

# Bericht an den Gemeinderat

Bearbeiter: DI Peter Wipfler

BerichterstatteIn:.....

GZ: A 14\_037710\_2014\_39

Graz, 19.06.2015

## 05.15.2 Bebauungsplan

### Eggenberger Gürtel 50

V. Bez., KG Lend

## Beschluss

Zuständigkeit des Gemeinderates gemäß § 63 Abs 1 und 3  
Stmk ROG 2010

Erfordernis der einfachen Stimmenmehrheit  
gemäß § 40 und § 63 Abs 3 Steiermärkisches  
Raumordnungsgesetz 2010  
Mindestanzahl der Anwesenden: 25  
Zustimmung von mehr als der ½ der  
anwesenden Mitglieder des Gemeinderates

## 1. Ausgangslage

Das Stadtplanungsamt wurde von der Fa. BWS, Gemeinnützige allgemeine Bau-, Wohn- und Siedlungs-Genossenschaft mbH, als Eigentümerin der Liegenschaft am Eggenberger Gürtel 50 (Grundstücke Nr. 968/1, 969, 977, 979/1 und 980/1 der KG Gries – ehemals Areal der Fa. Quester) ersucht, den dortig rechtswirksamen Bebauungsplan 15.05.1 für ein Einkaufszentrum zu ersetzen, da die Baufläche nach dem Eigentümerwechsel anstatt für ein Einkaufszentrum für eine Wohnbebauung genutzt werden soll.

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

Das Planungsgebiet liegt gemäß dem 4.0 Stadtentwicklungskonzept im Bereich eines Gewerbe- und Mischgebietes nach § 19 „Industrie, Gewerbe / Wohnen hoher Dichte“.

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

Grundlage für den Bebauungsplan ist das Siegerprojekt eines Architektur-Wettbewerbes nach dem „Grazer Modell“ (11 Teilnehmer), welcher im Herbst 2014 abgehalten wurde. Das Wiener Architekturbüro Kirsch ZT GmbH ging als Sieger aus diesem Wettbewerb hervor und ist mit der Einreichplanung betraut. Es sollen ca. 215 Wohnungen errichtet werden, wobei aus dem Grunde, dass nur Wohnungen errichtet werden sollen, die Bebauungsdichte im Bebauungsplan mit maximal 2,05 festgelegt wird.

Der Bebauungsplan wurde unter Prüfung und Einbeziehung dieses Gestaltungskonzeptes und der Planung für einen Radweg entlang des Eggenberger Gürtels (Bauherr: Land Steiermark) durch das Stadtplanungsamt erstellt. Ziel des Bebauungsplanes ist es, für das Planungsgebiet eine geordnete bauliche Entwicklung im Sinne eines Kerngebietes sicherzustellen.

## **2. Verfahren**

Der 05.15.2 Bebauungsplan-Entwurf wurde in der Zeit vom 09.04.2015 bis zum 05.06.2015 (8 Wochen) öffentlich aufgelegt. Am 19.05.2015 fand im Hotel Europa eine Bürgerinformation zum Bebauungsplan statt.

Die grundbücherlichen Eigentümer der Grundstücke im Bebauungsplangebiet sowie die für die örtliche Raumplanung zuständige Fachabteilung des Amtes der Stmk. Landesregierung wurden angehört (Anhörungsverfahren gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Während der Auflagefrist erfolgte zu den Parteienverkehrszeiten im Stadtplanungsamt eine Auskunfts- und Beratungstätigkeit. Innerhalb der Auflagefrist konnten Einwendungen zum Bebauungsplan schriftlich und begründet bekannt gegeben werden.

## **3. Einwendungen**

Während der Anhörungsfrist langten 6 Einwendungen und 1 Stellungnahme im Stadtplanungsamt ein.

**Einwendung 1:** Amt der Stmk. Landesregierung, Abteilung 16, Verkehr und Landeshochbau

*Einwand: keine unmittelbare Anbindung an die B67, sondern über die Steinfeldgasse herstellen. Zulassung einer richtungsgebundenen Zufahrt ist nachzuweisen.*

### **Einwendungsbehandlung:**

Offensichtlich liegt ein Irrtum vor. Der Bauplatz liegt direkt am Eggenberger Gürtel. Er hat keine Anbindung an die Steinfeldgasse, die ca. 100 m entfernt liegt. Daher kann über die Steinfeldgasse nicht zugefahren werden.

Der Bauplatz stellt das Areal des ehemaligen Baumarktes „Stadlbauer“ dar, welches seit jeher eine rechtmäßige Zufahrt vom Eggenberger Gürtel hatte. Sodann wurde ein Bebauungsplan für das Einkaufszentrum „Quester“ mit 250 Pkw-Stellplätzen beschlossen, welcher eine richtungsgebundene Zufahrt vom Eggenberger Gürtel hatte.

Jetzt wird eine Wohnbebauung mit ca. 220 Pkw-Stellplätzen errichtet, welcher ebenfalls eine richtungsgebundene Zufahrt vom Eggenberger Gürtel aufweist. Diese Zufahrt wurde mit der Verkehrsplanung der Stadt Graz und der geplanten Errichtung eines Rad- und Fußweges (Bauherr: Land Steiermark) entlang dieses Abschnittes des Eggenberger Gürtels koordiniert. Dazu wird eine Verzögerungsspur angeordnet.

Man erkennt, dass die Zufahrt seit langem besteht und Rechtsbestand ist. Die jetzt geplante Wohnnutzung weist naturgemäß weniger Zufahrtsbewegungen auf, als die vordem geplante Einkaufszentrums-Nutzung. Daher wird sich gegenüber einem Einkaufszentrum die Zufahrtssituation deutlich verbessern.

## **Einwendung 2:** Energienetze Steiermark GmbH

*Eigentümer und Betreiber des angrenzenden Umspannwerkes. Einwand: seitens der zukünftigen Bewohner sind Probleme zu erwarten. Sicherzustellen, dass das Betreten des Grundstückes des Umspannwerkes vom Bauplatz der zukünftigen Bewohner unmöglich gemacht wird. Vorschlag eine mindestens 2 m hohe Mauer an der Grundgrenze zu errichten und eine Baumreihe (Sichtschutz) anzuordnen.*

### **Einwendungsbehandlung:**

Der Bauplatz ist gemäß dem 3.09 Flächenwidmungsplan 2002 – 9.Änderung als „Kerngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,5 bis 2,5 festgelegt. Es ist daher zulässig dort auch Wohnbauten zu errichten. Es kann jedoch festgestellt werden, dass bei dem vorliegenden Bebauungsplan nur eine Bebauungsdichte von 2,05 erreicht werden kann.

Zudem sind die Wohnungen aus Lärmschutzgründen überwiegend in den geplanten Innenhof situiert.

Es ist jedoch zulässig an der Grundgrenze zum Umspannwerk (wie von Ihnen vorgeschlagen) eine Wand zu errichten. Die genaue Ausführung und Höhe wäre im anschließenden Bauverfahren zu ermitteln. Auch eine Baumreihe (wie von Ihnen vorgeschlagen) wurde in den Bebauungsplan eingetragen.

## **Einwendung 3:** Landschaftsarchitekten der BWS

*Die Planung sieht im Hof der Anlage eine modellierte Rasenlandschaft mit Baumgruppen und Gräserzonen vor. Es erreicht die Vegetationsschicht im Bereich der Baumpflanzungen mindestens 100 cm, in der Randzone 40 cm, somit im Mittel 70 cm.*

*Es sind weitere Maßnahmen ergriffen um optimales Pflanzenwachstum zu gewährleisten – hochwertiges Intensivbegrünungssubstrat, automatische Bewässerung.*

*Teilbereiche, wo die Mindestüberdeckung von 70 cm nicht gegeben ist, umfassen größtenteils befestigte Flächen – Terrassen, Erschließungswege, Flächen für die Feuerwehr. In den Bereichen für Pflanzenwachstum wird eine Mindestüberdeckung im Mittel erreicht bzw. deutlich übertroffen.*

### **Einwendungsbehandlung:**

Da der Entwurf der modellierten Landschaft (Hoch und Tiefpunkte in der Geländemodellierung) nachvollziehbar ist, wird in der Verordnung geändert: Die oberste Decke von freiliegenden Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von im Mittel mindestens 70 cm Höhe (Mindestüberdeckung 50 cm) zu überdecken und gärtnerisch auszugestalten.

#### **Einwendung 4: Stromnetz Graz GmbH**

*Auf dem Grundstück Nr. 967/2 befindet sich ein 20 KV Schaltwerk. Von dort führt eine 20 KV-Trasse zum südwestlichen und westlichen Teil des Grundstückes Nr. 968/1 nahe dessen Grundgrenze (Dienstbarkeit im Grundbuch ersichtlich). Freihaltung dieser Zone jedenfalls notwendig. Von den Bewohnern sind Beschwerden bezüglich Lärm, elektromagnetischer Strahlung u. dgl. zu erwarten. Auch können unbefugte Personen auf das Areal der elektrotechnischen Anlagen gelangen.*

#### **Einwendungsbehandlung:**

Siehe Einwendung 2.

Zudem: Dabei weisen die Gebäude von der 20 KV Trasse einen Abstand von 9,00 m (im Süden) und ca. 13,00 m (im Westen) auf.

#### **Einwendung 5: BWS**

*Änderung des Stellplatzschlüssels für Pkw-Stellplätze: Die Vorgaben (Anm.: je 70 – 90 m<sup>2</sup> möglicher Bruttogeschoßfläche) ergibt umgelegt auf die Wohnungsanzahl 1,2 bis 1,3 Stellplätze pro Wohnung. Ersucht wird die Vorschreibung von 1 Pkw-Stellplatz pro 105 bis 120 m<sup>2</sup> Bruttogeschoßfläche. Dies entspricht umgelegt auf die vorhandene Wohnungszahl 0,9 bis 1,0 Pkw-Stellplätze pro Wohnung.*

*Änderung der Vorgaben der Erdüberdeckung von der Tiefgarage auf mindestens 50 cm, da durch die Schaffung von Erdkernen als unversiegelte Fläche das Wachstum der Bepflanzung wesentlich begünstigt wird.*

#### **Einwendungsbehandlung:**

In Zusammenschau mit vergleichbaren Projekten im Nahbereich und mit Bauplätzen in einem Kerngebiet sowie der jetzt vorliegenden konkreten Wohnbauplanung wird der Stellplatzschlüssel in Absprache mit der Verkehrsplanung der Stadt Graz und unter Berücksichtigung des Abschlusses eines Mobilitätsvertrages wie folgt geändert:  
Je 105 bis 120 m<sup>2</sup> Bruttogeschoßfläche ist ein Pkw-Stellplatz in einer Tiefgarage vorzusehen. Diese Werte verstehen sich als Ober- und Untergrenze.

Damit ergeben sich für die geplanten 220 Wohneinheiten ca. 205 bis 235 Pkw-Stellplätze in der Tiefgarage.

Weiters: siehe Einwendung 3

## **Einwendung 6: Wirtschaftskammer Steiermark**

*Die Wirtschaftskammer Steiermark spricht sich gegen die beabsichtigte Errichtung von Wohnungen in dieser Größenordnung aus, befindet sich doch in unmittelbarer Nähe das Stahlwerk „Marienhütte“. Konflikte zwischen bestehenden Betrieben und der heranrückenden Wohnbebauung - Widerspruch gegen Raumordnungsrecht.*

*Schallschutzmaßnahmen erachten wir als nicht ausreichend.*

### **Einwendungsbehandlung:**

Der Bauplatz ist gemäß dem 3.09 Flächenwidmungsplan 2002 – 9.Änderung als „Kerngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,5 bis 2,5 festgelegt. Es ist daher zulässig dort auch Wohnbauten zu errichten. Es kann jedoch festgestellt werden, dass bei dem vorliegenden Bebauungsplan nur eine Bebauungsdichte von 2,05 erreicht werden kann. Daher entstehen ca. 60 Wohnungen weniger als es der Flächenwidmungsplan ermöglichen würde.

Zudem sind die Wohnungen aus Lärmschutzgründen überwiegend in den geplanten Innenhof situiert und werden auch andere Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzverglasungen und anderes) insbesondere auch in Richtung Bahntrasse und Marienhütte getätigt.

Eine Argumentation der „heranrückenden Wohnbebauung“ kann nur in einem Verfahren zum Flächenwidmungsplan herangezogen werden. Ist die Flächenwidmung einmal – wie hier - gegeben, kann der Eigentümer in einem „Kerngebiet“ auch Wohnungen errichten.

Zum benötigten Lärmschutz kann jedoch aufgezeigt werden, dass im vorher abgeführten Architektenwettbewerb (mit 11 Teilnehmern) jener Entwurf zur Umsetzung empfohlen wurde, der die Lärmsituation besonders gut berücksichtigte. Zudem wurde der Entwurf von der Dr. Pfeiler GmbH (Akustik – Bauphysik) fachtechnisch begleitet. Demnach ist in Richtung Südwesten (zur Marienhütte hin) die Lärmbelastung von der Bahntrasse her für die Lärmschutzmaßnahmen am Bauplatz maßgeblich.

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

Bezüglich der Einwendungserledigungen hat sich der Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

- Planwerk: es wurden weitere 9 Stück Baumpflanzungen in den Plan eingetragen.
- § 5: Je 105 – 120 m<sup>2</sup> möglicher Bruttogeschoßfläche, statt 70 – 90 m<sup>2</sup> Bruttogeschoßfläche, ist ein Pkw-Stellplatz in Tiefgaragen herzustellen.  
(Anm.: dies erfolgte in Zusammenschau mit vergleichbaren Projekten im Nahbereich und mit Bauplätzen in einem Kerngebiet sowie der jetzt vorliegenden konkreten Wohnbauplanung. Dies wurde in Absprache mit der Verkehrsplanung der Stadt Graz und unter Berücksichtigung des Abschlusses eines Mobilitätsvertrages festgelegt).
- § 8: Das Gemeinschaftsgebäude hat eine Mindestnutzfläche von 90 m<sup>2</sup> aufzuweisen.

Diese Änderungen erfolgten aufgrund der Einwendungen und der Vorbringen bei der Bürgerinformations-Veranstaltung und 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 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes und ist widerspruchsfrei zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept, zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz sowie zum Entwurf zum 4.0 Flächenwidmungsplan.

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 Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010.

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung
--

stellt daher gemäß § 63 Abs 3 Stmk ROG 2010
---

den

### **A n t r a g,**

der Gemeinderat wolle beschließen:

- |   |
|---|
| <ol style="list-style-type: none"><li>1. den 05.15.0 Bebauungsplan „Eggenberger Gürtel 50“, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht, und</li><li>2. die Einwendungserledigungen.</li></ol> |
|---|

Der Bearbeiter:		Der Abteilungsvorstand:
-----------------	--	-------------------------

Der Baudirektor:		Der Bürgermeister als Stadtsenatsreferent:
------------------	--	--

Vorberaten und einstimmig/mehrheitlich/mit.....Stimmen angenommen/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:

Vorhabenliste/BürgerInnenbeteiligung:

- Der Bebauungsplan wurde auf die Vorhabensliste gesetzt: ja, Datum: Jänner 2015
- Die BürgerInnenbeteiligung erfolgte über die Auflage des Bebauungsplanes, diese wurde für einen Zeitraum von mindestens 8 Wochen anberaumt und zusätzlich erfolgte innerhalb dieser Frist eine Informationsveranstaltung zum Bebauungsplan. Die Kundmachung über die Auflage wurde im Amtsblatt kundgemacht, weitere Informationen sind über die Internetseite der Stadt Graz [www.graz.at/bebauungsplanung](http://www.graz.at/bebauungsplanung) abrufbar.

Bezirksrat

Dem Bezirksrat Lend wurde am 09.04.2015 gemäß § 6 Abs 2 Z 4 und 5 der Geschäftsordnung für den Bezirksrat, sowie für BezirksvorsteherInnen /Bezirksvorsteher 2009, der 08.18.0 Bebauungsplan zur Stellungnahme und Information übermittelt.

Der Bezirksrat hat keine Stellungnahme abgegeben.

	<b>Signiert von</b>	Wipfler Peter
	<b>Zertifikat</b>	CN=Wipfler Peter,O=Magistrat Graz,L=Graz,ST=Styria,C=AT
	<b>Datum/Zeit</b>	2015-06-24T11:55:29+02:00
	<b>Hinweis</b>	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="http://egov2.graz.gv.at/pdf-as">http://egov2.graz.gv.at/pdf-as</a> verifiziert werden.

	<b>Signiert von</b>	Inninger Bernhard
	<b>Zertifikat</b>	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz,L=Graz,ST=Styria, C=AT
	<b>Datum/Zeit</b>	2015-06-24T15:32:05+02:00
	<b>Hinweis</b>	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="http://egov2.graz.gv.at/pdf-as">http://egov2.graz.gv.at/pdf-as</a> verifiziert werden.

	<b>Signiert von</b>	Werle Bertram
	<b>Zertifikat</b>	CN=Werle Bertram,O=Magistrat Graz,L=Graz,ST=Styria,C=AT
	<b>Datum/Zeit</b>	2015-06-25T07:40:37+02:00
	<b>Hinweis</b>	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="http://egov2.graz.gv.at/pdf-as">http://egov2.graz.gv.at/pdf-as</a> verifiziert werden.



A 14\_037710\_2007\_39

Bearbeiter: DI Wipfler

**05.15.2 Bebauungsplan  
Eggenberger Gürtel 50  
2. Änderung**

Graz, am 19.06.2015

V.Bez., KG Gries

**Beschluss**

**ERLÄUTERUNGSBERICHT**

**1. Ausgangslage**

Das Stadtplanungsamt wurde von der Fa. BWS, Gemeinnützige allgemeine Bau-, Wohn- und Siedlungs-Genossenschaft mbH, als Eigentümerin der Liegenschaft am Eggenberger Gürtel 50 (Grundstücke Nr. 968/1, 969, 977, 979/1 und 980/1 der KG Gries – ehemals Areal der Fa. Quester) ersucht, den dortig rechtswirksamen Bebauungsplan 15.05.1 für ein Einkaufszentrum zu ersetzen, da die Baufläche nach dem Eigentümerwechsel anstatt für ein Einkaufszentrum für eine Wohnbebauung genutzt werden soll.

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

Das Planungsgebiet liegt gemäß dem 4.0 Stadtentwicklungskonzept im Bereich eines Gewerbe- und Mischgebietes nach § 19 „Industrie, Gewerbe / Wohnen hoher Dichte“.

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

Grundlage für den Bebauungsplan ist das Siegerprojekt eines Architektur-Wettbewerbes nach dem „Grazer Modell“ (11 Teilnehmer), welcher im Herbst 2014 abgehalten wurde. Das Wiener Architekturbüro Kirsch ZT GmbH ging als Sieger aus diesem Wettbewerb hervor und ist mit der Einreichplanung betraut. Es sollen ca. 215 Wohnungen errichtet werden, wobei aus dem Grunde, dass nur Wohnungen errichtet werden sollen, die Bebauungsdichte im Bebauungsplan mit maximal 2,05 festgelegt wird.

Der Bebauungsplan wurde unter Prüfung und Einbeziehung dieses Gestaltungskonzeptes und der Planung für einen Radweg entlang des Eggenberger Gürtels (Bauherr: Land Steiermark) durch das Stadtplanungsamt erstellt. Ziel des Bebauungsplanes ist es, für das Planungsgebiet eine geordnete bauliche Entwicklung im Sinne eines Kerngebietes sicherzustellen.

## 2. Verfahren

Der 05.15.2 Bebauungsplan-Entwurf wurde in der Zeit vom 09.04.2015 bis zum 05.06.2015 (8 Wochen) öffentlich aufgelegt. Am 19.05.2015 fand im Hotel Europa eine Bürgerinformation zum Bebauungsplan statt.

Die grundbücherlichen Eigentümer der Grundstücke im Bebauungsplangebiet und die für die örtliche Raumplanung zuständig Fachabteilung des Amtes der Stmk. Landesregierung werden angehört (Anhörungsverfahren gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Während der Auflagefrist erfolgt zu den Parteienverkehrszeiten im Stadtplanungsamt eine Auskunfts- und Beratungstätigkeit. Innerhalb der Auflagefrist können Einwendungen zum Bebauungsplan schriftlich und begründet bekannt gegeben werden.

## 3. Einwendungen -Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf

Während der Anhörungsfrist langten 5 Einwendungen und 1 Stellungnahme im Stadtplanungsamt ein.

Bezüglich der Einwendungserledigungen hat sich der Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

Bezüglich der Einwendungserledigungen hat sich der Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

- Planwerk: es wurden weitere 9 Stück Baumpflanzungen in den Plan eingetragen.
- § 5: *Je 105 – 120 m<sup>2</sup> möglicher Bruttogeschoßfläche, statt 70 – 90 m<sup>2</sup> Bruttogeschoßfläche, ist ein Pkw-Stellplatz in Tiefgaragen herzustellen.*  
(Anm.: dies erfolgte in Zusammenschau mit vergleichbaren Projekten im Nahbereich und mit Bauplätzen in einem Kerngebiet sowie der jetzt vorliegenden konkreten Wohnbauplanung. Dies wurde in Absprache mit der Verkehrsplanung der Stadt Graz und unter Berücksichtigung des Abschlusses eines Mobilitätsvertrages festgelegt).
- § 8: *Das Gemeinschaftsgebäude hat eine Mindestnutzfläche von 90 m<sup>2</sup> aufzuweisen.*

Diese Änderungen erfolgten aufgrund der Einwendungen und der Vorbringen bei der Bürgerinformations-Veranstaltung und haben keine Rückwirkungen auf Dritte.

## 4. Planungsgebiet

Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von 12.448 m<sup>2</sup> brutto auf. Nach Abzug für die Flächen des geplanten Rad- und Fußweges entlang des Eggenberger Gürtel (Bauherr: Land Steiermark) verbleibt eine Fläche von ca.12.188 m<sup>2</sup>.

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen
  - 4.0 Stadtentwicklungskonzept:  
Gewerbe- und Mischgebietes „Industrie, Gewerbe / Wohnen hoher Dichte“.
  - Flächenwidmungsplan – 2002:  
Im 3.09 Flächenwidmungsplan 2002 – 9.Änderung (rechtswirksam mit 01.02.2007) ist das Bebauungsplangebiet als „Kerngebiet 0,5 – 2,5“ festgelegt.
  - 4.0 Flächenwidmungsplan 2015 – Entwurf:  
Das Bebauungsplangebiet ist als „Kerngebiet 0,8 – 2,5“ festgelegt.
  - Deckplan 1 (Baulandzonierung):  
rechtsgültiger Bebauungsplan 05.15.1
  - Deckplan 2 (Beschränkungszone für die Raumheizung):  
Der Bereich liegt in der Beschränkungszone – es gilt für anzeigepflichtige Heizanlagen das Verbot von festen Brennstoffen.
  - Deckplan 3 (Hochwasserabfluss – Mur und Grazer Bäche): nicht betroffen
  - Karte 1 (Abwasserentsorgung): Bauland – kanalisiert
  - Kommunales Energiekonzept: aktuelles Versorgungsgebiet Fernwärme und kurzfristiges Erweiterungsgebiet
  - Sonstiges:  
Der Bauplatz liegt zum geringen Teil im Bauverbots- und Feuerbereich entlang der Bahnstrecke im Westen.

- Großräumige Lage:

Das Planungsgebiet liegt südlich des Hauptbahnhofes und südlich der Friedhofgasse direkt am Eggenberger Gürtel.

Der nähere Gebietsbereich wird durch die Hauptverkehrsstraße des Eggenberger Gürtels, diverse gründerzeitliche Gebäude, einem Autohaus gegenüber dem Eggenberger Gürtel und den Bahnanlagen im Westen bestimmt.

- Kleinräumige Umgebung:

Im Nordosten:

Hier befindet sich ein straßenseitig 3-geschossiges, hofseitig 4-geschossiges, gründerzeitliches Wohngebäude, welches in Richtung zum Bauplatz eine Brandwand aufweist. An der Ecke zur Friedhofgasse ist ein 6-geschossiger neuer Wohnbau situiert.

Im Osten gegenüber zum Eggenberger Gürtel:

Hier befinden sich 3- und 4-geschossige gründerzeitliche Wohngebäude entlang der dortigen Steinfeldgasse, welche spitzwinkelig in den Eggenberger Gürtel mündet. Sodann sind ein- und zweigeschossige, langgestreckte Gebäude eines Autohauses gegeben.

Im Südosten:

Es ist hier das Areal einer Tankstelle gegeben (Flächenwidmungsplan: „Gewerbegebiet“ 0,2 bis 1,5).

Im Süden:

Es befinden sich hier ein langgestrecktes, 2-geschossiges Gebäude der Energie Graz und das Areal eines Umspannwerkes der Energie Steiermark (Flächenwidmungsplan: „Gewerbegebiet“ 0,2 bis 1,5).

Im Westen:

Hier ist die Bahnanlage der Südbahn südlich des Hauptbahnhofes gegeben. Die Bahntrasse führt hier 4-gleisig. Gegenüber zur Bahntrasse befindet sich das Stahlwerk „Marienhütte“.

Im Nordwesten:

Hier ist eine Gartenfläche, gehörend zu einem 2-geschossigen Wohngebäude, gegeben. Weiters ist im Norden ein 2-geschossiges Büro- und Lagergebäude situiert. Dieses grenzt mit einer Brandwand direkt an den Bauplatz an.

- Topographie/Baumbestand/Gebäudebestand

Die Liegenschaft des Planungsgebiets ist unbebaut gegeben. Das Areal wird schon seit Langem nicht genutzt. Baumbestand ist nicht vorhanden. Die Liegenschaft ist annähernd eben, liegt jedoch teilweise etwas höher als der Eggenberger Gürtel.

- Umwelteinflüsse:

Verkehrsimmissionen auf den Bauplatz sind durch den Eggenberger Gürtel im Osten und die Bahntrasse im Westen sehr stark gegeben.

- Erschließung/Verkehr

Der Bauplatz liegt direkt am Eggenberger Gürtel. Dort führt auch die Buslinie 50 im Takt von 15 Minuten. Ein Radweg entlang des Eggenberger Gürtels von der Friedhofsgasse bis zur Steinfeldgasse und in weiterer Folge bis zum Einkaufszentrum „Citypark“ steht seitens des Landes Steiermark vor der Umsetzung.

- Infrastruktur

Der Gebietsbereich ist mit infrastrukturellen Einrichtungen erschlossen.

Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im Bereich der Annenstraße und des Hauptbahnhofes.

- Ver- und Entsorgung

Der Gebietsbereich ist voll erschlossen. Die Entsorgung der Schmutzwässer hat über das öffentliche Kanalnetz zu erfolgen. Eine Anschlussmöglichkeit an den öffentlichen Kanal befindet sich im Eggenberger Gürtel. Hier können Schmutzwässer eingeleitet werden.

Die Oberflächen- und Dachwässer sind durch Versickerung am eigenen Bauplatz abzuleiten.

Gemäß dem kommunalen Energiekonzept liegt der Bauplatz im aktuellen Versorgungsgebiet Fernwärme.

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

Im Anschluss an die Brandwand des nördlichen Nachbargebäudes soll ein langgestrecktes, 6-geschossiges Wohngebäude entlang des Eggenberger Gürtels errichtet werden. Dieses Gebäude springt dabei straßenseitig um ca. 6,00 m zurück und lässt Platz für einen kombinierten Rad- und Fußweg entlang des Eggenberger Gürtels und einen Grünstreifen mit Baumpflanzungen.

Weiters sind drei 7-geschossige Wohngebäude im Norden, Westen und Süden um einen großen und ruhigen Innenhof angeordnet. Dort ist auch ein 1-geschossiges Gemeinschaftshaus gegeben. Alle Wohngebäude sind so konzipiert, dass sämtliche Schlafräume zum Innenhof ausgerichtet sind. Als Schallschutzmaßnahmen sind verglaste Laubengänge, diverse Schallschutzwände aus Glas, Schallschutzfenster und Schallschutzloggien gegeben.

Insgesamt sind ca. 220 Wohnungen geplant.

Balkone, Loggien und Laubengänge sowie Schallschutz-Glaselemente gliedern die Baukörper.

## **6. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN**

Die Hauptzufahrt erfolgt richtungsgebunden vom Eggenberger Gürtel aus. Das Stadtplanungsamt hat dabei im Vorfeld mit der Verkehrsplanung der Stadt Graz und der Landesstraßenverwaltung Kontakt aufgenommen und Einzelheiten, welche im Bauverfahren wirksam werden (Detailausbildung der Zufahrt), besprochen.

In diesem Zusammenhang soll auch ein Radweg entlang des Eggenberger Gürtels von der Friedhofgasse Richtung Steinfeldgasse geführt werden. Dafür sind entlang des Bauplatzes ca. 260 m<sup>2</sup> vom Land abzulösen. In einem Vorgespräch wurde Einigung über die Einlöse-

summe erzielt, wobei festgestellt werden kann, dass die Eigentümer dem Land finanziell entgegengekommen sind.

Die Pkw-Parkierung erfolgt ausschließlich in einer Tiefgarage (ca. 210 Pkw-Stellplätze). Damit wird der Hof autofrei gehalten. Zudem wurde ein Mobilitätsvertrag zwischen dem Antragsteller und der Stadt Graz (Verkehrsplanung) abgeschlossen.

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

Im Bebauungsplan wird eine Begrünung der Dachflächen festgelegt und werden Vorschriften hinsichtlich der Bepflanzungen und der Anlegung von Grünstreifen getroffen. So ist entlang des Eggenberger Gürtels ein Grünstreifen mit Baumpflanzungen anzulegen. Der Innenhof ist autofrei und kann bis auf notwendige Zufahrten und Zugänge zur Gänze begrünt und mit Bäumen ausgestaltet werden. So sollen am gesamten Areal insgesamt ca. 30 Baumpflanzungen durchgeführt werden.

## **8. ALLGEMEINES**

- Der 05.15.2 Bebauungsplan, 2. Änderung, 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 Stadtplanes 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.

Ab der nachfolgenden Kundmachung im Amtsblatt wird der Bebauungsplan rechtswirksam und im Stadtplanungsamt zur allgemeinen Einsicht aufliegen.

Für den Gemeinderat:

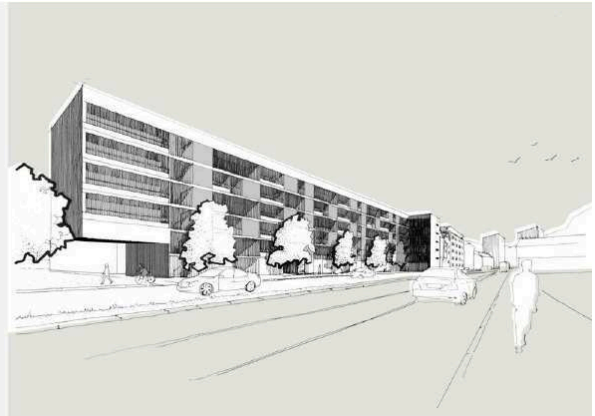
(DI Bernhard Inninger)

### Beilagen:

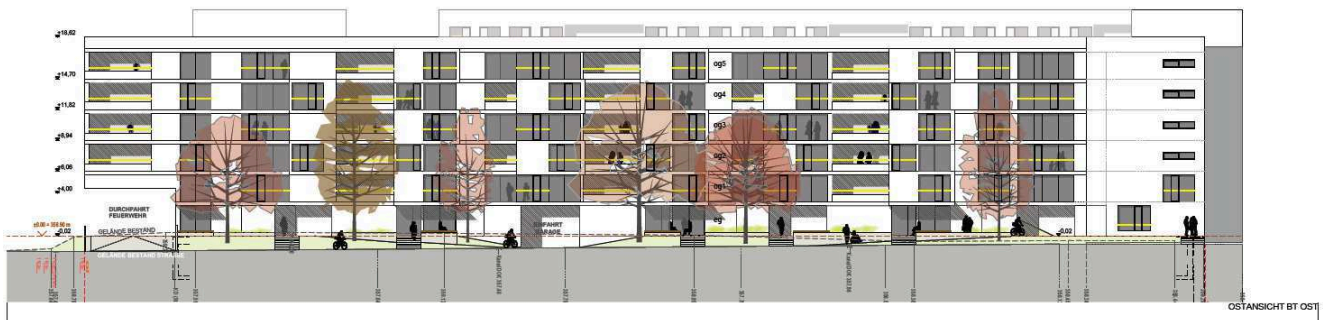
- Ausschnitte aus dem Gestaltungskonzept von der Architekten Kirsch ZT GmbH
- Modellfoto
- Luftbild: Schrägaufnahme mit Angabe des Bauplatzes der Antragstellerin (Quelle: Bing)



Ansiht Hof



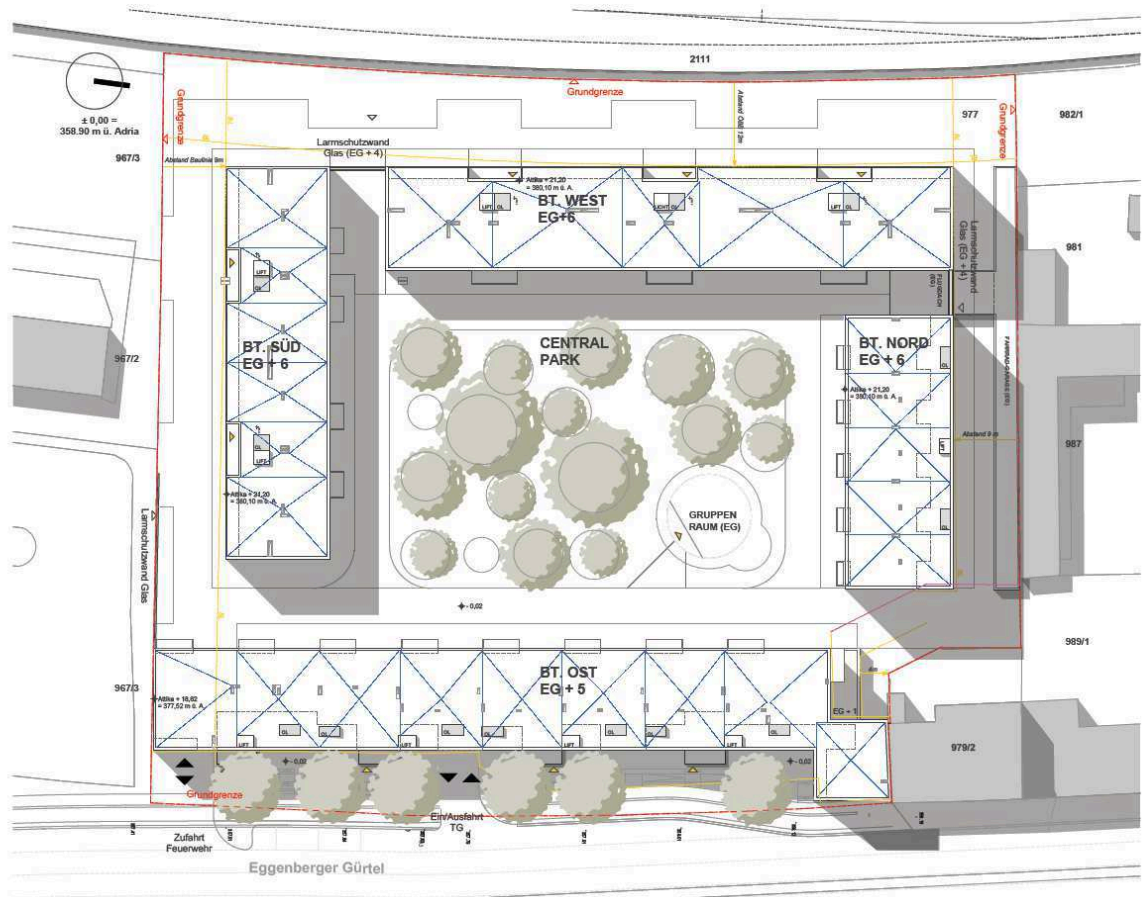
Ansiht Eggenberger Gürtel



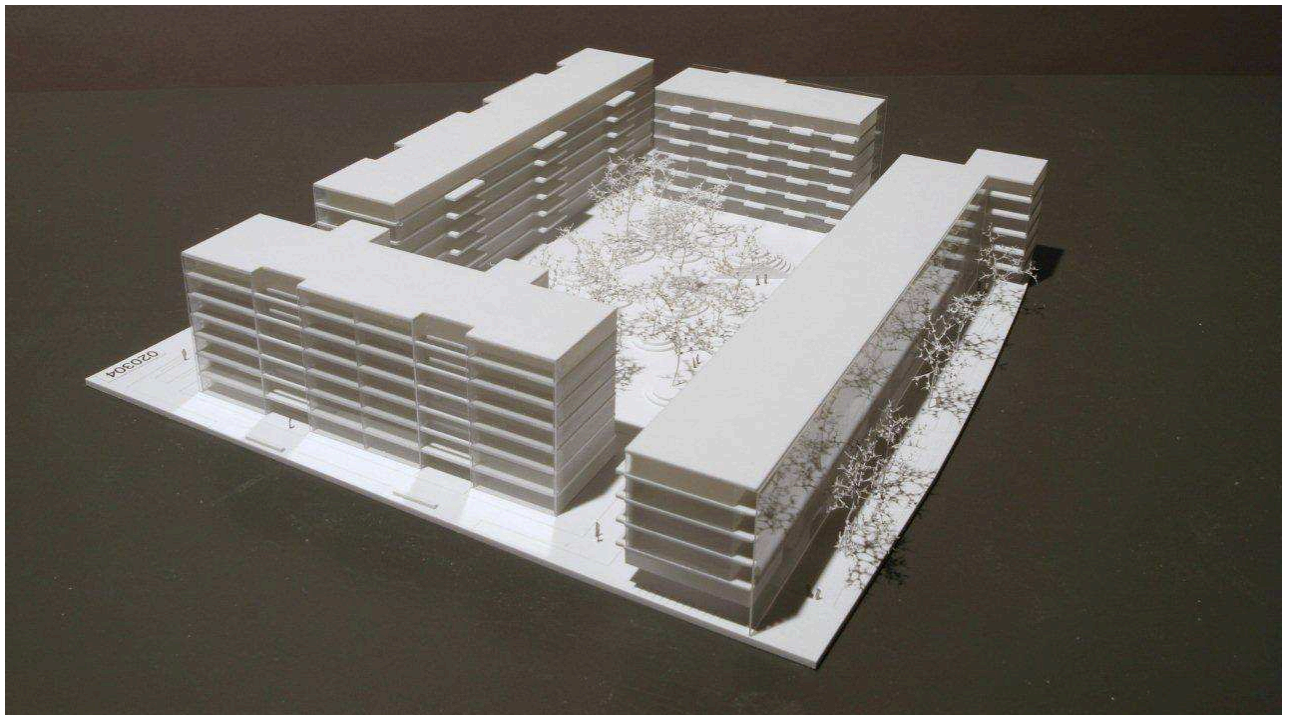
Ansiht Eggenberger Gürtel



Ansiht Süd



Lageplan: Unten befindet sich der Eggenberger Gürtel



Modellfoto: Ansicht von Südosten aus



Luftbild: Areal der Planungsgebietes



	<b>Signiert von</b>	Inninger Bernhard
	<b>Zertifikat</b>	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz,L=Graz,ST=Styria,C=AT
	<b>Datum/Zeit</b>	2015-06-25T08:49:09+02:00
	<b>Hinweis</b>	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="http://egov2.graz.gv.at/pdf-as">http://egov2.graz.gv.at/pdf-as</a> verifiziert werden.

# VERORDNUNG

## Beschluss

GZ.: A14\_37710\_2007\_39

### 05.15.2 Bebauungsplan

#### Eggenberger Gürtel 50

#### 2. Änderung

V.Bez., KG Gries

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 09.07.2015, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 05.15.2 Bebauungsplan Eggenberger Gürtel 50, 2. Änderung, beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40, 41 und 63 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBl 96/2014, in Verbindung mit § 8 und § 89 Abs 4 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idF LGBl 34/2015 und § 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

Innerhalb der Baugrenzlinien wird die geschlossene Bebauung festgelegt.

#### § 3 BAUFLUCHT- UND BAUGRENZLINIEN, BEBAUUNGSDICHTE, ABSTÄNDE

- (1) Im Planwerk sind die Bauflucht- und Baugrenzlinien für Hauptgebäude festgelegt.
- (2) Die Baugrenzlinien gelten nicht für Tiefgaragen, Tiefgaragenrampen und -abgänge und deren Einhausungen, Kellerabgänge und deren Einhausungen, Balkone, Vordächer samt Stützkonstruktionen, Rampenkonstruktionen, Lifte, Nebengebäude, Gemeinschaftsgebäude, Flugdächer, Pergolakonstruktionen, Trafogebäude, Einfriedungen, Lärmschutzwände und dgl.
- (3) Die Bebauungsdichte wird mit maximal 2,05 bezogen auf die Nettoplatzfläche festgelegt. Aus Schallschutzgründen geschlossene Durchgänge sind zudem zulässig.

#### § 4 GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, DÄCHER

- (1) Im Planwerk sind die jeweils maximal zulässigen Geschosse und Gebäudehöhen eingetragen.
- (2) Höhenbezug ist das fertige Gelände.

- (3) Für Stiegen- und Lifthäuser sind im untergeordneten Ausmaß Überschreitungen der maximalen Höhen zulässig.
- (4) Es sind Flachdächer herzustellen. Diese sind zu begrünen - dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 8 cm vorzusehen. Von der Begrünung ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie Ausbildungen technischen Erfordernisses (wie z.B. Dächer über Stiegen- und Lifthäusern).
- (5) Etwaige Dachterrassen über den obersten Geschoßdecken sind nicht zulässig.

#### **§ 5 PKW-ABSTELLPLÄTZE**

- (1) Je 105 bis 120 m<sup>2</sup> möglicher Bruttogeschoßfläche (ohne Loggien gerechnet) ist ein Pkw-Stellplatz in einer Tiefgarage vorzusehen. Diese Werte verstehen sich als Ober- und Untergrenze.
- (2) Bauplatzübergreifende Tiefgaragen sind zulässig.
- (3) Die oberste Decke von freiliegenden Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von im Mittel mindestens 70 cm Höhe (Mindestüberdeckung 50 cm) zu überdecken und gärtnerisch auszugestalten.
- (4) Bei Baumpflanzungen auf der Tiefgarage ist bei mittelkronigen Bäumen eine Erdüberdeckung von 1,00 m und bei großkronigen Bäumen von 1,50 m herzustellen.
- (5) Kfz-Stellplätze im Inneren des Hofes (ausgenommen Tiefgaragen) sind nicht zulässig.

#### **§ 6 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNGEN, GELÄNDEVERÄNDERUNGEN**

- (1) Die im Planwerk dargestellten Grünflächen und Baumpflanzungen sind fachgerecht anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Geringfügige Abweichungen im Zuge der Bauplanungen sind zulässig. Dabei hat jedoch die Baumanzahl mindestens den Eintragungen im Planwerk zu entsprechen – ausgenommen entlang der Bahn bei dezidiertem Widerspruch seitens der ÖBB.
- (2) Die nicht bebauten Flächen, die nicht der Erschließung und dgl. dienen, sind als Grünflächen auszubilden und gärtnerisch auszugestalten.
- (3) Die Baumpflanzungen sind mit zumindest mittelkronigen, halbhohen Laubbäumen durchzuführen.
- (4) Die Bäume sind in Baumschulqualität mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm (in ein Meter Höhe) zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.
- (5) In den jeweiligen Baubewilligungsverfahren sind Außenanlagepläne dem Stadtplanungsamt zur Begutachtung vorzulegen.
- (6) Entlang des Eggenberger Gürtels ist eine durchgehende Baumreihe mit großkronigen Bäumen anzuordnen.
- (7) Der Standraum der Bäume ist in befestigten Bereichen durch Bewässerungs- bzw. Belüftungseinrichtungen und durch wasserdurchlässigen Belag zu sichern. Baumscheiben sind zu begrünen.

**§ 7 VER- UND ENTSORGUNG**

- (1) Schmutzwässer sind fachgerecht in Kanäle einzuleiten.
- (2) Die Oberflächenwässer sind durch geeignete Maßnahmen zu entsorgen.

**§ 8 SONSTIGES**

- (1) Über die Baufluchtlinie vortretende Balkone und Erker sind nicht zulässig.
- (2) Entlang des Eggenberger Gürtels sind reine Laubengangerschließungen und offene Laubengänge nicht zulässig.
- (3) Das Gemeinschaftsgebäude hat eine Mindestnutzfläche von 90 m<sup>2</sup> aufzuweisen.
- (4) Je 45 m<sup>2</sup> Bruttogeschoßfläche ist ein Fahrradabstellplatz zu errichten.

**§ 9 INKRAFTTRETEN**

- (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.

Der Bürgermeister:

(Mag. Siegfried Nagl)