

## Bericht an den Gemeinderat

Bearbeiter: Mag. Oliver Konrad

BerichterstellerIn: *SK Piffel-Berger*

GZ: A 14-037710/2007/52

Graz, 18.01.2018

### 05.15.3 Bebauungsplan

#### „Eggenberger Gürtel 50“, 3. Änderung

V. Bez., 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

Die Stadt Graz beabsichtigt, den rechtswirksamen 05.15.2 Bebauungsplan „Eggenberger Gürtel 50“ zu ändern.

Die Änderung des (jetzigen rechtswirksamen) 05.15.2 Bebauungsplanes, 2. Änderung, zur Fassung des (neu zu erstellenden) 05.15.3 Bebauungsplanes, 3. Änderung, umfasst die Änderung der Verordnung in einem Punkt.

Der 05.15.2 Bebauungsplan „Eggenberger Gürtel 50“ wurde am 09.07.2015 im Gemeinderat beschlossen.

Im rechtsgültigem 3.0 Flächenwidmungsplan ist für das gegenständliche Bebauungsplan-gebiet „Kerngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,5 bis 2,5 ausgewiesen. Im 4.0 Flächenwidmungsplan – 2. Entwurf (GR-Beschluss vom 16.06.2016, Endbeschluss am 11.05.2017, noch nicht rechtskräftig) ist für das gegenständliche Bebauungsplangebiet „Kerngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,8 bis 2,5 festgelegt.

Um den veränderten Rahmenbedingungen gerecht zu werden, wird der 05.15.2 Bebauungsplan „Eggenberger Gürtel 50“, 2. Änderung, zum 05.15.3 Bebauungsplan „Eggenberger Gürtel 50“, 3. Änderung, in folgenden Punkten geändert (die Änderungen sind in fetter Schrift dargestellt):

VERORDNUNG:

**§ 5 PKW-ABSTELLPLÄTZE**

- (1) **Je 145 bis 155 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ist ein Pkw-Stellplatz in einer Tiefgarage vorzusehen. Diese Werte verstehen sich als Ober- und Untergrenze.**
- (6) **Je 35 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ist 1 Fahrradabstellplatz zu errichten, davon sind ca. 15 % offen zugänglich für BesucherInnen auszuführen. Für alle anderen Nutzungen ist mindestens 1 Abstellplatz je 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche herzustellen.**

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte. Alle übrigen Festlegungen des, vom Gemeinderat am 09.07.2015 beschlossenen 03.03.2 Bebauungsplan „Eggenberger Gürtel 50“, 2.Änderung, bleiben aufrecht. Die zeichnerische Darstellung bleibt unverändert.

## **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 und dem 4.0 Flächenwidmungsplan-Entwurf.

**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 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:

den 05.15.3 Bebauungsplan „Eggenberger Gürtel 50“, 3. Änderung, bestehend aus dem  
Wortlaut und Erläuterungsbericht.

Der Bearbeiter:  
DI Peter Wipfler  
(elektronisch gefertigt)

Der Baudirektor:  
DI Mag. Bertram Werle  
(elektronisch gefertigt)

Der Abteilungsvorstand:  
DI Bernhard Inninger  
(elektronisch gefertigt)

Der Bürgermeister als  
Stadsenatsreferent

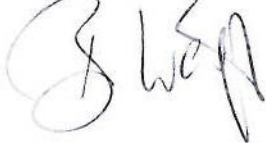
  
Mag. Sigfried Nagl

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

Ausschusses für Stadt- und Grünraumplanung

am 14.1.2018

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 18/1/18

Der/die Schriftführerin:



#### Vorhabenliste/BürgerInnenbeteiligung:

- Der Bebauungsplan wurde auf die Vorhabensliste gesetzt: nein
- Keine Auflage notwendig.

	<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>	2017-12-22T11:15:05+01:00
	<b>Hinweis</b>	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="https://sign.app.graz.at/signature-verification">https://sign.app.graz.at/signature-verification</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>	2018-01-08T10:03:21+01:00
	<b>Hinweis</b>	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="https://sign.app.graz.at/signature-verification">https://sign.app.graz.at/signature-verification</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>	2018-01-08T15:33:39+01:00
	<b>Hinweis</b>	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="https://sign.app.graz.at/signature-verification">https://sign.app.graz.at/signature-verification</a> verifiziert werden.

## VERORDNUNG

### Beschluss

GZ.: A14\_37710\_2007\_52

### 05.15.3 Bebauungsplan

Eggenberger Gürtel 50

#### 3. Änderung

V. Bez., KG Gries

Bestandteil des  
 Gemeinderatsbeschlusses  
 Der Schriftführer: 

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 18.01.2018, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 05.15.3 Bebauungsplan Eggenberger Gürtel 50, 3. Änderung, beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40, 41 und 63 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBl 61/2017, in Verbindung mit § 8 und § 89 Abs 4 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idF LGBl 61/2017 und § 3 der Bebauungsdichteverordnung 1993 idF LGBl 58/2011 wird verordnet:

**Anmerkung:** Aus Gründen der Lesbarkeit wird die bisher rechtsgültige Verordnung hier unverändert wiedergegeben. Die Änderungen sind in fetter Schrift dargestellt (betrifft § 5 der Verordnung).

#### § 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, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (1) **Je 145 bis 155 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche 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) **Je 35 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ist 1 Fahrradabstellplatz zu errichten, davon sind ca. 15 % offen zugänglich für BesucherInnen auszuführen. Für alle anderen Nutzungen ist mindestens 1 Abstellplatz je 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche herzustellen.**

#### § 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.

Bestandteil des  
Gemeinderatsbeschlusses  
Der Schriftführer

**§ 8 SONSTIGES**

- (1) Über die Baufluchtlinie vortretende Balkone und Erker sind nicht zulässig.  
(2) Entlang des Eggenberger Gürtels sind reine Laubengerschließungen 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)

**Änderung des 05.15.2 Bebauungsplan  
„Eggenberger Gürtel 50“**

**2. Änderung**

V. Bez., KG Gries

Bearbeiter: DI Peter Wipfler

Graz, 18.01.2018

**Zur Fassung:**


GZ: A14-037710/2007/52

**05.15.3 Bebauungsplan**

**„Eggenberger Gürtel 50“**

**3. Änderung**

V. Bez., KG Gries

Bestandteil des  
Gemeinderatsbeschlusses  
Der Schriftführer: 

**Beschluss**

**ERLÄUTERUNGSBERICHT**

**1. Ausgangslage**

Dem Stadtplanungsamt wurde von der gemeinnützigen Wohnbaugesellschaft BWS folgendes Anliegen vorgetragen: „Die BWS hat am Eggenberger Gürtel 50 die Baugenehmigung für eine Wohnhausanlagen mit 220 Wohneinheiten und 192 Tiefgaragenplätzen. Das Projekt wird als Mietobjekt errichtet. Da nun beim nahegelegenen Projekt Eggenberger Gürtel 73 (168 Wohneinheiten und 140 Tiefgaragenplätze) trotz 100 Prozent Vermietung der Wohnung nur 20 Stellplätze vermietet sind und 120 Tiefgaragenplätze leer stehen, sowie bei der Vermietung von Wohnungen in Graz die Nachfrage an Autoabstellplätzen stark zurückgeht, ersuchen wir um eine Stellplatzreduktion beim aktuellen Bauprojekt Eggenberger Gürtel 50. Um eine Leerstandssituation wie beim benachbarten Projekt zu vermeiden wäre eine Reduktion auf 110 Tiefgaragen-Stellplätze sinnvoll“.

Das Ansuchen wurde an die Abteilung für Verkehrsplanung weiter übermittelt und wie folgt zusammenfassend beurteilt:

*Die Kfz-Stellplatzreduktion geht mit Abschluss einen Mobilitätsvertrages fachlich in Ordnung. Es errechnet sich ein Stellplatzschlüssel von 1 Stellplatz zu je 152 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche. Für den Bebauungsplan ergibt dies daher als Ober- und Untergrenze 1 Pkw-Stellplatz je 145 bis 155 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche. Dies wird beurteilt auf Grundlage der von der BWS erläuterten Situation beim ähnlich gelagerten Projekt Eggenberger Gürtel 71-73. Auch wurde von der BWS die Möglichkeit eingeräumt, den zukünftigen Bewohnern des Projektes Eggenberger Gürtel 50 Stellplätze beim*



*Projekt Eggenberger Gürtel 71-73 einzuräumen, falls die Stellplätze dennoch nicht ausreichen würden.*

*Es wird weiters ersucht beim Projekt für eine ausreichende Anzahl von Fahrradabstellplätzen zu sorgen und den Bebauungsplan dahingehend zu ergänzen.*

Der 05.15.2 Bebauungsplan „Eggenberger Gürtel 50“, 2. Änderung, wurde am 09.07.2015 im Gemeinderat beschlossen.

Im rechtsgültigen 3.0 Flächenwidmungsplan ist für das gegenständliche Bebauungsplangebiet „Kerngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,5 bis 2,5 festgelegt.

Im 4.0 Flächenwidmungsplan – 2. Entwurf (GR-Beschluss vom 16.06.2016, Endbeschluss am 11.05.2017, noch nicht rechtskräftig) ist für das gegenständliche Bebauungsplangebiet „Kerngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,8 bis 2,5 ausgewiesen.

Um den veränderten Rahmenbedingungen gerecht zu werden, wird der 05.15.2 Bebauungsplan „Eggenberger Gürtel 50“, 2. Änderung, zum 05.15.3 Bebauungsplan „Eggenberger Gürtel 50“, 3. Änderung, in folgenden Punkten geändert (die Änderungen sind in fetter Schrift dargestellt):

#### VERORDNUNG:

##### **§ 5 PKW-ABSTELLPLÄTZE**

- (1) **Je 145 bis 155 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche** ist ein Pkw-Stellplatz in einer Tiefgarage vorzusehen. Diese Werte verstehen sich als Ober- und Untergrenze.
- (6) **Je 35 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ist 1 Fahrradabstellplatz zu errichten, davon sind ca. 15 % offen zugänglich für BesucherInnen auszuführen. Für alle anderen Nutzungen ist mindestens 1 Abstellplatz je 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche herzustellen.**

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte. Alle übrigen Festlegungen des, vom Gemeinderat am 09.07.2015 beschlossenen 05.15.2 Bebauungsplan „Eggenberger Gürtel 50“, 2. Änderung, bleiben aufrecht. Die zeichnerische Darstellung bleibt unverändert.


## **2. ALLGEMEINES**

- Der 05.15.3 Bebauungsplan „Eggenberger Gürtel 50“, 3. Änderung, besteht aus dem Verordnungstext und dem Erläuterungsbericht. Die zeichnerische Darstellung bleibt unverändert.

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

Für den Gemeinderat:  
DI Bernhard Inninger

(elektronisch gefertigt)

Bestandteil des  
Gemeinderatsbeschlusses  
Der Schriftführer: 

	<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>	2018-01-08T10:03:25+01:00
	<b>Hinweis</b>	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="https://sign.app.graz.at/signature-verification">https://sign.app.graz.at/signature-verification</a> verifiziert werden.