

GZ.: A14-043514/2017/0015

05.30.1 Bebauungsplan

**„Reininghaus Quartier 12, Kratkystraße – Alte Poststraße“, 1. Änderung
V. Bez., KG 63105 Gries**

Bearbeiter:
DIⁱⁿ Elisabeth Mahr

Beschluss

Graz, 08.07.2021

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Der 05.30.0 Bebauungsplan „Reininghaus Quartier 12, Kratkystraße – Alte Poststraße“, wurde am 15. November 2018 vom Gemeinderat beschlossen und am 28. November 2018 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz veröffentlicht.

Bei der Ausarbeitung des 05.30.0 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 12“ (Bauplatz 1-3)

Nach erfolgten Beschluss wurde einerseits die umliegenden Straßenzüge im Detail geplant und teilweise bereits realisiert, sowie ein Wettbewerb für den zukünftig öffentlichen Platz abgehalten

Dies macht nun die erste 1. Änderung des 05.30.0 Bebauungsplanes erforderlich. Die genauen Anschlusshöhen an die Straßen und den Platz sind nun bekannt.

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.

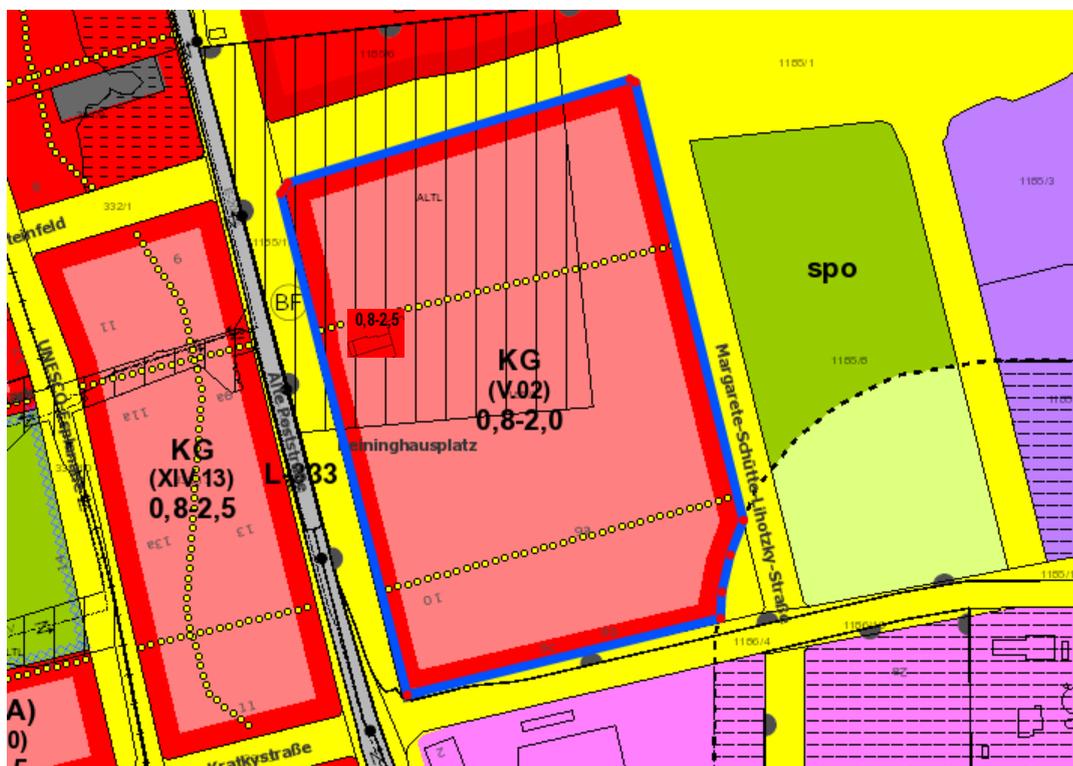
3. Planungsgebiet

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan sind die Flächen innerhalb des Planungsgebietes als „Aufschließungsgebiet V.02 - Kerngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,8 – 2,0 ausgewiesen.

Mit der Verordnung des 05.30.0 Bebauungsplanes „Reininghaus Quartier 12 - Kratkystraße – Alte Poststraße“ – Alt Reininghaus“ wurden einige Aufschließungserfordernisse aufgehoben, folgende Aufschließungserfordernisse sind jedoch noch aufrecht:

- *Lärmfreistellung gegenüber emittierenden Straßen- od. Schienenverkehr sowie gegenüber emittierenden Gewerbe- und Industriebetrieben*
- *Bodensanierung bei Altlasten, Altlastenverdachtsflächen oder Altablagerungen, Erstellung eines Bodengutachtens mit Sanierungskonzept bzw. mit Maßnahmen zur fachgerechten Deponierung von Aushubmaterial*

Der schallschutztechnische Nachweis bzw. Sanierungskonzept der Altlasten sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen



Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan.

Die blaue Umrandung markiert das Planungsgebiet.

Bezüglich der Beschreibung der weiteren bestehenden Rechts- und Planungsgrundlagen sowie der grundlegenden städtebaulichen Festlegungen für den 05.30.1 Bebauungsplan wird auf den Erläuterungsbericht zum 05.30.0 Bebauungsplan verwiesen.

Nachstehend werden die konkreten Änderungen im 05.30.1 Bebauungsplan erläutert.

4. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

Folgende Punkte wurden in der Verordnung präzisiert, ergänzt bzw. geändert:

- §5 wurde zum besseren Verständnis um die Höhenzonierungspunkte ergänzt.
§ 5 BAUGRENZLINIEN, HÖHENZONIERUNG
(2) Die Baugrenzlinien und Höhenzonierungen innerhalb der Bauplätze gelten nicht für Kellerabgänge und deren Einhausungen, Vordächer, und dergleichen.

- In der neuen Verordnung wurde für jeden Bauplatz ein eigener Höhenbezugspunkt festgelegt. Diese Punkte sind in Abstimmung mit der Platzgestaltung bzw. dem umliegenden Straßenausbau erfolgt

§ 6 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, DÄCHER, RAUMHÖHE

(2) Bauplatz 1: Höhenbezugspunkt: 361,36 m im Präzisionsnivellement

Bauplatz 2: Höhenbezugspunkt: 361,89 m im Präzisionsnivellement

Bauplatz 3: Höhenbezugspunkt: 362,22 m im Präzisionsnivellement

Bauplatz 4: Höhenbezugspunkt: 360,40 im Präzisionsnivellement

Bauplatz 5 und 5a: Höhenbezugspunkt: 359,67 m im Präzisionsnivellement

- Nach dem Beschluss wurden die Detailplanungen der umliegenden Straßenzüge vorgenommen. Die zuvor als sinnvoll erachtete Erschließung über die Margarethe-Schütte-Lihotzky-Straße erschien bei genauerer Betrachtung als problematisch. Aus diesem Grund ist Die Anzahl der Zufahrten unverändert geblieben, jedoch die Festlegung auf die Margarethe-Schütte-Lihotzky-Straße gestrichen.

§ 8 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

(2) Davon dürfen höchstens 26 als oberirdische Parkplätze hergestellt werden, und zwar:

- *maximal 20 PKW Stellplätze auf Bauplatz 1 innerhalb der Baufluchtlinie im Nahebereich der im Plan eingetragenen Zu- und Abfahrt zu Bauplatz 1 (von der Erschließungsstraße aus) und in der Erschließungsstraße sowie - jeweils maximal drei PKW Stellplätze auf Bauplatz 4 und 5 innerhalb der Bauflucht – bzw. Baugrenzlinien. Je Bauplatz ist für diese Stellplätze **ausschließlich** eine Zufahrt ~~von der Margarethe-Schütte-Lihotzky-Straße aus~~ **möglich zulässig**.*

- Ursprünglich war eine gemeinsame Einreichung aller drei Bauplätze angedacht. Aufgrund von unterschiedlichen Bauetappen, haben sich die Eigentümer nun für eine getrennte und zeitlich unterschiedliche Einreichung der Baufelder entschieden. Der Paragraph 8 entfällt, da es durch die unterschiedlichen Bauverfahren, nicht möglich ist, die Unterbauung des gesamten Gebietes zu überprüfen.

§ 8 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

(7) entfällt

Tiefgaragen sind nur innerhalb der Bauplätze 1, 2 und 3, bei gleichzeitiger Begrenzung der Unterbauung mit Tiefgaragen auf insgesamt 70% dieser Bauplatzflächen (ca. 9.162m²), zulässig.

- Aufgrund der genaueren Festlegungen der Höhenbezugspunkte wurde der Spielraum für Geländeänderungen minimiert.

§ 9 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

*(8) Geländeänderungen sind bis maximal ~~1,5~~ **0,7 m** Höhe zulässig.*

Folgende Änderungen wurden im Plan vorgenommen:

Im Planwerk wurde der Höhenbezugspunkt entfernt und in der neuen Verordnung für jeden Bauplatz ein eigener Höhenbezugspunkt festgelegt.

5. Allgemeines

- Der 05.30.1 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)