

## 14.29.0 Bebauungsplan

„Brauhausstraße – Teichäckergasse“

XIV. Bez., KG Baierdorf

Graz, 25.02.2021

## Beschluss

## ERLÄUTERUNGSBERICHT

### 1. Ausgangslage

Mehrere Eigentümer innerhalb des Planungsbereiches ersuchen um die Erstellung eines Bebauungsplanes. Das Planungsgebiet weist eine Größe von rd. 18.800 m<sup>2</sup> auf.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan ist dieser Bereich als „*Aufschließungsgebiet (Nr. XIV.06) – Allgemeines Wohngebiet*“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,4 – 1,0 ausgewiesen.

Gemäß Deckplan 1 (Baulandzonierung) zum 4.0 Flächenwidmungsplan ist zur Aufhebung des Aufschließungsgebietes u.a. die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Gemäß dem Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes i.d.g.F. liegt das Planungsareal im Bereich „*Gewerbe- und Mischgebiet*“.

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 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.

In Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen wurde der Bebauungsplan 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 16. September 2020 über die beabsichtigte Auflage des 14.29.0 Bebauungsplan-Entwurfes „Brauhausstraße – Teichäckergasse“ informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 30. September 2020.

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über rd. 9 Wochen, in der Zeit vom 01.10.2020 bis zum 03.12.2020 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Aufgrund gesetzlicher Bestimmungen (im Zusammenhang mit COVID-19) wurde am 24.11.2020 eine öffentliche Informationsveranstaltung im Live-Video-Format durchgeführt.

Während der Auflagefrist langten 10 Einwendungen und Stellungnahmen im Stadtplanungsamt ein.

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 14.29.0 Bebauungsplan „Brauhausstraße – Teichäckergasse“ in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG: (textliche Änderungen sind unterstrichen dargestellt)

**§ 4 BEBAUUNGSDICHTE, BEBAUUNGSGRAD**

- (2) Der Bebauungsgrad wird mit höchstens 0,5 festgelegt.

**§ 5 BAUGRENZLINIEN, HÖHENZONIERUNGSLINIEN**

- (1) Straßenseitige Balkone dürfen nicht über die Baugrenzlinien entlang öffentlicher Verkehrsflächen vortreten.

**§ 6 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, DÄCHER, RAUMHÖHE**

- (1) Dächer mit einer Neigung von bis zu 10 ° sind zu begrünen. Die Substrathöhe hat mindestens 12 cm zu betragen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stiegenhäuser und Lifte bis höchstens 30% der Dachflächen pro Bauplatz.

**§ 8 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE**

- (6) Je angefangene 30 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche, beziehungsweise je angefangene 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche gem. Stmk. ROG §30 (1) Z 2 ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen. Fahrradabstellräume, Müllräume, Technikräume und Erschließungsflächen zählen nicht dazu. Mindestens 50% der erforderlichen Fahrradabstellplätze pro Bauplatz sind ebenerdig durch Gebäude überbaut, oder über Fahrradrampen erreichbar, in Gebäuden zu errichten.

Zudem wurde die fehlerhafte Nummerierung in den nachfolgenden Verordnungspunkten (neue Punkte 10-12) korrigiert.

PLANWERK:

1. Änderung der Straßenflucht an der nördlichen Straßenseite der Kratkystraße (auf Gst. Nr. 348/12).

2. Änderung der Baugrenzlinien auf dem „Bauplatz A“ (auf Gst. Nr. 348/8) und Festlegung eines emissionsgeschützten Freibereichs mit Baumpflanzungen.

Aufgrund dieser Änderungen wurde eine neuerliche Anhörung aller Grundeigentümer\*Innen mit einer Einwendungsfrist bis 10.02.2021 durchgeführt. Innerhalb dieser Frist sind zwei weitere Einwendungen bzw. Stellungnahmen eingelangt.

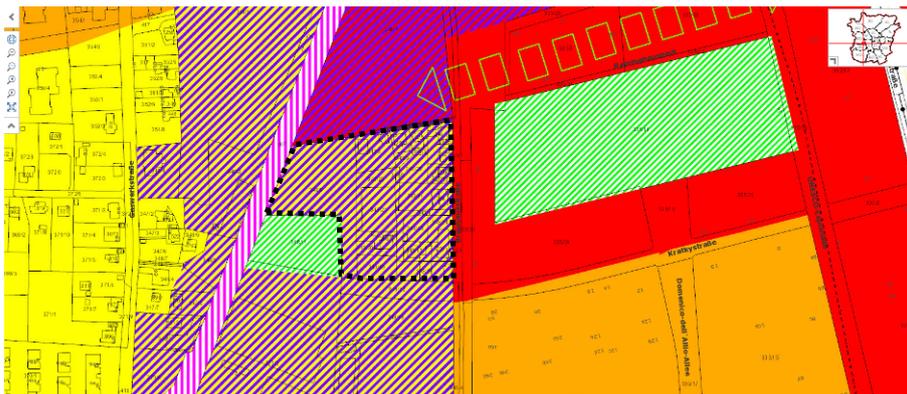
### 3. Planungsgebiet

Das Planungsgebiet liegt an der westlichen Straßenseite der Brauhausstraße, zwischen der Teichäckergasse im Norden und der (Verlängerung der) Kratkystraße im Süden. Der Bereich steht im grundbücherlichen Eigentum mehrerer natürlicher und juristischer Personen und weist eine Gesamtfläche von rd. 18.800 m<sup>2</sup> auf.

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen

#### **4.0 Stadtentwicklungskonzept i.d.g.F.:**

„Gewerbe- und Mischgebiet“ (§ 19 STEK)



Auszug aus dem Entwicklungsplan zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept.

Die schwarz strichlierte Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

Die nördlich angrenzende Fläche ist als „Industrie, Gewerbe/ Zentrum“ ausgewiesen, die Flächen östlich der Brauhausstraße sind als „Zentrum“ definiert. Im südwestlichen Bereich schließt ein Areal, welches als „Eignungszone Freizeit, Sport, Ökologie“ ausgewiesen ist an das Planungsgebiet an.

#### **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 1
  - Sicherheitszone Flughafen Graz Thalerhof
- Verkehr – ÖV Erschließung (Deckplan 3):
 

Derzeit liegt das Planungsgebiet vollständig im 1000 m-Einzugsbereich der Eisenbahn (nächstgelegene Haltestelle Köflacher Bahnhof - GKB).

Die südwestlichen Teilbereiche des Planungsbereiches liegen bereits innerhalb der Kategorie 1 - „Innerstädtische Bedienqualität“ (Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis -ende).

Die Buslinie 66 ist entlang der Wetzelsdorfer Straße in Betrieb. Das „Straßenbahnprojekt Reininghaus“ befindet sich derzeit in Umsetzung (Diese beiden Linien sind im nachstehenden Ausschnitt aus dem Deckplan 3 nicht dargestellt).



Auszug aus dem Deckplan 3 zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept i.d.g.F..

Die schwarze Umrandung markiert das Planungsgebiet.

- Einkaufszentren (Deckplan 5): Keine Ausweisung.

### **1.0 Räumliches Leitbild (seit 27.02.2020 rechtswirksam):**

*Bereichstyp „Entwicklungsbereiche“ im Teilraum Nr. 12:*

*Funktionsdurchmischung:*

*Im Zuge von Bebauungsplänen verbindliche Festlegungen treffen.*

*Zulässige Parkierungsformen:*

*Tiefgarage im Neubaufall), allenfalls Hochgaragen im Übergang zu stark emittierenden Verkehrsbändern und Betrieben; bei überwiegender Wohnnutzung ist die Errichtung von PKW-Abstellplätzen in freier Aufstellung in verträglicher Relation zur Bauplatzgröße zulässig, sofern mit Gebietscharakter und Topographie vereinbar.*

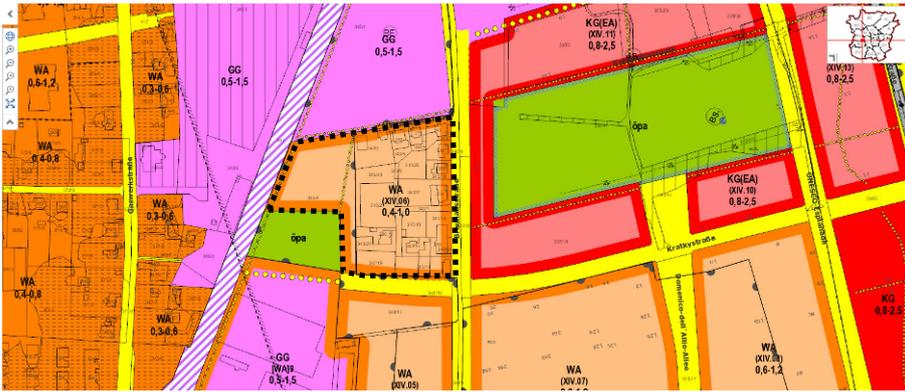
### **Kommunales Energiekonzept (KEK) 2017 gem. StROG:**

*Aktuelles Versorgungsgebiet Fernwärme und kurzfristiges Erweiterungsgebiet für Fernwärme (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.

### **4.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz**

Das Planungsgebiet ist gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan als „Aufschließungsgebiet (Nr. XIV.06) – Allgemeines Wohngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,4 – 1,0 ausgewiesen.



Auszug aus dem 4.0  
Flächenwidmungsplan.

Die schwarze  
Umrandung markiert  
das Planungsgebiet

Gemäß § 3 der Verordnung zum 4.0 Flächenwidmungsplan sind für das gegenständliche Planungsgebiet folgende Aufschließungserfordernisse festgelegt:

3. Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)
  5. Öffentlich nutzbare Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr
  6. Lärmfreistellung gegenüber emittierendem Straßen- und /oder Schienenverkehr sowie gegenüber emittierenden Gewerbe- und Industriebetrieben
  7. Bebauungsplanpflicht, Geordnete Siedlungsentwicklung, Erfordernis zur Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild
- a) Nachweis der Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit der äußeren Erschließung (MIV, ÖV, Rad- und Fußwege) und ausreichend leistungsfähige Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz jeweils im Sinne des im Rahmenplan Graz-Reininghaus (Gemeinderatsbeschluss vom 25.02.2010) angestrebten Modal Splits und in Abstimmung auf die etappenweise Siedlungsentwicklung
- b) Maßnahmen zur Förderung der Sanften Mobilität im Sinn des Rahmenplanes Reininghaus (Gemeinderatsbeschluss vom 25.02.2010) (ÖV, Radwege, Parkierung usw.)
- g) Gestaltung eines Quartierparks gem. Rahmenplan Reininghaus (Gemeinderatsbeschluss vom 25.02.2010) im Ausmaß von rund 8% der Baulandfläche

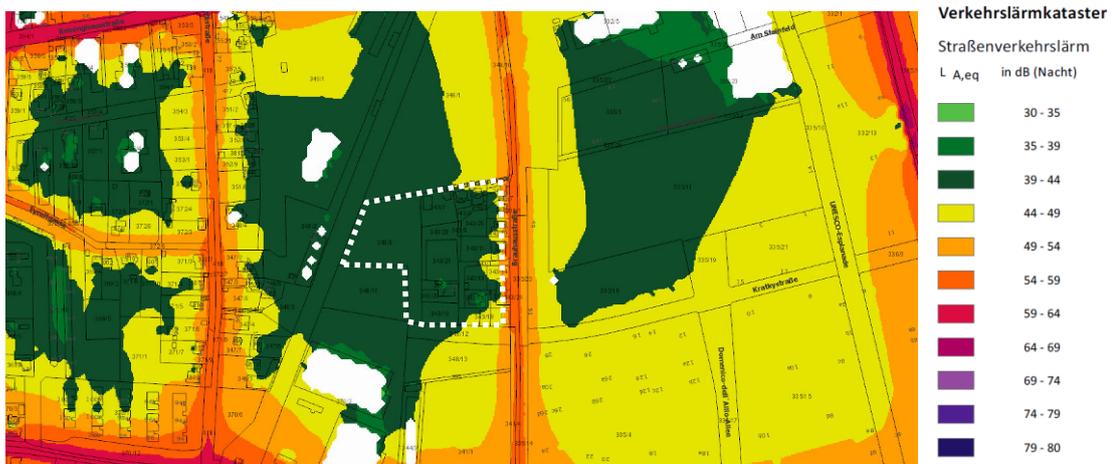
#### Deckpläne zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

- Baulandzonierungsplan (Deckplan 1): Bebauungsplan erforderlich
- Beschränkungszonen für die Raumheizung (Deckplan 2) gem. §30 (7) StROG 2010 idF LGBL Nr. 140/2014 iVm § 10 Abs 2 und 3 der VO zum 4.0 Flächenwidmungsplan:  
Bei Neuerrichtung oder Austausch anzeigepflichtiger Heizanlagen (ab 8 kW) im Geltungsbereich, besteht ein Verbot für das Heizen mit festen Brennstoffen.  
Diese Brennstoffe können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Grenzwert für die Staubemission von höchstens 4,0 g je m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche pro Jahr eingehalten wird. Der Bauplatz liegt innerhalb des Geltungsbereiches.
- Hochwasserabfluss Mur und Grazer Bäche mit Darstellung des Gefahrenzonenplanes der Wildbach- und Lawinerverbauung (Deckplan 3): Das Planungsgebiet liegt außerhalb der Gefährdungszonen.

- Baulandmobilisierungsplan (Deckplan 4): Für das Planungsgebiet besteht ein Mobilisierungsvertrag.

#### Karten zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

- Gemeindeabwasserplan (Karte 1):  
Das Wettbewerbsareal liegt im kommunalen Entsorgungsbereich (Leitungsführung in der Brauhausstraße, in der Teichäckergasse sowie in der privaten Erschließungsstraße).
- Verkehrslärmkataster *Straßenverkehrslärm (Karte 2A)*  
Wie in der Karte 2A zum 4.0 Flächenwidmungsplan ersichtlich ist, werden entlang der Brauhausstraße bis zu 59 dB L<sub>A,eq</sub> während der Nachtstunden (22-6h) erreicht.



Auszug aus der Karte 2A zum 4.0 Flächenwidmungsplan. Die weiße Umrandung markiert das Planungsgebiet.

- *Bahn/ Fluglärm (Karte 2B)*

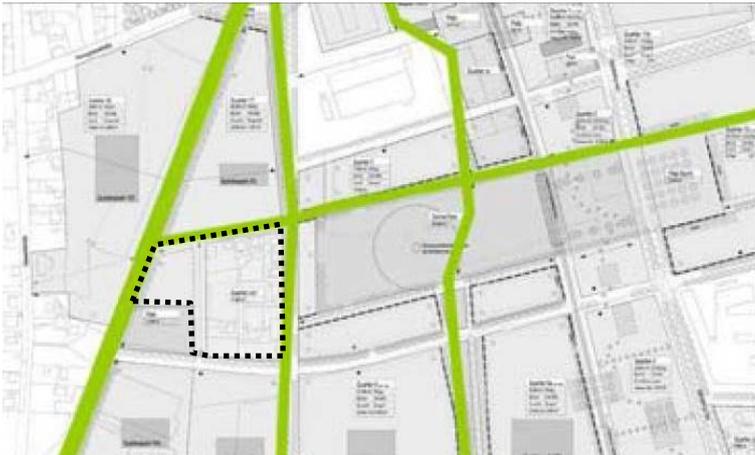


Auszug aus der Karte 2B zum 4.0 Flächenwidmungsplan. Die schwarze Umrandung markiert das Planungsgebiet.

Wie in der Karte 2B zum 4.0 Flächenwidmungsplan ersichtlich ist, werden aufgrund der Graz-Köflacher-Bahn im Bereich des Planungsareals bis zu 60 dB L<sub>A,eq</sub> während der Nachtstunden (22-6h) erreicht.

Sonstiges:

- Grazer Baumschutzverordnung idgF:  
Die Grundstücke befinden sich innerhalb des Gültigkeitsbereichs der Baumschutzverordnung.
- Grünes Netz Graz - Adaptierung im Rahmenplan:  
Die grün eingetragenen Linien entsprechen in etwa den geplanten Grün-Verbindungen im gesamtstädtischen Kontext.



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

Die schwarze Umrandung entspricht dem Planungsgebiet.

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.“*

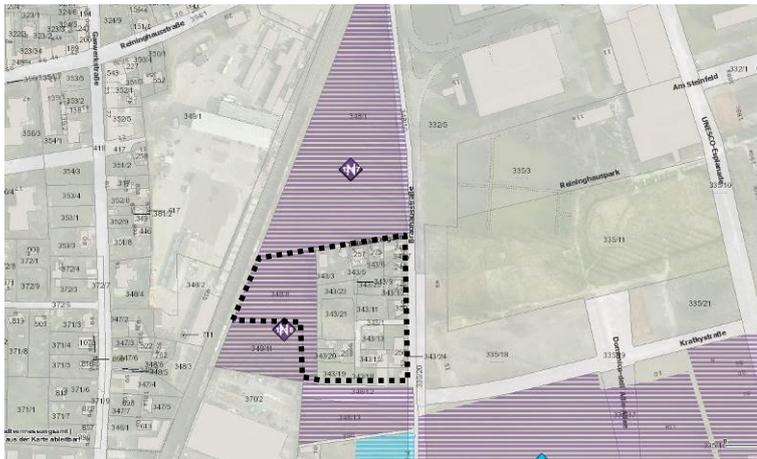
- Sicherheitsstadtkarte Belastungskategorien: Bombenblindgängerkataster der Stadt Graz  
Der Planungsbereich ist überwiegend von der gelben Zone betroffen, im südöstlichen Teilbereich ist kleinräumig die rote Zone markiert.  
Gelbe Zone: Hier ist das Vorhandensein von Kampfmitteln gering.  
Roten Zone: mit dem Vorhandensein von Kampfmitteln ist hier zu rechnen!



Auszug aus dem Bombenblindgängerkataster der Stadt Graz.

Die schwarze Umrandung entspricht dem Planungsgebiet.

- Archäologiekataster:



Auszug aus dem Archäologiekataster.

Die schwarze Umrandung markiert das Planungsgebiet.

Im westlichen Teilbereich sind möglicherweise Fundstellen vorhanden.

- Stadtklimaanalyse:

Für das Gebiet des Rahmenplan Reininghaus wurde im Auftrag der Stadt Graz von Univ. Prof. Dr. Reinhold Lazar eine stadtklimatologische Untersuchung erstellt. In Auszügen zusammengefasst beinhaltet diese u.a. nachfolgende Aussagen:

- *Prioritär ist die Hauptwindrichtung NW (Relevanz für Gebäudehöhen über 5 Geschosse)*
- *Bei Schaffung von Innenhöfen sind diese nach Möglichkeit nicht total zu schließen*
- *Die Begrünung von Flachdächern ist aus klimatologischer Sicht bis zum 5. Obergeschoss von Bedeutung.*
- *Eine wichtige Rolle spielt der Straßenraum für die Durchlüftung.*

**WEITERE GRUNDLAGEN: RAHMENPLAN GRAZ REININGHAUS**



Detail-Auszug aus der zeichnerischen Darstellung des Rahmenplanes Graz Reininghaus 2010.

Die schwarz strichlierte Umrandung markiert das Planungsareal (Quartier Us1 östlich und Teil des Quartiers 17 westlich).

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.

Das **städtebauliche Konzept** des Rahmenplanes besteht aus 4 wesentlichen Elementen:

- Vernetzung mit der Umgebung
- robuste Grundstruktur
- Einteilung in unabhängige Quartiere
- zentrale ÖV-Achse (Nord-Südrichtung)

Im Hinblick auf die bestehende Bebauung mit überwiegend kleinteiligen Gebäudestrukturen innerhalb des Planungsgebietes ist mit dem gegenständlichen Bebauungsplan vor allem der Übergang zu den angrenzenden Bebauungsstrukturen in Reininghaus zu definieren.

Für den westlichen Teilbereich wurden die Vorgaben des Rahmenplan Graz Reininghaus - Quartier 17 berücksichtigt.

### **Situierung und Umgebung**

- Im Norden begrenzt die Teichäckergasse das Planungsareal, welche gemäß Eintragung im 4.0 Flächenwidmungsplan als Geh- und Radwegverbindung ausgebaut und gestaltet werden soll. Das nördlich angrenzende, dreieckig zugeschnittene Areal wurde bisher als landwirtschaftliche Ackerfläche genutzt und dient derzeit als Lagerfläche für die umliegenden Baustellen. (Für diese Fläche ist eine Widmung „Kerngebiet“ in Vorbereitung).
- Westen: Im südwestlichen Anschluss an den Planungsbereich liegt eines der, über das gesamte Reininghaus-Areal verteilten Stadtwaldchen (im 4.0 Flächenwidmungsplan ist die Fläche als öffentliche Parkanlage festgelegt und daher nicht Teil des vorliegenden 14.29.0 Bebauungsplanes). Am westlichen Rand Planungsgebietes und des Stadtwaldchens verläuft die Bahntrasse der Graz-Köflacher Bahn. Darüber hinaus sind das Betriebsareal der Fa. Katzenberger (ehemaliges Betonwerk) bzw. überwiegend kleinteiligere Bebauungsstrukturen entlang der Gaswerkstraße erkennbar.
- Osten: Im Osten der Brauhausstraße liegt das Quartier 5, das sich derzeit in Bau befindet und welches den zentralen öffentlichen Park des Reininghaus-Areals einschließt. Nördlich angrenzend befinden sich das Areal der Fa. Stamag mit dem markanten Betriebsgebäude und ein dreigeschossiges Bürogebäude an der Reininghausstraße. Südlich daran angrenzend liegt das Quartier 6 Süd; hier sollen bis zu siebengeschossige, hofbildende Bebauungsstrukturen und ein öffentlicher Platzbereich an der Kreuzung mit der Wetzelsdorfer Straße entstehen.
- Im Süden grenzt das Planungsgebiet an die Kratkyastraße, welche Richtung Westen bis zum zukünftigen Nahverkehrsknoten weitergeführt werden soll. In diesem Bereich sind derzeit jedoch Ackerflächen und großflächige Gewerbehallen gegeben (welche kurzfristig weiter genutzt werden); für diese Quartiere (Q 18 und Q 18a) finden ebenfalls Wettbewerbe zur Entwicklung von Wohngebieten statt.



Schrägaufnahme: Blick in nördliche Richtung. Der gelbe Pfeil bezeichnet das Planungsgebiet.  
© Stadt Graz – Stadtvermessung; Befliegung 2019 #6274 LE

- **Topografie**  
Der Gebietsbereich und das Planungsgebiet sind im Wesentlichen als „annähernd eben“ zu bezeichnen.
- **Bestehende Objekte**  
In der östlichen Hälfte des Planungsgebietes sind straßenseitig ein- bis zweigeschossige Wohnhäuser gegeben.
- **Baumbestand**  
Das westliche Areal wird derzeit als Ackerfläche genutzt; in diesem Bereich ist daher kein Baumbestand vorhanden. Im zentralen Bereich des Planungsgebietes sind die Gartenbereiche der bestehenden Einfamilienhäuser mit diversen Laubbäumen bepflanzt.

- **Umwelteinflüsse**

Der Planungsbereich wird vor allem durch die Bahntrasse am westlichen Rand und die Brauhausstraße beeinträchtigt. Die Lärmkarten zum 4.0 Flächenwidmungsplan weisen für beide Bereiche Maximalwerte bis zu 60 dB (L A,eq, Nacht) aus.

- **Infrastruktur**

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

- **Erschließung/Verkehr**

#### Öffentlicher Verkehr

Derzeit ist eine Anbindung an den öffentlichen Verkehr in folgenden Bereichen gegeben:

- Wetzelsdorfer Straße: Entfernung ca. 500 m; Buslinie 66
- Gaswerkstraße: Entfernung ca. 700 m; Buslinie 65
- Kärntner Straße/ Verkehrsknoten Don Bosco: Entfernung ca. 1.200 m; diverse S-Bahnen, Buslinien 31 (31E), 32, 33, 35, 66

Der Straßenbahnausbau entlang der Nord-Süd Hauptachse (ÖV-Achse) ist derzeit in Umsetzung.

#### MIV (motorisierter Individualverkehr)

Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die Brauhausstraße bis zur Reininghausstraße im Norden oder die Wetzelsdorfer Straße im Süden. 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.

Details zur verkehrlichen Situation bzw. zu den Entwicklungszielen sind im Rahmenplan Graz- Reininghaus – Fachbericht Verkehr bzw. den darauffolgenden Fachstudien enthalten.

#### Geh- und Radwege

Geh- und Radwegachsen sind entlang der Wetzelsdorfer Straße im Süden, der Reininghausstraße im Norden und der Alten Poststraße im Osten gegeben.

- Erreichbarkeit des Grazer Hauptbahnhofes in ca. 15 Minuten
- Erreichbarkeit des Stadtzentrums (Hauptplatz) in ca. 20 Minuten

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

- **Ver- und Entsorgung**

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

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

Die Dach- und Oberflächenwässer dürfen nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden und sind auf eigenem Grund 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>

#### **4. Aufhebung als Aufschließungsgebiet**

Gemäß § 3 der Verordnung zum 4.0 Flächenwidmungsplan sind für das gegenständliche Planungsgebiet folgende Aufschließungserfordernisse festgelegt:

- 3. Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)*
  - 5. Öffentlich nutzbare Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr*
  - 6. Lärmfreistellung gegenüber emittierendem Straßen- und /oder Schienenverkehr sowie gegenüber emittierenden Gewerbe- und Industriebetrieben*
  - 7. Bebauungsplanpflicht, Geordnete Siedlungsentwicklung, Erfordernis zur Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild*
- a) Nachweis der Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit der äußeren Erschließung (MIV, ÖV, Rad- und Fußwege) und ausreichend leistungsfähige Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz jeweils im Sinne des im Rahmenplan Graz-Reininghaus (Gemeinderatsbeschluss vom 25.02.2010) angestrebten Modal Splits und in Abstimmung auf die etappenweise Siedlungsentwicklung*
  - b) Maßnahmen zur Förderung der Sanften Mobilität im Sinn des Rahmenplanes Reininghaus (Gemeinderatsbeschluss vom 25.02.2010) (ÖV, Radwege, Parkierung usw.)*
  - g) Gestaltung eines Quartierparks gem. Rahmenplan Reininghaus (Gemeinderatsbeschluss vom 25.02.2010) im Ausmaß von rund 8% der Baulandfläche*

Das Aufschließungserfordernis unter Punkt 6. Lärmfreistellung gegenüber emittierendem Straßen- od. Schienenverkehr sowie gegenüber emittierenden Gewerbe- und Industriebetrieben

wurde in der städtebaulichen Konzeption des Bebauungsplanes hinsichtlich der Baukörperstellung und der Gebäudehöhen berücksichtigt erfordert jedoch über das Bebauungsplanverfahren hinausgehende Maßnahmen. Der schallschutztechnische Nachweis ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

Das Aufschließungserfordernis unter lit. b. **Maßnahmen zur Förderung der Sanften Mobilität im Sinne des Rahmenplanes Graz – Reininghaus (ÖV, Radwege, Parkierung usw.)** erfordert unter bestimmten Voraussetzungen die Absicherung dieser Aufschließungserfordernisse durch entsprechende Verträge:

Zielsetzung der Maßnahmen sind die 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.

Aufgrund der kleinteiligen Parzellen- und Eigentümer\*Innenstruktur und den bestehenden Gebäudestrukturen innerhalb des Planungsbereiches wurde seitens der Abteilung für Verkehrsplanung die Verpflichtung zur Erstellung eines Mobilitätsvertrages für Bauvorhaben auf einem Bauplatz über 3.000 m<sup>2</sup> (und einer dementsprechenden Bruttogeschossfläche) bzw. ab 30 Wohneinheiten festgelegt.

Beispielgebend hierfür wurde zwischen der Grundeigentümerin des Bauplatz A und der Stadt Graz eine zivilrechtliche Vereinbarung abgeschlossen, die auf den Erkenntnissen des Rahmenplan Graz Reininghaus basiert.

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 durch die bestehenden, teilweise privaten, Verkehrsflächen als gegeben anzusehen. Diese Verkehrsflächen wurden im vorliegenden 14.29.0 Bebauungsplan übernommen.

Die Zufahrt zum Bauplatz A über die Teichäckergasse erfolgt teilweise außerhalb des Gültigkeitsbereiches des 14.29.0 Bebauungsplans. Das erforderliche Flächenausmaß wurde in der derzeit öffentlich aufliegenden 4.04 Flächenwidmungsplan-Änderung als Verkehrsfläche definiert. Eine Übernahme dieser Straße ins öffentliche Gut wurde mit der Grundeigentümerin der betreffenden Liegenschaft vertraglich vereinbart.

Diese Flächen sollen als Mischverkehrsflächen ausgebildet werden und dienen dem Geh- und Radverkehr sowie eingeschränkt dem KFZ-Verkehr für Ladetätigkeiten, sowie Müll- und Einsatzfahrzeugen.

Für die Liegenschaft an der Kreuzung Brauhausstraße – Kratkystraße (mit bestehenden offenen PKW-Abstellplätzen) und den Bauplatz A wurde die Ausdehnung möglicher offener PKW-Abstellflächen im Plan graphisch abgegrenzt und die maximale Stellplatzanzahl in der Verordnung festgelegt.

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

Innerhalb des Gültigkeitsbereiches des 14.29.0 Bebauungsplans ist die Umsetzung zweier Geh- und Radwegverbindungen vorgesehen: Am westlichen Rand des Planungsbereiches ist eine öffentliche Verkehrsfläche mit einer Breite von 10,0 m zur Errichtung einer großräumigen Geh-

und Radachse entlang der GKB-Trasse definiert. Östlich des Bauplatz A ist eine kleinräumige Geh- und Radwegverbindung zum „Stadtwäldchen“ geplant (Darstellung in ungefährender Lage im Plan); die genaue Lage dieser Verbindung soll auf Basis eines Gestaltungswettbewerbs für diesen Bereich festgelegt werden.

Zur Erfüllung dieses Aufschließungserfordernisses wurde eine entsprechende Vereinbarung zwischen der Grundeigentümerin der Liegenschaft und der Stadt Graz (Abteilung für Immobilien) abgeschlossen.

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

Aufgrund der kleinteiligen Parzellen- und Eigentümer\*Innenstruktur und den bestehenden Gebäudestrukturen innerhalb des Planungsbereiches wurde von einem städtebaulichen Wettbewerb für den gegenständlichen Bebauungsplan abgesehen.

Mit der Umsetzung des Gestaltungskonzeptes für den vorliegenden Bebauungsplan und den hierfür getroffenen Festlegungen kann jedoch eine geordnete Siedlungsentwicklung gewährleistet werden. Die Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild ist bei Bauvorhaben auf einem Bauplatz über 3.000 m<sup>2</sup> (und einer dementsprechenden Bruttogeschossfläche) bzw. ab 30 Wohneinheiten durch die Durchführung von Gestaltungswettbewerben nach dem Grazer Modell und die Erstellung von Vereinbarungen über die Erschließungs- und Gestaltungsmaßnahmen abzusichern.

**Ad lit. 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.***

Die äußere Anbindung ist durch die bestehenden öffentlichen Straßen sowie die Übernahme der (ausgebauten) Teichäckergasse ins öffentliche Gut gewährleistet.

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.*“

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 seit September 2019 von Wetzelsdorf nach St. Peter entlang der Wetzelsdorfer Straße führt (GR-Beschluss 14.6.2018) und sowohl bei der Brauhausstraße als auch am Jochen-Rindt-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 Grundeigentümer\*Innen und der Stadt privatrechtliche Verträge abgeschlossen, um Maßnahmen zur Förderung der sanften Mobilität durch die Grundeigentümer\*Innen 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 lit. f.: **Gestaltung eines Quartierparks gem. Rahmenplan Reininghaus im Ausmaß von rund 8% der Baulandfläche.**

Im südwestlichen Quadranten des gegenständlichen Gebietsbereiches liegt das „Stadtwäldchen“, welches in Entsprechung des Rahmenplans Reininghaus gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan als „öffentliche Parkfläche“ ausgewiesen ist und bereits bepflanzt wurde. Gemäß dem vorliegenden 14.29.0 Bebauungsplan soll diese öffentliche Parkfläche im östlichen Anschluss erweitert werden und eine Grünraumverbindung bis zur Teichäckergasse und die nördlich anschließenden Flächen des Q 17 herstellen. Innerhalb dieser Verbindung Richtung Norden soll zudem eine öffentlich nutzbare Geh- und Radwegachse untergebracht werden, welche im 14.29.0 Bebauungsplan „in ungefährender Lage“ dargestellt ist.

Die Gestaltung dieses Quartierparks inklusive der angedachten Geh- und Radwegverbindung wird aufbauend auf die Ergebnisse eines Gestaltungswettbewerbs (welcher seitens der Grundeigentümerin für den Bauplatz A im 14.09.0 Bebauungsplan und die nördlich anschließenden Flächen des Q 17 ausgelobt wurde) in Abstimmung mit den zuständigen Abteilungen der Stadt Graz umgesetzt werden.

Aufgrund der Lage im direkten Anschluss an öffentliche Parkflächen und der gewünschten öffentlich nutzbaren Geh- und Radwegverbindung wurde eine Übernahme des Quartierparks in den Besitz der Stadt Graz vertraglich vereinbart.

## **5. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG**

(siehe dazu §§ 2-7 der VO)

### Baugrenzlinien, Höhenzonierungslinien, Geschossanzahl, Gebäudehöhe

Im östlichen Teil des Bebauungsplans wurden zwei ringförmige Bebauungsbereiche festgelegt, welche private Grünflächen umschließen.

Im nördlichen Bereich ist entlang der Teichäckergasse und der Brauhausstraße aufgrund der kleinteiligen Parzellenstruktur und der im 4.0 Flächenwidmungsplan festgelegten Bebauungsdichte eine maximal viergeschossige Bebauung in gekuppelter oder geschlossener Bebauungsweise umsetzbar, welche auf die viergeschossige Höhenentwicklung an der östlichen Straßenseite der Brauhausstraße (siehe 14.14.2 Bebauungsplan) abgestimmt ist. Im westlichen Übergangsbereich zum „Bauplatz A“ ist eine bis zu fünfgeschossige Bebauung zulässig.

Im südlichen Teil ist unter Bezugnahme auf die Festlegungen des 14.14.2 Bebauungsplanes „Reininghaus - Parkquartier – Brauhausstraße“ eine fünf- bis sechsgeschossige Bebauung möglich. In diesem Bereich ist durch die Festlegung der Baugrenzlinien unter Berücksichtigung

der bestehenden Gebäudestrukturen und der gewerblichen Nutzungen eine Platzausbildung bzw. Aufweitung der Straßenräume vorgesehen.

Die Festlegungen für das Gst. Nr. 348/8 im westlichen Teil des Bebauungsplans wurden auf die wesentlichen Punkte entsprechend den Vorgaben des Rahmenplanes Reininghaus reduziert um eine größtmögliche Planungsfreiheit im Zusammenhang mit dem nördlich anschließenden Q 17 zu ermöglichen. Durch die Festlegung einer ausgedehnten Freifläche mit entsprechenden Baumpflanzungen im Zusammenhang mit dem Ausmaß und der Lage der bebaubaren Fläche kann eine Abschirmung der erforderlichen Freiflächen gegenüber der GKB-Trasse durch die zukünftigen Gebäude sichergestellt werden. Für diesen direkt an die GKB-Trasse angrenzenden Bauplatz wurde eine Geschossanzahl von max. 6 Geschossen ermöglicht, welche eine angemessene städtebauliche Reaktion auf Bahntrasse und deren Emissionen erlaubt.

Zentral zwischen dem östlichen und westlichen Bereich kommt der erforderliche Quartierspark als Erweiterung der bestehenden öffentlichen Parkflächen zu liegen.

#### Bebauungsweisen, Nutzungen

Auf dem Grundstück Nr. 348/8 (Bauplatz A) ist aufgrund der umliegenden zukünftigen Verkehrs- und Grünflächen im öffentlichen Gut die offene Bebauungsweise festgelegt (s. § 3 Abs. 1).

Für die Liegenschaften entlang der Teichäckergasse und im nördlichen Abschnitt der Brauhausstraße (nördlich der zentralen Erschließungsstraße) wird aufgrund der kleinteiligen Parzellenstruktur und der im 4.0 Flächenwidmungsplan festgelegten Bebauungsdichte von max. 1,0 eine gekuppelte und geschlossene Bebauungsweise ermöglicht (s. § 3 Abs. 2).

Gemäß dem Rahmenplan Graz-Reininghaus ist insbesondere entlang öffentlich wichtiger Zonen eine Nutzungsdurchmischung, und damit der Ausschluss der Wohnnutzung, vorzusehen. Mit einem ausgewogenen Branchenmix soll die Grundlage für funktionierende Erdgeschosszonen mit dem Ziel eines belebten Stadtteils geschaffen werden. Im vorliegenden Bebauungsplan wurde die Festlegung „Keine Wohnnutzung im Erdgeschoss“ (gelbe Schraffur lt. Plan) im südöstlichen Bereich an der Kreuzung Brauhausstraße – Kratkystraße festgelegt. Hierbei wurden die gleichwertigen Festlegungen in den Erdgeschosszonen entlang der Promenade am südlichen Rand des Reininghausparks (dargestellt im östlich angrenzenden 14.14.2 Bebauungsplan) sowie die bereits bestehenden gewerblichen Nutzungen in den Bestandsgebäuden berücksichtigt (s. § 3 Abs. 4).

Die Festlegung einer Raumhöhe von mindestens 3,20 m im Erdgeschoss in Bereichen von Nichtwohnnutzungen und auf dem Bauplatz A soll die Nutzungsflexibilität steigern. Von der Mindesthöhe ausgenommen sind Gänge, Fahrradabstellräume, Technikräume, Müllräume u. dgl. (s. § 6 Abs. 6).

Aus Gründen der Belebung der Erdgeschosszone in Zusammenhang mit der Fassadengestaltung sind Handelsbetriebe nur im Erdgeschoss zulässig (s. § 3 Abs. 5).

Die städtebauliche Intention besteht darin, die Erdgeschosszone zu beleben. Die Situierung von den Wohnungen zugeordneten Lagerräumen (Kellerersatzräume) im Erdgeschoss würde dazu im Widerspruch stehen (s. § 3 Abs. 6).

#### Bauplätze

Aufgrund des großen Anteils an Verkehrs- und Grünflächen auf dem Grundstück Nr. 348/8, welche in das öffentliche Gut übernommen werden sollen, wurde im westlichen Teil des Bebauungsplans der Bauplatz A plangraphisch abgegrenzt (s. § 2). Die Bebauungsdichte wurde in Bezug auf die Bauplatzgrößen angepasst. Eine Abweichung der Größe der Bauplätze („ca.“) ist aufgrund von geringfügigen Anpassungen hinsichtlich der Genauigkeit (Vermessung, GIS-Kataster) zulässig.

#### Bebauungsdichte, Bebauungsgrad

Abgesehen von den Festlegungen für den Bauplatz A bleiben die Bebauungsdichtewerte aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan unverändert. Zusätzlich zur plangrafischen Beschränkung des Bebauungsgrades (durch die Festlegung von Baugrenzlinsen, Frei- und Grünflächen) wurde ein Wert von max. 0,5 in der Verordnung festgelegt. Unter Berücksichtigung der maximalen Bebauungsdichte von 1,0 können somit eine mindestens zweigeschossige Bebauung und ein entsprechend niedriger Versiegelungsgrad sichergestellt werden.

Auf dem Grundstück Nr. 348/8 sind einerseits Verkehrsflächen zur Errichtung von Geh- und Radwegverbindungen, andererseits die Umsetzung des, für den gesamten Planungsbereich zugänglichen, Quartierspark vorgesehen. Bei dem, als Bauplatz A definierten, Bereich handelt es sich um einen kompakten Grundstücksteil, welcher im Hinblick auf seine Lage und Ausdehnung städtebaulich gut bebaubar ist. Für diesen Teil des 14.29.0 Bebauungsplanes wurde ein Gestaltungswettbewerb im Zusammenhang mit den nördlich angrenzenden Flächen des Q 17 durchgeführt. Die Bebauungsdichte für den Bauplatz A wurde daher unter Berücksichtigung der Abtretungsflächen mit max. 1,6 festgelegt (s. § 4).

#### Gestaltungsvorgaben für Gebäude

Offene Laubengänge widersprechen dem hohen architektonischen Gestaltungsanspruch im Entwicklungsgebiet Reininghaus und werden daher bei Neubauten ausgeschlossen. Bei bestehenden Gebäudestrukturen, welche im Sinne der Nachhaltigkeit saniert, zu- oder umgebaut werden sollen können offene Laubengänge im untergeordneten Ausmaß zugelassen werden (s. § 7 Abs. 1).

Aus gestalterischen Gründen und zum Zweck des Schallschutzes sind außerhalb des Gebäudes liegende (Abschnitte von) Tiefgaragenrampen einzuhausen (s. § 7 Abs. 2). Eine Begrünung dieser Bauwerksteile ist anzustreben.

Der intensiv durchgrünte Freiraumcharakter soll nicht durch einzelne Flugdächer „verhüttelt“ werden – Fahrradabstellplätze sind daher überwiegend im Gebäude zu situieren bzw. ist die Errichtung von Überdachungen außerhalb der zur Bebauung vorgesehenen Bereiche daher unzulässig (s. § 8 Abs. 6 und 7).

Die Auskrragung von Balkonen wurde generell mit 2,5 m beschränkt (s. § 5 Abs. 3). Aufgrund der äußerst schmalen straßenseitigen Vorgartenzonen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist jedoch ein straßenseitiges Auskrragen von Balkonen über die Baugrenzlinsen nicht zulässig (s. § 5 Abs. 2).

Die im § 6 Abs. 3-5 definierten Punkte dienen der Sicherung von architektonischen und städtebaulichen Qualitäten (Dachform, Dachbegrünungen, Unterbringung von Haustechnikanlagen).

Die Festlegungen zu Werbeeinrichtungen (s. § 10 Abs. 1 und 2) sind auf Verordnungen benachbarter Quartiere in Graz-Reininghaus abgestimmt. Einerseits sind im urbanen Bereich entsprechende Werbemöglichkeiten erforderlich, andererseits soll im Stadtteil Reininghaus nicht das Erscheinungsbild „vorstädtischer Einkaufszentren“ erzeugt, sondern innerstädtisches Flair erreicht werden. Angestrebt wird eine hohe gestalterische Qualität der Straßen- und Freiräume um die Erdgeschosszone zu beleben.

Die Festlegungen zu Einfriedungen (s. § 10 Abs. 3) entsprechen dem Grundgedanken der Offenheit und Transparenz der Freiräume in Graz-Reininghaus. Für private Freiräume, welche einen Sichtschutz unbedingt erfordern können ausschließlich natürliche Gestaltungselemente wie Hecken und Sträucher zur Abgrenzung verwendet werden.

Bei Bestandsgebäuden, welche dem hier beschriebenen städtebaulichen Grundprinzip für den 14.29.0 Bebauungsplan widersprechen (außerhalb der festgelegten Baugrenzlinien liegen) können ausschließlich saniert und umgebaut werden.

## **6. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN**

(siehe dazu § 8 der VO)

Basierend auf einer großräumigen Verkehrsmodellberechnung im Rahmenplan Graz Reininghaus sind umfassende Maßnahmen zur Reduktion des MIV erforderlich um einen leistungsfähigen Verkehrsfluss zu erhalten.

Daher wird (im Sinne des Aufschließungserfordernisses lit. b.: „Maßnahmen zur Förderung der Sanften Mobilität“) die Erstellung eines Mobilitätsvertrages für Bauvorhaben auf einem Bauplatz über 3.000 m<sup>2</sup> (und einer dementsprechenden Bruttogeschossfläche) bzw. ab 30 Wohneinheiten festgelegt. Zielsetzung der Maßnahmen sind die Förderung des Fuß- und Radverkehrs und des öffentlichen Verkehrs, sowie E-Mobility – und Carsharing-Angebote, um eine möglichst umweltfreundliche und Kfz-reduzierte Verkehrsmittelnutzung zu erreichen.

### Kfz-Verkehrerschließung

Der Planungsbereich des 14.29.0 Bebauungsplanes wird von der Brauhausstraße im Osten und der Teichäckergasse im Norden begrenzt (das Gst. Nr. 395/2 befindet sich im öffentlichen Gut und ist in der derzeit öffentlich aufliegenden 4.04 Flächenwidmungsplan-Änderung als Verkehrsfläche ausgewiesen).

Die Zufahrt zum Bauplatz A wurde unter verkehrsplanerischen Aspekten am westlichen Ende der Teichäckergasse festgelegt und im Plan dargestellt. Für diese Erschließung sind Verkehrsflächen außerhalb des Gültigkeitsbereiches des 14.29.0 Bebauungsplanes erforderlich; eine Übernahme dieser Straße ins öffentliche Gut wurde vertraglich vereinbart. (Das hierfür erforderliche Flächenausmaß wurde auch in der 4.04 Flächenwidmungsplan-Änderung als Verkehrsfläche dargestellt.)

Am südlichen Rand des Planungsbereiches ist die Verlängerung der Kratkystraße bis zur GKB-Trasse im 4.0 Flächenwidmungsplan ersichtlich. Diese soll in Weiterführung der bestehenden

Gestaltungsplanung der Kratkystraße (östlich der Brauhausstraße) bis zur geplanten Geh- und Radwegachse entlang der GKB-Trasse ausgebaut werden.

Eine innere Erschließung ist zudem durch die bestehende, zentrale Verkehrsfläche gegeben; diese private Verkehrsfläche wurde im vorliegenden 14.29.0 Bebauungsplan abgebildet.

#### Ruhender Verkehr

Der PKW-Stellplatzschlüssel wurde (analog zu vergleichbaren Projekten) gemäß den fachlichen Angaben der Abteilung für Verkehrsplanung und den Vorgaben des Rahmenplanes mit einer Ober- und Untergrenze von 1 Stellplatz je 95 – 115 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche oder Nutzfläche festgelegt.

Gemäß den verkehrsplanerischen Vorgaben im Rahmenplan Graz Reininghaus müssen Zufahrten zu Tiefgaragen auf kurzen Wegen zu den übergeordneten Verkehrsachsen erschlossen werden. Im Hinblick auf die (von der Brauhausstraße abgerückte) Lage des „Bauplatz A“ innerhalb der Kategorie 1 der öffentlichen Verkehrserschließung und die Gesamtgröße der betreffenden Liegenschaft wurde im gegenständlichen Bebauungsplan eine Höchstzahl von max. 5 PKW-Abstellplätzen festgelegt. Angedacht sind hierbei barrierefreie PKW-Abstellplätze sowie Abstellflächen für E-Mobility – und Carsharing-Angebote, Liefer- und Zustelldienste.

Die für die Wohnnutzung grundsätzlich erforderlichen PKW-Abstellplätze sollen auf dem nördlich angrenzenden Gst. Nr. 348/1 im Zuge der dort erforderlichen Bebauungsplanerstellung berücksichtigt werden (zur gemeinsamen städtebaulich-, gestalterischen Entwicklung der Gst. Nr. 348/1 und 348/8 wurde seitens der Eigentümer ein Wettbewerbsverfahren unter Berücksichtigung dieser verkehrsplanerischen Rahmenbedingungen durchgeführt).

Bei Bauplätzen mit einer Größe unter 1.000 m<sup>2</sup> kann unter Berücksichtigung der Grundstücksconfiguration und der Zweckmäßigkeit und Machbarkeit einer Garagierung auf den einzelnen Bauplätzen sowie im Hinblick auf die Zielsetzungen des Rahmenplans Graz Reininghaus von einer Verpflichtung zur Herstellung von PKW-Abstellplätzen abgesehen werden.

Die Unterbringung der Pkw-Abstellplätze hat in Tiefgaragen, im Gebäude integriert oder auf Abstellflächen im Freien zu erfolgen.

Für die Liegenschaft an der Kreuzung Brauhausstraße – Kratkystraße (mit bestehenden offenen PKW-Abstellplätzen) und den Bauplatz A wurde die Ausdehnung möglicher offener PKW-Abstellflächen im Plan graphisch abgegrenzt und die maximale Stellplatzanzahl in der Verordnung festgelegt.

Zur Stärkung des Fahrradverkehrs wurde die erforderliche Anzahl der Fahrradabstellplätze mit 1 Abstellplatz je angefangene 30 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche bzw. je angefangene 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche (inkludiert die Stellplätze für Besucher\*Innen) festgelegt.

#### Geh- u. Radwege

Innerhalb des Bebauungsplans ist die Umsetzung zweier Geh- und Radwegverbindungen vorgesehen: Am westlichen Rand des Planungsbereiches ist eine großräumige Geh- und

Radachse entlang der GKB-Trasse definiert. Östlich des Bauplatz A ist eine kleinräumige Geh- und Radwegverbindung zum „Stadtwäldchen“ geplant.

Die Übernahme dieser Abtretungsflächen in das öffentliche Gut ist vorgesehen.

## **7. Inhalt des Bebauungsplanes: FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG**

(siehe dazu § 9 der VO)

Im östlichen Teil des 14.29.0 Bebauungsplans wurden zwei ringförmige Bebauungsbereiche festgelegt, welche private Grünflächen umschließen – innerhalb dieser Bereiche ist eine Mindestanzahl von mittelkronigen Baumplantungen (in ungefährender Lage) im Plan eingetragen. Weitere Baumstandorte sind im Bereich der zentralen Erschließungsstraße und des Freibereiches auf GSt. Nr. 343/18 planlich dargestellt. Zudem ist gemäß § 9 (1) der Verordnung festgelegt, dass bei Bauvorhaben eine Begrünung mit Laubbäumen im Ausmaß von mindestens einem Baum je 250 m<sup>2</sup> Freifläche umzusetzen ist.

Bei Baumpflanzungen 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.

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

Bei PKW-Abstellplätzen in freier Anordnung sind Laubbäume im Verhältnis von einem Baum je fünf Abstellplätze zu pflanzen. Hierbei ist zu beachten, dass die Baumkronen die PKW- Abstell- und Manipulationsflächen möglichst überdecken sollen. Zudem ist bei den jeweiligen Pflanzabständen auf die ausreichende Entwicklungsfähigkeit der Baumkronen zu achten.

Geländeänderungen wurden mit max. 0,50 m begrenzt, da das bestehende Planungsgebiet annähernd eben ist. Für die Gestaltung von Kinderspielplätzen und im Bereich von Baumpflanzungen wurden punktuelle Überschreitungen der max. Geländeänderungen zur Gestaltung ermöglicht.

Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan vorzulegen um die Inhalte zur Freiflächengestaltung nachvollziehbar zu machen.

Im südwestlichen Quadranten des gegenständlichen Gebietsbereiches liegt das „Stadtwäldchen“, welches in Entsprechung des Rahmenplans Reininghaus gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan als „öffentliche Parkfläche“ ausgewiesen ist und bereits bepflanzt wurde. Gemäß dem vorliegenden 14.29.0 Bebauungsplan soll diese öffentliche Parkfläche im östlichen Anschluss erweitert werden und eine Grünraumverbindung bis zur Teichäckergasse und die nördlich anschließenden Flächen des Q 17 herstellen. Innerhalb dieser Verbindung Richtung Norden soll zudem eine öffentlich nutzbare Geh- und Radwegachse untergebracht werden, welche im 14.29.0 Bebauungsplan „in ungefährender Lage“ dargestellt ist.

Die Gestaltung dieses Quartiersparks inklusive der angedachten Geh- und Radwegverbindung wird aufbauend auf die Ergebnisse eines Gestaltungswettbewerbs (welcher seitens der Grundeigentümerin für den Bauplatz A im 14.09.0 Bebauungsplan und die nördlich anschließenden Flächen des Q 17 ausgelobt wurde) in Abstimmung mit den zuständigen Abteilungen der Stadt Graz umgesetzt werden.

Aufgrund der Lage im direkten Anschluss an öffentliche Parkflächen und der gewünschten öffentlich nutzbaren Geh- und Radwegverbindung wurde eine Übernahme des Quartiersparks in den Besitz der Stadt Graz vertraglich vereinbart.

## **8. ALLGEMEINES**

(siehe dazu §§ 1 u. 13 der VO)

- Der 14.29.0 Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungstext, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht. Die zeichnerische Darstellung erfolgt im Maßstab 1:500 und auf Basis des digitalen Katasters von Graz.
- Der Plan ist als dreifarbige Plottung ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter Farbe und die Festlegungen betreffend die Grüngestaltung in grüner Farbe dargestellt sind.

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

Die Verständigung der Einwender\*Innen erfolgt über Benachrichtigung mit entsprechender Erläuterung und Begründung.

Für den Gemeinderat:

DI Bernhard Inninger  
(elektronisch unterschrieben)