

Dokumentation

Dialog über Bebauungsvarianten -Vorbereitung des Bebauungsplans 02.22.0 Leonhardstraße – Reiterweg

- Donnerstag, 15. Mai 2025 – 17.30 bis 20.00 Uhr
- BG/BRG Seebacher
- DI Bernhard Inninger, Leiter Stadtplanungsamt, DI Elisabeth Mahr, Leiterin Referat Bebauungspläne und DI Wolfgang Walder-Weissberg, Referent
- Wolf-Timo Köhler, Stadtbaudirektion, Leiter Referat für Bürger:innenbeteiligung
- 74 Teilnehmende

Ablauf:

Nach einer Begehung des Planungsgebiets in zwei Gruppen wurden verschiedene, mögliche Bebauungsvarianten präsentiert. Anschließend wurde im Bürger:innendialog über Vor- und Nachteile der Varianten gesprochen.

Hinweise, Anregungen aus dem Bürger:innendialog (Einzelmeldungen)	Beantwortung A14 Stadtplanungsamt (Stand: 25.02.2026)
PRO	
Banane Nord-Variante (Vorschlag 01) beste vorgestellte Variante (Anregung 1)	Bei dieser Variante entsteht der größtmögliche Freiraum zum Leonhardbach hin. Allerdings entsteht der kleinstmögliche ruhige Innenhof. Darüber hinaus ergibt sich auch ein räumlicher Konflikt zur nördlichen Bebauung und zu den östlich gelegenen Hochhäusern, weswegen schlussendlich von dieser Variante Abstand genommen wurde.
Banane Nord-Variante nach Süden und Norden gibt es Grünraum	Diese Variante lässt einen großzügigen, gut nutzbaren Innenhof zu. Hinzu kommt die Bebauungsmöglichkeit der Grundstücke westlich der Hochhäuser. Eine nach Süden versetzte Bebauung, ermöglicht eine vertretbare Bebauung des Grundstücks 324/1. Der Uferfreihaltebereich und ein großzügiges Abrücken des bebaubaren Bereichs (lt. Bebauungsplanentwurf) vom Leonhardbach, generiert auch bei der Variante „Banane-Süd“ einen qualitativ hochwertigen Freiraum. Eine zukünftige neu zu pflanzende Baumreihe festigt diese Qualitäten. Somit wurde an dieser Variante weitergearbeitet.
Eine Höhenabstufung der Häuser hin zu Haus Nr. 100 wäre gut	An der Leonhardstraße: Eine Abstufung erfolgt von der 6-geschoßigen Bebauung im Osten, hin zur 1-geschoßigen Bebauung an der Leonhardstraße. Am Leonhardbach: Unter Bedacht der möglichen Bebauungsdichte von 0,6 – 1,2, die für eine Nachverdichtung „schwierigen“ Grundstückszuschnitte, dem Gleichbehandlungsgebot und der umgebenden Bebauung, wurde von einer Reglementierung

	zur Abstufung der Höhen im Bereich des Leonhardbaches Abstand genommen.
Durchwegung auf dem Gebiet, die auch öffentlich genutzt werden darf, soll aufgenommen werden	Da kein übergeordnetes, öffentliches Interesse an einer öffentlichen Durchwegung besteht, kann diese auch nicht festgelegt werden. Das bedeutet, dass Fuß- und Radverkehrswege im Zuge eines Bebauungsplanverfahrens nur dann mitgedacht werden können, wenn eine solche Durchwegung z.B. zwei, durch das Planungsgebiet getrennte Fuß- und Radverkehrswege, miteinander verbinden würde, dieser also eine Netzfunktion zuzuschreiben wäre. Bei diesem Bebauungsplan ist das nicht der Fall.
Spiel- und Begegnungsflächen für Kinder und Jugendliche im Gebiet mitplanen	Im „allgemeinen Wohngebiet“ sind auch andere Nutzungen als die von Wohnen möglich, welche starken Einfluss auf die Notwendigkeit bzw. Größe eines Spielplatzes haben. Die Errichtung eines öffentlich zugänglichen Spielplatzes ist auf privatem Eigentum nicht möglich. Allerdings schafft der Bebauungsplan durch das Freihalten einer großzügigen, ökologisch wertvollen Innenhoffläche die Grundlage, dass ein bauplatzübergreifender Spielplatz von den jeweiligen Bauwerber:innen im nachgereihten Bauverfahren errichtet werden kann. (Lt. dem Stmk. BauG ist ab 3 Wohneinheiten ein Spielplatz zu errichten).
Zugang zum Leonhardbach wäre gut → auch für Begegnung	Das bewilligte und fast fertiggestellte Hochwasserschutzprojekt, kann nicht über den Bebauungsplan abgeändert werden.
Da der Bau am Reiterweg jetzt schon massiv ist, wäre eine breite, aber dafür niedriger Bebauung besser; sonst werden die kleinen Häuser in der Leonhardstraße überragt und das kleine Plätzchen verschwindet	Der Bebauungsplanentwurf reagiert insofern darauf, als das ein „kleines Plätzchen“ im Planwerk verordnet werden soll, die Bebauung am Reiterweg für eine Aufwertung der Straße schmaler werden soll und eine Höhenabstufung zur eingeschößigen Bebauung an der Leonhardstraße vorgesehen ist.
CONTRA	
Banane-Nord-Variante für Haus Nr. 100 A ist dies die schlechteste Variante → Zugang Parkplatz und Sonne	Im Bebauungsplanentwurf wurde von dieser Variante Abstand genommen – siehe dazu Anregung 1
Viel mehr Verkehr, wenn Nachverdichtung am/im Reiterweg passiert; Jetzt ist schon ein hohes Verkehrsaufkommen	Das Stmk BauG geht von einem Stellplatzschlüssel, 1 Stellplatz pro Wohneinheit aus. Der Bebauungsplan gibt einen viel geringeren Stellplatzschlüssel vor, 90 m ² - 100 m ² ein Stellplatz. Bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von ca. 53 – 62 m ² , halbiert sich die Anzahl der Stellplätze nahezu. Sinngemäß gilt diese Berechnung auch für Verkaufsgeschäfte und Dienstleistungen. Der

	niedrigere Stellplatzschlüssel ist aufgrund der sehr guten verkehrlichen Anbindung des Bebauungsplanareals fachlich gerechtfertigt. Der Standort ist sowohl durch den öffentlichen Verkehr als auch durch eine gut ausgebaute Fuß- und Radwegeinfrastruktur hervorragend erschlossen. Damit stehen im Einzugsbereich des Bebauungsplanes attraktive und nachhaltige Mobilitätsangebote zur Verfügung, welche die Abhängigkeit vom motorisierten Individualverkehr weiter verringern sollen.
Aus Sicht der Sonnenstraße ist die Bebauung negative, wenn 3 – 4 Stockwerke (=Höhe) kommt; es fehlt an Versickerungsfläche und auch das Sonnenlicht ist weniger	Aus einer 3D-simulierten Sonnenstudie geht hervor, dass eine Bebauung im Norden keinen negativen Einfluss auf die südlich bestehende Bebauung an der Sonnenstraße hat. Durch das Hochwasserschutzprojekt ist das Planungsgebiet hochwasserfreigestellt, um den Anforderungen der Aufschließungserfordernisse zu entsprechen. Darüber hinaus werden mehrere Maßnahmen in der Verordnung getroffen um ausreichend Versickerungsflächen zu erhalten, z.B. Mindestanteil an gewachsenen Boden, der Grünflächenfaktor u. v. m. Ein Versickerungsnachweis ist im nachgereihten Bewilligungsverfahren zu erbringen.
Lichtsituation kann sich bei 4 G in der Sonnenstraße verschlechtern	Aus einer 3D-simulierten Sonnenstudie geht hervor, dass eine Bebauung im Norden keinen negativen Einfluss auf die südlich bestehende Bebauung an der Sonnenstraße hat. Darüber hinaus ist der Gebäudeabstand der zukünftigen Bebauung zur bestehenden Bebauung an der Sonnenstraße, doppelt so groß als gesetzlich vorgesehen.
Hinweise, Anregungen ohne konkrete Einordnung	
Wenn nachverdichtet wird, dann ist die Grünfläche/der Rasen nicht mehr wert	Der Bereich ist bereits seit dem 2.0 Flächenwidmungsplan als Bauland festgelegt.
Es fehlt der ökologische Nutzen nach den Bauarbeiten	Der Bereich ist bereits seit dem 2.0 Flächenwidmungsplan als Bauland festgelegt.
Alter Baumbestand entlang des Baches schützenswert	Der Baumbestand wurde aufgrund des Hochwasserschutzprojektes so weit als möglich erhalten. Jene Bäume, die gefällt werden mussten, werden durch Ersatzpflanzungen ersetzt werden. Lt. der Stellungnahme der Abteilung für Grünraum und Gewässer sind in diesem Bereich keine Bäume schützenswert. Der einzige schützenswerte Baum wurde im Bebauungsplan als erhaltenswert übernommen. Darüber hinaus sei erwähnt, dass der Bebauungsplan eine große Anzahl von

	Baumneupflanzungen sowohl entlang des Leonhardbaches als auch am Reiterweg vorsieht.
Starker Schülerverkehr am Reiterweg (viele gehen zur Union)	Die Breite des Gehwegs soll an den Stand der Technik angepasst (2,0 m) und ein Grünstreifen zwischen Fahrbahn und Gehweg errichtet werden.
Wunsch von Ärzt:innen aus dem Gebiet → passende Immobilien (bspw. Barrierefreiheit) → evtl. Vorgaben dafür im Bebauungsplan	Bei Neubauten kann im Falle einer Nichtwohnnutzung von der Errichtung eines erhöhten Sockelgeschoßes abgesehen werden. Um eine möglichst große Nutzungsvielfalt zu ermöglichen, wurden keine speziellen Nutzungen festgelegt. Hinweis: Die Barrierefreiheit im Bauwesen regelt die OIB (Österreichisches Institut für Bautechnik). Im Neubaufall müssen Gebäude somit barrierefrei bzw. anpassbar errichtet werden.
Wenn Gewerbe und Dienstleister, dann braucht es auch mehr Parkplätze in der Tiefgarage	Der Stellplatzschlüssel für ein Bebauungsplangebiet wird von der Abteilung der Verkehrsplanung vorgeben. Dieser richtet sich nach Parametern wie z.B. ÖPNV-Anbindung, Widmung, soziale Infrastruktur usw. Entsprechend diesem Stellplatz-Schlüssel wurde eine Tiefgarage-Grenze im Planwerk dargestellt. Der Standort ist sowohl durch den öffentlichen Verkehr als auch durch eine gut ausgebaute Fuß- und Radwegeinfrastruktur hervorragend erschlossen. Damit stehen im Einzugsbereich des Bebauungsplanes attraktive und nachhaltige Mobilitätsangebote zur Verfügung,
Wenn Bachmauer erhöht wird, muss auch die Brücke saniert werden, sonst kommt es zu einem Rückstau.	Hydraulische Aspekte werden von der Abteilung Grünraum und Gewässer behandelt. Das Hochwasserschutzprojekt wurde bereits umgesetzt und ist nicht Teil des Bebauungsplanverfahrens.
Hochwasser in der Sonnenstraße → Alte Kanäle fassen das Wasser nicht → das für zu Hochwasser	Durch das Hochwasserschutzprojekt ist das Planungsgebiet hochwasserfreigestellt, um den Anforderungen der Aufschließungserfordernisse zu entsprechen. Darüber hinaus werden mehrere Maßnahmen in der Verordnung getroffen um ausreichend Versickerungsflächen zu erhalten, z.B. Mindestanteil an gewachsenen Boden, der Grünflächenfaktor u. v. m. Ein Versickerungsnachweis ist im nachgereichten Bewilligungsverfahren zu erbringen.
Nutzungsräume im Bebauungsplan mitdenken → für Malerei wäre das Licht im Norden gut	Die Nutzung zukünftiger Räume obliegt dem Bauwerber. Seitens der Stadtplanung ist lediglich der Ausschluss einer Wohnnutzung im EG im Kreuzungsbereich Leonhardstraße-Reiterweg vorgesehen. Lt. Stmk ROG § 30 Abs.

	1 Z.2, sind neben Wohnzwecke auch andere Nutzungen wie z. B. Geschäfte, Gasthäuser, Krankenanstalten etc. möglich, sofern diese keine dem Wohngebiet widersprechende Belästigung der Bewohnerschaft verursachen. Konkrete Nutzungseinschränkungen, außer der Nicht-Wohnnutzung im EG im Kreuzungsbereich Leonhardstraße-Reiterweg, wurden daher nicht getroffen.
Häuser 100 a + b: Viele Parkplätze sind oberirdisch → sehr schade; evtl. TG vergrößern?	Dieser Bereich ist nicht Teil des Bebauungsplangebietes und kann daher im ggstl. Verfahren nicht bearbeitet werden.
Letzte Fläche, die noch Natur in der Stadt ist → Warnung: Nicht so stark nachverdichten, wie auf den Papstgründen!	Der Bebauungsplan wird auf Basis der städtebaulichen Planungsinstrumente der Stadt Graz (z.B. der Grünflächenfaktor) und der darin enthaltenen Zielsetzungen entwickelt. Dabei spielt auch die Einfügung in das bestehende Ortsbild eine wesentliche Rolle. Somit wurde auf ökologisch wertvolle Freiflächen Rücksicht genommen und eine maßvolle Entwicklung (max. 4G + Penthouse) der Baukörper innerhalb des Planungsgebietes angestrebt.
Fläche durch ökologische Trittsteinfläche ist es ein Mehrwert; auch durch die Bäume	Der Bebauungsplan sieht eine große Anzahl von Baumneupflanzungen sowohl entlang des Leonhardbaches als auch am Reiterweg vor. Darüber hinaus soll ein Innenhof als ökologische Mehrwertfläche entstehen. Auch der Bereich zwischen Leonhardbach und dem zukünftig bebaubaren Bereich soll in seiner ökologischen Wirksamkeit bestmöglich erhalten, bzw. wiederhergestellt werden.
Zufahrt und Zugänge → abhängig vom derzeitigen Gebäude im Reiterweg	Der Bebauungsplanentwurf sieht eine TG-Einfahrt vom Reiterweg aus vor. Zusätzlich ist eine Rangierfläche (in Form eines öffentlichen Interessentenweges) für Einsatzfahrzeuge, Müllfahrzeuge udgl. im südlichen Bereich, ebenfalls vom Reiterweg aus erreichbar, vorgesehen.

