TO 6

GRAZ

Stadt Graz
Stadtplanungsamt
Referat Bebauungsplanung

Bearbeiter
DI Markus Dröscher-Mentil

Berichterstatter:in
GR Sliwa

Bericht an den Gemeinderat

GZ: A14-047986/2014/0040

Graz, 16.01.2025

14.13.3 Bebauungsplan
„REININGHAUSSTRASSE – ALTE POSTSTRASSE – ALT REININGHAUS"
XIV. Bez., KG Baierdorf

Beschluss

Zuständigkeit des Gemeinderates gemäß§ 63 Abs. 1 und 3 Stmk. ROG 2010

Erfordernis der einfachen Stimmenmehrheit gem. § 40 und § 63 Abs 3 Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010
Mindestanzahl der Anwesenden: 25
Zustimmung von mehr als der ½ der anwesenden Mitglieder des Gemeinderates

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.

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.

Einwendungen

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

Stellungnahme 1: Amt der Steiermärkischen Landesregierung – Abteilung 14 Wasserwirtschaft, Ressourcen und Nachhaltigkeit

Zur Kundmachung der Stadt Graz vom November 2024 betreffend die Auflage des Bebauungsplanentwurfes 14.13.3 „Reininghausstraße – Alte Poststraße – Alt Reininghaus" wird seitens der wasserwirtschaftlichen Planung vorgeschlagen, dass der Bebauungsplan auf Grund des Umfanges des Planungsgebietes durch ein entsprechendes Oberflächenentwässerungs- bzw. Regenwasserbewirtschaftungskonzept ergänzt wird. Die Lage innerhalb des Widmungsgebietes 2 des Grundwasserschutzprogrammes Graz bis Bad Radkersburg ist zu berücksichtigen
Des Weiteren wird, wie dies bereits bei vorangegangenen Bebauungsplänen erfolgte, darauf hingewiesen, dass sichergestellt sein muss, dass die Abwasserreinigungsanlage der Stadt Graz über ausreichende Kapazitäten verfügt, um die im gegenständlichen Planungsgebiet zusätzlich zum Bestand anfallenden Abwässer aufzunehmen.

Einwendungsbehandlung:

Zum Vorschlag den Bebauungsplan um ein Oberflächenentwässerungs- bzw. Regenwasserbewirtschaftungskonzept zu ergänzen, darf angemerkt werden, dass sich die gegenständliche Bebauungsplanänderung auf eine formalistische Änderung der Bauplätze ohne inhaltliche Veränderung der Bebauungsmöglichkeiten beschränkt. Diese Änderung basiert zudem auf zwei bewilligten und größtenteils bereits umgesetzten Bauvorhaben; innerhalb dieser Verfahren wurden entsprechende Oberflächenentwässerungskonzepte vorgelegt und von der zuständigen Behörde geprüft.
Zum Hinweis betreffend das Wasserschongebiet 2 darf angemerkt werden, dass inhaltliche Auswirkungen der betreffenden Rechtsvorschrift (welche sich auf landwirtschaftliche Nutzungen bezieht) auf die gegenständliche Bebauungsplanänderung seitens der Stadt Graz nicht erkannt werden können.

Die Holding Graz Wasserwirtschaft ist gemäß Betriebsführungsvertrag berechtigt und verpflichtet die Stadt Graz in Angelegenheiten der Abwasserentsorgung zu vertreten. In dieser Funktion dürfen wir zu

den widerkehrenden Einwendungen des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung zu den diversen Bebauungsplänen wie folgt Stellung nehmen:

„Die auf 500.000 EW_{60} bemessene Grazer Kläranlage ist stofflich ausgelastet, die Ablaufgrenzwerte werden jedoch, bis auf einige Überschreitungen der NH4-N Ablaufkonzentration, gemäß dem gültigen Wasserrechtsbescheid eingehalten. Dennoch wurde der erkennbar steigenden Belastung Rechnung getragen und zur Optimierung des Anlagenbetriebes innerbetriebliche Maßnahmen getroffen, um die verfahrenstechnischen Reserven der Kläranlage auszureizen.
Um der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung und den gesetzlichen Anforderungen der Abwasserreinigung zu entsprechen, wird die Kläranlage in den nächsten Jahren von derzeit 500.000 Einwohnerwerte (EW) auf 815.000 EW erweitert.
Sämtliche für die Umsetzung des Projekts erforderlichen Bewilligungen wurden (...) eingereicht. Die erstellen Unterlagen heben gezeigt, dass sich der Ausbau der Kläranlage positiv auf die Umwelt auswirken wird. Die rechtskräftige Genehmigung (...) wurde mit Schreiben vom 14.05.2024 bestätigt. Das Projekt soll bis Ende 2028 umgesetzt werden.

Zudem möchten wir allgemein zu Bebauungsplänen festhalten, dass hauptsächlich die Bevölkerungsentwicklung maßgeblich für die Auslastung der Kläranlage ist. Es ist aus Sicht der Kläranlage irrelevant, wo im Stadtgebiet diese Einwohner ihr Abwasser entsorgen. Da die Vollkanalisierung des Stadtgebietes erreicht ist und somit auch keine neuen Gebiete mehr erschlossen werden, kann grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass allen Einwohner entweder schon am Kanal angeschlossen waren oder von der Bevölkerungszunahme erfasst sind.
Bis zur Umsetzung des Kläranlagenausbaus kann durch die ausdrückliche Vorschreibung der dezentralen Entsorgung der Oberflächenwässer, im Gegensatz zum Bestand, davon ausgegangen werden, dass es sogar zu einer geringfügigen Entlastung der Kläranlage kommen wird. Diese Vorschreibung in nahezu allen (technisch möglichen) Fällen von Bebauungsplänen und Baubewilligungsverfahren ist sehr wichtig und soll durch die schrittweise Entwicklung eines qualifizierten Mischsystems ebenfalls langfristig zu einer Reduktion der Kläranlagenbelastung bzw. Vorfluterbelastung durch Mischwasserüberläufe führen.

Zusammenfassend kann somit festgehalten werden, dass die Reserven in der Reinigungsleistung der Kläranlage bis zur geplanten, bewilligten und mit dem Land abgestimmten Erweiterung bis im Jahr 2028 ausreichen werden, um die zu erwartende Bevölkerungszunahme abzudecken. Einzelne Bebauungspläne haben darauf keinen Einfluss."

<u>Stellungnahme 2:</u> Straßenamt

„Nach Durchsicht der Unterlagen des aufliegenden Bebauungsplanes 14.13.3 „Reininghausstraße – Alte Poststraße – Alt Reininghaus" darf seitens A10/1 mitgeteilt werden, dass zur beabsichtigten Verordnung grundsätzlich keine Einwände bestehen.

Zum Bauplatz 2D wird festgehalten, dass, wie im Einvernehmen mit der Abteilung für Verkehrsplanung vorbesprochen, die Zufahrt bzw. die Erschließung der Liegenschaft Mälerzeigasse 6 separat über die Mälerzeigasse zu erfolgen hat.
Für den von der Mälzereigasse abzweigenden Geh- und Radweg gilt, dass dieser nicht durch den motorisierten Individualverkehr befahren werden darf (Ausnahme für Einsatzfahrzeuge). Auch Müllsammelfahrzeuge, Zulieferungen oder dgl. sind hier nicht zulässig.
Wie im Erläuterungsbericht angeführt, wurde für den denkmalgeschützten Malzsilo (Adresse Mälzereigasse 6) 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.

In diesem Zusammenhang ist dafür Sorge zu tragen, dass sämtliche privaten Verkehrsbedürfnisse auch am Bauungsplangebiet / Baufeld 2D abgewickelt werden können und der öffentlichen Verkehr in der Mälerzeigasse nicht beeinträchtigt wird. Beidseitig der Mälerzeigasse bestehen Halte- und Parkverbote („Abschleppzonen") und ist die Aufstellung von Fahrzeugen auf der öffentlichen Straße, wie z.B. für Ladetätigkeiten, nicht erlaubt."

Einwendungsbehandlung:

Die Stellungnahme des Straßenamtes wird zur Kenntnis genommen; es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die genannten Themen überwiegend nicht auf Ebene des raumordnungsrechtlichen Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt bzw. abgebildet werden können.

Einwendung 1: Amt der Steiermärkischen Landesregierung – Abteilung 13 Umwelt und Raumordnung

Zu dem dem ggst. Verfahren zu Grunde liegenden Entwurf zur 3. Änderung des Bebauungsplanes (BPLs) bestehen aus raumordnungsfachlicher Sicht folgende Einwendungen bzw. Mängel:

- *Die geplante Änderung basiert auf der Rechtsgrundlade des StROG idF LGBl. 73/2023 (vgl. auch die einleitende Präambel). Dem entsprechend ist gemäß den Vorgaben des § 41 (1) Z2 leg.cit. als Mindestinhalt ua. auch der maximal zulässige Grad der Bodenversiegelung (mit Verweis auf die Begriffsbestimmung des Stmk. BauG) festzulegen. Die Entwurfsunterlagen sind hinsichtlich dieser Kennzahl zu ergänzen, um die oa. Vorgaben des StROG im BPL hinreichend umzusetzen.*
- *Im Grunde ist nunmehr auch bei Festlegungen ua. Der §§ 2 (3), 8 (1) u. (4) - ua. mit Verweis auf die Präambel der Entwurfsunterlagen - auf die Fassung der Bebauungsdichteverordnung LGBl. 51 /2023 abzustellen.*
- *In § 3 (2) wird lediglich für Teilflächen des Planungsgebietes (bspw. nicht für die Bauplätze 1D u. 2D) eine Vorgabe zum maximal zulässigen Bebauungsgrad festgelegt. Unter Berücksichtigung der Mindestinhalte gern. § 41 (1) Z2 StROG ist der zulässige Bebauungsgrad für sämtliche Flächen des gesamten Planungsgebietes festzulegen. Der Wortlaut ist dahingehend zu ergänzen, wobei generell unterschiedliche Festlegungen vertieft zu begründen sind.*
- *Für die mögliche Überschreitung der im FWP festgelegten Bebauungsdichte ist die Festlegung eines konkreten Maximalwertes erforderlich. Auch die Festlegungen des § 3 (3) des BPLs und die Erläuterungen sind entsprechend zu überarbeiten bzw. zu ergänzen.*

Zudem sind aus fachlicher Sicht nachfolgende Vorgaben des BPLs idF der 2. Änderung mit Mängeln behaftet, die im Zuge der nunmehrigen Überarbeitung im Grunde ebenfalls zu berücksichtigen sind.

- *Zur möglichen Unterschreitung der baugesetzlichen Abstände gern. § 2 (2) des BPLs wird grundlegend auf die Einhaltungen der Bestimmungen des § 13 Stmk. BauG hingewiesen.*
- *Zu § 4 (1) wird zumindest in den Erläuterungen eine Klarstellung als erforderlich erachtet, was im Zusammenhang mit Überschreitungen von Baugrenzlinien unter „im untergeordneten Ausmaß" zu verstehen ist.*
  Auch zu den §§ 4 (3), 8 (6) u. 9 (2) wird um Klarstellungen ersucht, wie „Nahebereiche von ÖV-Haltestellen" abzugrenzen sind, welche Verbindlichkeiten durch die „schematisch dargestellte Nebenfahrbahn" im Bereich der Alten Poststraße gegeben sind und was unter „nutzbare Platzflächen, die mit Grünelementen zu gestalten sind" zu verstehen ist.
- *In§ 6 (5) wird um Prüfung des Verweises zu§ 2 (4?) - Bereiche mit dem Ausschluss der Wohn-nutzung - ersucht.*
- *In § 6 (8) sind die „untergeordneten Überschreitungsmöglichkeiten" der maximalen Gebäude- bzw. Gesamthöhen zu begrenzen.*
- *Ua. bei der Bestimmung des § 8 (1) ist es derzeit nicht nachvollziehbar, dass diese ausschließlich bei Neubauten, jedoch nicht auch bei Zu- und Umbauten von Bestandsobjekten und allenfalls bei auch Zu-*

und Umbauten bei auf Grundlage des BPLs bewilligten, künftigen Bestandsobjekten angewandt werden sollen. Es wird diesbezüglich um generelle Prüfung ersucht.

- *Die abschließende Vorgabe des§ 8 (1), dass für das gesamte BPL-Gebiet maximal 756 PKW-Ab-stellplätze zulässig sind, wird aus fachlicher Sicht abgelehnt, da es bspw. möglich sein könnte, dass sämtliche dieser Stellplätze auf einem Teil der Bauplätze bewilligt werden bzw. wurden und in Folge eine baugebietskonforme Entwicklung auf anderen Bauplätzen, die auch die Errichtung von Stellplätzen erfordert, aufgrund der oa. Vorgabe BPLs ausgeschlossen wird. Auf die Möglichkeit dahingehend zivilrechtliche Vereinbarungen abzuschließen, wird hingewiesen.*
- *Zu § 8 (8): Mit Verweis die Bestimmung des § 2 (1) Z24 StROG wird um eine Klarstellung des Begriffs „Nutzfläche" ersucht.*
- *Auch die in den §§ 9 (3) u. (5) angeführten Begriffe „versiegelte bzw. befestigte Bereiche" sind nachvollziehbar zu definieren. Wie sind diese „Bereiche" zB im Rahmen baurechtlicher Beurteilungen abzugrenzen?*

Abschließend wird darauf aufmerksam gemacht, dass verfahrensbezogene Schreiben anderer Fach-/ Ab-teilungen/Stellen ebenfalls zu berücksichtigen sind."

Einwendungsbehandlung:

Nachstehend aufgelisteten Einwendungspunkten konnte durch entsprechende Ergänzungen und Korrekturen in der Verordnung und im Erläuterungsbericht zum 14.13.3 Bebauungsplan entsprochen werden:

- Der § 3 wurde um eine Festlegung zum Thema der Bodenversiegelung ergänzt.
- Die Wortfolge *„Bebauungsdichteverordnung 1993 idF LGBl. 58/2011"* wurde in den einzelnen Verordnungspunkten jeweils auf das Wort *„Bebauungsdichte"* reduziert. In der Präambel der Verordnung bleibt der Hinweis, dass die aktuelle Version der Bebauungsdichte-Verordnung heranzuziehen ist, enthalten.
- Der fehlerhafte Querverweis im § 6 (5) der Verordnung wurde korrigiert.
- Ausführungen zum Begriff „Nutzfläche" wurden im Erläuterungsbericht ergänzt.

Für folgende Punkte konnten nach Überprüfung der Einwendungsinhalte keine Änderungen vorgenommen werden:

- Der 14.13.0 Bebauungsplan wurde auf Grundlage des Rahmenplans Graz Reininghaus sowie des Ergebnisses eines Architekturwettbewerbs für die betreffenden Quartiere erstellt. Gemäß Bebauungsdichte-Verordnung *„können die im Flächenwidmungsplan und im § 2 angegebenen Höchstwerte der Bebauungsdichte durch Festsetzungen in einem Bebauungsplan bei Vorliegen von städtebaulichen Gründen oder aus Gründen des Ortsbildes überschritten werden"*. Eine entsprechende Beschreibung der *städtebaulichen Gründe* für die Überschreitung der Bebauungsdichtehöchstwerte ist im Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan (in der Stammversion 14.13.0) enthalten. Für die, auf den Bauplätzen 1D und 2D bestehenden, denkmalgeschützten Gebäude wurden in der Verordnung (§ 7 Abs. 3) textliche Festlegungen getroffen, welche das maximale Maß der Bebauung abschließend definieren. Unabhängig von der Festlegung eines rein formalistischen Absolutwertes (der Bebauungsdichte) wird dem Steiermärkischen Raumordnungsgesetz (§ 41 Abs. 1 Z 2 lit. i) somit aus städtebaulicher Sicht entsprochen.
- Im vorliegenden 14.13.3 Bebauungsplan ist der Bebauungsgrad für die Bauplätze 1D und 2D durch die Beschränkung auf den denkmalgeschützten Gebäudebestand und die textlich beschriebenen Erweiterungsmöglichkeiten (§ 7 Abs. 3) abschließend definiert. Das Erfordernis der Bestimmung eines absoluten Zahlenwertes zum Bebauungsgrad kann aus der Formulierung der entsprechenden Rechtsvorschrift (§ 41 Abs. 1 lit. i StROG) nicht abgeleitet werden.
- Die Festlegungen zu verkehrstechnischen Themen (§ 8 der Verordnung), insbesondere die absolute Beschränkung auf 756 PKW-Abstellplätze, sind seit der Stammfassung des 14.13.0 Bebauungsplanes unverändert enthalten und seit 23.07.2015 rechtswirksam. In der vorliegenden Bebauungsplan-

Änderung werden keine verkehrstechnisch relevanten Änderungen (wie beispielsweise eine Erhöhung der möglichen Bruttogeschossflächen) vorgenommen. Eine Änderung dieser Festlegungen ist demnach aus städtebaulicher und verkehrsplanerischer Sicht nicht erforderlich.

- Die in der Einwendung geforderten Klarstellungen, insbesondere zu diversen Gestaltungsthemen, sind aus Sicht der Bebauungsplanersteller nicht erforderlich; es handelt sich um bewusst eingefügte Gestaltungspotentiale auf Ebene der raumordnungsrechtlichen Rahmenplanung, welche in den nachfolgenden Projektentwicklungen gutachterlich zu bewerten sind. Im Falle von Unklarheiten zu diesen Gestaltungsthemen werden (im Zuge der konkreten Projektentwicklungen) individuelle Beratungen durch die Stadtplanung angeboten.

Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf

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.

Inhalt

Der Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungswortlaut und der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung sowie einem Erläuterungsbericht.

Er entspricht den inhaltlichen Anforderungen gemäß Steiermärkisches Raumordnungsgesetz und ist widerspruchsfrei zum 4.02 Stadtentwicklungskonzept sowie zum 4.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz.

Hinsichtlich weiterer Informationen wird auf den beiliegenden Erläuterungsbericht verwiesen.

Nach Beschluss durch den Gemeinderat erfolgt die Kundmachung nach den Bestimmungen des Statutes der Landeshauptstadt Graz.
Die Verständigung der Einwender:innen erfolgt mit Benachrichtigung mit entsprechender Erläuterung und Begründung.

Die Zuständigkeit des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz gründet sich auf den § 63 Abs. 1 und 3 StROG 2010.

Der Ausschuss für Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung

stellt daher gemäß § 63 Abs. 2 Stmk. ROG 2010

den

A n t r a g,

der Gemeinderat wolle beschließen:

1. den 14.13.3 Bebauungsplan „REININGHAUSSTRASSE – ALTE POSTSTRASSE – ALT REININGHAUS“, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht, und
2. die Einwendungserledigungen.

Der Sachbearbeiter:

DI Markus Dröscher-Mentil

(elektronisch unterschrieben)

Der Abteilungsleiter:

DI Bernhard Inninger

(elektronisch unterschrieben)

Der Baudirektor:

DI Mag. Bertram Werle

(elektronisch unterschrieben)

Die Bürgermeisterin-Stellvertreterin:

Mag.ª Judith Schwentner

(elektronisch unterschrieben)

Vorberaten und einstimmig/mehrheitlich/mit 1 Stimmen abgelehnt/unterbrochen/angenommen in der Sitzung des

Ausschusses für Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung

am 15.1.2025

Die Schriftführung:

J. Wepp

Der Vorsitzende:

Der Antrag wurde in der heutigen ☒ öffentlichen ☐ nicht **öffentlichen Gemeinderatssitzung**

☐ bei Anwesenheit von ..... Gemeinderät:innen

☒ einstimmig ☐ mehrheitlich (mit ..... Stimmen /..... Gegenstimmen) angenommen.

☐ Beschlussdetails siehe Beiblatt

Graz, am 16.1.2025

Der/die Schriftführer:in:

Vorhabenliste/Bürger:innenbeteiligung:

☐ Der Bebauungsplan wurde auf die Vorhabenliste gesetzt: nein (Bebauungsplan-Änderung)

☐ Die Bürger:innenbeteiligung erfolgte über die Auflage des Bebauungsplanes, diese wurde für einen Zeitraum von mindestens 8 Wochen anberaumt und zusätzlich erfolgte innerhalb dieser Frist eine Informationsveranstaltung zum Bebauungsplan. Die Kundmachung über die Auflage wurde im Amtsblatt kundgemacht, weitere Informationen sind über die Internetseite der Stadt Graz www.graz.at/bebauungsplanung abrufbar.

GRAZ DIGITALE SIGNATUR	**Signiert von**	Dröscher-Mentil Markus
	Zertifikat	CN=Dröscher-Mentil Markus,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2025-01-07T14:33:53+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

GRAZ DIGITALE SIGNATUR	**Signiert von**	Inninger Bernhard
	Zertifikat	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2025-01-07T16:24:39+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

GRAZ DIGITALE SIGNATUR	**Signiert von**	Werle Bertram
	Zertifikat	CN=Werle Bertram,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2025-01-08T08:43:43+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

GRAZ DIGITALE SIGNATUR	**Signiert von**	Schwentner Judith
	Zertifikat	CN=Schwentner Judith,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2025-01-08T09:34:37+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

STADT GRAZ

VERORDNUNG

GZ.: A14-047986/2014/0040

14.13.3 Bebauungsplan

„REININGHAUSSTRASSE - ALTE POSTSTRASSE - ALT REININGHAUS“

XIV. Bez., KG Baierdorf

3. Änderung

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 16.01.2025, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 14.13.3 Bebauungsplan „Reininghausstraße - Alte Poststraße - Alt Reininghaus“ beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBl. Nr. 165/2024 in Verbindung mit den §§ 8, 11 und 89 Abs 3 und 4 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idF LGBl. Nr. 73/2023 und § 3 Abs. 1 der Bebauungsdichteverordnung 1993 idF LGBl. Nr. 51/2023 wird verordnet:

§ 1 ALLGEMEINES

Der Bebauungsplan besteht aus dem Wortlaut (Verordnungstext) und der zeichnerischen Darstellung (Planwerk) samt Planzeichenerklärung.

§ 2 BEBAUUNGSWEISEN, NUTZUNGEN

(1) Es wird die offene, die gekuppelte und die geschlossene Bebauungsweise sowie die offene Bebauung an der Grundgrenze festgelegt.

(2) Abstandsunterschreitungen sind im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes zulässig.

(3) Der Anteil für Wohnnutzung hat höchstens 75 % der maximalen Bruttogeschossfläche gemäß Bebauungsdichteverordnung zu betragen.

(4) Eine Wohnnutzung der Erdgeschossflächen der Gebäude längs der Reininghausstraße und der ÖV-Achse ist unzulässig (gemäß Eintragung im Plan).

§ 3 BEBAUUNGSDICHTE, BEBAUUNGSGRAD, BODENVERSIEGELUNG

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

Bauplatz 1A (ca. 9.520 m² netto):	1,0 bis 2,14
Bauplatz 1B (ca. 10.070 m² netto):	1,0 bis 2,80
Bauplatz 1C (ca. 3.030 m² netto):	1,0 bis 4,83
Bauplatz 2A (ca. 4.850 m² netto):	1,0 bis 2,03
Bauplatz 2B (ca. 2.065 m² netto):	1,0 bis 3,02
Bauplatz 2C (ca. 5.880 m² netto):	1,0 bis 2,66
Bauplatz 3 (ca. 4.533 m² netto):	1,0 bis 1,81

(2) Für die Bauplätze wird folgender Bebauungsgrad festgesetzt (maximal):

Bauplatz 1A, 1B, 2C:	0,70
Bauplatz 1C, 2A, 2B:	0,60
Bauplatz 3:	0,50

(3) Auf den Bauplätzen 1D (ca. 1.220 m² netto) und 2D (ca. 777 m² netto) sind unter Berücksichtigung der Festlegungen im §7 Abs. 3 Überschreitungen der Bebauungsdichte zulässig.

(4) Im Bauverfahren muss der Nachweis der Bodenversiegelung in Anwendung und Erfüllung der Verordnung des Grünflächenfaktors der Stadt Graz erbracht werden.

§ 4 BAUGRENZLINIEN

(1) Die roten und gelben Baugrenzlinien gelten nicht für Tiefgaragen- und Kellerabgänge sowie deren Einhausungen, Vordächer und dergleichen im untergeordneten Ausmaß. Ebenso gelten die Baugrenzlinien nicht für Gebäude und Gebäudeteile von bis zu 3,50m Höhe, die mit einer überwiegend gärtnerisch ausgestalteten Vegetationsschicht von mindestens 70cm Höhe überdeckt sind und in das angrenzende Gelände eingeschüttet sein müssen.

(2) Bei blauen Baugrenzlinien sind keine Überschreitungen gem. §12. Stmk BG zulässig.
Bei der hellblauen Baugrenzlinie ist eine Überschreitung gem. §12. Stmk BG bis zum 4.Geschoss unzulässig.

(3) Oberirdische Fahrradabstellplätze außerhalb der Baugrenzlinien sind nur ohne Überdachung zulässig. Ausgenommen davon ist der Nahebereich von ÖV-Haltestellen.

§ 5 STRASSENFLUCHTLINIE, NEBENFAHRBAHN

(1) Über die Straßenfluchtlinien hervortretende Erker und Balkone sind nicht zulässig.

(2) Ausgenommen ist eine Überbauung sowie eine Unterbauung der Verkehrsfläche der Nebenfahrbahn im Bereich der Alten Poststraße entsprechend der Eintragung im Plan. Die Durchgangslichte über fertigem Niveau hat mindestens 4,50m zu betragen.

§ 6 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, DÄCHER

(1) Im Planwerk sind die jeweils maximal zulässigen Geschossanzahlen eingetragen.

(2) Beschränkt auf den Bereich oberhalb der Tiefgaragenrampe kann ein zusätzliches Geschoss errichtet werden.

(3) Bezogen auf den Höhenbezugspunkt gelten folgende maximale Höhen:

Maximale Geschoßanzahl:	Gebäudehöhe am niedrigsten Punkt:	Gebäudehöhe am höchsten Punkt =Gesamthöhe:
1-2 G	max. 7,00m	max. 7,00m
3G	max. 13,50m	max. 13,50m
5 G	max. 21,00m	max. 21,00m
7G	max. 24,50m	max. 24,50m
7G Baukörper an der Alten Poststraße	max. 24,50m	max. 28,50m
10G	max. 36,00m	max. 40,00m
11G	max. 37,00m	max. 41,00m
16G	max. 53,00m	max. 58,00m
19G	max. 63,00m	max. 68,00m

(4) Bei Gebäuden mit mehr als 9 oberirdischen Geschossen ist im Rahmen der Höhenfestlegungen gemäß Abs. 3 zusätzlich zu der ebendort festgelegten Geschossanzahl ein weiteres Geschoss zulässig, wobei die Bruttogeschossfläche dieses Geschosses höchstens 1/3 der Bruttogeschossfläche des darunterliegenden Geschosses betragen darf.

(5) Die Geschosshöhe der Erdgeschosszonen gem. § 2 Abs. 4 (Bereiche mit dem Ausschluss der Wohnnutzung) hat mindestens 4,00m zu betragen.
Die Höhen der jeweiligen Fußbodenoberkanten dieser Räume dürfen im Zugangsbereich maximal 30 cm vom angrenzenden Niveau abweichen.

(6) Alle Gebäude mit mehr als 2 Geschossen haben im 2. und im 3. Geschoss eine Mindestgeschosshöhe von 3,50 m einzuhalten.

(7) Höhenbezugspunkt ist die absolute Höhe 362,85m.

(8) Für Stiegen - und Lifthäuser sind im untergeordneten Ausmaß Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen, bei Gebäuden mit höchstens 7 oberirdischen Geschossen auch der maximalen Gesamthöhen, zulässig.

(9) Flachdächer sind bis zum 4. Geschoss intensiv, vom 5.Geschoss bis inklusive 7. Geschoss mindestens 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. Stiegen- und Lifthäuser, jeweils im untergeordneten Ausmaß.

(10) Es sind nur Flachdächer zulässig. Ab dem 8. Geschoss sind zusätzlich Dachneigungen bis maximal 20° zulässig.

(11) Kühlgeräte, Ventilatoren u. dgl. sind entweder innerhalb des Gebäudes bzw. Dachraumes zu integrieren oder über der jeweiligen letzten Geschossdecke mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall) zu versehen, wobei die Geräte und der Sichtschutz hinter und unterhalb der jeweiligen höchsten Höhe der davorliegenden Fassade zu integrieren sind.

§ 7 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

(1) Straßenseitige Laubengänge sind nicht zulässig.

(2) Balkone dürfen über die Höhenzonierungslinien um maximal 1,5 m vortreten.

(3) An den denkmalgeschützten Objekten sind - unbeschadet der nach Denkmalschutz erforderlichen Vorgaben - Zubauten auf dem betreffenden Bauplatz in folgendem Ausmaß möglich:
- höchstens 1/5 der jeweiligen Gebäudefront
- maximal 3,00m vor der Gebäudefront und
- überwiegend transparent ausgeführt.

§ 8 ABSTELLPLÄTZE

(1) Bei Neubauten ist je 135 m² - 160 m² Bruttogeschoßfläche ein PKW-Abstellplatz herzustellen. Diese Werte sind sowohl als Ober- als auch Untergrenze zu sehen und gelten je eingereichter Bruttogeschossfläche gemäß Bebauungsdichteverordnung. Die Stellplatzobergrenze für das gesamte Bebauungsplangebiet beträgt maximal 756 Pkw-Abstellplätze.

(2) PKW-Abstellflächen im Freien sind, im Ausmaß von insgesamt höchstens 63 PKW –Abstellplätzen, wie folgt zulässig:
- in den ausgewiesenen Bereichen lt. Planwerk,
- im Bereich der westlichen Verkehrsfläche (G),
- auf Bauplatz 2B im Anschluss an die Verkehrsfläche (G) im Ausmaß von max. 4 PKW-Stellplätzen
- sowie innerhalb der östlichen Nebenfahrbahn.

(3) Alle übrigen PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen unterzubringen.

(4) Diese Tiefgaragen sind als maximal zwei Sammelgaragen auszubilden (d.h. zwei Garagen für das gesamte Bebauungsplangebiet). Für mindestens 50 % der oberirdischen Bruttogeschossfläche gemäß Bebauungsdichteverordnung haben Ein- und Ausgänge von diesen Sammelgaragen bzw. vom Tiefgaragenlift über Freiflächen zu den Hauseingängen zu führen.

(5) Die Pkw-Abstellplätze können auch außerhalb des jeweiligen Bauplatzes, jedoch innerhalb des Gültigkeitsbereiches des Bebauungsplanes angeordnet werden. Tiefgaragen können allfällige Bauplatzgrenzen überschreiten.

(6) Im Planwerk sind zwei Tiefgaragen Zu- und Abfahrten eingetragen (Pfeil- Symbole). Eine Nebenfahrbahn im Bereich der Alten Poststraße ist schematisch dargestellt (Rad- und Fußweg, Lieferzufahrt, Parkplätze, Begrünung).

(7) Tiefgaragenrampen sind in die Hauptgebäude zu integrieren. Lärmtechnisch erforderliche Einhausungen im Bereich zwischen Verkehrsfläche und Gebäude sind flächendeckend mit Kletterpflanzen zu beranken.

(8) Für Wohnnutzung ist je 30 m² Wohnnutzfläche ein Fahrradabstellplatz zu errichten. Für alle anderen oberirdischen Nutzungen ist je 50 m² Nutzfläche ein Fahrradabstellplatz zu errichten. Fahrradabstellplätze über das Pflichtausmaß gemäß § 92(2) Stmk.BG können, müssen aber nicht überdacht werden.

§ 9 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

(1) Die im Bebauungsplan dargestellten Grünflächen und Baumpflanzungen sind fachgerecht anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Geringfügige Abweichungen sind im Zuge der Bauplanung zulässig. Die Baumanzahl hat mindestens den Eintragungen im Bebauungsplan zu entsprechen.

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

(3) Schützenswerte Bäume:
Die im Rechtsplan als zu erhaltend eingetragenen Einzelbäume bzw. Baumgruppen sind in ihrem gesamten derzeit unversiegelten Kronentraufbereich auf Privatgrund von jeglichen Baumaßnahmen freizuhalten und während der gesamten Bauzeit durch einen standfesten Zaun abzugrenzen. Im bereits versiegelten Bereich sind abhängig vom Umfang der vorkommenden Wurzeln Schutzmaßnahmen zu treffen.

(4) Baumpflanzungen sind als Laubbäume in Baumschulqualität gem. ÖNORM L1110 (Pflanzen und Güteanforderungen), mit einem Mindeststammumfang von 18|20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und gem. ÖNORM L 1122 (Baumpflege und Baumkontrolle) auf Dauer zu erhalten und zu pflegen.

(5) Die Mindestgröße der Baumscheibe beträgt 3 m x 3 m x 1,5 m. Der Standraum der Bäume ist in den befestigten Bereichen durch Bewässerungs- bzw. Belüftungseinrichtungen oder durch eine ungebundene, wasserdurchlässige Ausführung zu sichern. Baumscheiben sind durch entsprechende Maßnahmen vor dem Befahren zu schützen (z.B. Gitterroste, Baumschutzgitter).

(6) Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens von Bäumen ist unzulässig.

(7) Die Pflanzabstände von Bäumen zum aufgehenden Mauerwerk haben mindestens 4,5 m und im Bereich der Alten Poststraße mindestens 6,0 m zu betragen.

(8) Bei Pkw-Stellflächen in freier Aufstellung ist nach jedem 5. Stellplatz zumindest ein mittel- bis großkroniger Laubbaum fachgerecht den Stellplätzen zugeordnet zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Mindestbedarf pro Baum ist bei einer Lage zwischen den Parkplätzen die Fläche eines Stellplatzes. Ausgenommen davon ist der Bereich der Nebenfahrbahn parallel zur Alten Poststraße, in dem die Bepflanzung gemäß der Eintragung im Planwerk zu erfolgen hat.

(9) Die oberste Decke von freiliegenden Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 70 cm Höhe (ausgenommen Wege und Tiefgaragenaufgänge) niveaugleich mit dem angrenzenden, gewachsenen Gelände zu überdecken und gärtnerisch auszugestalten.

(10) Angrenzend an die Verkehrsflächen sind Geländeveränderungen (Anschüttungen bzw. Abgrabungen bezogen auf das natürliche Gelände) nur in folgender Form zulässig:
innerhalb eines 5,00 m breiten Streifens im Verhältnis von höchstens 5(Länge) zu 1(Höhe).

(11) Stützmauern mit einer Gesamthöhe über 0,50 m sind überwiegend zu begrünen.

(12) Stützmauern in Form von „Löffelsteinen“ und großformatigen Steinschlichtungen sind nicht zulässig.

(13) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan mit folgenden Inhalten vorzulegen: Bebaute Fläche, befestigte Fläche, versiegelte Flächen, gewachsener Boden, unterbaute Flächen, Art und Umfang der Dachbegrünung, Art und Umfang der Vertikalbegrünung, Nutzungs- und Ausstattungsangaben der Freiflächen, Spielflächen und Ersichtlichmachung der Leitungsführungen.

(14) Im Anschluss an die denkmalgeschützte Tennenmälzerei sind Geländeveränderungen bis zum Kellergeschoss-Niveau des Bestandsgebäudes zulässig.

§ 10 SONSTIGES

(1) Flächige Werbeeinrichtungen, Schilder, Leuchtkästen, fotorealistische Abbildungen u. dgl. über 0,50 m² Fläche sind unzulässig. Werbeeinrichtungen, die in die Fassade in Form von Schriftzügen (Einzelbuchstaben) integriert werden, sind zulässig. Werbeanlagen sind auf Gebäuden direkt an der Fassade zu montieren und sind ausschließlich bis zur maximalen Oberkante von 7,00m zulässig.

(2) Ausgenommen vom Abs.1 sind Ankündigungen für kulturelle Veranstaltungen und Einrichtungen.

(3) Es sind höchstens zwei freistehende Werbeträger am Bauplatz 1 zulässig (Nebenfahrbahn und kreuzungsnahe Lage innerhalb der südlichen Fläche „P"). Diese dürfen maximal 7,00 m hoch sein. Abstrahlende Werbeeinrichtungen sind so zu situieren, dass keine unzumutbaren Einwirkungen auf Wohnnutzungen erfolgen können.

(4) Einfriedungen sind nicht zulässig ausgenommen bei Kinderbetreuungseinrichtungen. Im Falle einer Kinderbetreuungseinrichtung sind diese in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.

(5) Folgende, bestehende Bauwerke, die außerhalb der Baugrenzlinien liegen, können am bisherigen Standort und im gleichen Ausmaß ersetzt werden, wenn sie infolge eines katastrophenartigen Ereignisses (wie z.B. Elementarereignisse, Brandschaden usw.) untergegangen sind: alle denkmalgeschützten Objekte und das auf Bpl. 331/2 an der Reininghausstraße befindliche Gebäude des ehemaligen Gasthauses „Bräustüberl".

(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.

§ 11 INKRAFTTRETEN

(1) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit **30.01.2025** in Kraft.

(2) Mit Inkrafttreten dieser Verordnung tritt die Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 20.05.2021, mit welcher der 14.13.2 Bebauungsplan „REININGHAUSSTRASSE - ALTE POSTSTRASSE - ALT REININGHAUS" – 2. Änderung beschlossen wurde, außer Kraft.

(3) Der Bebauungsplan liegt im Magistrat Graz, Stadtplanungsamt, Europaplatz 20, 6. Stock, während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

Für den Gemeinderat,
die Bürgermeisterin:

Elke Kahr

GZ: A14-047986/2014/0040

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:

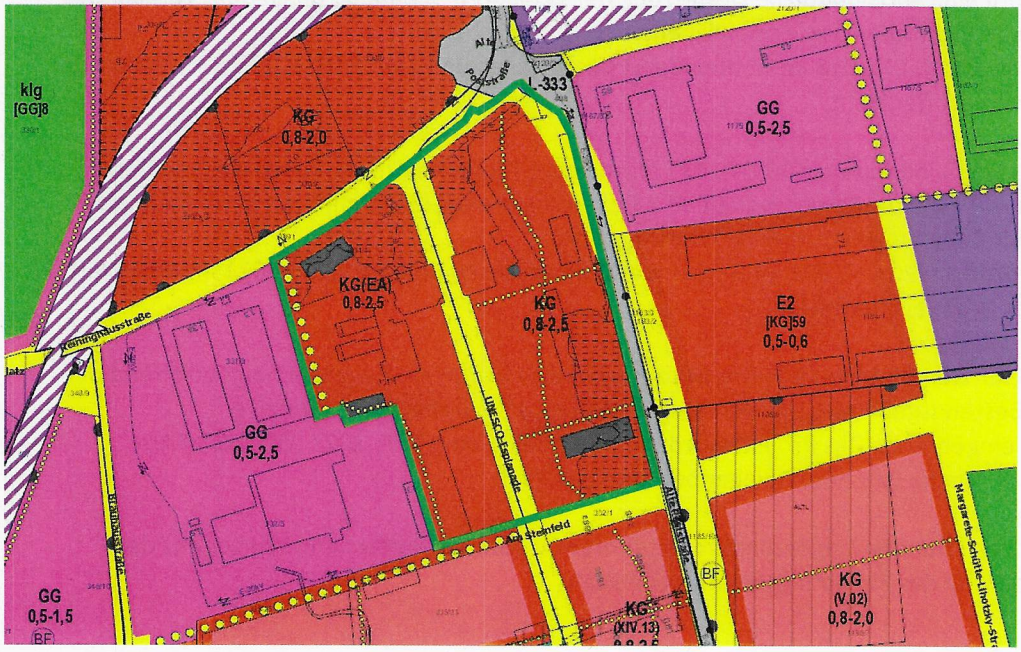
- In den §§ 2 (3) und § 8 (1) und (4) wurde die Wortfolge *„Bebauungsdichteverordnung 1993 idF LGBl. 58/2011"* jeweils auf das Wort *„Bebauungsdichte"* reduziert.
- Der § 3 wurde um eine Festlegung zum Thema der Bodenversiegelung ergänzt:
  (4) Im Bauverfahren muss der Nachweis der Bodenversiegelung 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 m²	2,45	**6.958** m²

Bauplatzbezeichnung Neu	2B	Ca. 2.065 m²	3,02	6.236 m²
	2D	Ca. 777 m²	Bestand	730 m²
				∑ 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)

GRAZ DIGITALE SIGNATUR	**Signiert von**	Inninger Bernhard
	Zertifikat	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2025-01-07T16:24:40+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

14.13.3 BEBAUUNGSPLAN

"REININGHAUSSTRASSE - ALTE POSTSTRASSE - ALT REININGHAUS"

A14 - 047986/2014

Abgrenzung des Gültigkeitsbereiches

INHALT DES 4.0 FLÄCHENWIDMUNGSPLANES DER LHST GRAZ

KG (EA)	Kerngebiet mit Einkaufszentrenausschluss
KG	Kerngebiet
0,8 - 2,5	Mindest- und Maximalwert der Bebauungsdichte
	Grenze zwischen unterschiedlichen Baulandkategorien
	Denkmalgeschütztes Gebäude/Bauwerk
	Strassenbahn

FESTLEGUNGEN DES 1.0 RÄUMLICHEN LEITBILDES DER LHST GRAZ

BEREICHSTYP: **12** - Entwicklungsbereich

TEILRAUM: **12** - Reininghaus Wetzelsdorf

INHALT DES BEBAUUNGSPLANES GEM. STROG 2010 §40 §41

Bebauung

- Baugrenzlinie
- Baugrenzlinie EG
- Baugrenzlinie: Überschreitungen gem §12 STMK BG sind unzulässig
- Baugrenzlinie: Überschreitungen gem §12 STMK BG sind bis zum 4 Geschoß unzulässig
- 362,85 — Höhenbezugspunkt
- TG — Tiefgarage Zu/Abfahrt (ungefähre Lage)
- Über / Unterbauung der Verkehrsfläche
- Keine Wohnnutzung im Erdgeschoß
- Bauplatz
- 1A — Bauplatznummer
- Grenze unterschiedlicher Höhenzonen
- 5G — max. Geschoßanzahl
- BG — Baugesetzmäßiger Abstand
- P — KFZ-Abstellfläche (ungefähre Lage)
- öffentlich nutzbarer Geh- und Radweg (ungefähre Lage)
- öffentlich nutzbarer Geh- und Radweg (ungef. Lage-TrassenVO zur Öffentlichkeit)

Verkehrsflächen

- Straßenfluchtlinie
- (G) — Gemeindestraße
- (V) — Verkehrsfläche

Freiflächen

- Freifläche
- zu erhaltende Bäume
- B Nr.21 — zu erhaltender Baum B Nr.21
- Neue Laubbaumpflanzung, großkronig (1.Ordnung, ungefähre Standorte)

DARSTELLUNG DER BESTANDSOBJEKTE (Planvorlage Stadtvermessungsamt)

- 25a — Gebäudebestand (Kataster) mit Hausnummer
- 25a — Gebäudebestand (Luftbildauswertung)

DARSTELLUNG DER BESTANDSBÄUME (Planvorlage Stadtvermessungsamt)

Kronendurchmesser bzw. Umrisse aus Luftbildauswertung

- Baum bzw. Baumgruppen innerhalb des Planungsgebietes
- Baum bzw. Baumgruppen außerhalb des Planungsgebietes

STÄDTEBAULICHE KENNGRÖSSEN

Fläche des Planungsgebietes ca. 50.757 m²

Maßstab: 1:1.000

14.13.3 BEBAUUNGSPLAN

STADT GRAZ STADTPLANUNG

"REININGHAUSSTRASSE - ALTE POSTSTRASSE - ALT REININGHAUS"

A14 - 047986/2014

Datum:	Jänner 2025
Inhaltliche Bearbeitung:	DI Markus DRÖSCHER-MENTIL
Digitale Bearbeitung:	Jürgen DOLINSCHEK, Ulrike WILFLING
AUFLAGE VON:	BIS
BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM:	
RECHTSWIRKSAM AB:	

Stempelfeld

Bebauungsplan: 14.11.0
"ALTE POSTSTRASSE - REININGHAUSSTRASSE"
A14- 044965/2010
Rechtswirksam seit: 17.07.2014

Bebauungsplan: 05.08.1
"ALTE POSTSTRASSE - EINKAUFSZENTRUM KORMANN - 1.ÄNDERUNG"
K-599/1997
Rechtswirksam seit: 29.01.2009

Bebauungsplan: 05.30.1
"REININGHAUS Q12 - ALTE POSTSTRASSE - KRATKYSTRASSE NORD 1. ÄNDERUNG"
A14 - 043514/2017
Rechtswirksam seit: 22.07.2021

Bebauungsplan: 14.21.1
"REININGHAUS QUARTIER 2 - ALTE POSTSTRASSE - 1.ÄNDERUNG"
A14 - 045059/2017
Rechtswirksam seit: 05.10.2023

14.13.3 BEBAUUNGSPLAN

"REININGHAUSSTRASSE - ALTE POSTSTRASSE - ALT REININGHAUS"

A14 - 047986/2014

Abgrenzung des Gültigkeitsbereiches

INHALT DES 4.0 FLÄCHENWIDMUNGSPLANES DER LHST GRAZ

- KG (EA) — Kerngebiet mit Einkaufszentrenausschluss
- KG — Kerngebiet
- 0,8 - 2,5 — Mindest- und Maximalwert der Bebauungsdichte
- Grenze zwischen unterschiedlichen Baulandkategorien
- Denkmalgeschütztes Gebäude/Bauwerk
- Strassenbahn

FESTLEGUNGEN DES 1.0 RÄUMLICHEN LEITBILDES DER LHST GRAZ

BEREICHSTYP: **12** - Entwicklungsbereich

TEILRAUM: **12** - Reininghaus Wetzelsdorf

INHALT DES BEBAUUNGSPLANES GEM. STROG 2010 §40 §41

Bebauung

- Baugrenzlinie
- Baugrenzlinie EG
- Baugrenzlinie: Überschreitungen gem §12 STMK BG sind unzulässig
- Baugrenzlinie: Überschreitungen gem §12 STMK BG sind bis zum 4 Geschoß unzulässig
- 362,85 — Höhenbezugspunkt
- TG — Tiefgarage Zu/Abfahrt (ungefähre Lage)
- Über / Unterbauung der Verkehrsfläche
- Keine Wohnnutzung im Erdgeschoß
- Bauplatz
- 1A — Bauplatznummer
- Grenze unterschiedlicher Höhenzonen
- 5G — max. Geschoßanzahl
- BG — Baugesetzmäßiger Abstand
- P — KFZ-Abstellfläche (ungefähre Lage)
- öffentlich nutzbarer Geh- und Radweg (ungefähre Lage)
- öffentlich nutzbarer Geh- und Radweg (ungef. Lage-TrassenVO zur Öffentlichkeit)

Verkehrsflächen

- Straßenfluchtlinie
- (G) — Gemeindestraße
- (V) — Verkehrsfläche

Freiflächen

- Freifläche
- zu erhaltende Bäume
- B Nr.21 — zu erhaltender Baum B Nr.21
- Neue Laubbaumpflanzung, großkronig (1.Ordnung, ungefähre Standorte)

DARSTELLUNG DER BESTANDSOBJEKTE (Planvorlage Stadtvermessungsamt)

- 25a — Gebäudebestand (Kataster) mit Hausnummer
- 25a — Gebäudebestand (Luftbildauswertung)

DARSTELLUNG DER BESTANDSBÄUME (Planvorlage Stadtvermessungsamt)

Kronendurchmesser bzw. Umrisse aus Luftbildauswertung

- Baum bzw. Baumgruppen innerhalb des Planungsgebietes
- Baum bzw. Baumgruppen außerhalb des Planungsgebietes

STÄDTEBAULICHE KENNGRÖSSEN

Fläche des Planungsgebietes ca. 50.757 m²

Maßstab: 1:500

14.13.3 BEBAUUNGSPLAN

"REININGHAUSSTRASSE - ALTE POSTSTRASSE - ALT REININGHAUS"

A14 - 047986/2014

Datum: Jänner 2025

Inhaltliche Bearbeitung: DI Markus DRÖSCHER-MENTIL

Digitale Bearbeitung: Jürgen DOLINSCHEK, Ulrike WILFLING

AUFLAGE VON: BIS

BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM:

RECHTSWIRKSAM AB:

Stempelfeld

Bebauungsplan: 14.11.0
"ALTE POSTSTRASSE - REININGHAUSSTRASSE"
A14- 044965/2010
Rechtswirksam seit: 17.07.2014

Bebauungsplan: 05.08.1
"ALTE POSTSTRASSE - EINKAUFSZENTRUM KORMANN - 1.ÄNDERUNG"
K-599/1997
Rechtswirksam seit: 29.01.2009

Bebauungsplan: 05.30.1
"REININGHAUS Q12 - ALTE POSTSTRASSE - KRATKYSTRASSE NORD 1. ÄNDERUNG"
A14 - 043514/2017
Rechtswirksam seit: 22.07.2021

Bebauungsplan: 14.21.1
"REININGHAUS QUARTIER 2 - ALTE POSTSTRASSE - 1.ÄNDERUNG"
A14 - 045059/2017
Rechtswirksam seit: 05.10.2023