

A 14-K-608/1997-22

Graz, am 02.01.2004

Bpl107\05.09.1Eggenb\Erl

Raj

**05.09.1 Bebauungsplan  
"Eggenberger Gürtel"**

**1. Änderung**

V.Bez., KG. Gries

**Beschluss**

**ERLÄUTERUNGEN**

**1.ANALYSE:**

**1.1 AUSGANGSLAGE:**

Der 05.09. Bebauungsplan „Eggenberger Gürtel“ wurde über Gemeinderatsbeschuß vom 02.07.1998 und über die Kundmachung im Amtsblatt Nr. 19 vom 24.12.1998 rechtswirksam.

Mit Bescheid GZ.: 03-10.11 G 37-98/3 vom 25.11.1998 wurde der 05.09 Bebauungsplan vom Amt der Steiermärkischen Landesregierung genehmigt.

Mit GZ.: A 10/3 – C 12.634/1995-2 vom 06.07.1998 liegt zwar eine vor, die jedoch durch Ablauf der Frist erloschen ist. und wurde dieses Projekt keiner Realisierung zugeführt.

Aufgrund einer geänderter wirtschaftlicher und struktureller Überlegungen ist es der „BOE – Bau Objekt Entwicklung nicht möglich, die angestrebten baulichen Ziele über den rechtsgültigen 05.09. Bebauungsplan – Eggenberger Gürtel umzusetzen und hat in einem Schreiben vom Februar 2003 um Änderung des Bebauungsplanes ersucht. und hat in einem Schreiben vom Februar 2003 um Änderung des Bebauungsplanes ersucht.

In weiterer Folge wurde von der BOE das Grazer Architekturbüro Dipl.-Ing. Heinz Spuller mit der architektonischen und städtebaulichen Weiterentwicklung des Bebauungsplangebietes beauftragt.

Die hohe städtebauliche Bedeutung dieses Gesamtbereiches für die Stadt Graz und weitere Anliegen privater Investoren rund um den Gürtelturm erforderte eine Gesamtkoordinierung, um damit für die einzelnen Planungsträger ein städtebaulich aufeinander abgestimmtes Konzept zu erreichen.

Mit der koordinierenden Betreuung dieser Einzelobjekten, Erstellung eines Bebauungsrahmens und Erarbeitung eines Leitbildes (Gestaltungskonzept) wurde Herr Univ. Prof. Dipl.-Ing. Dr. Techn. Heiner Hierzegger Beauftragt.

Der vom Bebauungsplanes abgedeckte Bereich östlich des Eggenberger Gürtels und nördlich des Gürtelturmes ist im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002, als Baugebiet für „Kern-, Büro- und Geschäftsgebiet – ausgen. Einkaufszentrum I“ und „Kern-, Büro- und Geschäftsgebiet und Allgemeines Wohngebiet– ausgen. Einkaufszentren“ ausgewiesen. Dieses Baugebiet liegt in einem Bereich mit hohem städtebaulichem Potential und ist direkt an wichtige überörtliche Verkehrsträger angeschlossen.

Die Grundeigentümer beabsichtigten im Rahmen der Ausweisung im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 ein Projekt zu realisieren..

Gemäß Stmk. Raumordnungsgesetz 1974 i.d.g.F. und Entwicklungsprogramm zur Versorgungsinfrastruktur (LGBl.Nr. 35/1988) ist als Voraussetzung für die Erteilung von bzw. Baubewilligungen für Einkaufszentren die Erstellung eines Bebauungsplanes obligatorisch.

## **1.2 PLANUNGSGBIET:**

Das Bebauungsplangebiet, bestehend aus den Grundstücken Nr.936/3, 938/1, 935/4, 939/1 und Teil von 938/3, KG Gries, wird im Westen vom Eggenberger Gürtel begrenzt und erschlossen. Im Süden grenzt das Bürohaus der Wiener Städtischen Versicherung an, im Norden die Liegenschaft Grundstück Nr. 936/2 und 936/1 (Jugendherberge) und im Osten durch eine innerstädtische geschlossene Wohnbebauung entlang der Idlhofgasse.

## **1.3 3.0 STADTENTWICKLUNGSKONZEPT:**

Gemäß der „Räumlich – funktionellen Gliederung“ des 3.0 Stadtentwicklungskonzeptes liegt der Planungsbereich in einem „Handelsschwerpunkte am übergeordneten Straßennetz“:

Großflächige Handelseinrichtungen in verkehrsgünstiger Lage und mit regionaler/überregionaler Verkehrsfunktion

Zur Verbesserung der klimatischen Verhältnisse werden angestrebt:

- Erweiterung bevorzugt an bestehenden Standorten
- Neuausweisung am übergeordneten Straßennetz

## **1.4 3.0 FLÄCHENWIDMUNGSPLAN 2002:**

Das Planungsgebiet, bestehend aus dem Grundstück Nr. 936/3, 938/1, 935/4, 939/1 und Teil von 938/3, KG. Gries, ist im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 als „Kern-, Büro- und Geschäftsgebiet – ausgen. Einkaufszent-

rum I“ und „Kern-, Büro- und Geschäftsgebiet und Allgemeines Wohngebiet– ausgen. Einkaufszentrum“, mit einer Bebauungsdichte von 0,3 bis 2,5 festgelegt.(siehe Abgrenzung im Bebauungsplan)

Im Wortlaut zum 3.0 Flächenwidmungsplan werden aufgrund der Deckpläne Nr. 1 - 4 nachfolgende Festlegungen bzw. Beschränkungen getroffen:

Deckplan Nr. 1:      Bebauungsplanpflicht

Karte 1:            Abwasserentsorgung: Der Bereich ist nach dem Stand der Technik entsorgt

Karte 2:            Schienen- und Straßen Verkehrslärmkataster: Über 75 dB(A) – 80 dB(A).

Karte 3:            Fernwärme: Bestand

Karte 4:            Stadtmorphologie – Räumliches Leitbild: mögliche Hochhausstandorte, Handels-, Büro- Dienstleistungsstandorte Einkaufszentren

Im Süden grenzt „Kern-, Büro- und Geschäftsgebiet ausgen. Einkaufszentrum I“ mit einer Bebauungsdichte von 0,3 - 2,5 an („Gürtelturm“ – Wiener Städtische Versicherungs. AG, ein 8 – geschossiges Gebäude).

Im Norden grenzt ebenfalls „Kern-, Büro- und Geschäftsgebiet – ausgen. Einkaufszentrum I“ mit einer Bebauungsdichte von 0,3 - 2,5 an (Eigentum der „Jugendherberge Steiermark“ mit Jugendherberge, Hort und Krabbelstube, 2 – geschossiges Objekt).

Im Osten grenzt „Kern-, Büro- und Geschäftsgebiet und Allgemeines Wohngebiet– ausgen. Einkaufszentren“, mit einer Bebauungsdichte von 0,3 bis 2,5 (Wohnbauten in geschlossener Bebauung mit Fremdnutzung im Erdgeschoß und Gebäudehöhen zwischen 12 m und 27 m).

Westlich und südwestlich des Eggenberger Gürtels findet das „Kern-, Büro- und Geschäftsgebiet – ausgen. Einkaufszentrum I“ mit einer Bebauungsdichte von 0,3 - 2,5 seine Fortsetzung (mit teilweise unbebauten Grundstücken, mit einem ca. 45 m hohen Wohnhaus, einer Tankstelle bzw. mit einem Parkplatz).

## **1.5 UMWELTSITUATION:**

Laut STEK Graz 1990 - Stadtklimaanalyse, Klimatopkarte, befindet sich das Planungsgebiet innerhalb einer „Wärmeinsel – mit Murtalabwinden nachts“.

Planungshinweise:

Begrünung von Straßen und Höfen .

Nach dem „Grazer Lärmkataster wird dieses Planungsgebiet am Tag mit über 75 – 80 dB(A), in der Nacht mit über 55 – 60 dB belastet.

## **1.6 BESTANDSSITUATION:**

Durch geänderte strukturelle Bedingungen seitens des Grundeigentümers ist nunmehr eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Maßgebend für alle Verfahren war jedoch die verkehrstechnisch einwandfreie Erschließung der Liegenschaft, die gewährleistet ist durch die straßenrechtlich bewilligte und bereits bestehende Kreuzung.

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt daher ausschließlich über den Eggenberger Gürtel.

Das Planungsgebiet ist unmittelbar an das übergeordnete Straßenerschließungssystem angebunden. Die Haltestelle der öffentlichen Buslinie Nr. 50 befindet sich direkt vor dem Grundstück. Die Autobuslinien 31,32,33 sind in einer fußläufigen Entfernung von ca. 100 m in der Lazarettgasse erreichbar.

## **2. PLANUNG:**

### **2.1 STÄDTEBAULICHE ABSICHT:**

Derzeit wurde vom Grundeigentümer das Architekturbüro Dipl.-Ing. Heinz Spuller – Graz mit der Planung beauftragt, welche auch Grundlage für die geänderte Fassung des Bebauungsplanes ist.

Durch die offene Bebauung im nördlichen und südlichen Nachbarbereich ist daher nur die offene Bauweise zulässig.

Aufbauend auf den Baugrenzlängen des bestehenden, rechtswirksamen Bebauungsplanes wurden die Baugrenzlängen überarbeitet – die Baufluchtlinie entlang des Eggenberger Gürtels wurde nunmehr, dem Radius des Gürtels folgend, gekrümmt angelegt. Die nord-, ost- und südseitigen Baugrenzlängen wurden im EG und im 1. OG für die Sockelzone beibehalten. Durch das nunmehrige Konzept des Gebäudekomplexes mit einem Innenhof werden entsprechende Baugrenzlängen sowohl für die Außenkontur als auch für die Innenhofsituation festgelegt. Entsprechend dem Charakter der Umgebungsbauten sieht das Projekt einen blockartigen Gebäudekomplex mit einer zweigeschossig ausgebildeten Sockelzone und weiteren 5 Bürogeschossen vor. Der den Eggenberger Gürtel begleitende Baukörper wird – entsprechend der Baufluchtlinie –ausgeführt, dass eine wesentliche Verbesserung des Straßenbildes erreicht wird, und gleichzeitig eine Abschirmung für dahinterliegende Bereiche damit verbunden ist.

## **2.2 GESTALTUNGSKONZEPT:**

Der rechtswirksame Bebauungsplan wird in seiner Gebäudedisposition grundsätzlich eingehalten und mit der Änderung wesentlich verbessert.

### **2.2.1 BAUMASSENVERTEILUNG:**

Entlang des Eggenberger Gürtels wird eine straßenbegleitende Bebauung gewählt, die auch gegen die hohen Verkehrsemissionen gegenüber dem Innenbereich eine abschirmende Wirkung erzielen soll.

Die hofseitigen Hauptgebäude werden nunmehr geschlossen und der südseitige Trakt rechtwinkelig an das straßenseitige Gebäude angebunden. Die ersten beiden Geschosse bleiben bestehen.

### **2.2.2 GRÜN- UND FREIFLÄCHENSICHERUNG:**

- Entlang des Eggenberger Gürtels ist die Pflanzung von Bäumen in einem Abstand von ca. 10-15 m vorgesehen.
- Des Flachdach über dem 1.Obergeschoß ist mit Ausnahme von allfälligen Öffnungen entsprechend zu begrünen.
- Die Zone der Freiflächen in Richtung Osten und Süden sollen als harmonische Übergänge zu den Nachbargebäuden mittels intensiven bewuchs hergestellt werden.

### **2.2.3 KLIMATOLOGIE:**

Stadtklimatologische Anliegen werden bei den städtebaulichen Rahmenseetzungen ebenfalls wie im Grün- und Freiflächenkonzept berücksichtigt. Zur langfristigen Erhaltung der Umwelthygiene werden folgende Regelungen im Bebauungsplanverfahren festgelegt:

- Flachdächer sind zu begrünen und im Sinne ökologischer Gestaltungskriterien durchzuführen.

### **2.2.4 VERKEHR:**

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt von der Landesstraße B 67 - Eggenberger Gürtel mittels einer bereits straßenrechtlich bewilligten und bereits bestehenden Kreuzung, die nach den Vorgaben der zuständigen Fachabteilung des Amtes der Stmk. Landesregierung realisiert wurde.

Im Einvernehmen mit der Landesbaudirektion und der Stadtbaudirektion wurde festgestellt, daß die Errichtung einer von Süden kommenden Ausfädelspur zu errichten sein wird.

Über den gesamten Bereich des Eggenberger Gürtels vom Bahnhof in Richtung Süden werden verkehrsmäßig neue Überlegungen angestellt, welche in der nachfolgenden Stellungnahme des Straßenamtes in Bezug auf den Einfahrtsbereich festgehalten sind:

#### *Voraussetzungen*

*Die Stellungnahme gilt unter folgenden Voraussetzungen:*

- *Stellplatzanzahl ca 500*
- *Nutzung als Bürogebäude ohne Geschäfte*
- *Die Zufahrt soll am Lazarettgürtel sowohl richtungsgebunden von Süden als auch mittels Linksabbiegespur von Norden erfolgen, eine Ausfahrt ist nur richtungsgebunden nach Norden vorgesehen.*
- *Eine spätere Erweiterung zu einer Ausfahrt nach links in Richtung Süden wird ausgeschlossen (siehe dazu die Stellungnahme der Stadtbaudirektion, Referat Verkehrsplanung vom 9.7.2003).*

#### *Stellungnahme seitens der Behörde*

*Die STVO-mäßige Genehmigung für das Linksabbiegen vom Lazarettgürtel aus Richtung Norden ohne Ampelregelung kann keinesfalls erfolgen, da ein ungesichertes Linksabbiegen über zwei Fahrstreifen des Gegenverkehrs aus Verkehrssicherheitsgründen generell abgelehnt werden muss.*

*Allgemein wird auch eine Genehmigung für die Errichtung von VLSA zwecks Erschließung von Privatgrundstücken nicht erteilt. Im Hinblick auf die seinerzeit erteilte Genehmigung wird jedoch der Errichtung einer VLSA zwecks verkehrssicherer Regelung der Linksabbieger zugestimmt.*

*Für den Fall, dass die der folgenden verkehrstechnischen Stellungnahme zugrundegelegten Kapazitäten überschritten werden und nachteilige bzw. verkehrsfährdende Auswirkungen auf den Lazarettgürtel entstehen, behält sich die Behörde vor, das Linksabbiegen zu untersagen.*

#### *Verkehrstechnische Stellungnahme zur einer Linksabbieger-Ampel*

- *Da es an der unmittelbar benachbarten Gürtelturmkreuzung VLSA 405 in jedem Umlauf während der Busphase für die Ausfahrt Lazarettgasse einen Zeitbereich von 19 Sekunden gibt, in dem kein Verkehr in Fahrtrichtung Nord fließt, besteht an der geplanten Zufahrt zum BOE-Bürogebäude eine Zeitlücke im Verkehrsstrom, die dort eine kurzzeitige Sperre des Lazarettgürtels in Fahrtrichtung Nord ermöglicht.*

*Damit kann aus der Sicht der Leistungsfähigkeit und des gerade noch flüssigen Verkehrsablaufes an der BOE-Zufahrt eine Ampelregelung für Linksabbieger unter folgenden Randbedingungen akzeptiert werden:*

- *Die Grünzeit für die Linksabbieger darf nicht länger als 10 Sekunden betragen, damit die Sperre des Lazarettgürtels mitsamt der zu berücksichtigenden Räumzeiten nicht länger als die genannten 19 Sekunden beträgt.*
- *Die Leistungsfähigkeit der Linksabbiegespur beträgt bei den üblichen Signalprogrammen mit 90 Sekunden Umlaufzeit 200 PKW-E/Stunde. Eine größere*

*Verkehrsmenge kann nicht bewältigt werden und würde zum Aufbau eines Rückstaus in die Geradeausspuren des Lazarettgürtels führen.*

- *Diese BOE-Ampel ist mit der VLSA Gürtelturmkreuzung so zu koordinieren, dass die Verkehrsströme am Lazarettgürtel nicht behindert werden.*
- *Um ein unnötiges Einschränken des Grünbandes der Koordinierung während der Schwachlastzeiten zu vermeiden, ist die Linksabbiegephase bei Bedarf auf Anmeldung zu schalten.*
- *Im Zuge der Signalisierung der Linksabbieger müssen zumindestens folgende 4 Verkehrsströme in die Ampelregelung einbezogen werden:*
  - *Linksabbieger vom Lazarettgürtel von Norden,*
  - *Gegenverkehr Lazarettgürtel von Süden,*
  - *Fußgänger östlich des Lazarettgürtels (Querung BOE-Zufahrt) und*
  - *die Ausfahrt aus dem BOE-Bürogebäude.*

*Vorschlag für die BOE-Bürogebäude-Ausfahrt*

*Wird die oben beschriebene Linksabbiegerampel mit verkehrstechnisch tolerierbarem Eingriff auf den Verkehrsablauf des Lazarettgürtels errichtet, hat dies Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit der BOE-Ausfahrt: Die Ausfahrt nach rechts muss nämlich ebenso ampelgeregelt werden und kann nur gleichzeitig mit der Einfahrt der Linksabbieger freigegeben werden. Das heißt, es stehen auch für die Ausfahrt nur maximal 10 Sekunden Grün mit einer Kapazität von 200 PKW-E/Stunde zur Verfügung.*

*Sollte dies aus der Sicht der Betreiber nicht ausreichen, wird vorgeschlagen die Ausfahrt von der Einfahrt räumlich zu trennen. Dies hätte den Vorteil, dass zwar die Ampelanlage zur Einfahrtsregelung der Linksabbieger wie oben beschrieben errichtet werden muss, aber die eine der Einfahrt räumlich entfernte richtungsgebundene Ausfahrt nach Norden das Ausfahren ohne Ampelanlage auf Zeitlücke ermöglichen könnte. Dazu wird jedoch ein größerer Abstand zwischen ampelgeregelter Einfahrt und nicht ampelgeregelter Ausfahrt erforderlich. Soweit es aus den vorgelegten Plänen beurteilt werden kann, dürfte dies auch mit geringen Umplanungen des inneren Verkehrskonzeptes erreichbar sein.*

*Auswirkungen auf benachbarte Kreuzungen*

*Die Errichtung einer Bürokomplexes mit 500 Stellplätzen ist ein Verkehrserreger von einer Größenordnung, die sich nicht nur auf die Zu- und Abfahrt vor dem Bürogebäude auswirkt. Die geschätzte Gesamtverkehrsbelastung in den Spitzenstunden von ca 200 – 300 PKW-E/Stunde ist auch an den benachbarten Kreuzungen des Lazarettgürtels zu berücksichtigen.*

*Dies betrifft insbesondere die Kreuzung Josef Hubergasse, an der ein erhöhter Anteil an „Umkehrern“ zu erwarten ist: Die aus Richtung Süden Zufahrenden müssen nämlich auf der Rückfahrt wegen des nicht ermöglichten Linksausfahrens richtungsgebunden nach rechts ausfahren und an der Ampelanlage Josef Hubergasse über die dortige Linksabbiegespur wenden.*

*Bei einer angenommenen Verkehrsmenge von ca 200 PKW-E/Stunde ergibt sich ein Zeitbedarf von ca 10 Sekunden für diese Linksabbiegespur. Da diese Ampelanlage kapazitätsmäßig ohnehin am Limit läuft, würde die Berücksichtigung dieser Verkehrsmenge im Signalprogramm zu einem Leistungsengpass im Gegenver-*

*kehr des Eggenbergergürtels führen. Im Hinblick auf die geplante Bahnunterführung Steinfeldgasse wird sich an dieser Kreuzung die Situation noch weiter verschärfen.“*

### **2.3 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES:**

Der Bebauungsplan baut auf den Ergebnissen der Bestandsaufnahme - Analyse, den Festlegungen des 3.0 STEK sowie des Flächenwidmungsplanes, den rechtlichen Vorgaben (der Widmungsbewilligung vom 2.3.1992 sowie der Baubewilligung vom 22.9.1995), den landesgesetzlichen Bestimmungen und den städtebaulichen Zielsetzungen des Gestaltungskonzeptes auf.

- Die Inhalte des Flächenwidmungsplanes werden für das Planungsgebiet (Kern-, Büro- und Geschäftsgebiet – ausgen. Einkaufszentrum I“ und „Kern-, Büro- und Geschäftsgebiet und Allgemeines Wohngebiet– ausgen. Einkaufszentren“ und anschließendes Stadtgebiet) ersichtlich gemacht.
- Der Bebauungsplan legt durch die Baugrenzlinien und Baufluchtlinien die bebaubaren und die freizuhaltenden Flächen und die möglichen Gebäudehöhen fest.
- Die Grenzen öffentlicher Verkehrsflächen werden durch die Straßengrundgrenzen festgelegt.
- Die Festlegung des Bebauungsgrades legt das Ausmaß der bebauten Fläche innerhalb des Bauplatzes fest.
- Die Gestaltung der Freiflächen soll durch die Festlegung von zu begrünenden Flächen und durch Baumpflanzungen sichergestellt werden.
- Die zukünftigen Baumassen werden durch die Festlegung von Bebauungsdichte, Bebauungsgrad und die Mindest- bzw. Höchstwerte der Gebäudehöhe festgesetzt.

#### Städtebauliche Kenngrößen:

3.0 Stadtentwicklungskonzept: „Handelsschwerpunkte am übergeordneten Straßennetz“

3.0 Flächenwidmungsplan 2002: „Kern-, Büro- und Geschäftsgebiet – ausgen. Einkaufszentrum I“ und „Kern-, Büro- und Geschäftsgebiet und Allgemeines Wohngebiet– ausgen. Einkaufszentren“



Bebauungsplangebiet: gesamt ca. 10.829 m<sup>2</sup>  
Verwendungszweck: Alle in einem „Kern-, Büro- und Geschäftsgebiet –  
ausgen. Einkaufszentrum I“ und „Kern-, Büro- und Geschäftsgebiet und Allge-  
meines Wohngebiet– ausgen. Einkaufszentren zulässigen Nutzungen  
Bebauungsdichte: 0,3 - 2,5  
Bebauungsgrad: 0,3 - 0,76  
Gebäudehöhen für Hauptgebäude: max. 26,50 m  
Verkaufsfläche: max. 5000 m<sup>2</sup>  
Gesamtbetriebsfläche: max. 7000 m<sup>2</sup>

### **3. ALLGEMEINES:**

Weitere Festlegungen über diesen Bebauungsplan hinaus können in den einzel-  
nen Baubewilligungsverfahren getroffen werden.

Der 05.09.1 Bebauungsplan erhält ein Planwerk im M 1:500 auf Basis des digita-  
len Stadtplanes von Graz mit Katasterdaten mit Stand Mai 2000.

Der Plan ist als vierfärbiges Druckwerk ausgeführt, wobei die städtebaulichen  
Festlegungen betreffend die Grüngestaltung in grüner Farbe dargestellt sind.

Für den Gemeinderat:

(Dipl.Ing. Josef Rogl)

#### Beilagen:

Gestaltungskonzept M = 1:500