

GR. Ziff-Percevic

Graz, 06.07.2023

Bericht an den Gemeinderat

GZ: A14-181604/2022/0014

14.39.0 Bebauungsplan

„Reininghaus Quartier 17 – Brauhausstraße – Teichäckergasse“
 XIV. Bez., KG 63109 Baierdorf

Beschluss

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

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

Ausgangslage

Die Eigentümerin der Liegenschaft Gst. Nr. 348/1; KG Baierdorf (Österreichisches Siedlungswerk - Gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft) ersucht nach Abschluss eines Architekturwettbewerbes um die Erstellung eines Bebauungsplanes. Das Planungsgebiet weist eine Größe von rd. 21.200 m² auf.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan ist dieser Bereich als „Aufschließungsgebiet (Nr. XIV.17) – Kerngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,6 – 1,2 ausgewiesen.
 Gemäß Deckplan 1 (Baulandzonierung) zum 4.0 Flächenwidmungsplan ist zur Aufhebung des Aufschließungsgebietes u.a. die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Gemäß dem Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes i.d.g.F. liegt das Planungsareal im Bereich „Gewerbe- und Mischgebiet“.

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen folgende Vorplanungen vor:

- Rahmenplan Graz Reininghaus

Im Auftrag der STADTBAUDIREKTION und der ASSET ONE Immobilienentwicklungs AG wurde von den Fachabteilungen STADTPLANUNGSAMT, Abteilung für GRÜNRAUM und GEWÄSSER, Abteilung für VERKEHRSPLANUNG, in Abstimmung mit dem UMWELTAMT unter Beiziehung von KONSULENTEN (Kleboth Lindinger ZT-GmbH, ARGE Bramberger & Atelier Thomas Pucher ZT GmbH, Stadtland, ZIS+P Verkehrsplaner) die GRAZ-REININGHAUS RAHMENPLANUNG erarbeitet.

- Ergebnis des kooperativen, städtebaulich moderierten Planungsverfahrens mit Architekturbüro Elsa Prochazka, Delugan Meissl Associated Architects, Nussmüller Architekten ZT GmbH und idealice Landschaftsarchitektur
- Wettbewerbsergebnis des Realisierungswettbewerbs – Siegerprojekt: Architektur *Schneider+Schumacher Architekten ZT GmbH* und Landschaftsplanung *Lindle+Bukor Atelier für Landschaft*

In Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen wurde der Bebauungsplan durch das Stadtplanungsamt erstellt.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung im gegenständlichen Bereich.

Verfahren

Der Ausschuss für Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 29. März 2023 über die beabsichtigte Auflage des 14.39.0 Bebauungsplan-Entwurfes „Reininghaus Quartier 17 – Brauhausstraße – Teichäckergasse“ informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 12. April 2023.

AUFLAGE

Die grundbücherlichen Eigentümer:innen der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 9 Wochen, in der Zeit vom 13. April 2023 bis zum 15. Juni 2023 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 22.05.2023 durchgeführt.

Einwendungen

Während der Auflagefrist langten 5 Einwendungen und Stellungnahmen sowie eine Nullmeldung (Steiermärkische Landesregierung – Abteilung 16) im Stadtplanungsamt ein:

Einwendung 1: Steiermärkische Landesregierung – Abteilung 14 Wasserwirtschaft, Ressourcen und Nachhaltigkeit

„Zur Kundmachung der Stadt Graz vom April 2023 betreffend die Auflage des Bebauungsplanentwurfes 14.39.0 „Reininghaus Quartier 17 – Brauhausstraße – Teichäckergasse“ wird seitens der wasserwirtschaftlichen Planung vorgeschlagen, dass der Bebauungsplan auf Grund des Umfanges des Planungsgebietes durch ein entsprechendes Oberflächenentwässerungs- bzw. Regenwasserbewirtschaftungskonzept ergänzt wird. Die Lage innerhalb des Widmungsgebietes 2 des Grundwasserschutzprogrammes Graz bis Bad Radkersburg ist zu berücksichtigen.“

Des Weiteren wird, wie dies bereits bei vorangegangenen Bebauungsplänen erfolgte, darauf hingewiesen, dass sichergestellt sein muss, dass die Abwasserreinigungsanlage der Stadt Graz über ausreichende Kapazitäten verfügt, die im Planungsgebiet anfallenden Abwässer aufzunehmen.“

Einwendungsbehandlung:

Hinsichtlich der vorgebrachten Notwendigkeit eines Oberflächenentwässerungs- bzw. Regenwasserbewirtschaftungskonzept darf angemerkt werden, dass es sich bei der Bebauungsplanung um eine Rahmenplanung handelt und derartige Betrachtungen auf Ebene der Bebauungsplanung aufgrund fehlender Detailplanungen nicht erfolgen. Eine detaillierte Ausarbeitung von Oberflächenentwässerungskonzepten ist im Steiermärkischen Baugesetz vorgeschrieben und wird daher erst im Zuge der konkreten Projektplanung im nachfolgenden Baubewilligungsverfahren umgesetzt.

Zum Hinweis betreffend das Wasserschongebiet 2 darf angemerkt werden, dass die entsprechenden Nutzungsbeschränkungen gemäß Deckplan 2 zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept im Erläuterungsbericht enthalten sind; eine Auswirkung der betreffenden Rechtsvorschrift (welche sich auf landwirtschaftliche Nutzungen bezieht) auf den gegenständlichen Bebauungsplan wird jedoch nicht erkannt.

Die Holding Graz Wasserwirtschaft ist gemäß Betriebsführungsvertrag berechtigt und verpflichtet die Stadt Graz in Angelegenheiten der Abwasserentsorgung zu vertreten und nimmt zur gegenständlichen Einwendung wie folgt Stellung:

„Wie im Schreiben der Holding Graz an das Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Abteilung 13, Referat Wasserrecht, detailliert dargestellt, ist zwar die auf 500.000 EW60 bemessene Grazer Kläranlage stofflich ausgelastet, die Ablaufgrenzwerte werden jedoch, bis auf einige Überschreitungen der NH4-N Ablaufkonzentration, gemäß dem gültigen Wasserrechtsbescheid deutlich eingehalten. Dennoch wurde der erkennbar steigenden Belastung Rechnung getragen und zur Optimierung des Anlagenbetriebes innerbetriebliche Maßnahmen getroffen um die verfahrenstechnischen Reserven der Kläranlage auszureizen. Im Juli 2015 wurde zudem mit einer neuen Grundlagenermittlung zur Anpassung der Kläranlage an aktuelle und zukünftige Belastungen begonnen.“ [...] „Zudem möchten wir im Allgemeinen zu Bebauungsplänen festhalten, dass hauptsächlich die Bevölkerungsentwicklung maßgeblich für die Auslastung der Kläranlage ist. Es ist aus Sicht der Kläranlage irrelevant, wo im Stadtgebiet diese Einwohner ihr Abwasser entsorgen.

Weiters wird es durch die ausdrückliche Vorschreibung der dezentralen Entsorgung der Oberflächenwässer, im Gegensatz zum Bestand, sogar zu einer geringfügigen Entlastung der Kläranlage kommen. Diese Vorschreibung in nahezu allen (technisch möglichen) Fällen von Bebauungsplänen und Baubewilligungsverfahren und die schrittweise Entwicklung eines qualifizierten Mischsystems sollen ebenfalls langfristig zu einer Reduktion der Kläranlagenbelastung bzw. Vorfluterbelastung durch Mischwasserüberläufe führen.

Zusammenfassend kann somit festgehalten werden, dass die Reserven in der Reinigungsleistung der Kläranlage bis zur geplanten und mit dem Land abgestimmten Erweiterung bis im Jahr 2023 ausreichen um die zu erwartende Bevölkerungszunahme abzudecken. Einzelne Bebauungspläne haben darauf keinen Einfluss.“

Stellungnahme 1:

Von Seiten der Energie Graz GmbH & Co KG und Stromnetz Graz GmbH & Co KG bestehen zum Bebauungsplan 14.39.0 keine Einwände.

Zusatz Energie Graz – Fernwärme

Der Bebauungsplan liegt im Versorgungsgebiet der Nahwärme Reininghaus und entspricht dem bisher bekannten Planungsstand. Eine Versorgung des Quartiers mit Nahwärme ist aus der Brauhausstraße geplant.

Seitens der Netze Fernwärme – NF gibt es keinen Einwand gegen den Bebauungsplan.

Zusatz Energie Graz – Licht

Es gibt keine Einwände der KL – Straßenbeleuchtung

Zusatz Stromnetz Graz

Beim Bauvorhaben Reininghaus Quartier 17 - Brauhausstraße - Teichäckergasse befinden sich im angegebenen Areal keine Stromleitungen, außer im Bereich Teichäckerweg 1-7 eine Freileitung. In der Brauhausstraße, befindet sich am öffentlichen Gut eine Hoch- und Niederspannungstrasse (Freileitung Niederspannung). Bei etwaigen Umbauarbeiten ist unbedingt frühzeitig mit der Stromnetz Graz, in Bezug auf bestehende Leitungen (Online Leitungsauskunft), Abbruchbescheid, sowie einem neuen Anschlusskonzept Rücksprache zu halten. Von Seiten der Stromnetz Graz GmbH & Co KG besteht zum Bebauungsplan kein Einwand.

Einwendungsbehandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Einwendung 2: Steiermärkische Landesregierung – Abteilung 15 Energie, Wohnbau, Technik

Die Unterlagen zur Anhörung zum Bebauungsplan 14.39.0 der Stadt Graz wurden von der Abteilung 13 mit der Frage, ob Maßnahmen zum Immissionsschutz im BPL hinreichend berücksichtigt sind, an die Abteilung 15 übermittelt.

Das gegenständliche Planungsgebiet ist (...) als „Aufschließungsgebiet-Kerngebiet“- ausgewiesen, wobei eines der Aufschließungserfordernisse mit Lärmfreistellung gegenüber emittierendem Straßen- und /oder Schienenverkehr sowie gegenüber emittierenden Gewerbe- und Industriebetrieben festgelegt ist.

Auf den Seiten 6 und 7 der Erläuterungen finden sich auch Abbildungen aus dem Lärmkataster für Straßenverkehrs- und Bahnlärm aus dem FWP 4.0, wobei die Bahnlärmkarte für den Tagzeitraum nicht dargestellt ist. Grundsätzlich ist aus den vorliegenden Karten sowie den Ausführungen aber zu schließen, dass von einer flächendeckenden Überschreitung der entsprechenden Planungsrichtwerte gemäß ÖNORM S 5021 ausgegangen wird.

Darüberhinausgehende konkrete Aussagen zur Lärmproblematik bzw. wie eine den Vorgaben der ÖNORM S 5021 entsprechende Lärmfreistellung realisiert werden soll, sind in den Unterlagen nicht zu finden.

Auf den Seiten 14 und 15 der Erläuterungen wird ausgeführt, dass die Erfüllung der Aufschließungserfordernisse über das Bebauungsplanverfahren hinausgehende Maßnahmen

erfordert und trotz des Beschlusses des Bebauungsplans die Widmung als Aufschließungsgebiet vorerst aufrecht bleibt.

Die Problematik wird also weitgehend unbearbeitet und unkonkretisiert in das nachgelagerte Bauverfahren weitergereicht (...).

Für die vorliegende Widmungskategorie ist eine Lärmfreistellung gemäß der ÖNORM S 5021 gegeben, wenn das Einhalten der entsprechenden Planungsrichtwerte in sämtlichen nutzbaren Freibereichen des gegenständlichen Areals zumindest zur Tag- (Beurteilungspegel KG 60 dB) und Abendsituation (Beurteilungspegel KG 55 dB) nachgewiesen werden kann.

Für den Objekt- und Innenbereichsschutz ist das Einhalten der Planungsrichtwerte (Beurteilungspegel KG 50 dB, auch in den oberen Stockwerken!) darüber hinaus auch in der Nacht im Bereich von Fenstern von Wohn- oder Schlafräumen nachzuweisen. Das ist notwendig, um ein Offenhalten dieser Fenster über vernünftige Zeiträume (freies Dispositionsrecht) zu ermöglichen. Fenster von Wohn- oder Schlafräumen in Lärmexposition sind zu entsprechend vermeiden, sollten solche unumgänglich sein müsste eine ausreichende Belüftung dieser Räume auch ohne Öffnen von straßenseitigen Lärmschutzfenstern gesichert sein, z.B. über mechanische Belüftung oder straßenabgewandte Fenster in den selben Räumen.

Für lärmexponierte Fassaden belasteter Objekte ist darüber hinaus der Nachweis der Einhaltung eines Schalldämmmaßes der Außenbauteile gemäß ÖNORM B 8115-2 zu erbringen.

Einwendungsbehandlung:

Als Grundlage für das vorab durchgeführte zweistufige Planungs- und Wettbewerbsverfahren wurde ein Schallgutachten der Dr. Pfeiler GmbH vorgelegt, welches die grundlegende Einhaltung der Planungsrichtwerte für die Nutzung „Kerngebiet“ an den Grenzen des Bebauungsplangebietes bestätigt. Zudem wurde durch die Lage des zukünftigen Geh- und Radweges entlang der GKB-Trasse und das damit verbundene Abrücken der geplanten Bebauungen und Freiflächen um min. 10 m von der Grundgrenze auf die Lärmeinträge reagiert. Es wird jedoch darauf verwiesen, dass entsprechende Möglichkeiten zu Einschränkungen im Bebauungsplan ausschließlich in den „Kann-Bestimmungen“ (unter § 41 Abs. 2 Z. 10) enthalten sind. Zum Thema der Berücksichtigung bestehender Immissionswerte im Zusammenhang mit der Lage künftiger Wohn- oder Schlafräume darf festgestellt werden, dass eine endgültige Überprüfung, ob die normgemäß definierten Grenzwerte eingehalten werden können, nur auf Grundlage eines konkreten Bauvorhabens mit Festlegung der Lage bestimmter Nutzungen und einer bautechnischen Detaillierung entsprechender Bauteile möglich ist.

Diesbezüglich wird auf den Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan verwiesen, worin unter Punkt 4 festgehalten ist, dass eine Aufhebung des Aufschließungserfordernisses „Lärmfreistellung“ (entsprechend § 29 (3) Z4 StROG 2010) erst „nach Erfüllung der Aufschließungserfordernisse“ erfolgen kann.

Stellungnahme 2: Straßenamt

Nach Durchsicht der Unterlagen des aufliegenden Bebauungsplanes BPL 14.39.0 "Reininghaus Quartier 17 – Brauhausstraße – Teichäckergasse" darf seitens A10/1 folgende Stellungnahme abgegeben werden:

Festgehalten wird, dass der im Erläuterungsbericht angeführte 10m-breite Streifen entlang der GKB-Eisenbahntrasse künftig die Funktion als Geh- und Radweg erfüllen soll. Der Vollständigkeit halber wird angeführt, dass ein solcher öffentlicher Geh- und Radweg weder für siedlungsinterne Fahrten (Ladetätigkeiten, Lieferfahrten) noch für die Müllabholung zur Verfügung steht.

Da nach aktuellem Planungsstand für die Errichtung des Tunnelportals für den S-Bahn- Ausbau (vgl. Endbericht Öffentliches Verkehrssystem Graz vom 16. Mai 2022; Pkt. 2.3.2.1 „Trassierung S-Bahn-Tunnel Kurz“; S. 88) – siehe Erläuterungsbereich Seite 19 – zur Baudurchführung eine Inanspruchnahme dieser Flächen entlang des Quartiers 17 erforderlich ist, muss dieser Umstand vom Bebauungsplanwerber in der künftigen Außenanalogengestaltung bzw. im internen Erschießungskonzept das Bebauungsplangebiet betreffend berücksichtigt werden. Etwaige Feuerwehraufstellflächen sind hier – entlang des künftigen öffentlichen Geh- und Radweges – in diesem Zusammenhang nicht möglich.

Aus straßenerhaltungstechnischen Gründen sind bei der Ausführung des Geh- und Radweges entsprechende Versickerungsflächen für die anfallenden Niederschlagswässer bzw. Ablagerungsflächen von Schnee zu berücksichtigen. Hierzu darf sinngemäß auf die gesetzlichen Bestimmungen gem. § 24 Stmk. LstVG verwiesen werden. Insbesondere bei Einfriedungen, welche Ablagerungen von Schnee entlang des künftig öffentlichen Geh- und Radweges verhindern, sind entsprechende Abstände gem. § 24 Abs. 1 Zif. 2 Stmk. LstVG einzuhalten.

Sollte eine Ableitung der (Straßen-)Oberflächenwässer gem. § 26 Abs. 2 Stmk. LstVG auf Privatgrund nicht möglich sein (Profilhöhe, Einschnitt, Kunstbauten u.dgl.), sind alternativ gesonderte Oberflächenentwässerungsanlagen, wie z.B. Versickerungsmulden, vorzusehen. In diesem Fall sind über die Bemessung der Versickerungsleistung und Dimensionierung dieser Oberflächenentwässerungsanlagen entsprechende Nachweise zu erbringen. Die befestigte Breite des Geh- und Radweges ist in Anbetracht dieser Gesichtspunkte noch zu definieren.

Zu bedenken sind ebenso derzeit wenig konkrete Querschnittselemente, wie eine separate Bahngrabenentwässerung oder andere bahnbegleitende Einbauten, Lärmschutzwände, Kabeltröge usw. und sind dem Straßenamt hierzu keine Regelquerschnittsdarstellungen im Detail bekannt. Ob die Breite (10m) der in Rede stehenden Grundabtretungsflächen entlang der GKB-Eisenbahntrasse dafür ausreichend bemessen wurde, kann in diesem Zusammenhang nicht vollumfänglich beurteilt werden.

Die Ausführung der für den Individualverkehr öffentlich nutzbaren Flächen ist im Vorfeld mit dem Straßenerhaltungsdienst der Holding Graz abzustimmen. Da eine Übernahme von Teilflächen der abschnittsweise überbauten Verkehrsflächen ostseitig des Bebauungsplangebiet in das öffentliche Gut der Stadt Graz nicht vorgesehen ist, sind entsprechende Servitutsvereinbarungen zu definieren.

Bei all jenen Flächen, wo öffentlicher Verkehr stattfinden wird, sind hinsichtlich der Wegehalterpflichten, wie z.B. Herstellung, Erhaltung und Winterdienst, entsprechende Vereinbarungen nach Rücksprache mit dem Straßenerhaltungsdienst der Holding Graz und dem Straßenamt zu treffen, wobei diese Bereiche anhand von Lageplandarstellungen zu dokumentieren sind.

Jene Teilflächen, die ins öffentliche Gut übergehen, sind von Einbauten und dgl. freizuhalten. Auf diesen ist eine Versickerung von Oberflächenwässer der Bauobjekte oder anderen Nutzungen durch Dritte nicht zulässig.

Vonseiten des Straßenamtes besteht der Wunsch, die Flächen kosten- und lastenfrei ins öffentliche Gut übertragen zu lassen. Dies ist entweder in den jeweiligen Baubescheiden oder mittels privatrechtlichen Verträgen festzuhalten! Sofern in etwaigen Vereinbarungen eine Kostentragung durch Dritte für die Errichtung der Verkehrsflächen vorgesehen ist, ist privatrechtlich sicherzustellen, dass diese Verpflichtung bei Veräußerung auch auf den jeweiligen Rechtsnachfolger übergeht.

Betreffend den ruhenden Verkehr am Bauungsplangebiet wird im Erläuterungsbericht angeführt, dass max. 6 oberirdische Pkw-Abstellplätze zulässig sind. Unter Beachtung der zu errichtenden barrierefreien Stellplätze und Parkplätze für Carsharing-Fahrzeuge wird diese (geringe) Anzahl der Halte- oder Parkmöglichkeiten, welche für die Abwicklung der privaten Infrastrukturanforderungen (Stichwort: Nahversorger, Gastronomie, untergeordnete Kleinhandelsflächen, Dienstleistungen, kleine Werkstätten, Kindergarten, Kinderkrippe, Arztpraxen u.dgl.) notwendig sind, hinterfragt. In diesem Zusammenhang ist dafür Sorge zu tragen, dass sämtliche privaten Verkehrsbedürfnisse auch am Bauungsplangebiet abgewickelt werden können und der öffentlichen Verkehr in der Brauhausstraße oder in der Teichäckergasse nicht beeinträchtigt wird.

Erfahrungsgemäß wird ebenso zu bedenken gegeben, dass Halte- oder Parkmöglichkeiten in Tiefgaragen für Fahrzeuge mit über 2,1m Höhe, wie z.B. Lieferfahrzeuge, meist nicht nutzbar sind.

Der im Erläuterungsbericht auf der Seite 19 angeführte Begriff „Anrainerstraße“ die Teichäckergasse betreffend ist irreführend. Gem. den bisherigen Planungsfestlegungen soll vielmehr die Verordnung einer „Wohnstraße“ bzw. das Spielen auf der Straße zu erlauben im Zuge eines weiteren Verfahrens gem. der Straßenverkehrsordnung – StVO 1960 geprüft werden.

Die Anbindung der Zufahrten in der Brauhausstraße ist im Hinblick auf Lage und Ausbildung mit dem Straßenamt sowie im Hinblick künftiger Straßenbaumaßnahmen mit der Stadtbaudirektion abzustimmen. In weiterer Folge ist planbelegt um Zufahrtsgenehmigung anzusuchen. Hier ist darauf hinzuweisen, dass für sämtliche Zufahrten Sichtweitennachweise zu erbringen sind. Ebenso gilt für eine Anbindung an die Teichackerstraße.

Einwendungsbehandlung:

Die genannten Themen können überwiegend nicht auf Ebene des raumordnungsrechtlichen Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt bzw. abgebildet werden. Lage und Abmessungen der im Bebauungsplan enthaltenen (zukünftig öffentlichen) Verkehrsflächen wurden in Abstimmung mit der Abteilung für Verkehrsplanung und dem Straßenamt festgelegt.

Im Hinblick auf die erforderliche kosten- und lastenfreie Abtretung dieser Flächen in das öffentliche Gut bzw. die Einräumung erforderlicher Dienstbarkeiten wurde eine entsprechende Vereinbarung bereits unterzeichnet. Die erforderliche Abstimmung zwischen den Bauwerbern und den zuständigen Abteilungen der Stadt Graz hinsichtlich der Gestaltung und Ausführung der entsprechenden Flächen, auch im Falle einer evtl. Änderung des Brandschutzkonzeptes, wurde ebenfalls in den Vereinbarungen berücksichtigt.

Der Begriff „Anrainerstraße“ wurde im Erläuterungsbericht durch den Begriff „Anliegerstraße“ (gemäß Begriffsverwendung im Rahmenplan Reininghaus) ersetzt, wobei nochmals festgehalten werden darf, dass auf Ebene der Bebauungsplanung ausschließlich Lage und Ausmaß erforderlicher Verkehrsflächen definiert werden. Festlegungen hinsichtlich beabsichtigter Nutzungen oder Zonierungen (bspw. Aufenthaltsbereiche und Grünflächen in Wohnstraßen)

bzw. straßenrechtliche Verordnungen (bspw. Verordnung als Geh- und Radweg) erfolgen auf dieser raumordnungsrechtlichen Ebene nicht.

Einwendung 3: Steiermärkische Landesregierung – Abteilung 13 Umwelt und Raumordnung

Zu dem (...) Entwurf des Bebauungsplanes (BPLs) bestehen aus raumordnungsfachlicher Sicht folgende Einwendungen bzw. Mängel:

- Mit Verweis auf die Kundmachung (...) im Amtsblatt vom 12.04.2023 (...) ist ua. im einleitenden 2. Absatz auf die zu diesem Zeitpunkt geltende Rechtslage des StROG 2010 (...) abzustellen.
- Gemäß § 41 (1) Z1 StROG 2010 sind in BPLen als „Mindestinhalte“ ua. jedenfalls auch die Inhalte des Räumlichen Leitbildes (soweit darstellbar) ersichtlich zu machen. Diese werden in den Erläuterungen zum Teil angeführt, doch fehlt eine entsprechende Ersichtlichmachung im Wortlaut und/oder in der Plandarstellung. Diese ist zu ergänzen. Zudem wird es mit Verweis auf die Vorgaben des § 41 (1) Z1 lit.b StROG als erforderlich erachtet, auch den Ausschluss von Einkaufszentren auf Ebene des Flächenwidmungsplanes im Wortlaut und/oder in der Legende der Plandarstellung zu ergänzen.
- Eine (...) Überschreitung der (...) Bebauungsdichte bedarf auch einer Begründung im Sinne der Bestimmung des § 3 Abs. 1 der Bebauungsdichteverordnung. Die Erläuterungen zu den Festlegungen des § 3 (4) des BPLs sind dahingehend zu ergänzen.
- IvM der im BPL vorgesehenen Höhenentwicklung (...) wird die Übereinstimmung mit dem Rahmenplan Graz Reininghaus hinterfragt und werden auch diesbezüglich ergänzende Erläuterungen als erforderlich erachtet. Zudem wird in den Erläuterungen um eine besser lesbare Darstellung des Detailauszuges des oa. Rahmenplanes ersucht.
- In § 5 (3) ist die maximale Überschreitungsmöglichkeit der festgelegten Gebäudehöhe zu begrenzen.
- Zu den Festlegungen des § 5 (6), (...), sind aufgrund des Determinationsgebotes ebenfalls ergänzende Klarstellungen erforderlich, welches Mindestausmaß (zB Länge/Breite/Höhe) der Begriff „voluminös“ umfasst.
- Zu den Bestimmungen des § 6 (4), (...), sind im Sinne der oa. Ausführungen ebenfalls Klarstellungen erforderlich, welches Ausmaß (zB m²) die Vorgabe „großflächig“ umfasst. Zudem ist es derzeit nicht nachvollziehbar, warum die Bestimmungen der §§ 6 (1) u. (4) ausschließlich bei Neubauten, jedoch nicht auch bei Zu- und Umbauten von allenfalls auch auf Grundlage des BPLs bewilligten, künftigen Bestandsobjekten angewandt werden sollen. Es wird um Prüfungen ersucht.
- In den §§ 7 (3) u. (5) wird um eine Klarstellung des Begriffs „Nutzfläche“ ersucht, zumal aufgrund der Festlegungen eines Kerngebietes (...) möglicherweise Nutzungen gemeint sind, die „im Sinne“ der Bestimmung des § 30 (1) Z2 StROG in Allgemeinen Wohngebieten zulässig wären. Es wird dahingehend um Prüfungen und ergänzende Erläuterungen ersucht.
- Der in § 8 (5) angeführte Begriff „befestigter Bereich“ ist nachvollziehbar zu definieren. Wie ist dieser „Bereich“ zB im Rahmen einer baurechtlichen Beurteilung abzugrenzen?
- In der Plandarstellung sind bislang zum Teil unbestimmte Begrenzungen für Tiefgaragen, Straßen-fluchtlinien udgl. zu kotieren. Es wird im Sinne der gebotenen Rechtssicherheit um generelle Prüfungen ersucht.

- Zu den im Rechtsplan schraffierten „Platzflächen“ werden im Wortlaut keine verbindlichen Festlegungen getroffen, weshalb dahingehend Ergänzungen als erforderlich erachtet werden.
- Unter Berücksichtigung der dargelegten Lärmbelastung und des Aufschließungserfordernisses des FWP 4.00 idgF „Lärmfreistellung gegenüber emittierenden Straßen- und/oder Schienenverkehr sowie gegenüber emittierenden Gewerbe- und Industriebetrieben“ ist bereits auf Ebene der Bebauungsplanung der grundsätzliche Nachweis mit Vorgaben für entsprechende Maßnahmen zu erbringen, dass die dem Stand der Technik entsprechende Umsetzung von Immissionsschutzmaßnahmen für Gebäude und wesentliche Freiflächen möglich sein wird. Ein gänzlich Abschieben dieser Prüfung auf nachfolgende Bauverfahren wird abgelehnt. Auf Grundlage entsprechender Vorgaben sind allenfalls ergänzende Festlegungen im BPL (zB zeitliche Zonierung der baulichen Entwicklung iVm konkreten Vorgaben zur minimal erforderlichen Längen- und Höhenentwicklung von baulichen Anlagen udgl.) zu treffen. Auf die in den Erläuterungen angeführten Maßnahmen des „Rahmenplanes Graz Reininghaus“ zu Immissionen, ua. „geschlossene Bebauung entlang GKB überprüfen“, wird ergänzend hingewiesen.
- Aus den Erläuterungen sind Entscheidungsgrundlagen für einzelne Festlegungen nicht hinreichend erkennbar. Dies betrifft beispielsweise Festlegungen iVm Balkonen. Es wird um generelle Prüfungen ersucht.
- Für die verbindliche Umsetzung des in den Erläuterungen angeführten Wurzelraumvolumens von mind. 50m³ pro Baum und hinsichtlich der detaillierten Vorgaben zum Außenanlagenplan wären entsprechende Wortlautfestlegungen erforderlich. Auch dahingehend wird um Prüfungen ersucht.

Einwendungsbehandlung:

Dem Großteil der formulierten Einwendungspunkte konnte durch entsprechende Ergänzungen und Korrekturen in der Verordnung und im Erläuterungsbericht zum 14.39.0 Bebauungsplan entsprochen werden.

Für folgende Punkte konnten nach Überprüfung der Einwendungsinhalte keine Änderungen vorgenommen werden:

- Sowohl der plangrafische als auch im Wortlaut verordnete Inhalt des 1.0 Räumlichen Leitbildes ist in den Erläuterungen zum gegenständlichen Bebauungsplan zu finden. Eine Einbindung der Inhalte des 1.0 RLB in den Plan zum 14.39.0 Bebauungsplan ist nicht erforderlich.
- Der Rahmenplan Graz Reininghaus wurde bis zum Jahr 2010 erarbeitet (Schlussbericht Februar 2010); im Bereich des Quartiers 17 auf Basis des damals gültigen Flächenwidmungsplanes mit der Nutzung als „Gewerbegebiet“. Die im gegenständlichen Bebauungsplan abgebildete Bebauungsstruktur wurde im Zuge eines zweistufigen Planungs- und Wettbewerbsverfahrens ausgearbeitet, wobei die erste Planungsstufe als Grundlage für die 4.04 Flächenwidmungsplanänderung der Liegenschaft mit der Nutzung als „Aufschließungsgebiet Kerngebiet mit Einkaufszentrenausschluss“ herangezogen wurde. Innerhalb dieses Planungsprozesses konnte die vorliegende Baumassenverteilung insbesondere zugunsten einer Verbesserung der Freiraumausstattung städtebaulich schlüssig nachgewiesen werden. Die Abweichung von den Empfehlungen des Rahmenplans Graz

Reininghaus (auf Basis der Ausweisung im FLÄWI 2010) sind insofern gut begründet und nachvollziehbar.

- Weitere Festlegungen zur Ausgestaltung der Platzfläche werden auf Ebene der Bebauungsplanung als nicht erforderlich erachtet; diesbezüglich wird auf die Festlegung gemäß § 8 (14) hingewiesen, wonach im Bauverfahren ein Außenanlagenplan vorzulegen ist. Die erforderlichen Inhalte des entsprechenden Außenanlagenplans sind im Erläuterungsbericht unter Pkt. 7. Inhalt des Bebauungsplanes: FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG ausführlich beschrieben. Zudem wurde zum 14.39.0 Bebauungsplan eine Vereinbarung über die Erschließungs- und Gestaltungsmaßnahmen erstellt und vom Liegenschaftseigentümer unterzeichnet, worin das Bekenntnis zu einer, mit der Stadt Graz abgestimmten Außenanlagenplanung enthalten ist.
- Als Grundlage für das vorab durchgeführte zweistufige Planungs- und Wettbewerbsverfahren wurde ein Schallgutachten der Dr. Pfeiler GmbH vorgelegt, welches die grundlegende Einhaltung der Planungsrichtwerte für die Nutzung „Kerngebiet“ an den Grenzen des Bebauungsplangebietes bestätigt. Zudem wurde durch die Lage des zukünftigen Geh- und Radweges entlang der GKB-Trasse und das damit verbundene Abrücken der geplanten Bebauungen und Freiflächen um min. 10 m von der Grundgrenze auf die Lärmeinträge reagiert. Eine endgültige Überprüfung, ob die normgemäß definierten Grenzwerte eingehalten werden können, ist jedoch nur auf Grundlage eines konkreten Bauvorhabens mit Festlegung der Lage bestimmter Nutzungen und einer bautechnischen Detaillierung entsprechender Bauteile möglich.
Zudem darf hierzu angemerkt werden, dass entsprechende Möglichkeiten zur Festlegung ausschließlich in den „Kann-Bestimmungen“ (unter § 41 Abs. 2 Z. 10) enthalten sind.
- Die im Erläuterungsbericht beschriebenen Gestaltungsvorgaben, insbesondere zum Thema der Freiraumgestaltung, wurden in einer Vereinbarung zwischen der Eigentümerin und der Stadt Graz vertraglich gesichert. Die Überprüfung der Einhaltung der entsprechenden Vorgaben erfolgt durch den laufenden Austausch zwischen den Planenden und den zuständigen Abteilungen der Stadt Graz parallel zu den baurechtlich erforderlichen Verfahren.

Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 14.39.0 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG: (textliche Änderungen sind unterstrichen dargestellt)

§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (1) ~~Bei Neubauten sind~~ Offene Laubengänge sind nicht zulässig.
- (4) ~~Bei Neubauten sind~~ Großflächige Glasfassaden und großflächige reflektierende Metallfassaden sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Gebäudeteile mit einem Ausschluss der Wohnnutzung gem. § 2 (2).

PLANWERK:

Die Darstellung der Tiefgaragenabgrenzung im südöstlichen Teilbereich der Plandarstellung wurde korrigiert.

Zudem wurde auf Basis von Abstimmungsgesprächen der Abteilung Grünraum und Gewässer mit den Freiraumplanern die Lage einzelner Bäume unter Beibehalt der Gesamtsumme an Baumstandorten adaptiert.

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte.

Aufhebung des Aufschließungsgebietes

Gründe für die Ausweisung als Aufschließungsgebiet:

- 1. Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz, Nachweis einer zweckmäßigen Verkehrsanbindung und der Verkehrssicherheit der äußeren Erschließung für alle Verkehrsarten (Motorisierter Individualverkehr, öffentlicher Verkehr, Rad- und Fußverkehr)*
 - 3. Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)*
 - 4. Maßnahmen zur Förderung der Sanften Mobilität*
 - 5. Öffentlich nutzbare Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr*
 - 6. Lärmfreistellung gegenüber emittierendem Straßen- und /oder Schienenverkehr sowie gegenüber emittierenden Gewerbe- und Industriebetrieben*
 - 7. Bebauungsplanpflicht, Geordnete Siedlungsentwicklung, Erfordernis zur Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild*
- f) Gestaltung eines Quartierparks gem. Rahmenplan Reininghaus (Gemeinderatsbeschluss vom 25.02.2010) im Ausmaß von rund 10% der Baulandfläche*

Abgesehen von der Erstellung des vorliegenden Bebauungsplanes (Aufschließungserfordernis Nr. 7) erfordert die Erfüllung der Aufschließungserfordernisse über das Bebauungsplanverfahren hinausgehende Maßnahmen.

Die Aufhebung des Aufschließungsgebietes wird, insbesondere im Hinblick auf die geplante Errichtung öffentlicher Verkehrsflächen sowie die Lärmfreistellung, an die konkrete Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen gebunden.

Trotz des Beschlusses des Bebauungsplans bleibt die Widmung als Aufschließungsgebiet (ausgenommen Pkt. 7) vorerst aufrecht.

Eine schrittweise Freigabe des Aufschließungsgebietes entsprechend dem Fortschritt der notwendigen Ausbaumaßnahmen ist denkbar.

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 Verständigung der Einwender:innen erfolgt mit Benachrichtigung mit entsprechender Erläuterung und Begründung.

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

Der Ausschuss für Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung

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

den

Antrag,

der Gemeinderat wolle beschließen:

1. den 14.39.0 Bebauungsplan „Reininghaus Quartier 17 – Brauhausstraße – Teichäckergasse“, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht, und
2. die Einwendungserledigungen, und
3. die Aufhebung folgender Aufschließungserfordernisse des Aufschließungsgebietes (Nr. XIV.17):
 7. *Bebauungsplanpflicht, Geordnete Siedlungsentwicklung, Erfordernis zur Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild.*

Das Aufschließungsgebiet (Nr. XIV.17) bleibt in Bezug auf folgende Aufschließungserfordernisse:

1. *Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz, Nachweis einer zweckmäßigen Verkehrsanbindung und der Verkehrssicherheit der äußeren Erschließung für alle Verkehrsarten (Motorisierter Individualverkehr, öffentlicher Verkehr, Rad- und Fußverkehr)*
3. *Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)*
4. *Maßnahmen zur Förderung der Sanften Mobilität*
5. *Öffentlich nutzbare Durchwegung für den Fuß und Radverkehr*
6. *Lärmfreistellung gegenüber emittierenden Straßen-und/oder Schienenverkehr sowie gegenüber emittierenden Gewerbe- und Industriebetrieben.*
- f) *Gestaltung eines Quartierparks gem. Rahmenplan Reininghaus (Gemeinderatsbeschluss vom 25.02.2010) im Ausmaß von rund 10% der Baulandfläche*

aufrecht.

Der Sachbearbeiter:

DI Markus Dröscher-Mentil

(elektronisch unterschrieben)

Der Abteilungsleiter:

DI Bernhard Inninger

(elektronisch unterschrieben)

Der Baudirektor:

DI Mag. Bertram Werle

(elektronisch unterschrieben)

Die Bürgermeisterin-Stellvertreterin:

Mag.^a Judith Schwentner

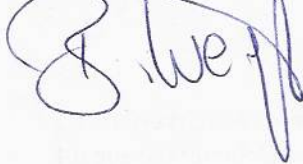
(elektronisch unterschrieben)

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


Ausschusses für Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung

am 5.7.23

Die Schriftführerin



Der Vorsitzende:



Der Antrag wurde in der heutigen öffentlichen nicht öffentlichen Gemeinderatssitzung

bei Anwesenheit von Gemeinderät:innen

einstimmig mehrheitlich (mit Stimmen / Gegenstimmen) angenommen.

Beschlussdetails siehe Beiblatt

Graz, am 6.7.23

Der/die Schriftführer:in:



Vorhabenliste/Bürger:innenbeteiligung:

- Der Bebauungsplan wurde auf die Vorhabenliste gesetzt: Datum: 05.01.2023
- Die Bürger:innenbeteiligung 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 XIV. Eggenberg wurde am 03.04.2023 gemäß § 6 Abs. 2 Z 4 und 5 der Geschäftsordnung für den Bezirksrat, sowie für Bezirksvorsteher:innen 2009, der 14.39.0 Bebauungsplan zur Stellungnahme und Information übermittelt.

Der Bezirksrat hat keine Stellungnahme abgegeben.


Klima-Schutz Maßnahmen


Im Sinne der Klimaschutzziele der Stadt Graz wurden in diesem Bebauungsplan auf folgende Themenbereiche besonders eingegangen:


- Boden- und Flächensparender Umgang mit den Liegenschaften
- Intensive und extensive Dachbegrünungen
- Festlegung des max. Grades der Bodenversiegelung
- Festlegung des Bebauungsgrades
- Bepflanzungsmaßnahmen (Bäume, Hecken, grüne Pufferzonen, ...)
- Regelwerk für die Neupflanzung von Bäumen
- Aufwertung der Straßenräume (Baumpflanzungen, ...)
- Helle Fassadengestaltung/ Farbgebung

	Signiert von	Dröschner-Mentil Markus
	Zertifikat	CN=Dröschner-Mentil Markus,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2023-06-22T13:36:32+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	2023-06-23T09:12:49+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	2023-06-26T11:44:55+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Schwentner Judith
	Zertifikat	CN=Schwentner Judith,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2023-06-26T12:05:57+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Schwentner Judith
	Zertifikat	CN=Schwentner Judith,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2023-06-26T12:06:40+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.