

A 14-K-576/1997-46

BearbeiterIn: Benedikt

**05.07.0 Bebauungsplan****Lazarettgürtel**

V.Bez., KG Gries

Graz, am 23.05.2007

**Beschluss****ERLÄUTERUNGSBERICHT****1. Ausgangslage**

Mit Schreiben vom 27.06.2006 ersucht die Bauvermietungsgesellschaft Poppmeier & Co KG als Eigentümerin 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 ca. 63.700 m<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.

Gemäß Deckplan 1 (Baulandzonierung) zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 ist zur Errichtung von Einkaufszentren die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

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*
- *Neuweisungen 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

## **2. Verfahren**

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

Die grundbücherlichen EigentümerInnen der Grundstücke im Bebauungsplangebiet und die EigentümerInnen der daran angrenzenden Grundstücke sowie die für die örtliche Raumplanung zuständige Fachabteilung des Amtes der Stmk. Landesregierung wurden angehört (Anhörungsverfahren gemäß § 27 Abs 2 Stmk. ROG.)

Es wurden zwei öffentliche Informationsveranstaltungen – am 05.02.2007 und am 14.05.2007 - durchgeführt.

Während der Auflagefrist vom 08.01.2007 bis 23. 02.2007 langten 3 Stellungnahmen und 30 Einwendungen, zum Teil mit gleich lautendem Inhalt und angeschlossenen Unterschriftenlisten, im Stadtplanungsamt ein. In Summe weisen die Einwendungen von privater Seite ca. 330 Unterschriften auf.

**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 begrüntem 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 begrüntem 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 Standortbewerbung und nur innerhalb der maximal zulässigen Gebäudehöhe zulässig.

PLANWERK:

- geänderte Festlegung der Baugrenzlinien, der maximale Gebäudehöhen und der Ausbildung der Bebauung im Bereich Ecke Lazarettgürtel – Korngasse
- geänderte Festlegung der Baugrenzlinien 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 Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte.

### 3. Das Planungsgebiet

Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 63.700 m<sup>2</sup> brutto lt. Grundbuchauszug vom 05.12.2006 auf. Derzeit steht es im grundbürgerlichen Eigentum der Bauvermietungsgesellschaft Poppmeier & Co KG und von Hrn. Franz Kous.

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen
  - 3.0 Stadtentwicklungskonzept  
Funktionellen Gliederung: Handelsschwerpunkt am übergeordneten Straßennetz  
Stadtmorphologie: Gebiete für Handel, Dienstleistung und Freizeitaktivitäten/Einkaufszentren
  - 3.0 Flächenwidmungsplan  
Kerngebiet, Dichte 0,5-2,0
  - Deckplan1 – Baulandzonierung  
Gebiete, in denen für Einkaufszentren gemäß § 27 Abs 1a Stmk ROG ein Bebauungsplan zu erstellen ist
  - Karte 1 – Abwasserplan  
Bauland – kanalisiert
  - Karte 2 – Verkehrslärmkataster  
Lazarettgürtel: über 70 bis 75 db  
Korngasse: über 55 bis 60 db  
Fabriksgasse: über 55 bis 60 db  
Brückengasse: über 40 bis 45 db
  - Karte 3 – Versorgung mit Fernwärme und Erdgas  
Fernwärme Vorranggebiet
  - Karte 4 – Räumliches Leitbild  
Handels-, Büro- und Dienstleistungszone, Einkaufszentren
  - Grünes Netz  
Lazarettgürtel: Hauptstraße aufwerten – Straßenraum gestalterisch aufwerten, vorhandene Grünelemente erhalten/pflegen.  
Fabriksgasse: Grünverbindung aufwerten/verbessern.  
Im Planungsgebiet: Grünverbindungen herstellen, sämtliche Funktionen verbessern/herstellen.
- Situierung und Umgebung  
  
Großräumige Lage:  
Das Planungsgebiet liegt im Bereich der übergeordneten Straßenverbindung Lazarettgürtel im Bezirk Gries.

Kleinräumige Umgebung:

Im Norden:

kleiner Gewerbebetrieb im Kerngebiet, daran anschließend „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Dichte von 0,2 – 1,4.

In diesem allgemeinen Wohngebiet herrscht der Geschößwohnbau, in Form von Blockrand- bzw. straßenbegleitender Bebauung vor. Das anliegende Quartier um den Oeverseepark beinhaltet zudem ein Gymnasium.

Im Süden:

Direkt angrenzend: Gewerbegebiet 0,3 – 2,5.

Daran angrenzend finden sich weiter südlich in Richtung der Kreuzung Fabriksgasse – Karlauer Platz einige Wohnhäuser, im Bereich Karlauer Platz Ansätze einer Blockrandbebauung (Kerngebiet [EZ], 0,5 – 2,0)

Im Osten:

Kern-, Büro-, Geschäftsgebiet mit allgemeinem Wohngebiet (Nutzungsüberlagerung), ausgenommen Einkaufszentren. Direkt anschließend an das Planungsgebiet befinden sich kleinteilige Einfamilienhausstrukturen.

Im Westen:

Das Planungsgebiet grenzt hier an den Lazarettgürtel, eine übergeordnete Verkehrsverbindung mit hohen Frequenzen.

Westlich des Lazarettgürtels liegen Grundstücke mit hohem Entwicklungspotential, gewidmet als Kerngebiet mit einer Dichte von 0,5 – 2,5.

- Topographie/Baumbestand/Gebäudebestand

Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbildauswertung annähernd eben. Im Bereich östlich des Lazarettgürtels gibt es einen Geländesprung (Böschung).

Es weist Bestockung auf.

Gemäß der Stellungnahme der Abteilung für Grünraum und Gewässer vom 28.11.2006 ist der vorhandene Baumbestand entlang der inneren Erschließung und der umgrenzenden Straßenräume in jedem Fall zu erhalten.

Das Planungsgebiet weist eine bestehende Bebauung auf. Auf den Grundstücken der Bauvermietungsgesellschaft Poppmeier & Co KG bestehen ein mehrgeschossiges Einkaufszentrum, ein Bürogebäude und ein Ärztehaus. Im Südosten des Planungsgebietes befindet sich eine Tankstelle. Zwei großflächige Parkhäuser grenzen im Südwesten und Osten an das bestehende Einkaufszentrum an. Die Grundstücke im Eigentum von Hrn. Franz Kous sind unbebaut und werden als Gärtnerei genutzt.

- Infrastruktur

Der Bereich ist infrastrukturell gut erschlossen.

- Erschließung/Verkehr

Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über den Lazarettgürtel. Weitere Zufahrten zum Areal des Planungsgebiets bestehen von der Korngasse, von der Fabrikgasse und (in Bau) von der Karlauer Straße aus.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist unmittelbar gegeben.

- Buslinie 50, Haltestelle am Lazarettgürtel, ca.10 Minuten Takt, Bedienung von Betriebsbeginn bis Betriebsende
- Buslinien 31, 32, 33, 39 und 67, Haltestelle im Bereich Lazarettgasse-Ecke Lissagasse, Entfernung ca. 400m Radius vom Haupteingang des bestehenden Einkaufszentrums, ca. 10 Minuten Takt.
- Private Buslinie 35, Haltestelle im Areal Citypark

Am Lazarettgürtel und im Bereich der Brückengasse bestehen Anschlüsse an das Radwegenetz der Stadt Graz.

- Ver- und Entsorgung

Der Gebietsbereich ist voll erschlossen.

Die Entsorgung der Schmutzwässer hat über das öffentliche Kanalnetz zu erfolgen. Anschlussmöglichkeiten an den öffentlichen Kanal befinden sich im Bereich des Lazarettgürtels, in der Fabrikgasse, in der Brückengasse und in der Korngasse.

Die Dach- und Oberflächenwässer dürfen nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden und sind über ein gesondertes Regenwasserentsorgungssystem abzuleiten.

Oberflächenwässer sind auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen.

Gemäß Karte 3 zum 3.0 Flächenwidmungsplan liegt das Planungsgebiet in einem Fernwärme-Vorranggebiet.

#### **4. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG**

Grundsätzlich wird festgehalten, dass die Festlegungen des Bebauungsplanes keine Auswirkungen auf bestehende Anlagen haben.

Langfristig wird eine Anpassung des Bestandes an die Festlegungen des gegenständlichen Bebauungsplanes angestrebt.

##### Bestand und vorliegende Planungen:

Im Bestand hat der Citypark Graz lt. Angabe Citypark/ Büro Hierzegger ca.

113.756m<sup>2</sup> Bruttogeschoßfläche. Diese gliedert sich wie folgt:

Verkaufsfläche (inkl. Gastronomie, Lager): 38.088m<sup>2</sup>

Dienstleistung: 6945m<sup>2</sup>

Restflächen (Erschließung, Technik): 16.006m<sup>2</sup>

Parkebenen und Parkdecks: 52.717m<sup>2</sup>

Für die mögliche Erweiterung liegt seitens des Betreibers kein konkreter Zeitplan vor. Eine Umsetzung bis zum Jahre 2015 wird als realistisch betrachtet. Das Ausbauszenario sieht eine Erweiterung auf gesamt 127.106m<sup>2</sup> Bruttogeschoßfläche vor.

Diese gliedert sich wie folgt:

Verkaufsfläche (inkl. Gastronomie, Lager): 42.488m<sup>2</sup>

Dienstleistung: 8.445m<sup>2</sup>

Restflächen (Erschließung, Technik): 17.456m<sup>2</sup>

Parkebenen und Parkdecks: 58.717m<sup>2</sup>

Die Festlegungen des gegenständlichen Bebauungsplanes berücksichtigen weitgehend die bestehende Bebauung, legen jedoch größten Wert auf die Ausbildung der Randzonen. Im Übergang zu den benachbarten Siedlungsgebieten sind Baumstreifen zur besseren Verträglichkeit unterschiedlicher Nutzungen auszubilden. Weiters wird dem Straßenraum des Lazarettgürtels hohe Bedeutung beigemessen. Durch die Anordnung von Straßen - begleitenden Grünstreifen inkl. Baumpflanzungen verbessert sich sowohl der Straßenraum selbst, als auch das Image und die Präsentation des Einkaufszentrums nach außen.

Die festgelegten Gebäudehöhen orientieren sich einerseits an der Lage an einer übergeordneten Straßenachse (Lazarettgürtel), andererseits erfolgt eine vermittelnde Abstufung der Baukörper in Richtung der anliegenden Wohngebiete (Bereich Oeverseeegasse, Brückengasse, teilweise östlicher Bereich Fabriksgasse).

Im Zuge der Einwendungserledigung ergab sich eine verstärkte Anordnung der Baumassen entlang des Lazarettgürtels. Die im ursprünglichen Entwurf mögliche Auskragung über die festgelegte Baufluchtlinie im Nord-Westen entfällt. An der Nord-Ost-Ecke zur Korngasse wird die maximal zulässige Gebäudehöhe im Sinne eines Übergangs zur bestehenden Blockrandbebauung verringert.

Die im Auflageentwurf 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.



Höhenbezugspunkt für die im Planwerk eingetragenen, maximalen traufenseitigen Gebäudehöhen ist der Höhenbezugspunkt 350,0 im Präzisionsnivellement. Hinsichtlich der Lage ist das der Bereich der Fahrbahn am Lazarettgürtel auf Höhe des bestehenden Cityparks. Dieser Höhenbezugspunkt entspricht 0,00m. Alle angegebenen Höhen werden relativ zu diesem Höhenpunkt angegeben.

#### Erläuterungen zu den Gebäudehöhen:

Die im Planwerk angegebenen maximalen Gebäudehöhen beziehen sich auf den Höhenbezugspunkt im Bereich des Lazarettgürtels (350,0 im Präzisionsnivellement entspricht 0,00m). Alle Höhen werden relativ zu diesem dargestellt.

Bedingt durch die unterschiedlichen Geländehöhen (Geländegefälle nach Südosten) ergeben sich folgende Gebäudehöhen – Betrachtungsebenen sind die gegebenen Fahrbahnhöhen bzw. die jetzige, gegebene Geländesituation:

#### Lazarettgürtel:

Geländeniveau = Fahrbahn = 350,0 = 0,00m

GH max bezogen auf 0,00m = 25m (größte Gebäudehöhe, nur in genau definierten Teilbereichen möglich)

Sichtbare maximale Gebäudehöhe = 0,00m+25m= ca. 25m

#### Fabriksgasse:

Im Bereich der Abbiegespuren Kreuzung Lazarettgürtel:

Geländeniveau = Fahrbahn = 348,5 = -1,5m,

GH max bezogen auf 0,00m = 20m

Sichtbare maximale Gebäudehöhe = 1,5m+20m= ca. 21,5m

Im Bereich nördliche Abgrenzung des Planungsgebietes:

Geländeniveau = Fahrbahn = 346,6 = -3,4m

GH max bezogen auf 0,00m = 12m

Sichtbare maximale Gebäudehöhe = 3,4m+12m= ca. 15,4m

#### Korngasse:

Geländeniveau = Fahrbahn Bereich Kreuzung Oeverseeegasse = 347,3 = -2,7m

GH max bezogen auf 0,00m = 15m

Sichtbare maximale Gebäudehöhe = 2,7m+15m= ca. 17,7m

#### Brückengasse:

Geländeniveau = Fahrbahn Bereich Brückengasse 8 = 347,2 = -2,8m

GH max bezogen auf 0,00m = 15m

Sichtbare maximale Gebäudehöhe = 2,8m+15m= ca. 17,8m

Aufgrund eines gegebenen hohen Versiegelungsgrad im gegenständlichen Bebauungsplangebiet sind die Dächer im Sinne einer Verringerung der Abstrahlungswärme, im Sinne des Wasserrückhaltes und einer möglichen Staubbindung sämtlich begrünt auszubilden.

## 5. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

Die Zufahrten erfolgen vom Lazarettgürtel, von der Fabriksgasse, der Brückengasse und, in Bau befindlich, von der Karlauer Straße aus.

Im Auftrag des Stadtplanungsamtes und der Citypark GmbH & Co KG wurde von der ZIS&P Verkehrsplanung Sammer und Partner ZT-GmbH eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt, die die Nachweise der Funktionsfähigkeit folgender kritischer Kreuzungen führt:

- Lazarettgürtel – Fabriksgasse – Hohenstaufergasse
- Karlauerstraße – Fabriksgasse – Herrgottwiesgasse
- Anbindung an den Lazarettgürtel (Garagenausfahrt Parkdeck West)

Die Untersuchung zeigte, dass für den bestehenden Citypark für alle genannten Kreuzungen eine ausreichende Leistungsfähigkeit im Bestand gegeben ist. Einzelne Ströme sind in den Spitzenzeiten an der Grenze der Leistungsfähigkeit, aber jedenfalls noch funktionsfähig.

Im Weiteren wurde das Ausbauszenario 2015 – dh eine Steigerung der Bruttogeschoßfläche von den bisherigen 113.756m<sup>2</sup> auf 127.106m<sup>2</sup> - das entspricht einem Zuwachs von 12%, untersucht. Dieses Ausbauszenario beinhaltet auch einen Zuwachs an Stellplätzen von ca. 240 Stk – diese Summe entspricht in etwa einem Zuwachs von 12%.

Die Zusammenfassung der

Verkehrsuntersuchung – Bebauungsplan Citypark Graz, verfasst von der Ziviltechnikergesellschaft Sammer & Partner wird auszugsweise zitiert:

*Als Basis für die Abschätzung des zukünftigen KFZ-Verkehrsaufkommen wurde eine Steigerung um ca. +12% herangezogen, dieser Wert entspricht in etwa der Steigerung aller für das Verkehrsaufkommen relevanten Einflussgrößen (Bruttogeschoßfläche, Verkaufsfläche, Stellplätze). Daraus ergeben sich als Bemessungsgrundlage für die Spitzenstunden an einem Dezember-Freitag in der Vorweihnachtszeit (2015) ca. 1.084 PKW-Fahrten pro Stunde und Richtung.*

• **Planfall A – 2015, Ausbauszenario mit bestehender Verkehrsanbindung:**

*An der Kreuzung Lazarettgürtel – Fabriksgasse – Hohenstaufergasse kommt es beim Planfall A – 2015 zu Überlastungen. Für die Bereitstellung einer ausreichenden Leistungsfähigkeit sind folgende Maßnahmen erforderlich:*

- *Einrichten eines zweiten Linksabbiegestreifens vom Lazarettgürtel von Norden zur Fabriksgasse (bauliche Umgestaltung erforderlich, auch in der Fabriksgasse)*
- *Einrichten von getrennten Rechtsabbiege- und Linksabbiegefahrstreifen in der Hohenstaufergasse und entsprechende bauliche Umgestaltung. Diese Maßnahme ist vorwiegend durch die zusätzliche Verkehrsbelastungen in Folge der Trendentwicklung und durch die zusätzlich geplanten Nutzungen des Entwicklungskonzeptes Gürtelturm verursacht und nicht durch den Citypark Graz.*

*An der Kreuzung Karlauerstraße – Fabriksgasse – Herrgottwiesgasse kommt beim Planfall A – 2015 in den Spitzenzeiten der Linksabbiegestrom von der Karlauerstraße von Norden zur Herrgottwiesgasse an die Grenzen der*

*Leistungsfähigkeit. Durch eine Umverteilung der Grünzeiten der VLSA kann das Problem reduziert werden, zusätzlich wird eine Verlängerung des Linksabbiegestreifens empfohlen. (...)*

**• Planfall B – 2015, Ausbauszenario 2015 mit einer zusätzlichen Anbindung an die Karlauerstraße zwischen Karlauplatz und Köstenbaumgasse**

*An der Kreuzung Lazarettgürtel – Fabriksgasse – Hohenstaufengasse ist bei Planfall B – 2015 ebenso wie beim Planfall A – 2015 die Errichtung von getrennten Rechts- und Linksabbiegefahrstreifen bei der Zufahrt von der Hohenstaufengasse erforderlich. Die Errichtung eines zweiten Linksabbiege-Fahrstreifens vom Lazarettgürtel von Norden zur Fabriksgasse ist bei Planfall B – 2015 nicht zwingend erforderlich, wird aber mittel- bis langfristig empfohlen.*

*An der Kreuzung Karlauerstraße – Fabriksgasse – Herrgottwiesgasse ist bei Planfall B-2015 gleich wie bei Planfall A-2015 eine Verlängerung des Linksabbiege-Fahrstreifens von der Karlauerstraße von Norden zur Herrgottwiesgasse (Ummarkierung) und eine Anpassung der Grünzeitverteilung erforderlich. Zusätzlich ist eine Abstimmung der VLSA-Regelungen dieser Kreuzung mit der VLSA-Regelung der neuen Einfahrt Citypark zwischen Karlauerplatz und Köstenbaumgasse erforderlich.*

*Bei den restlichen untersuchten Kreuzungen bzw. Zufahrten sind durch die Planfälle A-2015 und B-2015 in Relation zum Bestand (Planfall 0-2006) keine starken Veränderungen bzw. Probleme zu erwarten. Eine komfortablere und verkehrssichere Anbindung für Radfahrer und Fußgänger von der Oeverseeegasse wird bei einer Realisierung der Ausbauvorhaben im Norden empfohlen (direkte Anbindung von der Oeverseeegasse zum Eingang Citypark für Fußgänger und Radfahrer).*

*Hinweis: Die verkehrstechnische Beurteilung basiert auf der von den Betreibern des Cityparks als realistisch angegebene Ausweitung der Verkaufsflächen und Parkplätze um ca. 12% gegenüber dem Bestand. Sollte in Zukunft eine deutlich stärkere Ausweitung der Verkaufsflächen oder Parkplätze um mehr als die angegebenen 12% gegenüber dem Bestand realisiert werden, ist eine neue verkehrstechnische Beurteilung erforderlich. Gegebenenfalls sind in diesem Fall zusätzliche Maßnahmen erforderlich.*

Es kann davon ausgegangen werden, dass der Planfall B eintritt, da sich die Zufahrt von der Karlauer Straße aus bereits in Bau befindet.

Die vorliegende Verkehrsuntersuchung wurde von der Abteilung für Verkehrsplanung geprüft und für schlüssig befunden.

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.

Der Ausbau des Lazarettgürtels soll auf Flächen westlich des Gürtels erfolgen. Die bestehende Bebauung im Bebauungsplangebiet rückt bereits sehr weit an den bestehenden Gürtel heran. Bei einem Ausbau des Gürtels auf dieser östlichen Seite wäre kein Raum mehr für die im Straßenraum dringend benötigten Baumpflanzungen. Die westlich an den Lazarettgürtel grenzenden Grundstücke stehen größtenteils im Eigentum der Interkauf Beteiligungsgesellschaft mbH & Co KEG. Da diese Grundstücke zurzeit nicht adäquat bebaut sind und eine Entwicklung des Gebietes geplant ist, stellt dies eine gute Chance zur qualitätvollen Erweiterung des Lazarettgürtels dar. Für diesen westlichen Bereich des Lazarettgürtels besteht Bebauungsplanpflicht.

Die im Auflageentwurf vorgesehene Zufahrt im Bereich der Korngasse in Verlängerung der Oeverseegasse wird entsprechend der Einwendungserledigungen und den Ergebnissen der BürgerInneninformationsveranstaltungen wie folgt adaptiert:

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. Die neue Zufahrt in diesem Bereich soll als reine Zulieferung ausgebildet werden.

Südlich der Korngasse werden im Planwerk Abtretungsflächen festgelegt, die zur Errichtung eines Gehsteiges in diesem Bereich erforderlich sind.

In der Brückengasse und entlang des Lazarettgürtels bestehen Radwege, über welche das Einkaufszentrum an das öffentliche Radnetz angebunden ist. Innerhalb des Planungsgebietes finden sich Radwege, die zeitlich eingeschränkt nutzbar sind. Durch den neuen Geh- und Radweg-Zugang wird für die anliegenden Wohngebiete um den Oeverseepark eine komfortable fußläufige Erreichbarkeit des Einkaufszentrums realisiert.

#### PKW – Abstellplätze

Zur Zeit stehen für die Kunden des Cityparks zwei Parkhäuser zur Verfügung:

- Parkhaus Ost mit ca. 1156 Stellplätzen
- Parkhaus West mit ca. 779 Stellplätzen
- Zusätzliche Stellplätze am Citypark-Areal mit ca. 132 Stellplätzen  
(Angaben gemäß Citypark GmbH & Co KG)

Auch in diesem Bereich wird durch den genannten Ausbau des Einkaufszentrums mit einem Zuwachs von ca. 12% gerechnet, das entspricht ca. 240 Stellplätzen.

Die Errichtung der KFZ-Abstellplätze soll im Sinne einer sparsamen Baulandnutzung als Hoch- bzw. Tiefgaragen erfolgen. Lediglich im gekennzeichneten Bereich ist unter Einhaltung der strengen Begrünungsaufgaben die Errichtung von Parkplätzen in freier Aufstellung erlaubt. In diesem Fall ist besonderes Augenmerk auf die Ausbildung der Ränder und Übergänge zu den benachbarten Grundgrenzen zu legen. Aufgrund des bestehenden hohen Versiegelungsgrades im Bebauungsplangebiet ist die Oberfläche im Bereich der offenen Parkierungsfläche sickerfähig auszubilden.

## **6. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG**

Entlang der umgebenden Straßenräume als auch entlang der inneren Erschließungen sollen Baumreihen dem Areal ein durchgehendes grünes Netz und somit qualitativere Freiräume gewährleisten.

Besonders im Inneren des Areals bestehen bereits qualitativere Baumpflanzungen, diese sind unbedingt zu erhalten.

Im Bereich zum Lazarettgürtel finden sich im Bestand Baumpflanzungen, die dem Straßenraum in keiner Weise entsprechen. In diesen Fällen ist es sinnvoller, diese bestehenden und nicht entsprechenden Bäume durch großkronige Laubbäume, die den Vorgaben dieser Verordnung entsprechen, zu ersetzen. Ein Entfernen ohne Ersatz ist unzulässig!

Entsprechend der Stellungnahme der Abteilung für Grünraum und Gewässer vom 28.11.2006 werden folgende Baumarten empfohlen:

Korngasse: *Acer campestre* „Elsrijk“ / *Feldahorn* mit einem Stammabstand von 12m.  
Lazarettgürtel: *Acer plantanoides* / *Spitzahorn* mit einem Stammabstand von 15m.

Der breite Straßenraum des Lazarettgürtels, auch mit seiner übergeordneten verkehrlichen Bedeutung, benötigt entsprechend großkronige Laubbäume. Diese müssen in ihrer Dimension sowohl dem vorgefundenen Straßenraum als auch den anliegenden Gebäuden entsprechen.

Zur Optimierung der Breite der Baumstreifen als auch im Sinne einer entsprechenden Kronenentwicklung wird davon ausgegangen, dass die Bäume nicht mittig auf die Baumstreifen gepflanzt werden, sondern näher an die Außengrenze des Planungsgebietes heranrücken. Aufgrund der vorgeschriebenen Aufastung auf 2,5m kann die Baumkrone im Bereich der Geh- und Radwege in das öffentliche Gut hineinragen. Weiters ermöglicht die genannte Aufastung eine Unterschreitung der festgelegten Mindestabstände der Baumpflanzungen zum aufgehenden Mauerwerk bei einer Maueroberkante bis maximal 3m vom Fuß des Baumes ohne die Kronenentwicklung negativ zu beeinflussen.

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

Die Böschung entlang des Geh-Radweges am Lazarettgürtel – Ecke Korngasse soll niveaugleich mit dem angrenzenden Gehsteig angeschüttet und bepflanzt werden. Auf diese Art wird eine durchgängige Baumreihe geschaffen, die Gestaltung des Straßenraumes gewinnt an Aufenthaltsqualität.

Die mögliche KFZ-Abstellfläche im nordöstlichen Bereich erfährt eine Gliederung durch Baumreihen (1 Baum je 6 Stellplätze). In den Randzonen der Parkierungsfläche sind ebenso Baumstreifen mit zusätzlichen Strauchpflanzungen als Pufferzonen vorzusehen, um die Konfrontation der Nachbarn mit den geparkten PKWs verringern.

Seitens der Abteilung für Grünraum und Gewässer wird für die Parkierungsfläche folgende Baumart empfohlen:

*Acer rubrum* / Amerikanischer Rotahorn.

Bei sämtlichen Pflanzungen sollten heimische Sorten bevorzugt werden.

## **7. ALLGEMEINES**

- Der 05.07.0 Bebauungsplan Lazarettgürtel 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 dreifarbige Plottung ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter Farbe und die Festlegungen betreffend die Grüngestaltung in grüner Farbe dargestellt sind.
- Weitere Festlegungen über diesen Bebauungsplan hinaus können in den einzelnen Baubewilligungsverfahren getroffen werden.

Nach Beschluss durch den Gemeinderat erfolgt die Kundmachung nach den Bestimmungen des Statutes der Landeshauptstadt Graz.

Die Verständigung der EinwenderInnen erfolgt über Benachrichtigung mit entsprechender Erläuterung und Begründung.

Für den Gemeinderat:

(D.I. Michael Redik)