

Bericht an den Gemeinderat

Bearbeiter: DI Markus Dröschner

BerichterstellerIn: *GR Pfeil-Pekovic*

GZ: A 14-047986/2014/0023

Graz, 05.07.2018

14.13.1 Bebauungsplan

„Reininghausstraße – Alte Poststraße – Alt Reininghaus“ – 1. Änderung

XIV. Bez., KG 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

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

Bei der Ausarbeitung des 14.13.0 Bebauungsplanes wurden folgende Vorplanungen berücksichtigt:

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

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

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

Gemäß **4.0 Flächenwidmungsplan** (seit 22.03.2018 rechtswirksam) sind die Flächen innerhalb des Planungsgebietes als „Kerngebiet“(Quartier 1 östlich) bzw. „Kerngebiet mit Einkaufszentrenausschluss“ (Quartier 4a westlich) mit einer Bebauungsdichte von 0,5 – 2,5 ausgewiesen.

Verfahren

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

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 4.02 Stadtentwicklungskonzept sowie zum 4.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz.

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 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 14.13.1 Bebauungsplan „Reininghausstraße – Alte Poststraße – Alt Reininghaus“, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht.

Der Sachbearbeiter:

DI Markus Dröscher

(elektronisch unterschrieben)

Der Abteilungsvorstand:

DI Bernhard Inninger

(elektronisch unterschrieben)

Der Stadtbaudirektor:

DI Mag. Bertram Werle

(elektronisch unterschrieben)

Für die Stadt Graz

Der Bürgermeister als Stadtsenatsreferent:



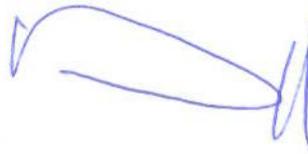
(Mag. Siegfried Nagl)

Vorberaten und einstimmig/mehrheitlich/mit.....Stimmen
abgelehnt/unterbrochen/angenommen in der Sitzung des Ausschusses für Stadt- und
Grünraumplanung am.....4.7.2018.....

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 5.7.2018

Der/die Schriftführer:in



Vorhabenliste/BürgerInnenbeteiligung:

Der Bebauungsplan wurde auf die Vorhabensliste gesetzt: nein
(Anhörungsverfahren)

	Signiert von	Dröscher Markus
	Zertifikat	CN=Dröscher Markus,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2018-06-25T09:37:16+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	2018-06-25T16:24:18+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Werle Bertram
	Zertifikat	CN=Werle Bertram,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2018-06-26T15:26:40+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

VERORDNUNG

Bestandteil des
 Gemeinderatsbeschlusses

Der Schriftführer: 

GZ.: A14-047986/2014/0023

14.13.1 Bebauungsplan

„REININGHAUSSTRASSE - ALTE POSTSTRASSE - ALT REININGHAUS“

XIV. Bez., KG Baierdorf

1. Änderung

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 05.07.2018, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 14.13.1 Bebauungsplan „Reininghausstraße - Alte Poststraße - Alt Reininghaus“ beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBl. 117/2017 in Verbindung mit den §§ 8, 11 und 89 Abs 3 und 4 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idF LGBl 61/2017 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, die gekuppelte und die geschlossene Bauweise sowie die offene Bauweise an der Grundgrenze festgelegt.
- (2) Abstandsunterschreitungen sind im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes zulässig.
- (3) Der Anteil für Wohnnutzung hat höchstens 75% der maximalen Bruttogeschossfläche gemäß Bebauungsdichteverordnung 1993 idF LGBl. 58/2011 zu betragen.
- (4) 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 1A (ca. 9.520 m ² netto):	1,0 bis 2,14
Bauplatz 1B (ca. 10.070 m ² netto):	1,0 bis 2,80
Bauplatz 1C (ca. 4.250 m ² netto):	1,0 bis 3,96
Bauplatz 2A (ca. 4.850 m ² netto):	1,0 bis 2,03
Bauplatz 2B (ca. 2.840 m ² netto):	1,0 bis 2,45
Bauplatz 2C (ca. 5.880 m ² netto):	1,0 bis 2,66
Bauplatz 3 (ca. 4.533 m ² netto):	1,0 bis 1,81

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

Bauplatz 1A, 1B, 2C:	0,70
Bauplatz 2A, 2B:	0,60
Bauplatz 1C, 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 Fahrradstellplätze 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 Bruttogeschosßfläche ein PKW-Abstellplatz herzustellen. Diese Werte sind sowohl als Ober- als auch Untergrenze zu sehen und gelten je eingereichter Bruttogeschossfläche gemäß Bebauungsdichteverordnung 1993 idF LGBl 58/2011. Die Stellplatzobergrenze für das gesamte Bebauungsplangebiet beträgt maximal 756 Pkw-Abstellplätze.

- (2) PKW-Abstellflächen im Freien sind, im Ausmaß von insgesamt höchstens 63 PKW – Abstellplätzen, wie folgt zulässig:
 - in den ausgewiesenen Bereichen lt. Planwerk,
 - im Bereich der westlichen Verkehrsfläche (G),
 - auf Bauplatz 2B im Anschluss an die Verkehrsfläche (G) im Ausmaß von max. 4 PKW-Stellplätzen
 - sowie innerhalb der östlichen Nebenfahrbahn.
- (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- undstattungsangaben 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.

Der Schriftführer:

- (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

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

Bearbeiter: DI Markus Dröschner

Graz, 05.07.2018

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

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

Bei der Ausarbeitung des 14.13.0 Bebauungsplanes wurden folgende Vorplanungen berücksichtigt:

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

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

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

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

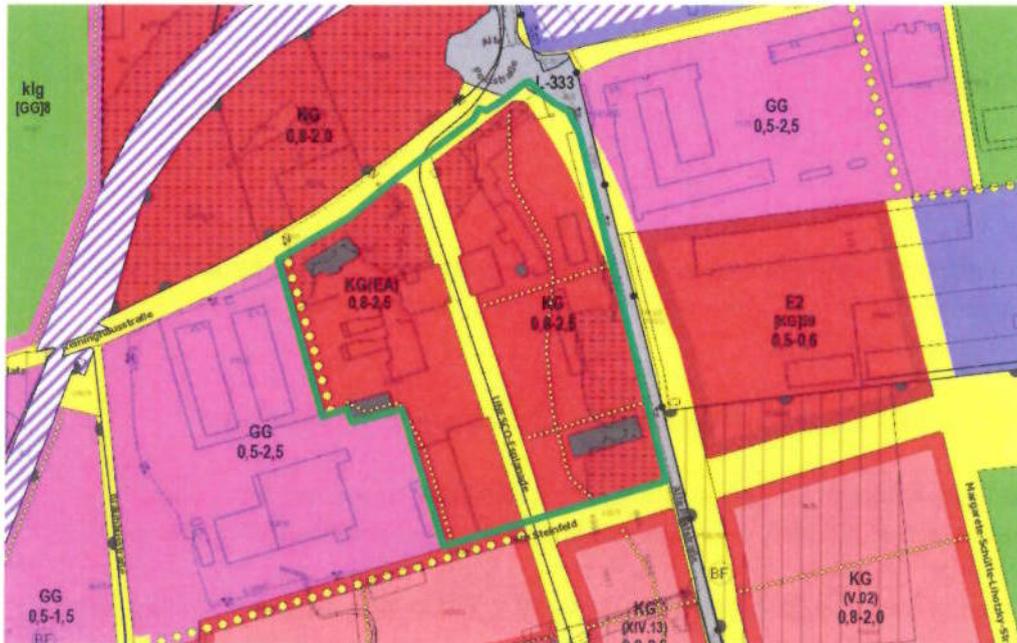
2. Verfahren

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

3. Planungsgebiet

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

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



Auszug aus dem 4.0
Flächenwidmungs-
plan.

Die grüne
Umrandung
markiert das
Planungsgebiet.

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

Nachstehend werden die konkreten Änderungen im 14.13.1 Bebauungsplan erläutert.

4. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

Folgende Punkte wurden in der Verordnung geändert:

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

Folgende Änderungen wurden im Plan vorgenommen:

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

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

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

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

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

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

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

		Fläche Nettobauplatz	max. Bebauungsdichte lt. Bebauungsplan	max. Bruttogeschossfläche lt. Bebauungsplan
Quartier 1 - Bauplatzbezeichnung Neu	1A	9.520,0 m ²	2,14	20.372,8 m ²
	1B	10.070,0 m ²	2,80	28.196,0 m ²
	1C	4.250,0 m ²	3,96	16.830,0 m ²
				Σ 65.398,8 m²
Bauplatzbezeichnung Alt	1	22.552,0 m ²	2,90	65.400,8 m²

Quartier 4a Süd - Bauplatzbezeichnung Neu	2A	4.850,0 m ²	2,03	9.845,5 m ²
	2B	2.840,0 m ²	2,45	6.958,0 m ²
	2C	5.880,0 m ²	2,66	15.640,8 m ²
				Σ 32.444,3 m²
Bauplatzbezeichnung Alt	2	13.577,0 m ²	2,39	32.449,0 m²

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

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

5. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

Folgende Punkte wurden in der Verordnung geändert:

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

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

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

6. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

Innerhalb dieses Themenbereiches wurden keine Änderungen im Bebauungsplan vorgenommen.

7. Allgemeines

- Der 14.13.1 Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungstext, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht. Die zeichnerische Darstellung erfolgt im Maßstab 1:500 und auf Basis des digitalen Katasters von Graz.
- Der Plan ist als farbige Plottung ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen großteils in roter Farbe und die Festlegungen betreffend die Grüngestaltung in grüner Farbe dargestellt sind.

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

Für den Gemeinderat:

DI Bernhard Inninger
(elektronisch unterschrieben)

	Signiert von	Inninger Bernhard
	Zertifikat	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2018-06-25T16:24:21+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

