

Bericht an den Gemeinderat

Bearbeiter: DI Markus Dröscher-Mentil

BerichterstellerIn: *GR Pipil - Percevic*

GZ: A 14-047986/2014/0027

Graz, 20.05.2021

14.13.2 Bebauungsplan

„Reininghausstraße – Alte Poststraße – Alt Reininghaus“ – 2. 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“)

In der 1. Änderung des 14.13.0 Bebauungsplanes wurden die ursprünglichen Bauplätze 1 und 2 in weitere Bauplätze unterteilt um eine wirtschaftliche Umsetzung der geplanten Bebauung (nach dem Verkauf des Areals an mehrere neue Eigentümer) zu ermöglichen. Die 1. Änderung wurde am 05.07.2018 im Gemeinderat beschlossen und am 08.08.2018 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz veröffentlicht.

Nunmehr wurde im Gemeinderat (29.04.2021) der Ankauf der „Tennenmälzerei“ durch die Stadt Graz beschlossen; hierfür ist eine weitere Änderung des 14.13.1 Bebauungsplanes (Zur Definition eines Bauplatzes und zur Anpassung der Bebauungsdichtewerte) erforderlich.

Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplanes wurde in enger Abstimmung mit den betroffenen Eigentümern vorgenommen. Die gegenständlichen Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte. Eine Anhörung der Eigentümer wurde durchgeführt.

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 14.13.2 Bebauungsplan „Reininghausstraße – Alte Poststraße – Alt Reininghaus“ – 2. Änderung, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht.

Der Sachbearbeiter:
DI Markus Dröscher-Mentil
(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.....

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 20.5.21

Der/die Schriftführerin:



Vorhabenliste/Bürger*Innenbeteiligung:

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

	Signiert von	Dröscher Markus
	Zertifikat	CN=Dröscher Markus,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2021-05-06T11:19:47+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	2021-05-10T16:26:42+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	2021-05-11T14:27:40+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

VERORDNUNG

GZ.: A14-047986/2014/0026

14.13.2 Bebauungsplan

„REININGHAUSSTRASSE - ALTE POSTSTRASSE - ALT REININGHAUS“

XIV. Bez., KG Baierdorf

2. Änderung

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 20.05.2021, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 14.13.2 Bebauungsplan „Reininghausstraße - Alte Poststraße - Alt Reininghaus“ beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBl. 6/2020 in Verbindung mit den §§ 8, 11 und 89 Abs 3 und 4 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idF LGBl 71/2020 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 Bauungsweise sowie die offene Bebauung 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. 3.030 m ² netto):	1,0 bis 4,83
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 1C, 2A, 2B: | 0,60 |
| Bauplatz 3: | 0,50 |
- (3) Auf dem Bauplatz 1D (ca. 1.220 m² netto) ist unter Berücksichtigung der Festlegungen im §7 Abs.3 eine Überschreitung der Bebauungsdichte zulässig.

§ 4 BAUGRENZLINIEN

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

§5 STRASSENFLUCHTLINIE, NEBENFAHRBAHN

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

§ 6 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, DÄCHER

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

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

- (4) Bei Gebäuden mit mehr als 9 oberirdischen Geschossen ist im Rahmen der Höhenfestlegungen gemäß Abs.3 zusätzlich zu der ebendort festgelegten Geschossanzahl ein weiteres Geschoss zulässig, wobei die Bruttogeschossfläche dieses Geschosses höchstens $\frac{1}{3}$ der Bruttogeschossfläche des darunterliegenden Geschosses betragen darf.
- (5) Die Geschosshöhe der Erdgeschosszonen gem. §2Abs.3 (Bereiche mit dem Abschluss 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.

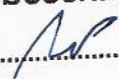
§ 7 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (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 auf dem betreffenden Bauplatz in folgendem Ausmaß möglich:
 - höchstens $\frac{1}{5}$ der jeweiligen Gebäudefront
 - maximal 3,00m vor der Gebäudefront und
 - überwiegend transparent ausgeführt.

§ 8 ABSTELLPLÄTZE

- (1) Bei Neubauten ist je 135m^2 - 160m^2 Bruttogeschossfläche ein PKW-Abstellplatz herzustellen. Diese Werte sind sowohl als Ober- als auch Untergrenze zu sehen und gelten je eingereichter Bruttogeschossfläche gemäß Bebauungsdichteverordnung 1993 idF LGBl 58/2011. Die Stellplatzobergrenze für das gesamte Bebauungsplangebiet beträgt maximal 756 Pkw-Abstellplätze.

Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses

Der Schriftführer: 

- (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.

Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses

Der Schriftführer: 

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

§ 10 SONSTIGES

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

- (4) Einfriedungen sind nicht zulässig ausgenommen bei Kinderbetreuungseinrichtungen. Im Falle einer Kinderbetreuungseinrichtung sind diese in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.
- (5) Folgende, bestehende Bauwerke, die außerhalb der Baugrenzlinien liegen, können am bisherigen Standort und im gleichen Ausmaß ersetzt werden, wenn sie infolge eines katastrophentypischen 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

Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses
Der Schriftführer:

GZ: A14-047986/2014/0027

14.13.2 Bebauungsplan

„REININGHAUSSTRASSE – ALTE POSTSTRASSE – ALT REININGHAUS“

XIV. Bez., KG Baierdorf

2. Änderung

Bearbeiter:

DI Markus Dröscher-Mentil

Graz, 20.05.2021

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

Bestandteil des
 Gemeinderatsbeschlusses
 Der Schriftführer: *MP*

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“)

In der 1. Änderung des 14.13.0 Bebauungsplanes wurden die ursprünglichen Bauplätze 1 und 2 in weitere Bauplätze unterteilt um eine wirtschaftliche Umsetzung der geplanten Bebauung (nach dem Verkauf des Areals an mehrere neue Eigentümer) zu ermöglichen.

Die 1. Änderung wurde am 05.07.2018 im Gemeinderat beschlossen und am 08.08.2018 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz veröffentlicht.

Nunmehr wurde im Gemeinderat (29.04.2021) der Ankauf der „Tennenmälzerei“ durch die Stadt Graz beschlossen; hierfür ist eine weitere Änderung des 14.13.1 Bebauungsplanes (Zur Definition eines Bauplatzes und zur Anpassung der Bebauungsdichtewerte) erforderlich.

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.

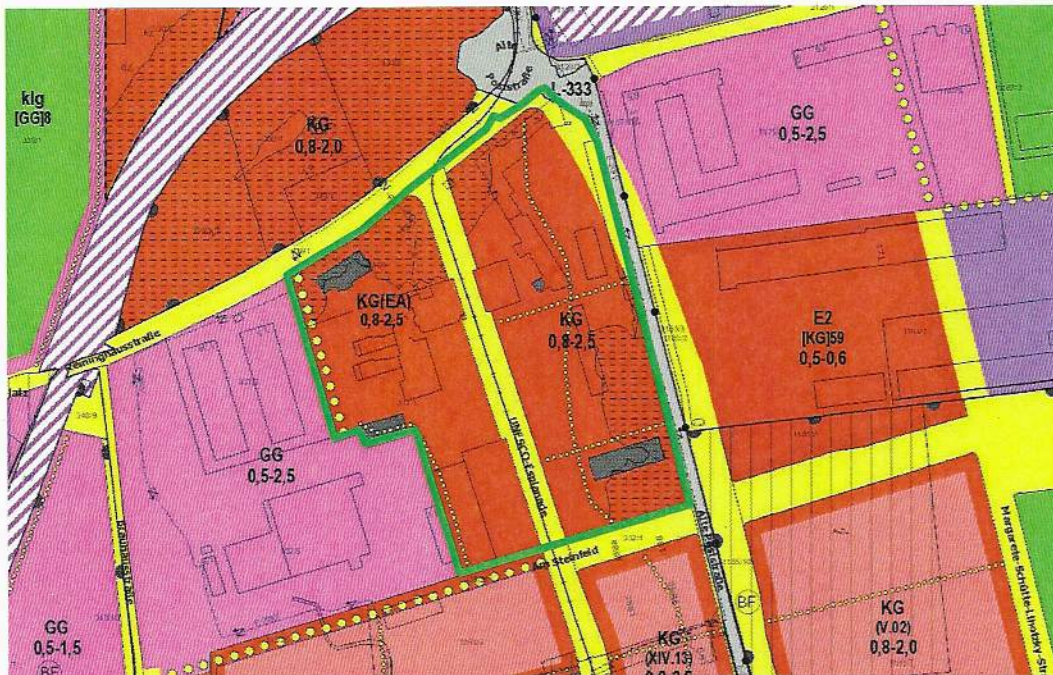
2. Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplanes wurde in enger Abstimmung mit den betroffenen Eigentümern vorgenommen. Die gegenständlichen Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte. Eine Anhörung der Eigentümer wurde durchgeführt.

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 14.13.2 Bebauungsplan wird auf den Erläuterungsbericht zum 14.13.0 Bebauungsplan verwiesen.

Nachstehend werden die konkreten Änderungen im 14.13.2 Bebauungsplan erläutert.

4. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

Folgende Änderungen wurden im Plan vorgenommen:

- Einführung eines Bauplatzes 1D um die denkmalgeschützte Tennenmälzerei.

Folgende Punkte wurden in der Verordnung geändert:

- Anpassung der zulässigen Nettobauplatzflächen und der Bebauungsdichtewerte für die neu abgegrenzten Bauplätze 1C und 1D (§ 3 Abs. 1 und Abs. 3).
- Anpassung der zulässigen Höchstwerte für den Bebauungsgrad (§ 3 Abs. 2).

- Festlegung (§ 3 Abs. 3) einer möglichen Bebauungsdichte-Überschreitung für die Sanierung der Tennenmälzerei auf Bauplatz 1D.
- Textliche Ergänzung der Zubau-Möglichkeiten an denkmalgeschützten Gebäuden (§ 7 Abs. 3).
- Begrenzung der möglichen Geländeänderungen im Anschluss an die Tennenmälzerei.

Inhalt der gegenständlichen Bebauungsplan-Änderung ist die Definition eines Bauplatzes 1D für die denkmalgeschützte Tennenmälzerei bei gleichzeitigem Erhalt des städtebaulichen Grundkonzeptes (Wettbewerbsergebnis als Basis für den 14.13.0 Bebauungsplan) sowie die erforderliche rechtliche Anpassung der entsprechenden Verordnung.

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.

Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde 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) blieb unverändert.

Nunmehr wird zur Abgrenzung eines eigenen Bauplatzes für die Tennenmälzerei der ursprüngliche Bauplatz 1C weiter unterteilt und der Bauplatz 1D eingeführt.

Zwischenzeitlich wurde auf dem betreffenden Grundstück ein Bauvorhaben mit einem 20-geschossigen Wohn-, Büro- und Geschäftsgebäude mit einer Bruttogeschossfläche von ca. 14.600 m² und der bestehenden Tennenmälzerei (für das Bestandsgebäude wurde eine Bruttogeschossfläche von 2.180 m² im Bauverfahren berücksichtigt) bewilligt. Mit der daraus resultierenden Bebauungsdichte von 3,95 wurde die Festlegung im 14.13.1 Bebauungsplan eingehalten.

Wie die nachstehende Tabelle verdeutlicht, wurden die geänderten Bauplatzflächen und die entsprechenden Festlegungen der maximalen Bebauungsdichte derart abgeändert, dass die ursprünglich festgelegten maximalen Bruttogeschossflächen unverändert bleiben.

		Fläche Nettobauplatz	max. Bebauungsdichte lt. Bebauungsplan	max. Bruttogeschossfläche lt. Bebauungsplan
Bauplatzbezeichnung Alt	1C	Ca. 4.250 m ²	3,96	16.830 m²
Bauplatzbezeichnung Neu	1C	Ca. 3.030 m ²	4,83	14.635 m ²
	1D	Ca. 1.220 m ²	Bestand	2.180 m ²
				Σ 16.815 m²

Unter Berücksichtigung des genehmigten Bauprojekts und der neuen Bauplatzflächen wurde der maximale Bebauungsgrad geringfügig angepasst; im Hinblick auf den bestehenden Denkmalschutz für die Tennenmälzerei wurde auf eine derartige Festlegung für den Bauplatz 1D verzichtet.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

Innerhalb dieses Themenbereiches wurden keine Änderungen im Bebauungsplan vorgenommen.

Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses
Der Schriftführer:

6. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

Im Anschluss an das denkmalgeschützte Gebäude der Tennenmälzerei werden zur Nutzbarmachung des bestehenden Gebäudes und des angrenzenden Freiraums (Errichtung einer „Freiluftarena“) Geländeänderungen bis zum Kellergeschoss-Niveau des Bestandsgebäudes ermöglicht (siehe § 9 Abs. 14).

7. Allgemeines


- Der 14.13.2 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	2021-05-10T16:26:39+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses
Der Schriftführer: 

Bebauungsplan: 14.11.0
 "ALTE POSTSTRASSE - REININGHAUSSTRASSE"
 A14- 044965/2010
 Rechtswirksam seit: 17.07.2014

BF KG
 0,8-2,0

GG
 0,5-2,5

Bebauungsplan: 05.08.1
 "ALTE POSTSTR. (KORMANN) - 1.Änderung"
 K- 599/1997
 Rechtswirksam seit: 29.01.2009

E2
 [KG]59
 0,5-0,6

INHALT DES 4.0 FLÄCHENWIDMUNGSPLANES DER LHST GRAZ	
KG	Kerngebiet
0,8 - 2,5	Mindest- und Maximalwert der Bebauungsdichte
	Grenze zwischen unterschiedlichen Baulandkategorien

INHALT DES BEBAUUNGSPLANES GEM. STROG 2010 §40 §41	
	Baugrenzlinie
	Baugrenzlinie Erdgeschoß
	Baugrenzlinie: Überschreitungen gem §12 STMK BG sind unzulässig
	Baugrenzlinie: Überschreitungen gem §12 STMK BG sind bis zum 4. Geschoß unzulässig
	Höhenbezugspunkt
	Tiefgaragen Zu/Abfahrt (ungefähre Lage)
	Über- bzw. Unterbauung der Verkehrsfläche
	Keine Wohnnutzung im Erdgeschoß
	Bauplatzgrenze
	Bauplatznummer
	Grenze unterschiedlicher Höhenzonen max. Geschoßanzahl
	Baugesetzmäßiger Abstand
	KFZ-Abstellfläche (ungefähre Lage)
	öffentlich nutzbarer Geh- und Radweg (ungefähre Lage)
	öffentlich nutzbarer Geh- und Radweg (ungefähre Lage-Trassenverordnung zur Öffentlichkeit)

Verkehrsflächen	
	(G) Straßenfluchtlinie
	(V) Gemeindestraße
	Verkehrsfläche

Freiflächen	
	B Nr.21 zu erhaltender Baum B Nr.21
	zu erhaltender Baum
	Neue Laubbaumplanzung (ungefähre Standorte)

ERSICHTLICHMACHUNGEN	
	Bestandsbau Bräustüberl
	Holzhalte

Bebauungsplan: 14.14.2
 "REININGHAUS - PARKQUARTIER - BRAUHAUSSTRASSE"
 A14- 062900/2014
 Rechtswirksam seit: 23.07.2020

DARSTELLUNG DER BESTANDSOBJEKTE	
	Denkmalschutz
	Gebäudebestand
	Abgrenzung des Gültigkeitsbereiches

STÄDTEBAULICHE KENNGRÖßEN	
Fläche des Planungsgebietes ca. 50.757 m²	

Maßstab: 1:1.000

14.13.2 BEBAUUNGSPLAN 2.Änderung	
"REININGHAUSSTRASSE - ALTE POSTSTRASSE - ALT REININGHAUS"	
A14 - 047866/2014	
DATUM: Mai 2021	
Inhaltliche Bearbeitung: DI Markus DRÖSCHER-MENTL	
Digitale Bearbeitung: Jürgen DOLINSCHKE	
FÜR DEN GEMEINDERAT: DI Bernhard INNINGER	
ANHÖRUNG VON: BIS	
BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM:	
RECHTSWIRKSAM AB:	
PLANVORLAGE (Kataster und Luftbildauswertung): Stadtvermessungsamt	

öpa