

A 14\_037710\_2007\_39

Bearbeiter: DI Wipfler

**05.15.2 Bebauungsplan  
Eggenberger Gürtel 50  
2. Änderung**

Graz, am 19.06.2015

V.Bez., KG Gries

**Beschluss**

**ERLÄUTERUNGSBERICHT**

**1. Ausgangslage**

Das Stadtplanungsamt wurde von der Fa. BWS, Gemeinnützige allgemeine Bau-, Wohn- und Siedlungs-Genossenschaft mbH, als Eigentümerin der Liegenschaft am Eggenberger Gürtel 50 (Grundstücke Nr. 968/1, 969, 977, 979/1 und 980/1 der KG Gries – ehemals Areal der Fa. Quester) ersucht, den dortig rechtswirksamen Bebauungsplan 15.05.1 für ein Einkaufszentrum zu ersetzen, da die Baufläche nach dem Eigentümerwechsel anstatt für ein Einkaufszentrum für eine Wohnbebauung genutzt werden soll.

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

Das Planungsgebiet liegt gemäß dem 4.0 Stadtentwicklungskonzept im Bereich eines Gewerbe- und Mischgebietes nach § 19 „Industrie, Gewerbe / Wohnen hoher Dichte“.

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

Grundlage für den Bebauungsplan ist das Siegerprojekt eines Architektur-Wettbewerbes nach dem „Grazer Modell“ (11 Teilnehmer), welcher im Herbst 2014 abgehalten wurde. Das Wiener Architekturbüro Kirsch ZT GmbH ging als Sieger aus diesem Wettbewerb hervor und ist mit der Einreichplanung betraut. Es sollen ca. 215 Wohnungen errichtet werden, wobei aus dem Grunde, dass nur Wohnungen errichtet werden sollen, die Bebauungsdichte im Bebauungsplan mit maximal 2,05 festgelegt wird.

Der Bebauungsplan wurde unter Prüfung und Einbeziehung dieses Gestaltungskonzeptes und der Planung für einen Radweg entlang des Eggenberger Gürtels (Bauherr: Land Steiermark) durch das Stadtplanungsamt erstellt. Ziel des Bebauungsplanes ist es, für das Planungsgebiet eine geordnete bauliche Entwicklung im Sinne eines Kerngebietes sicherzustellen.

## 2. Verfahren

Der 05.15.2 Bebauungsplan-Entwurf wurde in der Zeit vom 09.04.2015 bis zum 05.06.2015 (8 Wochen) öffentlich aufgelegt. Am 19.05.2015 fand im Hotel Europa eine Bürgerinformation zum Bebauungsplan statt.

Die grundbücherlichen Eigentümer der Grundstücke im Bebauungsplangebiet und die für die örtliche Raumplanung zuständig Fachabteilung des Amtes der Stmk. Landesregierung werden angehört (Anhörungsverfahren gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

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

## 3. Einwendungen -Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf

Während der Anhörungsfrist langten 5 Einwendungen und 1 Stellungnahme im Stadtplanungsamt ein.

Bezüglich der Einwendungserledigungen hat sich der Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

Bezüglich der Einwendungserledigungen hat sich der Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

- Planwerk: es wurden weitere 9 Stück Baumpflanzungen in den Plan eingetragen.
- § 5: *Je 105 – 120 m<sup>2</sup> möglicher Bruttogeschoßfläche, statt 70 – 90 m<sup>2</sup> Bruttogeschoßfläche, ist ein Pkw-Stellplatz in Tiefgaragen herzustellen.*  
(Anm.: dies erfolgte in Zusammenschau mit vergleichbaren Projekten im Nahbereich und mit Bauplätzen in einem Kerngebiet sowie der jetzt vorliegenden konkreten Wohnbauplanung. Dies wurde in Absprache mit der Verkehrsplanung der Stadt Graz und unter Berücksichtigung des Abschlusses eines Mobilitätsvertrages festgelegt).
- § 8: *Das Gemeinschaftsgebäude hat eine Mindestnutzfläche von 90 m<sup>2</sup> aufzuweisen.*

Diese Änderungen erfolgten aufgrund der Einwendungen und der Vorbringen bei der Bürgerinformations-Veranstaltung und haben keine Rückwirkungen auf Dritte.

## 4. Planungsgebiet

Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von 12.448 m<sup>2</sup> brutto auf. Nach Abzug für die Flächen des geplanten Rad- und Fußweges entlang des Eggenberger Gürtel (Bauherr: Land Steiermark) verbleibt eine Fläche von ca.12.188 m<sup>2</sup>.

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen
  - 4.0 Stadtentwicklungskonzept:  
Gewerbe- und Mischgebietes „Industrie, Gewerbe / Wohnen hoher Dichte“.
  - Flächenwidmungsplan – 2002:  
Im 3.09 Flächenwidmungsplan 2002 – 9.Änderung (rechtswirksam mit 01.02.2007) ist das Bebauungsplangebiet als „Kerngebiet 0,5 – 2,5“ festgelegt.
  - 4.0 Flächenwidmungsplan 2015 – Entwurf:  
Das Bebauungsplangebiet ist als „Kerngebiet 0,8 – 2,5“ festgelegt.
  - Deckplan 1 (Baulandzonierung):  
rechtsgültiger Bebauungsplan 05.15.1
  - 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
  - Kommunales Energiekonzept: aktuelles Versorgungsgebiet Fernwärme und kurzfristiges Erweiterungsgebiet
  - Sonstiges:  
Der Bauplatz liegt zum geringen Teil im Bauverbots- und Feuerbereich entlang der Bahnstrecke im Westen.

- Großräumige Lage:

Das Planungsgebiet liegt südlich des Hauptbahnhofes 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. An der Ecke zur Friedhofgasse ist ein 6-geschossiger neuer Wohnbau situiert.

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 Energie Steiermark (Flächenwidmungsplan: „Gewerbegebiet“ 0,2 bis 1,5).

Im Westen:

Hier ist die Bahnanlage der Südbahn südlich des Hauptbahnhofes gegeben. Die Bahntrasse führt hier 4-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 unbebaut gegeben. Das Areal wird schon seit Langem nicht genutzt. Baumbestand ist nicht vorhanden. Die Liegenschaft ist annähernd eben, liegt jedoch teilweise etwas höher als der Eggenberger Gürtel.

- Umwelteinflüsse:

Verkehrsimmissionen auf den Bauplatz sind durch den Eggenberger Gürtel im Osten und die Bahntrasse im Westen sehr stark gegeben.

- Erschließung/Verkehr

Der Bauplatz liegt direkt am Eggenberger Gürtel. Dort führt auch die Buslinie 50 im Takt von 15 Minuten. Ein Radweg entlang des Eggenberger Gürtels von der Friedhofsgasse bis zur Steinfeldgasse und in weiterer Folge bis zum Einkaufszentrum „Citypark“ steht seitens des Landes Steiermark vor der Umsetzung.

- Infrastruktur

Der Gebietsbereich ist mit infrastrukturellen Einrichtungen erschlossen.

Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im Bereich der Annenstraße und des Hauptbahnhofes.

- 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 am eigenen Bauplatz abzuleiten.

Gemäß dem kommunalen Energiekonzept liegt der Bauplatz im aktuellen Versorgungsgebiet Fernwärme.

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

Im Anschluss an die Brandwand des nördlichen Nachbargebäudes soll ein langgestrecktes, 6-geschossiges Wohngebäude entlang des Eggenberger Gürtels errichtet werden. Dieses Gebäude springt dabei straßenseitig um ca. 6,00 m zurück und lässt Platz für einen kombinierten Rad- und Fußweg entlang des Eggenberger Gürtels und einen Grünstreifen mit Baumpflanzungen.

Weiters sind drei 7-geschossige Wohngebäude im Norden, Westen und Süden um einen großen und ruhigen Innenhof angeordnet. Dort ist auch ein 1-geschossiges Gemeinschaftshaus gegeben. Alle Wohngebäude sind so konzipiert, dass sämtliche Schlafräume zum Innenhof ausgerichtet sind. Als Schallschutzmaßnahmen sind verglaste Laubengänge, diverse Schallschutzwände aus Glas, Schallschutzfenster und Schallschutzloggien gegeben.

Insgesamt sind ca. 220 Wohnungen geplant.

Balkone, Loggien und Laubengänge sowie Schallschutz-Glaselemente gliedern die Baukörper.

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

Die Hauptzufahrt erfolgt richtungsgebunden vom Eggenberger Gürtel aus. Das Stadtplanungsamt hat 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 entlang des Eggenberger Gürtels von der Friedhofgasse Richtung Steinfeldgasse geführt werden. Dafür sind entlang des Bauplatzes ca. 260 m<sup>2</sup> vom Land abzulösen. In einem Vorgespräch wurde Einigung über die Einlöse-

summe erzielt, wobei festgestellt werden kann, dass die Eigentümer dem Land finanziell entgegengekommen sind.

Die Pkw-Parkierung erfolgt ausschließlich in einer Tiefgarage (ca. 210 Pkw-Stellplätze). Damit wird der Hof autofrei gehalten. Zudem wurde ein Mobilitätsvertrag zwischen dem Antragsteller und der Stadt Graz (Verkehrsplanung) abgeschlossen.

## **7. 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 ist entlang des Eggenberger Gürtels ein Grünstreifen mit Baumpflanzungen anzulegen. Der Innenhof ist autofrei und kann bis auf notwendige Zufahrten und Zugänge zur Gänze begrünt und mit Bäumen ausgestaltet werden. So sollen am gesamten Areal insgesamt ca. 30 Baumpflanzungen durchgeführt werden.

## **8. ALLGEMEINES**

- Der 05.15.2 Bebauungsplan, 2. Änderung, 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.

Ab der nachfolgenden Kundmachung im Amtsblatt wird der Bebauungsplan rechtswirksam und im Stadtplanungsamt zur allgemeinen Einsicht aufliegen.

Für den Gemeinderat:

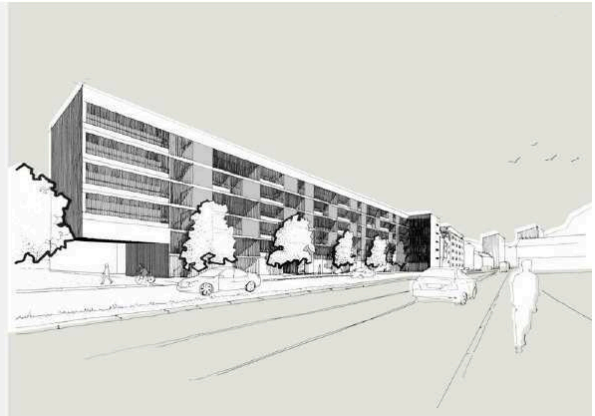
(DI Bernhard Inninger)

### Beilagen:

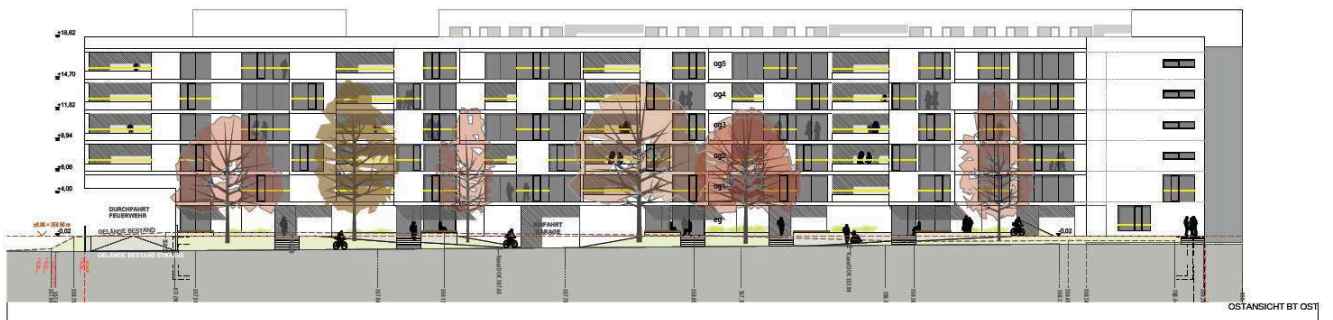
- Ausschnitte aus dem Gestaltungskonzept von der Architekten Kirsch ZT GmbH
- Modellfoto
- Luftbild: Schrägaufnahme mit Angabe des Bauplatzes der Antragstellerin (Quelle: Bing)



Ansiht Hof



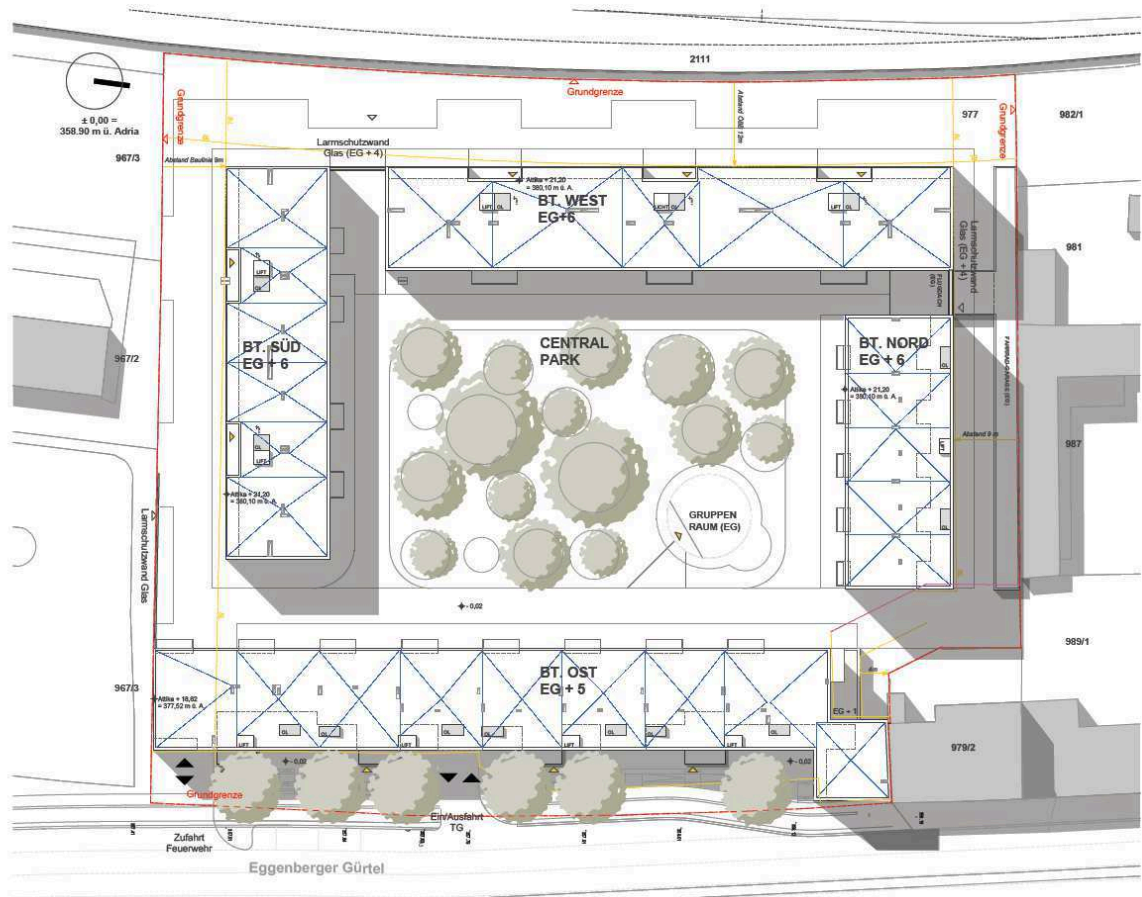
Ansiht Eggenberger Gürtel



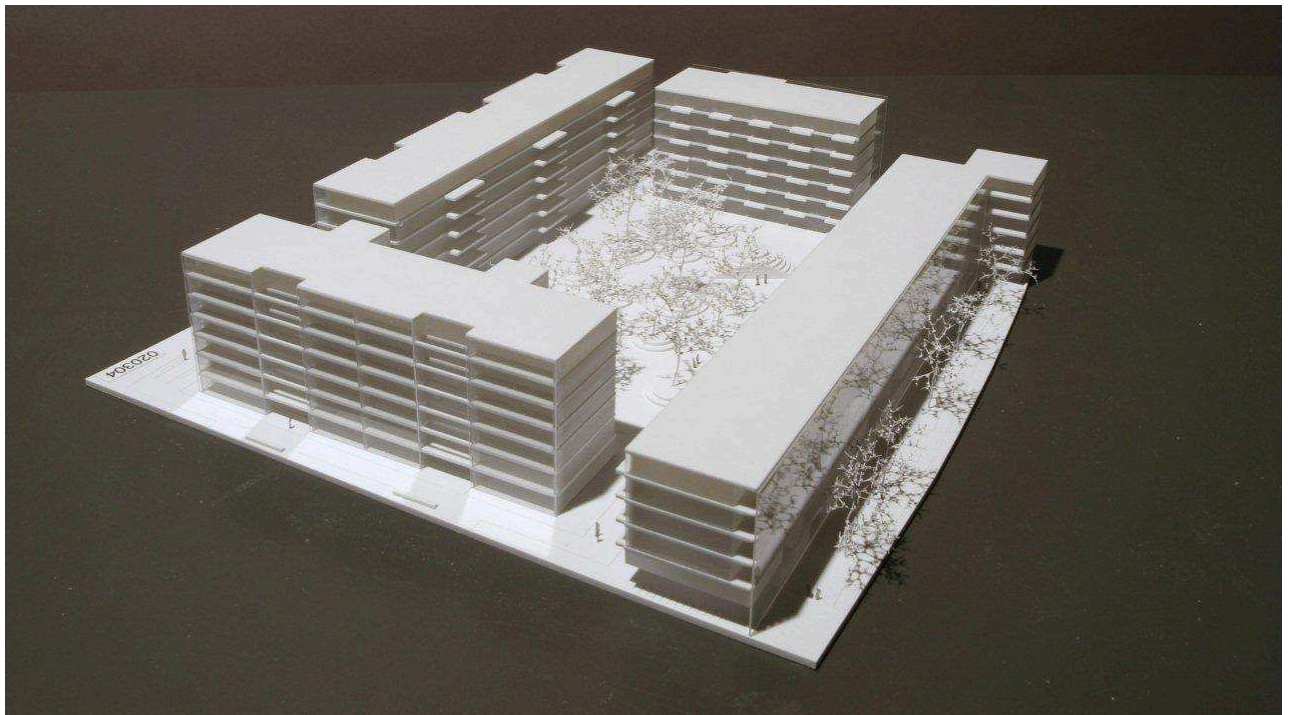
Ansiht Eggenberger Gürtel



Ansiht Süd



Lageplan: Unten befindet sich der Eggenberger Gürtel



Modellfoto: Ansicht von Südosten aus



Luftbild: Areal der Planungsgebietes



	<b>Signiert von</b>	Inninger Bernhard
	<b>Zertifikat</b>	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz,L=Graz,ST=Styria, C=AT
	<b>Datum/Zeit</b>	2015-06-25T08:49:09+02:00
	<b>Hinweis</b>	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="http://egov2.graz.gv.at/pdf-as">http://egov2.graz.gv.at/pdf-as</a> verifiziert werden.