

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

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.

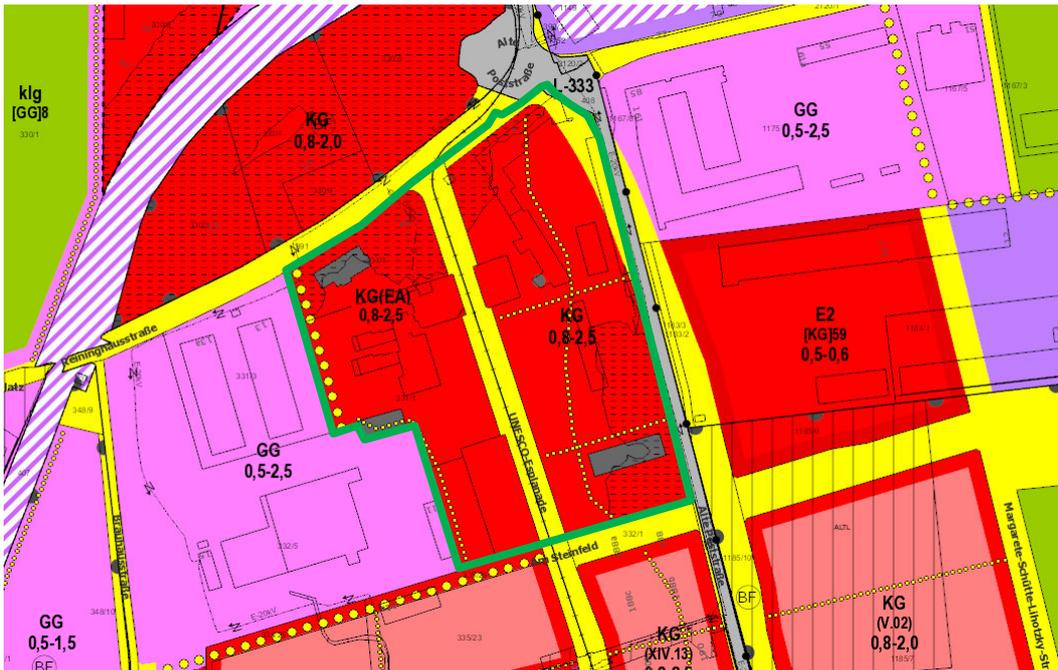
2. Verfahren

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 Anschließungsanforderungen für das Planungsgebiet erfüllt; die Festlegung als Anschließungsgebiet 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 14.13.2 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 Stamfassung 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.

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 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.

Für den Gemeinderat:

DI Bernhard Inninger
(elektronisch unterschrieben)