

A 14_061828/2013

05.22.0 Bebauungsplan

„Eggenberger Gürtel - Niesenbergergasse - Traungauergasse“

V. Bez., KG Gries

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Mit Schreiben vom 11.06.2013 ersucht die Eggenberger Gürtel 17-19 GmbH & Co KG als Eigentümerin der Liegenschaft 1076/1, 1076/2 und 1077, alle KG 63105 Gries um die Erstellung eines Bebauungsplanes.

Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von 3.238 m² auf.

Gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als „Kerngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,5-2,5 ausgewiesen.

Es existiert der rechtsgültiger Bebauungsplan 05.14.0 Annenstraße - Eggenberger Gürtel Traungauergasse - Niesenbergergasse“, welcher auf die Errichtung eines Einkaufszentrums abgestimmt war. Hinzuweisen ist auf den Bebauungsplan 05.02.1, 1. Änderung gemäß Beschluss des Gemeinderates vom 08.07.2004, welcher für diesen Bereich eine Blockrandbebauung vorgesehen hat; dieser Bebauungsplan wurde durch den Bebauungsplan 05.14.0 (Einkaufszentrumsnutzung - außer Kraft gesetzt).

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen folgende Vorplanungen vor:

- Stellungnahme der Abteilung für Grünraum und Gewässer zum BPL 05.22.0;
- Baumkontrolle nach ÖNORM L1122, Grundstück: Gries 1076/2 (Ecke Niesenbergergasse / Traungauergasse), Monsberger Gartenarchitektur GmbH.;
- Stellungnahme der Verkehrsplanung zum BPL 05.22.0;

Im Zuge der Erstellung des 05.22.0 Bebauungsplanes werden im Wesentlichen die ursprünglich verordneten städtebaulichen Parameter des Bebauungsplanes 05.02.1, 1. Änderung wiederum festgesetzt werden. Durch den Wegfall des geplanten „Einkaufszentrum ECE“ (verordnet im 05.14.0 Bebauungsplan) haben sich die Planungsvoraussetzungen wesentlich geändert. Damit soll klargelegt werden, dass die nun im Bebauungsplan 05.22.0 getroffenen Festlegungen, den Festlegungen im nördlich geltenden Bebauungsplan 05.02.1, dem Inhalt nach gleich kommen. Eine Ungleichbehandlung in städtebaulichen Fragen von, aneinander grenzenden Grundstücken innerhalb des Quartiers – Niesenbergergasse, Traungauergasse, Arnold Luschin-Gasse und Eggenberger Gürtel, ist somit ausgeschlossen.

In Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen wurde daher der Bebauungsplan durch das Stadtplanungsamt erstellt.

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

Verfahren

Anhörungsverfahren:

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden und der daran angrenzenden Grundstücke wurden angehört (Anhörung gemäß § 40 Abs 6 Z 2 StROG 2010)

Während der Frist im Anhörungsverfahren erfolgte zu den Parteienverkehrszeiten im Stadtplanungsamt eine Auskunft- und Beratungstätigkeit.

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 22.01.2014 über den Inhalt und die beabsichtigte Anhörung des Entwurfes zum 05.22.0 Bauungsplan informiert.

Einwendungen

Während der Anhörungsfrist vom 22.04.2014 bis 09.05.2014 langten 2 Einwendungen im Stadtplanungsamt ein.

Änderungen gegenüber dem Anhörungsentwurf des Bebauungsplans

Bezüglich der Erstellung eines Mobilitätsvertrages hat sich der 05.22.0 Bebauungsplan in einem Punkten geändert:

VERORDNUNG

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE

§7 (2) Bebauungsplan Anhörungsentwurf wurde auf Grund eines Mobilitätsvertrages überarbeitet.

Wohnnutzung: Es ist je 80 - 90 m² Bruttogeschosßfläche ein Stellplatz in einer Tiefgarage herzustellen.

(wird nun ersetzt):

§7 (2) Bebauungsplan Beschluss lautet nun:

Wohnnutzung: Es ist je 110 - 120 m² Nettanutzfläche ein Stellplatz in einer Tiefgarage herzustellen.

PLANWERK

Eine Änderung gegenüber dem Bebauungsplan Anhörungsentwurf erfolgte nicht.

2. Das Planungsgebiet

Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von 3.238m² brutto lt. Grundbuchauszug vom 01.04.2013 auf. Derzeit steht es im grundbürgerlichen Eigentum von Eggenberggürtel 17-19 GmbH & Co KG.

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen
 - 4.0 Stadtentwicklungskonzept: „Zentrum“



Ausschnitt aus dem 4.0
Stadtentwicklungskonzept

Die weiß umrandung
bezeichnet das
Planungsgebiet

Auszug aus der Verordnung des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes:

§ 10 ZENTRUM: Stadtzentrum (Signatur „Zentrum“ – rot)

- (1) Stärkung der Funktionen des Stadtzentrums und seiner urbanen Mischung aus Verwaltung, Kultur, Tourismus, Einzelhandel, Freizeitgestaltung und Unterhaltung sowie Wohnen.
- (2) Sicherung der Wohnfunktion und Erhaltung bzw. Verbesserung eines entsprechenden Wohnumfeldes.

4.0 Stadtentwicklungskonzept Deckplan 3 Verkehr

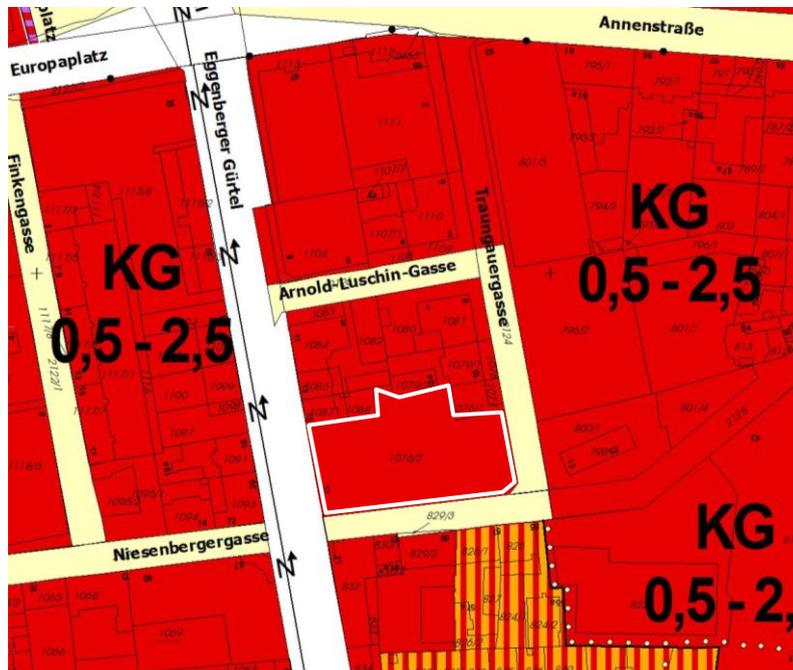
Kategorie 1 (300m Radius-Luftlinie zur Haltestelle): „Innerstädtische Bedienqualität“



- 4.0 Stadtentwicklungskonzept Deckplan 4 Verkehrslärmkataster: Straßenverkehrslärm:
Eggenberger-Gürtel: 75-80 dB (LAeg) Nacht, Niesenberggasse: 60-65 dB (LAeg) Nacht
Traungauer Gasse: 55-60 dB (LAeg) Nacht



- 3.0 Flächenwidmungsplan 2002
„Bauland – Kerngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,5 – 2,5.



- Abwasserentsorgung (Karte 1 zu 3.0 Flächenwidmungsplan 2002):
Zentral entsorgt
- Kommunales Energiekonzept (KEK) 2011
Aktuelles Versorgungsgebiet Fernwärme und kurzfristiges Erweiterungsgebiet
- Räumliches Leitbild
„Blockrandbebauung der Vorgründerzeit, Gründerzeit und des 20. Jahrhunderts“
- Stadtklimaanalyse
Wärmeinselbereich mit dichter Bebauung, nachts Murtalabwind;
Planerische Empfehlung: *Straßen- und Höfe begrünen, Grünflächen als Auflockerung; Flächenentsiegelung durchführen;*
- Situierung und Umgebung

Großräumige Lage:

Zum Planungsareal liegt im Norden die Arnold-Luschin-Gasse, der Eggenberger Gürtel im Westen, die Traungauergasse im Osten und Niesenberggasse im Süden.

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

- Komplex des Grazer Hauptbahnhofes mit Vorplatz - dem Europaplatz
- Hotel Daniel, 8 gesch. Gebäudekomplex
- Hotel Europa, mit 2 gesch. Sockelausbildung (im Erdgeschoss, Geschäftsnutzung sowie vorhandene unterirdische Geschäftspassage), und 4 Obergeschosse.

- Geschäftsgebäude - C & A Erdgeschossiger Sockel, mit 3 Obergeschossen und einem Dachgeschoss.
- Eggenberger Gürtel 9/Arnoldl-Luschin-Gasse 6, Bürogebäude mit 9 Geschossen.
- „Leiner- Einrichtungshaus“ an der Annenstraße - Traungauergasse, 5-geschossig mit Verbindungsgang über die Traungauergasse zum östlichen Teil des „Leiner Einrichtungshauses“.
- Geschäfts- und Bürogebäude an der Babenbergersraße/Metahofgasse, 7-geschossig, Lage am südwestlichen Ende des Metahofparks.
- An der Südostecke des Bahnhofvorplatzes, des Europaplatzes an der Kreuzung Eggenberger Gürtel - Annenstraße steht, am Angelpunkt dieses Bereiches der bis zu 10 Geschosse reichende Gebäudekomplex (Eckbebauung mit angeschlossenem, 6-geschossigem Bürotrakt mit Dienstleistungseinrichtungen).
- Bahnfläche der ÖBB. mit Gebäuden und Gleisanlagen.
- Längs des Eggenberger Gürtels (Trassenbreite bis ca. 25,00 m) entwickelte sich eine Gemengelage von Geschäfts-, Gewerbe- und Wohnnutzung.
- An der Kreuzung Eggenberger Gürtel/Niesenbergergasse bestehen 3- bis 4-geschossige Altbauwohnungen (Niesenbergergasse 72 und 74, Eggenberger Gürtel 18 - 20).

- Topographie, Baumbestand, Gebäudebestand

Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbilddauswertung annähernd eben.

Es weist eine Baumreihe längs der Niesenbergergasse auf

Die Grundstücke 1076/1, 1076/2, und 1077 nördlich der Niesenbergergasse sind unbebaut. Die nördlichen 4 - gesch. Altbauten stehen mit Feuermauern zum Planungsgebiet.

- Infrastruktur

Der Bereich ist infrastrukturell gut erschlossen.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich innerhalb eines Radius von ca. 200m.

Nächstgelegene Schulen:

VS Graz St. Andrä, Grenardiergasse 1, 8020 Graz, ca. 750m Entfernung

NMS St. Andrä, Kernstockgasse 1, 8020 Graz, ca. 800 m

VS Graz Gabelsberg, Gabelsbergerstraße 1, 8020 Graz, ca. 770m Entfernung

NMS Graz Kepler, Keplerstraße 52, 8020 Graz, ca. 770m Entfernung

BG und BRG Dreihackengasse, Dreihackengasse 11, 8020 Graz, ca. 650m Entfernung

Nächstgelegener Kindergarten:

„Städtischer Kindergarten Niesenbergergasse“, Niesenbergergasse 37, ca. 180m Entfernung

Kinderkrippe:

„Verein Kinderneest“, Mohsgasse 6, 8020 Graz, ca. 220m Entfernung

- Erschließung/Verkehr

Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über den Eggenberger Gürtel.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist innerhalb eines 300m Radius gegeben.
 Kategorie 1 (300m Radius-Luftlinie zur Haltestelle):
 „Innerstädtische Bedienqualität“
 Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis –ende.

- Straßenbahnlinien 1,3,6,7, Haltestelle Hauptbahnhof Graz, ca. 5 Minuten Takt, inkl. Abend- und Wochenendverkehr
- Buslinie 50, Haltestelle Steinfeldfriedhof, ca.15 Minuten Takt, exkl. Abend- und Wochenendverkehr
- Bahn S3, S4, S5, S6 und S7, Haltestelle Hauptbahnhof
- Regionalbuslinie G20, G30 und 630 und 631, Haltestelle Hauptbahnhof in 200 m Entfernung

Im Bereich Niesenbergerstraße/Eggenberger Straße besteht ein Anschluss an das Radwegenetz der Stadt Graz.

- Ver- und Entsorgung

Der Gebietsbereich ist voll erschlossen.

Die Entsorgung der Schmutzwässer hat über das öffentliche Kanalnetz zu erfolgen. Die Anschlussmöglichkeit an den öffentlichen Kanal befindet sich am Eggenberger Gürtel, Niesenberggasse oder Traungauergasse.

Die Dach- und Oberflächenwässer dürfen nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden und sind über ein gesondertes Regenwasserentsorgungssystem abzuleiten. Oberflächenwässer sind auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen.

Gemäß Kommunalen Energiekonzept (KEK) 2011 liegt das Planungsgebiet in einem aktuellen Versorgungsgebiet Fernwärme und kurzfristiges Erweiterungsgebiet.

3. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2-6 der VO)

Gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als „Kerngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,5-2,5 ausgewiesen.

Es existiert der rechtsgültiger Bebauungsplan 05.14.0 Annenstraße - Eggenberger Gürtel Traungauergasse - Niesenberggasse“, welcher auf die Errichtung eines Einkaufszentrums abgestimmt war.

Hinzuweisen ist auf den Bebauungsplan 05.02.1, 1. Änderung gemäß Beschluss des Gemeinderates vom 08.07.2004, welcher für diesen Bereich eine Blockrandbebauung vorgesehen hat – dieser Bebauungsplan wurde durch den Bebauungsplan 05.14.0 (Einkaufszentrumsnutzung - außer Kraft gesetzt).

Im Zuge der Neuerstellung des 05.22.0 Bebauungsplanes soll im Wesentlichen die ursprüngliche städtebauliche Konzeption des Bebauungsplans 05.02.1, 1. Änderung wiederum festgesetzt

werden. Es haben sich die Planungsvoraussetzungen wesentlich durch den Wegfall des geplanten „Einkaufszentrums ECE“ im Planungsgebiet geändert.

Im Bereich des 05.22.0 Bebauungsplanes wird die geschlossene bzw. gekuppelte Bauweise in Form des Anbaus an das nördliche Gebäude Eggenberger Gürtel 15 bzw. der Anbau an das nördliche Gebäude Traungauergasse 10 verfügt. Längs der Niesenberggasse definieren die Baugrenzlinien einen Baukörper parallel zur Niesenberggasse (Abstand zur Straßenfluchtlinie, 8m). Die bestehende Baumreihe wird berücksichtigt.

Im 3.0 Flächenwidmungsplan wird für das Planungsgebiet eine Dichte von 0,5 – 2,5 ausgewiesen.

Bereits im BPL 05.02.1 wurde ausgeführt, dass im Bebauungsplanungsgebiet der im Flächenwidmungsplan ausgewiesene und in der Bebauungsdichte angegebene Höchstwert von 2,5 durch die baulichen Bestände auf Einzelliegenschaften und auch im Mittel der betrachtenden Quartiere überschritten ist. Daher ist eine Überschreitung des im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 und in §2 der Bebauungsdichteverordnung 1993 festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes (Baufluchtlinien, Baugrenzlinien, Gebäudehöhen etc.) zulässig.

Eine solche steht den städtebaulichen Zielsetzungen für eine Blockrandbebauung und der Schließung der bestehenden baulichen Strukturen gemäß den Festlegungen der Bebauungsdichteverordnung 1993 i.d.F. LGBl. Nr. 61/2003§3 Abs. 1. (Schlussglieder einer geschlossenen Bebauung bzw. Ensemblekomplettierung) nicht entgegen.

Ausrichtung der Baukörper, Baumassen:

Gebäudehöhen: Im Plan sind die zulässigen Geschossanzahlen (maximal 5 und 6 Geschosse) eingetragen und in der Verordnung die, für diese maximal zulässigen Geschossanzahlen zuzuordnenden traufenseitigen Gebäudehöhen mit maximal 17m und 20m festgelegt.

4. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

(siehe dazu § 7 der VO)

Das Bebauungsplangebiet weist eine Entfernung zur „Nahverkehrsdrehscheibe Hauptbahnhof“ von rund 300m auf. Damit ist eine sehr gute ÖV - Anbindung gegeben. Die PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen herzustellen. Tiefgaragenrampen sind nach oben und seitlich einzuhausen.

Ruhender Verkehr:

Seitens der Verkehrsplanung wurde ein detaillierter Stellplatzschlüssel für die Wohnnutzung festgelegt.

Zusätzlich wurde von der Verkehrsplanung ein Mobilitätsvertrag erarbeitet

Durch eine entsprechende Umsetzung der geplanten Maßnahmen im Sinne einer „verkehrssparenden Siedlung“ - Fördermaßnahmen für Fußgänger, Radfahrer, ÖV, Mobilitätsmanagement um eine möglichst umweltfreundliche Verkehrsmittelnutzung der BewohnerInnen und BesucherInnen zu erreichen, eMobility Fuhrpark (eBikes und eAuto) abgestimmt auf die Bedürfnisse der BewohnerInnen mit eCar-Sharing u.dgl. soll das KFZ - Aufkommen gering gehalten werden.

In folgenden Bereichen sind Abtretungsflächen erforderlich:

- Kreuzungsbereich: Niesenberggasse / Eggenberger Gürtel: ca.74m²

Die Übernahme ins öffentliche Gut erfolgt aus folgenden Gründen:

- Aufweitung der Kreuzung (Straßenbreite 13,50m) für eine sinnvolle Verkehrsabwicklung des Baugebietes.

Die Vereinbarung wurde von beiden Partnern (Grundstückseigentümer und Stadt Graz) unterschrieben.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG (siehe dazu § 8 der VO)

Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan vorzulegen. Bei sämtlichen Pflanzungen sollten heimische Sorten bevorzugt werden.

Die Tiefgaragen in Freibereichen sind mit mindestens 70 cm zu überdecken.

Die Standsicherheit von Bäumen auf Tiefgaragen kann nur bei einer ausreichenden Dimension der Vegetationstragschicht gewährleistet werden. Diese wäre auf die jeweilige Baumart und die dortigen Verhältnisse speziell abzustimmen.

6. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 u. 10 der VO)

- Der **05.22.0** 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 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:

(Dipl. Ing. Bernhard Inninger)