

## Bericht an den Gemeinderat

Bearbeiter: DI. Friedrich Schenn

GZ:A14\_K930\_2006\_10

BerichterstellerIn: .....

### **14.06.0 Bebauungsplan Eggenberger Allee – Gaswerkstraße - Eckertstraße XIV. Bez., KG Algersdorf**

Graz, 09.06.2011

Dok: 14.06.0\_GR-Bericht

## **BESCHLUSS**

Zuständigkeit des Gemeinderates gemäß  
§ 63 Abs 1 und 3 Steiermärkisches  
Raumordnungsgesetz 2010

Erfordernis der einfachen  
Stimmenmehrheit gem. § 40 und §  
63 Abs 3 Steiermärkisches  
Raumordnungsgesetz 2010  
Mindestanzahl der Anwesenden: 29  
Zustimmung von mehr als der ½ der  
anwesenden Mitglieder des  
Gemeinderates

### **1. Ausgangslage**

Um die Erstellung eines Bebauungsplanes haben angesucht:  
Domizil Immobilientreuhänder, Gstk.: 231/2  
Rottenmann Siedlungsgenossenschaft, Gstk.: 235/3  
Cator Bauerrichtungs- und Verwaltungs GmbH. Gstk.: 230/5

Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von ca. 31.100 m<sup>2</sup> auf.

Gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als „Kerngebiet“ sowie das Grst.Nr. 233/4 (Studentenheim Eggenberger Allee 31) als „Kerngebiet ausgenommen EZ“ mit einer Bebauungsdichte von 0,5 – 2,0 ausgewiesen. An der Gaswerkstraße ist ein Bereich als „Freiland Sondernutzung Spielplatz und Freibad“ ausgewiesen.

Gemäß Deckplan 1 ist zur Sicherstellung einer geordneten Entwicklung ein Bebauungsplan zu erstellen.

Es liegen folgende Vorplanungen betreffend Eggenberger Allee 33 vor:

- Bebauungskonzept und Grünkonzept, Verfasser: Architekturbüro 360 Grad GmbH
- Verkehrskonzept: Für die Verkehrserschließung Bebauung Eggenberger Allee 33, Verfasser DI Fruhman
- Für das Gstk.: 235/5 an der Eckertstraße wird für die Nutzung – Studentenheim ein Gutachterverfahren durchgeführt werden.

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

Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung mit dem Zweck, eine, der Ausweisung im Flächenwidmungsplan entsprechenden Nutzung, wie Geschäfts-,

Büro und Wohnnutzung sowie Verwaltungs- und Versorgungseinrichtung u. dgl. sicherzustellen und auszubauen.

Zielsetzungen gemäß der Funktionellen Gliederung des 3.0 Stadtentwicklungskonzeptes Pkt.10.4 für den gegenständlichen Bereich:

- Gebiet mit optionalen Funktionen: Industrie, Verwaltung, Handel und Freizeit

Die, der Kernstadtfunktion entsprechenden Flächen für eine dynamische Entwicklung der Wirtschaft sollen auf die Bereiche gelenkt werden, die auf Grund vorhandener Baulandpotentiale bzw. struktureller Veränderungen des Bestandes Entwicklungsschwerpunkte darstellen. In der „Funktionellen Gliederung“ des Stadtentwicklungskonzeptes erfolgt keine definitive Zuordnung zu einer dieser Funktionen. Damit soll ein Anpassen der Planungsinstrumente an künftige Erfordernisse möglich sein, ohne die Leitziele der Stadtentwicklung ständig neu zu definieren.

Stellungnahme der Abteilung für Verkehrsplanung GZ.: A10/8-6616/2011-4 vom 26.5.2011: Diese Stellungnahme basiert auf den, nach dem heutigen Planungsstand zu erwartenden Nutzungen. In der Stellungnahme wird ausgedrückt, dass keine maßgeblichen Beeinträchtigungen des Verkehrsaufkommens durch die, durch den Bebauungsplan vorgesehenen Erweiterungen zu erwarten sind.

Zitat aus der Stellungnahme:

*„Diese auf Basis der Angaben der Stadtplanung zu erwartenden Mehrbelastungen sind aus der Sicht der Verkehrsplanung vertretbar. Bei einer anderweitigen Nutzung der entlang der Gaswerkstraße und der Eckertstraße gelegenen Flächen des Bebauungsplanes ist die Verkehrssituation neu zu beurteilen“.*

Eine rechtliche Beratung durch die Bau- und Anlagenbehörde wurde durchgeführt. Seitens der Fachabteilung 18A und 19B der Steiermärkischen Landesregierung wurde eine Nullmeldung erstattet.

### **Verfahren:**

Der Gemeindeumweltausschuss und Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 16.3.2011 über den Inhalt und die beabsichtigte Auflage des 14.06.0 Bebauungsplan – Entwurfes Eggenberger Allee - Gaswerkstraße - Eckertstraße informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 30.03.2011.

Auflageverfahren:

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 8 Wochen, in der Zeit vom 31.3.2011 bis zum 26.5.2011 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010)

Während der Auflagefrist erfolgte zu den Parteienverkehrszeiten im Stadtplanungsamt eine Auskunfts- und Beratungstätigkeit.

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde 27.04.2011 durchgeführt.

Der Beschluss des Bebauungsplanes in einer anderen, als der zur Einsicht aufgelegten Fassung ist nur nach Anhörung der durch die Änderung Betroffenen zulässig. In der Zeit vom 23.5.2011 bis 06.06.2011 wurde ein Anhörungsverfahren durchgeführt – geringfügige Änderung des Baugrenzlinienverlaufes im Nordwesten des Bebauungsplanes, Gstk.: 230/5. In diesem Anhörungsverfahren langte keine Einwendung ein.

## Einwendungen

Während der Auflagefrist vom 31.3.2011 bis 26.5.2011 langten 2 Einwendungen im Stadtplanungsamt ein:

E. Harpf Vermögens- und Verwaltungs KG:

Einwendung 1:

*„Ich ersuche um geringfügige Abänderung des Verlaufes der geplanten Baugrenzlinie nordwestlich unserer Liegenschaft entlang der Gaswerkstraße. Diese verläuft auf unserer Liegenschaft laut 14.06.0 Bebauungsplan durch bestehende bauliche Anlagen und würde eine bereits geplante Nutzung in diesem Bereich verhindern.*

*Weiters soll längs der Gaswerkstraße ein Lückenschluss zwischen dem bestehendem nordwestlichen Gebäudevorsprung des Objektes Eggenberger Allee 37 mit dem Objekt Gaswerkstraße 1a ermöglicht werden, um einen kompakten Baukörper herstellen zu können.*

*Außerdem möchten wir auf eine Verlegung der überdachten Müllsammelstelle an die nördliche Grundgrenze entlang der Eggenberge Allee hinweisen.“*

Einwendungsbearbeitung 1:

Dem Einwand kann nachgekommen werden und wurde die Baugrenzlinie geringfügig geändert (Anhörungsverfahren). Eine Änderung der Gebäudehöhe ist damit nicht verbunden. Zur geplanten Müllsammelstelle ist darauf hinzuweisen, dass Ausbildungen in Form eines Flugdaches, außerhalb der Baugrenzlinien möglich sind. Die konkrete Lösung bleibt dem Baubewilligungsverfahren vorbehalten.

Einwendung 2

Frau Inge Ortner, Eckertstraße:

2.1. *Für meine Liegenschaft muss im vorderen Bereich - im Süden ( in der Legende, als Freifläche deklariert) auch das Abstellen von Pkw's möglich sein.*

2.2. *Bleiben die alten Gebäude erhalten, soll für den vorderen Bereich zur Eckertstraße hin auch die Möglichkeit der Ausbildung eines Satteldaches zulässig sein, weil der westliche Nachbar (Hort) über ein Satteldach verfügt.*

2.3. *Bei Abriss der alten Gebäude soll die Möglichkeit eines einheitlichen 4-geschossigen Neubaus (Nord-Süd) bestehen.“*

Einwendungsbearbeitung:

ad 2.1:

Im Bereich zur Eckertstraße ist die Herstellung einer PKW- Abstellfläche möglich. Die konkrete Ausbildung der PKW – Abstellfläche erfolgt im Bauverfahren unter Berücksichtigung des Straßen-, und Ortsbildes.

ad 2.2:

Dem Einwand kann nachgekommen werden. Die Errichtung eines Satteldaches auf dieser Liegenschaft wird für den, nach Westen zu „kuppelnden“ Gebäudeteil ermöglicht. Hierfür wird in der Verordnung in §5(5) ein Zusatz hinzugefügt:

§5(5) lautet nun:

*„Bei Gebäuden als Neubauten sind nur Flachdächer zulässig. Dies gilt nicht für Gebäude in gekuppelter Bauweise“.*

ad 2.3:

Der Bebauungsplan sieht auf dieser Liegenschaft die Möglichkeit vor, den Altbestand bestehen zu lassen, an den Altbestand anzubauen bzw. Neubauten errichten zu können. Die Festlegungen für diese Liegenschaft sind durch die Grundstückskonfiguration (lang und schmal) und durch den Nachbarbestand mitgeprägt (gekuppelte Bauweise auf der westlich angrenzenden Liegenschaft Eckertstraße 58). Unter diesen Aspekten wurde versucht die städtebaulichen Möglichkeiten zu optimieren sodass gegenüber dem jetzigen Bestand eine wesentlich bessere Positionierung von künftigen Baukörpern erfolgen kann. Die, angesprochene 4 geschossige Bauweise ist im Rahmen des 14.06.0 Bebauungsplanes jedenfalls möglich. Dem nicht ganz klaren Inhalt dieses Teils der Einwendung konnte nicht entsprochen werden. Geänderte Planungsvoraussetzungen für eine weitergehende Änderung liegen nicht vor.

**Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf**

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 14.06.0 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG 14.06.0 Bebauungsplan:

§5(5) erhält folgende Hinzufügung.

*„Dies gilt nicht für Gebäude in gekuppelter Bauweise“.*

§5(5) lautet nun:

*„Bei Gebäuden als Neubauten sind nur Flachdächer zulässig. Dies gilt nicht für Gebäude in gekuppelter Bauweise“.*

**PLANWERK:**

Geringfügige Änderung des Baugrenzenverlaufes im nordwestlichen Bereich betreffend die Liegenschaft: Eggenberger Allee 37 / Gaswerkstraße 1.

Ausweisung des Höhenbezugspunktes: 364,24 im Bereich der Kreuzung Eggenberger Allee / Gaswerkstraße (eine inhaltliche Änderung ist damit nicht verbunden).

## **Inhalt**

Der Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungswortlaut und der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung sowie einem Erläuterungsbericht.

Er entspricht den inhaltlichen Anforderungen gemäß Steiermärkisches Raumordnungsgesetz und ist widerspruchsfrei zum, 3.0 Stadtentwicklungskonzept sowie zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz.

**Hinsichtlich weiterer Informationen wird auf den beiliegenden Erläuterungsbericht verwiesen.**

Nach Beschluss durch den Gemeinderat erfolgt die Kundmachung nach den Bestimmungen des Statutes der Landeshauptstadt Graz.

Die Verständigung der EinwenderInnen erfolgt mit Benachrichtigung mit entsprechender Erläuterung und Begründung.

Die Zuständigkeit des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz gründet sich auf den § 63 Abs 1 und 3 StROG 2010.

Der Gemeindeumweltausschuss und Ausschuss für  
Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung stellt den

A n t r a g,

der Gemeinderat wolle

1. den 14.06.0 Bebauungsplan „Eggenberger Allee – Gaswerkstraße – Eckertstraße“, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht sowie
2. die Einwendungserledigungen beschließen.

Der Sachbearbeiter:

Der Abteilungsvorstand:

Der Stadtbaudirektor:

Der Bürgermeister als Stadtsenatsreferent:

(Mag. Siegfried Nagl)

Der Gemeindeumweltausschuss und Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung hat in seiner Sitzung  
am ..... den vorliegenden Antrag vorberaten.

Der Ausschuss stimmt diesem Antrag zu.

Der Vorsitzende des Gemeindeumwelt-  
ausschusses und des Ausschusses für  
Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung:

Die Schriftführerin:

**Der Antrag wurde in der heutigen**  öffentl.  nicht öffentl. **Gemeinderatssitzung**

bei Anwesenheit von . . . . . GemeinderätInnen

einstimmig  mehrheitlich (mit . . . Stimmen / . . . Gegenstimmen) **angenommen.**

Beschlussdetails siehe Beiblatt

Graz, am

Der / Die SchriftführerIn:

## ERLÄUTERUNGSBERICHT

### 1. Ausgangslage

Um die Erstellung eines Bebauungsplanes haben angesucht:

Domizil Immobilientreuhänder, Gstk.: 231/2

Rottenmann Siedlungsgenossenschaft, Gstk.: 235/3

Cator Bauerrichtungs- und Verwaltungs GmbH, Gstk.: 230/5

Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von ca. 31.100 m<sup>2</sup> auf.

Gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als „Kerngebiet“ sowie das Grst.Nr. 233/4 (Studentenheim Eggenberger Allee 31) als „Kerngebiet ausgenommen EZ“ mit einer Bebauungsdichte von 0,5 – 2,0 ausgewiesen. An der Gaswerkstraße ist ein Bereich als „Freiland Sondernutzung Spielplatz und Freibad“ ausgewiesen.

Gemäß Deckplan 1 ist zur Sicherstellung einer geordneten Entwicklung ein Bebauungsplan zu erstellen.

Es liegen folgende Vorplanungen betreffend Eggenberger Allee 33 vor:

- Baukonzept und Grünkonzept, Verfasser: Architekturbüro 360 Grad GmbH
- Verkehrskonzept: Für die Verkehrserschließung Bebauung Eggenberger Allee 33, Verfasser DI Fruhman
- Für das Gstk.: 235/5 an der Eckertstraße wird für die Nutzung – Studentenheim ein Gutachterverfahren durchgeführt werden.

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

Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung mit dem Zweck, eine, der Ausweisung im Flächenwidmungsplan entsprechenden Nutzung, wie Geschäfts-, Büro und Wohnnutzung sowie Verwaltungs- und Versorgungseinrichtung u. dgl. sicherzustellen und auszubauen.

Zielsetzungen gemäß der Funktionellen Gliederung des 3.0 Stadtentwicklungskonzeptes Pkt.10.4 für den gegenständlichen Bereich:

- Gebiet mit optionalen Funktionen: Industrie, Verwaltung, Handel und Freizeit

Die, der Kernstadtfunktion entsprechenden Flächen für eine dynamische Entwicklung der Wirtschaft sollen auf die Bereiche gelenkt werden, die auf Grund vorhandener Baulandpotentiale bzw. struktureller Veränderungen des Bestandes Entwicklungsschwerpunkte darstellen.

In der „Funktionellen Gliederung“ des Stadtentwicklungskonzeptes erfolgt keine definitive Zuordnung zu einer dieser Funktionen. Damit soll ein Anpassen der Planungsinstrumente an

künftige Erfordernisse möglich sein, ohne die Leitziele der Stadtentwicklung ständig neu zu definieren.

Eine rechtliche Beratung durch die Bau- und Anlagenbehörde wurde durchgeführt.

Verfahren:

Der Gemeindeumweltausschuss und Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 16.3.2011 über den Inhalt und die beabsichtigte Auflage des 14.06.0 Bebauungsplan – Entwurfes Eggenberger Allee - Gaswerkstraße - Eckertstraße informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 30.03.2011.

Auflageverfahren:

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 8 Wochen, in der Zeit vom 31.3.2011 bis zum 26.5.2011 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010)

Während der Auflagefrist erfolgte zu den Parteienverkehrszeiten im Stadtplanungsamt eine Auskunfts- und Beratungstätigkeit.

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde 27.04.2011 durchgeführt.

Der Beschluss des Bebauungsplanes in einer anderen, als der zur Einsicht aufgelegten Fassung ist nur nach Anhörung der durch die Änderung Betroffenen zulässig. In der Zeit vom 23.5.2011 bis 06.06.2011 wurde ein Anhörungsverfahren durchgeführt – geringfügige Änderung des Baugrenzlängenverlaufes im Nordwesten des Bebauungsplanes, Gstk.: 230/5. In diesem Anhörungsverfahren langte keine Einwendung ein.

Einwendungen

Während der Auflagefrist vom 31.3.2011 bis 26.5.2011 langten 2 Einwendungen im Stadtplanungsamt ein:

Seitens der Fachabteilung 18A und 19B der Steiermärkischen Landesregierung wurde eine Nullmeldung erstattet.

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 14.06.0 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG 14.06.0 Bebauungsplan:

§5(5) erhält folgende Hinzufügung.

*„Dies gilt nicht für Gebäude in gekuppelter Bauweise“.*

§5(5) lautet nun:

*„Bei Gebäuden als Neubauten sind nur Flachdächer zulässig. Dies gilt nicht für Gebäude in gekuppelter Bauweise“.*

**PLANWERK:**

Geringfügige Änderung des Baugrenzlinienverlaufes im nordwestlichen Bereich betreffend die Liegenschaft: Eggenberger Allee 37 / Gaswerkstraße 1.

Ausweisung des Höhenbezugspunktes: 364,24 im Bereich der Kreuzung Eggenberger Allee / Gaswerkstraße (eine inhaltliche Änderung ist damit nicht verbunden).

**2. Das Planungsgebiet**

Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 31.100 m<sup>2</sup> brutto auf.

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen
  - 3.0 Stadtentwicklungskonzept:  
*Gebiet mit optionalen Funktionen: Industrie, Verwaltung, Handel und Freizeit*
  - 3.0 Flächenwidmungsplan: „Kerngebiet“,  
Grundstück 233/4 „Kerngebiet ausgenommen EZ“,  
Grundstück 230/2, • 481, • 455/2 „Freiland Sondernutzung Spielplatz, Freibad“
  - Räumliches Leitbild  
*Entwicklungszonen ohne eng definierte Nutzung:*  
Unbebaute oder durch Abbruch freigemachte Bereiche, die für unterschiedliche, aber mit dem Umfeld verträgliche Nutzungen offen gehalten werden.  
Zielsetzungen und Maßnahmen:  
Entwickeln:  
Absicherung von Entwicklungschancen großflächiger Baulandreserven zur Anpassung an zukünftigen, derzeit noch nicht absehbaren Bedarf  
Sicherung der Durchgrünung durch Begrünungsvorschriften.  
Erläuterungen:  
Mit dieser Kategorie von Bereichstyp soll eine Flexibilität bezüglich der räumlichen Entwicklung und der funktionellen Zuordnung unter Vermeidung von Nutzungskonflikten gesichert werden.
  - Verkehrslärmkataster: Verkehrslärm A eq in dB:  
Eggenberger Allee: 65-70 dB  
Gaswerkstraße: 50-55 dB  
Eckertstraße: 55-60 dB
- Situierung und Umgebung

**Großräumige Lage:**

Das Planungsgebiet liegt westlich des Grazer Hauptbahnhofes bzw. westlich der Alten Poststraße und befindet sich im Nahebereich des Schlosses Eggenberg. Die Lage ist durch die verkehrliche und infrastrukturelle Anbindung an die wichtigste Ost-West Achse, der Eggenberger Straße und in weiterer Folge der Eggenberger Allee – für die Setzung einer städtebaulichen Schwerpunktsetzung geeignet. Auf den Gebäudekomplex der Fachhochschule Joanneum Graz, ein Beispiel einer städtebaulichen Schwerpunktsetzung in diesem Planungsbereich wird hingewiesen.

**Kleinräumige Umgebung:**

Nördlich des Planungsgebietes:

Die im Norden verlaufende Eggenberger Allee stellt sich als der Typus einer städtischen Hauptachse dar, welche von der Hauptbrücke über die Annenstraße, Eggenberger Straße und Eggenberger Allee bis zum Schloss Eggenberg führt. Diese Straße weist durch seinen großräumigen Charakter mit teilweise beidseitiger Baumreihe prägenden Charakter auf. Nördlich der Eggenberger Allee bestehen Gebäudehöhen von der Franz-Steiner-Gasse bis zur Prangelgasse von ca. 13,00 m bis ca. 16,50 m. Dieser Straßenzug ist charakterisiert durch frei stehende Gebäude, Geschäftsnutzung im Erdgeschoß und Wohnnutzung u. dgl. in den Obergeschossen.

Die Prangelgasse ist eine geschlossen bebaute Straße.

Südlich des Planungsgebietes:

Im Bereich der Eckertstraße von der Gaswerkstraße bis östlich der Heinrich-Heine-Straße bestehen Gebäude größtenteils in gekuppelter bzw. geschlossener Bebauungsweise wobei Gebäudehöhen zwischen ca. 11,00 m bis ca. 16,00 m bestehen. Die Eckertstraße weist eine nördliche, mittelkronige Baumreihe auf.

Östlich des Planungsgebietes:

Besteht das unbebaute Areal der Fa. Siemens (ehemalige Lokomotivenhalle). An der Eggenberger Allee ist eine erdgeschossige Verkaufshalle mit Lagerplatz der Fa. Birner Ges.m.H. - Autbedarf situiert. Weiter östlich befindet sich der Gebäudekomplex der Fachhochschule Joanneum mit Gebäudehöhen von ca. 18,50 m, bis ca. 23,00m.

Westlich des Planungsgebietes:

Westlich grenzt die Gaswerkstraße an. Im Bereich Eggenberger Allee / Gaswerkstraße besteht das Einkaufszentrum „Merkur“ mit großer KFZ - Abstellfläche. Im angrenzenden Bereich sind viele Geschäfte und Dienstleistungseinrichtungen angesiedelt.

An der Eckertstraße – Gaswerkstraße besteht eine öffentliche Parkanlage.

- Topographie

Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbildauswertung annähernd eben und weist eine Höhenlage von ca. 363,50 bis 364,25 im Präzisionsnivellement auf.

- Infrastruktur

Der Bereich ist infrastrukturell sehr gut erschlossen.

Nächstgelegene Schulen:

Karl Morre Volksschule und Neue Mittelschule, Karl Morre Straße 58,  
Algersdorf Volksschule und Neue Mittelschule, Algersdorferstraße 11,  
Fachhochschule Joanneum, Eggenbergerstraße 13 und Alte Poststraße,

Nächstgelegener Kindergarten:

Städtischer Kindergarten und Hort, Gaswerkstraße 13 und 15,  
Städtischer Kindergarten, Grasbergerstraße 11

Einrichtungen des täglichen Bedarfs:

Im Bereich Eggenberger Allee / Gaswerkstraße besteht das Einkaufszentrum „Merkur“. Im angrenzenden Bereich sind viele Geschäfte und Dienstleistungseinrichtungen angesiedelt.

- Erschließung/Verkehr (MIV, ÖV – Haltestellen + Takt, Rad- Fußwege)

Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die Eggenberger Allee.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist gegeben:

- Buslinie 33, Haltestellen in der Eggenberger Allee, Karl Morre Straße ca. 10 Minuten Takt, inkl. Abend- und Wochenendverkehr
- Straßenbahnlinie 7, Haltestellen in der Eggenberger Allee, ca. 6 Minuten Takt, inkl. Abend- und Wochenendverkehr

Im Bereich der Eggenberger Allee besteht ein Anschluss an das Radwegenetz der Stadt Graz - Hauptradroute 12. Die Gaswerkstraße ist Einbahn in Richtung Süden, ausgenommen Radfahrer.

- 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 in der Eggenberger Allee, Gaswerkstraße und der Eckertstraße.

Die Dach- und Oberflächenwässer dürfen nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden und sind über ein gesondertes Regenwasserentsorgungssystem abzuleiten.

Anfallende Niederschlagswässer von Hof-, Park- und auf eigenem Grund liegenden Verkehrsflächen dürfen nicht in Sickerschächte eingeleitet werden, sondern sind über Humusmulden oberflächlich zu verrieseln.

Gemäß Karte 3 liegt das Planungsgebiet in einem Erdgas-Vorranggebiet.

### 3. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2-6 und 8 der VO)

Eggenberger Allee:

Das Studentenheim, Eggenberger Allee 31 wird größtenteils als Bestand in den Bebauungsplan übernommen, womit die 2 bestehenden Baukörper, straßenseitig 6-geschossig und zur Innenlage hin 5-geschossig (hier im Bestand 4-geschossig) mit Baugrenzlinien umfasst werden. An der Eggenberger Allee soll ein Rhythmus aus massiven, freistehenden Gebäuden wie bei der Fachhochschule und dem Studentenheim vorgegeben, fortgesetzt werden und im Sinne einer städtebaulichen Schwerpunktsetzung entwickelt werden. Die „Kopfausbildungen“ stellen sich 4-geschossig, bzw. zurückgesetzt 6-geschossig dar.

Gaswerkstraße:

Es soll das 3-geschossige Gebäude Gaswerkstraße 1a um ein Geschoss aufgestockt werden. Für die, im Süden angrenzende Liegenschaft Gaswerkstraße 3 wird die gleiche Gebäudehöhe festgelegt (derzeit lediglich 1-geschossig).

Im Bereich der Kinderbetreuungseinrichtung, Hort Gaswerkstraße 13 und 15 werden auf Grund der, mit dieser Nutzung verbundenen, notwendigen Freiflächen, diese weiterhin erhalten und von Bebauung freigehalten. Die bauliche Weiterentwicklung beschränkt sich auf die Aufstockung des Bestandes bis zu maximal 5 Geschosse. Das Hortgebäude weist an der Grundgrenze zur Liegenschaft Eckertstraße 56 eine Brandwand auf. Damit ist/kann an diese Brandwand angebaut werden.

Eckertstraße:

Auf Grundstück .206 soll diese Bebauung weiter in Richtung des Bauplatzes Fa. Hofer fortgesetzt werden. Auf der Liegenschaft Eckertstraße 56, ist eine, lang gestreckte (Nord-Süd gerichtete) 4-geschossige Bebauung ermöglicht. Nach Westen kann im Bereich der gekuppelten Bebauung auch eine andere Dachform als das Flachdach hergestellt werden - zB. ein Satteldach - wie beim im Westen angrenzenden Gebäude vorhanden. ansonsten sind für Neubauten Flachdächer herzustellen

Seitens der Fa. Hofer, Gstk.: 233/3 wird eine Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes, jedoch derzeit keine weitere dichtere Grundstücksausnutzung gewünscht und kann diese im Falle der Veräußerung bzw. bei Vorliegen von konkreten Nutzungen weiter entwickelt werden.

Grundstück 235/5:

Hier soll überwiegend die Nutzung Studentenheim umgesetzt werden, wobei straßenseitig eine 5-geschossige Bebauung und weiter zurückspringend, ein Gebäudeteil mit max. 26m traufenseitiger Gebäudehöhe errichtet werden kann. Diese Festlegung steht in Kontext mit der Gebäudehöhenfestlegung im 14.03 Bebauungsplan „Fachhochschule“ welche zwischenzeitlich in Form des Gebäudekomplexes der Fachhochschule umgesetzt wurde. Dieser Neubau wird längs einer neuen, Nord-Süd verlaufenden Straße (östlich des Gstks.: 235/5) angeordnet. Diese künftige Gemeindestraße weist eine Breite von 12,00 m, Gehsteige und einen Grünstreifen mit Baumreihe auf.

Dieses Grundstück war, vor der Grundstücksteilung der westlichste Bereich des, mit der ehemaligen Lokomotivenhalle bebauten Areals der Firma Siemens.

Für das Siemensareal wurde eine städtebauliche Überprüfung, in Form einer Bebauungsstudie durchgeführt und festgestellt, dass eine Überschreitung der Bebauungsdichte, des im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Wertes bis maximal 2,5 möglich erscheint. Der Nachweis dafür ist in einem städtebaulichen Gutachterverfahren zuführen. Dazu existiert der Informationsbericht an den Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung A10/BD-35451/2006-1 Stadtteilentwicklung - FH Eggenberg vom 15.11.2006. Die Abwicklung eines *Städtebaulichen Gutachterverfahrens* ist in Vorbereitung.

Unabhängig von den Baugrenzen gelten die Abstände gemäß dem Steiermärkischen Baugesetz 1995.

Lärmschutzmaßnahmen sind zulässig. Die konkrete Ausbildung der Lärmschutzmaßnahme bleibt dem Baubewilligungsverfahren vorbehalten. Dies soll insbesondere in räumlicher Nähe zum Areal des Kindergartens / Hortnutzung zur Anwendung kommen

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

Stellungnahme der Abteilung für Verkehrsplanung GZ.: A10/8-6616/2011-4 vom 26.5.2011:  
Diese Stellungnahme basiert auf den, nach dem heutigen Planungsstand zu erwartenden Nutzungen. In der Stellungnahme wird ausgedrückt, dass keine maßgeblichen Beeinträchtigungen des Verkehrsaufkommens durch die, durch den Bebauungsplan vorgesehenen Erweiterungen zu erwarten sind.

Zitat aus der Stellungnahme:

*„Diese auf Basis der Angaben der Stadtplanung zu erwartenden Mehrbelastungen sind aus der Sicht der Verkehrsplanung vertretbar. Bei einer anderweitigen Nutzung der entlang der Gaswerkstraße und der Eckertstraße gelegenen Flächen des Bebauungsplanes ist die Verkehrssituation neu zu beurteilen“.*

Die Zufahrten erfolgen von der Eggenberger Allee, der Gaswerkstraße, der Eckertstraße sowie der östlichen neuen (12m breiten) Straßenanlage aus.

- Innere Erschließung:

Durchgängigkeit:

Östlich des Hofer Marktes besteht ein Geh- Radweg, welcher die Eckertstraße mit der Eggenberger Allee verbindet.

In folgenden Bereichen sind Abtretungsflächen erforderlich:

Teil von Gstk.: 253/3 Abtretungsfläche 1.235m<sup>2</sup>

Die Übernahme ins öffentliche Gut erfolgt aus folgendem Grund:

- Sinnvolle Durchwegung des Baugebietes

Von Norden her, wird diese Straße für die KFZ - Zufahrten zur Fachhochschule genutzt. Von Süden her erfolgt die KFZ - Erschließung für das Studentenheim sowie das Areal der Firma Siemens. Eine Durchbindung für KFZ von der Eckertstraße bis zur Eggenberger Allee ist derzeit nicht vorgesehen, jedoch für die durchgehende Nutzung als Geh-, und Radweg.

In Entsprechung zum Bebauungsplan ist die Herstellung von PKW – Abstellflächen im Bereich der, im Plan als „Freiflächen“ ausgewiesenen Flächen möglich. Die konkrete Ausbildung von PKW - Abstellflächen erfolgt im Bauverfahren unter Berücksichtigung des Straßen-, und Ortsbildes. Ebenso sind im Plan KFZ – Abstellflächen (ungefähre Lage und Größe) ausgewiesen.

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

(siehe dazu § 7 der VO)

Im Sinne eines „übergeordneten Grünkonzeptes“ werden, bauplatzübergreifende freie Sichtachsen angestrebt. Dies wird erreicht durch Freihaltung dieser Bereiche durch entsprechende Eintragung der Baugrenzlinien. Diese Bereiche sollen eine intensive gärtnerische Gestaltung erhalten.

Flachdächer sind zu begrünen, insbesondere wird auf die Festlegungen §7 der Verordnung zum Bebauungsplan FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNGEN hingewiesen.

## **6. ALLGEMEINES**

(siehe dazu §§ 1 u. 9 der VO)

- Der 14.06.0 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. Arch. Heinz Schöttli)

**GZ: A 14 K\_930/2006-10**

**14.06.0 Bebauungsplan  
„Eggenberger Allee - Gaswerkstraße - Eckertstraße“  
XIV. Bez., KG Algersdorf**

**VERORDNUNG**

des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 09.06.2011, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der **14.06.0 Bebauungsplan Eggenberger Allee - Gaswerkstraße - Eckertstraße** beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40, 41 und 63 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010, in Verbindung mit §§ 8 und 11 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 i.d.g.F. und § 3(1) der Bebauungsdichteverordnung 1993 i.d.F. LGBl. 78/2003 wird verordnet:

**§ 1 ALLGEMEINES**

Der Bebauungsplan besteht aus dem Wortlaut (Verordnungstext) und der zeichnerischen Darstellung (Planwerk) samt Planzeichenerklärung.

**§ 2 BEBAUUNGSWEISE**

Es sind sämtliche Bauungsweisen (offene, gekuppelte, geschlossene Bauung) zulässig.

**§ 3 BEBAUUNGSDICHTE**

Gilt für KG Algersdorf, Grundstück: 235/5  
Eine Überschreitung des im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 festgesetzten Höchstwertes der Bauungsdichte ist im Rahmen der Festlegungen dieses Bauungsplanes (Baugrenzlinien, Gebäudehöhen etc.) bis maximal 2,5 zulässig.

**§ 4 BAUGRENZLINIEN, BAUFLUCHTLINIEN**

- (1) Im Planwerk sind die Baugrenz- und Baufluchtlinien für Hauptgebäude festgelegt.
- (2) Die Baugrenzlinien gelten nicht für Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Trafostationen, Kellerabgänge und deren Einhausungen, Balkone, Vordächer, Einfriedrungen Pergolen und dergleichen.
- (3) Unabhängig von den Baugrenzlinien gelten die Abstände gemäß dem Steiermärkischen Baugesetz 1995 idgF.

## § 5 GEBÄUDEHÖHEN, DÄCHER

- (1) Im Planwerk sind die jeweils maximal zulässigen traufenseitigen Gebäudehöhen eingetragen.
- (2) Höhenbezugspunkt ist der Polygonpunkt 126045 mit der Höhe 364,24 Präzisionsnivelement (Ecke Eggenberger Allee – Gaswerkstraße).
- (3) Für Stiegehäuser und Lifte u. dgl. sind im untergeordneten Ausmaß Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (4) Die Flachdächer sind zu begrünen (Substrathöhe mindestens 8cm). Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer Glasdachkonstruktionen sowie Überdachungen von Stiegehäusern und Aufzugsschächten u. dgl.
- (5) Bei Gebäuden als Neubauten sind nur Flachdächer zulässig. Dies gilt nicht für Gebäude in gekuppelter Bebauungsweise

## § 6 PKW-ABSTELLPLÄTZE

- (1) Die PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen, im Gebäude integriert sowie auf Abstellflächen im Freien zulässig.
- (2) Tiefgaragenrampen sind nach oben und seitlich einzuhausen.

## § 7 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNGEN

- (1) Die im Außenanlagenplan (Bauverfahren) dargestellten Grünflächen, Baumpflanzungen und Baumbestände sind fachgerecht anzulegen und/oder auf Dauer zu erhalten. Geringfügige Abweichungen sind im Zuge der Bauplanung zulässig. Dabei hat jedoch die Baumanzahl mindestens den Eintragungen im Planwerk zu entsprechen.
- (2) Die nicht bebauten Flächen, die nicht der Erschließung u. dgl. dienen, sind als Grünflächen auszubilden und gärtnerisch zu gestalten.
- (3) Baumpflanzungen sind als Laubbäume in Baumschulqualität, Hochstamm, Solitär, 3 x verschult, mit einem Mindeststammumfang von 16/18 gemäß den Bestimmungen der Ö-Norm L1110 „Pflanzen, Güteanforderungen, Sortierbestimmungen“ zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Mindestgröße einer Baumscheiben beträgt netto mindestens 6m<sup>2</sup> bei versickerungsfähigem Umfeld und netto mindestens 9m<sup>2</sup> bei versiegeltem Umfeld. Die Mindestbreite einer Baumscheibe beträgt netto 1,8m.
- (4) Der Standraum der Bäume ist in den befestigten Bereichen durch Bewässerungs- bzw. Belüftungseinrichtungen und durch wasserdurchlässigen Belag zu sichern. Baumscheiben sind zu begrünen und durch entsprechende Maßnahmen vor Befahren zu schützen (Gitterrost, Baumschutzbügel u. ä.)
- (5) Für mittelkronige, kleine bis halbhohe Bäume ist ein unverbautes Wurzelraumvolumen von 6m<sup>3</sup> und eine offene Baumscheibe von netto mindestens 6m<sup>2</sup> bei versickerungsfähigem Umfeld und von netto mindestens

- 9m<sup>2</sup> bei versiegeltem Umfeld vorzusehen. Der Mindestabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk beträgt 6m bis 10m.
- (6) Die oberste Decke von freiliegenden Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 70cm Höhe (ausgenommen Wege und Tiefgaragenaufgänge) niveaugleich mit dem angrenzenden, gewachsenen Gelände zu überdecken und gärtnerisch auszugestalten.
  - (7) Mindestens pro 5 PKW-Abstellplätze in freier Anordnung ist ein Laubbaum in Baumschulqualität, Hochstamm, Solitär, 3 x verschult, mit einem Mindeststammumfang von. 16/18 gemäß den Bestimmungen der Ö-Norm L1110 „Pflanzen, Güteanforderungen, Sortierbestimmungen“ zu pflanzen und dauerhaft zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
  - (8) Schallschutzwände sind zu begrünen.
  - (9) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan vorzulegen.
  - (10) Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens der festgelegten Baumpflanzungen ist unzulässig.

## **§ 8 SONSTIGES**

- (1) Die Errichtung von Plakatwänden ist nicht zulässig (ausgenommen Baustelleneinfassungen).
- (2) Für Einfriedungen sind Zäune ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m bzw. Hecken aus standortgerechten Gehölzen zulässig. Die gilt nicht für Lärmschutzwände.

## **§ 9 INKRAFTTRETEN**

- (1) Die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes beginnt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit dem Ablauf des Tages der Kundmachung (Herausgabe des Amtsblattes).
- (2) Der Bebauungsplan liegt im Magistrat Graz, Stadtplanungsamt, Europaplatz 20, 6. Stock, während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

Der Bürgermeister:

(Mag. Siegfried Nagl)