

Bericht an den Gemeinderat

BearbeiterIn: DDIⁱⁿ Martina Weinzettl

BerichterstatterIn:.....

GZ: A 14-006419-2015

Graz, 22.09.2016

A 8/4-25568-2016-0001

A)

14.15.0 Bebauungsplan

„Reininghaus Quartier 3, Alte Poststraße –
Wetzelsdorfer Straße“

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

B)

**Erschließungs- und Gestaltungsmaßnahmen für Bauplatz D des 14.15.0 Bebauungsplanes
„Reininghaus Quartier 3, Alte Poststraße – Wetzelsdorfer Straße“**

<p>A) 14.15.0 Bebauungsplan „Reininghaus Quartier 3, Alte Poststraße – Wetzelsdorfer Straße“</p>

Ausgangslage

Die Eigentümer der Liegenschaften 336/1, die BWS (Gemeinnützige allgemeine Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft, Münzgrabenstraße 36/9, 8010 Graz), KG Baierdorf haben um die Erstellung eines Bebauungsplanes ersucht.

Das Planungsgebiet des Bebauungsplanes umfasst neben dem Gst. 336/1 Teilbereiche des Gst. 337/2 bzw. 337/1. Es liegt nordwestlich des Kreuzungsbereiches zwischen der Alten Poststraße mit der Wetzelsdorfer Straße und weist eine Gesamtgröße von 23.068 m² auf.

Gemäß **3.20 Flächenwidmungsplan - 20. Änderung 2012** der Landeshauptstadt Graz ist das Planungsgebiet als „Kerngebiet – Aufschließungsgebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,5-2,5 ausgewiesen.

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

Gemäß **4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – Auflage** (GR-Beschluss vom 23.04.2015) liegt das Bebauungsplangebiet im „Kerngebiet-Aufschließungsgebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,8 -2,5.

Gemäß dem Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes liegt das Planungsareal im Bereich „Industrie, Gewerbe überlagert mit Zentrum“ und gemäß 4.02 Stadtentwicklungskonzept Entwurf- 2. Auflage im Bereich „**Stadtzentrum/Bezirks- u. Stadtteilzentrum**“.

Als Grundlage für den Bebauungsplan liegen folgende Vorplanungen/Untersuchungen/Technische Berichte/Stellungnahmen vor:

- Rahmenplan Graz Reininghaus (einstimmiger Beschluss des Gemeinderates vom 25.02.2010): 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.
- Wettbewerbsergebnisse „Reininghaus Quartier 3, Alte Poststraße – Wetzelsdorfer Straße“, Geiswinkler & Geiswinkler Architekten ZT GmbH
- Schalltechnisches Gutachten, Dr. Pfeiler GmbH vom März 2015
- Immissionstechnische Stellungnahme – Schall, Dr. Pfeiler GmbH vom Juni 2016

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

Verfahren

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 13.04.2016 über den Inhalt und die beabsichtigte Auflage des 14.15.0 Bebauungsplan – Entwurfes „Reininghaus Quartier 3, Alte Poststraße – Wetzelsdorfer Straße“ informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 27.04.2016.

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 8 Wochen, in der Zeit vom 28.04.2016 bis zum 23.06.2016 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Während der Auflagefrist erfolgte zu den Parteienverkehrszeiten im Stadtplanungsamt eine Auskunfts- und Beratungstätigkeit.

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 7.06.2015 durchgeführt.

In der Diskussion mit den betroffenen BürgerInnen kam den Themen Lärm und Verkehr besondere Bedeutung zu, diese wurden in der weiteren Bearbeitung verstärkt berücksichtigt.

Einwendungen

Während der Auflagefrist vom 28.04.2016 bis 23.06.2016 langten 2 Stellungnahmen und 7 Einwendungen im Stadtplanungsamt ein:

Einwendung 1: Verkehr und Landeshochbau, Land Steiermark

Verkehrsbelastung

Zur geplanten Änderung der Raumordnungspläne erhebt die Abteilung 16, Verkehr und Landeshochbau, einen Einwand. Die Stadt Graz hat den Bebauungsplan 14.15.0 „Reininghaus Quartier 3, Alte Post-straße – Wetzelsdorferstraße“ aufgelegt. Damit soll die Bebauung von 4 Bauplätzen im Gesamtausmaß von > 23.000m² mit einer Bebauungsdichte von 1,0 – max. 2,9 ermöglicht werden. Gleichzeitig liegt der Bebauungsplan „Reininghaus Parkquartier – Brauhausstraße“ auf. Hier ist die Bebauung von 8 Bauplätzen im Gesamtausmaß von < 31.500m² mit einer Bebauungsdichte von 1,0 – max. 4,25 vorgesehen. Die gegenständlichen Flächen wurden als Aufschließungsgebiete festgelegt mit den 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 (Gemeinderatsbeschluss vom 25.2.2010) angestrebten Modal Splits und in Abstimmung auf die etappenweise Siedlungsentwicklung.
2. Maßnahmen zur Förderung der Sanften Mobilität im Sinn des Rahmenplanes Graz-Reininghaus (ÖV, Radwege, Parkierung usw.).

Die Bedingungen entsprechen den Festlegungen, die im Mai 2013 anlässlich einer groß angelegten Besprechung zwischen Stadt Graz und Land Steiermark in der Abteilung 13 mit den Vertretern der Stadt Graz gemeinsam formuliert wurden.

Dabei wurde auch eindeutig festgehalten, dass die Leistungsfähigkeitsnachweise pro Quartier vorzulegen sind, was durch die Formulierung „in Abstimmung auf die etappenweise Siedlungsentwicklung“ in den Aufschließungsbedingungen zum Ausdruck gebracht wurde.

Den gegenständlichen Unterlagen liegen jedoch keinerlei Nachweise zugrunde, die eine Aufhebung des Aufschließungsgebietes rechtfertigen würden. Es besteht daher zum derzeitigen Zeitpunkt keine ausreichende Grundlage für die Erlassung der gegenständlichen Bebauungspläne

Der auf Seite 15ff. des Erläuterungsberichtes zum Bebauungsplan 14.14.0 bzw. Seite 17f. des Bebauungsplanes 14.15.0 enthaltene Hinweis auf einen Gemeinderatsbeschluss zum Ausbau einer Straßenbahnlinie bzw. die lapidare Mitteilung „Die Straßeninfrastruktur wird im Zuge der Gesamtentwicklung des Stadtteils parallel entsprechend dem Entwicklungsstand ausgebaut“ erfüllt die Aufschließungsbedingungen nicht einmal ansatzweise.

Dass die Bebauung erhebliche negative Auswirkungen auf das überörtliche Straßennetz haben wird, ist dem Rahmenplan Graz-Reininghaus selbst zu entnehmen. Dieser berechnet im günstigsten Fall, d. h. bei halber Ausnutzung der Fläche, bestmöglicher Nutzungsdurchmischung und der Prämisse, dass alle Restriktionen für den MIV voll durchgreifen, noch immer ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von 15.000 zusätzlichen KFZ-

Fahrten pro Tag, was etwa einer Verdoppelung des bisherigen Verkehrsaufkommens entspricht.

Siehe dazu auch die nachstehend angeführten Auszüge aus dem Rahmenplan. Hierzu ist ergänzend festzuhalten, dass die Grundlage dieser Verkehrsberechnungen Daten aus dem Jahr 2008 darstellten, sodass auch diese Berechnungen – auch in Anbetracht der mittlerweile besser bekannten Nutzungen zu aktualisieren sind, wobei das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch neue Nutzungen im Einzugsgebiet, wie z. B. Smart City, ebenfalls zu berücksichtigen ist.

Evident ist jedoch, dass mit der Umsetzung der beiden Bebauungspläne massive Verschlechterungen der Leistungsfähigkeit auf dem überörtlichen Netz zu erwarten sind. Es sind daher als Voraussetzung für die Aufhebung der Aufschließungsbedingungen bzw. als Nachweis für deren Erfüllung konkrete fachtechnische Berechnungen vorzulegen. Über die in Umsetzung des Rahmenplanes Graz-Reininghaus vorzunehmenden Anpassungen auf dem Landstraßennetz sind konkrete Verträge mit dem Land mit Umsetzungsfristen unter gleichzeitiger Vorlage von Finanzierungsgarantieren abzuschließen. Die Abteilung 16 weist darauf hin, dass für eine Anbindung an das Landesstraßennetz auch Zustimmungen gemäß § 25a L-StVG notwendig sind, in denen ebenfalls eine ausreichende Verkehrssicherheit und Leistungsfähigkeit nachzuweisen ist. Die äußere Erschließung des Bebauungsplangebietes ist nur bei Erfüllung dieser Voraussetzungen zulässig. [...] (Auszüge aus dem Rahmenplan Graz-Reininghaus, siehe Originalschreiben).

Einwendungsbehandlung:

Zur Beantwortung der Einwendung der FA 16 der Stmk. LaReg zu den beiden Bebauungsplänen in Graz-Reininghaus „14.14.0 – Reininghaus -Parkquartier-Brauhausstraße“ und „14.15.0 – Quartier 3, Alte Poststraße – Wetzelsdorfer Straße“ wird seitens der Abteilung für Verkehrsplanung der Stadt Graz folgendes mitgeteilt:

Für den für die Siedlungsentwicklung in Graz-Reininghaus erforderlichen Ausbau der Verkehrsinfrastruktur wurden die Berechnungen aus dem Rahmenplan Graz-Reininghaus von 2008 bereits aktualisiert. Aus dem Jahr 2013 gibt es eine aktuelle Verkehrsuntersuchung (Verkehrsmodeleberechnung) vom Büro ZIS+P, die den Vollausbau des Reininghaus-Areals, sowie sämtliche zu diesem Zeitpunkt bekannten Stadtentwicklungsprojekte in der Nähe von Graz-Reininghaus, wie z. B. das Projekt Smart City Graz – Waagner Biro, berücksichtigt. Das Ergebnis dieser Verkehrsmodeleberechnung wurde bereits im Jänner 2014 VertreterInnen der Abteilung 16 der Steiermärkischen Landesregierung und der Baubezirksleitung Steirischer Zentralraum zur Kenntnis gebracht und die weitere Vorgangsweise für die Straßenplanungen abgestimmt. Auf Basis dieser Ergebnisse wurde 2015 eine generelle Straßenplanung, welche die erforderlichen Straßenausbauten unter Einhaltung der Kfz-Leistungsfähigkeiten aufzeigte, erstellt. Mit dieser generellen Planung werden nun schrittweise die Straßeneinreichprojekte für sämtliche das Reininghaus-Areal umschließenden Straßen erstellt, darunter auch die Landesstraßen Alte Poststraße und Wetzelsdorfer Straße. In die Planungen an Landesstraßen sind Vertreter der Landesstraßenverwaltung eng eingebunden und findet eine laufende Abstimmung über die Planung selbst, als auch die gewählte Vorgangsweise eines kompletten Ausbaus der Straßenzüge, ausgelegt auf die Vollnutzung des Areals, statt. Aus Kostengründen wäre es weder zielführend noch argumentierbar, Leistungsfähigkeitsnachweise pro Quartier und darauf basierende kurzfristige

Ausbaumaßnahmen an der Straßenverkehrsinfrastruktur zu setzen, wenn bekannt ist, dass in kürzester Zeit weitere Maßnahmen zur Erhaltung der Kfz-Leistungsfähigkeit auf Grund nachfolgender Bebauungspläne in Reininghaus zu setzen sein werden. Der Ausbau der Straßeninfrastruktur wird daher seitens der Stadt Graz, in Abstimmung mit dem Land Steiermark, auf das durch die Siedlungsentwicklung zu erwartende Maximum des Kfz-Verkehrs ausgelegt.

Mit dem Verkehrsmodell 2013 von ZIS+P liegt daher ein Leistungsfähigkeitsnachweis für die städtebauliche Entwicklung aller Quartiere in Reininghaus, sowie bekannter Stadtentwicklungsgebiete in der Umgebung, vor. Mit der Generellen Straßenplanung aus 2015 sind die für eine ausreichende Verkehrssicherheit und Kfz-Leistungsfähigkeit notwendigen Ausbaumaßnahmen dargestellt.

Im Zusammenhang mit dem seitens der Einwenderin geforderten Ausbaus der Straßeninfrastruktur wird hier angemerkt, dass im Rahmen des Regionalen Verkehrskonzeptes Graz-Graz Umgebung des Landes Steiermark (RVK GGU) Maßnahmen zur Reduktion des Kfz-Verkehrs aus dem Umland von Graz unter Einhaltung der Umweltstandards ausgearbeitet wurden, wie zum Beispiel die Verbesserung des ÖV-Angebotes.

Zur Aufrechterhaltung der Kfz-Leistungsfähigkeit und einer ausreichenden Verkehrssicherheit der Straßenachsen zwischen dem Umland und Graz und in weiterer Folge des Straßennetzes in Graz müssen daher auch seitens des Landes Maßnahmen entsprechend dem RVK GGU (Regionalverkehr Graz/Graz-Umgebung) zur Reduktion des Kfz-Verkehrs aus dem Umland gesetzt werden.

Neben der Infrastruktur für den Kfz-Verkehr wird im Zuge des Straßenausbaus seitens der Stadt auch eine hochwertige Infrastruktur für den Fuß- und Radverkehr mit errichtet, um die Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit für den Fahrradverkehr für den angestrebten modal split sicherzustellen. Zusätzlich werden zwischen den GrundeigentümerInnen und der Stadt privatrechtliche Verträge abgeschlossen, um Maßnahmen zur Förderung der sanften Mobilität durch die GrundeigentümerInnen sicherzustellen. Ebenso wird eine Kfz-Stellplatzbeschränkung für Graz-Reininghaus mittels des Bebauungsplanes verordnet, sodass trotz der neuen Nutzungen ein noch verträgliches Kfz-Verkehrsaufkommen für das Straßennetz erzielt wird.

Die Kosten für eine ÖV-Anbindung von Graz-Reininghaus (neue Buslinie 51) ab dem Jahr 2017, bzw. mit dem Bezug der ersten Wohnungen in Reininghaus, wurden mit Beschlüssen des Gemeinderates am 4.7.2013 und 22.10.2015 seitens der Stadt Graz sichergestellt.

Für die Straßenbahnerschließung erfolgt gerade die Einreichplanung, mit dem Ziel einer Realisierung bis Anfang des Jahres 2021, wobei hier anzumerken ist, dass diese unter den bestehenden finanziellen Rahmenbedingungen der Stadt derzeit noch offen ist. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die Stadt Graz auf Grund der bestehenden strukturellen Mängel in der ÖV-Finanzierung die erforderlichen Investitionen für den Straßenbahn-Netzausbau künftig wohl kaum alleine (d.h. ohne Mitwirkung des Landes Steiermark) bewältigen wird können. Dazu wurde im seitens des Landes Steiermark erstellten, 2010 beschlossenen Regionalverkehrskonzept Graz und Graz-Umgebung neben einem nachhaltigen modal-split für Graz auch festgelegt, Vorschläge zur Neuordnung der Finanzierung für Verkehrsmaßnahmen zu diskutieren (vgl. Pkt. „7.4.2 Finanzierung“).

Es wird angeregt, dazu politische Gespräche auf höchster Ebene aufzunehmen, um die Möglichkeiten zum für die Grazer Stadtentwicklung unbedingt notwendigen Ausbau des Öffentlichen Verkehrs im Sinne der entsprechenden Planungs- und Finanzierungssicherheit zu klären (inkl. Finanzierung weiterer Vorhaben wie beispielsweise Straßenbahnerschließung Smart City Graz-Waagner Büro, Straßenbahn Südwestlinie, Fahrzeuge, begleitende Infrastrukturen, Verdichtungen im Fahrplanangebot etc.).

Einwendung 2:

Balkone in der Sockelzone

Es wird ersucht, den § 7 „Formale Gestaltung von Gebäuden“ Abs (4) „*Balkone sind ab dem 3. Geschoss zulässig*“ folgendermaßen abzuändern: „*Balkone, die über die Baugrenzlinie vortreten, sind ab dem 3. Geschoss zulässig*“.

[...] Die planerische Absicht liegt in der Schaffung einer hinter der Baugrenzlinie liegenden Balkonzone im 2. Geschoss (=1.Obergeschoss)[...] Eine entsprechende textliche Änderung müsste auch im Erläuterungsbericht auf S. 21 zu § 7 „Formale Gestaltung von Gebäuden“ erfolgen.“

Einwendungsbehandlung:

Der Einwendung wurde berücksichtigt und die Verordnung wurde adaptiert, um die planerische Absicht einer „Balkonzone“ im 1. Obergeschoss (Sockelzone) in Form eines umlaufenden Bandes zu ermöglichen. Entsprechend dem Wettbewerbsergebnis sollen die Entwicklung von Freibereichen (Bsp.: Loggien od. dgl.) jedoch nur innerhalb der Gebäudefront (gem. der Begriffsbestimmung in §4 des Stmk Baugesetzes) ermöglicht werden. Dazu wird die Verordnung folgendermaßen adaptiert: „*Über die Außenwandfläche eines Gebäudes vorspringende Balkone sind ab dem 3. Geschoss zulässig.*“

Garagenumriss

„Der im Bebauungsplan eingetragene Garagenumriss müsste in Teilbereichen (Bauplatz A und C) leicht angepasst werden – siehe Skizze [...] des Bebauungsplanes mit geänderter Umrisslinie. Durch die Anpassung in der Umrisslinie kann eine effizientere Garagennutzung geplant werden: Verbesserung der Zufahrten zu den Teilbereichen, Aufwertung der öffentlichen („externen“) Zu- und Ausgänge, Optimierung der Gebäudeerschließung und der Fluchtwege, Abstimmung mit der Tragstruktur der darüber liegenden Gebäude.“

Einwendungsbehandlung:

Die Einwendung wurde zugunsten einer effizienteren Garagennutzung berücksichtigt.

Die eingebrachten Einwendungen konnten bei der Beschlussfassung des 14.15.0 Bebauungsplanes „Reininghaus Quartier 3, Alte Poststraße – Wetzelsdorfer Straße“ berücksichtigt werden.

Stellungnahme 1: Energie Steiermark Technik GmbH

Hinweis auf grundsätzliche Bestimmungen für Arbeiten im Bereich von Leitungsanlagen des Netzbetreibers:

- Arbeiten in der Nähe von Freileitungen (Einhaltung der ÖVE/ÖNORM EN 50423/2005
 - Einhaltung erforderlicher Schutzabstände bei Mittelspannungsfreileitungen und Leiterseilen
 - Einhaltung eines Schutzabstandes bei Leiterseile
 - Einvernehmen mit dem Netzbetreiber im Fall von Ablagerungen im Bereich von Mittelspannungs- u. Niederspannungsleitungen
 - Einhaltung der ÖVE L1 1981 im Fall von Arbeiten von Niederspannungsfreileitungen
 - Einhaltung der ÖVE/ÖNORM E 8120/2013 bei Kabelleitungen
 - Einhaltung der ÖNORM B 2533/2004 verbindlich
 - Schaffung von Zugangsmöglichkeiten zu den freistehenden Anlagen des Netzbetreibers (Kabelverteilerschränke, Maste, Trafostationen) auch während der Bauphase.
 - Einhaltung eines Mindestabstandes von 2,0 m bei 110 kV Freileitungen unter Bedachtnahme von Ausschwingungen von div. Seilen und Montagewerkzeuge.
 - Vor Inangriffnahme der Arbeiten haben die bauausführenden Firmen unbedingt das Einvernehmen mit dem Netzbetreiber herzustellen.
- [...]

Behandlung der Stellungnahme:

Die Stellungnahme der Energie Steiermark Technik GmbH wird zur Kenntnis genommen und ist eine maßgebliche Vorgabe für die konkrete Ausarbeitung des späteren Bauprojektes im Baubewilligungsverfahren. Die Stellungnahme wurde daher zur Information an die Grundeigentümer weitergeleitet.

Stellungnahme 2: Abteilung für Verkehrsplanung

Untergeordnete Zufahrt

„Im Zuge der Prüfung des 14.15.0 Bebauungsplanes mussten wir feststellen, dass in diesem eine zweite untergeordnete Zufahrt von der Wetzelsdorfer Straße aus zugelassen wird (§8, Abs. 8).

Dies widerspricht dem Rahmenplan, der die Zufahrt sowohl für Oberflächenstellplätze als auch Tiefgarage nur von der nördlichen Erschließungsstraße aus vorsieht. Des Weiteren wird auf Grund der Straßenbahnführung in der Wetzelsdorfer Straße rechtlich eine Zufahrt von der Wetzelsdorfer Straße aus zukünftig nicht mehr möglich sein. Und wie die Erfahrung zeigt, ist mit Problemen im Anschluss zu rechnen, da der Grundeigentümer in dieser Angabe einen Rechtsanspruch für eine zweite Zufahrt herleitet.

Wie in unserer Stellungnahme zum Wettbewerb bereits erläutert, werden Zufahrten zum Laden und Liefern über die ÖV-Trasse, zu definierten Zeiten, selbstverständlich möglich sein.“

Behandlung der Stellungnahme:

Die Stellungnahme der Abteilung für Verkehrsplanung wurde insofern berücksichtigt, als „zweite, untergeordnete Zufahrt im Bereich der Wetzelsdorfer Straße“ in der Verordnung nun entfällt. Mit der Möglichkeit gemäß dem Rahmenplan Graz-Reininghaus, Zufahrten zum Laden und Liefern, sowie Notzufahren über die ÖV-Trasse (zu definierten Zeiten) zu führen,

sind die Bauplätze des Quartiers 3 von Westen her erreichbar. Für die Zufahrt zu den PKW-Abstellplätzen in der Tiefgarage des Bauplatzes (D) über die Bauplätze (A, B, C) ist eine Servitutsvereinbarung zwischen den jeweiligen Grundeigentümern erforderlich.

Einwendung 3:

Nutzung

„Dieser Bebauungsplan widerspricht unserer Nutzung als Mieter des Gebrauchtwagenplatzes. Wir sind derzeit mit der Stadt in Gesprächen, welche noch nicht abgeschlossen sind.“ (Wien, 21.06.2016)

Einwendungsbehandlung:

Das Bebauungsplanverfahren zielt auf langfristige bauliche und verkehrliche Umsetzungen ohne Berücksichtigung von Mietverträgen. Parallel zum Bebauungsplanverfahren werden in dieser Frage Lösungen gesucht (Abteilung für Immobilien), wie der Einwender selbst ausführt.

Die Einwendung ist daher für das Bebauungsplanverfahren gegenstandslos.

Einwendung 4: Holding Graz – Kommunale Dienstleistungen GmbH

Fehlendes Konzept zur Lagerung und Abfuhrmöglichkeiten von Abfällen

„[...] Aus dem vorliegenden Bebauungsplan, aus Gesprächen mit verschiedenen Abteilungen des Bauamtes, sowie den Planern des Quartiers 3 ist nicht ersichtlich bzw. konnte nicht geklärt werden, wie wesentliche Voraussetzungen für eine den gesetzlichen Vorgaben entsprechende städtische Abfuhr umgesetzt werden kann. Im Wesentlichen ist derzeit noch gänzlich unklar, wie die städtische Abfuhr überhaupt zu diesem Quartier und damit zu den Müllräumen zufahren kann (Zufahrtsbreiten, Umkehrmöglichkeiten, Belastbarkeiten des Bodenbelages, usw.). In diesem Planungsstadium kann auch noch nicht festgestellt werden, ob die Wegstrecken vom Aufstellungsort der Abfallsammelbehälter (Müllraum) und dem Entleerort der Sammelbehälter (Sammelfahrzeuge) eingehalten werden können (Grazer AbfO §8).[...]“

Einwendungsbehandlung:

Gemäß § 40 Abs 1 des StROG 2010 ist die Ver- und Entsorgung von Abfällen nicht zwingend im Bebauungsplan festzulegen. Die konkrete Planung der Ver- und Entsorgungswege sowie der Müllsammelbereiche wird grundsätzlich erst nach Vorlage eines konkreten Projektes im Zuge des Bauverfahrens erstellt. Ungeachtet dessen wurde das Projekt zwischenzeitlich (im Zuge der parallel laufenden Planung für das Bauverfahren) hinsichtlich der Einhaltung der Vorgaben seitens der Abfallwirtschaft weiterentwickelt. Ebenso wurden die Vorgaben zur Zu- u. Abfahrt sowie Umkehrmöglichkeiten für Müllfahrzeuge in Abstimmung mit der Holding auf Basis des vorliegenden Bebauungsplanes überprüft, weshalb die Einwendung mit dem Schreiben von Ing. Dipl.-Wirtschaftsing. (FH) Astrid Hödl-Neuhofer vom 08.08.2016 zurückgezogen wurde.

Einwendung 5:

Verkehrslärm und Lärm der Marienhütte

„Die Messungen bzgl. Verkehrslärm und Lärm der Marienhütte ergaben bereits jetzt hohe Werte. In Ihrem Entwurf wollen Sie sogar mit der Verdichtung der Gebäude zur Alten Poststraße hin einen „Schallschutzriegel“ parallel zur Straße errichten. Wir leben jetzt bereits mit dieser hohen Lärmbelastung, und mit der geplanten, dichten Verbauung uns gegenüber werden diese Werte sicher noch um einiges erhöhen“

Verschlechterung der Verkehrssituation

„Bezugnehmend auf die derzeitige Verkehrssituation: Wir würden Sie bitten, an einem Freitag zwischen 13 und 15 Uhr, oder an einem anderen Wochentag um ca. 17 Uhr in der Alten Poststraße das Verkehrsaufkommen zu beobachten. Dann würde es ihnen auffallen, dass sich bereits jetzt zu diesen Stoßzeiten die Autos und der Schwerverkehr sowohl vom Norden kommend bei der Kreuzung Alte Poststraße – Wetzelsdorferstraße, wie auch in die entgegengesetzte Richtung vor dem Kreisverkehr (ÖAMTC) stauen. Dass sich bei einem derartigen Bauvorhaben das Verkehrsaufkommen um ein Vielfaches erhöhen wird, ist wohl unbestritten, denn wenn auch nur max. 390 Tiefgaragenplätze vorgesehen sind, wird durch Ab- und Zulieferung der Handelseinrichtungen, und oberirdische Stellplätze der Verkehr zunehmen. (Nur auf das Quartier 3 bezogen, die anderen Quartiere erwähne ich jetzt gar nicht).“

Luftgütewerte

„Wie sie wissen, gehören die Luftgütewerte im Bereich Don Boso zu den Schlechtesten von Graz. Mit der Verbauung des Reininghausarelas in diesem Umfang wird auch das für uns noch schlechter werden.“

Natürliche Belichtung

„Mit der geplanten Höhe der Verbauung von 10 bzw. 14 Geschoßen wird uns am Nachmittag die Sonne genommen.“

Baumbestand an der Alten Poststraße

„Warum können die Bäume westlich der Alten Poststraße, die vor einigen Jahren gepflanzt wurden und mittlerweile endlich eine angemessene Höhe erreicht haben, nicht weiterbestehen“

Einwendungsbehandlung:

Ad) Verkehrslärm und Lärm der Marienhütte

Grundlage für diese städtebauliche Entwicklung war die Überarbeitung des prämierten Projektes der Wettbewerbssieger. Wobei die Jury im Wettbewerbsverfahren auch unter Gesichtspunkten die Höhenstaffelung entlang der Alten Poststraße das städtebauliche Konzept präferiert hat.

Aufgrund der projektierten Schallschutzmaßnahmen, in Form einer abschirmenden Bebauung (Schallschutzriegel) parallel zur Alten Poststraße verlaufend, können die schalltechnischen Planungsrichtwerte für ein Kerngebiet weitgehend eingehalten werden. Dies geht auch aus der für den Bebauungsplan erforderlichen Immissionstechnischen Stellungnahme hervor.

Gegen die Vermehrung von Belästigung z.B. durch die Zunahme des Verkehrs auf öffentlichen Straßen sowie aufgrund von Schallreflexionen aufgrund der Bebauung eines noch (überwiegend) unbebauten Grundstücks, besteht für den Nachbarn kein Schutzanspruch. Allfällige Lärmemissionen durch das Bauvorhaben auf Anrainer können im folgenden, konkreten Bauverfahren durch die Vorschreibung von konkreten Schallschutzmaßnahmen (Bsp.: Verwendung von schallabsorbierenden Oberflächenmaterialien) vorgeschrieben werden.

Im Zusammenhang mit der Schallreflexion durch einen Bebauung entlang der Alten Poststraße wird auf den Ausbau der Alten Poststraße hingewiesen. Einerseits soll der Straßenquerschnitt auf bis zu ca. 25 m erweitert werden, andererseits sind auf beiden Straßenseiten begleitenden Grünstreifen mit Baumpflanzungen vorgesehen, welche zur Absorbierung von Schall beitragen und zugleich den Straßenraum gestalterisch aufwerten. Bestehende Immissionen, welche von umliegenden Gewerbebetrieben ausgehen (Bsp. Lärmimmissionen der Marienhütte), können nur bedingt im Rahmen des gegenständlichen Bebauungsplans gelöst werden.

Ad) Verschlechterung der Verkehrssituation

Gegen die Vermehrung von Belästigung z.B. durch die Zunahme des Verkehrs auf öffentlichen Straßen besteht für den Nachbarn grundsätzlich kein Schutzanspruch.

Ganz Reininghaus liegt ein innovatives Mobilitätskonzept zugrunde und der Bebauungsplan wird durch vielfältige verkehrliche Maßnahmen begleitet. Es wurden zahlreiche Verkehrsuntersuchungen für Graz Reininghaus erstellt (*Verkehrskonzept Rahmenplan Graz Reininghaus, Verkehrsmodellrechnung Graz Reininghaus 2013,...*), in denen unter anderem die Auswirkungen auf die Alte Poststraße untersucht wurden. Es werden schrittweise Straßeneinreichprojekte für sämtliche, das Reininghaus-Areal umschließenden Straßen erstellt- darunter auch die Landesstraßen Alte Poststraße und Wetzelsdorfer Straße. Die *Verkehrsmodellrechnung Graz Reininghaus 2013* stellt einen Leistungsfähigkeitsnachweis für die städtebauliche Entwicklung aller Quartiere in Reininghaus, sowie bekannter Stadtentwicklungsgebiete in der Umgebung, vor.

Neben der Infrastruktur für den Kfz-Verkehr wird im Zuge des Straßenausbaus seitens der Stadt auch eine hochwertige Infrastruktur für den Fuß- und Radverkehr mit errichtet, um die Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit für den Fahrradverkehr für den angestrebten Modal Split sicherzustellen. Zusätzlich werden zwischen den GrundeigentümerInnen und der Stadt privatrechtliche Verträge abgeschlossen, um Maßnahmen zur Förderung der sanften Mobilität durch die GrundeigentümerInnen sicherzustellen. Ebenso wird eine Kfz-Stellplatzbeschränkung für Graz-Reininghaus mittels des Bebauungsplanes verordnet, sodass trotz der neuen Nutzungen ein noch verträgliches Kfz-Verkehrsaufkommen für das Straßennetz erzielt wird (siehe Erläuterungsbericht).

Ad) Luftgütwerte

Die Einhaltung von Luftgütwerten ist Gegenstand des Bauverfahrens und wird auf Basis einer konkreten Planung im Rahmen eines Bauansuchens zu behandeln sein. Hier ist jedenfalls von Nutzungen im Rahmen einer Kerngebietsausweisung auszugehen. Um Immissionen aufgrund des Zu- u. Abfahrten für Kfz-Verkehr zum Bebauungsplangebiet zu

minimieren, wurde für das gesamte Areal nur eine Tiefgaragen Zu- und Abfahrt im Nordwesten des Bebauungsplangebietes festgelegt.

Ad) zukünftig eingeschränkte Besonnung

Grundsätzlich können Veränderungen infolge der Siedlungsentwicklung im Stadtgebiet, die für ansässige Bewohner als nachteilig empfunden werden, nicht ausgeschlossen werden. Die unzumutbare Belästigung und Beeinträchtigung § 26 (Punkt 5) des Steiermärkischen Baugesetz i.d.g.F. beziehen sich auf den § 57 Abwässer, § 58 Sonstige Abflüsse, § 60 Abgase von Feuerstätten, § 66 Belüftung und Beheizung und § 88 Anforderungen (Änderung des Abflussverhältnisse bei Veränderung des Geländes), aber nicht auf Veränderungen in der Besonnung eines Grundstückes, da die Abstände von Gebäuden zur Grundstücksgrenze im §13 des Baugesetzes geregelt werden.

Grundlage für diese städtebauliche Entwicklung war die Überarbeitung des prämierten Projektes der Wettbewerbssieger. Wobei die Jury im Wettbewerbsverfahren auch unter Gesichtspunkten die Höhenstaffelung entlang der Alten Poststraße dieses städtebauliche Konzept präferiert hat.

Ad) Baumbestand an der Alten Poststraße

Der Ausbau bzw. die Neugestaltung der Alten Poststraße ist z.B. durch die Änderungen der Straßenführung (Verlegung in Richtung Westen) bzw. des Straßenquerschnitts (Verbreiterung) der Erhalt der westlich der Alten Poststraße liegenden Baumreihe leider nicht möglich. In der Straßenplanung der Alten Poststraße sind in diesem Bereich jedenfalls Grünstreifen in Verbindung mit Baumreihen vorgesehen, ebenso die Errichtung von Geh- u. Radwegen - was letztlich eine Verbesserung gegenüber dem jetzigen Zustand darstellt.

Die eingebrachten Einwendungen konnten bei der Beschlussfassung des 14.15.0 Bebauungsplanes „Reininghaus Quartier 3, Alte Poststraße – Wetzelsdorfer Straße“ nicht berücksichtigt werden.

Einwendung 6: FA14, Land Steiermark, Energie und Wohnbau,

„Der dem ggst. Verfahren zu Grunde liegende Bebauungsplanentwurf wird wie folgt beeinsprucht:

- 1. Zum § 3 Abs. 2 ist anzumerken, dass die mit der Festlegung beabsichtigte Zielsetzung aus der vorliegenden Formulierung nicht erkennbar ist. Grundsätzlich ist festzuhalten, dass die baugesetzlichen Mindestabstände gemäß Baugesetz jedenfalls einzuhalten sind.*
- 2. Die Differenzierung in der Festlegung des § 3 Abs. 5 zwischen den Bauplätzen A, B, und C und dem Bauplatz D bedarf einer entsprechenden Begründung im Erläuterungsbericht.*
- 3. Gemäß § 4 werden die Bebauungsdichten für die einzelnen Bauplätze abweichend von dem im FWP festgelegten Bebauungsdichterahmen geregelt. Für die unterschiedlichen Dichtefestlegungen des Bebauungsplanes bedarf es der Anführung der dafür maßgeblichen Gründe im Erläuterungsbericht.*
- 4. Gemäß § 8 Abs. 4 sind auf dem Bauplatz A max. 40 PKW-Abstellplätze im Freien zulässig. Durch diese Festlegung wird jedoch nicht geregelt, ob bzw. wie viele PKW-Abstellplätze im Freien auf den übrigen Parkplätzen errichtet werden können.*

5. *Der Absatz 6 des § 8 ist unvollständig formuliert („...Grenze des Bauplatzes D und ? errichtet werden“).*
6. *Die Festlegung im § 8 Abs. 8 bedarf einer Präzisierung. So ist im Bereich der Wetzelsdorferstraße keine Zufahrt dargestellt bzw. ist den Unterlagen nicht zu entnehmen, wann es sich um eine „untergeordnete Zufahrt“ handelt.*
7. *Auch der im § 8 Abs. 12 angeführte Begriff „im Nahbereich“ von ÖV-Haltestellen bleibt undefiniert.*
8. *Die Festlegung im § 9 Abs. 13 findet keine Grundlage im Raumordnungsgesetz. Hinzuweisen ist in diesem Zusammenhang darauf, dass gemäß § 41 StROG2010 u.a. nähere Festlegungen betreffend Grün- und Freiflächen, Gestaltung von Gebäuden und Pflanzgeboten getroffen werden können. Für die im Bauverfahren vorzulegenden Unterlagen sind ausschließlich die Bestimmungen des Stmk.BauGes maßgeblich.*
9. *Bei Betrachtung der Plandarstellung fällt auf, dass die innere Erschließung des Planungsquartiers ausschließlich über Geh- und Radwege erfolgt. Es wird empfohlen zu prüfen, ob auch Notzufahrten erforderlich sind.*

Einwendungsbehandlung:

Ad 1) Fehlende Formulierung zur beabsichtigten Zielsetzung bezüglich Abstandunterschreitungen / Einhaltung der baugesetzlichen Mindestabstände

Die Weiterentwicklung der bestehenden städtebaulichen und architektonischen Substanz im neuen Stadtteil Graz-Reininghaus ist eine wichtige Kulturaufgabe, die es lt. Rahmenplan Graz-Reininghaus (einstimmiger Beschluss des Gemeinderates vom 25.02.2010) in „*qualitätssichernden Verfahren*“ (Bsp.: Architekturwettbewerb) zu sichern gibt.

Die Vorgaben des Rahmenplans („*Räumlicher Abschluss entlang der ÖV-Achse, zusammenhängendes Gestaltungskonzept entlang der Alten Poststraße*“) bildeten die Grundlage für einen zweistufigen, österreichweit offenen Realisierungswettbewerb, an welchem insgesamt 60 ArchitektInnen bzw. ZT-Gesellschaften teilgenommen haben. Das durch eine Fachjury prämierte Wettbewerbsergebnis bildet sich weitgehend anhand der Baumassenverteilung im folgenden Verfahrensschritt, dem vorliegenden Bebauungsplan, ab. *Auszug aus dem Juryprotokoll „Die Baukörper scheinen relativ dicht gestellt, jedoch entstehen dadurch positiv wirkende Freibereiche. Attraktive Freiräume werden geschaffen“*

Im Rahmen der Überarbeitung des Siegerprojektes wurde das Quartier 3 dem Fachbeirat für Baukultur (Juli 2016) präsentiert, der das Projekt ebenso positiv beurteilte. Mit den durchgeführten Verfahren zur Findung eines qualitativ hochwertigen Gestaltungskonzeptes vor der Erstellung des Bebauungsplans, hat die Stadt Graz den Weg, der bestmöglichen Absicherung eines qualitätsvollen Städtebaus beschritten.

Der in unterschiedlichen Verfahren präzierte Entwurf erfordert nun die Festlegung von Baugrenz- und Höhenzonierungslinien, welche dieses mehrfach jurierte Ergebnis als *städtebauliches Ensemble im Interesse des Ortsbildes* sichert.

Die Formulierung wurde präzisiert: *„Innerhalb der Baugrenzlinien und Höhenzonierungslinien sind Unterschreitungen der baugesetzlichen Abstände zulässig“* wurde zu *„Abstandsunterschreitungen sind im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes zulässig“*.

Ad 2) Differenzierung Bauplätze bez. Nutzungen

Die Bauplätze A, B und C umfassen ein Grundstück (Gst. Nr.: 336/1, KG 63601 Baierdorf, ein Eigentümer). Abweichende Werte von max. 75% Wohnnutzung innerhalb der Bauplätze A, B und C sind möglich, wenn eine interne Verschiebung des Prozentsatzes erfolgt, jedoch der städtebauliche Gesamtwert von (max. 75% Wohnnutzung) in Summe eingehalten wird. Der Bauplatz D ist derzeit bebaut. Kurzfristig – bzw. mittelfristig ist eine Entwicklung auf dem Bauplatz D nicht vorgesehen. Um die Umsetzung der Nichtwohnnutzung von 25% im nördlichen Bereich (A,B,C) im Falle einer naheliegenden Grundstücksverwertung zu sichern, war die in der Verordnung die festgelegte Differenzierung vorzunehmen – und resultiert aus dem Gesamtkonzept für dieses Planungsgebiet.

Ad 3) Abweichungen der Bebauungsdichte pro Bauplatz

Der Bebauungsplan ermöglicht gemäß den Bestimmungen der Bebauungsdichteverordnung 1993 in der Fassung LGBI. 58/2011, § 3 auf dem Bauplatz A (max. 2,90) und B (max. 2,56) Überschreitungen des im 3.20 Flächenwidmungsplan-Änderung festgesetzten Höchstwertes von 2,5. Diese Bebauungsdichteüberschreitung ergibt sich aufgrund einer Volumens-Verschiebungen innerhalb der drei Bauplätze A, B und C (max. 1,86).

Die konkreten Abweichungen zwischen den einzelnen Bauplätzen ergeben sich einerseits aufgrund der des Wunsches der Sicherstellung der Baumassenverteilung entsprechend der städtebaulichen Qualität des prämierten Wettbewerbsergebnisses. Andererseits wurde im Rahmen der Bauplatzfestlegung darauf geachtet, dass zwischen den einzelnen, maximal zulässigen Bauvolumen das Maximum an Freiraum besteht und die einzelnen, max. Bebauungsdichtewerte der Bauplätze geringstmöglich voneinander abweichen.

Wie das Wettbewerbsergebnis zeigt, ist der bauliche Zusammenhang zwischen Bauplatz D durch einen in Ost-Westrichtung querenden Geh- u. Radweg (öffentlich nutzbar) unterbrochen, weshalb für diesen Bauplatz der max. Bebauungsdichtewert von 2,50 gemäß 3.20 Flächenwidmungsplan 20. Änderung vorgesehen werden konnte.

In Summe entspricht die Bruttogeschossfläche aller Bauplätze dem Höchstwert von 2,50 bezogen auf die im Flächenwidmungsplan verordnete Baulandfläche und es liegt somit über das gesamte Bebauungsplangebiet keine Bebauungsdichteüberschreitung vor.

Ad 4) Stellplätze im Freien

Gemäß der Verordnung §8 Abs. 4 sind auf dem Bauplatz A max. 14 PKW-Abstellplätze zulässig. Die Stellplätze sind im nördlichen Bereich des Bauplatzes A, im Bereich entlang der „Kratkystraße“, in ungefähre Lage verortet. Auf den weiteren Bauplätzen in Planungsgebiet sind keine weiteren PKW-Abstellplätze vorgesehen. Diese Festlegung geht aus dem jurierten Wettbewerbsergebnis hervor und entspricht u.a. den Zielen des Rahmenplan Graz-Reininghaus (Reduktion des oberirdischen, motorisierten Individualverkehrs innerhalb der Quartiere). Zur festgelegten Anzahl der PKW-Abstellplätze gab es im Bebauungsplanverfahren keine Einwendungen. Zufahrten zum Laden und Liefern sowie Notzufahrten haben über die ÖV-Trasse (zu definierten Zeiten) zu erfolgen.

Ad 5) Formulierung

Der Satz wurde folgendermaßen korrigiert: „Tiefgaragen müssen gemäß Eintragung im Plan bis an die nördliche Grenze des Bauplatzes D errichtet werden.“

Ad 6) Präzisierung der untergeordneten Zufahrt

Die im § 8 Abs. 8 festgelegte, untergeordnete Zufahrt entfällt aus der Verordnung, um der verkehrsplanerischen Forderung des Rahmenplans Graz-Reininghaus „pro Quartier nur eine

Zufahrt [...]“zu entsprechen. Die Zufahrt zu den PKW-Abstellplätzen in der Tiefgarage des Bauplatzes (D) über die Bauplätze (A, B, C) erfolgt über ein Servitut.

Ad 7) Oberirdische Fahrradabstellplätze: „[...] im Nahbereich von ÖV-Haltestellen“

Nachdem zum Zeitpunkt der Erstellung des Bebauungsplanes die exakte Position der Haltestellen für die neue Straßenbahnlinie in der ÖV-Achse anhand der vorhandenen Planungsunterlagen noch nicht verortet ist, wurde die gegenständliche Formulierung in der Verordnung gewählt.

Ad 8) Inhalte Außenanlagenplan

Der §9 Abs. 13 lautete wie folgt: „Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan mit folgenden Inhalten einzureichen: - oberirdische und unterirdische Bebauung - Freiflächen begrünt – Freiflächen befestigt - Ausmaß der Vertikal- und Dachbegrünung - Bäume - Neupflanzung – Leitungen“

Die gemäß §23 Abs. 1 Zif. 1 des Stmk. BauGes auszuweisenden Projektinhalte eines Lageplans berücksichtigen nicht die Darstellung der Gestaltung von Freiflächen. Aufgrund dieses Mangels in der Definition des Lageplans, sollen diese Inhalte in einem Außenanlagenplan dargestellt werden. Wenn gemäß § 41 Abs.2 Zif.8 StROG 2010 detaillierte Festlegungen der Grün- und Freiflächen zulässig sind, müssen diese auch für weitere Verfahren nachvollziehbar sein.

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

Ad 9) Notzufahrten

Gemäß § 40 Abs 1 des StROG 2010 sind Notzufahrten nicht zwingend im Bebauungsplan zu festzulegen. Im Zuge der Ausarbeitung der Bebauungsplanung wurde auf die Möglichkeit zur Umsetzung von Notzufahrten hinsichtlich des Platzbedarfes Rücksicht genommen.

Die Sicherstellung und Verortung von Notzufahrten ist jedoch im Bauverfahren auf Basis einer konkreten Planung zu behandeln.

Im Zuge von zwischenzeitlich laufenden Planungen wurden Zufahrten (Notzufahrten, Zu- u. Abfahrten für Müllfahrzeuge) in Abstimmung zwischen Planern, Bauherren und mit Unterstützung der fachlich betroffenen, städtischen Abteilungen der Stadt vor/abgestimmt.

Die eingebrachten Einwendungen konnten bei der Beschlussfassung des 14.15.0 Bebauungsplanes „Reininghaus Quartier 3, Alte Poststraße – Wetzelsdorfer Straße“ teilweise berücksichtigt werden.

Einwendung 7: Energie Graz GmbH & Co KG

Ergänzung der Verordnung bezüglich Abstimmung zwischen Eigentümer und Leitungsträger

Die Energie Graz GmbH & Co KG ersucht um folgende Ergänzung in der Verordnung zum 14.15.0 Bebauungsplan unter §10 „Sonstiges“:

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

Des Weiteren soll im Erläuterungsbericht folgende Ergänzung berücksichtigt werden:

„Im Planungsgebiet soll eine innovative, nachhaltige und ressourcenschonende Energieversorgung umgesetzt werden. Die Stadt Graz hat die Energie Graz GmbH & Co KG (im Folgenden „Energie Graz“) entsprechend des GR-Beschlusses vom 16. Mai 2013 mit der Planung und Umsetzung des „Energiemodells Graz Reininghaus“ (Niedertemperatur – Wärmeversorgungskonzept mittels Niedertemperatur – Nahwärmenetz der Energie Graz und Nutzung industrieller Abwärmen der Marienhütte) beauftragt. Dabei sollen die Grundeigentümer und zukünftigen Nutzungsinteressenten an das zu errichtende Nahwärmenetz angeschlossen werden und soll die Versorgung der Objekte über dieses „Energiemodell Reininghaus“ vorgenommen werden. Im Planungsgebiet ist vorgesehen, dass die Wärmeversorgung und die Warmwasserbereitung nach dem Energiemodell ganzjährig über die von der Energie Graz bereitzustellende Nutzung industrieller Abwärmen aus dem Stahl- und Walzwerk Marienhütte erfolgt.

Um die Umsetzung des „Energiemodells Graz Reininghaus“ sicherzustellen, habe die Grundeigentümer dafür Sorge zu tragen, dass bei der Auslegung der Heizungs- und Warmwasseranlagen sowie Warmwasseraufbereitung die (technischen) Anforderungen des Niedertemperatur-Nahwärmenetzes und die dementsprechenden Vorgaben der Energie Graz berücksichtigt werden.

In der Folge werden die Grundeigentümer und Nutzungsinteressenten, die mir der Energie Graz erforderlichen vertraglichen Regelungen für die Umsetzung des Energiemodells zu treffen und insbesondere auch die Zugänglichkeit zu sämtlichen für die Betriebsführung erforderlichen Anlagen (Datenübertragungseinrichtungen, Leittechnik, Regler, etc.), die Einräumung der für Errichtung, Wartung und Betrieb des Netzes erforderlichen Dienstbarkeiten sowie die Ausführung und Bereitstellung der für die Umsetzung erforderlichen Maßnahmen und Flächen (zB Übergabestelle, Wärmetauscheranlagen) unentgeltlich und zeitlich unbefristet sicherzustellen haben.“

Einwendungsbehandlung:

Die vorgeschlagene Ergänzung der Verordnung bzw. des Erläuterungsberichts findet keine Grundlage im Steiermärkischen Raumordnungsgesetz 2010 idgF. An dieser Stelle wird auf zivilrechtliche Vereinbarungen zwischen EigentümerInnen und dem Energieversorger im Rahmen des „Energiemodells im Stadtteil Reininghaus“ (im Auftrag der Stadt Graz) verwiesen.

Die eingebrachte Einwendung konnten bei der Beschlussfassung des 14.15.0 Bebauungsplanes „Reininghaus Quartier 3, Alte Poststraße – Wetzelsdorfer Straße“ nicht berücksichtigt werden.

Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 14.15.0 Bebauungsplan „Reininghaus Quartier 3, Alte Poststraße – Wetzelsdorfer Straße“ Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG:

- §3 Bebauungsweisen, Nutzungen (2): die Formulierung *„Innerhalb der Baugrenzlinien und Höhenzonierungslinien sind Unterschreitungen der baugesetzlichen Abstände zulässig“* entfällt, diesbezüglich wird nun festgelegt:
„Abstandsunterschreitungen sind im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes zulässig“
- §5 Baugrenzlinien, Höhenzonierungslinien (2): entfällt, da dieser Punkt bereits im §7 (3) geregelt ist.
- §6 Geschossanzahl, Gebäudehöhen, Dächer, Raumhöhe (3): Die Substrathöhe wurde von mind. 50 cm auf mind. 70 cm korrigiert. Wege wurden als Ausnahmen ergänzt.
- §7 Formale Gestaltung von Gebäuden (4): die Verordnung wurde dahingehend geändert, dass Freibereiche in der Sockelzone (1. Obergeschoss) zulässig sind. Die Gebäudefront dürfen diese jedoch nicht überragen: *„Über die Außenwandfläche eines Gebäudes vorspringende Balkone sind ab dem 3. Geschoss zulässig.“*
- §8 PKW-Abstellplätze, Fahrradabstellplätze (8): Entfall der zweiten, untergeordneten Zufahrt im Bereich der Wetzelsdorfer Straße, bei Bauplatz D.
- §8 PKW-Abstellplätze, Fahrradabstellplätze (9): Es wurde konkretisiert, dass der rechnerische Nachweis jeweils für „a)“ die Bauplätze A, B und C und für „b)“ den Bauplatz D zu erfolgen.
- §9 Freiflächen, Grüngestaltung (9): Für die Gestaltung von Kinderspielplätzen und im Bereich von Baumpflanzungen wurden punktuelle Überschreitungen der max. Geländeänderungen (1,0 m) zur Gestaltung ermöglicht:
§9(9) lautet nun: *„Geländeänderungen sind bis maximal 1,0 m zulässig. Punktuelle Ausnahmen sind im Bereich von Kinderspielplätzen und im Bereich von Baumpflanzungen zulässig.“*

PLANWERK:

- §8 PKW-Abstellplätze, Fahrradabstellplätze (5): Die Umgrenzungslinie der Tiefgarage (blau strichlierte Linie) wurde zugunsten einer möglichen effizienteren TG-Nutzung geändert.

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte.

Der Erläuterungsbericht wurde entsprechend ergänzt bzw. adaptiert.

ANHÖRUNG:

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden zu diesen Änderungen angehört (Anhörung gemäß §38 (7) StROG).

Aufhebung als Aufschließungsgebiet

Die Aufschließungserfordernisse gemäß Anhang 1 zu § 3 Abs 2 der Verordnung zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz sind für das Gst. 336/1, KG 63109 Baierdorf (Bauplatz „A,B und C“) erfüllt.

Die Aufschließungserfordernisse für Teilbereiche der Gste. 337/2 bzw. 337/1, KG 63109 (Bauplatz „D“) sind noch nicht erfüllt. Ausständig sind die schallschutztechnische Überprüfung seitens des Eigentümers (Aufschließungserfordernis „*Lärmfreistellung gegenüber emittierendem Straßen- und /oder Schienenverkehr sowie gegenüber emittierenden Gewerbe- und Industriebetrieben*“), die rechtliche Sicherung der Durchwegung für die Öffentlichkeit (Geh- u. Radwegverbindung, Aufschließungserfordernis „*Innere Erschließung- Verkehr und technische Infrastruktur*“) sowie die Sicherung von „*Erschließungs- u. Gestaltungsmaßnahmen Reininghaus Quartier 3*“ (Aufschließungserfordernis „*Maßnahmen zur Förderung der Sanften Mobilität im Sinne des Rahmenplanes Graz-Reininghaus (ÖV, Radwege, Parkierung usw.)*“).

In Verbindung mit der Beschlussfassung des 14.15.0 Bebauungsplanes „Reininghaus Quartier 3, Alte Poststraße – Wetzelsdorfer Straße“ wird gemäß § 29 Abs 3 StROG 2010 die Festlegung „Aufschließungsgebiet“ für das Gst. 336/1, KG 63109 Baierdorf aufgehoben.

Die Ausweisung im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz soll demnach als vollwertiges Bauland, „Kerngebiet“, mit einer Bebauungsdichte von 0,5-2,5 erfolgen.

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 und 4.02 Stadtentwicklungskonzept-Entwurf sowie zum, 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz und zum 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf-2.Auflage.

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.

B) Erschließungs- und Gestaltungsmaßnahmen für Bauplatz D des 14.15.0 Bebauungsplanes „Reininghaus Quartier 3, Alte Poststraße – Wetzelsdorfer Straße“

Ausgangslage

In Anbetracht der besonderen infrastrukturellen Herausforderungen sowie der notwendigen städtebaulichen Qualitäten, muss zur Umsetzung der von der Stadt Graz raumplanerisch gewünschten hohen Verdichtung des Gesamtareals Graz Reininghaus eine gesamtheitliche Verkehrslösung mit nachhaltigem Mobilitätsmanagement umgesetzt werden. Für die Herstellung der gemäß 3.20 FläWi festgelegten Aufschließungserfordernisse, im öffentlichen Interesse sowie zur Umsetzung der Quartiersziele gemäß Rahmenplan Graz-Reininghaus sind quartiersbezogene Erschließungs- und Gestaltungsmaßnahmen, teilweise auch einheitliche Vorgaben für alles Reininghaus-Quartiere in den Bereichen Mobilität, Parkraum/Zufahrt, Energie, Baukultur/öffentlicher Raum, Kunst sowie soziale Nachhaltigkeit notwendig.

Zur Sicherstellung der definierten Maßnahmen liegt für die Bauplätze A, B und C des Quartiers 3 mit den Grundeigentümern BWSG und SZS eine unterfertigte Vereinbarung über die Erschließungs- und Gestaltungsmaßnahmen „Reininghaus Quartier 3 – GSt Nr. 336/1“ vor. Für den Bauplatz D liegt, vorbehaltlich der Zustimmung des Gemeinderates, eine Vereinbarung betreffend den Ankauf seitens der Stadt Graz vor. Sollte die Stadt Graz diese Flächen selbst entwickeln aber auch bei Weiterveräußerung an Dritte wird jedenfalls sichergestellt, dass, sinngemäß der in Reininghaus bereits vorliegenden Vereinbarungen über die Gestaltungs- und Erschließungsmaßnahmen, alle für die Aufschließung notwendigen Maßnahmen auch am Bauplatz D des 14.15.0 Bebauungsplanes ihre Anwendung finden.

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung

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

den

A n t r a g,

der Gemeinderat wolle beschließen:

1. die Aufhebung des Aufschließungsgebietes für das Gst. 336/1, KG 63109 Baierdorf, Bauplatz „D“,
2. den 14.15.0 Bebauungsplan „Reininghaus Quartier 3, Alte Poststraße – Wetzelsdorfer Straße“, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht, und
3. die Einwendungserledigungen.

Weiters stellt der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung

den

A n t r a g,

der Gemeinderat wolle beschließen:

Die Stadt Graz verpflichtet sich auf der gegenständlichen Teilfläche des Quartier 3 (d.h. Bauplatz D des 14.15.0 BBPL in einem Gesamtausmaß von rund 3.700 m²) analog zur Vereinbarung auf GSt. 336/1 des nördlichen Teiles des Quartiers 3, die erforderlichen Maßnahmen (Nutzungsinteresse, Flächenwidmung- Aufschließungserfordernisse, Mobilität, Parkraum, Verkehrserschließung, Energie, Baukultur/öffentl. Raum/Grünraum, Kunst, soziale Nachhaltigkeit, Stadtteilmanagement, Rechtsnachfolge, Sicherstellung) zu verwirklichen bzw. an künftige Grundeigentümer bzw. Bauberechtigte zu überbinden.

Es ist rechtzeitig und auf Grundlage des noch durchzuführenden Architekturwettbewerbes auch auf dem Bauplatz D die Umsetzung aller für die Aufschließung notwendigen und neben rechtlich bereits wirksamen Planungsinstrumenten ergänzenden Maßnahmen vertraglich sicherzustellen bzw. an Dritte/Rechtsnachfolger zu überbinden und dies dem GR zur Beschlussfassung vorzulegen.

Die Bearbeiterin:
DDIⁱⁿ Martina Weinzettl
(elektronisch unterfertigt)

Der Abteilungsvorstand:
DI Bernhard Inninger
(elektronisch unterfertigt)

Der Baudirektor:
DI Mag. Bertram Werle
(elektronisch unterfertigt)

Der Bürgermeister als Stadtsenatsreferent:

Mag. Siegfried Nagl

Die Abteilungsvorständin:
Katharina Peer
(elektronisch unterfertigt)

Der Stadtsenatsreferent
DI Dr. Gerhard Rüschi
(elektronisch unterfertigt)

Der Finanzdirektor:
Mag. Dr. Karl Kamper
(elektronisch unterfertigt)

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

Ausschusses für Stadt- und Grünraumplanung

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:

Vorhabenliste/BürgerInnenbeteiligung:

- Der Bebauungsplan wurde auf die Vorhabensliste gesetzt: ja, Datum: 20.11.2015
- Die BürgerInnenbeteiligung erfolgte über die Auflage des Bebauungsplanes, diese wurde für einen Zeitraum von mindestens 8 Wochen anberaumt und zusätzlich erfolgte innerhalb dieser Frist eine Informationsveranstaltung zum Bebauungsplan. Die Kundmachung über die Auflage wurde im Amtsblatt kundgemacht, weitere Informationen sind über die Internetseite der Stadt Graz www.graz.at/bebauungsplanung abrufbar.

Bezirksrat

Dem Bezirksrat von Baierdorf wurde am 22.04.2016 gemäß § 6 Abs 2 Z 4 und 5 der Geschäftsordnung für den Bezirksrat, sowie für BezirksvorsteherInnen /Bezirksvorsteher 2009, der 14.15.0 Bebauungsplan „Reininghaus Quartier 3, Alte Poststraße – Wetzelsdorfer Straße“ zur Stellungnahme und Information übermittelt.

Der Bezirksrat hat keine Stellungnahme abgegeben.

	Signiert von	Weinzettl Martina
	Zertifikat	CN=Weinzettl Martina,O=Magistrat Graz,L=Graz,ST=Styria,C=AT
	Datum/Zeit	2016-09-21T12:32:44+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Inninger Bernhard
	Zertifikat	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz,L=Graz,ST=Styria,C=AT
	Datum/Zeit	2016-09-21T12:38:37+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Peer Katharina
	Zertifikat	CN=Peer Katharina,O=Magistrat Graz,L=Graz,ST=Styria,C=AT
	Datum/Zeit	2016-09-21T13:18:16+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.