

A 14\_K\_600/1997

**Stadtplanungsamt**  
Europaplatz 20/6 | 8011 Graz

## **07.04.1 Bebauungsplan**

Tel.: +43 316 872-4702

Fax: +43 316 872-4709

[stadtplanungsamt@stadt.graz.at](mailto:stadtplanungsamt@stadt.graz.at)

### **„Liebenauer Gürtel“**

#### **1. Änderung**

**Bearbeiter: DI Alois Rajnar**

Tel.: +43 316 872-4719

[alois.rajnar@stadt.graz.at](mailto:alois.rajnar@stadt.graz.at)

VII. Bez., KG. Engelsdorf

UID: ATU36998709, DVR: 0051853  
07.04.1\Liebenauer Gürtel\Erl-Be  
Graz, 04.04.2011

## **ERLÄUTERUNGEN**

### **Ausgangssituation:**

Der 07.04 Bebauungsplan „Liebenauer Gürtel“ wurde am 18.06.1998 im Gemeinderat beschlossen und im Amtsblatt Nr. 11 vom 09.07.1998 kund gemacht.

Infolge geänderter straßentechnischer Veränderungen haben die Antragsteller mit Schreiben vom 21.06.2010 um Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplanes angesucht.

Die Antragsteller beabsichtigen eine Veränderung der internen Erschließung und um Erstellung des Bebauungsplanes aufgrund der Ausweisung im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 als nunmehr Einkaufszentrum II für einen Teil der gesamten Liegenschaft.

Nach Beschlussfassung im Gemeinderat konnte die vorerst gefasste Zielsetzung der Antragsteller nicht umgesetzt werden. Infolge der Absicht neuer Interessenten einen Teil des Bebauungsplangebietes mit einem Einkaufszentrum zu belegen, wurde im Zeitraum der Revision des 2.0 Flächenwidmungsplanes um Änderung der Nutzung von ehemals „Industrie- und Gewerbegebiet 1“ auf „Einkaufszentrum II“ angesucht. Grundlage für diese Änderung war der verkehrstechnische Nachweis über die Eignung als „Einkaufszentrum“, welche auch im Jahre 1998 vom Zivilingenieurbüro Kribernegg erbracht wurde, mit der Aussage, dass die Liegenschaft mit der Installierung einer Verkehrssignalanlage an den Südgürtel leistungsfähig angebunden werden kann. Diese Verkehrssignalanlage wurde von den Betreibern aus eigenen Mitteln finanziert.

Trotz Rechtswirksamkeit des 07.04 Bebauungsplanes wurde das gesamte Bebauungsplangebiet wieder als Aufschließungsgebiet ausgewiesen. Die Einwendung des Liegenschaftseigentümers änderte nichts an der Beibehaltung der Ausweisung.

Das gesamte Bebauungsplangebiet, für welches der Gemeinderat im Jahre 1998 bereits die Aufhebung des Aufschließungsgebietes beschlossen hat, ist jedenfalls nochmals das Aufschließungsgebiet gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 aufzuheben.

**A. Städtebaulicher Befund:**

Aufgrund der geänderten städtebaulichen und strukturellen Situation wird die Verordnung des 07.04 Bebauungsplan „Liebenauer Gürtel“ in Anpassung an die neue Gesetzeslage geändert:

§ 3 Planungsgebiet, Bauplätze  
entfällt

§ 6 Bebauungsdichte  
entfällt

§ 9 Verwendungszweck  
entfällt.

§ 10 Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe für Hauptgebäude beträgt:

Mindestens 3,00 m, höchstens 18,00 m im Gewerbegebiet

Mindestens 3,00 m, höchstens 22,0 m im Einkaufszentrum II – Gebiet

Die Gebäudehöhe für Nebengebäude beträgt:

Mindestens 2,0 m, höchstens 4,5 m.

§ 11 PKW-Abstellplätze  
entfällt

§ 12 Bepflanzungen, Einfriedungen

- (1) Es dürfen maximal 70% der Bauplatzfläche versiegelt werden.
- (2) Einfriedungen dürfen nicht in geschlossener Form oder als Mauer ausgeführt werden.
- (3) Pro 5 PKW- Abstellplätze in freier Anordnung ist ein Laubbaum 20/25 gemäß Baumschulnorm fachgerecht mit einer Baumscheibe zu pflanzen und zu erhalten.
- (4) Entlang der Aufschließungsstraße im Bereich der Parkspur sind Laubbäume 20/25 gemäß Baumschulnorm in einem Achsabstand von ca. 15,00 m fachgerecht zu pflanzen.
- (5) Entlang der Nachbargrundgrenzen ist ein Grünstreifen in einer Mindestbreite von 3,0 m anzulegen. In diesem Streifen sind Laubbäume 20/25 gemäß Baumschulnorm entsprechend der zeichnerischen Darstellung zu pflanzen und zu erhalten. Abweichungen aufgrund von Zugängen, Zufahrten oder unterirdischer Leitungen sind zulässig.
- (6) Entlang dem Liebenauer Gürtel sind dann Bäume zu pflanzen, wenn auf dem angrenzenden Straßengrundstück der Bundesstraße der Grüngürtel entfernt wird. Bestehende Lücken sind jedoch aufzufüllen.
- (7) Zwischen dem Esserweg und der südlichen Baugrenzlinie ist ein mindestens 3,0 m hoher Erdwall zu errichten. Dieser Erdwall ist zu begrünen und ausreichend zu bepflanzen.

Der übrige Bereich zwischen Baugrenzlinie und Grundgrenzen ist zu begrünen und mit Laubbäumen 20/25 gemäß Baumschulnorm zu bepflanzen.

Aufgrund der Absicht der Antragsteller, das Bebauungsplangebiet großflächig zu bebauen, wurde eine verkehrstechnische Untersuchung in Auftrag gegeben. Resultat dieser Untersuchung war, dass die gesamten Liegenschaften nur unter der Voraussetzung einer verkehrstechnisch einwandfreien Anbindung an den Liebenauer Gürtel für die beabsichtigte Bebauung umgesetzt werden kann. Aus diesem Anlass heraus haben die Antragsteller auf eigene Kosten den Kreuzungsbereich am Liebenauer Gürtel Ampel – geregelt ausgebaut.

Da über den 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der gesamte südliche den Liebenauer Gürtel begleitende Bereich als „EZ II – Einkaufszentrum II überlagert mit Gewerbegebiet“ ausgewiesen wurde, war eine weitere verkehrstechnische Untersuchung erforderlich. Resultat dieser Untersuchung war, dass durch die Änderung auf EZ II eine Überlastung des Kreuzungsbereiches dann auftritt, wenn der gesamte rechtswirksame Bebauungsplan konsumiert wird und gleichzeitig die restlichen Aufschließungsgebiete aufgehoben werden.

Durch eine verkehrstechnische Erneuerung infolge zahlreicher Vorkommnisse im Bereich der Auffahrt Ost hat die Steiermärkische Landesregierung beschlossen, diesen neuralgischen Punkt mit einer Umplanung und Neugestaltung zu entschärfen. Die Steiermärkische Landesregierung beauftragte sodann das Zivilingenieurbüro Fruhmann mit der Überarbeitung dieses Kreuzungsbereiches, wobei sich die Antragsteller in diese Planung insofern mit eingebracht haben, dass dieser Kreuzungsbereich nunmehr auch die Aufgabe der Aufschließung des gesamten Bebauungsplangebietes mit übernehmen soll. Das Endergebnis dieser verkehrstechnischen Untersuchung brachte den Schluss hervor, dass nunmehr das gesamte Bebauungsplangebiet mit diesen beiden Kreuzungsbereichen verkehrlich erschlossen ist.

Die Änderung der Gebäudehöhe für den Bereich des Einkaufszentrums folgt der bereits bestehenden baulichen Ausformung südlich des Liebenauer Gürtels.

Durch den bestehenden breiten Grüngürtel entlang des Liebenauer Gürtels mit einer ausgeprägten Bepflanzung ist eine weitere Festlegung von überbreiten straßenbegleitenden Grünflächen nicht erforderlich. Der im rechtswirksamen Bebauungsplan festgelegte Grüngürtel mit einer Breite von 10 m wird daher auf 7,5 m reduziert. Die Baumbepflanzung entlang der südlichen Planungsgrundgrenze bleibt erhalten und soll die Lücken ergänzen, die durch eine eventuelle Entfernung dieser auf Bundesstraßengrund entsteht.

Der quer durch das Grundstück Nr. 138/1 verlaufende Radweg wird verlegt und auf die Trasse des ehemaligen Petersbaches, an die Ostgrenze des Planungsgrundstückes gesetzt und folglich in den Bereich des Esserweges eingebunden.

## **B. Städtebauliche Beurteilung:**

Die Änderung der verkehrstechnischen Erschließung und die Anbindung an das interne Straßennetz führten folglich zu einer Änderung des internen Erschließungssystems.

Die Straßenfluchtlinien des Einfahrtstrichters der östlich neu zu errichtenden Kreuzung bis zur Einbindung in das interne Straßennetz und die Baugrenzlinien sind geringfügig veränderbar. Der Abstand der Baugrenzlinien zur Straßenfluchtlinien bleibt jedenfalls erhalten.

Mit der Errichtung des Kreuzungsbereiches Graz Ost ist gemäß verkehrstechnischen Gutachten gewährleistet, dass für das gesamte Bebauungsplanungsgebiet die verkehrlichen Kapazitäten abgedeckt werden können.

Alle übrigen Änderungen sind geringfügig und der jeweiligen städtebaulichen Situation angepasst.

Für den Gemeinderat:

(Dipl.- Arch. Heinz Schöttli)