

14.21.0 Bebauungsplan

Graz, 15.11.2018

„Reininghaus Quartier 2 – Alte Poststraße“
XIV. Bez., KG 63109 Baierdorf

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Aufbauend auf ein kooperatives Planungsverfahren wurde im Sinne des Deckplans 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan (für diesen Gebietsbereich wurde die Verpflichtung zur Erstellung eines Bebauungsplanes verordnet) die Erstellung eines Bebauungsplanes vorgenommen.

Grundlage für den Bebauungsplan – Rechtsplan Entwurf „Reininghaus Quartier 2 – Alte Poststraße“ bildet das Ergebnis des kooperativen Planungsverfahrens. Als Leitprojekt wurde von der Steuerungsgruppe die Empfehlung abgegeben, den Entwurf von Coop Himmel(b)lau umzusetzen. Das durch die Architekten weiterentwickelte Ergebnis des kooperativen Planungsverfahrens ist Grundlage des Bebauungsplanes.

Das Planungsgebiet weist insgesamt eine Größe von ca. 18.756m² auf.

Gemäß **4.0 Flächenwidmungsplan** ist dieser Bereich als Aufschließungsgebiet „Kerngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,8-2,5 ausgewiesen.

Gemäß Deckplan 1 (Bebauungsplanzonierungsplan) ist die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Gemäß dem Entwicklungsplan des **4.0 Stadtentwicklungskonzept** i.d.g.F. liegt die Liegenschaft im „Stadtzentrum/Bezirks- u. Stadtteilzentrum“

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

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

2. Verfahren

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 04.Juli 2018 über die Auflage des 05.30.0 Bebauungsplan-Entwurfes „*Reininghaus Quartier 12, Kratkystraße – Alte Poststraße*“ informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 08.August 2018.

AUFLAGE

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 10 Wochen, in der Zeit vom 09.August 2018 bis zum 18.Oktober 2018 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 27.September 2018 in der Greenbox, Eggenberger Allee 31, durchgeführt.

EINWENDUNGEN

Während der Auflagefrist langten insgesamt 3 Einwendungen und Stellungnahmen im Stadtplanungsamt ein, wovon eine vollinhaltlich zurückgezogen wurde.

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 14.21.0 Bebauungsplan „*Reininghaus Quartier 2 – Alte Poststraße*“ nicht geändert.

3. Planungsgebiet

Das Planungsgebiet liegt im Westen von Graz im Bezirk Eggenberg, westlich der Alten Poststraße und nördlich der Kratkystraße und weist eine Gesamtfläche von ca. 18.756m² auf. Derzeit steht das Grundstück Nr. 332/13 im 14. Bezirk, KG Baierdorf, Graz, im grundbürgerlichen Eigentum der GA Immobilienbesitzgesellschaft m.b.H.

- **Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen**

- **4.0 Stadtentwicklungskonzept i.d.g.F**

- Stadtzentrum/Bezirks- u. Stadtteilzentrum §10, §11

- Im Stadtentwicklungskonzept wird im §10 (Stadtzentrum) und §11 (Bezirks- und Stadtteilzentrum) unter anderen Folgendes verordnet:

- *Stärkung der Funktionen des Stadtzentrums und seiner urbanen Mischung aus Verwaltung, Kultur, Tourismus, Einzelhandel, Freizeitgestaltung und Unterhaltung sowie Wohnen.*
 - *Sicherung der Wohnfunktion und Erhaltung bzw. Verbesserung eines entsprechenden Wohnumfeldes.*
 - *Erhaltung und Gestaltung der Straßen- und Platzräume...*

- Sicherung eines engmaschigen Geh- und Radwegenetzes
- Versorgung der Wohngebiete durch Stärkung und bedarfsgerechte Ausstattung der Bezirks- und Stadtteilzentren mit den erforderlichen infrastrukturellen Einrichtungen.
- Aufwertung der Bezirkszentren durch Gestaltung des öffentlichen Raumes, Erhaltung bzw. Verbesserung der Durchgrünung und Durchwegung.

§26 gem. 4.02 STEK

BAULANDDURCHGRÜNUNG (bezughabende Auszüge)

(21) Durchgrünung des Stadtgebietes insbesondere durch:

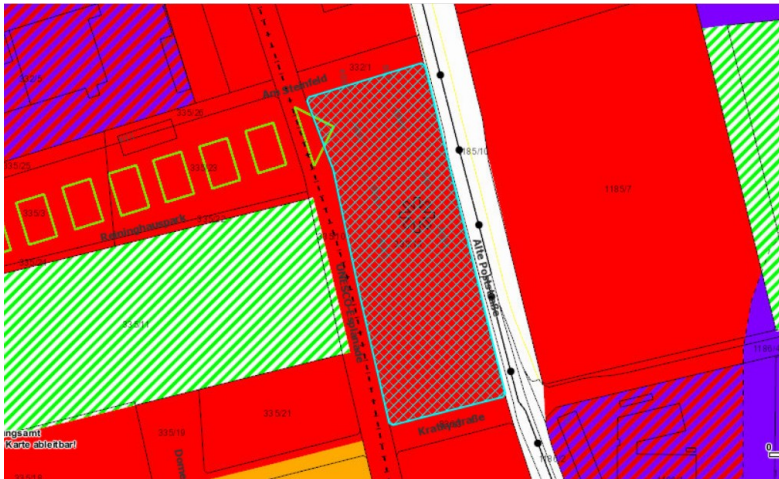
- Begrünung von Lärmschutzwänden und Stützmauern
- Intensive Begrünung von Tiefgaragen. Die oberste Decke von nicht überbauten Tiefgaragen und anderen nicht überbauten unterirdischen Räumlichkeiten ist niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände mit einer Vegetationstragschicht von mindestens 70 cm zu überdecken und gärtnerisch zu gestalten...

(22) Erhalt des Grundwasserhaushaltes insbesondere durch

- Erhalt eines Mindestanteils an unversiegeltem und nicht unterbautem Boden von 10% pro Bauplatz
- Begründete Ausnahmen sind unter Einholung eines städtebaulichen Gutachtens zulässig.

(24) Forcierung von begrünten Dächern zur Wasserretention und zur Verbesserung des Kleinklimas insbesondere durch

- Begrünung von neu errichteten Flachdächern und Dächern bis zu einer Neigung von 10°
...Für maximal 1/3 der Dachfläche kann eine Ausnahme beispielsweise für die Errichtung von technischen Aufbauten oder Dachterrassen erteilt werden....



Auszug aus dem 4.0
Stadtentwicklungskonzept
i.d.g.F

Die karierte Fläche markiert
die Gst.Nr. 332/13 KG 63109
Baierdorf, das Sternsymbol
den Siedlungsschwerpunkt.

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
 - Sicherheitszone Flughafen Graz Thalerhof
 - Im nördlichen Bereich teilweise von ALTL betroffen: *Altlasten Verdachtsflächen* bzw. *Altablagerungen lt. FA 17c*
- 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.

1.0 Räumliches Leitbild (Karte 4) 2. Entwurfsauflage: Planungsgrundlage (dzt. in Auflage, noch nicht rechtswirksam):

Bereichstyp 12 „Entwicklungsgebiet“

Charakteristik: zurzeit großflächig unbebaute Gebiete, Konversionsflächen oder Bereiche, die künftig einer Umstrukturierung unterzogen werden; die angestrebte Charakteristik wird jeweils erst im Zuge weiterführender Planungen festgelegt.

Festlegungen zum Bereichstyp Gesamtstadt (§6-Auszug):

Funktionsdurchmischung: Im Zuge von Bebauungsplänen verbindliche Festlegungen treffen.

Zulässige Formen der Parkierung: Tiefgarage (im Neubaufall)



Auszug aus dem 1.0 Räumlichen Leitbild , 2. Entwurfs-Auflage, Bereichstypenplan. Die karierte Fläche bezeichnet die Gst.Nr. 332/13 KG 63109 Baierdorf, die blaue Umrandung die Grenzen des Entwicklungsgebietes.

§8 Festlegungen zu den Bereichstypen Teilraum Nr. 12 – Wetzelsdorf Reininghaus

Die blaue Fläche symbolisiert den Teilraum 12: Keine weiteren Festlegungen für Entwicklungsbereiche im Teilraum 12.

Die grüne Schraffur stellt die Hochhausstandorte gem. §10 dar.



Auszug aus dem 1.0 Räumlichen Leitbild , 2. Entwurfs-Auflage, Teilraumabgrenzungen. Die karierte Fläche bezeichnet die Gst.Nr. 332/13 KG 63109 Baierdorf, die grüne Schraffur stellt die Hochhausstandorte gem. §10 dar.

4.0 Flächenwidmungsplan (seit 22.03.2018 rechtskräftig):

„Aufschließungsgebiet (XIV.13) - Kerngebiet“

Bebauungsdichte: 0,8 – 2,5



Auszug aus dem 4.0
Flächenwidmungsplan i.d.g.F

Die karierte Fläche markiert
die Gst.Nr. 332/13 KG 63109
Baierdorf
Die vertikal schraffierte Fläche
symbolisiert *Altablagerungen*
lt. FA 17c.

Die gelb punktierten Symbole
stellen die erforderlichen
öffentlichen Durchwegungen
in ungefährer Lage dar.

Die Aufschließungserfordernisse für das gegenständliche Planungsgebiet werden nach dem 4.0 Flächenwidmungsplan i.d.g.F gemäß § 3 Aufschließungsgebiete (XIV.13) 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.*
11. *Bodensanierung bei Altlasten, Altlastenverdachtsflächen oder Altablagerungen, Erstellung eines Bodengutachtens mit Sanierungskonzept bzw. mit Maßnahmen zur fachgerechten Deponierung von Aushubmaterial.*

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 Rahmenplanes Reininghaus (ÖV, Radwege, Parkierung usw.)*
- c) *Platzgestaltung gem. Rahmenplan Reininghaus im Ausmaß von rund 30% der Baulandfläche.*

Deckpläne zum 4.0 Flächenwidmungsplan (seit 22.03.2018 rechtskräftig):

- Baulandzonierungsplan (Deckplan 1):

Bebauungsplan erforderlich

- Beschränkungszonen für die Raumheizung (Deckplan 2) gem. §30(7) StROG 2010 idF LGBL Nr. 139/2015 iVm § 10 Abs 2 und 3 der VO zum 4.0 Flächenwidmungsplan:
Bei Neuerrichtung oder Austausch anzeigepflichtiger Heizanlagen (über 8 kW Nennheizleistung) besteht im Geltungsbereich ein Verbot für das Heizen mit festen Brennstoffen.
Diese Brennstoffe können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn es sich um automatisch beschickte oder um „ortsfest gesetzte Öfen und Herde (Gem. Stmk. Feuerungsanlagenengesetz FAnlG LGBL. 72/2001 §2Z20) für feste Brennstoffe *mit elektronischer Abbrandregelung*“ handelt, die den Grenzwert für die Staubemission von 4,0g je m² Bruttogeschossfläche des Gebäudes pro Jahr nicht überschreiten.
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):
Für die Liegenschaft existieren bestehende Mobilisierungsverträge.

Kartenbeilagen zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

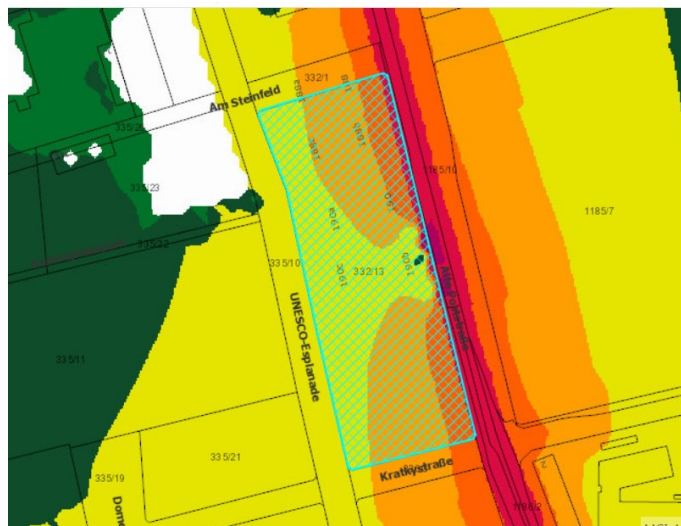
- Gemeindeabwasserplan (Karte 1):
Das Planungsgebiet liegt im *kommunalen Entsorgungsbereich*.
- Verkehrslärmkataster – Straßenverkehrslärm (Karte 2A):

KARTE 2A 4.0 FLÄCHENWIDMUNGSPLAN DER LANDESHAUPTSTADT GRAZ - ENTWURF

Verkehrslärmkataster

Straßenverkehrslärm

$L_{A,eq}$ in dB (Nacht)



Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan i.d.g.F. Verkehrslärmkataster, Karte 2A.

Die karierte Fläche markiert die Gst.Nr. 332/13 KG 63109 Baierdorf.

- Verkehrslärmkataster – Bahn/Fluglärm (Karte 2B):
Das Grundstück ist im Norden und Westen von Bahnlärm belastet [ca.50dB ($L_{A,eq}$ Nacht)]

Nutzungsbeschränkungen (Karte 6):



Auszug aus der Karte 6 zum 4.0
Flächenwidmungsplan i.d.g.F

Die karierte Fläche markiert die
Gst.Nr. 332/13 KG 63109
Baierdorf, den Gültigkeitsbereich
des Bebauungsplangebietes.

Die vertikal, schwarz schraffierte
Fläche symbolisiert
Altablagerungen lt. FA 17c.

- Ost-West Querung der Liegenschaft durch eine Fläche mit Altablagerungen
- Ost-West Querung der Liegenschaft durch eine Leitungsführung
- Grundwasserschongebiet
- Sicherheitszone Flughafen Graz Thalerhof

Sonstiges:

- Kommunales Energiekonzept 2017 (KEK)
Aktuelles Versorgungsgebiet Fernwärme und kurzfristiges Erweiterungsgebiet (2017 bis ca. 2025).
Das „Energiemodell Graz-Reinighaus“ mit dem Ziel einer weitgehenden Energieautarkie ist in Ausarbeitung. Es ist beabsichtigt, mittels Abwärme eines angrenzenden Betriebes eine Nahwärmeversorgung zu entwickeln.
- Grünes Netz Graz (GNG) - Adaptierung im Rahmenplan:
Zitat und Auszug Rahmenplan 2.2.: „Der Rahmenplan Graz- Reinighaus nimmt die Grünverbindungen des Grünen Netzes auf, adaptiert und konkretisiert diese. Teilweise kommt es zu einer Verdichtung des Netzes. Graz Reinighaus kann dabei zu einem Musterbezirk werden, in dem das Grüne Netz qualitativ und quantitativ im Zuge der Stadtentwicklung umgesetzt wird.“

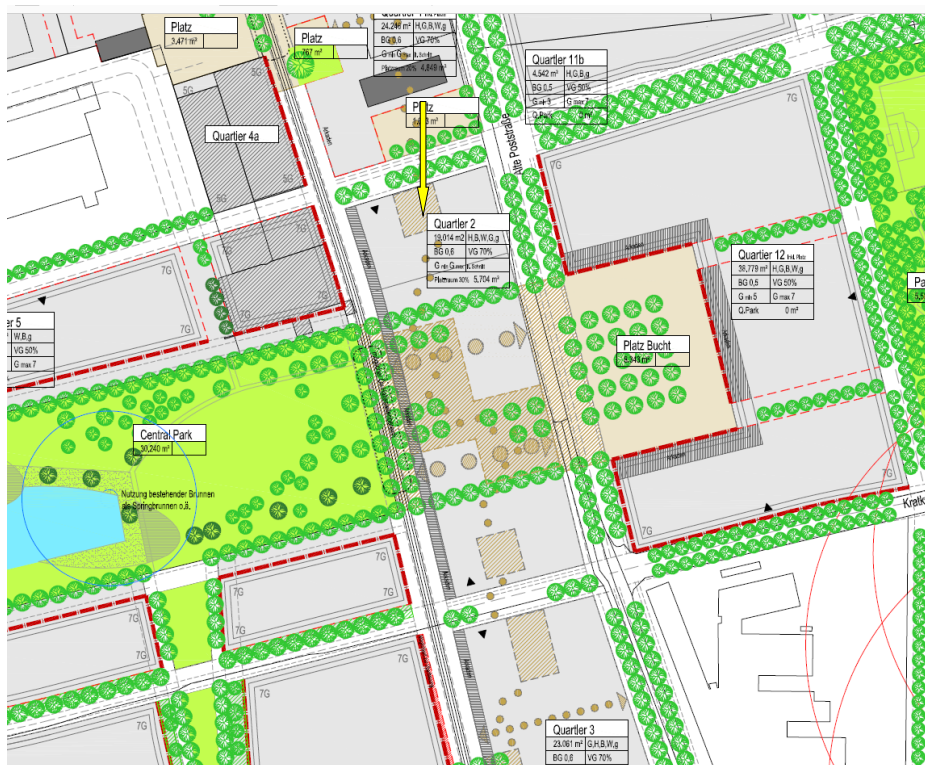
WEITERE GRUNDLAGEN:

Sicherheitsstadtkarte Belastungskategorien: Bombenblindgängerkataster der Stadt Graz

- Die Liegenschaft ist von der gelben Zone betroffen.

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 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 - der RAHMENPLAN GRAZ-REININGHAUS erarbeitet. 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.



Auszug aus der zeichnerischen Darstellung des Rahmenplanes Graz Reininghaus 2010. Der gelbe Pfeil zeigt in Richtung Quartier 2.

Städtebauliches Konzept:

Vom, im Rahmenplan entwickelten, „Stadtmodell“ wurden die 4 wesentlichen Elemente übernommen:

Die Vernetzung mit der Umgebung, die robuste Grundstruktur, die Einteilung in unabhängige Quartiere und die zentrale Nord-Süd verlaufende Hauptachse ÖV.

Quartier 2:

Die Details des Rahmenplanes sind dem Quartierkatalog zu entnehmen (siehe Beilage).

Gebietscharakter:**Großräumige Lage:**

Das Planungsgebiet liegt im Westen von Graz im Bezirk Eggenberg, in der KG Baierdorf, westlich der Alten Poststraße, nördlich der Kratkystraße, östlich der ÖV-Achse, und südlich der künftigen Verlängerung der Josef-Huber-Gasse: Am Steinfeld.

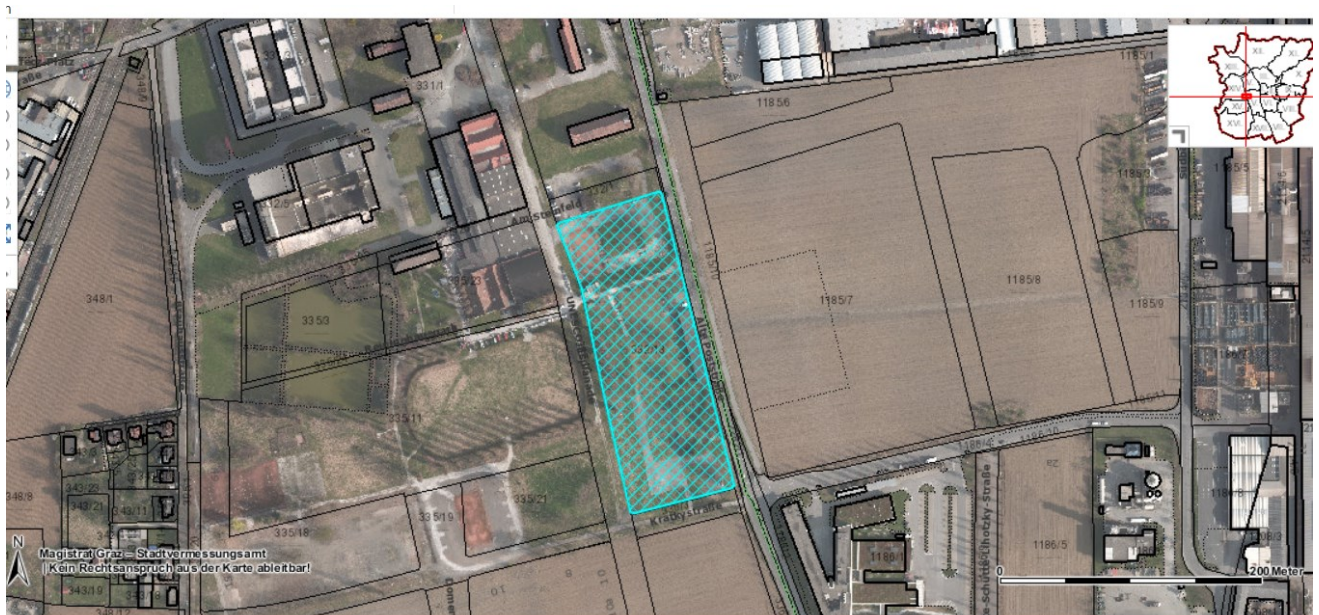
Stadtteil Graz Reininghaus:

Westlich vom Grst. 332/13 – befindet sich die Nord-Süd Hauptachse (UNESCO Esplanade) als öffentliche Verkehrsachse (Straßenbahn), das „städtische Rückgrat“, ein wesentliches räumliches Element für den neuen Stadtteil Graz Reininghaus. In weiterer Folge befindet sich der öffentliche Reininghaus Park, der das grüne Herz des neuen Zentrums bilden wird.

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

Kleinräumige Umgebung:

- **Im Norden** grenzt die zukünftige Verlängerung der Josef Huber Gasse an. Nördlich der zukünftigen Straße schließt das Quartier 1 an (rechtswirksamer Bebauungsplan 14.13.0 bzw.14.13.01).
- **Im Westen** grenzt der rechtswirksame 14.14.0 Bebauungsplan an, der den öffentlichen Reininghauspark dreiseitig umrundet. Die Ostgrenze des Parks liegt unmittelbar gegenüber dem mittleren Teil der Liegenschaft im Anschluss an die UNESCO Esplanade. Die den Park begleitenden öffentlich nutzbaren „Promenaden“ sollen sich in den die Liegenschaft Gst.Nr. 332/13 KG 63109 Baierdorf querenden Durchwegungen fortsetzen.
- **Im Süden** grenzt die Verlängerung der Kratkystraße an, die verkehrsplanerisch und stadträumlich gestaltet wird. Südlich der Kratkystraße gilt der rechtswirksame 14.15.0 Bebauungsplan für das Quartier 3.
- **Im Osten:** Es grenzt der u.a. mit Alleebäumen zu gestaltende Straßenraum der Alten Poststraße an. Östlich der Verkehrsfläche wird für das Quartier 12 parallel der 05.30.0 Bebauungsplan, aufbauend auf diverse vorgeschaltete Verfahren, fachlich zum Beschluss durch den Gemeinderat vorbereitet.



Luftbild 1 (2015): Auszug aus den GeoDaten-Graz. Die karierte Fläche markiert Gst.Nr. 332/13 KG 63109 Baierdorf.

- **Bauplätze: Gültigkeitsbereich** Gst.Nr. 332/13 KG 63109 Baierdorf ca.18756m² abzüglich der Abtretung von ca. 80m² ca. 18676m²

Bauplatz 1	ca. 9.902m ²
Bauplatz 2	ca. 8.774m ²

- **Topographie/Baumbestand/ Gebäudebestand**

Der Gebietsbereich und das Planungsgebiet sind im Wesentlichen als „annähernd eben“ zu bezeichnen. Gemäß Luftbilddauswertung liegt das Niveau des Planungsgebietes in etwa um die 362,5m (Höhenangabe im Präzisionsnivellement). Das Planungsgebiet ist teilweise bewachsen und lt. Luftbild untergeordnet mit kleineren Altobjekten bebaut.

- **Umwelteinflüsse**

Siehe „Immissionen / Maßnahmen“ 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
 Bis zum endgültigen Straßenbahnausbau der Nord-Süd Hauptachse ÖV, wird das Areal zwischenzeitlich durch eine Buslinienführung an den ÖV angeschlossen sein.

MIV (motorisierter Individualverkehr)
 Das Planungsgebiet liegt westlich der Landesstraße Alte Poststraße und ist von weiteren, tw. zukünftigen Gemeindestraßen umgeben.
 Der Anschluss der Liegenschaft an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die Alte Poststraße bzw. die Verlängerung der Josef-Huber-Gasse, Am Steinfeld (Tiefgaragenzufahrt).
 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.

Geh- und Radwege
 Es besteht ein Geh- u. Radweg in der Alten Poststraße an der Ostseite.
 Im Rahmen der Stadtteilentwicklung Graz-Reininghaus ist ein umfassender Ausbau des Geh- u. Radwegenetzes vorgesehen.

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.

- **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.

Entsorgung Abfall:

Auf Basis der bestehenden gesetzlichen Bestimmungen (Abfallwirtschaftsgesetzes, Stmk. AWG, Abfuhrordnung der Stadt Graz) werden im Stadtgebiet Graz derzeit 8 verschiedene Fraktionen (Restmüll, Bioabfälle, Altpapier/Kartonagen, Weißglas, Buntglas, Kunststoffverpackungen, Metallverpackungen und Alttextilien) getrennt gesammelt.

Unabhängig von der Nutzung der Liegenschaft (Wohnbau, gemischte Nutzung, Gewerbenutzung) sind für die anfallenden Abfälle entsprechend des Aufkommens ausreichend große Sammelstellen (Müllräume, Müllplätze) auf der Liegenschaft vorzusehen.

Eine ungehinderte Zufahrt mit den Abfallsammelfahrzeugen (3 Achs – LKW) zu den Aufstellplätzen der Sammelbehälter ist jedenfalls sicherzustellen. Die detaillierten örtlichen Erfordernisse sind mit der von der Stadt zur Durchführung der Sammlung beauftragten Holding Graz abzustimmen.

Informationen zur Abfallsammlung finden Sie unter:

<https://www.holding-graz.at/abfall/kundinnenservice/bauherreninfo.html>

4. Aufhebung als Aufschließungsgebiet

Folgende Aufschließungserfordernisse sind für das gegenständliche Planungsgebiet gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan i.d.g.F. 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.*
11. *Bodensanierung bei Altlasten, Altlastenverdachtsflächen oder Altablagerungen, Erstellung eines Bodengutachtens mit Sanierungskonzept bzw. mit Maßnahmen zur fachgerechten Deponierung von Aushubmaterial.*

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.)*
- d) *Platzgestaltung gem. Rahmenplan Reininghaus im Ausmaß von rund 30% der Baulandfläche.*

Das Aufschließungserfordernis unter Punkt 6.: Lärmfreistellung gegenüber emittierenden Straßen- od. Schienenverkehr sowie gegenüber emittierenden Gewerbe- und Industriebetrieben erfordert über das Bebauungsplanverfahren hinausgehende Maßnahmen. Der schallschutztechnische Nachweis ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

Das Aufschließungserfordernis unter Pkt 11.: Bodensanierung bei Altlasten, Altlastenverdachtsflächen oder Altablagerungen, Erstellung eines Bodengutachtens mit Sanierungskonzept bzw. mit Maßnahmen zur fachgerechten Deponierung von Aushubmaterial erfordert ebenso über das Bebauungsplanverfahren hinausgehende Maßnahmen, die im Zuge des Bauverfahrens zu erbringen sind.

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 Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt ausschließlich über das öffentliche Gut Am Steinfeld (siehe Eintragung im Plan „TG“). Die Erschließung innerhalb des Quartiers bleibt überwiegend verkehrsfrei (Details siehe Seite 19 *Inhalt des Bebauungsplanes: Verkehrsanlagen – KFZ-Verkehrerschließung*)

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, 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 Grundeigentümern gegenständlichen Quartiers unterzeichnet und liegt zur Beschlussfassung und Unterfertigung durch die Stadt Graz als Gemeinderatsstück vor. Das Aufschließungserfordernis kann somit als erfüllt betrachtet werden.

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

Die Erfüllung dieses Aufschließungserfordernisses ist durch eine zivilrechtliche Vereinbarung 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 2 wird gemäß Rahmenplan Graz-Reininghaus bzw. den Vorgaben der Abteilung für Verkehrsplanung (A10/8) eine Zu- u. Ausfahrt für den motorisierten Individualverkehr im Bereich der zukünftigen Straße Am Steinfeld 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 daher ein Leistungsfähigkeitsnachweis für die städtebauliche Entwicklung aller Quartiere in Reininghaus, sowie bekannter Stadtentwicklungsgebiete in der Umgebung, vor. Mit der Generellen Straßenplanung aus 2015 sind die für eine ausreichende Verkehrssicherheit und Kfz-Leistungsfähigkeit notwendigen Ausbaumaßnahmen dargestellt.“

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 GrundeigentümerInnen und der Stadt privatrechtliche Verträge abgeschlossen, um Maßnahmen zur Förderung der sanften Mobilität durch die GrundeigentümerInnen sicherzustellen.

Ebenso wird eine Kfz-Stellplatzbeschränkung für Graz-Reininghaus mittels des Bebauungsplanes verordnet, sodass trotz der neuen Nutzungen ein noch verträgliches Kfz-Verkehrsaufkommen für das Straßennetz erzielt wird.

Das Aufschließungserfordernis kann somit als erfüllt betrachtet werden.

Ad Punkt d.: *Platzgestaltung gem. Rahmenplan Reininghaus im Ausmaß von rund 30% der Baulandfläche.*

Eine Berechnung wurde vorgelegt, aus der schlüssig hervorgeht, dass das Mindestmaß an 30% öffentlich nutzbare Platzgestaltung überschritten wird. Es sind die tw. auch überdachten Bereiche der sogenannten Mall als mind. gleichwertig miteinzubeziehen.

Eine entsprechende Gestaltungsqualität des öffentlichen Raumes ist in weiterer Folge durch die Inhalte der privatrechtlichen Vereinbarungen gesichert (städtebaulichen Vertrag).

5. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2-7 der VO)

Das Ergebnis des kooperativen Planungsverfahrens liegt dem Bebauungsplan zugrunde (Basis Rahmenplan Graz Reininghaus) und wurde hinsichtlich der städtebaulichen Ziele und der Auflagen geprüft. Die Planungsidee geht von einem zentralen, großteils für Nichtwohnnutzungen geplanten Gebäudekonglomerat mit höchsten architektonischen Ansprüchen aus. Eine öffentlich nutzbare Verbindung vom „Reininghauspark“ über die ÖV Achse, die UNESCO-Esplanade, durch das Planungsgebiet über die Alte Poststraße zum großzügigen Platz des östlich angrenzenden Quartier 12 und die weiter östlich anschließenden, geplanten Schulen ist das Ziel. Ein Innenstadtcharakter soll entstehen und die Liegenschaft das pulsierende Herz des neuen Stadtteiles Graz Reininghaus werden. Das Projekt nimmt diese Verbindungen durch die Wahl der Baukörperstellung auf.

Von der Steuerungsgruppe war als wesentlicher Entscheidungsgrund für dieses Projekt die Vielschichtigkeit und Feinheit in der Ausformung der Volumetrie in der dritten Dimension.

Ziel des Bebauungsplanes ist es u.a. die bestmögliche Sicherung der städtebaulichen und architektonischen Qualitäten des im Kooperativen Planungsverfahren vom Steuerungsteam auserkorenen Entwurf des Büros Coop Himmelb(l)au bestmöglich in die Inhalte des Bebauungsplanes einfließen zu lassen. Dabei ist dem zentralen Standort eine besondere Bedeutung in der Umsetzung des Projektes beizumessen.

Zu den einzelnen Paragraphen der Verordnung:

Ad §2 Bauplätze

Es werden 2 Bauplätze mit den Bezeichnungen 1 und 2 festgelegt. Eine Abweichung der Größe der Bauplätze („ca.“) ist nur aufgrund von geringfügigen Anpassungen hinsichtlich der Genauigkeit (Vermessung - GIS - Kataster) zulässig.

Ad §3 Bebauungsweisen, Nutzungen

§3(1) Um eventuelle zukünftige weitere Bauplatzteilungen nicht zu verunmöglichen sind alle Bebauungsweisen zulässig.

§3(2) Unter Einhaltung der Baumassenverteilung (Baugrenzlinien und Höhenzonierungslinien) sind Abstandsunterschreitungen im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes zulässig. Damit soll das Konzept des Projektes Coop Himmelb(l)au umsetzbar sein bzw. der ausgewählte Entwurf als städtebauliches Ensemble im Interesse des Ortsbildes gesichert werden. Allgemein sind Abstandsunterschreitungen im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes nur dann möglich, wenn Belichtung und Belüftung (OIB) und Aussicht je nach Nutzungsart ausreichend berücksichtigt werden.

Dies dient der Umsetzung der Ziele von Reininghaus: Schaffung eines neuen dichten Stadtteils - vor allem in den zentralsten Bereichen des Kerngebietes. Eventuelle spätere Teilungswünsche sollen bei gleichen städtebaulichen Baumassenverteilungen nicht durch eine Abstandsthematik verunmöglicht werden, wiewohl jedoch andere städtebauliche Parameter wie z.B. die Einhaltung der verordneten maximalen Bebauungsdichte je Bauplatz nachzuweisen ist.

§3(3) u (4) Nutzungen:

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 im zentralsten Bereich ein maximal mögliches Ausmaß an innerstädtischer Nichtwohnnutzung erreicht werden soll.

Daher ist im §3(3) festgelegt, dass sämtliche Erdgeschossflächen von der Wohnnutzung ausgeschlossen sind und im §3(4) neben dem Maximalwert von 75% für Nichtwohnnutzung auch ein Minimalwert von 60% verordnet.

Zitat:

Nichtwohnnutzungen sind gem. §30 (1) Z 3 des Stmk. ROG Bauten für-Erziehungs-, Bildungs- und sonstige kulturelle und soziale Einrichtungen wie Schulen, Kindergarten, Kinderkrippe, Arztpraxen, Gemeinschaftsräume kulturelle, soziale oder vergleichbare quartiersbezogene und quartiersübergreifende Einrichtungen und dergleichen; Handels und Dienstleistungseinrichtungen wie Nahversorger, untergeordnete Kleinhandelsflächen, kleine Werkstätten u.dgl.; Hotels, Gast- und Vergnügungstätten u.dgl.; Verwaltung und Büros u.dgl.

Fahrradstellräume, Technikräume, Erschließungsflächen und Müllräume sind jeweils anteilig zu berücksichtigen.

§3(6) Im Sinne einer Belebung der für die Geschäftsnutzung prädestinierten Flächen ist das Ausmaß der erdgeschossigen Fahrradstellflächen innerhalb dieser Zonen auf ein Ausmaß von 10% der Fassadenlängen einzuschränken. Kellerersatzräume u. dgl. für Wohnungen sind unzulässig, um die Räume im Erdgeschoss den Geschäftsnutzungen und deren Nebenräume freizuhalten.

Ad §4 Bebauungsdichte:

In der Verordnung sind für die Bauplätze die jeweils zulässigen Bebauungsdichten festgelegt. Die gegenüber dem 4.0 Flächenwidmungsplan vorgenommene Erhöhung der Bebauungsdichte von 2,5 auf 2,75 wird folgend begründet:

Im ganzen Stadtteil Reininghaus wird das Ziel einer verträglichen Verdichtung verfolgt, die sich jeweils auf das Ausmaß des Baulandanteils vor eventuellen Abtretungen bezieht.

Überschreitungen der gem. Flächenwidmungsplan verordneten Höchstwerte bzw. der möglichen maximalen Bruttogeschossflächen sind prinzipiell nicht zulässig. Lediglich in den westlich angrenzenden Parkquartieren wurde aufgrund einer städtebaulichen Untersuchung an die Esplanade anschließend der Bebauungsdichtewert von 2,5 punktuell auf 2,75 erhöht.

Im vorliegenden Fall wird die Bebauungsdichteerhöhung auf den gleichen Wert von 2,5 auf 2,75 erhöht. Begründet wird dies - mit der vergleichbaren Entscheidung unmittelbar westlich anschließend; mit der zentralen Lage im Stadtteil Reininghaus und in Zusammenhang mit einer starken Belebung durch einen hohen verordneten Mindestwert der Nichtwohnnutzung von 60%. Zudem ist gleichzeitig die Wohnnutzung mit mind. 25% möglich, um nicht unbelebte Stadtzonen zu generieren.

Wie den obigen Ausführungen zu entnehmen ist, ist die maximal mögliche Bruttogeschossfläche städtebaulich mehrfach untersucht und ausgelotet worden. Das Ergebnis wird durch diesen Bebauungsplan unter bestmöglicher Berücksichtigung aller öffentlichen Interessen verordnet. Eine weitere Überschreitung der hiermit festgelegten Bebauungsdichten bzw. der Bruttogeschossfläche ist daher nachträglich städtebaulich nicht begründbar, da jetzt schon in Hinblick auf öffentliches Interesse der Maximalwert festgelegt wird. Die Bruttogeschossfläche je Bauplatz ist auch nach eventuellen späteren Teilungen je dzt. festgelegten Bauplatz in Summe das Maximalausmaß.

Bauplatz	Bauplatzfläche		Bebauungsdichte	Bruttogeschossfläche max.je Bauplatz
	brutto	netto		
Bauplatz 1	ca. 9.950m ²	ca. 9.902m ²	2,75	27.230,5m ²
Bauplatz 2	ca. 8.806m ²	ca. 8.774m ²	2,75	<u>24.128,5m²</u> 51.359,0m ²

Die in Bezug zur Gesamtbruttogeschossfläche bezogene minimale Differenz, die sich aus der Abtretungsfläche ergibt, ist in diesem Fall aufgrund der Volumetrie städtebaulich vernachlässigbar und führt daher zu keiner Veränderung des Bebauungsdichtewertes von **2,75**.

Somit beträgt die maximale Bruttogeschossfläche für das Planungsgebiet in Summe **51.359m²**.

Ad §5 Baugrenzen, 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 gilt. In diesem Fall wurde entschieden, dass ein Kooperatives Verfahren zur Qualitätssicherung gewählt wird. Die Baumassenverteilung wird durch die Baugrenzenführung mit Höhenzonierungslinien und den max. Gebäudehöhen entsprechend dem zu Grunde liegenden Ergebnis des Kooperativen Planungsverfahrens festgelegt. Die im Plan dargestellten roten Baugrenzen und Höhenzonierungslinien dienen den oberirdischen Gebäuden, die blauen der Lage der Tiefgarage. Für Kellerabgänge und deren Einhausungen, Vordächer und dgl. wie Überdachungen (farbige Zonen A, B, C u. D) wird Spielraum innerhalb der Bauplatzgrenzen geschaffen, siehe § 5 (1). Diese Zonen A, B, C u. D stellen öffentlich nutzbare Durchgänge bzw. überbaute Freihaltezonen mit unterschiedlichen lichten Höhe von mind. 3,6 m dar. Mit dieser Festlegung sollen die im Projekt enthaltenen Freibereiche als wesentlichen Teil des Projektes gesichert werden. Nur konstruktiv erforderliche Stützen können sich im Freihaltebereich befinden. Geschlossene, bauliche Einrichtungen sind in diesen Zonen unzulässig. Ausgenommen davon sind lediglich untergeordnete, temporäre Einrichtungen wie Marktstände u.dgl. (s. auch Erl. zu§6(7)).

Ad § 6 Geschossanzahl, Gebäudehöhen, Dächer, Raumhöhe

Im Planwerk sind die maximalen Geschossanzahlen eingetragen und in der Verordnung die entsprechenden Höhenangaben aus dem Ergebnis des Verfahrens festgelegt (§ 6 (1) Gebäudehöhe = Gesamthöhe).

Durch die Mindestraumhöhen von 3,60m im Erdgeschoss gem §6(8), die Vegetationsschicht bei intensiver Dachbegrünung und die Höhe der Attika errechnen sich unter Berücksichtigung eines jeweils beachteten Spielraumes die Gebäudehöhen. Weiters wurde in Hinblick auf den großen Anteil an Nichtwohnnutzung allgemein die Möglichkeit der Errichtung von höheren Geschosshöhen bedacht.

Im §6(2) ist der Höhenbezugspunkt fixiert, auf den sich die Gebäudehöhen beziehen. Die Adaptierung des Verkehrsnetzes in der Umgebung wird in der Umsetzung Änderungen der Höhenlagen mit sich bringen. Daher wurde von einer Schachtabdeckung in der zukünftigen UNESCO Esplanade ausgegangen.

Die weiteren Punkte des § 6 dienen der Sicherung von architektonischen und städtebaulichen Qualitäten (Dachform, Dachbegrünungen, Unterbringung von Haustechnikanlagen u.dgl.). Spielplätze können auch auf intensiv begrünten Dachgärten untergebracht werden. Zu § 6(7) (s. auch Erl. zu§5) Wesentliches Element des Entwurfes sind die unterschiedlichen Höhenzonen der öffentlich nutzbaren Durchgänge bzw. Plätze. Durch die Eintragung im Plan und diesen Verordnungspunkt werden diese Qualitäten sichergestellt. Zu § 6 (8): In allen verbleibenden Erdgeschosszonen soll eine lichte Raumhöhe von mindestens 3,6 m die Flexibilität von den *Nichtwohnnutzungen* (z.B.: Büro, Gewerbe, Dienstleistungen, Gastronomie, Handel, Bildung, Kultur, Forschung, Hotellerie etc.) sichern. Von der Mindesthöhe für die *Nichtwohnnutzungen* sind Gänge, Fahrradabstellräume, Technikräume, Müllräume u. dgl. ausgenommen.

Ad §7 Formale Gestaltung von Gebäuden:

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 generell offene Erschließungen ausgeschlossen.

Da die Entwurfsidee durch Fassaden mit Balkonen konterkariert werden könnte – primär in der 21G Höhenzone, werden Balkone partiell ausgeschlossen. Untergeordnet im „Inneren“ sind Balkone – vor allem im Kontext der möglichen Wohnungen - nicht ausgeschlossen. Als nutzbare Freibereiche sind Loggien jedenfalls zulässig, die bei Bedarf geschlossen werden können. Loggien ermöglichen als städtische Wohnelemente qualitativ hochwertige Lösungen.

Gemäß Stmk. ROG i.d.g.F. §41(2) 9 können im Bebauungsplan u.a. *Materialien, Oberflächenbehandlung* festgelegt werden. Die Absätze (3)-(6) des §7 dienen u.a. der Sicherung der im bisherigen, aufwändigen Verfahren entwickelten Qualitäten. Weitere Detailfragen zur architektonischen Qualität sind innerhalb der im Verfahren erforderlichen weiteren Begutachtung durch den Fachbeirat gesichert.

§7(6) schreibt die Verwendung von Glas als Abdeckung der Flugdächer in den Zonen B, C u. D vor. Zur Vermeidung von Überwärmung können jedoch opake Gläser oder sonstige Beschattungselemente angebracht werden.

Weitere Entwurfsgedanken im Detail wie Neigungen von Untersichten etc. können nicht sinnvoll verordnet werden. Im weiteren Verfahren wird der Fachbeirat auch diese Detailfragen beurteilen.

§ 7 (8) Die Tiefgaragenrampe ist überwiegend in das Hauptgebäude integriert vorzusehen um die Vorbereiche der Gebäude auch in die *innerstädtischen Bewegungsräume* integrieren zu können und keine *Rückseiten* zu erzeugen.

§7(8) soll die Errichtung einer leicht erreichbaren Fahrradunterbringung in einer Tiefgarage mittels einer Rampe außerhalb des Gebäudekomplexes ermöglichen. Die Errichtung mehrerer Fahrradrampen in vergleichbarem Ausmaß würde jedoch das offene, innerstädtische Straßenbild konterkarieren.

§7(9) regelt entlang der Alten Poststraße die Einhaltung eines Mindestausmaßes von unbefestigten, begrünten Flächen. Durch die Beschränkung auf eine prozentuell festgelegte Mindestfläche von 30% ist die detaillierte Gestaltung des Außenraums einem professionellem Freiplaner überlassen. Ziel ist es, dass keine Barriere den Bewegungsfluss zwischen Gehsteig an der Alten Poststraße und der öffentlich zu nutzenden Vorbereiche der Objekte unterbricht. Als zusätzliche Belebnungsmaßnahmen des Quartiers sollten Geschäftseingänge und Durchgänge auch in dieser Zone entlang der Alten Poststraße vorgesehen werden. Zudem ist bei diesen Grünflächen darauf zu achten, dass eine niedere Begrünung erfolgt, die nicht geeignet ist, die räumliche Wirkung einer „Wand“ zu erzeugen. Maßnahmen jeglicher Art, die dazu führen würden, dass eine „Rückseite“ entstehen könnte, würde den städtebaulichen – ortsplanerischen Zielen und den Zielen der Gestaltung des öffentlichen Raumes widersprechen.

6. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

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.

Ruhender Verkehr

Insgesamt dürfen mind. 340 und max. 430 PKW-Stellplätze (inkl. Besucherstellplätze) im Quartier errichtet werden. Diese gegenüber dem Rahmenplan erhöhte Anzahl ist nur in Zusammenhang mit der gleichzeitigen Festlegung des Abs.4 möglich:

„Die mindestens erforderliche und höchstens zulässige Stellplatzanzahl wird innerhalb der Grenzen des Abs.1 folgend festgelegt:

- ein Stellplatz ist für je 140m² bis 160m² oberirdischer Bruttogeschossfläche herzustellen. Diese Werte stellen die Unter- und Obergrenze dar.

Zusätzlich dürfen bis zu 90 Stellplätze errichtet werden, wenn in Summe mehr als 5.000m² Nutzfläche für medizinische Zwecke, Gastgewerbe, Versammlungsstätten, Kultureinrichtungen, Freizeiteinrichtungen u.dgl. genutzt wird.

Die Obergrenze von 430 gem. Abs. 1 darf jedoch keinesfalls überschritten werden.“

Nur so ist gesichert, dass die gegenüber den verkehrsplanerischen Grundlagen abweichende Mehrzahl der PKW Abstellplätze nur in Zusammenhang mit Nutzflächen für öffentliche Zwecke errichtet werden können.

Dies, die gleichzeitige Festlegung eines hohen Mindestprozentsatzes von Nichtwohnnutzung von 60% sowie die Rücksichtnahme auf die besondere Zentrumsfunktion, rechtfertigen aus städtebaulicher Sicht die Ausnahme.

§8(2): Details zu den maximal 12 oberirdischen Parkplätzen sind im §8(2) verordnet. Darin sind auch Carsharing-Fahrzeuge, PKW-Stellplätze für Besucher, Ladetätigkeit sowie Bringen- und Abholen, für Behinderte u. dgl. beinhaltet.

Die Unterbringung der weiteren Pkw-Abstellplätze hat gem. § 8 (3) in einer bauplatzübergreifenden Tiefgarage zu erfolgen.

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 zu regeln (Mobilitätsvertrag). Dieser 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.

Kfz-Verkehrerschließung

Für die Verkehrerschließung des Quartiers 2 gelten grundsätzlich die Vorgaben aus dem Rahmenplan Graz-Reininghaus (Schlussbericht 2010). Im Zusammenhang mit dem gegenständlichen Bebauungsplan wurden diese präzisiert und nutzungsabhängig angepasst. Im §8(6) sind die Zufahrten folgend geregelt: *Im Plan ist im Norden eine Zu- und Abfahrt zu Bauplatz 1 (8 freie PKW-Stellplätze, Tiefgarage, Lieferverkehr) und im Süden eine Zu- und Abfahrt zu Bauplatz 2 eingetragen (4 freie PKW-Stellplätze, Lieferverkehr).*

Die **Zu- und Abfahrt** für Kfz-Verkehr **zur Tiefgarage** hat somit ausschließlich über die nördliche Zu- und Abfahrt und auf kürzest möglichem Weg *zu erfolgen*.

Um abzusichern, dass der MIV das Gebiet nicht durchfahren kann, nur eine beschränkte Fläche beanspruchen kann, der öffentliche Raum anderen, innerstädtischen Nutzungen zugeführt werden kann, keine Fahrgassen den Gebietscharakter prägen, wurden u.a. die Zufahrtsmöglichkeiten präzisiert. Wesentlicher Aspekt zur Verkehrsberuhigung innerhalb des Quartiers ist in weiteren Verfahren das Verhindern einer Durchfahrt von Nord nach Süd. Die technische und zeitliche Begrenzung auf die mögliche Lieferzufahrt eines eingeschränkten Personenkreises im „Sackgassensystem“ (z.B. Hotelbelieferung) ist das Ziel. Aus stadtplanerischer Sicht dürfen die Ost-Westachse und die sonstigen öffentlich nutzbaren Freibereiche allgemein nicht durch den Lieferverkehr gekreuzt bzw. mehr gestört werden als unbedingt erforderlich. Aus diesem Grund wurde eine zweite Lieferzufahrt von der Kratkystraße aus eingeführt, die ebenso nur eingeschränktem Lieferverkehr mit kurzen Wegen dienen soll.

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

Zu §8(8)

Der Vertreter der Architekten hat der Stadtplanung detailliert nachgewiesen, wie der Einhaltung dieser Regelung, die im ganzen Stadtteil Graz Reininghaus gilt, entsprochen werden kann. In Bezug auf das gesamte Quartier sind nicht mehr als 50% der oberirdischen Nutzflächen mit einem direkten Zugang zur Tiefgarage über Treppen od. Aufzüge gemäß Rahmenplan Graz-Reininghaus erreichbar. Dies wird u.a. durch die Lage der Grenzlinien für die Tiefgarage gesichert und ist im Bauverfahren zu überprüfen.

Ziel dieser Festlegung ist die Belebung der Freiräume und die Förderung der Entwicklung von lokaler Infrastruktur entsprechend innerstädtischer Bereiche.

Zu § 8 (9): Die Festlegung von je angefangene 30 m² Wohnnutzfläche¹ 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.

Für Nichtwohnnutzungen gilt das Stmk. Baugesetz i.d.g.F. Es wird darauf verwiesen, dass das baugesetzmäßig erforderliche Mindestausmaß an Fahrradabstellplätze jeweils innerhalb der Bauplätze nachzuweisen ist. Es entspricht aber durchwegs dem Ziel der Belebung, dass Fahrräder, auch bauplatzübergreifend stehen werden.

Ziel ist die Stärkung des Fahrradverkehrs. Die Festlegung, dass Fahrradabstellplätze zu mindestens 75% in die Gebäude zu integrieren sind bzw. durch Nutzungen überbaut vorzusehen sind, erfolgt aufgrund des städtebaulichen Gestaltungsanspruchs im Quartier.

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 soll eine attraktive, vielseitige Durchgängigkeit für Fußgänger und Radfahrer in Ost- West und Nord-Südrichtung gegeben sein (Geschäftszonen und andere öffentlich nutzbare Einrichtungen wie Betriebe des Gastgewerbes, Versammlungsstätten, Kulturelle Einrichtungen, Freizeiteinrichtungen u.dgl.).

7. Inhalt des Bebauungsplanes: FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

(siehe dazu § 9 der VO)

Die Inhalte der Verordnung §9 bzw. im Plan wurden bestmöglich in Zusammenarbeit mit der Abteilung für Grünraum und Gewässer, unter Beachtung des Projektes des Kooperativen Verfahrens bzw. der Freiraumplanung des Büros Freiland und unter Berücksichtigung der grundsätzlichen Absichten in diesem Stadtteil in Zusammenhang mit den Standards erarbeitet. Die Freiraumgestaltung nimmt Bezug auf die Zielsetzungen der Vorgaben aus dem Rahmenplan Graz-Reininghaus und die anschließende zukünftige Gestaltung des anschließenden öffentlichen Raumes.

Ein breites Angebot an attraktiven, städtischen Freizeit- u. Erholungsräumen ist das Ziel.

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;“

In den §§ 9 (1)- (6) sind Details zu den Rahmenbedingungen für Baumpflanzungen festgelegt. Die Zahl der Bäume stellt eine Mindestanzahl dar. Die eingetragene Lage ist als *ungefähre Lage* variabel. Die Baumstandorte an den Kreuzungspunkten zur Alten Poststraße sind nicht variabel sondern als Teil des Konzeptes der Planung für den öffentlichen Raum verbindlich einzuhalten.

In §9(6) ist der Baumachsabstand entsprechend der Empfehlungen der Abteilung für Grünraum und Gewässer festgelegt. Allgemein ist darauf zu achten, dass die jeweiligen Baum-Achsabstände so gewählt werden, dass eine ausreichende Entwicklungsfähigkeit der Baumkronen möglich ist. Bei sämtlichen Pflanzungen sollten heimische Sorten bevorzugt werden.

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): Geländeänderungen wurden mit max. 1,5m begrenzt.

Mit geringstmöglich geneigten, verlaufenden Übergang der Höhen kann an die angrenzenden Straßenplanungen reagiert werden. Zudem sind Kinderspielhügel und erhöhte Erdkörper bei Baumpflanzungen möglich.

Detaillierte Erläuterungen und Begriffsdefinitionen zu den Geländeänderungen:

Das Höhenmaß der Geländeänderungen bezieht sich ebenfalls auf den Höhenbezugspunkt.

Als *Nahebereich* ist ein ca. 10m breiter Streifen an den Gültigkeitsbereich angrenzend definiert.

Geringfügige ausgleichende Abweichungen können mit 0,50m bis zu 1,0m zusätzliche Geländeänderungen in den Ausnahmefällen beziffert werden. Damit soll eine Angleichung an angrenzende Straße innerhalb des Abstandes von ca. 10m definiert werden. Das Steigungsverhältnis soll 1 (Höhe) zu 3 (Länge) betragen und an keiner Stelle steiler geneigt sein. Unter *kleinflächigen Geländeänderungen* sind Hügeln unter ca. 10m² in Zusammenhang mit Kinderspielplätzen, Baumpflanzungen u.dgl. zu verstehen. Hier ist kein Steigungsverhältnis festgelegt.

In § 9 (9) u (10) werden Stützmauern in ihrer Höhe und Ausgestaltung (Begrünung, Material) geregelt, um das Einfügen in die Umgebung bzw. angrenzende Bebauung im Sinne einer angestrebten, hohen Aufenthaltsqualität, möglichst attraktiv zu gestalten.

Zu § 9 (11): 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.

Die Entwässerung der internen Flächen hat ausschließlich über Versickerung innerhalb der jeweiligen Bauplätze zu erfolgen.

Zu § 10 Sonstiges

Festlegungen zu Werbeeinrichtungen [§§ 10 (1)-(5)] 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 und flächige Werbeeinrichtungen in ihrer Größe auf 0,5m² begrenzt sind, schließt großflächige 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. Ausnahmen betreffen kulturelle Veranstaltungen. Angestrebt wird eine hohe gestalterische Qualität der Straßen- u. Freiräume um die Erdgeschosszone zu beleben.

Die Standorte für die zulässigen Werbepylone sind mit der Freiraum- Grünraumplanung und der Planung des öffentlichen Raumes abzustimmen.

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 (Kindergarten u. dgl.) beschränkt.

8. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1.u.11. der VO)

- Der 14.21.0 Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungstext, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht. Die zeichnerische Darstellung erfolgt im Maßstab 1:500 und auf Basis des digitalen Katasters von Graz.
- Der Plan ist als färbige Plottung ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter Farbe und die Festlegungen betreffend die Grüngestaltung in grüner Farbe dargestellt sind.

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

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

Für den Gemeinderat:

Dipl. Ing. Bernhard Inninger

(elektronisch unterschrieben)