

GZ: A14_047986_2014

14.13.0 Bebauungsplan

„REININGHAUSSTRASSE – ALTE POSTSTRASSE – ALT REININGHAUS“

XIV. Bez., KG Baierdorf

Bearbeiter: DIⁱⁿ Suzanne Artés
Mag. Oliver Konrad

Beschluss

Graz, 09.07.2015

ERLÄUTERUNGSBERICHT

Ausgangslage

Die Eigentümer der Liegenschaften 331/2; 331/1 (Erber Projektmanagement GmbH, FN 272911s Friedrichgasse 29, 8010 Graz und 331/4 (Objekt delta SGF Vermögensverwaltungs GmbH & Co KG, FN 382561s, Schloßweg 2, 8792 St. Peter-Freienstein) KG Baierdorf haben um die Erstellung eines Bebauungsplanes ersucht.

Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von ca. 50.757m² brutto auf.

Gemäß 3.20 Flächenwidmungsplan- 20.Änderung 2013 der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als „Kerngebiet – Aufschließungsgebiet“, westlich der ÖV-Achse „ausgenommen Einkaufszentren“, mit einer Bebauungsdichte von 0,5-2,5 ausgewiesen.

Gründe für die Ausweisung als Aufschließungsgebiet (gemäß Anhang 1 zu §3 Abs 2 der Verordnung zum 3.0 Flächenwidmungsplan u. ergänzende Festlegungen von Aufschließungserfordernissen):

- 1.) Nachweis der Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit der äußeren Erschließung (MIV, ÖV, Rad- und Fußwege) und ausreichend leistungsfähige Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz – jeweils im Sinne des im Rahmenplan Graz- Reininghaus angestrebten Modal Splits und in Abstimmung auf die etappenweise Siedlungsentwicklung
- 2.) Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)
- 3.) Berücksichtigung der Brunnenschutzgebiete
- 4.) Bebauungsplanpflicht gemäß § 29 Abs 3 Z3StROG 2010
- 5.) Maßnahmen zur Förderung der Sanften Mobilität im Sinne des Rahmenplanes Graz- Reininghaus (ÖV, Radwege, Parkierung usw.)
- 6.) Öffentlich nutzbare Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr
- 7.) Platzgestaltung gem. Rahmenplan Reininghaus im Ausmaß von rund 20% der Baulandfläche

Gemäß Deckplan 1 (Baulandzonierung) zum 3.20 Flächenwidmungsplan-20.Änderung 2013 ist zur Aufhebung des Aufschließungsgebietes die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – Auflage (GR-Beschluss vom 23.04.2015) liegt die Gst.Nr: 331/2 im vollwertigen Bauland „Kerngebiet“ und die Gst.Nr: 331/1 sowie 331/4 im vollwertigen Bauland „Kerngebiet – ausgenommen Einkaufszentrum “ - jeweils mit einer Bebauungsdichte von 0,8 -2,5.

Die Aufschließungserfordernisse haben sich gegenüber dem 3.20 Flächenwidmungsplan-20.Änderung 2013 nicht verändert.

Zielsetzungen gemäß dem Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes für den gegenständlichen Bereich:

Gemäß dem Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes liegt das Planungsareal im Bereich „Bezirk-/Stadtteilzentrum“.

Die, der Kernstadtfunktion entsprechenden Flächen für eine dynamische Entwicklung der Wirtschaft sollen auf die Bereiche gelenkt werden, die auf Grund vorhandener Baulandpotentiale bzw. struktureller Veränderungen des Bestandes Entwicklungsschwerpunkte darstellen.

Wesentliches öffentliches Interesse im Bereich des Stadtteiles Reininghaus ist die nachhaltige Flächensicherung für die künftige Frei- und Grünraumausstattung sowie für die künftige Verkehrsinfrastruktur und den öffentlichen Raum (siehe rechtswirksame 3.20 Flächenwidmungsplan 2002 - 20. Änderung 2013)

Vor Erstellung des Entwurfes der Bebauungsplan-Auflage liegen folgende Vorplanungen vor:

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

1. Verfahren

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 25.03.2015 über die beabsichtigte Auflage des 14.13.0 Bebauungsplan „**Reininghausstraße – Alte Poststraße – Alt Reininghaus**“ Entwurfes informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 08.04.2015.

AUFLAGE

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der 14.13 Bebauungsplan über 8 Wochen, in der Zeit vom Donnerstag, 09.04.2015 bis Freitag, 05.06.2015 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß §40 Abs 6 Z1 StROG 2010).

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 05.05.2015 durchgeführt.

Während der Auflage vom 09.04.2015 bis 05.06.2015 langten 7 Einwendungen ein. Ein wenig später langte die 8.Einwendung im Stadtplanungsamt ein.

Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 14.13.0 Bebauungsplan „REININGHAUSSTRASSE – ALTE POSTSTRASSE – ALT REININGHAUS“ in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG:

„§ 3 BEBAUUNGSDICHTE, BEBAUUNGSGRAD

(1) Für die Bauplätze werden folgende Bebauungsdichten festgesetzt (mindestens/maximal):

Bauplatz 1 (ca.22552m ² netto):	1,0 bis 2,90
Bauplatz 2 (ca.13577m ² netto):	1,0 bis 2,39
Bauplatz 3 (ca. 4533m ² netto):	1,0 bis 1,81“

Die Berechnung der Werte wurde gemäß der Einwendung 5-OZ 07, Pkt 1 nach aktuellem Wissensstand überprüft und bauplatzbezogen entsprechend rückgerechnet.

§ 4 BAUGRENZLINIEN

Der §4 wurde im Abs. 2 folgend ergänzt:

„Bei der hellblauen Baugrenzlinie ist eine Überschreitung gem. §12. Stmk BG bis zum 4. Geschoss unzulässig“

§ 8 ABSTELLPLÄTZE

Die Bezugsfläche für die Anzahl der Fahrradabstellplätze wurde im Absatz 8 präzisiert:

„(8) Für Wohnnutzung ist je 30m² Wohnnutzfläche ein Fahrradabstellplatz zu errichten. Für alle anderen oberirdischen Nutzungen ist je 50m² Nutzfläche ein Fahrradabstellplatz zu errichten.“

§ 9 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

Im Absatz 2 wurde das Wort „öffentlich“ gestrichen,

(2). Nicht bebaute Flächen sind in Abstimmung mit der Gestaltung der ÖV-Trasse als ~~öffentlich~~ nutzbare Platzflächen mit Grünelementen zu gestalten.

§10 Sonstiges

Der § 10 wurde um den Abs. 6 ergänzt:

(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.“

PLANWERK:

- Bei der Nebenfahrbahn wurde statt „G“ ein „V“ für Verkehrsfläche eingetragen.
- Bauplatzgrenze zwischen Bauplatz 2 und 3 wurde besser lesbarer dargestellt.
- Die Umrisse des „Bräustüberl“ wurden wiedergegeben, die Fläche wurde weiß statt grün dargestellt und die Buchstaben „BB“ eingetragen.
- Die Umrisse der Holzhalle wurden dargestellt und die Buchstaben „HH“ eingetragen.
- Zur Platane wurde „BNr21“ dazugeschrieben.

- Die roten und blauen Baugrenzlinien und die entsprechende Kotierung beim bestehenden, zu erhaltenden Baum auf Bpl. 2 wurden geringfügig geändert um die Baumkrone noch besser zu schützen.
- Die Legende wurde ergänzt:
 - Über-bzw.- Unterbauung der Verkehrsfläche statt „öffentl. Gut“
 - BNr21....zu erhaltender Baum Nr. 21
Ersichtlichmachung
 - BB..... Bestandsbau Bräustüberl
 - HH....bestehende Holzhalle

Bezüglich der Rückwirkung der Änderungen auf die Eigentümer vom gesamten Gültigkeitsbereich - §10(6) [Beachtung der Leitungsführung] wurden diese kurzfristig über Mail angehört und haben keinen Einwand geäußert.

Weitere Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte.

3. Das Planungsgebiet

Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 50.757m² brutto auf (digital ermittelt). Die Übernahme vom öffentlichen Gut der ÖV-Achse in das Eigentum der Stadt Graz ist gem. Gemeinderatsbeschluss 10/2014 erfolgt. Bezüglich der Verkehrsflächen an der Reininghausstraße, der Alten Poststraße und des zukünftigen öffentlichen Gutes westlich der Bauplätze 2 und 3 erfolgt die Regelung der Eigentumsverhältnisse durch einen parallel in Bearbeitung befindlichen Vertrag (A 8/4-Abt. f. Immobilien). Spätestens vor Beschluss des Bebauungsplanes ist eine zwischen den Vertragspartnern rechtlich gesicherte vollinhaltliche Zustimmung zu diesem Vertrag erforderlich.

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen
 - 4.0 Stadtentwicklungskonzept (seit 30.05.2013 rechtswirksam):

Die Grundstücke liegen gemäß der räumlich-funktionellen Gliederung des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes von Graz im Bereich von zwei Funktionen „Industrie, Gewerbe überlagert mit Zentrum“. Dies deckt einerseits die vergangene Nutzung ab und verweist auf das zukünftige Spektrum.

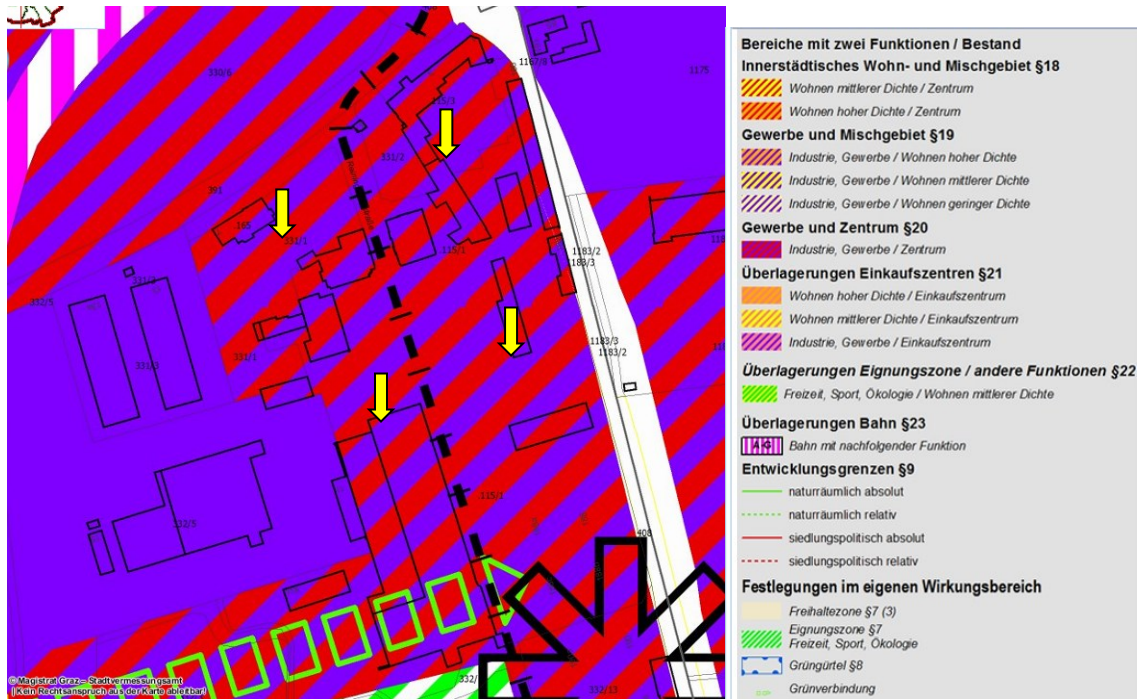
Zitate aus dem 4.0 Stadtentwicklungskonzept:

§ 10 ZENTRUM: Stadtzentrum

- (1) Stärkung der Funktion des Stadtzentrums und seiner urbanen Mischung aus Verwaltung, Kultur, Tourismus, Einzelhandel, Freizeitgestaltung und Unterhaltung sowie Wohnen.
- (2) Sicherung der Wohnfunktion und Erhaltung bzw. Verbesserung eines entsprechenden Wohnumfeldes.
- (3) Erhaltung und Gestaltung der Straßen- und Platzräume sowie der Struktur und Dimension der historischen Bebauung.
- (4) Sicherung eines engmaschigen Geh- und Radwegenetzes.
- (5) Sicherung der Qualität von Innenhöfen.

§ 11 ZENTRUM: Bezirks- und Stadtteilzentrum

- (1) Versorgung der Wohngebiete durch Stärkung und bedarfsgerechte Ausstattung der Bezirks- und Stadtteilzentren mit den erforderlichen infrastrukturellen Einrichtungen.
- (2) Aufwertung der Bezirkszentren durch Gestaltung des öffentlichen Raumes, Erhaltung bzw. Verbesserung der Durchgrünung und Durchwegung.

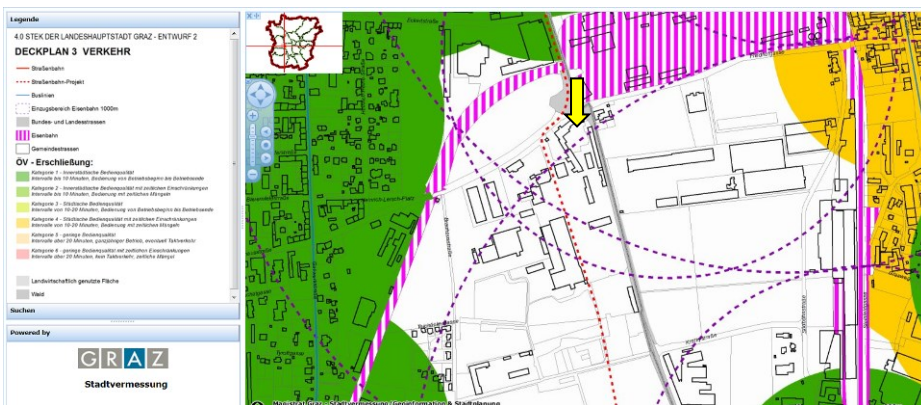


Auszug aus dem 4.0 Stadtentwicklungskonzept. Die gelben Pfeile bezeichnen das Areal.

Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept:

- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1):
Lage innerhalb der Kernstadt
- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):
Brunnenschutzgebiet 1
- Verkehr (Deckplan 3):

Derzeit innerhalb der 1000m Luftlinie Einzugsbereich der Eisenbahn gelegen. Die Planung eines Straßenbahnprojektes ist in Ausarbeitung. Eine provisorische Buslinienführung könnte zwischenzeitlich die ÖV- Versorgung gewährleisten. Spätestens zeitgleich mit der Baubewilligung werden die Grundstücke eine Versorgung mit öffentlichen Verkehr erhalten (Aufschließungsanforderung lt. 3.20 Flächenwidmungsplan, siehe unten)



Auszug aus dem Deckplan 3 zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept. Die violett strichlierten Linien stellen die Luftliniendistanz zu den Bahnhaltstellen dar. Die rot punktierte, ca. Nord-Süd gerichtete Eintragung zeigt die geplante Lage der Straßenbahnlinienführung. Der gelbe Pfeil zeigt auf das nördlichste Eck der Liegenschaften.

- Verkehrslärmkataster (Deckplan 4):
 - Reininghausstraße: 70 – 75 $L_{A,eq}$ in dB (Nacht),
 - Nördlicher Abschnitt Alte Poststraße 65 – 70 $L_{A,eq}$ in dB (Nacht),
 - Südlicher Abschnitt Alte Poststraße 70 – 75 $L_{A,eq}$ in dB (Nacht)

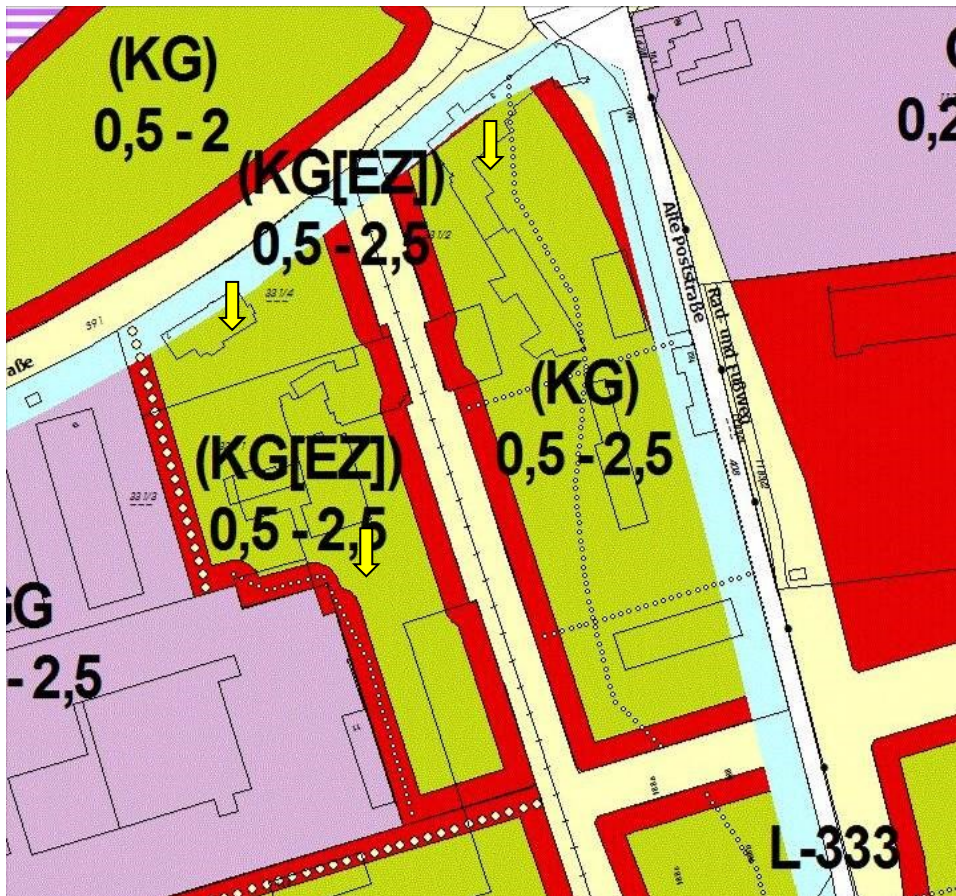
- Einkaufszentren (Deckplan 5)(derzeit in Auflage 4.02 Stadtentwicklungskonzept – 2. Änderung)
 - Kategorie B: *Flächenbeschränkung für Einkaufszentren – max. 5.000m² Verkaufsfläche (maximale Verkaufsfläche für Lebensmittel 1000m²)*
 - Die angeführten Flächen gelten als Maximalwerte. Die Festlegungen im Flächenwidmungsplan dürfen diesen Rahmen nicht überschreiten.

- Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz

Die Gst.Nr.331/2 (=Bauplatz 1 brutto) ist im 3.20 Flächenwidmungsplan 2002, 20. Änderung 2013 als „Kerngebiet –Aufschließungsgebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,5 – 2,5 ausgewiesen. Im 4.0 Flächenwidmungsplan (derzeit in Auflage) ist der gegenständliche Bereich als „Kerngebiet –Aufschließungsgebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,8 – 2,5 ausgewiesen. Die umliegenden Bereiche wie z.B. die innerhalb des Gültigkeitsbereiches, westlich angrenzende ÖV-Achse, sind Verkehrsflächen.

Das Gst.Nr.331/1 (=Bauplatz 2) ist im 3.20 Flächenwidmungsplan 2002, 20. Änderung 2013 als „Kerngebiet ausgenommen Einkaufszentren-Aufschließungsgebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,5 – 2,5 ausgewiesen. Im 4.0 Flächenwidmungsplan (derzeit in Auflage) ist der gegenständliche Bereich als „Kerngebiet ausgenommen Einkaufszentren-Aufschließungsgebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,8 – 2,5 ausgewiesen.

Das Gst.Nr.331/4 (=Bauplatz 3) auf der sich die unter Denkmalschutz gestellte Bestandsvilla Reininghausstraße 7 befindet, ist im 3.20 Flächenwidmungsplan 2002, 20. Änderung 2012 als „Kerngebiet ausgenommen Einkaufszentren-Aufschließungsgebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,5 – 2,5 ausgewiesen. Im 4.0 Flächenwidmungsplan (derzeit in Auflage) ist der gegenständliche Bereich als „Kerngebiet ausgenommen Einkaufszentren-Aufschließungsgebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,8 – 2,5 ausgewiesen.



Auszug aus dem 3.20
Flächenwidmungsplan –
20.Änderung 2013.

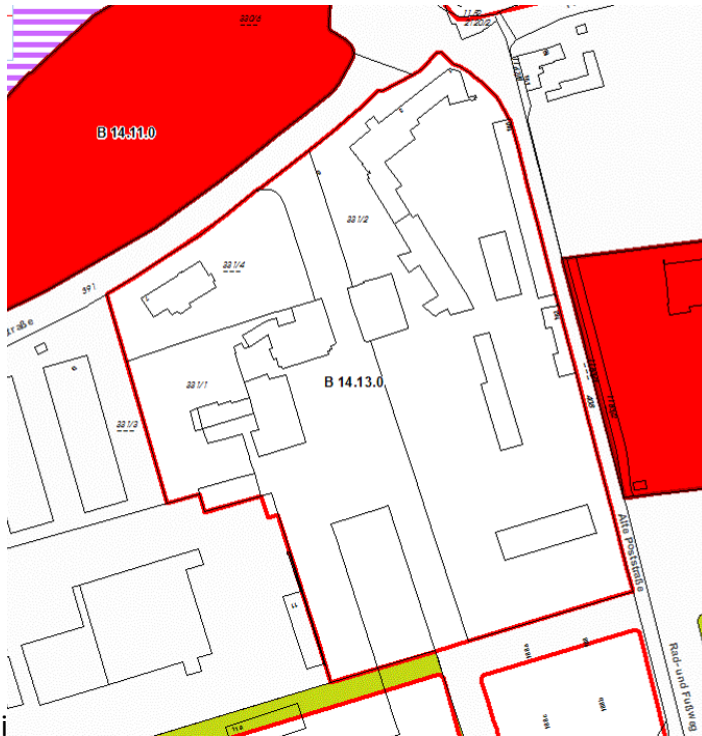
Die gelben Pfeile bezeichnen
die Grundstücke.
Die blaue Linie macht die
Grenze des Brunnens-
schutzgebietes ersichtlich.

Gründe für die Ausweisung als Anschließungsgebiet (gemäß Anhang 1 zu §3 Abs 2 der Verordnung zum 3.0 Flächenwidmungsplan u. ergänzende Festlegungen von Anschließungserfordernissen):

- Nachweis der Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit der äußeren Erschließung (MIV, ÖV, Rad- und Fußwege) und ausreichend leistungsfähige Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz – jeweils im Sinne des im Rahmenplan Graz-Reininghaus angestrebten Modal Splits und in Abstimmung auf die etappenweise Siedlungsentwicklung
- Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)
- Berücksichtigung der Brunnenschutzgebiete
- Bebauungsplanpflicht gemäß § 29 Abs 3 Z3 StROG 2010
- Maßnahmen zur Förderung der Sanften Mobilität im Sinne des Rahmenplanes Graz-Reininghaus (ÖV, Radwege, Parkierung usw.)
- Öffentlich nutzbare Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr.
- Platzgestaltung gem. Rahmenplan Reininghaus im Ausmaß von rund 20% der Baulandfläche.

Deckpläne:

- Deckplan 1 (Baulandzonierung):
Bebauungsplanpflicht zur Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung



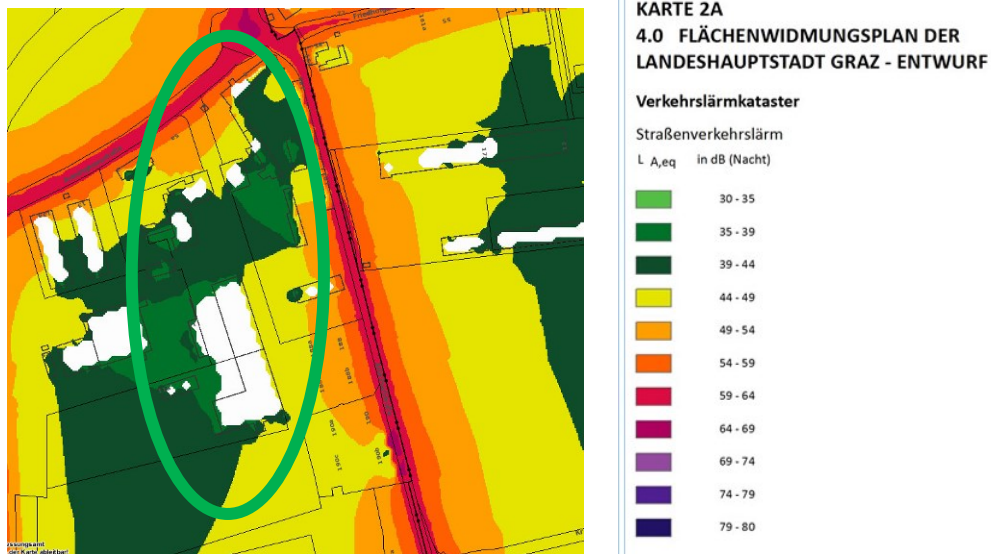
Auszug aus dem 3.0 Flächenwidmungsplan – Deckplan 1

- Deckplan 2 (Deckplan 2 zum 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – Auflage) gem. § 30(7) StROG 2010 idF LGBl Nr. 140/2014 iVm § 10 Abs 2 und 3 der VO zum 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf - Auflage :
Der Bauplatz liegt **innerhalb** des Geltungsbereichs.
Gemäß den Zielen des Rahmenplanes werden parallel seitens der Baudirektion mit der Technischen Universität Graz – „ECR“ in Zusammenarbeit mit der Energie Graz Studien zu möglichst innovativen energetischen Versorgungsmöglichkeiten erarbeitet („Energiemodell Graz-Reininghaus“).
- Hochwasserabfluss Mur und Grazer Bäche mit Darstellung des Gefahrenzonenplanes der Wildbach- und Lawinenverbauung (Deckplan 3 zum 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – Auflage):
Keine Ausweisung

Karten zum 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf (Auflage):

- Abwasserplan (Karte 1):
Zentral entsorgt

- Verkehrslärmkataster - Straße (Karte 2A):

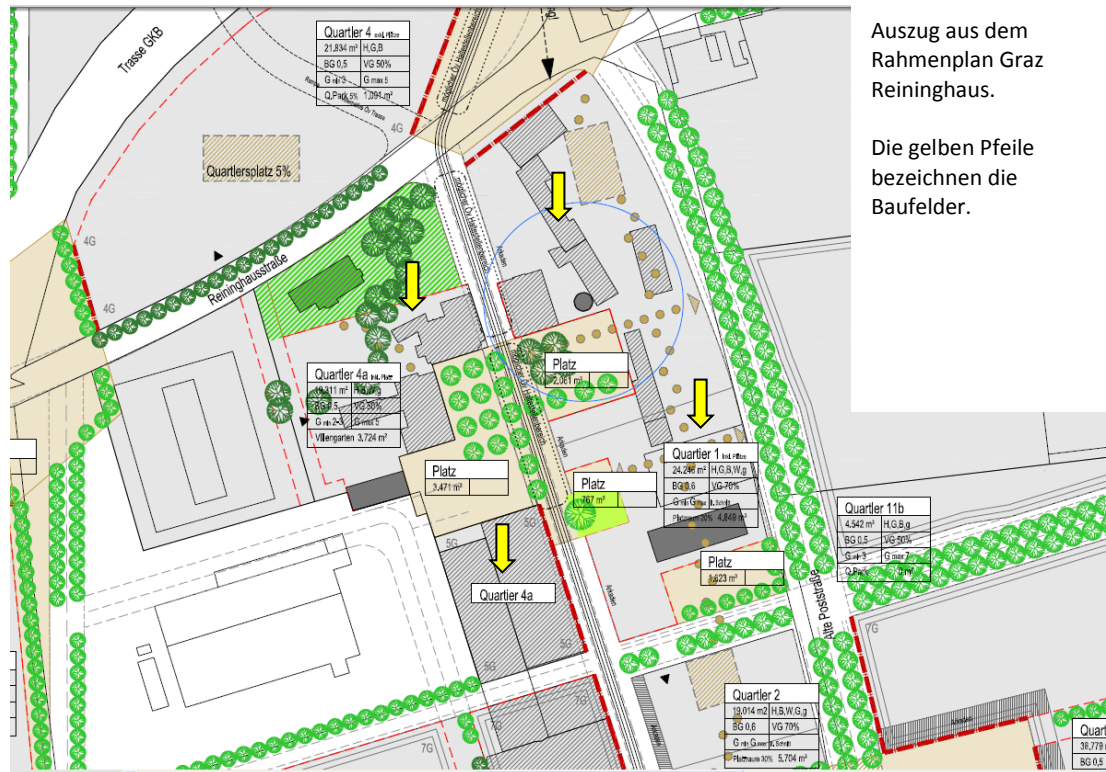


- Verkehrslärmkataster – Flug/Bahn (Karte 2B):



- Fernwärmeanschlussbereiche (Karte 3):
Keine Ausweisung
- Nutzungsbeschränkungen (Karte 6):
Brunnenschutzgebiet
Gemäß dem den Erläuterungsbericht angeschlossenen Bescheid der Abt. 13. der Stmk. Landesregierung (GZ: Abt13-33.11 G 19/2013-4) ist das Schutzgebiet als erloschen anzusehen.

WEITER GRUNDLAGEN:

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) der GRAZ-REININGHAUS RAHMENPLAN erarbeitet.

Der Rahmenplan wurde vom Gemeinderat am 25.02.2010 einstimmig beschlossen.

Zitate - Ausschnitte:

„Am ehemaligen Areal der Familie Reininghaus befindet sich das größte noch unbebaute Entwicklungsgebiet der Stadt Graz. Hier besteht eine große Chance für eine urbane, dichte und energieoptimierte Stadtteilentwicklung. Generelle Zielvorgaben sind dabei:

- die Schaffung einer möglichst kompakten Siedlungsstruktur
- eine optimale Grünraumversorgung mit einem hohen Grünflächenanteil
- attraktive Fuß- und Radwegverbindungen
- eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr
- eine verkehrsberuhigte Quartierserschließung
- eine offensive Verkehrspolitik zur deutlichen Reduktion des vorherrschenden MIV-Anteils (Anmerkung: MIV = Motorisierter Individualverkehr)

Das Planungsareal des Rahmenplanes umfasst ca. 100 ha weitgehend unbebaute Fläche.

Der Rahmenplan dient zusammenfassend

- *der räumlichen Verankerung bisheriger Vorarbeiten und des aktuellen Entwicklungsstandes in Graz-Reininghaus*
- *einer Herstellung von Planungs- und Investitionssicherheit und damit der Sicherstellung der öffentlichen Interessen bei gleichzeitiger Schaffung von Anreizen für Investoren*
- *als fachliche Grundlage zur Festlegung mittel- und langfristiger Vorgaben in Stadtentwicklungskonzept und Flächenwidmungsplan*
- *als Grundlage für städtebauliche und baukünstlerische Wettbewerbe, welche die Voraussetzung für Bebauungsplanungen auf Quartiersebene bilden*
- *als Grundlage für privatrechtliche Vereinbarungen mit künftigen Investoren.“*

Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb des Rahmenplan-Planungsgebietes.

Das Areal hat in Zusammenhang mit dem Blick auf Reininghaus eine besondere Rolle inne: Der Bebauungsplanbereich soll nicht nur Hauptteil eines der urbansten Räume werden („Esplanade“), es beinhaltet auch den interessantesten, gebietsprägenden und charaktergebenden Altbestand, liegt an einer strategisch bedeutenden Stelle („Entrée“ in den neuen Stadtteil von Norden), die Straßenbahnlinie wird es durchfahren und es soll in absehbarer Zeit mit der Umsetzung begonnen werden.

Es ist ein markanter Baumbestand vorzufinden, ein Großteil davon sind Alleen, die die ehemalige Bebauungsstruktur abbilden.

Die neue Bebauung kann diese gute Startposition nutzen und mit Respekt auf die Bestandsbauten und die erhaltenswerten Bäume ein eigenes Flair entwickeln.

Zurzeit befinden sich Altbauten auf den Liegenschaften des Gültigkeitsbereiches des Bebauungsplanes, die von unterschiedlicher baulicher und baukünstlerischer Qualität geprägt sind: Von denkmalgeschützten Objekten (Villa, Brunnenhaus, Tennenmälzerei und Malz Silo) bis zu tw. abbruchreifen Bauwerken oder auch eine bemerkenswerte, tw. offene Holzhalle.

Aufbauend auf den Rahmenplan fand ein zweistufiges Gutachterverfahren statt. Das weiterentwickelte Konzept des von der Jury ausgewählten Siegerprojektes (Architekturbüro DI Pucher) ist Basis des Bebauungsplan Entwurfes - Rechtsplan.

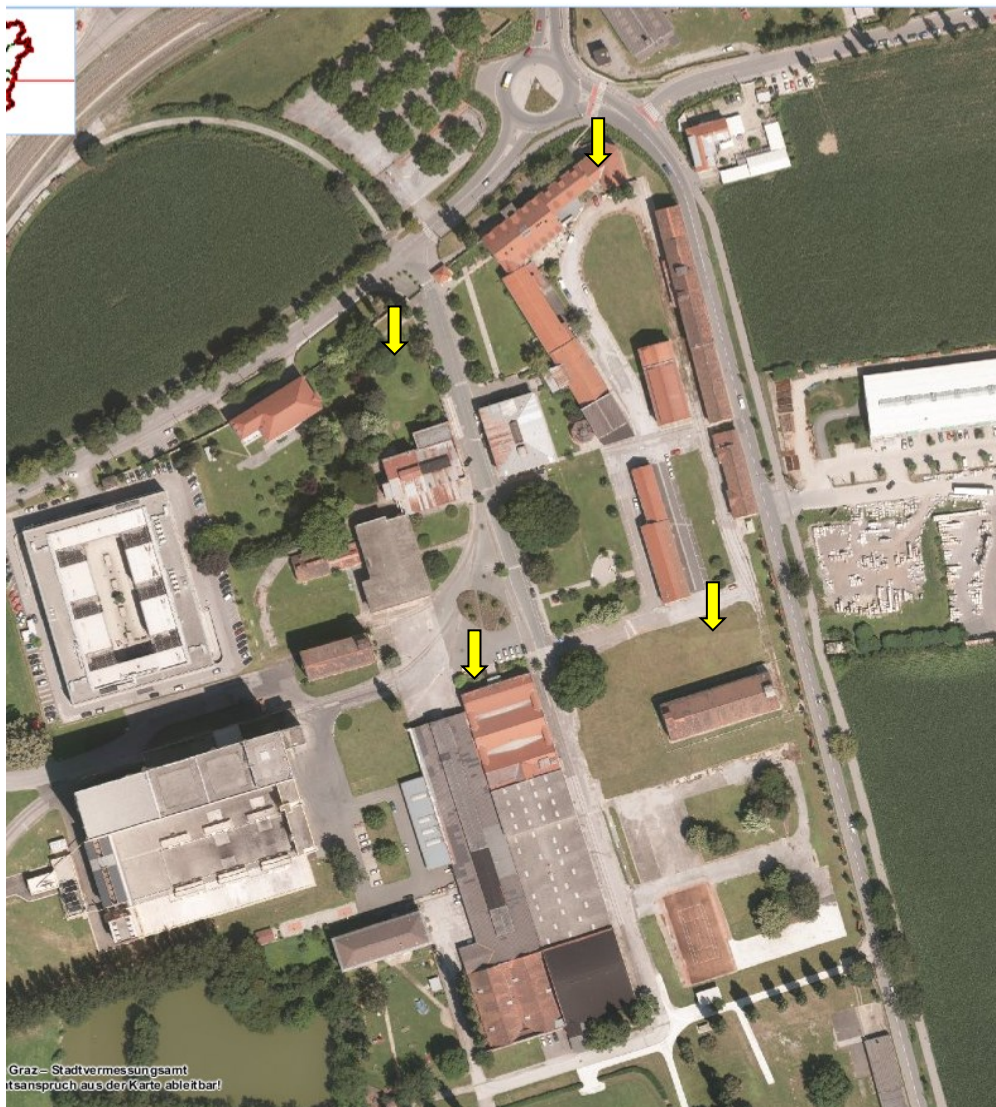
- Kommunales Energiekonzept (KEK) 2011:
aktuelles Versorgungsgebiet Fernwärme und kurz bzw. mittelfristiges Erweiterungsgebiet
Sonstiges: Das „Energiemodell Graz-Reininghaus“ mit dem Ziel einer weitgehenden Energieautarkie ist in Ausarbeitung.
- Verordnungen und gesetzliche Bindungen:
 - Baumschutzverordnung
 - BS 1: Brunnenschutzgebiet 1. (s. Deckplan 2 zu 4.0 Stadtentwicklungskonzept)
Bemerkung: Im Zuge der Quartiersentwicklung müssen vor Erlangen einer behördlichen Bewilligung die Brunnen aufgelassen werden. Der Stadtplanung wurde ein Bescheid vorgelegt.

– Stadtklimaanalyse:

Das Planungsgebiet liegt nach Klimatopkarte in der „Industriezone im Nordwesten mit dem Hauptbahnhof“ mit Emissionsausbreitung mit der Hauptwindrichtung Norden (Nacht) und in Richtung Süden (Tag).

Eine von der Stadt Graz in Auftrag gegebene Stadtklimaanalyse bzw. die Fachaussagen vom Experten Prof. Dr. Reinhold Lazar waren u.a. Grundlage für die Baumassenverteilungsüberlegungen: Die Hauptwindrichtung kommt lt. Dr. Lazar von Nord- Nordwest.
planerische Empfehlung: Höhere Baukörper über den Geschossanzahlen von ca. 5-7 OG dürfen nicht quer zur Windrichtung stehen bzw. müssen mit ihrer Schmalseite nach Norden ausgerichtet sein.

• Situierung und Umgebung



Auszug aus dem Luftbild 2011 der Stadt Graz.

Die gelben Pfeile bezeichnen die Liegenschaften.

Großräumige Lage:

Das Planungsgebiet liegt im Westen von Graz im Bezirk Eggenberg; westlich der Alten Poststraße, südlich der Reininghausstraße.

Stadtteil Graz Reininghaus:

Die Liegenschaften befinden sich im nördlichen „Eingangsbereich“ östlich und westlich der ÖV-Achse, umfassen einen Teilbereich der „Esplanade“, die als städtisches „Rückgrat“ ein wesentliches räumliches Element für den Stadtteil Graz Reininghaus darstellt.

Die Gesamtzusammenhänge zwischen dem Gebietscharakter und den städtebaulichen Entwicklungszielen sind im Detail dem Rahmenplan zu entnehmen.

Kleinräumige Umgebung:

Im Norden grenzt die Reininghausstraße an, die verkehrsplanerisch und stadträumlich gestaltet werden soll (Radweg, Begrünung, Kreuzungsadaptierung...)

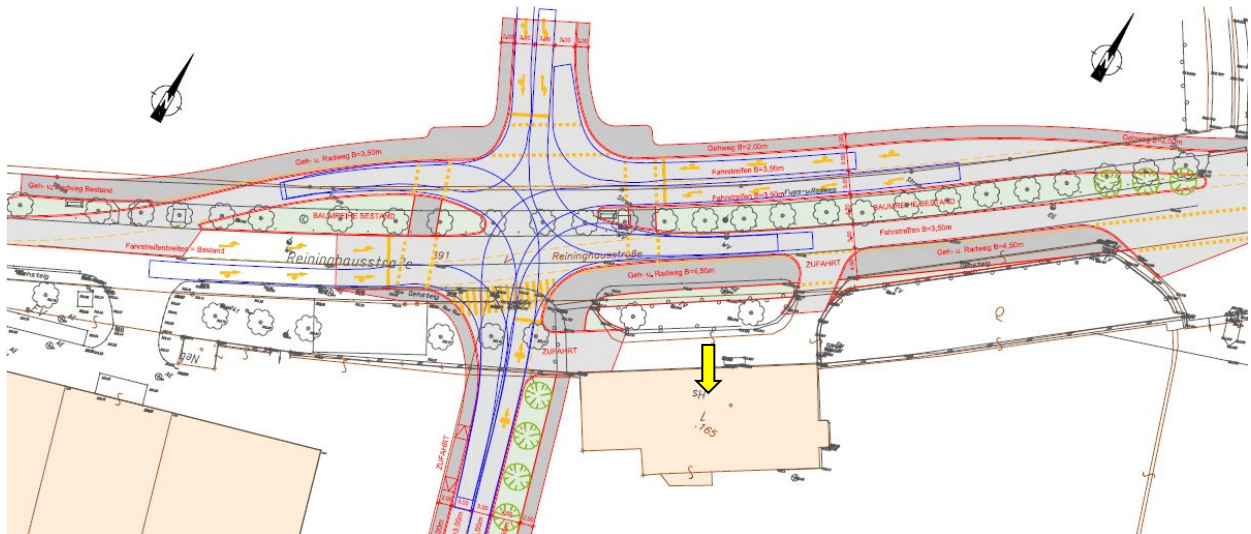


Abb.: Neuer Knotenpunkt in der Reininghausstraße für die Zufahrt zum Quartier Q4a (Planung: BHM Ingenieure, Graz). Der gelbe Pfeil zeigt auf die „Reininghaus Villa“.

Weiter nördlich befindet sich das Areal des am 03.07.2014 beschlossenen 14.11.0 Bebauungsplanes „Alte-Poststraße – Reininghausstraße“.



Dem Ausschnitt der plangrafischen Darstellung des 14.11.0 Bebauungsplan-Beschluss ist u.a. zu entnehmen, dass die Geschossanzahl großteils 7G (23,5m) und im Bereich gegenüber der „Reininghaus Villa“ 3G beträgt. Im Nordostbereich, Haus 1, befindet sich mit 15 Geschossen (50m) der Hochpunkt.

Im Osten grenzt der mit Alleebäumen gestaltete Straßenraum der Alten- Poststraße an. Eine Straßenplanung ist in Arbeit, die neue Grünstreifen und Baumpflanzungen vorsieht.

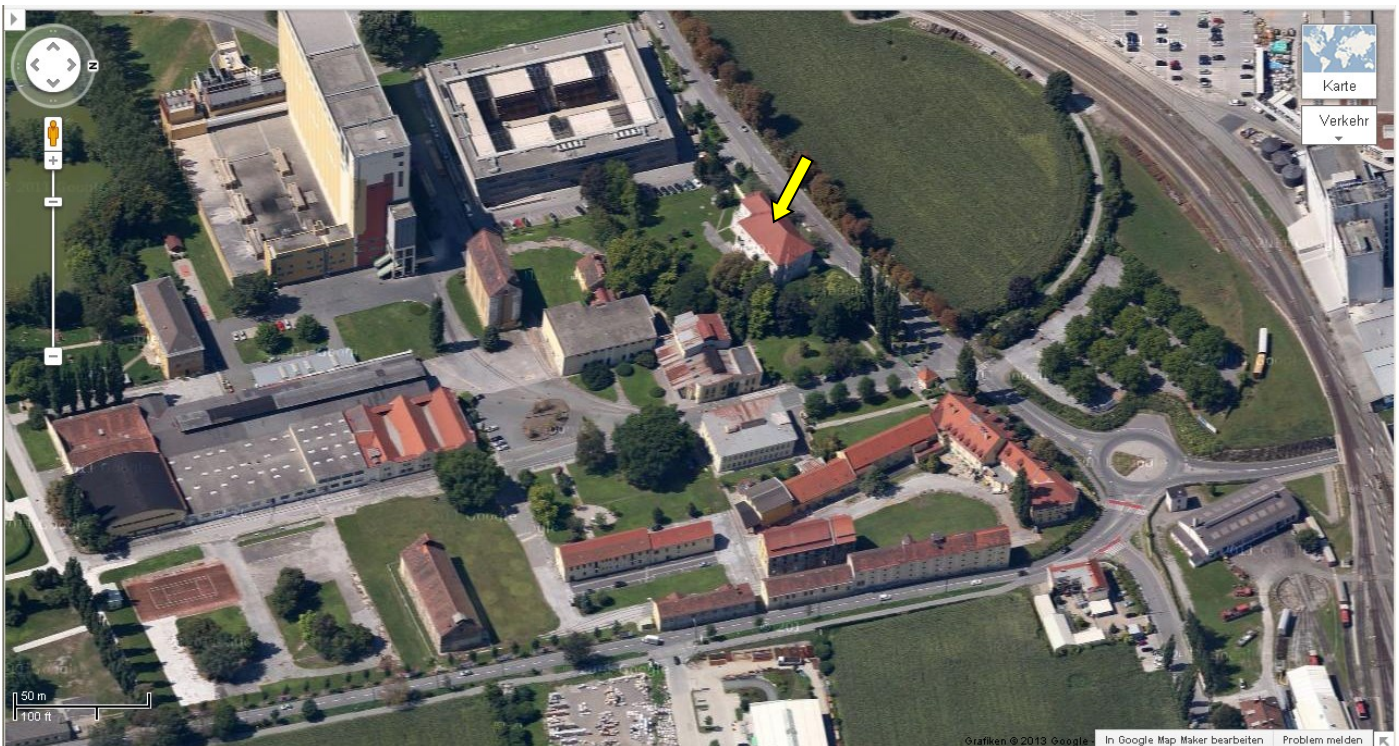
Für das anschließende Quartier 10 sind im Rahmenplan max. 5 Geschosse, für Quartier 11 maximal 7 Geschosse empfohlen. Quartierparks sind vorgesehen.

Im Süden: Der Platzraum von Quartier 1 soll in Zusammenhang mit Quartier 2 Zentren-Funktionen ermöglichen.

Die im Südwesten befindliche denkmalgeschützte Mälzerei liegt innerhalb des Bebauungsplangebietes (Malz Silo ca 19m Traufhöhe – ca 25m Firsthöhe bis punktuell ca 28m). Das anschließend außerhalb des Gültigkeitsbereiches gelegene Gebäude der STAMAG wird auch weiterhin in seiner Nutzung bestehen bleiben. Die höchsten Höhen des Betriebsgebäudes der STAMAG betragen rund 50,00m bis 54,00m

Dieses Gebäude der STAMAG sowie der Malz Silo bedeuten eine Beeinträchtigung durch Lage und Höhe (mögl. Beschattung). Durch das Betriebsgebäude der STAMAG ist mit Emissionen wie Lärm bzw. Geruch zu rechnen.

Im westlichen Bereich, südlich der Reininghausstraße gelegen, besteht das SFG-Impulszentrum („Gründerzentrum“) mit ca. 13m Gebäudehöhe.



Luftbild 1 - Auszug aus Google maps - Blick in Richtung Westen, der gelbe Pfeil zeigt in Richtung Villa Reininghaus



Luftbild 2: Auszug aus Google maps- Blick in Richtung Norden. Der gelbe Pfeil zeigt in Richtung Villa Reininghaus.

- Topographie/Baumbestand/Gebäudebestand

Der Gebietsbereich und das Planungsgebiet ist „annähernd eben“. Lediglich im nordöstlichen Bereich liegt derzeit der Kreisverkehr und die Straßenführung, großteils unter dem Niveau des Quartiers 1 (= Bauplatz 1). Gemäß Luftbildauswertung entspricht der Höhenunterschied von ca. 3,90m in etwa der Höhe eines Vollgeschosses (Höhenlage des Kreisverkehrs ca.359,2m – Höhenlage des ehemaligen Gastgartens Bräustüberl Reininghaus ca.363,1m)

- Bestehende Objekte:

Derzeit befinden sich diverse Bauwerke unterschiedlichster Nutzungen und Bauqualität auf den Liegenschaften.

Quartier 1(= Bauplatz 1), **Quartier 4aSüd** (= Bauplatz 2) und **Quartier 4aNord** (= Bauplatz 3):

Der bestehende zentrale Platz an der Straßenbahnachse (zwischen Quartier 1 und 4a) ist zurzeit stark milieubildend, insbesondere für den Charakter als ehemaliger Industriestandort.

Da die bestehende Bebauung auf den Bauplätzen 1 bis 3 teilweise in sehr schlechtem Zustand ist, ist ein vollständiger Erhalt nicht sinnvoll. Gleichzeitig soll im Zuge der Quartiersentwicklung insbesondere auf diese Situation eingegangen werden bzw. dies als Ansatz für eine Neuinterpretation genommen werden.

Die innerhalb des Gültigkeitsbereiches befindlichen Quartiere sind sehr stark vom Bestand geprägt. Einerseits durch den bestehenden Nachbarn „STAMAG“ und dem angrenzenden Impulszentrum, andererseits durch den Gebäudebestand und die stark milieubildenden Park- und Platzräume.

Aus der Gegensätzlichkeit dieser Bestandteile und einer neuen Bebauung bzw. Verdichtung kann das besondere Flair dieses Quartiers entstehen. Gleichzeitig befindet es sich am Eingangsbereich der Esplanade und in direkter Nähe des Stadtteilsparks - also direkt im Zentrum des zukünftigen Stadtteils.

- Umwelteinflüsse

Malzsilo STAMAG

Linde Gas

Marienhütte: Die Verwendung der Abwärme für das Bebauungsplangebiet wird dzt. vertieft geprüft.

Im Archäologiekataster sind für die Liegenschaften keine Eintragungen verzeichnet.

Dies schließt aber zusätzlich zu den bekannten Kellerbauwerken das Vorhandensein „bemerkenswerter Fundstücke“ unter der Erdoberfläche nicht aus.

- Infrastruktur

Der Gebietsbereich ist bereits jetzt und in Zukunft mit infrastrukturellen Einrichtungen durch die Entwicklung des neuen Stadtteils Graz-Reininghaus optimal versorgt.

Zusätzlich zu den bestehenden Kinderbetreuungseinrichtungen („Reininghaus-Villa“ und „Loft“) besteht die Absicht, die Errichtung von Bildungseinrichtungen, kulturelle Einrichtungen sowie allgemein eine Nutzungsvielfalt im Areal zu forcieren. Im Juli 2013 hat der Gemeinderat der Stadt Graz in seiner Sitzung den Ankauf des Quartiers 18a in Reininghaus als Schulstandort beschlossen.

Weitere nächstgelegene Schulen und Kindergärten :

VS Karl-Morre, Karl-Morre-Straße 58, 8020 Graz, ca. 750m Entfernung

NMS Graz Karl-Morre, Karl-Morre-Straße 58, 8020 Graz, ca. 750m Entfernung

Kindergarten Gaswerkstraße, Gaswerkstraße 15, 8020 Graz, ca. 650m Entfernung

- ERSCHLIESSUNG/VERKEHR (MIV, ÖV – Entfernung Haltestellen+Takt, Rad- Fußwege)

- Motorisierter individueller Verkehr:

Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die Reininghausstraße und die Alte Poststraße.

- Öffentlicher Verkehr:

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist derzeit nur im 1000m Radius gegeben.

- Straßenbahnlinie 1 und 7, Alte Poststraße ca.10 Minuten Takt, inkl. Abend- und Wochenendverkehr, ca. 650m Entfernung
- S-Bahn Station Köflacher Bahnhof ca. 400m Entfernung

Wie dem Befund - Deckplan 3 zum Stadtentwicklungskonzept u.a. zu entnehmen ist, soll zukünftig nach Reininghaus eine Straßenbahnlinie geführt werden. Der Gemeinderat hat im Juli 2013 die Einreichplanung für die Verlängerung der Straßenbahnlinie nach Reininghaus beschlossen. Sobald ein Finanzierungsbeschluss für die provisorische Buslinienführung bzw. den anschließenden Straßenbahnbau vom Gemeinderat erfolgt, kann von einer Gewährleistung der ÖV- Versorgung ausgegangen werden.

Eine zweckmäßige Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist eines der Aufschließungserfordernisse lt. 3.20 Flächenwidmungsplan (siehe Seite 7).

- Radwege/ Fußgänger:

Im Bereich der Reininghausstraße-Alte Poststraße und der Friedhofgasse besteht ein Anschluss an das Radwegenetz der Stadt Graz.

Über das Ziel, öffentliche Durchwegungen für Fußgänger und Radfahrer zu erreichen, besteht grundsätzlicher Konsens. Entsprechende Vereinbarungen, Servitute u. ä. werden die Details der Herstellung und der Erhaltung regeln.

Spätestens vor dem Gemeinderatsbeschluss des Bebauungsplanes haben diesbezügliche Vereinbarungen in rechtlich gesicherter Form vorzuliegen.

- Ver- und Entsorgung

Der Gebietsbereich ist hinsichtlich der technischen Infrastruktur prinzipiell voll erschlossen. Parallel werden die Leitungsführungen im gesamten Gebiet Reininghaus seitens der Stadtbaudirektion in Zusammenarbeit mit einem externen Büro in Hinblick auf die zu erwartende Entwicklung planerisch bearbeitet.

Die Entsorgung der Schmutzwässer hat über das öffentliche Kanalnetz zu erfolgen.

Die Dach- und Oberflächenwässer dürfen nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden und sind auf eigenem Grund mittels eines in die Grünraumgestaltung eingebundenen Oberflächenentwässerungssystems zur Versickerung zu bringen.

Platzgestaltung

Die Esplanade erstreckt sich von Norden nach Süden durch das Reininghausgelände und bildet mit einer Abfolge städtisch gestalteter Plätze einer Mindestgröße von 500 m² Kristallisationspunkte urbanen Lebens, die über das öffentliche Fußwegenetz miteinander und mit der Umgebung verbunden sind. Der öffentliche Raum innerhalb der Esplanade ist autofrei und animiert zum Aufenthalt und Flanieren. Unter Baumkarrées befinden sich Sitzgelegenheiten, Gastgärten und Spielbereiche mit hoher Gestaltungsqualität. Auch erhaltenswerter Baumbestand im Bereich wird in die Gestaltung miteinzubeziehen sein.

Vor dem Hintergrund der laufenden Bebauungsplanungen und von 2016 beginnenden Bauführungen in den Quartieren 1 und 4a wird ein Realisierungs-Wettbewerb für die Gestaltung des öffentlichen Raums der zentralen Fußgängerzone („ÖV-Achse“) ausgelobt werden. Ziel des Wettbewerbes ist eine zusammenhängende Gestaltung der Fußgängerachse – im Norden an der Reininghausstraße mit einem großen Platz beginnend bis hinunter zu einer weiteren Platzfläche im Süden an der Wetzelsdorfer Straße. Das Siegerprojekt des Wettbewerbes für die Quartiere 1 und 4a südlich der Reininghausstraße beinhaltet – wie bereits im Rahmenplan festgelegt – eine zentrale Fußgängerzone („ÖV-Achse“), die zwischen diesen beiden Quartieren auf bereits öffentlichem Gut eine übergreifende zusammenhängende Gestaltung des Freiraums vorschlägt. Da eine Direktvergabe an das planende Landschaftsarchitekturbüro für den dazwischenliegenden Bereich des bereits im Eigentum der Stadt Graz befindlichen öffentlichen Guts nach juristischer Abklärung mit der Magistratsdirektion vergaberechtlich ausgeschlossen werden muss, ist für diesen Bereich ein Wettbewerb auszuloben. Zudem wird der gesamte öffentliche Raum der zentralen Fußgängerzone („ÖV-Achse“) – beginnend mit einem großen Platz im Norden an der Reininghausstraße/Alten Poststraße bis hinunter zu einer weiteren Platzerweiterung im Süden an der Wetzelsdorfer Straße als ein großer und zentraler zusammenhängender Gestaltungsbereich definiert (durchgehende Straßenbahnführung und Geh-/Radwege, urbanes Zentrum von Graz-Reininghaus). Infolgedessen wird nun für das Planungsgebiet mit einer Gesamtfläche von rund 35.000 m² der oben erwähnte Realisierungs-Wettbewerb für die Gestaltung des öffentlichen Raums der zentralen Fußgängerzone („ÖV-Achse“) ausgelobt werden.

4. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2-6 der VO)

Ad §2(2): Gemäß Rahmenplan sind die Anteile an Wohnnutzung für die Quartiere an der Esplanade entsprechend dem Ziel des innerstädtischen Charakters niedrig.

Im Quartierskatalog wird die angestrebte Nutzungsmischung für den Bereich folgendermaßen beschrieben (*Zitat – zusammengefasste Stichworte*):

„...In der Esplanade ist – im Vergleich zum gesamten Stadtteil – noch wesentlich vielfältigere Nutzungsmischung das Ziel. Bestrebungen sollen intensiviert werden...Ansiedlung von Bildungseinrichtungen Uni od. FH, internationale Hotelbetreiber, Museen od. Veranstaltungslocations, etc., Kultur, Forschung...“

Im Vorfeld zum Gutachterverfahren wurde ein Prozentsatz für die Wohnnutzung im städtebaulichen Gutachten von 60 % Wohnanteil als Zielwert festgesetzt.

In der Verordnung ist trotz dem Ziel einer maximalen 60%igen Wohnnutzung im Endausbau der Anteil der Wohnnutzung mit 75% festgelegt. Dies soll ermöglichen, dass in der Anfangsphase eine maximale Nutzung und Belegung der Objekte und somit des Stadtteils gesichert ist und Leerstand vermieden wird. Großflächiger Leerstand würde den Prozess der Stadtteilentwicklung stören.

Einer Negativspirale soll durch diese Übergangsmöglichkeit entgegengewirkt werden.

Wesentlich ist, dass das städtebauliche Ziel einer maximal 60%igen Wohnnutzung im Endausbau zu erreichen ist. Die Details dazu werden parallel vertraglich ausgearbeitet. Der prinzipielle Wille seitens der Eigentümervertreter wurde signalisiert und wird in der Grundsatzvereinbarung dokumentiert sein.

Ad §2(3): Um den urbanen Mix sicherzustellen waren erdgeschossige Bereiche festzulegen, in denen Wohnen nicht zulässig ist.

Ad §3: Die auf das Gebiet bezogene, vom maximalen Flächenwidmungsplanwert 2,5 ausgehende gesamte Bruttogeschossfläche ist in etwa einzuhalten. Volumens Verschiebungen innerhalb der 3 Bauplätze sind jedoch vor Erstellung des Bebauungsplanes unter ungefährender Einhaltung der maximal zulässigen Bruttogeschossfläche für alle 3 Bauplätze städtebaulich möglich. Daher war für die einzelnen Bauplätze ein vertretbarer Maximalwert zu ermitteln und festzulegen. In Summe entspricht die Bruttogeschossfläche aller 3 Bauplätze in etwa dem Flächenwidmungsplan-Höchstwert von 2,5 bezogen auf die im Flächenwidmungsplan verordnete Baulandfläche.

Ad §4 Die Verteilung der Baumassen wird – mit durch die vertiefte fachliche Prüfung entstandenen Adaptierungen - in den wesentlichen Zügen entsprechend dem Wettbewerbsergebnis durch im Plan eingetragene Baugrenzlinien und Höhenzonierungslinien festgelegt. Die unterschiedlichen Baugrenzlinien (rote, gelbe, blaue, hellblaue) bieten jeweils andere Ausnahmemöglichkeiten oder Einschränkungen der Überschreitung der Baugrenzlinien. Diese soll den Intuitionen des Rahmenplanes und des Wettbewerbsergebnisses gerecht werden: Einerseits sind für Abgänge in Tiefgaragen und ähnliche untergeordnete Funktionen sowie Bauteile zur Platzgestaltung Spielraum geschaffen worden. Andererseits war darauf zu achten, dass z.B. größeren Bauteile wie Tiefgaragenrampen in die Hauptgebäude integriert werden [siehe auch §8(7)].

Ad §6(2) Die Geschossanzahl von 19G resultiert aus dem Wettbewerbsergebnis. Auch wenn ein weiteres Geschoss nicht das Ziel ist, kann durchaus, punktuell ein sich oberhalb der Tiefgarage ergebender, untergeordneter „Zwischenraum“ innerhalb der zulässigen Bebauungsdichte und Gebäudehöhe - als „Zwischengeschoss“ genutzt werden.

Ad §6(3) Die Geschossanzahlen wurden gegenüber dem Wettbewerbsergebnis teilweise um ein Geschoss erhöht, um in der „Erdgeschosszone“ innerhalb der zulässigen Bebauungsdichte ein Galeriegeschoss zu ermöglichen. In den anderen Bereichen wurden die Geschossanzahlen analog dem Jury-Ergebnis verordnet.

Die Höhenfestlegungen resultieren im Wesentlichen aus der Berechnung mit Geschosshöhen von 7,00m für die flexible 2 geschossige Zone, und weitere 1-2 Geschosse mit 3,60m. Innerhalb dieser Zonen ist sowohl Wohnen als auch Nichtwohnnutzung möglich (Ausnahme: Zonen gem. §2(3), in denen die Wohnnutzung unzulässig ist). Alle weiteren Geschosse wurden mit Höhen von 3,20m angenommen. Weiters wurde bei der Festlegung der Gesamthöhen auf die Dachneigung im Wettbewerb reagiert und auf die Absicht einer tw. höherer Attika. Ein erforderlicher minimaler Planungsspielraum für die Detailplanung wurde mitberechnet.

Im § 6 (5) der Verordnung wurde für die Erdgeschosszone, in der der Ausschluss der Wohnnutzung erfolgt ist, eine Festlegung über die Geschoßhöhe getroffen: mindestens 4,00m.

§ 6 (7): Als Höhenbezugspunkt wurde ein absoluter Höhenbezugspunkt im nördlichen Bereich der ÖV-Achse gewählt (362,85m Präzisionsnivellement – siehe Planeintragung).

Die weiteren Punkte des §6 dienen der Sicherung der vom Außenraum oder innerhalb des Bereiches von Objekt zu Objekt sichtbaren architektonischen Qualität (Dachbegrünung, Unterbringung von technischen Geräten, etc.).

Ad §7: Hier sind unter anderen für den Entwurf wesentliche formale Parameter wie z.B. die aus städtebaulicher Sicht möglichen Zubauten bei den denkmalgeschützten Gebäuden geregelt. Dabei kann Aussagen aus der Sicht des Denkmalschutzes nicht vorgegriffen werden.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

Ad §8 (1): Der KFZ-Stellplatzschlüssel wurde gemäß den fachlichen Angaben der Abteilung für Verkehrsplanung und den Vorgaben des Rahmenplanes festgelegt. Analog zu vergleichbaren Projekten wird der Abstand der beiden Werte groß gehalten um die Errichtung der Tiefgaragen in der Bauphase zu vereinfachen. Zusätzlich bestünde prinzipiell die Möglichkeit, im Vorfeld zu späteren Bauabschnitten bereits errichtete Tiefgaragenteile baulich so auszugestalten, dass in diesen Leerräumen zwischenzeitlich andere Nutzungen als Tiefgaragenparkplätze bewilligt werden und später um Nutzungsänderung angesucht wird.

Die Maximalanzahl der PKW- Abstellplätze wurde von der Verkehrsplanung mit 770 ermittelt. Durch die Deckelung des Maximalwertes der PKW Abstellplätze scheint das Ziel eines geringeren MIV- Anteils als in herkömmlichen Siedlungen hier im Endausbau erreichbar.

Aus stadtplanerischer Sicht sind für oberirdische PKW-Abstellplätze höchstens 10% des Maximalwertes im Freien innerhalb der gemäß Bebauungsplan dafür definierten Bereiche zulässig. Nachdem die parallel stattfindende Einreichplanung ca. 23 freie PKW Abstellplätze außerhalb des Gültigkeitsbereiches, z.B. im Bereich der Nebenfahrbahn, abdeckt, waren die verordneten Maximalzahlen zu reduzieren. Es wurde ein vertretbarer Spielraum von 9 PKW-Stellplätzen gelassen und die Gesamtzahl von 770 auf 756 um 14 PKW und analog von 77 freien Stellplätzen auf 63 reduziert.

Der §8 (4) dient der Sicherung der Grundgedanken des beschlossenen Rahmenplanes, Sammelgaragen auszubilden. Eine Mindestqualitätssicherung ist durch den Satz „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 Wohnungseingängen zu führen.“ gegeben. Somit wird - analog dem Verhalten der BewohnerInnen in innerstädtischen Bereichen - eine Belebung des Freiraumes – und somit eine Entwicklung von lokaler Infrastruktur wie Café, kleinen Läden etc. unterstützt.

Die Festlegung von je 30m² Wohnnutzfläche ein Fahrradabstellplatz im Abs 8 für Wohnen und für alle anderen oberirdischen Nutzungen je 50m² entspricht einer anzustrebenden Fahrraddichte. Eines der Ziele ist die Stärkung des Fahrradverkehrs. Die Abstellplätze sind möglichst nahe bei den Zu- bzw. Ausgängen zu situieren und sollen fahrend und möglichst einfach „von innen“ und „von außen“ erreichbar sein.

Die seitens der Abteilung für Verkehrsplanung vom Aspekt des Nutzers sinnvolle und bevorzugte Überdachung (Witterungsschutz), ist dann möglich und zulässig, wenn das Orts- und Landschaftsbild nicht negativ beeinträchtigt wird. Eine „Verhüttelung“ der Freiflächen durch eine Ansammlung von Flugdächern soll nicht erfolgen. Daher wird im §8 (8) ermöglicht, die über das Pflichtausmaß gehenden Fahrradabstellflächen auch ohne Überdachungen zu errichten. Im Einzelverfahren kann gutachtlich in Abhängigkeit von Lage und Gestaltung über Details befunden werden. Als „Stand der Technik“ ist erforderlich, dass die Abstellbereiche fahrend erreichbar (möglichst ohne Höhenunterschiede), nahe bei den Zu- und Ausgängen und diebstahlhemmend auszuführen sind.

6. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

(siehe dazu § 9 der VO)

Die Inhalte wurden in Zusammenarbeit mit der Abteilung Grünraum und Gewässer und in Abstimmung mit dem Büro Schegk unter Bedachtnahme der grundsätzlichen Absichten in diesem Stadtteil erarbeitet.

Die Baugrenzen wurden in den Bereichen der schützenswerten Bäume bzw. Baumgruppen auf diese abgestimmt. Auf Grundlage der zuletzt vorgelegten, mit dem Planungsbüro abgestimmten, gutachtlichen Aussagen wurden nochmalige Optimierungen in den Bebauungsplan eingearbeitet. Somit ist die Sicherung des erhaltenswerten Baumbestandes bestmöglich gewährleistet. Die Verankerung der Ziele bezgl. der Platzgestaltungen wird parallel in den privaten Vereinbarungen im Detail erarbeitet.

§ 9(10) regelt lediglich die Geländeänderungen im Nahebereich der Verkehrsflächen (5m Streifen). Damit ist die Gestaltung der Geländeänderungen in den verbleibenden Flächen nicht eingeschränkt. Der Entfall einer detaillierten Aussage dazu dient der Freiheit der Freiraumplaner in Ihrer Gestaltung der Außenanlagen.

Die zusätzliche Vorlage eines Außenanlagenplanes mit Angaben der erforderlichen Mindestinhalte [§9(13)] ermöglicht die Qualitäten fachlich vertieft zu prüfen und so eine im Verfahren überprüfbare Umsetzung der Inhalte des §9 der Verordnung zu gewährleisten.

§10 Sonstiges: Hier war speziell auf die einerseits im urbanen Bereich erforderliche Werbemöglichkeit einzugehen und andererseits nicht das Erscheinungsbild von vorstädtischer Einkaufszentren –Atmosphäre sondern innerstädtisches Flair zu erzeugen.

Um trotzdem das Leben kultureller Einrichtungen zu unterstützen, wurde im Abs.2 für z.B. Theaterbewerbung eine Ausnahme geschaffen.

§10 (4):Im Reininghaus-Areal, speziell in dem Abschnitt, würden Einzäunungen nicht die gewünschte Offenheit in Nutzung und räumlicher Wirkung erzeugen. Vielmehr soll eine Folge von öffentlich zugänglichen Freiräumen unterschiedlicher Qualitäten mit Fuß- und Radwegen durchzogen und freiraumplanerisch hochwertig erzeugt werden. Zäune sind daher nur auf die rechtlich erforderlichen Nutzungen (Kinderbetreuungseinrichtung od. Ähnliches) zu beschränken und gegebenenfalls in ihrer Materialität als nicht blickdicht (z.B. Maschendrahtzaun od. Gleichwertiges) und der Höhe mit 1,50m maximiert.

§10 (6): Um die Umsetzung des beabsichtigten Energieversorgungskonzeptes zu ermöglichen, wurde basierend auf einer Einwendung die Verordnung ergänzt und der Leitungsplan dem Erläuterungsbericht als Beilage angefügt. Unabhängig davon sind eventuelle privatrechtliche Vereinbarungen zusätzlich zu beachten.

7. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 u. 11 der VO)

- Der 14.13.0 Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungstext, der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplan-Rechtsplanes, der zeichnerischen Darstellung des Bestandes gemäß Luftbildauswertung in einem gesonderten Planwerk 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 größtenteils 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 EinwenderInnen erfolgt über Benachrichtigung mit entsprechender Erläuterung und Begründung.

Für den Gemeinderat:


DI Bernhard Inninger
Elektronisch gefertigt

Beilagen:

- Darstellungsblatt Skizze Bauplätze-Verkehrsflächen-öff. Gut
- Leitungsplan Energie Graz;

Ergänzung:

- Der Bebauungsplan beinhaltet tw. Zitate aus dem „Rahmenplan Graz-Reinighaus“ ergänzt durch die Zusammenfassung der klimatologischen Aussagen von Univ.Prof.Dr. Reinhold Lazar.
- In den Vorbearbeitungen wurde u.a. die fachliche Beratung der Sachbearbeiterin DIⁱⁿ Barbara Urban, der Abteilung für Verkehrsplanung sowie der Sachbearbeiterin DIⁱⁿ Christine Radl, der Abteilung für Grünraum und Gewässer sowie die Rechtsberatung durch die juristische Leiterin der Bau- und Anlagenbehörde, Drⁱⁿ Beate Schoberl, in Anspruch genommen.

	Signiert von	Inninger Bernhard
	Zertifikat	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz,L=Graz,ST=Styria,C=AT
	Datum/Zeit	2015-07-07T08:39:25+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: http://egov2.graz.gv.at/pdf-as verifiziert werden.