

Bericht an den Gemeinderat

Bearbeiterin: DIⁱⁿ Suzanne Artés

BerichterstatteIn:.....

GZ: A 14- 047986/2014

Graz, 22.10.2015

14.13.0 Bebauungsplan

**„REININGHAUSSTRASSE – ALTE POSTSTRASSE –
ALT REININGHAUS“**

XIV. Bez., KG Baierdorf

Aufschließungsgebiet

KG 63109 Baierdorf;

Gst.Nr: 331/1; 331/2 und 331/4

AUFHEBUNG DES AUF SCHLIESSUNGSGEBIETES

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

Erfordernis der einfachen Stimmenmehrheit
gem. § 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. Der 14.13.0 Bebauungsplan „REININGHAUSSTRASSE – ALTE POSTSTRASSE – ALT REININGHAUS“ wurde am 09.07.2015 vom Gemeinderat beschlossen und ist seit 23.07.2015 rechtswirksam. 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 im Rahmen der 3.20 Flächenwidmungsplan 2002 – 20.Änderung):

- 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 Z3 StROG 2010
- 5.) Maßnahmen zur Förderung der Sanften Mobilität im Sinne des Rahmenplanes Graz-Reininghaus (ÖV, Radwege, Parkierung usw.)
- 6.) Maßnahmen zur Lärmfreistellung gegenüber emittierenden Betrieben (*westlich der ÖV-Achse*)
- 7.) Öffentlich nutzbare Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr (*bzw. westlich der ÖV-Achse:*) Öffentlich nutzbare Erschließung für den motorisierten Verkehr entlang der westlichen Baulandgrenze gem. zeichnerischer Darstellung
- 8.) Platzgestaltung gem. Rahmenplan Reininghaus im Ausmaß von rund 20% (*bzw. westlich der ÖV-Achse*) im Ausmaß von rund 15% 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.

AUFHEBUNG ALS AUFSCHLIESSUNGSGEBIET

Die Aufschließungserfordernisse gemäß 3.20 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz – 20. Änderung 2012- sind erfüllt.

Aufbauend auf die Beschlussfassung des 14.13.0 Bebauungsplanes „REININGHAUSSTRASSE – ALTE POSTSTRASSE – ALT REININGHAUS“ vom 09.07.2015 wird gemäß § 29 Abs 3 StROG 2010 die Festlegung „Aufschließungsgebiet“ für die durch den Bebauungsplan erfassten Flächen aufgehoben.

Die Ausweisung im 3.20 Flächenwidmungsplan- 20.Änderung 2012 der Landeshauptstadt Graz soll demnach als vollwertiges Bauland „Kerngebiet“, westlich der ÖV-Achse „ausgenommen Einkaufszentren“, mit einer Bebauungsdichte von 0,5-2,5 erfolgen.

ERLÄUTERUNG:

Zu den Aufschließungserfordernissen wird ausgeführt:

1.) Nachweis der Leistungsfähigkeit:

Die Festlegungen des Bebauungsplanes ermöglichen eine ausreichend leistungsfähige Anbindung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) und eine attraktive Radweganbindung. Für das gesamte Entwicklungsprojekt Reininghaus liegt eine Verkehrsmodellberechnung für den Vollausbau vor, aus dem die im Straßennetz erforderlichen Ausbaumaßnahmen für den KFZ- Verkehr dargelegt sind und die stufenweise Realisierung, entsprechend dem Rahmenplan Graz Reininghaus bzw. abhängig von der Quartiersentwicklung, beinhaltet.

Die zur Erreichung des angestrebten Modal-Split erforderliche ÖV-Versorgung ist nunmehr gegeben. Parallel zur Beschlussfassung der Aufhebung des Aufschließungsgebietes wird ein Gemeinderatsstück für die „ÖV-Erfordernisse für den Zeitraum 2016-2017 (GZ: A10/8 – 021889/2014/0007) als Projektgenehmigung in den Gemeinderat eingebracht. Darin ist unter anderem die ÖV-Erschließung des Stadtteiles Reininghaus mit der Buslinie 51 enthalten.

Auszug aus dem Gemeinderats-Stück (Zitat):

„ÖV-Erschließungsmaßnahmen für den Stadtteil Reininghaus

Am 25. Februar 2010 wurde vom Gemeinderat der Schlussbericht zum Rahmenplan Graz-Reininghaus (GZ:A 10/BD-7174/2009-14, A 14-007276/2009-11, A 10/5-19925/2007-63 A und 10/8-7272/2009-2) einstimmig beschlossen. Dieser sah unter 7.4 Maßnahmen für den öffentlichen Verkehr folgendes vor:

„Verkehrsplanerisch optimal wäre, wenn die Straßenbahn bereits bei Realisierung der ersten Nutzungen in Betrieb wäre. Aus heutiger Sicht ist dies aber aus zeitlicher und finanzieller Sicht nicht realistisch. Es wird empfohlen, zumindest bei Realisierung von mehr als 25% der insgesamt möglichen Flächen (das entspricht ca. 250.000 bis 300.000m² BGF) die Straßenbahnlinie in Betrieb zu haben. Bis zur Errichtung der Straßenbahn soll bei Fertigstellung der ersten zusätzlichen Nutzungen statt der Straßenbahn eine Buslinie vom Hauptbahnhof über die Eggenberger Straße, die Alte Post Straße (sobald die Esplanade durchgehend befahrbar ist über die Esplanade) nach Don Bosco und in die Kärntner Straße geführt werden.“

Die ersten Siedlungen im Bereich des neuen Stadtteiles Reininghaus werden frühestens im Herbst 2017 übergeben. In Abstimmung mit dieser ersten Entwicklungsphase des Stadtteiles soll die ÖV-Erschließung mit der provisorischen Buslinie 51 (Hauptbahnhof – Eggenbergerstraße – Alte Poststraße – Wetzelsdorfer Straße – Don Bosco) sichergestellt werden. Provisorische Buslinie deshalb, da die Erschließung des Stadtteiles Reininghaus mit öffentlichen Verkehrsmitteln in erster Linie durch die Straßenbahnlinie 3 sichergestellt werden sollte. Diese soll, nach derzeitigem Planungsstand in den Jahren 2018/2019 baulich umgesetzt und Ende 2019 in Betrieb genommen werden. Mit der Inbetriebnahme der verlängerten Linie 3 wird die provisorische Buslinie 51 ersetzt bzw. eingestellt.

Für die Linie 51 ist ein ganztägiger 10-Minuten-Takt, inkl. Abend- und Wochenendverkehr, vorgesehen. Dies entspricht einer hochwertigen ÖV-Angebotsqualität der Stufe 1. Im Rahmen der Bauarbeiten an der gesamten Infrastruktur im Stadtteil Reininghaus, insbesondere bei jenen zur Verlängerung der Straßenbahn, wird es erforderlich werden Änderungen zur Streckenführung bzw. auch bei der südlichen Endhaltestelle der Buslinie 51 vorzunehmen. Aus fahrplantechnischen Umlaufgründen wird die Streckenführung auf die Erschließung des Abschnittes Hauptbahnhof – Stadtteil Reininghaus zu verkürzen sein. Die Buslinie 51 soll nach heutigem Planungsstand für die ersten Quartiere mit Schulbeginn im September 2017 in Betrieb genommen werden.“

Somit ist von der Finanzierung einer provisorischen Buslinienführung zeitgleich mit Bezug der ersten Wohnungen auszugehen, die in weiterer Folge durch die Inbetriebnahme der verlängerten Linie 3 eingestellt werden wird. Im Zuge der 20. Flächenwidmungsplan – Änderung wurde bereits Flächenvorsorge für die Straßenbahnlinie getroffen.

Dadurch ist ein entsprechender Nachweis einer ausreichend guten ÖV-Anbindung für den Bereich vom Anbeginn der Nutzung gewährleistet. Somit kann dieses Aufschließungserfordernis als erfüllt betrachtet werden.

2.) Innere Erschließung:

Die innere Erschließung ist mit den Festlegungen des Bebauungsplanes als gegeben anzusehen. Die Anlage selbst ist überwiegend KFZ-verkehrsfrei. Die Zu- und Abfahrt zu den Tiefgaragen erfolgen einerseits über das neue öffentliche Gut im Nordwesten bzw. über die südliche Zufahrt des von der Alten Poststraße erschlossenen öffentlichen Gutes (siehe Planwerk).

Durch das Bebauungsplangebiet führen ein öffentlicher Geh und Radweg in Nord- Süd Richtung und zwei in Ost-West Richtung (Sicherung der Durchgängigkeit für die Öffentlichkeit mittels Vereinbarung der Abt 8/4)

3.) Berücksichtigung der Brunnenschutzgebiete

Wie dem Befund zu entnehmen ist, ist gemäß dem den Erläuterungsbericht angeschlossenen Bescheid der Abt. 13. der Stmk. Landesregierung (GZ: Abt13-33.11 G 19/2013-4) das Schutzgebiet als erloschen anzusehen. Hauptbrunnen (Baupl.1) und Maschinenhausbrunnen (Baupl.2) sind keine Trinkwasserbrunnen mehr und sollen in Folge zur Energieversorgung für die Quartiere Erber genutzt werden.

4.) Bebauungsplanpflicht gemäß § 29 Abs 3Z3StROG 2010

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

Die Aufhebung als Aufschließungsgebiet in Verbindung mit der Beschlussfassung des 14.13.0 Bebauungsplanes „Alte Poststraße – Reininghausstraße – Alt Reininghaus“ soll gemäß § 29 Abs 3 StROG 2010 die Festlegung „Aufschließungsgebiet“ für die durch den Bebauungsplan erfassten Flächen aufgehoben werden.

5.) Maßnahmen zur Förderung der Sanften Mobilität im Sinne des Rahmenplanes Graz-Reininghaus (ÖV, Radwege, Parkierung usw.):

Zur Sicherung einer nachhaltigen Entwicklung der neuen Nutzungen und ihres Umfeldes im Bereich des Bebauungsplangebietes ist es notwendig, dass von vornherein der Einklang zwischen der Errichtung der zusätzlichen Nutzungen und den baulichen und betrieblichen Verkehrsmaßnahmen sichergestellt ist. Dazu ist zwischen den Grundeigentümern und der Stadt Graz eine Vereinbarung, die auf den Erkenntnissen des Rahmenplan Graz Reininghaus basiert, zu errichten. Diese beinhaltet Maßnahmen zur Förderung des Fuß- und Radverkehrs und des öffentlichen Verkehrs, sowie E-Mobility - Maßnahmen, um eine möglichst umweltfreundliche und Kfz-reduzierte Verkehrsmittelnutzung von Beginn an zu erreichen. Diese Vereinbarung über die Erschließungs- und Gestaltungsmaßnahmen wird vor der Beschlussfassung dieses Bebauungsplanes vorgelegt werden.

6.) Maßnahmen zur Lärmfreistellung gegenüber emittierenden Betrieben (westlich der ÖV-Achse):

Folgende Maßnahmen in Bezug auf den Schallschutz können genannt werden:

- Grundrisslösungen: Situieren von Aufenthalts- und Schlafräumen in beruhigten Bereichen.
- Sinnvoll wäre es Schirmelemente anhand eines konkreten Projekts zu dimensionieren und optimieren (Bauverfahren).
- Ausbildung von verglasten Loggien in Zonen mit einer Immissionsbelastung von mehr als 50 dB nachts bzw. 60 dB tagsüber.
- Einsatz einer kontrollierten Wohnraumlüftung in Kombination mit der Berücksichtigung der (jedenfalls notwendigen) schalltechnischen Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß der Fassaden gem. OIB-Richtlinie Nr. 5 bzw. ÖNorm B8115-2
- Diese aufgezählten Maßnahmen sind alle dazu geeignet die Schallbelastungen auf dem Grundstück bzw. an den Fassaden geplanter Baukörper zu reduzieren. Aufgrund der komplexen Situation können aber keine generellen Vorschriften die ein ungestörtes Wohnen auf dem gegenständlichen Planungsareal gewährleisten genannt werden, diese können nur im Rahmen eines konkreten Projektes beurteilt werden.
- Zu allfälligen Reflexionen an den geplanten Baukörpern kann gesagt werden, dass Reflexionen an Wohngebäuden vor allem im innerstädtischen Bereich prinzipiell als ortsüblich angesehen werden. Sie sind natürlich geeignet die Schallimmissionen in manchen Bereichen zu erhöhen. Ohne spezielle hochabsorbierende Fassaden kann durch die Planung von z.B. stark strukturierten Fassaden (Loggien, Balkone, etc.) diesen Reflexionen entgegengewirkt werden.
- Zusammenfassend wird hingewiesen, dass die notwendigen Schallschutzmaßnahmen im Bauverfahren zu prüfen u vorzuschreiben sind.

7.) Öffentlich nutzbare Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr:

Innerhalb des Bebauungsplangebietes wurde auf die Durchwegung für den Radverkehr Rücksicht genommen bzw. diese vertraglich gesichert In einem privatrechtlichen Vertrag zwischen den Grundstückseigentümern und der Stadt Graz wurde mittels einer Servitutsregelung das Gehen und Radfahren gesichert. Für die wesentlichsten Ost- West Fuß- Radweg- Verbindungen und die im privaten Eigentum verbleibenden Teile der Nebenfahrbahn sollen in der Folge Trassenverordnungen zur Öffentlichkeit erlassen werden.

8.) Gestaltung eines öffentlich zugänglichen Platzes gemäß Rahmenplan:

Durch die Festlegung des Bebauungsplanes werden öffentlich zugängliche Plätze ermöglicht. Details zur Ausgestaltung der Platzflächen sind in der Vereinbarung über die Erschließungs- und Gestaltungsmaßnahmen enthalten.

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

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. 3 Stmk. ROG 2010

den

A n t r a g,

der Gemeinderat wolle beschließen:

die Aufhebung des Aufschließungsgebietes (KG 63109 Baierdorf , 331/2; 331/1 und 331/4)

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

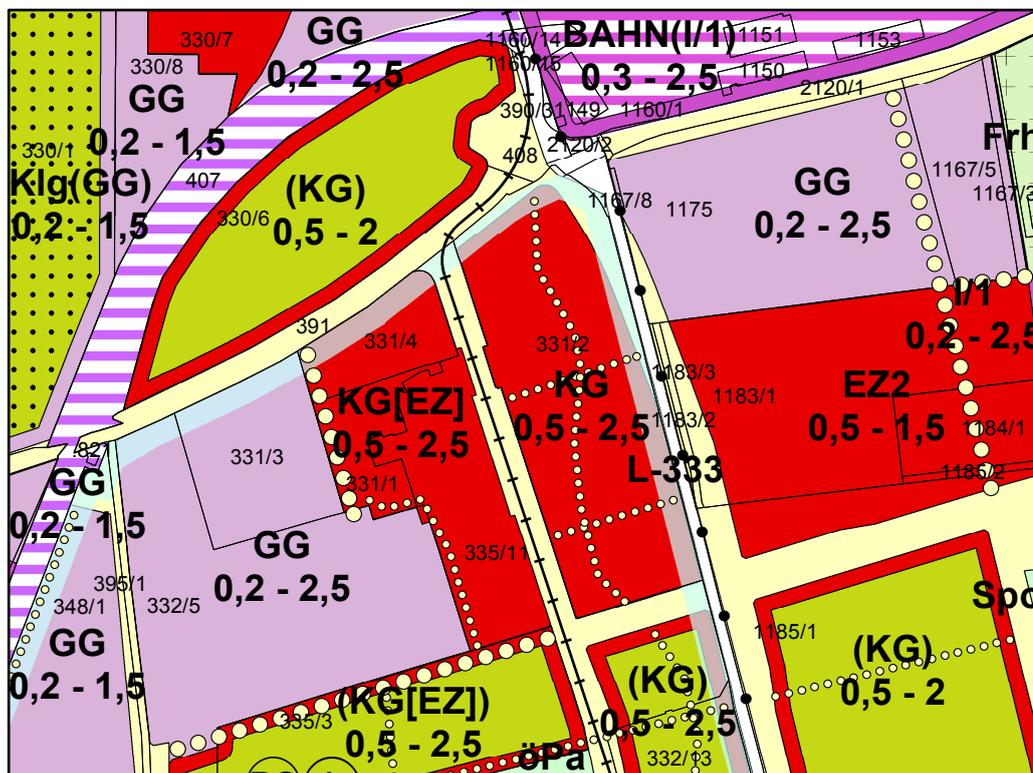
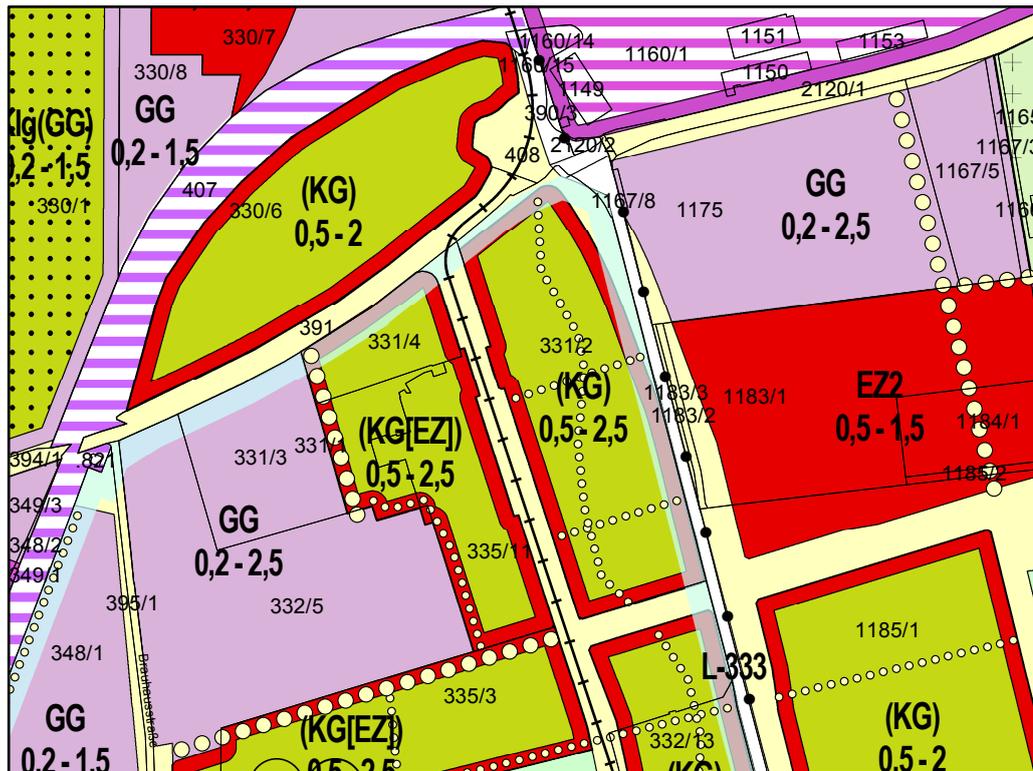
Graz, am

Der/die Schriftführerin:

	Signiert von	Inninger Bernhard
	Zertifikat	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz,L=Graz,ST=Styria,C=AT
	Datum/Zeit	2015-10-08T09:02:36+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Artes Suzanne
	Zertifikat	CN=Artes Suzanne,O=Magistrat Graz,L=Graz,ST=Styria,C=AT
	Datum/Zeit	2015-10-08T11:15:29+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

3.0 FLÄCHENWIDMUNGSPLAN 2002 DER LANDESHAUPTSTADT GRAZ AUFHEBUNG DES AUFSCHLIESSUNGSGEBIETES A14 -047986/2014



GR-BESCHLUSS VOM 1:5.000
 RECHTSWIRKSAM AB 0 50 100 200 Meters

Für den Gemeinderat:

GZ: A14 – 047986/2014

14.13.0 Bebauungsplan

„REININGHAUSSTRASSE – ALTE POSTSTRASSE – ALT REININGHAUS“

XIV. Bez., KG Baierdorf

Aufschließungsgebiet

KG 63109 Baierdorf;

Gst.Nr: 331/1; 331/2 und 331/4

Der Gemeinderat der Landeshauptstadt Graz hat in seiner Sitzung am 22.10.2015 folgende

VERORDNUNG

beschlossen:

Auf Grund der Erfüllung der Aufschließungserfordernisse in Verbindung mit der Verordnung des 14.13.0 Bebauungsplanes „REININGHAUSSTRASSE – ALTE POSTSTRASSE – ALT REININGHAUS“ wird gemäß § 29 Abs 3 StROG 2010 die Festlegung von Bauland als Aufschließungsgebiet für das Aufschließungsgebiet aufgehoben: KG 63109 Baierdorf; Gst.Nr: 331/1; 331/2 und 331/4.

Die Ausweisung im 3.20 Flächenwidmungsplan-20. Änderung 2013 der Landeshauptstadt Graz erfolgt nunmehr für die Gst.Nr: 331/2 als vollwertiges Bauland „Kerngebiet“ und für die Gst.Nr: 331/1 sowie 331/4 als vollwertiges Bauland „Kerngebiet – ausgenommen Einkaufszentrum “ - jeweils mit einer Bebauungsdichte von 0,5 -2,5.

Für die Stadt Graz
Der Bürgermeister:

(Mag. Siegfried Nagl)