

05.30.0 Bebauungsplan

„Reininghaus Quartier 12, Kratkystraße – Alte Poststraße“

V. Bez., KG 63105 Gries

Graz, 15.11.2018

BESCHLUSS

ERLÄUTERUNGSBERICHT

Ausgangslage

Aufbauend auf eine *Machbarkeitsstudie Bildungscampus* der Stadtbaudirektion wurde seitens der BauwerbervertreterInnen in Kooperation mit dem Stadtplanungsamt als Mitausloberin ein *EU-weiter, anonymer städtebaulicher Wettbewerb* für die Gst.Nr. 1185/7, KG 63105 Gries, 5. Bezirk Lend (*Reininghaus Quartier 12*) durchgeführt.

Den ersten Preis des Wettbewerbes erhielt das Architekturbüro Kampits & Gamerith – ZT-GmbH. Das Siegerprojekt ist Grundlage für den Bebauungsplan – Rechtsplan. Auf den Bebauungsplan aufbauend werden baukünstlerische bzw. freiraumplanerische Wettbewerbe der architektonischen und freiraumplanerischen Qualitätssicherung dienen.

Es ist beabsichtigt, die Preisträger des offenen städtebaulichen Wettbewerbes zu baukünstlerischen Wettbewerben zu laden.

Das Architekturbüro Kampits & Gamerith – ZT-GmbH hat, bezugnehmend auf die Auslobungsunterlagen des Wettbewerbes Pkt.1.15, im Auftrag der Stadtplanung ein Gestaltungskonzept als Grundlage für den Bebauungsplan 05.30.0 „*Reininghaus Quartier 12, Kratkystraße – Alte Poststraße*“ erstellt. Dieses Gestaltungskonzept ist die fachliche Grundlage dieses Bebauungsplanes.

Die Eigentümerinnen der Liegenschaft Gst. 1185/7, KG Gries, die *ARE Austrian Real Estate Development GmbH* und die *BIG Bundesimmobiliengesellschaft mbH* ersuchen nach Abschluss des gemeinsam durchgeführten städtebaulichen Wettbewerbes um die Erstellung eines Bebauungsplanes.

Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von ca. 38.262m² auf.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan (rechtskräftig seit 22.03.2018) ist der Bereich als Aufschließungsgebiet „*Kerngebiet*“ mit einer Bebauungsdichte von 0,8-2,0 ausgewiesen.

Gemäß Deckplan 1 (Bebauungsplanzonierungsplan) ist die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

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

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

VERFAHREN

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 16.05.2018 über die beabsichtigte Auflage des 05.30.0 „*Reininghaus Quartier 12, Kratkystraße – Alte Poststraße*“ Bebauungsplan Entwurfes informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 30.Mai 2018.

AUFLAGE

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 9 Wochen, in der Zeit vom 31.Mai 2018 bis zum 02.August 2018 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

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

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 14. Juni 2018 in der Greenbox, Eggenberger Allee 31, durchgeführt.

EINWENDUNGEN

Während der Auflagefrist langten insgesamt 6 Einwendungen und Stellungnahmen im Stadtplanungsamt ein.

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 05.30.0 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG:

(Ergänzungen/Korrekturen sind unterstrichen dargestellt, entfallene Textpassagen sind durchgestrichen dargestellt)

§8 (4):

Die mindestens erforderliche und höchstens zulässige Stellplatzanzahl wird innerhalb der Grenzen des Abs.1 nutzungsabhängig festgelegt:

- für Volksschulen höchstens 3 Stellplätze*
- für andere Schulen höchstens ein Stellplatz je 400m² oberirdische Bruttogeschossfläche*
- für alle anderen Nutzungen (zB Wohnen, Büros, Handel) ein Stellplatz für je 125m² ~~135m²~~ bis 160m² oberirdischer Bruttogeschossfläche; diese Werte stellen die Unter- und Obergrenze dar.*

PLANWERK:

Im Planwerk wurden keine Änderungen vorgenommen.

ERLÄUTERUNGSBERICHT:

Zu § 8 (4) Der PKW-Stellplatzschlüssel wurde gemäß den fachlichen Angaben der Abteilung für Verkehrsplanung und den Vorgaben des Rahmenplanes nutzungsabhängig festgelegt. Analog zu vergleichbaren Projekten wird der Abstand der Bruttogeschossflächen abhängigen Ober- und Untergrenzen groß gehalten, um die Errichtung der Tiefgarage in der Bauphase zu vereinfachen. Die kurz vor der Auflage erfolgte Ergänzung der Verordnung um den §3(5) [*Auf Bauplatz 5 sind ausschließlich Kinderbetreuungs- und Bildungseinrichtungen zulässig*] bedingt eine Abänderung des

Stellplatzschlüssels. Durch die ausschließliche Nutzungsfestlegung ist die Begrenzung der PKW Anzahl auf den Bauplätzen 4+5 auf max.38PKW fixiert. Durch den neuen Stellplatzschlüssel von 125-160m² ist die Errichtung von weiteren 432 PKW möglich. Somit kann die Gesamtanzahl von 470 PKW erreicht werden. Die Regelungen zur Stellplatzanzahl gewährleisten eine sowohl innerhalb des Quartiers als auch für den gesamten Stadtteil angemessene Versorgung mit Parkplätzen und entfalten ihre Wirkung im baurechtlichen Genehmigungsverfahren. Eine starre Zuordnung von Stellplätzen zu bestimmten Nutzungen ist ausdrücklich nicht intendiert, vielmehr soll es zu einer „smarten“ (Mehrfach-)Nutzung des errichteten Parkraumes kommen.

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte.

Planungsgebiet

Das Planungsgebiet liegt im Westen von Graz im Bezirk Lend, östlich der Alten Poststraße und nördlich der Kratkystraße und weist eine Gesamtfläche von ca. 38.262m² auf. Derzeit steht das Gst.Nr. 1185/7, KG 63105 Gries, 5. Bezirk Lend, im grundbürgerlichen Eigentum der BIG- Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H.

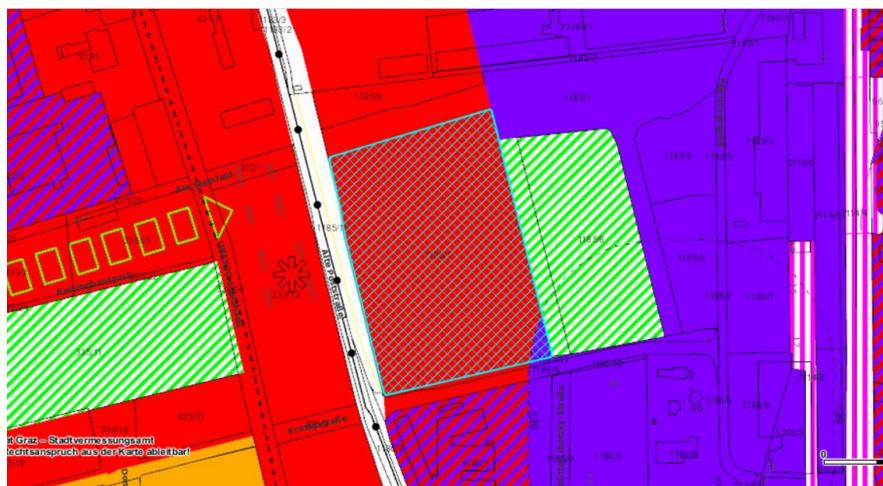
Q 12 –Projektentwicklung eins GmbH

Q 12 –Projektentwicklung zwei GmbH

Q 12 –Projektentwicklung drei GmbH

• Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen

4.0 Stadtentwicklungskonzept i.d.g.F



Auszug aus dem Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes.

Die karierte Fläche markiert die Gst.Nr. 1185/7, KG 63105 Gries.

Stadtzentrum/Bezirks- u. Stadtteilzentrum §10, §11 (rote Fläche)

Teilbereich innerhalb des Seveso III-Gefahrenbereiches -

Industrie, Gewerbe §16 (violette Fläche, ca.486m²)

Im Stadtentwicklungskonzept wird im §10 (Stadtzentrum) und §11 (Bezirks- und Stadtteilzentrum) unter anderen Folgendes verordnet:

- *Stärkung der Funktionen des Stadtzentrums und seiner urbanen Mischung aus Verwaltung, Kultur, Tourismus, Einzelhandel, Freizeitgestaltung und Unterhaltung sowie Wohnen.*
- *Sicherung der Wohnfunktion und Erhaltung bzw. Verbesserung eines entsprechenden Wohnumfeldes.*
- *Erhaltung und Gestaltung der Straßen- und Platzräume...*
- *Sicherung eines engmaschigen Geh- und Radwegenetzes*

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

§26 gem. 4.02 STEK Entwurf 2. Auflage

BAULANDDURCHGRÜNUNG (bezughabende Auszüge)

(21) *Durchgrünung des Stadtgebietes insbesondere durch:*

- *Begrünung von Lärmschutzwänden und Stützmauern*
- *Intensive Begrünung von Tiefgaragen. Die oberste Decke von nicht überbauten Tiefgaragen und anderen nicht überbauten unterirdischen Räumlichkeiten ist niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände mit einer Vegetationstragschicht von mindestens 70 cm zu überdecken und gärtnerisch zu gestalten...*

(22) *Erhalt des Grundwasserhaushaltes insbesondere durch*

- *Erhalt eines Mindestanteils an unversiegeltem und nicht unterbautem Boden von 10% pro Bauplatz*
- *Begründete Ausnahmen sind unter Einholung eines städtebaulichen Gutachtens zulässig.*

(24) *Forcierung von begrünten Dächern zur Wasserretention und zur Verbesserung des Kleinklimas insbesondere durch*

- *Begrünung von neu errichteten Flachdächern und Dächern bis zu einer Neigung von 10° ...Für maximal 1/3 der Dachfläche kann eine Ausnahme beispielsweise für die Errichtung von technischen Aufbauten oder Dachterrassen erteilt werden....*

Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept i.d.g.F

- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1):
 - Lage innerhalb der Kernstadt
 - Lage innerhalb der Vorrangzone für Siedlungsentwicklung
- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):
 - Grundwasserschongebiet
 - Sicherheitszone Flughafen Graz Thalerhof
 - Im nördlichen Bereich teilweise von ALTL betroffen : *Altlasten Verdachtsflächen bzw. Altablagerungen lt. FA 17c*
- Verkehr – ÖV Erschließung (Deckplan 3):
 Derzeit lediglich tw. im 500m, gesamt im 1000 m-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 einmündend in Arbeit. Zwischenzeitlich wird eine provisorische Buslinienführung (Nr. 51) bis zur Herstellung der Straßenbahnlinie die ÖV- Versorgung gewährleisten.

1.0 Räumliches Leitbild (Karte 4) 2.Entwurfsauflage: Planungsgrundlage (dzt. in Auflage, noch nicht rechtswirksam):

Bereichstyp 12 „Entwicklungsgebiet“

Charakteristik: zurzeit großflächig unbebaute Gebiete, Konversionsflächen oder Bereiche, die künftig einer Umstrukturierung unterzogen werden; die angestrebte Charakteristik wird jeweils erst im Zuge weiterführender Planungen festgelegt.

Festlegungen zum Bereichstyp Gesamtstadt (§6-Auszug):

Funktionsdurchmischung: Im Zuge von Bebauungsplänen verbindliche Festlegungen treffen.

Zulässige Formen der Parkierung: Tiefgarage (im Neubaufall)...



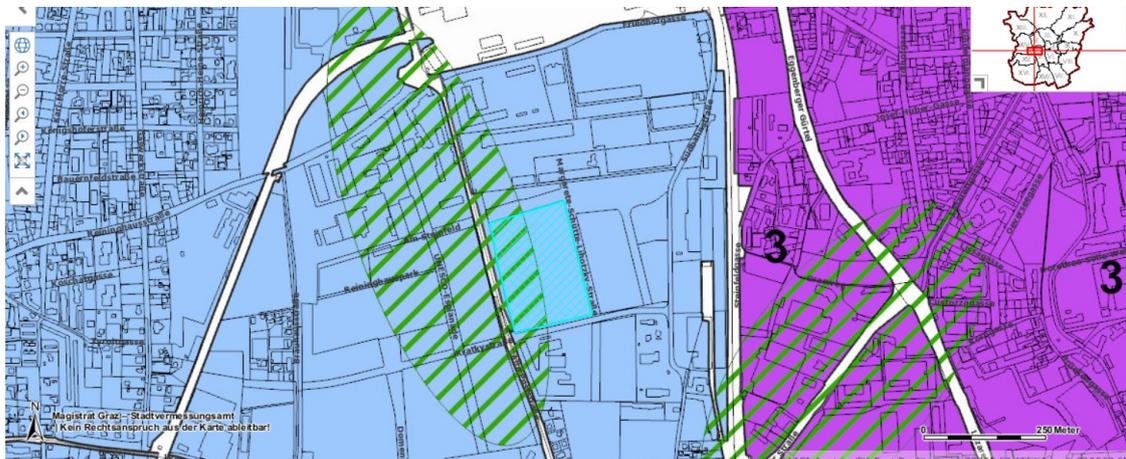
Auszug aus dem 1.0 Räumlichen Leitbild , 2. Entwurfs-Auflage, Bereichstypenplan. Die karierte Fläche bezeichnet die Gst.Nr. 1185/7, KG 63105 Gries. Die blaue Umrandung die Grenzen des Entwicklungsgebietes.

§8 Festlegungen zu den Bereichstypen Teilraum Nr. 12 – Wetzelsdorf Reininghaus

Die blaue Fläche symbolisiert den Teilraum 12: Keine weiteren Festlegungen für Entwicklungsbereiche im Teilraum 12.

Die grüne Schraffur stellt die *Hochhausstandorte* gem. §10 dar.

Nachdem in der Verordnung die maximale Gebäudehöhe mit 35,0m festgelegt wird, ist davon auszugehen, dass kein Gebäude mit einem Fluchtniveau von mehr als 32m errichtet werden kann.



Auszug aus dem 1.0 Räumlichen Leitbild , 2. Entwurfs-Auflage, Bereichstypenplan Teilraumabgrenzungen. Die karierte Fläche bezeichnet die Gst.Nr. 1185/7, KG 63105 Gries, die grüne Schraffur stellt die Hochhausstandorte gem. §10 dar.

4.0 Flächenwidmungsplan (seit 22.03.2018 rechtskräftig):

„Aufschließungsgebiet (Nr. V.02) - Kerngebiet“

Bebauungsdichte: 0,8 – 2,0



Auszug aus dem 4.0
Flächenwidmungsplan i.d.g.F

Die karierte Fläche markiert
die Gst.Nr. 1185/7, KG
63105 Gries.
Die vertikal schraffierte
Fläche symbolisiert
Altablagerungen lt. FA 17c.

Die Aufschließungserfordernisse für das gegenständliche Planungsgebiet werden nach dem 4.0 Flächenwidmungsplan i.d.g.F gemäß § 3 Aufschließungsgebiete (V.02) Abs 1. wiedergegeben:

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 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.*
11. *Bodensanierung bei Altlasten, Altlastenverdachtsflächen oder Altablagerungen, Erstellung eines Bodengutachtens mit Sanierungskonzept bzw. mit Maßnahmen zur fachgerechten Deponierung von Aushubmaterial.*

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 Rahmenplanes Reininghaus (ÖV, Radwege, Parkierung usw.)*
- d) *Platzgestaltung gem. Rahmenplan Reininghaus im Ausmaß von rund 20% der Baulandfläche.*

Deckpläne zum 4.0 Flächenwidmungsplan (seit 22.03.2018 rechtskräftig):

- Baulandzonierungsplan (Deckplan 1):
Bebauungsplan erforderlich
- Beschränkungszonen für die Raumheizung (Deckplan 2) gem.§30(7) StROG 2010 idF LGBL Nr. 139/2015 iVm § 10Abs 2und 3der VO zum 4.0 Flächenwidmungsplan:
Bei Neuerrichtung oder Austausch anzeigespflichtiger Heizanlagen (über 8 kW Nennheizleistung) besteht im Geltungsbereich ein Verbot für das Heizen mit festen Brennstoffen.

Diese Brennstoffe können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn es sich um automatisch beschickte oder um „ortsfest gesetzte Öfen und Herde (Gem. Stmk. Feuerungsanlagengesetz FAnIG LGBl. 72/2001 §2Z20) für feste Brennstoffe *mit elektronischer Abbrandregelung*“ handelt, die den Grenzwert für die Staubemission von 4,0g je m² Bruttogeschossfläche des Gebäudes pro Jahr nicht überschreiten.

Der Bauplatz liegt innerhalb des Geltungsbereiches.

- Hochwasserabfluss Mur und Grazer Bäche mit Darstellung des Gefahrenzonenplanes der Wildbach- und Lawinenverbauung (Deckplan 3):
Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Gefährdungszonen.
- Baulandmobilisierungsplan (Deckplan 4):
Für die Liegenschaft existieren bestehende Mobilisierungsverträge.

Karten zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

- Gemeindeabwasserplan (Karte 1):
Das Planungsgebiet liegt im *kommunalen Entsorgungsbereich*.
- Verkehrslärmkataster – Straßenverkehrslärm (Karte 2A):

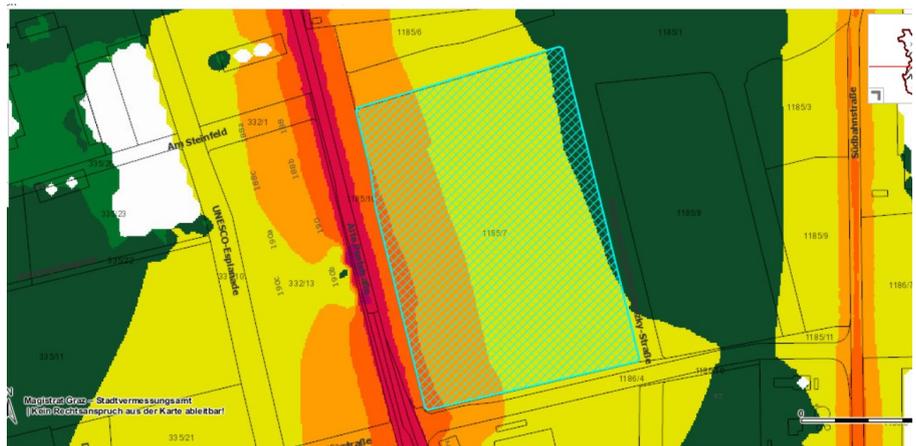
KARTE 2A 4.0 FLÄCHENWIDMUNGSPLAN DER LANDESHAUPTSTADT GRAZ - ENTWURF

Verkehrslärmkataster

Straßenverkehrslärm

L_{A,eq} indB (Nacht)

30 - 35
35 - 39
39 - 43
43 - 47
47 - 51
51 - 55
55 - 59
59 - 63
63 - 67
67 - 71
71 - 75
75 - 79
79 - 83



Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan i.d.g.F. - Verkehrslärmkataster, Karte 2A. Die karierte Fläche markiert die Gst.Nr. 1185/7, KG 63105 Gries.

- Verkehrslärmkataster – Bahn/Fluglärm (Karte 2B):
Das Grundstück ist primär nordwestlich von Bahnlärm belastet [ca.50dB (L_{A,eq} Nacht)]

Nutzungsbeschränkungen (Karte 6):



Auszug aus der Karte 6 zum 4.0 Flächenwidmungsplan i.d.g.F

Die karierte Fläche markiert die Gst.Nr. 1185/7, KG 63105 Gries, den Gültigkeitsbereich des Bebauungsplangebietes.

Die vertikal schraffierte Fläche symbolisiert *Altablagerungen* lt. FA 17c, die horizontale, braune Schraffur stellt *archäologische Fundstellen* dar, die schwarz strichlierte die Grenze der *Sicherheitszone - Abstand zu Seveso Betrieben*.

- Tw. Altablagerungen
- Archäologische Fundstellen
- Sanierungsgebiete – Seveso III - Sicherheitszone - Abstand zu Seveso Betrieben
- Grundwasserschongebiet
- Sicherheitszone Flughafen Graz Thalerhof

Sonstiges:

- Kommunales Energiekonzept 2017 (KEK)

Aktuelles Versorgungsgebiet Fernwärme und kurzfristiges Erweiterungsgebiet (2017 bis ca. 2025).

Es wird auf das „Energiemodell Graz-Reininghaus“ mit dem Ziel einer weitgehenden Energieautarkie verwiesen. Es ist beabsichtigt, mittels Abwärme eines angrenzenden Betriebes eine Nahwärmeversorgung zu entwickeln.

- Stadtklimaanalyse:

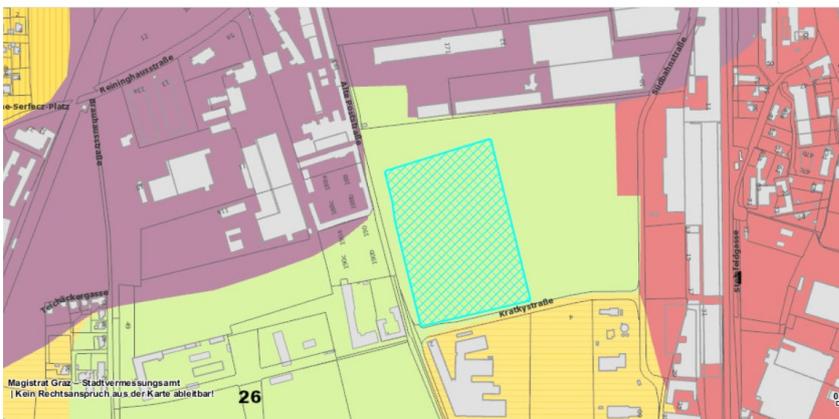
Für das gesamte Gebiet des Rahmenplanes wurde eine stadtklimatologische Untersuchung erstellt (Autoren: LAZAR, SULZER & KERN, 2004).

Auf die Klimatopkarte bzw. die Planungshinweise wurde im Entwurf bestmöglich Rücksicht genommen:

Klimatop: isolierte Grünfläche, häufig mit der Ausbildung stagn. Kaltluft (mäßig kalt)

Klimatische Besonderheit: unbebaute Freiflächen (vorwiegend landwirt. Nutzung)

Planerische Empfehlung: Mittlere Bebauung unter Berücksichtigung der Schaffung von klimawirksamen Parks möglich.



Auszug aus der
Kimatopkarte.

Die karierte Fläche markiert
die Gst.Nr. 1185/7, KG
63105 Gries, den
Gültigkeitsbereich des
Bebauungsplangebietes.

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



Adaptiertes Grünes Netz
(Auszug).

Die karierte Fläche markiert die
Gst.Nr. 1185/7, KG 63105 Gries,
den Gültigkeitsbereich des
Bebauungsplangebietes.

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.“

WEITERE GRUNDLAGEN:

Sicherheitsstadtkarte Belastungskategorien: Bombenblindgängerkataster der Stadt Graz

- Die Liegenschaft ist von der gelben und roten Zone betroffen.



Bombenblindgängerkataster (Auszug).

Die Gst.Nr. 1185/7, KG 63105 Gries, befindet sich zwischen der Alten Poststraße und der Margarete-Schütte-Lihotzky-Straße.

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 - der RAHMENPLAN GRAZ-REININGHAUS erarbeitet. Der Endbericht von 2010 liegt der städtebaulichen Stellungnahme zugrunde. Für das zu bearbeitende Areal sind die entsprechenden Inhalte prinzipiell zu beachten. Das Ausmaß der Abweichungen gegenüber dem Rahmenplan in Form einer Abstimmung auf die zwischenzeitlich stattgefundenen Verfahren soll im Sinne einer Weiterentwicklung untersucht werden.



Auszug aus der zeichnerischen Darstellung des Rahmenplanes Graz Reininghaus 2010. Der gelbe Pfeil zeigt in Richtung Quartier 12.

Hinweis: Östlich der Liegenschaft hat sich der Zuschnitt bzw. die Lage des Sportplatzes und des Quartier 12a verändert (siehe Flächenwidmungsplan).

Städtebauliches Konzept:

Vom, im Rahmenplan entwickelten, „Stadtmodell“ wurden die 4 wesentlichen Elemente übernommen:

Die Vernetzung mit der Umgebung, die robuste Grundstruktur, die Einteilung in unabhängige Quartiere und die zentrale Nord-Süd verlaufende Hauptachse ÖV.

Quartier 12:

Die Details des Rahmenplanes sind dem anschließend auszugsweise wiedergegebenen Ausschnitt des Quartierkataloges zu entnehmen (siehe auch Beilage 2):

„Bebauungsgrad: 0,5; Geschoßanzahl: max. 7; Versiegelungsgrad: 50%;

Nutzung: Wohnen (W); Büro und Verwaltung, Forschung (B), Gewerbenutzung im Rahmen der Verträglichkeit (G), Handel im Rahmen der Widmung (H - kein EKZ), Gastronomie im EG/ Sockelgeschoss (g)

***Quartiersgrenzen:** Norden: Anbindung Josef Huber Gasse...Süden: Kratkystraße...Osten: Anliegerstraße...*

Westen: Alte Poststraße...

***Quartiersbeschreibung:** Das Quartier liegt sehr gut erschlossen und einsehbar direkt an der Alten Poststraße. Es stellt zusammen mit dem Quartier 2 / Esplanade und dem Stadtteilspark den zentralen Bereich des Stadtteils dar. Der zentrale Platz bildet das urbane Gegenstück zum Stadtteilspark. Typologisches Vorbild sind die großen italienischen Piazzas die auch dementsprechend genutzt werden (Markt, Fest, etc.). Das östlich gelegene Stadtwäldchen wertet das Quartier auch für Wohnnutzungen auf (informelle Spielflächen etc....), gleichzeitig dient es als Abgrenzung/Schutz gegen die östlich gelegene Gewerbenutzung. Das Quartier ist von allen Seiten durch Straßen begrenzt, zwei davon sind übergeordnete Erschließungsstraßen.*

Das Quartier ist daher gut erreichbar, stark frequentiert und eignet sich gut für Nutzungen mit Publikumsverkehr.

Die Bebauung stellt das Gegenstück zur Esplanade dar und ist entsprechend dicht und kompakt zu entwickeln.

***Charakteristik des Stadtquartiers aus Sicht des Freiraums:** Der zentrale Bereich an der Alten Poststraße wird ganz wesentlich vom Stadtteilplatz bestimmt. Dichte, urbane Nutzungen bestimmen nicht nur die Bebauung sondern auch den Freiraum.*

***Milieu:** zentral, allseitig umschlossen belebt, gut erschlossen, am und im Geschehen. Dicht, offen, großstädtisch aber mit typisch Grazer Flair, differenzierte Nutzungen, belebt, städtischer Platz, durchlässig zu den dahinter liegenden Stadtteilen, business-Atmosphäre, shoppen und essen, zentraler öffentlicher Raum.*

Bebauungskriterien:

Alte Poststraße:** Die Bedeutung der Alten Poststraße und deren **Transformation vom derzeitigen Erscheinungsbild einer Landstraße zu einem städtischen Boulevard** sind in der Bebauung zu berücksichtigen. **Ein zusammenhängendes Gestaltungskonzept der Alten Poststraße ist erforderlich. Insbesondere der Übergangsbereich zur Esplanade (Quartier 2) muss sehr sorgfältig ausgebildet werden um ein Auseinanderklaffen der beiden Stadtteile zu verhindern. Quartier 12 und 2 sollen so eng wie nur möglich miteinander verbunden werden. Der zentrale Platz ist an den 3 Seiten von Arkaden gesäumt.

Baugrenzenlinien / Baufluchtlinien:

Westen: Baufluchtlinie zur Alten Poststraße und um den zentralen Platz; Süden: Baufluchtlinie Kratkystraße;

Zentral: Baugrenzenlinien bei Durchwegung zwischen Platz und Quartier 12a

***Bestandsbauten:** kein erhaltenswerter Bestand vorhanden*

***Erschließung MIV:** Kratkystraße; Nord-Süd Anliegerstraße zwischen Friedhofstraße und Kratkystraße*

***Erschließung Garagen:** von der östlich gelegenen Anliegerstraße und von der Kratkystraße aus*

***Erschließung ÖV:** Straßenbahn Esplanade*

***Fuß- u. Radwegverbindung:** Ost-West-Verbindung zwischen Alter Poststraße und Südbahnstraße zweifach*

Sonstige im öffentlichen Straßenraum

Hinweis: Siehe aktuelle, detaillierte Stellungnahme der Verkehrsplanung, die die fachliche Grundlage für dieses Verfahren darstellt

***Baumpflanzungen** entlang der Ost-West-Durchwegungen*

***Durchwegung** mindestens 2 öffentliche Wegverbindung in Ost-West-Richtung als wichtige und attraktive*

Fußwegrelation zwischen Stadtteilplatz und Bezirkssportplatz, mindest 1 öffentliche Wegverbindung in Nord-Süd-Richtung (in Verlängerung der östlichen Kante des Stadtteilplatzes)

Immissionen / Maßnahmen:**Lärm- und sonstige Immissionsquellen:**

- **Verkehrslärm Alte Poststraße und Anbindung Josef Huber Gasse**
- **Bestehende Gewerbebetriebe entlang Alte Poststraße (Teubl Kormann),**
- **Marienhütte: Staub, NOX-Immissionen**
- **Marienhütte und Gewerbebetriebe entlang Südbahnstraße**
- **Linde**
 - *Eine Wohnnutzung ist aus städtebaulicher Sicht sinnvoll und daher anzustreben. Sie ist möglich, wenn das Quartier nach außen (zur Marienhütte und zur Alten Poststraße) geschlossen bebaut wird und Wohnräume nur nach innen orientiert werden. Dies gilt auch für die oberen Geschosse.*
 - *Einbindung des Umweltamtes und Berücksichtigung der entsprechenden Vorgaben,*
 - *Bauliche Ausformung der Baukörper in Abhängigkeit der Nutzung,*
 - *Schallschutzmaßnahmen (z.B. Schallschutzfenster) bzw. Gebäudeorganisation insbesondere die Lage der Wohnräume in Abhängigkeit von Schalltechnischem Gutachten.*

Sevesoschutzgebiet

Ein kleiner Teil des Quartiers im Süd-Osten liegt im Geltungsbereich der Seveso II-Richtlinie.

Es gilt im eingezeichneten Sicherheitsabstand die Seveso II bzw. III Richtlinie mit den entsprechenden Auflagen für Bauvorhaben und Nutzungen. (für die Bestandsdauer der Fa. Linde).“

Gebietscharakter:**Großräumige Lage:**

Das Planungsgebiet liegt im Westen von Graz in der KG Gries, östlich der Alten Poststraße, nördlich der Kratkystraße und südlich der künftigen Verlängerung der Josef-Huber-Gasse.

Stadtteil Graz Reininghaus:

Westlich der Alten Poststraße wird gegenüberliegend Grst. 332/13 - Quartier 2 entwickelt, an dem sich wiederum westlich davon die Nord-Süd Hauptachse (UNESCO Esplanade) als öffentliche Verkehrsachse (Straßenbahn), das „städtische Rückgrat“ befindet, die ein wesentliches räumliches Element für den neuen Stadtteil Graz Reininghaus darstellt. In weiterer Folge befindet sich der öffentliche Reininghaus Park, der das grüne Herz des neuen Zentrums bilden wird.

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

Kleinräumige Umgebung:

- **Im Norden** grenzt die zukünftige Verlängerung der Josef Huber Gasse an. Nördlich der zukünftigen Straße sind diverse bestehende Betriebe angesiedelt. Im 4.0 Flächenwidmungsplan i.d.g.F. ist der nördlich an die Verkehrsfläche angrenzende Baulandbereich in vergleichbarer Breite zu Gst. 1185/7 als *Einkaufszentrum 2* mit einer *zeitlichen Nachfolgenutzung* als *[Kerngebiet] 59* (*Eintrittszeitpunkt :Aufgabe der bisherigen Nutzung für das gesamte Gebiet*) mit *Bebauungsplan* bzw. *Bebauungsplanpflicht* ausgewiesen.
- **Westen:** Es grenzt der u.a. mit Alleebäumen zu gestaltende Straßenraum der Alten Poststraße an. Westlich der Verkehrsfläche wird für das Quartier 2 ein Bebauungsplan aufbauend auf ein *Kooperatives Verfahren* parallel bearbeitet.
- **Im Süden** grenzt die Verlängerung der Kratkystraße an, die verkehrsplanerisch und stadträumlich gestaltet wird. Südlich der Kratkystraße befindet sich das Technologiezentrum.
- **Osten:** Im Osten grenzt zukünftig ein Sportplatz an. Nordöstlich und weiter östlich folgen als *Industriegebiet 1* ausgewiesene Bereiche. Östlich des Sportplatzes befindet sich das *Stahl- und Walzwerk Marienhütte GmbH* (Dreischichtbetrieb)



Luftbild 1 (2015): Auszug aus den GeoDaten-Graz. Die karierte Fläche markiert die Gst.Nr. 1185/7, KG 63105 Gries.

- **Bauplatz**

Der **Baulandanteil im Quartier 12** beträgt nach Abzug der Verkehrsflächen gemäß *4.0 Flächenwidmungsplan i.d.g.F.* ca. **38.262m²**.

- **Topographie/Baumbestand**

Der Gebietsbereich und das Planungsgebiet sind im Wesentlichen als „annähernd eben“ zu bezeichnen. Gemäß Luftbildauswertung liegt das Niveau des Planungsgebietes in etwa um die 361m (Höhenangabe im Präzisionsnivellement). Der Bereich der anschließenden Alten Poststraße liegt tw. etwas höher.

Das Planungsgebiet wurde als Ackerfläche genutzt und ist nicht mit Bäumen bestockt (siehe Luftbild).

- **Gebäudebestand**

Es sind derzeit keine oberirdischen Bauwerke im Planungsgebiet vorhanden.

- **Umwelteinflüsse**

Siehe „Immissionen / Maßnahmen“ - Auszug aus dem Rahmenplan Graz-Reininghaus.

- **Infrastruktur**

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

- **Erschließung/Verkehr**

Öffentlicher Verkehr

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

MIV (motorisierter Individualverkehr)

Das Planungsgebiet liegt an der Landesstraße Alte Poststraße, der Gemeindestraße Kratkystraße und ist im Osten und Norden von weiteren, zukünftigen Gemeindestraßen umgeben (Osten: *Margarete Schütte-Lihotzky-Straße*/ Norden: *Am Steinfeld*).

Der Anschluss der Liegenschaft an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die Kratkystraße bzw. die Alte Poststraße.

Die nächstgelegenen Hauptverkehrsstraßen für den Kfz-Verkehr sind die Landesstraße B67-Grazer Straße (Bahnhofgürtel, Eggenberger Gürtel, Lazarettgürtel, Triester Straße) und die Landesstraße B70 Packer Straße (Kärntner Straße). Diese stellen die direkte Verbindung zum überregionalen Straßennetz dar.

Geh- und Radwege

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

Im Rahmen der Stadtteilentwicklung Graz-Reininghaus ist ein umfassender Ausbau des Geh- u. Radwegenetzes vorgesehen.

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.

Entsorgung Abfall:

Auf Basis der bestehenden gesetzlichen Bestimmungen (Abfallwirtschaftsgesetzes, Stmk. AWG, Abfuhrordnung der Stadt Graz) werden im Stadtgebiet Graz derzeit 8 verschiedene Fraktionen (Restmüll, Bioabfälle, Altpapier/Kartonagen, Weißglas, Buntglas, Kunststoffverpackungen, Metallverpackungen und Alttextilien) getrennt gesammelt.

Unabhängig von der Nutzung der Liegenschaft (Wohnbau, gemischte Nutzung, Gewerbenutzung) sind für die anfallenden Abfälle entsprechend des Aufkommens ausreichend große Sammelstellen (Müllräume, Müllplätze) auf der Liegenschaft vorzusehen.

Eine ungehinderte Zufahrt mit den Abfallsammelfahrzeugen (3 Achs – LKW) zu den Aufstellplätzen der Sammelbehälter ist jedenfalls sicherzustellen. Die detaillierten örtlichen Erfordernisse sind mit der von der Stadt zur Durchführung der Sammlung beauftragten Holding Graz abzustimmen.

Informationen zur Abfallsammlung finden Sie unter:

<https://www.holding-graz.at/abfall/kundinnenservice/bauherreninfo.html>

Aufhebung als Aufschließungsgebiet

Folgende Aufschließungserfordernisse sind für das gegenständliche Planungsgebiet gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan festgelegt:

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 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.*
11. *Bodensanierung bei Altlasten, Altlastenverdachtsflächen oder Altablagerungen, Erstellung eines Bodengutachtens mit Sanierungskonzept bzw. mit Maßnahmen zur fachgerechten Deponierung von Aushubmaterial.*

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.)*
- d) *Platzgestaltung gem. Rahmenplan Reininghaus im Ausmaß von rund 20% der Baulandfläche.*

Das Aufschließungserfordernis unter Punkt 6.: Lärmfreistellung gegenüber emittierenden Straßen- od. Schienenverkehr sowie gegenüber emittierenden Gewerbe- und Industriebetrieben wurde in der städtebaulichen Konzeption des Bebauungsplanes hinsichtlich der Baukörperstellung berücksichtigt erfordert jedoch über das Bebauungsplanverfahren hinausgehende Maßnahmen. Der schallschutztechnische Nachweis ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

Das Aufschließungserfordernis unter Pkt 11.: *Bodensanierung bei Altlasten, Altlastenverdachtsflächen oder Altablagerungen, Erstellung eines Bodengutachtens mit Sanierungskonzept bzw. mit Maßnahmen zur fachgerechten Deponierung von Aushubmaterial* erfordert ebenso über das Bebauungsplanverfahren hinausgehende Maßnahmen, die im Zuge des Bauverfahrens zu erbringen sind.

Die verbleibenden Aufschließungserfordernisse können durch die Erstellung des vorliegenden Bebauungsplanes als erfüllt angesehen werden:

Ad Punkt 3.: Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)

Die innere Erschließung ist mit den Festlegungen des Bebauungsplanes als gegeben anzusehen. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt ausschließlich über das öffentliche Gut Kratkystraße und in weiterer Folge über die Erschließungsstraße (siehe Eintragung im Plan „TG“). Die Erschließung innerhalb des Quartiers bleibt überwiegend verkehrsfrei (siehe *Verkehrsanlagen – KFZ-Verkehrerschließung*).

Ad Punkte 4. und b.: Maßnahmen zur Förderung der Sanften Mobilität im Sinne des Rahmenplanes Graz – Reininghaus (ÖV, Radwege, Parkierung usw.)

Dazu wurde zwischen den Grundeigentümern und der Stadt Graz eine zivilrechtliche Vereinbarung getroffen, die auf den Erkenntnissen des Rahmenplan Graz Reininghaus basiert. Diese 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 wurde von den Grundeigentümerinnen gegenständlichen Quartiers unterzeichnet und liegt zur Unterfertigung durch die Stadt Graz parallel als Gemeinderatsstück vor. Das Aufschließungserfordernis kann somit als erfüllt betrachtet werden.

Ad Punkt 5.: öffentlich nutzbare Durchwegung für den Fuß und Radverkehr

Die Erfüllung dieses Aufschließungserfordernisses ist durch eine zivilrechtliche Vereinbarung zwischen der Grundeigentümerin des Planungsgebietes und der Stadt Graz (Abteilung für Immobilien) als rechtlich gesichert zu betrachten (*Übereignung von insgesamt ca. 3.630m² großen Verkehrsflächen in das öffentliche Gut der Stadt Graz; Übereignung einer ca. 11.378m² großen Fläche zur Errichtung eines öffentlichen Platzes in das öffentliche Gut der Stadt Graz*).

Ad Punkt 7.: Bebauungsplanpflicht, Geordnete Siedlungsentwicklung, Erfordernis zur Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild.

Im Vorfeld der Bebauungsplanerstellung wurde ein Wettbewerb durchgeführt. Mit der Umsetzung des hierbei erstgereichten Gestaltungskonzeptes im vorliegenden Bebauungsplan kann eine geordnete Siedlungsentwicklung und eine Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild gewährleistet werden.

Ad Punkt 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.

Für das Quartier 12 wird gemäß Rahmenplan Graz-Reininghaus bzw. den Vorgaben der Abteilung für Verkehrsplanung (A10/8) eine Zu- u. Ausfahrt für den motorisierten Individualverkehr im Bereich der Kratkystraße (öffentliches Gut) bzw. über die zuk. im öff Gut gelegene Erschließungsfläche definiert.

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 daher 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 Ausbaumaßnahmen dargestellt.“

Wesentlicher Bestandteil des Verkehrskonzeptes des Rahmenplans und Basis für den reduzierten Kfz-Stellplatzschlüssel ist eine gute ÖV-Versorgung von Beginn der ersten Nutzungen an. Kernstück der ÖV-Versorgung ist die Ende 2021 in Betrieb gehende Straßenbahnlinie nach Reininghaus, die an der Wetzelsdorfer Straße eine Haltestelle besitzen wird. Die Projektgenehmigung für den Bau wurde in der Sitzung des Gemeinderates am 8.2.2018 einstimmig beschlossen. Ergänzt wird das ÖV-Angebot von einer neuen Buslinie 66, die ab September 2019 von Wetzelsdorf nach St. Peter entlang der Wetzelsdorfer Straße führen wird (GR-Beschluss 14.6.2018) und sowohl bei der Brauhausstraße als auch am Wetzelsdorfer Platz zukünftig eine Haltestelle haben wird. Das BPL-Areal wird damit von Beginn der ersten Nutzungen an gut an den ÖV angebunden sein.

Neben der Infrastruktur für den Kfz- und öffentlichen 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 werden zwischen den GrundeigentümerInnen und der Stadt privatrechtliche Verträge abgeschlossen, um Maßnahmen zur Förderung der sanften Mobilität durch die GrundeigentümerInnen sicherzustellen.

Ebenso wird eine Kfz-Stellplatzbeschränkung für Graz-Reininghaus mittels des Bebauungsplanes verordnet, sodass trotz der neuen Nutzungen ein noch verträgliches Kfz-Verkehrsaufkommen für das Straßennetz erzielt wird.

Das Aufschließungserfordernis kann somit als erfüllt betrachtet werden.

Ad Punkt d.: Platzgestaltung gem. Rahmenplan Reininghaus im Ausmaß von rund 20% der Baulandfläche.

Die Lage des Platzes entspricht im Wesentlichen der des Rahmenplanes.

Das Ausmaß der Platzfläche überschreitet das Ziel der 20% der Baulandfläche.

Um eine entsprechende Gestaltungsqualität des Platzes zu sichern wird in weiterer Folge ein Wettbewerbsverfahren stattfinden. Dies ist im städtebaulichen Vertrag festgeschrieben.

Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2-7 der VO)

Der prämierte Wettbewerbsentwurf (Basis Rahmenplan Graz Reininghaus) wurde hinsichtlich der städtebaulichen Ziele und der Juryauflagen geprüft. Das Gestaltungskonzept wurde vom siegreichen Büro im Auftrag der Stadtplanung weiterentwickelt und als Grundlage für den Bebauungsplan herangezogen.

Die Planungsidee geht von einem, von der Alten Poststraße ausgehenden, großzügigen Platz aus. Eine Verbindung über das Quartier 2 zum „Reininghauspark“ ist das Ziel. Das Projekt nimmt diese Verbindungen durch die Wahl der Baukörperstellung auf.

Auszugsweise Zitate aus der Projektbeschreibung im Wettbewerbsprotokoll:

„Das geforderte Raumprogramm wird in fünf polygonale Baublöcke mit von West nach Ost abnehmender Geschossanzahl untergebracht. Die Schulen sind Teil des Bebauungsmusters und keine städtebaulichen Solitäre. Die erwähnten Baublöcke definieren wiederum einen Zuschnitt aus der Orthogonalität ausgedrehten Platz mit großzügiger und räumlich interessanter Verbindung zum Vorplatz der Schule und in weiterer Folge zum Sportbereich im Osten des Quartiers. Öffnungen innerhalb der Blöcke und die angebotene Höhenstaffelung nehmen den Baublöcken ihre Hermetik und schreiben einen Teil der Geschichte bisheriger, teilweise umgesetzter Bebauungsmuster im Areal auf wohltuend einfache Weise fort...

Kritisch wird die Mittelgangerschließung der ostseitigen Hofflügel gesehen, weil dadurch reine Ostwohnungen (Richtung Lärm Emittent) entstehen... Abhilfe könnten durchgesteckte Wohnungen mit einem höheren Erschließungsanteil in diesen Bereichen schaffen... Eine zukünftige Erweiterung der Schulen scheint unproblematisch...“

Ziel des Gestaltungskonzeptes war es u.a. die im Protokoll auf S18 festgehaltenen Empfehlungen der Jury bestmöglich in die Inhalte des Bebauungsplanes einfließen zu lassen.

Besonderes Augenmerk wurde der Optimierung des Projektes in Hinblick auf die lärmtechnischen Aspekte in Zusammenhang mit der Beibehaltung der im Siegerprojekt entwickelten Höhenstaffelung gegeben.

Anbei werden die Jury Empfehlungen wortwörtlich zitiert:

- *„Der Entwurf ist unter lärmtechnischen Aspekten weiter zu optimieren. Hierbei wird festgehalten, dass die entwickelte Höhenstaffelung der Bebauung beibehalten werden soll.*
- *Reine Ost- orientierte Wohnungen sind zu vermeiden. Hier wird eine Überarbeitung der Erschließungs- und Grundrisstypen notwendig sein.*
- *Das entwickelte Konzept der Höfe stellt eine wesentliche Qualität des Entwurfes dar und ist der weiteren Ausarbeitung zugrunde zu legen.*
- *Das entwickelte Konzept für die Einbindung der Schulen ist der weiteren Planung wie den folgenden Wettbewerben zugrunde zu legen.*
- *Jeder Bauplatz der Wohnbebauung sollte eine eigene Architektursprache erhalten. Dies gilt es bei den folgenden Wettbewerben entsprechend zu thematisieren.*
- *Bezogen auf den nachfolgenden Realisierungswettbewerb Wohnbau empfiehlt die Jury die Zusammenarbeit von den Architekturbüros mit FreiraumplanerInnen“*

Ziel des Bebauungsplanes ist die bestmögliche Sicherung der städtebaulichen und architektonischen Qualitäten des adaptierten Wettbewerbsergebnisses für die Umsetzung.

Ad §2 Bauplätze

Es werden 6 Bauplätze mit den Bezeichnungen 1, 2 und 3 westlich der Erschließungsfläche sowie 4, 5 und 5a östlich festgelegt. Eine Abweichung der Größe der Bauplätze („ca.“) ist nur aufgrund von geringfügigen Anpassungen hinsichtlich der Genauigkeit (Vermessung - GIS - Kataster) zulässig. Die Festlegung der Bauplätze wurde in etwa gemäß der Baumassenverteilung im Wettbewerbsergebnis vorgenommen. Bauplatz 5a ist bis auf Maßnahmen, die einer nutzungsgemäßen Freiflächengestaltung dienen - wie z.B. Freiflächen für eine Volksschule und damit verbundene Baumaßnahmen wie z.B. blickdurchlässige Einfriedungen - unbebaubar. Die Bauplatzgrenzen entsprechen jeweils den äußeren Bauflucht- bzw. Baugrenzlinien. Ausnahme bildet eine kleine Dreiecksfläche bei Bauplatz 5 im Südwesten (schwarz strichliert). Der Bauplatz 5a, ergibt sich südlich des Bauplatzes 5 aus den Grenzen der umliegenden Verkehrs- bzw. Erschließungsflächen.

Ad §3 Bebauungsweisen, Nutzungen

§3(1) Um eventuelle zukünftige weitere Bauplatzteilungen nicht zu verunmöglichen sind alle Bebauungsweisen zulässig.

§3(2) Unter Einhaltung der Baumassenverteilung (Baugrenzlinien und Höhenzonierungslinien) sind Abstandsunterschreitungen im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes zulässig. Damit soll das Konzept des Wettbewerbsergebnisses umsetzbar sein bzw. der prämierte Entwurf als städtebauliches Ensemble im Interesse des Ortsbildes gesichert werden.

Allgemein sind Abstandsunterschreitungen im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes nur dann möglich, wenn Belichtung und Belüftung (OIB) und Aussicht je nach Nutzungsart ausreichend berücksichtigt werden. Dies dient der Umsetzung der Ziele von Reininghaus: Schaffung eines neuen dichten Stadtteils - vor allem in den zentralsten Bereichen des Kerngebietes. Ebenso soll der Entwurfsgedanke der „Innenhöfe“ mit baulichen Unterbrechungen umsetzbar sein. Eventuelle spätere Teilungswünsche sollen bei gleichen städtebaulichen Baumassenverteilungen nicht durch eine Abstandsthematik verunmöglicht werden, wiewohl jedoch andere städtebauliche Parameter wie z.B. die Einhaltung der verordneten maximalen Bebauungsdichte je Bauplatz nachzuweisen ist.

§3(3) Maximaler Anteil der Wohnnutzung:

Das Stmk ROG §41(2)5 ist Grundlage der Verordnungsermächtigung der Festlegung von bestimmten Nutzungen. Nur durch einen funktionierenden Nutzungsmix kann längerfristig das Fundament für einen neuen, belebten, funktionierenden Stadtteil gelegt werden, mit dem sich die Bewohner identifizieren. Vorrangig sollen die baulichen Voraussetzungen für diesen Nutzungsmix gesichert werden. Aus städtebaulicher Sicht gibt es ein Bekenntnis dazu, dass ein maximal mögliches Ausmaß an städtischer Wohnnutzung erreicht werden soll.

Der Rahmenplan Graz Reininghaus beschreibt zum Thema der Nutzungen u.a. für dieses Quartier 12 (Zitat:)

„Eine Wohnnutzung ist aus städtebaulicher Sicht sinnvoll und daher anzustreben. Sie ist möglich, wenn das Quartier nach außen (zur Marienhütte und zur Alten Poststraße) geschlossen bebaut wird und Wohnräume nur nach innen orientiert werden. Dies gilt auch für die oberen Geschosse.

- *Einbindung des Umweltamtes und Berücksichtigung der entsprechenden Vorgaben,*
- *Bauliche Ausformung der Baukörper in Abhängigkeit der Nutzung,*
- *Schallschutzmaßnahmen (z.B. Schallschutzfenster) bzw. Gebäudeorganisation insbesondere die Lage der Wohnräume in Abhängigkeit von Schalltechnischem Gutachten.“*

Die vorgelagerte Studie „Bildungscampus“ hat Lagen für „sonstige Nutzungen“ aufgezeigt.

Der Wettbewerb hat sich u.a. mit der Frage der Nutzungsmöglichkeiten und dem jeweiligen Ausmaß beschäftigt.

Zitat:

*„...**Welcher Anteil an Wohnen möglich ist**, ist ein wesentlicher Teil der Aufgabe des Verfahrens: eine **nachvollziehbare detaillierte Untersuchung der möglichen Nutzungen bzw. deren mögliche Lage** und die daraus zu ziehenden Schlüsse. - Überprüfung des tatsächlich möglichen, maximalen Prozentanteils der Wohnnutzung. In Anlehnung an die bisherigen Festlegungen sind die Anteile der **Wohnnutzungen** jedenfalls mit **60%** der möglichen Bruttogeschossfläche **maximiert**. Der Anteil der Nichtwohnnutzung hat für das gesamte Bebauungsplangebiet mind. 40 % zu betragen...“*

Der Ausschluss der Wohnnutzung auf den östlich der Erschließungsstraße gelegenen Bauplätzen 4 und 5 reagiert auf die angrenzenden Betriebe. Der aus den o.a. Vorarbeiten entwickelte, verbleibende Prozentanteil des Mindestmaßes an Nichtwohnnutzung für die Bauplätze 1,2 u.3 wurde daher rechnerisch ermittelt (mindestens 17% Nichtwohnnutzung). Bei Einschränkungen durch von der Umgebung ausgehenden Belastungen, die sich architektonisch strukturell, funktionell bzw. bautechnisch nicht lösen lassen, ist die Erforderlichkeit von zusätzlichen Nichtwohnnutzungen im Bauverfahren zu prüfen. Gegebenenfalls ist dieser Anteil der Nichtwohnnutzung im Bauverfahren zu erhöhen. Somit wird einerseits dem im Rahmenplan festgelegten Ziel einer durchmischten Nutzung unter der im Maßstab des Bebauungsplanes bestmöglichen Beachtung der Raumordnungsgrundsätze entsprochen.

Nichtwohnnutzungen sind gem. §30 (1) Z 3 des Stmk. ROG Bauten für-*Erziehungs-, Bildungs- und sonstige kulturelle und soziale Einrichtungen* wie Schulen, Kindergarten, Kinderkrippe, Arztpraxen, Gemeinschaftsräume kulturelle, soziale oder vergleichbare quartiersbezogene und quartiersübergreifende Einrichtungen und dergleichen; *Handels und Dienstleistungseinrichtungen* wie

Nahversorger, untergeordnete Kleinhandelsflächen, kleine Werkstätten u.dgl.; *Hotels, Gast- und Vergnügungsstätten u.dgl.; Verwaltung und Büros* u.dgl.
 Fahrradabstellräume, Technikräume, Erschließungsflächen und Müllräume sind anteilig zu berücksichtigen.

Die Festlegung, dass sich der *Anteil der Wohnnutzung* von maximal 83% auf die Bauplätze 1,2.u.3 *insgesamt* bezieht, soll beim darauffolgenden Realisierungswettbewerb ausreichend Spielraum für die Detailentwicklung gewährleisten. Dies ist auch möglich, da sich die Liegenschaft in einem Eigentum befindet. In Summe werden die städtebaulichen Ziele durch eine mögliche „interne“ Verschiebung der Nutzungsanteile nicht negativ beeinträchtigt.

§3(4) Die aus städtebaulicher Sicht für die Wohnnutzung jedenfalls ausgeschlossenen Bereiche sind hier bzw.in der Plandarstellung geregelt. Im Sinne einer Belebung der für die Geschäftsnutzung prädestinierten Flächen ist das Ausmaß der erdgeschossigen Fahrradabstellflächen innerhalb dieser Zonen einzuschränken.

Ad §4 Bebauungsdichte:

In der Verordnung sind für die Bauplätze die jeweils zulässigen Bebauungsdichten festgelegt. Grundlage war eine von der Baudirektion beauftragte *Machbarkeitsstudie BC Reininghaus Q12 – Verfasser Kleboth Lindinger Dollnig*. Die Studie hat eine Bebauungsdichte von 1,77 ergeben. Der Wettbewerb hat im Sinne des öffentlichen Interesses untersucht, wie die Bebauungsdichte von 2,0 bezogen auf den Baulandanteil in Hinblick auf den 4.0 Flächenwidmungsplan eine maximale Bruttogeschossfläche von 76.526m² ermöglicht. Nach der Detailbearbeitung des Bebauungsplanes beträgt der endgültige Wert der maximal möglichen Bruttogeschossfläche in Summe 76.516,49m²:

Vergleichsaufstellung Studie – Bebauungsplan:

	Machbarkeitsstudie BC Reininghaus Q12	05.30.0 Bebauungsplan
Bauplatz	BGF	BGF
Bauplatz 1,2 u 3	ca. 50.000,0m ²	55.133,04m ²
Bauplatz 4 (AHS)	ca. 12.000,0m ²	14.011,20m ²
Bauplatz 5 (VS)	ca. 6.600,0m ²	7.372,25m ²
Bruttogeschossfläche	ca. 68.600,0m²	76.516,49m²

Die Bebauungsdichte wurde in Bezug auf die jeweilige Bauplatzgröße so angepasst, dass dieser Maximalwert der gesamten Bruttogeschossflächen nicht überschritten wird. Gleichzeitig ist auf die Verordnung klarer Zahlen zu achten.

Die unterschiedlichen Bebauungsdichtewerte errechnen sich aus folgenden städtebaulichen Grundlagen:

Auf Grundlage der vorgelagerten *Machbarkeitsstudie BC Reininghaus Q12* und der Volumina des Wettbewerbsergebnisses in Bezug zum Bauland vor Übernahme diverser Flächen in das öffentliche Gut war zu untersuchen, wie die Baumassen in Zusammenhang mit den städtebaulich-ortsplanerischen Zielsetzungen strukturiert werden können. Dabei war neben den Zielen des Rahmenplanes der Gebietscharakter und die bestehenden und zukünftigen Nutzungen zu berücksichtigen.

Der Bauplatz 5 (z.B. Volksschulnutzung) musste auf 2 Bauplätze (5 u.5a) geteilt werden. Auf dem Bauplatz 5a sind Hochbauten ausgeschlossen. Lediglich bauliche Maßnahmen für entsprechende

Anlagen sollen in Zusammenhang mit der Nutzung als Freifläche möglich gemacht werden [Sportplatz, (Ballschutz-) Zäune u. dgl.].

Wie den obigen Ausführungen zu entnehmen ist, ist die maximal mögliche Bruttogeschossfläche in Bezug zum gesamten Bauland städtebaulich mehrfach untersucht und ausgelotet worden. Das Ergebnis wird durch diesen Bebauungsplan unter bestmöglicher Berücksichtigung aller öffentlichen Interessen verordnet.

Eine weitere Überschreitung der hiermit festgelegten Bebauungsdichten bzw. der Bruttogeschossfläche ist daher nachträglich städtebaulich nicht begründbar, da jetzt schon in Hinblick auf öffentliches Interesse der Maximalwert festgelegt wird.

Die Bruttogeschossfläche je Bauplatz ist auch nach eventuellen späteren Teilungen je dzt. festgelegten Bauplatz in Summe das Maximalausmaß.

Bauplatz	Bauplatzfläche	Bebauungsdichte	Bruttogeschossfläche max.je Bauplatz
Bauplatz 1	ca. 4.478 m ²	4,38	19.613,64m ²
Bauplatz 2	ca. 2.575 m ²	3,48	8.961,00m ²
Bauplatz 3	ca. 6.036 m ²	4,40	26.558,4m ²
Summe der Bruttogeschossfläche westlich der Erschließungsfläche			55.133,04m ²
Bauplatz 4	ca. 3.892 m ²	3,60	14.011,2m ²
Bauplatz 5	ca. 3.985m ²	1,85	7.372,25m ²
Bauplatz 5a	ca. 2.515m ²	0,0	0,0
Summe der Bruttogeschossfläche östlich der Erschließungsfläche			21.383,45m ²
Summe der Bruttogeschossfläche Quartier 12			76.516,49m²

Ad §5 Baugrenzlinien

Die Weiterentwicklung der bestehenden städtebaulichen und architektonischen Substanz im neuen Stadtteil Graz-Reininghaus ist eine wichtige Kulturaufgabe, die es lt. Rahmenplan Graz-Reininghaus (einstimmiger Beschluss des Gemeinderates vom 25.02.2010) in „*qualitätssichernden Verfahren*“ (Bsp.: Architekturwettbewerb) zu sichern galt. Die Baumassenverteilung wird durch die Bauflucht- bzw. -grenzlinienführung mit Höhenzonierungslinien und den max. Gebäudehöhen entsprechend dem zu Grunde liegenden Gestaltungskonzept festgelegt. Die roten Bauflucht-, Baugrenz- und Höhenzonierungslinien dienen den oberirdischen Gebäuden.

Die Auskrugung von über die Bauplatzgrenzen hinausragende Balkone, Vordächer u.dgl. widerspricht dem Ziel von großzügigen öffentlichen, nutzbaren Räumen. Vielmehr entspricht den städtebaulichen Zielen in Zusammenschau mit der speziellen Lärmbelastung durch z.B. die *Marienhütte* die Errichtung von klaren Fassadenfronten unmittelbar an den Bauplatzgrenzen. Damit kann dem Aufschließungserfordernis der Lärmfreistellung genüge getan werden, da im Fall der *Marienhütte* an der Lärmquelle lt. Aussagen von Lärmtechnikern technisch kein weiteres Verbesserungspotential gegeben ist.

Für Kellerabgänge und deren Einhausungen, Vordächer und dgl. wird Spielraum innerhalb der Bauplatzgrenzen geschaffen, siehe § 5 (2).

Im Erdgeschoss sind Durchgänge bzw. überbaute Freibereiche (blau schraffierte Flächen, siehe Plan) mit einer lichten Höhe von mind. 3,6 m vorgesehen [siehe § 5 (3)]. Mit dieser Festlegung sollen die im Wettbewerbsergebnis enthaltenen Freibereiche gesichert werden. Konstruktiv erforderliche Stützen bleiben vom Freihaltebereich unberücksichtigt.

Ad § 6 Geschossanzahl, Gebäudehöhen, Dächer, Raumhöhe

Im Planwerk sind die maximalen Geschossanzahlen aus dem Wettbewerbsergebnis bzw. der dem Wettbewerbsprotokoll entsprechenden Überarbeitung eingetragen.

Von der Jury war als wesentlicher Entscheidungsgrund für dieses Projekt die von West nach Ost fallende Abstufung der Geschosse. Diese wurde beibehalten und ist auch in weiterer Folge zu beachten.

Im § 6 (1) sind die auf die jeweiligen Geschossanzahlen bezogenen maximalen Gebäudehöhen (Gesamthöhen) jeweils für die westlich und östlich der Erschließungsfläche gelegenen Bauplätze festgelegt.

Westlich der Erschließungsfläche:

Durch die Mindestraumhöhe von 3,60m im Erdgeschoss, die Vegetationsschicht bei intensiver Dachbegrünung und die Höhe der Attika errechnen sich unter Berücksichtigung eines jeweils beachteten Spielraumes die Gebäudehöhen. Weiters wurde für einzelne Bereiche die Möglichkeit der Errichtung von Bürogeschossen bedacht (z.B. für 7G-Bereiche). Da ab dem 5.Obergeschoss nur noch eine extensive Begrünung erforderlich ist, reduziert sich andererseits das Höhenmaß wieder etwas. Beim 8-geschossigen Bereich ist davon auszugehen, dass Wohngeschosse zu berücksichtigen sind. Der 10-geschossige Bereich wird aufgrund der Hochhausbestimmung der OIB (*Stichwort max. 32m Fußbodenoberkante = höchste Höhe für das kleine Hochhaus*) keine höheren Gesamthöhen als die 35,0m erforderlich sein.

Östlich der Erschließungsfläche:

Die Gebäudehöhen für die vom Wohnen ausgeschlossenen Flächen der Bauplätze 4 und 5 ergeben sich aus der Möglichmachung der Nutzung der Bauplätze für Schulbauten. Damit ist davon auszugehen, dass auch andere Nichtwohnnutzungen in den Volumina Platz finden könnten. Für ein Schulgeschoss ist eine Geschosshöhe von 4,0m erforderlich. Bei der erforderlichen intensiven Begrünung und einer Attikakonstruktion sind ca. 1,80m hinzuzuzählen. Dies ergibt –unter Beachtung eines Spielraumes von 1,20m bei einer 3-Geschossigkeit eine Gesamthöhe von 15,0m, bei einer 4-Geschossigkeit 19,0m. Bei Bauplatz 4 ist die 5 Geschossigkeit mit 22,0m maximiert, da ab dem 5. OG keine Überdeckung mit intensiver Dachbegrünung zwingend erforderlich ist. Der Sprung von weiteren 4m bei der 6 Geschossigkeit soll für Bauplatz 4 wiederum ein höheres oberstes Geschoss ermöglichen.

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

Im §6(2) ist der Höhenbezugspunkt fixiert, auf den sich die Gebäudehöhen beziehen.

Die Adaptierung des Verkehrsnetzes in der Umgebung, wie die Verlängerung der Kratkyastraße, die Alte Poststraße und die neu zu errichtende Verlängerung der Josef Huber Gasse, die Straße Am Steinfeld, die östlich angrenzende Schütte-Lihotzky-Straße, wird in der Umsetzung Änderungen der Höhenlagen mit sich bringen. Daher wurde vom bestehenden Kanaldeckel in der Kratkyastraße ausgegangen.

Der Höhenbezugspunkt (360,3 m im Präzisionsnivellement) liegt im Durchschnittsniveau des Bauplatzes. Etwaige Höhenabweichungen innerhalb des Bauplatzes waren in der Festlegung der einzuhaltenden Gebäudehöhen zu berücksichtigen.

In Zusammenschau mit dem §9(8) Geländeänderungen und den möglichem Ausnahmen kann mit geringstmöglich geneigten, verlaufenden Übergang der Höhen an die angrenzenden Straßenplanungen reagiert werden.

Anbei werden die Begriffe definiert:

Das Höhenmaß der Geländeänderungen bezieht sich ebenfalls auf den Höhenbezugspunkt. Als *Nahebereich* ist ein ca. 25m breiter Streifen an den Gültigkeitsbereich angrenzend definiert. *Geringfügige ausgleichende Abweichungen* können mit 0,50m bis zu 1,0m zusätzliche Geländeänderungen in den Ausnahmefällen beziffert werden. Damit soll eine geringgeneigte, verlaufende Angleichung an angrenzende Straße innerhalb des Abstandes von ca. 25m definiert werden. Das Steigungsverhältnis soll 1 (Höhe) zu 3 (Länge) betragen und an keinen Punkt steiler geneigt sein.

Unter *kleinflächigen Geländeänderungen* sind Hügeln unter ca. 10m² in Zusammenhang mit Kinderspielplätzen, Baumpflanzungen u.dgl. zu verstehen. Hier ist kein Steigungsverhältnis festgelegt.

Die weiteren Punkte des § 6 dienen der Sicherung von architektonischen und städtebaulichen Qualitäten (Dachform, Dachbegrünungen, Unterbringung von Haustechnikanlagen).

Spielplätze können auch auf intensiv begrünten Dachgärten untergebracht werden.

Zu § 6 (7): Im Erdgeschoss soll eine lichte Raumhöhe von mindestens 3,6 m die Flexibilität von *Nichtwohnnutzungen* (z.B.: Büro, Gewerbe, Dienstleistungen, Gastronomie, Handel, Bildung, Kultur, Forschung, Hotellerie etc.) steigern. Von der Mindesthöhe für die *Nichtwohnnutzungen* sind Gänge, Fahrradabstellräume, Technikräume, Müllräume u. dgl. ausgenommen.

§7 Formale Gestaltung von Gebäuden:

Zu § 7 Formale Gestaltung von Gebäuden

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

Im § 7 (1) werden daher bei straßen- bzw. raumwirksamen Bereichen – z.B. in Richtung zum öffentlichen Platz - offene Erschließungen ausgeschlossen.

Als nutzbare Freibereiche sind Loggien, die bei Bedarf geschlossen werden können, sinnvoll. Loggien ermöglichen als städtische Wohnelemente qualitativ hochwertige Lösungen.

§ 7 (2) Die Tiefgaragenrampe ist überwiegend in das Hauptgebäude integriert vorzusehen.

§ 7 (3) Aufgrund der speziellen Lage, sind im Sinne einer möglichen Strukturierung der Baukörper Lärmschutzwände nicht auszuschließen. Zwingend sind diese durchsichtig auszuführen, da hohe, massive Schutzwände kein städtisches Element darstellen, sondern in einer Stadt die Baukörper selbst die Struktur formen sollen.

Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

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

Ruhender Verkehr

Insgesamt dürfen max. 470 PKW-Stellplätze (inkl. Besucherstellplätze) im Quartier errichtet werden. §8(2): Details zu den maximal 26 oberirdischen Parkplätzen sind im §8(2) verordnet. Darin sind auch Carsharing-Fahrzeuge, PKW-Stellplätze für Besucher, Ladetätigkeit sowie Bringen- und Abholen, für Behinderte u. dgl. beinhaltet.

Die Unterbringung der weiteren Pkw-Abstellplätze hat gem. § 8 (3) in einer Tiefgarage zu erfolgen. Im Plan ist eine Tiefgaragenzufahrt zu Bauplatz 1 und eine unterirdische Verbindung zu Bauplatz 2 und 3, jeweils in ungefährender Lage, eingetragen.

Basierend auf einer weitläufigen, über das Projektgebiet hinausgehenden Verkehrsmodellberechnung, sind umfassende Maßnahmen zur Reduktion des MIV erforderlich um einen leistungsfähigen Verkehrsfluss zu erhalten. Dementsprechende Maßnahmenbündel sind in der Umsetzungsvereinbarung zwischen den Grundeigentümern und der Stadt Graz geregelt (Mobilitätsvertrag). Diese beinhaltet unter anderem Maßnahmen zur Förderung des Fuß- und Radverkehrs, sowie des Öffentlichen Verkehrs und e-Mobility-Maßnahmen um eine möglichst umweltfreundliche und Kfz-reduzierte Verkehrsmittelnutzung von Beginn an zu erreichen.

Zu § 8 (4) Der **PKW-Stellplatzschlüssel** wurde gemäß den fachlichen Angaben der Abteilung für Verkehrsplanung und den Vorgaben des Rahmenplanes nutzungsabhängig festgelegt. Analog zu vergleichbaren Projekten wird der Abstand der Bruttogeschossflächen abhängigen Ober- und Untergrenzen groß gehalten, um die Errichtung der Tiefgarage in der Bauphase zu vereinfachen. Die kurz vor der Auflage erfolgte Ergänzung der Verordnung um den §3(5) *[Auf Bauplatz 5 sind ausschließlich Kinderbetreuungs- und Bildungseinrichtungen zulässig]* bedingt eine Abänderung des Stellplatzschlüssels. Durch die ausschließliche Nutzungsfestlegung ist die Begrenzung der PKW Anzahl auf den Bauplätzen 4+5 auf max.38PKW fixiert. Durch den neuen Stellplatzschlüssel von 125-160m² ist die Errichtung von weiteren 432 PKW möglich. Somit kann die Gesamtanzahl von 470 PKW erreicht werden.

Die Regelungen zur Stellplatzanzahl gewährleisten eine sowohl innerhalb des Quartiers als auch für den gesamten Stadtteil angemessene Versorgung mit Parkplätzen und entfalten ihre Wirkung im baurechtlichen Genehmigungsverfahren. Eine starre Zuordnung von Stellplätzen zu bestimmten Nutzungen ist ausdrücklich nicht intendiert, vielmehr soll es zu einer „smarten“ (Mehrfach-)Nutzung des errichteten Parkraumes kommen.

Kfz-Verkehrerschließung

Für die Verkehrerschließung des Quartiers 12 gelten grundsätzlich die Vorgaben aus dem Rahmenplan Graz-Reininghaus (Schlussbericht 2010). Im Zusammenhang mit dem gegenständlichen Bbauungsplan wurden diese seitens der Abteilung für Verkehrsplanung präzisiert.

Zu § 8 (5) Die **Zu- und Abfahrten zum Planungsareal** für Kfz-Verkehr (Tiefgarage) erfolgt ausschließlich über die *Kratkystraße* und über die *Erschließungsfläche*.

Die innere Erschließung dient dem Fuß- und Radverkehr sowie eingeschränkt dem Kfz-Verkehr für folgende Fahrbewegungen: Interne Ladetätigkeiten (Post- und Paketzustelldienste, gewerbliche Nutzung), Müll- und Einsatzfahrzeuge.

Um einerseits eine Flexibilität für die kommenden Wettbewerbe zu ermöglichen und andererseits die Ziele des Rahmenplanes zu sichern wurde in einer fachlich vertieften Prüfung anstatt einer zeichnerischen Begrenzung im Plan zusätzlich zur gängigen Formulierung in Reininghaus eine prozentuelle Festlegung getroffen [§8(7)]. In Zusammenhang mit der Festlegung im § 8 (8) wird ein Grundgedanke des Rahmenplanes Graz-Reininghaus gesichert: die Reduktion des mIV (motorisierter Individualverkehr) durch Chancengleichheit für den öffentlichen Verkehr, indem der Fußweg zum Auto verlängert wird. Der rechnerische Nachweis hat entsprechend der in § 8 (7) u (8) zu erfolgen. Die Bauplätze 4 + 5 sind nicht an die Tiefgarage angebunden.

Mit dieser Regelung wird entsprechende dem Rahmenplan Graz-Reininghaus erreicht, dass in Bezug auf das gesamte Quartier nicht mehr als 50% der oberirdischen Nutzfläche einen direkten Zugang zur Tiefgarage über Treppen od. Aufzüge hat.

Ziel dieser Festlegung ist die Belebung der Freiräume und die Förderung der Entwicklung von lokaler Infrastruktur entsprechend innerstädtischer Bereiche. Zusätzlich wird durch den § 8 (7) dieses Ziel unterstützt.

Zu § 8 (9): Die Festlegung von je angefangene 30 m² Wohnnutzfläche¹ mindestens einen Fahrradabstellplatz (inkludiert die Stellplätze für BesucherInnen) für Wohnen und je angefangene 50 m² Nutzfläche gem. Stmk. ROG §30 (1) Z 2 einen Fahrradabstellplatz zu errichten, entspricht einer anzustrebenden Fahrraddichte.

Fahrradabstellräume, Müllräume, Technikräume und Erschließungsflächen werden dabei nicht berücksichtigt, da diese auch in der Wohnnutzfläche nicht inkludiert sind.

Für Nichtwohnnutzungen wie Bildungseinrichtungen gilt das Stmk. Baugesetz i.d.g.F. Es wird darauf verwiesen, dass das baugesetzmäßig erforderliche Mindestausmaß an Fahrradabstellplätze jeweils innerhalb der Bauplätze nachzuweisen ist. Es entspricht aber durchwegs dem Ziel der Belebung, dass Fahrräder, Mopeds und Skooter in der Erschließungsstraße und der Margarete Schütte-Lihotzky-Straße stehen werden.

Ziel ist die Stärkung des Fahrradverkehrs. Die in § 8 (9) festgelegte, überwiegend *durch Gebäude überbaute* bzw. innerhalb eines Gebäudes situierte Unterbringung der Fahrradabstellplätze erfolgt aufgrund des städtebaulichen Gestaltungsanspruchs im Quartier.

Als „Stand der Technik“ wird angestrebt, dass die Abstellplätze möglichst nahe bei den Zu- bzw. Ausgängen zu situieren sind. Sie müssen zumindest schiebend, im besten Fall fahrend, möglichst einfach „von innen“ und „von außen“ erreichbar sein und sind diebstahlhemmend auszuführen. Eine allenfalls geplante Fahrradrampe ist entsprechend der OIB-RL 4 „*Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit*“ i.d.g.F. auszuführen.

Geh- u. Radweg

Innerhalb des Bebauungsplangebietes wurde auf eine attraktive Platzgestaltungsmöglichkeit im Westen Rücksicht genommen. Es sind entsprechende Abtretungsflächen in das öffentliche Gut vorgesehen.

Inhalt des Bebauungsplanes: FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

(siehe dazu § 9 der VO)

Die Inhalte der Verordnung §9 bzw. im Plan wurden bestmöglich in Zusammenarbeit mit der Abteilung Grünraum und Gewässer, unter Beachtung des Wettbewerbsergebnisses und unter Berücksichtigung der grundsätzlichen Absichten in diesem Stadtteil in Zusammenhang mit den Standards erarbeitet.

Die Freiraumgestaltung nimmt Bezug auf die Zielsetzungen der Vorgaben aus dem Rahmenplan Graz-Reininghaus.

Eines der Aufschließungserfordernisse *betrifft die „...Platzgestaltung gem. Rahmenplan Reininghaus im Ausmaß von rund 20 % der Baulandfläche...“*. Die Ausformung des in Zukunft öffentlichen Platzes

¹ Definition „Nutzfläche“ gem. Stmk. WBFGes. i.d.g.F, §2 Pkt. 7 : „als Nutzfläche 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;“

soll im Rahmen eines Wettbewerbes für die Freiraumgestaltung des Außenraums gemäß der parallel erstellten Vereinbarung zwischen GrundeigentümerInnen und der Stadt Graz erfolgen. Für das Karree der Platzfläche ist Begrünung das Ziel. Ein breites Angebot an attraktiven, städtischen Freizeit- u. Erholungsräumen ist das Ziel.

Eine Abweichung vom Erhalt eines Mindestanteils an unversiegeltem und nicht unterbautem Boden von 10% pro Bauplatz ist aus folgenden städtebaulichen Gründen zulässig: Das Wettbewerbsergebnis in Zusammenhang mit den Bauplatzzuschnitten und dem Ziel der innerstädtischen Bebauung ist auf dieser Liegenschaft umzusetzen.

In den §§ 9 (1)- (5) sind Details zu den Rahmenbedingungen für **Baumpflanzungen** festgelegt.

In §9(6) ist der Baumachsabstand entsprechend der dichten städtischen Bebauung analog der vergleichbaren Kerngebiete geringstmögliche als Mindeststandard festgelegt. Dies soll Baumpflanzungen auch innerhalb der „Innenhöfe“ ermöglichen. Allgemein ist darauf zu achten, dass die jeweiligen Baum-Achsabstände so gewählt werden, dass eine ausreichende Entwicklungsfähigkeit der Baumkronen möglich ist. Bei sämtlichen Pflanzungen sollten heimische Sorten bevorzugt werden.

Zu § 9 (7): Die **Standicherheit von Bäumen auf Tiefgaragen** kann nur bei einer ausreichenden Dimension der Vegetationstragschicht gewährleistet werden. Diese ist auf die jeweilige Baumart und die dortigen Verhältnisse individuell abzustimmen. Die Tiefgaragen in Freibereichen sind mit mindestens 70 cm Höhe (ausgenommen Wege und Tiefgaragenrampen) zu überdecken.

Zu § 9 (8): **Geländeänderungen** wurden mit max. 1,5m begrenzt. Detaillierte Erläuterungen und Begriffsdefinitionen zu den Geländeänderungen sind dem Pkt §6(2) zu entnehmen.

In (§ 9 (9) u (10) werden **Stützmauern** in ihrer Höhe und Ausgestaltung (Begrünung, Material) geregelt, um das Einfügen in die Umgebung bzw. angrenzende Bebauung im Sinne einer angestrebten, hohen Aufenthaltsqualität, möglichst attraktiv zu gestalten.

Zu § 9 (11): Im Bauverfahren ist ein **Außenanlagenplan** vorzulegen um die Inhalte zur Freiflächengestaltung (§ 41 Abs.2 Zif.8 StROG 2010 detaillierte Festlegungen der Grün- und Freiflächen) nachvollziehbar zu machen. Eine Kontrolle der im Bebauungsplan eingetragenen und festgelegten Grün- und Freiflächengestaltung ist im Baubewilligungsverfahren nur mit einem Außenanlagenplan möglich.

Die **Entwässerung** der internen Flächen hat ausschließlich über Versickerung innerhalb der jeweiligen Bauplätze zu erfolgen.

Zu § 10 Sonstiges

Festlegungen zu **Werbeeinrichtungen** [§§ 10 (1)-(4)] sind auf Verordnungen benachbarter Quartiere in Graz-Reininghaus abgestimmt. 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 einer „vorstädtischen Einkaufszentren –Atmosphäre“ erzeugt, sondern innerstädtisches Flair erreicht werden. Angestrebt wird eine hohe gestalterische Qualität der Straßen- u. Freiräume um die Erdgeschosszone zu beleben.

In § 10 (4) werden die **Einfriedungen** in Anlehnung an benachbarte Quartiere, bzw. an den Grundgedanken der Offenheit und Transparenz der Freiräume in Graz-Reininghaus festgelegt. Mit der Beschränkung der Einfriedungen soll die Abfolge öffentlich zugänglicher Freiräume unterschiedlicher Qualitäten erlebbar gemacht werden. Daher werden Zäune vorwiegend auf Nutzungen im Interesse der Öffentlichkeit (Schule, Sportplatz, Kindergarten u. dgl.) beschränkt.

ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1.u.11. der VO)

- Der 05.30.0 Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungstext, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht. Die zeichnerische Darstellung erfolgt im Maßstab 1:500 und auf Basis des digitalen Katasters von Graz.
- Der Plan ist als färbige Plottung ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter Farbe und die Festlegungen betreffend die Grüngestaltung in grüner Farbe dargestellt sind.

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

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

Für den Gemeinderat:
(Dipl. Ing. Bernhard Inninger)
(*elektronisch unterschrieben*)