

GZ: A14-047986/2014/0023

14.13.1 Bebauungsplan
„REININGHAUSSTRASSE – ALTE POSTSTRASSE – ALT REININGHAUS“
XIV. Bez., KG Baierdorf
1. Änderung

Bearbeiter: DI Markus Dröschner

Graz, 05.07.2018

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Der 14.13.0 Bebauungsplan „Reininghausstraße – Alte Poststraße – Alt Reininghaus“, wurde am 09.07.2015 vom Gemeinderat beschlossen und am 22.07.2015 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz veröffentlicht.

Bei der Ausarbeitung des 14.13.0 Bebauungsplanes wurden folgende Vorplanungen berücksichtigt:

- Rahmenplan Graz Reininghaus (einstimmiger Beschluss des Gemeinderates vom 25.02.2010) Verfasser: Kleboth, Lindinger, Dollnig, Planungsbüro für Architektur und Stadtentwicklung
- Wettbewerbsergebnisse „REININGHAUS QUARTIER 1, QUARTIER 4a Nord und 4a Süd“ („Alt-Reininghaus Goes Smart“)

Seitens der neuen Eigentümer des Quartiers Q1 – ENW Gem. Wohnungsgesellschaft m.b.H. – wurde nunmehr ein Antrag auf Änderung des 14.13.0 Bebauungsplanes gestellt.

In der 1. Änderung des 14.13.0 Bebauungsplanes sollen die ursprünglichen Bauplätze 1 und 2 in weitere Bauplätze unterteilt werden um eine wirtschaftliche Umsetzung der geplanten Bebauung in diesem Bereich zu ermöglichen.

Die zum 14.13.0 Bebauungsplan errichtete Vereinbarung betreffend die *Übereignung von Teilflächen zur Errichtung von Verkehrsflächen in das öffentliche Gut der Stadt Graz* (GZ.: A8/4-60924/2015) und die *„Vereinbarung über die Erschließungs- und Gestaltungsmaßnahmen Reininghaus Quartier 1 und 4a“* bleiben vollinhaltlich bestehen.

2. Verfahren

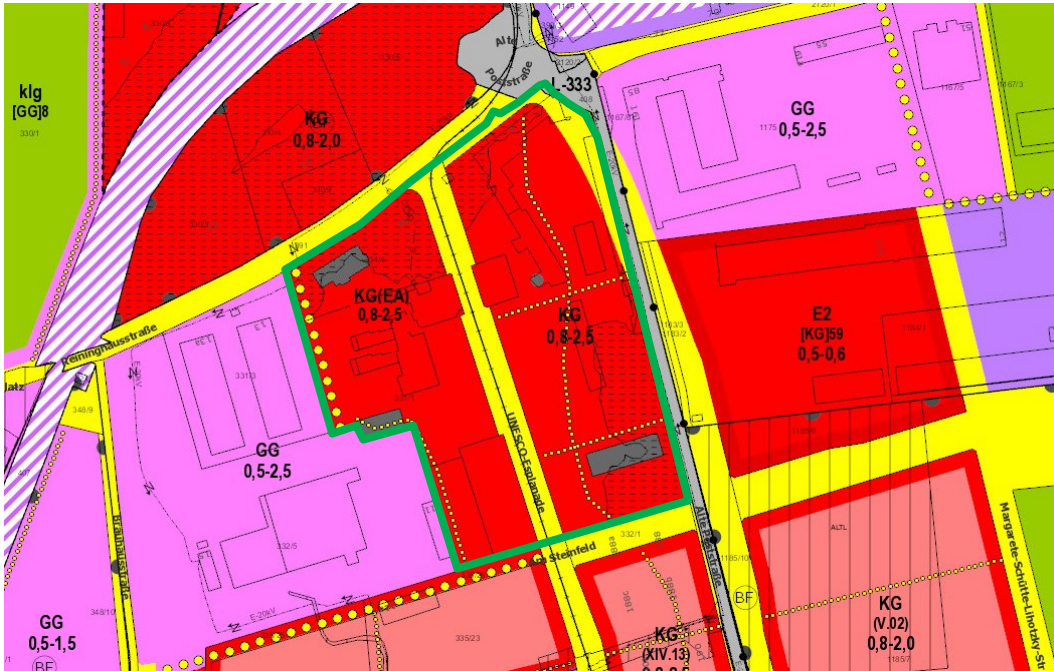
Die Änderung des Bebauungsplanes wurde in enger Abstimmung mit der Bau- und Anlagenbehörde und den betroffenen Eigentümern vorgenommen. Die gegenständlichen Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte.

Es wurden keine Einwendungen eingebracht.

3. Planungsgebiet

Mit der Verordnung des 14.13.0 Bebauungsplanes „Reininghausstraße – Alte Poststraße – Alt Reininghaus“ wurden die Anschließungserfordernisse für das Planungsgebiet erfüllt; die Festlegung als Anschließungsgebiet wurde daher aufgehoben.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan sind die Flächen innerhalb des Planungsgebietes daher als „Kerngebiet“(Quartier 1 östlich) bzw. „Kerngebiet mit Einkaufszentrenausschluss“ (Quartier 4a westlich) mit einer Bebauungsdichte von 0,5 – 2,5 ausgewiesen.



Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan.

Die grüne Umrandung markiert das Planungsgebiet.

Bezüglich der Beschreibung der weiteren bestehenden Rechts- und Planungsgrundlagen sowie der grundlegenden städtebaulichen Festlegungen für den 14.13.1 Bebauungsplan wird auf den Erläuterungsbericht zum 14.13.0 Bebauungsplan verwiesen.

Nachstehend werden die konkreten Änderungen im 14.13.1 Bebauungsplan erläutert.

4. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

Folgende Punkte wurden in der Verordnung geändert:

- Die Festlegungen zu den zulässigen Bauweisen wurden im Hinblick auf die Unterteilung in mehrere Bauplätze um die geschlossene Bauweise ergänzt (§ 2 Abs. 1).
- Möglichkeiten zur Abstandsunterschreitung zwischen den Bauplätzen wurden zur Umsetzung des städtebaulichen Baukonzeptes ergänzt (§ 2 Abs. 2).
- Anpassung der zulässigen Nettobauplatzflächen und der maximalen Bebauungsdichtewerte an die neue Bauplatzunterteilung (§ 3 Abs. 1).
- Anpassung des jeweils zulässigen Bebauungsgrades an die neuen Bauplatzflächen (§ 3 Abs. 2).

Folgende Änderungen wurden im Plan vorgenommen:

- In Bezug auf die zwischenzeitlich erfolgte Kundmachung des 4.0 Flächenwidmungsplanes (Rechtskraft mit 22.03.2018) wurden die erforderlichen Plangrundlagen (Darstellung der Inhalte des 4.0 Flächenwidmungsplanes im Bebauungsplan) aktualisiert.

- Änderung der Bauplatzanzahl und der Bauplatzgrenzen (ausgenommen Bauplatz 3)
- Änderung der nördlichen Baugrenzlinie zwischen den Bauplätzen 2A und 2C.
- Änderung der östlichen Höhenzonierungslinie zwischen den Bauplätzen 2A und 2B.

Inhalt der gegenständlichen Bebauungsplan-Änderung ist die Unterteilung des Planungsgebietes in mehrere Bauplätze bei gleichzeitigem Erhalt des städtebaulichen Grundkonzeptes (Wettbewerbsergebnis als Basis für den 14.13.0 Bebauungsplan) sowie die erforderliche rechtliche Anpassung der entsprechenden Verordnung.

Um die Umsetzung der geplanten Bebauung bei einer Unterteilung in mehrere Bauplätze zu ermöglichen wurde die geschlossene Bauungsweise (z.B. zwischen den Bauplätzen 2A, 2B und 3) und die erforderliche Zulässigkeit von Abstandsunterschreitungen (zwischen zwei Bauplätzen) innerhalb der Festlegungen des Bebauungsplanes in die Verordnung aufgenommen. Eine Abstandsunterschreitung zum westlich angrenzenden Bauland wurde durch die planliche Definition von Baugrenzlinien bereits im 14.13.0 Bebauungsplan ausgeschlossen; diese Festlegung hat daher keine Auswirkung auf Dritte.

Ausgehend von den Quartiersfestlegungen im Rahmenplan Graz Reininghaus wurden in der Stammfassung des Bebauungsplanes das Quartier 1 als Bauplatz 1, das Quartier 4a Süd als Bauplatz 2 und das Quartier 4a Nord als Bauplatz 3 definiert.

Um eine wirtschaftliche Umsetzung der geplanten Bebauung in diesem Bereich zu ermöglichen werden nun zweckmäßige Bauplatzgrößen festgelegt. Dabei wird der ursprüngliche Bauplatz 1 (Quartier 1) in die Bauplätze 1A, 1B und 1C unterteilt, der ursprüngliche Bauplatz 2 (Quartier 4a Süd) in die Bauplätze 2A, 2B und 2C. Die Festlegungen für den Bauplatz 3 (Quartier 4a Nord) bleiben aufgrund der bestehenden Bauplatzgröße unverändert.

Wie die nachstehende Tabelle verdeutlicht, wurden die geänderten Bauplatzflächen und die entsprechenden Festlegungen der maximalen Bebauungsdichte derart ausgelegt, dass die daraus resultierenden Bruttogeschossflächen innerhalb der Quartiere unverändert bleiben.

		Fläche Nettobauplatz	max. Bebauungsdichte lt. Bebauungsplan	max. Bruttogeschossfläche lt. Bebauungsplan
Quartier 1 - Bauplatzbezeichnung Neu	1A	9.520,0 m ²	2,14	20.372,8 m ²
	1B	10.070,0 m ²	2,80	28.196,0 m ²
	1C	4.250,0 m ²	3,96	<u>16.830,0 m²</u>
				Σ 65.398,8 m²
Bauplatzbezeichnung Alt	1	22.552,0 m ²	2,90	65.400,8 m²
Quartier 4a Süd - Bauplatzbezeichnung Neu	2A	4.850,0 m ²	2,03	9.845,5 m ²
	2B	2.840,0 m ²	2,45	6.958,0 m ²
	2C	5.880,0 m ²	2,66	<u>15.640,8 m²</u>
				Σ 32.444,3 m²
Bauplatzbezeichnung Alt	2	13.577,0 m ²	2,39	32.449,0 m²

Analog zu den Anpassungen der max. Bebauungsdichte je Bauplatz wurden auch die Festlegungen hinsichtlich des max. Bebauungsgrades abgeändert. Hierbei ergibt sich für die Bauplätze 1A, 1B und 2C eine Erhöhung auf max. 0,70; für den Bauplatz 1C wurde der max. Bebauungsgrad hingegen auf max. 0,50 abgemindert.

Um eine städtebaulich sinnvolle Abgrenzung von Gebäude(-teilen) auf unterschiedlichen Bauplätzen zueinander zu erreichen wurden die Baugrenzlinie zwischen den Bauplätzen 2A und 2C und die Höhenzonierungslinie zwischen den Bauplätzen 2A und 2B geringfügig abgeändert.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

Folgende Punkte wurden in der Verordnung geändert:

- Die Festlegungen für PKW-Abstellplätze im Freien wurden textlich redigiert und für den Bauplatz 2B konkretisiert (§ 8 Abs. 2). Die Festlegung bezüglich eines Mindestanteils an unversiegelten Oberflächen für PKW-Abstellflächen wurde gestrichen.

Hinsichtlich der verkehrsplanerischen Festlegungen wurde der Bebauungsplan im § 8 Abs. 2 textlich redigiert (leichter lesbar gegliedert) und in Bezug auf die max. Anzahl der PKW-Abstellplätze im Freien konkretisiert. Für den Bauplatz 2 wurden im 14.13.0 Bebauungsplan weder grafische noch textliche Beschränkungen für PKW-Abstellplätze im Freien getroffen. Nunmehr wurde eine max. Anzahl von vier PKW-Abstellplätzen im Freien für den Bauplatz 2B festgelegt um ein angemessenes Ausmaß an unversiegelten Freiflächen zu gewährleisten. Um Widersprüche mit nachgereichten Verfahren (z.B. wasserrechtliches Bewilligungsverfahren) zu vermeiden wurde die Festlegung, wonach 50 % der PKW-Stellplatzflächen je Bauplatz unversiegelt auszuführen sind, gestrichen.

Weitere Änderungen zu den verkehrsplanerischen Inhalten des Bebauungsplanes werden nicht vorgenommen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Zufahrten zu den jeweiligen Quartieren im Bebauungsplan sowohl hinsichtlich ihrer Anzahl als auch in ihrer Lage unverändert bleiben. Ebenso bleiben die Festlegungen zur Errichtung von Tiefgaragen bzw. Sammelgaragen (§ 8 Abs. 4) unberührt. Diese verkehrsplanerischen Rahmenbedingungen sind in der weiteren Umsetzung (z.B. in der Planung von Bauabschnitten) zu berücksichtigen.

6. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

Innerhalb dieses Themenbereiches wurden keine Änderungen im Bebauungsplan vorgenommen.

7. Allgemeines

- Der 14.13.1 Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungstext, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht. Die zeichnerische Darstellung erfolgt im Maßstab 1:500 und auf Basis des digitalen Katasters von Graz.
- Der Plan ist als färbige Plottung ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen größtenteils 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.

Für den Gemeinderat:

DI Bernhard Inninger
(elektronisch unterschrieben)