

A 14-K-932/2006-50

Graz, am 03. Juni 2008

Dok: \05.14.0\Erl-Beschl_3.6.2008

Schenn/Vei

05.14.0 Bebauungsplan

„Annenstraße - Eggenberger Gürtel- Traugauergasse – Niesenbergergasse“

V.Bez., KG.Gries

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage / Verfahren

Mit Eingabe vom 26. Juni 2006 ersuchen die ECE Europa Bau- und Projektmanagement GmbH und die Rudolf Leiner GmbH zur Änderung bzw. Erweiterung eines Einkaufszentrums um die Erstellung eines Bebauungsplanes.

Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von ca. 32.350 m² auf.

Durch eine Neustrukturierung und Konzentration des an der Annenstraße ansässigen Möbelhauses Leiner soll, ausgehend von der Annenstraße, östlich der Traugauergasse bis zur Niesenbergergasse und über diese hinausgehend nach Süden, inkludierend die Grundstücke 822 und 818/1 ein Einkaufszentrum entstehen.

Gemäß 3.10 Flächenwidmungsplan 2002, 10. Änderung 2006 bzw. 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 ist dieser Bereich als „Kerngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,5 – 2,5 ausgewiesen.

Gemäß Deckplan 1 (Baulandzonierung) zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 ist zur Änderung bzw. Errichtung von Einkaufszentren die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Gemäß 3.06 Stadtentwicklungskonzept, 6. Änderung 2006 bzw. 3.0 Stadtentwicklungskonzept ist dieser Bereich als „Stadtzentrum“ (historischer Stadtkern, Bahnhof) ausgewiesen.

Mit Bescheid der Stmk. Landesregierung GZ: FA 13B – 10.11 – G 160 / 2007 – 9, wurden der 3.10 Flächenwidmungsplan 2002, 10. Änderung bzw. das 3.06 Stadtentwicklungskonzept, 6. Änderung genehmigt.

Zielsetzungen gemäß der **Funktionellen Gliederung des 3.0 Stadtentwicklungskonzeptes** Pkt.10.1.1 für den gegenständlichen Bereich:
Für das Stadtzentrum - Bereich Bahnhof gilt als Ziel:

Zitate auszugsweise

„Stärkung der Funktionen des Stadtzentrums und seiner urbanen Mischung aus Verwaltung, Kultur, Tourismus, Einzelhandel, Freizeitgestaltung, Unterhaltung“.

“Das bisherige Zentrengefüge, bestehend aus dem Stadtzentrum einschließlich des Bahnhofbereiches gilt weiterhin als strukturbestimmend. Erweiterungen bei bestehenden Einkaufszentren und neu hinzukommende Schwerpunkte des Einzelhandels am übergeordneten Straßennetz, bilden eine ergänzende Struktur zur traditionellen, hierarchischen Zentrengliederung. Expansionen im Bereich des Büro-, Geschäfts- und Handelssektors sollen sich innerhalb der Zentren selbst oder, angegliedert an diese, in den vorgesehenen Entwicklungsrichtungen vollziehen.“

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

Im Zuge der Bearbeitung des Bebauungsplanes wurden folgende Stellungnahmen eingeholt:

„Verkehrliches Entwicklungskonzept Bahnhofgürtel - Eggenberger Gürtel unter Berücksichtigung des Einkaufszentrums ECE – Leiner“, verfasst von der Ziviltechniker-gesellschaft Zis + Partner, Bearbeiter - Dipl.-Ing. Dr. Gerald Röschel.

Zis + P Verkehrsplanung: Stellungnahme vom 11.5.2007 – Beurteilung der Auswirkungen der Änderung des Flächenwidmungsplanes VF 3.10

Stellungnahmen der Abteilung für Verkehrsplanung:

A10/8 – 31889/2006-2 vom 2.11.2006

A10/8 – 18601/2006-9 vom 1.2.2008

A10/8 – 14418/2008 vom 18.4.2008

Städtebaulich – Architektonisches Gutachten: *Bebauungskanten Annenstraße / Eggenberger Gürtel Projekt ECE / LEINER „Stadtgalerien“*, Verfasser - Architekten Zechner & Zechner ZT GmbH.

Umweltamt: Schall- und ablufttechnische Stellungnahme vom 22.5.2007 - Beurteilung der Auswirkungen der Änderungen des Flächenwidmungsplanes VF 3.10

Umweltamt: Schalltechnische Stellungnahme vom 29.10.2007 - Zur Anhörung Kfz-Abstellplätzen am Dach des EZ / Ermittlung der Betroffenen.

Umweltamt: Stellungnahme vom 22.4.2008 - Lärm und Luftschadstoffe - Einwendungserledigung zur Stellungnahme AXIS

Am 19. September 2007 hat der Gemeinderat die Projektgenehmigung „Nahverkehrsdrehscheibe Graz Hauptbahnhof – Planungsphase“ über 5 Millionen Euro für den Zeitraum 2007-2010 beschlossen (siehe Gemeinderatsbericht A 10/BD – 23257/2003-276 vom 29.8.2007).

Verfahren

Der Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 15.11.2006 über den Inhalt und die beabsichtigte Auflage des 05.14.0 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 29.11.2006.

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 30.11.2006 bis 25.1.2007 öffentlich aufgelegt, die grundbücherlichen EigentümerInnen der Grundstücke im Bebauungsplan-gebiet und die EigentümerInnen 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. Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 4. Dezember 2006 abgehalten.

Während der Auflagefrist vom 30.11.2006 bis 25.1.2007 langten 26 Einwendungen im Stadtplanungsamt ein.

Durch die Bearbeitung des Bebauungsplanes, insbesondere der Einwendungen, ergab sich die Absicht, den 05.14.0 Bebauungsplan gegenüber der Fassung der Bebauungsplan-Auflage zu ändern:

Gemäß § 29 Abs 6 Stmk ROG 1974 i.d.g.F. ist der Beschluss über den Bebauungsplan in einer anderen, als der zur Einsicht aufgelegten Fassung, nur durch Anhörung der, durch die Änderung Betroffenen zulässig.

Anhörung vom 7.8.2007 bis 24.8.2007

Änderungen gegenüber der aufgelegten Fassung:

1. Planwerk:

Betrifft das Gstk.:1076/2:

Änderung der nördlichen Straßenfluchtlinie der Niesenbergergasse, des daran angrenzenden Grünstreifens und Entfall einer Baumpflanzung in diesem Grünstreifen.

Zu 1.

Bedingt durch die notwendige Einfügung eines Fahrbahnteilers, zirka in der Mitte der Niesenbergergasse, kommt es zur geringfügigen Verschiebung der nördlichen Straßenfluchtlinie und daraufhin zur Änderung des angrenzenden Grünstreifens und Entfall einer Baumpflanzung.

2. Gilt für die Gstke.: 1076/1, 1076/2 und 1077:

Herabsetzung der im Planwerk eingetragenen, maximalen traufenseitigen Gebäudehöhe von 17,50 m auf 16,00 m.

Zur Anhörung vom 7.8.2007 bis 24.8.2007 langte eine Einwendung ein.

Anhörung vom 6.11.2007 bis 26.11.2007

Änderungen gegenüber der aufgelegten Fassung:

Änderung der Verordnung:

§6 PKW- ABSTELLFLÄCHEN, TIEFGARAGENRAMPEN

§6(1) Hinzufügung: in und auf

§6(1) lautet nun:

Die Abstellflächen sind in Tiefgaragen bzw. in und auf Hochgaragen herzustellen.

§6(2) wird hinzugefügt und lautet nun:

Auf der jeweils obersten Geschossdecke sind in Summe maximal 450 KFZ-Abstellplätze zulässig.

§6(3) entspricht dem vormaligen Abs. (2)

Zur Anhörung vom 6.11.2007 bis 26.11.2007 langten 9 Einwendungen ein.

Anhörung vom 12.11.2007 bis 29.11.2007

Änderungen gegenüber der aufgelegten Fassung:

1. Planwerk - Straßenfluchtlinie:

Änderung der Straßenfluchtlinie der Annenstraße.

Zu 1.

Bedingt durch verkehrliche Erfordernisse ändert sich die südliche Straßenfluchtlinie der Annenstraße im Bereich des Bebauungsplanes.

2. Planwerk – Baugrenzlinien:

Zur Klarlegung der Fassadengestaltung und des Fassadenverlaufes zur Annenstraße und zum Eggenberger Gürtel erfolgt die Eintragung von Baugrenzlinien und Bereichen, innerhalb der, Bauteile und Gebäudeteile vor die Baugrenze treten dürfen.

3. Änderung der Verordnung:

§4 BAUGRENZLINIEN

§4 (3) wird geändert:

§4 (3) lautet nun:

Im Bereich der Annenstraße bzw. des Eggenberger Gürtel sind Baugrenzlinien im Planwerk eingetragen. Innerhalb der farblich dargestellten Bereiche ist ein Vortreten von Bauteilen und Gebäudeteilen ab einer lichten Höhe von mindestens 7m bzw. 11,50m (siehe Planeintragungen) vor die Baugrenzlinien zulässig.

§4 (4) wird geändert:

Im Bereich von Auskragungen vor die Baugrenzlinien in der Annenstraße und dem Eggenberger Gürtel sind Reklameschilder, Werbetafeln, Vordächer u.dgl. nur innerhalb der Fassadenkontur zulässig.

§8 FORMALE GESTALTUNG von GEBÄUDEN

§8 (2) wird hinzugefügt:

Auskragungen vor die Baugrenzlinien sind nur dann zulässig, wenn die Fassadengestaltung in der Annenstraße und dem Eggenberger Gürtel (ausgehend von Gstk.: 801/3 bis und inklusive Gstk.: 1113) qualitativ, einheitlich und durchgehend hergestellt wird.

§8 (3) wird hinzugefügt:

Höhensprünge im Bereich des oberen Abschlusses der Fassade in der Annenstraße und dem Eggenberger Gürtel sind nicht zulässig.

§8 Abs 4. wird hinzugefügt:

Auskragungen vor die Baugrenzlinien in der Annenstraße sowie dem Eggenberger Gürtel sind stützenfrei zu halten.

Dazu langten zwei Einwendung ein.

Nach Ablauf der Frist der Anhörung vom 12.11.2007 bis 29.11.2007 langten 2 weitere Einwendungen ein:

Amt der Steiermärkischen Landesregierung Fachabteilung 18 A

Held Berdnik Astner & Partner Rechtsanwälte GmbH im Auftrag von:
Bauvermietungsgesellschaft Poppmeier & Co. KG,
Citypark GmbH & Co KG
sowie Interkauf Beteiligungs GmbH & Co KEG

2. Das Planungsgebiet und seine Umgebung

Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von 32.350 m² auf.

• **Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen**

Gemäß 3.10 Flächenwidmungsplan 2002, 10. Änderung 2006 bzw. 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 ist dieser Bereich als „*Kerngebiet*“ mit einer Bebauungsdichte von 0,5 – 2,5 ausgewiesen.

Gemäß 3.06 Stadtentwicklungskonzept, 6. Änderung 2006 bzw. 3.0 Stadtentwicklungskonzept ist dieser Bereich als „*Stadtzentrum*“ (historischer Stadtkern, Bahnhof) ausgewiesen.

Im Rahmen der STEK / Flächenwidmungsplanänderung wurden Stellungnahmen von der Ziviltechnikergesellschaft Zis + Partner und vom Umweltamt eingeholt – siehe Seite 2 des Erläuterungsberichtes.

Mit Bescheid der Stmk. Landesregierung GZ: FA 13B – 10.11 – G 160 / 2007 – 9, wurden der 3.10 Flächenwidmungsplan 2002, 10. Änderung bzw. das 3.06 Stadtentwicklungskonzept, 6. Änderung genehmigt.

Deckpläne - Karten:

Gemäß Deckplan 1 (Baulandzonierung) zum 3.0 Flächenwidmungsplan ist zur Errichtung von Einkaufszentren die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Abwasserentsorgung (Karte 1):

Das Bebauungsplanungsgebiet ist zentral entsorgt

- Verkehrslärmkataster (Karte 2):

Verkehrslärm Annenstraße 65 –70 dB

Verkehrslärm Eggenberger Gürtel 75 – 80 dB

Verkehrslärm Arnold-Luschin-Gasse 50 – 55 dB

Verkehrslärm Traungaugasse 45 – 50 dB

Verkehrslärm Niesenberggasse 55 – 60 dB

- Energieversorgung (Karte 3):

Vorranggebiet für Fernwärme

- Räumliches Leitbild (Karte 4):

Lage an einer Nahtstelle von:

„*Blockrandbebauung der Vorgründerzeit, Gründerzeit und 20. Jhdts.*“

„*Handels-, Büro- und Dienstleistungszonen, Einkaufszentren, Hochhausstandort*“

Zitat auszugsweise

„*Ein besonderes städtebauliches Ziel für diese Gebiete muss ihre Integration in das*

umgebende Stadtgebiet und die Schaffung einer urbanen Atmosphäre werden. Hier sind neue Wege der Bebauungsplanung, aber auch ein geändertes Verständnis für städtebauliche Strukturen, die das Stadtbild mehr und mehr entscheidend prägen, erforderlich.“

- **Kleinräumige Umgebung – Baubestände / Gebäudehöhen**

Kleinräumige Umgebung:

Das Planungsgebiet liegt nahe zum Grazer Hauptbahnhof und wird von den Straßenzügen Annenstraße, Eggenberger Gürtel, Arnold-Luschin-Gasse, Traungaugasse und Niesenbergergasse begrenzt.

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

Beschreibung erfolgt teilweise in Stichworten;
unter Gebäudehöhen sind die traufenseitigen Gebäudehöhen zu verstehen

Im Norden:

Komplex des Grazer Hauptbahnhofes mit vorgelagertem Europaplatz

Hotel Daniel, 8-geschossig, Gebäudehöhe ca. 25,30 m.

Gebäudekomplex des Hotel Europa, 6-geschossig davon 2-geschossige Sockelausbildung (Erdgeschoss mit Hotellobby, Geschäftsnutzung sowie der unterirdischen Geschäftspassage – „Annenpassage“), Gebäudehöhe ca. 20,60 m – darüber liegendes Technikgeschoss Gebäudehöhe ca. 24,50 m.

Geschäfts- und Bürogebäude an der Babenbergerstraße/Metahofgasse (Lage am südwestlichen Ende des Metahofparks), 7-geschossig, Gebäudehöhe ca. 28,20 m.

Der weitere Gebietsbereich entlang der Annenstraße wird u.a. durch die Geschäfts- und Wohnbebauungen bzw. durch gründerzeitliche Althausbebauungen geprägt.

Im Westen:

An der Südostecke des Europaplatzes, an der Kreuzung Eggenberger Gürtel/Annenstraße steht am „Angelpunkt“ dieses Gebietsbereiches der Gebäudekomplex der Realitas - Grundverwertungsges. m.b.H. in Form einer, als Dominante ausgebildeten, 11-geschossigen Eckbebauung mit angeschlossenen, 6-geschossigem Geschäfts/Bürotrakt-Bauämtern, Gebäudehöhe ca. 20 m, im Eckbereich bis 40 m.

Eggenberger Gürtel 9/Arnold-Luschin-Gasse 6, 9-geschossiger Gebäudeblock, Gebäudehöhe ca. 30,80 m – darüber liegendes Technikgeschoss Gebäudehöhe ca. 33,70 m

Im Westen gegenüber dem Eggenberger Gürtel befindet sich der Neubau des AMS mit einem 4- bis 5-geschossigem Bürogebäude.
Weiters befinden sich 3- bis 4-geschossige Gebäude entlang des Eggenberger Gürtels.

Haus Traungauergasse 8, Gebäudehöhe ca. 14,80 m, Firsthöhe ca. 19,60 m

Haus Traungauergasse 10, Gebäudehöhe ca. 17,00 m, Firsthöhe ca. 20,50 m

Haus Niesenbergergasse 55a, welches im Innenbereich der straßenbegleitenden Bebauung der Niesenbergergasse und der Prankergasse liegt, Gebäudehöhe ca. 10,80 m, Firsthöhe ca. 14,50 m.

Das straßenseitige Haus Niesenbergergasse 55 weist in Richtung Osten eine Brandwand auf, Gebäudehöhe ca. 14,80 m, Firsthöhe ca. 19,60 m bis südseitig 17,00 m, Firsthöhe ca. 20,40 m.

An der Kreuzung Eggenberger Gürtel/Niesenbergergasse bestehen 3- bis 4-gesch. Altbauten.

Haus Eggenberger Gürtel 15, Gebäudehöhe ca. 16,10 m, Firsthöhe ca. 19,80 m.

Im Osten:

Entlang der Idlhofgasse, der Niesenbergergasse und der Prankergasse befindet sich die Wohnanlage „Idlhof“ aus der Mitte der 90er Jahre; Bauherr - Grazer Wechselseitige Versicherung, 4- bis 7-geschossige Gebäude, teilweise auch Büro- und Geschäftsnutzungen, Gebäudehöhe ca. 12,60 m bis ca. 15,50 m.

Der weitere Gebietsbereich entlang der Annenstraße und der Quergasse ist u.a. durch die Geschäfts- und Wohnbebauungen in geschlossener Bauweise mit Satteldächern geprägt.

Wohnhaus Annenstraße 61, Gebäudehöhe ca. 19,40 m, Firsthöhe ca. 20,05 m.

Hofeinbauten im Bereich Annenstraße – Quergasse, die Gebäudehöhen schwanken von ca. 3,50 m bis ca. 9,00 m.

Wohnhaus Quergasse 2, Gebäudehöhe ca. 17,50 m, Firsthöhe ca. 22,40 m.

Wohnhaus Quergasse 8, mit Brandwand nach Süden, Gebäudehöhe ca. 12,50 m, Firsthöhe ca. 18,00 m.

Wohnhaus Quergasse 10a, Gebäudehöhe ca. 7,00 m, Firsthöhe bis ca. 12,50 m.

Im Süden:

Hier ist u.a. das Gebäude Prankergasse 32a situiert. Das Gebäude weist zum Planungsgebiet (in Richtung Norden) eine ca. 9,00 m hohe Brandwand auf.

Die weitere Bebauung in der Niesenbergergasse und der Prankergasse weist eine geschlossene, 2 bis 4-geschossige Bebauung auf.

- Topographie – Baumbestand im Bebauungsplanungsgebiet

Das Planungsgebiet liegt im Bereich der Annenstraße in etwa auf der Ebene 362.00 im Präzisionsnivellement und fällt nach Süd-Osten ab, wobei im südlichsten Bereich des Bebauungsplanes ein Niveau von ca. 355.00 im Präzisionsnivellement erreicht wird.

Der Bereich des unbebauten Planungsgebietes, Grundstück 1076/1, 1076/2 weist ein Niveau von ca. 360.9 im Präzisionsnivellement und Baumbestand auf. Baumbestand ist auf dem (unbebauten) Grundstück nördlich sowie auf dem Grundstück süd-östlich der Niesenbergergasse vorfindlich.

- Das Planungsgebiet weist folgende Bauungen auf:
(unter Gebäudehöhen sind die traufenseitigen Gebäudehöhen zu verstehen)

Leiner-Einrichtungshaus Annenstraße 63, 6-geschossig mit Verbindungsgang über die Traungauergasse, Gebäudehöhe ca. 23.60 m

Leiner-Einrichtungshaus Annenstraße 65, 5-geschossig, Gebäudehöhe ca. 21.30 m

Geschäftsgebäude – C & A, 4-geschossig mit Mansarddach in Geschosshöhe, Gebäudehöhe ca. 20.50 m .

Wohnhäuser, Traungauergasse 6 sowie Arnold-Luschin-Gasse 4, Gebäudehöhe von ca. 13.30 m bis ca. 18,70 m

Untergeordnete Einzelgebäude bestehen auf den Gstk.: .798, 810 und 813

- Infrastruktur
Der Bereich ist in technischer Hinsicht und mit sozioökonomischen Einrichtungen infrastrukturell bestens erschlossen.

- Erschließung/Verkehr

- Öffentlicher Verkehr:

- Das Planungsareal ist durch die Straßenbahnlinien 1,3,6 und 7 sowie durch die Buslinien 50, 52, 53, 58, 63 und 85 (Europaplatz) erschlossen.

- Öffentlicher Verkehr - Taktverkehr:

- Höchste Innerstädtische Bedienqualität: Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis Betriebsende.

- Diverse Regionalbuslinien über die Haltestelle Hauptbahnhof.

- Zugsverbindungen – über den Hauptbahnhof mittels nationaler und internationaler Zugsverbindungen.

- Straßenmäßige Erschließung:

- Die direkte Anbindung an das übergeordnete Straßennetz ist über den Bahnhofgürtel sowie den Eggenberger Gürtel gegeben.

- Das Planungsgebiet ist weiters erschlossen durch die Annenstraße, Niesenbergergasse, Arnold-Luschin-Gasse, Traungauergasse

- Radwegenetz: Im Bereich der Annenstraße / Babenbergerstraße besteht ein Anschluss an das Radwegenetz in Richtung Westen nach Eggenberg. Der Ausbau bis zur Janzgasse ist in Umsetzung. Durch die Niesenbergergasse bzw. durch den neu anzulegenden Geh- und Radweg führt die Radroute zur Eisenbahnunterführung in der Friedhofgasse.

- KFZ - Stellplätze und Taxistandplätze sind am Europaplatz vorhanden.

- Tiefgaragen: 4 Tiefgaragen in unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet bzw. zum Grazer Hauptbahnhof enthalten ca. 1000 PKW-Stellplätze.

- Ver- und Entsorgung – Kanalnetz:

- Der Gebietsbereich ist kanaltechnisch voll erschlossen.

3. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

Für das Bebauungsplanungsgebiet wurde die Bauplatzeinteilung wie folgt vorgenommen (siehe auch Eintragungen im Planwerk) Flächen als ca.- Angabe:

Bauplatz 1: 5.280 m²

Bauplatz 2: 23.700 m²

Bauplatz 3: 3.200 m²

Geringfügige Abänderungen können im Bauverfahren vorgenommen werden.

Vorliegende PLANUNGSKONZEPTE LEINER / ECE:

Bauplatz 1, LEINER – Einkaufszentrum-Einrichtungshaus:

Seitens der Rudolf Leiner GmbH wurden Um- und Zubaubaupläne, Planverfasser Arch. DI Andreas Lüdtker vorgelegt, welche den Umbau des jetzigen C&A-Gebäudes sowie des Möbelhauses Leiner Annenstraße 65 (westlich der Traun-

gauergasse) zum Inhalt haben. Die Liegenschaften Arnold-Luschin-Gasse 4 und Traungauergasse 6 (derzeit Wohnhäuser) werden in den Um- und Zubau mit einbezogen. Der Umbau im Bereich des jetzigen C&A-Gebäudes bzw. Leiner-Gebäudes bewegt sich in der Kontur der bestehenden Volumina. Hinsichtlich der Gebäudehöhe wird, ausgehend vom Höhenbezugspunkt (362,00 im Präzisionsniveau) die bestehende Gebäudehöhe von ca. 20,70 m im Bebauungsplan geringfügig überschritten (siehe maximal 21m laut Eintragung im Planwerk) Davon ausgenommen sind Stiegenhausbereiche und Liftüberfahrten bzw. Einhausung der Technikbereiche.

Unter Heranziehung der baulichen Bestände inklusive der Geschäftsflächen im Kellergeschoss und Hinzufügungen im Bereich der ehemaligen Wohnhäuser (Traungauergasse 6 und Arnold-Luschin-Gasse 4), der Haustechnik einhausung, ergibt sich eine Bruttogeschossfläche von ca. 26.000 m².

Die, für den Einkaufszentrumsbetrieb erforderlichen KFZ-Abstellplätze werden im Bereich des ECE-Einkaufszentrums errichtet und zur Verfügung gestellt. Eine Anlieferung ist im Bereich der Ecke Arnold-Luschin-Gasse / Traungauergasse über ins Gebäude integrierte Lieferhöfe geplant.

Kenndaten zum Einrichtungshaus - LEINER:

Angaben in ca. Flächen / Bruttogeschossflächen:

Projektsareal: 5.280 m²

Bebaute Fläche: 4.300 m²

Bruttogeschossflächen (Einzelhandel) auf 5 oberirdischen Geschossen (inklusive teilweiser Untergeschoss-Verkaufsflächen): 26.000 m²

Bauplatz 2, ECE - Einkaufszentrum:

Durch eine Neustrukturierung und Konzentration des an der Annenstraße ansässigen Möbelhauses Leiner soll, ausgehend von der Annenstraße, östlich der Traungauergasse bis zur Niesenbergergasse und über diese hinausgehend nach Süden, inkludierend die Grundstücke 822 und 818/1 ein Einkaufszentrum entstehen. Geplant sind drei Geschäftsebenen bzw. zur Unterbringung der PKW eine Tiefgaragenebene und 2 oberirdischen Abstellebenen.

Neben dem Haupteingang in der Annenstraße kann durch das Geländegefälle ein zusätzlicher ebenerdiger Eingang im Bereich der Niesenbergergasse / Quergasse angeordnet werden.

Die interne Erschließung der einzelnen Ebenen soll durch großzügige Glaskuppeln belichtet werden.

Die Anlieferung und die Zufahrt zu den Stellplatzebenen ist über den Eggenberger Gürtel und die Niesenbergergasse vorgesehen. Die Hauptanlieferung zum Einkaufszentrum ECE erfolgt über das Grundstück 1076/2 mittels einer eingehausten Rampe und wird, unter Unterführung der Traungauergasse ins Untergeschoss des Einkaufszentrums geführt (unterirdischer Lieferhof). Eine untergeordnete Zulieferung, vorgesehen für eine geringe Warenmenge ist in der Niesenbergergasse (Straßenstich von Osten kommend) vorgesehen.

Die geplanten ca. 1.200 Stellplätze werden über eingebaute Rampen in ein Tiefgaragengeschoss bzw. mit getrennten Rampen in ein Hochgaragengeschoss geführt, wobei auf den obersten Geschossdecken die Errichtung offener KFZ-Abstellflächen bis maximal 450 KFZ-Stellplätze zulässig ist.

Kenndaten zum ECE-Einkaufszentrum:

Angaben in ca. Flächen / Bruttogeschossflächen:

Projektsareal: 23.700 m²

Bebaute Fläche: 19.500 m²

Einzelhandelsebenen auf 3 Geschossen (inklusive teilweiser Untergeschoss-Verkaufsflächen) Bruttogeschossfläche: 57.000 m². Von diesen Flächen entfallen 30 – 40 % auf Erschließungs- Verkehrsflächen für den Kundenverkehr.

In der Angabe der Bruttogeschossfläche sind die benötigten Flächen für die KFZ-Abstellung in Hochgaragen, Technik- und Nebenräume, welche, im Rahmen des Bebauungsplanes, je nach ihrer Ausbildung im Baubewilligungsverfahren, gegebenenfalls im UVP-Verfahren nachzuweisen sind, nicht enthalten.

Fassade Einkaufszentrum - Annenstraße und Eggenberger Gürtel:

Zur Sicherstellung der architektonischen Qualität und des städtischen Erscheinungsbildes einer *einheitlichen Fassadengestaltung* ist die Durchführung eines Fassadenwettbewerbes im Bereich der Annenstraße bzw. des Eggenberger Gürtels erforderlich. Die Abwicklung eines baukünstlerischen Wettbewerbes in Anlehnung an das *GRAZER MODELL* soll gemeinsam durch die Investoren und mit der Stadt Graz nach Beschlussfassung dieses Bebauungsplanes erfolgen.

Fassadengestaltung – Konzept:

Längs der Annenstraße und des Eggenberger Gürtels ist eine transparente, farbige Glasfassade (einheitliches Erscheinungsbild) vorgesehen, welche im Bereich der Annenstraße und am Eggenberger Gürtel die Straßenfluchtlinie bzw. Straßengrundgrenze ab dem 2. Obergeschoss überschreiten kann.

Die neue Fassade hat den Ansprüchen wie, Belichtungsfläche (transparent und transluzent), Belüftung der Nutzungseinheiten, Brandschutz u.dgl. sowie ästhetischen Kriterien zu entsprechen.

Zur Frage der Fassade wurde entsprechend dem *GRAZER MODELL* ein Gutachten von Architekt Martin Zechner ausgearbeitet, auf dessen Basis die Bedingungen in der Verordnung ausformuliert wurden:

Städtebaulich – Architektonisches Gutachten: *Bebauungskanten Annenstraße / Eggenberger Gürtel Projekt ECE / LEINER „Stadtgalerien“*, Verfasser - Architekten Zechner & Zechner ZT GmbH.

Östliche und südliche Fassade Einkaufszentrum:

Diese Fassadenbereiche sind größtenteils als begrünte Fassade (siehe Eintragung im Planwerk) auszuführen.

Bauplatz 3, Bebauung auf den Grundstücken 1076/1, 1076/2:

Im Anschluss an das Gebäude Eggenberger Gürtel 15 bis zum Gebäude Traungaugergasse 10 ist ein „Lückenschluss“ im Rahmen der Baugrenzl原因en, Gebäudehöhe bis max. 17,50 m bzw. 16 m festgelegt. Diese Form der Blockrandbebauung schließt das Geviert nach Süden ab und stellt gleichzeitig den Schallschutz für die angrenzende, nördliche Bebauung dar. Im Erdgeschossbereich ist eine eingehaute Rampe (Zulieferverkehr) situiert.

§3 BEBAUUNGSDICHTE

Bebauungsdichteüberschreitung – zahlenmäßige - bauplatzbezogene Festsetzung:

Die Einkaufszentrumsnutzung im Stadtzentrum – im Bereich des Hauptbahnhofes, mit einer Steiermarkweit gesehenen, außerordentlich guten Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln und ebensolcher Anbindung an das übergeordnete Straßennetz ist, für eine funktionelle und städtebauliche Schwerpunktsetzung prädestiniert.

Im Zusammenhang mit der Lage des Bauplatzes, ausgewiesen als **Standort für einen vertikalen Akzent - städtebauliche Schwerpunktsetzung, Lage an einer der stadträumlich wichtigsten Verkehrsachsen** (Bahnhofgürtel, Eggenberger Gürtel und Annenstraße), also in Zusammenhang mit der sich aus der örtlichen Situation und der vorhandenen Verkehrsstruktur ergebenden Zentrumsposition, ist eine Überschreitung des im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 und im § 2 der Bebauungsdichteverordnung 1993 festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes (Baugrenzl原因en, Höhenzonierungsl原因en, Gebäudehöhen etc.) tunlich.

Für die Ausformung, der möglichen Baumasse ist die Festlegung der Bauungsweise, der Baugrenzl原因en und Höhenzonierungsl原因en sowie der maximalen traufenseitigen Gebäudehöhen wesentlich. Dabei ist entscheidend, dass die Festsetzung dieser städtebaulichen Parameter (unter Berücksichtigung der Nutzung) von den Gebietscharakteristika, des zu betrachtenden Gebietsbereiches abgeleitet bzw. aus diesen heraus entwickelt wurden.

Die angestrebte Nutzung - hier Einkaufszentrumsnutzung – trägt zur Stärkung des Stadtzentrums im Bereich des Hauptbahnhofes bei.

Ein besonderes Ziel für dieses Gebiet, ist die städtebauliche Integration in das umgebende Stadtgebiet und die Schaffung einer urbanen Atmosphäre. Hier sind über die Bebauungsplanumsetzung auch geänderte Strukturen (mit der Stärkung des Zentrums einhergehende Infrastrukturverbesserungen), die das Stadtbild entscheidend prägen werden, zu erwarten.

Einkaufszentren zeichnen sich ihrer Struktur nach durch einen vermehrten Flächenbedarf aus. Mit Verkaufsflächen im Untergeschoss und auch in Obergeschossen ist nach heutigem Standard zu rechnen. Die Unterbringung von Kfz-Abstellplätzen erfolgt auf Basis gesetzlicher Bestimmungen – § 23a(8) Stmk ROG in Tiefgaragen bzw. auch in und auf Hochgaragen. Untergeschosse wie auch Geschosse für Hochgaragen sind je nach Anzahl und baulicher Ausführung wiederum in die Bebauungsdichteberechnung mit einzubeziehen – also auch unterirdische Bereiche, welche oberirdisch nicht in Erscheinung treten.

Im Bebauungsplan wurde festgesetzt:

Bauplatz 1: maximal zulässige Bebauungsdichte:5,0

Zu berücksichtigen sind die bestehenden 5 Geschosse und ein für Verkaufszwecke genutztes Untergeschoss sowie die Technikeinhausungen über dem letzten Geschoss.

Bauplatz 2: maximal zulässige Bebauungsdichte:4,50

Zu berücksichtigen sind 4 mögliche Geschosse und ein für Verkaufszwecke genutztes Untergeschoss sowie die Technikeinhausungen über dem letzten Geschoss an der Annenstraße.

Bauplatz 3: Es gilt der im Flächenwidmungsplan für die Baugebietskategorie „Kerngebiet“ ausgewiesene Wert von höchstens 2,50.

Mit dieser bauplatzbezogenen Festsetzung wird gegenüber dem Bebauungsplan-Entwurf keine Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplanrahmens (Baugrenzlinien, Höhenzonierungslinien und maximale traufenseitige Gebäudehöhen) vorgenommen – diese, für die Berechnung der Bebauungsdichte maßgeblichen Eintragungen im Planwerk werden gegenüber der Entwurfsauflage nicht erweitert. Die nunmehrige Ausweisung der maximal zulässigen Bebauungsdichte für die Bauplätze 1, 2 und 3 dient der Klarlegung - Bebauungsdichteüberschreitung durch Festsetzung einer bauplatzbezogenen Zahl.

§4 BAUGRENZLINIEN

Die Entwicklung der Gebäudestruktur ist nur innerhalb der Baugrenzlinien bzw. Höhenzonierungslinien zulässig.

Im Planwerk sind die Baugrenzlinien für die Hauptgebäude festgelegt, Ausnahmen gelten für Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen u.dgl..

Gegenüber dem Bebauungsplan-Entwurf wurde hinzugefügt:

Abs. 3: Zur Klarlegung der Fassadengestaltung und des Fassadenverlaufes in der Annenstraße und im Eggenberger Gürtel erfolgt die Eintragung von Baugrenzlinien und farblich dargestellter Bereiche, innerhalb derer, Bauteile und Gebäudeteile, ab dem 2. Obergeschoss vor diese Baugrenzlinien treten dürfen (siehe Eintragung im Planwerk). Hier wurde, nach eingehender Analyse des Stra-

Ben- und Ortsbildes eine planerische Erfassung der Kontur des möglichen Fassadenverlaufes, gegenüber der offeneren Fassung des Bebauungsplan-Entwurfes vorgenommen. Die Auflage-Fassung hätte eine großzügigere Ausnutzung hinsichtlich Bebauungsdichte und Ausmaß der, vor die Straßenfluchtlinie vorspringenden Gebäudeteile ermöglicht.

Mit dieser Regelung sollen insbesondere die, den Fußgängern gewidmete Bereiche in der Annenstraße überdacht bzw. in ihrer räumlichen Erlebbarkeit gefasst und markiert werden.

Abs. 4: Im Bereich von Auskragungen vor die Baugrenzlinien in der Annenstraße und dem Eggenberger Gürtel sind Reklameschilder, Werbetafeln, Steckbuchstaben u.dgl. nur innerhalb der Fassadenkontur bzw. geringfügig vor diese vorspringend zulässig.

Damit werden, vor die Fassadenflucht ausladend vorspringende Werbetafeln u.dgl. vermieden – vielmehr ist eine Frei- und Offenhaltung der wichtigen Blickbeziehungen und Sichtachsen anzustreben.

§ 5 TRAUFENSEITIGE GEBÄUDEHÖHE, DÄCHER

Höhenbezugspunkt für die im Planwerk eingetragenen, maximalen traufenseitigen Gebäudehöhen ist der Höhenbezugspunkt 362.00 im Präzisionsnivellement. Hinsichtlich der Lage ist das der Bereich der Gehsteigoberkante in der Annenstraße, auf dem Grundstück 2453 (vor dem Hause Annenstraße 65).

Erläuterungen zu den Gebäudehöhen im Bebauungsplan:

Bedingt durch die unterschiedlichen Geländehöhen (Geländegefälle nach Südosten) ergeben sich folgende Gebäudehöhen, als absolute Gebäudehöhen – Betrachtungsebenen sind die gegebenen Gehsteigoberkanten bzw. die jetzige, gegebene Geländesituation:

(die angegeben traufenseitigen Gebäudehöhen sind maximal mögliche Gebäudehöhen, welche, je nach Planung und Ausführung auch unterschritten werden könnten)

Annenstraße:

Gebäudeecke zu Hausnummer 61: ca. 21,50 m

Gebäudeecke zum Eggenberger Gürtel: ca. 20,80 m

Eggenberger Gürtel: ca. 21,00 m

Arnold-Luschin-Gasse: ca. 11,30 m, nach Norden hochgestaffelt auf 21,80 m

Traungaugasse: ca. 18,90 m

Gstk.: 822: gerundeter Bereich im Südwesten: ca. 18,20 m

Gstk.: 818/1: Bereich Südosten: ca. 13,40 m, nach Westen hochgestaffelt auf ca. 21,90 m

Kreuzung Niesenberggasse – Quergasse: ca. 23,30 m

Ausnahmen hinsichtlich der Gebäudehöhenfestlegungen betreffen Stiegen- und Lifthäuser bzw. Technikgeschosse u.dgl..

Dächer sind als Flachdächer, ausgenommen Belichtungsstrukturen und Konstruktionen technischen Erfordernisses auszuführen.

§ 6 PKW-ABSTELLPLÄTZE:

Gegenüber dem Bebauungsplan-Entwurf wurde hinzugefügt:

Abs. 1: Die Abstellflächen sind in Tiefgaragen bzw. in und auf Hochgaragen herzustellen.

Abs. 2: Auf den jeweils obersten Geschossdecken sind in Summe maximal 450 KFZ - Abstellplätze zulässig.

Hinsichtlich der Frage der Abstellung von KFZ in und auf Hochgaragen bis zum maximalen Ausmaß von 450 Kfz-Abstellplätze, war abzuwägen:

- möglichst sparsamer Flächenverbrauch zur Abstellung von KFZ
- Bereitstellung der Stellplätze entsprechend §23a (8) ROG
- Schutz der Umgebung vor Beeinträchtigungen
- Ausnutzung der Gebäudehöhe im niedrigst-möglichen Ausmaß

möglichst sparsamer Flächenverbrauch zur Abstellung von KFZ:

Dieser Aspekt ist gewahrt, wenn KFZ nicht am Erdboden, sondern im Gebäude, in Tiefgaragen in und auf Hochgaragen (also auf mehreren Ebenen) situiert werden.

Entsprechend § 23 a (8) Stmk ROG ist bei Neu- und Zubauten von Einkaufszentren die Mindestanzahl der nach § 71 Abs 3 des Stmk BauG erforderlichen Abstellplätze in Hoch- oder Tiefgaragen bereitzustellen. Dieser Gesetzesinhalt bedarf keiner Aufnahme in den Bebauungsplan und entfaltet seine Wirkung davon unberührt.

Beim geplanten Einkaufszentrum ist es jedenfalls möglich, diese gesetzliche Vorschrift erfüllen zu können.

Die konkreten Schutzmaßnahmen um Abgas- und Lärmbelastung zu vermeiden werden im Baubewilligungsverfahren gegebenenfalls in einem UVP-Verfahren zu prüfen und vorzuschreiben sein.

Hinsichtlich der Ausformung der Umfassungsmauern bzw. etwaiger, begrenzender Gebäudeteile ist auf das Baubewilligungsverfahren zu verweisen. Im Falle der Kfz-Abstellung auf der obersten Geschossdecke ist eine Reduktion im Ausmaß von zirka 1,50m bis 2m, gegenüber der sich aus einer Einhausung ergebenden Höhe zu erwarten.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass, unter dem Gebot eines sparsamen Flächenverbrauches (für die Kfz-Abstellung), der Ausübung des Planungsermessens im Rahmen von, der Einkaufszentrumsnutzung entsprechenden Standards für die Kfz-Unterbringung, der damit verbundenen Auswirkungen auf die notwendige Gebäudehöhe (mögliche Höhenreduktion) und der Annahme einer, noch

ausreichenden Begrünung im Bereich des Gebäudes (Begrünung der nicht genutzten Flachdächer u.a. begrünte Fassaden), abzuwägen war.

§ 7 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNGEN

Die, im Planwerk dargestellten Grünflächen, Fassadenbegrünungen, Baumpflanzungen und Baumbestände sind fachgerecht anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Geringfügige Abweichungen sind im Zuge der Bauplanung zulässig. Die Festlegungen die Grüngestaltung betreffend, haben die Ausführung und Sicherung von Baumpflanzungen bzw. die Ausbildung von begrünten Fassaden sowie Begrünung von Dächern bzw. Schallschutzwänden zum Inhalt.

Die Mindestanzahl an Bäumen und die vorgeschriebenen Qualitätsstandards hat den Eintragungen im Planwerk zu entsprechen.

Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan vorzulegen.

Bei sämtlichen Pflanzungen sollten heimische Sorten bevorzugt werden.

Im übrigen wird auf die Absätze 1 – 10 dieses Paragraphen verwiesen.

§ 8 FORMALEGESTALTUNG von GEBÄUDEN

Abs. 1: Hierin wird längs des Eggenberger Gürtels durch das Festhalten an der dortigen Arkadenkonstruktion die Wegeverbindung in diesem Bereich für die Zukunft abgesichert.

Gegenüber dem Bebauungsplan-Entwurf wurde hinzugefügt:

Abs. 2: Die Fassadengestaltung in der Annenstraße und dem Eggenberger Gürtel (ausgehend von Gstk.: 801/3 bis und inklusive Gstk.: 1113) hat qualitativ und aufeinander abgestimmt zu erfolgen.

Damit wird für die Fassadengestaltung über die Bereiche LEINER und ECE in der Annenstraße und im Eggenberger Gürtel eine (aufeinander) abgestimmte, qualitative Fassade angestrebt.

Abs. 2: Höhengänge im Bereich des oberen Abschlusses der Fassade in der Annenstraße und des Eggenberger Gürtels sind nicht zulässig.

Damit sind die äußersten, den Straßen zugewandten Fassadenflächen gemeint. Die Überwindung von eventuellen Höhenunterschieden sollte gegebenenfalls schleichend, ohne Ausbildung von Stufen erfolgen.

Abs. 4: Auskragungen vor die Baugrenzen in der Annenstraße sowie dem Eggenberger Gürtel sind stützenfrei zu halten.

Damit sollen im Bereich der Annenstraße städtebaulich wichtige Sichtverbindungen (z.B. zum Hotel Daniel) frei bleiben.

4. Verkehrsfunktionen: VERKEHRSANLAGEN

Benötigte Flächen für die Herstellung von öffentlichem Gut

(Angaben als zirka Werte)

Durch die Änderung der Straßenfluchtlinie in der Annenstraße kommt es zu einer größeren Fläche (gegenüber der Auflage-Fassung), welche zur Herstellung von öffentlichem Gut benötigt wird.

Bereich Annenstraße: 375 m²

Bereich Niesenberggasse (Gstk.: 1076/2): 1.300 m²

Geh- und Radweg (ohne Nebenflächen): 1.200 m²

Arnold-Luschin-Gasse Ecke Traungauergasse: 67 m²

Die Übernahme ins öffentliche Gut erfolgt aus folgendem Grund:
Herzustellende Durchgängigkeit der Erschließung im Baugebiet.

Verkehrliche Auswirkungen

Zur Abschätzung der verkehrlichen Auswirkungen des geplanten Bauvorhabens wurde von der Stadtbaudirektion und der Verkehrsplanung das Büro ZIS+P mit diesen Arbeiten beauftragt. Die Arbeiten erfolgten in Abstimmung mit dem Büro IKK, welches für ECE/Leiner verkehrsplanerische Arbeiten durchführte. Die Nutzungen im Einkaufszentrum ECE/Leiner verursachen am nördlichen Eggenberger Gürtel und am Bahnhofgürtel ein zusätzliches Kfz-Verkehrsaufkommen von ca. 15% bis 20% (Prognosejahr 2015). Dies entspricht einer kurzfristigen (theoretischen) Betrachtung, bei der der zusätzliche Kfz-Verkehr von ECE/Leiner auf den bestehenden Verkehr am Bahnhofgürtel und Eggenberger Gürtel addiert wird. Weiters wurden die Auswirkungen auf den Gürtelabschnitt zwischen der Keplerstraße und der Josef-Huber-Gasse ermittelt und generelle Lösungsmöglichkeiten ausgearbeitet. Es sind Maßnahmen im Kreuzungsbereich Niesenberggasse/ Eggenberger Gürtel, Annenstraße/Eggenberger Gürtel und Josef-Huber-Gasse/Eggenberger Gürtel für die Abwicklung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens durch ECE/Leiner erforderlich. Detailliert sind die Maßnahmen im verkehrstechnischen Entwicklungskonzept dargestellt.

Für die Ausgestaltung der Kreuzungsbereiche liegen schon detailliertere Untersuchungen vor. Die Lageplanentwürfe mit den notwendigen Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan berücksichtigt.

Ein Ersatz der durch die Auflassung der Niesenberggasse entfallenen Geh- und Radwegverbindung an der Südseite von ECE/Leiner ist im Bebauungsplan berücksichtigt. Weiters ist im Sinne der Förderung des Radverkehrs in der Stadt Graz darauf zu achten, dass im Bereich der Zugänge zum Einkaufszentrum Fahrradabstellplätze in ausreichender Zahl eingerichtet werden.

Im Zusammenhang mit der gewünschten Teilauflassung der Traungauergasse und der Niesenberggasse ist weiters darauf hinzuweisen, dass damit rund 90

derzeit bewirtschaftete Pkw-Stellplätze verloren gehen. Am Eggenberger Gürtel gehen durch die vorgesehenen Maßnahmen rund 65 derzeit nicht bewirtschaftete Stellplätze verloren.

Maßnahmenprogramm (kurzfristig realisierbar für den Ausbau von ECE/Leiner)

Für die Abwicklung des zusätzlichen Kfz-Verkehrsaufkommens von ECE/Leiner ohne Verschlechterung der Verkehrsqualität für den Kfz-Verkehr am Bahnhofgürtel und Eggenberger Gürtel sind folgende kurzfristig realisierbare Maßnahmen erforderlich:

Bauliche Umgestaltung des Kreuzungsbereichs Eggenberger Gürtel – Niesenbergergasse mit zusätzlichen Fahrstreifen in der Niesenbergergasse sowie teilweise auch am Eggenberger Gürtel.

Maßnahmen im Kreuzungsbereichs Eggenberger Gürtel - Josef Huber Gasse: kurzfristig, ohne Realisierung des Entwicklungskonzeptes Gürtelturm ist die Änderung der Signalsteuerung der Kreuzung mittels eines Phasentausches ausreichend.

Bauliche Umgestaltung der Kreuzungsbereiche Bahnhofgürtel – Annenstraße mit einem zusätzlichen Kfz-Fahrstreifen nach Süden und einer Verlegung des Gleisbogens der Straßenbahnlinien 3 und 6. Dadurch kann an dieser Kreuzung mehr Leistungsfähigkeit für den Kfz-Verkehr bereitgestellt werden, ohne die Straßenbahn- und Buslinien stärker als derzeit zu behindern. Diese Variante des Kreuzungsumbaues ist nur dann vorgesehen, wenn die Nahverkehrsdrehscheibe Hauptbahnhof nicht realisiert wird.

Mittelfristiges Maßnahmenprogramm (Verdichtung ÖV, S-Bahn)

Das Land Steiermark beabsichtigt in den nächsten Jahren einen S-Bahn-Betrieb in der Steiermark einzuführen. Der Vollbetrieb ist derzeit für das Jahr 2015 geplant. In diesem Zusammenhang ist es erforderlich auch für den Straßenbahnbetrieb im Bereich vom Hauptbahnhof höhere Leistungsfähigkeiten zur Verfügung zu stellen. Dies kann durch die Nahverkehrsdrehscheibe Hauptbahnhof mit der Straßenbahnunterführung unter dem Bahnhofgürtel erreicht werden.

* In der GR-Sitzung vom 19.9.2007 wurde der Grundsatzbeschluss für die Errichtung der Nahverkehrsdrehscheibe Hauptbahnhof gefasst. Bei deren Errichtung werden alle Straßenbahnlinien unter dem Eggenberger Gürtel hindurch geführt. Auch in diesem Fall sind an der Oberfläche im Straßenraum Adaptierungen erforderlich. Der erforderliche Platzbedarf für die Straßenbahnunterführung ist im Bebauungsplan berücksichtigt.

* Eine definitive Entscheidung über die Umsetzung der Nahverkehrsdrehscheibe kann nach Vorliegen des eisenbahnrechtlichen Bescheides und des Finanzie-

rungsvertrages zwischen der Stadt Graz, dem Land Steiermark und der ÖBB festgelegt werden.

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 05.14.0 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

Planwerk:

Änderung der Straßenfluchtlinie der Annenstraße.

Baugrenzlinien

In der Annenstraße und zum Eggenberger Gürtel erfolgt die Eintragung von Baugrenzlinien und Bereichen, innerhalb derer, Bauteile und Gebäudeteile vor die Baugrenzlinie treten dürfen.

Betrifft das Gstk.:1076/2:

Änderung der nördlichen Straßenfluchtlinie der Niesenbergergasse, des daran angrenzenden Grünstreifens und Entfall einer Baumpflanzung in diesem Grünstreifen.

Gilt für die Gstke1076/1, 1076/2 und 1077:

Teilweise Herabsetzung der im Planwerk eingetragenen, traufenseitig maximalen Gebäudehöhe von ursprünglich 17,50 m auf 16,00 m.

Änderung der Verordnung:

§ 4 BAUGRENZLINIEN

§4 (3) lautet nun:

Im Bereich der Annenstraße bzw. des Eggenberger Gürtel sind Baugrenzlinien im Planwerk eingetragen. Innerhalb der farblich dargestellten Bereiche ist ein Vortreten von Bauteilen und Gebäudeteilen ab einer lichten Höhe von mindestens 7 m bzw. 11,50 m (siehe Planeintragungen) vor die Baugrenzlinien zulässig.

§4 (4) wird geändert:

§4 (4) lautet nun:

Im Bereich von Auskragungen vor die Baugrenzlinien in der Annenstraße und dem Eggenberger Gürtel sind Reklameschilder, Werbetafeln, Steckbuchstaben u.dgl. nur innerhalb der Fassadenkontur bzw. geringfügig vor diese vorspringend, zulässig.

§ 5 TRAUFENSEITIGE GEBÄUDEHÖHEN, DÄCHER:

§5 (3) wird geändert:

§5 (3) lautet nun:

Flachdächer sind zu begrünen.

Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Abstellflächen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen, Ausbildungen technischen Erfordernisses, Stiegehäuser und Lifte u.dgl.

§6 PKW- ABSTELLFLÄCHEN, TIEFGARAGENRAMPEN:

§6(1) lautet nun:

Die Abstellflächen sind in Tiefgaragen bzw. in und auf Hochgaragen herzustellen.

§6(2) wird hinzugefügt und lautet nun:

Auf den jeweils obersten Geschossdecken sind in Summe maximal 450 Kfz-Abstellplätze zulässig.

§6(3) entspricht dem vormaligen Abs. (2).

§8 FORMALE GESTALTUNG von GEBÄUDEN

§8 (2) wird hinzugefügt:

Die Fassadengestaltung in der Annenstraße und dem Eggenberger Gürtel (ausgehend von Gstk.: 801/3 bis und inklusive Gstk.: 1113) hat qualitativ und aufeinander abgestimmt zu erfolgen.

§8 (3) wird hinzugefügt:

Höhensprünge im Bereich des oberen Abschlusses der Fassade in der Annenstraße und dem Eggenberger Gürtel sind nicht zulässig.

§8 Abs 4. wird hinzugefügt:

Auskragungen vor die Baugrenzen in der Annenstraße sowie dem Eggenberger Gürtel sind stützenfrei zu halten.

5. ALLGEMEINES

- Der 05.14.0 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 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.

Nach der erfolgten Auflage des Bebauungsplan-Entwurfes wurden die, innerhalb der jeweiligen Anhörungsfrist eingegangenen Einwendungen bearbeitet. Der Bebauungsplan wird gemeinsam mit den Einwendungsbehandlungen dem Gemeinderat zum Beschluss vorgelegt werden.

Ab der Kundmachung des, vom Gemeinderat beschlossenen Bebauungsplanes im Amtsblatt, wird der Bebauungsplan rechtswirksam sein und im Stadtplanungsamt zur allgemeinen Einsicht aufliegen.

Für den Gemeinderat:

(Dipl.-Ing. Michael Redik)