

**14.13.3 Bebauungsplan
„REININGHAUSSTRASSE – ALTE POSTSTRASSE – ALT REININGHAUS“
XIV. Bez., KG Baierdorf
3. Änderung**

Bearbeiter:
DI Markus Dröscher-Mentil

Graz, Jänner 2025

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“)

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.

Gemäß Beschluss des Gemeinderats am 29.04.2021 wurde die „Tennenmälzerei“ durch die Stadt Graz erworben; hierfür wurde die 2. Änderung des 14.13.1 Bebauungsplanes (Zur Definition eines Bauplatzes und zur Anpassung der Bebauungsdichtewerte) durchgeführt.

Diese 2. Änderung wurde am 20.05.2021 im Gemeinderat beschlossen und am 02.06.2021 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz veröffentlicht.

Für den denkmalgeschützten Malzsilo (Adresse Mälzereigasse 6) wurde ein Bauansuchen betreffend den Um- und Zubau des Bestandsgebäudes und Nutzungsänderung als Bürogebäude inklusive Gastronomiebetrieb eingebracht. Das Projekt wurde mit Bescheid vom 25.05.2023 (GZ.: A17-BAB-057102/2023/0038) durch die Bau- und Anlagenbehörde bewilligt.

Um eine Teilung der betreffenden Liegenschaft durchführen zu können wurde nunmehr seitens der Eigentümer eine Änderung des Bebauungsplanes beantragt.

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.

Während der Anhörung langten eine Einwendung sowie zwei Stellungnahmen und eine Nullmeldung (Amt der Steiermärkischen Landesregierung - Abteilung 16 Verkehr und Landeshochbau) im Stadtplanungsamt ein.

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich die Verordnung zum 14.13.3 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

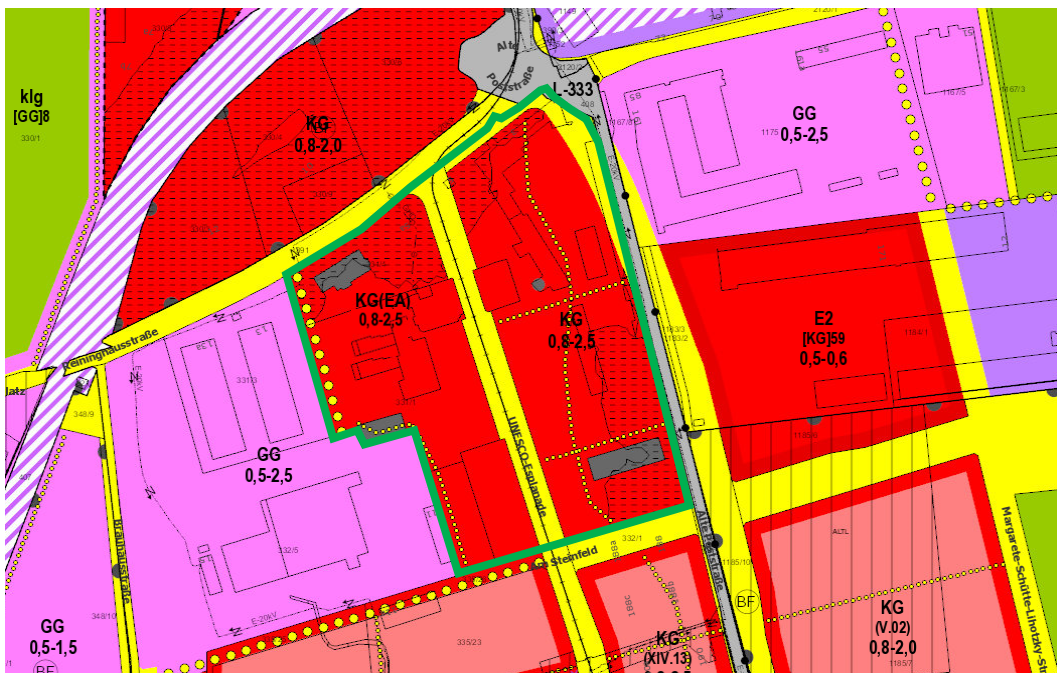
- In den §§ 2 (3) und § 8 (1) und (4) wurde die Wortfolge „Bebauungsdichteverordnung 1993 idF LGBl. 58/2011“ jeweils auf das Wort „Bebauungsdichte“ reduziert.
- Der § 3 wurde um eine Festlegung zum Thema der Bodenversiegelung ergänzt:
(4) Im Bauverfahren muss der Nachweis der Bodenversiegelung in Anwendung und Erfüllung der Verordnung des Grünflächenfaktors der Stadt Graz erbracht werden.
- Der fehlerhafte Querverweis im § 6 (5) wurde korrigiert und lautet nunmehr:
Die Geschosshöhe der Erdgeschosszonen gem. § 2 Abs. 4 (Bereiche mit dem Ausschluss der Wohnnutzung) hat mindestens 4,00m zu betragen.

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte.

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 Flächenwidmungsplan.

Die grüne Umrandung markiert das Planungsgebiet.

Bezüglich der Beschreibung der weiteren bestehenden Rechts- und Planungsgrundlagen sowie der grundlegenden städtebaulichen Festlegungen für den 14.13.3 Bebauungsplan wird auf den Erläuterungsbericht zum 14.13.0 Bebauungsplan verwiesen.

Nachstehend werden die konkreten Änderungen im 14.13.3 Bebauungsplan erläutert.

4. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

Folgende Änderungen wurden im Plan vorgenommen:

- Einführung eines Bauplatzes 2D für den denkmalgeschützten Malzsilo.
- Generelle Anpassung der Plangrafik an die aktuelle Planzeichenverordnung.

Folgende Punkte wurden in der Verordnung geändert:

- Anpassung der zulässigen Nettobauplatzfläche und des maximalen Bebauungsdichtewertes für den neu abgegrenzten Bauplatz 2B (§ 3 Abs. 1).
- Ergänzung der Bebauungsdichte-Regelungen im § 3 Abs. 3 um den Bauplatz 2D.

Inhalt der gegenständlichen Bebauungsplan-Änderung ist die Definition eines Bauplatzes 2D für den denkmalgeschützten Malzsilo (Mälzereigasse 6) 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. und 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde der ursprüngliche Bauplatz 1 (Quartier 1) in die Bauplätze 1A, 1B, 1C und 1D unterteilt, der ursprüngliche Bauplatz 2 (Quartier 4a Süd) in die Bauplätze 2A, 2B und 2C. Die Festlegungen für den Bauplatz 3 (Quartier 4a Nord) blieben bisher unverändert.

Nunmehr wird zur Abgrenzung eines eigenen Bauplatzes für den Malzsilo der ursprüngliche Bauplatz 2B weiter unterteilt und der Bauplatz 2D eingeführt.

Wie die nachstehende Tabelle verdeutlicht, wurden die geänderten Bauplatzflächen und die entsprechenden Festlegungen der maximalen Bebauungsdichte derart abgeändert, dass die ursprünglich festgelegten maximalen Bruttogeschossflächen annähernd unverändert bleiben. Die beschriebenen Bruttogeschossflächen entsprechen den bereits bewilligten und im nördlichen Teil auch bereits umgesetzten Projekten.

		Fläche Nettobauplatz	max. Bebauungsdichte lt. Bebauungsplan	max. Bruttogeschossfläche lt. Bebauungsplan
Bauplatzbezeichnung Alt	2B	Ca. 2.840 m ²	2,45	6.958 m²
Bauplatzbezeichnung Neu	2B	Ca. 2.065 m ²	3,02	6.236 m ²
	2D	Ca. 777 m ²	Bestand	730 m ²
				Σ 6.966 m²

5. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

Innerhalb dieses Themenbereiches wurden keine Änderungen im Bebauungsplan vorgenommen.

Hinweis: Mit dem (in § 8 Abs. 8 verwendeten) Bezugswert „Nutzfläche“ ist die Begriffsbestimmung gemäß StROG § 2 Abs. 24 bzw. eine analoge Anwendung für sonstige Nutzungen wie beispielsweise Büroflächen gemeint.

6. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

Folgende Punkte wurden in der Verordnung ergänzt:

- Zum Thema der Bodenversiegelung wurde (im § 3 Abs. 4 der Bebauungsplan-Verordnung) ein Verweis auf die Verordnung des Grünflächenfaktors der Stadt Graz aufgenommen.

7. Allgemeines

- Der 14.13.3 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 färbige 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.

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

Für den Gemeinderat:

DI Bernhard Inninger
(elektronisch unterschrieben)