

Bericht an den Gemeinderat

Bearbeiterin: DIⁱⁿ Suzanne Artés

BerichterstellerIn:.....

GZ: A 14- 047986/2014

Graz, 09.07.2015

14.13.0 Bebauungsplan „REININGHAUSSTRASSE – ALTE POSTSTRASSE – ALT REININGHAUS“

XIV. Bez., KG 63109 Baierdorf

Beschluss

Zuständigkeit des Gemeinderates gemäß § 63 Abs. 1 und 3
Stmk. ROG 2010

Erfordernis der einfachen Stimmenmehrheit
gem. § 40 und § 63 Abs 3 Steiermärkisches
Raumordnungsgesetz 2010
Mindestanzahl der Anwesenden: 25
Zustimmung von mehr als der ½ der
anwesenden Mitglieder des Gemeinderates

Ausgangslage

Die Eigentümer der Liegenschaften 331/2; 331/1 (Erber Projektmanagement GmbH, FN 272911s Friedrichgasse 29, 8010 Graz und 331/4 (Objekt delta SGF Vermögensverwaltungs GmbH & Co KG, FN 382561s, Schloßweg 2, 8792 St. Peter-Freienstein) KG Baierdorf haben um die Erstellung eines Bebauungsplanes ersucht.

Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von ca. 50.757m² brutto auf.

Gemäß 3.20 Flächenwidmungsplan- 20.Änderung 2012 der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als „Kerngebiet – Aufschließungsgebiet“, westlich der ÖV-Achse „ausgenommen Einkaufszentren“, mit einer Bebauungsdichte von 0,5-2,5 ausgewiesen.

Gründe für die Ausweisung als Aufschließungsgebiet (gemäß Anhang 1 zu §3 Abs 2 der Verordnung zum 3.0 Flächenwidmungsplan u. ergänzende Festlegungen von Aufschließungserfordernissen):

- 1.) 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 angestrebten Modal Splits und in Abstimmung auf die etappenweise Siedlungsentwicklung
- 2.) Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)
- 3.) Berücksichtigung der Brunnenschutzgebiete
- 4.) Bebauungsplanpflicht gemäß § 29 Abs 3Z3StROG 2010
- 5.) Maßnahmen zur Förderung der Sanften Mobilität im Sinne des Rahmenplanes Graz-Reininghaus (ÖV, Radwege, Parkierung usw.)
- 6.) Öffentlich nutzbare Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr
- 7.) Platzgestaltung gem. Rahmenplan Reininghaus im Ausmaß von rund 20% der Baulandfläche

Gemäß Deckplan 1 (Baulandzonierung) zum 3.20 Flächenwidmungsplan-20.Änderung 2012 ist zur Aufhebung des Aufschließungsgebietes die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – Auflage (GR-Beschluss vom 23.04.2015) liegt die Gst.Nr: 331/2 im vollwertigen Bauland „Kerngebiet“ und die Gst.Nr: 331/1 sowie 331/4 im vollwertigen Bauland „Kerngebiet – ausgenommen Einkaufszentrum “ - jeweils mit einer Bebauungsdichte von 0,8 -2,5.

Die Aufschließungserfordernisse haben sich gegenüber dem 3.20 Flächenwidmungsplan-20.Änderung 2012 nicht verändert.

Zielsetzungen gemäß dem Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes für den gegenständlichen Bereich:

Gemäß dem Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes liegt das Planungsareal im Bereich „Bezirk-/Stadtteilzentrum“.

Die, der Kernstadtfunktion entsprechenden Flächen für eine dynamische Entwicklung der Wirtschaft sollen auf die Bereiche gelenkt werden, die auf Grund vorhandener Baulandpotentiale bzw. struktureller Veränderungen des Bestandes Entwicklungsschwerpunkte darstellen.

Wesentliches öffentliches Interesse im Bereich des Stadtteiles Reininghaus ist die nachhaltige Flächensicherung für die künftige Frei- und Grünraumausstattung sowie für die künftige Verkehrsinfrastruktur und den öffentlichen Raum (siehe rechtswirksame 3.20 Flächenwidmungsplan 2002 - 20. Änderung 2012)

Vor Erstellung des Entwurfes der Bebauungsplan-Auflage liegen folgende Vorplanungen vor:

- 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“)

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

Verfahren

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 25.03.2015 über die beabsichtigte Auflage des 14.13.0 Bebauungsplan „**Reininghausstraße – Alte Poststraße – Alt Reininghaus**“ Entwurfes informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 08.04.2015.

AUFLAGE

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der 14.13 Bebauungsplan über 8 Wochen, in der Zeit vom Donnerstag, 09.04.2015 bis Freitag, 05.06.2015 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß §40 Abs 6 Z1 StROG 2010).

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 05.05.2015 durchgeführt.

Einwendungen

Während der Auflage vom 09.04.2015 bis 05.06.2015 langten 7 Einwendungen ein. Ein wenig später langte die 8. Einwendung im Stadtplanungsamt ein.

Einwendung 1 – OZ 03:

- 1.) *Zunahme der Verkehrsbelastung ihrer Wohnstraße - Wunsch der Beseitigung der Bahnübersetzung*
- 2.) *Kein Schutz der Wohnqualität der bestehenden Anrainer bzw. keine Rücksichtnahme auf die Einfamilienhausbesitzer.*

Die eingebrachten Einwendungen konnten bei der Beschlussfassung des 14.13.0 Bebauungsplanes „Reininghausstraße – Alte Poststraße – Alt Reininghaus“ nicht berücksichtigt werden.

Einwendungsbehandlung:

- Ad 1.** Ganz Reininghaus liegt ein innovatives Mobilitätskonzept zugrunde und die einzelnen Maßnahmen für das Bebauungsplangebiet 14.13.0 finden sich in der Verordnung, der zeichnerischen Darstellung und dem Erläuterungsbericht wieder. Der Bebauungsplan wird durch vielfältige verkehrliche Maßnahmen begleitet. Lt. Verkehrsplanung wurden die erforderlichen Flächen für eine mögliche Unterführung der GKB-Bahnstrecke in der Reininghausstraße im Zuge des Bebauungsplanes 14.11.0 Alte Poststraße -Reininghausstraße freigehalten. Aus derzeitiger Sicht und aufgrund der vorliegenden Verkehrskonzepte haben andere Unterführungsprojekte in Graz- Reininghaus (Wetzelsdorfer Straße, Josef Huber Gasse) höhere Priorität.
- Ad 2.** Im unmittelbaren Anschluss an das 14.13.0 Bebauungsplangebiet bestehen keine Einfamilienhäuser, auf die zu reagieren wäre.

Einwendung 2 – OZ 04:

- 1.) *Gegen die 4-stockhohen Betonblöcke entlang der Brauhausstraße ausgerechnet gegenüber den kleinen Ein- Zweifamilienhäuser sei eine Diskriminierung bei 55 Hektar Grund,...
Durchgehender Park zwischen Alte Poststraße und Brauhausstraße und nicht Zuschütten der Teiche...*

2.) *Unverantwortungsloses Verkehrsaufkommen durch Monstervorhaben „Bebauung Reininghaus“*

Da die eingebrachten Einwendungen sich nicht auf das gegenständliche Bebauungsplan - Verfahren beziehen, konnten diese bei der Beschlussfassung des 14.13.0 Bebauungsplanes „Reininghausstraße – Alte Poststraße – Alt Reininghaus“ nicht berücksichtigt werden.

Einwendungsbehandlung:

- Ad.1** Die Einwendung bezieht sich nicht auf den Gültigkeitsbereich des aufgelegten Bebauungsplanes 14.13.0. Es kann nur allgemein auf die Inhalte der rechtswirksam verordneten 3.20 Flächenwidmungsplan Änderung bzw. der Ausweisung im derzeit aufgelegten 4.0 Flächenwidmungsplan verwiesen werden, in dem die Baulandbereiche, Verkehrsflächen und Freilandbereiche (öffentlicher Park) vom Gemeinderat 2012 verordnet wurden.
- Ad. 2** Dem „Monsterbauvorhaben Bebauung Reininghaus“ liegt ein innovatives Mobilitätskonzept zugrunde. Die einzelnen Maßnahmen für das Bebauungsplangebiet 14.13.0 finden sich in der Verordnung, der zeichnerischen Darstellung und dem Erläuterungsbericht wieder.

Einwendung 3 – OZ 5:

- 1.) *Die Festlegungen des Bebauungsplanes basieren auf einem Wettbewerbsergebnis in welchem Teile der Bestandsgebäude erhalten werden. Diese sind planlich nur teilweise berücksichtigt.
Die bestehende offene Holzhalle stellt, wie im Erläuterungsbericht erwähnt, einen baukulturell bemerkenswerten Bestand dar. Lt. Wettbewerbsergebnis soll diese Holzhalle Markthalle werden. Lt. Plandarstellung ist auch eine Wohnnutzung möglich. Diese mögliche Wohnnutzung im Erdgeschoss widerspricht der Erhaltung dieser offenen Holzhalle. Mit einer kompletten Veränderung der Charakteristik der baukulturell bemerkenswerten Holzhalle sei zu rechnen.
In Verordnung und Plandarstellung sind die fehlenden Bestandsbauten, die erhalten werden, zu ergänzen und auf die bestehende Gebäudetypologie abgestimmte Nutzungen festzulegen.*
- 2.) *Die Bauplatzgrenzen sind aus der Plandarstellung nicht klar ersichtlich.*

Die eingebrachten Einwendungen konnten bei der Beschlussfassung des 14.13.0 Bebauungsplanes „Reininghausstraße – Alte Poststraße – Alt Reininghaus“ teilweise berücksichtigt werden.

Einwendungsbehandlung:

- Ad 1.** Es ist richtig, dass dem Bebauungsplan das Wettbewerbsergebnis zugrunde liegt. Der Bebauungsplan legt das Ausmaß der möglichen, neuen Bebauung für den Gültigkeitsbereich fest und macht die bescheidmäßig denkmalgeschützten Objekte ersichtlich. Die Erhaltung weiterer Bestandsgebäude wie z.B. das Gasthaus, einzelne Gebäude an der künftigen Esplanade sowie die Holzhalle ist nicht nur möglich, sondern nach heutigem Stand auch seitens der Eigentümer teilweise beabsichtigt. Die Erhaltung des Gasthauses ist insofern gesichert, als ein anderer Neubau als der Wiederaufbau [siehe §10(5) der VO zum Bebauungsplan und die verordneten

Baugrenzlinien] nicht möglich wäre.

Der Umriss des Gasthauses wurde in der Plandarstellung eingetragen und die Fläche weiß belassen.

Um überprüfen zu lassen, ob die Holzhalle einen so baukulturell bemerkenswerten Bestand darstellt, dass eine Unterschutzstellung nach dem Denkmalschutzgesetz gerechtfertigt ist, werden die diesbezüglichen Inhalte Ihrer Einwendung dem dafür zuständigen Bundesdenkmalamt mit dem Ersuchen um Prüfung weitergeleitet.

Zusätzlich wird der Erläuterungsbericht folgend ergänzt:

„Die Erhaltung der Holzhalle - zumindest in ihrer Grundstruktur (Holzkonstruktion) - wäre aus städtebaulicher Sicht von großer Bedeutung. Lt. Rechtsauskunft kann aufgrund der Zuständigkeiten dies jedoch nicht im Bebauungsplan verordnet werden. Wesentlich ist der Erhalt vor allem wegen dem Ergebnis des Wettbewerb-Verfahrens des südlich angrenzenden Parkquartiers: In diesem Verfahren wurde von der Jury der Siegerentwurf u.a. wegen der Fortsetzung des Erhalts der grundstücksübergreifenden Holzhalle als eines der Qualitätskriterien des Entwurfes bewertet.“

Eine Nutzungseinschränkung für die Halle kann nicht zwingend verordnet werden, da kein unmittelbarer Anschluss an das öffentliche Gut gegeben ist und die Halle sich in der „zweiten Reihe“ befindet. Zudem könnte eine architektonisch qualitätsvolle, respektvolle Ausformung auch für partielle Wohnnutzung möglich sein, die den Charakter der Holzhalle beachtet.

- Ad 2.** Um die Bauplatzgrenzen im Bebauungsplan besser lesbar zu gestalten, wurde im Planwerk das zeichnerische Symbol im Grenzbereich zwischen Bauplatz 2 und Bauplatz 3 in einer stärkeren Strichstärke dargestellt. Zudem wurde zur besseren Verständlichkeit dem Erläuterungsbericht eine schematische Darstellung der einzelnen Bauplätze und Verkehrsflächen angeschlossen.

Einwendung 4 –OZ 06:

Sicherstellung der Umsetzung des Energieversorgungskonzeptes in der Verordnung des Bebauungsplanes durch eine Erweiterung, dass die jeweiligen Eigentümer bei der Planung und Errichtung von Gebäuden die geplante Leitungsführung der Versorgungseinrichtungen zu berücksichtigen und sich mit den Leitungsträgern abzustimmen haben.

Die eingebrachte Einwendung konnte bei der Beschlussfassung des 14.13.0 Bebauungsplanes „Reininghausstraße – Alte Poststraße – Alt Reininghaus berücksichtigt werden

Einwendungsbehandlung:

Die Verordnung wurde durch folgenden Absatz 6 unter § 10 „Sonstiges“ ergänzt:

„Die jeweiligen Eigentümer haben bei der Planung und Errichtung von Gebäuden die geplante Leitungsführung der Versorgungseinrichtungen zu berücksichtigen und sich mit den Leitungsträgern abzustimmen.“

Der Erläuterungsbericht wurde durch folgenden Absatz ergänzt:

„Um die Umsetzung des beabsichtigten Energieversorgungskonzeptes zu ermöglichen,

wurde basierend auf einer Einwendung die Verordnung ergänzt und der Leitungsplan dem Erläuterungsbericht als Beilage angefügt. Unabhängig davon, sind eventuelle privatrechtliche Vereinbarungen zusätzlich zu beachten.“

Einwendung 5 –OZ 07:

1.) §3 Bebauungsdichte, Bebauungsgrad Abs.1 Berichtigung der Grundstücksflächen lt. Teilungsplan – Angabe der Verteilung der Bruttogeschossflächen zu einzelnen Bauplatzflächen wird dargelegt.

2.) §5 Abs.2

In der Legende steht „Über-bzw. Unterbauung Öff. Gut“ statt „Über-bzw. Unterbaute Verkehrsfläche“.

3.) §4 Baugrenzen Abs.2: Blaue Baugrenze zum Schutz der erhaltenswerten Bäume:

Bauteil 02 – Baum Nr.21: Eine übliche Überschreitung der Baugrenze mit Balkonen von 1,5m ab dem 5. Obergeschoss sei möglich, ohne den Baum zu beeinträchtigen. Es wird mittels Schaubild nachgewiesen, dass durch die gewünschte Ausnahmeregelung der besondere Baum in Kombination mit intelligenter Architektur eine einfache Lösung für das Erscheinungsbild des Bauwerkes ermöglicht.

Als Nachtrag zur Einwendung langte am 22.06.2015 ein Mail ein, bei dem klargestellt wird, dass die Überschreitung mit Balkonen ab dem 5. Geschoss möglich sei, ohne dass der Baum beeinträchtigt werden würde.

Bauteil 05: Im Bereich der Baumgruppe östlich der Esplanade ist wegen ausreichenden Abstandes die blaue nord-süd gerichtete Baugrenze nicht erforderlich.

Bauteil 12: Es wird ersucht, die blaue Baugrenze zum Schutz des Baumes auf Bauplatz 2 in der Geometrie des Kreises genauer anzupassen (beigelegte Skizze).

4.) §8 Abs.8: Es ergeht ein Formulierungsvorschlag für die Bemessung der Fahrradabstellflächen.

5.) Das Bräustüberl sollte als Bestandsbau in das Planwerk mitaufgenommen werden.

6.) Vorschlag einer Formulierung für §9 Abs.2: Es sollen die Worte „öffentlich nutzbare“ vor den „Platzflächen“ entfallen.

7.) Anstatt der strengen Baumreihe an der Südseite vom Quartier 4a Nord solle nach Rücksprache mit der Abteilung für Grünraum und Gewässer eine locker gesetzte Baumreihe zielführender sein.

8.) Leuchtpylonen seien als Informationsträger für die beiden Tiefgarageneinfahrten notwendig.

9.) Im Zuge des „Multimodalen Knotens“ sollen im südlichen Bereich anschließend an die Holzhalle und an das öffentliche Gut weitere 4 Stellplätze für Carsharing und E-Mobility sowie 4 weitere PKW-Stellplätze als mögliche zukünftige Erweiterungsfläche auf privatem Grund vorgesehen werden, dies zusätzlich zu der lt. Auflagenentwurf vorgeschriebenen Maximalanzahl an Oberflächenstellplätzen von 63.

Die eingebrachten Einwendungen konnten bei der Beschlussfassung des 14.13.0 Bebauungsplanes „Reininghausstraße – Alte Poststraße – Alt Reininghaus“ teilweise berücksichtigt werden.

Einwendungsbehandlung:

- Ad 1.** Die Richtigstellung der endgültigen Flächen und daraus resultierenden Detailwerte erfolgte, wobei die Gesamtbruttogeschossfläche bezogen auf den Baulandanteil des 3.20.0 Fläwi-Änderung 2012 in etwa der verordneten maximalen Bebauungsdichte von 2,5 entspricht.
- Ad 2.** Die Legende wurde abgestimmt auf die Änderung von „öffentlichem Gut“ auf „Verkehrsfläche“ richtiggestellt.
- Ad 3.** Blaue Baugrenzlinien zum Schutz der erhaltenswerten Bäume:
- Bauteil 02 – Baum Nr.21: Die „Ausnahme der Ausnahme der Ausnahme“ wurde gewährt, weil nun seitens der Architekten nachgewiesen wurde, dass das architektonische Konzept trotz der unterschiedlichen Auskragungen von Balkonen im Baumbereich nicht an gestalterischer Qualität verliert. Durch die gewünschte Ausnahmeregelung wurde für den besonderen Baum in Kombination mit intelligenter Architektur eine einfache Lösung für das Erscheinungsbild ermöglicht. Daher wurde eine weitere Baugrenzlinie (hellblaue BGL) für diesen Baum eingeführt und die Verordnung im §4 Abs 2 um folgenden Satz ergänzt:
„Bei der hellblauen Baugrenzlinie ist eine Überschreitungen gem. §12. Stmk BG bis zum 4. Geschoss unzulässig“.
 - Bauteil 05: Die blaue nord-süd gerichtete Baugrenzlinie wurde nunmehr als rote Baugrenzlinie festgelegt.
 - Bauteil 12: Die blaue Baugrenzlinie zum Schutz des Baumes wurde im Planwerk bestmöglich an die Geometrie des Kreises angepasst. Bei der Bemaßung war auf eine gute Nachvollziehbarkeit für das Bauverfahren zu achten.
- Ad 4.** Der Formulierungsvorschlag führt zu folgendem Wortlaut:
„Für Wohnnutzung ist je 30m² Wohnnutzfläche ein Fahrradabstellplatz zu errichten. Für alle anderen oberirdischen Nutzungen ist je 50m² Nutzfläche ein Fahrradabstellplatz zu errichten.“
Im Erläuterungsbericht erfolgt die Ergänzung:
„Der vorerst vorgesehene Bezug auf den Begriff der ÖNORM B1800 hat auch Flächen beinhaltet, die als allgemeine Stiegenhaus und Gangflächen keine „personenbezogene Fahrradnutzung“ nach sich ziehen. Da dies nicht beabsichtigt war, wurde zur Berechnung der Fahrradanzahl nunmehr auf die Flächen der tatsächlich bewohnten oder widmungsbezogen genutzten oberirdischen Nutzflächen Bezug genommen.“
- Ad 5.** Folgende Änderung – Ergänzung wurde vorgenommen: Der Umriss des bestehenden Objektes „Bräustüberl“ wurde in der Plandarstellung eingetragen mit „BB“ bezeichnet und die Fläche weiß belassen.
Zusätzlich ist die Erhaltung des Gasthauses insofern gesichert, als ein anderer Neubau als der Wiederaufbau [siehe §10(5) der VO zum Bebauungsplan und die verordneten Baugrenzlinien] nicht möglich wäre.
- Ad 6.** Der Vorschlag des Entfalls der öffentlichen Nutzbarkeit der Platzflächen im §9 Abs.2 konnte insofern aufgenommen werden, als das Wort „öffentlich“ entfällt. Die Themen des Ausmaßes der öffentlichen Nutzbarkeit und die damit verbundenen Pflege- und Haftungsfragen werden im Rahmen des parallel zu erstellenden Servitutsvertrages und der erforderlichen Gestaltungsvereinbarung privatrechtlich zu regeln sein. Der §9 Abs.2 lautet nun: *„Nicht bebaute Flächen sind in Abstimmung mit der Gestaltung der ÖV-Trasse als öffentlich nutzbare Platzflächen mit Grünelementen zu gestalten“*

Ad 7. Aus städtebaulicher Sicht ist die geradlinige Baumreihe ein raumbildendes Element in Zusammenschau mit der orthogonal anschließenden straßenbegleitenden Baumreihe. Aus stadträumlichen Gründen sind daher diese Bäume jedenfalls in einer Reihe parallel zur Grundgrenze zu pflanzen und zu erhalten. Bestehende Bäume können ergänzend erhalten bleiben, da die Festlegung im Bebauungsplan nur eine ungefähre Lage vorgibt und somit darauf reagiert werden kann.

Ad 8. Auch Informationsträger für Tiefgaragenzufahrten haben dem Gestaltungswillen einer beabsichtigten „innerstädtischen Situation“ im Sinne des Rahmenplanes und des Bebauungsplanes zu entsprechen. Die Beschreibung der Leuchtpylonen lässt den Schluss zu, dass diese aus fachlicher Sicht nicht den städtebaulichen Intentionen entsprechen. Von einem Widerspruch dieser Leucht-Pylonen zu dem §10Abs.1. ist auszugehen.

Aus den genannten Gründen kann dafür keine Ausnahmeregelung Berücksichtigung im Verordnungstext finden.

Ad 9. Im südlichen Bereich des Bauplatzes 2 zwischen Holzhalle und ÖV- Achse können aus städtebaulicher Sicht keine weiteren PKW-Oberflächenstellplätze, weder für Carsharing und E-Mobility, noch für zukünftige Erweiterungen auf privatem Grund vorgesehen werden.

Begründung: Wie in mehreren Besprechungen mit dem Bauwerber bzw.

Bauwerbervertreter bereits dargelegt, kann auch nach vertiefter fachlicher Prüfung aus Gründen des Straßen- und Ortsbildes das bereits extrem minimierte Karree der Grünfläche im Vorfeld zur Holzhalle und umgeben von den 16- und 19- geschossigen Gebäuden nicht zu einer zum überwiegenden Teil befestigten PKW-Abstell- und Manipulationsfläche werden. Zudem handelt es sich um einen Kreuzungsbereich, der nicht als in den privaten Bereich hinein erweiterter PKW- Stellplatz in Erscheinung treten bzw. „auslaufen“ soll. Der stadtplanerische Gedanke für diese wichtige Torsituation beabsichtigt an dieser Stelle eine sensible Freiraumgestaltung einer städtischen Grünfläche durch FachplanerInnen. Das Ziel ist eine begrünte Ecksituation, die als mehrseitig nutzbarer, begrünt gestalteter Raum frei von PKWs den Bereich für FußgängerInnen, die BewohnerInnen der anschließenden Häuser und die NutzerInnen des zweiseitig anschließenden öffentlichen Gutes fassen soll.

Dies auch unter dem Aspekt, dass bereits östlich des 19-geschossigen Objektes und südlich der denkmalgeschützten Tennenmälzerei die Möglichkeit für freie PKW-Stellplätze auf einer großen Fläche (ca. 50m Länge - ca.17m Tiefe) gegeben ist, auf der die Carsharingplätze untergebracht werden könnten.

Einwendung 6 –OZ 08:

1.) *Inhaltliche Hinterfragung des UVP-Feststellungsbescheides – Zitate des Umweltberichtes zum STEK-4.0-Reininghaus.*

2.) *Die Bahnunterführung zwischen Josef-Huber-Gasse und Reininghausgelände für den KFZ Verkehr wurde bisher in keiner Weise berücksichtigt –eine deutlich größere Belastung als bisher angenommen sei zu erwarten.*

Mit Umsetzung der jetzigen Konzeption für den Bereich Reininghaus sei nur mit Berücksichtigung der künftig erforderlichen zusätzlichen Verkehrsmaßnahmen ein Verkehrskollaps vermeidbar – mit oder ohne amtliche UVP-

3.) *Fehlende Berücksichtigung des Gebäude-Altbestandes im BBPlan – auch nicht denkmalgeschützte Objekte wie z.B. das Gasthaus, Gebäude an der künftigen Esplanade sollten im BBPlan berücksichtigt werden.*

4.) *Der verstärkte Schutz für den sehenswerten Baumbestand erfolgte – trotzdem sollte eine Erklärung zum Naturdenkmal erfolgen*

Die eingebrachten Einwendungen konnten bei der Beschlussfassung des 14.13.0 Bebauungsplanes „Reininghausstraße – Alte Poststraße – Alt Reininghaus“ - bis auf die Weiterleitung der Anregung der Unterschutzstellung der Platane (Naturdenkmal) an die zuständige Stelle - nicht berücksichtigt werden.

Einwendungsbehandlung:

Ad 1. Zur Frage einer UVP:

Die Stadt Graz bekennt sich zur Entwicklung eines nachhaltigen, hinsichtlich seiner Umweltauswirkungen beispielgebenden Stadtteils Reininghaus. Die Städtebau – UVP ist ein Verwaltungsverfahren beruhend auf dem UVP Gesetz. Für die im StROG 2010 geregelten Materien sind unabhängig davon eigene Umweltprüfungsverfahren durchzuführen.

Das verordnete 4.0 Stadtentwicklungskonzept ist von der Stmk. Landesregierung genehmigt.

Zur Klärung der Frage, ob für den neuen Stadtteil Reininghaus eine eigene städtebauliche UVP erforderlich ist, wurde ein Feststellungsverfahren durchgeführt. Der nunmehr vorliegende Feststellungsbescheid zur Umweltverträglichkeitsprüfung ist seit 22.05.2015 rechtskräftig. Der rechtskräftige Feststellungsbescheid der Abt.13 der Stmk. Landesregierung (GZ: ABT13-11-10-342/22014-30) kann nicht im Rahmen einer Einwendung im Bebauungsplanverfahren hinterfragt werden.

Ad 2. Ganz Reininghaus liegt ein innovatives Mobilitätskonzept zugrunde und die einzelnen Maßnahmen für das Bebauungsplangebiet 14.13.0 finden sich in der Verordnung, der zeichnerischen Darstellung und dem Erläuterungsbericht wieder.

Der Bebauungsplan wird durch vielfältige verkehrliche Maßnahmen begleitet. Es wurden bereits zahlreiche Verkehrsuntersuchungen für Graz Reininghaus erstellt (Verkehrskonzept Rahmenplan Graz Reininghaus, Verkehrsmodellrechnung Graz Reininghaus 2013,...) in denen unter anderem die Auswirkungen einer Unterführung der Marienhütte (sogenannte Unterführung Josef-Huber-Gasse) untersucht wurden. Unter Voraussetzung eines niedrigen MIV-Lenker-Anteils der neuen Nutzungen von 25% wird nur mit einem Ausbau der Unterführung Josef-Huber-Gasse sowie in der Wetzelsdorfer-Straße der KFZ-Verkehr bei Vollausbau von Graz Reininghaus als bewältigbar eingeschätzt.

Es liegt bereits eine Variantenuntersuchung für die Errichtung der Unterführung der Josef-Huber-Gasse vor aus denen die zukünftigen Verkehrsstromänderungen hervorgehen.

Ad 3. Der Bebauungsplan legt das Ausmaß der möglichen, neuen Bebauung für den Gültigkeitsbereich fest und macht die bescheidmäßig denkmalgeschützten Objekte ersichtlich. Die Erhaltung weiterer Bestandsgebäude wie z.B. das Gasthaus, einzelne Gebäude an der künftigen Esplanade sowie die Holzhalle ist nicht nur möglich, sondern nach heutigem Stand auch seitens der Eigentümer teilweise beabsichtigt. Die Erhaltung des Gasthauses ist insofern gesichert, als ein anderer Neubau als der Wiederaufbau [siehe §10(5) der VO zum Bebauungsplan und die verordneten Baugrenzenlinien] nicht möglich wäre.

Der Umriss des Gasthauses wurde in der Plandarstellung eingetragen und die Fläche weiß belassen.

Das Instrument des Bebauungsplanes ermöglicht eine Unterschutzstellung einzelner Gebäude nicht. Zuständig dafür ist das Bundesdenkmalamt.

Um überprüfen zu lassen, ob die Holzhalle einen so baukulturell bemerkenswerten Bestand darstellt, dass eine Unterschutzstellung nach dem Denkmalschutzgesetz gerechtfertigt ist, werden die diesbezüglichen Inhalte Ihrer Einwendung dem dafür zuständigen Bundesdenkmalamt mit dem Ersuchen um Prüfung weitergeleitet.

Zusätzlich wird der Erläuterungsbericht folgend ergänzt:

„Die Erhaltung der Holzhalle - zumindest in ihrer Grundstruktur (Holzkonstruktion) - wäre aus städtebaulicher Sicht von großer Bedeutung. Lt. Rechtsauskunft kann aufgrund der Zuständigkeiten dies jedoch nicht im Bebauungsplan verordnet werden. Wesentlich ist der Erhalt vor allem wegen dem Ergebnis des Wettbewerb-Verfahrens des südlich angrenzenden Parkquartiers: In diesem Verfahren wurde von der Jury der Siegerentwurf u.a. wegen der Fortsetzung des Erhalts der grundstücksübergreifenden Holzhalle als eines der Qualitätskriterien des Entwurfes bewertet.“

Ad 4. Wie von Ihnen festgestellt, wurden alle dem Bebauungsplanverfahren zur Verfügung stehenden Instrumentarien angewendet, um den verstärkten Schutz für den sehenswerten Baumbestand maximal möglich zu sichern.

Ihre Anregung, trotzdem für die bemerkenswerte Platane eine „Erklärung zum Naturdenkmal“ zu erreichen, wird den dafür zuständigen Stellen weitergeleitet werden.

Einwendung 7 –OZ 09

1. Vorplanungen seien unvollständig angeführt.

1.1. Dramatische Dichteüberschreitung.

1.2, 1.3, 4. 7 u 9: Verschwinden der Bestandsgebäude, Kritik an den Baumassen- und Freiflächenfestlegungen, andere Lösungsvorschläge, rechtswidriges Fehlen eines „räumlichen Entwicklungsleitbildes“.

2. Ein nicht offener „Wettbewerb“ für 50.000m² erinnere an Nordkorea...es wird der Stadt u.a. der Begriff der „offenen Korruption“ vorgeworfen.

3 u 5: Es werden mehrere Paragraphen angeführt und unterstellt, dass verschiedene Verfahrensschritte vor Bebauungsplanaufgabe fehlen würden und (Zitat): „... wegen bisheriger Unterlassung...gleichzeitig die Aufsichtsbehörde des Landes und das Landesverwaltungsgericht von diesem andauernden Behördenversagen darüber in Kenntnis gesetzt“ werde.

6. Umweltverträglichkeitsprüfung sei unrichtig entschieden – Daten seien seitens der Stadtbaudirektion vorenthalten worden.

8. Das Konzept der Sammelgarage werde konterkariert, die Sammelgarage Linse könne auch für das Quartier 4a gelten.

Die eingebrachten Einwendungen konnten bei der Beschlussfassung des 14.13.0 Bebauungsplanes „Reininghausstraße – Alte Poststraße – Alt Reininghaus“ teilweise berücksichtigt werden.

Einwendungsbehandlung:

Ad 1. Es besteht kein Rechtsanspruch auf ein bestimmtes Ausmaß einer Aufzählung von Vorplanungen im Erläuterungsbericht eines Bebauungsplanes.

Ad.1.1 Die Gesamtbruttogeschossfläche entspricht in etwa dem Ausmaß der möglichen Bruttogeschossfläche bezogen auf die gesamte Baulandfläche gem. 3.20. FLÄWI-Änderung. Diese Gesamtbruttogeschossfläche wurde auf die 3 Bauplätze unterschiedlich verteilt.

Ad 1.3, 4, 7 u 9:

Dem Bebauungsplan liegt das Wettbewerbsergebnis zugrunde. Der Bebauungsplan legt das Ausmaß der möglichen, neuen Bebauung für den Gültigkeitsbereich fest und macht die bescheidmäßig denkmalgeschützten Objekte ersichtlich. Die Erhaltung weiterer Bestandsgebäude ist nicht nur möglich, sondern nach heutigem Stand auch seitens der Eigentümer beabsichtigt.

Die Erhaltung des Gasthauses ist insofern gesichert, als ein anderer Neubau als der Wiederaufbau [siehe §10(5) der VO zum Bebauungsplan und die verordneten Baugrenzenlinien] nicht möglich wäre.

Der Umriss des Gasthauses wurde in der Plandarstellung eingetragen und die Fläche weiß belassen.

Das Instrument des Bebauungsplanes ermöglicht eine Unterschutzstellung einzelner Gebäude nicht. Zuständig dafür ist das Bundesdenkmalamt.

Um überprüfen zu lassen, ob die Holzhalle einen so baukulturell bemerkenswerten Bestand darstellt, dass eine Unterschutzstellung nach dem Denkmalschutzgesetz gerechtfertigt ist, werden die diesbezüglichen Inhalte Ihrer Einwendung dem dafür zuständigen Bundesdenkmalamt mit dem Ersuchen um Prüfung weitergeleitet.

Zusätzlich wird der Erläuterungsbericht folgend ergänzt:

„Die Erhaltung der Holzhalle - zumindest in Ihrer Grundstruktur (Holzkonstruktion) - wäre aus städtebaulicher Sicht von großer Bedeutung. Lt. Rechtsauskunft kann aufgrund der Zuständigkeiten dies jedoch nicht im Bebauungsplan verordnet werden. Wesentlich ist der Erhalt vor allem wegen dem Ergebnis des Wettbewerb-Verfahrens des südlich angrenzenden Parkquartiers: In diesem Verfahren wurde von der Jury der Siegerentwurf u.a. wegen der Fortsetzung des Erhalts der Grundstücksübergreifenden Holzhalle als eines der Qualitätskriterien des Entwurfes bewertet.“

Ad 2. Ihr Vorhalt der „**offene Korruption**“ ist keine sachliche Einwendung. Die Klärung ist Aufgabe der Staatsanwaltschaft.

Ad 3. u. 5. sowie tw. 7.: Das Bebauungsplanverfahren bzw. die Inhalte werden auf Grundlage der gültigen Rechtslage abgehalten. Zum angeblichen „rechtswidrigen Fehlen“ eines „räumlichen Entwicklungsleitbildes“ wird ausgeführt, dass dieses als Soll-Bestimmung vor Erstellung des Stadtentwicklungskonzeptes erstellt werden kann. Nachdem das Stadtentwicklungskonzept von der Stmk Landesregierung genehmigt ist, kann keine Rechtswidrigkeit erkannt werden.

Ad 6. Es ist bescheidmäßig keine „Städtebauliche Umweltverträglichkeitsprüfung“ erforderlich.

Der Feststellungsbescheid zur Umweltverträglichkeitsprüfung der Abt.13 der Stmk. Landesregierung (GZ: ABT13-11-10-342/22014-30) ist seit 22.05.2015 rechtskräftig und kann nicht im Rahmen einer Einwendung im Bebauungsplanverfahren hinterfragt werden.

Verkehrsdaten, Aufmaßeergebnisse von Kellern etc. scheinen nicht der Grund der Erforderlichkeit einer städtebaulichen UVP sein zu können.

Ad 8. Das Sammelgaragenprinzip wurde für den Gültigkeitsbereich des 14.13.0 BPL berücksichtigt (Je Baufeld – das entspricht einem Quartier lt. Rahmenplan) ist eine Tiefgarage mit einer eigenen Zu- und Ausfahrt möglich. Festlegungen im Rahmen dieses Bebauungsplanes über den Gültigkeitsbereich hinaus sind rechtlich nicht möglich.

Ergänzung - Allgemeine Feststellung:

Auf Einwendungen die Bereiche außerhalb des Gültigkeitsbereiches betreffend kann beim 14.13.0 Bpl. nicht eingegangen werden.

Ihrem Schluss, dass eine Neubearbeitung des Bebauungsplanentwurfes erforderlich sei, kann aus den oben ergangenen Begründungen nicht entsprochen werden.

Einwendung 8 –OZ 10:

1.) *Die Aufschließungsbedingungen seien ein Kompromiss. Die Rücknahme der Abteilung 16 auf spätere Verkehrsuntersuchungen konnte nur aus dem Grund erfolgen, als gemeinsam festgelegt wurde, dass für jede einzelne Bebauung die genannten Nachweise (siehe Beilage) vorgelegt werden.*

Der nunmehrige Bebauungsplan würde diesen Vorgaben nicht entsprechen.

2.) *Folgende unklare Punkte:*

-a Es ginge nicht hervor, ob neben der einen im Rahmenplan festgelegten Erschließung über die Alte Poststraße noch eine weitere unmittelbare Anbindung an die Landesstraße vorgesehen ist.

-b Zur Anbindung der Tiefgarage zur Alten Poststraße fehlen nähere Daten hinsichtlich deren Ausgestaltung

-c Die Erschließung von der Reininghausstraße erscheint relativ nahe zur Kreuzung Reininghausstraße/alte Poststraße sodass negative Auswirkungen auf das Landesstraßennetz vorab nicht auszuschließen sind.

-d Aus den Unterlagen sei nicht klar erkennbar, ob durch zulässige Über- und Unterbauungen der Verkehrsfläche der Nebenfahrbahn...negative Auswirkungen auf den Bestand der Straße ausgeschlossen werden können.

-e Baumpflanzungen entlang der Landesstraße dürfen nur im Einvernehmen mit der Abt 16 vorgenommen werden. Den Unterlagen sei nicht zu entnehmen, dass diese Festlegungen mit der Abt. 16 abgestimmt wurden.

-f Der Plan sei bezüglich der Darstellung der Nebenfahrbahn unklar.

3.) *Aus der Sicht der Abteilung 16 sind die Voraussetzungen für die Aufhebung des Aufschließungsgebietes nicht gegeben. Die notwendigen Nachweise und Ergänzungen müssen umgehend vorgelegt werden.*

4.) *Des Weiteren sei vor Beschluss des Bebauungsplanes ein Vertrag mit dem Land Steiermark über die durchzuführenden Anpassungsmaßnahmen am Landesstraßennetz abzuschließen, wobei die Kosten durch den Betreiber zu tragen sind.*

Die eingebrachten Einwendungen konnten bei der Beschlussfassung des 14.13.0 Bebauungsplanes „Reininghausstraße – Alte Poststraße – Alt Reininghaus“ nicht berücksichtigt werden.

Einwendungsbehandlung:

Ad 1. Eine der Aufschließungserfordernisse ist die Erstellung eines Bebauungsplanes. Unabhängig von der Erstellung und der möglichen Beschlussfassung des Bebauungsplanes sind vor Aufhebung des Aufschließungsgebietes alle Aufschließungserfordernisse zu erfüllen.

Ad 2. a,b,c,d,e und f Die Alte-Poststraßen-Planung, Baumpflanzungen, Nebenfahrbahn etc. wurden im Vorfeld in zahlreichen Besprechungen mit Vertretern der Stmk. LReg. Abt. 16 sowie der Baubezirksleitung steirischer Zentralraum abgestimmt.

Die Leistungsfähigkeit für den Knotenpunkt der Erschließungsstraße für Q4a in der Erschließungsstraße von der Reininghausstraße aus (Erschließung zur Sammelgarage Q4a), wurde bereits im Zuge des Leistungsfähigkeitgutachtens für den Bebauungsplan 14.11.0 Alte Poststraße- Reininghausstraße untersucht und übermittelt.

Eine weitere Untersuchung zu Auswirkungen dieses neuen Knotens auf die Landesstraße Alte-Poststraße liegt mit der Verkehrsmodellberechnung Graz Reininghaus 2013 vom Büro Zis+P vor. Dazu fanden auch Abstimmungsgespräche mit Vertretern der FA 16 statt (z.B. am 31.01.2014).

Ad 3. Das Aufschließungsgebiet kann aufgehoben werden, sobald alle Aufschließungserfordernisse erfüllt sind.

Ad 4. Verträge mit dem Land über „*durchzuführende Anpassungsmaßnahmen am Straßennetz*“ sind nicht Voraussetzung der Beschlussfassung des Bebauungsplanes. Es wird dennoch in einem 1. Schritt eine Grundsatzvereinbarung zum Ausbau des Landesstraßennetzes mit dem Land Steiermark geschlossen, die in weiterer Folge in detaillierte Verwaltungsübereinkommen für die einzelnen Ausbauabschnitte münden

Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 14.13.0 Bebauungsplan „REININGHAUSSTRASSE – ALTE POSTSTRASSE – ALT REININGHAUS“ in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG:

§ 3 BEBAUUNGSDICHTE, BEBAUUNGSGRAD

- (1) Für die Bauplätze werden folgende Bebauungsdichten festgesetzt (mindestens/ maximal):
- Bauplatz 1 (ca.22552m² netto): 1,0 bis 2,90
 - Bauplatz 2 (ca.13577m² netto): 1,0 bis 2,39
 - Bauplatz 3 (ca. 4533m² netto): 1,0 bis 1,81

Die Berechnung der Werte wurde gemäß der Einwendung 5-OZ 07, Pkt 1 nach aktuellem Wissensstand überprüft und bauplatzbezogen entsprechend rückgerechnet.

§ 4 BAUGRENZLINIEN

Der §4 wurde im Abs. 2 folgend ergänzt:

„Bei der hellblauen Baugrenzlinie ist eine Überschreitung gem. §12. Stmk BG bis zum 5.Geschoss unzulässig“

§ 8 ABSTELLPLÄTZE

Die Bezugsfläche für die Anzahl der Fahrradabstellplätze wurde im Absatz 8 präzisiert:

„(8) Für Wohnnutzung ist je 30m² Wohnnutzfläche ein Fahrradabstellplatz zu errichten. Für alle anderen oberirdischen Nutzungen ist je 50m² Nutzfläche ein Fahrradabstellplatz zu errichten.“

§ 9 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

Im Absatz 2 wurde das Wort „öffentlich“ gestrichen,

„(2). Nicht bebaute Flächen sind in Abstimmung mit der Gestaltung der ÖV-Trasse als ~~öffentlich~~ nutzbare Platzflächen mit Grünelementen zu gestalten.“

§10 Sonstiges

Der § 10 wurde um den Abs. 6 ergänzt:

(6) „Die jeweiligen Eigentümer haben bei der Planung und Errichtung von Gebäuden die geplante Leitungsführung der Versorgungseinrichtungen zu berücksichtigen und sich mit den Leitungsträgern abzustimmen.“

PLANWERK:

- Bei der Nebenfahrbahn wurde statt „G“ ein „V“ für Verkehrsfläche eingetragen.
- Bauplatzgrenze zwischen Bauplatz 2 und 3 wurde besser lesbarer dargestellt.
- Die Umrisse des „Bräustüberl“ wurden wiedergegeben, die Fläche wurde weiß statt grün dargestellt und die Buchstaben „BB“ eingetragen.
- Die Umrisse der Holzhalle wurden dargestellt und die Buchstaben „HH“ eingetragen.
- Zur Platane wurde „BNr21“ dazugeschrieben.
- Die roten und blauen Baugrenzlinien und die entsprechende Kotierung beim bestehenden, zu erhaltenden Baum auf Bpl. 2 wurden geringfügig geändert um die Baumkrone noch besser zu schützen.
- Die Legende wurde ergänzt:
 - Über-bzw.- Unterbauung der Verkehrsfläche statt „öffentl. Gut“
 - BNr21....zu erhaltender Baum Nr. 21
Ersichtlichmachung
 - BB..... Bestandsbau Bräustüberl
 - HH....bestehende Holzhalle

Bezüglich der Rückwirkung der Änderungen auf die Eigentümer vom gesamten Gültigkeitsbereich -durch §10(6) [Beachtung der Leitungsführung] wurden diese kurzfristig über Mail angehört und haben keinen Einwand geäußert.

Weitere Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte.

Inhalt

Der Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungswortlaut und der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung sowie einem Erläuterungsbericht.

Er entspricht den inhaltlichen Anforderungen gemäß Steiermärkisches Raumordnungsgesetz und ist widerspruchsfrei zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept, zum 3.20 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz – 20. Änderung 2012 und zum 4.0 Flächenwidmungsplan – Entwurf.

Hinsichtlich weiterer Informationen wird auf den beiliegenden Erläuterungsbericht verwiesen.

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

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

Die Zuständigkeit des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz gründet sich auf den § 63 Abs 1 und 3 StROG 2010.

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung

stellt daher gemäß § 63 Abs. 2 Stmk. ROG 2010

den

Antrag,

der Gemeinderat wolle beschließen:

1. den 14.13.0 Bebauungsplanes „Reininghausstraße – Alte Poststraße – Alt Reininghaus“ bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht sowie
2. die Einwendungserledigungen.

Die Bearbeiterin:

DIⁱⁿ Suzanne Artés
(elektronisch unterfertigt)

Der Baudirektor:

DI Mag. Bertram Werle
(elektronisch unterfertigt)

Der Abteilungsvorstand:

DI Bernhard Inninger
(elektronisch unterfertigt)

Der Bürgermeister als
Stadtsenatsreferent:

Mag. Siegfried Nagl

Vorberaten und einstimmig/mehrheitlich/mit.....Stimmen abgelehnt/unterbrochen in der Sitzung
des

Ausschusses für Stadt- und Grünraumplanung

Stadtsenates am.....

Die Schriftführerin

Der Vorsitzende:

Der Antrag wurde in der heutigen

öffentlichen

nicht öffentlichen
Gemeinderatssitzung

bei Anwesenheit von GemeinderätInnen

einstimmig mehrheitlich (mit Stimmen /..... Gegenstimmen) angenommen.

Beschlussdetails siehe Beiblatt

Graz, am

Der/die Schriftführerin:

	Signiert von	Artes Suzanne
	Zertifikat	CN=Artes Suzanne,O=Magistrat Graz,L=Graz,ST=Styria,C=AT
	Datum/Zeit	2015-07-06T17:27:22+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: http://egov2.graz.gv.at/pdf-as verifiziert werden.

	Signiert von	Inninger Bernhard
	Zertifikat	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz,L=Graz,ST=Styria, C=AT
	Datum/Zeit	2015-07-07T08:39:25+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: http://egov2.graz.gv.at/pdf-as verifiziert werden.

	Signiert von	Werle Bertram
	Zertifikat	CN=Werle Bertram,O=Magistrat Graz,L=Graz,ST=Styria,C=AT
	Datum/Zeit	2015-07-08T08:15:39+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: http://egov2.graz.gv.at/pdf-as verifiziert werden.

GZ: A14_047986_2014

14.13.0 Bebauungsplan
„REININGHAUSSTRASSE – ALTE POSTSTRASSE – ALT REININGHAUS“
XIV. Bez., KG Baierdorf

Bearbeiter: DIⁱⁿ Suzanne Artés
Mag. Oliver Konrad

Beschluss

Graz, 09.07.2015

ERLÄUTERUNGSBERICHT

Ausgangslage

Die Eigentümer der Liegenschaften 331/2; 331/1 (Erber Projektmanagement GmbH, FN 272911s Friedrichgasse 29, 8010 Graz und 331/4 (Objekt delta SGF Vermögensverwaltungs GmbH & Co KG, FN 382561s, Schloßweg 2, 8792 St. Peter-Freienstein) KG Baierdorf haben um die Erstellung eines Bebauungsplanes ersucht.

Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von ca. 50.757m² brutto auf.

Gemäß 3.20 Flächenwidmungsplan- 20.Änderung 2013 der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als „Kerngebiet – Aufschließungsgebiet“, westlich der ÖV-Achse „ausgenommen Einkaufszentren“, mit einer Bebauungsdichte von 0,5-2,5 ausgewiesen.

Gründe für die Ausweisung als Aufschließungsgebiet (gemäß Anhang 1 zu §3 Abs 2 der Verordnung zum 3.0 Flächenwidmungsplan u. ergänzende Festlegungen von Aufschließungserfordernissen):

- 1.) 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 angestrebten Modal Splits und in Abstimmung auf die etappenweise Siedlungsentwicklung
- 2.) Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)
- 3.) Berücksichtigung der Brunnenschutzgebiete
- 4.) Bebauungsplanpflicht gemäß § 29 Abs 3 Z3StROG 2010
- 5.) Maßnahmen zur Förderung der Sanften Mobilität im Sinne des Rahmenplanes Graz- Reininghaus (ÖV, Radwege, Parkierung usw.)
- 6.) Öffentlich nutzbare Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr
- 7.) Platzgestaltung gem. Rahmenplan Reininghaus im Ausmaß von rund 20% der Baulandfläche

Gemäß Deckplan 1 (Baulandzonierung) zum 3.20 Flächenwidmungsplan-20.Änderung 2013 ist zur Aufhebung des Aufschließungsgebietes die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – Auflage (GR-Beschluss vom 23.04.2015) liegt die Gst.Nr: 331/2 im vollwertigen Bauland „Kerngebiet“ und die Gst.Nr: 331/1 sowie 331/4 im vollwertigen Bauland „Kerngebiet – ausgenommen Einkaufszentrum “ - jeweils mit einer Bebauungsdichte von 0,8 -2,5.

Die Aufschließungserfordernisse haben sich gegenüber dem 3.20 Flächenwidmungsplan-20.Änderung 2013 nicht verändert.

Zielsetzungen gemäß dem Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes für den gegenständlichen Bereich:

Gemäß dem Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes liegt das Planungsareal im Bereich „Bezirk-/Stadtteilzentrum“.

Die, der Kernstadtfunktion entsprechenden Flächen für eine dynamische Entwicklung der Wirtschaft sollen auf die Bereiche gelenkt werden, die auf Grund vorhandener Baulandpotentiale bzw. struktureller Veränderungen des Bestandes Entwicklungsschwerpunkte darstellen.

Wesentliches öffentliches Interesse im Bereich des Stadtteiles Reininghaus ist die nachhaltige Flächensicherung für die künftige Frei- und Grünraumausstattung sowie für die künftige Verkehrsinfrastruktur und den öffentlichen Raum (siehe rechtswirksame 3.20 Flächenwidmungsplan 2002 - 20. Änderung 2013)

Vor Erstellung des Entwurfes der Bebauungsplan-Auflage liegen folgende Vorplanungen vor:

- 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“)

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

1. Verfahren

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 25.03.2015 über die beabsichtigte Auflage des 14.13.0 Bebauungsplan „**Reininghausstraße – Alte Poststraße – Alt Reininghaus**“ Entwurfes informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 08.04.2015.

AUFLAGE

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der 14.13 Bebauungsplan über 8 Wochen, in der Zeit vom Donnerstag, 09.04.2015 bis Freitag, 05.06.2015 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß §40 Abs 6 Z1 StROG 2010).

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 05.05.2015 durchgeführt.

Während der Auflage vom 09.04.2015 bis 05.06.2015 langten 7 Einwendungen ein. Ein wenig später langte die 8.Einwendung im Stadtplanungsamt ein.

Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 14.13.0 Bebauungsplan „REININGHAUSSTRASSE – ALTE POSTSTRASSE – ALT REININGHAUS“ in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG:

„§ 3 BEBAUUNGSDICHTE, BEBAUUNGSGRAD

(1) Für die Bauplätze werden folgende Bebauungsdichten festgesetzt (mindestens/maximal):

Bauplatz 1 (ca.22552m ² netto):	1,0 bis 2,90
Bauplatz 2 (ca.13577m ² netto):	1,0 bis 2,39
Bauplatz 3 (ca. 4533m ² netto):	1,0 bis 1,81“

Die Berechnung der Werte wurde gemäß der Einwendung 5-OZ 07, Pkt 1 nach aktuellem Wissensstand überprüft und bauplatzbezogen entsprechend rückgerechnet.

§ 4 BAUGRENZLINIEN

Der §4 wurde im Abs. 2 folgend ergänzt:

„Bei der hellblauen Baugrenzlinie ist eine Überschreitung gem. §12. Stmk BG bis zum 4. Geschoss unzulässig“

§ 8 ABSTELLPLÄTZE

Die Bezugsfläche für die Anzahl der Fahrradabstellplätze wurde im Absatz 8 präzisiert:

„(8) Für Wohnnutzung ist je 30m² Wohnnutzfläche ein Fahrradabstellplatz zu errichten. Für alle anderen oberirdischen Nutzungen ist je 50m² Nutzfläche ein Fahrradabstellplatz zu errichten.“

§ 9 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

Im Absatz 2 wurde das Wort „öffentlich“ gestrichen,

(2). Nicht bebaute Flächen sind in Abstimmung mit der Gestaltung der ÖV-Trasse als ~~öffentlich~~ nutzbare Platzflächen mit Grünelementen zu gestalten.

§10 Sonstiges

Der § 10 wurde um den Abs. 6 ergänzt:

(6) „Die jeweiligen Eigentümer haben bei der Planung und Errichtung von Gebäuden die geplante Leitungsführung der Versorgungseinrichtungen zu berücksichtigen und sich mit den Leitungsträgern abzustimmen.“

PLANWERK:

- Bei der Nebenfahrbahn wurde statt „G“ ein „V“ für Verkehrsfläche eingetragen.
- Bauplatzgrenze zwischen Bauplatz 2 und 3 wurde besser lesbarer dargestellt.
- Die Umrisse des „Bräustüberl“ wurden wiedergegeben, die Fläche wurde weiß statt grün dargestellt und die Buchstaben „BB“ eingetragen.
- Die Umrisse der Holzhalle wurden dargestellt und die Buchstaben „HH“ eingetragen.
- Zur Platane wurde „BNr21“ dazugeschrieben.

- Die roten und blauen Baugrenzlinien und die entsprechende Kotierung beim bestehenden, zu erhaltenden Baum auf Bpl. 2 wurden geringfügig geändert um die Baumkrone noch besser zu schützen.
- Die Legende wurde ergänzt:
 - Über-bzw.- Unterbauung der Verkehrsfläche statt „öffentl. Gut“
 - BNr21....zu erhaltender Baum Nr. 21
Ersichtlichmachung
 - BB..... Bestandsbau Bräustüberl
 - HH....bestehende Holzhalle

Bezüglich der Rückwirkung der Änderungen auf die Eigentümer vom gesamten Gültigkeitsbereich - §10(6) [Beachtung der Leitungsführung] wurden diese kurzfristig über Mail angehört und haben keinen Einwand geäußert.

Weitere Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte.

3. Das Planungsgebiet

Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 50.757m² brutto auf (digital ermittelt). Die Übernahme vom öffentlichen Gut der ÖV-Achse in das Eigentum der Stadt Graz ist gem. Gemeinderatsbeschluss 10/2014 erfolgt. Bezüglich der Verkehrsflächen an der Reininghausstraße, der Alten Poststraße und des zukünftigen öffentlichen Gutes westlich der Bauplätze 2 und 3 erfolgt die Regelung der Eigentumsverhältnisse durch einen parallel in Bearbeitung befindlichen Vertrag (A 8/4-Abt. f. Immobilien). Spätestens vor Beschluss des Bebauungsplanes ist eine zwischen den Vertragspartnern rechtlich gesicherte vollinhaltliche Zustimmung zu diesem Vertrag erforderlich.

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen
 - 4.0 Stadtentwicklungskonzept (seit 30.05.2013 rechtswirksam):

Die Grundstücke liegen gemäß der räumlich-funktionellen Gliederung des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes von Graz im Bereich von zwei Funktionen „Industrie, Gewerbe überlagert mit Zentrum“. Dies deckt einerseits die vergangene Nutzung ab und verweist auf das zukünftige Spektrum.

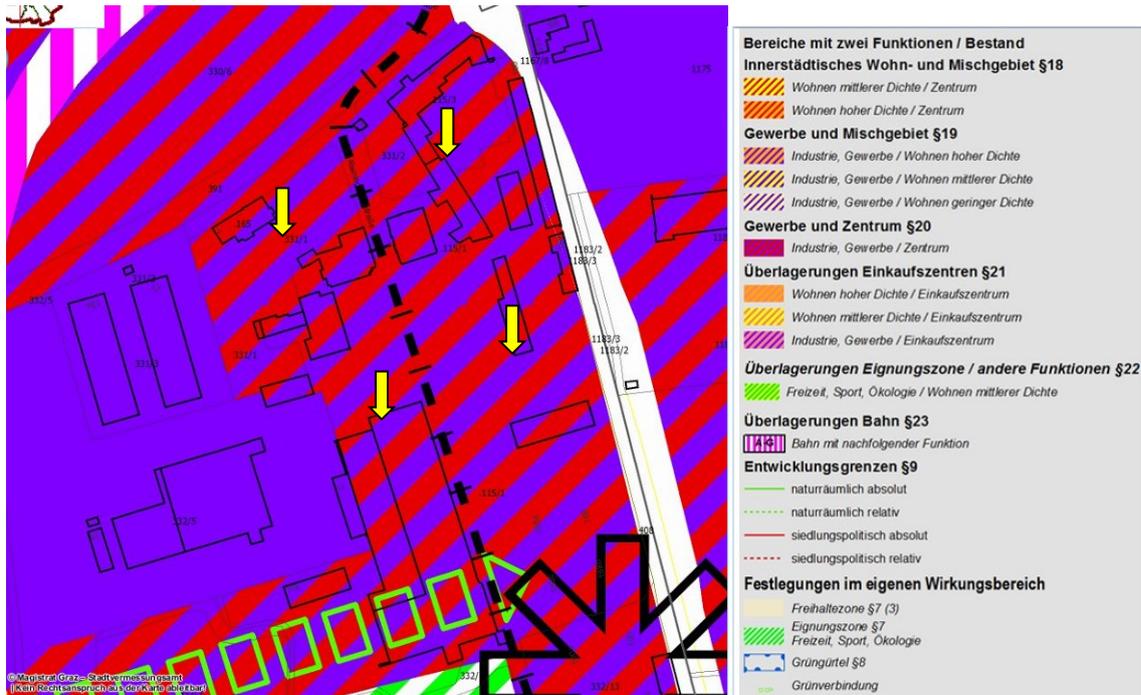
Zitate aus dem 4.0 Stadtentwicklungskonzept:

§ 10 ZENTRUM: Stadtzentrum

- (1) Stärkung der Funktion des Stadtzentrums und seiner urbanen Mischung aus Verwaltung, Kultur, Tourismus, Einzelhandel, Freizeitgestaltung und Unterhaltung sowie Wohnen.
- (2) Sicherung der Wohnfunktion und Erhaltung bzw. Verbesserung eines entsprechenden Wohnumfeldes.
- (3) Erhaltung und Gestaltung der Straßen- und Platzräume sowie der Struktur und Dimension der historischen Bebauung.
- (4) Sicherung eines engmaschigen Geh- und Radwegenetzes.
- (5) Sicherung der Qualität von Innenhöfen.

§ 11 ZENTRUM: Bezirks- und Stadtteilzentrum

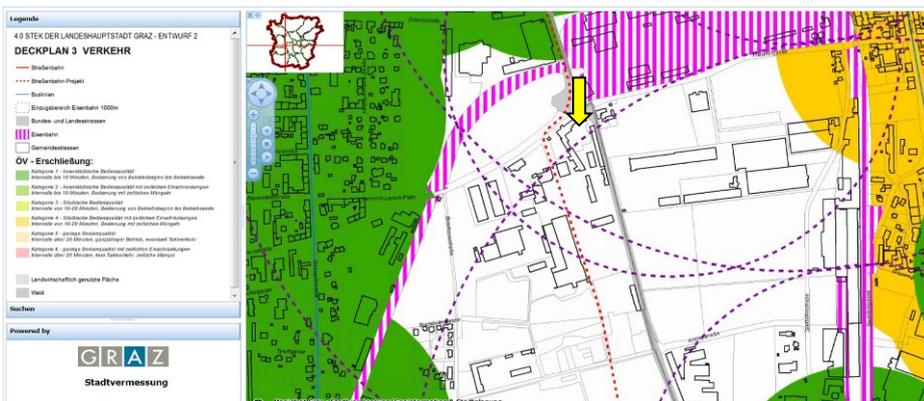
- (1) Versorgung der Wohngebiete durch Stärkung und bedarfsgerechte Ausstattung der Bezirks- und Stadtteilzentren mit den erforderlichen infrastrukturellen Einrichtungen.
- (2) Aufwertung der Bezirkszentren durch Gestaltung des öffentlichen Raumes, Erhaltung bzw. Verbesserung der Durchgrünung und Durchwegung.



Auszug aus dem 4.0 Stadtentwicklungskonzept. Die gelben Pfeile bezeichnen das Areal.

Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept:

- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1):
Lage innerhalb der Kernstadt
- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):
Brunnenschutzgebiet 1
- Verkehr (Deckplan 3):
Derzeit innerhalb der 1000m Luftlinie Einzugsbereich der Eisenbahn gelegen. Die Planung eines Straßenbahnprojektes ist in Ausarbeitung. Eine provisorische Buslinienführung könnte zwischenzeitlich die ÖV- Versorgung gewährleisten. Spätestens zeitgleich mit der Baubewilligung werden die Grundstücke eine Versorgung mit öffentlichen Verkehr erhalten (Aufschließungserfordernis lt. 3.20 Flächenwidmungsplan, siehe unten)



Auszug aus dem Deckplan 3 zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept. Die violett strichlierten Linien stellen die Luftliniendistanz zu den Bahnhaltstellen dar. Die rot punktierte, ca. Nord-Süd gerichtete Eintragung zeigt die geplante Lage der Straßenbahnlinienführung. Der gelbe Pfeil zeigt auf das nördlichste Eck der Liegenschaften.

- Verkehrslärmkataster (Deckplan 4):
 - Reininghausstraße: 70 – 75 $L_{A,eq}$ in dB (Nacht),
 - Nördlicher Abschnitt Alte Poststraße 65 – 70 $L_{A,eq}$ in dB (Nacht),
 - Südlicher Abschnitt Alte Poststraße 70 – 75 $L_{A,eq}$ in dB (Nacht)

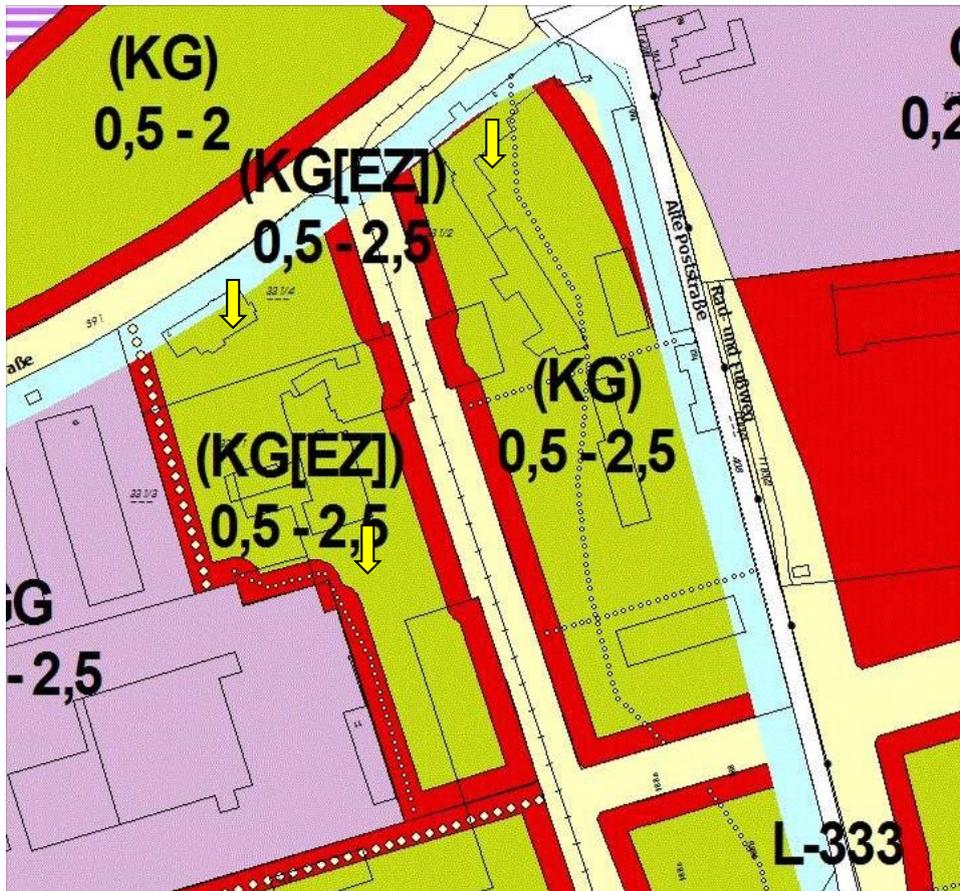
- Einkaufszentren (Deckplan 5)(derzeit in Auflage 4.02 Stadtentwicklungskonzept – 2. Änderung)
 - Kategorie B: *Flächenbeschränkung für Einkaufszentren – max. 5.000m² Verkaufsfläche (maximale Verkaufsfläche für Lebensmittel 1000m²)*
 - Die angeführten Flächen gelten als Maximalwerte. Die Festlegungen im Flächenwidmungsplan dürfen diesen Rahmen nicht überschreiten.

- Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz

Die Gst.Nr.331/2 (=Bauplatz 1 brutto) ist im 3.20 Flächenwidmungsplan 2002, 20. Änderung 2013 als „Kerngebiet –Aufschließungsgebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,5 – 2,5 ausgewiesen. Im 4.0 Flächenwidmungsplan (derzeit in Auflage) ist der gegenständliche Bereich als „Kerngebiet –Aufschließungsgebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,8 – 2,5 ausgewiesen. Die umliegenden Bereiche wie z.B. die innerhalb des Gültigkeitsbereiches, westlich angrenzende ÖV-Achse, sind Verkehrsflächen.

Das Gst.Nr.331/1 (=Bauplatz 2) ist im 3.20 Flächenwidmungsplan 2002, 20. Änderung 2013 als „Kerngebiet ausgenommen Einkaufszentren-Aufschließungsgebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,5 – 2,5 ausgewiesen. Im 4.0 Flächenwidmungsplan (derzeit in Auflage) ist der gegenständliche Bereich als „Kerngebiet ausgenommen Einkaufszentren-Aufschließungsgebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,8 – 2,5 ausgewiesen.

Das Gst.Nr.331/4 (=Bauplatz 3) auf der sich die unter Denkmalschutz gestellte Bestandsvilla Reininghausstraße 7 befindet, ist im 3.20 Flächenwidmungsplan 2002, 20. Änderung 2012 als „Kerngebiet ausgenommen Einkaufszentren-Aufschließungsgebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,5 – 2,5 ausgewiesen. Im 4.0 Flächenwidmungsplan (derzeit in Auflage) ist der gegenständliche Bereich als „Kerngebiet ausgenommen Einkaufszentren-Aufschließungsgebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,8 – 2,5 ausgewiesen.



Auszug aus dem 3.20
Flächenwidmungsplan –
20.Änderung 2013.

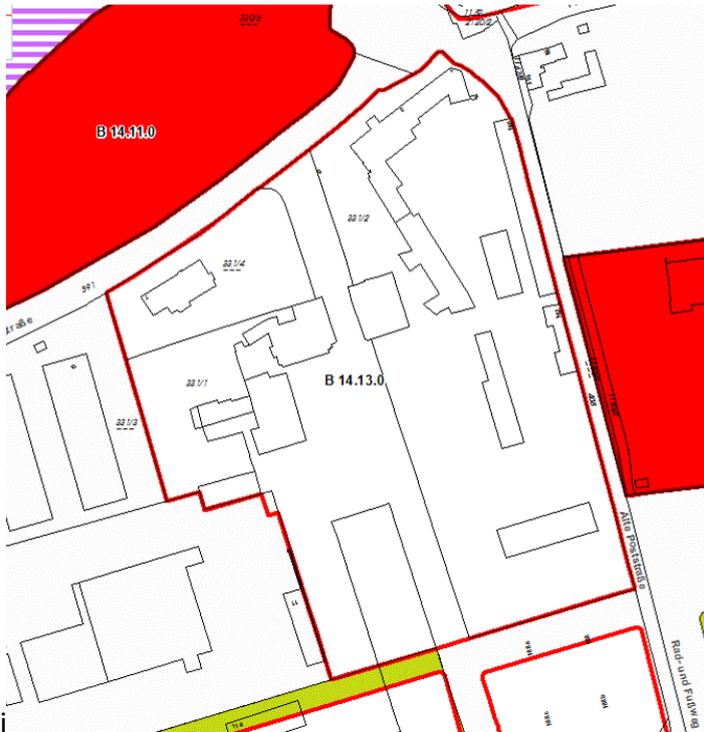
Die gelben Pfeile bezeichnen
die Grundstücke.
Die blaue Linie macht die
Grenze des Brunnens-
schutzgebietes ersichtlich.

Gründe für die Ausweisung als Aufschließungsgebiet (gemäß Anhang 1 zu §3 Abs 2 der Verordnung zum 3.0 Flächenwidmungsplan u. ergänzende Festlegungen von Aufschließungserfordernissen):

- 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 angestrebten Modal Splits und in Abstimmung auf die etappenweise Siedlungsentwicklung
- Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)
- Berücksichtigung der Brunnenschutzgebiete
- Bebauungsplanpflicht gemäß § 29 Abs 3 Z3 StROG 2010
- Maßnahmen zur Förderung der Sanften Mobilität im Sinne des Rahmenplanes Graz-Reininghaus (ÖV, Radwege, Parkierung usw.)
- Öffentlich nutzbare Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr.
- Platzgestaltung gem. Rahmenplan Reininghaus im Ausmaß von rund 20% der Baulandfläche.

Deckpläne:

- Deckplan 1 (Baulandzonierung):
Bebauungsplanpflicht zur Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung



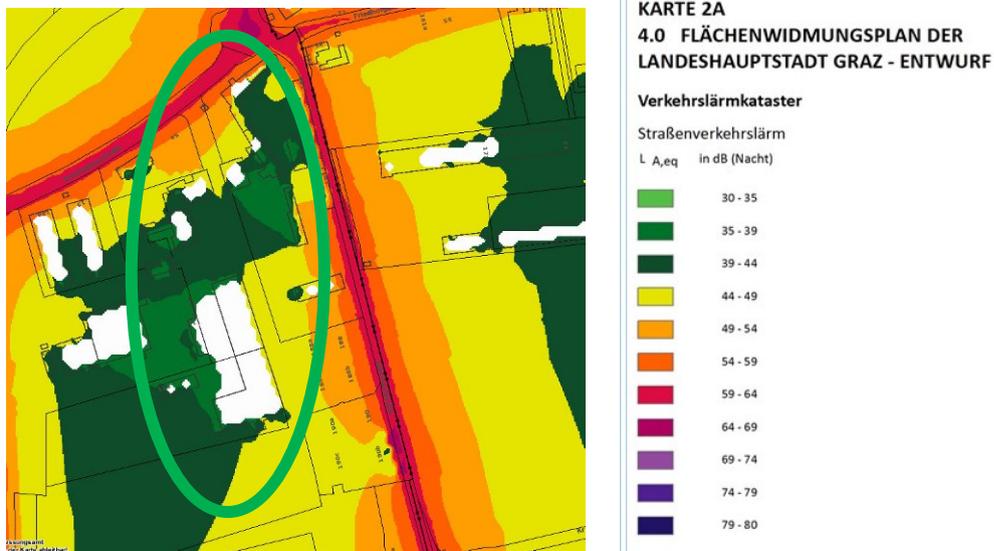
Auszug aus dem 3.0 Flächenwidmungsplan – Deckplan 1

- Deckplan 2 (Deckplan 2 zum 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – Auflage) gem. § 30(7) StROG 2010 idF LGBl Nr. 140/2014 iVm § 10 Abs 2 und 3 der VO zum 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf - Auflage :
Der Bauplatz liegt **innerhalb** des Geltungsbereichs.
Gemäß den Zielen des Rahmenplanes werden parallel seitens der Baudirektion mit der Technischen Universität Graz – „ECR“ in Zusammenarbeit mit der Energie Graz Studien zu möglichst innovativen energetischen Versorgungsmöglichkeiten erarbeitet („Energiemodell Graz-Reininghaus“).
- Hochwasserabfluss Mur und Grazer Bäche mit Darstellung des Gefahrenzonenplanes der Wildbach- und Lawinenverbauung (Deckplan 3 zum 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – Auflage):
Keine Ausweisung

Karten zum 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf (Auflage):

- Abwasserplan (Karte 1):
Zentral entsorgt

- Verkehrslärmkataster - Straße (Karte 2A):

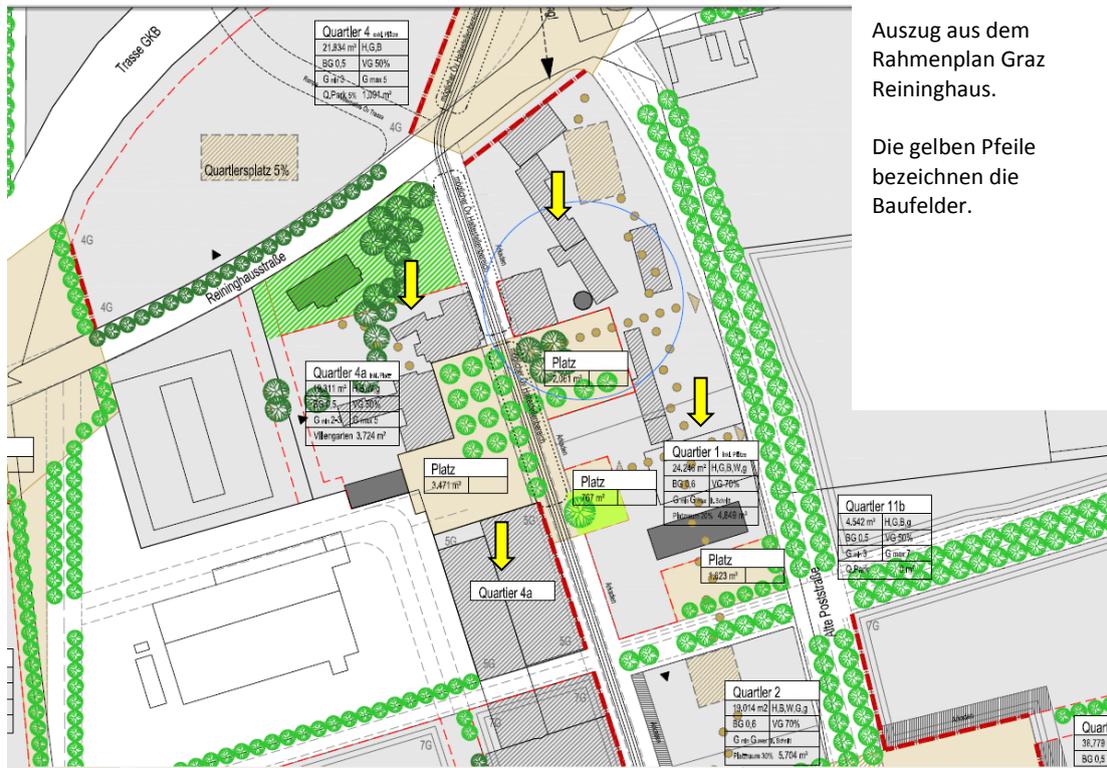


- Verkehrslärmkataster – Flug/Bahn (Karte 2B):



- Fernwärmeanschlussbereiche (Karte 3):
Keine Ausweisung
- Nutzungsbeschränkungen (Karte 6):
Brunnenschutzgebiet
Gemäß dem den Erläuterungsbericht angeschlossenen Bescheid der Abt. 13. der Stmk. Landesregierung (GZ: Abt13-33.11 G 19/2013-4) ist das Schutzgebiet als erloschen anzusehen.

WEITER 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) der GRAZ-REININGHAUS RAHMENPLAN erarbeitet.

Der Rahmenplan wurde vom Gemeinderat am 25.02.2010 einstimmig beschlossen.

Zitate - Ausschnitte:

„Am ehemaligen Areal der Familie Reininghaus befindet sich das größte noch unbebaute Entwicklungsgebiet der Stadt Graz. Hier besteht eine große Chance für eine urbane, dichte und energieoptimierte Stadtteilentwicklung. Generelle Zielvorgaben sind dabei:

- die Schaffung einer möglichst kompakten Siedlungsstruktur
- eine optimale Grünraumversorgung mit einem hohen Grünflächenanteil
- attraktive Fuß- und Radwegverbindungen
- eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr
- eine verkehrsberuhigte Quartierserschließung
- eine offensive Verkehrspolitik zur deutlichen Reduktion des vorherrschenden MIV-Anteils (Anmerkung: MIV = Motorisierter Individualverkehr)

Das Planungsareal des Rahmenplanes umfasst ca. 100 ha weitgehend unbebaute Fläche.

Der Rahmenplan dient zusammenfassend

- *der räumlichen Verankerung bisheriger Vorarbeiten und des aktuellen Entwicklungsstandes in Graz-Reininghaus*
- *einer Herstellung von Planungs- und Investitionssicherheit und damit der Sicherstellung der öffentlichen Interessen bei gleichzeitiger Schaffung von Anreizen für Investoren*
- *als fachliche Grundlage zur Festlegung mittel- und langfristiger Vorgaben in Stadtentwicklungskonzept und Flächenwidmungsplan*
- *als Grundlage für städtebauliche und baukünstlerische Wettbewerbe, welche die Voraussetzung für Bebauungsplanungen auf Quartiersebene bilden*
- *als Grundlage für privatrechtliche Vereinbarungen mit künftigen Investoren.“*

Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb des Rahmenplan-Planungsgebietes.

Das Areal hat in Zusammenhang mit dem Blick auf Reininghaus eine besondere Rolle inne: Der Bebauungsplanbereich soll nicht nur Hauptteil eines der urbansten Räume werden („Esplanade“), es beinhaltet auch den interessantesten, gebietsprägenden und charaktergebenden Altbestand, liegt an einer strategisch bedeutenden Stelle („Entrée“ in den neuen Stadtteil von Norden), die Straßenbahnlinie wird es durchfahren und es soll in absehbarer Zeit mit der Umsetzung begonnen werden.

Es ist ein markanter Baumbestand vorzufinden, ein Großteil davon sind Alleen, die die ehemalige Bebauungsstruktur abbilden.

Die neue Bebauung kann diese gute Startposition nutzen und mit Respekt auf die Bestandsbauten und die erhaltenswerten Bäume ein eigenes Flair entwickeln.

Zurzeit befinden sich Altbauten auf den Liegenschaften des Gültigkeitsbereiches des Bebauungsplanes, die von unterschiedlicher baulicher und baukünstlerischer Qualität geprägt sind: Von denkmalgeschützten Objekten (Villa, Brunnenhaus, Tennenmälzerei und Malz Silo) bis zu tw. abbruchreifen Bauwerken oder auch eine bemerkenswerte, tw. offene Holzhalle.

Aufbauend auf den Rahmenplan fand ein zweistufiges Gutachterverfahren statt. Das weiterentwickelte Konzept des von der Jury ausgewählten Siegerprojektes (Architekturbüro DI Pucher) ist Basis des Bebauungsplan Entwurfes - Rechtsplan.

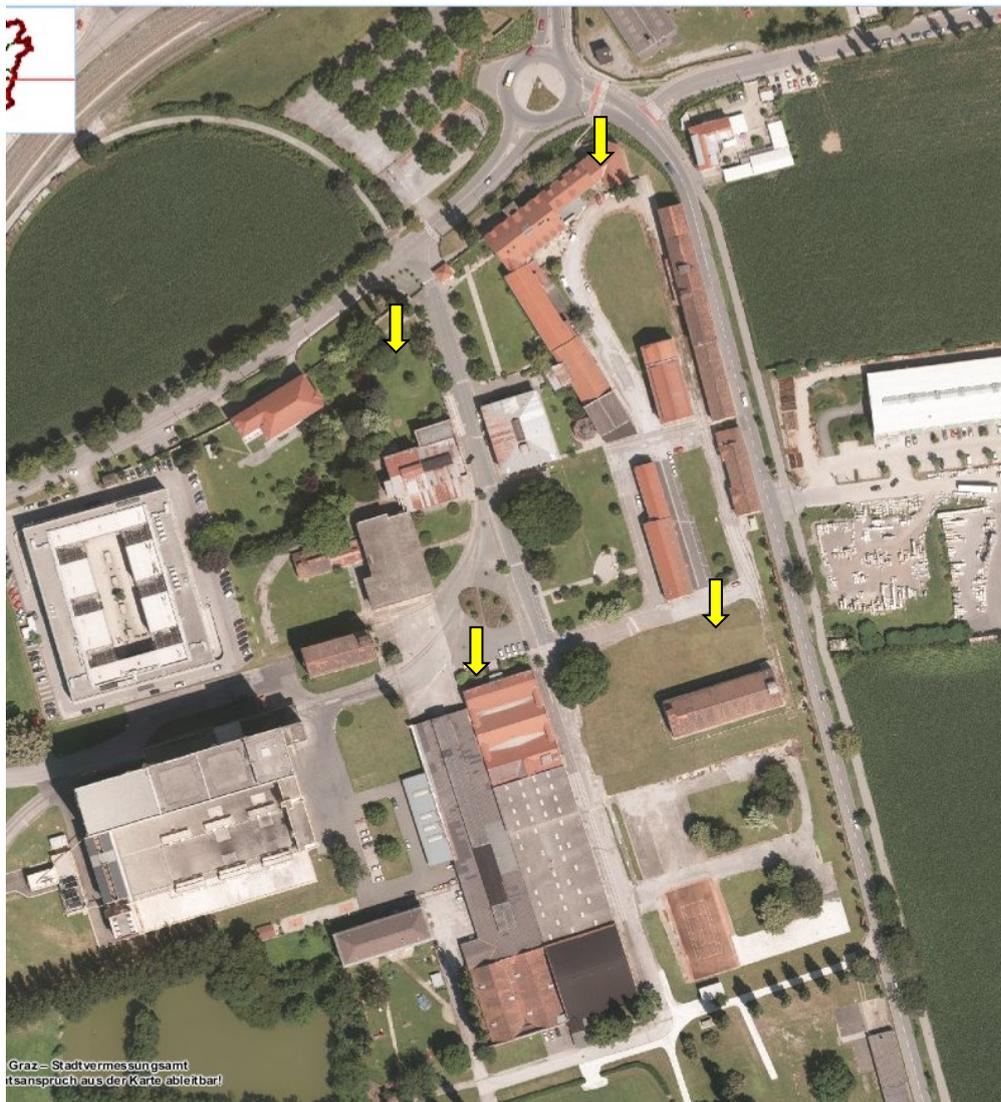
- Kommunales Energiekonzept (KEK) 2011:
aktuelles Versorgungsgebiet Fernwärme und kurz bzw. mittelfristiges Erweiterungsgebiet
Sonstiges: Das „Energiemodell Graz-Reininghaus“ mit dem Ziel einer weitgehenden Energieautarkie ist in Ausarbeitung.
- Verordnungen und gesetzliche Bindungen:
 - Baumschutzverordnung
 - BS 1: Brunnenschutzgebiet 1. (s. Deckplan 2 zu 4.0 Stadtentwicklungskonzept)
Bemerkung: Im Zuge der Quartiersentwicklung müssen vor Erlangen einer behördlichen Bewilligung die Brunnen aufgelassen werden. Der Stadtplanung wurde ein Bescheid vorgelegt.

– Stadtklimaanalyse:

Das Planungsgebiet liegt nach Klimatopkarte in der „Industriezone im Nordwesten mit dem Hauptbahnhof“ mit Emissionsausbreitung mit der Hauptwindrichtung Norden (Nacht) und in Richtung Süden (Tag).

Eine von der Stadt Graz in Auftrag gegebene Stadtklimaanalyse bzw. die Fachaussagen vom Experten Prof. Dr. Reinhold Lazar waren u.a. Grundlage für die Baumassenverteilungsüberlegungen: Die Hauptwindrichtung kommt lt. Dr. Lazar von Nord- Nordwest.
planerische Empfehlung: Höhere Baukörper über den Geschossanzahlen von ca. 5-7 OG dürfen nicht quer zur Windrichtung stehen bzw. müssen mit ihrer Schmalseite nach Norden ausgerichtet sein.

• Situierung und Umgebung



Auszug aus dem Luftbild 2011 der Stadt Graz.

Die gelben Pfeile bezeichnen die Liegenschaften.

Großräumige Lage:

Das Planungsgebiet liegt im Westen von Graz im Bezirk Eggenberg; westlich der Alten Poststraße, südlich der Reininghausstraße.

Stadtteil Graz Reininghaus:

Die Liegenschaften befinden sich im nördlichen „Eingangsbereich“ östlich und westlich der ÖV-Achse, umfassen einen Teilbereich der „Esplanade“, die als städtisches „Rückgrat“ ein wesentliches räumliches Element für den Stadtteil Graz Reininghaus darstellt.

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

Kleinräumige Umgebung:

Im Norden grenzt die Reininghausstraße an, die verkehrsplanerisch und stadträumlich gestaltet werden soll (Radweg, Begrünung, Kreuzungsadaptierung...)

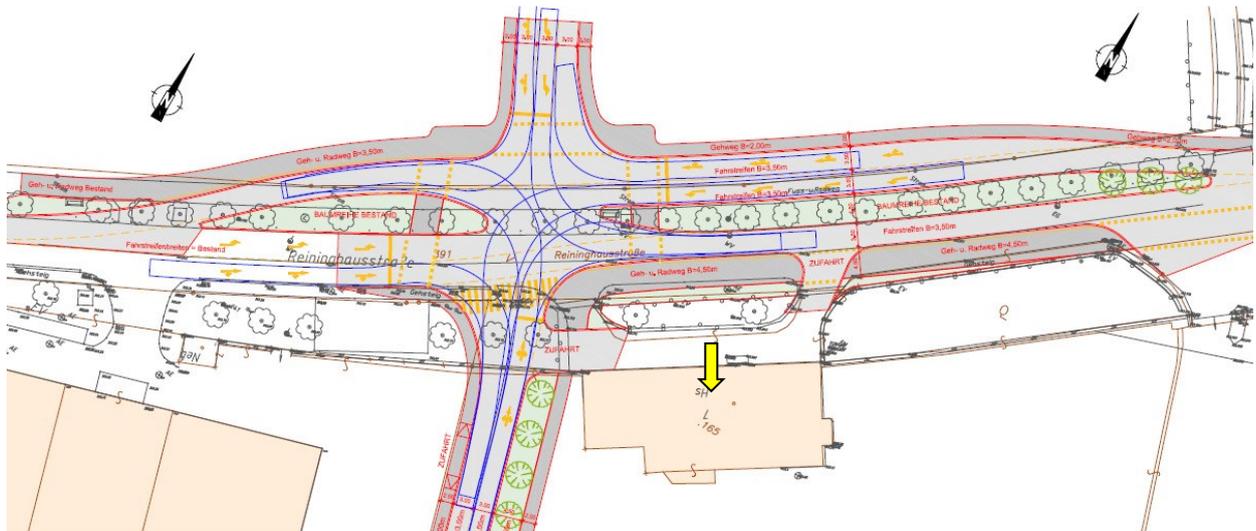


Abb.: Neuer Knotenpunkt in der Reininghausstraße für die Zufahrt zum Quartier Q4a (Planung: BHM Ingenieure, Graz). Der gelbe Pfeil zeigt auf die „Reininghaus Villa“.

Weiter nördlich befindet sich das Areal des am 03.07.2014 beschlossenen 14.11.0 Bebauungsplanes „Alte-Poststraße – Reininghausstraße“.



Dem Ausschnitt der plangrafischen Darstellung des 14.11.0 Bebauungsplan-Beschluss ist u.a. zu entnehmen, dass die Geschossanzahl großteils 7G (23,5m) und im Bereich gegenüber der „Reininghaus Villa“ 3G beträgt. Im Nordostbereich, Haus 1, befindet sich mit 15 Geschossen (50m) der Hochpunkt.

Im Osten grenzt der mit Alleebäumen gestaltete Straßenraum der Alten- Poststraße an. Eine Straßenplanung ist in Arbeit, die neue Grünstreifen und Baumpflanzungen vorsieht.

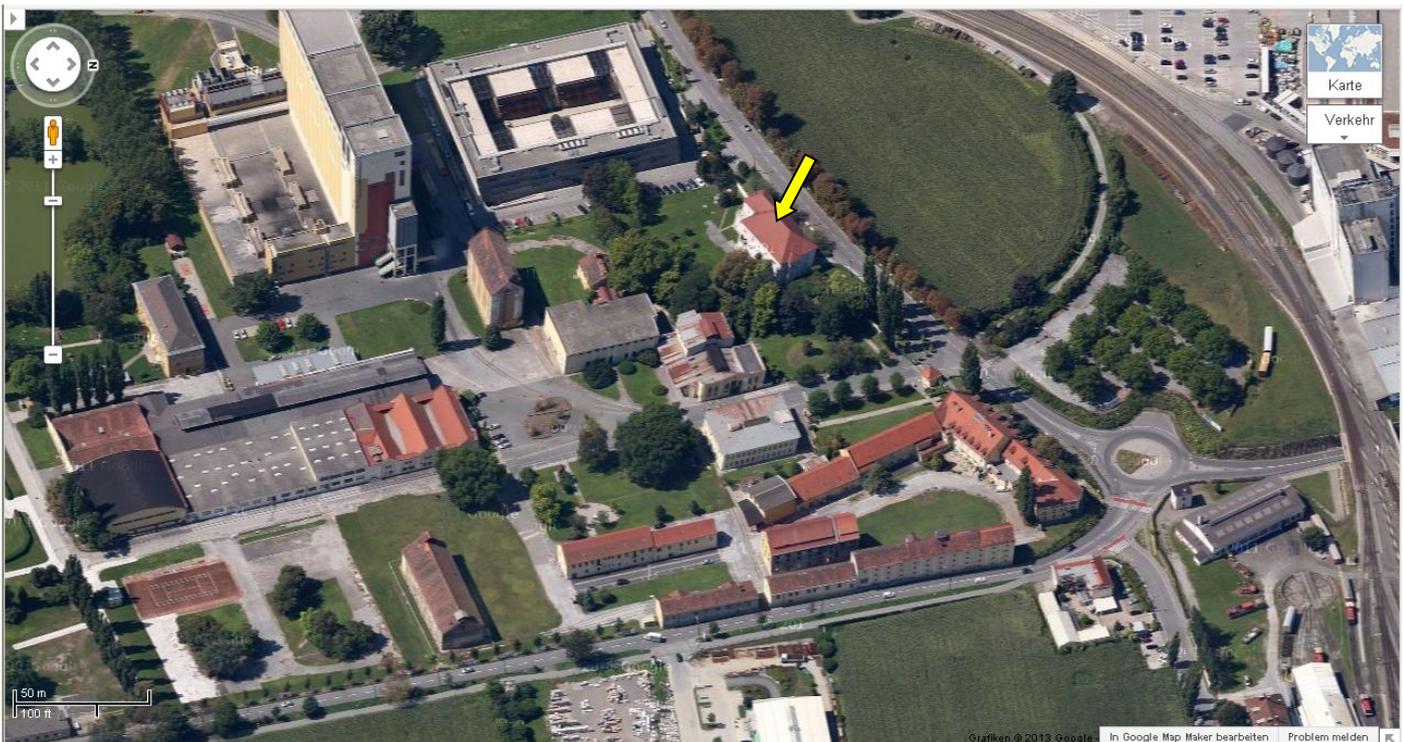
Für das anschließende Quartier 10 sind im Rahmenplan max. 5 Geschosse, für Quartier 11 maximal 7 Geschosse empfohlen. Quartierparks sind vorgesehen.

Im Süden: Der Platzraum von Quartier 1 soll in Zusammenhang mit Quartier 2 Zentren-Funktionen ermöglichen.

Die im Südwesten befindliche denkmalgeschützte Mälzerei liegt innerhalb des Bebauungsplangebietes (Malz Silo ca 19m Traufhöhe – ca 25m Firsthöhe bis punktuell ca 28m). Das anschließend außerhalb des Gültigkeitsbereiches gelegene Gebäude der STAMAG wird auch weiterhin in seiner Nutzung bestehen bleiben. Die höchsten Höhen des Betriebsgebäudes der STAMAG betragen rund 50,00m bis 54,00m

Dieses Gebäude der STAMAG sowie der Malz Silo bedeuten eine Beeinträchtigung durch Lage und Höhe (mögl. Beschattung). Durch das Betriebsgebäude der STAMAG ist mit Emissionen wie Lärm bzw. Geruch zu rechnen.

Im westlichen Bereich, südlich der Reininghausstraße gelegen, besteht das SFG-Impulszentrum („Gründerzentrum“) mit ca. 13m Gebäudehöhe.



Luftbild 1 - Auszug aus Google maps - Blick in Richtung Westen, der gelbe Pfeil zeigt in Richtung Villa Reininghaus



Luftbild 2: Auszug aus Google maps- Blick in Richtung Norden. Der gelbe Pfeil zeigt in Richtung Villa Reininghaus.

- Topographie/Baumbestand/Gebäudebestand

Der Gebietsbereich und das Planungsgebiet ist „annähernd eben“. Lediglich im nordöstlichen Bereich liegt derzeit der Kreisverkehr und die Straßenführung, großteils unter dem Niveau des Quartiers 1 (= Bauplatz 1). Gemäß Luftbildauswertung entspricht der Höhenunterschied von ca. 3,90m in etwa der Höhe eines Vollgeschosses (Höhenlage des Kreisverkehrs ca.359,2m – Höhenlage des ehemaligen Gastgartens Bräustüberl Reininghaus ca.363,1m)

- Bestehende Objekte:

Derzeit befinden sich diverse Bauwerke unterschiedlichster Nutzungen und Bauqualität auf den Liegenschaften.

Quartier 1(= Bauplatz 1), **Quartier 4aSüd** (= Bauplatz 2) und **Quartier 4aNord** (= Bauplatz 3):

Der bestehende zentrale Platz an der Straßenbahnachse (zwischen Quartier 1 und 4a) ist zurzeit stark milieubildend, insbesondere für den Charakter als ehemaliger Industriestandort.

Da die bestehende Bebauung auf den Bauplätzen 1 bis 3 teilweise in sehr schlechtem Zustand ist, ist ein vollständiger Erhalt nicht sinnvoll. Gleichzeitig soll im Zuge der Quartiersentwicklung insbesondere auf diese Situation eingegangen werden bzw. dies als Ansatz für eine Neuinterpretation genommen werden.

Die innerhalb des Gültigkeitsbereiches befindlichen Quartiere sind sehr stark vom Bestand geprägt. Einerseits durch den bestehenden Nachbarn „STAMAG“ und dem angrenzenden Impulszentrum, andererseits durch den Gebäudebestand und die stark milieubildenden Park- und Platzräume.

Aus der Gegensätzlichkeit dieser Bestandteile und einer neuen Bebauung bzw. Verdichtung kann das besondere Flair dieses Quartiers entstehen. Gleichzeitig befindet es sich am Eingangsbereich der Esplanade und in direkter Nähe des Stadtteilsparks - also direkt im Zentrum des zukünftigen Stadtteils.

- Umwelteinflüsse

Malzsilo STAMAG

Linde Gas

Marienhütte: Die Verwendung der Abwärme für das Bebauungsplangebiet wird dzt. vertieft geprüft.

Im Archäologiekataster sind für die Liegenschaften keine Eintragungen verzeichnet.

Dies schließt aber zusätzlich zu den bekannten Kellerbauwerken das Vorhandensein „bemerkenswerter Fundstücke“ unter der Erdoberfläche nicht aus.

- Infrastruktur

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

Zusätzlich zu den bestehenden Kinderbetreuungseinrichtungen („Reininghaus-Villa“ und „Loft“) besteht die Absicht, die Errichtung von Bildungseinrichtungen, kulturelle Einrichtungen sowie allgemein eine Nutzungsvielfalt im Areal zu forcieren. Im Juli 2013 hat der Gemeinderat der Stadt Graz in seiner Sitzung den Ankauf des Quartiers 18a in Reininghaus als Schulstandort beschlossen.

Weitere nächstgelegene Schulen und Kindergärten :

VS Karl-Morre, Karl-Morre-Straße 58, 8020 Graz, ca. 750m Entfernung

NMS Graz Karl-Morre, Karl-Morre-Straße 58, 8020 Graz, ca. 750m Entfernung

Kindergarten Gaswerkstraße, Gaswerkstraße 15, 8020 Graz, ca. 650m Entfernung

- ERSCHLIESSUNG/VERKEHR (MIV, ÖV – Entfernung Haltestellen+Takt, Rad- Fußwege)

- Motorisierter individueller Verkehr:

Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die Reininghausstraße und die Alte Poststraße.

- Öffentlicher Verkehr:

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist derzeit nur im 1000m Radius gegeben.

- Straßenbahnlinie 1 und 7, Alte Poststraße ca.10 Minuten Takt, inkl. Abend- und Wochenendverkehr, ca. 650m Entfernung
- S-Bahn Station Köflacher Bahnhof ca. 400m Entfernung

Wie dem Befund - Deckplan 3 zum Stadtentwicklungskonzept u.a. zu entnehmen ist, soll zukünftig nach Reininghaus eine Straßenbahnlinie geführt werden. Der Gemeinderat hat im Juli 2013 die Einreichplanung für die Verlängerung der Straßenbahnlinie nach Reininghaus beschlossen. Sobald ein Finanzierungsbeschluss für die provisorische Buslinienführung bzw. den anschließenden Straßenbahnbau vom Gemeinderat erfolgt, kann von einer Gewährleistung der ÖV- Versorgung ausgegangen werden.

Eine zweckmäßige Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist eines der Aufschließungserfordernisse lt. 3.20 Flächenwidmungsplan (siehe Seite 7).

- Radwege/ Fußgänger:

Im Bereich der Reininghausstraße-Alte Poststraße und der Friedhofgasse besteht ein Anschluss an das Radwegenetz der Stadt Graz.

Über das Ziel, öffentliche Durchwegungen für Fußgänger und Radfahrer zu erreichen, besteht grundsätzlicher Konsens. Entsprechende Vereinbarungen, Servitute u. ä. werden die Details der Herstellung und der Erhaltung regeln.

Spätestens vor dem Gemeinderatsbeschluss des Bebauungsplanes haben diesbezügliche Vereinbarungen in rechtlich gesicherter Form vorzuliegen.

- 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.

Platzgestaltung

Die Esplanade erstreckt sich von Norden nach Süden durch das Reininghausgelände und bildet mit einer Abfolge städtisch gestalteter Plätze einer Mindestgröße von 500 m² Kristallisationspunkte urbanen Lebens, die über das öffentliche Fußwegenetz miteinander und mit der Umgebung verbunden sind. Der öffentliche Raum innerhalb der Esplanade ist autofrei und animiert zum Aufenthalt und Flanieren. Unter Baumkarrées befinden sich Sitzgelegenheiten, Gastgärten und Spielbereiche mit hoher Gestaltungsqualität. Auch erhaltenswerter Baumbestand im Bereich wird in die Gestaltung miteinzubeziehen sein.

Vor dem Hintergrund der laufenden Bebauungsplanungen und von 2016 beginnenden Bauführungen in den Quartieren 1 und 4a wird ein Realisierungs-Wettbewerb für die Gestaltung des öffentlichen Raums der zentralen Fußgängerzone („ÖV-Achse“) ausgelobt werden. Ziel des Wettbewerbes ist eine zusammenhängende Gestaltung der Fußgängerachse – im Norden an der Reininghausstraße mit einem großen Platz beginnend bis hinunter zu einer weiteren Platzfläche im Süden an der Wetzelsdorfer Straße. Das Siegerprojekt des Wettbewerbes für die Quartiere 1 und 4a südlich der Reininghausstraße beinhaltet – wie bereits im Rahmenplan festgelegt – eine zentrale Fußgängerzone („ÖV-Achse“), die zwischen diesen beiden Quartieren auf bereits öffentlichem Gut eine übergreifende zusammenhängende Gestaltung des Freiraums vorschlägt. Da eine Direktvergabe an das planende Landschaftsarchitekturbüro für den dazwischenliegenden Bereich des bereits im Eigentum der Stadt Graz befindlichen öffentlichen Guts nach juristischer Abklärung mit der Magistratsdirektion vergaberechtlich ausgeschlossen werden muss, ist für diesen Bereich ein Wettbewerb auszuloben. Zudem wird der gesamte öffentliche Raum der zentralen Fußgängerzone („ÖV-Achse“) – beginnend mit einem großen Platz im Norden an der Reininghausstraße/Alten Poststraße bis hinunter zu einer weiteren Platzerweiterung im Süden an der Wetzelsdorfer Straße als ein großer und zentraler zusammenhängender Gestaltungsbereich definiert (durchgehende Straßenbahnführung und Geh-/Radwege, urbanes Zentrum von Graz-Reininghaus). Infolgedessen wird nun für das Planungsgebiet mit einer Gesamtfläche von rund 35.000 m² der oben erwähnte Realisierungs-Wettbewerb für die Gestaltung des öffentlichen Raums der zentralen Fußgängerzone („ÖV-Achse“) ausgelobt werden.

4. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2-6 der VO)

Ad §2(2): Gemäß Rahmenplan sind die Anteile an Wohnnutzung für die Quartiere an der Esplanade entsprechend dem Ziel des innerstädtischen Charakters niedrig.

Im Quartierskatalog wird die angestrebte Nutzungsmischung für den Bereich folgendermaßen beschrieben (*Zitat – zusammengefasste Stichworte*):

„...In der Esplanade ist – im Vergleich zum gesamten Stadtteil – noch wesentlich vielfältigere Nutzungsmischung das Ziel. Bestrebungen sollen intensiviert werden...Ansiedlung von Bildungseinrichtungen Uni od. FH, internationale Hotelbetreiber, Museen od. Veranstaltungslocations, etc., Kultur, Forschung...“

Im Vorfeld zum Gutachterverfahren wurde ein Prozentsatz für die Wohnnutzung im städtebaulichen Gutachten von 60 % Wohnanteil als Zielwert festgesetzt.

In der Verordnung ist trotz dem Ziel einer maximalen 60%igen Wohnnutzung im Endausbau der Anteil der Wohnnutzung mit 75% festgelegt. Dies soll ermöglichen, dass in der Anfangsphase eine maximale Nutzung und Belegung der Objekte und somit des Stadtteils gesichert ist und Leerstand vermieden wird. Großflächiger Leerstand würde den Prozess der Stadtteilentwicklung stören.

Einer Negativspirale soll durch diese Übergangsmöglichkeit entgegengewirkt werden.

Wesentlich ist, dass das städtebauliche Ziel einer maximal 60%igen Wohnnutzung im Endausbau zu erreichen ist. Die Details dazu werden parallel vertraglich ausgearbeitet. Der prinzipielle Wille seitens der Eigentümervertreter wurde signalisiert und wird in der Grundsatzvereinbarung dokumentiert sein.

Ad §2(3): Um den urbanen Mix sicherzustellen waren erdgeschossige Bereiche festzulegen, in denen Wohnen nicht zulässig ist.

Ad §3: Die auf das Gebiet bezogene, vom maximalen Flächenwidmungsplanwert 2,5 ausgehende gesamte Bruttogeschossfläche ist in etwa einzuhalten. Volumens Verschiebungen innerhalb der 3 Bauplätze sind jedoch vor Erstellung des Bebauungsplanes unter ungefährender Einhaltung der maximal zulässigen Bruttogeschossfläche für alle 3 Bauplätze städtebaulich möglich. Daher war für die einzelnen Bauplätze ein vertretbarer Maximalwert zu ermitteln und festzulegen. In Summe entspricht die Bruttogeschossfläche aller 3 Bauplätze in etwa dem Flächenwidmungsplan-Höchstwert von 2,5 bezogen auf die im Flächenwidmungsplan verordnete Baulandfläche.

Ad §4 Die Verteilung der Baumassen wird – mit durch die vertiefte fachliche Prüfung entstandenen Adaptierungen - in den wesentlichen Zügen entsprechend dem Wettbewerbsergebnis durch im Plan eingetragene Baugrenzlinien und Höhenzonierungslinien festgelegt. Die unterschiedlichen Baugrenzlinien (rote, gelbe, blaue, hellblaue) bieten jeweils andere Ausnahmemöglichkeiten oder Einschränkungen der Überschreitung der Baugrenzlinien. Diese soll den Intuitionen des Rahmenplanes und des Wettbewerbsergebnisses gerecht werden: Einerseits sind für Abgänge in Tiefgaragen und ähnliche untergeordnete Funktionen sowie Bauteile zur Platzgestaltung Spielraum geschaffen worden. Andererseits war darauf zu achten, dass z.B. größeren Bauteile wie Tiefgaragenrampen in die Hauptgebäude integriert werden [siehe auch §8(7)].

Ad §6(2) Die Geschossanzahl von 19G resultiert aus dem Wettbewerbsergebnis. Auch wenn ein weiteres Geschoss nicht das Ziel ist, kann durchaus, punktuell ein sich oberhalb der Tiefgarage ergebender, untergeordneter „Zwischenraum“ innerhalb der zulässigen Bebauungsdichte und Gebäudehöhe - als „Zwischengeschoss“ genutzt werden.

Ad §6(3) Die Geschossanzahlen wurden gegenüber dem Wettbewerbsergebnis teilweise um ein Geschoss erhöht, um in der „Erdgeschosszone“ innerhalb der zulässigen Bebauungsdichte ein Galeriegeschoss zu ermöglichen. In den anderen Bereichen wurden die Geschossanzahlen analog dem Jury-Ergebnis verordnet.

Die Höhenfestlegungen resultieren im Wesentlichen aus der Berechnung mit Geschosshöhen von 7,00m für die flexible 2 geschossige Zone, und weitere 1-2 Geschosse mit 3,60m. Innerhalb dieser Zonen ist sowohl Wohnen als auch Nichtwohnnutzung möglich (Ausnahme: Zonen gem. §2(3), in denen die Wohnnutzung unzulässig ist). Alle weiteren Geschosse wurden mit Höhen von 3,20m angenommen. Weiters wurde bei der Festlegung der Gesamthöhen auf die Dachneigung im Wettbewerb reagiert und auf die Absicht einer tw. höherer Attika. Ein erforderlicher minimaler Planungsspielraum für die Detailplanung wurde mitberechnet.

Im § 6 (5) der Verordnung wurde für die Erdgeschosszone, in der der Ausschluss der Wohnnutzung erfolgt ist, eine Festlegung über die Geschoßhöhe getroffen: mindestens 4,00m.

§ 6 (7): Als Höhenbezugspunkt wurde ein absoluter Höhenbezugspunkt im nördlichen Bereich der ÖV-Achse gewählt (362,85m Präzisionsnivellement – siehe Planeintragung).

Die weiteren Punkte des §6 dienen der Sicherung der vom Außenraum oder innerhalb des Bereiches von Objekt zu Objekt sichtbaren architektonischen Qualität (Dachbegrünung, Unterbringung von technischen Geräten, etc.).

Ad §7: Hier sind unter anderen für den Entwurf wesentliche formale Parameter wie z.B. die aus städtebaulicher Sicht möglichen Zubauten bei den denkmalgeschützten Gebäuden geregelt. Dabei kann Aussagen aus der Sicht des Denkmalschutzes nicht vorgegriffen werden.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

Ad §8 (1): Der KFZ-Stellplatzschlüssel wurde gemäß den fachlichen Angaben der Abteilung für Verkehrsplanung und den Vorgaben des Rahmenplanes festgelegt. Analog zu vergleichbaren Projekten wird der Abstand der beiden Werte groß gehalten um die Errichtung der Tiefgaragen in der Bauphase zu vereinfachen. Zusätzlich bestünde prinzipiell die Möglichkeit, im Vorfeld zu späteren Bauabschnitten bereits errichtete Tiefgaragenteile baulich so auszugestalten, dass in diesen Leerräumen zwischenzeitlich andere Nutzungen als Tiefgaragenparkplätze bewilligt werden und später um Nutzungsänderung angesucht wird.

Die Maximalanzahl der PKW- Abstellplätze wurde von der Verkehrsplanung mit 770 ermittelt. Durch die Deckelung des Maximalwertes der PKW Abstellplätze scheint das Ziel eines geringeren MIV- Anteils als in herkömmlichen Siedlungen hier im Endausbau erreichbar.

Aus stadtplanerischer Sicht sind für oberirdische PKW-Abstellplätze höchstens 10% des Maximalwertes im Freien innerhalb der gemäß Bebauungsplan dafür definierten Bereiche zulässig. Nachdem die parallel stattfindende Einreichplanung ca. 23 freie PKW Abstellplätze außerhalb des Gültigkeitsbereiches, z.B. im Bereich der Nebenfahrbahn, abdeckt, waren die verordneten Maximalzahlen zu reduzieren. Es wurde ein vertretbarer Spielraum von 9 PKW-Stellplätzen gelassen und die Gesamtzahl von 770 auf 756 um 14 PKW und analog von 77 freien Stellplätzen auf 63 reduziert.

Der §8 (4) dient der Sicherung der Grundgedanken des beschlossenen Rahmenplanes, Sammelgaragen auszubilden. Eine Mindestqualitätssicherung ist durch den Satz „Für mindestens 50% der oberirdischen Bruttogeschossfläche gemäß Bebauungsdichteverordnung 1993 idF LGBl.Nr.58/2011 haben Ein- und Ausgänge von diesen Sammelgaragen bzw. vom Tiefgaragenlift über Freiflächen zu den Wohnungseingängen zu führen.“ gegeben. Somit wird - analog dem Verhalten der BewohnerInnen in innerstädtischen Bereichen - eine Belebung des Freiraumes – und somit eine Entwicklung von lokaler Infrastruktur wie Café, kleinen Läden etc. unterstützt.

Die Festlegung von je 30m² Wohnnutzfläche ein Fahrradabstellplatz im Abs 8 für Wohnen und für alle anderen oberirdischen Nutzungen je 50m² entspricht einer anzustrebenden Fahrraddichte. Eines der Ziele ist die Stärkung des Fahrradverkehrs. Die Abstellplätze sind möglichst nahe bei den Zu- bzw. Ausgängen zu situieren und sollen fahrend und möglichst einfach „von innen“ und „von außen“ erreichbar sein.

Die seitens der Abteilung für Verkehrsplanung vom Aspekt des Nutzers sinnvolle und bevorzugte Überdachung (Witterungsschutz), ist dann möglich und zulässig, wenn das Orts- und Landschaftsbild nicht negativ beeinträchtigt wird. Eine „Verhüttelung“ der Freiflächen durch eine Ansammlung von Flugdächern soll nicht erfolgen. Daher wird im §8 (8) ermöglicht, die über das Pflichtausmaß gehenden Fahrradabstellflächen auch ohne Überdachungen zu errichten. Im Einzelverfahren kann gutachtlich in Abhängigkeit von Lage und Gestaltung über Details befunden werden. Als „Stand der Technik“ ist erforderlich, dass die Abstellbereiche fahrend erreichbar (möglichst ohne Höhenunterschiede), nahe bei den Zu- und Ausgängen und diebstahlhemmend auszuführen sind.

6. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

(siehe dazu § 9 der VO)

Die Inhalte wurden in Zusammenarbeit mit der Abteilung Grünraum und Gewässer und in Abstimmung mit dem Büro Schegk unter Bedachtnahme der grundsätzlichen Absichten in diesem Stadtteil erarbeitet.

Die Baugrenzl意思 wurden in den Bereichen der schützenswerten Bäume bzw. Baumgruppen auf diese abgestimmt. Auf Grundlage der zuletzt vorgelegten, mit dem Planungsbüro abgestimmten, gutachtlichen Aussagen wurden nochmalige Optimierungen in den Bebauungsplan eingearbeitet. Somit ist die Sicherung des erhaltenswerten Baumbestandes bestmöglich gewährleistet. Die Verankerung der Ziele bezgl. der Platzgestaltungen wird parallel in den privaten Vereinbarungen im Detail erarbeitet.

§ 9(10) regelt lediglich die Geländeänderungen im Nahebereich der Verkehrsflächen (5m Streifen). Damit ist die Gestaltung der Geländeänderungen in den verbleibenden Flächen nicht eingeschränkt. Der Entfall einer detaillierten Aussage dazu dient der Freiheit der Freiraumplaner in Ihrer Gestaltung der Außenanlagen.

Die zusätzliche Vorlage eines Außenanlagenplanes mit Angaben der erforderlichen Mindestinhalte [§9(13)] ermöglicht die Qualitäten fachlich vertieft zu prüfen und so eine im Verfahren überprüfbare Umsetzung der Inhalte des §9 der Verordnung zu gewährleisten.

§10 Sonstiges: Hier war speziell auf die einerseits im urbanen Bereich erforderliche Werbemöglichkeit einzugehen und andererseits nicht das Erscheinungsbild von vorstädtischer Einkaufszentren –Atmosphäre sondern innerstädtisches Flair zu erzeugen.

Um trotzdem das Leben kultureller Einrichtungen zu unterstützen, wurde im Abs.2 für z.B. Theaterbewerbung eine Ausnahme geschaffen.

§10 (4):Im Reininghaus-Areal, speziell in dem Abschnitt, würden Einzäunungen nicht die gewünschte Offenheit in Nutzung und räumlicher Wirkung erzeugen. Vielmehr soll eine Folge von öffentlich zugänglichen Freiräumen unterschiedlicher Qualitäten mit Fuß- und Radwegen durchzogen und freiraumplanerisch hochwertig erzeugt werden. Zäune sind daher nur auf die rechtlich erforderlichen Nutzungen (Kinderbetreuungseinrichtung od. Ähnliches) zu beschränken und gegebenenfalls in ihrer Materialität als nicht blickdicht (z.B. Maschendrahtzaun od. Gleichwertiges) und der Höhe mit 1,50m maximiert.

§10 (6): Um die Umsetzung des beabsichtigten Energieversorgungskonzeptes zu ermöglichen, wurde basierend auf einer Einwendung die Verordnung ergänzt und der Leitungsplan dem Erläuterungsbericht als Beilage angefügt. Unabhängig davon sind eventuelle privatrechtliche Vereinbarungen zusätzlich zu beachten.

7. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 u. 11 der VO)

- Der 14.13.0 Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungstext, der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplan-Rechtsplanes, der zeichnerischen Darstellung des Bestandes gemäß Luftbildauswertung in einem gesonderten Planwerk 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.

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

Für den Gemeinderat:

DI Bernhard Inninger
Elektronisch gefertigt

Beilagen:

- Darstellungsblatt Skizze Bauplätze-Verkehrsflächen-öff. Gut
- Leitungsplan Energie Graz;

Ergänzung:

- Der Bebauungsplan beinhaltet tw. Zitate aus dem „Rahmenplan Graz-Reininghaus“ ergänzt durch die Zusammenfassung der klimatologischen Aussagen von Univ.Prof.Dr. Reinhold Lazar.
- In den Vorbearbeitungen wurde u.a. die fachliche Beratung der Sachbearbeiterin DIⁱⁿ Barbara Urban, der Abteilung für Verkehrsplanung sowie der Sachbearbeiterin DIⁱⁿ Christine Radl, der Abteilung für Grünraum und Gewässer sowie die Rechtsberatung durch die juristische Leiterin der Bau- und Anlagenbehörde, Drⁱⁿ Beate Schoberl, in Anspruch genommen.

	Signiert von	Inninger Bernhard
	Zertifikat	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz,L=Graz,ST=Styria,C=AT
	Datum/Zeit	2015-07-07T08:39:25+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: http://egov2.graz.gv.at/pdf-as verifiziert werden.

VERORDNUNG

Beschluss

GZ.: A14_047986_2014

14.13.0 Bebauungsplan

„REININGHAUSSTRASSE - ALTE POSTSTRASSE - ALT REININGHAUS“

XIV. Bez., KG Baierdorf

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 09.07.2015, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 14.13.0 Bebauungsplan „Reininghausstraße - Alte Poststraße - Alt Reininghaus“ beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBl.140/2014 in Verbindung mit den §§ 8, 11 und 89 Abs 3 und 4 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idF LGBl 34/2015 und § 3 Abs. 3 der Bebauungsdichteverordnung 1993 idF LGBl.58/2011 wird verordnet:

§ 1 ALLGEMEINES

Der Bebauungsplan besteht aus dem Wortlaut (Verordnungstext) und der zeichnerischen Darstellung (Planwerk) samt Planzeichenerklärung.

§ 2 BEBAUUNGSWEISEN, NUTZUNGEN

- (1) Es wird die offene Bebauung, die offene Bebauung an der Grundgrenze und die gekuppelte Bebauungsweise festgelegt.
- (2) Der Anteil für Wohnnutzung hat höchstens 75% der maximalen Bruttogeschossfläche gemäß Bebauungsdichteverordnung 1993 idF LGBl. 58/2011 zu betragen.
- (3) Eine Wohnnutzung der Erdgeschossflächen der Gebäude längs der Reininghausstraße und der ÖV-Achse ist unzulässig (gemäß Eintragung im Plan).

§ 3 BEBAUUNGSDICHTE, BEBAUUNGSGRAD

- (1) Für die Bauplätze werden folgende Bebauungsdichten festgesetzt (mindestens/maximal):
 - Bauplatz 1 (ca.22552m² netto): 1,0 bis 2,90
 - Bauplatz 2 (ca.13577m² netto): 1,0 bis 2,39
 - Bauplatz 3 (ca. 4533m² netto): 1,0 bis 1,81

- (2) Für die Bauplätze wird folgender Bebauungsgrad festgesetzt (maximal):

Bauplatz 1:	0,60
Bauplatz 2:	0,60
Bauplatz 3:	0,50

§ 4 BAUGRENZLINIEN

- (1) Die roten und gelben Baugrenzlinien gelten nicht für Tiefgaragen- und Kellerabgänge sowie deren Einhausungen, Vordächer und dergleichen im untergeordneten Ausmaß. Ebenso gelten die Baugrenzlinien nicht für Gebäude und Gebäudeteile von bis zu 3,50m Höhe, die mit einer überwiegend gärtnerisch ausgestalteten Vegetationsschicht von mindestens 70cm Höhe überdeckt sind und in das angrenzende Gelände eingeschüttet sein müssen.
- (2) Bei blauen Baugrenzlinien sind keine Überschreitungen gem. §12. Stmk BG zulässig. Bei der hellblauen Baugrenzlinie ist eine Überschreitung gem. §12. Stmk BG bis zum 4.Geschoss unzulässig.
- (3) Oberirdische Fahrradabstellplätze außerhalb der Baugrenzlinien sind nur ohne Überdachung zulässig. Ausgenommen davon ist der Nahebereich von ÖV-Haltestellen.

§5 STRASSENFLUCHTLINIE, NEBENFAHRBAHN

- (1) Über die Straßenfluchtlinien hervortretende Erker und Balkone sind nicht zulässig.
- (2) Ausgenommen ist eine Überbauung sowie eine Unterbauung der Verkehrsfläche der Nebenfahrbahn im Bereich der Alten Poststraße entsprechend der Eintragung im Plan. Die Durchgangslichte über fertigem Niveau hat mindestens 4,50m zu betragen.

§ 6 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, DÄCHER

- (1) Im Planwerk sind die jeweils maximal zulässigen Geschossanzahlen eingetragen.
- (2) Beschränkt auf den Bereich oberhalb der Tiefgaragenrampe kann ein zusätzliches Geschoss errichtet werden.
- (3) Bezogen auf den Höhenbezugspunkt gelten folgende maximale Höhen:

Maximale Geschoßanzahl:	Gebäudehöhe am niedrigsten Punkt:	Gebäudehöhe am höchsten Punkt =Gesamthöhe:
1-2 G	max. 7,00m	max. 7,00m
3G	max. 13,50m	max. 13,50m
5 G	max. 21,00m	max. 21,00m
7G	max. 24,50m	max. 24,50m
7G Baukörper an der Alten Poststraße	max. 24,50m	max. 28,50m
10G	max. 36,00m	max. 40,00m
11G	max. 37,00m	max. 41,00m
16G	max. 53,00m	max. 58,00m
19G	max. 63,00m	max. 68,00m

- (4) Bei Gebäuden mit mehr als 9 oberirdischen Geschossen ist im Rahmen der Höhenfestlegungen gemäß Abs.3 zusätzlich zu der ebendort festgelegten Geschossanzahl ein weiteres Geschoss zulässig, wobei die Bruttogeschossfläche dieses Geschosses höchstens 1/3 der Bruttogeschossfläche des darunterliegenden Geschosses betragen darf.
- (5) Die Geschosshöhe der Erdgeschosszonen gem. §2Abs.3 (Bereiche mit dem Ausschluss der Wohnnutzung) hat mindestens 4,00m zu betragen.
Die Höhen der jeweiligen Fußbodenoberkanten dieser Räume dürfen im Zugangsbereich maximal 30cm vom angrenzenden Niveau abweichen.
- (6) Alle Gebäude mit mehr als 2 Geschossen haben im 2. und im 3. Geschoss eine Mindestgeschosshöhe von 3,50m einzuhalten.
- (7) Höhenbezugspunkt ist die absolute Höhe 362,85m.
- (8) Für Stiegen - und Lifthäuser sind im untergeordneten Ausmaß Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen, bei Gebäuden mit höchstens 7 oberirdischen Geschossen auch der maximalen Gesamthöhen, zulässig.
- (9) Flachdächer sind bis zum 4.Geschoss intensiv, vom 5.Geschoss bis inklusive 7. Geschoss mindestens extensiv zu begrünen. Dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 70cm (intensiv) bzw. 12cm (extensiv) vorzusehen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stiegen- und Lifthäuser, jeweils im untergeordneten Ausmaß.
- (10) Es sind nur Flachdächer zulässig. Ab dem 8. Geschoss sind zusätzlich Dachneigungen bis maximal 20° zulässig.
- (11) Kühlgeräte, Ventilatoren u. dgl. sind entweder innerhalb des Gebäudes bzw. Dachraumes zu integrieren oder über der jeweiligen letzten Geschossdecke mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall) zu versehen, wobei die Geräte und der Sichtschutz hinter und unterhalb der jeweiligen höchsten Höhe der davorliegenden Fassade zu integrieren sind.

§ 7 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (1) Straßenseitige Laubengänge sind nicht zulässig.
- (2) Balkone dürfen über die Höhenzonierungslinien um maximal 1,5m vortreten.
- (3) An den denkmalgeschützten Objekten sind - unbeschadet der nach Denkmalschutz erforderlichen Vorgaben - Zubauten in folgendem Ausmaß möglich:
 - höchstens 1/5 der jeweiligen Gebäudefront
 - maximal 3,00m vor der Gebäudefront und
 - überwiegend transparent ausgeführt.

§ 8 ABSTELLPLÄTZE

- (1) Bei Neubauten ist je 135m² - 160m² Bruttogeschossfläche ein PKW-Abstellplatz herzustellen. Diese Werte sind sowohl als Ober- als auch Untergrenze zu sehen und gelten je eingereichter Bruttogeschossfläche gemäß Bebauungsdichteverordnung 1993 idF LGBI 58/2011. Die Stellplatzobergrenze für das gesamte Bebauungsplangebiet beträgt maximal 756 Pkw-Abstellplätze.

- (2) Im Freien sind in Summe höchstens 63 PKW –Abstellplätze zulässig. PKW-Abstellflächen im Freien sind wie folgt auszuführen: in den ausgewiesenen Bereichen lt. Planwerk, im Bereich der westlichen Verkehrsfläche (G) sowie im unmittelbaren Anschluss daran und innerhalb der östlichen Nebenfahrbahn. Die Oberfläche ist je Bauplatz in Summe mindestens zu 50% unversiegelt auszuführen. Dies gilt nicht für PKW-Abstellplätze für Menschen mit Behinderung.
- (3) Alle übrigen PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen unterzubringen.
- (4) Diese Tiefgaragen sind als maximal zwei Sammelgaragen auszubilden (d.h. zwei Garagen für das gesamte Bebauungsplangebiet). Für mindestens 50% der oberirdischen Bruttogeschossfläche gemäß Bebauungsdichteverordnung 1993 idF LGBl.Nr.58/2011 haben Ein- und Ausgänge von diesen Sammelgaragen bzw. vom Tiefgaragenlift über Freiflächen zu den Hauseingängen zu führen.
- (5) Die Pkw-Abstellplätze können auch außerhalb des jeweiligen Bauplatzes, jedoch innerhalb des Gültigkeitsbereiches des Bebauungsplanes angeordnet werden. Tiefgaragen können allfällige Bauplatzgrenzen überschreiten.
- (6) Im Planwerk sind zwei Tiefgaragen Zu- und Abfahrten eingetragen (Pfeil- Symbole). Eine Nebenfahrbahn im Bereich der Alten Poststraße ist schematisch dargestellt (Rad- und Fußweg, Lieferzufahrt, Parkplätze, Begrünung).
- (7) Tiefgaragenrampen sind in die Hauptgebäude zu integrieren. Lärmtechnisch erforderliche Einhausungen im Bereich zwischen Verkehrsfläche und Gebäude sind flächendeckend mit Kletterpflanzen zu beranken.
- (8) Für Wohnnutzung ist je 30m² Wohnnutzfläche ein Fahrradabstellplatz zu errichten. Für alle anderen oberirdischen Nutzungen ist je 50m² Nutzfläche ein Fahrradabstellplatz zu errichten. Fahrradabstellplätze über das Pflichtausmaß gemäß §92(2) Stmk.BG können, müssen aber nicht überdacht werden.

§ 9 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

- (1) Die im Bebauungsplan dargestellten Grünflächen und Baumpflanzungen sind fachgerecht anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Geringfügige Abweichungen sind im Zuge der Bauplanung zulässig. Die Baumanzahl hat mindestens den Eintragungen im Bebauungsplan zu entsprechen.
- (2) Nicht bebaute Flächen sind in Abstimmung mit der Gestaltung der ÖV-Trasse als nutzbare Platzflächen mit Grünelementen zu gestalten.
- (3) Schützenswerte Bäume:
Die im Rechtsplan als zu erhaltend eingetragenen Einzelbäume bzw. Baumgruppen sind in ihrem gesamten derzeit unversiegelten Kronentraufbereich auf Privatgrund von jeglichen Baumaßnahmen freizuhalten und während der gesamten Bauzeit durch einen standfesten Zaun abzugrenzen. Im bereits versiegelten Bereich sind abhängig vom Umfang der vorkommenden Wurzeln Schutzmaßnahmen zu treffen.
- (4) Baumpflanzungen sind als Laubbäume in Baumschulqualität gem. ÖNORM L1110 (Pflanzen und Güteanforderungen), mit einem Mindeststammumfang von 18|20cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und gem. ÖNORM L 1122 (Baumpflege und Baumkontrolle) auf Dauer zu erhalten und zu pflegen.

- (5) Die Mindestgröße der Baumscheibe beträgt 3mx3mx1,5m. Der Standraum der Bäume ist in den befestigten Bereichen durch Bewässerungs- bzw. Belüftungseinrichtungen oder durch eine ungebundene, wasserdurchlässige Ausführung zu sichern. Baumscheiben sind durch entsprechende Maßnahmen vor dem Befahren zu schützen (z.B. Gitterroste, Baumschutzgitter).
- (6) Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens von Bäumen ist unzulässig.
- (7) Die Pflanzabstände von Bäumen zum aufgehenden Mauerwerk haben mindestens 4,5m und im Bereich der Alten Poststraße mindestens 6,0m zu betragen.
- (8) Bei Pkw-Stellflächen in freier Aufstellung ist nach jedem 5. Stellplatz zumindest ein mittel- bis großkroniger Laubbaum fachgerecht den Stellplätzen zugeordnet zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Mindestbedarf pro Baum ist bei einer Lage zwischen den Parkplätzen die Fläche eines Stellplatzes. Ausgenommen davon ist der Bereich der Nebenfahrbahn parallel zur Alten Poststraße, in dem die Bepflanzung gemäß der Eintragung im Planwerk zu erfolgen hat.
- (9) Die oberste Decke von freiliegenden Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 70cm Höhe (ausgenommen Wege und Tiefgaragenaufgänge) niveaugleich mit dem angrenzenden, gewachsenen Gelände zu überdecken und gärtnerisch auszugestalten.
- (10) Angrenzend an die Verkehrsflächen sind Geländeänderungen (Anschüttungen bzw. Abgrabungen bezogen auf das natürliche Gelände) nur in folgender Form zulässig: innerhalb eines 5,00m breiten Streifens im Verhältnis von höchstens 5(Länge) zu 1(Höhe).
- (11) Stützmauern mit einer Gesamthöhe über 0,50m sind überwiegend zu begrünen.
- (12) Stützmauern in Form von „Löffelsteinen“ und großformatigen Steinschichtungen sind nicht zulässig.
- (13) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan mit folgenden Inhalten vorzulegen: Bebaute Fläche, befestigte Fläche, versiegelte Flächen, gewachsener Boden, unterbaute Flächen, Art und Umfang der Dachbegrünung, Art und Umfang der Vertikalbegrünung, Nutzungs- und Leistungsangaben der Freiflächen, Spielflächen und Ersichtlichmachung der Leitungsführungen.

§ 10 SONSTIGES

- (1) Flächige Werbeeinrichtungen, Schilder, Leuchtkästen, fotorealistische Abbildungen u. dgl. über 0,50 m² Fläche sind unzulässig. Werbeeinrichtungen, die in die Fassade in Form von Schriftzügen (Einzelbuchstaben) integriert werden, sind zulässig. Werbeanlagen sind auf Gebäuden direkt an der Fassade zu montieren und sind ausschließlich bis zur maximalen Oberkante von 7,00m zulässig.
- (2) Ausgenommen vom Abs.1 sind Ankündigungen für kulturelle Veranstaltungen und Einrichtungen.
- (3) Es sind höchstens zwei freistehende Werbeträger am Bauplatz 1 zulässig (Nebenfahrbahn und kreuzungsnaher Lage innerhalb der südlichen Fläche „P“). Diese dürfen maximal 7,00m hoch sein. Abstrahlende Werbeeinrichtungen sind so zu situieren, dass keine unzumutbaren Einwirkungen auf Wohnnutzungen erfolgen können.

- (4) Einfriedungen sind nicht zulässig ausgenommen bei Kinderbetreuungseinrichtungen. Im Falle einer Kinderbetreuungseinrichtung sind diese in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.
- (5) Folgende, bestehende Bauwerke, die außerhalb der Baugrenzlinien liegen, können am bisherigen Standort und im gleichen Ausmaß ersetzt werden, wenn sie infolge eines katastrophentartigen Ereignisses (wie z.B. Elementarereignisse, Brandschaden usw.) untergegangen sind: alle denkmalgeschützten Objekte und das auf Bpl. 331/2 an der Reininghausstraße befindliche Gebäude des ehemaligen Gasthauses „Bräustüberl“.
- (6) Die jeweiligen Eigentümer haben bei der Planung und Errichtung von Gebäuden die geplante Leitungsführung der Versorgungseinrichtungen zu berücksichtigen und sich mit den Leitungsträgern abzustimmen.

§ 11 INKRAFTTRETEN

- (1) Die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes beginnt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit dem Ablauf des Tages der Kundmachung (Herausgabe des Amtsblattes).
- (2) Der Bebauungsplan liegt im Magistrat Graz, Stadtplanungsamt, Europaplatz 20, 6. Stock, während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

Der Bürgermeister:

Mag. Siegfried Nagl