

A 14-K-576/1997-46

## 05.07.0 Bebauungsplan

### Lazarettgürtel

V. Bez., KG. Gries

## Beschluss

Zuständigkeit des Gemeinderates gemäß  
§§ 23 Abs 3, 27 Abs 1, 29 Abs 5 Stmk ROG

Graz, am 23.05.2007

Dok:05.07.0/beschluss/01\_Gr\_bericht

Benedikt

Der Ausschuss für Stadt-, Ver-  
kehrs- und Grünraumplanung:

Frau/Herr GR:

.....  
Erfordernis der Zweidrittelmehr-  
heit gem. § 27 Abs 1 und  
§ 29 Abs 13 Stmk ROG 1974

Mindestanzahl der Anwesenden:  
29

Zustimmung von mehr als 2/3 der  
anwesenden Mitglieder des Ge-  
meinderates.

## BERICHT AN DEN GEMEINDERAT

### 1. Ausgangslage

Mit Schreiben vom 27.06.2006 ersucht die Bauvermietungsgesellschaft Poppmeier & Co KG als Eigentümer der Liegenschaft Citypark in der KG Gries um die Erstellung eines Bebauungsplanes. Ein geringer Teil des Planungsgebietes (Grst. 1367/2 u. 1372/1 KG Gries) steht im Eigentum von Hr. Franz Kous. Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von 63.700m<sup>2</sup> auf.

Gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als Kerngebiet mit einer Bebauungsdichte von 0,5 – 2,0 ausgewiesen.

Von Seiten des Antragstellers wurde Architekt Hierzegger mit der Erstellung eines Gestaltungskonzeptes für das gegenständliche Planungsgebiet beauftragt. Die bestehenden und bewilligten Gebäudeteile wurden großteils in dieses Konzept integriert.

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

Städtebauliches Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung im gegenständlichen Bereich.

Zielsetzungen gemäß der Funktionellen Gliederung des 3.0 Stadtentwicklungskonzeptes Pkt.10.1.4 für den gegenständlichen Bereich:

*Handelsschwerpunkte am übergeordneten Straßennetz*

- *Erweiterung bevorzugt an bestehenden Standorten*
- *Neuausweisungen am übergeordneten Straßennetz*

Im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes wurden zudem folgende Stellungnahmen eingeholt:

- Stellungnahme des Kanalbauamtes vom 06.09.2006
- Stellungnahme der Abteilung für Grünraum und Gewässer vom 28.11.2006
- Verkehrsuntersuchung – Bebauungsplan Citypark Graz, verfasst von ZIS+P Verkehrsplanung, Sammer und Partner ZT-GesmbH, im Auftrag des Stadtplanungsamtes der Stadt Graz und der Citypark GmbH & Co KG
- Stellungnahmen der Abteilung für Verkehrsplanung vom 26.01.2007 und vom 04.04.2007

Es wird darauf hingewiesen, dass die vorliegende verkehrstechnische Beurteilung auf der von den Betreibern des Cityparks beabsichtigten Ausweitung der Verkaufsflächen und Parkierungsflächen um ca. 12% gegenüber dem Bestand beruht. Sollte in Zukunft eine Ausweitung der Flächen über dieses genannte Maß erfolgen, ist eine neuerliche verkehrstechnische Beurteilung erforderlich.

## **2. Verfahren**

Der Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 13.12.2006 über den Inhalt und die beabsichtigte Auflage des 05.07.0 Bebauungsplan – Entwurfes Lazarettgürtel informiert.

Die Kundmachung des Bebauungsplan - Auflagebeschlusses erfolgte gemäß § 27 Abs 2 in Verbindung mit dem § 29 Abs 3 bzw. § 33 Abs 1 Stmk ROG im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 29.12.2006.

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 08.01.2007 bis zum 23.02.2007 öffentlich aufgelegt, die grundbücherlichen Eigentümer der Grundstücke im Bebauungsplan-gebiet und die Eigentümer der daran angrenzenden Grundstücke sowie die für die öffentliche Raumplanung zuständigen Fachabteilungen des Amtes der Stmk. Landesregierung wurden angehört (Anhörungsverfahren gemäß § 27 Abs 2 Stmk. ROG.)

Während der Auflagefrist erfolgte zu den Parteienverkehrszeiten im Stadtplanungsamt eine Auskunfts- und Beratungstätigkeit.

Es wurden zwei öffentliche Informationsveranstaltungen, am 05.02.2007 und am 14.05.2007, durchgeführt.

In der Diskussion mit den betroffenen BürgerInnen kam dem Thema der Zulieferung im Bereich der Korngasse besondere Bedeutung zu, dieses wurde in der weiteren Bearbeitung verstärkt berücksichtigt.

### 3. Einwendungen

Während der Auflagefrist vom 08.01.2007 bis 23.02.2007 langten 3 Stellungnahmen und 30 Einwendungen, zum Teil mit gleichlautendem Inhalt und angeschlossenen Unterschriftenlisten, im Stadtplanungsamt ein.

In Summe weisen die Einwendungen von privater Seite ca. 330 Unterschriften auf. Die Einwendungen werden im folgenden stichwortartig wiedergegeben, der detaillierte Inhalt der Einwendungen und der zugehörigen Einwendungsbehandlungen ist dem Stammakt zu entnehmen.

Die Einwendungen lassen sich im Wesentlichen in folgende Schwerpunkte zusammenfassen:

- Einwendungen zum Thema Städtebau
- Einwendungen zur verkehrlichen Erschließung
- Einwendungen zur übergeordneten Verkehrsanbindung
- Einwendungen zum Thema Grünraumausstattung
- Einwendungen zum Thema Emissionen und rechtlichen Aspekten
- Einwendung der Fachabteilung 13B
- Einwendung der Grundeigentümerin (Bauvermietungsgesellschaft Poppmeier & Co KG)

#### Einwendungen zum Thema Städtebau

1.

*Die dichte Verbauung bis zur Korngasse mit einer Gebäudehöhe von bis zu 20m an der Korngasse (wobei der Höhenbezugspunkt am Gürtel liegt), stellt einen Konflikt zwischen Kern-, Büro- und Geschäftsgebiet einerseits sowie allgemeinem Wohngebiet andererseits her, der durch eine unbebaute Pufferzone entschärft werden soll. Die Gebäudehöhe in der Korngasse sollte reduziert werden und sich an der umliegenden Bebauung orientieren.*

#### Zu den Einwendungen zum Thema Städtebau

Zu 1.

Die ursprünglich festgelegte maximale Gebäudehöhe entlang der Korngasse orientiert sich an der vorgefundenen Baustruktur und reagiert entlang des Lazarettgürtels auf den bedeutenden Straßenraum.

Dem Einwand wird wie folgt nachgekommen:

Die Baumassen werden verstärkt entlang des Lazarettgürtels angeordnet.

An der Nord-Ost-Ecke zur Korngasse wird die maximal zulässige Gebäudehöhe im Sinne eines Übergangs zur bestehenden Blockrandbebauung auf maximal 15m verringert.

### Einwendungen zur verkehrlichen Erschließung

1.

*Eine neue Zufahrt in der direkten Verlängerung der Oeverseegasse für die Zulieferung wird entschieden abgelehnt, da es dabei zu erhöhtem LKW-Verkehr in einem Gebiet kommt, das einerseits als allgemeines Wohngebiet (WA 0,2 – 1,4) ausgewiesen ist und andererseits an einer stark frequentierten Schule (Oeverseegymnasium) vorbeiführt. Die Zufahrt von der Korngasse zum Planungsgebiet sollte nicht auf der Höhe Oeverseegasse, sondern wesentlich weiter im Westen, in der Nähe des Lazarettgürtels erfolgen.*

2.

*Die Oeverseegasse ist eine ruhige Wohnstraße mit hoher Lebensqualität, die erhalten bleiben muss. Die Sanierung der Oeverseegasse darf nicht in Hinblick auf den Ausbau des Cityparks zu einer ausgebauten und stark frequentierten Zufahrt von Norden werden.*

3.

*Die neue Zufahrt zum Citypark in der Karlauerstraße ist nach der Aktivierung auf die Kreuzung am Karlauerplatz und auf die Fußgeherübergänge abzustimmen.*

4.

*Im Bebauungsplan 05.07.0 Lazarettgürtel liegen alle im Text angedachten Verkehrsmaßnahmen außerhalb des Planungsgebietes. Alle Verkehrsmaßnahmen beziehen sich auf Straßenausbauten für den Autoverkehr mit Ausnahme eines Ausbaus eines bestehenden Rad- und Fußgängerwegs in Verlängerung der Oeverseegasse.*

5.

*Es wird im bestehenden Bebauungsplan bei einer Annahme der Zunahme des Verkehrs keine Maßnahme angedacht, auch den öffentlichen Verkehr den erhöhten Erfordernissen anzupassen.*

*Auch für die Beschäftigten des Einkaufszentrums werden durch den Ausbau keinerlei alternativen An- und Abreisemöglichkeiten angeboten: Ein betriebsinternes Verkehrsmanagement sollte für Einkaufszentren generell verpflichtend sein.*

### Zu den Einwendungen zur verkehrlichen Erschließung

Zu 1.

Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass der gegenständliche Bebauungsplan keinesfalls eine Erhöhung des LKW-Anteils im angrenzenden Wohngebiet intendiert.

Dem Einwand wird wie folgt nachgekommen:

Die Zufahrtssituation im Bereich der Korngasse wurde überarbeitet.

Der vorgesehene Geh- und Radweg wird von der Zulieferung getrennt.

Der Geh- Radweg verläuft wie bisher in der direkten Verlängerung der Oeverseegasse.

Die Zulieferung wird Richtung Lazarettgürtel verschoben. Im Planwerk wird eine Zone festgelegt, innerhalb welcher diese neue Zufahrt ausschließlich errichtet

werden kann. Weiters ist die Zufahrt spitzwinkelig zur Korngasse auszuführen (Verlauf von NW nach SO), um ein Einbiegen aus Richtung Osten zu verhindern.

Zu 2.

Die Sanierung der Oeverseegasse ist nicht Gegenstand des 05.07.0 Bebauungsplanes. Wie aber bereits zu Pkt. 1 festgehalten, ist eine Erhöhung des LKW-Verkehrs im Wohngebiet keinesfalls intendiert.

Zu 3.

Gemäß der Stellungnahme der Verkehrsplanung vom 04. April 2007 ist die Abstimmung der genannten VLSA bereits erfolgt.

Zu 4.

Der geplante Ausbau des bestehenden Einkaufszentrums Citypark sieht auch eine Ausweitung der Stellplätze um ca. 12% vor. Über die generelle Verkehrszunahme hinaus ist somit mit einem vermehrten Aufkommen von motorisiertem Individualverkehr im gegenständlichen Bereich zu rechnen.

Im Sinne einer vorausschauenden Planung wurden somit die Nachweise der Funktionsfähigkeit der umliegenden kritischen Kreuzungen geführt und Maßnahmen mit einem Prognosehorizont bis 2015 erarbeitet.

Im Bereich des Öffentlichen Verkehrs liegt bereits eine hochwertige innerstädtische Anbindung vor. Ein weiterer Ausbau aufgrund der Erweiterung Citypark ist nicht erforderlich.

Die Anbindung an das Radwegenetz der Stadt Graz ist im Bereich der Brückengasse und im Bereich des Lazarettgürtels gegeben. Ein Ausbau des Netzes im Bereich der Fabriksgasse wäre wünschenswert, jedoch aufgrund der bestehenden Topographie im Zuge des gegenständlichen Bebauungsplanes nicht möglich.

Die Zugänglichkeit des Einkaufszentrums wird durch den neu festgelegten Geh-Radweg in Verlängerung der Oeverseegasse entscheidend verbessert.

Zu 5.

Die Liegenschaft Citypark verfügt aufgrund der zentralen Lage über eine hervorragende Anbindung an den Öffentlichen Verkehr.

Wie im Erläuterungsbericht bereits dargelegt, befinden sich die Haltestelle der Buslinie 50 und der privaten Buslinie 35 unmittelbar im Planungsgebiet.

In einer Entfernung von ca. 400m vom Haupteingang des bestehenden Einkaufszentrums befindet sich zudem an der Ecke Lissagasse – Lazarettgasse die Haltestelle der Buslinien 31, 32, 33, 39 und 67.

Sämtliche genannten Haltestellen verfügen durchwegs über eine innerstädtische Bedienqualität, dh. über eine Taktfrequenz unter 10 Minuten.

Eine Erhöhung des Modal-Split zugunsten des ÖV ist über einen weiteren Ausbau des Netzes in diesem Bereich nur schwer vorstellbar. Vielmehr wären, wie in der Einwendung bereits vorgebracht, betriebsinterne Maßnahmen zum Mobilitätsmanagement notwendig. Diese sind jedoch nicht Gegenstand eines Bebauungsplanverfahrens.

## Einwendungen zur übergeordneten Verkehrsanbindung

1.

*Seitens der Abteilung 18, Verkehr, muss sichergestellt sein, dass die verkehrstechnischen Maßnahmen vor der Erweiterung gesetzt werden und dass die Kostentragung hierfür ausschließlich durch die Stadt Graz oder den Betreiber des Cityparks erfolgt. Dazu sind bindende Verträge vorzulegen. (Stellungnahme FA 18A)*

2.

*Der Gürtel ist schon jetzt sehr überlastet und die Situation wird in Hinblick auf die Ausbaupläne Gürtelturm und ECE noch verschärft. Bis nicht eine vernünftige Verkehrslösung für die Gürtelstraße und die damit in Mit leidenschaft gezogenen Seitenstraße gefunden wird, ist jeder weitere Ausbau entlang der Gürtelstraße hintanzustellen.*

3.

*Wir befinden uns in einem Luftsanierungsgebiet, weshalb alle Anstrengungen unternommen werden müssen, die Luftqualität zu verbessern und nicht durch eine Zunahme an Verkehr die Feinstaubsituation noch zu verschlimmern.*

4.

*Freihalten einer Trassen-Variante für allfällige Straßenbahn-Südwestlinie über Don-Bosco erforderlich*

## Zu den Einwendungen zur übergeordneten Verkehrsanbindung

Zu 1.

Gemäß der Stellungnahme der Abteilung für Verkehrsplanung vom 04. April 2007 (A10/8-3457/2007-1) stellen sich nach Prüfung der in der genannten Verkehrsuntersuchung von ZIS+P vorgeschlagenen Szenarien die notwendigen Maßnahmen wie folgt dar:

- Die zusätzliche Anbindung an die Karlauerstraße (Planfall B – 2015, siehe Erläuterungsbericht) ist nahezu fertig gestellt, und wird somit für die Erweiterung zur Verfügung stehen.
- Die VLSA im Bereich der neuen Zufahrt und die VLSA am Karlauerplatz wurden bereits aufeinander abgestimmt.
- Mögliche Adaptierungen in der Karlauerstraße sollen von der Stadt Graz, da dieses eine Gemeindestraße und nicht Bestandteil des Bebauungsplanes ist, untersucht werden.
- Für Adaptierungen des Kreuzungsbereiches Lazarettgürtel mit der Fabriksgasse und Hohenstaufengasse besteht derzeit kein aktueller Handlungsbedarf.
- Dieser Bereich wird spätestens im Zuge neuer Entwicklungen an der Westseite des Lazarettgürtels bearbeitet werden. Für diesen westlichen Bereich des Lazarettgürtels besteht Bebauungsplanpflicht.

Die geforderten bindenden Verträge sind somit hinfällig, da die unbedingt notwendigen Maßnahmen bereits in Umsetzung sind.

Zu 2.

Wie zu Pkt. 1 ausgeführt, liegt ein Verkehrskonzept für den Ausbau der Liegenschaft Citypark vor und wurde auch teilweise bereits umgesetzt.

Grundsätzlich wird jedoch darauf hingewiesen, dass Maßnahmen außerhalb des festgelegten Planungsgebietes nicht Gegenstand des 05.07.0 Bebauungsplanes sind.

Zu 3.

Aus städtebaulicher Sicht ist es ein aktiver Beitrag zur Verringerung des Verkehrszuwachses, wenn, wie im vorliegenden Fall, Einkaufszentren im dichten Stadtgebiet mit einer hochwertigen ÖV-Anbindung errichtet werden.

Zur Verbesserung der Luftgüte wurde im 3.0 Stadtentwicklungskonzept unter anderem die Erhöhung des Baumbestandes im dicht verbauten Stadtgebiet als Ziel festgelegt. Im gegenständlichen Bebauungsplan wurde dieses konsequent verfolgt und großer Wert auf eine gute Grünraumausstattung gelegt.

In Summe gewährleisten somit die Lage im Stadtgebiet, die vorhandene Infrastruktur inkl. öffentlicher Verkehrsmittel und nicht zuletzt die konkreten Maßnahmen zur Grünraumausstattung eine möglichst verträgliche Entwicklung des gegenständlichen Einkaufszentrums.

Zu 4.

Im Zuge des Grundsatzbeschlusses des Gemeinderates zum Straßenbahnausbau im Dezember 2003 wurde die Trasseführung der SW-Linie über die Lazarettgasse fixiert. Etwaige Trassenführungen im Bereich der Liegenschaft Citypark sind somit obsolet geworden.

#### Einwendungen zum Thema Grünraumausstattung

1.

*Ein Ersatzgrünraum im Areal für die durch den Bebauungsplan verschwindenden Grünflächen der jetzigen Gärtnerei und Areal Glaserei Temmel mit schützenswertem, sehr großen Magnolienbaum sollte vorgeschrieben werden, vor allem, da in diesem Gebiet die Feinstaubbelastung enorm ist und jeder verschwindende Quadratmeter Grün sich nachteilig auf die Wohn- und Lebensqualität auswirkt. Das Begrünen von Dächern ist kein Ersatzgrünraum.*

#### Zu den Einwendungen zum Thema Grünraumausstattung

Zu 1.

Die genannten Flächen sind im Flächenwidmungsplan der Stadt Graz als Bauland ausgewiesen und stehen somit für eine Bebauung zur Verfügung.

Im Zuge der Erstellung des 05.07.0 Bebauungsplanes wurde zudem auf eine gute Grünraumausstattung großer Wert gelegt. Baumpflanzungen und begrünte Dächer beeinflussen durch Wasserverdunstung, Feinstaubbindung und Sauerstoffproduktion das Kleinklima positiv.

Bezüglich des in der Einwendung angeführten Magnolienbaums ist anzumerken, dass für das gesamte Planungsgebiet die Grazer Baumschutzverordnung gilt.

Die Schutzwürdigkeit ist im entsprechenden Verfahren zu klären.

Begrünte Dächer stellen zwar keinen gleichwertigen Ersatz zu gewachsenem Boden dar, jedoch verringern sie in Baugebieten die negativen Auswirkungen der Versiegelung des Bodens. Das Begrünen von Flachdächern ist ein wesentliches Ziel des Stadtentwicklungskonzeptes.

### Einwendungen zum Thema Emissionen und rechtlichen Aspekten

1.  
*die geplante Ansiedelung einer Großbäckerei als starke Beeinträchtigung der Wohnqualität*
2.  
*Mehremissionen durch die Erweiterung des Cityparks nach Norden: Es ist mit der Installierung zusätzlicher Aggregate (Kühlung, Klimatisierung etc.) zu rechnen, die zu zusätzlichen Lärmemissionen in unmittelbarer Nähe des Wohngebietes im Bereich Oeverseegasse/Korngasse führen. Die geplante Errichtung einer Großbäckerei im nördlichen Citypark-Areal führt darüber hinaus zu weiteren Emissionen (Geruch, Feinstaub, CO<sup>2</sup> etc.). Es ist weiters zu hinterfragen, ob eine derartige Nutzung im Einklang mit der Flächenwidmung steht, und ob ein Heranrücken einer gewissermaßen industriellen Produktion an das Wohngebiet opportun ist.*
3.  
*Mehremissionen durch gesteigertes Verkehrsaufkommen in der Oeverseegasse*
4.  
*Notwendigkeit einer UVP*
5.  
*Notwendigkeit einer SUP*
6.  
*Außerdem muss selbstverständlich das Regionale Entwicklungsprogramm eingehalten werden und diesbezüglich ist (z.B.) ein 10 Meter breiter Streifen entlang natürlicher Gewässer (das trifft auch auf den Mühlgang als ehemaliger Mur-Seitenarm zu) vor Intensivnutzung freizuhalten; Widerspruch zu Repro Graz /Graz-Umgebung*
7.  
*Das STEK kann nicht – wie im vorliegenden Bericht – derart interpretiert werden, dass generell Handelsscherpunkte am übergeordneten Straßennetz neu auszuweisen und zu erweitern sind (und diese STEK-Festlegung als Begründung bereits genügen würde), sondern – wenn überhaupt – nur unter bestimmten Bedingungen.*



## Zu den Einwendungen zum Thema Emissionen und rechtlichen Aspekten

Zu 1.

Das Planungsgebiet ist im 3.0 Flächenwidmungsplan als Kerngebiet ausgewiesen. Die in dieser Widmungskategorie zulässigen Nutzungen sind im Stmk. Raumordnungsgesetz geregelt und nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Zu 2.

Die Durchführung einer UVP ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanungsverfahrens, sondern wird gegebenenfalls im Zuge der nachgeordneten Verfahren erfolgen.

Zu 3.

Gemäß § 3 (3) Stmk ROG ist im Rahmen der Erstellung und Änderung von Entwicklungsprogrammen, örtlichen Entwicklungskonzepten sowie Flächenwidmungsplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Für Bebauungspläne ist dieses Instrument nicht vorgesehen.

Zu 4.

Der Mühlgang inkl. des genannten 10m – Streifens liegt zur Gänze außerhalb des gegenständlichen Planungsgebietes und kann somit keinesfalls Gegenstand von Festlegungen des 05.07.0 Bebauungsplanes sein.

Zu 5.

Das Gebiet des gegenständlichen Bebauungsplanes ist in der Funktionellen Gliederung des 3.03 Stadtentwicklungskonzeptes als „Handelsschwerpunkt am übergeordneten Straßennetz“ festgelegt.

Gemäß 10.1.4 des STEK gelten für diese Bereiche folgende Zielsetzungen:

- *Erweiterungen bevorzugt an bestehenden Standorten*
- *Neuausweisungen am übergeordneten Straßennetz*

Im Bereich der Liegenschaft bestehen bereits Handelsbetriebe, eine Ausweitung an diesem Standort ist daher gemäß der o.gen. Zielsetzung folgerichtig.

Weitere Zielsetzungen wie „Stärkung des Stadtzentrums“, „Erhaltung des bestehenden Gefüges in den Bezirks- und Stadtteilzentren“ und die „Sicherstellung einer flächendeckenden Nahversorgung“ sind wesentliche Punkte des Stadtentwicklungskonzeptes und wurden in der Erarbeitung der Funktionellen Gliederung in raumplanerische Festlegungen übersetzt und verortet.

## Einwendung der Fachabteilung 13B

1.

*Die Grundstückssituation ist offensichtlich zu bereinigen, die beabsichtigte Grundzusammenlegungen wären darzustellen.*

2.

*In § 3 der Verordnung wird der Bebauungsgrad mit max. 0,75 festgelegt, d.h. dass mindestens 25% der Bauplatzfläche unbebaut bleiben müssen. Da nun bereits im Bestand eine massive Bebauung der Grundflächen vorliegt, wäre der Nachweis zu erbringen, dass dieser Bebauungsgrad tatsächlich eingehalten wird bzw. werden*

*kann. Insbesondere wäre es zweckmäßig, ein Mindestausmaß von nicht versiegelten Flächen festzulegen.*

3.

Unterschreitung der festgelegten Mindestanforderungen für Baumpflanzungen in der zeichnerischen Darstellung

*Damit entsteht ein gewisser Widerspruch zu dem im Erläuterungsbericht dargelegten Bebauungsplaninhalten zur Frei- und Grünraumgestaltung. Der entstehende Widerspruch sollte in der Endfassung beseitigt werden.*

#### Zu den Einwendungen der Fachabteilung 13B

Zu 1.

Das Planwerk des 05.07.0 Bebauungsplanes wird auf Basis des aktuellen Katasters erstellt. Eine künftige Grundstücksbereinigung obliegt den Eigentümern und ist im aktuellen Planwerk nicht darstellbar.

Zu 2.

Die Summe aller innerhalb von Baugrenz- bzw. Baufluchtlinien liegenden Flächen beträgt ca. 46.500m<sup>2</sup>. Bei einer gegebenen Gesamtfläche des Planungsgebietes von ca. 63.550m<sup>2</sup> ergibt sich ein maximaler Bebauungsgrad von 0,73. In der verbleibenden Differenz sind die bestehenden Objekte außerhalb der nunmehr festgelegten Baugrenzen bzw. untergeordnete lt. Verordnungstext zulässige Überschreitungen der Baugrenzen abgedeckt.

Aufgrund des hohen Anteils an Bestandsbauten und bestehenden befestigten Flächen ist der Erhalt von gewachsenem Boden kaum realistisch festleg- und umsetzbar.

Dem Einwand wird wie folgt nachgekommen:

Im Bereich der Ecke Lazarettgürtel – Korngasse werden verpflichtende Grünflächen festgelegt. Ein Teil der Bebauung ist intensiv zu begrünen.

Zu 3.

Die ausmittige Pflanzung und die Möglichkeit des Überwachsens des angrenzenden öffentlichen Gutes aufgrund der geforderten Aufastung ermöglichen die Ausbildung von relativ schmalen Baumstreifen und dennoch die Einhaltung der geforderten Rahmenbedingungen.

Im nordöstlichen Parkplatzbereich ist nicht der festgelegten 3m breite Grünstreifen als vorhandener Wurzelraum heranzuziehen. Vielmehr sind hier Baumscheiben gemäß § 8 (7) u. (8) der gegenständlichen Verordnung auszuführen.

Dem Einwand wird wie folgt nachgekommen:

Im Bereich der Fabriksgasse wird ein durchgehender Abstand zwischen Baugrenze und Straßenfluchtlinie von 5m festgelegt.

Die mögliche Unterschreitung der festgelegten Mindestabstände der Baumpflanzungen zum aufgehenden Mauerwerk bei einer Maueroberkante bis maximal 3m vom Fuß des Baumes wird im Verordnungswortlaut ergänzt.

Auf die vorgesehene ausmittige Pflanzung und die Möglichkeit des Überwachsens des angrenzenden öffentlichen Gutes aufgrund der geforderten Aufastung wird im Erläuterungsbericht hingewiesen.

#### Einwendung der Grundeigentümerin (Bauvermietungsgesellschaft Poppmeier & Co KG)

1.

*a. Betreffend der Überschreitung der Baugrenzlinien: Es bestehen bereits Brückenverbindungen zwischen dem Parkdeck Ost und dem Einkaufszentrum. Die direkte Verbindung der einzelnen Einkaufsebenen mit den Parkdecks ist für den Betrieb eines Einkaufszentrums notwendig. Die Veränderung der bestehenden und die Errichtung neuer Brückenverbindungen sollte durch den Bebauungsplan nicht verhindert werden.*

*b. Betreffend der Überschreitung der Baufluchtlinie: Der Erhalt der bestehenden Rampenkonstruktion am Lazarettgürtel, die die Zufahrten zu den Parkdecks darstellen, ist für die Funktionsfähigkeit der Parkhäuser dringend notwendig. Die Gebäudefront zum Lazarettgürtel ist die wichtigste Fassade für den „Citypark“, die Errichtung von Schaufenstern, die im untergeordneten Ausmaß aus der Fassade hervortreten, sollte möglich sein.*

2.

*Die Überbrückungsmöglichkeit über den Lazarettgürtel ist im Einkaufszentrum bereits baulich vorbereitet. Auf dem westlich des Lazarettgürtels gelegenen Grundstück ist ein Neubau geplant, der vom Einkaufszentrum über eine Verbindungsbrücke erreichbar sein soll.*

3.

*Das bestehende Kuppeldach liegt über der maximal zulässigen Gebäudehöhe. Veränderungen der Kuppel- und Glasdachkonstruktionen sollten möglich bleiben.*

4.

*Großkronige Bäume sind in der beengten Situation nicht lebensfähig und im Straßenraum nicht sinnvoll.*

5.

*Die bestehenden Werbeanlagen auf dem Dach des Büroturmes sind für die Weitwirkung des Einkaufszentrums von wesentlicher Bedeutung. Ein Verbot der Werbeeinrichtung hätte eine Verzerrung der Wettbewerbssituation zur Folge.*

6.

*Die innerhalb der Baugrenz- und Baufluchtlinien bestehende Gebäude, Abstellflächen, Werbeanlagen und Nutzungen können nur langfristig den Inhalten des Bebauungsplanes angepasst werden.*

7.

*Die Baufluchtlinie soll im nördlichen Bereich des Lazarettgürtels das bestehende Bauwerk miteinschließen. Im Norden soll ein baulicher Abschluss mit Fernwirkung*

entstehen. Als „landmark“ kann dieser Baukörper zu einer Qualitätssteigerung im Raum des Gürtels beitragen.

8.

Die bestehenden Lade- und Parkzone nördlich der Parkhauszufahrten am Lazarettgürtel sind als Verkehrsfläche und KFZ-Abstellfläche zu erhalten. Damit wird der bestehenden Zufahrts- und Anlieferungszone sowie der Feuerwehrezufahrt Rechnung getragen.

9.

Der baulich bewilligte Zustand der Tankstelle an der Fabriksgasse ist im Bebauungsplan zu berücksichtigen.

#### Zu den Einwendungen der Grundeigentümerin (Bauvermietungsgesellschaft Poppeier & Co KG)

Zu 1a.

Die bestehenden Verbindungsgänge sind von den Festlegungen des gegenständlichen Bebauungsplanes nicht betroffen.

Die Notwendigkeit der Verbindung von Parkdeck und Verkaufsbereich ist nachvollziehbar.

Dem Einwand wird wie folgt nachgekommen:

Die Errichtung von oberirdischen Verbindungsgängen und – brücken zwischen den beiden nördlicheren im Planwerk festgelegten Bauflächen ist ab dem ersten Obergeschoß im untergeordneten Ausmaß auch außerhalb der Baugrenzlinien zulässig. Es erfolgt eine textliche Ergänzung im Verordnungswortlaut.

Zu 1b.

Bestehende Bauteile sind nicht von den Festlegungen des gegenständlichen Bebauungsplanes betroffen.

Gemäß §4 (1) der gegenständlichen Verordnung gelten für Baufluchtlinien die Bedingungen gemäß § 12 Stmk BauG. Eine geringfügige Überschreitung der Baufluchtlinien durch untergeordnete Bauteile und im untergeordneten Ausmaß wird dort ermöglicht.

Zu 2.

Im gegenständlichen Bebauungsplan kann eine derartige Festlegung nicht getroffen werden, da der Lazarettgürtel außerhalb des Planungsgebietes liegt. Weiters könnten an der Westseite des Gürtels erst nach Erstellung und Beschluss eines eigenen Bebauungsplanes Gebäude errichtet werden. Und somit fehlt zurzeit die Anschlussmöglichkeit der Überbrückung an der Westseite des Gürtels.

Grundsätzlich wird festgehalten, dass eine Überbauung eines derart wichtigen Straßenzuges einen starken Eingriff in das Orts- und Straßenbild darstellen würde und bisher in der Stadt Graz in entsprechenden Situationen sehr kritisch gesehen wurde.

Zu 3.

Die angesprochene Kuppel ist Bestand und somit haben die Festlegungen des Bebauungsplanes keine Auswirkungen auf diese.

Grundsätzlich stellen die festgelegten maximalen Gebäudehöhen das städtebaulich äußerste Maß dar. Dieses orientiert sich an der umliegenden Bebauung und den Dimensionen der anliegenden Straßenzüge.

Eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe ist ausschließlich gemäß § 5 (3) der gegenständlichen Verordnung zulässig.

Zu 4.

Im Stadtentwicklungskonzept 3.0 der Stadt Graz werden sowohl zur Verbesserung der Luftgüte im dicht bebauten Stadtgebiet als auch zur Attraktivierung der Stadteinfahrten Baumpflanzungen und eine Erhöhung der Grünausstattung angestrebt.

Ziel des Bebauungsplanes ist es nunmehr verstärkt die Ränder zu begrünen und damit eine gute und konfliktarme Einfügung des Einkaufszentrums in das umliegende Gebiet zu gewährleisten.

Die Dimensionen der Bäume müssen hierbei den Straßenräumen als auch den Gebäudekubaturen entsprechen.

Maßnahmen zur Feinstaubbindung und zur Lärminderung, wie sie qualitativ hochwertige Baumpflanzungen darstellen, sind im gegenständlichen Bereich auch aus ökologischer Sicht unumgänglich.

Die weiteren Absätze des § 8 gewährleisten, dass dem Baum ausreichend Platz sowohl zur Kronen- als auch zur Wurzelentwicklung zur Verfügung steht. Werden diese Anforderungen eingehalten, kann nicht von einer beengten Situation für die Bäume gesprochen werden.

Zu 5.

Die Festlegungen des Bebauungsplanes haben keine Auswirkungen auf bestehende Anlagen.

Im Bereich der Liegenschaft Citypark bestehen bereits massive Werbeeinrichtungen. Ein weiterer Zuwachs ist städtebaulich nicht erwünscht, da er zu einer Verunklarung des Straßenraumes führen würde.

Anlagen auf Dächern werden im Stadtbild geschosswirksam. Da die maximale Gebäudehöhe städtebaulich bereits das äußerste Maß darstellt, können frei stehende Anlagen diese keinesfalls überschreiten. Zudem entfalten flächige Anlagen eine stark abschottende Wirkung.

Um jedoch angemessene Werbung zur ermöglichen, sind in Einzelbuchstaben aufgelöste Schriftzüge innerhalb der festgelegten maximalen Gebäudehöhe vorstellbar.

Dem Einwand wird wie folgt nachgekommen:

Die Ausführungen zu freistehenden Anlagen auf Dächern werden wie folgt präzisiert: *„Frei stehende Anlagen auf Dächern sind nur in Form von Einzelbuchstaben zur Standortbewerbung und nur innerhalb der maximal zulässigen Gebäudehöhe zulässig.“*

Zu 6.

Die Festlegungen des Bebauungsplanes haben keine Auswirkung auf bestehende und bewilligte Anlagen. Entsprechend der Einwendung wird im Erläuterungsbericht darauf hingewiesen werden, dass eine Anpassung des Bestandes an die Bestimmungen des Bebauungsplanes nur langfristig möglich sein wird.

Zu 7.

Die Festlegungen des Bebauungsplanes stellen langfristige städtebauliche Zielsetzungen dar. Das genannte bestehende Gebäude außerhalb der definierten Baufluchtlinie entspricht nicht den städtebaulichen Intentionen und besitzt zudem nicht die baukünstlerische Qualität einen baulichen Abschluss oder gar ein „landmark“ zu bilden.

Das in der Einwendung geäußerte Ziel einer Qualitätssteigerung im Raum des Gürtels bzw. die städtebauliche Absicht einen baulichen Abschluss des Einkaufszentrums im Nordosten des Planungsgebietes auszubilden, sind jedoch nachvollziehbar.

Dem Einwand wird wie folgt nachgekommen:

Die bisher zulässige Bebauung unter dem Niveau des Gürtels wird insofern verändert, als der südlichere Teil entfällt und der nördlichere nunmehr eine maximale Gebäudehöhe von 3,50m bezogen auf den Höhenbezugspunkt 350,0 erreichen kann. Dieser Gebäudeteil ist weiters mit einem intensiv begrünten Dach und verpflichtenden Baumpflanzungen auszubilden. Weiters sind in Teilbereichen Fassadenbegrünungen vorgesehen.

Die maximale Gebäudehöhe von 3,50m gewährleistet, dass sich die Baumpflanzungen entlang des Gürtels trotz des Baukörpers entsprechend entwickeln können. Durch die vorgeschriebene Aufastung auf 2,5m und einem Höhenunterschied zwischen dem Fuß der Bäume und der maximalen Gebäudeoberkante von 3,0m liegt die Krone bei der gegebenen Breite des Baumstreifens oberhalb des Gebäudes. Das Heranrücken eines Teiles der Bebauung über die ansonsten festgelegte Bauflucht wird durch die intensive, dreidimensionale Begrünung dieses Gebäudeteiles kompensiert. Damit entsteht entlang des Lazarettgürtels ein grüner Identifikationspunkt, der zur Orientierung im Gebiet beiträgt und als nördlicher weicher Abschluss der Liegenschaft City Park dient. Zudem wird er ökologisch wirksam.

Zu 8.

Die Festlegungen des Bebauungsplanes haben keine Auswirkungen auf bestehende Anlagen.

Parkplätze entlang des Lazarettgürtels sind langfristig städtebaulich nicht erwünscht und werden daher im Planwerk nicht dargestellt.

Zu 9.

Das Planwerk des Bebauungsplanes wird auf Basis des Katasters der Stadt Graz erstellt. In diesem ist die bewilligte Tankstelle noch nicht dargestellt, daher findet sie sich auch im gegenständlichen Bebauungsplan nicht wieder.

Bewilligte Anlagen sind von den Festlegungen des gegenständlichen Bebauungsplanes jedoch nicht betroffen.

#### 4. Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 05.07.0 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG: (Änderungen sind unterstrichen dargestellt)

##### § 4 (3)

Die Errichtung von oberirdischen Verbindungsgängen und – brücken zwischen den beiden nördlicheren im Planwerk festgelegten Bauflächen ist ab dem ersten Obergeschoß im untergeordneten Ausmaß auch außerhalb der Baugrenzlinien zulässig.

##### § 4 (4)

Die Errichtung der Bebauung im Bereich Ecke Lazarettgürtel – Korngasse ist ausschließlich nach erfolgtem Abbruch der bestehenden Plakatwände in diesem Bereich zulässig.

##### § 6 (3)

Das Dach der Bebauung im Bereich Lazarettgürtel-Ecke Korngasse mit einer festgelegten maximalen Gebäudehöhe von 3,50m ist mit einem intensiv begrünten Flachdach auszuführen. Ausnahmen gemäß § 6 (2) und §5 (3) dieser Verordnung sowie Aufbauten jeglicher Art sind in diesem Bereich unzulässig.

##### § 8 (1)

Die im Planwerk dargestellten Grünflächen, Fassadenbegrünungen, Baumpflanzungen und Baumbestände sind fachgerecht anzulegen und/oder auf Dauer zu erhalten. Geringfügige Abweichungen sind im Zuge der Bauplanung zulässig. Dabei hat jedoch die Baumanzahl mindestens den Eintragungen im Planwerk zu entsprechen.

##### § 8 (9)

Die Mindestabstände zum aufgehenden Mauerwerk gemäß §8 (7) und (8) der gegenständlichen Verordnung können bei einer Maueroberkante bis maximal 3m vom Fuß des Baumes aus gemessen entsprechend verringert werden.

##### § 8 (13)

Die oberste Decke der Bebauung im Bereich Lazarettgürtel-Ecke Korngasse mit einer festgelegten maximalen Gebäudehöhe von 3,50m (inkl. Dachbegrünung) ist mit einer Vegetationstragschicht von mindestens 150cm Höhe zu überdecken, zu begrünen und gärtnerisch auszugestalten. Es sind zumindest 3 mittelkronige Laubbäume mit Mindeststammumfang 16/18 auf diesem intensiv begrünten Dach zu pflanzen.

##### § 8 (14)

Die bestehende Böschung zwischen dem Gehsteig am Lazarettgürtel und der straßenbegleitenden Bebauung ist eben und niveaugleich mit dem bestehenden Gehsteig aufzuschütten, zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten

##### § 9 (1)

entfällt

§ 9 (2)

Innerhalb der im Planwerk eingetragenen Zone ist die Errichtung einer Zulieferungszufahrt zulässig. Der Winkel zwischen Zufahrt und Korngasse hat in etwa dem eingetragenen zu entsprechen.

§ 9 (4)

Werbeanlagen und Ankündigungseinrichtungen auf Gebäuden sind direkt an der Fassade zu montieren und dürfen die Gebäudehöhe nicht überschreiten. Frei stehende Anlagen auf Dächern sind nur in Form von Einzelbuchstaben zur Standortwerbung und nur innerhalb der maximal zulässigen Gebäudehöhe zulässig.

PLANWERK:

- geänderte Festlegung der Baugrenzl原因en, der maximale Gebäudehöhen und der Ausbildung der Bebauung im Bereich Ecke Lazarettgürtel – Korngasse
- geänderte Festlegung der Baugrenzl原因en entlang der Fabriksgasse
- geänderte Zufahrtssituation im Bereich der Korngasse

Gemäß § 29 Abs 6 Stmk ROG 1974 i.d.g.F. erfolgte zu dieser Bebauungsplan-Änderung die Anhörung der Betroffenen.

Zu dieser geänderten Fassung des Auflageentwurfes sind keine Einwendungen eingegangen.

Als Ergebnis der BürgerInneninformationsveranstaltung am 14.05.2007 wird die im Planwerk festgelegte Zone der möglichen Zufahrt im Bereich der Korngasse geringfügig reduziert.

Diese Änderung hat keine Auswirkungen auf Dritte.



## **5. Inhalt**

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

Er entspricht den inhaltli

chen Anforderungen gemäß § 28 Stmk ROG und ist widerspruchsfrei zum 3.0 Stadtentwicklungskonzept sowie zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 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 EinwenderInnen erfolgt mit Benachrichtigung mit entsprechender Erläuterung und Begründung.

Die Zuständigkeit des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz gründet sich auf den § 27 Abs 1 in Verbindung mit § 29 Abs 3 - 11 Stmk ROG 1974 i.d.F. LGBl Nr. 13/2005.

Der Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung stellt den

A n t r a g,

der Gemeinderat wolle

1. den 05.07.0 Bebauungsplan Lazarettgürtel, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht sowie
2. die Einwendungserledigungen beschließen.

Die Sachbearbeiterin:

Der Abteilungsvorstand:

Der Stadtbaudirektor:

Der Stadtsenatsreferent:

(Univ. Doz. Dipl.-Ing. Dr. Gerhard Rüschi)

Der Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung hat in seiner Sitzung am ..... den vorliegenden Antrag vorberaten.

Der Ausschuss stimmt diesem Antrag zu.

Die Obfrau des Stadt-, Verkehrs- und Grünraumausschusses:

Die Schriftführerin: