

15.07.0 Bebauungsplan

„WETZELSDORFER STRASSE – REININGHAUS QUARTIER 7“

XV. Bez., KG 63128 Wetzelsdorf

Bearbeiterin:
Dlⁱⁿ Suzanne Artés

Beschluss

Graz, 20.10.2016

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Mit Schreiben vom 03.Juni 2016 ersucht die ENW Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH. als Eigentümerin der Liegenschaft Gst.Nr.665/1 KG Wetzelsdorf um die Erstellung eines Bebauungsplanes auf Grundlage des Siegerprojektes des Architektenwettbewerbes des Entwurfes der Balloon Architekten ZT-OG.

Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von 29.008m² lt. Grundbuch auf.

Gemäß **3.20 Flächenwidmungsplan – 20. Änderung 2012** der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als *Allgemeines Wohngebiet – Aufschließungsgebiet* mit einer Bebauungsdichte von 0,2-0,8 ausgewiesen.

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

Gemäß **4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf - 2.Auflage** (GR-Beschluss 16.06.2016) ist dieser Bereich als *Allgemeines Wohngebiet - Aufschließungsgebiet* mit einer Bebauungsdichte von 0,4-0,8 ausgewiesen.

Gemäß dem Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes und gemäß 4.02 Stadtentwicklungskonzept Entwurf – 2.Auflage liegt das Planungsareal im Bereich „*Wohngebiet mittlerer Dichte*“.

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen folgende Vorplanungen vor:

- Rahmenplan Graz Reininghaus
Im Auftrag der STADTBAUDIREKTION und der ASSET ONE Immobilienentwicklungs AG wurde von den Fachabteilungen STADTPLANUNGSAMT, Abteilung für GRÜNRAUM und GEWÄSSER, Abteilung für VERKEHRSPANUNG, in Abstimmung mit

dem UMWELTAMT unter Beiziehung von KONSULENTEN (Kleboth Lindinger ZT-GmbH, ARGE Bramberger & Atelier Thomas Pucher ZT GmbH, Stadtland, ZIS+P Verkehrsplaner) die GRAZ-REININGHAUS RAHMENPLANUNG erarbeitet.

- Wettbewerbsergebnis des zweistufigen, österreichweit offenen Wettbewerbsverfahrens – Siegerprojekt Architekturbüro *balloon architekten ZT-OG*

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.

2. Verfahren

Der Ausschuss für Stadt-und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 06.07.2016 über den Inhalt und die beabsichtigte Auflage des 15.07.0 Bebauungsplan-Entwurfes *Wetzelsdorfer Straße – Reininghaus Quartier 7* informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 20.07.2016.

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 10 Wochen, in der Zeit vom 21.07.2016 bis zum 29.09.2016 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010)

Während der Auflagefrist erfolgte zu den Parteienverkehrszeiten im Stadtplanungsamt eine Auskunfts- und Beratungstätigkeit.

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 19.09.2016 durchgeführt.

Während der Auflagefrist vom 21.07.2016 bis 29.09.2016 langten 4 Einwendungen, 1 Stellungnahme, 1 Ergänzung und 1 Tag nach Fristende ein Hinweis im Stadtplanungsamt ein.

Bezüglich der Einwendungserledigung, einem Änderungswunsch des Eigentümerversprechers und aus redaktionellen Gründen hat sich der *15.07.0 Bebauungsplan Wetzelsdorfer Straße – Reininghaus Quartier 7* in folgenden Punkten geändert (*Zitate und Änderungen kursiv*):

VERORDNUNG:

- *§2 Bauplätze:* und *§4 Bebauungsdichte:* Die Bauplatzfläche *Bauplatz 1* wurde von *ca.15.797m²* auf *ca.14.504m²* und *Bauplatz 2* von *ca.13.211m²* auf *ca.14.504m²*abgeändert. Bei gleicher Bruttogeschossfläche ändern sich analog die bauplatzbezogenen maximalen Bebauungsdichtewerte: *Bauplatz 1* von *0,70* auf *0,76* und *Bauplatz 2* von *0,92* auf *0,84*
- *§3 (3) Der 2. Satz* wurde aus redaktionellen Gründen gestrichen: ~~*(3)Kellerersatzräume im Erdgeschoss sind unzulässig. Ausgenommen davon sind untergeordnete Abstellräume im Erdgeschoss gem. §7(4)*~~

- ~~§6 Geschossanzahl, Gebäudehöhen, Gesamthöhen, Dächer, Raumhöhe~~
...maximale Gesamthöhen ~~bzw. Gebäudehöhen~~... Der Begriff „Gebäudehöhen“ war zu streichen, da nur Gesamthöhen festgelegt wurden.
Die Festlegung von Geschossanzahlen ist entfallen (siehe *Inhalte des Bebauungsplanes*, zu §6).
- §6(3) Um Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen nicht auf die 3 genannten Begriffe einzuengen wurde das Wort *dergleichen* ergänzt. §6(3) lautet nun:
Für Stiegenhäuser, Lifte, ~~und kleinere Dachaufbauten~~ und dergleichen sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- §7(4) wurde aus rechtlichen Gründen das Wort *bestmöglich* gestrichen.
- §8(7) Der Satz *Die Tiefgarage ist nur innerhalb der im Plan eingetragenen Zone zulässig* war zu streichen, da die Festlegung der Lage durch die Eintragung der blauen Grenzlinien im Plan ausreicht.
- §8(9) Das Wort *Mindestens* wurde hinzugefügt.
- §8(10) Um Fehlinterpretationen vorzubeugen wurde das Wort *Rampen* in *Fahrradrampen* abgeändert.
- §9(5) wurde die Festlegung *...Die Mindestbreite einer Baumscheibe hat 1,8m zu betragen* gestrichen. Die Festlegung der Flächenangabe von *Die Mindestfläche einer Baumscheibe hat 9,00m² zu betragen* sichert das Ziel unabhängig von der gewählten Geometrie der Baumscheibe ausreichend.
- §10(1) und (2) wurden ohne Inhaltsänderung aus redaktionellen Gründen teilweise umformuliert und lauten nun:
(1) Werbeeinrichtungen sind nur in Form von Schriftzügen (Einzelbuchstaben) in die Fassade integriert zulässig.
(2) Werbeeinrichtungen sind auf Gebäuden direkt an der Fassade zu montieren und sind ausschließlich bis zur maximalen Oberkante von 7,00m zulässig.
- §10(4) wurde der Begriff *Privatgärten* aus rechtlichen Gründen ebenfalls ohne inhaltliche Änderung durch eine jeweilige Beschreibung ersetzt und lautet nun:
...bei einem an eine Wohnung angeschlossenen Garten... bzw.
...Garten im Anschluss an eine Wohnung.

PLANWERK:

- Die Bauplatzgrenze wurde entsprechend des Wunsches und nach Angaben der Eigentümerin ENW bzw. dem Architekturbüro umgezeichnet.
- Die Festlegung von Geschossanzahlen wurde in die der jeweils entsprechenden maximalen Gesamthöhen abgeändert.
- Die Breite des Geh- und Radweges wurde mit 4,00m kotiert.
- Die Tiefgaragen- und KFZ-Abstellflächen Zufahrt wurde weiß eingetragen.
- In der Legende wurden bei P in Klammer zur *(ungefähren Größe)* folgende Worte ergänzt:
und Lage).
- In der Legende wurde bei den Verkehrsflächen *Geh- bzw. Geh- und Radweg* ergänzt.

ERLÄUTERUNGSBERICHT:

Dieser wurde entsprechend ergänzt bzw. adaptiert.

Die Änderungen führten zu einer **Anhörung der grundbücherlichen Eigentümerin** des Grundstückes Nr.665/1 (Anhörung gemäß §38(7) Stmk. ROG).

Mit Mail vom 07.10.2016 (im Akt) nimmt die ENW den Entfall der Festlegung der Geschossanzahl zustimmend zur Kenntnis und erteilt ihre Zustimmung zur nunmehr vorliegenden Endfassung des 15.07.0 Bebauungsplanes „WETZELSDORFER STRASSE – REININGHAUS QUARTIER 7“

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte.

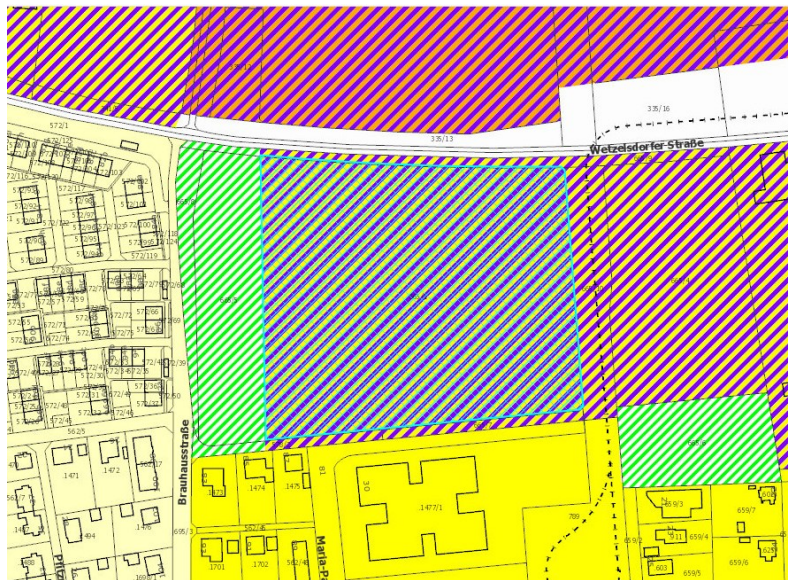
3. Planungsgebiet

Das Bebauungsplangebiet, bestehend aus dem Grundstück Nr. 665/1; (KG 631028 Wetzelsdorf), befindet sich im Westen von Graz im Bezirk Wetzelsdorf; östlich der Brauhausstraße und dem öffentlichen Park, südlich der Wetzelsdorfer Straße und weist laut Grundbuch eine Gesamtgröße von ca. 29.008m² auf.

Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen

4.0 Stadtentwicklungskonzept und 4.02 Stadtentwicklungskonzept (Entwurf-2.Auflage):

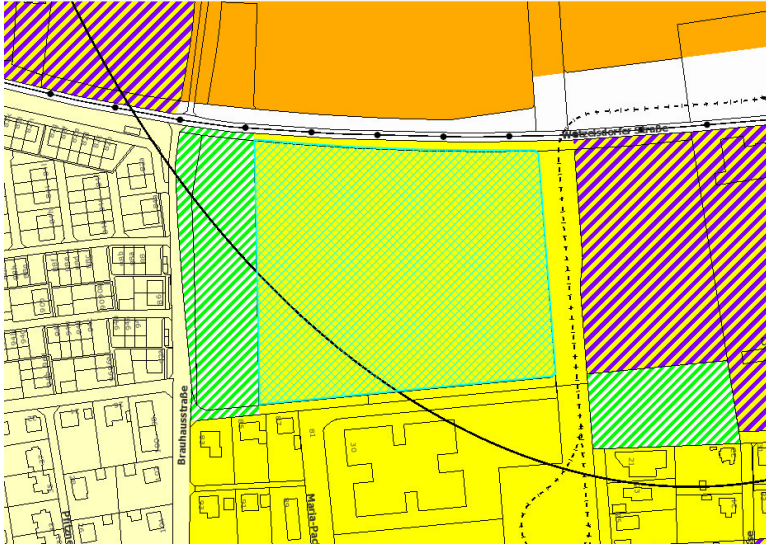
Industrie, Gewerbe überlagert mit Wohngebiet mittlerer Dichte (4.0 STEK)



Auszug aus dem Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes.

Die hellblaue Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

Wohngebiet mittlerer Dichte (4.02 STEK Entwurf - 2.Auflage)



Auszug aus dem Entwicklungsplan des 4.02 Stadtentwicklungskonzeptes (Entwurf-2.Auflage).

Die blauen Linien (kariert) markieren das Bebauungsplangebiet.
Die gelbe Farbe symbolisiert *Wohnen mittlerer Dichte*.
Die grüne Schraffur stellt öffentliche Freiflächen dar.
Die schwarz-strichlierte Linie zeigt die Lage des Straßenbahnprojektes von der Wetzelsdorfer Straße im Osten kommend, in die sogenannte *Grünachse* einmündend.

Im Stadtentwicklungskonzept wird im § 14 (*Wohngebiet mittlerer Dichte*) Folgendes verordnet (*Zitate kursiv*): {...}

§ 14 WOHNEN: Wohngebiet mittlerer Dichte (Signatur Wohnen - dunkelgelb)

(1) *Vorrangige Wohnnutzung.*

(2) *Durchmischung mit gebietsverträglichen Nutzungen an den Hauptverkehrs- und Verkehrsstraßen.*

(3) *Gebietsverträgliche Nachverdichtung von Baulandbereichen mit lockerer Bebauung in infrastrukturell gut ausgestatteten Lagen.*

(4) *Schaffung bzw. Sicherung einer ausreichenden Ausstattung mit öffentlich zugänglichen Freiflächen.*

(5) *Die Unterbringung der PKW-Stellplätze in Tiefgaragen ist anzustreben.*

(6) *Herstellung einer ausreichend großen, allen BewohnerInnen zugänglichen Grünfläche bei Neubauten.*

(7) *Beschränkung der Bodenversiegelung...*

Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept und 4.02 Stadtentwicklungskonzept (Entwurf - 2.Auflage):

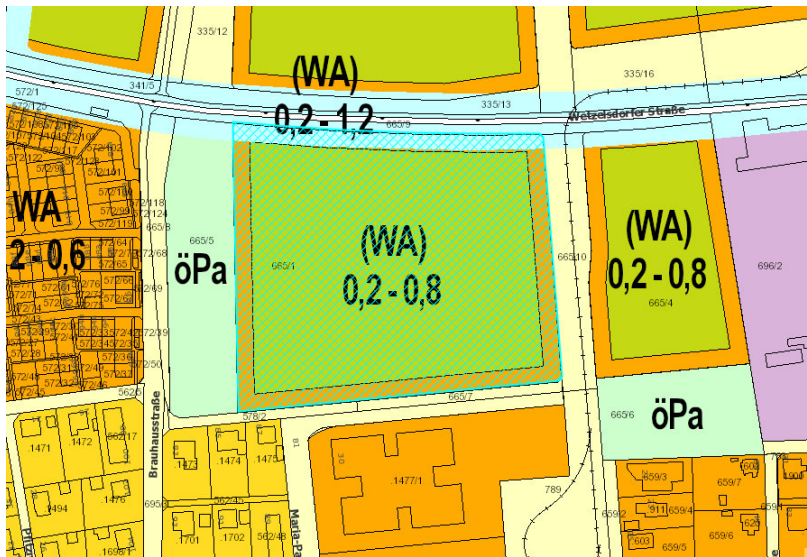
- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm *REPRO* (Deckplan 1):
 - Lage innerhalb der *Kernstadt* (4.0 STEK und 4.02 STEK Entwurf-2. Auflage)
 - Lage innerhalb der *Siedlungs- u. Industrielandschaften* (4.0 STEK)
 - Lage innerhalb der *Vorrangzone für Siedlungsentwicklung* (4.02 STEK Entwurf-2.Auflage)
- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):
 - *Grundwasserschongebiet 2*
 - *Sicherheitszone Flughafen Graz Thalerhof*
- Verkehr – ÖV Erschließung (Deckplan 3):
Derzeit lediglich im 1000m-Luftlinie Einzugsbereich der Eisenbahn.
Die Planung eines öffentlichen Verkehrsmittels ist als Straßenbahnprojekt, kommend entlang der ÖV-Achse, in der Wetzelsdorfer Straße nach Westen weitergeführt, in die Grünachse östlich des Planungsgebietes einmündend in Arbeit. Zwischenzeitlich wird eine provisorische Buslinienführung (Nr. 51) bis zur Herstellung der Straßenbahnlinie die ÖV-Versorgung gewährleisten.
- Verkehrslärmkataster-Straßenverkehrslärm (Deckplan 4):

Straßenlärm (Nacht) im Bereich der

- Wetzelsdorfer Straße: 71,3dB(L_{Aeq}, Nacht)
- Maria Pachleitner Straße: 44,4dB (L_{Aeq},Nacht)
- Brauhausstraße: 64,7 dB(L_{Aeq}, Nacht)

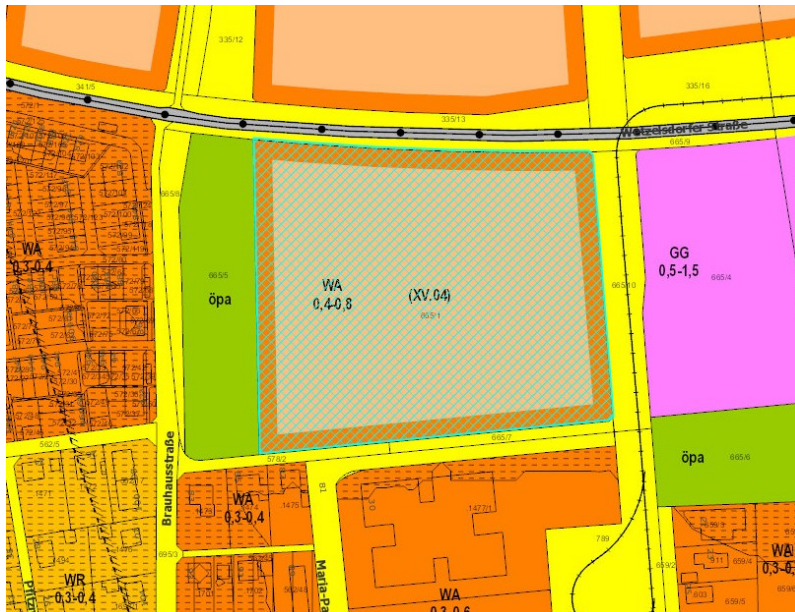
Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz

Das Planungsgebiet liegt gemäß dem 3.20 Flächenwidmungsplan - 20. Änderung im *Allgemeinen Wohngebiet – Aufschließungsgebiet* mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 0,8. Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf - 2. Auflage (GR- Beschluss vom 16.06.2016) liegt das Planungsgebiet im *Allgemeinen Wohngebiet – Aufschließungsgebiet* mit einer Bebauungsdichte von 0,4 – 0,8.



Auszug aus dem 3.20 Flächenwidmungsplan

Die blauen Linien (kariert) markieren das Bebauungsplangebiet.



Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2. Auflage.

Die blauen Linien (kariert) markieren das Bebauungsplangebiet.

Für die Festlegung als Aufschließungsgebiet Teilbereich M: A-14-K-757/2002-1169; Asset One und amtswegige Änderung gemäß Rahmenplan/Wetzelsdorfer Straße Süd – M.1) sind gemäß 3.20. Flächenwidmungsplan- 20. Änderung 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) *Prüfung der von der L301 Wetzelsdorfer Straße ausgehenden Lärmbelastung und Berücksichtigung von aktiven oder passiven Lärmschutzmaßnahmen*

Aufgrund des öffentlichen Interesses wird festgelegt (Umsetzung im Bebauungsplan):

- 4) *Bebauungsplanpflicht gemäß § 29 Abs 3Z3StROG 2010*
- 5) *Öffentlich nutzbare Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr*
- 6) *Gestaltung eines Quartierparks gem. Rahmenplan Reininghaus im Ausmaß von rund 10% der Baulandfläche*
- 7) *Maßnahmen zur Förderung der Sanften Mobilität im Sinne des Rahmenplanes Graz- Reininghaus (ÖV, Radwege, Parkierung usw.)*

Ergänzende Festlegungen von Aufschließungserfordernissen für Teilbereich M.1)

- a) *Anbindung an das öffentliche Straßen und Wegenetz und erforderlichenfalls Ertüchtigung desselben zur Aufrechterhaltung der Verkehrssicherheit und der ausreichenden Leistungsfähigkeit.*
- b) *Zweckmäßige Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr*
- c) *Sicherstellung eines Geh- und Radwegenetzes im Quartier und Anbindung an weiterführende Routen*
- d) *Festlegung von Maßnahmen für ein Mobilitäts- und Parkraummanagement*

Die Aufschließungserfordernisse für das gegenständliche Planungsgebiet werden nach dem 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf - 2. Auflage wiedergegeben:

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

Ergänzende Aufschließungserfordernisse:

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

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

- Bebauungsplanzonierungsplan (Deckplan 1)
Bebauungsplan erforderlich.



Auszug aus dem Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2. Auflage.

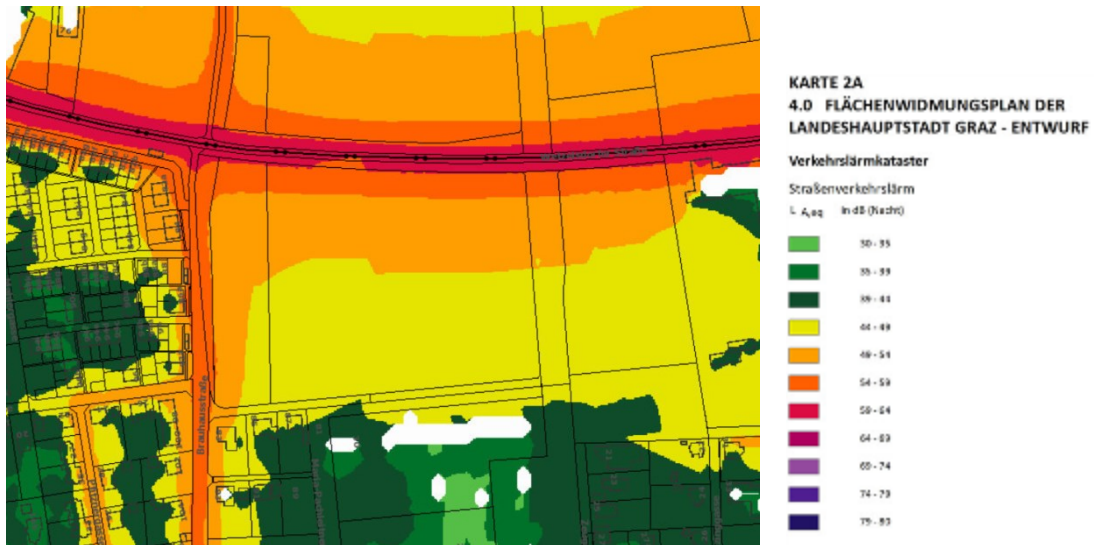
Die blauen Linien (kariert) markieren das Bebauungsplangebiet. Rote Schraffur bedeutet: Bebauungsplanpflicht. Die roten Flächen verweisen auf vom Gemeinderat beschlossene Bebauungspläne (Hier im Westen Bpl. 15.04.0 Brauhausstraße –Wetzelsdorfer Straße und im Süden Bpl. 15.06.0 Peter-Rosegger-Straße - Hummel Kaserne).

- Beschränkungen für die Raumheizung (Deckplan 2 zum 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf-2. Auflage) gem.§30(7) StROG 2010 idF LGBL Nr. 140/2014 iVm § 10Abs 2und 3der VO zum 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf 2. Auflage:
Bei Neuerrichtung oder Austausch anzeigepflichtiger Heizanlagen (ab 8 kW) im Geltungsbereich, besteht ein Verbot für das Heizen mit festen Brennstoffen. Diese Brennstoffe können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Grenzwert für die Staubemission von höchstens 4,0 g je m² Bruttogeschossfläche pro Jahr eingehalten wird. Der Bauplatz liegt innerhalb des Geltungsbereiches.
- Hochwasserabfluss Mur und Grazer Bäche mit Darstellung des Gefahrenzonenplanes der Wildbach- und Lawinverbauung (Deckplan 3 zum 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf - 2. Auflage):
Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Gefährdungszonen.
- Baulandmobilisierungsplan (Deckplan 4 zum 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2. Auflage):
Für die Liegenschaft existieren bestehende Mobilisierungsverträge.

Kartenbeilagen zum 4.0 Flächenwidmungsplan (Entwurf-2.Auflage):

- Gemeindeabwasserplan (Karte 1):
Das Planungsgebiet liegt im *kommunalen Entsorgungsbereich*.

- Verkehrslärmkataster – Straßenverkehrslärm (Karte 2A):



Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan (Entwurf-Auflage), Verkehrslärmkataster, Karte 2A

Nutzungsbeschränkungen (Karte 6):

- *Grundwasserschongebiet 2*

Räumliches Leitbild (Karte 4) Entwurf – Auflage: Planungsgrundlage (dzt. in Auflage, noch nicht rechtswirksam):

Bereichstyp §4 Abs 3: *Straßenrandbebauung*

Charakteristik: straßenbegleitende und straßenraumbildende lineare Bebauung, die Lärm und Emissionsschutz für die straßenabgewandte Seite bildet.

Bereichstyp §4 Abs 5: *Geschossbau*

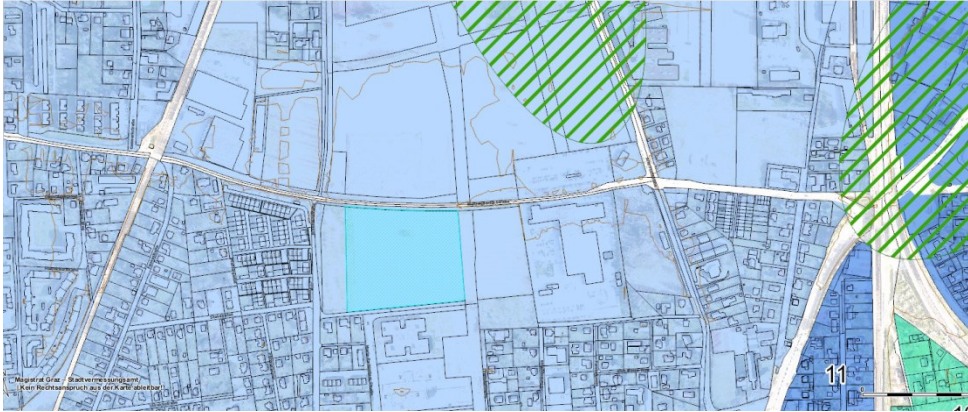
Charakteristik: kompakte mehrgeschossige Bebauung, vorwiegend in offener Bauungsweise und mit siedlungsöffentlichen Freiräumen, meist lineare Baukörper, sowohl als Einzelobjekt als auch in Form von raumbildenden Anlagen, meist Nutzungsdurchmisch.

Festlegungen zum Bereichstyp (§6-Auszug):

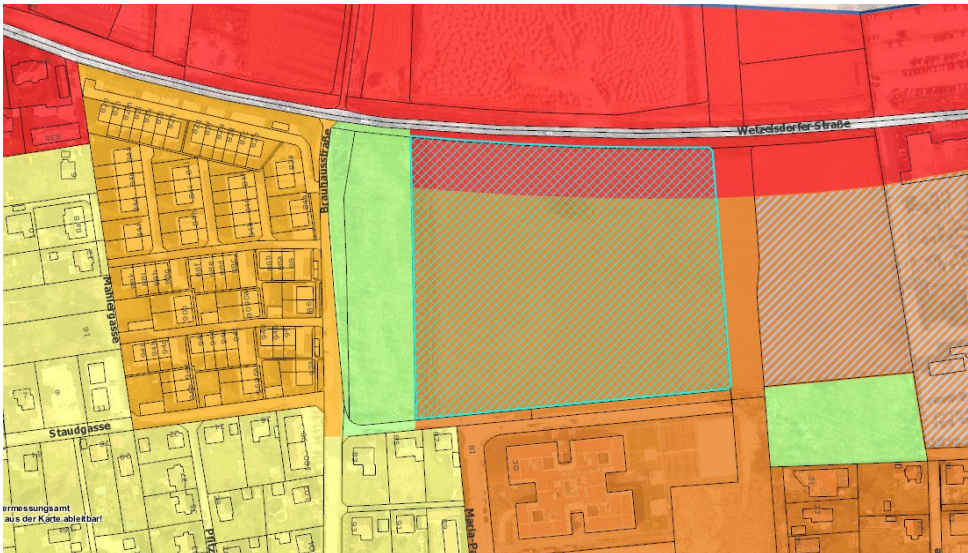
- *Bauungsweise: geschlossen, gekuppelt*
- *Lage zur Straße: straßenraumbildend, straßenbegleitend*
- *Funktionsdurchmischung: Im Zuge von Bauungsplänen verbindliche Festlegungen treffen – zumindest im straßenseitigen Erdgeschoss.*
- *Tiefgarage (im Neubaufall)*
- *Ausschluss von straßenseitigen Laubengangerschließungen, Ausschluss von straßenbegleitenden Lärmschutzwänden.*

Teilraumgliederung §7: Lage im Teilraum 12: Wetzelsdorf Reininghaus Festlegung zur Teilraumgliederung:

- Mind. 3G



Auszug aus dem 1.0 RLB-Deckplan 1 Teilräume Entwurf
Die blaue Fläche markiert den Teilraum 12, die dunkelblaue den Teilraum 11.
Die hellblauen Linien (kariert) markieren das Bauungsplangebiet.
Grüne Schraffur bedeutet: Hochhausstandorte gem. §10

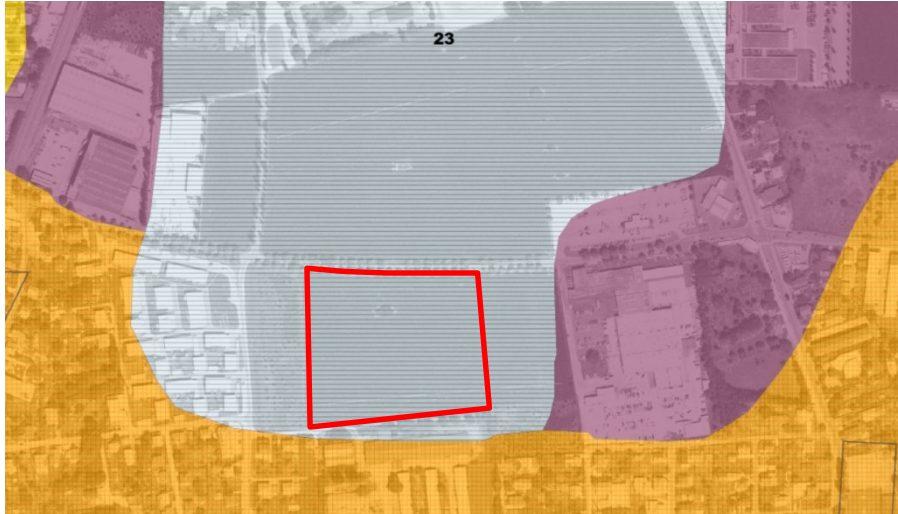


Auszug aus dem 1.0 RLB-Bereichstypenplan Entwurf
Die rote Fläche markiert die Straßenrandbebauung und die ockerfärbige Geschossbau.
Die hellblauen Linien (kariert) markieren das Bauungsplangebiet.

Sonstiges:

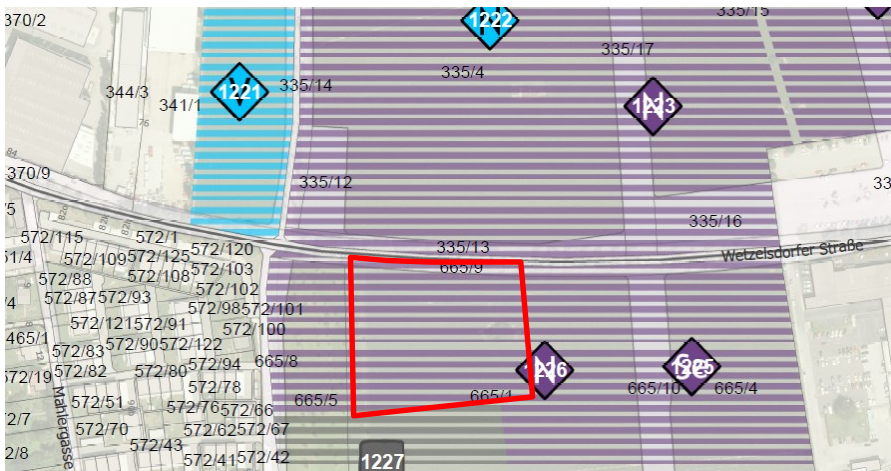
- Kommunales Energiekonzept (KEK) 2011:
Lage großteils innerhalb des aktuellen Versorgungsgebietes Fernwärme und kurz bzw. mittelfristiges Erweiterungsgebiet
Das „Energiemodell Graz-Reininghaus“ mit dem Ziel einer weitgehenden Energieautarkie ist in Ausarbeitung.
- Grazer Baumschutzverordnung idgF:
Die Grundstücke befinden sich innerhalb des Gültigkeitsbereichs der Baumschutzverordnung.
- **Stadtklimaanalyse:**
Für das gesamte Gebiet des Rahmenplanes wurde eine stadtklimatologische Untersuchung erstellt (Autoren: LAZAR, SULZER & KERN, 2004).
Auf die angeschlossene Klimatopkarte bzw. die Planungshinweise wurde im Entwurf bestmöglich Rücksicht genommen:

Klimatop: isolierte Grünfläche, häufig mit der Ausbildung stagnierender Kaltluft (mäßig kalt)
Klimatische Besonderheit: Gartenstadtgürtel im Südwesten, geringe Durchlüftung, Zunahme der Inversionsstärke und große Nebelhäufigkeit.
Planerische Empfehlung: Mittlere Blockbebauung, Vorrang Fernwärme gegenüber Gas, Gebäudeausrichtung (N-S).



Auszug aus der Kimatopkarte.
 Die rote Umrandung markiert die Liegenschaft.

- Archäologiekataster



Auszug aus dem Aräologiekataster.
 Die rote Umrandung markiert das Grundstück.

Legende

Punktuelle Fundstellen

FUNDTYP, FUNDZEIT 1, FUNDZEIT 2

- ALT Straße, Zeitstellung unbekannt, <Null>
- Leermeldung, - <Null>
- Non site bg noise, Laténezeit (500/450 - 16/15 v.Chr.), <Null>
- Non site bg noise, Neuzeit (>15 Jhdt.), <Null>
- Non site bg noise, Römerzeit (16/15 v.Chr. - 500 n.Chr.), <Null>
- Siedlung, Neuzeit (>15 Jhdt.), <Null>
- Site, Neuzeit (>15 Jhdt.), <Null>
- Verdachtsfläche, Hochmittelalter (12. - 15. Jhdt.), <Null>
- Verdachtsfläche, Laténezeit (500/450 - 16/15 v.Chr.), <Null>
- Verdachtsfläche, Römerzeit (16/15 v.Chr. - 500 n.Chr.), <Null>

Linienhafte Fundstellen

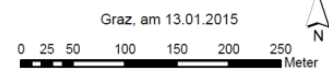
FUNDTYP, FUNDZEIT_1

ALT Straße, Zeitstellung unbekannt

Flächenhafte Fundstellen

FUNDTYP, FUNDZEIT_1

- Ausdehnung, Hochmittelalter (11. - 13. Jhdt. n. Chr.)
- Ausdehnung, Laténezeit (500/450 - 16/15 v.Chr.)
- Ausdehnung, Leermeldung
- Ausdehnung, Neuzeit (>15 Jhdt.)
- Ausdehnung, Römerzeit (16/15 v.Chr. - 500 n.Chr.)



- Grünes Netz Graz (GNG) - Adaptierung im Rahmenplan:

Die grün eingetragenen Linien entsprechen in etwa den geplanten Grün-Verbindungen im gesamtstädtischen Kontext.

Zitat und Auszug Rahmenplan 2.2.:

Der Rahmenplan Graz- Reininghaus nimmt die Grünverbindungen des Grünen Netzes auf, adaptiert und konkretisiert diese. Teilweise kommt es zu einer Verdichtung des Netzes. Graz Reininghaus kann dabei zu einem Musterbezirk werden, in dem das Grüne Netz qualitativ und quantitativ im Zuge der Stadtentwicklung umgesetzt wird.



Adaptiertes Grünes Netz im Rahmenplan Graz-Reininghaus (Auszug).

Die rote Umrandung markiert das Areal.

WEITERE GRUNDLAGEN:

Rahmenplan Graz Reininghaus

Im Auftrag der STADTBAUDIREKTION und der ASSET ONE Immobilienentwicklungs AG wurde von den Fachabteilungen STADTPLANUNGSAMT, Abteilung für GRÜNRAUM und GEWÄSSER, Abteilung für VERKEHRSPLANUNG, in Abstimmung mit dem UMWELTAMT unter Beiziehung von KONSULENTEN (Kleboth Lindinger ZT-GmbH, ARGE Bramberger & Atelier Thomas Pucher ZT GmbH, Stadtland, ZIS+P Verkehrsplaner) die GRAZ-REININGHAUS RAHMENPLANUNG erarbeitet.

Der Rahmenplan wurde vom Gemeinderat am 25.02.2010 einstimmig beschlossen.

Städtebauliches Konzept für das gesamte Reininghaus - Areal: Dieses besteht aus vier wesentlichen Elementen. Die Vernetzung mit der Umgebung, die robuste Grundstruktur, die Einteilung in unabhängige Quartiere und die zentrale ÖV-Achse.

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)

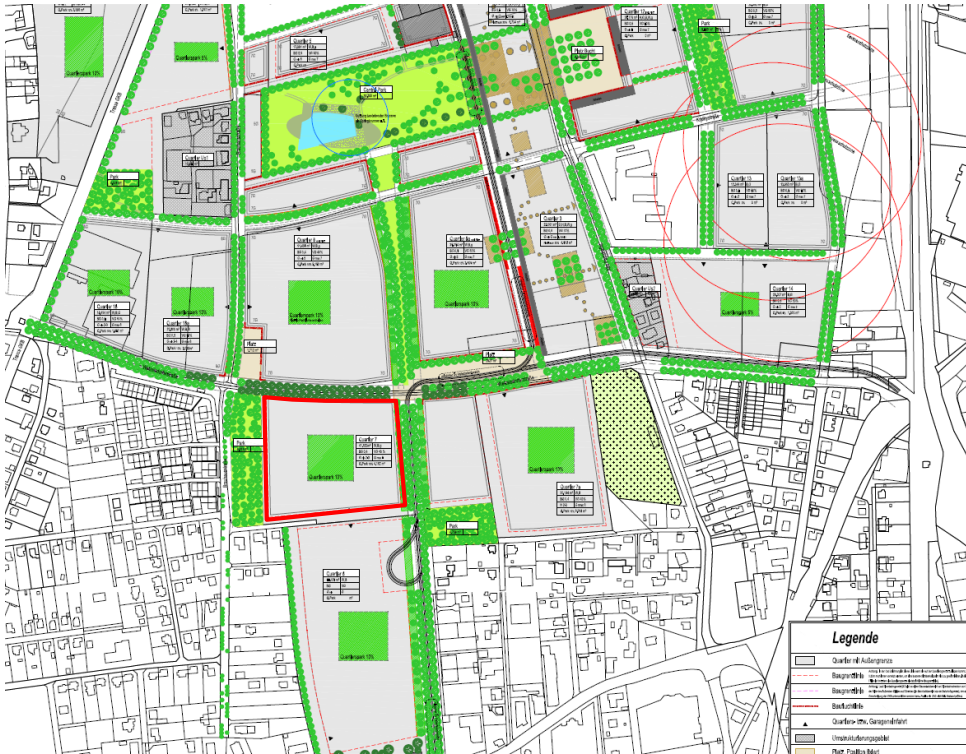
Das Planungsareal des Rahmenplanes umfasst ca. 100 ha weitgehend unbebaute Fläche.

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.“*

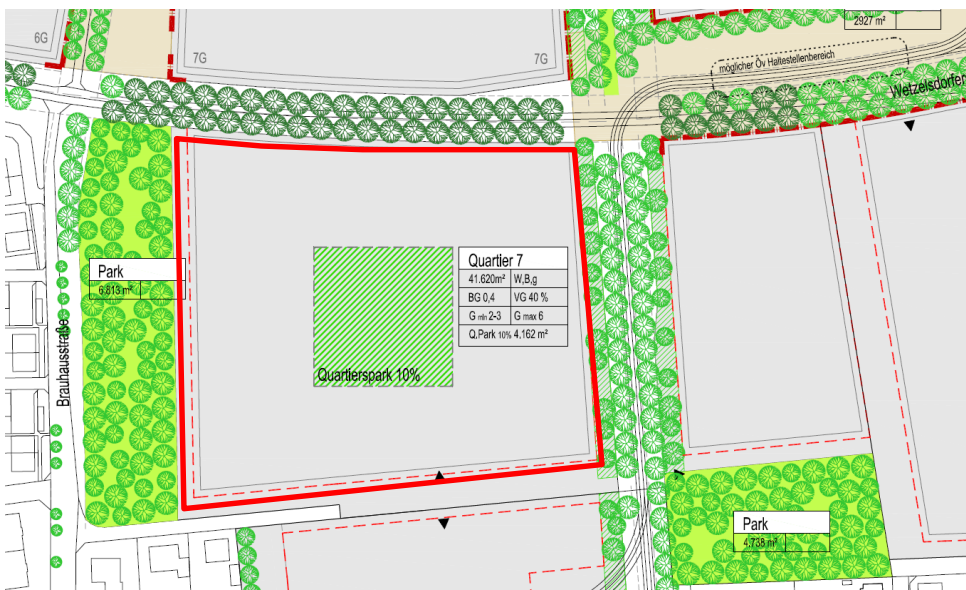
Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb des Rahmenplan-Planungsgebietes.
Die für die Gst.Nr. 665/1 zutreffende Inhalte sind den Beilagen zu entnehmen.

Für das zu bearbeitende Areal wurden die Inhalte des Endberichtes von 2010 beachtet.



Auszug aus der zeichnerischen Darstellung des Rahmenplanes Graz Reininghaus 2010.

Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplanareal.



Detail-Auszug aus der zeichnerischen Darstellung des Rahmenplanes Graz Reininghaus 2010. Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplanareal.

Die im Rahmenplan für das Quartier 7 angegebene Fläche von 41.620m² beinhaltet auch eine östlich der Grünachse gelegene Liegenschaft, die nicht Gegenstand des Wettbewerbes ist.

Hinweis:

Bezüglich der Dienstbarkeiten im Gültigkeitsbereich erfolgte eine Regelung durch einen Vertrag (A 8/4-Abt. f. Immobilien - *Dienstbarkeit Gehweg* sowie *Dienstbarkeit der Zugänglichkeit und Nutzung als Stadtplatz*).

Gebietscharakter

Großräumige Lage:

Das Planungsgebiet liegt im Westen von Graz im Bezirk Wetzelsdorf; östlich der Brauhausstraße und südlich der Wetzelsdorfer Straße.

Stadtteil Graz Reininghaus:

Die Liegenschaft befindet sich südwestlich der Kerngebietsausweisungen und bildet einen Übergang zum großflächigen Wohngebiet. Die ÖV-Achse liegt östlich des Planungsgebietes in der Grünachse. Die Gesamtzusammenhänge zwischen dem Gebietscharakter und den städtebaulichen Entwicklungszielen sind im Detail dem Rahmenplan zu entnehmen.

Kleinräumige Umgebung:

- Im Norden grenzt die Wetzelsdorfer Straße an, die verkehrsplanerisch und stadträumlich gestaltet wird (Radweg, Begrünung, Adaptierung...). Nördlich der Wetzelsdorfer Straße befinden sich weitere Liegenschaften mit vergleichbarer Ausweisung (Allgemeines Wohngebiet, mit tw. höherer Bebauungsdichte).
- Nordosten: Diagonal gegenüber der Nordostecke des zu beplanenden Grundstückes (Kreuzung Wetzelsdorfer Straße/Grünachse) soll sich zukünftig im Bereich der Wetzelsdorfer Straße ein erweiterter Platz mit Straßenbahnhaltestelle entwickeln.
- Im Osten grenzt die in Zukunft mit Bäumen gestaltete Grünachse an. Südlich der Wetzelsdorfer Straße befindet sich in der Grünachse auch die Straßenbahntrasse.
- Im Süden schließen ein Pflegeheim und Wohnbauten an.

Luftbilder:



Luftbild 1 / Schrägaufnahme: Microsoft Company ©/Vexcel Imaging GmbH, Graz/Austria. Blick in Richtung Norden.
Die rot punktierte Umrandung markiert das BPL-Areal.



Luftbild 2 / Schrägaufnahme: Microsoft Company ©/Vexcel Imaging GmbH, Graz/Austria. Blick in Richtung Süden.
Die rot punktierte Umrandung markiert das BPL-Areal.



Luftbild 3 (2015): Auszug aus den GeoDaten-Graz. Die rote Umrandung markiert das BPL-Areal.

Bauplatz

Die Liegenschaft ist derzeit mit der Grundstücksnummer 665/1 grundbücherlich eingetragen.
Die Fläche beträgt lt. Grundbuchsauszug 29.008m²

Der Bauträger beabsichtigt das Grundstück in 2 Bauplätze zu teilen. Die ungefähre Lage der Bauplatzgrenze ist dem Plan zu entnehmen.

Topografie

Der Gebietsbereich und das Planungsgebiet sind im Wesentlichen als *annähernd eben* zu bezeichnen.

Bestehende Objekte

Derzeit sind keine oberirdischen Bauwerke auf der Liegenschaft vorhanden.

Infrastruktur

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

Öffentlicher Verkehr:

Bis zum Straßenbahnausbau in der ÖV-Achse wird das Areal zwischenzeitlich durch eine Buslinie an den ÖV angeschlossen sein. Diese Buslinie 51 mit Bedienungsqualität 1 (ganztägiger 10-Minuten-Takt, inkl. Abend - und Wochenendverkehr) wird mit dem Bezug der ersten Nutzungen in Graz-Reininghaus in Betrieb gehen.

Radwege/Fußwege:

Die Liegenschaft ist gut an das bestehende Fahrradwegenetz angebunden. Zusätzliche Rad-Fußwegverbindungswege werden weiterentwickelt.

Straßenmäßige Erschließung /Zufahrt

Das Planungsgebiet ist an das öffentliche Gut Maria-Pachleitner-Straße angeschlossen. Details der verkehrlichen Situation bzw. der Entwicklungsziele sind gemäß der Vorgaben des Rahmenplan Graz- Reininghaus – Fachbericht Verkehr bzw. der darauffolgenden Fachstudien bzw. den aktuellen verkehrsplanerischen Unterlagen zu entnehmen.

Ver- und Entsorgung

Der Gebietsbereich ist hinsichtlich der technischen Infrastruktur prinzipiell voll erschlossen. Parallel werden die Leitungsführungen im gesamten Gebiet Reininghaus seitens der Stadtbaudirektion in Zusammenarbeit mit einem externen Büro in Hinblick auf die zu erwartende Entwicklung planerisch bearbeitet.

Die Entsorgung der Schmutzwässer hat über das öffentliche Kanalnetz zu erfolgen. Die Dach- und Oberflächenwässer dürfen nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden und sind auf eigenem Grund mittels eines in die Grünraumgestaltung eingebundenen Oberflächenentwässerungssystems zur Versickerung zu bringen.

4. Aufhebung als Aufschließungsgebiet

Das Aufschließungsgebiet soll in Verbindung mit der Beschlussfassung des 15.07.0 Bebauungsplanes *WETZELSDORFER STRASSE – REININGHAUS QUARTIER 7*, gemäß §29 Abs 3 StROG 2010 aufgehoben werden.

Zu den nachfolgenden, festgelegten Aufschließungserfordernissen (siehe Seite 7) wird ausgeführt:

Gründe für die Ausweisung als Aufschließungsgebiet:

(gemäß Anhang 1 zu §3 Abs 2 der Verordnung zum 3.0 Flächenwidmungsplan u. ergänzende Festlegung von Aufschließungserfordernissen im Rahmen der 3.20 Flächenwidmungsplan 2002_20. Änderung - Teilbereich M: A-14-K-757/2002-1169; Asset One und amtswegige Änderung gemäß Rahmenplan/ Wetzelsdorfer Straße Süd; M1)

Ad) 3.0 Flächenwidmungsplan 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*

Eine ausreichend leistungsfähige, zweckmäßige Verkehrsanbindung und Verkehrssicherheit für alle Verkehrsarten wird seitens der Abteilung für Verkehrsplanung wie folgt definiert: *Mit dem Verkehrsmodell 2013 von ZIS+P liegt ein Leistungsfähigkeitsnachweis für die städtebauliche Entwicklung aller Quartiere in Reininghaus, sowie bekannter Stadtentwicklungsgebiete in der Umgebung, vor. Mit der Generellen Straßenplanung aus 2015 sind die für eine ausreichende Verkehrssicherheit und Kfz-Leistungsfähigkeit notwendigen Maßnahmen dargestellt.*

Neben der Infrastruktur für den Kfz-Verkehr wird im Zuge des Straßenausbaus seitens der Stadt auch eine hochwertige Infrastruktur für den Fuß- und Radverkehr mit errichtet, um die Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit für den Fahrradverkehr für den angestrebten Modal Split sicherzustellen.

Zusätzlich wurde zwischen dem Grundeigentümer und der Stadt ein privatrechtlicher Vertrag („Vereinbarung über die Erschließungs- und Gestaltungsmaßnahmen „Reininghaus Quartier 7 – Grundstück Nr. 665/1“) abgeschlossen, um Maßnahmen zur Förderung der sanften Mobilität durch den Grundeigentümer sicherzustellen. Ebenso wird der Kfz-Stellplatzschlüssel insofern beschränkt (siehe Verordnung), sodass trotz der neuen Nutzungen ein noch verträgliches Kfz-Verkehrsaufkommen für das Straßennetz erzielt wird.

Die zur Erreichung des angestrebten Modal-Split erforderliche ÖV-Versorgung ist sichergestellt. Zur ÖV-Erschließung des Stadtteil Reininghaus mit der Buslinie 51 liegt ein Gemeinderatsbeschluss vor (Gemeinderatsstück „ÖV-Erfordernis für den Zeitraum 2016-2017 (GZ:A10/8 – 21889/2014/0007). Die Buslinie 51 stellt eine provisorische Buslinie zwischen Hauptbahnhof – Eggenbergerstraße – Alte Poststraße – Wetzelsdorfer Straße dar.

Auszug aus dem Gemeinderatsstück (Zitat):

ÖV-Erschließungsmaßnahmen für den Stadtteil Reininghaus

Am 25. Februar 2010 wurde vom Gemeinderat der Schlussbericht zum Rahmenplan Graz-Reininghaus (GZ:A 10/BD-7174/2009-14, A 14-007276/2009-11, A 10/5-19925/2007-63 A und 10/8-7272/2009-2) einstimmig beschlossen. Dieser sah unter 7.4 Maßnahmen für den öffentlichen Verkehr folgendes vor:

„Verkehrsplanerisch optimal wäre, wenn die Straßenbahn bereits bei Realisierung der ersten Nutzungen in Betrieb wäre. Aus heutiger Sicht ist dies aber aus zeitlicher und finanzieller Sicht nicht realistisch. Es wird empfohlen, zumindest bei Realisierung von mehr als 25% der insgesamt möglichen Flächen (das entspricht ca. 250.000 bis 300.000m² BGF) die Straßenbahnlinie in Betrieb zu haben. Bis zur Errichtung der Straßenbahn soll bei Fertigstellung der ersten zusätzlichen Nutzungen statt der Straßenbahn eine Buslinie vom Hauptbahnhof über die Eggenberger Straße, die Alte Post Straße (sobald die Esplanade durchgehend befahrbar ist über die Esplanade) nach Don Bosco und in die Kärntner Straße geführt werden.“

Die ersten Siedlungen im Bereich des neuen Stadtteiles Reininghaus werden frühestens im Herbst 2017 übergeben. In Abstimmung mit dieser ersten Entwicklungsphase des Stadtteiles soll die ÖV-Erschließung mit der provisorischen Buslinie 51 (Hauptbahnhof – Eggenbergerstraße – Alte Poststraße – Wetzelsdorfer Straße – Don Bosco) sichergestellt werden. Provisorische Buslinie deshalb, da die Erschließung des Stadtteiles Reininghaus mit öffentlichen Verkehrsmitteln in erster Linie durch die Straßenbahnlinie 3 sichergestellt werden sollte. Diese soll, nach derzeitigem Planungsstand in den Jahren 2018/2019 baulich umgesetzt und Ende 2019 in Betrieb genommen werden. Mit der Inbetriebnahme der verlängerten Linie 3 wird die provisorische Buslinie 51 ersetzt bzw. eingestellt.

Für die Linie 51 ist ein ganztägiger 10-Minuten-Takt, inkl. Abend- und Wochenendverkehr, vorgesehen. Dies entspricht einer hochwertigen ÖV-Angebotsqualität der Stufe 1. Im Rahmen der Bauarbeiten an der gesamten Infrastruktur im Stadtteil Reininghaus, insbesondere bei jenen zur Verlängerung der Straßenbahn, wird es erforderlich werden Änderungen zur Streckenführung bzw. auch bei der südlichen Endhaltestelle der Buslinie 51 vorzunehmen. Aus fahrplantechnischen Umlaufgründen wird die Streckenführung auf die Erschließung des Abschnittes Hauptbahnhof – Stadtteil Reininghaus zu verkürzen sein. Die Buslinie 51 soll nach heutigem Planungsstand für die ersten Quartiere mit Schulbeginn im September 2017 in Betrieb genommen werden.“

Somit ist von der Finanzierung einer provisorischen Buslinienführung zeitgleich mit Bezug der ersten Wohnungen auszugehen, die in weiterer Folge durch die Inbetriebnahme der verlängerten Linie 3 eingestellt werden wird. Im Zuge der 20. Flächenwidmungsplan – Änderung wurde bereits Flächenvorsorge für die Straßenbahnlinie getroffen.

Dadurch ist ein entsprechender Nachweis einer ausreichend guten ÖV-Anbindung für den Bereich vom Anbeginn der Nutzung gewährleistet. Somit kann dieses Aufschließungserfordernis als erfüllt betrachtet werden.

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 wurde von der Abteilung für Verkehrsplanung definiert und ist in weiterer Folge sicherzustellen. Die Abteilung für Verkehrsplanung hat dazu ein GR-Stück (GZ: A 10/8 - 021889/2014/0007) „ÖV-Erfordernisse für den Zeitraum 2016 – 2017“, mit dem Anschluss eines öffentlichen Verkehrs der Kategorie 1 an das Reininghaus Areals eingebracht (provisorischen Buslinie 51 Hauptbahnhof – Eggenbergerstraße – Alte Poststraße – Wetzelsdorfer Straße – Don Bosco).

Ad) 3.0 Flächenwidmungsplan, 2)

Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)

Die innere Erschließung ist mit den Festlegungen des Bebauungsplanes als gegeben anzusehen. Die Zufahrten zur Tiefgarage und zu den 8 freien PKW-Abstellplätzen erfolgt über das öffentliche Gut der Maria- Pachleitner-Straße in Form einer gemeinsamen Zu- und Abfahrt (Eintragung im Plan TG). Die innere Erschließung ist überwiegend verkehrsfrei und dient rein dem Geh- und Radverkehr sowie eingeschränkt dem KFZ-Verkehr für Ladetätigkeiten. Durch das Bebauungsplangebiet führen zwei öffentlich nutzbare, sich kreuzende, 4,00m breite Geh- und Radwege (Sicherung der Durchwegung für die Öffentlichkeit für das Gst. 665/1, KG Wetzelsdorf mittels Vereinbarung der Abt 8/4).

Ad) 3.0 Flächenwidmungsplan, 3)

Prüfung der von der L301 Wetzelsdorfer Straße ausgehenden Lärmbelastung unter Berücksichtigung von aktiven oder passiven Lärmschutzmaßnahmen

Bei der Durchführung des von einem Lärmtechniker begleiteten Wettbewerbes im Vorfeld des Bebauungsplanes sind sämtliche schalltechnischen Erfordernisse eingeflossen und wurden beim Siegerprojekt entsprechend berücksichtigt. *Im Rahmen der Jury wurde die Baumassenverteilung in Zusammenschau mit den Grundrissen positiv bewertet.* Durch die Festlegungen des Bebauungsplanes können Maßnahmen zur Reduktion der Lärmbelastung getroffen werden. *Eine schallschutztechnische Stellungnahme wurde vorgelegt. Damit wurde die technische Einhaltung des Aufschließungserfordernisses (aktive oder passive Lärmschutzmaßnahmen) für den derzeitigen Planungstand bestmöglich belegt (Stellungnahme vom 03.10.2016, Büro Tomberger, Frank)*

Der Amtssachverständige Hr. DI(FH) Rudolf Ruthofer gibt folgende Hinweise:

Die Anforderungen an den baulichen Schallschutz von Außenbauteilen sind entsprechend der OIB - Richtlinie 5 auszulegen, diesbezüglich sind insbesondere Schallemissionen ausgehend von emittierendem Straßen- und /oder Schienenverkehr sowie gegenüber emittierenden Gewerbe- und Industriebetrieben zu beachten. Generell gilt jedoch die Aussage, dass bei Einhaltung der laut OIB Richtlinie 5 geforderten Schallschutzmaßnahmen eine zufriedenstellende Wohnqualität für die zukünftigen Bewohner gewährleistet sein sollte. Daraus ergibt sich aber keine Einhaltung der Widmungsgrenzwerte laut ÖNORM S5021 an der Grundgrenze.

Zusammenfassend wird hingewiesen, dass die notwendigen Schallschutzmaßnahmen jedenfalls im (konkreten) Bauverfahren zu prüfen und zu vorschreiben sind.

Ad) 3.0 Flächenwidmungsplan, 4)

Bebauungsplanpflicht gemäß § 29 Abs 3 Z3 StROG 2010

Diese wird mit dem gegenständlichen Bebauungsplan erfüllt werden.

Ad) 3.0 Flächenwidmungsplan, 5)

Öffentlich nutzbare Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr

Innerhalb des Bebauungsplangebietes wurde auf die Durchwegung für den Rad- u. Fußverkehr zur Erschließung bzw. Verbindung der Quartiere Rücksicht genommen. Gemäß der Vorgabe im Rahmenplan Graz-Reininghaus bzw. entsprechend dem Wettbewerbsergebnis wird ein öffentlich nutzbarer Geh- und Radwege in Ost-Westrichtung, ein nutzbarer öffentlicher Geh- und Radwege in Nord-Südrichtung sowie die öffentliche Benützung der im Plan als „Stadtplatz“ ersichtlich gemachten Fläche im Nordosten in einer Vereinbarung zwischen den Grundstückseigentümern und der Stadt Graz als „immerwährendes Servitut für die Öffentlichkeit“ gesichert (Sicherung der Durchwegung für die Öffentlichkeit für das Gst. 665/1, KG Wetzelsdorf mittels Vereinbarung der Abt 8/4).

Ad) 3.0 Flächenwidmungsplan, 6)

Gestaltung eines Quartiersparks gem. Rahmenplan Reininghaus im Ausmaß von rund 10% der Baulandfläche

Im Wettbewerbsverfahren wurde in der detaillierten Freiraumplanung u.a. die Gestaltung des Quartiersparks dargestellt. Die freiraumplanerische Gestaltung der öffentlichen Nutzbarkeit der tw. parallel zu den Servitutswegen befindliche Flächen wurde von der Jury positiv bewertet. Die nun vorgelegte und im Akt befindliche Skizze weist das Ausmaß von ca. 2910m² Quartierspark (das entspricht rund 10% der Baulandfläche) und die Lage des Quartiersparks nach. In der Vereinbarung zwischen den Eigentümern und der Stadt Graz wurde zusätzlich zu den Servituten für die Geh- und Radwege die Nutzung des „Stadtplatzes“ im Ausmaß von ca. 1044m² für die Öffentlichkeit mittels Dienstbarkeit gesichert. In der Verordnung im §9(12) ist festgelegt, dass im Bauverfahren ein Außenanlagenplan einzureichen ist. Das Aufschließungserfordernis kann somit als erfüllt angesehen werden.

Ad) 3.0 Flächenwidmungsplan, 7)

Maßnahmen zur Förderung der Sanften Mobilität im Sinne des Rahmenplanes Graz Reininghaus (ÖV, Radwege, Parkierung usw.)

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 wurde zwischen den Grundeigentümern des Gst. 665/1, KG 63128 Wetzelsdorf und der Stadt Graz eine zivilrechtliche Vereinbarung getroffen,

(*Erschließungs- und Gestaltungsmaßnahmen Reininghaus Quartier 7 – Grundstück Nr. 665/1*), die auf den Erkenntnissen des Rahmenplan Graz Reininghaus basiert. Dieser beinhaltet Maßnahmen zur Förderung des Fuß- und Radverkehrs und des öffentlichen Verkehrs, sowie E-Mobility –und Carsharing-Angebote, um eine möglichst umweltfreundliche und Kfz-reduzierte Verkehrsmittelnutzung von Beginn an zu erreichen.

Diese Vereinbarung über die *Erschließungs- und Gestaltungsmaßnahmen Reininghaus Quartier 7 – Grundstück Nr.665/1* liegt vor, wurde von den Grundeigentümerinnen ggst. Quartiers unterzeichnet und liegt zur Unterfertigung durch die Stadt Graz parallel als Gemeinderatsstück vor.

Das Aufschließungserfordernis kann somit als erfüllt betrachtet werden.

Ad 3.0 Flächenwidmungsplan, a)

Anbindung an das öffentliche Straßen und Wegenetz und erforderlichenfalls Ertüchtigung desselben zur Aufrechterhaltung der Verkehrssicherheit und der ausreichenden Leistungsfähigkeit.

Erschließung/Verkehr:

Für das Quartier 7 wird gemäß Rahmenplan Graz-Reininghaus für den Motorisierten Individualverkehr eine Zu- u. Ausfahrt an der Maria-Pachleitner-Straße im Süden definiert. Von dieser erfolgt die Zu- u. Ausfahrt für die gesamte Tiefgarage und alle maximal 8 oberirdischen Kfz-Stellplätze. Eine zeitlich abschnittsweise Realisierung der Tiefgarage soll möglich sein.

Die verkehrstechnische Untersuchung hat gezeigt, dass für das gegenständliche Bebauungsplangebiet eine einzige Zufahrt (Tiefgarage und Parkplatz) ausreichend ist.

Eine ausreichend leistungsfähige, zweckmäßige Verkehrsanbindung und Verkehrssicherheit für alle Verkehrsarten wird seitens der Abteilung für Verkehrsplanung definiert: „Mit dem Verkehrsmodell 2013 von ZIS+P liegt ein Leistungsfähigkeitsnachweis für die städtebauliche Entwicklung aller Quartiere in Graz-Reininghaus, sowie bekannter Stadtentwicklungsgebiete in der Umgebung, vor. Mit der Generellen Straßenplanung aus 2015 sind die für eine ausreichende Verkehrssicherheit und Kfz-Leistungsfähigkeit notwendigen Maßnahmen dargestellt.“

Neben der Infrastruktur für den Kfz-Verkehr wird im Zuge des Straßenausbaus seitens der Stadt auch eine hochwertige Infrastruktur für den Radverkehr mit errichtet, um die Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit für den Fahrradverkehr für den angestrebten Modal Split sicherzustellen.

Ad 3.0 Flächenwidmungsplan, b)

Zweckmäßige Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr

Im Osten wird das Gebiet durch die geplante Straßenbahnverlängerung der Linie 3, sowie der „Südwestlinie“ in der ÖV-Achse erschlossen werden. Haltestellen sind in der Wetzelsdorfer Straße und in der ÖV-Achse südlich der Maria-Pachleitner-Straße geplant. Die Trasse der verlängerten Linie 3 führt vom Hauptbahnhof bis zum Quartier 8 im Süden. Die „Südwestlinie“ wird, über den Nahverkehrsknoten „Don Bosco“ die direkte ÖV-Anbindung an die Innenstadt (Jakominiplatz) darstellen. Vor Errichtung der Straßenbahn in der ÖV-Achse wird das Areal zwischenzeitlich durch eine Buslinie (Linie 51) erschlossen werden.

(Siehe auch Aufschließungserfordernis Ad) 3.0 Flächenwidmungsplan 1)

Ad 3.0 Flächenwidmungsplan, c)

Sicherstellung eines Geh- und Radwegenetzes im Quartier und Anbindung an weiterführende Routen.

Entsprechend dem Rahmenplan Graz-Reininghaus wurden zwei öffentlich nutzbare, sich kreuzende, 4,0m breite Geh- und Radwege als Durchwegungen für FußgängerInnen und RadfahrerInnen im Bebauungsplan vorgesehen und vertraglich gesichert. In der Wetzelsdorfer Straße wurde unlängst ein Geh- u. Radweg nördlich der Wetzelsdorfer Straße als übergeordnete Geh- und Radwegverbindung in die anderen Stadtteile fertiggestellt. Das Aufschließungserfordernis kann somit als erfüllt betrachtet werden.

Ad 3.0 Flächenwidmungsplan, d)

Festlegung von Maßnahmen für ein Mobilitäts- und Parkraummanagement

Siehe Ad 3.0 Flächenwidmungsplan, 7) Maßnahmen zur Förderung der Sanften Mobilität...

Aufschließungserfordernisse gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2. Auflage:

Ad 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf - 2.Auflage, 3)

Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)

Zur Aufhebung dieses Aufschließungserfordernisses ist die Erstellung eines Erschließungskonzeptes für das gesamte Aufschließungsgebiet erforderlich.

Die innere Erschließung für das gesamte Aufschließungsgebiet ist mit den Festlegungen des Bebauungsplanes als gegeben anzusehen. Durch das Bebauungsplangebiet führen zwei öffentlich nutzbare, sich kreuzende, 4,0m breite Geh- und Radwege (Sicherung der Durchwegung für die Öffentlichkeit für das GSt. 665/1, KG Wetzelsdorf mittels Vereinbarung der Abt 8/4). Die innere Erschließung ist überwiegend verkehrsfrei und dient rein dem Geh- und Radverkehr, sowie eingeschränkt dem KFZ-Verkehr für Ladetätigkeiten, als Notzufahrt und Müllfahrzeugen. Gemäß Rahmenplan Graz-Reininghaus wurde für den Kfz-Verkehr eine gemeinsame Zu- u. Ausfahrt im Süden an der Maria-Pachleitner-Straße definiert. Von dieser erfolgt unmittelbar die Zu- u. Ausfahrt für die gesamte Tiefgarage und zu den maximal 8 oberirdischen Kfz-Stellplätzen. Eine zeitlich abschnittsweise Realisierung der Tiefgarage soll möglich sein.

Ad 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf - 2.Auflage, 5)

Öffentlich nutzbare Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr.

Siehe Ad 3.0 Flächenwidmungsplan, 5)

Ad 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf - 2.Auflage, 6)

Lärmfreistellung gegenüber emittierenden Straßen- und/oder Schienenverkehr sowie gegenüber emittierenden Gewerbe- und Industriebetrieben

Siehe Ad 3.0 Flächenwidmungsplan, 3)

Ad 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf - 2.Auflage, 7)

Bebauungsplanpflicht, Geordnete Siedlungsentwicklung, Erfordernis zur Schaffung

zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild

Siehe Ad 3.0 Flächenwidmungsplan, 4)

Ad 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf - 2.Auflage, 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
Siehe Ad 3.0 Flächenwidmungsplan, 1)*

Ad 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf - 2.Auflage, b)

*Maßnahmen zur Förderung der Sanften Mobilität im Sinn des Rahmenplanes Reininghaus (ÖV, Radwege, Parkierung usw.)
Siehe Ad 3.0 Flächenwidmungsplan, 7)*

Ad 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf - 2.Auflage, d)

*Gestaltung eines Quartierparks gem. Rahmenplan Reininghaus im Ausmaß von rund 10% der Baulandfläche
Siehe Ad 3.0 Flächenwidmungsplan, 6)*

In Verbindung mit der Beschlussfassung des 15.07.0 Bebauungsplanes *Wetzelsdorfer Straße - Reininghaus Quartier 7*, jedenfalls nach Erfüllung der angeführten Anschließungsanforderungen, 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, Allgemeines Wohngebiet** mit einer Bebauungsdichte von **0,4-0,8** erfolgen.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2-7 der Verordnung)

Das Gestaltungskonzept des Wettbewerbsiegers wurde im Sinne der Intentionen des Rahmenplanes sowie der städtebaulichen Ziele geprüft und als Grundlage für den Bebauungsplan herangezogen.

Das Gestaltungskonzept sieht vor, das Gesamtquartier in 4 Unterquartiere zu gliedern. Im Erläuterungstext zum Wettbewerb werden die städtebaulichen und architektonischen Entscheidungen u.a. folgend beschrieben (*auszugsweise Zitate sinngemäß*):

- „3-6 geschossige hofartige Bebauung...Höhenstaffelung...Verdichtung gegen Norden;
- 5+6 geschossige Punkthäuser...Orientierung und Verankerung im städtischen Umfeld;
- Nördliche Unterquartiere sind näher zusammengerückt...schalltechnische Abschirmung gegen Norden;
- Öffentliche N-S und O-W- Durchwegung;
- Kinderbetreuungseinrichtung...süd-östlich...Orientierung zum zentralen Park;
- Urbanes Erscheinungsbild – Holzbau;
- Freiraumgestaltung...“

Dem Wettbewerbsergebnis entsprechend werden in Verordnung und im Plan eingetragene Baugrenzlinien und Höhenzonierungslinien u.a. Inhalte festgelegt. Ziel ist es, die städtebaulichen und architektonischen Qualitäten des Wettbewerbsergebnisses für die Umsetzung bestmöglich sicherzustellen.

Zu § 2 BAUPLÄTZE

Es werden 2 Bauplätze festgelegt. Diese haben sich gegenüber dem Entwurf größtmäßig geändert. Dadurch haben sich jedoch keinerlei Auswirkungen auf die generellen Inhalte des Bebauungsplanes (Baumassenverteilung, Bruttogeschossflächen, Zufahrten,...) ergeben. Die Bebauungsdichte wurde in Bezug auf die Bauplatzgrößen angepasst.

Zu § 3 BEBAUUNGSWEISEN, NUTZUNGEN

§3(1) Bauweisen:

Um das Wettbewerbskonzept umsetzen zu können, genügt die Festlegung der offenen Bauweise.

§3(2) Anteil der Wohnnutzung:

Das Stmk ROG §41(2)5 ist Grundlage der Verordnungsermächtigung der Festlegung von bestimmten Nutzungen.

Aus städtebaulicher Sicht gibt es ein Bekenntnis dazu, dass es sich um eine primär der Wohnfunktion zugeordneten Lage vom neuen Stadtteil Graz-Reininghaus handelt.

Nur in den gem. §3(4) definierten Bereichen ist das Wohnen ausgeschlossen.

Der Wettbewerbsentwurf sieht den Schwerpunkt von Nichtwohnnutzungen im Nordosten und Südosten vor (nordöstlichen Kreuzungsbereich und Grünachse). Der prozentuelle Mindestwert der erforderlichen Nichtwohnnutzungen im Ausmaß von 5% der Nutzflächen gem. Stmk. WBFGes. 1993 i.d.g.F, §2 Pkt.7. ist für das gesamte Quartier unter Zuzählung der zu den Nichtwohnnutzungen zählenden Flächen wie z.B. Gemeinschaftsräume zu erreichen (Bauplatz 1 Nichtwohnen = ca. 7,70%; Bauplatz 2 Nichtwohnen = ca. 3,50%. Dies entspricht in Summe für beide Bauplätze in etwa 5% Nichtwohnen und 0,57% Gemeinschaftsräume)

Die Nichtwohnnutzungen können sich beispielsweise aus Nahversorger, Gastronomie untergeordnete Kleinhandelsflächen, Dienstleistungen, kleine Werkstätten, Kindergarten, Kinderkrippe, Arztpraxen, kulturelle, soziale oder vergleichbare quartiersbezogene und quartiersübergreifende Einrichtungen, die gem. §30(1)2 des Stmk. ROG mit dem Wohnen kompatibel sind, zusammensetzen. Zu den Nichtwohnnutzungen zählen neben den im ROG definierten Flächen Gemeinschaftsräume.

Zusätzlich wird im §3(2) festgelegt, was zu den Wohnnutzungen zählt: Hier sind alle fürs Wohnen erforderlichen Flächen anteilig rechnerisch zu berücksichtigen (*„Zur Wohnnutzung zählen die Flächen der Wohnungen, Erschließungsflächen je Geschoss anteilig, sowie anteilige Müll, Technikräume und Fahrradabstellflächen.“*)

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 diesen Nutzungsmix zu sichern.

Um dies zu ermöglichen, wurde gegenüber der Auflage §6(1) und der Plan geändert (siehe Erläuterungen zu §6) und die Gesamthöhen so festgelegt, dass höhere Geschosshöhen auch in mehreren Geschossen errichtet werden können und bei Nichtwohnnutzungen im Erdgeschoss ein zusätzliches Galeriegeschoss ermöglicht wird.

Zu §3(4): Um den urbanen Mix sicherzustellen waren erdgeschossige Bereiche festzulegen, in denen Wohnen nicht zulässig ist. Diese Zone begleitet die Grün- bzw. ÖV- Achse.

Zu §4 BEBAUUNGSDICHTE

Zum Unterschied von den zentralen Kerngebietslagen mit tlw. großen Abtretungsflächen handelt es sich hier um einen Übergangsbereich zu der südwestlich angrenzenden, offenen Einfamilienhausbebauung bzw. zu vergleichbaren Wohnbauten (ENW-Siedlung südlich des Pflegeheimes)

Im Wettbewerbsverfahren wurde der Nachweis erbracht, dass die Bebauungsdichte gemäß Flächenwidmungsplan eine hohe städtebaulich-architektonische und dem familiären Wohnen angemessene Freiraum-Qualität ermöglicht.

Die BD von 0,80 entspricht den städtebaulichen Zielen. Eine Bebauungsdichteüberhöhung über die gesamte Liegenschaft ist im Sinne des Zieles der primär für das Wohnen vorgesehenen Flächen gem Stmk. ROG nicht begründbar.

Sehr wohl aber sind Verschiebungen der maximal möglichen Bruttogeschossfläche innerhalb der Liegenschaft im Sinne des Wettbewerbsergebnisses sinnvoll („Volumensverschiebungen“): Der im Norden gelegene Bauplatz 2 hat einen Höchstwert von 0,84 bei gleichzeitiger Bebauungsdichtefestlegung von höchstens 0,76 für den südlich gelegenen Bauplatz 1. Die gesamte BGF entspricht somit annähernd einer Bebauungsdichte bezogen auf die Gst.Nr. 665/1 von 0,80. Die städtebaulich vernachlässigbare Abweichung von ca. 2,76m² BGF ergeben sich rechnerisch aus der fehlenden Möglichkeit, mehr als zwei Kommastellen des Bebauungsdichtewertes zu verordnen.

ZU §5 BAUGRENZLINIEN UND §6 GESAMTHÖHEN, DÄCHER, RAUMHÖHE:

Die Baumassenverteilung wird durch die Baugrenzlinienführung mit Höhenzonierungslinien und den max. Gesamthöhen- sinngemäß entsprechend dem Gestaltungskonzept - festgelegt. Die roten Baugrenzlinien dienen den oberirdischen Gebäuden, die blauen Linien stellen die maximal möglichen Grenzen der Tiefgaragenlage dar. In manchen Bereichen liegen Baugrenzlinie und die Tiefgaragengrenze übereinander und überdecken sich in der zeichnerischen Darstellung. Die Grenzlinienführungen umschreiben die Baumassenverteilungen und Freihaltebereiche, die für die Auswahl des Projektes von der Jury als Siegerprojekt wesentlich waren. Die Festlegungen ermöglichen unter Beachtung eines Spielraumes in Höhe und Lage die Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses.

Im §6 (1) sind die maximalen Gesamthöhen verordnet.

Im Plan sind innerhalb der Baugrenzlinien bzw Höhenzonierungslinien die maximalen Gesamthöhen festgehalten.

Durch die differenzierte Festlegung der Gesamthöhen kann eine gute Einbindung in die umgebende bzw. geplante Bebauung erreicht werden.

Die beiden vom Geodäten bestätigten Höhenbezugspunkte befinden sich jeweils ca 0,75cm unter dem durchschnittlichen Niveau des Bauplatzes. Die Möglichkeit von höheren Geschosshöhen soll – gegeben sein. Daher wurde gegenüber den Gebäudehöhen im Wettbewerb zusätzlich durchschnittlich bis zu ca. 2,25m Bewegungsspielraum ermöglicht.

Gegenüber der Auflage wurde §6(1) und der Plan geändert. Bei Nichtwohnnutzungen wird im Erdgeschoss ein zusätzliches Galeriegeschoss ermöglicht. Um bei Realisierung eines Galeriegeschosses keinen Widerspruch durch eine Festlegung der Geschossanzahlen zu erzeugen, war es notwendig, anders als im Bebauungsplan-Entwurf, die Geschossanzahl aus der Verordnung bzw. dem Plan zu streichen und nur noch die jeweils im Vergleich zum Entwurf unveränderten Gesamthöhen festzulegen. Dadurch ist bei der gleichen maximal möglichen Hülle die optimale Planungsflexibilität gesichert.

Trotz der rechtlichen Notwendigkeit der Streichung der Geschossanzahlen in Verordnung und Plan bleibt das städtebauliche Ziel aufrecht, die relevanten maximalen Geschossanzahlen unbeachtet von Galeriegeschossen - gemäß Wettbewerbsergebnis umzusetzen:

Bei Gesamthöhen von 8,00m maximal 1-geschossig; bei 15,00m maximal 3-geschossig; bei 18,00m maximal 4-geschossig; bei 21,00m maximal 5-geschossig und bei 24,00m maximal 6-geschossig. Bei jeder Geschossanzahl im Bereich der Nichtwohnnutzung ist unter Einhaltung der jeweiligen Gesamthöhe ein zusätzliches Galeriegeschoss im Erdgeschoss möglich. Eine jeweils geringere Geschossanzahl ist jedenfalls zulässig.

Zu beachten ist, dass Galeriegeschosse zur Bebauungsdichte hinzuzurechnen sind und im Bauverfahren städtebaulich keine Bebauungsdichteüberschreitungsbeurteilung darstellen.

Da diese Änderungen keine Auswirkungen auf Dritte haben, war zu dieser Streichung bzw. Änderung des Planes eine Anhörung der Eigentümer ausreichend. Diese ist erfolgt, der entsprechende Schriftverkehr ist dem Originalakt angeschlossen.

Für die eingetragenen jeweiligen maximalen Gesamthöhen gilt, dass diese in den dafür ausgewiesenen Bereichen nicht überschritten werden dürfen. Bei Einhaltung der maximalen Gesamthöhen, können diese, aber auch von geringeren Geschossanzahlen als im jeweiligen Bereich intendierten erreicht werden. Damit können die Raumhöhen einzelner Geschosse, übliche Raumhöhen überschreiten und flexibel für spezielle Nutzungsanforderungen herangezogen werden. Eine geringere Geschossanzahl bei höheren Raumhöhen ist jedenfalls im Sinne der Flexibilität zulässig.

Zu den sonstigen Inhalten der §§5 u 6:

§5(1) Für Abgänge in Tiefgaragen und ähnliche untergeordnete Funktionen ist Spielraum geschaffen worden.

§6(1) §6(7): Von der Mindesthöhe für Erdgeschosse von 3,60m Raumhöhe für die Nichtwohnnutzungen sind Gänge, Fahrradabstellräume u. dgl. ausgenommen.

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

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 offene Laubengänge unzulässig [§7(1)].
- §7(2): Der großzügige Freiraumcharakter soll nicht von einer Vielzahl von Flugdächern und Nebengebäuden „verhüttelt“ werden. Anders zu werten sind derlei Konstruktionen in Kinderbetreuungseinrichtungen und vergleichbaren, öffentlich nutzbaren Institutionen.
- Zu§7(3): Im §5(2)ist festgelegt, dass Balkone über Baugrenzlinien vortreten dürfen. Im §7(3) ist festgehalten, dass als wesentliches gestalterisches Element die den Wohnungen zugeordnete Freiflächenlösung darstellt: Entlang der südlichen Längsseiten sind durchgehende vorgelagerte Balkonkonstruktionen vorgesehen, wohingegen an den Schmalseiten der Gebäude und in Richtung Westen Freibereiche in Form von Loggien in die Baukörper zu integrieren ist. Somit sind außer in den im §7(3) beschriebenen Ausnahmen keine weiteren Balkone vor den Gebäudeaußenkanten zulässig.
- Ein weiterer wesentlicher Grund, dass dieses Projekt zum Sieger gekürt wurde, ist die Darstellung einer sensiblen Ausführung bzw. Gestaltung mit dem Werkstoff Holz gewesen. Untergeordnete konstruktive, statisch erforderliche Elemente können auch aus anderen Materialien bestehen. Primär räumlich- gestalterisch wirksam hat aber der Werkstoff Holz in der von der Jury prämierten Formensprache zu sein.

Hinweis:

Durch die Teilnahme von einem Mitglied des Fachbeirates in der Jury ist die Umsetzung des Wettbewerbsprojektes im Einreichverfahren ohne Hinzuziehung des Fachbeirates möglich. Jegliche Änderung, vor allem der äußeren Gestaltung gegenüber dem Wettbewerbsergebnis bedingt eine neuerliche Vorlage beim Fachbeirat.

5.Inhalt des Bebauungsplanes: Verkehrsanlagen

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.

In diesem Planungsareal gilt es

- die Verbindung zum nordöstlich angrenzenden öffentlichen Raum- Stichwort „*Wetzelsdorfer Platz*“ bzw. Haltestelle in der Wetzelsdorfer Straße - durch den sogenannten „Stadtplatz“ am Areal des Bebauungsplanes herzustellen und dessen öffentliche Nutzbarkeit sicherzustellen,
- die Verbindung bzw. den Übergang zum Freiraum der öffentlichen Grün- bzw. ÖV-Achse zu gestalten,
- die Nord-Süd Durchwegung für die Öffentlichkeit als Geh- und Radweg sowie
- die Verbindung des öffentlichen Parks an der Brauhausstraße („Wäldchen“) zum öffentlichen Gut der Grünachse über den Ost-West verlaufenden Geh- und Radweg zu sichern.

In den verkehrsrelevanten Inhalten der *Aufhebung als Aufschließungsgebiet* wurden sämtliche verkehrliche Maßnahmen bezogen auf das Bebauungsplangebiet zusammengefasst.

Äußere Erschließung, innere Erschließung:

Die Zufahrten zur Tiefgarage und zu den 8 freien PKW-Abstellplätzen erfolgt über die Maria-Pachleitner-Straße nur innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen in Form einer gemeinsamen Zu- und Abfahrt (Eintragung im Plan TG). Es wird empfohlen, das verkehrsplanerische Ziel zu verfolgen, diese eine Zufahrt möglichst ohne Fahrtrichtungsänderung vom Süden der Maria-Pachleitner-Straße kommend auszuführen.

Die Tiefgaragenrampe ist im kürzest möglichen Abstand zwischen öffentlichem Gut und Hauptgebäude baulich und formal bestmöglich in das Hauptgebäude zu integrieren. Falls Rampeneinhausungen vor das Hauptgebäude aus Lärmtechnischen Gründen hervorragen müssen, sind diese Bauteile mittels immergrüner Kletterpflanzen und am Dach mit einer intensiven Begrünung auszuführen. Ansonsten sind die Vorbereiche zur Tiefgaragen- bzw. PKW-Einfahrt mittels z.B. begrünter Pergola-Konstruktionen zu gestalten.

Über die östlich angrenzende Grünachse soll die Belegung der öffentlichen Vorzone (Lokale, Kleingewerbe etc.) durch Fußgänger und Radfahrer erfolgen.

Die innere Erschließung dient vorwiegend dem Fuß- und Radverkehr.

Die Versorgung zum Laden und Liefern von sperrigem Gut sowie Befahrung durch Müllfahrzeuge und hat über die Zu- und Ausfahrt in der Maria Pachleitner Straße (Eintragung im Plan TG) und intern über die Fuß- Radwege zu erfolgen. Einsatzfahrzeuge können zusätzlich auch die Einmündungen der internen Fuß- und Radwege am öffentlichen Gut benutzen.

Hinweis (siehe auch Aufschließungserfordernis 3.0 Flächenwidmungsplan, 5):

Es existiert eine Vereinbarung von Dienstbarkeiten zwischen den Eigentümervertretern (*Dienstbarkeitsgeber*) und der Stadt Graz (*Dienstbarkeitsnehmerin*) [*Abteilung für Immobilien - 8/4 – a.) Dienstbarkeit für die Öffentlichkeit der mind. 4,00m breiten Geh- und Radwege sowie b.) Dienstbarkeit der Zugänglichkeit und Nutzung als Stadtplatz im Nordosten*].

Ruhender Verkehr

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

Die Tiefgaragen- bzw. Zufahrt zu den PKW-Abstellplätzen in freier Anordnung ist nur innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen von der Maria-Pachleitner-Straße aus in Form einer gemeinsamen Zufahrt möglich. Durch die planliche Festlegung der „*ungefähren Größe und Lage*“ kann in der Detailplanung entsprechend reagiert bzw. optimiert werden. 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 Wohnnutzflächen abhängigen Ober- und Untergrenzen groß gehalten um die Errichtung der Tiefgarage 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 160 ermittelt. Durch die Deckelung des Maximalwertes der PKW-Abstellplätze in Kombination mit den Mobilitätsmanagementmaßnahmen der „Vereinbarung über die Erschließungs- und Gestaltungsmaßnahmen“ 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. 8 freie PKW-Abstellplätze innerhalb des gemäß Bebauungsplan dafür definierten Bereiches zulässig.

Der §8(7) dient der Sicherung der Grundgedanken des beschlossenen Rahmenplanes, Sammelgaragen auszubilden. Eine Mindestqualitätssicherung ist durch die Eintragung der blauen Grenzlinien im Plan (Lage der Tiefgarage) und diesen Absatz gegeben: *„Tiefgaragen sind nur innerhalb der im Plan eingetragenen Zone zulässig. 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. Zusätzlich wird durch die Planung (Tiefgarage nur im westlichen Bereich der Bauplätze) dieses Ziel unterstützt.

Die Festlegung von je angefangene 30m² Wohnnutzfläche mindestens einen Fahrradabstellplatz im Abs 9 für Wohnen und für alle anderen oberirdischen Nutzungen je angefangene 50m² zu errichten, entspricht einer anzustrebenden Fahrraddichte.

Die Nutzfläche ist angelehnt an die Begrifflichkeit des Stmk. WBF Ges.1993 §2(7) (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.

Gem. §7(2) ist der Ausschluss von Flugdächern und Nebengebäuden mit Ausnahmen geregelt. Daher sind auch Überdachungen von oberirdischen Fahrradabstellplätzen außerhalb des Gebäudeverbandes nicht zulässig. Dies dient dem Ziel, einer Verhüttelung der Freiflächen entgegenzuwirken [siehe auch Erläuterung zu §7(2)]

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 Räume – vorzugsweise in Zusammenarbeit mit einer/m FreiraumplanerIn – zu gestalten. In diesem Fall hat dies eine besondere Bedeutung, da die Gestaltung der Freiräume im Wettbewerbsverfahren ein wesentliches Kriterium der bemerkenswerten Qualität dargestellt hat und diese Inhalte nicht in der Detailliertheit in der Verordnung Platz finden können.

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.

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 (z.B. Baumschutzbügel).

Kinderspielflächen sind unter Berücksichtigung auf Lage und Standort, Barrierefreiheit, Förderung von Sinneswahrnehmungen und Bewegung anzulegen.

Die Vorlage des Außenanlagenplanes im Bauverfahren (§41 Abs.2 Zif.8 StROG 2010 detaillierte Festlegungen der Grün- und Freiflächen) sichert die Nachvollziehbarkeit der Inhalte der Freiflächengestaltung um die im Wettbewerbsverfahren erreichte Freiflächenqualität bestmöglich zu sichern.

Zu §10 SONSTIGES:

Die Festlegungen, dass Werbeeinrichtungen nur in Form von Schriftzügen – Einzelbuchstaben in die Fassade integriert zulässig sind schließt flächige Werbeeinrichtungen, Schilder, Leuchtkästen, fotorealistische Abbildungen u. dgl. aus.

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. §10 (4):Im Reininghaus-Areal 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 vorwiegend auf Nutzungen im Interesse der Öffentlichkeit (Kinderbetreuungseinrichtung, Altenbetreuung u.dgl.) zu beschränken (nicht blickdicht, Höhe maximal 1,50m). Als besonderer Verwendungszweck, der dies gebietet sind nur institutionelle Einrichtungen im öffentlichen Interesse zu werten.

Zusätzlich ist die Errichtung von Einfriedungen vor den unmittelbar den Wohnungen anschließend vorgelagerten Gärten möglich. Im Falle der Einzäunung von den den Wohnungen zugeordneten Freiflächen ist eine einheitliche, Lösung erforderlich, die trotzdem dem gewünschten offenen Charakter in Reininghaus entspricht. Daher ist im §10(4) detailliert die Materialwahl und Höhe sowie die gleichzeitige Vorlagerung von Laubhecken verordnet: Die im Plan eingetragenen Laubhecken dienen dem Sichtschutz (z.B. bei den freien PKW-Abstellflächen) sowie der Möglichkeit der Abgrenzung der privaten, den Wohnungen zugeordneten Freibereiche zu den siedlungsöffentlich und zu den öffentlich nutzbaren Zonen. Die Lage der Hecken ist in den städtebaulich raumbildenden Zonen mit „ungefährer Lage und Länge“ eingetragen. Der Pflanzung von längeren Laubhecken entlang der privaten Gärten und auch zwischen den Gärten steht kein Einwand entgegen.


In Zusammenschau mit §10(4) sind Laubhecken jedenfalls dann zwingend notwendig, wenn ein Privatgarten durch einen Maschendrahtzaun eingegrenzt werden sollte. Dabei ist zu beachten, dass die Laubhecke dem Zaun in Richtung siedlungsöffentlich genutzter oder anderwärtig genutzter Fläche vorgelagert ist.

7. ALLGEMEINES (siehe dazu §§ 1u11 der VO)

- Der 15.07.0 Bebauungsplan *WETZELSDORFER STRASSE – REININGHAUS QUARTIER 7* besteht aus dem Verordnungstext, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht. Die zeichnerische Darstellung erfolgt im Maßstab 1:500 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.

Nach der erfolgten Auflage des Bebauungsplan-Entwurfes werden die innerhalb der Anhörungsfrist eingegangener Einwendungen bearbeitet. Der Bebauungsplan wird gemeinsam mit den Einwendungsbehandlungen dem Gemeinderat zum Beschluss vorgelegt werden. Ab der Kundmachung im Amtsblatt wird der Bebauungsplan rechtswirksam sein und im Stadtplanungsamt zur allgemeinen Einsicht aufliegen.

Für den Gemeinderat:
DI Bernhard Inninger
(elektronisch gefertigt)

	Signiert von	Inninger Bernhard
	Zertifikat	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz,L=Graz,ST=Styria,C=AT
	Datum/Zeit	2016-10-10T08:50:46+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.