

A 14\_37710\_2007\_14

Graz, am 18.06.2008

**05.15.0 Bebauungsplan**  
**„Eggenberger Gürtel – Fachmarkt Quester“**  
V. Bez., KG. Gries

Wi/Wi

Der Gemeindeumweltausschuss  
und Ausschuss für Stadt-,  
Verkehrs- und Grünraumplanung:

## Beschluss

Frau/Herr GR:

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

Zuständigkeit des Gemeinderates gemäß  
§§ 23 Abs 3, 27 Abs 1, 29 Abs 5  
Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 1974

Mindestanzahl der Anwesenden:  
29  
Zustimmung von mehr als 2/3 der  
anwesenden Mitglieder des  
Gemeinderates.

## BERICHT AN DEN GEMEINDERAT

### 1. Ausgangslage

Das Stadtplanungsamt wurde von der Fa. Fritz Quester Liegenschaftsverwaltung GmbH, Heiligenstädter Straße 51/1; 1190 Wien, ersucht einen Bebauungsplan zu erstellen, da ihre Liegenschaft im Bereich des Eggenberger Gürtels (vormalig das Areal der Fa. Stadlbauer) für eine Bebauung für ein Fachmarkzentrum und einem Bürogebäude genutzt werden soll.

Dazu wurde ein Gestaltungskonzept der Architekten Malek & Herbst Ziviltechniker GmbH vorgelegt.

Die Größe des Bauplatzes beträgt laut Grundbuchsauszug 12.448 m<sup>2</sup> brutto.

Der Gebietsbereich ist gemäß dem 3.0 Stadtentwicklungskonzept als „Stadtzentrum (in Bahnhofsnähe)“ ausgewiesen.

Gemäß 3.09 Flächenwidmungsplan 2002 – 9.Änderung ist für den Bauplatz die Ausweisung „Kerngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,5 bis 2,5 festgelegt.

Gemäß § 27 Abs 1a des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 1974 und gemäß dem Deckplan 1 (Baulandzonierung) zum Flächenwidmungsplan ist für den Bauplatz bei Einkaufszentrum-Nutzung durch Verordnung ein Bebauungsplan zu erlassen.

Als Grundlage für den Bebauungsplan liegen u.a. folgende Vorplanungen und Stellungnahmen vor:

- Bebauungsentwurf „Neubau Fachmarktzentrum mit Büroflächen“ der Architekten Malek und Herbst Ziviltechniker GmbH vom 11.02.2008.
- Photogrammetrische Aufnahme des Gebietsbereiches durch das Stadtvermessungsamt vom Dezember 2007
- Stellungnahme der Verkehrsplanung vom 14.01.2008
- Stellungnahme des Kanalbauamtes vom 09.01.2008

Der Bebauungsplan wurde unter Prüfung und Einbeziehung des Gestaltungskonzeptes der Architekten Malek & Herbst durch das Stadtplanungsamt erstellt.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, für das Planungsgebiet eine geordnete bauliche Entwicklung im Sinne eines Kerngebietes sicherzustellen.

## **2. Verfahren**

Der Gemeindeumweltausschuss und Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 08.04.2008 über den Inhalt und die beabsichtigte Auflage des 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 23.04.2008.

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 24.04.2008 bis zum 05.06.2008 öffentlich aufgelegt.

Die grundbücherlichen Eigentümer der Grundstücke im Bebauungsplangebiet und die Eigentümer 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).

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

## **3. Einwendungen**

Innerhalb der Auflagefrist konnten Einwendungen zum Bebauungsplan schriftlich und begründet bekannt gegeben werden. Es langten 3 Einwendungen im Stadtplanungsamt ein.

Einwendung 1: Fachabteilung 18 A

*Der Ansiedelung eines weiteren größeren Verkehrserregers mit einer unmittelbaren Ausfahrt in die B67 kann nicht zugestimmt werden.*

### **Einwendungserledigung:**

Es sind folgende Gegebenheiten vorhanden:

- Es besteht eine Zu- und Abfahrt zur B67 - ehemalige Zu- und Abfahrt zum Baumarkt „Stadlbauer“.
- Es wurden vom planenden Architekturbüro parallel zur Entwicklung des Bebauungsplanes Gespräche über die Verkehrserschließung mit der Verkehrsplanung der Stadt Graz, dem Straßenamt der Stadt Graz und der Fachabteilung 18 A (DI Feigl) geführt.
- Demzufolge wurde eine Detailplanung der Zufahrt (mit Verzögerungsspur) erstellt.
- Zudem wurde in diese Detailplanung die geplante Errichtung eines Fuß- und Radweges entlang der Liegenschaft eingearbeitet.

### Einwendung 2: Fachabteilung 13 B

1. *Es wäre zweckmäßig Höhenfestpunkte festzulegen*
2. *Das Gestaltungskonzept soll dem Erläuterungsbericht beigelegt werden.*
3. *Es wird eine Klarstellung bezüglich eventueller Hochgaragen empfohlen.*
4. *Es ist nicht nachvollziehbar, wieso Tiefgaragen auch bauplatzüberschreitend festgelegt wurden.*
5. *Ein maximaler Bebauungsgrad wurde nicht festgelegt.*
6. *Es wäre die Sickerfähigkeit der Flächen nachzuweisen.*
7. *Die Ergebnisse der Gespräche mit der Verkehrsplanung der Stadt Graz und der Landesstraßenverwaltung sollen ergänzt werden.*

### **Einwendungserledigung:**

Ad 1.) Dies wurde durchgeführt und ein Höhenfestpunkt in den Plan aufgenommen.

Ad 2.) Die wesentlichen Ansichten sind beigelegt. Ein Lageplan ist nicht erhalten, da er einen älteren Planungsstand zeigt.

Ad 3.) Es wurde infolge der Lage nahe dem „Nebenzentrum Bahnhof“, gemäß dem Stand der Technik und infolge des Vorprojektes die Tiefgarage festgelegt.

Ad 4.) Der Bauplatz könnte eventuell später geteilt werden, da die Gebäude unabhängig voneinander „funktionieren“ (es sollen ja auch Büros errichtet werden). Dazu ist diese Festlegung erfolgt.

Ad 5.) Ein solcher wurde nicht angegeben, da die Baugrenzlinien als Abgrenzung der Gebäude für sich sprechen.

Ad 6.) Dies ist im Bauverfahren zu machen. Es wird jedoch aufgezeigt, daß am Bauplatz aller Voraussicht nach sickerfähiger Schotterboden anliegt.

Ad 7.) Dies wird im Erläuterungsbericht im Sinne der Einwendung dargestellt.

Einwendung 3: drei Eigentümer der Liegenschaften Friedhofgasse 17 bis 23

1. *Der derzeitige Bestand auf unseren Grundstücken sollte nicht als Vorgabe für ein Konzept der künftigen Baustruktur angesehen werden - nimmt nicht genügend Rücksicht auf eine sinnvolle künftige Entwicklung unserer Liegenschaften.*
2. *Der Bebauungsplan fixiert Vorgaben für unsere Grundstücke.*
3. *Festlegung einer Gebäudehöhe von 6,0 m (statt 5,0 m) für die gekuppelte Halle, womit auf unserer Seite eine 2-geschossige Bebauung ermöglicht wäre.*
4. *Ermöglichung einer Kuppelung entlang des Grundstückes Nr. 987.*
5. *Die 18 Pkw-Stellplätze sollten von der Nordgrenze an die Südgrenze verlegt werden.*
6. *Eventuell anstatt der gekuppelten eine offene Bebauung mit baugesetzmäßigen Abständen.*
7. *Eventuell auch für unsere Grundstücke im Zuge des jetzigen Verfahrens einen Bebauungsplan ausarbeiten.*

**Einwendungserledigung:**

Ad 1.) Der jetzige Bebauungsplan wird erstellt, weil auf den Grundstücken „Quester“ eine Einkaufszentrum-Nutzung beabsichtigt ist. Gemäß Gestaltungskonzept und Nutzungsvorgaben sind hierbei drei eigenständige Baukörper geplant.

Nachdem bis heute schon 1-geschossige Hallenbauten an die Grundstücke Nr. 987 bzw. 989/1 in gekuppelter Bebauung angeschlossen waren, wird auch beim jetzigen Bebauungsplan eine Kuppelung an den beiden Grundstücken ermöglicht. Der jetzt vorhandene Rechtsbestand ändert sich dadurch nicht.

Ad 2.) Das ist nicht erkennbar. Einerseits kann auf den Grundstücken Nr. 987 bzw. 989/1 der Bestand genutzt werden, als auch wieder eine Kuppelung erreicht werden.

Ad 3.) Dies wird im Sinne der Einwendung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Ad 4.) Diese Kuppelungsmöglichkeit ist nach wie vor gegeben.

Ad 5.) Infolge der geplanten Nutzungen auf dem Grundstück „Quester“ sind die 18 Parkplätze nicht zu verschieben.

Ad 6.) Die Bestandsbebauung gibt die Kuppelung vor.

Ad 7.) Ein Bebauungsplan ist in diesem Gebietsbereich nur für eine Einkaufszentrum-Nutzung vorgesehen.

#### **4. Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf**

Infolge der Erledigung der Einwendungen hat sich der Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

- Es wurde ein Höhenfixpunkt im Plan festgelegt.
- Es wurde die Baufluchtlinie etwas nach Westen verschoben um straßenseitig Platz für einen Radweg zu schaffen.
- Es wurde der Anschlußbauteil im Norden um 1,00 m erhöht (jetzt 6,00 m) zugelassen.

Diese Änderungen erfolgten im Sinne der Einwendungen und Gesprächen mit der Verkehrsplanung. Sie haben keine Rückwirkungen auf Dritte.

#### **5. Inhalt**

Der Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungswortlaut und der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung sowie einem Erläuterungsbericht. Er entspricht den inhaltlichen Anforderungen gemäß § 28 Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 1974.

**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 Gemeindeumweltausschuss und Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung stellt den

A n t r a g,

der Gemeinderat wolle

1. den 05.15.0 Bebauungsplan „Eggenberger Gürtel – Fachmarkt Quester“, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht, sowie
2. die Einwendungserledigungen beschließen.

Der Sachbearbeiter:

Der Abteilungsvorstand:

Der Stadtbaudirektor:

Die Stadtsenatsreferentin:

(Mag.<sup>a</sup> Eva-Maria Fluch)

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

Der Ausschuss stimmt diesem Antrag zu.

Der Vorsitzende des Gemeindeumweltausschusses und Ausschusses für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung:

Die Schriftführerin:

<p><b>Der Antrag wurde in der heutigen</b> <input type="checkbox"/> öffentl. <input type="checkbox"/> nicht öffentl. <b>Gemeinderatssitzung</b></p> <p><input type="checkbox"/> bei Anwesenheit von ..... GemeinderätInnen</p> <p><input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> mehrheitlich (mit ... Stimmen / ... Gegenstimmen) <b>angenommen.</b></p> <p><input type="checkbox"/> Beschlussdetails siehe Beiblatt</p>	Graz, am	Der / Die SchriftführerIn:
---	----------	----------------------------