

A 14_044965_2012_0040
14.11.0 Bebauungsplan
„Alte Poststraße - Reininghausstraße“
XIV. Bez., KG Baierdorf

Bearbeiter: DI Friedrich Schenn

Graz, 12.06.2014

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Mit Schreiben vom 19.08.2013 ersucht die ASSET ONE Projektentwicklungs GmbH als Eigentümer der Liegenschaft, Gstk.: 330/6 der KG Baierdorf um die Erstellung eines Bebauungsplanes. Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von ca. 25.700m² auf.

Gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als „Aufschließungsgebiet für Kerngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,5 – 2,0 ausgewiesen. Gemäß Deckplan 1 (Baulandzonierung) zum, 3.0 Flächenwidmungsplan 2002, ist zur Aufhebung des Aufschließungsgebietes die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Wesentliches öffentliches Interesse im Bereich des Stadtteils Reininghaus ist die nachhaltige Flächensicherung für die künftige Frei- und Grünraumausstattung sowie für die künftige Verkehrsinfrastruktur und den öffentlichen Raum (hier ist auf die, rechtswirksame 3.20 Flächenwidmungsplan 2002-20. Änderung 2012 hinzuweisen).

Vor Erstellung des Entwurfes der Bebauungsplan-Auflagefassung liegen folgende Vorplanungen vor:

Bebauungsvorschläge der Architekten/Planungsbüros: Diener & Diener
Kleboth, Lindinger, Dollnig, Planungsbüro für Architektur und Stadtentwicklung
Atelier Thomas Pucher ZT GmbH

Zur Entwicklung einer Grundlage für den zu erstellenden 14.11.0 Bebauungsplan wurden mit den Planungsteams Diener & Diener, Planungsbüro Kleboth, Lindinger, Dollnig sowie Atelier Thomas Pucher ZT GmbH, Workshops für die Ausarbeitung von Bebauungsvorschlägen abgehalten. Als Ergebnis dieses Verfahrens wurde als Leitprojekt für die weiteren Verfahrensschritte die Bebauungsvorschläge des Atelier Thomas Pucher ZT GmbH ausgewählt.

Gutachten, Machbarkeitsstudien:

Rahmenplan Reininghaus 2009 und verkehrsplanerische Berechnungen Rahmenplan 2009

Ermittlung von Verkehrsaufkommensdaten und Stellplatzdaten für die aktuelle Flächenwidmungsplanung 2013, Verkehrsplaner ZIS + P, August 2013

Straßenbahnverlängerung Alte Poststraße/Reininghaus, Machbarkeitsuntersuchungen 2013:
Verfasser: Ziviltechniker KEG Rinderer & Partner

Lärmbelastung betreffend Grundstück Nr. 330/6, KG. Baierdorf, Graz gemäß DVO zum Stmk. WBF. Gesetz 1993 bzw. ÖNORM B8115/T2

Schalltechnische Stellungnahme, Tomberger-BBM, Grundstück 330/6, KG Baierdorf, Graz

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

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

Zielsetzungen gemäß dem Entwicklungsplan §20 des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes von Graz für den Bereich Überlagerung „Gewerbe/Industrie mit Zentrumsfunktion“:

- Berücksichtigung einer verträglichen Handelsentwicklung entlang des übergeordneten Straßennetzes.
- Festlegung geeigneter Bauweisen entlang von Hauptverkehrsadern als Lärmschutzmaßnahme für dahinter liegende Wohngebiete in Bauverfahren und Bebauungsplänen unter Bedachtnahme auf bestehende Gebäude und Nutzungen.

2. Verfahren

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 16.10.2013 über den Inhalt und die beabsichtigte Auflage des Entwurfes zum 14.11.0 Bauungsplan informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 31.10.2013.

Auflage des Bebauungsplanes

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 10 Wochen, in der Zeit vom 31.10.2013 bis zum 10.01.2014 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 16.12.2013 durchgeführt.

Während der Auflagefrist vom 31.10.2013 bis 10.01.2014 langten 8 Einwendungen im Stadtplanungsamt ein.

Änderungen gegenüber der Auflage des Bebauungsplans

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert: Eine rechtlicher Beratung durch die Bau- und Anlagenbehörde wurde durchgeführt bzw. wurde die Verordnung redigiert:

VERORDNUNG:

§ 2 BEBAUUNGSWEISE, NUTZUNGEN

VO-Entwurf §2 (2) lautet:

§2 (2) Grenz- bzw. Gebäudeabstände sind innerhalb des Gültigkeitsbereiches nicht einzuhalten.

VO-Entwurf §2 (2): entfällt nun

VO-Entwurf §2 (3) lautet:

(3) Der Anteil für Wohnnutzung beträgt höchstens 75% der maximalen Bruttogeschoss-fläche gemäß Bebauungsdichteverordnung 1993, LGBl. Nr. 58/2011.

In den Erdgeschossflächen ist längs der Reininghausstraße und der Alten Poststraße eine Wohnnutzung unzulässig.

Haus 1: Der Anteil für Wohnnutzung beträgt höchstens 1/3 der maximalen Bruttogeschossfläche.

Haus 5: Eine Wohnnutzung ist unzulässig.

VO-Entwurf §2 (3) wurde redigiert.

VO-Beschluss §2 (2) lautet nun:

Der Anteil für Wohnnutzung beträgt höchstens 75% der maximalen Bruttogeschoss-fläche gemäß Bebauungsdichteverordnung 1993 LGBl. Nr. 58/2011.

Eine Wohnnutzung der Erdgeschossflächen der Gebäude längs der Reininghausstraße und der Alten Poststraße ist unzulässig (gemäß Eintragung im Plan).

Bauplatz 1: Im Bereich der Höhenzonierung bis maximal 15 Geschosse:

Der Anteil für Wohnnutzung beträgt höchstens 1/3 der maximalen Bruttogeschossfläche gemäß Bebauungsdichteverordnung 1993 idF LGBl 58/2011.

Bauplatz 4: Eine Wohnnutzung ist unzulässig.

VO-Entwurf §2 (4) lautet:

(4) Die Festlegungen des Bebauungsplanes dienen auch der Umsetzung der gesetzlichen Regelungen für Einkaufszentren in Verbindung mit den Bestimmungen der Einkaufszentrenverordnung, LGBl. Nr. 25/2004.

VO-Entwurf §2 (4): entfällt nun

§ 3 BAULICHE AUSNUTZBARKEIT, TEILUNGEN

VO-Entwurf §3 (1) und (2) lauten:

(1) Im Planwerk ist die maximal zulässige Bruttogeschossfläche ausgewiesen:

Haus 1:	11.500 m ²
Haus 2:	14.500 m ²
Haus 3:	13.500 m ²
Haus 4:	11.500 m ²
Haus 5:	400 m ²

- (2) Teilungen innerhalb des gegenständlichen Grundstückes sind nach Erteilung der Baubewilligung zur objektbezogenen Nutzungsabgrenzung zulässig.

VO-Entwurf §3 (1) und (2) wird ersetzt durch VO-Beschluss §3 (1), (2) und (3):

VO-Beschluss §3 (1), (2) und (3) lautet nun:

- (1) Eine Überschreitung des im 3.20 Flächenwidmungsplan 2002 - 20. Änderung festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte ist im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes (Baugrenzlinien, Baufluchtlinien, Gebäudehöhen etc.) zulässig.
- (2) Für die Bauplätze werden folgende Bebauungsdichten festgesetzt (mindestens / maximal):
- | | |
|-------------|--------------|
| Bauplatz 1: | 1,0 bis 2,55 |
| Bauplatz 2: | 1,0 bis 2,25 |
| Bauplatz 3: | 1,0 bis 1,65 |
| Bauplatz 4: | 0,1 bis 0,30 |
- (3) Im Planwerk sind die Bauplatzteilungen eingetragen. Weitere Unterteilungen sind zulässig.

Erläuterung:

Im Plan (siehe diesbezügliche Eintragung) wird nunmehr die mögliche Teilung in 4 Bauplätze eingetragen. Dabei ergibt sich für den Bauplatz 1 eine Dichte von 2,55; für den Bauplatz 2 eine Dichte von 2,25; für den Bauplatz 3 eine Dichte von 1,65 und für den Bauplatz 5 eine Dichte von 0,30 (die Bauplätze werden in Analogie zum Bebauungsplan – Entwurf nummeriert). Die festgelegten maximalen Bebauungsdichten bezogen auf die Bauplätze 1 bis 4, entsprechen den maximal zulässigen Bruttogeschossflächen bezogen auf die im Bebauungsplanentwurf eingetragenen Häuser 1 bis 5. Für die Gesamtfläche des Gültigkeitsbereiches des Bebauungsplanes wird die Bebauungsdichte von 2,0 eingehalten. Eine entsprechende Verankerung dieser Überschreitungsmöglichkeit wird in den Verordnungswortlaut und den Erläuterungsbericht aufgenommen.

§ 4 BAUFLUCHT- und BAUGRENZLINIEN

VO-Entwurf §4 (3) lautet:

- (3) Die Fahrradabstellplätze sind überwiegend im Gebäude zu integrieren. Oberirdische Fahrradabstellplätze sind nur im untergeordneten Ausmaß und außerhalb der Baugrenzlinien zulässig und müssen überdacht werden.

VO-Entwurf §4 (3): Es entfällt das Wort und

VO-Beschluss §4 (3) lautet daher nun:

Die Fahrradabstellplätze sind überwiegend im Gebäude zu integrieren. Oberirdische Fahrradabstellplätze außerhalb der Baugrenzlinien sind nur im untergeordneten Ausmaß zulässig und sind zu überdachen.

§ 5 GESCHOSSANZAHL, TRAUFENSEITIGE GEBÄUDEHÖHE, DÄCHER

VO-Entwurf §5(2) lautet:

Längs der Reininghausstraße und der Alten Poststraße hat die Geschosshöhe des Erdgeschosses mindestens 4,50 m zu betragen.

VO-Entwurf §5(2) wird ersetzt:

VO-Beschluss §5(2) lautet nun:

Gemäß der Eintragung im Plan (Bereiche mit dem Ausschluss der Wohnnutzung) hat die Geschosshöhe der Erdgeschosse längs der Reininghausstraße und der Alten Poststraße mindestens 4,50 m zu betragen.

Erläuterung:

Zur konkreten Nachvollziehbarkeit, wurden im Plan Bereiche (Ausschluss der Wohnnutzung) mit hellgelber Farbe ausgewiesen.

§ 6 PKW-ABSTELLPLÄTZE, ZUFAHRTEN, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

VO-Entwurf §6 wurde redigiert:

VO-Entwurf, (6) und (7) entfallen nun. Im (8) der VO zum Entwurf [nun (6) der VO-Beschluss] ändert sich die Bezugsgröße betreffend die Herstellung eines Fahrradabstellplatzes (zuvor 30m² BGFl. nun 35m² BGFl.):

VO-Entwurf §6 lautet:

- (1) Je 128m² bis 145m² Bruttogeschoßfläche gemäß Bebauungsdichteverordnung 1993, LGBl. Nr. 58/2011 ist ein Pkw-Abstellplatz vorzusehen, wobei die Stellplatz-Obergrenze für das gesamte Bebauungsplangebiet maximal 400 Pkw-Abstellplätze beträgt. Die Stellplätze sind in einer Sammelgarage unterzubringen (d.h. eine Garage für das gesamte Bebauungsplangebiet).
- (2) Die Pkw - Abstellplätze gemäß Abs.1 können auch außerhalb des jeweiligen Bauplatzes, jedoch innerhalb des Gültigkeitsbereiches des Bebauungsplanes angeordnet werden.
- (3) Die Pkw - Abstellplätze sind überwiegend in Tiefgaragen unterzubringen.
- (4) Tiefgaragen können allfällige Bauplatzgrenzen überschreiten.
- (5) Offene Pkw - Abstellflächen sind im unter geordneten Ausmaß, höchstens jedoch bis zu 45 Stellplätze, zulässig.
- (6) Bis zur Herstellung von höchstens 50% der zulässigen oberirdischen Bruttogeschossflächen ist als vorübergehende Unterbringung der Pkw - Abstellplätze eine oberirdische, offene Aufstellung innerhalb des Gültigkeitsbereiches des Bebauungsplanes zulässig.(entfällt nun)
- (7) Im Planwerk ist eine Zu- und Abfahrt eingetragen (dreieckförmiges Symbol).
Eine zweite, untergeordnete Kfz-Zufahrt ist unter folgenden Voraussetzungen möglich:
 - a. Zufahrtsgenehmigung des zuständigen Straßenerhalters
 - b. Straßenpolizeiliche Genehmigung
 - c. Nachweis der Leistungsfähigkeit
 - d. Gewährleistung, dass die Zufahrt nur für eine untergeordnete Anzahl für Kfz dient.
(entfällt nun)
- (8) Je 30 m² Bruttogeschossfläche gemäß Bebauungsdichteverordnung 1993, LGBl. Nr. 58/2011 ist 1 Fahrradabstellplatz zu errichten. Für BesucherInnen von Wohnungen ist 1 Fahrradabstellplatz je 300 m² Bruttogeschoss-fläche vorzusehen. Für mögliche andere Nutzungen errechnen sich die Fahrradabstellplätze nach den Vorgaben des Leitfadens Mobilität für Bauvorhaben der Stadt Graz.

VO-Beschluss §6 lautet nun:

- (1) Je 128m² bis 145m² Bruttogeschoßfläche gemäß Bebauungsdichteverordnung 1993 idF. LGBl 58/2011 ist ein Pkw-Abstellplatz vorzusehen, wobei die Stellplatz-Obergrenze für das gesamte Bebauungsplangebiet maximal 400 Pkw-Abstellplätze beträgt.
- (2) Im Freien sind höchstens 45 Pkw – Abstellplätze zulässig. Alle übrigen Pkw – Abstell-plätze sind in einer Tiefgarage unterzubringen. Diese Garage ist als Sammelgarage auszubilden (d.h. eine Garage für das gesamte Bebauungsplangebiet).

- (3) Die Pkw - Abstellplätze gemäß Abs.1 können auch außerhalb des jeweiligen Bauplatzes, jedoch innerhalb des Gültigkeitsbereiches des Bebauungsplanes angeordnet werden.
- (4) Tiefgaragen können allfällige Bauplatzgrenzen überschreiten.
- (5) Im Planwerk ist eine Zu- und Abfahrt eingetragen (dreieckförmiges Symbol).
Eine zweite, untergeordnete Kfz-Zufahrt ist zulässig.
- (6) Je 35 m² Bruttogeschossfläche gemäß Bebauungsdichteverordnung 1993 idF. LGBl. Nr. 58/2011 ist 1 Fahrradabstellplatz zu errichten.

§ 7 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNGEN

§7 der VO wurde redigiert:

VO-Entwurf §7(2) lautet:

Im Bereich der Häuser 2, 3 und 4 sind innerhalb der Baugrenzlinien mindestens 500m² als Grünfläche auszubilden.

Erläuterung:

Es wird die Bezeichnung „Häuser“ durch die Bezeichnung Bauplätze (siehe auch die Nummerierung der Bauplätze im Plan) ersetzt.

VO-Beschluss §7(2) lautet nun:

Im Bereich der Bauplätze 2 und 3 sind innerhalb der Baugrenzlinien jeweils mindestens 500m² als Grünfläche auszubilden.

Erläuterung:

Auf Bauplatz 1 (östliche Lage) sollen ausreichende und zusammenhängende Flächen zur Errichtung einer Handelsstruktur bereitgestellt werden können (daher entfällt Bauplatz 1 aus der Pflicht der Herstellung einer mindestens 500m² großen Grünfläche). Über den Handelsflächen liegende Flachdächer sind jedoch weiterhin, extensiv zu begrünen.

§ 8 SONSTIGES

VO-Entwurf §8(1) entfällt bzw. wird durch §8(1), (2) und (3) VO-Beschluss ersetzt:

VO-Entwurf §8(1) lautet:

Die Errichtung von Plakatwänden und Werbemaßnahmen mit abschottender Wirkung sind nicht zulässig, ausgenommen zum Zwecke der Baustelleneinfassung.

VO-Beschluss §8 lautet nun:

- (1) Flächige Werbeeinrichtungen, Schilder, Leuchtkästen, fotorealistische Abbildungen u. dgl. über 0,50 m² Fläche sind unzulässig. Werbeeinrichtungen in Form von, in die Fassade integrierte Schriftzüge (Einzelbuchstaben) sind zulässig. (neu)
- (2) Werbeanlagen sind ausschließlich im Bereich der Erdgeschossfassaden (maximale Oberkante 5,0 m) zulässig. Die Beschränkung der maximalen Oberkante für Werbeanlagen mit 5,0 m, gilt nicht für Bauplatz 1 im Bereich der Höhenzonierung bis maximal 15 Geschosse. (neu)
- (3) Es sind höchstens zwei freistehende Werbeträger im Bereich der Zufahrten von der Reininghausstraße in das Planungsgebiet zulässig. Diese dürfen maximal 6,0 m hoch sein und müssen von der Straßenfluchtlinie einen Abstand von mindestens 2,0 m einhalten. (neu)
- (6) Durchlüftung der Höfe der Blockbebauungen:
In den nordwestlichen 7-geschossigen Gebäudeteilen ist zur Durchlüftung ab dem 6. Geschoss über die gesamte Baukörpertiefe ein zumindest 10m breiter Bereich freizuhalten. In den südlichen 7-geschossigen Gebäudeteilen ist zur Durchlüftung zumindest in einem, der 3 unteren Geschosse über die gesamte Baukörpertiefe ein mindestens 10m breiter Bereich freizuhalten. (neu)
- (7) Bauplatz 1, im Bereich der Höhenzonierung bis maximal 15 Geschosse:
Gebäude sind so zu planen, dass eine unzureichende Durchlüftung des unmittelbaren Umfeldes vermieden wird. Der Nachweis ist durch ein stadtklimatologisches Gutachten zu führen. (neu)

PLANWERK

Änderungen gegenüber Bebauungsplanentwurf:

1.)

Im Plan wird nunmehr die mögliche Teilung in 4 Bauplätze eingetragen. Dabei wird für den Bauplatz 1 eine Dichte von 2,55; für den Bauplatz 2 eine Dichte von 2,25; für den Bauplatz 3

eine Dichte von 1,65 und für den Bauplatz 5 eine Dichte von 0,30 ausgewiesen (vorher: Ausweisung von einzelnen Häusern mit der Angabe der maximalen Bruttogeschossfläche).

2.)

Im Plan werden die Bereiche mit dem Ausschluss der Wohnnutzung in hellgelber Farbe ausgewiesen.

3.)

Eintragung einer Verkehrsfläche (V) von der Hauptzufahrt von der Reininghausstraße zur Südwest-ecke des Gebäudes auf Bauplatz 2.

4.)

Verringerung des Flächenausmaßes der östlichen Fläche (grüne Farbe) mit der Angabe zur Geländeoberkante (GOK) 359,50.

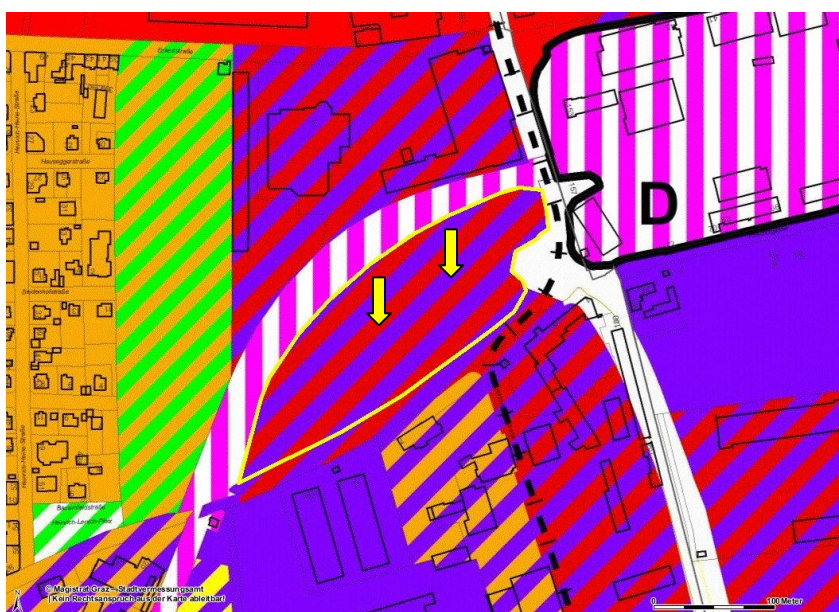
3. Das Planungsgebiet

Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 25.700m² brutto auf. Derzeit steht es im grundbürgerlichen Eigentum von ASSET ONE Projektentwicklungs GmbH.

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen

- 4.0 Stadtentwicklungskonzept

Das Grundstück liegt gemäß dem Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes von Graz im Bereich: Überlagerung „Gewerbe/Industrie mit Zentrumsfunktion“.



Auszug aus dem 4.0
Stadtentwicklungs-
konzept

Die gelbe
Umrandung und die
gelben Pfeile
bezeichnen den
Bauplatz.

Deckplan 1 – Regionales Entwicklungsprogramm:

Gemäß REPRO Graz – Graz-Umgebung, LGBI. Nr. 106/2005, kommt das Areal im Teilraum „Siedlungs- und Industrielandschaften“ zu liegen. Der Regionalplan weist das Areal als Baulandbestand - Industrie- und Gewerbegebiet aus.

Deckplan 2 – Nutzungsbeschränkungen:
keine Nutzungseinschränkung

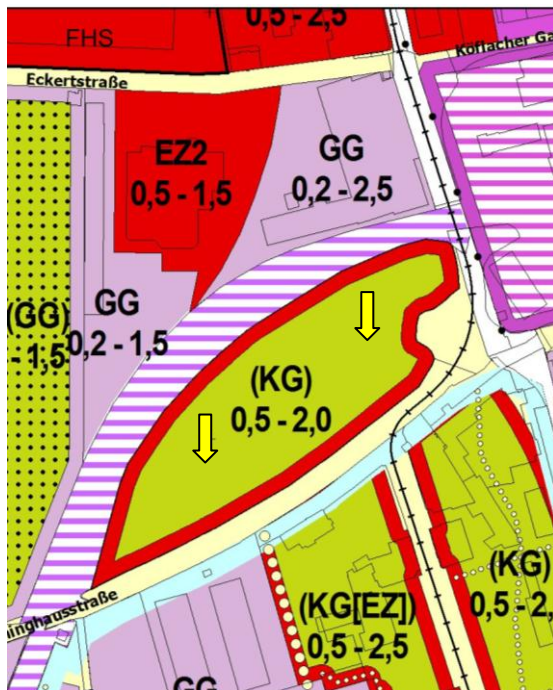
Deckplan 3 – Verkehr:

Innerhalb des 1000m Einzugsbereichs der Eisenbahn gelegen. Straßenbahnprojekt in Ausarbeitung.

Deckplan 4 - Verkehrslärmkataster:
Straßenlärm $L_{a,eq}$ 70-75 dB (Nacht)

○ 3.0 Flächenwidmungsplan 2002

Gemäß 3.20 Flächenwidmungsplan 2002 – 20. Änderung 2012 der Landeshauptstadt Graz ist das Planungsgebiet als „Bauland – Aufschließungsgebiet Kerngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,5 – 2,0“ ausgewiesen.



Auszug aus dem
3.20
Flächenwidmungs-
plan – 20.Änderung
2013.

Die gelben Pfeile
bezeichnen den
Bauplatz.

○ Die Aufschließungserfordernisse gemäß 3.20 Flächenwidmungsplan 2002 – 20. Änderung 2012:

- 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 angestrebten Modal Splits und in Abstimmung auf die etappenweise Siedlungsentwicklung
- Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)

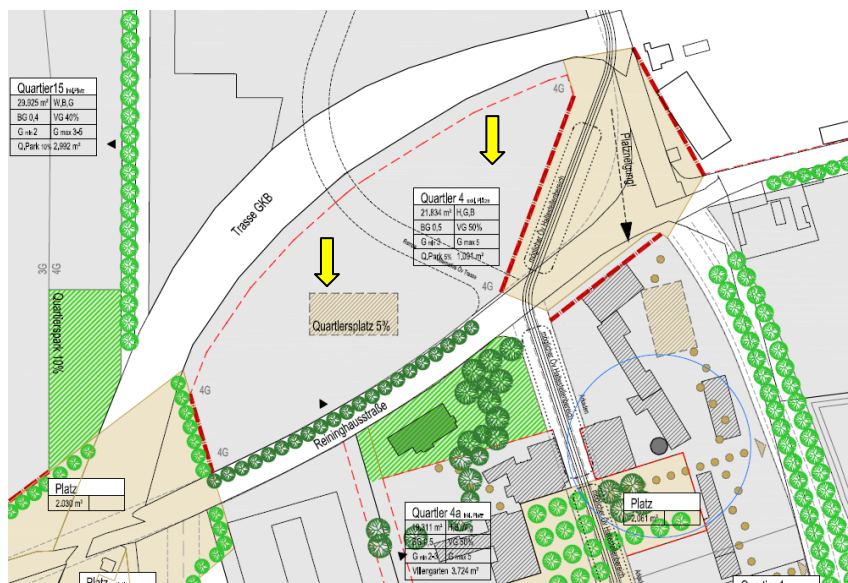
Aufgrund des öffentlichen Interesses wird festgelegt:

- Berücksichtigung der Sicherheitsabstände zur GKB-Bahntrasse Graz – Köflach
- Bebauungsplanpflicht gemäß §29 Abs 3 Z 3 StROG 2010
- Maßnahmen zur Förderung der sanften Mobilität im Sinne des Rahmenplanes Graz–Reininghaus (ÖV, Radwege, Parkierung, etc.)

- Platzgestaltung gem. Rahmenplan Reininghaus

- Deckplan 1 (Baulandzonierung) zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002:
Bebauungsplanpflicht
- Deckplan 2 (Beschränkungen für die Raumheizung gem. § 30 (7) StROG 2010 iVm §11 Abs 2 der VO zum 3.08 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 Geltungsbereichs.
- Karten zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002:
 - Abwasserentsorgung (Karte 1):
Zentral entsorgt
 - Räumliches Leitbild (Karte 4):
„Industrie und Gewerbe“

Graz – Reininghaus Rahmenplanung:



Auszug aus der
Rahmenplanung
Graz Reininghaus –
Quartier 4 (LINSE)

Die gelben Pfeile
bezeichnen den
Bauplatz.

Entsprechend der Graz-Reininghaus-Rahmenplanung (siehe Quartierskatalog für das „Quartier 4 - Linse Nord“) ist für dieses Areal als Nutzung, Handel, Gewerbe, Büro und Gastronomie empfohlen worden. Weiters wurde dieses „Quartier 4“ unter dem Blickwinkel dieser Nutzungen mit folgenden städtebaulichen Parametern versehen: Bebauungsgrad: 0,5; Geschossanzahl: bis max. 5 Geschosse; eine Platzausbildung ist in der Dimension von mind. 5% der Quartiersfläche vorzusehen. Weiters wurde empfohlen, so weit als möglich die Baumreihe entlang der Reininghausstraße zu erhalten. Hinsichtlich der Immissionen wurde auf die GKB-Bahntrasse und die Verkehrsbelastung ausgehend von der Reininghausstraße hingewiesen.

Aufgrund der gewünschten Nutzungsvielfalt und dem Umstand, dass im Zuge der Entwicklung des Rahmenplanes noch keine konkreten Investoren bekannt waren, kann von der Empfehlung einer Nutzung für die einzelnen Quartiere abgegangen werden.

Zur Entwicklung einer Grundlage für den zu erstellenden 14.11.0 Bebauungsplan (für dieses in der Rahmenplanung bezeichnete „Quartier 4“) wurden Workshops für die Ausarbeitung von Bebauungsvorschlägen abgehalten. Im Zuge dieses Verfahrens wurde auch die künftige Nutzung diskutiert. Letztlich wurde entschieden ein Schwergewicht auf die Wohnnutzung zu legen, diese aber auf höchstens 75% der maximal möglichen Bruttogeschossfläche zu beschränken.

Im Bereich von Freiflächen geht die Planungsidee im Bebauungsplan von einem, von der Reininghausstraße ausgehenden großzügigen Platz im Flächenausmaß von ca. 4.000m² aus. Durch die Festsetzung einer Wohnnutzung in diesem Areal und den geplanten Platz- und Freiflächen bzw. auch im Zusammenhang mit den Abtretungen für Öffentliches Gut und der Bereitstellung von Flächen (auf späteres Verlangen - für die Herstellung von Verkehrsinfrastruktur), ist es notwendig, die Geschossanzahl den sich nun ergebenden Rahmenbedingungen anzupassen.

Mit den städtisch geprägten Freiräumen wird auf die geplanten Verkehrsinfrastrukturen reagiert und wird den Entwicklungszielen (dargelegt im Quartierskatalog, „Quartier 4“) entsprochen. Insbesondere ist darauf hinzuweisen, dass eine zusammenhängende Freifläche nunmehr ca. 15% beträgt und die im Quartierskatalog angegebene Fläche von mind. 5% deutlich übersteigt.

Insgesamt wird damit die Möglichkeit geboten, eine thematische und funktionelle Anbindung an die Quartiere südlich der Reininghausstraße herzustellen.

- Kommunales Energiekonzept (KEK) 2011:
Aktuelles Versorgungsgebiet Fernwärme und kurzfristiges Erweiterungsgebiet (2010 bis ca. 2015)
- Grünes Netz Graz (GNG):

Stellt ein Bekenntnis zur „Grünstadt Graz“ dar, zu einem „urbanen Naturerlebnis“ und einer auf die Maßstäblichkeit und Erlebnisfähigkeit des Menschen abgestimmten Stadtentwicklung.

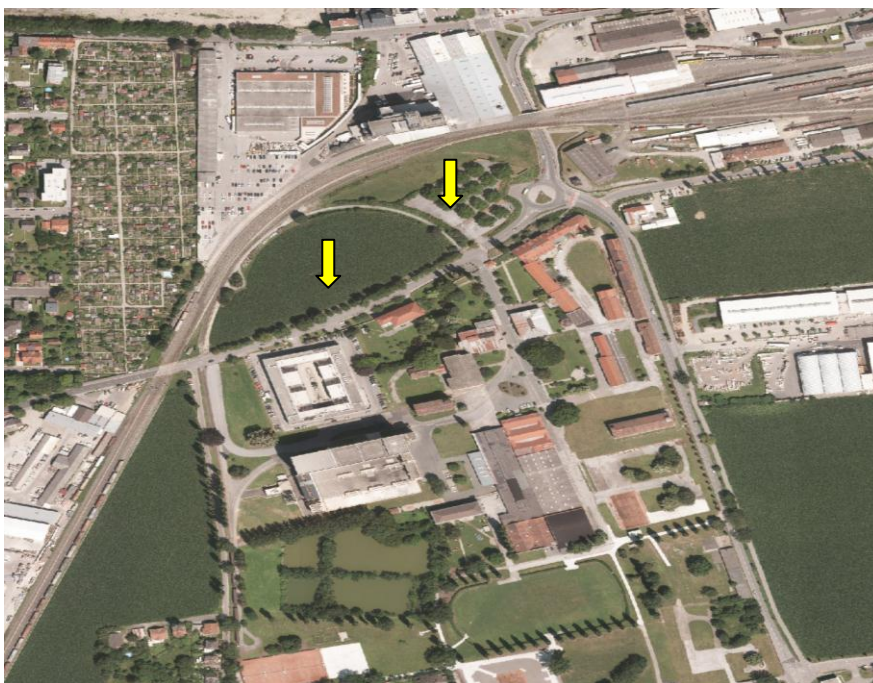
Wie man an Hand des vorliegenden Ausschnittes aus dem Grünen Netz Graz (GNG) erkennen kann, soll entlang der Reininghausstraße und der Alte Poststraße eine Grünverbindung erhalten und punktuell verbessert werden. Dabei soll der Straßenraum gestalterisch aufgewertet werden.



Auszug aus dem
Grünen Netz Graz
(GNG).

- Stadtklimaanalyse:
Das Planungsgebiet liegt nach Klimatopkarte in der „Industriezone im Nordwesten mit dem Hauptbahnhof“ mit Emissionsausbreitung mit der Hauptwindrichtung Norden (Nacht) und in Richtung Süden (Tag).
- Verkehrslärmkataster:
Alte Poststraße und Reininghausstraße
Straßenlärm $L_{a,eq}$ 70-75 dB (Nacht)

- **Situierung und Umgebung**



Auszug aus dem
Luftbildarchiv 2011
der Stadt Graz.

Die gelben Pfeile
bezeichnen den
Bauplatz.

Großräumige Lage:

Das Planungsgebiet liegt im Westen von Graz im Bezirk Eggenberg; westlich der Alten Poststraße, nördlich der Reininghausstraße und des Areals der Bierbrauerei „Reininghaus“ bzw. südöstlich des Areals des GKB-Bahnhofes.

Kleinräumige Umgebung:

Im Norden:

Besteht die GKB-Eisenbahntrasse bzw. der GKB-Bahnhof.

Weiter nördlich befinden sich die Anlagen der Firma Garant mit Gebäudehöhen bis ca. 40m und 50m. Weiter nördlich verläuft die Eckertstraße (Ost-West Verbindung) bzw. besteht in diesem Bereich das Bürocenter „Technopark West“ an der Kreuzung mit der Alten Poststraße. Von der Eckertstraße aus, wird das „Einkaufszentrums Hellweg“ erschlossen. Im Bereich der Alten Poststraße und der Eggenberger Allee ist die Fachhochschule Graz Joanneum gelegen.

Im Westen:

GKB Eisenbahntrasse mit Schrankenanlage in der Reininghausstraße. Im Nordwesten besteht eine Kleingartenanlage. Weiter westlich folgt ein offen bebautes Familienwohnhausgebiet. Der Heinrich-Lersch-Platz mit Baumgruppe liegt direkt an der Reininghausstraße.

Im Süden:

Von hier aus erstreckt sich das Areal der Bierbrauerei „Reininghaus“ als Standort der ehemaligen zentralen Anlage nach Süden: Bräustüberl, Verwaltungsgebäude, Reininghaus-Villa, Pfortnerhaus, Betriebsgebäude u a. Im Südwesten wurde ein „Gründerzentrum“ mit Lage an der Reininghausstraße positioniert (2-geschossiger Holzbau). Der bestehende Gebäudekomplex der Stomag Melzerei weist Höhen von ca. 50m bis 54m auf.

Im Osten:

Verläuft die Alte Poststraße welche bei der GKB Trasse als Unterführung angelegt ist. Südlich der Friedhofgasse ist die Errichtung eines ÖAMTC - Zentrums geplant.

- Topographie/Baumbestand/Gebäudebestand

Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbildauswertung annähernd eben und liegt im Mittel auf 362,5 (Präzisionsnivellement). Der Kreisverkehr im Bereich der Kreuzung Alte Poststraße - Reininghausstraße weist eine Höhenlage von ca. 359.3; die Reininghausstraße im Bereich des Eisenbahnüberganges der GKB. eine Höhenlage von ca. 363.2 auf.

Das Planungsareal weist Baumbestockung auf:

KFZ –Abstellplatz im Osten

Hinweis: Die Baumreihe längs der Reininghausstraße ist im öffentlichen Gut gelegen.

Das Planungsgebiet ist unbebaut, der östliche Bereich ist im Bestand als KFZ - Abstellplatz ausgebaut.

- Umwelteinflüsse

Es liegt für das gegenständliche Grundstück eine Lärmbelastung durch den Verkehrslärm (Motorisierter Individualverkehr (MIV), GKB-Bahnstrecke und Industrielärm vor.

- **Infrastruktur**

Der Bereich ist infrastrukturell ausreichend erschlossen.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich innerhalb eines Radius von ca. 500m z.B. westlich der Bahnschrankenanlage in der Reininghausstraße und im Bereich der Kreuzung Alte Poststraße Eggenberger Allee.

Nächstgelegene Schulen:

VS Karl Morre, Karl Morre Straße 58, 8020 Graz, ca. 600m Entfernung

NMS Karl Morre, Karl Morre Straße 58, 8020 Graz, ca. 600m Entfernung

Nächstgelegener Kindergarten:

Kindergarten Gaswerkstraße, Gaswerkstraße 13, 8020 Graz, ca. 500m Entfernung

Im Juli 2013 hat der Gemeinderat der Stadt Graz in seiner Sitzung den Ankauf des Quartiers 18a in Reininghaus als Schulstandort beschlossen.

- **Erschließung/Verkehr (MIV, ÖV – Entfernung Haltestellen+Takt, Rad- Fußwege)**

Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die Reininghausstraße.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist innerhalb eines 450m Radius gegeben.

- Buslinie 33, Haltestelle in der Reininghausstraße, ca.10 Minuten Takt, inkl. Abend- und Wochenendverkehr
- Straßenbahnlinie 1 und 7, Haltestelle in der Alten Poststraße, ca.10 Minuten Takt, inkl. Abend- und Wochenendverkehr
- S-Bahn Station Köflacher Bahnhof S7 und S61 ca. 30 Minuten Takt (früh), exkl. Abend- und Wochenendverkehr

Der Gemeinderat hat im Juli 2013 die Einreichplanung für die Verlängerung der Straßenbahnlinie 3 ab Alte Post Straße nach Reininghaus beschlossen. Bevor diese geplante Straßenbahn nach Graz-Reininghaus in Betrieb geht, ist für eine provisorische Buserschließung als erste Realisierungsstufe von einer Bedienqualität der Stufe 3 auszugehen.

Ein Erschließungskonzept für den Öffentlichen Verkehr für Graz-Reininghaus in Abhängigkeit der unterschiedlichen Entwicklungsstufen des Areals befindet sich gerade in Ausarbeitung.

Im Bereich der Reininghausstraße und der Friedhofgasse besteht ein Anschluss an das Radwegenetz der Stadt Graz.

- **Ver- und Entsorgung**

Der Gebietsbereich ist hinsichtlich der technischen Infrastruktur voll erschlossen.

Die Entsorgung der Schmutzwässer hat über das öffentliche Kanalnetz zu erfolgen. Die Anschlussmöglichkeit an den öffentlichen Kanal befindet sich in der Reininghausstraße. In der Alten Poststraße verläuft der „Nebensammler Friedhofgasse“ (Profil: 2,00m x 2,40m). Die Dach- und Oberflächenwässer dürfen nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden und sind auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen.

Gemäß Kommunalen Energiekonzept (KEK) 2011 liegt das Planungsgebiet in einem aktuellen Versorgungsgebiet Fernwärme und kurzfristiges Erweiterungsgebiet (2010 bis 2015).

4. Aufhebung als Aufschließungsgebiet

Die Aufschließungserfordernisse gemäß 3.20 Flächenwidmungsplan 2002 – 20. Änderung 2012:

- 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 angestrebten Modal Splits und in Abstimmung auf die etappenweise Siedlungsentwicklung
- Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)

Aufgrund des öffentlichen Interesses wird festgelegt:

- Berücksichtigung der Sicherheitsabstände zur GKB-Bahntrasse Graz – Köflach
- Bebauungsplanpflicht gemäß §29 Abs 3 Z 3 StROG 2010
- Maßnahmen zur Förderung der sanften Mobilität im Sinne des Rahmenplanes Graz–Reininghaus (ÖV, Radwege, Parkierung, etc.)
- Platzgestaltung gem. Rahmenplan Reininghaus

Zu den Aufschließungserfordernissen wird ausgeführt:

Äußere Erschließung:

Die Festlegungen des Bebauungsplanes ermöglichen eine ausreichend leistungsfähige Anbindung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) und eine attraktive Radweganbindung. Die zur Erreichung des angestrebten Modal-Split erforderliche ÖV-Versorgung ist von der Abteilung für Verkehrsplanung zu definieren und in der Folge erforderlichenfalls herzustellen, damit dieses Aufschließungserfordernis als erfüllt gilt.

Die genaue Festlegung der provisorischen Buslinienführung in Reininghaus hängt von der zeitlichen Umsetzung und weiteren Entwicklung in Graz-Reininghaus, insbesondere der anschließenden Quartiere des Bebauungsplangebietes, ab. Ein Erschließungskonzept für den Öffentlichen Verkehr für Graz-Reininghaus ist in Abhängigkeit der unterschiedlichen Entwicklungsstufen des Areals zu entwickeln und sind vor Aufhebung des jeweiligen Aufschließungsgebietes verbindliche Beschlüsse der zuständigen Gremien der Stadt Graz bzw. der Graz Holding herbeizuführen.

Die Stadt Graz bekennt sich zum raschen Ausbau des Straßenbahnliniennetzes, insbesondere zur Anbindung von Reininghaus. Eine provisorische Busverbindung darf keinesfalls zur Dauerlösung für ganz Reininghaus werden.

Innere Erschließung:

Die innere Erschließung für das Planungsareal ist mit den Festlegungen des Bebauungsplanes als gegeben anzusehen (siehe Planwerk und Verordnung).

Sicherheitsabstände zur GKB-Bahntrasse:

Die Verteilung der Baumassen wird durch die Baugrenzen festgelegt. Ausgehend vom GKB-Areal gilt ein Bauverbotsbereich gem. Eisenbahngesetz. Anlagen innerhalb dieses Bereiches

dürfen errichtet werden, wenn es zwischen dem Eisenbahnunternehmung und dem Anrainer (Bauwerber) zu einer Einigung gekommen ist (die Behörde kann eine Ausnahme vom Bauverbot erteilen und ist dies im Verfahren abzuwarten). Der Bauverbotsbereich ist im § 42 (1) des Eisenbahngesetzes geregelt. Im Plan ist der Abstand der künftigen Bebauung mit 8 m zur gemeinsamen Grundgrenze eingetragen.

Die Fragen des Gefährdungsbereiches gemäß § 43 (1) des Eisenbahngesetzes und die Frage der Berücksichtigung des Feuerbereiches gemäß § 43 a (1) des Eisenbahngesetzes sind jedenfalls im Baubewilligungsverfahren zu lösen.

Maßnahmen zur Förderung der sanften Mobilität im Sinne des Rahmenplanes Graz – Reininghaus:

Zur Sicherung einer nachhaltigen Entwicklung der neuen Nutzungen und ihres Umfeldes im Bereich des Bebauungsplangebietes, ist es notwendig, dass von vornherein der Einklang zwischen der Errichtung der zusätzlichen Nutzungen und den baulichen und betrieblichen Verkehrsmaßnahmen sichergestellt ist, dazu ist ein Mobilitätsvertrag, basierend auf den Erkenntnissen der Aussagen des Rahmenplan Graz – Reininghaus, zwischen den Grundeigentümern und der Stadt Graz zu errichten. Dieser beinhaltet Maßnahmen zur Förderung des Fuß- und Radverkehrs, sowie des öffentlichen Verkehrs und E-Mobility – Maßnahmen um eine möglichst umweltfreundliche und Kfz-reduzierte Verkehrsmittelnutzung von Beginn an zu erreichen. Dieser Mobilitätsvertrag wird vor der Beschlussfassung dieses Bebauungsplanes vorgelegt werden.

Platzgestaltung:

Der im Planwerk ausgewiesene Platz wird räumlich durch die Gebäude im Norden und Westen eingefasst und grenzt im Süden an die Reininghausstraße. Dieser Platz weist Baumreihen auf und stellt den Ausgangspunkt der zentralen Idee für die Entwicklung dieses Planungsareals dar. Diese Fläche beträgt ca. 15% der Gesamtfläche des Bebauungsplanes.

In Verbindung mit der Beschlussfassung des 14.11.0 Bebauungsplanes Alte Poststraße – Reininghausstraße, jedenfalls nach Erfüllung der angeführten Anschließungserfordernisse, wird gemäß § 29 Abs 3 StROG 2010 die Festlegung „Anschließungsgebiet“ für die durch den Bebauungsplan erfassten Flächen aufgehoben.

Die Ausweisung im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz soll demnach als vollwertiges Bauland, „Kerngebiet“, mit einer Bebauungsdichte von 0,5 bis 2,0 erfolgen.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2-5 der VO)

Die Planungsidee geht von einem, von der Reininghausstraße ausgehenden großzügigen Platz im Flächenmaß von ca. 4000m² aus. Diese räumliche Aufweitung soll ein attraktives Entree zum Reininghausareal erzeugen bzw. auf die Haupteinschließungsachse mit geplanter Trasse für die Straßenbahn hinweisen. Südlich der Reininghausstraße ist nach dem heutigen Stand auch eine Haltestelle für die Straßenbahn vorgesehen. Am Platz besteht die Möglichkeit ein einzelnes, 3-geschossiges Gebäude zu errichten, wobei die dort mögliche Baumasse innerhalb der Baugrenzen (hier kann ein Gestaltungsspielraum genutzt werden) zu positionieren sein wird. Gebäude als Blockrandbebauungen begrenzen im Norden und Westen dieses Platzes und reichen im Norden bis an die GKB Eisenbahnfläche. Diese Blockrandbebauung weist eine Geschossanzahl bis maximal 7 Geschosse auf. Im Osten des Areals ist eine Höhenakzentuierung mittels eines 15-geschossigen Gebäudes geplant. Als vertikaler Akzent besetzt dieses Gebäude den Bereich der Kreuzung Alte Poststraße Reininghausstraße und wird weithin sichtbar sein. Damit wird für den

nördlichen Zugangsbereich der Reininghaus Gründe eine Orientierung geschaffen und dem Planungsareal gleichzeitig eine Identität gegeben.

Die Verteilung der Baumassen wird durch Bauflucht- und Baugrenzlinien festgelegt. Ausgehend vom GKB Areal gilt ein Bauverbotsbereich gemäß Eisenbahngesetz. Anlagen innerhalb dieses Bereiches dürfen errichtet werden, wenn es zwischen dem Eisenbahnunternehmen und dem Anrainer (Bauwerber) zu einer Einigung gekommen ist (die Behörde kann eine Ausnahme vom Bauverbot erteilen und ist dies im Verfahren abzuwarten).

Im Plan sind die zulässigen Geschossanzahlen (3G, 7G und 15G) eingetragen und in der Verordnung sind für diese maximal zulässigen Geschossanzahlen die traufenseitigen Gebäudehöhen festgelegt.

Die maximal möglichen Gebäudehöhen sind als eine städtebauliche Schwerpunktsetzung zu sehen und stellen einen, nach Prüfung von mehreren städtebaulichen Varianten, auf diesen Bauplatz bezogenen Gesamtentwurf dar.

Im § 5 (2) der Verordnung wurde für die Erdgeschosszone eine Festlegung über die Geschosshöhe getroffen. Die Erdgeschossfläche längs der Alten Poststraße und der Reininghausstraße hat eine Geschosshöhe von mindestens 4,50 m aufzuweisen. Im §2 werden Beschränkungen betreffend die Wohnnutzung festgelegt. Längs der Reininghausstraße und der Alten Poststraße ist im bezeichneten Bereich eine Wohnnutzung nicht zulässig. Auf Bauplatz 1, im Bereich des Gebäudes, welches bis zu 15 Geschosse erreichen kann, beträgt die mögliche Wohnnutzung höchstens 1/3 der maximalen Bruttogeschossfläche. In diesem Haus (15 G) soll z.B. eine Büronutzung u. dgl. angestrebt werden. Keine Wohnnutzung ist im Gebäude auf Bauplatz 4 (zentrale Lage) auf dem „Platz“ zur Reininghausstraße zulässig. Durch diese Festlegungen soll die Qualität der Erdgeschossflächen und eine Nutzungsvielfalt insgesamt für Geschäftsflächen, Handelsflächen, gastgewerblich genutzte Flächen, sowie Foyer- und Eingangsbereiche und andere Nutzungen (nicht Wohnnutzungen) herbeigeführt werden. Aus diesen Gründen ist die Erhöhung der Erdgeschoss-Geschosshöhe sinnvoll und Ziel führend. Im Plan werden diese Bereiche mit dem Ausschluss der Wohnnutzung in hellgelber Farbe ausgewiesen.

Die Haupteinschließung des Quartiers erfolgt durch eine zentrale Zu- und Abfahrt in der Reininghausstraße; eine zweite Zu- und Abfahrt (allenfalls richtungsgebundene) kann ohne Lage mäßige Fixierung hergestellt werden. Die Kfz-Parkierung erfolgt in einer Quartierstiefgarage, davon ausgenommen sind KFZ-Abstellplätze als Besucherparkplätze bzw. andere oberirdische KFZ-Abstellplätze in untergeordnetem Ausmaß.

Im Plan wird nunmehr die mögliche Teilung in 4 Bauplätze eingetragen. Dabei wird für den Bauplatz 1 eine Dichte von 2,55; für den Bauplatz 2 eine Dichte von 2,25; für den Bauplatz 3 eine Dichte von 1,65 und für den Bauplatz 5 eine Dichte von 0,30 ausgewiesen (vorher: Ausweisung von einzelnen Häusern mit der Angabe der maximalen Bruttogeschossfläche).

Im Plan (siehe diesbezügliche Eintragung) wird nunmehr die mögliche Teilung in 4 Bauplätze eingetragen. Dabei wird für den Bauplatz 1 eine Dichte von 2,55; für den Bauplatz 2 eine Dichte von 2,25; für den Bauplatz 3 eine Dichte von 1,65 und für den Bauplatz 5 eine Dichte von 0,30 ausgewiesen (die Bauplätze werden in Analogie zum Bebauungsplan – Entwurf nummeriert). Die festgelegten maximalen Bebauungsdichten bezogen auf die Bauplätze 1 bis 4, entsprechen den maximal zulässigen Bruttogeschossflächen bezogen auf die im Bebauungsplanentwurf eingetragenen Häuser 1 bis 5. Für die Gesamtfläche des Gültigkeitsbereiches des

Bebauungsplanes wird die Bebauungsdichte von 2,0 eingehalten. Eine entsprechende Verankerung dieser Überschreitungsmöglichkeit wird in den Verordnungswortlaut aufgenommen.

Die städtebaulichen Parameter begründen sich aus der geplanten städtebaulichen Schwerpunktsetzung (inkludierend einen vertikalen Höhenakzent) mit gleichzeitiger Freihaltung von möglichst viel Freiraum am Planungsareal, durch welches das Projekt dem Raumordnungsgrundsatz des sparsamen Umgangs mit der Ressource Boden und der guten Qualität der öffentlichen Verkehrserschließung (hingewiesen wird auch auf die geplanten Verkehrsmaßnahmen) und dem Vorhandensein bzw. der Planung von öffentlichen und privatgewerblichen Versorgungseinrichtungen in fußläufiger Entfernung entspricht. Die Errichtung von Tiefgaragen zur Unterbringung des „ruhenden Verkehrs“ ist hierzu ein positiver Aspekt.

Es wird nach Vorliegen des rechtswirksamen Bebauungsplanes vor dem jeweiligen Bewilligungsverfahren seitens der Grundstückseigentümer für die im Plan ausgewiesenen Bauplätze 1 und 5 ein Wettbewerb durchgeführt werden. Die Details dazu sind noch vertraglich auszuarbeiten (Teil der privatrechtlichen Vereinbarung).

Inhalt dieses geladenen Wettbewerbes nach dem „Grazer Modell“ soll nicht nur die Ausbildung und Gestaltung der Gebäude, sondern auch die Gestaltung der Außenanlagen bzw. des Platzes sein. Die städtebauliche Konkretisierung und die spätere Platzgestaltung sollten harmonisch aufeinander abgestimmt werden.

Im Wettbewerb wird auch die genaue Volumetrie der Gebäude ermittelt werden - der Bebauungsplan, mit seinen Festlegungen von Bauflucht-, Baugrenzlinien und Höhenangaben lässt einen gewissen Gestaltungsrahmen offen.

Die Platzfläche ist mittels eines Vertrages zwischen dem Projektwerber und der Stadt Graz als öffentlich nutzbar sicherzustellen.

Durch die Festlegungen des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes und des 3.20 Flächenwidmungsplanes kann auf der gegenständlichen Liegenschaft auch ein Einkaufszentrum errichtet werden. Gem. § 31 Abs. 11 StROG 2010 idGF ist vor einer baurechtlichen Bewilligung bei der Errichtung eines Einkaufszentrums ein Gutachten auf dem Fachgebiet der Raumplanung zur Frage der Übereinstimmung des Bauvorhabens mit den Einkaufszentrenregelungen einzuholen.

In der vorliegenden Bebauungsplanung werden unter anderem die gesetzlichen Regelungen für Einkaufszentren in Verbindung mit den Bestimmungen der Einkaufszentrenverordnung umgesetzt. Dazu zählt u. a. die Vermeidung unzumutbarer Immissionen und großräumiger Überlastung der Verkehrsinfrastruktur durch den Betrieb des möglichen Einkaufszentrums, der Nachweis einer geeigneten Verkehrserschließung für den motorisierten Individualverkehr, der Nachweis der ausreichenden Bedienungsqualität durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) und die Vermeidung von unzumutbaren Belästigungen der Nachbarschaft.

Zur Frage von Maßnahmen zum Schallschutz insbesondere im Hinblick auf eine geplante Wohnnutzung wurde eine Stellungnahme eingeholt welche zitiert wird:

*„Schalltechnische Stellungnahme, Grundstück Nr. 330/6, KG Baiernsdorf Graz“, Tomberger-BBM:
„Der in der Fassadenbeurteilung A81 440/2 vom 26.02.2014 berücksichtigte Bebauungsplan weist in der maßgeblichen Nachtsituation ungefähr den folgenden Prozentsatz an beruhigten Fassaden (Fassadenbelastung <50 dB in der Nacht) auf.*

- *Block West ~ 50% der Fassaden unter 50 dB in der Nacht*

- Block Mitte ~ 68% der Fassaden unter 50 dB in der Nacht
- Block Ost ~ 53% der Fassaden unter 50 dB in der Nacht

Bei dieser Aufstellung wurden die Immissionen in der Berechnungshöhe von 10m herangezogen (siehe Anhang A3 im Gutachten), welche auch mit den übrigen Berechnungshöhen vergleichbar sind. Lediglich im Erdgeschoß reduzieren sich aufgrund des bebauten Innenhofes im Block Ost die beruhigten Fassaden.

Weiters können folgende Maßnahmen im Bezug auf den Schallschutz genannt werden:

- Grundrisslösungen: Situieren von Aufenthalts- und Schlafräumen in diesen beruhigten Bereichen.
- falls notwendig, Vergrößerung der beruhigten Bereiche durch Schließung der Lücken zwischen den einzelnen Blöcken bzw. Planungen von länger zusammenhängenden Randbebauungen. Allfällige Schirmelemente müssen ein Schalldämmmaß von zumindest $R_w = 25$ dB aufweisen.

Anmerkung: um höher liegende Fassadenteile abzuschirmen sind dementsprechend hohe „Schallschutzbauwerke“ erforderlich, wobei die genaue Höhe sehr von der Gebäudesituierung und Fassadenausbildung abhängt. Sinnvoll wäre es diese Schirmelemente anhand eines konkreten Projekts zu dimensionieren und optimieren.

Ausbildung von verglasten Loggien in Zonen mit einer Immissionsbelastung von mehr als 50 dB nachts bzw. 60 dB tagsüber.

- Einsatz einer kontrollierten Wohnraumlüftung in Kombination mit der Berücksichtigung der (jedenfalls notwendigen) schalltechnischen Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß der Fassaden gem. OiB-Richtlinie Nr. 5 bzw. ÖNorm B8115-2 (siehe Anhang B der Fassadenbeurteilung A81440/2 vom 26.02.2014)
- schalltechnische Sanierung der in der Grundstücksbeurteilung A81440/1 vom 31.10.2012 erwähnten Abluftöffnung der nördlich angrenzenden Fa. Garant.

Diese aufgezählten Maßnahmen sind alle dazu geeignet die Schallbelastungen auf dem Grundstück bzw. an den Fassaden geplanter Baukörper zu reduzieren. Aufgrund der komplexen Situation können aber keine generellen Vorschriften die ein ungestörtes Wohnen auf dem gegenständlichen Planungsareal gewährleisten genannt werden, diese können nur im Rahmen eines konkreten Projektes beurteilt werden.

Zu allfälligen Reflexionen an den geplanten Baukörpern kann gesagt werden, dass Reflexionen an Wohngebäuden vor allem im innerstädtischen Bereich prinzipiell als ortsüblich angesehen werden. Sie sind natürlich geeignet die Schallimmissionen in manchen Bereich zu erhöhen. Ohne spezielle hochabsorbierende Fassaden kann durch die Planung von stark strukturierten Fassaden (Loggien, Balkone, etc.) diesen Reflexionen entgegengewirkt werden.“ (Zitat Ende)

Zur Frage der Berücksichtigung einer „Stadtklimatologischen Untersuchung“ wurde eine Stellungnahme eingeholt, wobei Empfehlungen, zusammenfassend wiedergegeben werden: Stadtklimatische Untersuchung vom 20.03.2014, verfasst von Univ. Prof. Dr. Reinhold Lazar:

„Die Lücken zwischen den einzelnen Blöcken sind wichtig und erfüllen eine wichtige Funktion;

Die Öffnungen innerhalb der Teilkomplexe bzw. Blöcke sind durchaus sinnvoll, wobei allerdings die Anordnung eine wichtige Rolle spielt.....

Wichtig erscheint eine Belüftung von der Nordseite – etwa in der Form, dass entlang der Nordseite in einer Breite von ca. 10m eine Lücke beginnend ab ca. 15m (entsprechend der Höhe der Lärmschutzwand) bis zum letzten Obergeschoss eingeplant wird und parallel auf der Südseite zumindest eine Öffnung von 10m in den untersten Geschossen erfolgt.“

6. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

Wesentliches öffentliches Interesse im Bereich des Stadtteils Reininghaus und auch dieses Planungsareals ist die nachhaltige Flächensicherung für die künftige Frei- und Grünraumausstattung sowie für die künftige Verkehrsinfrastruktur und den öffentlichen Raum.

Zur Frage der Ermittlung von Verkehrsaufkommensdaten und Stellplatzdaten wurde ein Gutachten der Verkehrsplaner Zis+P Ziviltechnikergesellschaft m.b.H. eingeholt, welche auszugsweise zitiert wird:

„Durch die aktuellen Planungen des Stadtplanungsamtes bzw. die Flächenwidmungsplanänderung für Graz Reininghaus haben sich die Vorgaben für die Stellplatzvorschreibung sowie die Auswirkungen auf das zusätzliche KFZ-Verkehrsaufkommen geändert. Aufgabe der vorliegenden Untersuchung ist eine Überprüfung, inwieweit die neuen Vorgaben / Flächenwidmungsplanänderung auch zu neuen Vorgaben für die Verkehrserschließung bzw. Stellplatzvorschreibung sowie verkehrsplanerischen Vorgaben für die Bauvorhaben führen müssen.

Insbesondere soll diese Überprüfung für den vorgesehenen Gesamtausbau Reininghaus als Bemessungsfall durchgeführt werden (im Gegensatz zum Bemessungsfall für den Rahmenplan 2009, in dem nur ein Teilausbau mit ca. 54% der maximal möglichen Bruttogeschosßflächen berücksichtigt wurde). Ziel ist die längerfristige Gesamtbetrachtung mit Berücksichtigung des gesamten durch die neuen Nutzungen verursachten Verkehrsaufkommens. Wesentlich ist die Abschätzung des zukünftigen Stellplatzbedarfs als Grundlage für die Bebauungspläne und Wettbewerbe.

- Der aktuell als Bemessungsfall definierte Nutzungsausbau enthält mit insgesamt 815.819m² zusätzlichen Bruttogeschosßflächen um ca. 45% mehr Flächen als im Bemessungsfall für den Rahmenplan 2009. Diese hohe Zunahme an Flächen liegt am heute deutlich höher angenommenen Realisierungsgrad aller Flächen für den Bemessungsfall.
- Durch diese höhere Anzahl an zusätzlichen Bruttogeschosßflächen ist auch mit einem deutlich höheren zusätzlichen KFZ-Verkehrsaufkommen zu rechnen als im Rahmenplan 2009 (ca. + 37%). Dadurch ist mit einer starken Überlastung der Verkehrsinfrastruktur zu rechnen.
- Als verkehrspolitische Strategie zur Bewältigung des zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsaufkommens wurden mehrere Möglichkeiten aufgezeigt (siehe Kap. 6):
 - Strategie 1: „Laissez-faire“
Akzeptieren des zusätzlichen KFZ-Verkehrsaufkommens und der Überlastungen – mit stark negativen Auswirkungen für die KFZ-Erreichbarkeit des Stadtteils und seines Umfelds.
 - Strategie 2: Beschränken des Ausbaus der Nutzungen
Einschränken der für den nächsten 20 bis 30 Jahre zusätzlich möglichen Bruttogeschosßflächen auf ein durch die Maßnahmen im Rahmenplan 2009 bewältigbares Ausmaß. Das würde eine

Reduktion der derzeit als Bemessungsfall definierten Flächen um ungefähr 30% bedeuten (von ca. 816.000m² auf ca. 565.000m² BGF).

- *Strategie 3: Beschränken der Auto-Verkehrserzeugung der neuen Nutzungen und stärkere Förderung des öffentlichen Verkehrs sowie Fußgänger- und Fahrradverkehrs.*

Weitere Beschränkung der Verkehrserzeugung des Autoverkehrs durch die neuen Nutzungen über die im Rahmenplan enthaltenen Maßnahmen hinaus und Förderung der Alternativen. Da die im Rahmenplan 2009 enthaltenen Maßnahmen bereits stark in Richtung „eingeschränkter Auto-Mobilität“ orientiert sind, ist mit großen Widerständen der Bauwerber zu rechnen. Zu starke Beschränkungen können auch dazu führen, dass die Attraktivität der Grundstücke für eine Bebauung deutlich gesenkt wird.

- *Strategie 4: Gesamtänderung des Mobilitätsverhaltens in Graz (bestehende Nutzungen), um Platz für die Aufnahme von zusätzlichem KFZ-Verkehr durch ein Wachstum der Stadt Graz bereitzustellen.*

Diese Strategie 4 würde eine starke Verringerung des MIV-Weganteils der Grazerinnen und Grazer sowie der Besucher und Pendler aus dem Umland verfolgen (entsprechend den verkehrspolitischen Leitlinien der Stadt Graz). Durch diese Verringerung des MIV-Weganteils der bestehenden Nutzer der Verkehrsinfrastruktur würde Leistungsfähigkeit im Straßennetz frei, die z.B. auch für die Aufnahme eines Teils der prognostizierten Zuwächse durch Reininghaus etc. genutzt werden könnte.

Als vorläufige Empfehlung wird von den Vertretern der Abteilung Verkehrsplanung und des Stadtplanungsamtes eine Verknüpfung der Strategien 3 und 4 verfolgt. Dafür wurden beispielhafte Berechnungen für die Obergrenzen der Stellplatzanzahl durchgeführt. Diese dargestellten Werte für die Stellplatzanzahl sind aber nicht ausreichend für die Bewältigung des zusätzlichen KFZ-Verkehrsaufkommens. Darüber hinaus sind die Maßnahmen des Rahmenplans sowie die Verfolgung der Strategie 4 erforderlich, wenn eine starke Überlastung des Straßennetzes vermieden werden soll. Die Verfolgung der Strategie 4 erfordert ein Maßnahmenprogramm, das deutlich über die heute vorgesehenen Maßnahmen für die Stadt Graz und die Region hinausgeht.

Diese Festlegungen der verkehrspolitischen Strategie sind aber nicht nur ein fachlich-verkehrsplanerisches Thema, sondern stellen eine verkehrspolitische Fragestellung für die Stadt Graz dar, die von allen Beteiligten zu diskutieren und zu entscheiden ist. Die vorliegende Untersuchung soll dafür eine Grundlage bilden.“ (Zitat Ende)

Von der Abteilung für Verkehrsplanung wurde eine Stellungnahme eingeholt, aus welcher auszugsweise zitiert wird:

Anbindung an das öffentliche Straßennetz

Die Erschließung des Bebauungsplangebietes für den Kfz-Verkehr hat entsprechend dem Rahmenplan Graz-Reininghaus über eine zentrale Zufahrt von der Reininghausstraße aus zu erfolgen. Die Zufahrt erfolgt über einen neuen, VLSA-geregelten Knotenpunkt gemeinsam mit dem südlich gelegenen Reininghaus-Quartier Q4a. Die Lage dieses Knotens nimmt Rücksicht auf die geplante Straßenbahntrasse nach Reininghaus sowie eine mögliche zukünftige Unterführung der GKB-Eisenbahnstecke in der Reininghausstraße.

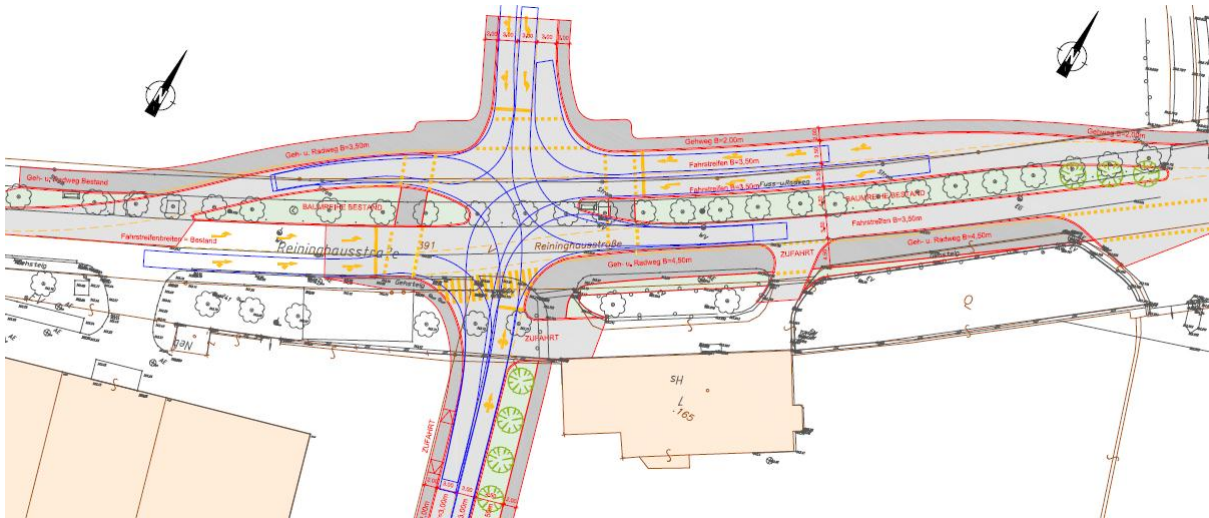


Abb.: Neuer Knotenpunkt in der Reininghausstraße für die Zufahrt auf das Bebauungsplangebiet sowie das südlich angrenzende Quartier Q4a (Planung: BHM Ingenieure, Graz)

Die für den Knotenausbau erforderlichen Flächen sind unentgeltlich und lastenfrei entsprechend der separat an die Stadtplanungsamt übermittelten und im Bebauungsplan eingetragenen "Abtretungslinie" in das öffentliche Gut abzutreten. Ein entsprechender Grundabtretungsvertrag ist zwischen dem Grundstückseigentümer und der Stadt Graz abzuschließen.

Eine zweite, untergeordnete Kfz-Zufahrt ist unter folgenden Voraussetzungen, die durch den Bebauungsplanwerber beizubringen sind, möglich:

- Zufahrtsgenehmigung des zuständigen Straßenerhalters
- Straßenpolizeiliche Genehmigung
- Nachweis der Leistungsfähigkeit
- Gewährleistung, dass die Zufahrt nur für eine untergeordnete Anzahl für Kfz dient

Pkw-Stellplätze

Es darf maximal 1 Stellplatz je 128m² Bruttogeschoßfläche (BGF) errichtet werden, die Stellplatz-Obergrenze für das gesamte Bebauungsplangebiet beträgt maximal 400 Kfz-Stellplätze. Die Stellplätze sind entsprechend den Vorgaben des Rahmenplans in einer Sammelgarage unterzubringen (das heißt, eine Garage für das gesamte Bebauungsplangebiet). Zusätzlich zu diesem Stellplatzschlüssel ist ein Mobilitätsvertrag zwischen dem Bebauungsplanwerber und der Stadt Graz abzuschließen.

Fuß- und Fahrradverkehr

Es ist für eine ausreichende Anzahl von Fahrradabstellplätzen zu sorgen: je 35 m² BGF ist 1 Fahrradabstellplatz zu errichten. Für mögliche andere Nutzungen errechnen sich die Fahrradabstellplätze nach den Vorgaben des Leitfadens Mobilität für Bauvorhaben der Stadt Graz. Die Situierung der Fahrrad-Abstellplätze hat ebenerdig, einfach erreichbar, abschließbar und im Gebäude integriert bzw. überdacht zu erfolgen. Der Abstellplatz muss fahrend erreicht werden können. Stufen, Absätze, enge Zufahrtswege sind zu vermeiden.

Öffentlicher Verkehr

Haltestellen des ÖPNV befinden sich derzeit in einer Mindestentfernung von ca. 400m (Linien 1 und 7 in der Eggenberger Straße) bzw. ca. 450m (Buslinie 33 in der Gaswerkstraße). Da dies für

eine Siedlung mit mIV-reduzierter Mobilität nicht ausreichend ist, ist für das Bebauungsplangebiet, bevor die geplante Straßenbahn nach Graz-Reininghaus in Betrieb geht, für eine provisorische Buserschließung als erste Realisierungsstufe von einer Bedienqualität der Stufe 3 auszugehen (volle zeitliche Abdeckung: Bedienung von 5.00 Uhr bis 24.00 Uhr, Wochenend- und Feiertagsverkehr, Bedienintervall mind. 15 Minuten).

Die genaue Festlegung der provisorischen Buslinienführung in Reininghaus hängt von der zeitlichen Umsetzung und weiteren Entwicklung in Graz-Reininghaus, insbesondere der anschließenden Quartiere des Bebauungsplangebietes, ab. Ein Erschließungskonzept für den Öffentlichen Verkehr für Graz-Reininghaus in Abhängigkeit der unterschiedlichen Entwicklungsstufen des Areals befindet sich gerade in Ausarbeitung.

Geplante Verkehrsmaßnahmen – Abtretungen in das Öffentliche Gut

Für die Zufahrt zum Bebauungsplangebiet und das südlich angrenzende Quartier ist eine Abtretung in das Öffentliche Gut in der Reininghausstraße im Ausmaß von 861 m² erforderlich.

Für die geplante Straßenbahn nach Reininghaus ist, entsprechend der Machbarkeitsstudie des Zivilingenieursbüros Rinderer & Partner aus dem Jahr 2013, die maximal dafür erforderliche Fläche im Bereich der Alte Post Straße und der östlichen Reininghausstraße von jeglicher Bebauung freizuhalten und auf Verlagen der Stadt Graz in das Öffentliche Gut abzutreten (Flächenausmaß ca. 1.418m²).

Für eine mögliche Unterführung der GKB-Eisenbahnstecke in der Reininghausstraße ist der dafür erforderliche Platzbedarf, entsprechend dem Vorprojekt des Planungsbüros BHM-Ingenieure aus dem Jahr 2013, von jeglicher Bebauung freizuhalten und auf Verlagen der Stadt Graz in das Öffentliche Gut abzutreten (Flächenausmaß ca. 617m²).

Zur Sicherung der oben angeführten Flächen sind zwischen den Grundstückseigentümern und der Stadt Verträge zu erstellen.

Zur möglichen Nutzung Einkaufszentrum:

Durch die gewählten städtebaulichen Festlegungen des Bebauungsplanes und die Nutzungsverteilung verfolgt die Stadt Graz das Ziel, dass auf dem Grundstück nur ein solches Ausmaß an Handelsflächen errichtet werden kann, das zwar für den neuen Stadtteil Reininghaus eine gewisse Nahversorgungsfunktion übernimmt, aber mangels größeren Einzugsbereiches und Zielgruppen zu keiner großräumigen Überlastung der Verkehrsinfrastruktur führt. Keinesfalls kann die Grundlage der Bebauungsplanung damit die Betrachtung eines „Worst-Case-Szenarios“ sein, welches unterstellt, dass die gesamte Liegenschaft unter Ausnutzung der Dichte für die Errichtung eines Einkaufszentrums genutzt wird. Die Annahme der Errichtung eines kleineren Nahversorgungszentrums war auch die Basis des Leistungsfähigkeitsnachweises im Verkehrsgutachten, welches u.a. als Aufschlüsselungserfordernis im Flächenwidmungsplan festgelegt ist. Die Errichtung eines größeren Einkaufszentrums würde daher eine geänderte Betrachtung der Leistungsfähigkeit erfordern.

Ausgenommen einer geringfügigen Anzahl an möglichen Stellplätzen an der Oberfläche sind daher alle Parkplätze in einer Tiefgarage unterzubringen. Die Beschränkung des Stellplatzschlüssels trägt weiter dazu bei, dass eine Überlastung des bestehenden Straßennetzes verhindert wird und auch keine durch den Verkehr induzierten unzumutbaren Immissionen auf benachbarte Grundstücke erzeugt werden.

Mobilitätsvertrag

Zur Sicherung einer nachhaltigen Entwicklung der neuen Nutzungen und ihres Umfelds am Bebauungsplangebiet im Sinne des Rahmenplan Graz-Reininghaus ist es notwendig, dass von vornherein der Einklang zwischen der Errichtung der zusätzlichen Nutzungen und den baulichen und betrieblichen Verkehrsmaßnahmen sichergestellt ist. Dazu ist ein Mobilitätsvertrag, basiert auf den Erkenntnissen und Aussagen des Rahmenplan Graz-Reininghaus, zwischen den Grundeigentümern und der Stadt Graz zu errichten. Dieser beinhaltet Maßnahmen zur Förderung des Fuß- und Radverkehrs, sowie des Öffentlichen Verkehrs und e-Mobility-Maßnahmen um eine möglichst umweltfreundliche und Kfz-reduzierte Verkehrsmittelnutzung von Beginn an zu erreichen.

7. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

(siehe dazu § 7 der VO)

Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan vorzulegen. Bei sämtlichen Pflanzungen sollten heimische Sorten bevorzugt werden.

Die Tiefgaragen in Freibereichen sind mit mindestens 70 cm zu überdecken, freie PKW-Stellplätze sind entsprechend versickerungsoffen zu gestalten.

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 speziell abzustimmen.

Flächdächer müssen extensiv begrünt werden, dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 12 cm vorzusehen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie z.B. Stiegen- und Lifthäuser, Ausbildungen technischen sowie energietechnischen Erfordernisses, Solaranlagen u.dgl.

Schallschutzwände sind ausgenommen etwaiger Glasflächen u. dgl. zu begrünen.

Die, im Planwerk (dunkles Grün) dargestellte Fläche wird künftig die Höhenlage von max. 359,50 (Angabe im Präzisionsnivellement) aufweisen. Diese Fläche dient dazu, erforderlichen Falls die Umlegung des „Nebensammlers Friedhofgasse“ abzusichern (eine Unterbauung ist daher auszuschließen). Weiters wird hier eine attraktiv gestaltete Zone mit Baumplantungen vor dem Gebäude an der Kreuzung Alte Poststraße geschaffen werden.

8. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 u. 9 der VO)

- Der 14.11.0 Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungstext, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht. Die zeichnerische Darstellung erfolgt im Maßstab 1:500 und auf Basis des digitalen Katasters von Graz.

- Der Plan ist als dreifarbige Plottung ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter Farbe und die Festlegungen betreffend die Grüngestaltung in grüner Farbe dargestellt sind.

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

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

Für den Gemeinderat:

(Dipl. Ing. Bernhard Inninger)



Schrägluftbild: Microsoft Cooperation Bing; rot umrandet das Bebauungsplan Gebiet