

GZ.: A14-062900/2014/0025

14.14.0 Bebauungsplan

„Reininghaus Parkquartier – Brauhausstraße“
XIV. Bez., KG Baierdorf

Bearbeiterin:
Dlⁱⁿ Suzanne Artés

Beschluss

Graz, 01.06.2017

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Die damaligen Eigentümer der Liegenschaften 335/3, Quartier 5 Reininghaus Areal GmbH + Co KG; 335/18, Grazer Wechselseitige Versicherung Aktiengesellschaft mbH. und 335/21, Bauträger Mag. Hofstätter & Kletzenbauer GmbH der KG 63109 Baierdorf haben um die Erstellung eines Bebauungsplanes ersucht.

Das Gst.Nr. Teil v. 332/5 (STAMAG) liegt innerhalb des bebauungsplanpflichtigen Bereiches. Seitens der Eigentümervertreter wurde mitgeteilt, dass kein Umsetzungswunsch besteht. Die für den Grundstückszuschnitt erforderlichen Vereinbarungen (Stichwort Tiefgarage) würden nicht unterfertigt werden. Für den Bereich wird zu einem späteren Zeitpunkt ein Teilbebauungsplan und bis zur Erfüllung aller Anschließungserfordernisse eine Teilaufhebung des Anschließungsgebietes erfolgen.

Das Planungsgebiet ohne das Gst.Nr. Teil v. 332/5 (STAMAG) weist gesamt eine Größe von ca. 3,7ha (ca. 36.931m²) brutto auf.

Gemäß **3.20 Flächenwidmungsplan- 20.Änderung 2012** der Landeshauptstadt Graz ist das Planungsgebiet als „Kerngebiet ausgenommen Einkaufszentren - Anschließungsgebiet“, mit einer Bebauungsdichte von 0,5-2,5 ausgewiesen.

Gemäß Deckplan 1 (Baulandzonierung) 3.20 Flächenwidmungsplan-20.Änderung 2012 ist zur Aufhebung des Anschließungsgebietes u.a. die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Gemäß **4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2.Auflage** (GR-Beschluss vom 16.06.2016) liegen die Grundstücke im „Kerngebiet ausgenommen Einkaufszentrum - Anschließungsgebiet “ - jeweils mit einer Bebauungsdichte von 0,8 -2,5.

Zielsetzungen gemäß dem Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes für das gegenständliche Planungsareal: „Wohnen hoher Dichte/ Zentrum“ und gemäß

4.02 Stadtentwicklungskonzept Entwurf-2.Auflage (GR-Beschluss vom 16.06.2016) keine Änderungen gegenüber dem seit 30.05.2013 rechtswirksamen 4.0 Stadtentwicklungskonzept.

Die, der Kernstadtfunktion entsprechenden Flächen für eine dynamische Entwicklung der Wirtschaft sollen auf die Bereiche gelenkt werden, die auf Grund vorhandener Baulandpotentiale bzw. struktureller Veränderungen des Bestandes Entwicklungsschwerpunkte darstellen.

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

Als Grundlage für den Bebauungsplan liegen zum Zeitpunkt des Ansuchens folgende Vorplanungen/Untersuchungen/Technische Berichte/Stellungnahmen vor:

- Rahmenplan Graz Reininghaus (einstimmiger Beschluss des Gemeinderates vom 25.02.2010): Im Auftrag der Stadtbaudirektion und der Asset One Immobilienentwicklungs AG wurde von den Fachabteilungen Stadtplanungsamt, Abteilung für Grünraum und Gewässer, Abteilung für Verkehrsplanung, in Abstimmung mit dem Umweltamt unter Beiziehung von Konsulenten (Kleboth Lindinger ZT-GmbH, ARGE Bramberger & Atelier Thomas Pucher ZT GmbH, Stadtland, ZIS+P Verkehrsplaner) der GRAZ-REININGHAUS RAHMENPLAN erarbeitet. Verfasser: Kleboth, Lindinger, Dollnig, Planungsbüro für Architektur und Stadtentwicklung.
- Städtebauliche Potentialanalyse Kleboth
- Wettbewerbsergebnis „REININGHAUS PARKQUARTIERE“ PENTAPLAN ZT-GmbH – Architekt DI Wolfgang KÖCK
- Weiterentwicklung gemäß der Juryempfehlungen durch den Wettbewerbsgewinner PENTAPLAN ZT-GmbH – Architekt DI Wolfgang KÖCK
- Immissionstechnische Stellungnahme-Schall, Dr. Pfeiler GmbH vom März 2016
- Schalltechnisches Gutachten Nr. A83167-1, Büro Müller-BBM Austria GmbH, vom März 2017

In Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen wurde der Bebauungsplan auf Basis des Wettbewerbsergebnisses bzw. der vorliegenden Weiterentwicklung gemäß der Juryempfehlungen (PENTAPLAN ZT-GmbH – Architekt DI Wolfgang KÖCK) nach fachlich vertiefter Prüfung durch das Stadtplanungsamt erstellt.

2. Verfahren

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 11.05.2016 über die beabsichtigte Auflage des 14.14.0 Bebauungsplan Entwurfes „Reininghaus Parkquartier – Brauhausstraße“ informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum **26.05.2016**.

AUFLAGE

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über **8 Wochen**, in der Zeit vom **27.05.2016** bis zum **22.07.2016** zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 23.06.2016 durchgeführt.

1. Anhörung:

Aufgrund der **eigentümerseitig geänderten Absicht, den Bauplatz 2a vor dem Bauplatz 1 eigentümersmäßig und zeitlich getrennt zu bebauen** ergaben sich Änderungen des Bebauungsplanes, die Anlass der 1. Anhörung waren.

Mit Schreiben vom August 2016 wurde den grundbücherlichen EigentümerInnen, der im Änderungsgebiet liegenden und der daran angrenzenden Grundstücke sowie der für die örtliche Raumplanung zuständige Abteilung des Amtes der Stmk. Landesregierung, den div. Landes- u. Magistratsdienststellen der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes zur Anhörung gemäß § 40 Abs 6 Zif 2 gemäß Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010 übermittelt.

In Zusammenhang mit der vereinbarungsgemäßen Sicherstellung des Abbruches des bestehenden Gebäudes Reininghausstraße 11a und des im öffentlichem Gut befindlichen Teiles der sogenannten „Holzhalle – Flugdach“ wurde die Verordnung und der Plan zum 14.14.0 Bebauungsplan-Entwurf „REININGHAUS PARKQUARTIER - BRAUHAUSSTRASSE“ adaptiert.

Während der Auflagefrist vom 27.05.2016 bis 22.07.2016 langten 13 Einwendungen und eine Stellungnahme im Stadtplanungsamt ein und im Rahmen der Änderung bzw. 1.Anhörung 2 weitere Einwendungen:

Änderungen gegenüber dem aufgelegten Entwurf des Bebauungsplanes bzw. gegenüber der 1.Anhörung:

Der 14.14.0 Bebauungsplan-Entwurf „*REININGHAUS PARKQUARTIER - BRAUHAUSSTRASSE*“ hat sich aufgrund der

- 1.Anhörung,
- den zuletzt vorgetragenen Änderungswunsch den Bauplatz 1 in zwei Bauplätze zu teilen (Grund: interne Eigentümerstruktur),
- und bezüglich der Einwendungserledigung in folgenden Punkten geändert:

Von der Bau- und Anlagenbehörde wurde in Zusammenhang mit der Prüfbarkeit in den folgenden behördlichen Verfahren eine bautechnische und rechtliche Beratung durchgeführt und die Verordnung redigiert.

VERORDNUNG

Kursiv geschriebener Text bedeutet *Zitat*, *kursiv* geschriebene, unterstrichene Worte wurden ergänzt, *kursiv* geschriebene, unterstrichene und durchgestrichene Worte entfernt. Nicht näher begründete Änderungen, die sich nicht durch die Einwendungsbehandlung ergeben haben, sind Ergebnis der bautechnischen und rechtlichen Beratung und stellen keine wesentlichen inhaltlichen Änderungen dar.

- Gesetzesgrundlagen, Bauplatzbezeichnungen bzw.-flächen sowie Nummern der Absätze wurden tw. sinngemäß aktualisiert.
- §3 Bebauungsweisen, Nutzungen (2) *Abstandsunterschreitungen sind im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes zulässig.*
- §3 Bebauungsweisen, Nutzungen (3) *Der Anteil für Wohnnutzung hat ...% der der oberirdischen ~~Brutto-Geschossfläche~~ gemäß Bebauungsdichteverordnung 1993 idF LGBl. 58/2011 zu betragen.*

Zur Wohnnutzung zählen die Flächen der Wohnungen, Erschließungsflächen je Geschoss anteilig, sowie die anteiligen Flächen der Müll und Technikräume.

- §3 Bebauungsweisen, Nutzungen (4) ~~Kellerersatzräume Wohnungen zugeordnete Lagerräume (Kellerersatzräume und dgl.)~~ im Erdgeschoss sind unzulässig.
- §3 Bebauungsweisen, Nutzungen (5) ...~~Innerhalb dieser Flächen sind~~ Fahrradabstellräume bzw. überbaute Fahrradabstellflächen sind in einem Ausmaß von maximal 25% zulässig.
- § 4 Bebauungsdichte ... festgelegt: ... ~~Bauplatz 1 ...BDmax.3,54~~

| | |
|--------------------|--------------------|
| <u>Bauplatz 1a</u> | mind.1,00 max.5,88 |
| <u>Bauplatz 1b</u> | mind.1,00 max.2,87 |
- § 5 Baugrenzen, Baufluchtlinien, Höhenzonierungslinien (2) ... Balkone müssen jedoch mindestens 4,50m über der fertigen Oberkante Terrain liegen ausgenommen Bauplatz 3.
- § 6 Geschossanzahl, Gebäudehöhen, Gesamthöhen, Dächer, Raumhöhe (6)... Haustechnikanlagen sind bei Flachdächern mindestens 3,00m vom Dachsaum des darunterliegenden Geschosses zurück zu versetzen und dürfen die oberste Geschossdeckenoberkante maximal um 2,00m überragen...
- § 7 Formale Gestaltung von Gebäuden (1) ~~innerhalb der Bauflucht- und Baugrenzen sind Unterschreitungen der baugesetzlichen Abstände zulässig.~~
- § 8 Pkw-Abstellplätze, Fahrradabstellplätze (2)...Für die Bauplätze: 1a, 1b...
~~Brutto-oberirdische~~ Geschossfläche ist ein PKW-Abstellplatz herzustellen... Diese Werte sind jeweils die Ober- oder Untergrenze je oberirdische Geschossfläche.
- § 8 Pkw-Abstellplätze, Fahrradabstellplätze (10)... Je angefangene 30m² Wohnnutzfläche, beziehungsweise je angefangene 50m² ~~sonstige oberirdische Nutzung~~ Nutzfläche gem. Stmk. ROG§30(1) Z 3. ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen. Fahradabstellräume, Müllräume, Technikräume und Erschließungsflächen zählen nicht dazu.
- § 9 Freiflächen, Grüngestaltung (6)... Bei mittel- bis großkronigen Laubbaumpflanzungen hat die Höhe der Vegetationsschicht im Bereich der Baumkrone des Wurzelraums mind. 1,50m zu betragen.
- § 9 Freiflächen, Grüngestaltung (8)...Geländeveränderungen sind bis maximal 1,0 m Höhe zulässig. Punktuelle Ausnahmen sind im Bereich von Kinderspielplätzen und im Bereich von Baumpflanzungen zulässig.
- § 10 Sonstiges (2) ...ausschließlich bis zur maximalen Oberkante von 7,0 m über Erdgeschossniveau zulässig.

PLANWERK, bestehend aus dem *Bebauungsplan* im M1:500 und der Planbeilage *Bauplätze und Grenze Tiefgarage* zum 14.14.0 *Bebauungsplan* im M1:1000:

- §8 PKW-Abstellplätze, Fahrradabstellplätze (7): Die Umgrenzungslinie der Tiefgarage (blau strichlierte Linie) wurde im nördlichen Bereich des Bauplatzes 1b zugunsten eines möglichen Spielraums von der Lage im Bereich der Baufluchtlinie auf die neue Straßenfluchtlinie verlegt. Gleichzeitig war eine Abstimmung der durch die zwischenzeitlich durchgeführte Teilung erfolgte Eckabschrägung des öffentlichen Gutes im Nordosten notwendig.
- Diverse kleinere formale Abgleichungen wie z.B. einheitliche Beschriftungen und farbliche darstellungstechnische Verfeinerungen.

Erläuterungsbericht:

- Ergänzungen bzw. sinngemäße Adaptierungen in diesem Erläuterungsbericht.

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte.

3. Planungsgebiet

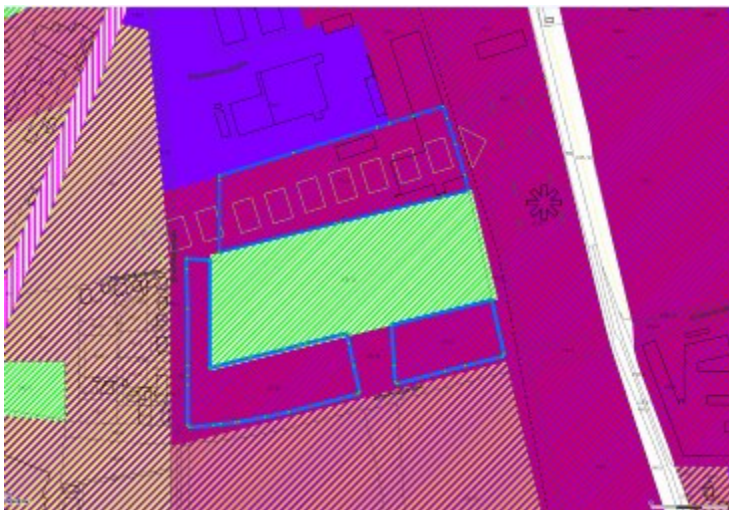
Das Bebauungsplangebiet, bestehend aus den Grundstücken Nr. 335/3; 335/18 sowie 335/21 (alle KG 63109 Baierdorf), befindet sich westlich der ÖV-Achse und umrundet den zentral gelegenen Reininghauspark im Grazer Stadtbezirk Wetzelsdorf und weist eine Gesamtgröße von ca. 3,7ha (ca. 36.936m² digital ermittelt) brutto auf.

Bezüglich der Verkehrsflächen und Durchwegungen im Gültigkeitsbereich erfolgt die Regelung durch einen parallel erstellten Vertrag (A 8/4-Abt. f. Immobilien). Eine zwischen den Vertragspartnern rechtlich gesicherte vollinhaltliche Zustimmung zu diesem Vertrag liegt lt. A8/4-Abt.f.Immobilen vor und wird dem Originalakt angeschlossen.

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen

4.0 Stadtentwicklungskonzept und 4.02 Stadtentwicklungskonzept (Entwurf-Auflage):

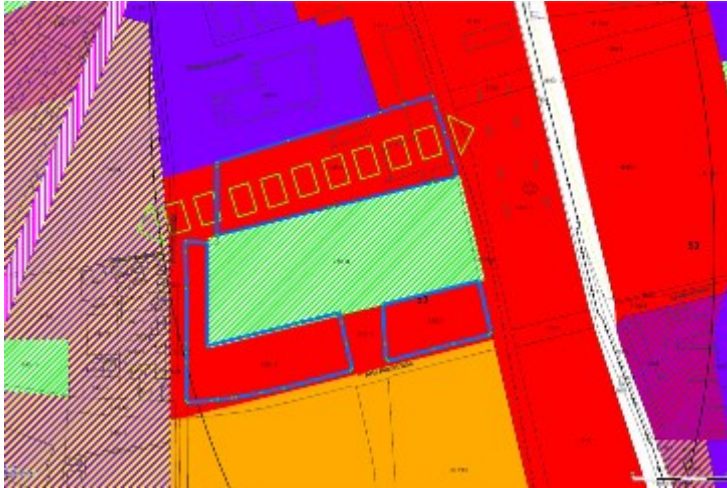
Großteils: „Industrie, Gewerbe überlagert mit Zentrum“ und ein schmaler Streifen -
Teilfl.v.Grst.335/18: „Freizeit, Sport, Ökologie – öPa“ (4.0 STEK)



Auszug aus dem
Entwicklungsplan des 4.0
Stadtentwicklungskonzeptes.

Die blaue Umrandung
markiert das
Bebauungsplangebiet.

„Stadtzentrum/Bezirks- u. Stadtteilzentrum“ (4.02 STEK Entwurf-Auflage)



Auszug aus dem
Entwicklungsplan des 4.02
Stadtentwicklungskonzeptes
(Entwurf-Auflage).

Die blaue Umrandung
markiert das
Bebauungsplangebiet.

§ 10 ZENTRUM: Stadtzentrum

- (1) Stärkung der Funktion des Stadtzentrums und seiner urbanen Mischung aus Verwaltung, Kultur, Tourismus, Einzelhandel, Freizeitgestaltung und Unterhaltung sowie Wohnen.*
- (2) Sicherung der Wohnfunktion und Erhaltung bzw. Verbesserung eines entsprechenden Wohnumfeldes.*
- (3) Erhaltung und Gestaltung der Straßen- und Platzräume sowie der Struktur und Dimension der historischen Bebauung.*
- (4) Sicherung eines engmaschigen Geh- und Radwegenetzes.*

§ 11 ZENTRUM: Bezirks- und Stadtteilzentrum

- (1) Versorgung der Wohngebiete durch Stärkung und bedarfsgerechte Ausstattung der Bezirks- und Stadtteilzentren mit den erforderlichen infrastrukturellen Einrichtungen.*
- (2) Aufwertung der Bezirkszentren durch Gestaltung des öffentlichen Raumes, Erhaltung bzw. Verbesserung der Durchgrünung und Durchwegung.*

Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept und 4.02 Stadtentwicklungskonzept (Entwurf-Auflage):

- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1):
 - Lage innerhalb der Kernstadt (4.0 STEK und 4.02 STEK Entwurf-Auflage)
 - Lage innerhalb der Siedlungs- u. Industrielandschaften (4.0 STEK)
 - Lage innerhalb der Vorrangzone für Siedlungsentwicklung (4.02 STEK Entwurf-Auflage)
- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):
 - Brunnenschutzgebiet Nr. 1
Dem Erläuterungsbericht sind folgende dbzgl. Bescheide der Abt. 13. der Stmk. Landesregierung angeschlossen: GZ: ABT13-33.11 S 38/2013-7 und GZ: ABT13-33.11 S 38/2013-13.
 - In Randbereichen: Symbol für „Altlasten Verdachtsflächen lt. FA 17c“



Auszug aus dem Deckplan 2-
Entwicklungsplan des 4.0
Stadtentwicklungskonzeptes

Die schwarze Schraffur
markiert die potentiellen
Verdachtsflächen.

- Sicherheitszone Flughafen Graz Thalerhof
- Verkehr (Deckplan 3):
Lage innerhalb der 1000 m Luftlinie Einzugsbereich der Eisenbahn
(Graz-Köflach-Bahn) (4.0 STEK)



Auszug aus dem Deckplan 2 des
4.0 Stadtentwicklungskonzeptes.

Die rot punktierte, ca. Nord-Süd
gerichtete Eintragung zeigt die
geplante Lage der
Straßenbahnlinienführung.

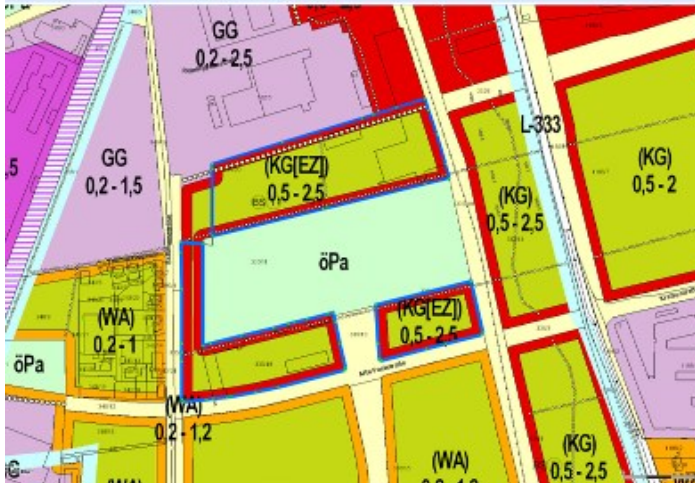
Die blaue Umrandung markiert
das Bebauungsplangebiet.

Die Planung eines Straßenbahnprojektes ist in Ausarbeitung. Eine provisorische Buslinienführung (Nr. 51) wird bis zur Herstellung der Straßenbahnlinie die ÖV-Versorgung gewährleisten.

- Verkehrslärm (Deckplan 4)
Brauhausstraße: 49-54 $L_{A,eq}$ in dB (Nacht) (4.0 STEK)
- Einkaufszentren (Deckplan 5): (4.02 STEK Entwurf-Auflage)
Zulässigkeit der Errichtung von Einkaufszentren
Kategorie D: *kein Einkaufszentrum zulässig*

3.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz

Gemäß dem 3.20 Flächenwidmungsplan - 20. Änderung der Landeshauptstadt Graz ist das Planungsgebiet als „Kerngebiet ausgenommen Einkaufszentren – Aufschließungsgebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,5 - 2,5 ausgewiesen.



Auszug aus dem 3.20
Flächenwidmungsplan

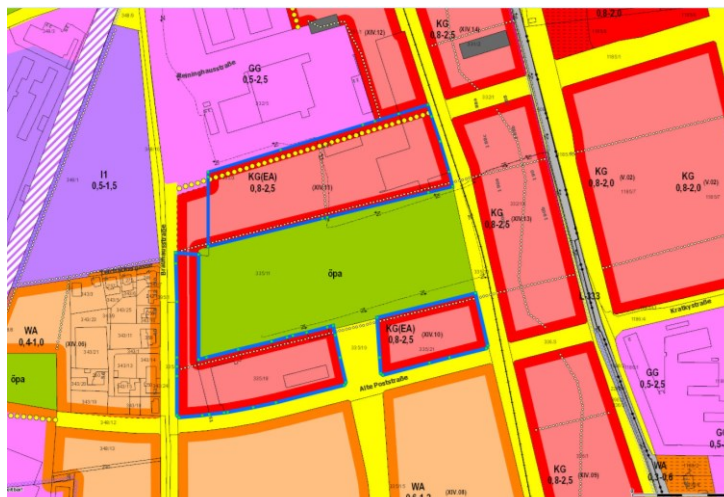
Die blaue Umrandung
markiert das Planungsgebiet.

Für die Festlegung als Aufschließungsgebiet sind folgende Gründe maßgebend:

- 1) *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*
 - 2) *Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)*
 - 3) *Maßnahmen zur Lärmfreistellung gegenüber emittierenden Betrieben*
 - 4) *Berücksichtigung der Brunnenschutzgebiete*
 - 5) *Bebauungsplanpflicht gemäß § 29 Abs 3Z3StROG 2010*
 - 6) *Maßnahmen zur Förderung der Sanften Mobilität im Sinne des Rahmenplanes Graz-Reininghaus (ÖV, Radwege, Parkierung usw.)*
 - 7) *Öffentlich nutzbare Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr*
- Baulandzonierung (Deckplan 1 zum 3.0 Flächenwidmungsplan):
Bebauungsplanpflicht zur Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung.

4.0 Flächenwidmungsplan (Entwurf-Auflage) der Landeshauptstadt Graz:

Der Bauplatz liegt gemäß dem 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf-2.Auflage (GR-Beschluss vom 16.06.2016) in einem „Kerngebiet mit Einkaufszentrenausschluss -Aufschließungsgebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,8 bis 2,5.



Auszug aus dem 4.0
Flächenwidmungsplan
Entwurf- 2.Auflage.

Die blaue Linie markiert
das Planungsgebiet.

Für die Festlegung als Aufschließungsgebiet sind folgende Gründe maßgebend:

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

Darüber hinaus werden (für den Bereich Reininghaus) definiert:

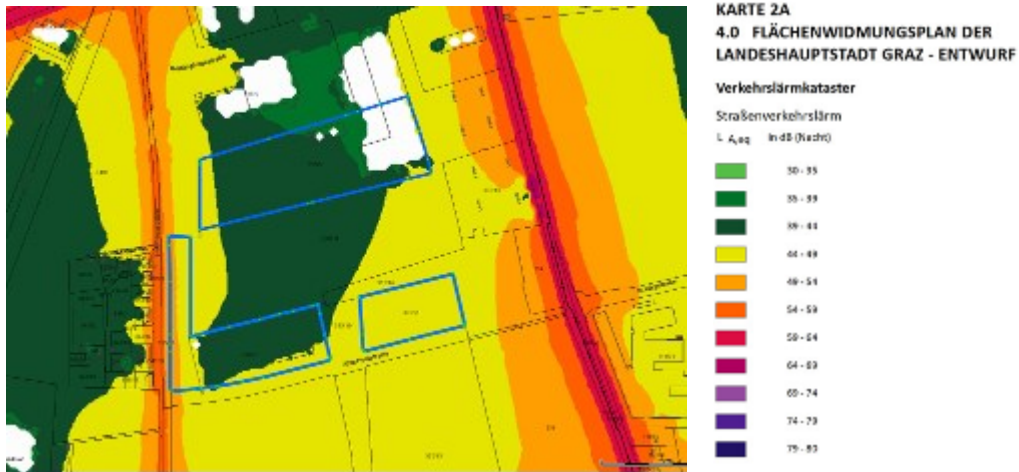
- a) *Nachweis der Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit der äußeren Erschließung (MIV, ÖV, Rad- und Fußwege) und ausreichend leistungsfähige Anbindung an das öffentliche Straßen und Wegenetz jeweils im Sinne des im Rahmenplan Graz-Reininghaus (Gemeinderatsbeschluss vom 25.02.2010) angestrebten Modal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

Deckpläne zum 4.0 Flächenwidmungsplan (Entwurf – 2.Auflage):

- Baulandzonierung Deckplan 1 (2.Entwurf)
Bebauungsplanerforderlich
- Beschränkungszonen für die Raumheizung Deckplan 2 (2. Entwurf)
Bei Neuerrichtung oder Austausch anzeigepflichtiger Heizanlagen (ab 8 kW) im Geltungsbereich, besteht ein Verbot für das Heizen mit festen Brennstoffen.
Diese Brennstoffe können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Grenzwert für die Staubemission von höchstens 4,0 g je m² Bruttogeschossfläche pro Jahr eingehalten wird.
Der Bauplatz liegt innerhalb des Geltungsbereiches.
- Gefahrenzonenplan laut Wildbach und Lawinenverordnung (WLV) Deckplan 3 (2. Entwurf)
Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Gefährdungszonen innerhalb eines Aufschließungsgebietes.

Kartenbeilagen zum 4.0 Flächenwidmungsplan (Entwurf-Auflage):

- Gemeindeabwasserplan (Karte 1):
Das Planungsgebiet ist zentral entsorgbar. Ein öffentlicher Schwemmkanal existiert in der Brauhausstraße.
- Verkehrslärmkataster – Straßenverkehrslärm (Karte 2A):



Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan (Entwurf-Auflage), Verkehrsärmekataster, Karte 2A
 Die blaue Umrandung markiert das Planungsgebiet. Wie dem Ausschnitt der Karte zu entnehmen ist, handelt es sich teilweise um Lärm von den nahegelegenen Betrieben.

- Bahn/Fluglärm (Karte 2B): Kein Hinweis

Nutzungsbeschränkungen (Karte 6):

- Brunnenschutzgebiet Nr. 1
 Dem Erläuterungsbericht sind folgende dbzgl. Bescheide der Abt. 13. der Stmk. Landesregierung angeschlossen: GZ: ABT13-33.11 S 38/2013-7 und GZ: ABT13-33.11 S 38/2013-13.
- In Randbereichen Symbol für „Altlasten Verdachtsflächen lt. FA 17c“
- Sicherheitszone Flughafen Graz Thalerhof

Sonstiges:

- Kommunales Energiekonzept (KEK) 2011:
 Lage großteils innerhalb des aktuellen Versorgungsgebietes Fernwärme und kurz bzw. mittelfristiges Erweiterungsgebiet
 Das „Energiemodell Graz-Reininghaus“ mit dem Ziel einer weitgehenden Energieautarkie ist in Ausarbeitung.
- Grazer Baumschutzverordnung idgF:
 Die Grundstücke befinden sich innerhalb des Gültigkeitsbereichs der Baumschutzverordnung.
- Stadtklimaanalyse:



Auszug aus der Stadtklimaanalyse. Klimatop-Karte überlagert mit Luftbild.

Graue Zone (Nr. 23): isolierte Grünfläche, häufig mit der Ausbildung stagnierender Kaltluft (mäßig kalt);

Lila Zone (Nr. 4): Industriezone

Die Reininghaus Gründe befinden sich laut Klimatopkarte von Graz hauptsächlich im Bereich einer isolierten Kaltluftzone „isolierte Grünflächen, häufig mit der Ausbildung stagnierender Kaltluft (mäßig kalt)“ sowie in der „Industriezone im Nordwesten mit Hauptbahnhof“.

In der Karte der planerischen Hinweise befinden sich die Reininghaus Gründe hauptsächlich in der Zone „Unbebaute Freiflächen: vorwiegend landwirtschaftliche Nutzung“, sowie „Industrie- und Gewerbeflächen mit starker Erwärmung tagsüber, Emissionen“.

Für das gesamte Gebiet des Rahmenplanes wurde eine stadtklimatologische Untersuchung erstellt (Autoren: LAZAR, SULZER & KERN, 2004). Zusätzlich wurde im Verfahren Dr. Lazar miteinbezogen.

Die Aussagen liegen der Baumassenverteilung u.a. zu Grunde:

- Aus stadtklimatologischer Sicht ist eine kompakte, hohe Bebauung von Vorteil, da mehr Grünflächen erhalten werden können sowie im Sommerhalbjahr Schatteneffekte höherer Bauten eine Dämpfung der Temperaturmaxima bewirken.
- Prioritär ist die Hauptwindrichtung Nordwest, Hauptachsen der Durchlüftung sind gegeben (z.B. die Nord-Süd ÖV-Achse)
- Die Bebauung erfolgt strömungsangepasst. Eine Ost-West-gerichtete Bebauung mit bis zu 5 Geschossen wirkt sich aus stadtklimatischer Sicht nicht negativ auf die Windströmungen aus. Bei einer durchgehenden Ost-West-gerichteten Bebauung wären ab dem 5. Geschoss Durchbrüche vorzusehen, um eine ausreichende Durchlüftung des Gebietes zu gewährleisten.
- Die Begrünung von Flachdächern ist vorgesehen.

WEITERE GRUNDLAGEN:
Rahmenplan Graz Reininghaus:



Auszug aus dem Rahmenplan Graz Reininghaus. Die grüne Ellipse umkreist den Bereich.

Im Auftrag der Stadtbaudirektion und der Asset One Immobilienentwicklungs AG wurde von den Fachabteilungen Stadtplanungsamt, Abteilung für Grünraum und Gewässer, Abteilung für Verkehrsplanung, in Abstimmung mit dem Umweltamt unter Beiziehung von Konsulenten (Kleboth Lindinger ZT-GmbH, ARGE Bramberger & Atelier Thomas Pucher ZT GmbH, Stadtland, ZIS+P Verkehrsplaner) der GRAZ-REININGHAUS RAHMENPLAN erarbeitet.

Der Rahmenplan wurde vom Gemeinderat am 25.02.2010 einstimmig beschlossen.

Zitate - Ausschnitte:

„Am ehemaligen Areal der Familie Reininghaus befindet sich das größte noch unbebaute Entwicklungsgebiet der Stadt Graz. Hier besteht eine große Chance für eine urbane, dichte und energieoptimierte Stadtteilentwicklung. Generelle Zielvorgaben sind dabei:

- *die Schaffung einer möglichst kompakten Siedlungsstruktur*
- *eine optimale Grünraumversorgung mit einem hohen Grünflächenanteil*
- *attraktive Fuß- und Radwegverbindungen*
- *eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr*
- *eine verkehrsberuhigte Quartierserschließung*
- *eine offensive Verkehrspolitik zur deutlichen Reduktion des vorherrschenden MIV-Anteils (Anmerkung: MIV = Motorisierter Individualverkehr)*

Das Planungsareal des Rahmenplanes umfasst ca. 100 ha weitgehend unbebaute Fläche.

Der Rahmenplan dient zusammenfassend

- *der räumlichen Verankerung bisheriger Vorarbeiten und des aktuellen Entwicklungsstandes in Graz-Reininghaus*

- *einer Herstellung von Planungs- und Investitionssicherheit und damit der Sicherstellung der öffentlichen Interessen bei gleichzeitiger Schaffung von Anreizen für Investoren*
- *als fachliche Grundlage zur Festlegung mittel- und langfristiger Vorgaben in Stadtentwicklungskonzept und Flächenwidmungsplan*
- *als Grundlage für städtebauliche und baukünstlerische Wettbewerbe, welche die Voraussetzung für Bebauungsplanungen auf Quartiersebene bilden*
- *als Grundlage für privatrechtliche Vereinbarungen mit künftigen Investoren.“*

Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb des Rahmenplan-Planungsgebietes. Das Areal hat in Zusammenhang mit dem Blick auf Reininghaus eine ganz besondere Rolle inne, auf die in der Beschreibung der „Großräumigen Lage“ detailliert eingegangen wird.

Aufbauend auf den Rahmenplan wurde eine städtebauliche Potentialanalyse erstellt. Darauf aufbauend fand ein Gutachterverfahren statt.

Das gemäß Juryprotokoll weiterentwickelte Konzept des von der Jury ausgewählten Siegerprojektes (Architekturbüro Pentaplan – Arch DI Wolfgang Köck) ist Basis des Bebauungsplan Entwurfes - Rechtsplan.

Situierung und Umgebung



Luftbild (2015) mit Kataster: Auszug aus den Geodaten (Graz). Die blaue Umrandung markiert das Planungsgebiet.



Luftbild (2015): Detail-Auszug aus den Geodaten (Graz). Die blaue Umrandung markiert das Planungsgebiet.

Großräumige Lage:

Das Areal befindet sich ca. 2.500 m (Luftlinie) südwestlich des Grazer Hauptplatzes im XIV. Grazer Stadtbezirk Eggenberg, westlich der ÖV- Achse („Esplanade“), nördlich der Verlängerung der Kratkystraße, östlich der Brauhausstraße, südlich der STAMAG und des 14.13.0 Bebauungsplanes und umrundet zu $\frac{3}{4}$ den „Reininghauspark“.

Kleinräumige Umgebung:



Im Norden grenzen diverse Bauwerke unterschiedlichster Nutzungen und Bauqualität auf den angrenzenden Liegenschaften an: Einerseits durch den bestehenden Nachbarn „STAMAG“ und dem angrenzenden Impulszentrum, andererseits durch die Inhalte des zwischenzeitlich

rechtswirksamen 14.13.0 Bebauungsplanes „...Alt Reininghaus“ (Quartier 1, Quartier 4aSüd und Quartier 4aNord). Die ebenda erhaltene Holzhalle (zukünftige Markthalle) erstreckt sich auch über das GSt. Nr.335/3.

In der Mitte des Planungsgebietes befindet sich der zukünftige Stadtteilpark - also direkt im Zentrum des zukünftigen Stadtteils.

Im Osten grenzt die ÖV-Achse („Esplanade“) an, die als städtisches „Rückgrat“ ein wesentliches räumliches Element für den Stadtteil Graz Reininghaus darstellt.

Südlich an das Planungsgebiet wird die neue Erschließungsstraße (Verlängerung der Kratkyastraße) angrenzen.

Stadtteil Graz Reininghaus:

Das Areal hat in Zusammenhang mit dem Blick auf Reininghaus eine ganz besondere Rolle inne. Der Bebauungsplanbereich soll nicht nur Teil eines der urbansten Räume westlich der „Esplanade“ werden. Er liegt im zentralen „Kreuzungsbereich“ der ÖV-Achse mit dem öffentlichen sogenannten „Reininghauspark“. Der Park wird durch die Gebäude und Wegeführung dreiseitig umrundet. Die angrenzenden Verkehrsflächen sind vorrangig den Fußgängern und Radfahrern vorbehalten. Es ist das gemeinsame Ziel zu verfolgen, dass diese Flächen durch den Nutzungsmix zu belebten Promenaden („Flaniermeilen“) werden. Die Straßenbahnlinie wird das Gebiet vom Osten erschließen.

Der Baumbestand, der innerhalb der Grundstücke vorzufinden ist, hat keine vergleichbare räumliche Wertigkeit wie in anderen Bebauungsplangebieten (z.B. Bebauungsplan 14.13.0). Aufgrund der Flächenwidmungsplan -Ausweisung und des hohen Bebauungsgrades ist die Erhaltung nur punktuell möglich.

Die neue Bebauung kann diese gute Position an der öffentlichen Grünfläche nutzen und ein eigenes Flair entwickeln.

Die sich zurzeit auf den Liegenschaften des Gültigkeitsbereiches des Bebauungsplanes befindenden Altbauten, sind von unterschiedlicher baulicher und baukünstlerischer Qualität geprägt: Der tw. innerhalb des zukünftigen Straßenraumes gelegener Altbau mit der umgangssprachlichen Bezeichnung „Loft“ und der Adresse Reininghausstraße 11a ist ein charaktergebendes Gebäude, das jedoch nicht unter Denkmalschutz gestellt ist. Die bereits erwähnte, vom nördlich anschließenden Grundstück auf den Bauplatz 1, GSt Nr.335/3, tief hineinragende, bemerkenswerte, tw. offene Holzhalle ist – obwohl diese auch nicht unter Denkmalschutz steht - mehr als charaktergebend: Das Ziel der Erhaltung war Ergebnis beider Wettbewerbsverfahren. Durch die nun geänderte Ausgangssituation müssen die sog. „Loft“ gesamt und die tw. offene Holzhalle im Bereich des 10,50m breiten, zukünftigen öffentlichen Gutes innerhalb eines zu vereinbarenden Zeitrahmens abgetragen werden.

Die mögliche Nutzung als Markthalle ist nun mind. durch den 10,50m breiten Streifen des öffentlichen Gutes getrennt.

Sonstige Hinweise zum städtischen Grund:

- Öffentlicher Raum der zentralen Fußgängerzone („ÖV-Achse“):
Beginnend mit einem großen Platz im Norden an der Reininghausstraße/Alten Poststraße bis hinunter zu einer weiteren Platzerweiterung im Süden an der Wetzelsdorfer Straße wurde ein großer und zentraler zusammenhängender Gestaltungsbereich definiert (durchgehende Straßenbahnführung und Geh-/ Radwege, urbanes Zentrum von Graz-

Reininghaus). Infolgedessen wurde von der Stadtplanung – Referat öffentlicher Raum - für das Planungsgebiet mit einer Gesamtfläche von rund 43.000 m² ein Realisierungs-Wettbewerb für die Gestaltung des öffentlichen Raums der zentralen „ÖV-Achse“ und anschließenden Platzgestaltungen durchgeführt. Weiterführende Planungsschritte sind derzeit in Arbeit.

- **Zum Reininghauspark:**
Seitens der Abteilung für Grünraum und Gewässer wird parallel ein Wettbewerbsverfahren zur bestmöglichen Freiraumgestaltung des zentralen Parks abgehalten. Eine Abstimmung in den Übergangsbereichen zu den jeweiligen Privatgrundstücken ist beabsichtigt. Hingewiesen wird, dass für die Gst.Nr.335/11 durch den von der Steiermärkischen Landesregierung erlassen Wasserrechtsbescheid diverse Nutzungseinschränkungen gegeben sind.

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

- Topographie/Baumbestand/Gebäudebestand
Der Gebietsbereich und das Planungsgebiet ist „annähernd eben“. Ausgenommen davon sind die sogenannten „Eisteiche“.
- Umwelteinflüsse
Malzsilo STAMAG
Linde Gas

Marienhütte: Die Verwendung der Abwärme für das Bebauungsplangebiet wird dzt. vertieft geprüft.

Im Archäologiekataster sind für die Liegenschaften keine Eintragungen verzeichnet. Dies schließt aber - zusätzlich zu möglichen Kellerbauwerken - das Vorhandensein „bemerkenswerter Fundstücke“ unter der Erdoberfläche nicht aus.

- Infrastruktur
Der Gebietsbereich ist bereits jetzt und in Zukunft mit infrastrukturellen Einrichtungen durch die Entwicklung des neuen Stadtteils Graz-Reininghaus optimal versorgt.

Zusätzlich zur bestehenden Kinderbetreuungseinrichtungen („Reininghaus-Villa“) besteht die Absicht, die Errichtung von Bildungseinrichtungen, kulturelle Einrichtungen sowie allgemein eine Nutzungsvielfalt im Areal zu forcieren.

Weitere nächstgelegene Schulen und Kindergärten:

- *VS Karl-Morre, Karl-Morre-Straße 58, 8020 Graz,*
- *NMS Graz Karl-Morre, Karl-Morre-Straße 58, 8020 Graz,*
- *Kindergarten Gaswerkstraße, Gaswerkstraße 15, 8020 Graz,*

- **Öffentlicher Verkehr:**

Straßenbahnlinie 7, Alte Poststraße ca.10 Minuten Takt
ca. 20 Gehminuten bis zum Grazer Hauptbahnhof;

Nordöstlich des Areals befindet sich ein P&R Abstellplatz mit 463 Stellplätzen und einer

S-Bahnanbindung (Köflacher Bahnhof) zum Hauptbahnhof, welcher fußläufig in ca.10 Min. zu erreichen ist.

Derzeit ist in Richtung Südosten eine Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz durch den Verkehrsknoten Don Bosco gegeben, der fußläufig in ca. 15 min vom Grundstück erreichbar ist.

Bis zum endgültigen Straßenbahnausbau der Nord-Süd Hauptachse (ÖV-Achse), wird das Areal zwischenzeitlich durch eine Buslinienführung an den öffentlichen Verkehr angeschlossen sein.

- **MIV (motorisierter Individualverkehr)**

Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die Brauhausstraße und die Alte Poststraße.

- **Geh- u. Radweg**

Es besteht ein Geh- u. Radweg in der Alten Poststraße an der Ostseite.

- Radweg: Erreichbarkeit des Stadtzentrums (Hauptplatz) in ca. 15 Minuten

Im Rahmen der Stadtteilentwicklung Graz-Reininghaus ist der Ausbau des Radwegenetzes vorgesehen.

Ver- und Entsorgung

Der Gebietsbereich ist hinsichtlich der technischen Infrastruktur prinzipiell voll erschlossen.

Parallel werden die Leitungsführungen im gesamten Gebiet Reininghaus seitens der Stadtbaudirektion in Zusammenarbeit mit einem externen Büro in Hinblick auf die zu erwartende Entwicklung planerisch bearbeitet.

Die Entsorgung der Schmutzwässer hat über das öffentliche Kanalnetz (Brauhausstraße) zu erfolgen.

Die Dach- und Oberflächenwässer dürfen nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden und sind auf eigenem Grund mittels eines in die Grünraumgestaltung eingebundenen Oberflächenentwässerungssystems zur Versickerung zu bringen.

4. Aufhebung als Aufschließungsgebiet

Das vorliegende schalltechnische Gutachten Nr. A83167-1 der Müller-BBM Austria GmbH vom März 2017 weist nach, dass eine Lärmfreistellung des planungsgegenständlichen Areals technisch möglich und nach Einschätzung des Sachverständigen mit üblichen Konstruktionen herstellbar ist.

Die vorliegende und inzwischen rechtsgültige Vereinbarung zwischen der Asset One Projektentwicklungs GmbH und der STAMAG GmbH vom Mai 2017 gewährleistet die Umsetzung eben dieser Schallschutzmaßnahmen.

In Kenntnis dieser beiden Tatsachen wird der 14.14.0 Bebauungsplan dem Gemeinderat zum Beschluss vorgelegt.

Die Aufhebung von Aufschließungsgebiet zu vollwertigem Bauland kann jedoch erst erfolgen, wenn alle Aufschließungserfordernisse, insbesondere auch das Erfordernis der „Lärmfreistellung gegenüber emittierenden Betrieben“, erfüllt und real umgesetzt sind.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2-7 der Verordnung)

Das überarbeitete Gestaltungskonzept des Wettbewerbsiegers wurde im Sinne der Intuitionen des Rahmenplanes, der städtebaulichen Ziele und der Juryauflagen geprüft, weiterentwickelt und als Grundlage für den Bebauungsplan herangezogen.

Die Verteilung der Baumassen wird – mit durch die vertiefte fachliche Prüfung entsprechend dem Juryprotokoll entstandenen Adaptierungen - in den wesentlichen Zügen entsprechend dem Wettbewerbsergebnis durch im Plan eingetragene Baugrenzlينien und Höhenzonierungslinien festgelegt.

Zu § 2 BAUPLÄTZE

Es werden die Bauplätze unter Abzug der ins öff. Gut abzutretenden Flächen festgelegt. Im Rahmen des Verfahrens erfolgte eine weitere Unterteilung der Bauplätze, die eigentumsrechtliche Gründe hat. Städtebauliche Belange sind dadurch nicht berührt.

Zu § 3 BEBAUUNGSWEISEN, NUTZUNGEN

§3(1) Bauungsweisen:

Um das Wettbewerbskonzept bzw. die Weiterentwicklung umsetzen zu können, sind alle Bauungsweisen erforderlich.

Zu §3(2) Abstandsunterschreitungen sind nun aus diversen Gründen im §3(2) statt im §7 *Formale Gestaltung von Gebäuden* prinzipiell geregelt.

Die städtebauliche, fachliche Begründung lässt sich aus folgenden Tatsachen ableiten:

Die Regelung im Stmk. BG §13 (7) und (8) lässt Gebäudeabstandsunterschreitungen zu, wenn Gebäude auf demselben Bauplatz liegen bzw. *wenn dies im Interesse des Ortsbildschutzes, der Altstadterhaltung, des Denkmalschutzes oder der Erhaltung einer baukulturell bemerkenswerten Bausubstanz (Ensemble) liegt...*

- Wie dem Werdegang für den Stadtteil Graz Reininghaus, den fachlichen Grundlagen sowie im Befund wiedergegeben erkennbar ist, kann vom Ziel eines neuen innerstädtischen Zentrums ausgegangen werden, dass vorallem im Bereich des Parkquartiers und der unmittelbaren Umgebung der *neuen Mitte* seine Berechtigung findet:

Eine innerstädtische Bebauung, ein neues Zentrum, dass dreiseitig um einen ca. 3ha großen Park errichtet werden soll und der bauliche Schwerpunkt in Richtung der Nord-Süd gerichteten ÖV Achse liegt. Es werden Flächen der Baulandbereiche durch die Öffentlichkeit begeh- und benutzbar sein. Es sind aus privatrechtlichen Gründen relativ kleinflächige Teilungen der Liegenschaften erfolgt, die bei einer den städtebaulichen Zielen entsprechenden Bebauung zwangsläufig Abstandsunterschreitungen nach sich ziehen. Um jedoch Härten zu vermeiden, wurden im §7(3) und (4) Mindestabstände der Balkone untereinander unabhängig von Bauplatzgrenzen verordnet. Auf ein und demselben Bauplatz wären die Abstandsunterschreitungen jedenfalls zulässig. Die kleinstrukturierte Bauplatzwahl aus eigentumsrechtlichen Gründen kann aus fachlicher Sicht nicht Grund sein, Mindestabstände zwischen den Bauplätzen einhalten zu müssen. Dies würde das Ziel in Reininghaus diesen Bereich als Herzstück und Kreuzungspunkt auszubilden konterkarieren und unmöglich machen.

Aus städtebaulicher Sicht kann der Wortlaut des §13(7) des StmkBG auch für eine zukünftige Innenstadt Grundlage sein.

Anteil der Wohnnutzung:

Das Stmk ROG §41(2)5 ist Grundlage der Verordnungsermächtigung der Festlegung von bestimmten Nutzungen. Unter Abwägung der gemäß Rahmenplan festgelegten Ziele (hochwertiges städtisches Wohnquartier mit den erforderlichen Nichtwohnnutzungen – Stichwort Sockelzone) wurden die Prozentsätze für den Nutzungsmix im Vorfeld zum Wettbewerb in dem Gutachten „Städtebauliche Vorgaben“ (Kleboth Lindinger Dollnig) erarbeitet und sind sinngemäß in die Verordnung eingeflossen: Maximal 75% Wohnnutzungsanteil auf den Bauplätzen 1a, 1b und 5a, 5b, und 5c, maximal 85% auf den Bauplätzen 2a, 3 und 4. Dabei ist explizit für Bauplatz 1a und 1b der Prozentsatz für beide Bauplätze gemeinsam nachweisbar, falls diese gleichzeitig einreichen. Daher erfolgte die unmissverständliche Ergänzung in der Verordnung *Bauplatz 1a und 1b insgesamt 75%*.

Abweichende Werte von 75% bzw. von 85% maximale Wohnnutzung sind dann möglich, wenn eine interne Verschiebung erfolgt und der städtebauliche Gesamtwert von 75% bzw. 85% in Summe eingehalten wird. Die Differenzierung der Werte auf den Bauplätzen 5a, 5b, 5c war erforderlich, da eine Überprüfung im Bauverfahren nur bauplatzbezogen erfolgen kann. In Summe ist bei Bauplatz 5 jedenfalls der Maximalwert von 75% Wohnnutzung einzuhalten.

Vergleichbares gilt für Bauplatz 3 u. 4: Der für öffentliche Nutzungen prädestinierte Bauplatz 4 hat einen Maximalwert von 81% bei gleichzeitiger 100%iger Wohnnutzung des Bauplatzes 3. In Summe ist bei Bauplatz 3 u.4 jedenfalls der Maximalwert von 85% Wohnnutzung einzuhalten. In der folgenden Liste sind die Flächenangaben der oberirdischen Bruttogeschosfläche gemäß Bebauungsdichteverordnung 1993 idF LGBI. 58/2011 der maximal zulässigen Wohnnutzung pro Bauplatz ersichtlich:

| Bauplatz | Prozentsatz und | BGF der max. zul. Wohnnutzung |
|--------------------|-----------------|-------------------------------|
| Bauplatz 1a und 1b | 75% | 22.785m ² |
| Bauplatz 2a | 85% | 16.926m ² |
| Bauplatz 3 | 100% | 6015m ² |
| Bauplatz 4 | 81 % | 19640m ² |
| Bauplatz 5a | 72% | 2825m ² |
| Bauplatz 5b | 73% | 4514m ² |
| Bauplatz 5c | 79% | 4952m ² |

Zur Wohnnutzung zählen die Flächen der Wohnungen, Erschließungsflächen je Geschoss anteilig, sowie die anteiligen Flächen der Müll und Technikräume.

Zu den Nichtwohnnutzungen zählen neben den im ROG definierten Flächen Fahrradabstell- und Gemeinschaftsräume sowie Kellerersatzräume in Obergeschossen.

Wie dem Rahmenplan Graz Reininghaus zu entnehmen ist, besteht eines der Kernziele darin, primär an den öffentlich intensiv genutzten Zonen einen innerstädtischen Nutzungsmix festzulegen. Nur so kann längerfristig das Fundament für einen neuen, belebten, funktionierenden Stadtteil gelegt werden, mit dem sich die Bewohner identifizieren. Primär geht es darum, die baulichen Voraussetzungen für das längerfristige Ziel für diesen Nutzungsmix zu sichern. Dies ist u.a. auch durch die Festlegung von lichten Mindestraumhöhen im §6(7) und (8) umgesetzt.

Aus fachlicher Sicht wird analog der Quartiere 1, 4a Nord und 4a Süd für den westlich, unmittelbar an die ÖV-Achse anschließenden Bereich (Bauplatz 1a u. 1b, 5a, 5b u 5c) ein Prozentsatz für die Wohnnutzung von 60 % Wohnanteil und für die weiteren Bauplätze 2a, 3 u.4 ein Prozentsatz für die Wohnnutzung von 75 % Wohnanteil als Zielwert angestrebt.

In der Verordnung ist trotz dem Ziel einer maximalen 60%igen bzw. 75%igen Wohnnutzung im Endausbau der Anteil der Wohnnutzung für diese Bauplätze mit in Summe 75% bzw. 85% festgelegt. Dies soll ermöglichen, dass in der Anfangsphase eine maximale Nutzung und Belebung der Objekte und somit des Stadtteils gesichert ist und Leerstand vermieden wird.

Städtebauliches Ziel einer maximal 60%igen Wohnnutzung bzw.75%igen Wohnnutzung im Endausbau zu erreichen ist Gegenstand privatrechtlicher Vereinbarungen. Die Details dazu sind unabhängig vom hoheitlichen Verfahren des Bebauungsplanes zu verhandeln.

Die den *Wohnungen zugeordnete Lagerräume (Kellerersatzräume und dgl.)* gem. §3(4) wären nicht geeignet, in Erdgeschosszonen innerstädtisches Flair zu erzeugen. Daher sind diese im Erdgeschoss prinzipiell nicht zulässig. Es soll gesichert sein, dass die im Sinne vom neuen Stadtzentrum Reininghaus belebbaren Räume im Erdgeschoss nicht durch unattraktive Kellerersatzräume von Wohnungen blockiert sind. Unbenommen dessen sind Lageräume, die der Belebung der Erdgeschosse dienen wie Lagerräume für die Gastronomie u.dgl. nicht ausgeschlossen.

Zu §3(5): Um den urbanen Mix sicherzustellen waren erdgeschossige Bereiche festzulegen, in denen Wohnen nicht zulässig ist. Diese Zonen begleiten vorrangig die ÖV- Achse und die beiden als Verkehrsflächen festgelegten „Promenaden“ („Flaniermeilen“) sowie die „Grünachse“.

Die städtebaulich zu unterstützende Stärkung des Fahrradverkehrs bedingt die Notwendigkeit intelligenter Lösungen der Unterbringung einer großen Anzahl an Fahrrädern. Optimal ist die Integration von Fahrradabstellräumen in die Gebäude. Eine Integration durch „Überbauung“ mit vollwertigen Geschossen ist dabei das Ziel. Der Anbau von Flugdächern ist mit der Verordnungsformulierung nicht gemeint.

Um die für die Öffentlichkeit wichtigen Schnittstellen der Erdgeschosszonen höherwertig nutzen zu können, ist das Ausmaß von Fahrradabstellräumen an den für Nichtwohnnutzungen vorgesehenen Erdgeschosszonen prozentmäßig einzuschränken.

Zu §4 BEBAUUNGSDICHTE

Der Bebauungsplan ermöglicht gemäß den Bestimmungen der Bebauungsdichteverordnung 1993 in der Fassung LGBl. 58/2011, § 3 tw. Überschreitungen des im 3.20 Flächenwidmungsplan-Änderung festgesetzten Höchstwertes bis 2,5. Beim „Parkquartier“ sind verschiedene Gründe für eine mögliche Bebauungsdichteüberschreitung gegenüber dem Flächenwidmungsplanhöchstwert gegeben:

- 1.) Die der Kompensation der Bruttobauplatzfläche zur Nettobauplatzfläche nach Abtretungen. Die gleiche Bruttogeschossfläche wird ermöglicht.
- 2.) In Abhängigkeit der Verpflichtung zu einer höheren architektonischen Qualität (Im Bereich der Bauplätze 1a, 1b u 5a,5b,5c).
- 3.) Volumens-Verschiebungen innerhalb der drei Bauplätze 5a, 5b u 5c. Vor Erstellung des Bebauungsplanes war für die einzelnen Bauplätze ein vertretbarer Maximalwert zu ermitteln und festzulegen. In Summe entspricht die Bruttogeschossfläche aller drei Bauplätze in etwa dem Höchstwert von 2,75 bezogen auf die im Flächenwidmungsplan verordnete Baulandfläche.
- 4.) Die Veränderung des Verhältnisses Wohnen zu Nichtwohnen: Im westlichen Bereich (Bauplätze 2a, und 4) wäre eine Erhöhung der Bebauungsdichte auf 2,75 bei Erhöhung des Anteils von Nichtwohnnutzung zur Wohnnutzung von 15% zu 25% möglich gewesen. Die Eigentümer

entschieden sich, dem Prozentsatz von 15% Nichtwohnnutzung gegenüber der Bebauungsdichteerhöhung den Vorzug zu geben. Daher weichen bei diesen Bauplätzen die Bebauungsdichtewerte nur dort vom Maximalwert von 2,5 ab, wo Abtretungsflächen vom Bruttowert abzuziehen sind (Bauplatz 2a – Abtretung für nördlich, westlich und südliches öffentliches Gut u Bauplatz 4 – Abtretung für öff. Park und nördliches öffentliches Gut). Für die Berechnung der maximal zulässigen Bruttogeschossfläche sind diese Abtretungsflächen bauplatzmindernd zu betrachten.

Begründet wird die Bebauungsdichteüberhöhung durch den sparsamen Umgang mit den vorhandenen Baulandressourcen, der optimalen Qualität der öffentlichen Verkehrserschließung und der Lage am Park sowie der ausgezeichneten infrastrukturellen Erschließung im Stadtteil Reininghaus in fußläufiger Entfernung.

Im Wettbewerbsverfahren wurde der Nachweis erbracht, dass die gegenüber dem 3.20 Flächenwidmungsplan erhöhte Bebauungsdichte im aufgezeigten Ausmaß eine hohe städtebaulich-architektonische Qualität ermöglicht.

Zu §5 BAUGRENZLINIEN, BAUFLUCHTLINIEN, HÖHENZONIERUNGSLINIEN und §6 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN; DÄCHER; RAUMHÖHE:

Die Baumassenverteilung wird durch die Bauflucht- bzw. Baugrenzlinienführung mit Höhenzonierungslinien - sinngemäß entsprechend des Gestaltungskonzeptes - festgelegt. Die roten Baufluchtlinien und roten Baugrenzlinien dienen den oberirdischen Gebäuden, die blauen stellen die maximal möglichen Grenzen der Tiefgaragenlagen dar.

Die Gebäudefronten müssen tw. nicht zu 100% an den Baufluchtlinien stehen sondern sind jeweils mindestens entsprechend der im Plan eingetragenen Prozentsätze in die Baufluchtlinie zu stellen. Dies sichert einerseits die Umsetzung der Grundidee des Wettbewerbsergebnisses und lässt andererseits durch die Offenheit der Lage ausreichend gestalterischen Spielraum.

Die Gebäudefronten können somit vollflächig bzw. auf die jeweilige Situation abgestimmt in einem bestimmten Mindestprozentsatz in der Ebene der Baufluchtlinien zu liegen kommen.

Ziel des Rahmenplanes und stadträumlich sind Fassadenfronten zum öffentlichen Gut, zur ÖV-Achse und zu den „Promenaden“ („Umrundung“ des öffentlichen Parks).

Die Grenzlinienführungen ermöglichen eine straßen- bzw. parkbegleitende Bebauung in der zweigeschossigen Zone mit dem Aufsatz punktueller, durch die Höhenzonierungslinien festgelegten Bereiche für die höheren kubischen Bauten. Die Höhenstaffelung wurde gemäß der Juryauflagen und in Hinblick auf baurechtliche Vorschriften („Hochhausgrenze“) umentwickelt.

(Auszug aus den Empfehlungen des Preiserichtes:

- *„Der nordöstliche Bereich des Quartiers 5 ist zu überarbeiten. Die derzeit vorgesehenen Doppeltürme erscheinen in ihrer Höhenerscheinung zu hoch (Empfehlung 15 -19 Geschosse) und in ihren jeweiligen Geschossgrundrissflächen zu klein. In diesem Zusammenhang ist die Bebauungsdichte entsprechend den Wettbewerbsvorgaben zu reduzieren (2.75).*
- *Alle anderen Baukörper sind in ihrer Höhe so zu reduzieren, dass der Fußboden des obersten Geschosses max. 32m über Grund zu liegen kommt. Dabei soll jedoch eine Höhendifferenzierung und die Baukörperstellung beibehalten und die max. Bebauungsdichte ausgenutzt werden.“*

Der gegenüber dem Wettbewerb teilweisen Verringerungen der Höhen stehen punktuell auch wesentlich höhere Geschossanzahlen gegenüber. Dies entstand durch die erforderliche Erfüllung der Juryauflagen, der vorgegebenen städtebaulichen Rahmenbedingungen in Zusammenhang mit der Ausschöpfung der hohen Bebauungsdichte. Um auch „schlankere“ Baukörperproportionen im Rahmen dieser „Volumensverschiebungen“ zu generieren, waren in den Festlegungen der Geschossanzahlen tw. größere Abweichungen gegenüber dem Wettbewerbsentwurf notwendig. Auf die Art und Weise konnte eine Durchlässigkeit der städtebaulichen Struktur erhalten werden. Dies ist stadträumlich und klimatologisch für den Gebietsbereich von Vorteil.

Innerhalb der Baugrenzlinien bzw Höhenzonierungslinien sind die maximalen Geschossanzahlen festgehalten.

Durch die differenzierte Geschossfestlegung kann eine gute Einbindung in die umgebende bzw. geplante Bebauung erreicht werden: Vorallem der „Doppelturm“ mit 17 bzw. 20 Geschossen korrespondiert mit dem nördlich diagonal gegenüber geplanten 19- geschossigem Gebäude (14.13.0 BPL).

Im §6 (1) und im Plan sind sowohl die maximale Geschossanzahl als auch eine jeweils zugeordnete maximale Gebäude- bzw. Gesamthöhe verordnet. Für die eingetragenen jeweiligen max. Geschossanzahlen gilt, dass diese in den dafür ausgewiesenen Bereichen nicht überschritten werden dürfen –sinngemäß gilt dies auch für die jeweiligen im Plan eingetragenen max. Gesamthöhen. Bei Einhaltung der max. Gesamthöhen, können diese, aber auch von geringeren Geschossanzahlen (als im jeweiligen Bereich ausgewiesen) erreicht werden. Damit können die Raumhöhen einzelner Geschosse, übliche Raumhöhen überschreiten und flexibel für spezielle Nutzungsanforderungen herangezogen werden. Damit, wird weder die im Plan eingetragene max. Geschossanzahl noch die im Plan eingetragene Gesamthöhe überschritten werden.

Um den Übergang zur westlich angrenzenden Ist- Situation und längerfristig möglichen Weiterentwicklung gerecht zu werden, wurde besonderes Augenmerk auf die Bebauung des Bauplatzes 3 gelegt.

(Zitat Empfehlung der Jury: „Für den langen Riegel entlang der Brauhausstraße ist zu untersuchen, ob durch eine stärkere Gliederung eine bessere Reaktion auf die gegenüberliegende Bebauung erreicht werden kann“)

Die ursprünglich, aus der städtebaulichen Potentialanalyse entstandene Idee der „Townhouses“, die im Wettbewerb noch verfolgt wurde, hat sich bei der Detailumsetzung städtebaulich architektonisch bzw. proportional negativ weiterentwickelt. Daher wurde eine andere Lösung vorgeschlagen, die unter der Prämisse einer maximalen 4-Geschossigkeit städtebaulich zu unterstützen ist (4-geschossiger, den Park fassender Baukörper, Strukturierung mittels einer Serie von geneigten Dächern in einem von der Fassade leicht abweichenden Winkel).

Bestandsbebauung:

Das Wettbewerbsergebnis sah analog der nördlich angrenzenden Planung die Weiterführung des Erhaltes der am Gst. 331/1 und im Nordosten der Gst.Nr.335/3 bestehenden Holzhalle vor. Für das Bestandsgebäude mit der Adresse Reininghausstraße 11a, („Loft“) waren durch entsprechende Baugrenzlinienführung und Lage der Straßenfluchtlinie 2 Varianten möglich: der Erhalt und der Abbruch. Dieses Gebäude steht zu einem großen Teil im Bereich der zukünftigen Verkehrsfläche (ca.189m²).

Aufgrund der Absicht der GrundstückseigentümerInnen, Bauplatz 2a unabhängig und vor Bauplatz 1 zu bebauen, waren Adaptierungen in Plan und Verordnung vorzunehmen. Um die erforderliche Breite für Auto, Fuß und Radweg zu erhalten, ist das Gebäude Reininghausstraße 11a

und die Holzhalle im Bereich der Straße (zuk. öGut) abzutragen. Unabhängig davon kann die Holzhalle am Bauplatz 1 erhalten werden oder auch stilgerecht wiedererrichtet werden. Die derzeit mit dem Gebäude im Ausmaß von ca 189m² bebaute Fläche ist vereinbarungsgemäß als Verkehrsfläche in das öffentliche Gut abzutreten (Verpflichtungen in der Vereinbarung A8/4). Diese veränderten Grundlagen führten zu einer Reduzierung der Bebauungsmöglichkeit auf Bauplatz 1, die durch die Baugrenz- und Höhenzonierungslinien im Plan „1. Anhörung“ dargestellt ist. Der vorgegebene Rahmen muss nun nicht mehr einer Bebauung unter Beachtung des Bestandes Rechnung tragen. Dadurch wurde das auf den Bauplätzen 2a, 4, 5a, 5b und 5c bereits fixierte flächige, sogenannte „Sockelgeschoss“ nun auch auf Bauplatz 1a u 1b möglich gemacht (2-geschossiger Bereich – max. GH 8,0m). Zeitgleich konnten die Höhenzonierungslinien das Ziel der Variante mit Abbruch der Baubestände detaillierter umschreiben: Freihalten der Südwestecke Grünachse/ Promenade ab dem 4. Obergeschoss, östlich anschließend ein 9-geschossiger Baukörper zur Promenade, und nördlich eine maximal 11-geschossige, nord-süd gerichtete Bebauung. Zusätzlich war die Straßenfluchtlinie anzugleichen, die vormals zur Weiterentwicklungsmöglichkeit des Bestandsgebäudes Reininghausstraße 11a dieses ausnahm. Die nördliche Baugrenze wurde bei Bauplatz 1 verlängert und bei Bauplatz 1b und 2a in eine Baufluchtlinie verändert. In Anlehnung an die Kratkystraße wurde ebenda eine Prozentangabe von 40% Mindestanteil der Gebäudefronten in der jeweiligen Baufluchtlinie festgelegt.

In all diesen Änderungspunkten erfolgt eine 1. Anhörung der betroffenen Grundeigentümer und der Nachbarn gemäß § 40 Abs 6 Zif 2 gemäß Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010.

Auf Bauplatz 5a, 5b und 5c wurde bei der Baufluchtlinie diese Prozentangabe in Richtung Promenade von 100% auf 80% Mindestanteil der Gebäudefronten in der jeweiligen Baufluchtlinie reduziert.

Hinweis: Eine gesonderte Anhörung ist in diesem Fall aufgrund der Reduzierung des Prozentsatzes nicht erforderlich.

Durch die Veränderung gegenüber dem Wettbewerbsergebnis ist im Einreichverfahren die Notwendigkeit der Miteinbeziehung des Fachbeirates für Gestaltung gegeben. Somit ist die bestmögliche Qualitätssicherung für die Umsetzung der Bauvorhaben gegeben.

Zu den sonstigen Inhalten der §§5 u 6:

§5(1) Einerseits ist für Abgänge in Tiefgaragen und ähnliche untergeordnete Funktionen Spielraum geschaffen worden. Andererseits war darauf zu achten, dass z.B. größere Bauteile wie Tiefgaragenrampen in die Hauptgebäude integriert werden (§8(9)).

Im §5(2) ist festgelegt, dass Balkone über Baugrenz-, Bauflucht- sowie Höhenzonierungslinien vortreten dürfen. Dabei müssen diese Konstruktionen frei auskragend 4,50m über der fertigen Oberkante Terrain liegen. Somit wird das Ziel der freien Nutzbarkeit der öffentlich erreichbaren bzw. beispielbaren Freiräume sichergestellt (Stichwort „Promenaden“). Ausgenommen von der Mindesthöhe von 4,5 m unter der Auskragung ist der Bauplatz 3, da innerhalb des Bauplatzes 3 keine öffentlich nutzbare Promenade verläuft.

§6(2) Im Verordnungstext wurden die maximalen Gesamthöhen bezogen auf den im Plan eingetragenen Höhenbezugspunkt von 362,65m im Präzisionsnivelement (Oberkante Schachtabdeckung –vom Geodäten vermessen) festgelegt.

§6(7) u. (8): Die Höhenfestlegungen der Raumhöhen haben sich aus den Rahmenbedingungen entwickelt und dienen der Sicherung der flexiblen Zonen mit unterschiedlichen Nutzungen.

Abgehängte Decken können diese angegebenen Mindesthöhen geringfügig reduzieren und sind

jedenfalls zulässig.

8,00m Gebäudehöhe steht für den 1-2 geschossigen Bereich, in dem großteils Wohnen nicht zulässig ist und der möglichst flexibel gestaltet werden soll. Die Mindesthöhe vom Erdgeschoss von 3,60m Raumhöhe soll ein Galerie-Geschoss und intensiv begrünte Dächer ermöglichen. Für die ausgenommenen Gänge, Fahrradabstellräume u. dgl. sind geringere Höhen ausreichend. Um die Flexibilität der ersten beiden Obergeschosse zu sichern, ist ein Mindestmaß der Raumhöhe von 3,00m festzulegen. Diese Bestimmung dient der Erreichung des Ziels eines flexiblen Nutzungsmixes in den zwei weiteren Geschossen, ohne Nebenräume im „Inneren“ der Gebäude zu betreffen (Ausnahme Gänge, Lagerräume, Kellerersatzräume, Nebenräume u. dgl.).

Die weiteren Punkte des §6 dienen der Sicherung der Dachbegrünung, der Dachformen, und der Gestaltung der Unterbringung von technischen Geräten, etc.).



Auszug aus der Darstellung im Wettbewerbsplakat der Architekten Pentaplan – DI Köck, wie die intensiv begrünten Dachflächen genutzt werden sollen.

Zu §7 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

Um die beabsichtigten hohen architektonischen und straßenräumlichen Qualitäten zu ermöglichen, sind diverse außenraumwirksame Punkte festzulegen. Darunter fallen z.B.

- Aus städtebaulich-gestalterischen Gründen sind Laubengänge unzulässig (§7(1). Unabhängig von dem Verbot der Errichtung von Laubengängen ist die bauliche Integration von Fluchtstiegenhäusern innerhalb der Balkonzonen zulässig.
- Im §7(2) ist geregelt, dass über die Straßenfluchtlinie bzw. die Bauplatzgrenzen hervortretende Erker und Balkone nicht zulässig sind.

Im Bereich der „Promenaden“ sind über die Baufluchtlinien hervortretende Balkone und Erker auskragend ab einer lichten Höhe von 4,50m bei architektonisch hochwertiger, sensibler Ausführung denkbar u. zulässig. (siehe auch Erläuterung zu §5(2)

Darüber hinaus ist die Gestaltung der Balkone im Detail formal nicht eingeschränkt:

Umlaufende Balkone mit Sicht und Sonnenschutz- sowie mit statisch-konstruktiven Elementen wie Säulen und untergeordneten Wandscheiben sind möglich, solange diese nicht als raumbildend im Sinne der Bebauungsdichteverordnung 1993 idF LGBl. 58/2011 zu werten sind (Stichwort: „5-seitig umschlossen...“)

Unterschiedliche Fassadendetails, Brüstungsausbildungen im Sinne einer gestalterischen Vielfalt sind ausdrücklich erwünscht.

- Der §7(3) Bei dem Mindestabstand der Balkone untereinander ist als „jeweils äußere Bauwerkskante“ z.B. die Außenhaut der Balkone u.dgl. jedenfalls zu berücksichtigen.
- §7(4): Dieser Gebäudeabstand von 15,00m sichert, dass selbst bei Ausbildung von max. 3,0 m tiefen Balkonen diese Gebäude untereinander einen räumlich wirksamen Abstand von mindestens 9,0 m aufweisen (gemeint ist hier der Abstand von Balkonen untereinander).
- §7(5) wurde verordnet, um ohne Widerspruch zum Bebauungsplan jedenfalls den Wiederaufbau der Holzhalle in Form eines Flugdaches zu ermöglichen um bei technischer Notwendigkeit eine vergleichbare räumliche, Qualität zu schaffen zu können wie die derzeitige.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: Verkehrsanlagen

Äußere Erschließung:

Die Zufahrten zu den Tiefgaragen erfolgen

- für die Bauplätze 1a, 1b u.2a derzeit über die Erschließungsstraße vom Osten und über 2 jeweils den Bauplätzen zugeordnete Tiefgaragenzufahrten. Langfristig soll jedoch eine Erschließung über die Brauhausstraße erfolgen,
- für die Bauplätze 3 u 4 über die Brauhausstraße und
- für die Bauplätze 5a, 5b u 5c über die südliche, neue Erschließungsstraße vom Osten.

Durch den nun eingeschränkt möglichen KFZ-Verkehr zum Laden zu Bauplatz 2a über das nördlich der Bpl. 1b u. 2a gelegene öff. Gut ist auf dem Bauplatz 2a baulich eine Wendemöglichkeit in der Nahelage zur Tiefgarageneinfahrt des Bauplatzes 2a vorzusehen (Umkehrmöglichkeit).

Ein Verparken des öffentlichen Gutes durch Liefer- und Ladeverkehr ist jedenfalls zu vermeiden bzw. dessen Zu- und Abfahrtsmöglichkeit muss gegeben sein.

Innere Erschließung:

Die innere Erschließung rund um den Park („Promenade - Flaniermeile“) dient rein dem Fuß- und Radverkehr sowie eingeschränkt dem KFZ-Verkehr zum Laden.

Zusätzlich soll längerfristig die Grünachse in Richtung Norden als Fuß-Radverbindung zum Quartier 4a durchgebunden werden.

- Die erforderlichen Abtretungsflächen bzw. Servitutsregelungen gemäß Plan „Verkehrsflächen und Servitute zum 14.14.0 Bebauungsplan „Reininghaus Parkquartier-Brauhausstraße“ wurden seitens der A8/4 Abt. f. Immobilien vertraglich finalisiert. Diese Flächen sind erforderlich, um die räumliche Idee des Wettbewerbsergebnisses in Zusammenhang mit allen anderen Rahmenbedingungen umsetzen zu können.

Die Übernahme ins öffentliche Gut bzw. Servitutsregelungen erfolgte aus folgenden Gründen:

- Ad nördliche, 10,5 m breite Verkehrsfläche-Gemeindestraße:
Diese Verbindung ist Teil des gesamten Netzes des öffentlichen Gutes vom Stadtteil Graz Reininghaus und entspricht den Inhalten des „Rahmenplanes Graz Reininghaus“. Nur aufgrund der Bestandsbauten (z.B. Holzhalle, „Loft“) konnte diese Fläche nicht Teil der gesamten, bereits erfolgten Abtretungen sein. Im Rahmen der 3.20 Flächenwidmungsplan-Änderung ist das Ziel der Übernahme des in das öffentliche Gut durch gelbe Kreissymbole bereits vom Gemeinderat mitbeschlossen worden („Schließen“ des Gesamtsystems). Eine Durchgängigkeit von der Brauhausstraße zur ÖV-Achse ist erforderlich.
- Ad Grünachse: Im Zuge der Bebauungsplanerstellung ist es erforderlich, möglichst zukünftige sinnvolle Entwicklungsmöglichkeiten der Durchwegung, die den längerfristigen Zielen der Öffentlichkeit entsprechen, mitzudenken. Auch wenn eine Nord-Süd Verbindung

der Grünachse bis zur Reininghausstraße erst längerfristig spruchreif wird, ist zur Umsetzung des oben beschriebenen Zieles für den Gültigkeitsbereich des Bebauungsplangebietes bereits jetzt eine Regelung erforderlich. Aus privatrechtlichen Gründen (Stichwort „Wohnungseigentumsgesetz“) kann der Bereich der zukünftigen Grünachse nicht in das öffentliche Gut übernommen werden. Zwischenzeitlich kann eine schmälere Geh- und Radwegverbindung über ein Servitut für die Öffentlichkeit die Belebung der Zone zwischen Norden und Süden sichern.

- Ad Bauplatz 4: Der nördlich der Promenade gelegene ca. 2,0 m breite Streifen konnte im Zuge der 3.20. Änderung des Flächenwidmungsplanes aufgrund einer früheren Bestandsbebauung - Grundstücksgrenze nicht als „Freiland-öffentlicher Park“ verordnet werden. Durch die Übernahme der Fläche in den Privatbesitz der Stadt Graz kann die Zuordnung zum öffentlichen Park erfolgen.
- Die innere Erschließung rund um den Park („Promenade- Flaniermeile“- öffentlich nutzbare Fläche) soll tw. unterbaut (Tiefgarage) und überbaut (Balkone) werden. Nach rechtlicher Beratung und Rücksprache mit den zuständigen städtischen Vertretern wurde die gewählte Lösung der Teilung der Fläche in zwei jeweils 5m breite Streifen mit unterschiedlicher Rechtsgrundlage als einzig mögliche genannt.

Aus städtebaulich räumlicher Sicht stellt diese Promenade einen zentralen, städtisch belebbaren Raum dar, der entsprechend der bereits im Rahmenplan und den anderen vorangegangenen Grundlagen sowie im Befund zitierten Ziele– wie oben festgehalten - ausschließlich rein dem Fuß- und Radverkehr sowie eingeschränkt dem KFZ-Verkehr zum Laden dient. Wichtig ist dabei die einheitliche Gestaltung des öffentlichen Raumes mit einem mit der Stadt abzustimmenden, hochwertigen Plattenbelag, der sich auch in den anschließenden Bereichen fortsetzen soll (siehe Plandarstellung blaue Schraffur).

Zur räumlichen Gestaltung der privaten, von der Öffentlichkeit nutzbaren Promenadenbereiche wird auf die angeschlossene Gestaltungsrichtlinie verwiesen. Auch hier ist eine gestalterische Abstimmung mit der Stadt in Rücksichtnahme auf die Gestaltung des öffentlichen Parks und unter den EigentümerInnen das Ziel.

Ruhender Verkehr

(siehe dazu §8 der Verordnung „PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE“)

§8(1): Die PKW-Abstellplätze in freier Anordnung sind nur innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen möglich. Durch die planliche Festlegung der „ungefähren Größe“ kann in der Detailplanung entsprechend reagiert bzw. optimiert werden. Durch die nunmehrige Aufteilung der Tiefgaragenzufahrten bzw. der Tiefgaragen bzw. Trennung der Bauplätze 1a, 1b und 2a sind sinngemäß die freien PKW- Abstellplätze gemäß der Festlegung „maximal 5% freie PKW- Abstellplätze pro Bauplatz“ auf Bauplatz 1 auf 11 statt 18 zu reduzieren. Die Notwendigkeit der Schaffung von freien Abstellplätzen auf Bpl 2a ist von der Nutzung im nördlichen Bereich nicht abzuleiten und es ist aus städtebaulicher Sicht keine Fläche auf Bauplatz 2a für freie PKW- Stellplätze geeignet. Daher sind auf Bauplatz 2a alle zulässigen PKW-Abstellplätze in der Tiefgarage unterzubringen.

Der KFZ-Stellplatzschlüssel wurde gemäß den fachlichen Angaben der Abteilung für Verkehrsplanung und den Vorgaben des Rahmenplanes festgelegt. Analog zu vergleichbaren Projekten wird der Abstand der oberirdischen GF (Geschossfläche) abhängigen Ober- und Untergrenzen groß gehalten um die Errichtung der Tiefgaragen in der Bauphase zu vereinfachen. Zusätzlich bestünde prinzipiell die Möglichkeit, im Vorfeld zu späteren Bauabschnitten bereits errichtete Tiefgaragenteile baulich so auszugestalten, dass in diesen Leerräumen zwischenzeitlich andere Nutzungen als Tiefgaragenparkplätze bewilligt werden und später um Nutzungsänderung angesucht wird.

Die Maximalanzahl der PKW- Abstellplätze wurde von der Verkehrsplanung mit 712 ermittelt. Durch die Deckelung des Maximalwertes der PKW Abstellplätze scheint das Ziel eines geringeren MIV- Anteils als in herkömmlichen Siedlungen hier im Endausbau erreichbar. Aus stadtplanerischer Sicht sind für oberirdische PKW-Abstellplätze höchstens max. 5% des Maximalwertes im Freien innerhalb der gemäß Bebauungsplan dafür definierten Bereiche zulässig.

Zusätzlich hat sich die Zahl der PKW-Abstellplätze in der Tiefgarage der Bauplätze 5 erhöht, da ein privater Tausch zwischen Quartier 6ANord und Quartier 3 erfolgte.

Der §8(7) dient der Sicherung der Grundgedanken des beschlossenen Rahmenplanes, Sammelgaragen auszubilden. Eine Mindestqualitätssicherung ist durch die Eintragung der Lage der Tiefgaragen im Plan und diesen Absatz gegeben: *„Tiefgaragen sind nur innerhalb der im Plan eingetragenen Zonen „Grenze der Tiefgarage“ zulässig (blau strichlierte Linie). Mindestens 50% der oberirdischen Nutzfläche dürfen weder über Treppen noch über Aufzüge mit einer Garage verbunden sein.“* Somit wird - analog dem Verhalten der BewohnerInnen in innerstädtischen Bereichen - eine Belebung des Freiraumes – und somit eine Entwicklung von lokaler Infrastruktur wie Café, kleinen Läden etc. unterstützt. Weiters ist damit eine Chancengleichheit für den öffentlichen Verkehr im Vergleich zum motorisierten Individualverkehr gegeben.

Die Festlegung von *je angefangene 30m² Wohnnutzfläche ein Fahrradabstellplatz* im §8(10) für *Wohnen beziehungsweise je angefangene 50m² Nutzfläche gem. Stmk. ROG§30(1) Z 3. ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen* entspricht einer anzustrebenden Fahrraddichte.

Als *Nutzfläche gem. Stmk. ROG§30(1) Z 3* eignen sich im Speziellen alle anderen Nutzungen außer dem Wohnen gemäß der Kerngebietsausweisung: Die typische höhere Nutzungsvielfalt soll vornehmlich durch bauliche Anlagen für – Erziehungs-, Bildungs- und sonstige kulturelle und soziale Zwecke, Handels- und Dienstleistungseinrichtungen, Hotels, Gast- und Vergnügungsstätten, Verwaltung und Büros erreicht werden.

Die Wohnnutzfläche ist gemäß Stmk. WBF Ges.1993 §2(7) definiert (Zitat:) *„Die Nutzfläche ist die gesamte Bodenfläche einer Wohnung oder eines Geschäftsraumes abzüglich der Wandstärken und der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen (Ausnehmungen); Keller und Dachbodenräume, soweit sie ihrer Ausstattung nach nicht für Wohn oder Geschäftszwecke geeignet sind, Treppen, offene Balkone. Terrassen sowie für landwirtschaftliche oder gewerbliche Zwecke spezifisch ausgestattete Räume innerhalb einer Wohnung sind bei Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen.“*

Eines der Ziele ist die Stärkung des Fahrradverkehrs. Als „Stand der Technik“ ist es erforderlich, dass die Abstellplätze möglichst nahe bei den Zu- bzw. Ausgängen zu situieren sind. Sie müssen zumindest schiebend, im besten Fall fahrend und möglichst einfach „von innen“ und „von außen“ erreichbar sein und sind diebstahlhemmend auszuführen.

§8(12) Um einer Verhüttelung der verbleibenden Freiflächen entgegenzuwirken, sind Überdachungen von oberirdischen Fahrradabstellplätzen außerhalb der Bauflucht- und Baugrenzlinsen nur auf den unmittelbaren Nahebereich von ÖV-Haltestellen begrenzt.

6. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

(siehe dazu § 9 der VO)

Die Inhalte der Verordnung bzw. im Plan wurden bestmöglich in Zusammenarbeit mit der Abteilung Grünraum und Gewässer, unter Beachtung des Wettbewerbsergebnisses und unter

Bedachtnahme der grundsätzlichen Absichten in diesem Stadtteil in Zusammenhang mit den Standards erarbeitet.

Nicht bebaute Flächen sind in Abstimmung mit der Gestaltung der angrenzenden Freiflächen als nutzbare Platzflächen mit Grünelementen bzw. Grünflächen zu gestalten. Das Thema der erforderlichen Abstimmung der Grenzen z.B. zum öffentlichen Park soll gesichert sein. Es ergeht seitens der Abteilung für Grünraum die Empfehlung, das Thema „Wasser“ aufgrund der spezifischen Situation der derzeit vorhandenen Eisteiche in die Entwurfsüberlegungen miteinzubeziehen.

Zu §9(2) u. (3) sind auf die Inhalte des rechtswirksamen 14.13.0 Bebauungsplanes „Reininghausstraße-Alte Poststraße-Alt Reininghaus“ abgestimmt.

Zu §9(4) u (5): Bei den erforderlichen Laubbäumen (1 je 5 PKW-Abstellplätze in freier Anordnung) ist zu beachten, dass die Baumkronen die PKW- Abstell- und Manipulationsflächen möglichst überdecken sollen. Andererseits ist bei Baumbepflanzung darauf zu achten, dass die jeweiligen Pflanzabstände so gewählt werden, dass eine ausreichende Entwicklungsfähigkeit der Baumkronen möglich ist.

Bei Erhalt von Bestandsbäumen kann die Anzahl der Neupflanzungen um die Anzahl der erhaltenen Bestandsbäume reduziert werden.

Der Standraum der Bäume ist in den befestigten Bereichen durch Bewässerungs- bzw. Belüftungseinrichtungen bzw. durch einen sickerfähigen Belag zu sichern. Baumscheiben sind durch entsprechende Maßnahmen vor Befahren zu schützen (Gitterrost, Baumschutzbügel u.ä.). Für Bäume ist bei versickerungsfähigem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 6,0m², beziehungsweise bei versiegeltem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 9,0 m² herzustellen.

Die im §9(7) festgelegte Mindestüberdeckung von 15% der Bauplatzfläche mit einer Vegetationsschicht von mind. 0,7m bezieht sich aus folgendem Grund auf den Bauplatz: Die Überdeckung kann somit entweder über der Tiefgarage oder auch über der 2-geschossigen Zone erfolgen. Das Ziel einer mind. 15%igen Überdeckung mit intensiver Begrünung bei gleichzeitiger Möglichkeit der Ausbildung befestigter Freiflächen (z.B. Gastgärten, Fußgängerzonen u.ä.) ist somit gesichert.

Die Vorlage des Außenanlagenplanes im Bauverfahren sichert die Freiflächenqualität.

Zu §10 SONSTIGES:

Einerseits ist im urbanen Bereich eine Werbemöglichkeit zuzulassen. Andererseits soll im Stadtteil Reininghaus nicht das Erscheinungsbild von „vorstädtischen Einkaufszentren – Atmosphäre“ erzeugt sondern innerstädtisches Flair erreicht werden. Daher sind u.a. Werbeeinrichtungen nur in Form von Schriftzügen (Einzelbuchstaben) in die Fassade integriert zulässig.

§10 (4):Im Reininghaus-Areal, speziell im Abschnitt nahe der ÖV-Achse -, würden Einzäunungen nicht die gewünschte Offenheit in Nutzung und räumlicher Wirkung erzeugen. Vielmehr soll eine Folge von öffentlich zugänglichen Freiräumen unterschiedlicher Qualitäten mit Fuß- und Radwegen durchzogen in innerstädtischer, freiraumplanerisch hochwertiger Ausgestaltung erzeugt werden. Zäune sind daher nur auf die rechtlich erforderlichen Nutzungen (Kinderbetreuungseinrichtung, Altenbetreuung u.dgl.) zu beschränken. Als besonderer

Verwendungszweck, der dies gebietet sind nur institutionelle Einrichtungen im öffentlichen Interesse zu werten. Wohnnutzungen stellen keine Begründung dar.

7. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1u11 der VO)

Der 14.14.0 Bebauungsplan „Reininghaus Parkquartier – Brauhausstraße“ besteht aus dem Verordnungstext, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung, der Beilage „Bauplätze und Grenze Tiefgarage“ und dem Erläuterungsbericht. Die zeichnerische Darstellung erfolgt im Maßstab 1:500 bzw. der Beilage im M 1:1000 und auf Basis des digitalen Katasters von Graz.

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

Für den Gemeinderat:
DI Bernhard Inninger
(elektronisch gefertigt)