

GZ: A14-103215/2020/0011

Bearbeiter:  
DI Markus Dröscher-Mentil

### **14.35.0 Bebauungsplan**

„Reininghaus Quartier 18a –  
Wetzelsdorfer Straße – Brauhausstraße – Kratkyastraße“  
XIV. Bez., KG 63109 Baierdorf

Graz, 15. Dezember 2022

## **Beschluss**

### **ERLÄUTERUNGSBERICHT**

#### **1. Ausgangslage**

Die Eigentümer der Liegenschaften Gst. Nr. 341/1; KG Baierdorf (Firma Kohlbacher GmbH); sowie Gst. Nr. 344/3; KG Baierdorf (Eigentümer Mag. Schlager), ersuchen nach Abschluss eines Architekturwettbewerbes um die Erstellung eines Bebauungsplanes. Das Planungsgebiet weist eine Größe von rd. 17.600 m<sup>2</sup> auf.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan sind die gegenständlichen Flächen für eine Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ (*Aufschließungsgebiet*) mit einer Bebauungsdichte von 0,4-1,0 vorgesehen.

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

Gemäß Entwicklungsplan zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept i.d.g.F. liegt das Planungsareal in einem Bereich mit zwei Funktionen „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.
- Wettbewerbsergebnis des zweistufigen, offenen Wettbewerbsverfahrens – Siegerprojekt *Architekturbüro DI Edgar Hammerl Architektur ZT GmbH*

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

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

## 2. Verfahren

Der Ausschuss für Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 06.07.2022 über die beabsichtigte Auflage des 14.35.0 Bebauungsplan-Entwurfes „Reininghaus Quartier 18a – Wetzelsdorfer Straße – Brauhausstraße – Kratkystraße“ informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 20.07.2022.

Der Bebauungsplan wurde über 10 Wochen, in der Zeit von Donnerstag, dem 21.07.2022 bis Donnerstag, dem 29.09.2022 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010) und die grundbücherlichen Eigentümer:innen der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke angehört.

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 14. September 2022 durchgeführt.

Während der Auflagefrist langten 9 Einwendungen und Stellungnahmen im Stadtplanungsamt ein.

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 14.35.0 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG: (textliche Änderungen sind unterstrichen dargestellt)

### **§ 3 BAUFELDER, BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE, BODENVERSIEGELUNG**

- (5) Der Grad der Bodenversiegelung wird wie folgt festgelegt:
- |                  |  |
|------------------|--|
| <u>Baufeld A</u> | <u>max. Grad der Bodenversiegelung: 0,30</u> |
| <u>Baufeld B</u> | <u>max. Grad der Bodenversiegelung: 0,80</u> |

### **§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE**

- (8) Oberirdische Fahrradabstellplätze außerhalb der Baugrenzlinien dürfen nicht überdacht werden.

*Die Festlegung entfällt aufgrund des Widerspruchs zu § 92 Abs. 6 Stmk. BauG.*

### **§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG**

- (3) Nicht bebaute Flächen sind zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind die im Plan dargestellten Platzflächen.

Zudem wurden diverse redaktionelle Änderungen bzw. Klarstellungen vorgenommen.

### PLANWERK:

Die maximal zulässige Ausdehnung von Tiefgaragen auf dem Baufeld B wurde grafisch abgegrenzt.

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte.

### 3. Planungsgebiet

#### 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.

*§ 19 INDUSTRIE, GEWERBE/WOHNEN: Gewerbe- und Mischgebiet*

*(1) Abgestimmte Entwicklung von Dienstleistungs-, Verwaltungs- und verträglichen Gewerbenutzungen, wobei bei entsprechender Eignung insbesondere hinsichtlich der Immissionen (Lärm, Luft und Erschütterungen) auch Wohngebiete zulässig sind.*

*(2) Festlegung geeigneter Bauweisen (z. B. der geschlossenen) entlang von Hauptverkehrsadern als Lärmschutzmaßnahme für dahinterliegende Wohngebiete in Bauverfahren und Bauungsplänen unter Bedachtnahme auf bestehende Gebäude und Nutzungen.*

*(3) Beschränkung der Bodenversiegelung.*

#### 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):
  - Wasserschongebiet 2
  - Sicherheitszone Flughafen Graz Thalerhof (teilweise)
  - Archäologische Fundstellen
- Verkehr – ÖV Erschließung (Deckplan 3):  
Gemäß Darstellung im Deckplan 3 (ÖV-Aktualisierung 2020) ist der Planungsbereich durch Buslinien der Kategorien 3 bzw. 4 erschlossen.

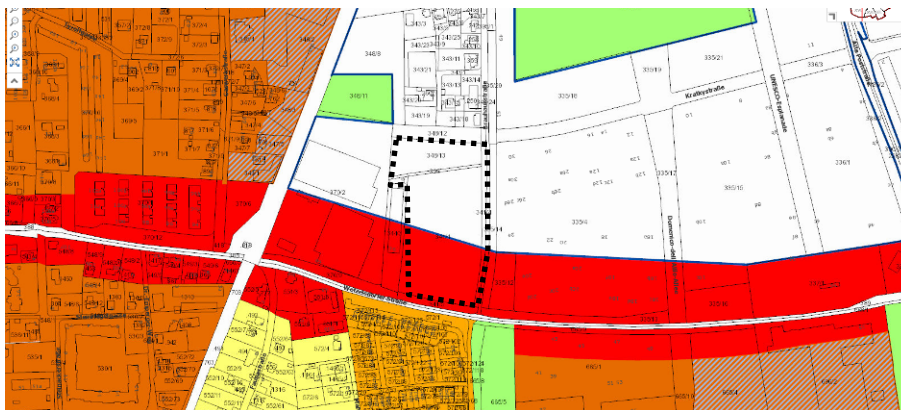
Entlang der Wetzelsdorfer Straße ist jedoch derzeit bereits die Buslinie 66 in Betrieb – eine Haltestelle befindet sich direkt auf der Liegenschaft im Kreuzungsbereich Wetzelsdorfer Straße – Brauhausstraße.

Das Straßenbahnprojekt zur Erschließung des Reininghausareals entlang der ÖV-Achse, der Wetzelsdorfer Straße und der Domenico-dell` Allio-Allee wurde im November 2021 in Betrieb genommen.

Zudem liegt das Planungsgebiet zudem jeweils im 1000 m Einzugsbereich der Bahnhöfe Graz – Don Bosco, Köflacher Bahnhof und Hauptbahnhof Graz.

- Einkaufszentren (Deckplan 5): Keine Ausweisung.

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



Auszug aus dem Bereichstypenplan zum 1.0 Räumlichen Leitbild. Die rote Fläche markiert die Straßenrandbebauung.

Die schwarz strichlierte Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

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

**Funktionsdurchmischung:**

*im Zuge von Bebauungsplänen verbindliche Festlegungen treffen – im straßenseitigen Erdgeschoss*

**Zulässige Parkierungsformen:**

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

**Südlicher Teilbereich: Bereichstyp „Straßenrandbebauung“ im Teilraum Nr. 12:**

**Bebauungsweise:**

*geschlossen, gekuppelt*

**Lage zur Straße:**

*straßenraumbildend, straßenbegleitend*

**Funktionsdurchmischung:**

*im Zuge von Bebauungsplänen verbindliche Festlegungen treffen – im straßenseitigen Erdgeschoss*

**Zulässige Parkierungsformen:**

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

**Sonstige Festlegungen:**

*Ausschluss von straßenseitigen offenen Erschließungen, Ausschluss von straßenseitigen Lärmschutzwänden*

**Ergänzende Festlegungen:**

*min. 3G – ausgenommen Eckertstraße (siehe Teilraum)*

Gemäß § 9 im 1.0 Räumlichen Leitbild sind folgende relevante Ausnahmebestimmungen festgelegt:

(1) Ausnahmen hinsichtlich Geschoßzahl:

(...)

- Im Zuge einer großen zusammenhängenden Planung im Zusammenhang mit qualitätssichernden Maßnahmen und/ oder Verfahren

(...)

(2) Ausnahmen hinsichtlich der Bebauungsweise:

(...)

- Wenn das charakteristische Erscheinungsbild des Bereichstypen aufgrund der bestehenden Parzellierung nur durch eine andere als die festgelegte Bebauungsweise erreichbar ist

#### **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:**

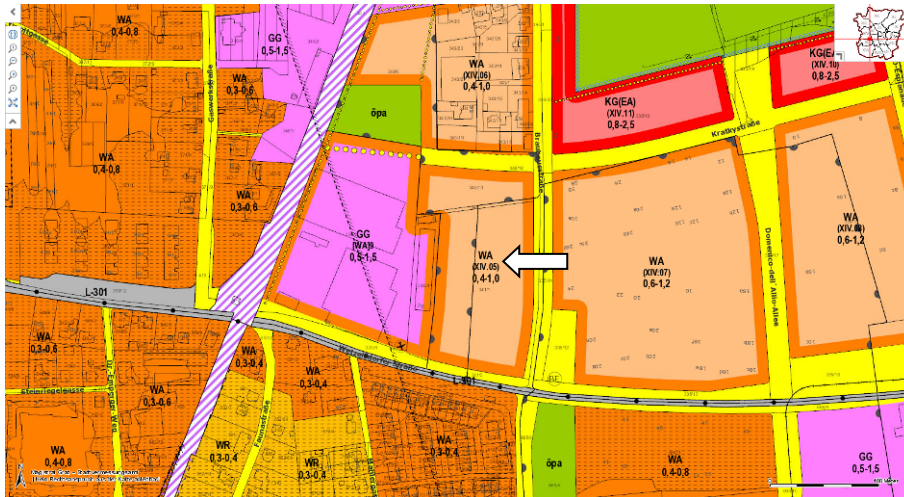
Das Quartier 18a ist als „*Aufschließungsgebiet (XIV.05) - Allgemeines Wohngebiet*“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,4-1,0 ausgewiesen.

Für diesen Bereich sind die nachstehenden Aufschließungserfordernisse zu erfüllen:

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

*Ergänzende Aufschließungserfordernisse:*

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



Auszug aus dem 4.0  
Flächenwidmungsplan.

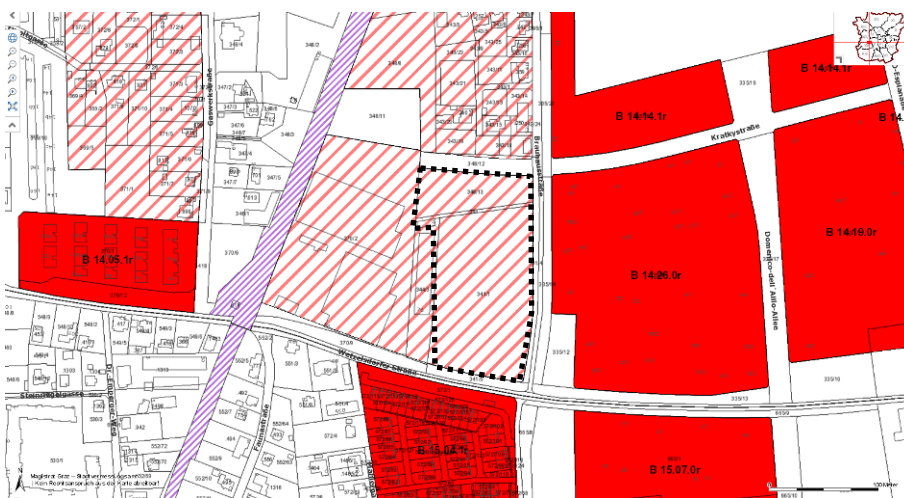
Der Pfeil bezeichnet das  
Planungsgebiet.

#### Hinweis:

Das westlich angrenzende Quartier 18 ist als „Gewerbegebiet“ mit zeitlicher Nachfolgenutzung „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen. Für diese Nachfolgenutzung sind diverse Aufschließungserfordernisse, u.a. die Bebauungsplanpflicht definiert. Als Eintrittszeitpunkt der Nachfolgenutzung ist die Aufgabe der bisherigen Nutzung für das gesamte Gebiet festgelegt. Gemäß Auskunft der Eigentümer:innen soll die bestehende Gewerbenutzung bis 2027 aufrecht bleiben. Somit tritt auch die Bebauungsplanpflicht erst mit dem Zeitpunkt der Nachfolgenutzung in Kraft. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse wurde jedoch für das gesamte Areal Q18 und Q18a ein gemeinsamer Wettbewerb ausgelobt – das Ergebnis dieses Wettbewerbsverfahrens bildet die Grundlage für die bauliche Umsetzung beider Bereiche. Vorerst kann jedoch aufgrund der unterschiedlichen Festlegungen im Flächenwidmungsplan (und den damit verbundenen unterschiedlichen Entwicklungs-Zeitachsen) lediglich ein Bebauungsplan für das östliche Q 18a erstellt werden.

#### Deckpläne zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

- Baulandzonierung (Deckplan 1): Bebauungsplan erforderlich.



Auszug aus dem  
Deckplan 1 zum 4.0  
Flächenwidmungsplan.

Die schwarz strichlierte  
Umrandung bezeichnet  
das Planungsgebiet.

- Beschränkungszone 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. **Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches.**
- Hochwasserabfluss Mur und Grazer Bäche mit Darstellung des Gefahrenzonenplanes der Wildbach- und Lawinerverbauung (Deckplan 3): **Der Planungsbereich liegt außerhalb der Gefährdungszonen.**



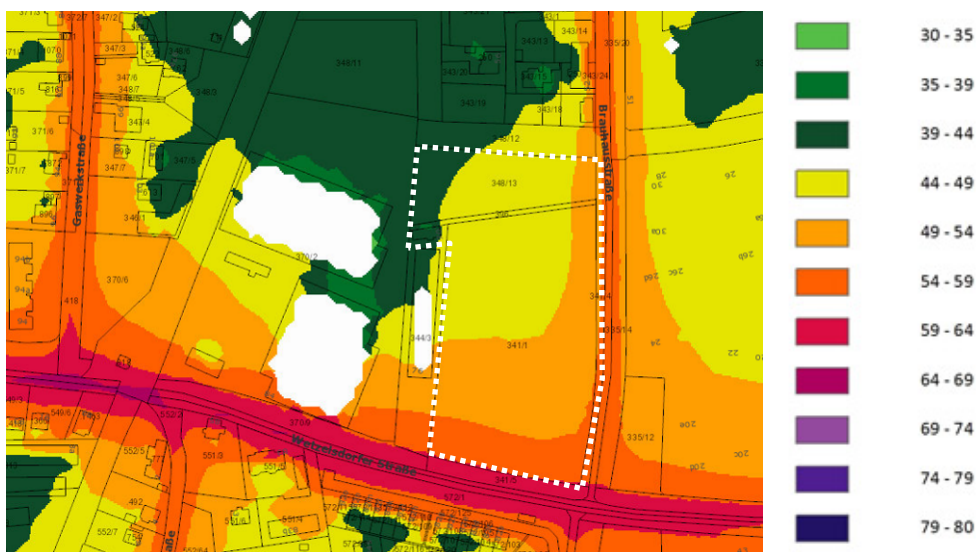
Auszug aus dem Deckplan 3 zum 4.0 Flächenwidmungsplan.

Die schwarz strichlierte Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

- Baulandmobilisierungsplan (Deckplan 4): Für die Teilflächen, die bereits als Aufschließungsgebiet festgelegt wurden, besteht ein Mobilisierungsvertrag.

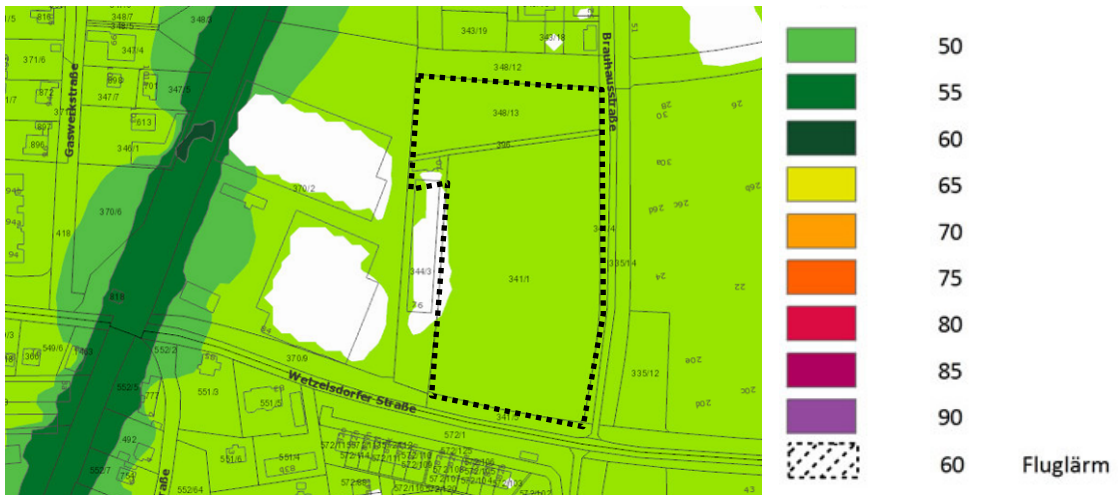
#### Karten zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

- Gemeindeabwasserplan (Karte 1): Das Areal liegt im kommunalen Entsorgungsbereich.
- Verkehrslärmkataster (Karte 2A): Straßenverkehrslärm (L A,eq in dB) - Nacht 22-6 Uhr



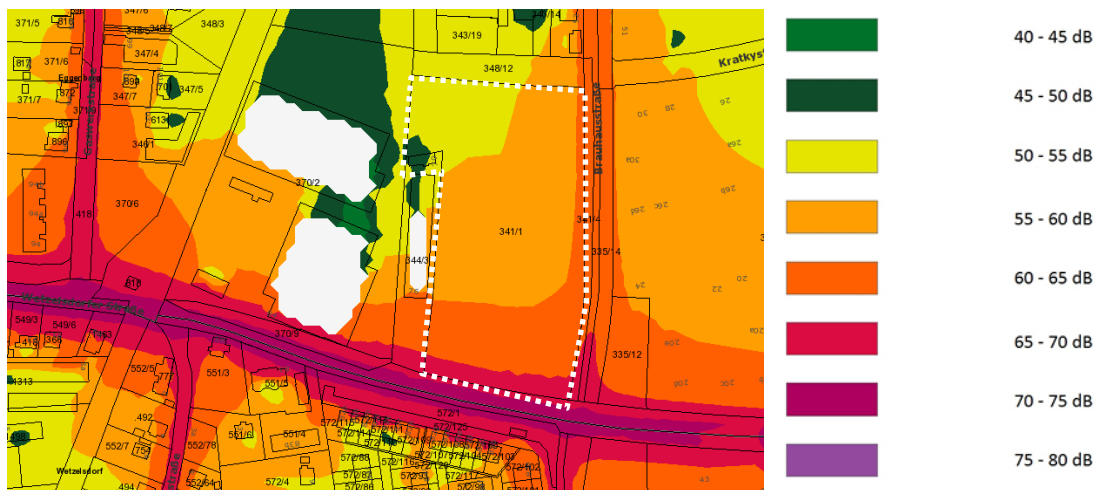
Auszug aus der Karte 2A zum 4.0 Flächenwidmungsplan.

- Verkehrslärmkataster (Karte 2B): Bahn- und Fluglärm (L A,eq in dB) - Nacht



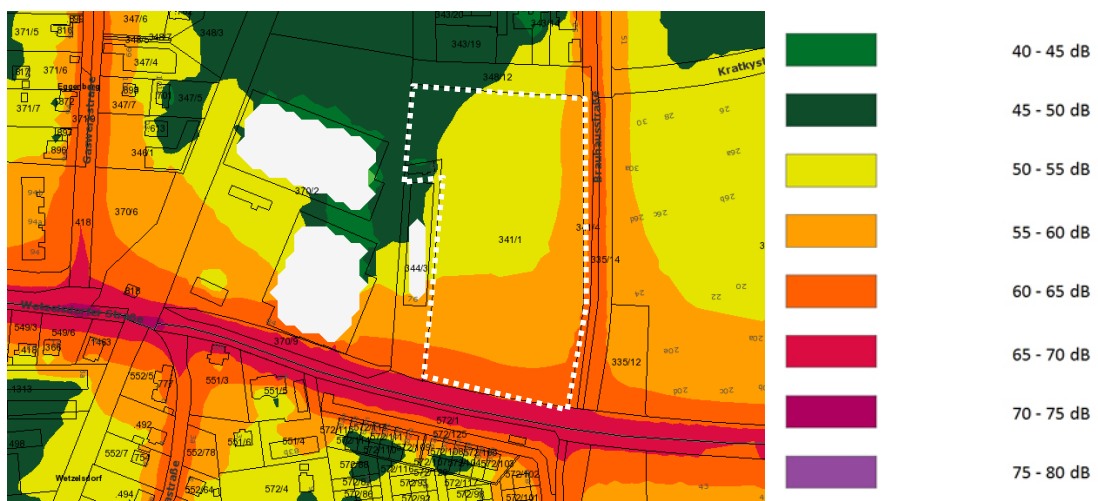
Auszug aus der Karte 2B zum 4.0 Flächenwidmungsplan.

- Verkehrslärmkataster (Karte 2C): Straßenverkehrslärm (L A,eq in dB) - Tag 6-19 Uhr



Auszug aus der Karte 2C zum 4.0 Flächenwidmungsplan.

- Verkehrslärmkataster (Karte 2D): Straßenverkehrslärm (L A,eq in dB) - Abend 19-22 Uhr



Auszug aus der Karte 2D zum 4.0 Flächenwidmungsplan.



### Sonstiges:

- Grazer Baumschutzverordnung idgF:  
Die Grundstücke befinden sich innerhalb des Gültigkeitsbereichs der Baumschutzverordnung.
- Grünes Netz Graz - Adaptierung im Rahmenplan:

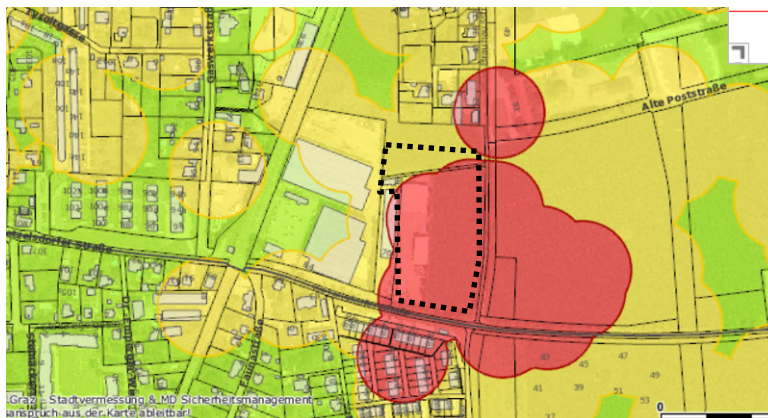


Adaptiertes Grünes Netz im Rahmenplan Graz-Reininghaus (Auszug). Die grün eingetragenen Linien entsprechen in etwa den geplanten Grün-Verbindungen im gesamtstädtischen Kontext.

Die schwarz strichlierte 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.“

- Bombenblindgängerkataster der Stadt Graz:  
Im Quartier 18a sind gelbe und rote Zonen dargestellt.



Auszug aus dem Bombenblindgängerkataster der Stadt Graz.

- 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

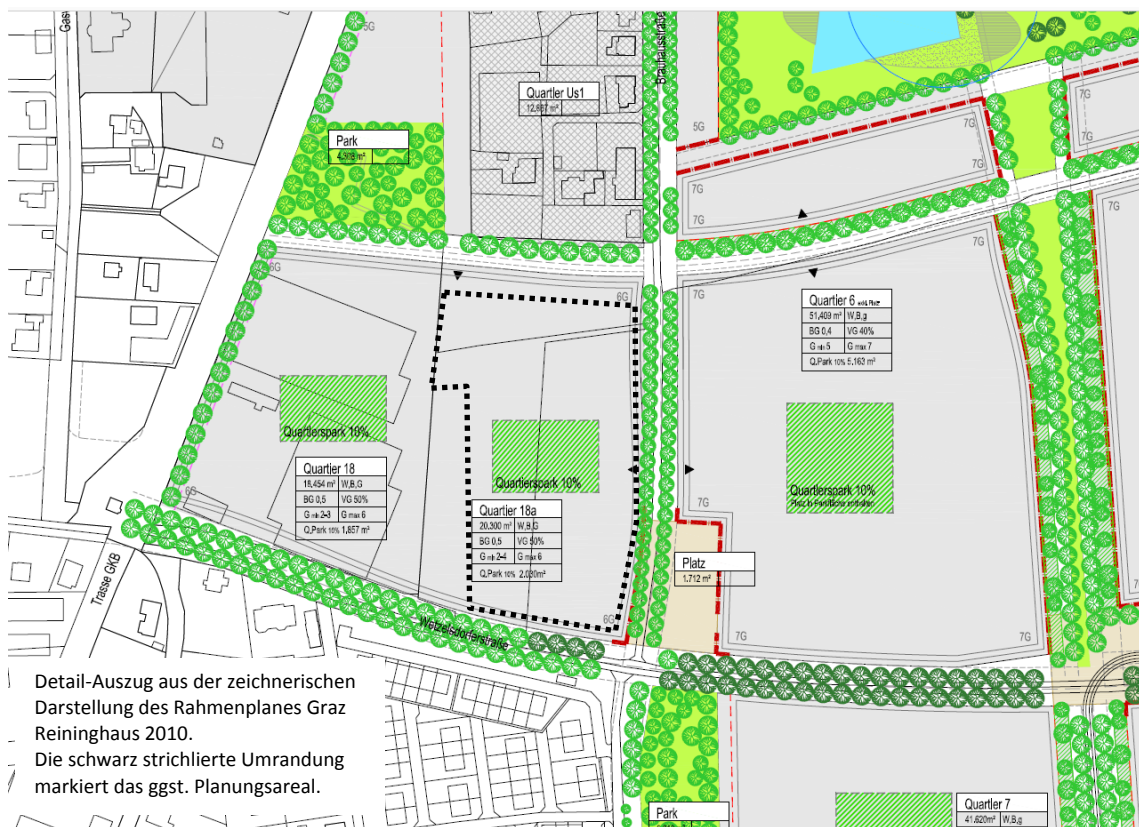
Im Auftrag der STADTBAUDIREKTION und der ASSET ONE Immobilienentwicklungs AG wurde von den Fachabteilungen STADTPLANUNGSAMT, Abteilung für GRÜNRAUM und GEWÄSSER, Abteilung für VERKEHRSPANUNG, in Abstimmung mit dem UMWELTAMT unter Beiziehung von KONSULENTEN (Kleboth Lindinger ZT-GmbH, ARGE Bramberger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

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)

Für die **Quartiere 18 und 18a** wurden im Rahmenplan folgende Inhalte festgehalten:

|                           |   |
|---------------------------|---|
| <b>Bebauungsgrad:</b>     | 0,5   |
| <b>Geschoßzahl:</b>       | max 6; Höhenstaffelung lt. Höhenplan; Anpassung an best. Umfeld |
| <b>Versiegelungsgrad:</b> | 50%   |
| <b>Nutzung:</b>           | W,B,G   |



## - Situierung und Umgebung

### Großräumige Lage:

Das Planungsgebiet liegt im Bezirk Eggenberg, an der westlichen Straßenseite der Brauhausstraße zwischen der Wetzelsdorfer Straße im Süden und (der Verlängerung) der Kratkystraße im Norden am westlichen Rand des Reininghaus-Areals.

Die südöstlich, östlich, nordöstlich und nördlich angrenzenden Bereiche wurden entsprechend dem Rahmenplan Reininghaus bereits über Wettbewerbsverfahren und entsprechende Bebauungspläne städtebaulich definiert und teilweise auch bereits umgesetzt.

### Kleinräumige Umgebung:

- Im Norden grenzt die Verlängerung der *Kratkystraße* an, die verkehrsplanerisch und stadträumlich gestaltet wird (Radweg, Begrünung, Adaptierung ...). Nördlich der Kratkystraße befindet sich ein Gebietsbereich mit kleinteilig strukturierten Gebäuden. Östlich der Brauhausstraße befindet sich das „Parkquartier“ mit dem Central Park und bis zu 20-geschossigen Gebäuden, welches überwiegend bereits fertiggestellt wurde.
- Osten: Östlich der Brauhausstraße liegt das *Quartier 6 Süd* welches eine Bebauung mit bis zu siebengeschossigen Wohngebäuden vorsieht. Im Kreuzungsbereich Wetzelsdorfer Straße – Brauhausstraße wird derzeit eine öffentliche Platzfläche mit einem TIM-Carsharing-Angebot errichtet.
- Im Süden wird das Bebauungsplangebiet durch die Wetzelsdorfer Straße begrenzt. Südlich davon ist ein Gebietsbereich mit kleinteilig strukturierten Gebäuden erkennbar; im östlichen Anschluss befindet sich das Q 7 mit bis zu sechsgeschossigen Wohnanlagen.
- Im Westen befindet sich das Quartier 18 welches derzeit noch als Gewerbegebiet bebaut und betrieben wird, ehe die Graz-Köflacher Bahn in Nord-Südrichtung verlaufend angrenzt. Diese Gewerbeflächen wurden im Wettbewerbsverfahren mitbearbeitet und sind Teil des städtebaulichen Entwurfs können jedoch aufgrund der bestehenden Gewerbenutzungen erst später in einem getrennten Bebauungsplanverfahren behandelt werden.



Luftbild 2021: Auszug aus den GeoDaten-Graz. Die Umrandung markiert das Planungsgebiet.

- **Topografie**

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

- **Bestehende Objekte**

Auf dem Grundstück Nr. 344/3 befindet sich ein zweigeschossiges Gebäude mit Satteldach; dieses Bestandsgebäude ist von den Festlegungen des Bebauungsplanes vorerst nicht betroffen.

- **Umwelteinflüsse**

Verkehrsbelastung durch die Wetzelsdorfer Straße.

- **Infrastruktur**

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

- **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>

#### 4. Aufhebung als Aufschließungsgebiet

Das Aufschließungsgebiet umfasst das Grundstück Nr. 341/1, KG 63109 Baierdorf sowie einen geringfügigen Teil des Grundstücks Nr. 344/3, KG 63109 Baierdorf und weist eine Fläche von 17.617 m<sup>2</sup> auf.

Gründe für die Ausweisung als Aufschließungsgebiet:

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

*Ergänzende Aufschließungserfordernisse:*

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

Abgesehen von der Erstellung des vorliegenden Bebauungsplanes (Aufschließungserfordernis Nr. 7) erfordert die Erfüllung der Aufschließungserfordernisse über das Bebauungsplanverfahren hinausgehende Maßnahmen.

Die Aufhebung des Aufschließungsgebietes wird, insbesondere im Hinblick auf die geplante Errichtung öffentlicher Verkehrsflächen sowie die Lärmfreistellung, an die konkrete Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen gebunden.

**Trotz des Beschlusses des Bebauungsplans bleibt die Widmung als Aufschließungsgebiet (ausgenommen Pkt. 7) vorerst aufrecht.**

Eine schrittweise Freigabe des Aufschließungsgebietes entsprechend dem Fortschritt der notwendigen Ausbaumaßnahmen ist denkbar.

#### 5. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2-6 und 9-10 der VO)

Der prämierte Wettbewerbsentwurf (auf Basis Rahmenplanes Graz-Reininghaus) wurde hinsichtlich der städtebaulichen und freiraumplanerischen Ziele geprüft, weiterentwickelt und als Grundlage für den Bebauungsplan herangezogen.

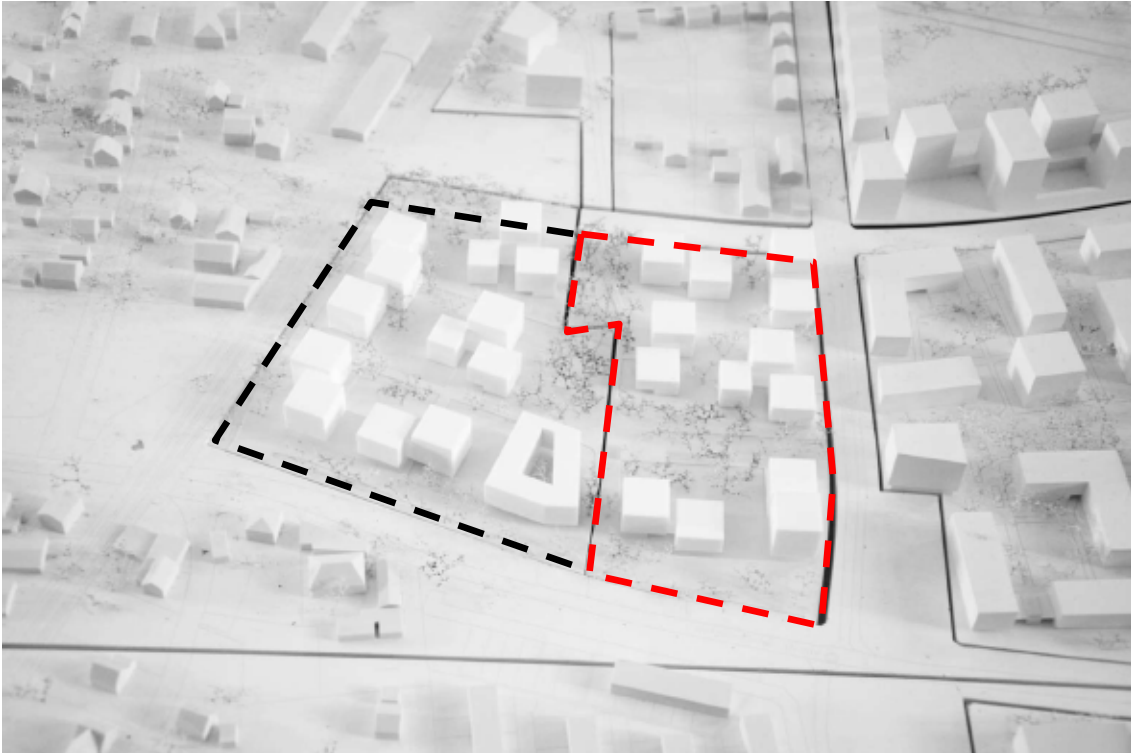


Foto 1.: Modell des Wettbewerb-Siegers – Edgar Hammerl Architektur ZT GmbH mit dem Umgebungsmodell Graz-Reininghaus. Blick in Richtung Norden. Die rot strichlierte Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet; die schwarz strichlierte Umrandung markiert das Q18 welches Teil des Wettbewerbsverfahrens war.

Das **Gestaltungskonzept für das gesamte Wettbewerbsgebiet** (Q 18 und Q 18a) leitet sich aus den bisher geplanten Wohnbau-Projekten nördlich der Wetzelsdorfer Straße (Q 3, Q 6a Süd und Q 6 Süd) ab. Mit den beiden Mittelachsen in Nord-Süd- und Ost-West-Richtung entstehen wichtige Verknüpfungen mit den angrenzenden Quartieren. Der Gesamtentwurf teilt das Areal durch die Lage des zentralen Grünraums und die geplanten Gebäudegruppen in fünf Baufelder: die Gesamtgrünfläche erstreckt sich L-förmig zwischen den beiden östlichen Baufeldern (Baufelder A und B im gegenständlichen 14.35.0 Bebauungsplan) und den beiden nördlichen Baufeldern; das Zentrum der Grünflächen sowie des Gesamtareals bildet der sogenannte „Dorfplatz“. Die Ränder bilden zusammen mit der Umgebung attraktive Außenräume.

Auszug auf der Entwurfsbeschreibung des Siegerbeitrages des Wettbewerbes:

*Das Projekt weist den positiven Ansatz einer kleingliedrigen, stark differenzierten Bebauung in einer Parklandschaft auf. (...) Die innere Gliederung erfolgt mittels zusammengefasster, kleingruppierter Baukörper, bestehend aus jeweils 2- 3 Häusern, die sich eine gemeinsame Erschließung teilen und je einen Cluster bilden. Die Auflösung der Masse stellt dadurch einen guten Übergang zur östlich benachbarten großgliedrigeren Struktur dar, gleichzeitig erhöht es die Vielfältigkeit an Typologien des Gebiets Reininghaus. In der Mitte des Areals erfährt das vorgeschlagene „Grüne Zentrum“ eine Wendung Richtung Norden und schließt dadurch gut an das nördliche „Stadtwäldchen“ an. Als „Gelenk“ dafür dient der solitäre Baukörper (...), welcher in seiner Form einen Sondertyp darstellt. (...) Die Gemeinschaftsgärten im Bereich der Dachterrassen werden positiv in Bezug auf das soziologische Entwicklungspotenzial gesehen. (...)*

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

### Bebauungsweise

Auf Basis der des vorliegenden Gestaltungskonzeptes und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Rahmenbedingungen für das gegenständliche Planungsgebiet wurde im gesamten Bebauungsplangebiet die offene Bebauungsweise festgelegt.

Für das Baufeld B an der Wetzelsdorfer Straße ist im 1.0 Räumlichen Leitbild der Bereichstyp „*Straßenrandbebauung*“ festgelegt. Städtebauliche Zielsetzung hierfür ist die Errichtung einer Bebauung als Lärm- und Emissionsabschottung für die dahinterliegenden Gebiete bzw. für die eigene lärmabgewandte Seite. Unter Berücksichtigung der Lage der geplanten Geh- und Radwege (welche überwiegend in das öffentliche Gut übernommen werden) und der für das Baufeld B getroffenen Festlegungen wird die Errichtung einer bis zu 76 m breiten und bis zu sieben Geschosse hohen Bebauung als lärmabschirmende Bebauung entlang der Wetzelsdorfer Straße gewährleistet.

Insofern wird mit der gegenständlichen offenen Bebauung auf dem Baufeld B den Festlegungen des 1.0 Räumlichen Leitbildes, insbesondere unter Berücksichtigung der Ausnahme-Bestimmungen gemäß § 9 Abs. 1 und 2, entsprochen.

### Nutzungen

Das Stmk ROG § 41 (2) 5 ist Grundlage für die Festlegung von bestimmten Nutzungen. Durch einen funktionierenden Nutzungsmix kann längerfristig das Fundament für einen belebten, funktionierenden Stadtteil gelegt werden, mit dem sich die Bewohner identifizieren. Vorrangig sollen mit dem gegenständlichen 14.35.0 Bebauungsplan die baulichen Voraussetzungen für diesen Nutzungsmix gesichert werden.

Dementsprechend wurden, neben der überwiegenden Wohnnutzung für den Planungsbereich, in direktem Bezug bzw. als städtebauliche Erweiterung zum öffentlichen Platz an der Kreuzung Wetzelsdorfer Straße – Brauhausstraße allgemeine bzw. gewerbliche Nutzungen („*Keine Wohnnutzung im Erdgeschoss*“ - gelbe Schraffur lt. Plan) ermöglicht.

Hierbei wird ein Anteil von rd. 5 % der Nutzfläche<sup>1</sup> gem. Stmk. WBFGes. 1993 i.d.g.F, § 2 Pkt. 7 des gesamten Planungsgebiets angestrebt. Innerhalb dieser, im Plan grafisch markierten Erdgeschossflächen, sind Geschäftsräume oder ähnliche Nutzungen gem. § 30 (1) Z 2 des Stmk. ROG (*Gemeinschaftsräume, Nahversorger, Gastronomie untergeordnete Kleinhandelsflächen, Dienstleistungen, kleine Werkstätten, Kindergarten, Kinderkrippe, Arztpraxen, kulturelle, soziale oder vergleichbare quartiersbezogene und quartiersübergreifende Einrichtungen und dergleichen*) umzusetzen.

Fahrradabstellräume, Technikräume, Erschließungsflächen und Müllräume bleiben in dieser Flächengegenüberstellung unberücksichtigt.

Zur Belebung der Erdgeschosszone sowie in Zusammenhang mit der Fassadengestaltung sind Handelsbetriebe nur im Erdgeschoss zulässig.

Die Situierung von den Wohnungen zugeordneten Lagerräumen (Kellerersatzräume) im Erdgeschoss würde der städtebaulichen Intention einer belebten Erdgeschosszone widersprechen und ist daher unzulässig.

---

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.“

### Baufelder

Das Gesamtareal wird - wie obenstehend beschrieben - in fünf Baufelder geteilt; innerhalb des gegenständlichen 14.35.0 Bebauungsplanes ergeben sich, aus der geplanten Geh- und Radwegführung logisch abgeleitet, zwei Baufelder. Die Bebauungsdichte wurde in Bezug auf die Baufeldgrößen angepasst. Eine Abweichung der Größe der Baufelder („ca.“) ist aufgrund von geringfügigen Anpassungen hinsichtlich der Genauigkeit (Vermessung, GIS-Kataster) zulässig. Mit der Festlegung der Baufelder wurde die Baumassenverteilung gemäß Wettbewerbsergebnis nicht verändert.

### Bebauungsgrad

Der Bebauungsgrad und der Grad der Bodenversiegelung (vgl. Pkt. 7. *Inhalt des Bebauungsplanes: FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG*) wurden auf Grundlage des Bebauungs- und Außenanlagenkonzeptes festgelegt.

### Bebauungsdichte

Im Planwerk ergeben sich aufgrund der Lage der geplanten Geh- und Radwegverbindungen (und deren Übernahme in das öffentliche Gut) zwei Baufelder. Mit der Festlegung der jeweils maximal zulässigen Bebauungsdichte für die Baufelder A und B im 14.35.0. Bebauungsplan wird das städtebauliche Bebauungskonzept aus dem Wettbewerbsergebnis abgebildet.

In Summe wird mit der erzielten, maximalen Bruttogeschossfläche je Baufeld der maximale Bebauungsdichtewert von 1,0 gem. 4.0 Flächenwidmungsplan für das Aufschließungsgebiet mit der Gesamtfläche von 17.617 m<sup>2</sup> eingehalten:

|           | Fläche               | Max. Bebauungsdichte | Max. BGF                    |
|-----------|----------------------|----------------------|-----------------------------|
| Baufeld A | 8.423 m <sup>2</sup> | 1,32                 | 11.118 m <sup>2</sup>       |
| Baufeld B | 6.994 m <sup>2</sup> | 0,90                 | 6.295 m <sup>2</sup>        |
| Summe:    |                      |                      | <b>17.413 m<sup>2</sup></b> |

Gemäß Bebauungsdichteverordnung „können die im Flächenwidmungsplan und im §2 angegebenen Höchstwerte der Bebauungsdichte durch Festsetzungen in einem Bebauungsplan bei Vorliegen von städtebaulichen Gründen oder aus Gründen des Ortsbildes überschritten werden. Als derartige Gründe kommen insbesondere jene der Verkehrserschließung einschließlich der Vorsorge für den ruhenden Verkehr, weiters der Versorgung durch öffentliche Einrichtungen, der Einfügung in die umgebende Bebauung, Ensemblekomplettierung, städtebauliche Schwerpunktsetzungen, Dachraumausbauten und Zubauten in Betracht.

Die im gegenständlichen Bebauungsplan abgebildete Bebauungsstruktur leitet sich vor allem im Hinblick auf die geplanten Freiraum- und Wegeverbindungen sowie die Gebäudesetzung und Höhenentwicklung logisch aus den bisher geplanten und teilweise bereits umgesetzten Wohnquartieren im östlichen und nordöstlichen Anschluss an das Bebauungsplanareal ab. Durch die im vorliegenden 14.35.0 Bebauungsplan formulierten Bestimmungen (hinsichtlich der Abgrenzung der Baufelder A und B und den jeweils zugeordneten Bebauungsdichten) wird die städtebauliche Einfügung in den Gebietsbereich sichergestellt und den Festlegungen der Bebauungsdichteverordnung entsprochen.



### Baugrenz- und Baufuchtlinien, Höhenzonierungslinien

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 Baugrenz- und Baufuchtlinienführung sowie Höhenzonierungslinien entsprechend dem zu Grunde liegenden Gestaltungskonzept festgelegt.

### Geschossanzahl, Gebäudehöhen, Dächer, Raumhöhe

Im Plan sowie in der Verordnung sind die maximale Geschossanzahl und Gebäudehöhe festgelegt. Die maximale Geschossanzahl von 7 Geschossen resultiert aus dem Wettbewerbsergebnis und referenziert auf die Höhenentwicklungen in den direkt angrenzenden Quartieren. Die unterschiedlichen Festlegungen der max. Gebäudehöhen auf den Baufeldern A und B berücksichtigt die höheren Raumhöhen für die geplante gewerbliche Nutzung in der Erdgeschosszone an der Wetzelsdorfer Straße. Durch die differenzierte Festlegung der Geschossanzahl und Gebäudehöhen kann eine gute Einbindung in die umgebende bzw. geplante Bebauung erreicht werden.

Aufgrund der bereits erfolgten Umsetzung der Brauhausstraße wird der Höhenbezug für die Gebäudehöhen im Planungsgebiet mit dem Gehsteigniveau der Brauhausstraße festgelegt.

Dächer sind als Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer bis 10° herzustellen und zu begrünen. Die Höhe der Vegetationsschicht ist mit mind. 12 cm (Vegetationsschicht mit Drainfunktion) zu gewährleisten. Dachbegrünungen verringern Aufheizungseffekte, verbessern das Kleinklima und verzögern den Abfluss von Niederschlagswässern. Insbesondere sind Dachbegrünungen auch zur Dämpfung von Wärmeinseleffekten in Bereichen mit großflächigen und verdichteten Bebauungsstrukturen von großer Bedeutung. Photovoltaikanlagen und dergleichen sind demnach mit einer Dachbegrünung zu kombinieren und möglichst dachbündig oder flach aufliegend mit genügend Abstand von der Dachkante der Fassade zu errichten.

Die weiteren Punkte des § 5 dienen der Sicherung von architektonischen und städtebaulichen Qualitäten (bspw. Unterbringung von Haustechnikanlagen). Das Ausmaß der möglichen *geringfügigen Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen* beispielsweise für Stiegehäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten sowie mögliche Abmessungen *voluminöser Haustechnikanlagen* sind im Verhältnis zum geplanten Gebäude zu beurteilen und auf das bestehende Ortsbild abzustimmen und werden in den nachfolgenden Verfahren auf Übereinstimmung mit § 43 (4) Stmk BauG geprüft.

Die Festlegung einer lichten Raumhöhe von mindestens 3,6 m in der Erdgeschosszone des Baufeldes B soll die Flexibilität der *Nichtwohnnutzungen* (z.B.: Gewerbe, Dienstleistungen, Gastronomie, Handel, etc.) steigern. Von dieser Mindesthöhe für die *Nichtwohnnutzungen* sind Gänge, Fahrradabstellräume, Technikräume, Müllräume u. dgl. ausgenommen.

### Formale Gestaltung von Gebäuden

Um die beabsichtigten hohen architektonischen und straßenräumlichen Qualitäten zu ermöglichen sind straßenseitige Laubengänge ausgeschlossen.

Um eine „Verhüttelung“ der Freiflächen zu vermeiden sind Flugdächer und Nebengebäude nicht zulässig.

Aus Gründen des Klimaschutzes und vor allem der sommerlichen Aufheizeffekte von dunklen Fassaden, wurde in die Verordnung der Hellbezugswert übernommen. Der Hellbezugswert ist der Wert, der Lichtmenge die von der Oberfläche reflektiert wird. Gemessen wird dieser Wert in Prozent. (100% = weiß, 0% ist schwarz).

Hinsichtlich der Fassadengestaltung wurden Festlegungen zu Glasflächenanteilen und reflektierenden Metallfassaden, bezogen auf die jeweilige Ansichtsfläche eines Gebäudes getroffen. Die gesetzlichen Mindestanforderungen für Belichtungsflächen für Innenräume (Lichteintrittsflächen in Form von Fenstern oder Fenstertüren) sind hiervon dezidiert ausgenommen. Diese Fassadengestaltungen sind auf das bestehende Ortsbild abzustimmen und werden in den nachfolgenden Verfahren auf Übereinstimmung mit § 43 (4) Stmk BauG geprüft.

Bezogen auf die Materialität der Fassade wird darauf hingewiesen, dass Compositbaustoffe ebenso klimaschädlich sind wie erdölgenerierte Produkte. Im Sinne eines umweltbewussten Bauens wird an die Verantwortung aller appelliert, ökologisch einwandfreie Lösungen zu realisieren. Compositbaustoffe und erdölgenerierte Produkte sollen vermieden werden.

### Sonstiges

Die Festlegungen zu Werbeeinrichtungen sind auf Verordnungen benachbarter Quartiere in Graz-Reininghaus abgestimmt. Die Festlegungen, dass Werbeeinrichtungen nur in Form von Schriftzügen - aus 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.

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

(siehe dazu § 7 der VO)

### Kfz-Verkehrerschließung

Für die Verkehrerschließung des Quartiers 18a gelten grundsätzlich die Vorgaben aus dem Rahmenplan Graz-Reininghaus (Schlussbericht 2010). Im Zusammenhang mit dem gegenständlichen Bebauungsplan wurden diese seitens der Abteilung für Verkehrsplanung präzisiert.

Die Zufahrt zum nördlichen Teilbereich (Baufeld A) für den Kfz-Verkehr erfolgt über die Kratkystraße. Der nördliche Abschnitt der Nord-Süd-Achse dient als interne Erschließung mit Fahrzeugen zum nordöstlichen Quartiershof. Zudem muss die Erschließung für die weitere Entwicklung des westlich angrenzenden Quartier 18 (zum nordwestlichen Quartiershof) über diese Zufahrt erfolgen.

Die Zufahrt zum südlichen Teilbereich (Baufeld B) erfolgt sowohl für die Tiefgarage als auch für die oberirdischen PKW-Abstellplätze an der Brauhausstraße. An dieser Zufahrt soll im Bereich des geplanten eingeschossigen Pavillons eine Paketbox situiert werden. Die Erschließung des westlich angrenzenden Quartier 18 hat ebenfalls über die, im gegenständlichen 14.35.0

Bebauungsplan festgelegte Tiefgaragen-Zufahrt auf dem Baufeld B zu erfolgen. Die Tiefgarage ist demnach derart zu planen, dass eine Erweiterung in das Q 18 ermöglicht wird.

Diese Zufahrten sind auch für Müllfahrzeuge, Post- und Paketzustelldienste sowie private und gewerbliche Ladetätigkeiten bestimmt. Diese Vorgaben wurden in der Grundrissgestaltung des zu Grunde liegenden Projekts beispielsweise durch die Lage der Müllräume bereits berücksichtigt.

#### Geh- und Radwege

Im zu Grunde liegenden Gesamtentwurf (Q18 und Q18a) wurde eine Nord-Süd-Verbindung und eine West-Ost-Verbindung für den Fuß- und Radverkehr berücksichtigt. Innerhalb des gegenständlichen Planungsbereiches sind dementsprechende Geh- und Radwegflächen berücksichtigt. Ein L-förmiger Abschnitt - von der Kratkystraße entlang der westlichen Planungsgrenze Richtung Süden führend und in etwa mittig im Planungsgebiet Richtung Osten abzweigend - ist als öffentliche Verkehrsfläche vorgesehen. Die Weiterführung an der westlichen Planungsgrenze Richtung Süden bis zur Wetzelsdorfer Straße ist durch eine Dienstbarkeitsvereinbarung gesichert.

#### Ruhender Verkehr

Die Beschränkung der maximalen Stellplatzanzahl wurde gemäß den fachlichen Angaben der Abteilung für Verkehrsplanung und den Vorgaben des Rahmenplanes festgelegt. Insgesamt sind für das Quartier 18a maximal 160 PKW-Stellplätze (inkl. der freien Abstellplätze) festgelegt.

Auf dem Baufeld B können max. 20 oberirdische PKW-Abstellplätze z.B. für Besucher:innen oder Kund:innen der angrenzenden, gewerblich genutzten Erdgeschosszonen errichtet werden; in diesem Bereich sind jedenfalls barrierefreie Stellplätze und Stellplätze für Carsharing-Fahrzeuge zu errichten.

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. In diesem Zusammenhang ist für sämtliche Quartier in Reininghaus auch festgelegt, dass nicht mehr als 50 % der oberirdischen Nutzflächen durch einen direkten Zugang (über Treppen od. Aufzüge) mit der Tiefgarage verbunden sind.

Im zu Grunde liegenden Gesamtentwurf (Q18 und Q18a) ist die Tiefgarage unter der südlichen Hälfte der geplanten Gebäudestruktur vorgesehen; im vorliegenden Bebauungsplan wurde die Möglichkeit der Tiefgaragenerrichtung daher auf das Baufeld B beschränkt. Dabei wurde im Hinblick auf die Minimierung der unterbauten Flächen das maximale Ausmaß der möglichen Tiefgarage plangrafisch abgegrenzt. Eine unterirdische Erweiterung dieser Tiefgarage auf die westlich angrenzenden Liegenschaften ist in späterer Folge möglich – hierzu wurden auch entsprechende Vereinbarungen (hinsichtlich erforderlicher Dienstbarkeiten) unter den Eigentümern abgeschlossen.



## 7. Inhalt des Bebauungsplanes: FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

(siehe dazu § 8 der VO)

Die Freiraumgestaltung nimmt Bezug auf die Zielsetzung einer möglichst geringen Versiegelung und des Erhalts einer möglichst großen Fläche an gewachsenem Boden unter bestmöglicher Berücksichtigung aller Vorgaben aus dem Rahmenplan Graz-Reininghaus.

Die Inhalte der Verordnung 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 erarbeitet.

### Grad der Bodenversiegelung

Im Zuge der Bebauungsplanerstellung wurde das Außenanlagenkonzept (auf Basis des Wettbewerbsergebnisses) weiter ausgearbeitet. Für die beiden Baufelder A und B wurden auf Grundlage dieses vorliegenden Außenanlagenkonzepts und unter Berücksichtigung der geplanten Freiraumnutzungen unterschiedliche Festlegungen zum Grad der Bodenversiegelung (Verhältnis der versiegelten Oberflächen zum Ausmaß der Freiflächen; vgl. § 4 Z 18a Stmk. BauG) getroffen.

Für das nördliche Baufeld A wurde aufgrund der geplanten Wohnbebauung mit dem zentralen Quartiershof eine max. Bodenversiegelung von 0,3 festgelegt.

Für das Baufeld B wurde im Hinblick auf die vorgesehene, urbane Platzfläche für die gewerblichen Nutzungen an der Wetzelsdorfer Straße und die geplanten, zentralen Erschließungsflächen (Zufahrt zur Tiefgarage sowie zu den oberirdischen PKW-Abstellplätzen für das gesamte Planungsgebiet) ein max. Grad der Bodenversiegelung von 0,8 berücksichtigt. Unter Einbeziehung der Grünflächen westlich der Zufahrt an der Kratkystraße (welche keinem der beiden Baufelder zugeordnet ist) wird im gesamten Bebauungsplangebiet ein Bodenversiegelungsgrad von 0,52 erzielt.

### Baumpflanzungen

Für die Bestandsbäume auf der gegenständlichen Liegenschaft gelten die Vorgaben der Grazer Baumschutzverordnung. Ein Erhalt der Bestandsbäume auf dem südlichen Baufeld B ist aufgrund der erforderlichen Umsetzung der (für beide Baufelder gemeinsam genutzten) Tiefgarage nicht möglich; diesbezüglich sind entsprechende Ersatzpflanzungen im vorliegenden Außenanlagenkonzept bereits vorgesehen. Auf dem nördlichen Baufeld A muss ein möglicher Erhalt der Bestandsbäume im Zuge des Bauverfahrens überprüft werden.

Je 250 m<sup>2</sup> Freifläche ist ein Laubbaum zu pflanzen; die Mindestanzahl der erforderlichen Baumpflanzungen für Bäume 1. und 2. Ordnung sind im Plan dargestellt. Baumpflanzen 3. Ordnung sind im Außenanlagenplan zu den jeweiligen Bauverfahren ergänzend darzustellen.

Bäume sind als Laubbäume Solitärhochstamm in Baumschulqualität mit einem Mindeststammumfang von 18|20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Generell sind standortangepasste, robuste Pflanzenarten, die eine gute Überschirmung sicherstellen, zu wählen.

Baumstandorte sind frei von Entwässerungsmulden und -gräben zu halten. Sind Entwässerungseinrichtungen notwendig, so sind diese so zu planen, dass sie die Baumstandorte

nicht beeinträchtigen. Werden Bäume in Entwässerungsmulden und -gräben errichtet, sind diese auf dammartigen Strukturen zu pflanzen, die ein ebenerdiges Niveau (Dammkrone) von min 6 m<sup>2</sup> aufweisen.

Bei Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die erforderlichen Baum-Achsabstände eingehalten werden, um eine ausreichende Entwicklungsfähigkeit der Baumkronen zu gewährleisten. Daher gelten in Abhängigkeit von den jeweiligen Baumgrößen folgende Mindestabstände entsprechend den Freiraumplanerischen Standards:

- Großkronige Bäume (1. Ordnung): mind. 9,0 m
- Mittelkronige Bäume (2.Ordnung): mind. 6,0 m
- Kleinkronige Bäume und säulenförmige Bäume (3. Ordnung): mind. 3,0 m

Im Falle von straßenraumwirksamen mittel- bis großkronigen Bäumen (z.B. Allee) können die Abstände auf mind. 4,5 m reduziert werden.

#### Tiefgaragenbegrünung

Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 0,7 m Höhe niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken.

Für Baumpflanzungen ist die Überdeckung entsprechend den Freiraumplanerischen Standards zu erhöhen. Das Erreichen der geforderten Aufbauhöhen für Baumpflanzungen unter Verwendung von Beton- Körben oder -Ringen kann nicht als adäquater Baumstandort gewertet werden und ist somit nicht zulässig. Bei Pflanzung von mittel- und großkronigen Bäumen ist die Vegetationsschicht im Bereich der Bäume auf 1,5 m Höhe zu erhöhen. Ein Wurzelraumvolumen von mind. 50,0 m<sup>3</sup> pro Baum soll hierbei mindestens berücksichtigt werden.

Bei den erforderlichen Laubbäumen für freie PKW-Abstellplätze ist zu beachten, dass die Baumkronen die PKW- Abstellflächen möglichst überdecken sollen. Zudem ist bei den jeweiligen Pflanzabständen auf die ausreichende Entwicklungsfähigkeit der Baumkronen zu achten.

Geländeveränderungen 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. Geländeveränderungen zur Gestaltung ermöglicht.

#### Außenanlageplan

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. Im Außenanlagenplan sind folgende Inhalte zur Frei- und Grünflächengestaltung darzustellen: Bebaute Fläche, befestigte Fläche, versiegelte Flächen, gewachsener Boden, unterbaute Fläche (z.B. Tiefgaragen), Feuerwehrezufahrten bzw. - Abstellflächen, Höhe der Tiefgaragenüberdeckung, Art und Umfang der Dachbegrünung, Art und Umfang der Vertikalbegrünung, Nutzungs- und Ausstattungsangaben der Freiflächen Kinderspielplätze, Ersichtlichmachung der Leitungsführungen und Entwässerungseinrichtungen, zu erhaltende Bäume inkl. Darstellung der erforderlichen Schutzmaßnahmen und Neu- und Ersatzpflanzungen von Gehölzen in realistischer Größendarstellung inkl. Angabe der Art und Pflanzqualität.

Eine Kontrolle der im Bebauungsplan eingetragenen und festgelegten Grün- und Freiflächengestaltung ist im Baubewilligungsverfahren nur mit einem Außenanlagenplan möglich.

### Sonstiges

Einfriedungen werden ebenso 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 (Kinderbetreuungseinrichtungen, Altenbetreuung u. dgl.) und Privatgärten beschränkt. Einrichtungen im Öffentlichen Interesse enthalten dabei einen besonderen Verwendungszweck. Die Einfriedungen von Privatgärten (baulich an eine Wohnung angeschlossen) sind nur in einem einheitlichen Erscheinungsbild (Höhe und Materialwahl) möglich. Die begleitende Laubhecke hat darüber hinaus Sichtschutzfunktion.

## **8. ALLGEMEINES**

(siehe dazu §§ 1 u. 11 der VO)

- Der 14.35.0 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:

Für den Abteilungsleiter  
i.V. DI Michael Mayer  
(elektronisch unterschrieben)