

14.21.1 Bebauungsplan

„Reininghaus Quartier 2 – Alte Poststraße“, 1. Änderung
XIV. Bez., KG 63109 Baierdorf

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Der 14.21.0 Bebauungsplan „Reininghaus Quartier 2 – Alte Poststraße“, wurde am 15.11.2018 vom Gemeinderat beschlossen und am 29.11.2018 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz veröffentlicht.

Grundlage für den damaligen Bebauungsplan – Rechtsplan Entwurf „Reininghaus Quartier 2 – Alte Poststraße“ bildete das Ergebnis des kooperativen Planungsverfahrens. Als Leitprojekt wurde von der Steuerungsgruppe die Empfehlung abgegeben, den Entwurf von Coop Himmel(b)lau umzusetzen.

Das durch die Architekten weiterentwickelte Ergebnis des kooperativen Planungsverfahrens war Grundlage des Bebauungsplanes.

In mehreren Sitzungen des Fachbeirates für Baukultur wurde die neuerlichen Weiterentwicklungen des Projektes vorgelegt. In der 70. Fachbeiratssitzung am 19.07. und 20.07.2023 wurde ein aktualisiertes Baumassenmodell präsentiert und zur weiteren Bearbeitung empfohlen.

Die Verteilung der Baumassen bedingt eine minimale Änderung des Bebauungsplanes. Ursprünglich wurden 2 Bauplätze festgelegt, die jeweils eine Bebauungsdichte von maximal 2,75 aufwiesen.

Nun wurde im Planwerk die Bauplatzgrenze herausgenommen, somit nur ein Bauplatz mit der Bebauungsdichte von maximal 2,75 festgelegt. Zur Absicherung der Baumassenverteilung wurde bei dem südlichen Baukörper eine Mindestgeschossanzahl festgelegt.

Die Verordnung wurde ebenfalls angepasst:

§ 2 BAUPLÄTZE

Die Festlegung von Bauplätzen entfällt.

§ 3 BEBAUUNGSWEISEN, NUTZUNGEN

- (4) Der Anteil für Nichtwohnnutzung hat für **Bauplatz 1 u 2 insgesamt** mindestens 60% und maximal 75% der maximalen oberirdischen Bruttogeschossfläche gemäß Bebauungsdichteverordnung 1993 idGF. zu betragen.
- (5) **Auf Bauplatz 1 gilt:** Im obersten Geschoss in der Zone 21G sind ausschließlich öffentliche Nutzungen (zB. Gastronomie, Kultureinrichtungen etc.) sowie in untergeordnetem Ausmaß Räume für technische Anlagen zulässig.

§ 4 BEBAUUNGSDICHTE

Die Bebauungsdichte wird gemäß § 3 der Bebauungsdichteverordnung 1993 mit Mindest- und Höchstwerten festgelegt:

Bauplatz	Bebauungsdichte	
Bauplatz 1	min. 1,00	max. 2,75
Bauplatz 2	min. 1,00	max. 2,75

§ 6 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, DÄCHER, RAUMHÖHE

- (1) Im Plan sind die jeweils **mindestens zulässigen** und maximal zulässigen Geschoßanzahlen eingetragen.

Es gelten folgende maximale Gebäudehöhen:

Geschoßanzahl	Gebäudehöhe = Gesamthöhe
1 G	max. 7,00 m
2 G	max. 12,00 m
3 G	max. 14,00 m
4 G	max. 18,00 m
5G	max. 22,00 m
7G	max. 27,00 m
11 G	max. 38,00 m
17G	max. 63,00 m
21 G	max. 75,00 m

- (4) Flachdächer sind bis zum 4. oberirdischen Geschoss intensiv, ab dem 5. Geschoss extensiv zu begrünen. Dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 70 cm (intensiv) bzw. 12 cm (extensiv) vorzusehen.

Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stiegenhäuser und Lifte bis höchstens 30 % der Dachflächen ~~pro Bauplatz~~.

§ 8 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (2) Davon dürfen höchstens 12 als oberirdische Parkplätze hergestellt werden, und zwar:
- maximal ~~12~~ 8 PKW Stellplätze **auf Bauplatz 1 und max. 4 PKW Stellplätze auf Bauplatz 2** gemäß Eintragung im Plan (ungefähre Lage).
- (4) ~~Die Pkw-Abstellplätze können auch außerhalb des jeweiligen Bauplatzes, jedoch innerhalb des Gültigkeitsbereiches des Bebauungsplanes angeordnet werden. entfällt~~

- (5) Im Plan ist im Norden eine Zu- und Abfahrt **zu Bauplatz 1** (8 freie PKW-Stellplätze, Tiefgarage, Lieferverkehr) und im Süden eine Zu- und Abfahrt **zu Bauplatz 2** eingetragen (4 freie PKW-Stellplätze, Lieferverkehr).

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. Es sind keine Einwände eingelangt.

3. Planungsgebiet

Das Planungsgebiet liegt im Westen von Graz im Bezirk Eggenberg, westlich der Alten Poststraße und nördlich der Kratkystraße und weist eine Gesamtfläche von ca. 18.756m² auf.

4.0 Flächenwidmungsplan (seit 22.03.2018 rechtskräftig):

„Aufschließungsgebiet (XIV.13) - Kerngebiet“

Bebauungsdichte: 0,8 – 2,5



Auszug aus dem 4.0
Flächenwidmungsplan i.d.g.F

Die karierte Fläche markiert die Gst.Nr. 332/13 KG 63109 Baierdorf
Die vertikal schraffierte Fläche symbolisiert *Altablagerungen* lt. FA 17c.

Die gelb punktierten Symbole stellen die erforderlichen öffentlichen Durchwegungen in ungefährender Lage dar.

Die Aufschließungserfordernisse für das gegenständliche Planungsgebiet werden nach dem 4.0 Flächenwidmungsplan i.d.g.F gemäß § 3 Aufschließungsgebiete (XIV.13) Abs 1. wiedergegeben:

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.*
7. *Bebauungsplanpflicht, Geordnete Siedlungsentwicklung, Erfordernis zur Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild.*
11. *Bodensanierung bei Altlasten, Altlastenverdachtsflächen oder Altablagerungen, Erstellung eines Bodengutachtens mit Sanierungskonzept bzw. mit Maßnahmen zur fachgerechten Deponierung von Aushubmaterial.*

Ergänzende Aufschließungserfordernisse:

- a) *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 (Gemeinderatsbeschluss vom 25.02.2010) angestrebten Modal Splits und in Abstimmung auf die etappenweise Siedlungsentwicklung.*
- b) *Maßnahmen zur Förderung der sanften Mobilität im Sinne des Rahmenplanes Reininghaus (ÖV, Radwege, Parkierung usw.)*
- c) *Platzgestaltung gem. Rahmenplan Reininghaus im Ausmaß von rund 30 % der Baulandfläche.*

Bezüglich der Beschreibung der weiteren bestehenden Rechts- und Planungsgrundlagen sowie der grundlegenden städtebaulichen Festlegungen für den 14.21.1 Bebauungsplan wird auf den Erläuterungsbericht zum 14.21.0 Bebauungsplan verwiesen.

Nachstehend werden die konkreten Änderungen im 14.21.1 Bebauungsplan erläutert.

4. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2-7 der VO)

Die Verteilung der Baumassen bedingt eine minimale Änderung des Bebauungsplanes. Ursprünglich wurden 2 Bauplätze festgelegt, die jeweils eine Bebauungsdichte von maximal 2,75. Nun wird im Planwerk die Bauplatzgrenze herausgenommen, somit nur ein Bauplatz mit der Bebauungsdichte von maximal 2,75 festgelegt. Zur Absicherung der Baumassenverteilung wird bei dem südlichen Baukörper eine Mindestgeschossanzahl festgelegt.

Zu den einzelnen Paragraphen der Verordnung:

Ad § 2 Bauplätze

Die Festlegung entfällt, es gibt nur mehr einen Bauplatz.

Ad § 3 Bebauungsweisen, Nutzungen

Die Formulierung „Bauplatz 1 und 2“ wurden aus dem Text herausgenommen.

Ad § 4 Bebauungsdichte

Die Formulierung für Bauplatz 1 und 2 wurden aus dem Text herausgenommen, Bebauungsdichte von 2,75 bleibt unverändert.

Somit beträgt die maximale Bruttogeschossfläche für das Planungsgebiet in Summe 51.359m² und bleibt somit unverändert.

Ad § 6 Geschossanzahl, Gebäudehöhen, Dächer, Raumhöhe

Zur Absicherung der Baumassenverteilung wird bei dem südlichen Baukörper eine Mindestgeschossanzahl festgelegt. Die Mindestgeschossanzahl wurde sowohl im Planwerk eingetragen, als auch im Verordnungstext eingefügt.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSSANLAGEN

(siehe dazu § 8 der VO)

Die Gesamtzahl der Parkplätze und die Anordnung bleiben unverändert, jedoch wurde die Bezeichnung „auf Bauplatz 1“ und „auf Bauplatz 2“ aus der Verordnung herausgenommen.

6. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1. u. 11. der VO)

- Der 14.21.1 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 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)