

Bericht an den Gemeinderat

Bearbeiter: DI. Friedrich Schenn

BerichterstellerIn:

GZ: A14_061828_2013

Graz, 12.6.2014

05.22.0 Bebauungsplan

**„Eggenberger Gürtel - Niesenbergergasse -
Traungauergasse“**

KG Gries

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

Mit Schreiben vom 11.06.2013 ersucht die Eggenberger Gürtel 17-19 GmbH & Co KG als Eigentümerin der Liegenschaft 1076/1, 1076/2 und 1077, alle KG 63105 Gries um die Erstellung eines Bebauungsplanes.

Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von 3.238 m² auf.

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

Es existiert der rechtsgültiger Bebauungsplan 05.14.0 Annenstraße - Eggenberger Gürtel Traungaugasse - Niesenbergergasse“, welcher auf die Errichtung eines Einkaufszentrums abgestimmt war. Hinzuweisen ist auf den Bebauungsplan 05.02.1, 1. Änderung gemäß Beschluss des Gemeinderates vom 08.07.2004, welcher für diesen Bereich eine Blockrandbebauung vorgesehen hat – dieser Bebauungsplan wurde durch den Bebauungsplan 05.14.0 (Einkaufszentrumsnutzung - außer Kraft gesetzt).

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen folgende Vorplanungen vor:

- Stellungnahme der Abteilung für Grünraum und Gewässer zum BPL 05.22.0;
- Baumkontrolle nach ÖNORM L1122, Grundstück: Gries 1076/2 (Ecke Niesenbergergasse / Traungaugasse), Monsberger Gartenarchitektur GmbH.;
- Stellungnahme der Verkehrsplanung zum BPL 05.22.0;

Im Zuge der Erstellung des 05.22.0 Bebauungsplanes werden im Wesentlichen die ursprünglich verordneten städtebaulichen Parameter des Bebauungsplanes 05.02.1, 1. Änderung wiederum festgesetzt werden. Durch den Wegfall des geplanten „Einkaufszentrum ECE“ (verordnet im 05.14.0 Bebauungsplan) haben sich die Planungsvoraussetzungen wesentlich geändert. Damit soll klargestellt werden, dass die nun im Bebauungsplan 05.22.0 getroffenen Festlegungen, den Festlegungen im nördlich geltenden Bebauungsplan 05.02.1, dem Inhalt nach gleich kommen. Eine Ungleichbehandlung in städtebaulichen Fragen von, aneinander grenzenden Grundstücken innerhalb des Quartiers – Niesenbergergasse, Traungaugasse, Arnold Luschin-Gasse und Eggenberger Gürtel, ist somit ausgeschlossen.

In Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen wurde daher der Bebauungsplan durch das Stadtplanungsamt erstellt.

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

Verfahren

Anhörungsverfahren:

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden und der daran angrenzenden Grundstücke wurden angehört (Anhörung gemäß § 40 Abs 6 Z 2 StROG 2010)

Während der Frist im Anhörungsverfahren erfolgte zu den Parteienverkehrszeiten im Stadtplanungsamt eine Auskunft- und Beratungstätigkeit.

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 22.01.2014 über den In-

halt und die beabsichtigte Anhörung des Entwurfes zum 05.22.0 Bauungsplan informiert.

EINWENDUNGEN

Während der Anhörungsfrist vom 22.04.2014 bis 09.05.2014 langten 2 Einwendungen im Stadtplanungsamt ein.

Einwendungen zum Städtebau:

„1.) Der anschließende Baukörper soll nach dem Entwurf breiter und höher sein. Der Lichteinfall durch die hofseitigen Fenster mehrerer Wohnungen in der Traungauergasse 10 würde deutlich eingeschränkt.

2.) Die im Flächenwidmungsplan 2002 vorgesehene maximale Bebauungsdichte von 2,5 ist einzuhalten.

3.) Es ist auch keine Rechtsvorschrift bekannt, die aus einer eventuell höheren Bebauungsdichte des vorhandenen Baubestandes, die Berechtigung ableitet auch die übrigen Baugrundstücke – entgegen der vorgeschriebenen maximalen Bebauungsdichte – dichter zu verbauen.“

Zu den Einwendungen zum Städtebau:

Im Zuge der Neuerstellung des 05.22.0 Bebauungsplanes werden im Wesentlichen die ursprünglich verordneten städtebaulichen Parameter des Bebauungsplanes 05.02.1, 1. Änderung wiederum festgesetzt werden. Durch den Wegfall des geplanten „Einkaufszentrum ECE“ (verordnet im 05.14.0 Bebauungsplan) haben sich die Planungsvoraussetzungen wesentlich geändert. Nun ist festzuhalten, dass die, im Plan eingetragene Breite für die Baukörper und die Gebäudehöhe bzw. die Geschossanzahl dem Inhalt des Bebauungsplanes 05.02.1, d.h. jener Verordnung welche für die im Norden an das jetzige Planungsgebiet angrenzenden Liegenschaften (auch die des Einwenders) gilt. Um das zu verdeutlichen wird wiederholend festgestellt, dass auch hier die Gebäudebreite an der Traungauergasse z.B. für die Gebäude Traungauergasse 10 und 8, 15m betragen kann bzw. am Eggenberger Gürtel für die nördlich liegenden Gebäude 11, 13, 15 ebenso mit 15m im angesprochenen Bebauungsplan 05.02.1 festgesetzt ist. Damit soll klargelegt werden, dass die nun im Bebauungsplan 05.22.0 getroffenen Festlegungen, den Festlegungen im nördlich geltenden Bebauungsplan 05.02.1 entsprechen. Es darf hinsichtlich der Frage der Bebauungsdichte darauf hingewiesen werden, dass im nördlich angrenzenden rechtswirksamen Bebauungsplan 05.02.1 die Bebauungsdichteüberschreitung im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes (Baufluchtlinien, Baugrenzlinien, Gebäudehöhen bzw. Geschossanzahl) zulässig ist. Es kann daher eine Ungleichbehandlung in städtebaulichen Fragen nicht konstruiert werden.

In der der Bebauungsdichteverordnung idgF kann nach § 3 Abs. 1 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. Als derartige Gründe kommen insbesondere jene der Verkehrserschließung einschließlich der Vorsorge für den ruhenden Verkehr, weiters der Versorgung durch öffentliche Einrichtungen, [...]in Betracht.“.

Unter diesen Aspekten ist eine Bebauungsdichteerhöhung im Sinne einer städtebaulichen Schwerpunktsetzung begründbar. Der Gebietsbereich verfügt über eine ausgewogene Infrastruktur - Geschäfte, Lebensmittelgeschäfte, Dienstleistungsbetriebe, Ärzte, Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Weiters spricht die gute Lage zu den öffentlichen Verkehrsmitteln. Insbesondere ist hier, die Nahverkehrsdrehscheibe mit der gesamten Infrastruktur des öffentlichen Verkehrs sowie die Vorsorge für den ruhenden Verkehr (Stellplätze im Planungsgebiet sind in einer Tiefgarage unterzubringen) zu erwähnen. Die intendierte, moderate Dichteüberschreitung war so-

mit zu begründen.

Einwendung betreffend eines Servitutes im Grundbuch:

*„Es ist im öffentlichen Grundbuch zugunsten der Liegenschaft EZ 602 die **Grunddienstbarkeit des Nichtverbauens** eingetragen. Demnach dürfen südlich der Grundstücke Nr. 1087 und Nr. 1088 (bei dem Grundstück 1089 handelt es sich um den ehemaligen Vorgarten zum Eggenberger Gürtel) in einer Breite von 10m längs der Grundstücke Nr. 1087 und 1088 auf dem Grundstück 1076/2 keine Gebäude aufgeführt werden. Der vorliegende Bebauungsplan (Entwurf) scheint diese Grunddienstbarkeit des Nichtverbauens nicht ausreichend zu berücksichtigen“ u.dgl.*

Zur Einwendung betreffend eines Servitutes im Grundbuch:

Zur Frage einer Grunddienstbarkeit des Nichtverbauens auf den Liegenschaften im Planungsgebiet zugunsten der Liegenschaft EZ 602 ist anzuführen, dass eine gebotene Einhaltung dieser Dienstbarkeit auf den Zivilrechtswege zu verweisen ist. Aus städtebaulicher Sicht ist es üblich und anzustreben, sowie rechtlich zulässig an die bestehende Brandwand des Gebäudes Eggenberger Gürtel 15 anzubauen. Die gekuppelte bzw. geschlossene Bauweise (fensterlose Außenwand an Außenwand an der gemeinsamen Grundgrenze) stellt eine gebietstypische Bauweise dar und stellt, den in diesem Bereich dringend erforderlichen Schallschutz für die dahinterliegenden Liegenschaften, Gebäude und Höfe her. Im Übrigen wird auf den rechtswirksamen 05.02.1 Bebauungsplan verwiesen, welcher für den Bereich des Einwenders gilt.

Einwendung betreffend Luftaustausch, Licht- und Sonneneinfall und Lärmaustausch:

Die geplante Bebauung führt zu einer Beeinträchtigung des bestehenden Luftaustausches, Licht- und Sonneneinfalls und Lärmaustausches.“

Zur Einwendung betreffend Luftaustausch, Licht- und Sonneneinfall und Lärmaustausch:

Zur Frage der Belichtung, des Sonneneinfalls und des Luftaustausches ist darauf hinzuweisen, dass hier eine Hofsituation mit einem ca. 1600m² großen Innenhof geschaffen wird (Hofdimensionen ca. 42m x 38m). Eine ausreichend Belichtung, Besonnung bzw. ein Luftaustausch ist bedingt durch diese Rahmenbedingungen jedenfalls anzunehmen. Darüber hinaus soll, durch eine geeignete Bebauung auf dem eigenen Bauplatz für eine entsprechende Belichtung, einen Sonneneinfall und einen möglichen Luftaustausches Vorsorge getroffen werden (dies gilt natürlich ebenso für die Liegenschaft des Einwenders). Der Vorhalt, die geplante Bebauung führe auch zu einem Lärmaustausch(?), kann nicht nachvollzogen werden.

Änderungen gegenüber dem Anhörungsentwurf des Bebauungsplans

Bezüglich der Erstellung eines Mobilitätsvertrages hat sich der 05.22.0 Bebauungsplan in einem Punkten geändert:

VERORDNUNG

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE

§7 (2) Bebauungsplan Anhörungsentwurf wurde auf Grund eines Mobilitätsvertrages überarbeitet.
Wohnnutzung: Es ist je 80 - 90 m² Bruttogeschoßfläche ein Stellplatz in einer Tiefgarage herzustellen.

(wird nun ersetzt):

§7 (2) Bebauungsplan Beschluss lautet nun:

Wohnnutzung: Es ist je 110 - 120 m² Nett Nutzfläche ein Stellplatz in einer Tiefgarage herzustellen.

PLANWERK

Eine Änderung gegenüber dem Bebauungsplan Anhörungsentwurf erfolgte nicht.

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, 4.0 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 § 63 Abs 1 und 3 StROG 2010.

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung

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

den

Antrag,

der Gemeinderat wolle beschließen:

Beschlussantrag

1. den 05.22.0. Bebauungsplan „Eggenberger Gürtel - Niesenberggasse - Traungauergasse“, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht sowie
2. die Einwendungserledigungen beschließen.

Der Bearbeiter:

DI Friedrich Schenn

Der Abteilungsvorstand

DI Bernhard Inninger

Der Baudirektor:

DI Mag. Bertram Werle
(digital signiert)

Der Bürgermeister als Stadtsenatsreferent

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

Ausschusses für Stadt- und Grünraumplanung

Die Schriftführerin

Der Vorsitzende:

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

bei Anwesenheit von GemeinderätInnen

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

Beschlussdetails siehe Beiblatt

Graz, am

Der/die Schriftführerin:

A 14_061828/2013

05.22.0 Bebauungsplan

„Eggenberger Gürtel - Niesenbergergasse - Traungauergasse“

V. Bez., KG Gries

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Mit Schreiben vom 11.06.2013 ersucht die Eggenberger Gürtel 17-19 GmbH & Co KG als Eigentümerin der Liegenschaft 1076/1, 1076/2 und 1077, alle KG 63105 Gries um die Erstellung eines Bebauungsplanes.

Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von 3.238 m² auf.

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

Es existiert der rechtsgültiger Bebauungsplan 05.14.0 Annenstraße - Eggenberger Gürtel Traungauergasse - Niesenbergergasse“, welcher auf die Errichtung eines Einkaufszentrums abgestimmt war. Hinzuweisen ist auf den Bebauungsplan 05.02.1, 1. Änderung gemäß Beschluss des Gemeinderates vom 08.07.2004, welcher für diesen Bereich eine Blockrandbebauung vorgesehen hat; dieser Bebauungsplan wurde durch den Bebauungsplan 05.14.0 (Einkaufszentrumsnutzung - außer Kraft gesetzt).

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen folgende Vorplanungen vor:

- Stellungnahme der Abteilung für Grünraum und Gewässer zum BPL 05.22.0;
- Baumkontrolle nach ÖNORM L1122, Grundstück: Gries 1076/2 (Ecke Niesenbergergasse / Traungauergasse), Monsberger Gartenarchitektur GmbH.;
- Stellungnahme der Verkehrsplanung zum BPL 05.22.0;

Im Zuge der Erstellung des 05.22.0 Bebauungsplanes werden im Wesentlichen die ursprünglich verordneten städtebaulichen Parameter des Bebauungsplanes 05.02.1, 1. Änderung wiederum festgesetzt werden. Durch den Wegfall des geplanten „Einkaufszentrum ECE“ (verordnet im 05.14.0 Bebauungsplan) haben sich die Planungsvoraussetzungen wesentlich geändert. Damit soll klargelegt werden, dass die nun im Bebauungsplan 05.22.0 getroffenen Festlegungen, den Festlegungen im nördlich geltenden Bebauungsplan 05.02.1, dem Inhalt nach gleich kommen. Eine Ungleichbehandlung in städtebaulichen Fragen von, aneinander grenzenden Grundstücken innerhalb des Quartiers – Niesenbergergasse, Traungauergasse, Arnold Luschin-Gasse und Eggenberger Gürtel, ist somit ausgeschlossen.

In Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen wurde daher der Bebauungsplan durch das Stadtplanungsamt erstellt.

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

Verfahren

Anhörungsverfahren:

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden und der daran angrenzenden Grundstücke wurden angehört (Anhörung gemäß § 40 Abs 6 Z 2 StROG 2010)

Während der Frist im Anhörungsverfahren erfolgte zu den Parteienverkehrszeiten im Stadtplanungsamt eine Auskunft- und Beratungstätigkeit.

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 22.01.2014 über den Inhalt und die beabsichtigte Anhörung des Entwurfes zum 05.22.0 Bauungsplan informiert.

Einwendungen

Während der Anhörungsfrist vom 22.04.2014 bis 09.05.2014 langten 2 Einwendungen im Stadtplanungsamt ein.

Änderungen gegenüber dem Anhörungsentwurf des Bebauungsplans

Bezüglich der Erstellung eines Mobilitätsvertrages hat sich der 05.22.0 Bebauungsplan in einem Punkten geändert:

VERORDNUNG

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE

§7 (2) Bebauungsplan Anhörungsentwurf wurde auf Grund eines Mobilitätsvertrages überarbeitet.

Wohnnutzung: Es ist je 80 - 90 m² Bruttogeschosßfläche ein Stellplatz in einer Tiefgarage herzustellen.

(wird nun ersetzt):

§7 (2) Bebauungsplan Beschluss lautet nun:

Wohnnutzung: Es ist je 110 - 120 m² Nettonutzfläche ein Stellplatz in einer Tiefgarage herzustellen.

PLANWERK

Eine Änderung gegenüber dem Bebauungsplan Anhörungsentwurf erfolgte nicht.

2. Das Planungsgebiet

Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von 3.238m² brutto lt. Grundbuchauszug vom 01.04.2013 auf. Derzeit steht es im grundbürgerlichen Eigentum von Eggenberggürtel 17-19 GmbH & Co KG.

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen
 - 4.0 Stadtentwicklungskonzept: „Zentrum“



Ausschnitt aus dem 4.0
Stadtentwicklungskonzept

Die weiß umrandete
bezeichnet das
Planungsgebiet

Auszug aus der Verordnung des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes:

§ 10 ZENTRUM: Stadtzentrum (Signatur „Zentrum“ – rot)

- (1) Stärkung der Funktionen des Stadtzentrums und seiner urbanen Mischung aus Verwaltung, Kultur, Tourismus, Einzelhandel, Freizeitgestaltung und Unterhaltung sowie Wohnen.
- (2) Sicherung der Wohnfunktion und Erhaltung bzw. Verbesserung eines entsprechenden Wohnumfeldes.

4.0 Stadtentwicklungskonzept Deckplan 3 Verkehr

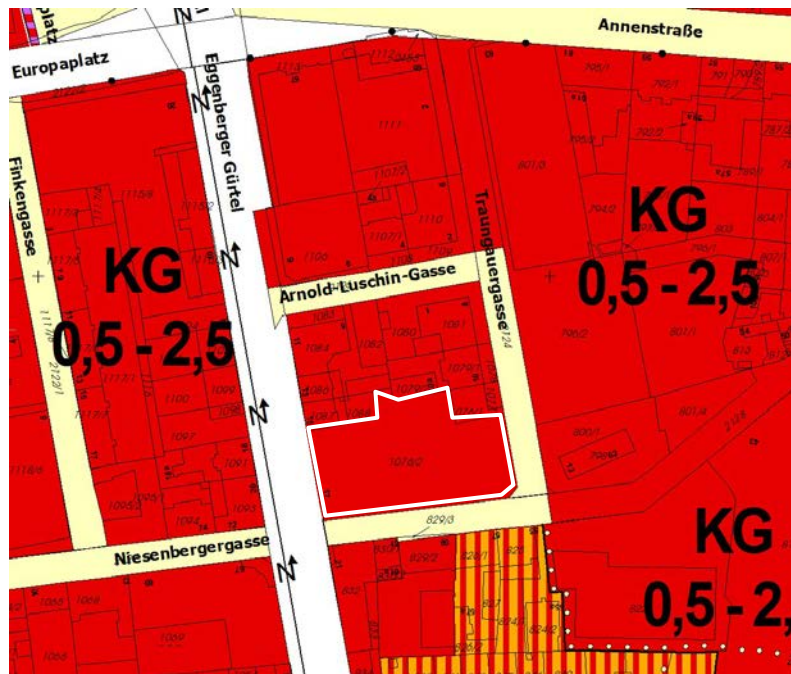
Kategorie 1 (300m Radius-Luftlinie zur Haltestelle): „Innerstädtische Bedienqualität“



- 4.0 Stadtentwicklungskonzept Deckplan 4 Verkehrslärmkataster: Straßenverkehrslärm:
Eggenberger-Gürtel: 75-80 dB (LAeg) Nacht, Niesenberggasse: 60-65 dB (LAeg) Nacht
Traungauer-Gasse: 55-60 dB (LAeg) Nacht



- 3.0 Flächenwidmungsplan 2002
„Bauland – Kerngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,5 – 2,5.



- Abwasserentsorgung (Karte 1 zu 3.0 Flächenwidmungsplan 2002):
Zentral entsorgt
- Kommunales Energiekonzept (KEK) 2011
Aktuelles Versorgungsgebiet Fernwärme und kurzfristiges Erweiterungsgebiet
- Räumliches Leitbild
„Blockrandbebauung der Vorgründerzeit, Gründerzeit und des 20. Jahrhunderts“
- Stadtklimaanalyse
Wärmeinselbereich mit dichter Bebauung, nachts Murtalabwind;
Planerische Empfehlung: *Straßen- und Höfe begrünen, Grünflächen als Auflockerung; Flächenentsiegelung durchführen;*
- **Situierung und Umgebung**

Großräumige Lage:

Zum Planungsareal liegt im Norden die Arnold-Luschin-Gasse, der Eggenberger Gürtel im Westen, die Traungauergasse im Osten und Niesenberggasse im Süden.

Folgende Gebäude und Einrichtungen wirken durch ihre Baumasse prägend auf das Bebauungsplanungsgebiet bzw. dessen Umfeld:

- Komplex des Grazer Hauptbahnhofes mit Vorplatz - dem Europaplatz
- Hotel Daniel, 8 gesch. Gebäudekomplex
- Hotel Europa, mit 2 gesch. Sockelausbildung (im Erdgeschoss, Geschäftsnutzung sowie vorhandene unterirdische Geschäftspassage), und 4 Obergeschosse.

- Geschäftsgebäude - C & A Erdgeschossiger Sockel, mit 3 Obergeschossen und einem Dachgeschoss.
- Eggenberger Gürtel 9/Arnoldl-Luschin-Gasse 6, Bürogebäude mit 9 Geschossen.
- „Leiner- Einrichtungshaus“ an der Annenstraße - Traungauergasse, 5-geschossig mit Verbindungsgang über die Traungauergasse zum östlichen Teil des „Leiner Einrichtungshauses“.
- Geschäfts- und Bürogebäude an der Babenbergersraße/Metahofgasse, 7-geschossig, Lage am südwestlichen Ende des Metahofparks.
- An der Südostecke des Bahnhofvorplatzes, des Europaplatzes an der Kreuzung Eggenberger Gürtel - Annenstraße steht, am Angelpunkt dieses Bereiches der bis zu 10 Geschosse reichende Gebäudekomplex (Eckbebauung mit angeschlossenem, 6-geschossigem Bürotrakt mit Dienstleistungseinrichtungen).
- Bahnfläche der ÖBB. mit Gebäuden und Gleisanlagen.
- Längs des Eggenberger Gürtels (Trassenbreite bis ca. 25,00 m) entwickelte sich eine Gemengelage von Geschäfts-, Gewerbe- und Wohnnutzung.
- An der Kreuzung Eggenberger Gürtel/Niesenbergergasse bestehen 3- bis 4-geschossige Altbauwohnungen (Niesenbergergasse 72 und 74, Eggenberger Gürtel 18 - 20).

- Topographie, Baumbestand, Gebäudebestand

Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbilddauswertung annähernd eben.

Es weist eine Baumreihe längs der Niesenbergergasse auf

Die Grundstücke 1076/1, 1076/2, und 1077 nördlich der Niesenbergergasse sind unbebaut. Die nördlichen 4 - gesch. Altbauten stehen mit Feuermauern zum Planungsgebiet.

- Infrastruktur

Der Bereich ist infrastrukturell gut erschlossen.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich innerhalb eines Radius von ca. 200m.

Nächstgelegene Schulen:

VS Graz St. Andrä, Grenardiergasse 1, 8020 Graz, ca. 750m Entfernung

NMS St. Andrä, Kernstockgasse 1, 8020 Graz, ca. 800 m

VS Graz Gabelsberg, Gabelsbergerstraße 1, 8020 Graz, ca. 770m Entfernung

NMS Graz Kepler, Keplerstraße 52, 8020 Graz, ca. 770m Entfernung

BG und BRG Dreihackengasse, Dreihackengasse 11, 8020 Graz, ca. 650m Entfernung

Nächstgelegener Kindergarten:

„Städtischer Kindergarten Niesenbergergasse“, Niesenbergergasse 37, ca. 180m Entfernung

Kinderkrippe:

„Verein Kinderneest“, Mohsgasse 6, 8020 Graz, ca. 220m Entfernung

- Erschließung/Verkehr

Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über den Eggenberger Gürtel.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist innerhalb eines 300m Radius gegeben.
 Kategorie 1 (300m Radius-Luftlinie zur Haltestelle):
 „Innerstädtische Bedienqualität“
 Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis –ende.

- Straßenbahnlinien 1,3,6,7, Haltestelle Hauptbahnhof Graz, ca. 5 Minuten Takt, inkl. Abend- und Wochenendverkehr
- Buslinie 50, Haltestelle Steinfeldfriedhof, ca.15 Minuten Takt, exkl. Abend- und Wochenendverkehr
- Bahn S3, S4, S5, S6 und S7, Haltestelle Hauptbahnhof
- Regionalbuslinie G20, G30 und 630 und 631, Haltestelle Hauptbahnhof in 200 m Entfernung

Im Bereich Niesenbergerstraße/Eggenberger Straße besteht ein Anschluss 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. Die Anschlussmöglichkeit an den öffentlichen Kanal befindet sich am Eggenberger Gürtel, Niesenbergergasse oder Traungauergasse.

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 Kommunalen Energiekonzept (KEK) 2011 liegt das Planungsgebiet in einem aktuellen Versorgungsgebiet Fernwärme und kurzfristiges Erweiterungsgebiet.

3. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2-6 der VO)

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

Es existiert der rechtsgültiger Bebauungsplan 05.14.0 Annenstraße - Eggenberger Gürtel Traungauergasse - Niesenbergergasse“, welcher auf die Errichtung eines Einkaufszentrums abgestimmt war.

Hinzuweisen ist auf den Bebauungsplan 05.02.1, 1. Änderung gemäß Beschluss des Gemeinderates vom 08.07.2004, welcher für diesen Bereich eine Blockrandbebauung vorgesehen hat – dieser Bebauungsplan wurde durch den Bebauungsplan 05.14.0 (Einkaufszentrumsnutzung - außer Kraft gesetzt).

Im Zuge der Neuerstellung des 05.22.0 Bebauungsplanes soll im Wesentlichen die ursprüngliche städtebauliche Konzeption des Bebauungsplans 05.02.1, 1. Änderung wiederum festgesetzt

werden. Es haben sich die Planungsvoraussetzungen wesentlich durch den Wegfall des geplanten „Einkaufszentrums ECE“ im Planungsgebiet geändert.

Im Bereich des 05.22.0 Bebauungsplanes wird die geschlossene bzw. gekuppelte Bauweise in Form des Anbaus an das nördliche Gebäude Eggenberger Gürtel 15 bzw. der Anbau an das nördliche Gebäude Traungauergasse 10 verfügt. Längs der Niesenbergergasse definieren die Baugrenzlinien einen Baukörper parallel zur Niesenbergergasse (Abstand zur Straßenfluchtlinie, 8m). Die bestehende Baumreihe wird berücksichtigt.

Im 3.0 Flächenwidmungsplan wird für das Planungsgebiet eine Dichte von 0,5 – 2,5 ausgewiesen.

Bereits im BPL 05.02.1 wurde ausgeführt, dass im Bebauungsplanungsgebiet der im Flächenwidmungsplan ausgewiesene und in der Bebauungsdichte angegebene Höchstwert von 2,5 durch die baulichen Bestände auf Einzelliegenschaften und auch im Mittel der betrachtenden Quartiere überschritten ist. Daher ist eine Überschreitung des im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 und in §2 der Bebauungsdichteverordnung 1993 festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes (Baufluchtlinien, Baugrenzlinien, Gebäudehöhen etc.) zulässig.

Eine solche steht den städtebaulichen Zielsetzungen für eine Blockrandbebauung und der Schließung der bestehenden baulichen Strukturen gemäß den Festlegungen der Bebauungsdichteverordnung 1993 i.d.F. LGBl. Nr. 61/2003§3 Abs. 1. (Schlussglieder einer geschlossenen Bebauung bzw. Ensemblekomplettierung) nicht entgegen.

Ausrichtung der Baukörper, Baumassen:

Gebäudehöhen: Im Plan sind die zulässigen Geschossanzahlen (maximal 5 und 6 Geschosse) eingetragen und in der Verordnung die, für diese maximal zulässigen Geschossanzahlen zuzuordnenden traufenseitigen Gebäudehöhen mit maximal 17m und 20m festgelegt.

4. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

(siehe dazu § 7 der VO)

Das Bebauungsplangebiet weist eine Entfernung zur „Nahverkehrsdrehscheibe Hauptbahnhof“ von rund 300m auf. Damit ist eine sehr gute ÖV - Anbindung gegeben. Die PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen herzustellen. Tiefgaragenrampen sind nach oben und seitlich einzuhausen.

Ruhender Verkehr:

Seitens der Verkehrsplanung wurde ein detaillierter Stellplatzschlüssel für die Wohnnutzung festgelegt.

Zusätzlich wurde von der Verkehrsplanung ein Mobilitätsvertrag erarbeitet

Durch eine entsprechende Umsetzung der geplanten Maßnahmen im Sinne einer „verkehrssparenden Siedlung“ - Fördermaßnahmen für Fußgänger, Radfahrer, ÖV, Mobilitätsmanagement um eine möglichst umweltfreundliche Verkehrsmittelnutzung der BewohnerInnen und BesucherInnen zu erreichen, eMobility Fuhrpark (eBikes und eAuto) abgestimmt auf die Bedürfnisse der BewohnerInnen mit eCar-Sharing u.dgl. soll das KFZ - Aufkommen gering gehalten werden.

In folgenden Bereichen sind Abtretungsflächen erforderlich:

- Kreuzungsbereich: Niesenbergergasse / Eggenberger Gürtel: ca.74m²

Die Übernahme ins öffentliche Gut erfolgt aus folgenden Gründen:

- Aufweitung der Kreuzung (Straßenbreite 13,50m) für eine sinnvolle Verkehrsabwicklung des Baugebietes.

Die Vereinbarung wurde von beiden Partnern (Grundstückseigentümer und Stadt Graz) unterschrieben.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG (siehe dazu § 8 der VO)

Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan vorzulegen. Bei sämtlichen Pflanzungen sollten heimische Sorten bevorzugt werden.

Die Tiefgaragen in Freibereichen sind mit mindestens 70 cm zu überdecken.

Die Standsicherheit von Bäumen auf Tiefgaragen kann nur bei einer ausreichenden Dimension der Vegetationstragschicht gewährleistet werden. Diese wäre auf die jeweilige Baumart und die dortigen Verhältnisse speziell abzustimmen.

6. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 u. 10 der VO)

- Der **05.22.0** 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 dreifarbige Plottung ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen 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 EinwenderInnen erfolgt über Benachrichtigung mit entsprechender Erläuterung und Begründung.

Für den Gemeinderat:

(Dipl. Ing. Bernhard Inninger)

A 14_061828_2013

05.22.0 Bebauungsplan

„Eggenberger Gürtel - Niesenbergergasse - Traungauergasse“

KG Gries

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 03.07.2014, mit der, in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung, der 05.22.0 Bebauungsplan „Eggenberger Gürtel – Niesenbergergasse - Traungauergasse“ beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBl 87/2013 in Verbindung mit den § 8, 11 und 89 Abs.4 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idF LGBl 29/2014 und § 3 Abs. 3 der Bebauungsdichteverordnung 1993 idF LGBl. 58/2011 wird verordnet:

§ 1 ALLGEMEINES

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

§ 2 BEBAUUNGSWEISE

Zu den Bauplatzgrenzen:
gekuppelte Bebauung bzw.
geschlossene Bebauung

§ 3 BEBAUUNGSDICHTE

Eine Überschreitung des im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 und in §2 der Bebauungsdichteverordnung 1993 festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte ist im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes (Baufuchtlinien, Baugrenzl原因en, Gebäudehöhen etc.) zulässig.

§ 4 BAUGRENZLINIEN, BAUFLUCHTLINIEN

- (1) Im Planwerk sind die Baugrenz- und Baufluchtlinien für Haupt- und Nebengebäude festgelegt.
- (2) Die Baugrenzl原因en gelten nicht für Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Kellerabgänge und deren Einhausungen, hofseitige Balkone, Vordächer und dergleichen.

§ 5 TRAUFENSEITIGE GEBÄUDEHÖHEN, DÄCHER

- (1) Im Planwerk sind die jeweils maximal zulässigen Geschoßanzahlen eingetragen. Dabei gelten bezogen auf den im Planwerk eingetragenen Höhenfixpunkt (Präzisionsnivellement): 360,90 folgende maximalen Höhen:

Geschoßanzahl:	Gebäudehöhe:	Gesamthöhe:
5 G	max. 16,00 m	max. 17,00 m
6 G	max. 19,00 m	max. 20,00 m

- (2) Für Stiegen - und Lifthäuser u.dgl. sind im untergeordneten Ausmaß Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (3) Als Dachform sind nur Flachdächer zulässig. Flachdächer sind zu begrünen (Substrathöhe mindestens 8 cm). Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen, z.B. Stiegen- und Lifthäuser.

§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (1) Straßenseitige Laubengänge und über die Straßenfluchtlinie hervortretende Erker sind nicht zulässig.
- (2) Straßenseitige Balkone sind nicht zulässig, ausgenommen zur Traungauergasse.
- (3) Hofseitige Balkone müssen einen, dem Maß der Auskragung des Balkons entsprechenden, Mindestabstand zur seitlichen Nachbargrundgrenze einhalten.

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE

- (1) Die PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen herzustellen. Tiefgaragenrampen sind nach oben und seitlich einzuhausen.
- (2) Wohnnutzung: Es ist je 110m² - 120 m² Nettonutzfläche ein Stellplatz in einer Tiefgarage herzustellen.

§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNGEN

- (1) Die im Außenanlagenplan dargestellten Grünflächen, Baumpflanzungen und Baumbestände sind fachgerecht anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Geringfügige Abweichungen sind im Zuge der Bauplanung zulässig. Dabei hat jedoch die Baumanzahl mindestens den Eintragungen im Außenanlagenplan zu entsprechen.
- (2) Nicht bebaute Flächen, die nicht der Erschließung u. dgl. dienen, sind als Grünflächen auszubilden und gärtnerisch zu gestalten.
- (3) Baumpflanzungen sind als Laubbäume in Baumschulqualität, mit einem Mindeststammumfang von 16|18cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten. Die Mindestbreite einer Baumscheibe hat mindestens 1,8 m

- zu betragen. Baumscheiben sind zu begrünen und durch entsprechende Maßnahmen vor Befahren zu schützen (Gitterrost, Baumschutzbügel u. ä.).
- (4) Die oberste Decke von freiliegenden Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 70cm Höhe (ausgenommen Wege und Tiefgaragenaufgänge) niveaugleich mit dem angrenzenden, gewachsenen Gelände zu überdecken und gärtnerisch auszugestalten.
 - (5) Geländeänderungen (Anschüttungen bzw. Abgrabungen) dürfen nur bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 0,5 m durchgeführt werden.
 - (6) Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens von Bäumen ist unzulässig.

§ 9 SONSTIGES

- (1) Flächige Werbeeinrichtungen, Schilder, Leuchtkästen, fotorealistische Abbildungen u. dgl. über 0,50 m² Fläche sind unzulässig.
- (2) Werbeeinrichtungen in Form von, in die Fassade integrierte Schriftzüge (Einzelbuchstaben) sind zulässig.
- (3) Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.

§ 10 INKRAFTTRETEN / AUSSERKRAFTTRETEN

- (1) Die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes beginnt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit dem Ablauf des Tages der Kundmachung (Herausgabe des Amtsblattes).
- (2) Der Bebauungsplan liegt im Magistrat Graz, Stadtplanungsamt, Europaplatz 20, 6. Stock, während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.
- (3) Mit Inkrafttreten dieser Verordnung tritt für den Teilbereich der Grundstücke 1076/1, 1076/2 und 1077, alle KG Gries, die Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 05.06.2008, mit welcher der 05.14.0 Bebauungsplan ECE beschlossen wurde, außer Kraft.

Für die Stadt Graz
Der Bürgermeister

(Mag. Siegfried Nagl)