

14.39.0 Bebauungsplan

„Reininghaus Quartier 17 – Brauhausstraße – Teichäckergasse“
XIV. Bez., KG 63109 Baierdorf

Graz, 06.07.2023

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Die Eigentümerin der Liegenschaft Gst. Nr. 348/1; KG Baierdorf (Österreichisches Siedlungswerk - Gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft) ersucht nach Abschluss eines Architekturwettbewerbes um die Erstellung eines Bebauungsplanes. Das Planungsgebiet weist eine Größe von rd. 21.200 m² auf.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan ist dieser Bereich als „*Aufschließungsgebiet (Nr. XIV.17) – Kerngebiet*“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,6 – 1,2 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.
- Ergebnis des kooperativen, städtebaulich moderierten Planungsverfahren mit Architekturbüro Elsa Prochazka, Delugan Meissl Associated Architects, Nussmüller Architekten ZT GmbH und idealice Landschaftsarchitektur
- Wettbewerbsergebnis des Realisierungswettbewerbs – Siegerprojekt: Architektur *Schneider+Schumacher Architekten ZT GmbH* und Landschaftsplanung *Lindle+Bukor Atelier für Landschaft*

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 Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 29. März 2023 über die beabsichtigte Auflage des 14.39.0 Bebauungsplan-Entwurfes „Reininghaus Quartier 17 – 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 12. April 2023.

AUFLAGE

Die grundbücherlichen Eigentümer:innen der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 9 Wochen, in der Zeit vom 13. April 2023 bis zum 15. Juni 2023 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 22.05.2023 durchgeführt.

Während der Auflagefrist langten 5 Einwendungen und Stellungnahmen sowie eine Nullmeldung (Steiermärkische Landesregierung – Abteilung 16) im Stadtplanungsamt ein.

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 14.39.0 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG: (textliche Änderungen sind unterstrichen dargestellt)

§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (1) ~~Bei Neubauten sind~~ Offene Laubengänge sind nicht zulässig.
- (4) ~~Bei Neubauten sind~~ Großflächige Glasfassaden und großflächige reflektierende Metallfassaden sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Gebäudeteile mit einem Ausschluss der Wohnnutzung gem. § 2 (2).

PLANWERK:

Die Darstellung der Tiefgaragenabgrenzung im südöstlichen Teilbereich der Plandarstellung wurde korrigiert.

Zudem wurde auf Basis von Abstimmungsgesprächen der Abteilung Grünraum und Gewässer mit den Freiraumplanern die Lage einzelner Bäume unter Beibehalt der Gesamtsumme an Baumstandorten adaptiert.

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte.

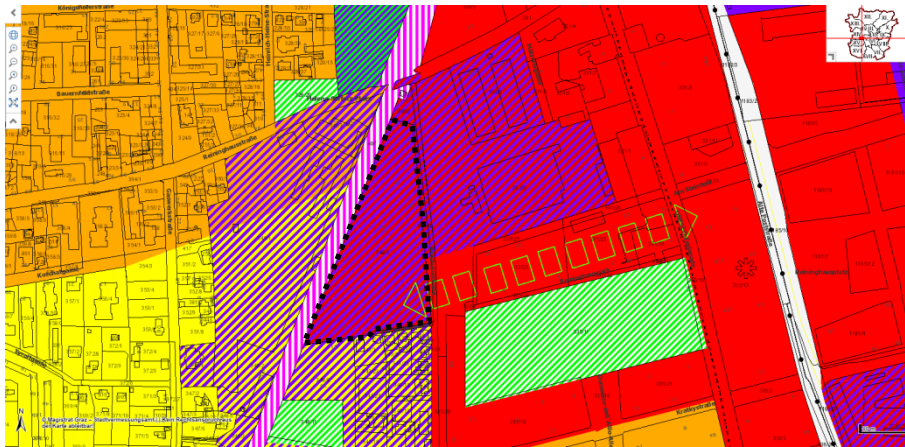
3. Planungsgebiet

Das Planungsgebiet liegt an der westlichen Straßenseite der Brauhausstraße, zwischen der Reininghausstraße im Norden und der Teichäckergasse im Süden. Der Bereich steht im grundbücherlichen Eigentum des Österreichischen Siedlungswerks - Gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft und weist eine Gesamtfläche von rd. 21.200 m² auf.

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen

4.0 Stadtentwicklungskonzept i.d.g.F.:

Bereich mit zwei Funktionen „Industrie, Gewerbe / Zentrum“ (§ 20 STEK).



Auszug aus dem Entwicklungsplan zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept.

Die schwarz strichlierte Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

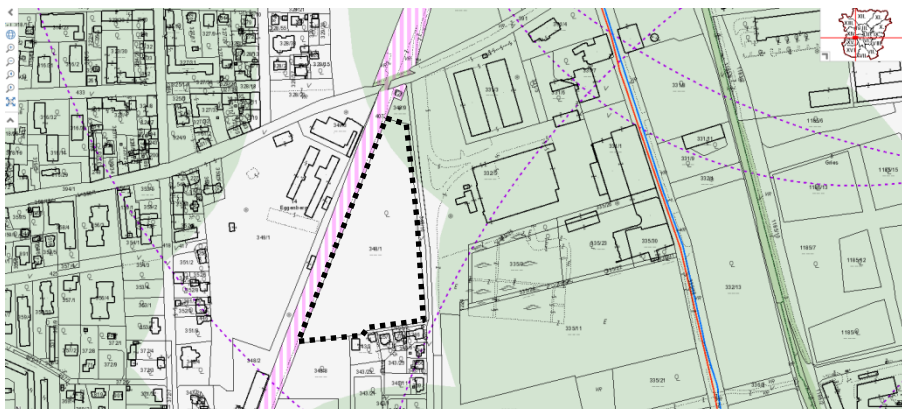
Die südlich angrenzenden Flächen sind als „Gewerbe- und Mischgebiet“ (§ 19 STEK) ausgewiesen, die Flächen östlich der Brauhausstraße sind als „Zentrum“ definiert.

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
- Verkehr – ÖV Erschließung (Deckplan 3):

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

Der nordöstliche Teilbereich des Planungsbereiches liegt gemäß aktualisiertem Deckplan (2022) aufgrund der Umsetzung des „Straßenbahnprojekts Reininghaus“ innerhalb der Kategorie 1 - „Innerstädtische Bedienqualität“ (Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis -ende).



Auszug aus dem Deckplan 3 (Aktualisierung 2022) zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept i.d.g.F..

Die schwarze Umrandung markiert das Planungsgebiet.

- Einkaufszentren (Deckplan 5): Kategorie D: Keine Einkaufszentren zulässig.

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:

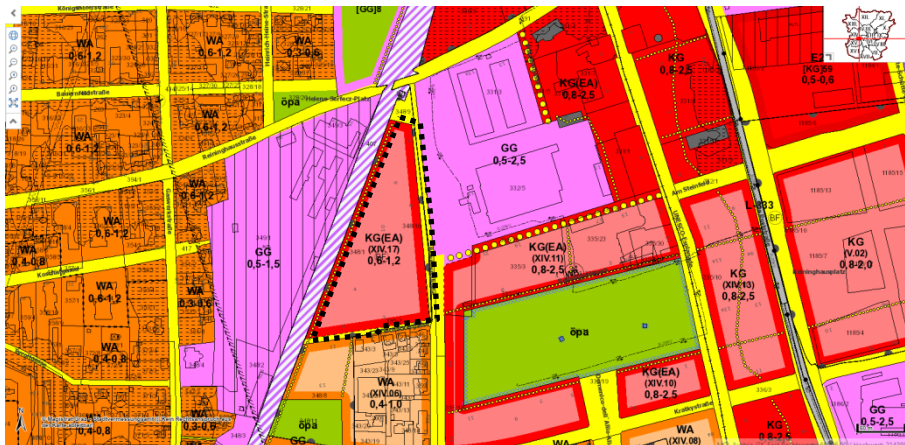
Aktuelles Versorgungsgebiet Fernwärme und kurzfristiges Erweiterungsgebiet für Fernwärme (2017 bis ca. 2025).

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.17) – Kerngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,6 – 1,2 ausgewiesen.

Die Teichäckergasse am südlichen Rand des Planungsgebietes ist bereits als Verkehrsfläche definiert (vgl. 4.04 FLÄWI-Änderung).



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:

1. Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz, Nachweis einer zweckmäßigen Verkehrsanbindung und der Verkehrssicherheit der äußeren Erschließung für alle Verkehrsarten (Motorisierter Individualverkehr, öffentlicher Verkehr, Rad- und Fußverkehr)
3. Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)
4. Maßnahmen zur Förderung der Sanften Mobilität
5. Öffentlich nutzbare Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr

6. Lärmfreistellung gegenüber emittierendem Straßen- und /oder Schienenverkehr sowie gegenüber emittierenden Gewerbe- und Industriebetrieben
7. Bebauungsplanpflicht, Geordnete Siedlungsentwicklung, Erfordernis zur Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild

f) Gestaltung eines Quartierparks gem. Rahmenplan Reininghaus (Gemeinderatsbeschluss vom 25.02.2010) im Ausmaß von rund 10% der Baulandfläche

Deckpläne zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

- Baulandzonierungsplan (Deckplan 1): Bebauungsplan erforderlich.

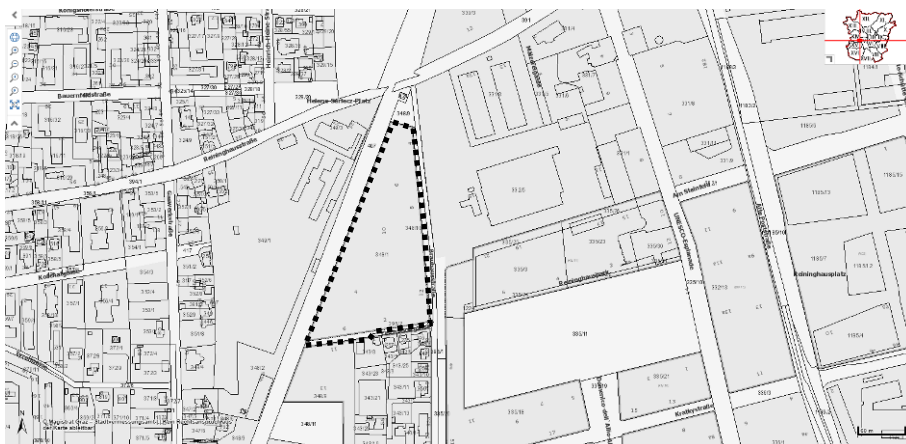


Auszug aus dem Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan.

Die schwarze Umrandung markiert das Planungsgebiet

- Beschränkungen 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 m² 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.



Auszug aus dem Deckplan 3 zum 4.0 Flächenwidmungsplan.

Die schwarze Umrandung markiert das Planungsgebiet

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

Karten zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

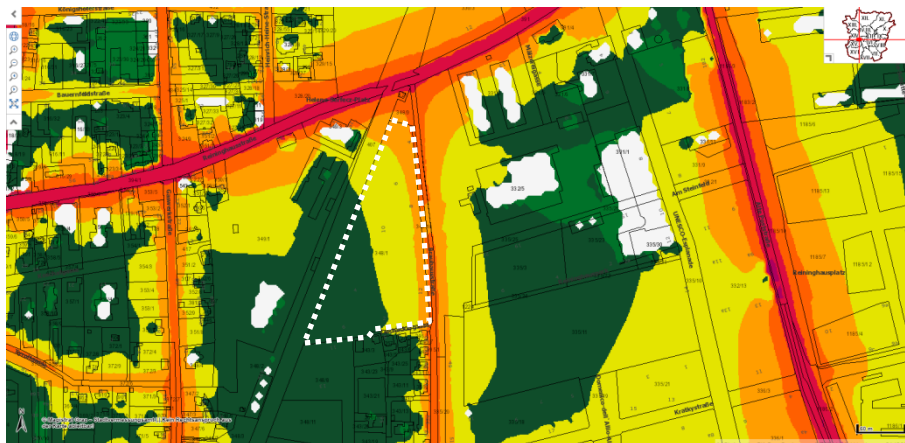
- Gemeindeabwasserplan (Karte 1):
Das Wettbewerbsareal liegt im kommunalen Entsorgungsbereich (Leitungsführung im südlichen Abschnitt der Brauhausstraße und im östlichen Bereich der Teichäckergasse).



Auszug aus dem
Gemeindeabwasserplan
- GAP.

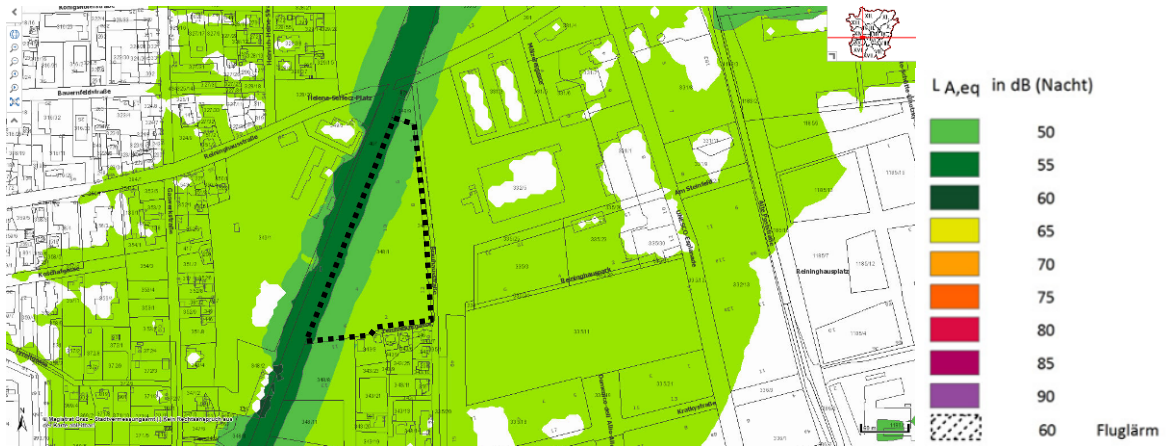
Die schwarze
Umrandung markiert
das Planungsgebiet

- Verkehrslärmkataster *Straßenverkehrslärm (Karte 2A)*
Wie in der Karte 2A zum 4.0 Flächenwidmungsplan ersichtlich ist, werden entlang der Brauhausstraße bis zu 59 dB L_{Aeq} während der Nachtstunden (22-6h) erreicht.



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

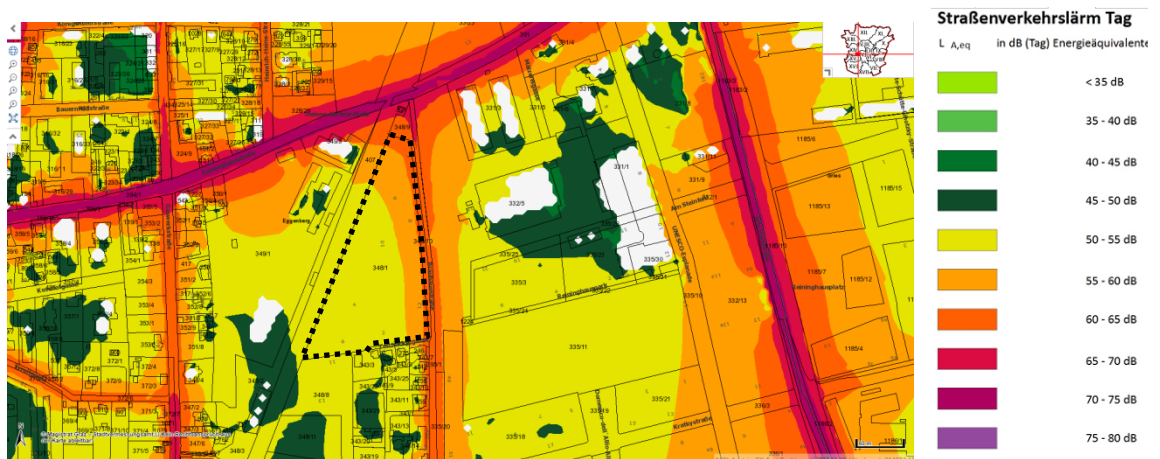
- *Bahn/ Fluglärm (Karte 2B)*
Wie in der Karte 2B zum 4.0 Flächenwidmungsplan ersichtlich ist, werden aufgrund der Graz-Köflacher-Bahn im Bereich des Planungsareals bis zu 60 dB L_{Aeq} während der Nachtstunden (22-6h) erreicht.



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

Verkehrslärmkataster *Straßenverkehrslärm (Karte 2C)*

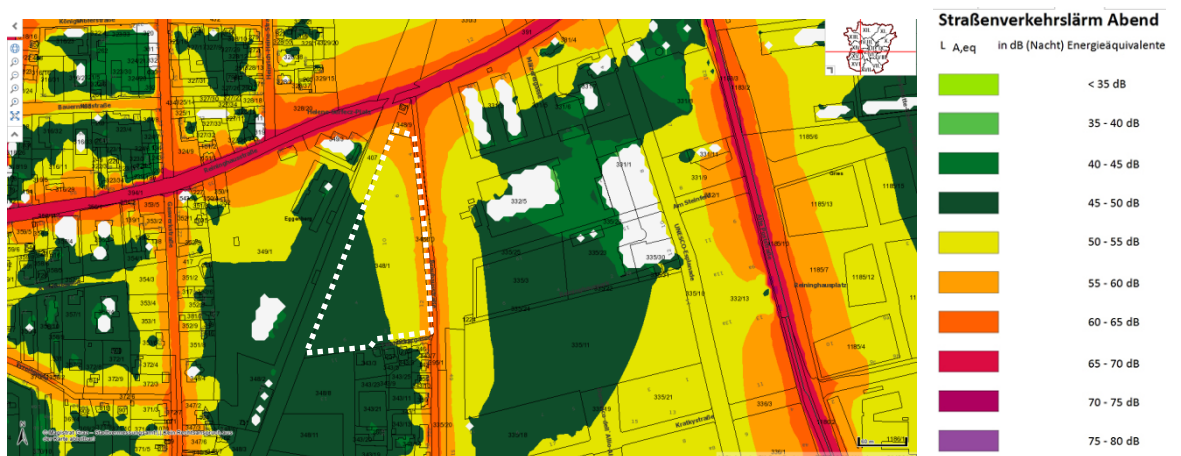
Wie in der Karte 2C zum 4.0 Flächenwidmungsplan ersichtlich ist, werden entlang der Brauhausstraße bis zu 65 dB L_{A,eq} während der Tagstunden (6-19h) erreicht.



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

Verkehrslärmkataster *Straßenverkehrslärm (Karte 2D)*

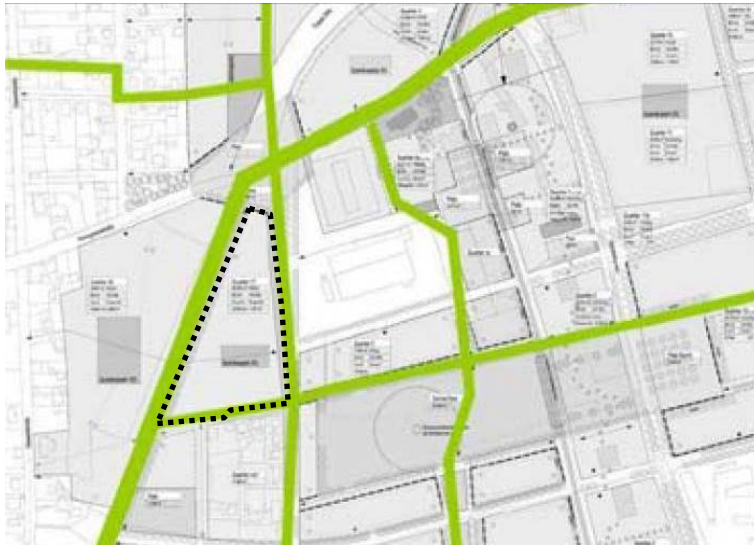
Wie in der Karte 2D zum 4.0 Flächenwidmungsplan ersichtlich ist, werden entlang der Brauhausstraße bis zu 65 dB L_{A,eq} während der Tagstunden (19-22h) erreicht.



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

Sonstiges:

- Grazer Baumschutzverordnung idgF:
Das Grundstück befindet 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.“

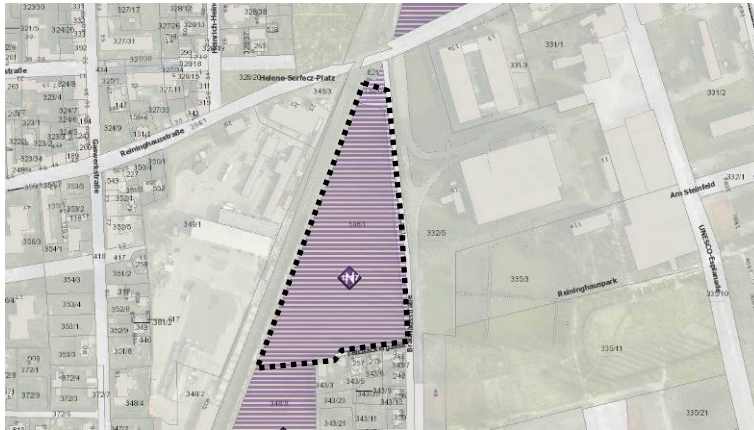
- Sicherheitsstadtkarte Belastungskategorien: Bombenblindgängerkataster der Stadt Graz
Der Planungsbereich ist überwiegend von der gelben Zone betroffen.
Gelbe Zone: Hier ist das Vorhandensein von Kampfmitteln gering.



Auszug aus dem Bombenblindgängerkataster der Stadt Graz.

Die schwarze Umrandung entspricht dem Planungsgebiet.

- Archäologiekataster:



Auszug aus dem Archäologiekataster.

Die schwarze Umrandung markiert das Planungsgebiet.

Es 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:

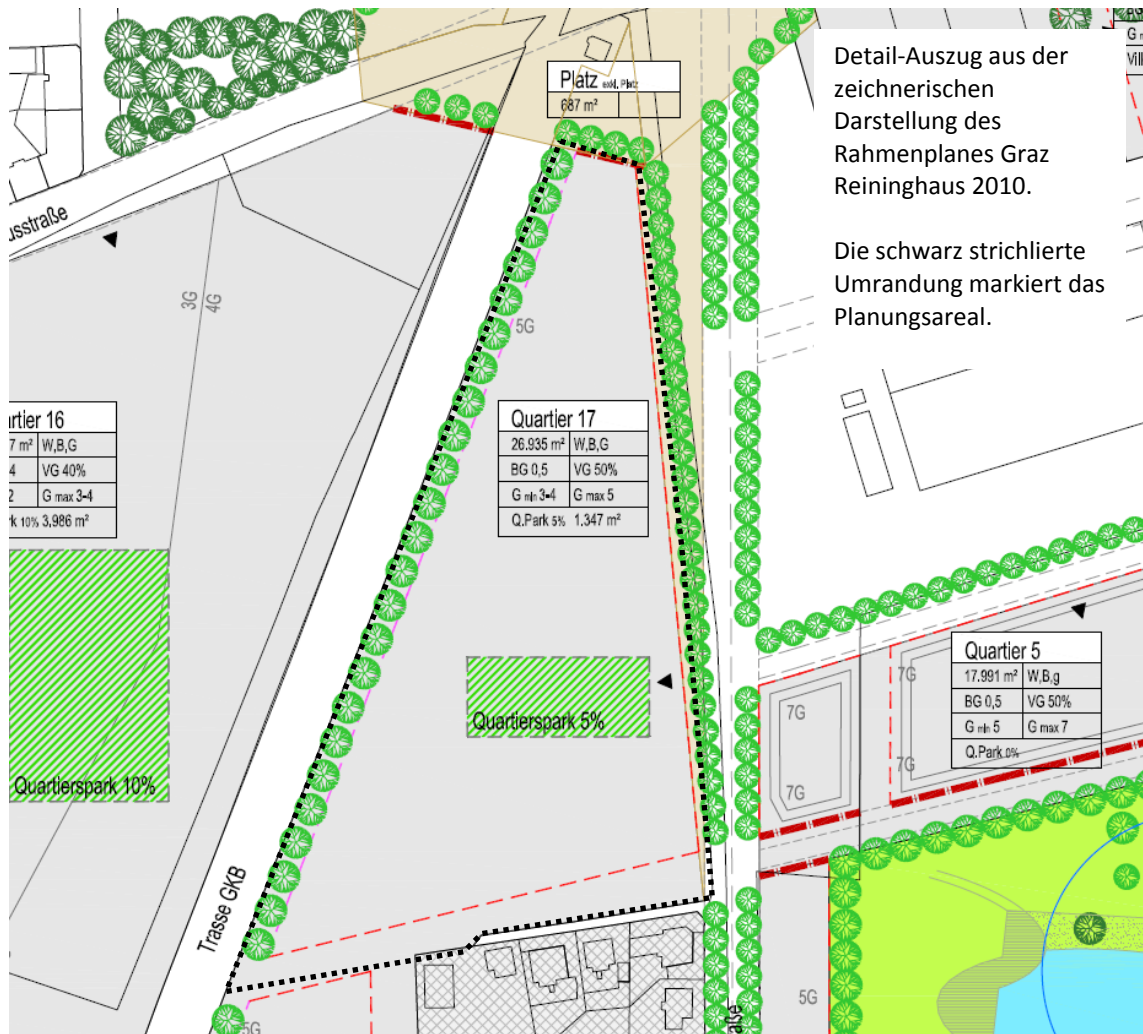
- *Prioritär ist die Hauptwindrichtung NW (Relevanz für Gebäudehöhen über 5 Geschosse)*
- *Bei Schaffung von Innenhöfen sind diese nach Möglichkeit nicht total zu schließen*
- *Die Begrünung von Flachdächern ist aus klimatologischer Sicht bis zum 5. Obergeschoss von Bedeutung.*
- *Eine wichtige Rolle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

WEITERE GRUNDLAGEN: RAHMENPLAN GRAZ REININGHAUS

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)



Für das Quartier 17 wurden im Rahmenplan folgende Inhalte festgehalten:

Bebauungskriterien:

- **Sockelzone**

Im Erdgeschoß sollen gewerbliche und belebende Funktionen untergebracht werden (Gewerbe, Ateliers, etc.). Sie sollte daher eine entsprechende Geschosshöhe und Nutzungsflexibilität aufweisen.

- **Platz Reininghausstraße / Brauhausstraße / GKB Bahnkreuzung:**

Der Platz stellt einen wichtigen Eintrittspunkt in das Gebiet dar. Er benötigt insbesondere aufgrund seiner komplexen Verkehrsführung und räumlichen Größe / Differenziertheit eine einheitliche Gestaltung, auch unter Berücksichtigung / Einbeziehung des Schlepplgleises.

- **Straßenführung mit Schlepplgleis berücksichtigen.**

Baugrenzen / Baufuchtlinien:

- Norden: Baufuchtlinie an Platz Reininghausstraße / Brauhausstraße / GKB Bahnkreuzung; Raumbildung erforderlich
- Süden: Baugrenze leicht abgerückt, Ost-West Verbindung ist freizuhalten

Bestandsbauten:

kein erhaltenswerter Bestand vorhanden

Erschließung ÖV:

Straßenbahn Esplanade, Bus Gaswerkstraße

Fuß- u. Radwegverbindung:

- Ost-Westverbindung zwischen Brauhausstraße und Quartier 16; Überquerung oder Unterführung GKB erforderlich
- Nord-Südverbindung zwischen Reininghausstraße und Wetzelsdorfer Straße; westseitig entlang GBK Bahntrasse
- Nord-Südverbindung zum Quartier 18a; westseitig entlang Quartier B1
- Sonstige im öffentlichen Straßenraum

Baumpflanzungen

entlang der Trasse der GKB

Durchwegung

- eine breite und attraktive Fuß- und Radwegverbindung entlang der GKB (Teil des Grünen Netzes)
- 1 öffentlicher Weg in Ost-West-Richtung, nördlich des bestehenden Einfamilienhausgebietes
- 1 öffentlicher Weg in Nord-Süd-Richtung entlang des bestehenden Einfamilienhausgebietes

Immissionen / Maßnahmen:

- GKB Bahntrasse
- Stamag; Lärm und Geruch; Verschubverkehr, Staub, NOX-Immissionen
- Bauliche Ausformung der Baukörper in Abhängigkeit der Nutzung; geschlossene Bebauung entlang GKB überprüfen
- Bauliche Organisation von Gebäuden insbes. Lage von Wohnräumen
- Schallschutzmaßnahmen (z.B. Schallschutzfenster) in Abhängigkeit von Schalltechnischem Gutachten bei Einreichung
- Geruchsbelästigung: keine Maßnahmen vorgeschlagen

Situierung und Umgebung

- Im Süden begrenzt die Teichäckergasse das Planungsareal, welche im Flächenwidmungsplan (vgl. 4.04 FLÄWI-Änderung) bereits als Verkehrsfläche definiert wurde (Anrainerzufahrt bzw. Geh- und Radwegverbindung). Für das südlich der Teichäckergasse angrenzende Areal mit einer kleinteiligen Bebauungsstruktur wurde der 14.29.0 Bebauungsplan „Brauhausstraße – Teichäckergasse“ verordnet. Das südwestlich anschließende Grundstück Nr. 348/8 wurde im Realisierungswettbewerb für das Q17 mitberücksichtigt; für die Umsetzung der Bebauung auf dieser Liegenschaft wurden bereits Einreichpläne bei der Bau- und Anlagenbehörde eingebracht.
- Westen: Am westlichen Rand des Planungsgebietes 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, welches überwiegend bereits umgesetzt wurde 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 an das Quartier 5 anschließend liegt das Quartier 6 Süd; hier sollen bis zu siebengeschossige, hofbildende Bebauungsstrukturen entstehen. Ein öffentlicher Platzbereich an der Kreuzung mit der Wetzelsdorfer Straße wurde bereits fertiggestellt.
- Im Norden grenzt das Planungsgebiet an die Reininghausstraße; im direkten Anschlussbereich des Q17 an die Reininghausstraße soll ein öffentlicher Platz umgesetzt werden.



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**
Es sind keine Gebäudebestände gegeben; das Areal wird derzeit als Lagerfläche für die angrenzenden Baustellen genutzt.

- **Baumbestand**

Teilweise Baumbestand an der Brauhausstraße (Lage im zukünftigen öffentlichen Gut).

- **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 65 dB (L A,eq, Nacht) aus.

Lärmemissionen durch den östlich angrenzenden Gewerbebetrieb (Fa. Stamag).

- **Infrastruktur**

Der Gebietsbereich ist in Zukunft mit infrastrukturellen Einrichtungen durch die Entwicklung des neuen Stadtteils Graz-Reininghaus optimal versorgt. Geschäfte, Kindergärten und Schulen sind im Stadtteil Graz-Reininghaus teilweise bereits in Betrieb oder befinden sich derzeit gerade in Bau.

- **Erschließung/Verkehr**

Öffentlicher Verkehr

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

- UNESCO-Esplanade: Entfernung ca. 310 m; Straßenbahnlinie 4 und Buslinie 65
- Wetzelsdorfer Straße: Entfernung ca. 360 m; Buslinie 66
- Köflacher Bahnhof (GKB): Entfernung ca. 700 m; diverse S-Bahnen

MIV (motorisierter Individualverkehr)

Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die Brauhausstraße bis zur Wetzelsdorfer Straße im Süden (der Anschluss an die Reininghausstraße soll mittelfristig nur als Geh- und Radweganbindung ausgebildet werden). 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 auch innerhalb des Planungsgebietes 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 sind abrufbar 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:

1. *Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz, Nachweis einer zweckmäßigen Verkehrsanbindung und der Verkehrssicherheit der äußeren Erschließung für alle Verkehrsarten (Motorisierter Individualverkehr, öffentlicher Verkehr, Rad- und Fußverkehr)*
 3. *Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)*
 4. *Maßnahmen zur Förderung der Sanften Mobilität*
 5. *Öffentlich nutzbare Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr*
 6. *Lärmfreistellung gegenüber emittierendem Straßen- und /oder Schienenverkehr sowie gegenüber emittierenden Gewerbe- und Industriebetrieben*
 7. *Bebauungsplanpflicht, Geordnete Siedlungsentwicklung, Erfordernis zur Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild*
- f) *Gestaltung eines Quartierparks gem. Rahmenplan Reininghaus (Gemeinderatsbeschluss vom 25.02.2010) im Ausmaß von rund 10% der Baulandfläche*

Die Erfüllung der Aufschließungserfordernisse (ausgenommen Aufschließungserfordernis Nr. 7 *Bebauungsplanpflicht*) erfordert über das Bebauungsplanverfahren hinausgehende Maßnahmen.

Die Aufhebung des Aufschließungsgebietes wird an die konkrete Umsetzung der verkehrsplanerisch und verkehrstechnisch erforderlichen Maßnahmen gebunden.

Trotz des Beschlusses des Bebauungsplans bleibt die Widmung als Aufschließungsgebiet vorerst aufrecht.

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

5. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2-6; 9 der VO)

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

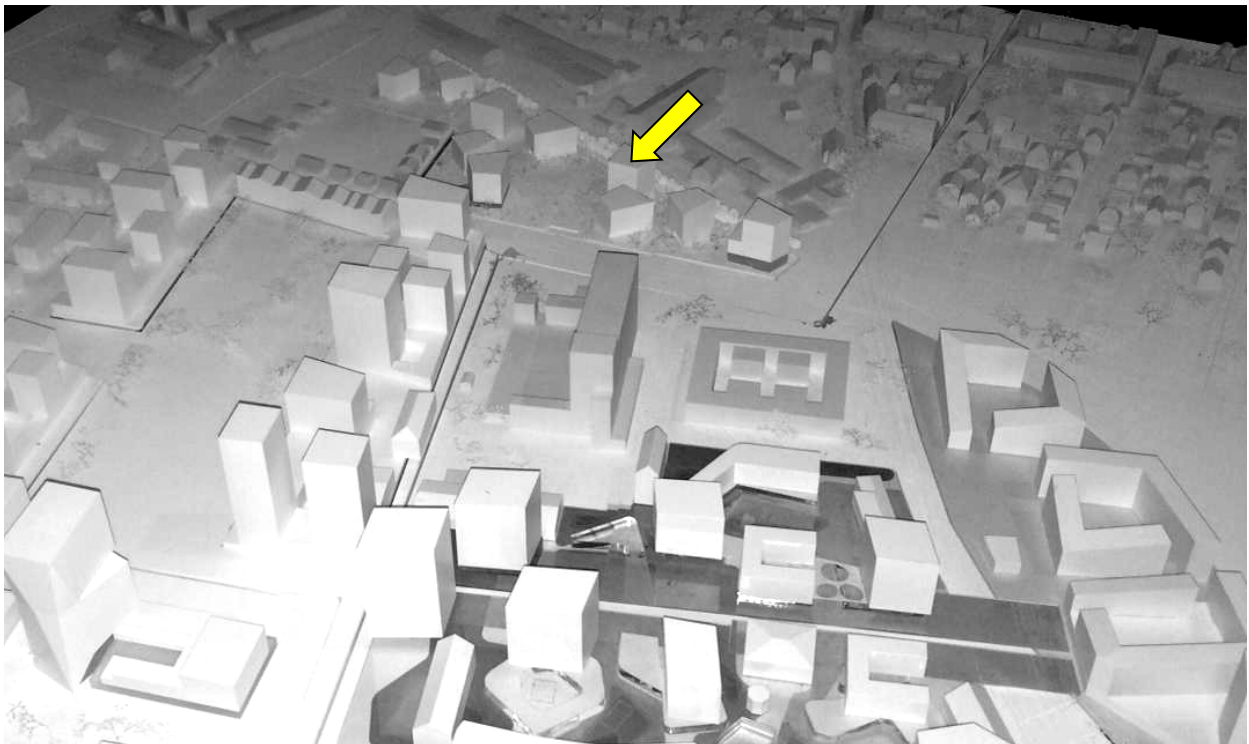


Foto 1.: Modell des Wettbewerb-Siegers – Architektur *Schneider+Schumacher Architekten ZT GmbH* mit dem Umgebungsmodell Graz-Reininghaus. Blick in Richtung Westen. Der Pfeil markiert das Quartier 17.

Das **Gestaltungskonzept für das Wettbewerbsgebiet** (inkl. GSt. 348/8) leitet sich aus den bisher geplanten Wohnbau-Projekten nördlich der Wetzelsdorfer Straße (Q 3, Q 6a Süd und Q 6 Süd) sowie dem zentralen Parkquartier ab. Durch die Lage der geplanten Freiräume und Geh- und Radweganknüpfungen entstehen wichtige Anbindungen zu den angrenzenden Quartieren. Der Gesamtentwurf teilt das Areal durch die Lage des zentralen Grünraums in eine nördliche und eine südliche Gebäudegruppe, wobei das nördliche und südöstliche Gebäude aufgrund ihrer Lage und Anbindung mit öffentlich zugänglichen Gewerbenutzungen im Erdgeschoss und Vorplatzsituationen geplant sind.

Auszug auf der Entwurfsbeschreibung des Siegerbeitrages des Wettbewerbes:

Kernelement dieses Entwurfes bildet ein „Grätzl-Park“ in der Mitte des neuen Quartiers, der als zentraler Freiraum zum wichtigen Bezugsraum für die Nachbarschaft wird. Möglicherweise könnte der „Grätzl-Park“ auch zu einem wichtigen Gelenk zu einer neuen Bebauung auf der

westlichen Seite der Bahn weiterentwickelt werden. Die beiden Quartiersplätze sind räumlich gut gesetzt und werden über gemeinschaftsbezogene bzw. gewerbliche Nutzungen akzentuiert. Dies unterstreicht deren Entreesituation.

Die Bebauung mit ihren 10 Gebäuden ist in stadträumlich interessanten Ensembles gruppiert, die sich um den Park orientieren und eine abschnittsweise Realisierung zulassen. Die exponierte Lage im Norden wird konsequenterweise zur Ausbildung eines Hochpunktes genutzt. Die Jury würdigt diesen detailliert ausgearbeiteten und feinfühligem städtebaulichen Ansatz.

Das Projekt zeichnet sich durch eine interessante Haltung zum inneren Freiraum aus. Der zentral gelegene Quartierspark teilt das Gebiet in zwei Teile und öffnet sich sowohl nach Osten als auch nach Westen. Er ist damit gut anschlussfähig an künftige, städtebauliche Entwicklungen sowie an die existierende Parkanlage.

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

Bebauungsweise

Auf Basis des vorliegenden Gestaltungskonzeptes – insbesondere unter Berücksichtigung der Lage der geplanten Grünflächen und der internen Wegverbindungen – wurde für den Planungsbereich die offene Bebauungsweise festgelegt.

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 14.39.0 Bebauungsplan die baulichen Voraussetzungen für diesen Nutzungsmix gesichert werden.

Dementsprechend wurden, neben der überwiegenden Wohnnutzung für den Planungsbereich, in den öffentlich wirksamen Bereichen im Planungsgebiet - am nördlichen und südöstlichen Zutrittspunkt zum Quartier sowie im zentralen Grünraum - allgemeine bzw. gewerbliche Nutzungen („Keine Wohnnutzung im Erdgeschoss“ - gelbe Schraffur lt. Plan) festgelegt.

Hierbei wird ein Anteil von rd. 5 % der Nutzfläche¹ gem. Stmk. WBFGes. 1993 i.d.g.F, § 2 Pkt. 7 des gesamten Planungsgebiets angestrebt. Innerhalb der, 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. Darüber hinaus können in den Obergeschossen dieser Gebäude entsprechende Nutzungen untergebracht werden.

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

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.“

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.

Bebauungsgrad:

Der Bebauungsgrad wurde auf Grundlage des Gestaltungskonzeptes festgelegt.

Netto-Bauplatz, Bebauungsdichte:

Aufgrund der geplanten (neuen oder verbreiterten) Verkehrsflächen an den Rändern des Planungsgebietes, welche in das öffentliche Gut übernommen werden sollen, wurde das Ausmaß des Netto-Bauplatzes mit ca. 17.170 m² definiert. Eine Abweichung der Größe der Bauplätze („ca.“) ist aufgrund von geringfügigen Anpassungen hinsichtlich der Genauigkeit (Vermessung, GIS-Kataster) zulässig.

Die Bebauungsdichte wurde in Bezug auf die Netto-Bauplatzgröße derart angepasst, dass die Umsetzung der max. Bebauungsdichte (von 1,2 gemäß 4.04 Flächenwidmungsplan) möglich ist.

	Fläche	Bebauungsdichte	Max. BGF
Aufschließungsgebiet gem. 4.04 FLÄWI	20.520 m ²	1,20	24.624 m ²
Netto-Bauplatz	17.170 m ²	1,44	24.725 m ²

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 wurde im Zuge eines zweistufigen Planungs- und Wettbewerbsverfahrens ausgearbeitet und leitet sich vor allem im Hinblick auf die geplanten Freiraum- und Wegeverbindungen sowie die Gebäudesetzung und Höhenentwicklung aus den bisher geplanten und teilweise bereits umgesetzten Quartieren im östlichen und südlichen Anschluss an das Bebauungsplanareal ab. Durch die, im vorliegenden 14.39.0 Bebauungsplan formulierten Bestimmungen (und die daraus folgende Bebauungsdichte-Überschreitung im Verhältnis zum Netto-Bauplatz), wird die städtebauliche Einfügung in den Gebietsbereich - entsprechend dem Ergebnis der qualitätssichernden Planungsverfahren - sichergestellt und den Festlegungen der Bebauungsdichteverordnung im Sinne der städtebaulichen Schwerpunktsetzung im Zuge der Gesamt-Entwicklung des Stadtteils Reininghaus entsprochen.

Baugrenz- und Bauflichtlinien, 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 Bauflichtlinienführung 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 10 Geschossen am nördlichen Zutrittspunkt zum Quartier resultiert aus dem Wettbewerbsergebnis. Die unterschiedlichen Festlegungen der max. Gebäudehöhen für Gebäude mit einem Ausschluss der Wohnnutzung (gem. § 2 Abs. 2) berücksichtigt die höheren Raumhöhen für die geplante gewerbliche Nutzung in der Erdgeschosszone dieser Gebäude.

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

Aufgrund der bereits integrativ mitgeplanten Gestaltung des öffentlichen Raumes entlang der Brauhausstraße und der Teichäckergasse wurde der Höhenbezug für das Planungsgebiet mit diesen Straßenabschnitten festgesetzt.

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 Stiegenhäuser, 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 3,20 m in der Erdgeschosszone des nördlichen und südöstlichen Gebäudes 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

Offene Laubengänge widersprechen dem hohen architektonischen Gestaltungsanspruch im Entwicklungsgebiet Reininghaus und werden daher bei Neubauten ausgeschlossen.

Aus Gründen des Klimaschutzes und vor allem der sommerlichen Aufheizeffekte von dunklen Fassaden, wurde in die Verordnung der Hellbezugswert übernommen. *Der Hellbezugswert (HBW) ist ein Maß für die Helligkeit von Oberflächen. Ein Wert von 100 entspricht der Helligkeit einer absolut weißen Oberfläche. Dem entsprechend steht die Null für eine absolut schwarze Oberfläche. Der Hellbezugswert beschreibt den Anteil des auf eine Oberfläche auftreffenden sichtbaren Lichts, der von dieser Oberfläche zurückgeworfen (reflektiert) wird. Diesen Reflexionsgrad einer bestimmten Farbe setzt man in das Verhältnis zwischen dem Schwarzpunkt (Null) und Weißpunkt (100).*

Der Hellbezugswert gilt für Zu- und Neubauten sowie für Fassadenneugestaltungen (z.B. thermische Sanierungen, Färbungen usw.).

Die Fassade ist ein gestalteter, oft repräsentativer Teil der sichtbaren Hülle eines Gebäudes. Der Hellbezugswert gilt für alle opake Fassadenbereiche/-materialien, wobei untergeordnete Bauteile abweichen dürfen. Belichtungsflächen (Fenster, Türen, ...) und verglaste Bereiche sind davon ausgenommen. Auch bei mehrschaligen Fassaden ist der Hellbezugswert von allen maßgeblichen Fassadenbauteilen einzuhalten. Additive bzw. bewegliche Fassadenteile (Sonnenschutz, Rollos, Jalousien,.....) müssen den festgelegten Hellbezugswert ebenso einhalten.

Unter Berücksichtigung des Wettbewerbsergebnisses wurde beim gegenständlichen 14.39.0 Bebauungsplan eine Ausnahme für maximal 15 % der Flächen pro Gebäude zugestanden.

Des Weiteren werden zur Verminderung von negativen Auswirkungen (bspw. störende Lichtreflexionen oder überhöhte Oberflächenabstrahlung) auf die umgebenden Gebäude bzw. der Gebäude untereinander, Glasflächenanteile und reflektierende Metallfassaden, bezogen auf die jeweilige Ansichtsfläche eines Gebäudes beschränkt. Die gesetzlichen Mindestanforderungen für Belichtungsflächen für Innenräume (Lichteintrittsfläche) sind hiervon dezidiert ausgenommen, jedoch sollen insbesondere in Wohngeschossen Lochfassaden mit einem adäquaten Anteil an opaken Fassadenflächen zur Ausführung kommen. Diese Fassadengestaltungen sind auf das Ortsbild abzustimmen und werden in den nachfolgenden Verfahren auf Übereinstimmung mit § 43 (4) Stmk BauG geprüft. Im Bereich des nördlichen und südöstlichen Baukörpers sowie des zentralen eingeschossigen Pavillons wurde zur Belebung der Erdgeschosszone eine Wohnnutzung ausgeschlossen (vgl. § 2 Abs. 2 der VO); für diese Bereiche wurde eine entsprechende Ausnahmebestimmung formuliert.

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.

Die Festlegungen zu Einfriedungen entsprechen dem Grundgedanken der Offenheit und Transparenz der Freiräume in Graz-Reininghaus.

6. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

(siehe dazu § 7 der VO)

Kfz-Verkehrerschließung

Für die Verkehrerschließung des Quartiers 17 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 Planungsareal für den Kfz-Verkehr, insbesondere die Erschließung der Tiefgarage, erfolgt über die im Plan markierte Zu- und Abfahrt an der Brauhausstraße. Eine weiterführende, interne Erschließung der nördlichen Gebäudegruppe vor allem für Anlieferungszwecke, Müllfahrzeuge, Post- und Paketzustelldienste sowie zur Erschließung von Abstellflächen im Freien ist möglich.

Die Zufahrt an der Teichäckergasse ist ausschließlich für Anlieferungszwecke, Müllfahrzeuge, Post- und Paketzustelldienste sowie zur Erschließung von Abstellflächen im Freien im Platzbereich vorgesehen. In diesem Bereich ist zudem die Situierung eines Tiefgaragen-Zugangsgebäudes mit einer Paketbox vorgesehen.

Diese Vorgaben wurden in der Grundrissgestaltung des zu Grunde liegenden Projekts beispielsweise durch die Lage der Müllräume bereits berücksichtigt.

Geh- und Radwege

Entsprechend dem übergeordneten Verkehrskonzept im Rahmenplan Graz-Reininghaus wurden innerhalb des Quartier 17 Verkehrsflächen für den Fuß- und Radverkehr berücksichtigt welche in das öffentliche Gut übernommen werden. Entlang der GKB-Trasse soll am westlichen Rand des Planungsbereiches ein Geh- und Radweg errichtet werden – hierfür wurde eine Verkehrsfläche mit einer Breite von 10,0 m freigehalten.

Hinweis: Nach aktuellem Planungsstand ist für die Errichtung des Tunnelportals für den S-Bahn-Ausbau (vgl. Endbericht Öffentliches Verkehrssystem Graz vom 16. Mai 2022; Pkt. 2.3.2.1 „Trassierung S-Bahn-Tunnel Kurz“; S. 88) zur Baudurchführung eine Inanspruchnahme dieser Flächen entlang des Quartiers 17 erforderlich.

Die Teichäckergasse am südlichen Rand des Planungsareals soll ausschließlich als Anliegerstraße und westlich weiterführend als Geh- und Radweg geplant bzw. ausgebaut werden.

Entlang der Brauhausstraße wurden weitere Flächen für eine engmaschige Geh- und Radwegerschließung berücksichtigt. (In der Brauhausstraße ist - nördlich ab der Zufahrt zum Quartier 17 Richtung Reininghausstraße weiterführend - mittelfristig eine Reduktion auf Geh- und Radverkehr vorgesehen.)

Ruhender Verkehr

Die Beschränkung der maximalen Stellplatzanzahl wurde gemäß den fachlichen Angaben der Abteilung für Verkehrsplanung und den Vorgaben des Rahmenplanes festgelegt. In diesem Zusammenhang wird angemerkt, dass der zu Grunde liegende Gesamtentwurf das aktuelle

Planungsgebiet des Quartier 17 und die südlich angrenzende Liegenschaft Nr. 348/8 umfasst; die festgelegte Stellplatzanzahl berücksichtigt demnach auch PKW-Abstellplätze für die Bebauung auf dieser Liegenschaft. Hierfür sind auch entsprechende, freistehende Tiefgaragen-Zugangsbauwerke erforderlich, wobei maximal drei derartige Zugangsbauwerke auf dem Planungsgebiet errichtet werden dürfen.

Im Hinblick auf die Minimierung der unterbauten Flächen wurde das maximale Ausmaß der möglichen Tiefgarage plangrafisch abgegrenzt.

Innerhalb des Planungsgebietes können max. 6 oberirdische PKW-Abstellplätze z.B. für Besucher:innen oder Kund:innen der gewerblich genutzten Erdgeschosszonen errichtet werden; in diesem Bereich sind jedenfalls barrierefreie Stellplätze und Stellplätze für Carsharing-Fahrzeuge zu errichten. Als mögliche Bereiche für die oberirdischen Parkplätze wurden in der Verordnung zwei Bereiche festgelegt:

- im Nahbereich der Ein- und Ausfahrt Teichäckergasse bzw.
- südlich des nördlichsten Baukörpers.

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.

Die Festlegung je angefangene 30 m² Wohnnutzfläche² bzw. je angefangene 50 m² Nutzfläche gem. Stmk. ROG § 30 (1) Z 2 mindestens einen Fahrradabstellplatz zu errichten, entspricht der angestrebten Fahrraddichte. Fahrradabstellräume, Müllräume, Technikräume und Erschließungsflächen werden dabei nicht berücksichtigt, da diese auch in der Wohnnutzfläche nicht inkludiert sind. Davon sind ca. 15% für Besucher:innen frei zugänglich auszuführen. Mit dem Bezugswert „Nutzfläche“ ist die Begriffsbestimmung gemäß StROG § 2 Abs. 24 bzw. eine analoge Anwendung für sonstige Nutzungen wie beispielsweise Büroflächen gemeint.

Ziel ist die Stärkung des Fahrradverkehrs. Als „Stand der Technik“ wird angestrebt, dass die Abstellplätze möglichst nahe bei den Zu- bzw. Ausgängen (oberirdische Abstellflächen), ebenerdig (fahrend erreichbar), diebstahlhemmend und witterungsgeschützt auszuführen sind. Werden mehrere Baukörper geplant sollen die Abstellanlagen auf diese aufgeteilt werden, um den Nutzer:innen den kürzest möglichen Weg zu den Abstellanlagen zu bieten. Allenfalls geplante Fahrradrampen sind entsprechend der OIB-RL 4 „*Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit*“ i.d.g.F. auszuführen.

Die Abmessungen und die Ausführungen eines Fahrradabstellplatzes sind mindestens dem Steiermärkischen Baugesetz, vorzugsweise der RVS 03.02.13 (siehe Abbildung 1 nachstehend), zu entnehmen.

² Definition „Nutzfläche“ gem. Stmk. WBFGes. i.d.g.F, §2 Pkt. 7 (siehe Seite 15).

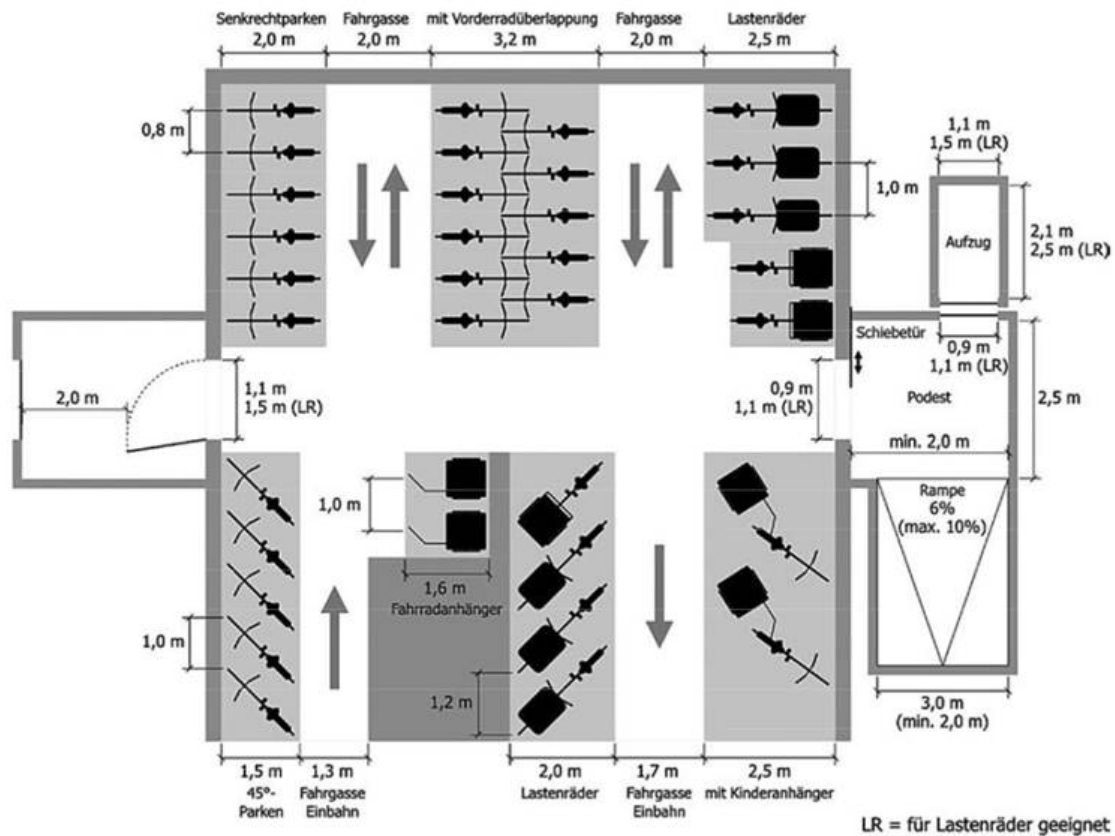


Abbildung 1: Mindestmaße für ebenerdige Fahrradaufstellung und Zufahrten bzw. Zugänge, Vgl.: RVS 03.02.13, S.81

Die in § 7 (5) festgelegte, überwiegend *durch Gebäude überbaute* bzw. innerhalb eines Gebäudes situierte Unterbringung der Fahrradabstellplätze erfolgt aufgrund des städtebaulichen Gestaltungsanspruchs im Quartier.

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. Wesentliches Element des umgesetzten Freiraumkonzepts sind die zentrale siedlungsöffentliche Parkfläche in einem Ausmaß von rd. 2.200 m² und die privaten bzw. halböffentlichen Freiflächen innerhalb der beiden Gebäudegruppen.

Grad der Bodenversiegelung

Im Zuge der Bebauungsplanerstellung wurde das (auf Basis des Wettbewerbsergebnisses für das Gesamtareal erstellte) Außenanlagenkonzept weiter ausgearbeitet. Im Bereich des nördlichen und südöstlichen Baukörpers sollen urbane Platzflächen ausgebildet werden, welche beispielsweise eine gastronomische Nutzung durch die angrenzenden Gewerbeflächen erlauben. Diese Flächen sollen in Abstimmung mit der Stadt Graz und unter Berücksichtigung der angrenzenden Verkehrsflächen im öffentlichen Gut gestaltet und genutzt werden. Für das

gegenständliche Planungsgebiet wurde auf Grundlage dieses vorliegenden Freiraumkonzepts und unter Berücksichtigung der geplanten Nutzungen der maximale Grad der Bodenversiegelung (Verhältnis der versiegelten Oberflächen zum Ausmaß der Freiflächen; vgl. § 4 Z 18a Stmk. BauG) mit 0,50 festgelegt.

Baumpflanzungen

Je 250 m² 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 m² 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 m³ 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.

Geländeänderungen wurden unter Berücksichtigung der bereits mitgeplanten angrenzenden öffentlichen Straßenräume mit max. 1,00 m begrenzt. Für die Gestaltung von Kinderspielflächen und im Bereich von Baumpflanzungen wurden punktuelle Überschreitungen der max. Geländeänderungen zur Gestaltung ermöglicht.

Außenanlagenplan

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 Kinderspielflächen, 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.

8. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 u. 10 der VO)

- Der 14.39.0 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)

