

A14\_K\_556\_1996\_41

Bearbeiter: DI. Schenn/Wei  
Dok: 05.06.1. /Erl.Ber.-Beschluss

**05.06.1 Bebauungsplan**  
**„Köflacher Gasse – Eggenberger Straße“, 1. Änderung**  
V.Bez., KG Gries

Graz, am 11.1.2010

**Beschluss****ERLÄUTERUNGSBERICHT****1. Ausgangslage**

Mit Schreiben vom 4.6.2009 ersucht die Graz-Köflacher-Bahn- und Busbetriebs-GmbH als Eigentümerin, der im Bebauungsplanungsgebiet liegenden Grundstücke sowie die BCE Bahnhofcenter Entwicklungs-, Errichtungs- u. Betriebs-GmbH als Baurechtsnehmerin um die Änderung des rechtswirksamen 05.06 Bebauungsplanes. Die gewünschte Änderung begründet sich aus der Anpassung an die jetzige Rechtslage des, aus dem Jahr 2004 stammenden Bebauungsplanes (Datum der Rechtswirksamkeit: 06.05.2004). Es werden geringfügige Änderungen der Baugrenzlinien im südlichen Bereich des Planungsgebietes (zur angrenzenden Bahnfläche der GKB) vorgenommen und partiell die Gebäudehöhe von 8,50m auf 15m erhöht. Der Abstand zur Grenze des Gültigkeitsbereiches - der geänderten bebaubaren Fläche im Süden - ist im Planwerk eingetragen. Jedenfalls ist ein Mindestabstand der Gebäudeteile von 5,50m zur nächsten Gleisachse auf dem Grund der GKB einzuhalten. Der Entfall von einigen Bäumen (lt. 05.06 BPL) längs der südlichen Grenze wird durch eine neue, dreiecksförmige freizuhaltende Grünfläche (mit Bäumen) kompensiert.

Die Grenze vom öffentlichen Gut der Eggenberger Straße – zu privatem Gut (auf Grund des Projektes – Nahverkehrsdrehscheibe Graz Hauptbahnhof) ist im Planwerk eingetragen und stellt lediglich den aktuellen Stand dar.

Alle übrigen Festlegungen des, vom Gemeinderat am 13.11.2003 beschlossenen 05.06. Bebauungsplanes „Köflacher Gasse- Eggenberger Straße, GZ.: A14-K-556/1996-26, rechtswirksam mit 06.05.2004 bleiben aufrecht.

Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von 22.460m<sup>2</sup> auf.

Gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich teilweise als „Kerngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,5 bis 2,5 und teil-

weise als „Industrie- und Gewerbegebiet 1“ mit einer Bebauungsdichte von 0,3 bis 2,5 (das ist ein kleiner Bereich im Süden des Bebauungsplanes) ausgewiesen.

Es existiert der 05.06 Bebauungsplan „Köflacher Gase – Eggenberger Straße“, mit Rechtswirksamkeit vom 6.5.2004.

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen folgende Vorplanungen vor:

- Vorentwurf von Architekt Oliver Meixner, Salzburg, für ein Lagergebäude (Lager-Mietflächen).

In Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen wurde der Bebauungsplan auf Basis des vorliegenden Konzeptes durch das Stadtplanungsamt erstellt.

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

Zielsetzungen gemäß der Funktionellen Gliederung des 3.0 Stadtentwicklungskonzeptes Pkt.10. *Entwicklungsschwerpunkt Graz-West* für den gegenständlichen Bereich:

- Angestrebt wird eine dynamische und qualitätsvolle Entwicklung an der Achse Graz-Eggenberg und den Leitfunktionen: Bildung, Forschung und Technologie, Verwaltung und Gewerbe.

## **2. Verfahren**

Zur 1. Änderung des 05.06.1 Bebauungsplanes wurde in der Zeit vom 23.12.2009 bis zum 8.1.2010 eine Anhörung durchgeführt.

Die grundbücherlichen Eigentümer der Grundstücke im Bebauungsplangebiet und die Eigentümer der daran angrenzenden Grundstücke sowie die, für die örtliche Raumplanung zuständige Fachabteilung des Amtes der Stmk. Landesregierung wurden angehört (Anhörungsverfahren gemäß § 27 Abs 2 Stmk. ROG i.d.F. LGBl. Nr. 89/2008).

Während der Anhörungsfrist vom 23.12.2009 bis 8.1.2010 langte eine positive Stellungnahme der Fachabteilung 13B und eine Stellungnahme der Fachabteilung 18A des Stmk. Landes ein.

### **Änderungen der Verordnung des 05.06 Bebauungsplanes, zur Fassung des 05.06.1 Bebauungsplanes, 1. Änderung:**

Der Bebauungsplan hat sich in folgenden Punkten geändert:

#### **VERORDNUNG:**

**§ 2**  
entfällt

## **§ 5 – Bebauungsdichte**

entfällt:

Die Bebauungsdichte ist im Flächenwidmungsplan ausgewiesen und gilt für den Gültigkeitsbereich dieses Bebauungsplanes.

## **§ 10 – Taufenseitige Gebäudehöhe, Höhenzonierung**

In Absatz 1 wird die Gebäudehöhe von 15,00 m hinzugefügt.

## **§ 11 – Verwendungszweck, Verkehrsfläche, Gesamtbetriebsfläche**

entfällt:

Die Nutzung entsprechend dem Steiermärkischen Raumordnungsgesetz ist im Flächenwidmungsplan festgelegt und gilt als Nutzungsfestlegung ebenso für diesen, vom Bebauungsplan umfassten Bereich, womit diese Festlegung im Bebauungsplan entfallen kann. Weiters sind Regelungen betreffend die Verkaufsflächen in der Einkaufszentrumsverordnung LGBl. Nr. 25/2004 enthalten.

## **§ 14 - Dächer, Begrünte Flachdächer**

In Absatz 2 wird hinzugefügt:

Die Mindestsubstrathöhe beträgt 8 cm.

## **PLANWERK:**

Die Höhenzonierung zur Errichtung von maximal 15,00m hohen Gebäudeteilen wird im Planwerk eingetragen (Änderungen: Baugrenzlinien, Abstände zur Eisenbahnfläche, Ausweisung einer neuen, dreiecksförmigen freizuhaltenden Frei- Grünfläche). Die Grenze vom öffentlichen Gut der Eggenberger Straße – zu privatem Gut (auf Grund des Projektes – Nahverkehrsdrehscheibe Graz Hauptbahnhof) ist im Planwerk eingetragen und stellt damit lediglich den aktuellen Stand dar.

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte.

## **3. Planungsgebiet**

Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von 22.460m<sup>2</sup> brutto auf.

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen
  - 3.0 Stadtentwicklungskonzept: *Entwicklungsschwerpunkt Graz-West*
  - 3.0 Flächenwidmungsplan: teilweise „Kerngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,5 bis 2,5 und teilweise „*Industrie- und Gewerbegebiet 1*“ mit einer Bebauungsdichte von 0,3 bis 2,5 (das ist ein kleiner Bereich im Süden des Bebauungsplanes)
  - Räumliches Leitbild mit der Option: Bereich mit „*Verdichtung durch vertikale Akzente*“
- Situierung und Umgebung

Großräumige Lage: Lage im Stadtzentrum - Bahnhof

Kleinräumige Umgebung:

Die Eggenberger Straße und die daran anschließende Eggenberger Allee ist Teil der West-Ost-verlaufenden städtischen Hauptachse, welche von der Hauptbrücke ausgeht und über die Annenstraße bis zum Schlosspark Eggenberg reicht. Hervorzuheben ist der großräumige Charakter dieser Straße.

Östlich grenzt der Eisenbahngrund der ÖBB inkl. der Eisenbahnbrücke / Überführung der Eggenberger Straße an.

Westlich bestehen die Siemens Werkhallen, welche bis zur Fachhochschule an der Alten Poststraße bzw. an dem südlich verlaufenden Ast der Köflacher Gasse heranreichen. Nördlich der Eggenberger Straße bestehen Industrie- und Gewerbenutzungen angrenzend an das Areal des Hauptbahnhofes sowie Wohn-, Betriebs- und Geschäftshäuser beidseitig der Waagner-Biro-Straße.

Südlich besteht der GKB-Bahngrund.

- Topographie/Baumbestand/Gebäudebestand

Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbildauswertung annähernd eben, Höhe im Präzisionsnivellement ca. 362,2.

Baumbestockung in den Randzonen.

Bestandsgebäude: Pensionsversicherungsanstalt und Hochgaragen.

- Infrastruktur

Der Bereich ist infrastrukturell sehr gut erschlossen.

- Erschließung/Verkehr: Hauptbahnhof Graz und Bushaltestellen am Bahnhofsvorplatz sowie die Tramlinien 3 und 6, das Planungsgebiet passierend die Tramlinien 1 und 7.

Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die Eggenberger Straße und die Köflacher Gasse.

Im Bereich der Eggenberger Straße besteht ein Anschluss an das Radwegenetz der Stadt Graz, der Ausbau in der Köflacher Gasse ist projektiert.

Der Gebietsbereich ist infrastrukturell voll erschlossen.

Die Entsorgung der Schmutzwässer hat über das öffentliche Kanalnetz zu erfolgen.

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

Es werden geringfügige Änderungen der Baugrenzlinien im südlichen Bereich des Planungsgebietes (zur angrenzenden Bahnfläche der GKB) vorgenommen

und partiell die Gebäudehöhe von 8,50m auf 15,00m erhöht. Der Abstand zur Grenze des Gültigkeitsbereiches - der geänderten bebaubaren Fläche im Süden, ist im Planwerk eingetragen. Die sonstige Baumassenverteilung und die Gestaltungsfestlegungen, entsprechend dem rechtswirksamen 05.06 Bebauungsplanes bleiben aufrecht.

## 5. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

Die Zufahrt / Zufahrten erfolgen von der Köflacher Gasse aus.

Innere Erschließung: Bestehend, bzw. in Form von Privatstraßen erweiterbar.

In folgenden Bereichen sind Abtretungsflächen erforderlich:

- Köflacher Gasse:  
Die Abtretung für Grundflächen zur Herstellung von öffentlichem Gut ist bereits im rechtswirksamen 05.06 Bebauungsplan festgelegt und beträgt in der Köflacher Gasse ca. 1.013m<sup>2</sup>.

Ruhender Verkehr: Bestehende Hochgarage

## 6. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

Der Entfall von einigen Bäumen (lt. 05.06 BPL) längs der südlichen Grenze wird durch eine neue, dreiecksförmige freizuhaltende Grünfläche (mit Bäumen) kompensiert. Ansonsten wird keine Änderung vorgenommen.

## 7. ALLGEMEINES

- Der 05.06.1 Bebauungsplan „Köflacher Gasse – Eggenberger Straße“, 1. 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 Katasters von Graz.
- Der Plan ist als dreifarbige Plottung ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter Farbe und die Festlegungen betreffend die Grüngestaltung in grüner Farbe dargestellt sind.

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

Die Verständigung der EinwenderInnen erfolgt über Benachrichtigung mit entsprechender Erläuterung und Begründung.

Für den Gemeinderat:

(D.I. Michael Redik)