

Graz, 15. Dezember 2022

Bericht an den Gemeinderat

GZ: A14-103215/2020/0011

14.35.0 Bebauungsplan

„Reininghaus Quartier 18a –
Wetzelsdorfer Straße – Brauhausstraße – Kratkystraße“
XIV. Bez., KG 63109 Baierdorf

Beschluss

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

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

Ausgangslage

Die Eigentümer der Liegenschaften Gst. Nr. 341/1; KG Baierdorf (Firma Kohlbacher GmbH);
sowie Gst. Nr. 344/3; KG Baierdorf (Eigentümer Mag. Schlager), ersuchen nach Abschluss eines
Architekturwettbewerbes um die Erstellung eines Bebauungsplanes.
Das Planungsgebiet weist eine Größe von rd. 17.600 m² auf.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan sind die gegenständlichen Flächen für eine Nutzung als
„Allgemeines Wohngebiet“ (Aufschließungsgebiet) mit einer Bebauungsdichte von 0,4-1,0
vorgesehen.

Gemäß Deckplan 1 (Bebauungsplanzonierungsplan) zum 4.0 Flächenwidmungsplan ist u.a. die
Erstellung eines Bebauungsplanes zur Aufhebung des Aufschließungsgebietes erforderlich.

Gemäß Entwicklungsplan zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept i.d.g.F. liegt das Planungsareal in
einem Bereich mit zwei Funktionen „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.

- Wettbewerbsergebnis des zweistufigen, offenen Wettbewerbsverfahrens – Siegerprojekt *Architekturbüro DI Edgar Hammerl Architektur ZT GmbH*

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

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

Verfahren

Der Ausschuss für Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 06.07.2022 über die beabsichtigte Auflage des 14.35.0 Bebauungsplan-Entwurfes „Reininghaus Quartier 18a – Wetzelsdorfer Straße – Brauhausstraße – Kratkystraße“ informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 20.07.2022.

Der Bebauungsplan wurde über 10 Wochen, in der Zeit von Donnerstag, dem 21.07.2022 bis Donnerstag, dem 29.09.2022 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010) und die grundbücherlichen Eigentümer:innen der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke angehört.

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 14. September 2022 durchgeführt.

Einwendungen

Während der Auflagefrist langten 9 Einwendungen bzw. Stellungnahmen im Stadtplanungsamt ein:

Einwendung 1: Steiermärkische Landesregierung – Abteilung 16 Verkehr und Landeshochbau

„Seitens der Baubezirksleitung Steirischer Zentralraum wird in Abstimmung mit der Abteilung 16, Verkehr und Landeshochbau eine Nullmeldung erstattet.“

Einwendungsbehandlung:

Die Nullmeldung wird zur Kenntnis genommen.

Einwendung 2: Steiermärkische Landesregierung – Abteilung 14 Wasserwirtschaft, Ressourcen und Nachhaltigkeit

„Zur Kundmachung der Stadt Graz vom Juli 2022 betreffend die Auflage des Bebauungsplanentwurfes 14.35.0 Reininghaus Quartier 18a – Wetzelsdorfer Straße – Brauhausstraße – Kratkystraße wird, wie dies bereits bei vorangegangenen Bebauungsplänen erfolgte, darauf hingewiesen, dass sichergestellt sein muss, dass die kommunale Abwasserreinigungsanlage über ausreichende Kapazitäten verfügt, die im Planungsgebiet anfallenden Abwässer aufzunehmen.“

Einwendungsbehandlung:

Die Holding Graz Wasserwirtschaft ist 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 3:

Ich bin Anrainer (...) in einem nieder strukturiertem Siedlungsbereich.

Wir haben hier zwischen der Brauhausstraße u. dem GKB Geleise die letzte noch funktionierende Luftschleuse Nord- Süd im Westen von Graz.

In diesem Bereich sind jetzt Gebäude mit bis zu 7 Stockwerken geplant.

Um eine gute Durchlüftung beizubehalten ist eine maximale Bauhöhe von 4 Stockwerken festzulegen. Die Stadtklimaanalyse geht nur von Schätzungen aus ohne über wissenschaftliche Messungen zu verfügen.

Das Planungsgebiet Reininghaus kann in dieser Größenordnung nur mit einem Rechenmodell die Luftströme erfassen.

Wir hoffen das der Klimawandel auch in den Köpfen der Bauträger angekommen ist da Durchlüftung Lebensqualität ist.

Einwendungsbehandlung:

Die im gegenständlichen Bebauungsplan abgebildete Bebauungsstruktur leitet sich vor allem im Hinblick auf die geplanten Freiraum- und Wegeverbindungen sowie die Gebäudesetzung und Höhenentwicklung logisch aus den bisher geplanten und teilweise bereits umgesetzten Wohnquartieren im östlichen und nordöstlichen Anschluss an das Bebauungsplanareal ab. Die im

vorliegenden 14.35.0 Bebauungsplan definierte Bebauungsstruktur ist im Hinblick auf die mögliche Höhenentwicklung überwiegend mit max. fünf Geschossen beschränkt; lediglich in den beiden östlichen Eckbereichen ist eine Bebauung mit max. sieben Geschossen zulässig. Zudem sind die möglichen Gebäude in jeweils zwei Höhenzonierungen unterteilt, wodurch ausschließlich punktförmige Überhöhungen (über eine viergeschossige Bebauung hinaus) bis maximal sieben Geschosse entstehen. Im Hinblick auf das Thema der Durchlüftung ist daher keine Beeinträchtigung durch die geplante Bebauung zu erwarten.

Einwendung 4: Steiermärkische Landesregierung – Abteilung 15 Energie, Wohnbau, Technik

(...)

Es finden sich keine konkreten Aussagen zur Lärmproblematik, obwohl das Gebiet gemäß rechtmäßigem Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz als Aufschließungsgebiet Allgemeines Wohngebiet richtigerweise mit dem Aufschließungserfordernis Lärmfreistellung belegt ist (...).

Zweifel an einer umfassenden Lärmfreistellung lässt auch aufkommen, dass die Widmung als Aufschließungsgebiet dezidiert trotz des Bebauungsplanes beibehalten wird (...).

Jedenfalls finden sich keine Aussagen, ob und welche Bereiche tatsächlich durch die Vorgaben des Bebauungsplanes lärmfrei gestellt werden können. Genauso wenig, ob und welche Einschränkung es für die Nutzungen im Bereich der höher lärmbelasteten straßenzugewandten Fassaden gibt.

(...)

Eine Lärmfreistellung gemäß der ÖNORM S 5021 ist gegeben, wenn:

- *Das Einhalten der entsprechenden Planungsrichtwerte in sämtlichen nutzbaren Freibereichen (...) nachgewiesen werden kann und*
- *Das Einhalten der entsprechenden Planungsrichtwerte (...) darüber hinaus auch in der Nacht im Bereich von Fenstern von Wohn- oder Schlafräumen nachgewiesen werden kann. (...)*

Einwendungsbehandlung:

Für das Baufeld B an der Wetzelsdorfer Straße ist im 1.0 Räumlichen Leitbild der Bereichstyp „Straßenrandbebauung“ festgelegt. Städtebauliche Zielsetzung hierfür ist die Errichtung einer Bebauung als Lärm- und Emissionsabschottung für die dahinterliegenden Gebiete bzw. für die eigene lärmabgewandte Seite. Unter Berücksichtigung der Lage der geplanten Geh- und Radwege (welche überwiegend in das öffentliche Gut übernommen werden) und der für das Baufeld B getroffenen Festlegungen wird die Errichtung einer bis zu 76 m breiten und bis zu sieben Geschosse hohen Bebauung als lärmabschirmende Bebauung entlang der Wetzelsdorfer Straße demnach grundsätzlich gewährleistet.

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.

Zudem darf hierzu angemerkt werden, dass entsprechende Möglichkeiten zur Festlegung ausschließlich in den „Kann-Bestimmungen“ (unter § 41 Abs. 2 Z. 10) enthalten sind.

Einwendung 5: Stellungnahme Straßenamt

- 1) Für den geplanten Geh- und Radweg gilt, dass dieser nicht durch den motorisierten Individualverkehr befahren werden darf (Ausnahme für Einsatzfahrzeuge). Auch Müllsammelfahrzeuge, Zulieferungen oder dgl. sind hier nicht zulässig. Aufgrund der geplanten Zugänge und Feuerwehzufahren abzweigend vom öffentlichen Geh- und Radweg wird angeregt, im Erläuterungsbereich sowie in den zivilrechtlichen Verträgen aufzunehmen, dass die notwendige private Verkehrsinfrastruktur, wie Zufahrtsmöglichkeiten, Anlieferungen, Entleerung der Müllsammelstationen u.dgl., ausnahmslos über den sog. Quartiershof zu organisieren ist. Dies gilt insbesondere für den von der Brauhausstraße abzweigenden Geh- und Radweg.

Der Vollständigkeit halber wird im Falle der im Quartierbereich befindlichen Müllinseln auf die „Grazer Abfuhrordnung“ § 8 Abs. 6 hingewiesen (...)

- 2) Aus straßenerhaltungstechnischen Gründen sind bei der Ausführung des Geh- und Radweges sowie der von der Kratkystraße abzweigenden Straße entsprechende Versickerungsflächen für die anfallenden Niederschlagswässer bzw. Ablagerungsflächen von Schnee zu berücksichtigen. Hierzu darf sinngemäß auf die gesetzlichen Bestimmungen gem. § 24 Stmk. LstVG verwiesen werden. (...) Die befestigte Breite der Verkehrsflächen samt der dazugehörigen evtl. notwendigen Entwässerungsanlagen sind in Anbetracht dieser Gesichtspunkte im Detail noch zu definieren und kann dies die im Entwurf des Bebauungsplanes dargestellten Abtretungsflächen und Straßenfluchtlinien beeinflussen.
- 3) Die Ausführung der für den Individualverkehr öffentlich nutzbaren Flächen ist im Vorfeld mit dem Straßenerhaltungsdienst der Holding Graz abzustimmen. Da eine Übernahme von Teilflächen des abschnittsweise unterbauten Geh- und Radweges in das öffentliche Gut der Stadt Graz nicht vorgesehen ist, sind entsprechende Servitutsvereinbarungen (Fuß- und Radverkehr, usw.), zu definieren.
Bei all jenen Flächen, wo öffentlicher Verkehr stattfinden wird, sind hinsichtlich der Wegehalterpflichten, wie z.B. Herstellung, Erhaltung und Winterdienst, entsprechende Vereinbarungen nach Rücksprache mit dem Straßenerhaltungsdienst der Holding Graz und dem Straßenamt zu treffen, wobei diese Bereiche anhand von Lageplandarstellungen zu dokumentieren sind.
- 4) Die Lage der Straßenbeleuchtung – insbesondere entlang des von der Brauhausstraße abzweigenden Geh- und Radweges – kann derzeit mangels entsprechender Darstellung nicht beurteilt werden. Aus diesem Grund ist zu beachten, dass es zu keinen negativen Begleiterscheinungen zwischen den im Entwurf des Bebauungsplanes dargestellten Bepflanzungen und Beleuchtungseinrichtungen kommt. Dies gilt ebenso für die Abzweigung von der Kratkystraße.
- 5) Jene Teilflächen die ins öffentliche Gut übergehen, sind von Einbauten und dgl. freizuhalten. Auf diesen ist eine Versickerung von Oberflächenwässer der Bauobjekte oder anderen Nutzungen durch Dritte nicht zulässig.
Von Seiten des Straßenamtes besteht der Wunsch die Flächen kosten- und lastenfrei ins öffentliche Gut übertragen zu lassen. Dies ist entweder in den jeweiligen Baubescheiden oder mittels privatrechtlichen Verträgen festzuhalten! Sofern in etwaigen Vereinbarungen eine

Kostentragungen durch Dritte für die Errichtung der Verkehrsflächen vorgesehen ist, ist privatrechtlich sicherzustellen, dass diese Verpflichtung bei Veräußerung auch auf den jeweiligen Rechtsnachfolger übergeht.

Einwendungsbehandlung:

Die genannten Themen können überwiegend nicht auf Ebene des raumordnungsrechtlichen Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt bzw. abgebildet werden. Lage und Abmessungen der im Bebauungsplan enthaltenen (zukünftig öffentlichen) Verkehrsflächen wurden in Abstimmung mit der Abteilung für Verkehrsplanung und dem Straßenamt festgelegt. Im Hinblick auf die erforderliche Abtretung dieser Flächen in das öffentliche Gut bzw. die Einräumung einer Dienstbarkeit wurde eine entsprechende Vereinbarung bereits unterzeichnet. Die erforderliche Abstimmung zwischen den Bauwerbern und den zuständigen Abteilungen der Stadt Graz hinsichtlich der Gestaltung und Ausführung der entsprechenden Flächen wurde ebenfalls in den Vereinbarungen berücksichtigt.

Einwendung 6: Steiermärkische Landesregierung – Abteilung 13 Umwelt und Raumordnung

„Zu dem (...) Entwurf des Bebauungsplanes bestehen aus raumordnungsfachlicher Sicht folgende Einwendungen bzw. Mängel:

- *Mit Verweis auf die Kundmachung zur Auflage des BPLs im Amtsblatt vom 20.07.2022 (...) wäre gemäß den Vorgaben des § 41 StROG idF. LGBl. 45/2022 als Mindestinhalt ua. Auch der maximal zulässige Grad der Bodenversiegelung (mit Verweis auf die Begriffsbestimmung des Stmk. BauG) festzulegen. (...)*
- *Gemäß § 41 StROG sind in Bebauungsplänen als „Mindestinhalte“ ua. jedenfalls auch die Inhalte des Räumlichen Leitbildes (soweit darstellbar) ersichtlich zu machen. (...) Dabei ist für den Bereichstyp „Straßenrandbebauung“ (...) die geschlossene bzw. die gekuppelte Bauweise festgelegt. Für die nun im BPL für diesen Bereichstyp vorgesehene Festlegung einer offenen Bauweise ist (...) vertieft darzulegen, warum (...) von einer Übereinstimmung mit den Vorgaben des Räumlichen Leitbildes ausgegangen wird. (...)*
- *Generell wird angeregt, bei BPL-Festlegungen auf die Begriffe bzw. Begriffsbestimmungen des StROG bzw. des Stmk. BauG abzustellen (Baufeld/ Bauplatz, Bauungsgrad, udgl.)*
- *Bei den Begründungen für die im BPL geplante, deutliche Überschreitung der im FWP festgelegten Bauungsdichte (...) sind auch Bezüge zu den Bestimmungen des § 3 der Bauungsdichteverordnung zu ergänzen.*
- *Die derzeit im BPL teilweise vorgesehene Höhenentwicklung mit bis zu 7 Geschossen wird mit Verweis auf den Rahmenplan Graz Reininghaus und auf die dort für das Quartier 18a definierte Anzahl von mx. 6 Geschossen hinterfragt.*
- *In § 5 (4) sind die „zulässigen“ Dachformen durch verbindliche Formulierungen (nur/ ausschließlich) zu ersetzen, da andere Dachformen derzeit nicht grundsätzlich ausgeschlossen sind. Auch ca.-Angaben sind im Grunde nicht hinreichend bestimmt. Entsprechende Ergänzungen sind auch zur Bestimmung (...) erforderlich, welches Mindestausmaß der Begriff „voluminös“ umfasst.*
- *Zu den Bestimmungen des § 6 (5) (...) sind im Sinne der oa. Ausführungen ebenfalls Klarstellungen erforderlich, welches Ausmaß die Vorgabe „großflächig“ umfasst. Zudem ist es*

derzeit nicht nachvollziehbar, warum diese Bestimmung ausschließlich bei Neubauten (...) angewandt werden soll.

- *Zu § 7 (6) wird auf die Bestimmung des § 2 (1) Z 24 StROG zur „Nutzfläche“ hingewiesen (...). In § 10 wird um Klarstellung ersucht, dass bei bestehenden Gebäuden „ausschließlich“ Umbauten zulässig sind.*
- *In der Plandarstellung sind zum Teil Bemaßungen (...) zu ergänzen.*
- *Zu der im Rechtsplan schraffierten „Platz-Fläche“ werden im Wortlaut keine verbindlichen Festlegungen getroffen, weshalb dahingehend Ergänzungen als erforderlich erachtet werden.*
- *Unter Berücksichtigung der dargelegten Lärmbelastung und des Aufschließungserfordernisses „Lärmfreistellung (...)“ ist bereits auf Ebene der Bebauungsplanung der grundsätzliche Nachweis mit Vorgaben für entsprechende Maßnahmen zu erbringen, dass die (...) Umsetzung von Immissionsschutzmaßnahmen für Gebäude und wesentliche Freiflächen möglich sein wird. Ein gänzlich Aufschieben dieser Prüfung auf nachfolgende Bauverfahren wird abgelehnt. (...)*
- *Für die verbindliche Umsetzung des in den Erläuterungen angeführten Wurzelraumvolumens (...) und hinsichtlich der Vorgaben zum Außenanlagenplan wären entsprechende Wortlautfestlegungen erforderlich. Dahingehend wird um Prüfung ersucht.*
- *Für Teilflächen des Planungsgebietes ist im 4.0 FWP der Stadt Graz eine archäologische Fundstelle ersichtlich gemacht, weshalb dahingehend zumindest ergänzende Erläuterungen erforderlich sind.*

Einwendungsbehandlung:

Dem Großteil der formulierten Einwendungspunkte konnte durch entsprechende Ergänzungen und Korrekturen in der Verordnung und im Erläuterungsbericht zum 14.35.0 Bebauungsplan entsprochen werden.

Für folgende Punkte konnten nach Überprüfung der Einwendungsinhalte keine Änderungen vorgenommen werden:

- Sowohl der plangrafische als auch im Wortlaut verordnete Inhalt des 1.0 Räumlichen Leitbildes ist in den Erläuterungen zum gegenständlichen Bebauungsplan zu finden. Eine Einbindung der Inhalte des 1.0 RLB in den Plan zum 14.35.0 Bebauungsplan ist nicht erforderlich.
- Eine geringfügige Toleranz in der Größe der Baufelder („ca.-Bestimmung“) wird aufgrund von möglicherweise erforderlichen Anpassungen hinsichtlich der Genauigkeit (Vermessung, GIS-Kataster) als erforderlich erachtet um keine Widersprüche in den nachfolgenden Verfahren zu bewirken.
- Weitere Festlegungen zur Ausgestaltung der Platzfläche werden auf Ebene der Bebauungsplanung als nicht erforderlich erachtet; diesbezüglich wird auf die Festlegung gemäß § 8 (11) hingewiesen, wonach im Bauverfahren ein Außenanlagenplan vorzulegen ist. Die erforderlichen Inhalte des entsprechenden Außenanlagenplans sind im Erläuterungsbericht unter Pkt. 7. Inhalt des Bebauungsplanes: FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG ausführlich beschrieben. Zudem wurde zum 14.35.0 Bebauungsplan eine Vereinbarung über die Erschließungs- und Gestaltungsmaßnahmen erstellt und vom Liegenschaftseigentümer unterzeichnet, worin das Bekenntnis zu einer, mit der Stadt Graz abgestimmten Außenanlagenplanung enthalten ist.

- Für das Baufeld B an der Wetzelsdorfer Straße ist im 1.0 Räumlichen Leitbild der Bereichstyp „Straßenrandbebauung“ festgelegt. Städtebauliche Zielsetzung hierfür ist die Errichtung einer Bebauung als Lärm- und Emissionsabschottung für die dahinterliegenden Gebiete bzw. für die eigene lärmabgewandte Seite. Unter Berücksichtigung der Lage der geplanten Geh- und Radwege (welche überwiegend in das öffentliche Gut übernommen werden) und der für das Baufeld B getroffenen Festlegungen wird die Errichtung einer bis zu 76 m breiten und bis zu sieben Geschosse hohen Bebauung als lärmabschirmende Bebauung entlang der Wetzelsdorfer Straße demnach grundsätzlich gewährleistet.

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.

Zudem darf hierzu angemerkt werden, dass entsprechende Möglichkeiten zur Festlegung ausschließlich in den „Kann-Bestimmungen“ (unter § 41 Abs. 2 Z. 10) enthalten sind.

Einwendung 7: Stellungnahme Abteilung Grünraum und Gewässer

1. Bestandsbäume:

Die Pappeln im gegenständlichen Bebauungsplanareal sind gem. Beurteilung durch das Referat Baumschutz erhaltenswert. Der für den Erhalt nötige Schutzraum ist auf Basis der lagerichtig eingemessenen Baumstandorte in Abstimmung mit der A10/5 festzulegen. (...)

2. Baumpflanzungen:

Neu zu pflanzende Bäume (Pflanzgebot) sind in ungefährender Lage maßstabsgetreu mit der entsprechenden Baumkategorie (groß- oder mittelkronig bzw. 1. oder 2. Ordnung) darzustellen.

Für neu zu pflanzende Grünstrukturen gelten die freiraumplanerischen Standards der Stadt Graz.

3. Dachbegrünung

Flachdächer und geneigte Dächer bis 10 ° ab einer Größe von 50 m² sind zu begrünen. Ausgenommen davon sind: notwendige technische Anlagen, intensiv genutzte Freibereiche auf den Dächern (z.B. Terrassen) und Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichtes.

(...)

4. Tiefgaragen

Das Erreichen der geforderten Aufbauhöhen für Baumpflanzungen unter Verwendung von Beton-Körben oder -Ringen kann nicht als adäquater Baumstandort gewertet werden und ist somit nicht zulässig. Ein Wurzelraumvolumen von mind. 50,0m³ pro Baum muss berücksichtigt werden.

5. Außenanlagenplan

Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan mit folgenden Inhalten vorzulegen:

- *Abgrenzung des Baufeldes*
- *Bebaute Fläche, befestigte Fläche, versiegelte Flächen, gewachsener Boden, unterbaute Flächen*
- *Darstellung der Feuerwehrezufahrt bzw. FF-Abstellfläche*
- *Höhe der Tiefgaragenüberdeckung*
- *Art und Umfang der Dachbegrünung*

- Art und Umfang der Vertikalbegrünung
 - Nutzungs- und Ausstattungsangaben der Freiflächen, Spielflächen, Kinderspielplatz
 - Darstellung der Ver- und Entsorgungsleitungen
 - Darstellung von Entwässerungsmulden und -gräben, Retentionsbecken
 - Alle gem. Grazer Baumschutzverordnung zu erhaltenen Bäume
 - Neu- und Ersatzpflanzungen inkl. Angabe der Art und Pflanzqualität
- (...)

Stellungnahme des Referat Gewässer:

(...) Im geg. Bebauungsgebiet befindet sich kein bekanntes Oberflächengewässer und sind somit auch keine Hochwasser-Überflutungsflächen ausgewiesen. Zudem liefert auch die städtische Fließpfadkarte keinen Hinweis auf eine besondere Dichte an zu erwartenden Oberflächen- bzw. Hangabflüssen. (...)

Generell wird jedoch darauf hingewiesen, dass im Zuge der Bebauung folgende Rahmenbedingungen bzw. Planungsgrundsätze hinsichtlich der Oberflächenentwässerung berücksichtigt werden müssen:

- Die Projektierung, Bemessung sowie technische Ausführung von Maßnahmen der Oberflächenwasserbewirtschaftung hat entsprechend den aktuell gültigen einschlägigen Normen und Richtlinien zu erfolgen.
- Die durch die Bebauung und Erschließung versiegelten Flächen sind möglichst gering zu halten. Grünflächen, Gründächern sowie versickerungsfähigen bzw. offenen Bodenbelägen ist gegenüber befestigten Flächen, sonstigen Dachausbildungen und Asphalt/Betonoberflächen der Vorzug einzuräumen.
- Sämtliche Maßnahmen der Oberflächenwasserbewirtschaftung sind innerhalb des Bebauungsplangebietes zu organisieren.
- Der Versickerung von unbelasteten Wässern ist gegenüber der Retention und gedrosselten Ableitung der Vorzug einzuräumen.
- Retentionsanlagen sind vorzugsweise oberflächlich und in Kombination mit Grünflächen zu organisieren. Unterirdische Becken sowie Speicherkanäle sollen vermieden werden.
- Bei der Planung der Außenanlagen ist der regelmäßig zu erwartende Überlastfall der städtischen Entsorgungseinrichtungen (Straßenentwässerung, Kanalanlagen, etc.) zu berücksichtigen (Rückstauerebenen!). D.h. das Gebäudeöffnungen, Tiefgaragenzufahrten, etc. immer ausreichend hoch über den angrenzenden Straßenzügen, inneren Erschließungswegen sowie Freiflächen zu liegen kommen müssen.
- Die frühzeitige Einbindung einer hydrologischen Fachplanung (Simulation von Starkregenereignissen im Planungsgebiet) wird empfohlen.
- Für die Bemessung der Oberflächenentwässerung sowie Betrachtung des Überlastfalles wird die hydraulische Simulation eines 100-jährlichen Starkregenereignisses im Bebauungsplangebiet empfohlen.

Einwendungsbehandlung:

Für die beiden Quartiere 18 und 18a wurde im Vorfeld der Bebauungsplanerstellung ein Wettbewerbsverfahren durchgeführt. Das im Wettbewerb erstgereichte Gestaltungskonzept wurde in Zusammenarbeit mit einem Freiraumplaner entwickelt. Im Zuge der Bebauungsplanerstellung wurde das Außenanlagenkonzept unter Einbindung des Freiraumplaners weiter ausgearbeitet und die Inhalte der Verordnung bzw. im Plan mit der Abteilung Grünraum und Gewässer abgestimmt.

Hinsichtlich der bestehenden Baumreihe auf der Liegenschaft wird festgehalten, dass ein Erhalt der Bestandsbäume auf dem südlichen Baufeld B aufgrund der erforderlichen Umsetzung der (für beide Baufelder gemeinsam genutzten) Tiefgarage nicht möglich ist. Auf dem nördlichen Baufeld A kann der (teilweise) Erhalt der Bestandsbäume im Zuge des Bauverfahrens und der hierbei erforderlichen Außenanlagenplanung geprüft werden.

Die unter den Punkten 2-5 beschriebenen Festlegungen zur Grünraumgestaltung wurden in der Verordnung und im Erläuterungsbericht zum 14.35.0 Bebauungsplan berücksichtigt.

Die in der Stellungnahme des Referat Gewässer enthaltenen Punkte können auf Ebene des raumordnungsrechtlichen Bebauungsplanverfahrens nicht berücksichtigt werden. Eine entsprechende Beurteilung ist erst im Zuge der nachfolgenden Verfahren auf Basis einer detaillierten Einreich- und Außenanlagenplanung möglich; diesbezüglich wird auf die Festlegung gemäß § 8 (11) hingewiesen, wonach im Bauverfahren ein entsprechender Außenanlagenplan vorzulegen ist.

Einwendung 8:

„Aus Gründen des Klimaschutzes und der schon sehr hohen Bebauungsdichte in Reininghaus bitte um Reduktion im Baufeld A auf max. 1,0. Tiefgaragen ausschließlich unter Gebäuden und nicht größer! Versiegelungsgrad unbedingt angeben.“

Einwendungsbehandlung:

Im Planwerk ergeben sich aufgrund der Lage der geplanten Geh- und Radwegverbindungen (und deren Übernahme in das öffentliche Gut) zwei Baufelder. Mit der Festlegung der jeweils maximal zulässigen Bebauungsdichte für die Baufelder A und B im 14.35.0. Bebauungsplan wird das städtebauliche Bebauungskonzept aus dem Wettbewerbsergebnis abgebildet. In Summe wird mit der im Bebauungsplan erzielten, maximalen Bruttogeschossfläche je Baufeld der maximale Bebauungsdichtewert von 1,0 gem. 4.0 Flächenwidmungsplan für das Aufschließungsgebiet eingehalten.

Unter Berücksichtigung der verkehrsplanerischen Rahmenbedingungen aus dem Rahmenplan Graz - Reininghaus wurde für das Quartier 18a eine, für beide Baufelder gemeinsam genutzte Tiefgarage geplant. Im Zusammenhang mit der erforderlichen PKW-Stellplatzanzahl für das gesamte Planungsgebiet und der geplanten Erschließung der Tiefgarage für das Baufeld A (über den zentralen Pavillon im Bereich des Dorfplatzes) kann eine Beschränkung der Tiefgarage auf die Grundfläche der Gebäude nicht umgesetzt werden. Die maximale Ausdehnung der Tiefgarage wurde jedoch im gegenständlichen 14.35.0 Bebauungsplan ergänzt und plangrafisch dargestellt.

Zudem wurde die Verordnung zum Bebauungsplan neben der Beschränkung der Bebauungsdichte und des Bebauungsgrades um eine Festlegung zum maximal zulässigen Grad der Bodenversiegelung ergänzt. In der Summe dieser Festlegungen kann somit ein städtebaulich verträglicher Versiegelungsgrad sichergestellt werden.

Einwendung 9: Steiermärkische Landesregierung – Abteilung 15 Energie, Wohnbau, Technik

(...)

Lt. §8 (3) sind nicht bebaute Flächen zu begrünen. Im vorliegenden Rechtsplan wird auf Baufeld B eine Fläche dargestellt, die lt. Legende einen Platz markiert. Es wird davon ausgegangen, dass dieser Platz von der Begrünung ausgenommen werden soll. Eine entsprechende Ergänzung im Wortlaut zur Vermeidung von Widersprüchen wird empfohlen. Zudem wäre eine nähere Beschreibung dieser Fläche, bzw. der Ausgestaltung der Oberflächen in den Erläuterungen und Vorgaben zur Gestaltung im Wortlaut wünschenswert.

Einwendungsbehandlung:

Zur Klarstellung wurde die Formulierung im § 8 (3) der Verordnung zum 14.35.0 Bebauungsplan „Reininghaus Quartier 18a – Wetzelsdorfer Straße – Brauhausstraße – Kratkystraße“ ergänzt und lautet nun: *Nicht bebaute Flächen sind zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind die im Plan dargestellten Platzflächen.*

Weitere Festlegungen zur Ausgestaltung der Platzfläche sind auf Ebene der Bebauungsplanung nicht erforderlich; diesbezüglich wird auf die Festlegung gemäß § 8 (11) hingewiesen, wonach im Bauverfahren ein Außenanlagenplan vorzulegen ist. Die erforderlichen Inhalte des entsprechenden Außenanlagenplans sind im Erläuterungsbericht unter Pkt. 7. *Inhalt des Bebauungsplanes: FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG* ausführlich beschrieben.

Zudem wurde zum 14.35.0 Bebauungsplan eine *Vereinbarung über die Erschließungs- und Gestaltungsmaßnahmen* erstellt und vom Liegenschaftseigentümer unterzeichnet, worin das Bekenntnis zu einer, mit der Stadt Graz abgestimmten Außenanlagenplanung enthalten ist.

Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 14.35.0 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG: (textliche Änderungen sind unterstrichen dargestellt)

§ 3 BAUFELDER, BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE, BODENVERSIEGELUNG

- (5) Der Grad der Bodenversiegelung wird wie folgt festgelegt:
- | | |
|------------------|--|
| <u>Baufeld A</u> | <u>max. Grad der Bodenversiegelung: 0,30</u> |
| <u>Baufeld B</u> | <u>max. Grad der Bodenversiegelung: 0,80</u> |

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (8) Überirdische Fahrradabstellplätze außerhalb der Baugrenzlinien dürfen nicht überdacht werden.

§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

- (3) Nicht bebaute Flächen sind zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind die im Plan dargestellten Platzflächen.

Zudem wurden diverse redaktionelle Änderungen bzw. Klarstellungen vorgenommen.

PLANWERK:

Die maximal zulässige Ausdehnung von Tiefgaragen auf dem Baufeld B wurde grafisch abgegrenzt.

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte.

Aufhebung des Aufschließungsgebietes

Gründe für die Ausweisung als Aufschließungsgebiet:

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

Ergänzende Aufschließungserfordernisse:

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

Abgesehen von der Erstellung des vorliegenden Bebauungsplanes (Aufschließungserfordernis Nr. 7) erfordert die Erfüllung der Aufschließungserfordernisse über das Bebauungsplanverfahren hinausgehende Maßnahmen.

Die Aufhebung des Aufschließungsgebietes wird, insbesondere im Hinblick auf die geplante Errichtung öffentlicher Verkehrsflächen sowie die Lärmfreistellung, an die konkrete Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen gebunden.

Trotz des Beschlusses des Bebauungsplans bleibt die Widmung als Aufschließungsgebiet (ausgenommen Pkt. 7) vorerst aufrecht.

Eine schrittweise Freigabe des Aufschließungsgebietes entsprechend dem Fortschritt der notwendigen Ausbaumaßnahmen ist denkbar.

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 Einwender:innen 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 Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung

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

den

Antrag,

der Gemeinderat wolle beschließen:

1. den 14.35.0 Bebauungsplan „Reininghaus Quartier 18a – Wetzelsdorfer Straße – Brauhausstraße – Kratkystraße“, 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.05):
 7. *Bebauungsplanpflicht, Geordnete Siedlungsentwicklung, Erfordernis zur Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild.*

Das Aufschließungsgebiet (Nr. XIV.05) bleibt in Bezug auf folgende Aufschließungserfordernisse:

3. *Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)*
5. *Öffentlich nutzbare Durchwegung für den Fuß und Radverkehr*
6. *Lärmfreistellung gegenüber emittierenden Straßen-und/oder Schienenverkehr sowie gegenüber emittierenden Gewerbe- und Industriebetrieben.*
 - a) *Nachweis der Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit der äußeren Erschließung (MIV, ÖV, Rad- und Fußwege) und ausreichend leistungsfähige Anbindung an das öffentliche Straßen und Wegenetz jeweils im Sinne des im Rahmenplan Graz-Reininghaus (Gemeinderatsbeschluss vom 25.02.2010) angestrebten Modal Splits und in Abstimmung auf die etappenweise Siedlungsentwicklung.*
 - b) *Maßnahmen zur Förderung der sanften Mobilität im Sinne des im Rahmenplan Graz-Reininghaus (ÖV, Radwege, Parkierung usw.)*
 - f) *Gestaltung eines Quartierparks gem. Rahmenplan Reininghaus im Ausmaß von rund 10% der Baulandfläche.*
aufrecht.

Der Sachbearbeiter:

DI Markus Dröscher-Mentil

(elektronisch unterschrieben)

Für den Abteilungsleiter:

i.V. DI Michael Mayer

(elektronisch unterschrieben)

Der Baudirektor:

DI Mag. Bertram Werle

(elektronisch unterschrieben)

Die Bürgermeisterin-Stellvertreterin:

Mag.^a Judith Schwentner

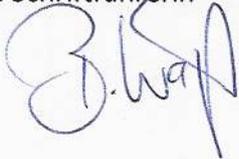
(elektronisch unterschrieben)

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

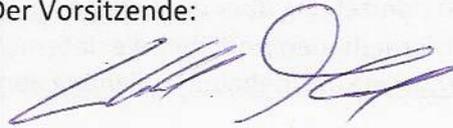
Ausschusses für Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung

am...14.12.2017...

Die Schriftführerin



Der Vorsitzende:



Der Antrag wurde in der heutigen öffentlichen nicht öffentlichen Gemeinderatssitzung

bei Anwesenheit von 37 Gemeinderät:innen

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

Beschlussdetails siehe Beiblatt

Graz, am 15.12.22

Der/die Schriftführer:in:



Vorhabenliste/Bürger:innenbeteiligung:

- Der Bebauungsplan wurde auf die Vorhabenliste gesetzt: ja, Datum: 04.05.2022
- Die Bürger:innenbeteiligung 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 XIV. Eggenberg wurde gemäß § 6 Abs. 2 Z 4 und 5 der Geschäftsordnung für den Bezirksrat, sowie für Bezirksvorsteher:innen 2009, der 14.35.0 Bebauungsplan zur Stellungnahme und Information übermittelt.

Der Bezirksrat hat den gegenständlichen Antrag befürwortet.

Klima-Schutz Maßnahmen

Im Sinne der Klimaschutzziele der Stadt Graz wurde in diesem Bebauungsplan auf folgende Themenbereiche besonders eingegangen:

- Boden- und Flächensparender Umgang mit den Liegenschaften
- Intensive/Extensive Dachbegrünung
- Festlegung des Bebauungsgrades
- Festlegung des Grades der Bodenversiegelung
- Bepflanzungsmaßnahmen (Bäume, Hecken, grüne Pufferzonen, ...)
- Regelwerk für die Neupflanzung von Bäumen
- Aufwertung der Straßenräume und Platzflächen (Baumpflanzungen, ...)
- Helle Fassadengestaltung/Farbgebung

	Signiert von	Dröschner-Mentil Markus
	Zertifikat	CN=Dröschner-Mentil Markus,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2022-12-06T07:53:43+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Mayer Michael
	Zertifikat	CN=Mayer Michael,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2022-12-06T08:23:13+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Werle Bertram
	Zertifikat	CN=Werle Bertram,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2022-12-06T09:23:14+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Schwentner Judith
	Zertifikat	CN=Schwentner Judith,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2022-12-06T11:45:14+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.