vermessung, GIS-Kataster) zulässig. Durch die Festlegung der Bauplätze wurde die Baumassenverteilung gemäß Wettbewerbsergebnis nicht verändert.

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** zwischen den Bauplätzen 1 und 2. Zudem sind in den Bereichen zwischen den Bauplätzen 5 und 6 sowie 7 und 8 Baugrenzlinsen und Höhenzonierungslinien mit der Möglichkeit zur Errichtung eines zweigeschossigen Gebäudes festgelegt. In diesen Bereichen ist eine gekuppelte Bauweise zulässig.

Zu § 3 (2): 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. 95% der **Nutzfläche¹ gem. Stmk. WBFGes. 1993** i.d.g.F, §2 Pkt.7 des gesamten Planungsgebiets festgelegt. Die verbleibenden 5% (*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 1 und 3 können jeweils bis zu 100% Wohnnutzung realisiert werden. Auf den übrigen Bauplätzen werden in § 3 (2) unterschiedliche, maximale Prozentsätze der Wohnnutzung festgelegt, da hier unterschiedlich große Nutzflächen im Erdgeschoss den zukünftig öffentlich frequentierten Bereichen gegenüberstehen.

Mit den in § 3 (2) der Verordnung festgelegten Prozentsätzen der jeweiligen Bauplätze wird sichergestellt, dass die Summe der Anteil der Wohnnutzung im gesamten Planungsgebiet nicht mehr als 95% beträgt. Der Anteil der o.a. *Nichtwohnnutzungen* im Planungsgebiet beträgt mind. 5%. Zusammenfassend wird einerseits der prozentuelle Anteil an *Nichtwohnnutzungen* sichergestellt und andererseits der maximale Anteil der Wohnnutzung ermöglicht.

Zu § 3 (3): Gemäß dem Rahmenplan Graz-Reininghaus ist insbesondere **entlang öffentlich wichtiger Zonen** (im Bereich des „Brauhausplatzes“ und entlang der „Wetzelsdorfer Straße im Süden) eine Nutzungsdurchmischung, und damit der Ausschluss der Wohnnutzung, vorzusehen. Mit einem ausgewogenen Branchenmix soll die Grundlage für eine funktionierende Erdgeschosszonen mit dem Ziel eines belebten Stadtteils geschaffen werden. Die Festlegung „*Keine Wohnnutzung im Erdgeschoss*“ (gelbe Schraffur lt. Plan) betrifft ausschließlich die Bauplätze 5,6,7 und 8.

Zu § 3 (4): Aus Gründen der Belebung der Erdgeschosszone in Zusammenhang mit der Fassadengestaltung sind Handelsbetriebe nur im Erdgeschoss zulässig.

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.“

Zu § 3 (5): Die städtebauliche Intention besteht darin, die Erdgeschosszone zu beleben. Die Situierung von den Wohnungen zugeordneten Lagerräumen (Kellerersatzräume) 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.

Bauplatz	Bebauungsdichte	
Bauplatz 1	mind. 0,60	max. 1,27
Bauplatz 2	mind. 0,60	max. 1,17
Bauplatz 3	mind. 0,60	max. 1,05
Bauplatz 4	mind. 0,60	max. 1,39
Bauplatz 5	mind. 0,60	max. 2,07
Bauplatz 6	mind. 0,60	max. 1,00
Bauplatz 7	mind. 0,60	max. 1,28
Bauplatz 8	mind. 0,60	max. 0,92

Bebauungsdichteüberschreitungen von einzelnen Bauplätzen gegenüber der Ausweisung im 4.0 Flächenwidmungsplan von max. 1,2 ergeben sich aus Volumenverschiebungen innerhalb des Planungsgebietes.

Die konkreten Abweichungen zwischen den einzelnen Bauplätzen ergeben sich einerseits aufgrund der Verpflichtung zur Sicherstellung der Baumassenverteilung auf Basis der städtebaulichen Qualität des prämierten Wettbewerbsergebnisses. Andererseits wurde im Rahmen der Bauplatzfestlegung darauf geachtet, dass zwischen den einzelnen, maximal zulässigen Bauvolumen das Maximum an Freiraum zugeordnet werden konnte und die einzelnen, max. Bebauungsdichtewerte der Bauplätze geringstmöglich voneinander abweichen. In Summe wird mit der erreichten, maximalen Bruttogeschossfläche aller Bauplätze der max. Bebauungsdichtewert von 1,2 gem. 4.0 Flächenwidmungsplan in etwa eingehalten. Der Wert der Mindestbebauungsdichte von 0,6 entspricht der Festlegung gem. 4.0 Flächenwidmung der Landeshauptstadt Graz.

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 7 resultiert aus dem Wettbewerbsergebnis.

Für Abgänge in Tiefgaragenrampen, Vordächer und ähnliche untergeordnete Funktionen wird Spielraum geschaffen, siehe § 5 (1). Die Auskrugung von Balkonen wurde mit 2,5 m beschränkt, siehe

§ 5 (2). 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 7 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 (Kratkystraße, Wetzelsdorfer Straße) wird zukünftig geringfügige Änderungen der Höhenlagen mit sich bringen.

Daher wurde vom bestehenden Niveau der Brauhausstraße ausgegangen, da hier die geringsten Änderungen in der Höhenlage zu erwarten sind.

Der anhand des Vermesserplanes (Kukuvec ZT GmbH, GZ: 15708/17 vom 31.03.2017) definierte Höhenbezugspunkt (360,77 m im Präzisionsnivellement) liegt über dem Durchschnittsniveau des Bauplatzes. Unter dem Aspekt, dass in der Brauhausstraße keine wesentlichen 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 offene Laubengänge ausgeschlossen.

§ 7 (2) Der großzügige Freiraumcharakter soll nicht durch einzelne Flugdächern und Nebengebäuden „verhüttelt“ werden.

§ 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 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 4 und 5 angeführten Aufschließungserfordernissen des Bebauungsplangebiets wurden u.a. die verkehrlichen Maßnahmen angeführt.

Kfz-Verkehrerschließung

Für die Verkehrerschließung des Quartiers 6 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 Abfahrt zum Planungsareal** für Kfz-Verkehr (Tiefgarage und oberirdische PKW-Stellplätze) erfolgt ausschließlich über die *nördliche Anliegerstraße (Kratkystraße)*. Zufahrten für Einsatz- u. Müllfahrzeuge sowie Ausnahmegenehmigungen für etwaige Ladetätigkeiten (Gewerbebetriebe) werden in diesem Bebauungsplan nicht geregelt. Diese erfolgen nach Abstimmung mit der Abteilung für Verkehrsplanung und mit dem Straßenamt.

Die innere Erschließung soll als Mischverkehrsfläche vorrangig dem Fuß- und Radverkehr sowie eingeschränkt dem Kfz-Verkehr (für Ladetätigkeiten, Post- und Paketzustelldienste sowie Müll- und Einsatzfahrzeuge) dienen.

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. diese 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. 350 PKW-Stellplätze (inkl. Besucherstellplätze) im gesamten Quartier errichtet werden. In den 20 oberirdischen PKW-Abstellplätzen auf den Bauplätzen 1,2 und 3 sind jene für Behinderte, jene für die An- u. Ablieferung, 3 Stellplätze für Carsharing-Fahrzeuge 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. 83%, für Bauplatz 5 min. 49% und für Bauplatz 6 min. 77%“

Mit dieser Festlegung 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 (resultierend aus dem Wettbewerbsergebnis) für die jeweiligen Bauplätze zu erfolgen.

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.

Bei dieser Berechnung ist zu berücksichtigen, dass die max. möglichen Nutzflächen bei den einzelnen Bauplätzen unterschiedlich sind, weshalb die Bemessungsgrundlage der einzelnen Prozentsätze variiert.

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 (9): Die Festlegung von je angefangene 30 m² Wohnnutzfläche² mindestens einen Fahrradabstellplatz (inkludiert die Stellplätze für BesucherInnen) für Wohnen und je angefangene 50 m² 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, da diese auch in der Wohnnutzfläche nicht inkludiert sind.

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 auszuführen. 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 Ost-Westverbindung zwischen der Grünachse (bzw. Quartier 6a Süd) und der Brauhausstraße (bzw. Quartier 6 Süd) und auf eine Nord-Südverbindung zwischen der Kratkystraße und der Wetzelsdorfer Straße Rücksicht genommen. Die Möglichkeit der öffentlichen Nutzung dieser Verbindungen wurde seitens der Eigentümerin in einer privatrechtlichen Vereinbarung (Servitut) zugesichert.

Es sind keine Abtretungsflächen in das öffentliche Gut vorgesehen.

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.

² Definition „Nutzfläche“ gem. Stmk. WBFGes. i.d.g.F, §2 Pkt. 7 (siehe Seite 14).

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 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 14.26.0 Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungstext, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht. Die zeichnerische Darstellung erfolgt im Maßstab 1:500 und auf Basis des digitalen Katasters von Graz.
- Der Plan ist als dreifarbige 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 unterschrieben)