

Bericht an den Gemeinderat

Bearbeiter: DI Markus Dröscher-Mentil

BerichterstellerIn:

GZ: A 14-115850/2018/0022

Graz, 25.02.2021

14.29.0 Bebauungsplan

„Brauhausstraße – Teichäckergasse“

XIV. Bez., KG 63109 Baierdorf

Beschluss

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

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

Ausgangslage

Mehrere Eigentümer innerhalb des Planungsbereiches ersuchen um die Erstellung eines Bebauungsplanes. Das Planungsgebiet weist eine Größe von rd. 18.800 m² auf.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan ist dieser Bereich als „*Aufschließungsgebiet (Nr. XIV.06) – Allgemeines Wohngebiet*“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,4 – 1,0 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 „*Gewerbe- und Mischgebiet*“.

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 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.

In Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen wurde der Bebauungsplan durch das Stadtplanungsamt erstellt.

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

Verfahren

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 16. September 2020 über die beabsichtigte Auflage des 14.29.0 Bebauungsplan-Entwurfes „Brauhausstraße – Teichäckergasse“ informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 30. September 2020.

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über rd. 9 Wochen, in der Zeit vom 01.10.2020 bis zum 03.12.2020 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Aufgrund gesetzlicher Bestimmungen (im Zusammenhang mit COVID-19) wurde am 24.11.2020 eine öffentliche Informationsveranstaltung im Live-Video-Format durchgeführt.

Einwendungen

Während der Auflagefrist vom langten 10 Einwendungen und Stellungnahmen im Stadtplanungsamt ein:

Einwendung 1 (OZ 0009): Steiermärkische Landesregierung – Abteilung 14 Wasserwirtschaft, Ressourcen und Nachhaltigkeit

„Zur Kundmachung der Stadt Graz vom September 2020 betreffend die Auflage des Bebauungsplanentwurfes „14.29.0 Brauhausstraße – Teichackerweg“ wird seitens der wasserwirtschaftlichen Planung darauf hingewiesen, dass das Planungsgebiet im Widmungsgebiet 2 des Grundwasserschutzprogrammes Graz bis Bad Radkersburg liegt, und somit die Vorgaben des § 6 der diesbezüglichen Verordnung einzuhalten sind. Des Weiteren wird, wie dies bereits bei vorangegangenen Bebauungsplänen erfolgte, darauf hingewiesen, dass sichergestellt sein muss, dass die Abwasserreinigungsanlage der Stadt Graz über ausreichende Kapazitäten verfügt, um die im Planungsgebiet anfallenden Abwässer aufzunehmen.“

Einwendungsbehandlung:

Der Hinweis zur Lage des Planungsgebietes innerhalb des *Widmungsgebiets 2 des Grundwasserschutzprogrammes Graz bis Bad Radkersburg* wird zur Kenntnis genommen; es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die im § 6 (*Zusätzliche Bewilligungspflichten für das*

Widmungsgebiet 2) der gegenständlichen Verordnung umfassten Maßnahmen keine raumordnungsrechtliche Relevanz in Bezug auf das Bebauungsplanverfahren aufweisen und somit nicht berücksichtigt werden können. Das Erfordernis von (eventuell zusätzlichen) wasserrechtlichen Bewilligungen wird durch die Verordnung des 14.29.0 Bebauungsplanes nicht eingeschränkt.

Im Zusammenhang mit dem Vorbringen zur Abwasserreinigungsanlage der Stadt Graz ist die Holding Graz Wasserwirtschaft gemäß Betriebsführungsvertrag berechtigt und verpflichtet die Stadt Graz in Angelegenheiten der Abwasserentsorgung zu vertreten und nimmt zur gegenständlichen Einwendung wie folgt Stellung:

„Wie im Schreiben der Holding Graz an das Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Abteilung 13, Referat Wasserrecht, detailliert dargestellt, ist zwar die auf 500.000 EW60 bemessene Grazer Kläranlage stofflich ausgelastet, die Ablaufgrenzwerte werden jedoch, bis auf einige Überschreitungen der NH4-N Ablaufkonzentration, gemäß dem gültigen Wasserrechtsbescheid deutlich eingehalten. Dennoch wurde der erkennbar steigenden Belastung Rechnung getragen und zur Optimierung des Anlagenbetriebes innerbetriebliche Maßnahmen getroffen um die verfahrenstechnischen Reserven der Kläranlage auszureizen. Im Juli 2015 wurde zudem mit einer neuen Grundlagenermittlung zur Anpassung der Kläranlage an aktuelle und zukünftige Belastungen begonnen.“ [...] „Zudem möchten wir im Allgemeinen zu Bebauungsplänen festhalten, dass hauptsächlich die Bevölkerungsentwicklung maßgeblich für die Auslastung der Kläranlage ist. Es ist aus Sicht der Kläranlage irrelevant, wo im Stadtgebiet diese Einwohner ihr Abwasser entsorgen. Weiters wird es durch die ausdrückliche Vorschreibung der dezentralen Entsorgung der Oberflächenwässer, im Gegensatz zum Bestand, sogar zu einer geringfügigen Entlastung der Kläranlage kommen. Diese Vorschreibung in nahezu allen (technisch möglichen) Fällen von Bebauungsplänen und Baubewilligungsverfahren und die schrittweise Entwicklung eines qualifizierten Mischsystems sollen ebenfalls langfristig zu einer Reduktion der Kläranlagenbelastung bzw. Vorfluterbelastung durch Mischwasserüberläufe führen.

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

Einwendung 2 (OZ 0010): Steiermärkische Landesregierung – Abteilung 15 Energie, Wohnbau, Technik

„Die Unterlagen zur Anhörung zum Bebauungsplan 14.29.0 „Brauhausstraße – Teichäckergasse“ der Stadtgemeinde Graz wurden von der Abteilung 13 mit der Frage, ob aufgrund der angrenzenden Bahn- und Gewerbegebiete Festlegungen im Bebauungsplan aus fachlicher Sicht erforderlich wären, an die Abteilung 15 übermittelt. Das gegenständliche Planungsgebiet ist gemäß § 3 der Verordnung zum 4.0 Flächenwidmungsplan der Stadt Graz mit dem Aufschließungserfordernis Lärmfreistellung gegenüber emittierendem Straßen- und/oder Schienenverkehr sowie gegenüber emittierenden Gewerbe- und Industriebetrieben belegt. Auf Seite 5 der Erläuterungen wird auch über Auszüge aus dem Straßenverkehrslärm- und Bahn/Fluglärnkataster dargelegt, dass während der Nachtstunden (22-6h) entlang der

Brauhausstraße Lärmimmissionen bis zu 59 dB L_{Aeq} und entlang der Graz-Köflacher-Bahn bis zu 60 dB L_{Aeq} zu erwarten sind. Angaben zur Tagessituation finden sich in den Unterlagen nicht.

Trotzdem findet sich in der Folge auf den Seiten 11f der Erläuterungen nur mehr der vage Verweis „Das Aufschließungserfordernis 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.“

Diese beschriebene Berücksichtigung des Aufschließungserfordernisses in der Konzeption des Bebauungsplanes hinsichtlich der Baukörperstellung und der Gebäudehöhen wird nicht weiter erläutert und lässt sich in der planlichen Darstellung nicht schlüssig wiederfinden. Weitere konkrete Angaben oder Maßnahmen, wie eine Lärmfreistellung - die ja nicht nur als Objektschutz gesehen werden kann sondern auch den Freiflächenschutz zu beinhalten hat - realisiert werden soll fehlen gänzlich.

Grundsätzlich ist es Sinn und Aufgabe eines Bebauungsplans, bei offensichtlichem deutlichem Überschreiten der für die bestehende Widmung festgelegten Planungsrichtwerten gemäß ÖNORM S 5021 konkrete Vorgaben und Festlegungen zu treffen, durch die eine der Widmung entsprechende Lärmfreistellung erreicht werden kann. Deren Umsetzung wäre dann im Bauverfahren lediglich zu überprüfen. Das Abwälzen jeglicher inhaltlichen Auseinandersetzung mit der Problematik auf das nachgeordnete Verfahren widerspricht der Intention eines Bebauungsplans.

In der vorgelegten Form ist der Bebauungsplan 14.29.0 jedenfalls nicht geeignet, eine Aufhebung des Aufschließungserfordernisses Lärmfreistellung zu rechtfertigen.

Dazu müsste in den Anhörungsunterlagen nachvollziehbar dargelegt werden, mittels welcher Maßnahmen eine den Vorgaben der ÖNORM S 5021 entsprechende Lärmfreistellung gesichert erreicht werden soll. Die entsprechenden Richtwerte sind einzuhalten:

- In sämtlichen nutzbaren Freibereichen des gegenständlichen Areals zumindest zur Tag- (Beurteilungspegel 55 dB) und Abendsituation (Beurteilungspegel 50 dB).

- Im Bereich von Fenstern von Wohn- oder Schlafräumen (Beurteilungspegel 45 dB, auch in oberen Stockwerken) auch in der Nacht, um ein Offenhalten dieser Fenster über vernünftige Zeiträume (freies Dispositionsrecht) zu ermöglichen. Sollten Fenster von Wohn- oder Schlafräumen in Lärmexposition geplant sein müsste eine ausreichende Belüftung dieser Räume auch ohne Öffnen von straßenseitigen (Lärmschutz-) Fenster gesichert sein, z.B. über mechanische Belüftung oder straßenabgewandte Fenster in den selben Räumen.“

Einwendungsbehandlung:

Im Zusammenhang mit der gegenständlichen Einwendung wurde der 14.29.0 Bebauungsplan im Hinblick auf die Festlegung der Baugrenzlinsen und der Freiflächen auf Bauplatz A abgeändert. Durch die Festlegung einer ausgedehnten Freifläche mit entsprechenden Baumpflanzungen sowie durch das Ausmaß und die Lage der bebaubaren Fläche kann eine Abschirmung der erforderlichen Freiflächen gegenüber der GKB-Trasse durch die zukünftigen Gebäude sichergestellt werden.

Es wird jedoch darauf verwiesen, dass entsprechende Möglichkeiten zu Einschränkungen im Bebauungsplan ausschließlich in den „Kann-Bestimmungen“ (unter § 41 Abs. 2 Z. 10) enthalten sind. Zum Thema der Berücksichtigung bestehender Immissionswerte im

Zusammenhang mit der Lage künftiger Wohn- oder Schlafräume darf festgestellt werden, dass eine endgültige Überprüfung, ob die normgemäß definierten Grenzwerte eingehalten werden können, nur auf Grundlage eines konkreten Bauvorhabens mit Festlegung der Lage bestimmter Nutzungen und einer bautechnischen Detaillierung entsprechender Bauteile möglich ist.

Diesbezüglich wird auf den Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan verwiesen, worin unter Punkt 4 festgehalten ist, dass eine Aufhebung des Aufschließungserfordernisses „Lärmfreistellung“ (entsprechend § 29 (3) Z4 StROG 2010) erst „nach Erfüllung der Aufschließungserfordernisse“ erfolgen kann.

Einwendung 3 (OZ 0011):

„Das Planungsgebiet liegt in einem Villenbereich mit einer maximalen Geschosshöhe von einem Stockwerk.! Die Stadtklimaanalyse weist zwar auf die Wichtigkeit der Durchlüftung in diesem Wohnbereich hin u. gibt aber nur den Straßenraum dazu an. In Wirklichkeit ist hier zwischen Brauhausstraße u. GKB Trasse die letzte Frischluftschleuse für die Durchlüftung Nord-Süd gegeben.!! Den oben angeführten Gründen nach und im Sinne eines angewandten Umweltschutzes, kann nur eine zweigeschossige Bebauung als Maximalhöhe in der Planung vorgesehen werden. Die Luftgüte im Graz-West ist jetzt schon sehr sehr schlecht -siehe Messpunkt Don Bosco.“

Einwendungsbehandlung:

Für das Gebiet des Rahmenplan Reininghaus wurde im Auftrag der Stadt Graz von Univ. Prof. Dr. Reinhold Lazar eine stadtklimatologische Untersuchung erstellt. Hierbei wird unter anderem auf die wichtige Rolle des Straßenraumes für die Durchlüftung hingewiesen. Weiters wird im Hinblick auf die Durchlüftung jedoch festgestellt, dass die Hauptwindrichtung NW ausschließlich für Gebäude über fünf Geschosse relevant ist und Hofstrukturen möglichst nicht geschlossen ausgebildet werden sollen.

Im vorliegenden Bebauungsplan wurden diese stadtklimatologischen Vorgaben durch die entsprechenden Festlegungen hinsichtlich Bauweisen, Freiflächen und maximale Geschossanzahl berücksichtigt. Im zentralen Bereich des Planungsgebietes wurde eine Grünfläche im Ausmaß von rd. 1.500 m² festgelegt, welche in Nord-Süd-Richtung orientiert ist. Zudem wurde die Festlegung eines maximalen Bebauungsgrades in der Verordnung ergänzt um einen adäquaten Freiflächenanteil im Gebietsbereich zu gewährleisten.

Ausführliche Vorgaben zur klimawirksamen Gestaltung der künftigen Gebäude und der erforderlichen Grünflächen sind in der Verordnung zum 14.29.0 Bebauungsplan enthalten.

Einwendung 4 (OZ 0012):

„1.) Baugrenzlinie auf Grst 343/19: die Baugrenzlinie folgt einer willkürlich festgelegten U-Form. Die normale Baugrenzlinie wäre umlaufend 3m bzw. 1/2 Gebäudehöhe - die willkürliche Linienziehung schränkt die mögliche Nutzung meines Grundstückes stark ein (Entfall eines großen Teils der bebaubaren Fläche)

2.) Festlegung der Gebäudehöhe an der Grundstücksgrenze zu Grst 343/18 und 343/20: hier gilt wie vorher festgehalten - auch für die Nachbargrundstücke gilt die Einhaltung der

Bauwiche gem. Bauvorschriften. Ich verstehe die Idee einer möglichen durchgehenden Bebauung - wenn man Eigentümer sämtlicher der drei angesprochenen Grundstücke ist. Im vorliegenden Fall haben aber alle 3 Grundstücke unterschiedliche Eigentümer und ich möchte keine 5-geschoßige Bebauung auf den angrenzenden Grundstücken bis direkt an meine Grundstücksgrenze haben.

Der Bebauungsplan ist dahingehend zu ergänzen, dass bei Einzelbebauungen die seitlichen Abstände gem. Bauordnung einzuhalten sind und nicht bis direkt an die Grundstücksgrenze angebaut werden darf.“

Einwendungsbehandlung:

Im Hinblick auf die vorgebrachten Einwendungen wird ausgeführt, dass für das gegenständliche Planungsgebiet gemäß Deckplan 1 (zum 4.0 FLÄWI) eine Bebauungsplanpflicht (*Aufschließungserfordernis Nr. 7 gemäß § 3 Abs. 1 der Verordnung zum 4.0 FLÄWI*) festgelegt wurde. Gemäß den Bestimmungen des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes ist mit der Bebauungsplanung eine „den Raumordnungsgrundsätzen entsprechende Entwicklung der Struktur und Gestaltung des (...) Baulandes (...) anzustreben“ (vgl. Stmk. ROG 2010 § 40 Abs. 2).

Die Aufgabe der Bebauungsplanung besteht demnach gerade darin, durch die lagemäßige Definition („Beschränkung“) von Verkehrsflächen, Bauflächen und Grünflächen (entsprechend den Mindestanforderungen lt. § 41 Abs. 1 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes) den städtebaulichen Rahmen für die Entwicklung eines Gebietsbereiches festzulegen. Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Festlegungen im Bebauungsplan (hinsichtlich Bauweisen, Bauungsgrad und Höhenentwicklung) sowie im Hinblick auf die maximale Bebauungsdichte für den gegenständlichen Planungsbereich wurden im 14.29.0 Bebauungsplan äußerst großzügige Planungsspielräume ermöglicht.

Die grundlegende städtebauliche Konzeption zum 14.29.0 Bebauungsplan wurde im Erläuterungsbericht unter den Punkten 5-7 („Bebauung“, „Verkehrsanlagen“ und „Freiflächen, Grüngestaltung“) ausgeführt.

Eine *willkürliche* Einschränkung der *Nutzung des Grundstückes* kann durch die plangemäße Ausübung der hoheitlichen Planungsaufgaben der Gemeinde nicht abgeleitet werden.

Einwendung 5 (OZ 0013):

„Ich bin grundbücherlicher Alleineigentümer (...) und erlaube mir zum Entwurf (...) wie folgt Stellung zu nehmen:

Zum aufgelegten Entwurf des Bebauungsplanes 14.29.0 darf ich mein (...) Interesse für die Übernahme bzw. Kauf des Reststreifens zwischen meiner Liegenschaft und der südlichen Grenze des Bebauungsplanes (...) bekunden. Ich ersuche um entsprechende Berücksichtigung im Bebauungsplan (Straßenflucht gem. Flächenwidmungsplan und Rahmenplan Reininghaus (...))“

Einwendungsbehandlung:

Gemäß Festlegungen im 4.0 Flächenwidmungsplan ist die Liegenschaft Nr. 348/12 (Kratkystraße West) nicht zur Gänze als Verkehrsfläche ausgewiesen. Ein Teilbereich dieser Liegenschaft ist dem Aufschließungsgebiet zugeordnet und eine Verwendung als Bauland somit grundsätzlich möglich.

Für die Bereiche der Kratkystraße östlich der Brauhausstraße wurden die Gestaltungsplanungen auf Basis der im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsflächen bereits durchgeführt; diese sollen nunmehr unter Beibehaltung des bisherigen Straßenquerschnitts auch für den westlichen Teil der Kratkystraße weitergeführt werden. Die Straßenfluchtlinie wurde daher korrigiert und an die Ausweisung gemäß Flächenwidmungsplan angepasst.

Einwendung 6 (OZ 0014):

„1. Der Einschreiter ist Alleineigentümer der vom gegenständlichen Planungsgebiet erfassten Grundstücke (...). Bei den Grundstücken des Einschreiters handelt es sich um gewidmetes Bauland.

Entsprechend dem Entwurf wäre auf dem Grundstück (...) die offene Bebauung nicht zulässig. In dem im Plan eingetragenen Flächen im Erdgeschoss - gelb straffiert - wäre keine Wohnnutzung zulässig. Handelsbetriebe wären nur im Erdgeschoss zulässig. Wohnungen zugeordnete Lagerräume wären im Erdgeschoss unzulässig. Neben Baugrenzlinien und Höhengrenzlinien, enthält der Entwurf für die Grundstücke des Einschreiters ein faktisches Verbot, (...) hinaus zu bauen - dies allerdings ausschließlich auf Teilen der Grundstücke (...). Faktisch also würde der Großteil der Grundstücke des Einschreiters zwingend als Freiflächen der Grüngestaltung zugeführt werden müssen. Es würde demnach zu einer faktischen Enteignung dadurch kommen, dass die Widmung als Bauland nicht zur tatsächlichen Bautätigkeit in Anspruch genommen werden dürfte.

2. Der Einschreiter beabsichtigt die mit den Bestimmungen des Stmk Baugesetzes konforme Bebauung sämtlicher der in seinem Alleineigentum befindlichen Grundstücke im höchstmöglichen Ausmaß. Die durch den gegenständlichen Entwurf bewirkten Einschränkungen würden nahezu zu einem vollständigen Verbot dieser Bautätigkeit führen. Der Großteil seiner Grundstücke müsste vom Einschreiter als "Grünraum" belassen werden. (...)

3. Der Entwurf ist rechtswidrig:

Der Entwurf der gegenständlichen Verordnung gründet sich weder auf eine ausreichende Grundlagenforschung, noch auf die gesetzlich gebotene Interessenabwägung:

3.1 Zu beachten ist, dass dem Einschreiter für die massive Entwertung seiner Grundstücke in Folge der gegenständlichen Maßnahme keinerlei gesetzlicher Entschädigungsanspruch eingeräumt wird. Bei Änderungen durch Bebauungspläne gibt es keine Entschädigung, was nach ständiger Judikatur des Verfassungsgerichtshofes unbedenklich ist.

3.2 Die gesetzlich erforderliche Grundlagenforschung wurde nicht getätigt: der Entwurf lässt nicht nachvollziehen, aufgrund welcher konkreter Eigentümerverhältnisse und Planungsabsichten der gegenständliche Entwurf tatsächlich realisierbar sein sollte.

3.3 Dazu kommt, dass dem Entwurf auch nicht zu entnehmen ist, dass Bedacht auf die Interessen der Grundstückseigentümer, vor allem in Hinblick auf die aus dem Entwurf resultierende wirtschaftliche Entwertung ihrer Liegenschaften genommen worden wäre. Eine gesetzlich gebotene Interessenabwägung ist dem Entwurf zur Gänze fremd (...) Rechtlich dürfen die (...) Beeinträchtigungen seiner Nutzungsmöglichkeiten und (auch wirtschaftlichen) Interessen bei der Verordnung nicht außer Acht bleiben. Die privaten Nutzungsinteressen des Einschreiters sind ohne jegliche Interessensabwägung im Entwurf übergangen worden.

3.4 Im Übrigen ist die gegenständliche Planung entsprechend dem Entwurf ohne realistische Grundlagen und demnach auch ohne jegliche Aussicht auf Umsetzung in der Realität: Der gegenständliche Bereich ist strukturell kleinteilig mit großteils Einfamilienhäusern bebaut. Die Eigentümerstruktur ist inhomogen, sodass viele relativ kleine Parzellen völlig verschiedenen Eigentümern gehören, von denen nicht wenige dort wohnen und Kinder haben, von denen zu erwarten ist, dass sie diese Wohnnutzung fortsetzen. Die hingegen im Entwurf vorgesehene Bebauung würde sich mehrgeschossig und streifenförmig über eine Vielzahl dieser inhomogenen Parzellen erstrecken. Zur Realisierung dieser Absicht wäre es aber notwendig, dass sich entweder alle Eigentümer der von diesem Entwurf umfassten Parzellen auf den Abbruch ihrer Häuser und auf eine Bautätigkeit entsprechend dem Entwurf einigen oder aber, dass es einem - allenfalls bisher außenstehenden - Eigentümer gelingt, das Gesamteigentum an allen diesen Liegenschaften zu erwerben, um die Planung entsprechend dem Entwurf zu realisieren.

Beide dieser Erwartungen aber wären völlig realitätsfremd: (...) Demnach kann eine Interessenabwägung nur zum Vorteil der betroffenen Eigentümer ausfallen, weil selbstredend eine aus heutiger Sicht niemals realisierbare Planung auch keinen Anspruch darauf erheben kann, etwa als "öffentliches Interesse" zu gelten. Hingegen entspricht der Entwurf ausschließlich Willkür - fehlt es doch an jeglicher realistischer Planungsabsicht und Umsetzungsmöglichkeit.

3.5 Vor dem Hintergrund dieses Spannungsverhältnisses ist es eine rechtsstaatlich nicht tragbare Eingriffshandlung in das Grundrecht des Eigentums, wenn Eigentümern verboten wird, gewidmetes Bauland auch für Bautätigkeit zu nutzen (...) und wenn sogar soweit gegangen wird, dass an den bereits bestehenden Gebäuden außerhalb der zur Bebauung bestehenden Flächen keine weitere Bautätigkeit als ausschließlich Umbauten zulässig sein sollten.

Diese letztgenannte Einschränkung würde auch den Einschreiter treffen, zumal sich auf seinem Grundstück (...) ein bestehendes Nebengebäude - jedoch außerhalb der zur Bebauung vorgesehenen Flächen - befindet.“

Einwendungsbehandlung:

Der / die Einwender*In bezieht sich darauf, innerhalb des Gültigkeitsbereiches des 14.29.0 Bbauungsplanes gewidmetes Bauland zu besitzen und beabsichtigt eine (mit den Bestimmungen des Stmk Baugesetzes konforme Bebauung) im höchstmöglichen Ausmaß umzusetzen. Die durch den gegenständlichen Entwurf bewirkten Einschränkungen würden nahezu zu einem vollständigen Verbot dieser Bautätigkeit führen. Der Großteil seiner Grundstücke müsse vom Einschreiter als "Grünraum" belassen werden.

Hierzu darf angemerkt werden, dass der / die Einwender*In wesentliche, rechtliche Festlegungen für die entsprechenden Liegenschaften übersieht: Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan sind die Grundstücke Teil eines Aufschließungsgebietes (vgl. § 29 Abs. 1 Z 2 und Abs. 3 Stmk. ROG) - es handelt sich demnach um kein vollwertiges Bauland! Gemäß Verordnung zum 4.0 Flächenwidmungsplan (*Aufschließungserfordernis Nr. 7 gemäß § 3 Abs. 1 der Verordnung zum 4.0 FLÄWI*) bzw. graphischer Darstellung im Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan ist für das gegenständliche Aufschließungsgebiet ein Bebauungsplan zu erstellen.

Eine entsprechende Beschreibung dieser gesetzlichen Planungsgrundlagen ist unter Punkt 3 „Planungsgebiet“ im Erläuterungsbericht zum 14.29.0 Bebauungsplan enthalten.

Gemäß den Bestimmungen des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes ist mit der Bebauungsplanung eine „den Raumordnungsgrundsätzen entsprechende Entwicklung der Struktur und Gestaltung des (...) Baulandes (...) anzustreben“ (vgl. Stmk. ROG 2010 § 40 Abs. 2).

Die immanente Aufgabe der Bebauungsplanung besteht demnach gerade darin, durch die lagemäßige Definition („Beschränkung“) von Verkehrsflächen, Bauflächen und Grünflächen (entsprechend den Mindestanforderungen lt. § 41 Abs. 1 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes) den städtebaulichen Rahmen für die Entwicklung eines Gebietsbereiches festzulegen. Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Festlegungen im Bebauungsplan (hinsichtlich Bauweisen, Bauungsgrad und Höhenentwicklung) sowie im Hinblick auf die maximale Bebauungsdichte für den gegenständlichen Planungsbereich wurden im 14.29.0 Bebauungsplan äußerst großzügige Planungsspielräume ermöglicht.

Die grundlegende städtebauliche Konzeption zum 14.29.0 Bebauungsplan wurde im Erläuterungsbericht unter den Punkten 5-7 („Bebauung“, „Verkehrsanlagen“ und „Freiflächen, Grüngestaltung“) ausgeführt.

Für die konkreten Liegenschaften der Einwenderin / des Einwenders wurden im 14.29.0 Bebauungsplan mehrere mögliche Bauflächen - mit einer maximalen Höhenentwicklung von bis zu vier bzw. fünf Geschossen - jeweils um eine begrünte Hofzone angeordnet. Aus diesen städtebaulichen Festlegungen lässt sich insgesamt eine potentielle Geschossfläche von rd. 5.900 m² ableiten. Im Hinblick auf das Gesamtausmaß der, als Bauland verwertbaren Grundstücke der Einwenderin / des Einwenders, von rd. 3.200 m² sowie unter Berücksichtigung der maximalen Bebauungsdichte von 1,0 stellt diese Potentialfläche einen Planungsspielraum von rd. 180 % dar.

Eine widerrechtliche *Eingriffshandlung in das Grundrecht des Eigentums* kann durch die plangemäße Ausübung der hoheitlichen Planungsaufgaben der Gemeinde demnach nicht abgeleitet werden.

Im Hinblick auf den Vorwurf der fehlenden *Grundlagenforschung* und *gesetzlich gebotenen Interessenabwägung* darf festgehalten werden, dass unabhängig von den zu berücksichtigenden Planungsgrundlagen, im vorliegenden Fall des 14.29.0 Bebauungsplanes vor der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes alle im Grundbuch eingetragenen Eigentümer*Innen im Planungsbereich per Brief von der beabsichtigten Erstellung des Bebauungsplanes informiert wurden und gleichzeitig den Eigentümer*Innen die Möglichkeit der Bekanntgabe von Interessen für das Planungsgebiet geboten wurde. Von dieser Möglichkeit wurde teilweise Gebrauch gemacht.

Hierzu darf angemerkt werden, dass mehrere Eigentümer*Innen im Planungsgebiet die Absicht einen Neubau errichten zu wollen bekannt gegeben haben. Seitens der Grundstückseigentümer besteht ein Anspruch auf Erstellung eines Bebauungsplanes – unabhängig von den Entwicklungsabsichten eventuell betroffener Nachbarliegenschaften – dem die zuständige Behörde „spätestens im Anlassfall (z.B. Ansuchen um Erstellung eines Bebauungsplanes)“ nachzukommen hat. Dabei ist das Verfahren „unverzüglich nach Eintreten des Anlassfalles einzuleiten und (...) abzuschließen. (...)“ (vgl. Stmk. ROG 2010 § 40 Abs. 8).

Dem diametralen Ansinnen nach einem Erhalt der bestehenden Einfamilienhäuser und der bestehenden Wohnnutzung widerspricht die Verordnung eines Bebauungsplanes für den Planungsbereich insofern nicht, als mit dem Beschluss des Bebauungsplanes keine Verpflichtung zur Umsetzung von Bauvorhaben verbunden ist. Zudem wird darauf hingewiesen, dass der Großteil der bestehenden Wohngebäude ohnehin innerhalb der definierten Baugrenzlinien zu liegen kommt.

Zubauten außerhalb der Festlegungen des Bebauungsplanes widersprechen den ausführlich beschriebenen städtebaulichen Zielsetzungen für den Gebietsbereich und sind somit nicht möglich. Gemäß § 11 der Bebauungsplan-Verordnung sind jedoch Umbauten (und Instandsetzungsmaßnahmen) bei Gebäuden und Gebäudeteilen außerhalb der zur Bebauung bestimmten Flächen zulässig.

Einwendung 7 (OZ 0015): Steiermärkische Landesregierung – Abteilung 13 Umwelt und Raumordnung

„- Gemäß § 41 (1) Z1 StROG 2010 sind in Bebauungsplänen als „Mindestinhalte“ ua. jedenfalls auch die Inhalte des Räumlichen Leitbildes (soweit darstellbar) ersichtlich zu machen. Diese werden in den Erläuterungen zum Teil angeführt, doch fehlt eine entsprechende Ersichtlichmachung im Wortlaut und/oder in der Plandarstellung. Diese ist zu ergänzen.

- Unter Berücksichtigung der Mindestinhalte gem. § 41 (1) Z2 StROG ist für sämtliche Teilflächen des Planungsgebietes auch der zulässige Bebauungsgrad festzulegen, wobei generell unterschiedliche Festlegungen für Teilflächen im Sinne der gebotenen Gleichbehandlung zu begründen sind.

- Zu § 5 (2) wird um eine Prüfung ersucht, ob die Bestimmung „straßenseitige Balkone dürfen nicht über die Baugrenzlinien vortreten“ auch im Bereich der bestehenden zentralen Verkehrsfläche im östlichen Teil innerhalb des Planungsgebietes anzuwenden ist.

- Hinsichtlich Dachformen werden im Bebauungsplanentwurf im Grunde keinerlei einschränkende Festlegungen getroffen, wodurch eine ungeordnete Durchmischung unterschiedlichster Dachformen zu einem unruhigen Erscheinungsbild führen kann. Damit wird dem Ziel der Bebauungsplanung, eine den Raumordnungsgrundsätzen entsprechende Struktur und Gestaltung des Baulandes sicherzustellen, nicht entsprochen, weshalb einschränkende Vorgaben hinsichtlich der zulässigen Dachformen erforderlich sind.

- Zu § 8 (2) wird um Klarstellung ersucht, ob auf Bauplatz A ausschließlich max. 5 PKW-Abstellplätze „im Freien“ zulässig sind oder ob gegebenen Falles zudem auf diesem Bauplatz auch die Errichtung einer Tiefgarage möglich/zulässig ist.

- Unter Berücksichtigung der dargelegten Lärmbelastung und des Aufschließungserfordernisses des FWP 4.00 idgF „Lärmfreistellung gegenüber emittierendem Straßen- und/oder Schienenverkehr sowie gegenüber emittierenden Gewerbe- und Industriebetrieben“ ist bereits auf Ebene der Bebauungsplanung der grundsätzliche Nachweis mit Vorgaben für entsprechende Maßnahmen zu erbringen, dass die dem Stand der Technik entsprechende Umsetzung von Immissionsschutzmaßnahmen für Gebäude und wesentliche Freiflächen möglich sein wird. Ein gänzliches Abschieben dieser Prüfung auf nachfolgende Bauverfahren wird abgelehnt. Auf Grundlage entsprechender Vorgaben sind ergänzende Festlegungen im BPL zu treffen.

Anmerkung zu den Erläuterungen „Aufhebung als Aufschließungsgebiet“: In § 29 (3) Z4 StROG 2010 ist zur Aufhebung von Aufschließungsgebieten festgelegt, dass der Gemeinderat „nach Erfüllung der Aufschließungserfordernisse“ unter Anführung der Gründe diese zu beschließen hat. Grundsätzlich sind daher für die Aufhebung eines Aufschließungsgebietes entsprechend den oa. Vorgaben des StROG 2010 entsprechende Nachweise zu führen, dass sämtliche im Flächenwidmungsplan 4.00 idgF festgelegten Aufschließungserfordernisse in der Natur bereits tatsächlich umgesetzt bzw. errichtet wurden.

- In der Erläuterung auf Seite 18 zu Fahrradabstellplätzen wird iVm der entsprechenden Wortlaut-festlegung um Prüfung der dort angeführten Wohnnutzfläche sowie generell im Wortlaut um Prüfung der Nummerierung (§ 10?) ersucht.“

Einwendungsbehandlung:

Die Inhalte des 1.0 Räumlichen Leitbildes sind im Erläuterungsbericht zum 14.29.0 Bebauungsplan bereits ausreichend dargelegt. Eine entsprechende Ersichtlichmachung im Plan oder Wortlaut der Verordnung ist daher nicht angedacht.

Zusätzlich zur plangrafischen Beschränkung des Bebauungsgrades (durch die Festlegung von Baugrenzlinien, Frei- und Grünflächen) wurde ein Wert von max. 0,5 in der Verordnung festgelegt. Unter Berücksichtigung der maximalen Bebauungsdichte von 1,0 können somit eine mindestens zweigeschossige Bebauung und ein entsprechend niedriger Versiegelungsgrad sichergestellt werden.

Die Festlegungen zu straßenseitigen Balkonen in § 5 (2) wurden präzisiert; nunmehr wird klargestellt, dass diese Vorgaben nicht im Bereich der privaten Erschließungsstraße zur Anwendung gelangen.

Im Hinblick drauf, dass die Einschränkung möglicher Dachformen im Steiermärkischen Raumordnungsgesetz in den „Kann-Bestimmungen“ (unter Abs. 2 Z. 9) mit dem Hinweis „(fließend bis Maximalinhalt)“ enthalten ist, bleibt eine diesbezügliche Anwendung offensichtlich der Gemeinde überlassen. Unter Berücksichtigung der besonderen Rahmenbedingungen des gegenständlichen Planungsbereiches innerhalb des Stadtentwicklungsprojekts Reininghaus, hinsichtlich der Struktur und des Erscheinungsbildes der Bestandsbebauung, wurde von einer Einschränkung der Dachformen abgesehen, zumal die Einfügung zukünftiger Bauvorhaben in das Straßen-, Orts und Landschaftsbild unabhängig von den Festlegungen der Bebauungsplanverordnung gemäß den Festlegungen des Steiermärkischen Baugesetzes im Bauverfahren zu beurteilen ist.

Zur Fragestellung, ob auf Bauplatz A die Errichtung einer Tiefgarage zulässig ist, wird ausgeführt, dass unter den, in der Verordnung zum 14.29.0 Bebauungsplan enthaltenen Bestimmungen (§ 8 Abs. 1-2) eine Tiefgarage (für maximal fünf PKW) errichtet werden kann. Ebenso ist die Errichtung von maximal fünf im Gebäude integrierten Abstellplätzen zulässig.

Zum Thema der Lärmfreistellung wird seitens der einwendenden Behörde einerseits vorgebracht, dass *bereits auf Ebene der Bebauungsplanung der grundsätzliche Nachweis erbracht werden muss, dass eine dem Stand der Technik entsprechende Umsetzung von Immissionsschutzmaßnahmen für Gebäude und wesentliche Freiflächen möglich sein wird.* Andererseits wird darauf verwiesen, dass zur Aufhebung der Aufschließungserfordernisse durch den Gemeinderat die *im Flächenwidmungsplan festgelegten Aufschließungserfordernisse in der Natur bereits tatsächlich umgesetzt bzw. errichtet wurden.*

Eine endgültige Überprüfung, ob die normgemäß definierten Grenzwerte eingehalten werden können, ist dementsprechend nur auf Grundlage eines konkreten Bauvorhabens mit Festlegung der Lage bestimmter Nutzungen und einer bautechnischen Detaillierung entsprechender Bauteile möglich ist.

Auch hierzu darf festgehalten werden, dass entsprechende Möglichkeiten zur Festlegung ausschließlich in den „Kann-Bestimmungen“ (unter § 41 Abs. 2 Z. 10) enthalten sind. In diesem Zusammenhang kann die Forderung nach ergänzenden Festlegungen zum Schallschutz innerhalb der gegenständlichen Bebauungsplan-Verordnung nur als un schlüssig bezeichnet werden.

Im Hinblick auf die abweichenden Flächenangaben zur erforderlichen Anzahl der Fahrradabstellplätze (in Verordnung und Erläuterungsbericht des Bebauungsplan-Entwurfs) sowie die fehlerhafte Nummerierung in der Verordnung wurden entsprechende Korrekturen für die Beschlussfassung vorgenommen. Zu diesen (und weiteren) Änderungen in der Verordnung zum 14.29.0 Bebauungsplan wurden die Eigentümer*Innen angehört.

Stellungnahme 1 (OZ 0016): Straßenamt

- 1) *Im Erläuterungsbericht ist Folgendes festhalten: „Innerhalb des Bebauungsplan-Entwurfs ist die Umsetzung zweier Geh- und Radwegverbindungen vorgesehen (...) Die Übernahme dieser Abtretungsflächen in das öffentliche Gut ist vorgesehen.“
Aus straßenerhaltungstechnischen Gründen sind bei der Ausführung des Geh- und Radweges entsprechende Versickerungsflächen für die anfallenden Niederschlagswässer bzw. Ablagerungsflächen von Schnee zu berücksichtigen. (...)
Die Lage der Straßenbeleuchtung kann derzeit mangels entsprechender Darstellung nicht beurteilt werden, diese ist ebenso in den Plandarstellungen aufzunehmen. (...)*
- 2) *Die geplante Grundstückszufahrt im Bereich der Teichäckergasse ist im Hinblick des Bewilligungsverfahrens gem. dem Stmk. Landesstraßenverwaltungsgesetz mit dem Straßenamt vorabzustimmen.
Eine Zusammenlegung der Grundstückszufahrt und des Geh- und Radweges ist abzulehnen (...) Auf eine ausreichende räumliche Trennung zwischen der Grundstückszufahrt und dem in die Teichäckergasse einmündenden Geh- und Radweg ist zu achten. (...)*
- 3) *Der Straßenquerschnitt der Teichäckergasse ist (...) im Einvernehmen mit der Abteilung für Verkehrsplanung und dem Straßenamt zu definieren. Entsprechende Abtretungsflächen die Liegenschaft mit der GSt.-Nr. 348/1 betreffend sind ggf. zu berücksichtigen.*

- 4) *Im Falle der im südöstlichen Bebauungsplangebiet angedachten wohnungsfreien Erdgeschoßnutzung sind für den Kundenverkehr oder die Belieferung etwaiger Gewerbebetriebe Kfz-Abstellmöglichkeiten in einer ausreichenden Anzahl am Privatgrund zu berücksichtigen. Entlang der Brauhausstraße gibt es keine öffentlichen Ladezonen oder Parkplätze.*
- 5) *Haltemöglichkeiten für Müllsammelfahrzeuge sind in ausreichender Größe am Privatgrund vorzusehen, um den fließenden Verkehr in der Brauhausstraße nicht zu beeinträchtigen.*
- 6) *Entsprechende Verkehrsmaßnahmen gem. der Straßenverkehrsordnung 1960, wie z.B. die Verordnung von Geh- und Radwegen, sind im Zuge eines straßenpolizeilichen Verfahrens festzulegen.*

Einwendungsbehandlung:

Die unter den Punkten 1, 2, 5 und 6 genannten Themen können auf Ebene des raumordnungsrechtlichen Bebauungsplanverfahrens nicht berücksichtigt werden. Eine entsprechende Beurteilung ist erst im Zuge der nachfolgenden Verfahren auf Basis detaillierter Einreich- und Außenanlagenplanung möglich. Die erforderlichen Abstimmungen zwischen den Bauwerbern und den zuständigen Abteilungen der Stadt Graz hinsichtlich der weiterführenden Planungen wurde in den entsprechenden Vereinbarungen berücksichtigt.

Die unter Punkt 3 angesprochenen Flächen zum notwendigen Ausbau der Teichäckergasse liegen überwiegend außerhalb des Gültigkeitsbereiches des 14.29.0 Bebauungsplanes. Eine Vereinbarung zur Abtretung dieser Flächen in das öffentliche Gut wurde jedoch bereits unterzeichnet.

Eine entsprechende Anzahl von PKW-Abstellplätzen für die „Nichtwohnnutzung“ im südöstlichen Bereich des Bebauungsplanes ist in den Stellplatzvorgaben der Verkehrsplanung berücksichtigt. Die erforderliche Fläche für mögliche PKW-Stellplätze und Manipulationsflächen ist durch eine Parkplatzfläche „in ungefährer Lage“ im Plan dargestellt, kann jedoch erst im nachfolgenden Bauverfahren auf Basis konkreter Nutzungen abschließend bewertet werden.

Stellungnahme 2 (OZ 0017): Energie Graz GmbH & Co KG und Stromnetz Graz GmbH & Co KG
*Von Seiten der Energie Graz GmbH & Co KG und Stromnetz Graz GmbH & Co KG bestehen zum Bebauungsplan 14.29.0 **keine Einwände.***

Der Bebauungsplan liegt im Versorgungsgebiet der Nahwärme Reininghaus. Eine Wärmeversorgung aus der Nahwärmeversorgungsleitung, die mit Reininghaus Baulos 02 im Jahr 2020/21 in der Brauhausstraße errichtet wird, ist möglich.

Beim Bebauungsplan „Brauhausstraße –Teichäckergasse“ befindet sich im angegebenen Areal Niederspannungstrassen (Erdkabel und Freileitung). Bei etwaigen Umbauarbeiten ist unbedingt frühzeitig mit der Stromnetz Graz, in Bezug auf bestehende Leitungen (Online Leitungsauskunft), Umspannstation, Abbruchbescheid, sowie einem neuen Anschlusskonzept Rücksprache zu halten.

Einwendungsbehandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme 3 (OZ 0018): Abteilung Grünraum und Gewässer

*Im Verordnungstext zum 14.29.0 Bebauungsplan sind folgende Punkte aufgefallen:
Im Hinblick auf die bisher getroffenen Festlegungen in Reininghaus sind Flachdächer mit einer Substrathöhe von mindestens 12 cm extensiv zu begrünen.
Die im § 9 (5) festgelegten Abstände der Baumpflanzungen zum aufgehenden Mauerwerk sind für Laubbäume 1. Ordnung auf min. 9 m zu korrigieren.
Das Stadtwäldchen befindet sich im Privateigentum der Stadt Graz – dies sollte im Erläuterungsbericht unter Pkt. 4 lit. f und Pkt. 7 korrigiert werden.*

Einwendungsbehandlung:

Die betreffenden Punkte wurden in der Verordnung und im Erläuterungsbericht zum 14.29.0 Bebauungsplan berücksichtigt.

Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 14.29.0 Bebauungsplan „Brauhausstraße – Teichäckergasse“ in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG: (textliche Änderungen sind unterstrichen dargestellt)

§ 4 BEBAUUNGSDICHTE, BEBAUUNGSGRAD

(2) Der Bebauungsgrad wird mit höchstens 0,5 festgelegt.

§ 5 BAUGRENZLINIEN, HÖHENZONIERUNGSLINIEN

(1) ~~Straßenseitige~~ Balkone dürfen nicht über die Baugrenzlinien entlang öffentlicher Verkehrsflächen vortreten.

§ 6 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, DÄCHER, RAUMHÖHE

(1) Dächer mit einer Neigung von bis zu 10 ° sind zu begrünen. Die Substrathöhe hat mindestens 12 cm zu betragen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stiegenhäuser und Lifte bis höchstens 30% der Dachflächen pro Bauplatz.

§ 8 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

(6) Je angefangene 30 m² Wohnnutzfläche, beziehungsweise je angefangene 50 m² Nutzfläche gem. Stmk. ROG §30 (1) Z 2 ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen. Fahrradabstellräume, Müllräume, Technikräume und Erschließungsflächen zählen nicht dazu. Mindestens 50% der erforderlichen Fahrradabstellplätze pro

Bauplatz sind ebenerdig durch Gebäude überbaut, oder über Fahrradrampen erreichbar, in Gebäuden zu errichten.

Zudem wurde die fehlerhafte Nummerierung in den nachfolgenden Verordnungspunkten (neue Punkte 10-12) korrigiert.

PLANWERK:

1. Änderung der Straßenflucht an der nördlichen Straßenseite der Kratkystraße (auf Gst. Nr. 348/12).
2. Änderung der Baugrenzl原因en auf dem „Bauplatz A“ (auf Gst. Nr. 348/8) und Festlegung eines emissionsgeschützten Freibereichs mit Baumpflanzungen.

Aufgrund dieser Änderungen wurde eine neuerliche Anhörung aller Grundeigentümer*Innen mit einer Einwendungsfrist bis 10.02.2021 durchgeführt. Innerhalb dieser Frist sind zwei weitere Einwendungen bzw. Stellungnahmen eingelangt:

Einwendung 8 (OZ 0020):

Seitens des Einwenders / der Einwenderin wurde die, bereits zur Auflage des 14.29.0 Bebauungsplanes vorgebrachte (unter OZ 0014 protokollierte), Einwendung wortgleich übermittelt und um den nachstehend zitierten Absatz zu den durchgeführten Änderungen ergänzt:

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan ist das Planungsgebiet bisher mit einem Bebauungsdichtewert von 0,4-1,0 ausgewiesen. Die mit dem Entwurf beabsichtigte Verringerung des Bebauungsplanes auf ein Höchstmaß von 0,5 ist demnach ein weiterer – ohne ausreichende Rechtsgrundlage – beabsichtigter Eingriff in das Eigentumsrecht des Einschreiters.

Die dazu in den Erläuterungen zum Entwurf vertretene Argumentation, dass „eine mindestens zweigeschossige Bebauung und ein entsprechend niedriger Versiegelungsgrad sichergestellt werden“ sollten, reicht als Erklärung im Lichte raumordnungsrechtlicher Anforderungen keineswegs aus.

Einwendungsbehandlung:

Im Hinblick auf den, seitens des Einwenders / der Einwenderin vermuteten, (weiteren) Eingriff in das Eigentumsrecht wird auf die obenstehende Einwendungsbeantwortung der ursprünglich eingebrachten Einwendung verwiesen.

Zudem wird darauf hingewiesen, dass die Einführung des Bebauungsgrades aufgrund der Einwendung erfolgte, wonach die Mindestinhalte gemäß § 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes auch die Festlegung eines Bebauungsgrades erfordern (vgl. § 41 Abs. 1 Z 2 lit. i); womit sich auch die Frage nach der „ausreichenden Rechtsgrundlage“ beantworten lässt. Die entsprechende Beschreibung der städtebaulichen Zielsetzungen wurde im Erläuterungsbericht ergänzt.

Stellungnahme 4 (OZ 0021): Steiermärkische Landesregierung – Abteilung 13 Umwelt und Raumordnung

Zu den mit der vorliegenden Anhörung geplanten Änderungen des Bebauungsplan-Entwurfes bestehen aus raumordnungsfachlicher Sicht grundsätzlich keine Einwände. Auf die Einwendung zur Auflage des Bebauungsplanes vom 02.12.2020 wird hingewiesen.

Einwendungsbehandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Aufhebung des Aufschließungsgebietes

Gründe für die Ausweisung als Aufschließungsgebiet (Nr. XIV.06) gemäß Verordnung zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

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

- a) Nachweis der Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit der äußeren Erschließung (MIV, ÖV, Rad- und Fußwege) und ausreichend leistungsfähige Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz jeweils im Sinne des im Rahmenplan Graz-Reininghaus (Gemeinderatsbeschluss vom 25.02.2010) angestrebten Modal Splits und in Abstimmung auf die etappenweise Siedlungsentwicklung*
- b) Maßnahmen zur Förderung der Sanften Mobilität im Sinn des Rahmenplanes Reininghaus (Gemeinderatsbeschluss vom 25.02.2010) (ÖV, Radwege, Parkierung usw.)*
- g) Gestaltung eines Quartierparks gem. Rahmenplan Reininghaus (Gemeinderatsbeschluss vom 25.02.2010) im Ausmaß von rund 8% der Baulandfläche*

Die überwiegenden Aufschließungserfordernisse können durch die Erstellung des vorliegenden Bebauungsplanes als erfüllt angesehen werden.

Die Erfüllung der Aufschließungserfordernisse unter Pkt. 6 und lit. b erfordert jedoch über das Bebauungsplanverfahren hinaus gehende Maßnahmen.

Trotz des Beschlusses des Bebauungsplans bleibt daher die Widmung als Aufschließungsgebiet vorerst aufrecht.

Inhalt

Der Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungswortlaut und der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung sowie einem Erläuterungsbericht.

Er entspricht den inhaltlichen Anforderungen gemäß Steiermärkisches Raumordnungsgesetz und ist widerspruchsfrei zum 4.02 Stadtentwicklungskonzept sowie zum 4.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz.

Hinsichtlich weiterer Informationen wird auf den beiliegenden Erläuterungsbericht verwiesen.

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

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

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

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung

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

den

A n t r a g,

der Gemeinderat wolle beschließen:

1. den 14.29.0 Bebauungsplan „Brauhausstraße – Teichäckergasse“, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht, und
2. die Einwendungserledigungen, und
3. die Aufhebung folgender Aufschließungserfordernisse des Aufschließungsgebietes (Nr. XIV.06):
 - 3. *Innere Erschließung*
 - 5. *Öffentlich nutzbare Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr*
 - 7. *Bebauungsplanpflicht, Geordnete Siedlungsentwicklung*
 - a. *Nachweis der Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit der äußeren Erschließung*
 - g. *Gestaltung eines Quartierparks gem. Rahmenplan Reininghaus*

Das Aufschließungsgebiet (Nr. XIV.06) bleibt in Bezug auf folgende Aufschließungserfordernisse:

- 6. *Lärmfreistellung gegenüber emittierendem Straßen- und /oder Schienenverkehr sowie gegenüber emittierenden Gewerbe- und Industriebetrieben*
 - b. *Maßnahmen zur Förderung der Sanften Mobilität im Sinn des Rahmenplanes Reininghaus*
- aufrecht.

Der Bearbeiter:

DI Markus Dröscher-Mentil

(elektronisch unterschrieben)

Der Abteilungsvorstand:

DI Bernhard Inninger

(elektronisch unterschrieben)

Der Baudirektor:

DI Mag. Bertram Werle

(elektronisch unterschrieben)

Der Bürgermeister als Stadtsenatsreferent:

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

Ausschusses für Stadt- und Grünraumplanung

am.....

Die Schriftführerin

Der Vorsitzende:

Der Antrag wurde in der heutigen öffentlichen nicht öffentlichen Gemeinderatssitzung

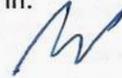
bei Anwesenheit von GemeinderätInnen

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

Beschlussdetails siehe Beiblatt

Graz, am 25.2.21

Der/die Schriftführerin:



Vorhabenliste/BürgerInnenbeteiligung:

- Der Bebauungsplan wurde auf die Vorhabenliste gesetzt: ja, 06.02.2019
- Die BürgerInnenbeteiligung erfolgte über die Auflage des Bebauungsplanes, diese wurde für einen Zeitraum von mindestens 8 Wochen anberaumt und zusätzlich erfolgte innerhalb dieser Frist eine Informationsveranstaltung zum Bebauungsplan. Die Kundmachung über die Auflage wurde im Amtsblatt kundgemacht, weitere Informationen sind über die Internetseite der Stadt Graz www.graz.at/bebauungsplanung abrufbar.

Bezirksrat

Dem Bezirksrat 14. Wetzelsdorf wurde gemäß § 6 Abs 2 Z 4 und 5 der Geschäftsordnung für den Bezirksrat, sowie für Bezirksvorsteherinnen /Bezirksvorsteher 2009, der 14.29.0 Bebauungsplan zur Stellungnahme und Information übermittelt.

Der Bezirksrat hat keine Stellungnahme abgegeben.

	Signiert von	Dröscher Markus
	Zertifikat	CN=Dröscher Markus,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2021-02-12T10:56:21+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Inninger Bernhard
	Zertifikat	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2021-02-12T18:30:17+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

14.29.0 Bebauungsplan

„Brauhausstraße – Teichäckergasse“

XIV. Bez., KG Baierdorf

Graz, 25.02.2021

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Mehrere Eigentümer innerhalb des Planungsbereiches ersuchen um die Erstellung eines Bebauungsplanes. Das Planungsgebiet weist eine Größe von rd. 18.800 m² auf.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan ist dieser Bereich als „*Aufschließungsgebiet (Nr. XIV.06) – Allgemeines Wohngebiet*“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,4 – 1,0 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 „*Gewerbe- und Mischgebiet*“.

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.

In Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen wurde der Bebauungsplan 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 16. September 2020 über die beabsichtigte Auflage des 14.29.0 Bebauungsplan-Entwurfes „Brauhausstraße – Teichäckergasse“ informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 30. September 2020.

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über rd. 9 Wochen, in der Zeit vom 01.10.2020 bis zum 03.12.2020 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Aufgrund gesetzlicher Bestimmungen (im Zusammenhang mit COVID-19) wurde am 24.11.2020 eine öffentliche Informationsveranstaltung im Live-Video-Format durchgeführt.

Während der Auflagefrist langten 10 Einwendungen und Stellungnahmen im Stadtplanungsamt ein.

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 14.29.0 Bebauungsplan „Brauhausstraße – Teichäckergasse“ in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG: (textliche Änderungen sind unterstrichen dargestellt)

§ 4 BEBAUUNGSDICHTE, BEBAUUNGSGRAD

- (2) Der Bebauungsgrad wird mit höchstens 0,5 festgelegt.

§ 5 BAUGRENZLINIEN, HÖHENZONIERUNGSLINIEN

- (1) Straßenseitige Balkone dürfen nicht über die Baugrenzlinien entlang öffentlicher Verkehrsflächen vortreten.

§ 6 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, DÄCHER, RAUMHÖHE

- (1) Dächer mit einer Neigung von bis zu 10 ° sind zu begrünen. Die Substrathöhe hat mindestens 12 cm zu betragen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stiegenhäuser und Lifte bis höchstens 30% der Dachflächen pro Bauplatz.

§ 8 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (6) Je angefangene 30 m² Wohnnutzfläche, beziehungsweise je angefangene 50 m² Nutzfläche gem. Stmk. ROG §30 (1) Z 2 ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen. Fahrradabstellräume, Müllräume, Technikräume und Erschließungsflächen zählen nicht dazu. Mindestens 50% der erforderlichen Fahrradabstellplätze pro Bauplatz sind ebenerdig durch Gebäude überbaut, oder über Fahrradrampen erreichbar, in Gebäuden zu errichten.

Zudem wurde die fehlerhafte Nummerierung in den nachfolgenden Verordnungspunkten (neue Punkte 10-12) korrigiert.

PLANWERK:

1. Änderung der Straßenflucht an der nördlichen Straßenseite der Kratkystraße (auf Gst. Nr. 348/12).

2. Änderung der Baugrenzlinien auf dem „Bauplatz A“ (auf Gst. Nr. 348/8) und Festlegung eines emissionsgeschützten Freibereichs mit Baumpflanzungen.

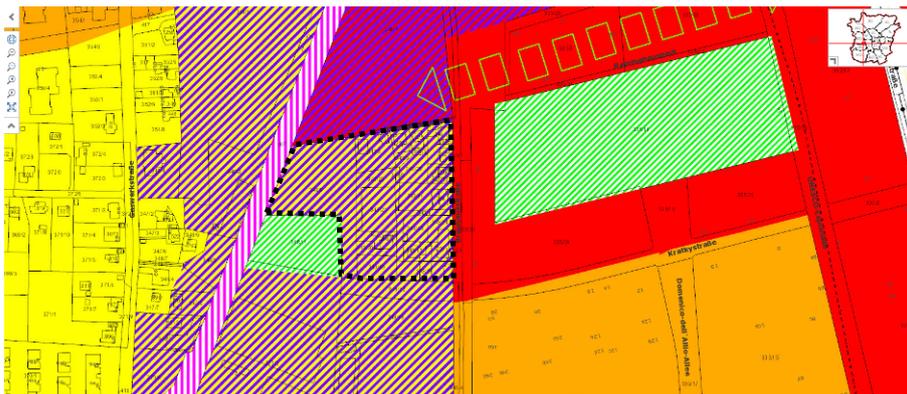
Aufgrund dieser Änderungen wurde eine neuerliche Anhörung aller Grundeigentümer*Innen mit einer Einwendungsfrist bis 10.02.2021 durchgeführt. Innerhalb dieser Frist sind zwei weitere Einwendungen bzw. Stellungnahmen eingelangt.

3. Planungsgebiet

Das Planungsgebiet liegt an der westlichen Straßenseite der Brauhausstraße, zwischen der Teichäckergasse im Norden und der (Verlängerung der) Kratkystraße im Süden. Der Bereich steht im grundbücherlichen Eigentum mehrerer natürlicher und juristischer Personen und weist eine Gesamtfläche von rd. 18.800 m² auf.

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen

4.0 Stadtentwicklungskonzept i.d.g.F.: „Gewerbe- und Mischgebiet“ (§ 19 STEK)



Auszug aus dem Entwicklungsplan zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept.

Die schwarz strichlierte Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

Die nördlich angrenzende Fläche ist als „Industrie, Gewerbe/ Zentrum“ ausgewiesen, die Flächen östlich der Brauhausstraße sind als „Zentrum“ definiert. Im südwestlichen Bereich schließt ein Areal, welches als „Eignungszone Freizeit, Sport, Ökologie“ ausgewiesen ist an das Planungsgebiet an.

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 liegt das Planungsgebiet vollständig im 1000 m-Einzugsbereich der Eisenbahn (nächstgelegene Haltestelle Köflacher Bahnhof - GKB).

Die südwestlichen Teilbereiche des Planungsbereiches liegen bereits innerhalb der Kategorie 1 - „Innerstädtische Bedienqualität“ (Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis -ende).

Die Buslinie 66 ist entlang der Wetzelsdorfer Straße in Betrieb. Das „Straßenbahnprojekt Reininghaus“ befindet sich derzeit in Umsetzung (Diese beiden Linien sind im nachstehenden Ausschnitt aus dem Deckplan 3 nicht dargestellt).



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

Die schwarze Umrandung markiert das Planungsgebiet.

- Einkaufszentren (Deckplan 5): Keine Ausweisung.

1.0 Räumliches Leitbild (seit 27.02.2020 rechtswirksam):

Bereichstyp „Entwicklungsbereiche“ im Teilraum Nr. 12:

Funktionsdurchmischung:

Im Zuge von Bebauungsplänen verbindliche Festlegungen treffen.

Zulässige Parkierungsformen:

Tiefgarage im Neubaufall), allenfalls Hochgaragen im Übergang zu stark emittierenden Verkehrsbändern und Betrieben; bei überwiegender Wohnnutzung ist die Errichtung von PKW-Abstellplätzen in freier Aufstellung in verträglicher Relation zur Bauplatzgröße zulässig, sofern mit Gebietscharakter und Topographie vereinbar.

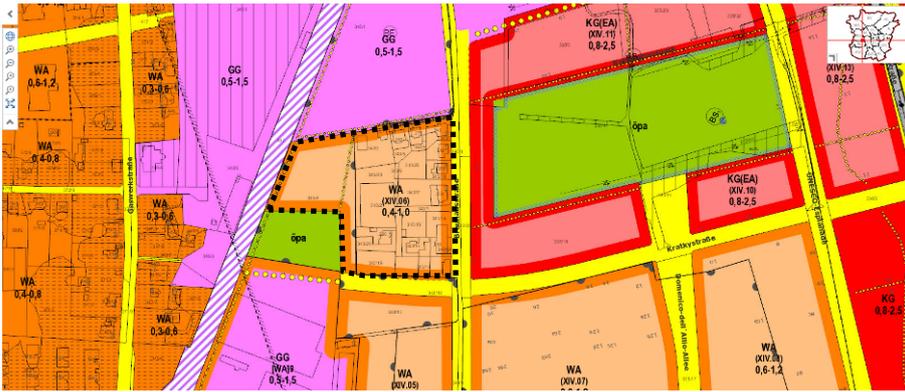
Kommunales Energiekonzept (KEK) 2017 gem. StROG:

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 ist gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan als „Aufschließungsgebiet (Nr. XIV.06) – Allgemeines Wohngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,4 – 1,0 ausgewiesen.



Auszug aus dem 4.0
Flächenwidmungsplan.

Die schwarze
Umrandung markiert
das Planungsgebiet

Gemäß § 3 der Verordnung zum 4.0 Flächenwidmungsplan sind für das gegenständliche Planungsgebiet folgende Aufschließungserfordernisse festgelegt:

3. Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)
 5. Öffentlich nutzbare Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr
 6. Lärmfreistellung gegenüber emittierendem Straßen- und /oder Schienenverkehr sowie gegenüber emittierenden Gewerbe- und Industriebetrieben
 7. Bebauungsplanpflicht, Geordnete Siedlungsentwicklung, Erfordernis zur Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild
- a) Nachweis der Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit der äußeren Erschließung (MIV, ÖV, Rad- und Fußwege) und ausreichend leistungsfähige Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz jeweils im Sinne des im Rahmenplan Graz-Reininghaus (Gemeinderatsbeschluss vom 25.02.2010) angestrebten Modal Splits und in Abstimmung auf die etappenweise Siedlungsentwicklung
 - b) Maßnahmen zur Förderung der Sanften Mobilität im Sinn des Rahmenplanes Reininghaus (Gemeinderatsbeschluss vom 25.02.2010) (ÖV, Radwege, Parkierung usw.)
 - g) Gestaltung eines Quartierparks gem. Rahmenplan Reininghaus (Gemeinderatsbeschluss vom 25.02.2010) im Ausmaß von rund 8% der Baulandfläche

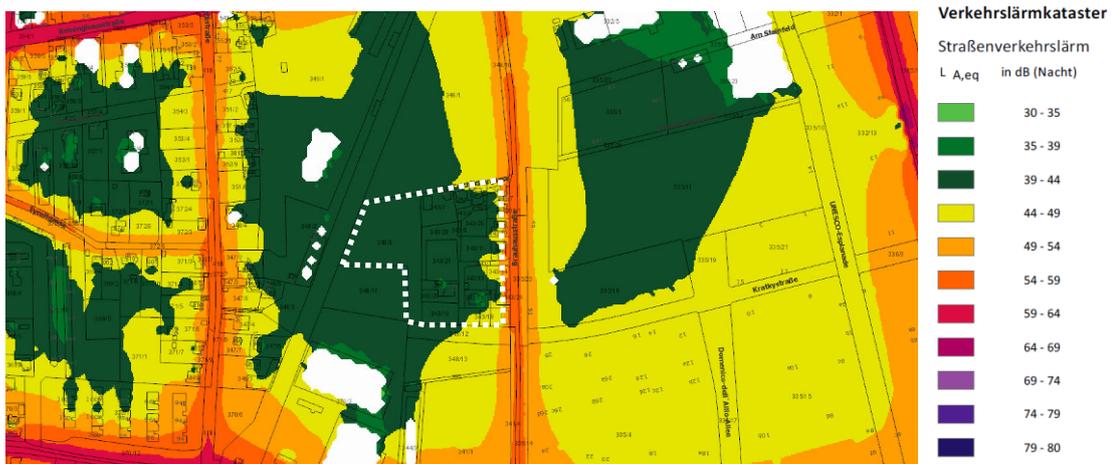
Deckpläne zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

- Baulandzonierungsplan (Deckplan 1): Bebauungsplan erforderlich
- Beschränkungszonen für die Raumheizung (Deckplan 2) gem. §30 (7) StROG 2010 idF LGBL Nr. 140/2014 iVm § 10 Abs 2 und 3 der 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 der Gefährdungszonen.

- Baulandmobilisierungsplan (Deckplan 4): Für das Planungsgebiet besteht ein Mobilisierungsvertrag.

Karten zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

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



Auszug aus der Karte 2A zum 4.0 Flächenwidmungsplan. Die weiße Umrandung markiert das Planungsgebiet.

- *Bahn/ Fluglärm (Karte 2B)*

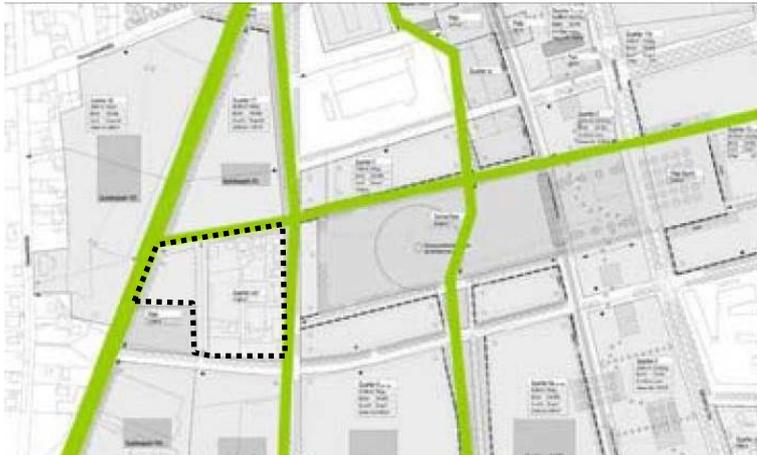


Auszug aus der Karte 2B zum 4.0 Flächenwidmungsplan. Die schwarze Umrandung markiert das Planungsgebiet.

Wie in der Karte 2B zum 4.0 Flächenwidmungsplan ersichtlich ist, werden aufgrund der Graz-Köflacher-Bahn im Bereich des Planungsareals bis zu 60 dB L_{A,eq} während der Nachtstunden (22-6h) erreicht.

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.“

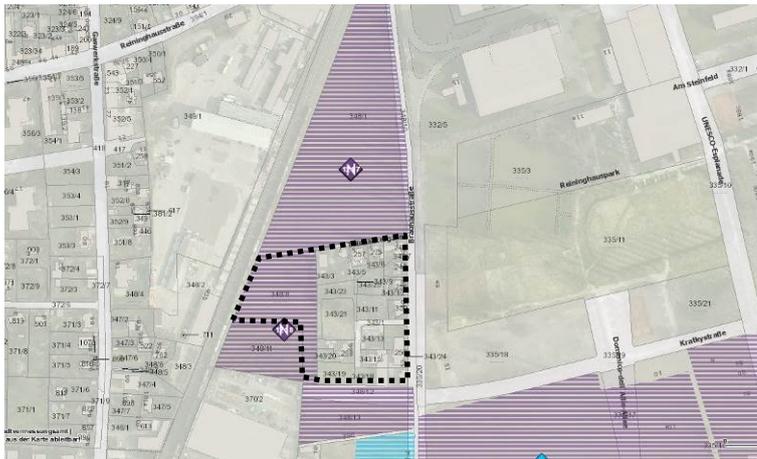
- Sicherheitsstadtkarte Belastungskategorien: Bombenblindgängerkataster der Stadt Graz
Der Planungsbereich ist überwiegend von der gelben Zone betroffen, im südöstlichen Teilbereich ist kleinräumig die rote Zone markiert.
Gelbe Zone: Hier ist das Vorhandensein von Kampfmitteln gering.
Roten Zone: mit dem Vorhandensein von Kampfmitteln ist hier zu rechnen!



Auszug aus dem Bombenblindgängerkataster der Stadt Graz.

Die schwarze Umrandung entspricht dem Planungsgebiet.

- Archäologiekataster:



Auszug aus dem Archäologiekataster.

Die schwarze Umrandung markiert das Planungsgebiet.

Im westlichen Teilbereich sind möglicherweise Fundstellen vorhanden.

- 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 Planungsareal (Quartier Us1 östlich und Teil des Quartiers 17 westlich).

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.

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)

Im Hinblick auf die bestehende Bebauung mit überwiegend kleinteiligen Gebäudestrukturen innerhalb des Planungsgebietes ist mit dem gegenständlichen Bebauungsplan vor allem der Übergang zu den angrenzenden Bebauungsstrukturen in Reininghaus zu definieren.

Für den westlichen Teilbereich wurden die Vorgaben des Rahmenplan Graz Reininghaus - Quartier 17 berücksichtigt.

Situierung und Umgebung

- Im Norden begrenzt die Teichäckergasse das Planungsareal, welche gemäß Eintragung im 4.0 Flächenwidmungsplan als Geh- und Radwegverbindung ausgebaut und gestaltet werden soll. Das nördlich angrenzende, dreieckig zugeschnittene Areal wurde bisher als landwirtschaftliche Ackerfläche genutzt und dient derzeit als Lagerfläche für die umliegenden Baustellen. (Für diese Fläche ist eine Widmung „Kerngebiet“ in Vorbereitung).
- Westen: Im südwestlichen Anschluss an den Planungsbereich liegt eines der, über das gesamte Reininghaus-Areal verteilten Stadtwaldchen (im 4.0 Flächenwidmungsplan ist die Fläche als öffentliche Parkanlage festgelegt und daher nicht Teil des vorliegenden 14.29.0 Bebauungsplanes). Am westlichen Rand Planungsgebietes und des Stadtwaldchens verläuft die Bahntrasse der Graz-Köflacher Bahn. Darüber hinaus sind das Betriebsareal der Fa. Katzenberger (ehemaliges Betonwerk) bzw. überwiegend kleinteiligere Bebauungsstrukturen entlang der Gaswerkstraße erkennbar.
- Osten: Im Osten der Brauhausstraße liegt das Quartier 5, das sich derzeit in Bau befindet und welches den zentralen öffentlichen Park des Reininghaus-Areals einschließt. Nördlich angrenzend befinden sich das Areal der Fa. Stamag mit dem markanten Betriebsgebäude und ein dreigeschossiges Bürogebäude an der Reininghausstraße. Südlich daran angrenzend liegt das Quartier 6 Süd; hier sollen bis zu siebengeschossige, hofbildende Bebauungsstrukturen und ein öffentlicher Platzbereich an der Kreuzung mit der Wetzelsdorfer Straße entstehen.
- Im Süden grenzt das Planungsgebiet an die Kratkyastraße, welche Richtung Westen bis zum zukünftigen Nahverkehrsknoten weitergeführt werden soll. In diesem Bereich sind derzeit jedoch Ackerflächen und großflächige Gewerbehallen gegeben (welche kurzfristig weiter genutzt werden); für diese Quartiere (Q 18 und Q 18a) finden ebenfalls Wettbewerbe zur Entwicklung von Wohngebieten statt.



Schrägaufnahme: Blick in nördliche Richtung. Der gelbe Pfeil bezeichnet das Planungsgebiet.
 © Stadt Graz – Stadtvermessung; Befliegung 2019 #6274 LE

- **Topografie**
 Der Gebietsbereich und das Planungsgebiet sind im Wesentlichen als „annähernd eben“ zu bezeichnen.
- **Bestehende Objekte**
 In der östlichen Hälfte des Planungsgebietes sind straßenseitig ein- bis zweigeschossige Wohnhäuser gegeben.
- **Baumbestand**
 Das westliche Areal wird derzeit als Ackerfläche genutzt; in diesem Bereich ist daher kein Baumbestand vorhanden. Im zentralen Bereich des Planungsgebietes sind die Gartenbereiche der bestehenden Einfamilienhäuser mit diversen Laubbäumen bepflanzt.

- **Umwelteinflüsse**

Der Planungsbereich wird vor allem durch die Bahntrasse am westlichen Rand und die Brauhausstraße beeinträchtigt. Die Lärmkarten zum 4.0 Flächenwidmungsplan weisen für beide Bereiche Maximalwerte bis zu 60 dB (L A,eq, Nacht) aus.

- **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 den öffentlichen Verkehr in folgenden Bereichen gegeben:

- Wetzelsdorfer Straße: Entfernung ca. 500 m; Buslinie 66
- Gaswerkstraße: Entfernung ca. 700 m; Buslinie 65
- Kärntner Straße/ Verkehrsknoten Don Bosco: Entfernung ca. 1.200 m; diverse S-Bahnen, Buslinien 31 (31E), 32, 33, 35, 66

Der Straßenbahnausbau entlang der Nord-Süd Hauptachse (ÖV-Achse) ist derzeit in Umsetzung.

MIV (motorisierter Individualverkehr)

Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die Brauhausstraße bis zur Reininghausstraße im Norden oder die Wetzelsdorfer Straße im Süden. 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 zur verkehrlichen Situation bzw. zu den Entwicklungszielen sind im Rahmenplan Graz- Reininghaus – Fachbericht Verkehr bzw. den darauffolgenden Fachstudien enthalten.

Geh- und Radwege

Geh- und Radwegachsen sind entlang der Wetzelsdorfer Straße im Süden, der Reininghausstraße im Norden und der Alten Poststraße im Osten gegeben.

- 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- und 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 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

Gemäß § 3 der Verordnung zum 4.0 Flächenwidmungsplan sind für das gegenständliche Planungsgebiet folgende Aufschließungserfordernisse festgelegt:

3. *Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)*
5. *Öffentlich nutzbare Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr*
6. *Lärmfreistellung gegenüber emittierendem Straßen- und /oder Schienenverkehr sowie gegenüber emittierenden Gewerbe- und Industriebetrieben*
7. *Bebauungsplanpflicht, Geordnete Siedlungsentwicklung, Erfordernis zur Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild*
 - a) *Nachweis der Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit der äußeren Erschließung (MIV, ÖV, Rad- und Fußwege) und ausreichend leistungsfähige Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz jeweils im Sinne des im Rahmenplan Graz-Reininghaus (Gemeinderatsbeschluss vom 25.02.2010) angestrebten Modal Splits und in Abstimmung auf die etappenweise Siedlungsentwicklung*
 - b) *Maßnahmen zur Förderung der Sanften Mobilität im Sinn des Rahmenplanes Reininghaus (Gemeinderatsbeschluss vom 25.02.2010) (ÖV, Radwege, Parkierung usw.)*
 - g) *Gestaltung eines Quartierparks gem. Rahmenplan Reininghaus (Gemeinderatsbeschluss vom 25.02.2010) im Ausmaß von rund 8% der Baulandfläche*

Das Aufschließungserfordernis unter Punkt 6. Lärmfreistellung gegenüber emittierendem 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.

Das Aufschließungserfordernis unter lit. b. **Maßnahmen zur Förderung der Sanften Mobilität im Sinne des Rahmenplanes Graz – Reininghaus (ÖV, Radwege, Parkierung usw.)** erfordert unter bestimmten Voraussetzungen die Absicherung dieser Aufschließungserfordernisse durch entsprechende Verträge:

Zielsetzung der Maßnahmen sind die 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.

Aufgrund der kleinteiligen Parzellen- und Eigentümer*Innenstruktur und den bestehenden Gebäudestrukturen innerhalb des Planungsbereiches wurde seitens der Abteilung für Verkehrsplanung die Verpflichtung zur Erstellung eines Mobilitätsvertrages für Bauvorhaben auf einem Bauplatz über 3.000 m² (und einer dementsprechenden Bruttogeschossfläche) bzw. ab 30 Wohneinheiten festgelegt.

Beispielgebend hierfür wurde zwischen der Grundeigentümerin des Bauplatz A und der Stadt Graz eine zivilrechtliche Vereinbarung abgeschlossen, die auf den Erkenntnissen des Rahmenplan Graz Reininghaus basiert.

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 durch die bestehenden, teilweise privaten, Verkehrsflächen als gegeben anzusehen. Diese Verkehrsflächen wurden im vorliegenden 14.29.0 Bebauungsplan übernommen.

Die Zufahrt zum Bauplatz A über die Teichäckergasse erfolgt teilweise außerhalb des Gültigkeitsbereiches des 14.29.0 Bebauungsplans. Das erforderliche Flächenausmaß wurde in der derzeit öffentlich aufliegenden 4.04 Flächenwidmungsplan-Änderung als Verkehrsfläche definiert. Eine Übernahme dieser Straße ins öffentliche Gut wurde mit der Grundeigentümerin der betreffenden Liegenschaft vertraglich vereinbart.

Diese Flächen sollen als Mischverkehrsflächen ausgebildet werden und dienen dem Geh- und Radverkehr sowie eingeschränkt dem KFZ-Verkehr für Ladetätigkeiten, sowie Müll- und Einsatzfahrzeugen.

Für die Liegenschaft an der Kreuzung Brauhausstraße – Kratkystraße (mit bestehenden offenen PKW-Abstellplätzen) und den Bauplatz A wurde die Ausdehnung möglicher offener PKW-Abstellflächen im Plan graphisch abgegrenzt und die maximale Stellplatzanzahl in der Verordnung festgelegt.

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

Innerhalb des Gültigkeitsbereiches des 14.29.0 Bebauungsplans ist die Umsetzung zweier Geh- und Radwegverbindungen vorgesehen: Am westlichen Rand des Planungsbereiches ist eine öffentliche Verkehrsfläche mit einer Breite von 10,0 m zur Errichtung einer großräumigen Geh-

und Radachse entlang der GKB-Trasse definiert. Östlich des Bauplatz A ist eine kleinräumige Geh- und Radwegverbindung zum „Stadtwäldchen“ geplant (Darstellung in ungefährender Lage im Plan); die genaue Lage dieser Verbindung soll auf Basis eines Gestaltungswettbewerbs für diesen Bereich festgelegt werden.

Zur Erfüllung dieses Aufschließungserfordernisses wurde eine entsprechende Vereinbarung zwischen der Grundeigentümerin der Liegenschaft 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.*

Aufgrund der kleinteiligen Parzellen- und Eigentümer*Innenstruktur und den bestehenden Gebäudestrukturen innerhalb des Planungsbereiches wurde von einem städtebaulichen Wettbewerb für den gegenständlichen Bebauungsplan abgesehen.

Mit der Umsetzung des Gestaltungskonzeptes für den vorliegenden Bebauungsplan und den hierfür getroffenen Festlegungen kann jedoch eine geordnete Siedlungsentwicklung gewährleistet werden. Die Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild ist bei Bauvorhaben auf einem Bauplatz über 3.000 m² (und einer dementsprechenden Bruttogeschossfläche) bzw. ab 30 Wohneinheiten durch die Durchführung von Gestaltungswettbewerben nach dem Grazer Modell und die Erstellung von Vereinbarungen über die Erschließungs- und Gestaltungsmaßnahmen abzusichern.

Ad lit. 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.*

Die äußere Anbindung ist durch die bestehenden öffentlichen Straßen sowie die Übernahme der (ausgebauten) Teichäckergasse ins öffentliche Gut gewährleistet.

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 seit September 2019 von Wetzelsdorf nach St. Peter entlang der Wetzelsdorfer Straße führt (GR-Beschluss 14.6.2018) und sowohl bei der Brauhausstraße als auch am Jochen-Rindt-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 lit. f.: **Gestaltung eines Quartierparks gem. Rahmenplan Reininghaus im Ausmaß von rund 8% der Baulandfläche.**

Im südwestlichen Quadranten des gegenständlichen Gebietsbereiches liegt das „Stadtwäldchen“, welches in Entsprechung des Rahmenplans Reininghaus gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan als „öffentliche Parkfläche“ ausgewiesen ist und bereits bepflanzt wurde. Gemäß dem vorliegenden 14.29.0 Bebauungsplan soll diese öffentliche Parkfläche im östlichen Anschluss erweitert werden und eine Grünraumverbindung bis zur Teichäckergasse und die nördlich anschließenden Flächen des Q 17 herstellen. Innerhalb dieser Verbindung Richtung Norden soll zudem eine öffentlich nutzbare Geh- und Radwegachse untergebracht werden, welche im 14.29.0 Bebauungsplan „in ungefährender Lage“ dargestellt ist.

Die Gestaltung dieses Quartierparks inklusive der angedachten Geh- und Radwegverbindung wird aufbauend auf die Ergebnisse eines Gestaltungswettbewerbs (welcher seitens der Grundeigentümerin für den Bauplatz A im 14.09.0 Bebauungsplan und die nördlich anschließenden Flächen des Q 17 ausgelobt wurde) in Abstimmung mit den zuständigen Abteilungen der Stadt Graz umgesetzt werden.

Aufgrund der Lage im direkten Anschluss an öffentliche Parkflächen und der gewünschten öffentlich nutzbaren Geh- und Radwegverbindung wurde eine Übernahme des Quartierparks in den Besitz der Stadt Graz vertraglich vereinbart.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2-7 der VO)

Baugrenzlinien, Höhenzonierungslinien, Geschossanzahl, Gebäudehöhe

Im östlichen Teil des Bebauungsplans wurden zwei ringförmige Bebauungsbereiche festgelegt, welche private Grünflächen umschließen.

Im nördlichen Bereich ist entlang der Teichäckergasse und der Brauhausstraße aufgrund der kleinteiligen Parzellenstruktur und der im 4.0 Flächenwidmungsplan festgelegten Bebauungsdichte eine maximal viergeschossige Bebauung in gekuppelter oder geschlossener Bebauungsweise umsetzbar, welche auf die viergeschossige Höhenentwicklung an der östlichen Straßenseite der Brauhausstraße (siehe 14.14.2 Bebauungsplan) abgestimmt ist. Im westlichen Übergangsbereich zum „Bauplatz A“ ist eine bis zu fünfgeschossige Bebauung zulässig.

Im südlichen Teil ist unter Bezugnahme auf die Festlegungen des 14.14.2 Bebauungsplanes „Reininghaus - Parkquartier – Brauhausstraße“ eine fünf- bis sechsgeschossige Bebauung möglich. In diesem Bereich ist durch die Festlegung der Baugrenzlinien unter Berücksichtigung

der bestehenden Gebäudestrukturen und der gewerblichen Nutzungen eine Platzausbildung bzw. Aufweitung der Straßenräume vorgesehen.

Die Festlegungen für das Gst. Nr. 348/8 im westlichen Teil des Bebauungsplans wurden auf die wesentlichen Punkte entsprechend den Vorgaben des Rahmenplanes Reininghaus reduziert um eine größtmögliche Planungsfreiheit im Zusammenhang mit dem nördlich anschließenden Q 17 zu ermöglichen. Durch die Festlegung einer ausgedehnten Freifläche mit entsprechenden Baumpflanzungen im Zusammenhang mit dem Ausmaß und der Lage der bebaubaren Fläche kann eine Abschirmung der erforderlichen Freiflächen gegenüber der GKB-Trasse durch die zukünftigen Gebäude sichergestellt werden. Für diesen direkt an die GKB-Trasse angrenzenden Bauplatz wurde eine Geschossanzahl von max. 6 Geschossen ermöglicht, welche eine angemessene städtebauliche Reaktion auf Bahntrasse und deren Emissionen erlaubt.

Zentral zwischen dem östlichen und westlichen Bereich kommt der erforderliche Quartierspark als Erweiterung der bestehenden öffentlichen Parkflächen zu liegen.

Bebauungsweisen, Nutzungen

Auf dem Grundstück Nr. 348/8 (Bauplatz A) ist aufgrund der umliegenden zukünftigen Verkehrs- und Grünflächen im öffentlichen Gut die offene Bebauungsweise festgelegt (s. § 3 Abs. 1).

Für die Liegenschaften entlang der Teichäckergasse und im nördlichen Abschnitt der Brauhausstraße (nördlich der zentralen Erschließungsstraße) wird aufgrund der kleinteiligen Parzellenstruktur und der im 4.0 Flächenwidmungsplan festgelegten Bebauungsdichte von max. 1,0 eine gekuppelte und geschlossene Bebauungsweise ermöglicht (s. § 3 Abs. 2).

Gemäß dem Rahmenplan Graz-Reininghaus ist insbesondere entlang öffentlich wichtiger Zonen eine Nutzungsdurchmischung, und damit der Ausschluss der Wohnnutzung, vorzusehen. Mit einem ausgewogenen Branchenmix soll die Grundlage für funktionierende Erdgeschosszonen mit dem Ziel eines belebten Stadtteils geschaffen werden. Im vorliegenden Bebauungsplan wurde die Festlegung „Keine Wohnnutzung im Erdgeschoss“ (gelbe Schraffur lt. Plan) im südöstlichen Bereich an der Kreuzung Brauhausstraße – Kratkystraße festgelegt. Hierbei wurden die gleichwertigen Festlegungen in den Erdgeschosszonen entlang der Promenade am südlichen Rand des Reininghausparks (dargestellt im östlich angrenzenden 14.14.2 Bebauungsplan) sowie die bereits bestehenden gewerblichen Nutzungen in den Bestandsgebäuden berücksichtigt (s. § 3 Abs. 4).

Die Festlegung einer Raumhöhe von mindestens 3,20 m im Erdgeschoss in Bereichen von Nichtwohnnutzungen und auf dem Bauplatz A soll die Nutzungsflexibilität steigern. Von der Mindesthöhe ausgenommen sind Gänge, Fahrradabstellräume, Technikräume, Müllräume u. dgl. (s. § 6 Abs. 6).

Aus Gründen der Belebung der Erdgeschosszone in Zusammenhang mit der Fassadengestaltung sind Handelsbetriebe nur im Erdgeschoss zulässig (s. § 3 Abs. 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 (s. § 3 Abs. 6).

Bauplätze

Aufgrund des großen Anteils an Verkehrs- und Grünflächen auf dem Grundstück Nr. 348/8, welche in das öffentliche Gut übernommen werden sollen, wurde im westlichen Teil des Bebauungsplans der Bauplatz A plangraphisch abgegrenzt (s. § 2). 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.

Bebauungsdichte, Bebauungsgrad

Abgesehen von den Festlegungen für den Bauplatz A bleiben die Bebauungsdichtewerte aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan unverändert. Zusätzlich zur plangrafischen Beschränkung des Bebauungsgrades (durch die Festlegung von Baugrenzlinsen, Frei- und Grünflächen) wurde ein Wert von max. 0,5 in der Verordnung festgelegt. Unter Berücksichtigung der maximalen Bebauungsdichte von 1,0 können somit eine mindestens zweigeschossige Bebauung und ein entsprechend niedriger Versiegelungsgrad sichergestellt werden.

Auf dem Grundstück Nr. 348/8 sind einerseits Verkehrsflächen zur Errichtung von Geh- und Radwegverbindungen, andererseits die Umsetzung des, für den gesamten Planungsbereich zugänglichen, Quartierspark vorgesehen. Bei dem, als Bauplatz A definierten, Bereich handelt es sich um einen kompakten Grundstücksteil, welcher im Hinblick auf seine Lage und Ausdehnung städtebaulich gut bebaubar ist. Für diesen Teil des 14.29.0 Bebauungsplanes wurde ein Gestaltungswettbewerb im Zusammenhang mit den nördlich angrenzenden Flächen des Q 17 durchgeführt. Die Bebauungsdichte für den Bauplatz A wurde daher unter Berücksichtigung der Abtretungsflächen mit max. 1,6 festgelegt (s. § 4).

Gestaltungsvorgaben für Gebäude

Offene Laubengänge widersprechen dem hohen architektonischen Gestaltungsanspruch im Entwicklungsgebiet Reininghaus und werden daher bei Neubauten ausgeschlossen. Bei bestehenden Gebäudestrukturen, welche im Sinne der Nachhaltigkeit saniert, zu- oder umgebaut werden sollen können offene Laubengänge im untergeordneten Ausmaß zugelassen werden (s. § 7 Abs. 1).

Aus gestalterischen Gründen und zum Zweck des Schallschutzes sind außerhalb des Gebäudes liegende (Abschnitte von) Tiefgaragenrampen einzuhausen (s. § 7 Abs. 2). Eine Begrünung dieser Bauwerksteile ist anzustreben.

Der intensiv durchgrünte Freiraumcharakter soll nicht durch einzelne Flugdächer „verhüttelt“ werden – Fahrradabstellplätze sind daher überwiegend im Gebäude zu situieren bzw. ist die Errichtung von Überdachungen außerhalb der zur Bebauung vorgesehenen Bereiche daher unzulässig (s. § 8 Abs. 6 und 7).

Die Auskragung von Balkonen wurde generell mit 2,5 m beschränkt (s. § 5 Abs. 3). Aufgrund der äußerst schmalen straßenseitigen Vorgartenzonen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist jedoch ein straßenseitiges Auskragen von Balkonen über die Baugrenzlinsen nicht zulässig (s. § 5 Abs. 2).

Die im § 6 Abs. 3-5 definierten Punkte dienen der Sicherung von architektonischen und städtebaulichen Qualitäten (Dachform, Dachbegrünungen, Unterbringung von Haustechnikanlagen).

Die Festlegungen zu Werbeeinrichtungen (s. § 10 Abs. 1 und 2) sind auf Verordnungen benachbarter Quartiere in Graz-Reininghaus abgestimmt. Einerseits sind im urbanen Bereich entsprechende Werbemöglichkeiten erforderlich, andererseits soll im Stadtteil Reininghaus nicht das Erscheinungsbild „vorstädtischer Einkaufszentren“ erzeugt, sondern innerstädtisches Flair erreicht werden. Angestrebt wird eine hohe gestalterische Qualität der Straßen- und Freiräume um die Erdgeschosszone zu beleben.

Die Festlegungen zu Einfriedungen (s. § 10 Abs. 3) entsprechen dem Grundgedanken der Offenheit und Transparenz der Freiräume in Graz-Reininghaus. Für private Freiräume, welche einen Sichtschutz unbedingt erfordern können ausschließlich natürliche Gestaltungselemente wie Hecken und Sträucher zur Abgrenzung verwendet werden.

Bei Bestandsgebäuden, welche dem hier beschriebenen städtebaulichen Grundprinzip für den 14.29.0 Bebauungsplan widersprechen (außerhalb der festgelegten Baugrenzlinien liegen) können ausschließlich saniert und umgebaut werden.

6. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

(siehe dazu § 8 der VO)

Basierend auf einer großräumigen Verkehrsmodellberechnung im Rahmenplan Graz Reininghaus sind umfassende Maßnahmen zur Reduktion des MIV erforderlich um einen leistungsfähigen Verkehrsfluss zu erhalten.

Daher wird (im Sinne des Aufschließungserfordernisses lit. b.: „Maßnahmen zur Förderung der Sanften Mobilität“) die Erstellung eines Mobilitätsvertrages für Bauvorhaben auf einem Bauplatz über 3.000 m² (und einer dementsprechenden Bruttogeschossfläche) bzw. ab 30 Wohneinheiten festgelegt. Zielsetzung der Maßnahmen sind die Förderung des Fuß- und Radverkehrs und des öffentlichen Verkehrs, sowie E-Mobility – und Carsharing-Angebote, um eine möglichst umweltfreundliche und Kfz-reduzierte Verkehrsmittelnutzung zu erreichen.

Kfz-Verkehrerschließung

Der Planungsbereich des 14.29.0 Bebauungsplanes wird von der Brauhausstraße im Osten und der Teichäckergasse im Norden begrenzt (das Gst. Nr. 395/2 befindet sich im öffentlichen Gut und ist in der derzeit öffentlich aufliegenden 4.04 Flächenwidmungsplan-Änderung als Verkehrsfläche ausgewiesen).

Die Zufahrt zum Bauplatz A wurde unter verkehrsplanerischen Aspekten am westlichen Ende der Teichäckergasse festgelegt und im Plan dargestellt. Für diese Erschließung sind Verkehrsflächen außerhalb des Gültigkeitsbereiches des 14.29.0 Bebauungsplanes erforderlich; eine Übernahme dieser Straße ins öffentliche Gut wurde vertraglich vereinbart. (Das hierfür erforderliche Flächenausmaß wurde auch in der 4.04 Flächenwidmungsplan-Änderung als Verkehrsfläche dargestellt.)

Am südlichen Rand des Planungsbereiches ist die Verlängerung der Kratkystraße bis zur GKB-Trasse im 4.0 Flächenwidmungsplan ersichtlich. Diese soll in Weiterführung der bestehenden

Gestaltungsplanung der Kratkystraße (östlich der Brauhausstraße) bis zur geplanten Geh- und Radwegachse entlang der GKB-Trasse ausgebaut werden.

Eine innere Erschließung ist zudem durch die bestehende, zentrale Verkehrsfläche gegeben; diese private Verkehrsfläche wurde im vorliegenden 14.29.0 Bebauungsplan abgebildet.

Ruhender Verkehr

Der PKW-Stellplatzschlüssel wurde (analog zu vergleichbaren Projekten) gemäß den fachlichen Angaben der Abteilung für Verkehrsplanung und den Vorgaben des Rahmenplanes mit einer Ober- und Untergrenze von 1 Stellplatz je 95 – 115 m² Wohnnutzfläche oder Nutzfläche festgelegt.

Gemäß den verkehrsplanerischen Vorgaben im Rahmenplan Graz Reininghaus müssen Zufahrten zu Tiefgaragen auf kurzen Wegen zu den übergeordneten Verkehrsachsen erschlossen werden. Im Hinblick auf die (von der Brauhausstraße abgerückte) Lage des „Bauplatz A“ innerhalb der Kategorie 1 der öffentlichen Verkehrserschließung und die Gesamtgröße der betreffenden Liegenschaft wurde im gegenständlichen Bebauungsplan eine Höchstzahl von max. 5 PKW-Abstellplätzen festgelegt. Angedacht sind hierbei barrierefreie PKW-Abstellplätze sowie Abstellflächen für E-Mobility – und Carsharing-Angebote, Liefer- und Zustelldienste.

Die für die Wohnnutzung grundsätzlich erforderlichen PKW-Abstellplätze sollen auf dem nördlich angrenzenden Gst. Nr. 348/1 im Zuge der dort erforderlichen Bebauungsplanerstellung berücksichtigt werden (zur gemeinsamen städtebaulich-, gestalterischen Entwicklung der Gst. Nr. 348/1 und 348/8 wurde seitens der Eigentümer ein Wettbewerbsverfahren unter Berücksichtigung dieser verkehrsplanerischen Rahmenbedingungen durchgeführt).

Bei Bauplätzen mit einer Größe unter 1.000 m² kann unter Berücksichtigung der Grundstücksconfiguration und der Zweckmäßigkeit und Machbarkeit einer Garagierung auf den einzelnen Bauplätzen sowie im Hinblick auf die Zielsetzungen des Rahmenplans Graz Reininghaus von einer Verpflichtung zur Herstellung von PKW-Abstellplätzen abgesehen werden.

Die Unterbringung der Pkw-Abstellplätze hat in Tiefgaragen, im Gebäude integriert oder auf Abstellflächen im Freien zu erfolgen.

Für die Liegenschaft an der Kreuzung Brauhausstraße – Kratkystraße (mit bestehenden offenen PKW-Abstellplätzen) und den Bauplatz A wurde die Ausdehnung möglicher offener PKW-Abstellflächen im Plan graphisch abgegrenzt und die maximale Stellplatzanzahl in der Verordnung festgelegt.

Zur Stärkung des Fahrradverkehrs wurde die erforderliche Anzahl der Fahrradabstellplätze mit 1 Abstellplatz je angefangene 30 m² Wohnnutzfläche bzw. je angefangene 50 m² Nutzfläche (inkludiert die Stellplätze für Besucher*Innen) festgelegt.

Geh- u. Radwege

Innerhalb des Bebauungsplans ist die Umsetzung zweier Geh- und Radwegverbindungen vorgesehen: Am westlichen Rand des Planungsbereiches ist eine großräumige Geh- und

Radachse entlang der GKB-Trasse definiert. Östlich des Bauplatz A ist eine kleinräumige Geh- und Radwegverbindung zum „Stadtwäldchen“ geplant.

Die Übernahme dieser Abtretungsflächen in das öffentliche Gut ist vorgesehen.

7. Inhalt des Bebauungsplanes: FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

(siehe dazu § 9 der VO)

Im östlichen Teil des 14.29.0 Bebauungsplans wurden zwei ringförmige Bebauungsbereiche festgelegt, welche private Grünflächen umschließen – innerhalb dieser Bereiche ist eine Mindestanzahl von mittelkronigen Baumplantungen (in ungefährender Lage) im Plan eingetragen. Weitere Baumstandorte sind im Bereich der zentralen Erschließungsstraße und des Freibereiches auf GSt. Nr. 343/18 planlich dargestellt. Zudem ist gemäß § 9 (1) der Verordnung festgelegt, dass bei Bauvorhaben eine Begrünung mit Laubbäumen im Ausmaß von mindestens einem Baum je 250 m² Freifläche umzusetzen ist.

Bei Baumpflanzungen 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.

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

Bei PKW-Abstellplätzen in freier Anordnung sind Laubbäume im Verhältnis von einem Baum je fünf Abstellplätze zu pflanzen. Hierbei 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.

Geländeänderungen wurden mit max. 0,50 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 zur Gestaltung ermöglicht.

Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan vorzulegen um die Inhalte zur Freiflächengestaltung nachvollziehbar zu machen.

Im südwestlichen Quadranten des gegenständlichen Gebietsbereiches liegt das „Stadtwäldchen“, welches in Entsprechung des Rahmenplans Reininghaus gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan als „öffentliche Parkfläche“ ausgewiesen ist und bereits bepflanzt wurde. Gemäß dem vorliegenden 14.29.0 Bebauungsplan soll diese öffentliche Parkfläche im östlichen Anschluss erweitert werden und eine Grünraumverbindung bis zur Teichäckergasse und die nördlich anschließenden Flächen des Q 17 herstellen. Innerhalb dieser Verbindung Richtung Norden soll zudem eine öffentlich nutzbare Geh- und Radwegachse untergebracht werden, welche im 14.29.0 Bebauungsplan „in ungefährender Lage“ dargestellt ist.

Die Gestaltung dieses Quartiersparks inklusive der angedachten Geh- und Radwegverbindung wird aufbauend auf die Ergebnisse eines Gestaltungswettbewerbs (welcher seitens der Grundeigentümerin für den Bauplatz A im 14.09.0 Bebauungsplan und die nördlich anschließenden Flächen des Q 17 ausgelobt wurde) in Abstimmung mit den zuständigen Abteilungen der Stadt Graz umgesetzt werden.

Aufgrund der Lage im direkten Anschluss an öffentliche Parkflächen und der gewünschten öffentlich nutzbaren Geh- und Radwegverbindung wurde eine Übernahme des Quartiersparks in den Besitz der Stadt Graz vertraglich vereinbart.

8. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 u. 13 der VO)

- Der 14.29.0 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 Einwender*Innen erfolgt über Benachrichtigung mit entsprechender Erläuterung und Begründung.

Für den Gemeinderat:

DI Bernhard Inninger
(elektronisch unterschrieben)

VERORDNUNG

GZ.: A14-115850/2018/0022

14.29.0 Bebauungsplan

„Brauhausstraße – Teichäckergasse“

XIV. Bez., KG 63109 Baierdorf

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 25.02.2021, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 14.29.0 Bebauungsplan „Brauhausstraße – Teichäckergasse“ beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBl 06/2020 in Verbindung mit den §§ 8, 11 und 89 Abs. 4 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idF LGBl 71/2020 und § 3 Abs. 1 der Bebauungsdichteverordnung 1993 idF LGBl. 58/2011 wird verordnet:

§ 1 ALLGEMEINES

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

§ 2 BAUPLÄTZE

Die Bauplätze sind folgendermaßen festgelegt:

Bauplatz	Nettobauplatzfläche
Bauplatz A	ca. 3.493 m ²

§ 3 BEBAUUNGSWEISEN, NUTZUNGEN

- (1) Auf dem Grundstück Nr. 348/8; KG Baierdorf ist eine offene Bebauung zulässig.
- (2) Auf den Grundstücken Nr. .257, 343/5, .275, .246, 343/7, .242, .256, 343/10, .359 und 343/11; KG Baierdorf sind die gekuppelte und die geschlossene Bebauung zulässig.
- (3) Auf den übrigen Grundstücken sind die offene, gekuppelte und die geschlossene Bebauung zulässig.
- (4) In den, im Plan eingetragenen, Flächen im Erdgeschoss (gelb schraffiert) ist keine Wohnnutzung zulässig.
- (5) Handelsbetriebe sind nur im Erdgeschoss zulässig.
- (6) Wohnungen zugeordnete Lagerräume (z.B. Kellerersatzräume) sind im Erdgeschoss unzulässig.

§ 4 BEBAUUNGSDICHTE, BEBAUUNGSGRAD

- (1) Die Bebauungsdichte für den Bauplatz A wird gemäß § 3 der Bebauungsdichteverordnung 1993 mit höchstens 1,6 festgelegt.
- (2) Der Bebauungsgrad wird mit höchstens 0,5 festgelegt.

§ 5 BAUGRENZLINIEN, HÖHENZONIERUNGSLINIEN

- (1) Die Baugrenzlinien gelten nicht für Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Vordächer, Kellerabgänge, deren Einhausungen und dergleichen.
- (2) Balkone dürfen nicht über die Baugrenzlinien entlang öffentlicher Verkehrsflächen vortreten.
- (3) Balkone dürfen maximal 2,5 m über die Baugrenzlinien und Höhenzonierungslinien vortreten.

§ 6 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, DÄCHER, RAUMHÖHE

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

Geschoßanzahl	Gebäudehöhe
4 G	max. 15,00 m
5 G	max. 18,50 m
6 G	max. 22,00 m

- (2) Die max. Gebäudehöhen beziehen sich auf den Höhenschichtlinienplan gemäß Luftbildauswertung GZ.: 0231662/2018 Stadt Graz, Stadtvermessung.
- (3) Für Stiegehäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten und dergleichen sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (4) Dächer mit einer Neigung von bis zu 10 ° sind zu begrünen. Die Substrathöhe hat mindestens 12 cm zu betragen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stiegehäuser und Lifte bis höchstens 30% der Dachflächen pro Bauplatz.
- (5) Bei Dächern mit einer Neigung von bis zu 10 ° sind voluminöse Haustechnikanlagen (z.B. Zentralklimageräte) mindestens 3,0 m vom Dachsaum des darunterliegenden Geschosses zurück zu versetzen und mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall od. dergleichen) zu versehen. Bei Dächern mit einer Neigung über 10 ° sind voluminöse Haustechnikanlagen innerhalb des Dachraumes zu situieren.
- (6) Die Raumhöhe der Erdgeschosse gem. § 3 (4) (Ausschluss der Wohnnutzung) und auf Bauplatz A hat mindestens 3,20 m zu betragen. Ausgenommen sind Gänge, Fahrradabstellräume, Technikräume, Müllräume und dergleichen.

§ 7 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (1) Bei Neubauten sind offene Laubengänge nicht zulässig.
- (2) Tiefgaragenrampen sind einzuhausen.

§ 8 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (1) Die PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen, im Gebäude integriert oder auf Abstellflächen im Freien (siehe Eintragung im Plan) zu errichten.
- (2) Je 95 – 115 m² Wohnnutzfläche oder Nutzfläche gem. Stmk. ROG §30 (1) Z 2 ist ein PKW-Abstellplatz herzustellen. Fahrradabstellräume, Müllräume, Technikräume und Erschließungsflächen zählen nicht dazu. Diese Werte sind jeweils die Ober- oder Untergrenze. Ausgenommen hiervon ist der, im Plan gekennzeichnete, Bauplatz A auf dem max. 5 PKW-Abstellplätze zulässig sind.
- (3) Tiefgaragen können allfällige Grundstücksgrenzen überschreiten.
- (4) Bei einer Bauplatzgröße von weniger als 1.000 m² entfällt die Verpflichtung zur Herstellung von PKW-Stellplätzen gem. § 89 des Baugesetzes.
- (5) Auf dem Gst. Nr. 343/18; KG Baierdorf sind max. 10 PKW-Abstellplätze im Freien zulässig (lt. Plan).
- (6) Je angefangene 30 m² Wohnnutzfläche, beziehungsweise je angefangene 50 m² Nutzfläche gem. Stmk. ROG §30 (1) Z 2 ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen. Fahrradabstellräume, Müllräume, Technikräume und Erschließungsflächen zählen nicht dazu. Mindestens 50% der erforderlichen Fahrradabstellplätze pro Bauplatz sind ebenerdig durch Gebäude überbaut, oder über Fahrradrampen erreichbar, in Gebäuden zu errichten.
- (7) Oberirdische Fahrradabstellplätze außerhalb der Baugrenzlinien dürfen nicht überdacht werden.

§ 9 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

- (1) Je 250 m² Freifläche ist ein Laubbaum zu pflanzen.
- (2) Abweichungen der Lage der im Bebauungsplan eingetragenen Bäume sind zulässig.
- (3) Bäume sind als Laubbäume in Baumschulqualität, mit einem Mindeststammumfang von 18|20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten.
- (4) Mindestfläche einer Baumscheibe hat 9 m² zu betragen.
Baumscheiben sind durch entsprechende Maßnahmen (z.B. Baumschutzgitter) vor Befahren zu schützen.
Der Standraum der Bäume ist in den befestigten Bereichen durch Bewässerungs- bzw. Belüftungseinrichtungen bzw. durch einen sickerfähigen Belag zu sichern.
- (5) Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk beträgt

Laubbäume 1. Ordnung (großkronig)	mind. 9,0 m
Laubbäume 2. Ordnung (mittelkronig)	mind. 6,0 m
Laubbäume 3. Ordnung (kleinkronig, säulenförmig)	mind. 3,0 m

 Straßenseitig kann der Baumachsabstand zum aufgehenden Mauerwerk auf mind. 4,5 m reduziert werden.
- (6) Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraums von Bäumen ist unzulässig.
- (7) Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationstragschicht von mindestens 0,7 m Höhe (ausgenommen Wege, Tiefgaragenrampen) niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken. Bei groß-u. mittelkronigen Laubbäumen ist eine Vegetationstragschicht von mind. 1,5 m Höhe und bei kleinkronigen Laubbäumen von mind. 1,0 m Höhe im Bereich des Wurzelraums vorzusehen.
- (8) Bei Abstellplätzen im Freien ist nach jedem 5. PKW-Abstellplätze ein Laubbaum zu

pflanzen und zu erhalten.

- (9) Geländeänderungen sind bis maximal 0,50 m Höhe zulässig. Punktuelle Ausnahmen sind im Bereich von Kinderspielplätzen und im Bereich von Baumpflanzungen zulässig.
- (10) Sichtflächen von Stützmauern über 50 cm Höhe sind flächendeckend mit immergrünen Pflanzen zu begrünen.
- (11) Stützmauern aus Löffelsteinen oder großformatigen Steinen sind unzulässig.
- (12) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan mit folgenden Mindest-Inhalten einzureichen: oberirdische und unterirdische Einbauten, begrünte und befestigte Freiflächen, Ausmaß der Dachbegrünung, Baumpflanzungen und Leitungen.

§ 10 SONSTIGES

- (1) Werbeanlagen sind ausschließlich auf Gebäuden an der Fassade montiert, mit einer maximalen Oberkante von 5,0 m über Erdgeschossniveau, zulässig.
- (2) Werbeeinrichtungen sind nur in Form von Schriftzügen (Einzelbuchstaben) zulässig.
- (3) Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.

§ 11 BESTEHENDE GEBÄUDE

Bei bestehenden Gebäuden außerhalb der zur Bebauung bestimmten Flächen sind ausschließlich Umbauten zulässig.

§ 12 INKRAFTTRETEN

- (1) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit 11.03.2021 in Kraft.
- (2) Der Bebauungsplan liegt im Magistrat Graz, Stadtplanungsamt, Europaplatz 20, 6. Stock, während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

Der Bürgermeister:

Mag. Siegfried Nagl



14.29.0 BEBAUUNGSPLAN "BRAUHAUSSTRASSE-TEICHÄCKERGASSE"

A14_115850/2018

Abgrenzung des Gültigkeitsbereiches

INHALT DES 4.0 FLÄCHENWIDMUNGSPLANES DER LHST GRAZ

WA (XIV.06) 0,4-1,0
 Aufschließungsgebiet - Allgemeines Wohngebiet
 Mindest- und Maximalwert der Bebauungsdichte
 Grenze zwischen unterschiedlichen Baulandkategorien

INHALT DES BEBAUUNGSPLANES GEM. STROG 2010 §40 §41

Baugrenzlinie
 Grenze unterschiedlicher Höhenzonen max. Geschoßanzahl
 6G
 Keine Wohnnutzung im Erdgeschoss
 Bauplatzgrenzen
 Bauplatzbezeichnung
 A
 Parkplatz (ungefähre Lage)
 P
 Tiefgarage Zu-/Abfahrt (ungefähre Lage)
 Tiefgarage
 Geh- und Radweg (ungefähre Lage)
 Geh- und Radweg
 Verkehrsfläche
 (V)
 Gemeindestraße
 (G)
 Straßenfluchtlinie
 Straßenfluchtlinie
 Freifläche
 Grünfläche
 Neue Laubbaumpflanzung, mittelkronig (2.Ordnung, ungefähre Standorte)

DARSTELLUNG DER BESTANDSOBJEKTE

25a Gebäudebestand (Kataster) mit Hausnummer
 25a Gebäudebestand (Luftbildauswertung)

DARSTELLUNG DER BESTANDSBÄUME
 (Kronendurchmesser bzw. Umrisse aus Luftbildauswertung)

Baum bzw. Baumgruppen innerhalb des Planungsgebietes
 Baum bzw. Baumgruppen außerhalb des Planungsgebietes

STÄDTEBAULICHE KENNGRÖSSEN
 Fläche des Planungsgebietes ca. 18.816 m²

Maßstab: 1:500

14.29.0 BEBAUUNGSPLAN "BRAUHAUSSTRASSE-TEICHÄCKERGASSE"



A14_115850/2018

Datum: Februar 2021
 Inhaltliche Bearbeitung: DI Markus DRÖSCHER-MENTIL
 Digitale Bearbeitung: Armin LANG
 Digitale Bearbeitung: DI Bernhard INNINGER

AUFLAGE VON BIS
 BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM:
 RECHTSWIRKSAM AB:

PLANVORLAGE (Kataster und Luftbildauswertung): Stadtvermessungsamt

BEBAUUNGSPLAN 14.14.2
 "REININGHAUS-PARKQUARTIER-
 BRAUHAUSSTRASSE"
 RECHTSWIRKSAM: 23.07.2020

BEBAUUNGSPLAN 14.26.0
 "REININGHAUS Q6"
 RECHTSWIRKSAM: 04.10.2018