

Magistrat Graz

A 14 - Stadtplanungsamt

A 14-K-608/1997-8

Graz, am 08.06.1998

Bpl107\05.09Eggenb\Erl

Raj

05.09. Bebauungsplan

„Eggenberger Gürtel“

V.Bez., KG. Gries

Beschluß

ERLÄUTERUNGEN

1. ANALYSE:

1.1 AUSGANGSLAGE:

Der vom Bebauungsplanes abgedeckte Bereich östlich des Eggenberger Gürtels und nördlich des Gürtelturmes ist im 2.0 Flächenwidmungsplan 1992, 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 städtebaulichen Potential und ist direkt an wichtige überörtliche Verkehrsträger angeschlossen.

Die Grundeigentümer beabsichtigten auf dem Bauplatz, Verkaufsflächen von ca. 4.000 m² sowie Büro´s und Wohnungen zu errichten.

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 PLANUNGSGEBIET:

Das Planungsgebiet, 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 **STADTENTWICKLUNGSKONZEPT (STEK) GRAZ 1990:**

Gemäß der „Räumlich – funktionellen Gliederung“ des Stadtentwicklungskonzeptes 1990 liegt der Planungsbereich in einem „Innerstädtischen Wohngebiet“ mit einem Pfeil, der eine Entwicklungsrichtung des Stadtzentrums in diesem Bereich markiert.

Zur Verbesserung der klimatischen Verhältnisse werden angestrebt:

- Sicherung und Verbesserung der Grünausstattung
- Freihaltung und Begrünung der Innenhöfe
- Fernwärmeversorgung
- Festlegung der Bebauungsdichte (1,2 und darüber) und der Geschoßanzahl entsprechend dem kleinräumigen Gebietscharakter und der Lage zu den öffentlichen Verkehrsmitteln.

1.4 **2.0 FLÄCHENWIDMUNGSPLAN:**

Das Planungsgebiet, bestehend aus dem Grundstück Nr. 936/3, 938/1, 935/4, 939/1 und Teil von 938/3, KG. Gries, ist im 2.0 Flächen – widmungsplan 1992 als „Kern-, Büro- und Geschäftsgebiet – ausgen. Einkaufszentrum I“ und „Kern-, Büro- und Geschäftsgebiet und Allgemeines Wohngebiet– ausgen. Einkaufszentrum“, mit einer Bebauungsdichte von 0,5 bis 2,5 festgelegt. (siehe Abgrenzung im Bebauungsplan)

Im Wortlaut zum 2.0 Flächenwidmungsplan werden aufgrund der Deckpläne Nr. 1 - 4 nachfolgende Festlegungen bzw. Beschränkungen getroffen:

- | | |
|-----------------|--|
| Deckplan Nr. 1: | Keine Bebauungsplanpflicht - ausgenommen Einkaufszentren |
| Deckplan Nr. 2: | Keine Beschränkungen |
| Deckplan Nr. 3: | Abwasserentsorgung: Der Bereich ist nach dem Stand der Technik entsorgt |
| Deckplan Nr. 4: | Fernwärme: Der Bereich ist an das Fernwärmenetz angeschlossen bzw. anschließbar. |

Folgende Baulandausweisungen mit Bebauungsdichten grenzen an das Planungsgebiet an:

Im Süden grenzt „Kern-, Büro- und Geschäftsgebiet ausgen. Einkaufszentrum I“ mit einer Bebauungsdichte von 0,5 - 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 0,5 - 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 0,5 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 0,5 - 2,5 seine Fortsetzung (mit teilweise unbebauten Grundstücken, mit einem ca. 45 m hohen Wohnhaus, einer Tankstelle bzw. mit einem Parkplatz). Der Teil des Grundstückes 938/3, im Eigentum der Wiener Städtischen Versicherungs AG stehend, wird in die Bauplatzfläche miteinbezogen. Ein entsprechender Tauschvertrag vom 28.12.1993 zwischen der Wiener Städtischen Versicherung AG einerseits und der BOE andererseits liegt vor.

1.5 UMWELTSITUATION:

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

Planungshinweise:

Begrünung von Straßen und Höfe .

Nach dem „Grazer Lärmkataster wird dieses Planungsgebiet am Tag mit über 65 – 70 dB, in der Nacht mit über 55 – 60 dB belastet.

1.6 BESTANDSSITUATION:

Im Jahre 1989 wurde für den Bereich westlich und östlich des Eggenberger Gürtels das „Team A“ mit der Erstellung eines Gestaltungskonzeptes als Basis für einen Bebauungsplan beauftragt. Das Planungsgebiet stellte einen Teilbereich dieses Gestaltungskonzeptes dar.

Mit dem Eigentumswechsel an die BOE – Bauobjekt Entwicklungsgesellschaft m.b.H & Co KG im Jahre 1992 wurde im Einvernehmen mit dem Stadtplanungsamt für die Liegenschaft ein Projekt erarbeitet, für

welches auch in der Folge das Widmungs- und Baubewilligungsverfahren durchgeführt wurde.

Aufgrund der bestehenden Bestockung wurde ebenfalls im Einvernehmen mit dem Stadtgartenamt ein neuer Außengestaltungsplan erarbeitet, da wesentliche Teile des Grünraumes durch die zukünftige Bauführung betroffen waren.

Trotz eingeleitetem Baubewilligungsverfahren GZ.: A 10/3 – C 12.634/1995 vom 22.9.1995 wurde dieses Projekt keiner Realisierung zugeführt.

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:

Mit der Beauftragung des Architekturbüro´s Mascha & Seethaler durch die BOE erfolgte abermals im Einvernehmen mit dem Stadtplanungsamt eine Projektplanung, welche auf der bisherigen Planungschronologie aufbaute.

Maßgebend für die Disposition der Gebäude ist die Widmungsbewilligung GZ.: A 17 - K – 9.157/1992-1 vom 2.3.1992.

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

Zur Schaffung eines städtebaulich wirkungsvollen Raumes zu den östlichen Wohnbauten wurde eine Baugrenze in einem Abstand gesetzt, die der Widmungsbewilligung aus 1993 entspricht.

Die straßenbegleitende Bebauung, die bedingt durch die Krümmung der Bundesstraße einen Abstand von 1 m bis 5 m aufweist, dient nicht nur der Verbesserung des Straßenbildes, sondern auch als Abschirmung für dahinterliegende Bereiche. Im Hofbereich sind eine zweigeschossige Bebauung, die einerseits das Einkaufszentrum, andererseits eine Garagennutzung aufnehmen soll und eine 4-geschossige Wohnbebauung geplant.

2.2 GESTALTUNGSKONZEPT:

Die im rechtsgültigen Widmungsbewilligungsbescheid A 17 - K – 9.157/1992-1 vom 2.3.1992 festgelegten städtebaulichen Parameter werden grundsätzlich eingehalten.

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 sind West - Ost orientiert, damit bessere Besonnungsverhältnisse erzielt werden können. Die ersten beiden Geschosse werden gegenüber den Wohnhäusern zur Gänze mit Erde eingedeckt, um eine bessere Durchgrünung zu erreichen.

2.2.2 GRÜN- UND FREIFLÄCHENSICHERUNG:

- Entlang des Eggenberger Gürtels ist die Pflanzung von Bäumen in einem Abstand von ca. 10-15 m vorgesehen.
- Die bestehende Pappelgruppe im Norden des Planungsgebietes bleibt erhalten.
- Die Freiflächengestaltung des restlichen Bereiches bzw. des Flachdaches über dem 1.Obergeschoß wird nach ökologischen Grundsätzen erfolgen. Durch eine räumliche Verbindung mit bestehenden Gebäuden soll eine harmonischer Übergang mit intensivem Bewuchs erreicht werden.

2.2.3 KLIMATOLOGIE:

Stadtklimatologische Anliegen werden bei den städtebaulichen Rahmensetzungen 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 Bundesstraße 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. Dabei wird auch ein durchgehender Radweg in die Überlegungen miteinbezogen werden, der ostseitig angelegt werden soll. Das Planungsgebiet ist daher insofern davon betroffen, als daß ein ca. 1,5 – 2,0 m breiter Streifen zukünftig zu berücksichtigen sein wird.

2.3 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES:

Der Bebauungsplan baut auf den Ergebnissen der Bestandsaufnahme - Analyse, den Festlegungen des STEK 1990 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:

Stadtentwicklungskonzept 1990: Innerstädtisches Wohngebiet (max. BD 1,2 und dichter)

2.0 Flächenwidmungsplan 1992: „Kern-, Büro- und Geschäftsgebiet – ausgen. Einkaufszentrum I“ und „Kern-, Büro- und Geschäftsgebiet und Allgemeines Wohngebiet– ausgen. Einkaufszentren“

Bebauungsplangebiet:gesamt: ca. 10.829 m²

Verwendungszweck: Alle in einem „Kern-, Büro- und Geschäftsgebiet – ausgen. Einkaufszentrum I“ und „Kern-, Büro- und Geschäftsgebiet und Allgemeines Wohngebiet– ausgen. Einkaufszentren zulässigen Nutzungen

Bebauungsdichte: 0,5 - 2,5

Bebauungsgrad: 0,3 - 0,76

Gebäudehöhen für Hauptgebäude: max. 25,00 m

Verkaufsfläche: max. 5000 m²

Gesamtbetriebsfläche: max. 7000 m²

3. ALLGEMEINES:

Weitere Festlegungen über diesen Bebauungsplan hinaus können in den einzelnen Baubewilligungsverfahren getroffen werden.

Der 05.09 Bebauungsplan erhält ein Planwerk im M 1:500 auf Basis des digitalen Stadtplanes von Graz mit Katasterdaten mit Stand Mai 1997.

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

Für den Gemeinderat:

(Dipl.Ing. Heinz Rosmann)

Beilagen:

Gestaltungskonzept M = 1:500