

A 14 – K - 986 - 2007

**04.12.0.A Teil-Bebauungsrichtlinie  
Bahnhofgürtel West**  
IV. Bez., KG Lend

### Beschluß

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

Graz, am 03.12.2007

Dok:04\_12\_0\_A\_GR.doc

Inn

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 18.10.07 ersucht die ÖBB–Infrastruktur Bau AG als Eigentümerin der Liegenschaft 1079/1, 1079/12, 1079/14, 1079/15, 1079/16, 1079/17, alle KG Lend, um die Erstellung einer Bebauungsrichtlinie. Die Gesamtfläche der Grundstücke beträgt ca. 223.750 m<sup>2</sup> (lt. Teilungsnachweis Vermessung Rinner).

Gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als „Aufschließungsgebiet Gewerbegebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,3 - 2,5 ausgewiesen. Gemäß Deckplan 1 (Baulandzonierung) zum 3.0 Flächenwidmungsplan ist zur Aufhebung des Aufschließungsgebietes die Erstellung einer Bebauungsrichtlinie erforderlich.

Da aufgrund der Erfordernisse des Eisenbahnbetriebs auch mittelfristig nur ein verhältnismäßig kleiner Teil des Aufschließungsgebietes einer Bebauung zugeführt werden kann, wird nun für diesen Bereich eine Teil-Bebauungsrichtlinie erstellt. Der Gültigkeitsbereich umfasst ein Flächenausmaß von ca. 11.080 m<sup>2</sup>.

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen folgende Vorplanungen vor:

- Ausschreibung zum Städtebaulichen Ideenwettbewerb
- Städtebaulich-Raumplanerisches Gutachten des A 14 Stadtplanungsamtes
- Verkehrskonzept Bahnhofgürtel – ÖBB, erstellt von DI Rudolf Fruhmann im Auftrag der A 10/8 Verkehrsplanung

- Wettbewerbsbeitrag der Architektur Consult ZT GmbH, Graz (1. Preisträger)
- Verkehrstechnische Untersuchung des Dr. Kurt Fallast, Graz
- Teilungsausweis des Vermessers DI Horst Rinner

Im Zuge eines Architekturwettbewerbes wurde die Architektur Consult ZT GmbH Graz mit der Erstellung eines Gestaltungskonzeptes für das gegenständliche Planungsgebiet beauftragt.

In Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen wurde die Teil-Bebauungsrichtlinie auf Basis des vorliegenden Gestaltungskonzeptes durch das Stadtplanungsamt erstellt. Dabei werden folgende Zielsetzungen verfolgt:

- eine hochwertige und dichte Bebauung dieses Standortes von besonderer Lagegunst, mit gut gestalteten und bepflanzten Freiräumen
- eine Aufwertung des öffentlichen Straßenraumes Bahnhofgürtel
- die Wahrung der Entwicklungschancen für die westlichen anschließenden Flächen, die derzeit für den Eisenbahnbetrieb benötigt werden
- eine zweckmäßige und ausreichend leistungsfähige Verkehrserschließung des Areals
- einen Lückenschluss im Radwegenetz (Europaplatz – Lastenstraße)
- einen gestalterisch verträglichen Umgang mit Werbeeinrichtungen
- die charakteristischen städtebaulichen Qualitäten des Wettbewerbsprojektes

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

- A 10/8 Abteilung für Verkehrsplanung
- Amt der Stmk Landesregierung, FA 18A Gesamtverkehr und Planung
- A 10/5 Abteilung für Grünraum und Gewässer
- A 10/1 Straßenamt
- A 10/2 Kanalbauamt

## **2. Verfahren**

Der Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 14.11.2007 über das Gestaltungskonzept sowie den Inhalt und das beabsichtigte Anhörungsverfahren für die 04.12.0 A – Teil-Bebauungsrichtlinie informiert.

Die grundbücherlichen Eigentümer der Grundstücke im Bebauungsplangebiet und die Eigentümer der daran angrenzenden Grundstücke, darüber hinaus die Eigentümer der innerhalb eines 50 m – Radius um das Planungsgebiet befindlichen 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 Auskunft- und Beratungstätigkeit.

### 3. Einwendungen

Im Zuge des vom 15.11.2007 bis 30.11.2007 durchgeführten Anhörungsverfahrens langten zwei Einwendungen im Stadtplanungsamt ein:

Einwendung Bundesimmobiliengesellschaft mbH

*Die Bundesimmobiliengesellschaft (BIG) beantragt, eine Zu- und Abfahrt zu Ihrem östlich des Bahnhofgürtels gelegenen Areal in der Bebauungsrichtlinie zu berücksichtigen.*

*Zu diesem Zweck soll die im Planwerk festgelegte richtungsgebundene Ein- und Ausfahrt des ÖBB-Areals nach Süden (nämlich auf die Höhe der Zufahrt zum BIG-Areal) verschoben werden. Zusätzlich soll eine Linksabbiegespur zum BIG-Areal angeordnet werden, um auch von Norden her zufahren zu können.*

Einwendungsbehandlung:

Eingangs sei festgehalten, dass die Bebauungsrichtlinie außerhalb ihres Gültigkeitsbereiches keine Festlegungen zu treffen vermag und daher der Wunsch nach Berücksichtigung einer Linksabbiegespur am Bahnhofgürtel ins Leere geht.

Zur beantragten Verschiebung der richtungsgebundenen Ein- und Ausfahrt wird ausgeführt: Zwischen der in der Bebauungsrichtlinie festgelegten VLSA-geregelten Kreuzung und der Zollgasse ist nach übereinstimmenden Stellungnahmen der A 10/8 Abteilung für Verkehrsplanung und der Fachabteilung 18A des Amtes der Stmk Landesregierung lediglich eine richtungsgebundene Zu- und Abfahrt möglich; Linksabbiegerelationen können am Bahnhofgürtel grundsätzlich außerhalb von VLSA-geregelten Kreuzungen nicht vorgesehen werden. Daher würde eine Verschiebung der richtungsgebundenen Ein- und Ausfahrt die Erschließungssituation für das BIG-Areals nicht verändern.

(Der guten Ordnung halber sei ausgeführt, dass eine Verschiebung aus folgenden Gründen nicht möglich ist: Die Lage der beiden zusätzlichen Anbindungen des ÖBB-Areals an den Bahnhofgürtel wurde nach verkehrstechnischen und stadtplanerischen Gesichtspunkten optimiert. So kommt die künftige ampelgeregelt Kreuzung ungefähr in der Mitte des Frachtenbahnhofareal zu liegen, so dass sie auch den (von der vorliegenden Bebauungsrichtlinie nur in geringem Ausmaß betroffenen) nördlichen Teil der Liegenschaft im Fall einer künftigen Bebauung erschließt. Die richtungsgebundene Zu- und Abfahrt nun muss ungefähr in der Mitte zwischen der neuen Ampelkreuzung und der Kreuzung Zollgasse liegen. Insbesondere kann sie nicht nennenswert nach Süden verschoben werden, weil dadurch die Linksabbiegespur (in die Zollgasse) ungebührlich verkürzt würde.)

Einwendung Post und Telekom Immobiliengesellschaft mbH:

- 1.) *Es ist durch entsprechende verkehrstechnische Maßnahmen sicherzustellen, dass die durch eine Verbauung des Frachtenbahnhofareals entstehende Mehrbelastung abgefangen werden kann.*
- 2.) *Angesichts der in der Bebauungsrichtlinie vorgesehenen Gebäudehöhe sollte auch am Areal des Einwenders eine größere Gebäudehöhe ermöglicht werden.*

Einwendungsbehandlung:

Ad 1.) Die Forderung des Einwenders entspricht den Zielsetzungen der Stadt Graz. Zu ihrer Sicherstellung wurden gemeinsam mit dem Amt der Stmk Landesregierung, FA 18A, sowie der A 10/8 Abteilung für Verkehrsplanung folgende Maßnahmen festgelegt:

- Kreuzung Zollgasse: keine Ausfahrtsmöglichkeit aus dem ÖBB-Areal, sondern nur Zufahrt
- Kreuzung Zollgasse: neue Rechtsabbiegespur für die Zufahrt von Norden
- neue VLSA-geregelte Kreuzung ca. 250 m nördlich der Zollgasse als Ausfahrt nach Norden und Süden sowie als zusätzliche Einfahrt von Norden,
- zusätzlich eine neue richtungsgebundene Anbindung ungefähr mittig zwischen der angeführten künftigen Ampelkreuzung und der Kreuzung Zollgasse, mit einer neuen Rechtsabbiegespur für die Zufahrt von Norden
- Abtretung eines ca. 5,5m breiten Grundstückstreifens entlang des Bahnhofgürtels zur Unterbringung der angeführten 3 Rechtsabbiegespuren (Länge jeweils ca. 40 m) bzw. eines Grünstreifens mit Baumpflanzungen sowie zur Unterbringung eines Geh- und Radweges

Der Gültigkeitsbereich der 04.12.0 A Teil-Bebauungsrichtlinie bleibt auch nach Beschluss derselben so lange Aufschließungsgebiet (d.h. kein vollwertiges Bauland), bis eine privatrechtliche Vereinbarung zwischen Grundeigentümer und Straßenverwalter über die Finanzierung und Umsetzung dieser Maßnahmen vorliegt.

Ad 2.) Eingang sei festgehalten, dass die Bebauungsrichtlinie außerhalb ihres Gültigkeitsbereiches keine Festlegungen zu treffen vermag; vielmehr hätte die gewünschte neue Höhenfestlegung für das Post-Areal im Zuge einer Änderung des (rechtkräftigen) 04.02 Bebauungsplanes zu erfolgen und steht es dem Einwender frei, jederzeit einen diesbezüglichen Antrag beim Stadtplanungsamt einzubringen.

Aus fachlicher Sicht wird ergänzend angemerkt, dass seit dem Inkrafttreten des 04.02. Bebauungsplanes (ursprüngliche Bezeichnung „3. Grazer Bebauungsplan“) im Dezember 1990 bereits zwei Revisionen des Stadtentwicklungskonzeptes und des Flächenwidmungsplanes erfolgt sind. Insbesondere liegt mittlerweile auch eine wissenschaftliche, systematische und umfassende Untersuchung der räumlichen Gegebenheiten und Qualitäten der Baugebiete („Räumliches Leitbild der Landeshauptstadt Graz“, erhältlich im Stadtplanungsamt bzw. auf der Homepage [www.graz.at](http://www.graz.at)) vor, welche einige Gebiete als für eine „Verdichtung durch vertikale Akzente“ geeignet ausweist, darunter auch das Frachtenbahnhofareal.

#### **4. Änderungen infolge von Einwendungen**

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich die 04.12.0. A Teil-Bebauungsrichtlinie nicht geändert.

#### **5. Aufhebung als Aufschließungsgebiet**

Die Erfüllung der Aufschließungserfordernisse erfordert über dieses Verordnungsverfahren hinaus gehende Maßnahmen, nämlich eine vertragliche Vereinbarung zwischen der ÖBB–Infrastruktur Bau AG (Grundstückseigentümer) und dem Amt der Stmk Landesregierung über die Verkehrsinfrastruktur im Bereich der Landesstraße B 67 (Bahnhofgürtel). Insbesondere sind zu regeln:

- die Übertragung der benötigten Fläche im Ausmaß von ca. 1.580 m<sup>2</sup> an das Land Stmk
- die Errichtung einer ampelgeregelten Kreuzung
- die Errichtung eines Geh- und Radweges
- die Anlage eines Grünstreifens mit Baumpflanzungen
- die Kostentragung für alle angeführten Maßnahmen (Errichtung u. Erhaltung)

Die Aufhebung des Aufschließungsgebietes wird an das Vorliegen einer entsprechenden Vereinbarung gebunden. Trotz des Beschlusses der Bebauungsrichtlinie bleibt die Widmung als Aufschließungsgebiet vorerst aufrecht.

#### **6. Inhalt**

Die Bebauungsrichtlinie besteht aus dem Verordnungswortlaut und der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung sowie einem Erläuterungsbericht.

Sie 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. 47/2007.

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

A n t r a g,

der Gemeinderat wolle

1. die 04.12.0 A Teil-Bebauungsrichtlinie Bahnhofgürtel West, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht sowie
2. die Einwendungserledigungen beschließen.

Der Sachbearbeiter:

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: