

A 14\_37710\_2007\_14

Graz, am 18.06.2008

**05.15.0 Bebauungsplan**  
**„Eggenberger Gürtel –**  
**Fachmarkt Quester“**  
V. Bez., KG Gries

Bearbeiter: DI Peter Wipfler

## **Beschluss**

### **ERLÄUTERUNGSBERICHT**

#### **1. Ausgangslage**

Das Stadtplanungsamt wurde von der Fa. Fritz Quester Liegenschaftsverwaltung GmbH, Heiligenstädter Straße 51/1; 1190 Wien, ersucht einen Bebauungsplan zu erstellen, da ihre Liegenschaft im Bereich des Eggenberger Gürtels (vormalig das Areal der Fa. Stadlbauer) für eine Bebauung für ein Fachmarkzentrum und einem Bürogebäude genutzt werden soll.

Dazu wurde ein Gestaltungskonzept der Architekten Malek & Herbst Ziviltechniker GmbH vorgelegt.

Die Größe des Bauplatzes beträgt laut Grundbuchsauszug 12.448 m<sup>2</sup> brutto.

Der Gebietsbereich ist gemäß dem 3.0 Stadtentwicklungskonzept als „Stadtzentrum“ (in Bahnhofsnähe) ausgewiesen.

Gemäß 3.09 Flächenwidmungsplan 2002 – 9.Änderung ist für den Bauplatz die Ausweisung „Kerngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,5 bis 2,5 festgelegt.

Gemäß § 27 Abs 1a des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 1974 und gemäß dem Deckplan 1 (Baulandzonierung) zum Flächenwidmungsplan ist für den Bauplatz bei Einkaufszentrum-Nutzung durch Verordnung ein Bebauungsplan zu erlassen.

Als Grundlage für den Bebauungsplan liegen u.a. folgende Vorplanungen und Stellungnahmen vor:

- Bebauungsentwurf „Neubau Fachmarktzentrum mit Büroflächen“ der Architekten Malek und Herbst Ziviltechniker GmbH vom 11.02.2008.
- Photogrammetrische Aufnahme des Gebietsbereiches durch das Stadtvermessungsamt vom Dezember 2007
- Stellungnahme der Verkehrsplanung vom 14.01.2008
- Stellungnahme des Kanalbauamtes vom 09.01.2008

Der Bebauungsplan wurde unter Prüfung und Einbeziehung des Gestaltungskonzeptes der Architekten Malek & Herbst durch das Stadtplanungsamt erstellt.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, für das Planungsgebiet eine geordnete bauliche Entwicklung im Sinne eines Kerngebietes sicherzustellen.

## 2. Verfahren

**Der 05.15.0 Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 24.04.2008 bis zum 05.06.2008 öffentlich aufgelegt.**

Die grundbücherlichen Eigentümer der Grundstücke im Bebauungsplangebiet und die Eigentümer der daran angrenzenden Grundstücke sowie die für die örtliche Raumplanung zuständig Fachabteilung des Amtes der Stmk. Landesregierung wurden angehört (Anhörungsverfahren gemäß § 27 Abs 2 Stmk. ROG).

Während der Auflagefrist erfolgte zu den Parteienverkehrszeiten im Stadtplanungsamt eine Auskunfts- und Beratungstätigkeit. Innerhalb der Auflagefrist konnten Einwendungen zum Bebauungsplan schriftlich und begründet bekannt gegeben werden.

Während der Auflagefrist langten 3 Einwendungen im Stadtplanungsamt ein.

Infolge der Erledigung der Einwendungen hat sich der Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

- Es wurde ein Höhenfixpunkt im Plan festgelegt.
- Es wurde die Baufluchtlinie etwas nach Westen verschoben um straßenseitig Platz für einen Radweg zu schaffen.
- Es wurde der Anschlußbauteil im Norden um 1,00 m erhöht (jetzt 6,00 m) zugelassen.

Diese Änderungen erfolgten im Sinne der Einwendungen und Gesprächen mit der Verkehrsplanung. Sie haben keine Rückwirkungen auf Dritte.

### 3. Das Planungsgebiet

Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von 12.448 m<sup>2</sup> auf. Es steht im grundbürgerlichen Eigentum der IQ immobilienverwaltungs- und Errichtungs GmbH Poschacherstraße Eggenberg & Co KEG, Heiligenstädter Straße 24, 1190 Wien.

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen
  - 3.0 Stadtentwicklungskonzept:  
Gemäß dem 3.0 Stadtentwicklungskonzeptes der Landeshauptstadt Graz ist der Gebietsbereich als „Stadtzentrum“ (in Bahnhofsnähe) ausgewiesen.
  - Flächenwidmungsplan – 2002  
Im 3.09 Flächenwidmungsplan 2002 – 9.Änderung (rechtswirksam mit 01.02.2007) ist das Bebauungsplangebiet als „Kerngebiet 0,5 – 2,5“ festgelegt.
  - Deckplan 1 (Baulandzonierung)  
Es ist bei Einkaufszentren-Nutzung zur Sicherstellung einer geordneten Entwicklung durch Verordnung ein Bebauungsplan zu erlassen.
  - Deckplan 2 (Beschränkungszone für die Raumheizung)  
Der Bereich liegt in der Beschränkungszone – es gilt für anzeigepflichtige Heizanlagen das Verbot von festen Brennstoffen.
  - Deckplan 3 (Hochwasserabfluss – Mur und Grazer Bäche)  
Nicht betroffen
  - Karte 1 (Abwasserentsorgung)  
Bauland – kanalisiert
  - Karte 3 (Energieversorgung)  
Vorranggebiet Fernwärme – Ausbau
  - Sonstiges:  
Der Bauplatz liegt zum geringen Teil im Bauverbots- und Feuerbereich entlang der Bahnstrecke.

- Großräumige Lage:

Das Planungsgebiet liegt südlich des Bahnhofes und südlich der Friedhofgasse direkt am Eggenberger Gürtel.

Der nähere Gebietsbereich wird durch die Hauptverkehrsstraße des Eggenberger Gürtels, diverse gründerzeitliche Gebäude, einem Autohaus gegenüber dem Eggenberger Gürtel und den Bahnanlagen im Westen bestimmt.

- Kleinräumige Umgebung:

Im Nordosten:

Hier befindet sich ein straßenseitig 3-geschossiges, hofseitig 4-geschossiges, gründerzeitliches Wohngebäude, welches in Richtung zum Bauplatz eine Brandwand aufweist.

Im Osten gegenüber zum Eggenberger Gürtel:

Hier befinden sich 3- und 4-geschossige gründerzeitliche Wohngebäude entlang der dortigen Steinfeldgasse, welche spitzwinkelig in den Eggenberger Gürtel mündet. Sodann sind ein- und zweigeschossige, langgestreckte Gebäude eines Autohauses gegeben.

Im Südosten:

Es ist hier das Areal einer Tankstelle gegeben.  
(Flächenwidmungsplan: „Gewerbegebiet“ 0,2 bis 1,5)

Im Süden:

Es befinden sich hier ein langgestrecktes, 2-geschossiges Gebäude der Energie Graz und das Areal eines Umspannwerkes der Steweag-Steg.  
(Flächenwidmungsplan: „Gewerbegebiet“ 0,2 bis 1,5)

Im Westen:

Hier ist die Bahnanlage der Südbahn kurz südlich des Hauptbahnhofes gegeben. Die Bahntrasse führt hier 3-gleisig. Gegenüber zur Bahntrasse befindet sich das Stahlwerk „Marienhütte“.

Im Nordwesten:

Hier ist eine Gartenfläche, gehörend zu einem 2-geschossigen Wohngebäude, gegeben. Weiters ist im Norden ein 2-geschossiges Büro- und Lagergebäude situiert. Dieses grenzt mit einer Brandwand direkt an den Bauplatz an.

- Topographie/Baumbestand/Gebäudebestand

Die Liegenschaft des Planungsgebiets ist nach Abbruch seiner Altbebauung - bis auf ein langgestrecktes, hölzernes, desolates Lagergebäude - un bebaut gegeben. Das Areal wird schon seit längerem nicht genutzt.

- Erschließung/Verkehr

Der Bauplatz liegt direkt am Eggenberger Gürtel. Dort führt auch die Buslinie 50 im Takt von 15 Minuten.

- Ver- und Entsorgung

Der Gebietsbereich ist voll erschlossen. Die Entsorgung der Schmutzwässer hat über das öffentliche Kanalnetz zu erfolgen. Eine Anschlussmöglichkeit an den öffentlichen Kanal befindet sich im Eggenberger Gürtel. Hier können Schmutzwässer eingeleitet werden.

Die Oberflächen- und Dachwässer sind durch Versickerung abzuleiten. Dies ist wasserrechtlich bewilligungspflichtig.

Gemäß Karte 3 zum 3.0 Flächenwidmungsplan liegt das Planungsgebiet in einem Fernwärme-Vorranggebiet.

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

Im Anschluß an die Brandwand des nördlichen Nachbargebäudes soll ein 3-geschossiges Büro- und Geschäftsgebäude errichtet werden. Ein 1-geschossiger Teil liegt zudem im Nordosten des Bauplatzes. Das Gebäude weist im Erdgeschoß eine Gesamtfläche von ca. 1450 m<sup>2</sup> und eine reine Verkaufsfläche von ca. 750 m<sup>2</sup> auf.

Im Südosten soll ein Verkaufsgeschäft von ca. 960 m<sup>2</sup> Gesamtfläche und ca. 760 m<sup>2</sup> reiner Verkaufsfläche an der Straße errichtet werden. Dieses ist zweigeschossig konzipiert, wobei das „zweite Geschoß“ nur die Werbung für die Geschäfte darstellen soll.

Im Westen ist ein langgestrecktes, 1-geschossiges Gebäude mit einer Gesamtfläche von ca. 3050 m<sup>2</sup> und einer reinen Verkaufsfläche von ca. 2260 m<sup>2</sup> geplant.

Somit ergibt sich eine Innenzone (Hof), der für die Kfz-Parkierung genutzt wird.

Ein Tiefgarage für Pkws liegt unten den straßenseitigen Gebäuden.

Mit der angesuchten Bebauung wird eine Bebauungsdichte von ca. 0,70 erreicht. Da diese sehr gering in bezug auf die Ausweisung des Bauplatzes im Flächenwidmungsplan ist, wurde der Rahmen der Bebauung im Bebauungsplan etwas vergrößert festgelegt. So würde es straßenseitig die Möglichkeit geben auch den niedrigeren, südlichen Baukörper 3-geschossigen auszubilden. Zudem würde es möglich sein das westliche Gebäude 2-geschossig zu errichten. Die Bebauungsdichte gemäß diesem Rahmen beträgt ca. 1,10.

Eine weiterer Vergrößerung der Bebauungsdichte könnte nur unter Prüfung eines diesbezüglichen Erweiterungsprojektes in Form einer Änderung des Bebauungsplanes erfolgen. Eine derartige höhere Bebauungsdichte wird jedoch derzeit nicht angestrebt.

#### **5. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN**

Die Hauptzufahrt erfolgt richtungsgebunden vom Eggenberger Gürtel aus. Die Planer haben dabei im Vorfeld mit der Verkehrsplanung der Stadt Graz und der Landesstraßenverwaltung Kontakt aufgenommen und Einzelheiten, welche im Bauverfahren wirksam werden (Detailausbildung der Zufahrt), besprochen. In diesem Zusammenhang soll auch ein Radweg von der Friedhofgasse Richtung Steinfeldgasse entlang des Eggenberger Gürtels geführt werden. Dazu wurde mit der Bauflucht entlang des Eggenberger Gürtels entsprechend abgerückt.

Eine Zufahrt für den Lieferverkehr ist auch über die südliche Tankstellen-Liegenschaft sichergestellt. Seitens der Antragsteller wird erklärt, daß diesbezüglich ein Vertrag existiert.

Die Pkw-Parkierung erfolgt einerseits oberirdisch im Hof (ca. 120 Pkw-Stellplätze) und andererseits in einer Tiefgarage (ca. 125 Pkw-Stellplätze). Damit wird die Forderung erfüllt, daß bei Einkaufszentren-Nutzung gemäß § 23a Abs 8 2.Satz Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 1974 ein Teil der Stellplätze in Tief- oder Hochgaragen anzuordnen ist.

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

Im Bebauungsplan wird eine Begrünung der Dachflächen festgelegt und werden Vorschriften hinsichtlich der Bepflanzungen und der Anlegung von Grünstreifen getroffen. So sind insgesamt 24 Baumpflanzungen am Areal durchzuführen.

## **7. ALLGEMEINES**

- Der 05.15.0 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 Stadtplanes 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.
- Weitere Festlegungen über diesen Bebauungsplan hinaus können in den einzelnen Baubewilligungsverfahren getroffen werden.

Mit Kundmachung im Amtsblatt wird der Bebauungsplan rechtswirksam und liegt im Stadtplanungsamt zur allgemeinen Einsicht auf.

Für den Gemeinderat:

(D.I. Michael Redik)

### Beilagen:

Ausschnitte aus dem Gestaltungskonzept  
von den Architekten Malek & Herbst