

Bericht an den Gemeinderat

BearbeiterIn: DI Elisabeth Mahr

BerichterstatteIn:.....

GZ: A14 – 030678/2012 - 8

Graz, 17.10.2013

14.10.0 Bebauungsplan „Eckertstraße“

XIV.Bez., KG 63107 Algersdorf

Beschluss

Zuständigkeit des Gemeinderates gemäß § 63 Abs. 1 und 3
Stmk. ROG 2010

Erfordernis der einfachen
Stimmenmehrheit
gem. § 40 und § 63 Abs 3 Steiermärkisches
Raumordnungsgesetz 2010
Mindestanzahl der Anwesenden: 25
Zustimmung von mehr als der ½ der
anwesenden Mitglieder des Gemeinderates
Raumordnungsgesetz

Ausgangslage

Die Eigentümer der Liegenschaften 235/3 und 235/2 der KG 63107 Algersdorf ersuchen um die Erstellung eines Bebauungsplanes.

Derzeit ist der grundbücherliche Eigentümer der Liegenschaften die Kaiserebersdorfer Straße LiegenschaftsverwertungsgmbH, welche die Liegenschaft bereits an die Campus Eggenberg Immobilienprojekt GmbH verkauft hat. Eine Notariatsbescheinigung über den Grundstücksverkauf liegt vor.

Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von ca. 19 314 m² auf.

Gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist das Grundstück 235/3, KG 63107 als „Kerngebiet ausgenommen EZ“ mit einer Bebauungsdichte von 0,5 – 2,0 ausgewiesen. Das Grundstück 235/2, KG 63107 als „Kerngebiet ausgenommen EZ“ mit einer Bebauungsdichte von 0,5 – 2,5 ausgewiesen.

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

Zielsetzungen gemäß des Entwicklungsplanes des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes für den gegenständlichen Bereich:

- „Bezirk- und Stadtteilzentrum“

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen folgende Vorplanungen vor:

- STE_Stadtteilentwicklung Fachhochschule Eggenberg, 2006
- Bauungsstudien von Arch. DI Pernthaler und Arch. DI Vlay in Zusammenarbeit mit dem Landschaftsarchitekten Vogt, 2012/2013
- Verkehrskonzept: Büro IKK, 2013

In Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen wurde der Bebauungsplan auf Basis des vorliegenden Gestaltungskonzeptes durch das Stadtplanungsamt erstellt.

Verfahren

Der Gemeindevorstand und Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 24.04.2013 über den Inhalt und das beabsichtigte Auflageverfahren des 14.10.0 Bebauungsplan – Entwurfes „Eckertstraße“ informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 08.05.2013.

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 8 Wochen, in der Zeit vom 09.05.2013 bis zum 04.07.2013 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 am 10.06.2013 durchgeführt.

Es wurde ein Stadtklimatologisches Gutachten eingeholt, um die Auswirkungen der zukünftigen Bebauung auf die Luftqualität, Durchlüftung und das Kleinklimas im Bebauungsplangebiet genauer zu untersuchen.

Einwendungen

Während der Auflagefrist vom 09.05.2013 bis 04.07.2013 langten 5 Einwendungen bzw. Stellungnahmen im Stadtplanungsamt ein:

Einwendungen und Stellungnahmen in kursiv:

Einwendung 1:

Amt der Steiermärkischen Landesregierung
Abteilung 16 – Verkehr und Landeshochbau
Landhausgasse 7
8010 Graz

1. Falsche Grundstücksnummer

Das Grundstück KG 63107 Gst.Nr.: 235/3 wird im Erläuterungsbericht irrtümlich als 253/3 bezeichnet.

2. Leistungsfähigkeitsnachweiß

Es ist ein Leistungsnachweis (Verkehrsuntersuchung der umliegenden Kreuzungen) vorzulegen.

Behandlung der Einwendung 1:

Die eingebrachten Einwendungen konnten bei der Erstellung des 14.10.0 Bebauungsplanes „Eckertstraße“ berücksichtigt werden.

Ad 1.

Die Grundstücksbezeichnung wurde in den Beschluss-Texten richtig gestellt.

Ad 2.

Die Verkehrstechnische Überprüfung inkl. Leistungsfähigkeitsnachweiß des Büros IKK wurde an die Fachabteilung übermittelt.

Einwendung 2:

1. Gebäudehöhe

... Die Gebäudehöhe ist für die Umgebung untypisch,... .

2. Tiefgarage

Durch die Errichtung der Tiefgarage wird mit einem verstärkten Verkehrsaufkommen zu rechnen sein. [...] Durch die gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist eine Reduzierung der PKW Abstellplätze und damit eine geringere Steigerung der Verkehrsbelastung möglich.

3. Erhöhung der Bebauungsdichte

... Vertikal entwickeln ist auch mit einer Bebauung von 2,0 möglich. ...

4. Erhöhung der Feinstaubwerte

Eggenberg weist gerade in diesem Bereich eine extrem hohe Feinstaubbelastung auf und hat generell eine schlechte Luftgüte. Durch die dichte Verbauung durch hohe quer zur Hauptwindrichtung stehende Gebäude ist eine weitere Verschlechterung zu erwarten. ...

Die eingebrachten Einwendungen konnten bei der Erstellung des 14.10.0 Bebauungsplanes „Eckertstraße“ nicht berücksichtigt werden.

Ad 1.

Die unterschiedlichen Gebäudehöhen reagieren auf die Lage im Stadtraum und stellen einen, nach Prüfung von mehreren städtebaulichen Varianten, auf diesen Bauplatz bezogenen Gesamtentwurf dar. Es erfolgt eine Absenkung der Geschosse zu den Nachbargrundstücken hin, die größte Höhenentwicklung (3 Baukörper) konzentriert sich in der Mitte des Planungsgebietes.

Das Verhältnis von Flächenverbrauch für die Bebauung und Grünraum ist mit dem Vorort befindlichen Gegebenheiten als vorbildlich zu bezeichnen.

Die Gebäudeproportionen (Längsstreckung und Breite) fügen sich gut in die Bestandsituation ein. Der hohe Grünflächenanteil soll somit u.a. die Aufenthaltsqualität, aber auch die neue Bebauung in das durchgrünte bestehende, Ortsbild einfügen.

Ad 2.

Gemäß dem Stmk Baugesetz besteht die Verpflichtung Kfz-Stellplätze für diverse Nutzungen (Wohnungen, Geschäftsflächen, Büros,...) herzustellen, unabhängig davon ob die Stellplätze in einer Tiefgarage oder oberirdisch untergebracht werden.

Im Vorfeld der Bebauungsplanerarbeitung wurde im März 2013 eine Verkehrstechnische Überprüfung inkl. Leistungsfähigkeitsnachweiß durch das Verkehrsplanungsbüro IKK erstellt. Unter Berücksichtigung der bestehenden Erschließung durch den öffentlichen Verkehr, vorhandene Lebensmittelmärkte und Kinderbetreuungseinrichtungen, sowie unter Berücksichtigung weiterer Rahmenbedingungen im lokalen Umfeld wurde seitens der Verkehrsplanung ein detaillierter Stellplatzschlüssel für diverse Nutzungen festgelegt. Die festgelegten Werte sind als Ober- bzw. Untergrenze zu verstehen. Somit wird sichergestellt, dass weder zu viele noch zu wenige Kfz-Stellplätze angeboten werden.

Durch den Abschluss des „Mobilitätsvertrages“ zwischen der Stadt Graz und den Liegenschaftseigentümern wird sichergestellt, dass die, für das Funktionieren eines ambitionierten Stellplatzschlüssels, notwendige Reduktion der individuellen Mobilität und die Förderung einer nachhaltigen Verkehrsmittelnutzung ermöglicht wird. Die Einhaltung der Vereinbarungen des Mobilitätsvertrages ist verbindlich und wird periodisch evaluiert.

Ad 3.

In der der Bebauungsdichteverordnung idgF kann nach § 3 Abs. 1 „die im Flächenwidmungsplan und im §2 angegebenen Höchstwerte der Bebauungsdichte durch Festsetzungen in einem

Bebauungsplan bei Vorliegen von städtebaulichen Gründen oder aus Gründen des Ortsbildes überschritten werden. Als derartige Gründe kommen insbesondere jene der Verkehrserschließung einschließlich der Vorsorge für den ruhenden Verkehr, weiters der Versorgung durch öffentliche Einrichtungen, [...]in Betracht.“.

Unter diesen Aspekten ist eine Bebauungsdichteerhöhung im Sinne einer städtebaulichen Schwerpunktsetzung begründbar. Der Gebietsbereich verfügt über eine ausgewogene Infrastruktur - Geschäfte, Lebensmittelgeschäfte, Dienstleistungsbetriebe, Ärzte, Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe. (Siehe dazu auch den Erläuterungsbericht). Weiters spricht die gute Lage zu den öffentlichen Verkehrsmitteln sowie die Vorsorge für den ruhenden Verkehr (Stellplätze überwiegend in Tiefgaragen) für eine moderate Dichteüberschreitung.

Ad 4.

Es wurde ein Stadtklimatologische Gutachten von Univ. Prof. Dr. Reinhold Lazar vom Institut für Geologie und Raumforschung erstellt.

Im Gutachten wurde für das Projekt Campus Eggenberg die Strömungsbeeinflussung im Hinblick auf die im Bebauungsplan festgelegte möglichen Baumassen (drei Türme und zwei winkelförmige Gebäude) analysiert und beurteilt.

Die Auswertung der Klimastation-Daten zeigen, dass nachts im Bereich der Obergeschosse der Türme mit dominierenden nordwestlichen Winden zu rechnen ist, die auf der Leeseite Verwirbelungen zur Folge haben. Sie bleiben aber räumlich eng begrenzt, nicht zuletzt deshalb, weil die Türme in der Tiefe versetzt sind und daher keine markante Barriere in der Hauptwindrichtungsachse ausbilden.

So kann der Murtalauswind zwischen den Türmen hindurch strömen, wobei sich zwischen den Türmen vernachlässigbare Erhöhungen der Windgeschwindigkeiten ergeben.

Für die unteren Geschosse kann ausgesagt werden, dass vor allem nachts nur sehr geringe Windgeschwindigkeiten mit hohem Kalmenanteil herrschen und damit auch nur marginale Auswirkungen durch die Bebauung zu erwarten sind.

Fazit des stadtklimatologischen Gutachtens:

Insgesamt bestehen demnach aus stadtklimatologischer Sicht mit besonderer Berücksichtigung der Strömungsverhältnisse keine Einwände.

Einwendung 3:

1. Zu- und Abfahrt

Durch die geplante Zu- und Abfahrt auf dem Grundstück 325/3 ist zu erwarten, dass unsere Liegenschaft von den daraus entstehenden Emissionen massiv beeinträchtigt wird. [...]

2. PKW-Abstellplätze

Durch die knapp an der Grundstücksgrenze zu unseren Grundstücken geplanten PKW Abstellplätze auf dem Grundstück 235/3, ist zu erwarten, dass dadurch eine massive Belastung unserer Büroräumlichkeiten von Luft und Abgasen entstehen wird. [...]

3. Geschossigkeit

Das auf dem GrstNr. 235/3 geplante Gebäude mit einer Maximalhöhe von 20,50 Metern und 7 Geschossen wird eine massive Schattenwirkung auf unsere Bürogebäude (4 Geschosse bzw. 1

Geschoss) haben, welche sich an der Grundstücksgrenze befinden. Der Wert der Büroräumlichkeiten, welche wir vermietet haben, wird dadurch massiv gemindert und haben wir einen Mietentfall zu erwarten.

4. Herabrückende Wohnbebauung an den Gewerbe- und Bürokomplex

[...] Unsere Liegenschaft unterliegt der Widmung KG [EZ]. Auf der Liegenschaft wird Forschung betrieben, Prüfstellen sind eingerichtet und Büroräumlichkeiten vermietet. Wir haben daher Bedenken, dass durch die geplante Wohnbebauung auf dem Grundstück 235/3 Schwierigkeiten mit den zukünftigen Bewohnern entstehen können. [...]

5. Verkehrsaufkommen

[...] Die Zu- und Abfahrt des gegenüberliegenden Fachmarktzentrum liegt fast direkt gegenüber der geplanten Zu- und Abfahrt des Grundstückes 235/3 und würde dadurch ein erhebliches Verkehrsaufkommen im Bereich dieser zwei Zu- und Abfahrten entstehen. Eine Vermeidung dieses zu erwartenden massiven Verkehrsaufkommen ist durch die Verlegung der Zu- und Abfahrt des Grundstückes 325/3 nach Westen zu vermeiden.

6. Bebauungsdichteerhöhung

Weiters möchten wir die abweichende Dichte von geplanten 2,3 zu den 2,0 im gültigen Flächenwidmungsplan bzw. im STEG 4.0 verweisen. Dies bedeutet einen massiven Baumassenzuwachs der sich für alle nachbarschaftlichen Grundstücke negativ auswirkt.

Die eingebrachten Einwendungen konnten bei der Erstellung des 14.10.0 Bebauungsplanes „Eckertstraße“ nicht berücksichtigt werden.

Ad 1., 2 und 5

Im Vorfeld der Bebauungsplanerarbeitung wurde im März 2013 eine Verkehrstechnische Überprüfung inkl. Leistungsfähigkeitsnachweiß durch das Verkehrsplanungsbüro IKK erstellt. In diesem Gutachten wurden diverse Knotenpunkte in der Umgebung untersucht und festgestellt, dass unter Berücksichtigung der geplanten Baumaßnahmen ausreichende Leistungsfähigkeitsreserven für die Knotenpunkte gegeben sind.

Gemäß dem Stmk Baugesetz besteht die Verpflichtung Kfz-Stellplätze für diverse Nutzungen (Wohnungen, Geschäftsflächen, Büros,...) herzustellen, unabhängig davon ob die Stellplätze in einer Tiefgarage oder oberirdisch untergebracht werden.

Unter Berücksichtigung der bestehenden Erschließung durch den öffentlichen Verkehr, vorhandene Lebensmittelmärkte und Kinderbetreuungseinrichtungen, sowie unter Berücksichtigung weiterer Rahmenbedingungen im lokalen Umfeld wurde seitens der Verkehrsplanung ein detaillierter Stellplatzschlüssel für diverse Nutzungen festgelegt. Die festgelegten Werte sind als Ober- bzw. Untergrenze zu verstehen. Somit wird sichergestellt, dass weder zu viele noch zu wenige Kfz-Stellplätze angeboten werden.

Durch den Abschluss des „Mobilitätsvertrages“ zwischen der Stadt Graz und den Liegenschaftseigentümern wird sichergestellt, dass die, für das Funktionieren eines ambitionierten Stellplatzschlüssels, notwendige Reduktion der individuellen Mobilität und die Förderung einer nachhaltigen Verkehrsmittelnutzung ermöglicht wird. Die Einhaltung der Vereinbarungen des Mobilitätsvertrages ist verbindlich und wird periodisch evaluiert.

In den nachfolgenden Baubewilligungsverfahren werden die Emissionen durch die zu- und abfahrenden Fahrzeuge im Detail geprüft werden.

Ad 3.

Die unterschiedlichen Gebäudehöhen reagieren auf die Lage im Stadtraum und stellen einen, nach Prüfung von mehreren städtebaulichen Varianten, auf diesen Bauplatz bezogenen Gesamtentwurf dar. Es erfolgt eine Absenkung der Geschosse zu den Nachbargrundstücken hin, die größte Höhenentwicklung (3 Baukörper) konzentriert sich in der Mitte des Planungsgebietes.

Das Verhältnis von Flächenverbrauch für die Bebauung und Grünraum ist mit dem Vorort befindlichen Gegebenheiten als vorbildlich zu bezeichnen.

Die Gebäudeproportionen (Längsstreckung und Breite) fügen sich gut in die Bestandsituation ein. Der hohe Grünflächenanteil soll somit u.a. die Aufenthaltsqualität, aber auch die neue Bebauung in das durchgrünte bestehende, Ortsbild einfügen.

Ad 4.

Die Liegenschaften des gegenständlichen Bebauungsplanes und die östlichen Nachbarliegenschaften sind beide als „Kerngebiet ausgenommen Einkaufszentrum“ ausgewiesen.

Zitat §30 (1) 4. des ROG 2010:

Kerngebiete, das sind Flächen mit einer im Vergleich zu anderen Baugebieten höheren Nutzungsvielfalt und Bebauungsdichte in entsprechender Verkehrslage, die vornehmlich für bauliche Anlagen für

- *Erziehungs-, Bildungs- und sonstige kulturelle und soziale Zwecke,*
- *Handels- und Dienstleistungseinrichtungen,*
- *Hotels, Gast- und Vergnügungstätten,*
- *Verwaltung und Büros*

Und dergleichen bestimmt sind, wobei auch Wohngebäude und Garagen sowie Betriebe zulässig sind. Sämtliche Nutzungen müssen sich der Eigenart des Kerngebietes entsprechend einordnen lassen und dürfen keine das ortsüblichen Ausmaß übersteigenden Belästigungen in benachbarten Baugebieten verursachen.

Der Bebauungsplan legt keine Nutzungen ist, in diesem gegenständlichen Bebauungsplan wird um eine möglich attraktive und belebte Erdgeschosszone zu schaffen, die Wohnnutzung auf 20 % der ausgewiesenen Erdgeschossfläche begrenzt. Ansonsten werden in diesem Bebauungsplan keine Nutzungseinschränkungen bzw. Nutzungsfestlegungen getroffen und somit kann innerhalb der Flächenwidmungsplanausweisen - „Kerngebiet ausgenommen Einkaufszentrum“ – die Liegenschaft entwickelt werden.

Eine teilweise angestrebte Wohnnutzung innerhalb dieses Planungsgebietes stellt daher keinen Widerspruch zu den raumordnungsgesetzlichen Bestimmungen dar.

Ad 6.

Im Entwicklungsplan zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept ist in diesem Bereich die Funktion „Bezirks- und Stadtteilszentrum“ ausgewiesen. Für solche Gebiete ist als mögliche Widmung im zukünftigen 4.0 Flächenwidmungsplan eine Kerngebietausweisung mit einer möglichen maximal Dichte von 2,5 möglich. für die umliegenden Liegenschaften wurde entweder bereits im Flächenwidmungsplan eine maximal Dichte von 2,5 festgelegt, beziehungsweise wurde im rechtswirksamen 14.06.0 Bebauungsplan die Dichte punktuell für einen abgegrenzten Bereich an der Eckertstraße von 2,0 auf 2,5 per Verordnung angehoben. Im gegenständlichen Bebauungsplan wurde nun, wie auch zuvor begründet die Dichte auf maximal 2,3 festgelegt. Es besteht daher kein Widerspruch zum die 4.0 Stadtentwicklungskonzept.

Einwendung 4:

1. Erhöhung der Bebauungsdichte

Im Erläuterungsbericht fehlen Herleitung, Darstellung und Begründung der hier vorliegenden bzw. zum Tragen kommenden städtebaulichen Gründe. [...]

2. Soziale Verträglichkeit

[...] Im STEK 4.0 §26 Naturraum und Umwelt, Soziales Grün, sind die Richtwerte angeführt worden, und diese sind im laut Verordnungstext anzustreben. Durch das gegenständliche geplante Projekt wird dieses Defizit weiter erhöht und erfüllt damit die Forderungen nach dem „anstreben der Richtwerte“ (EU-Gerichtshofbescheid) nicht! [...]

3. Aspekte der Luftqualität / Geschossigkeit

[...] Um sinngemäß die Luftqualität in diesem Bereich Eggenbergs nicht weiter zu verschlechtern, sollten daher in dem gegenständlichen Projektgebiet auch die Planungshinweise der angrenzenden Gebiete gelten. Und für diese wird eine 4- bis 5-geschossige Verbauung angegeben.[...] Die Maximale Gebäudehöhe ist somit auf 4 bis 5 Stockwerke zu beschränken.

Die eingebrachten Einwendungen konnten bei der Erstellung des 14.10.0 Bebauungsplanes „Eckertstraße“ nicht berücksichtigt werden.

Ad 1.

In der der Bebauungsdichteverordnung idGF kann nach § 3 Abs. 1 „die im Flächenwidmungsplan und im §2 angegebenen Höchstwerte der Bebauungsdichte durch Festsetzungen in einem Bebauungsplan bei Vorliegen von städtebaulichen Gründen oder aus Gründen des Ortsbildes überschritten werden. Als derartige Gründe kommen insbesondere jene der Verkehrserschließung einschließlich der Vorsorge für den ruhenden Verkehr, weiters der Versorgung durch öffentliche Einrichtungen, [...]in Betracht.“.

Unter diesen Aspekten ist eine Bebauungsdichteerhöhung im Sinne einer städtebaulichen Schwerpunktsetzung begründbar. Der Gebietsbereich verfügt über eine ausgewogene Infrastruktur - Geschäfte, Lebensmittelgeschäfte, Dienstleistungsbetriebe, Ärzte, Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe. (Siehe dazu auch den Erläuterungsbericht). Weiters spricht die gute Lage zu den öffentlichen Verkehrsmitteln sowie die Vorsorge für den ruhenden Verkehr (Stellplätze überwiegend in Tiefgaragen) für eine Dichteüberschreitung.

Ad 2.

Das Verhältnis von Flächenverbrauch für die Bebauung und Grünraum ist mit dem Vorort befindlichen Gegebenheiten als vorbildlich zu bezeichnen.

Die Gebäudeproportionen (Längsstreckung und Breite) fügen sich gut in Bestandsituation ein. Der hohe Grünflächenanteil soll somit u.a. die Aufenthaltsqualität, aber auch die neue Bebauung in das durchgrünte bestehende, Ortsbild einfügen.

In der Verordnung zum gegenständlichen Bebauungsplan wurden sowohl der Bebauungsgrad als auch der Versiegelungsgrad für das Planungsgebiet festgelegt.

Ad 3.

Die unterschiedlichen Gebäudehöhen reagieren auf die Lage im Stadtraum und stellen einen, nach Prüfung von mehreren städtebaulichen Varianten, auf diesen Bauplatz bezogenen Gesamtentwurf

dar. Es erfolgt eine Absenkung der Geschosse zu den Nachbargrundstücken hin, die größte Höhenentwicklung (3 Baukörper) konzentriert sich in der Mitte des Planungsgebietes.

Hinsichtlich der Frage ob es zu einer Behinderung der Luftströme im Gebiet gibt, wurde ein Stadtklimatologische Gutachten von Univ. Prof. Dr. Reinhold Lazar vom Institut für Geologie und Raumforschung erstellt.

Im Gutachten wurde für das Projekt Campus Eggenberg die Strömungsbeeinflussung im Hinblick auf die im Bebauungsplan festgelegte möglichen Baumassen (drei Türme und zwei winkelförmige Gebäude) analysiert und beurteilt.

Die Auswertung der Klimastation-Daten zeigen, dass nachts im Bereich der Obergeschosse der Türme mit dominierenden nordwestlichen Winden zu rechnen ist, die auf der Leeseite Verwirbelungen zur Folge haben. Sie bleiben aber räumlich eng begrenzt, nicht zuletzt deshalb, weil die Türme in der Tiefe versetzt sind und daher keine markante Barriere in der Hauptwindrichtungsachse ausbilden.

So kann der Murtalauswind zwischen den Türmen hindurch strömen, wobei sich zwischen den Türmen vernachlässigbare Erhöhungen der Windgeschwindigkeiten ergeben.

Für die unteren Geschosse kann ausgesagt werden, dass vor allem nachts nur sehr geringe Windgeschwindigkeiten mit hohem Kalmenanteil herrschen und damit auch nur marginale Auswirkungen durch die Bebauung zu erwarten sind.

Fazit des stadtklimatologischen Gutachtens:

Insgesamt bestehen demnach aus stadtklimatologischer Sicht mit besonderer Berücksichtigung der Strömungsverhältnisse keine Einwände.

Einwendung 5:

1. Vorliegen eines Bezirk- oder Stadtteil-Leitbildes

Das Vorliegen eines Bezirk- oder Stadtteil-Leitbildes ist daher die anzustrebende Voraussetzung vor endgültigen Entscheidungen und vor Beschluss dieses Bebauungsplanes.

2. Entwicklungsschwerpunkt Graz -West

[...], dass im BBPI-Gebiet jedenfalls die Fachhochschule und die damit zusammenhängenden Erfordernisse zu berücksichtigen sind (Erweiterungsmöglichkeiten, Nebeneinrichtungen, Freiflächen, Zugänglichkeiten, etc.). [...]

3. Städtebaulicher Wettbewerb

Die Mindestanforderung wäre zumindest das Vorliegen der Ergebnisse eines städtebaulichen Wettbewerbs, der aber jedenfalls einen deutlich über das BBPI.-Gebiet hinausgehenden Bereich umfassen müsste.

4. Baulanddurchgrünung / Freiflächenausstattung

[...] Gerade die erforderliche Freiflächenausstattung [... in dzt. benachteiligten Stadtteilen muss jetzt mit der Rechtskraft des STEK 4.0 in die Wege geleitet werden, bevor die letzten disponierten Flächen verbaut und versiegelt sind. Nur jetzt kann noch (und muss) die Erhaltung der bestehenden Alleenabschnitte entlang der Eckertstraße [...] gesichert werden

5. Kleinklima und Luftreinhaltung

Die vorherrschenden Windrichtungen verlaufen in Graz generell NNW-SSO (Bzw. Tageszeitabhängig auch umgekehrt). Luftströmungen zu ermöglichen statt zu verhindern stellt ein unabdingbares Erfordernis für die Situierung von Baukörpern in Graz dar und ist auch hier jedenfalls zu berücksichtigen, [...]

Eine Begrenzung der Gebäudehöhe und eine an den Luftströmungen orientierte Verbauung ist jedenfalls sicherzustellen.

6. Räumliches Leitbild

Im vorliegenden Erläuterungsbericht wird auf das Räumliche Leitbild hingewiesen und offensichtlich von dort die Verdichtung durch vertikale Akzente abgeleitet. Dort gibt es allerdings explizit den Hinweis auf „Sondergebiet(e) für öffentliche oder private zentrale Einrichtungen“, Verdichtung durch vertikale Akzente möglich. Relevant ist in diesem nicht die öffentliche oder private Nutzung, sondern eine Nutzung für zentrale Einrichtungen. Solche sind primär hier offensichtlich nicht vorgesehen. [...]

Die eingebrachten Einwendungen konnten bei der Erstellung des 14.10.0 Bebauungsplanes „Eckertstraße“ nicht berücksichtigt werden.

Ad 1., 2. und 3.

Im Jahr 2006 bereits wurde ein Stadtteilentwicklungskonzept für den Bereich Fachhochschule Eggenberg verfasst. Dieses Stadtteilentwicklungskonzept war auch Grundlage für diverse grundsätzliche Überlegungen bei diversen Bebauungsplänen im Bereich dieses Planungsbereich. Eine Studie zum vorliegenden Bebauungsplan wurde in enger Abstimmung mit Vertretern der Stadt (Stadtplanung, Verkehrsplanung, Abteilung für Grünraum und Gewässer) von den Arch. Pernthaler und Arch. Vlay erstellt.

In mehreren gemeinsamen Workshops wurden die Parameter, unter Einbeziehung des Stadtteilentwicklungskonzeptes Fachhochschule erarbeitet und festgelegt.

Im gegenständlichen Bebauungsplan wurde vor allem die Durchwegung des Gebietes vertraglich gesichert.

Ad 4.

Das Verhältnis von Flächenverbrauch für die Bebauung und Grünraum ist mit dem Vorort befindlichen Gegebenheiten als vorbildlich zu bezeichnen.

Die Gebäudeproportionen (Längsstreckung und Breite) fügen sich gut in Bestandsituation ein. Der hohe Grünflächenanteil soll somit u.a. die Aufenthaltsqualität, aber auch die neue Bebauung in das durchgrünte bestehende, Ortsbild einfügen.

In der Verordnung zum gegenständlichen Bebauungsplan wurden sowohl der Bebauungsgrad als auch der Versiegelungsgrad für das Planungsgebiet festgelegt.

Die bestehenden Alleebäume in der Eckertstraße liegen außerhalb des gegenständlichen Bebauungsplangebietes und bleiben ohnehin erhalten.

Ad 5.

Es wurde ein Stadtklimatologische Gutachten von Univ. Prof. Dr. Reinhold Lazar vom Institut für Geologie und Raumforschung erstellt.

Im Gutachten wurde für das Projekt Campus Eggenberg die Strömungsbeeinflussung im Hinblick

auf die im Bebauungsplan festgelegte möglichen Baumassen (drei Türme und zwei winkelförmige Gebäude) analysiert und beurteilt.

Die Auswertung der Klimastation-Daten zeigen, dass nachts im Bereich der Obergeschosse der Türme mit dominierenden nordwestlichen Winden zu rechnen ist, die auf der Leeseite Verwirbelungen zur Folge haben. Sie bleiben aber räumlich eng begrenzt, nicht zuletzt deshalb, weil die Türme in der Tiefe versetzt sind und daher keine markante Barriere in der Hauptwindrichtungsachse ausbilden.

So kann der Murtalauswind zwischen den Türmen hindurch strömen, wobei sich zwischen den Türmen vernachlässigbare Erhöhungen der Windgeschwindigkeiten ergeben.

Für die unteren Geschosse kann ausgesagt werden, dass vor allem nachts nur sehr geringe Windgeschwindigkeiten mit hohem Kalmenanteil herrschen und damit auch nur marginale Auswirkungen durch die Bebauung zu erwarten sind.

Fazit des stadtklimatologischen Gutachtens:

Insgesamt bestehen demnach aus stadtklimatologischer Sicht mit besonderer Berücksichtigung der Strömungsverhältnisse keine Einwände.

Ad. 6

Räumliches Leitbild:

„Sondergebiet für öffentliche oder private zentrale Einrichtungen“, Verdichtung durch vertikale Akzente möglich *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.

Die Liegenschaften des gegenständlichen Bebauungsplanes ist als „Kerngebiet ausgenommen Einkaufszentrum“ ausgewiesen.

Zitat §30 (1) 4. des ROG 2010:

Kerngebiete, das sind Flächen mit einer im Vergleich zu anderen Baugebieten höheren Nutzungsvielfalt und Bebauungsdichte in entsprechender Verkehrslage, die vornehmlich für bauliche Anlagen für

- *Erziehungs-, Bildungs- und sonstige kulturelle und soziale Zwecke,*
- *Handels- und Dienstleistungseinrichtungen,*
- *Hotels, Gast- und Vergnügungstätten,*
- *Verwaltung und Büros*

Und dergleichen bestimmt sind, wobei auch Wohngebäude und Garagen sowie Betriebe zulässig sind. Sämtliche Nutzungen müssen sich der Eigenart des Kerngebietes entsprechend einordnen lassen und dürfen keine das ortsüblichen Ausmaß übersteigenden Belästigungen in benachbarten Baugebieten verursachen.

Der Bebauungsplan legt keine Nutzungen fest, in diesem Bebauungsplan wird um eine möglichst

attraktive und belebte Erdgeschosszone zu schaffen, die Wohnnutzung auf 20 % der ausgewiesenen Erdgeschossfläche begrenzt. Ansonsten werden in diesem Bebauungsplan keine Nutzungseinschränkungen bzw. Nutzungsfestlegungen getroffen und somit kann innerhalb der Flächenwidmungsplanausweisen - „Kerngebiet ausgenommen Einkaufszentrum“ – die Liegenschaft entsprechend des Raumordnungsgesetzes entwickelt werden.
Eine teilweise angestrebte Wohnnutzung innerhalb dieses Planungsgebietes stellt daher keinen Widerspruch zu den raumordnungsgesetzlichen Bestimmungen dar.

Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 14.10.0 Bebauungsplan „Eckertstraße“ in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG:

§ 5 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHE, DÄCHER

Die Geschosshöhe von mindestens 4,50 m für das Erdgeschoss wurde auf 40% der gesamten Erdgeschossfläche, die durch Baugrenzl原因en definiert ist, begrenzt.

Der neue Verordnungswortlaut lautet jetzt:

§ 5 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHE, DÄCHER

(2) Mindestens 40 % der Erdgeschossflächen, die durch Baugrenzl原因en definiert sind, müssen eine Geschosshöhe von mindestens 4,50 m aufweisen.

PLANWERK:

Gegenüber der Auflage des 14.10.0 Bebauungsplanes „Eckertstraße“ wurde im westlichen Bereich entlang der Campusstraße ein zusätzlicher Bereich für oberirdische Kfz-Abstellplätze festgelegt.

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte.

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 4.0 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 Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung

stellt daher gemäß § 63 Abs. 2 Stmk. ROG 2010

den

A n t r a g,

der Gemeinderat wolle beschließen:

Beschlussantrag

1. den 14.10.0 Bebauungsplan „Eckertstraße“, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht sowie
2. die Einwendungserledigungen beschließen.

Die Bearbeiterin:

DI Elisabeth Mahr

Der Baudirektor:

DI Mag. Bertram Werle

Der Abteilungsvorstand:

DI Bernhard Inninger

Der Bürgermeister als Stadtsenatsreferent

Mag. Siegfried Nagl

Vorberaten und einstimmig/mehrheitlich/mit.....Stimmen abgelehnt/unterbrochen in der Sitzung des

Ausschusses für Stadt- und Grünraumplanung

Stadtsenates am.....

Die Schriftführerin

Der Vorsitzende:

Der Antrag wurde in der heutigen öffentlichen nicht öffentlichen Gemeinderatssitzung

bei Anwesenheit von GemeinderätInnen

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

Beschlussdetails siehe Beiblatt

Graz, am

Der/die Schriftführerin:

14.10.0 Bebauungsplan

„Eckertstraße“

XIV.Bez., KG 63107 Algersdorf

Bearbeiter: DI Elisabeth Mahr

Graz, 17.10.2013

BESCHLUSS

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Die Eigentümer der Liegenschaften 235/3 und 235/2 der KG 63107 Algersdorf ersuchen um die Erstellung eines Bebauungsplanes.

Derzeit ist der grundbücherliche Eigentümer der Liegenschaften die Kaiserebersdorfer Straße LiegenschaftsverwertungsgmbH, welche die Liegenschaft bereits an die Campus Eggenberg Immobilienprojekt GmbH verkauft hat. Eine Notariatsbescheinigung über den Grundstücksverkauf liegt vor.

Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von ca. 19 314 m² auf.

Gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist das Grundstück 235/3, KG 63107 als „Kerngebiet ausgenommen EZ“ mit einer Bebauungsdichte von 0,5 – 2,0 ausgewiesen. Das Grundstück 235/2, KG 63107 als „Kerngebiet ausgenommen EZ“ mit einer Bebauungsdichte von 0,5 – 2,5 ausgewiesen.

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

Zielsetzungen gemäß des Entwicklungsplanes des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes für den gegenständlichen Bereich:

- „Bezirk- und Stadtteilzentrum“

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen folgende Vorplanungen vor:

- STE_Stadtteilentwicklung Fachhochschule Eggenberg, 2006
- Bebauungsstudien von Arch. DI Pernthaler und Arch. DI Vlay in Zusammenarbeit mit dem Landschaftsarchitekten Vogt, 2012/2013
- Verkehrskonzept: Büro IKK, 2013

In Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen wurde der Bebauungsplan auf Basis des vorliegenden Gestaltungskonzeptes durch das Stadtplanungsamt erstellt.

2. Verfahren

Der Gemeindeumweltausschuss und Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 24.04.2013 über den Inhalt und das beabsichtigte Auflageverfahren des 14.10.0 Bebauungsplan – Entwurfes „Eckertstraße“ informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 08.05.2013.

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 8 Wochen, in der Zeit vom 09.05.2013 bis zum 04.07.2013 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

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

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 10.06.2013 durchgeführt.

Es wurde ein Stadtklimatologisches Gutachten eingeholt, um die Auswirkungen der zukünftigen Bebauung auf die Luftqualität, Durchlüftung und das Kleinklimas im Bebauungsplangebiet genauer zu untersuchen.

Während der Auflage vom 09.05.2013 bis zum 04.07.2013 langten 5 Einwendungen bzw. Stellungnahmen im Stadtplanungsamt ein.

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 14.10.0 Bebauungsplan „Eckerstraße“ in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG:

§ 5 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHE, DÄCHER

Die Geschosshöhe von mindestens 4,50 m für das Erdgeschoss wurde auf 40% der gesamten Erdgeschossfläche, die durch Baugrenzlinien definiert ist, begrenzt.

Der neue Verordnungswortlaut lautet jetzt:

§ 5 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHE, DÄCHER

(2) Mindestens 40 % der Erdgeschossflächen, die durch Baugrenzlinien definiert sind, müssen eine Geschosshöhe von mindestens 4,50 m aufweisen.

PLANWERK:

Gegenüber der Auflage des 14.10.0 Bebauungsplanes „Eckertstraße“ wurde im westlichen Bereich entlang der Campusstraße ein zusätzlicher Bereich für oberirdische Kfz-Abstellplätze festgelegt.

3. Das Planungsgebiet

Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 19 314 m² brutto auf.

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen

- 4.0 Stadtentwicklungskonzept:

Das Planungsgebiet liegt gemäß dem 4.0 Stadtentwicklungskonzept von Graz im „Bezirk- und Stadtteilzentrum“.



Auszug aus dem 4.0 Stadtentwicklungskonzept.

Die grüne Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

Auszug aus der Verordnung des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes:

§ 11 ZENTRUM: Bezirks- und Stadtteilzentrum

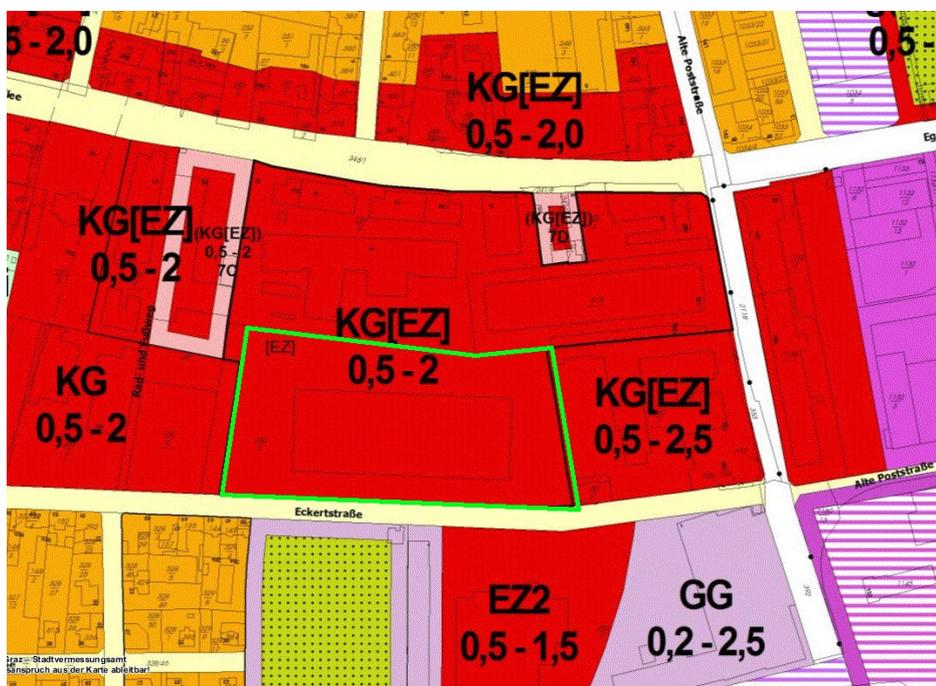
- (1) Versorgung der Wohngebiete durch Stärkung und bedarfsgerechte Ausstattung der Bezirks- und Stadtteilzentren mit den erforderlichen infrastrukturellen Einrichtungen.
- (2) Aufwertung der Bezirkszentren durch Gestaltung des öffentlichen Raumes, Erhaltung bzw. Verbesserung der Durchgrünung und Durchwegung.

Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept:

- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1):
Lage innerhalb der Kernstadt
Lage innerhalb der Vorrangzone für Siedlungsentwicklung
- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):
Sicherheitszone Flughafen Graz Thalerhof
- Verkehr (Deckplan 3):
Kategorie 1 (300m Radius-Luftlinie zur Haltestelle):
„Innerstädtische Bedienqualität“
Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis –ende.
- Verkehrslärm (Deckplan 4):
Eckertstraße: 60 bis 65 dB (LAeq, Nacht)

- 3.0 Flächenwidmungsplan 2002

Gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist das Grundstück 235/3, KG 63107 als „Kerngebiet ausgenommen EZ“ mit einer Bebauungsdichte von 0,5 – 2,0 ausgewiesen. Das Grundstück 235/2, KG 63107 als „Kerngebiet ausgenommen EZ“ mit einer Bebauungsdichte von 0,5 – 2,5 ausgewiesen.



Auszug aus dem 3.0 Flächenwidmungsplan 2002.

Die grüne Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

- Deckplan 1 (Baulandzonierung) zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002:

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

- Deckplan 2 (Beschränkungszone für die Raumheizung gem. § 30(7) StROG 2010 iVm § 11 Abs 2 der VO zum 3.08 Flächenwidmungsplan) :

Bei Neuerrichtung oder Austausch anzeigepflichtiger Heizanlagen (ab 8 kW) im Geltungsbereich, besteht ein Verbot für das Heizen mit festen Brennstoffen.

Diese Brennstoffe können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Grenzwert für die Staubemission von höchstens 4,0 g je m² Bruttogeschosfläche pro Jahr eingehalten wird. Der Bauplatz liegt innerhalb des Geltungsbereiches.

- Karten zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002:

- Abwasserentsorgung (Karte 1):
Zentral entsorgt

- Räumliches Leitbild (Karte 4):
„Sondergebiet für öffentliche oder private zentrale Einrichtungen“, Verdichtung durch vertikale Akzente möglich *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.

- Kommunales Energiekonzept (KEK) 2011:
kurz- und mittelfristiges Erweiterungsgebiet Fernwärme (2013-2025)

- **Situierung und Umgebung**



Luftbild 1 (2011):
Auszug aus den
GeoDaten-Graz.

Die grüne
Umrandung
bezeichnet das
Planungsgebiet.

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 der Eckertstraße. Auf den Gebäudekomplex der Fachhochschule Joanneum Graz im Norden des Planungsgebietes, ein Beispiel einer städtebaulichen Schwerpunktsetzung in diesem Gebietsbereich, 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.

Direkt im Norden an das Planungsgebiet schließt der Campus der Fachhochschule Joanneum an.

Südlich des Planungsgebietes:

Im Bereich der Eckertstraße von der Gaswerkstraße bis östlich der Heinrich-Heine-Straße bestehen Gebäude größtenteils in gekuppelter bzw. geschlossener Bebauungsweise. Die Eckertstraße weist eine nördliche, mittelkronige Baumreihe auf. Südlich der Eckertstraße ist eine Kleingartenanlage angelegt.

Östlich des Planungsgebietes:

Östlich an das Planungsgebiet angrenzend befindet sich eine straßenbegleitende Bebauung bis hin zu Alten Poststraße. Im Kreuzungsbereich Eckertstraße / Alte Poststraße entsteht gerade eine 7-geschossige Bebauung („K1 Tower“).

Westlich des Planungsgebietes:

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.

Direkt im Westen, Gdst. Nr. 235/5, KG Algersdorf, befindet sich der Bauplatz für ein derzeit in Planung befindliches Wohnbauprojekt einer Wohnbaugenossenschaft.

- Topographie/Baumbestand/Gebäudebestand
Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbilddauswertung annähernd eben.
Es weist keine Bestockung auf.
Das Planungsgebiet ist unbebaut (ehemals Siemens Lokomotivenwerkhalle).
- Infrastruktur
Der Bereich ist infrastrukturell gut erschlossen.
Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich innerhalb eines Radius von ca. 400 m

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 Eckertstraße.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist gegeben:

- Straßenbahnlinie 7, Haltestellen in der Eggenberger Allee, ca.6 Minuten Takt, inkl. Abend- und Wochenendverkehr
- Buslinie 33 und 33E, Haltestellen in der Eggenberger Allee, Karl Morre Straße ca.10 Minuten Takt, inkl. Abend- und Wochenendverkehr
- Buslinie 62, Haltestelle Karl-Morre-Straße ca.15 Minuten Takt, inkl. Abend- und Wochenendverkehr

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

Westlich außerhalb des gegenständlichen Bebauungsplangebietes verläuft die „Campusstraße“ (Verbindung zwischen Eggenberger Allee und Eckertstraße). Die unentgeltliche und lastenfreie Abtretung einer Teilfläche des Gdst. Nr. 235/5, KG Algersdorf in das öffentliche Gut, wurde bereits im 14.06.0 Bebauungsplan „Eggenberger Allee – Gaswerkstraße – Eckertstraße“ geregelt. (siehe dazu das Schriftstück A8/4 – 31719/2009, vom 20.10.2010).

- Ver- und Entsorgung

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 Kommunalen Energiekonzept (KEK) 2011 liegt das Planungsgebiet in einem kurz- und mittelfristigen Erweiterungsgebiet Fernwärme (2013-2025).

Für das gegenständliche Planungsgebiet wurde die Fernwärmeanschlusspflicht festgelegt. (siehe dazu GZ: A14 – 005295/2012/0011 und GZ: A23 – 028645/2013/0008, Beschluss Juli 2013)

- Stadtklimatologisches Gutachten

Das Stadtklimatologische Gutachten wurde von Univ. Prof. Dr. Reinhold Lazar vom Institut für Geologie und Raumforschung erstellt.

Im Gutachten wurde für das Projekt Campus Eggenberg die Strömungsbeeinflussung im Hinblick auf die im Bebauungsplan festgelegte möglichen Baumassen (drei Türme und zwei winkelförmige Gebäude) analysiert und beurteilt.

Für die Beurteilung wurden die Messstationen gemäß Abb. 1 herangezogen. Ein wichtiger Bezugspunkt war die Station, die erst kürzlich auf der Mälzerei in 55 m über Grund errichtet wurde.

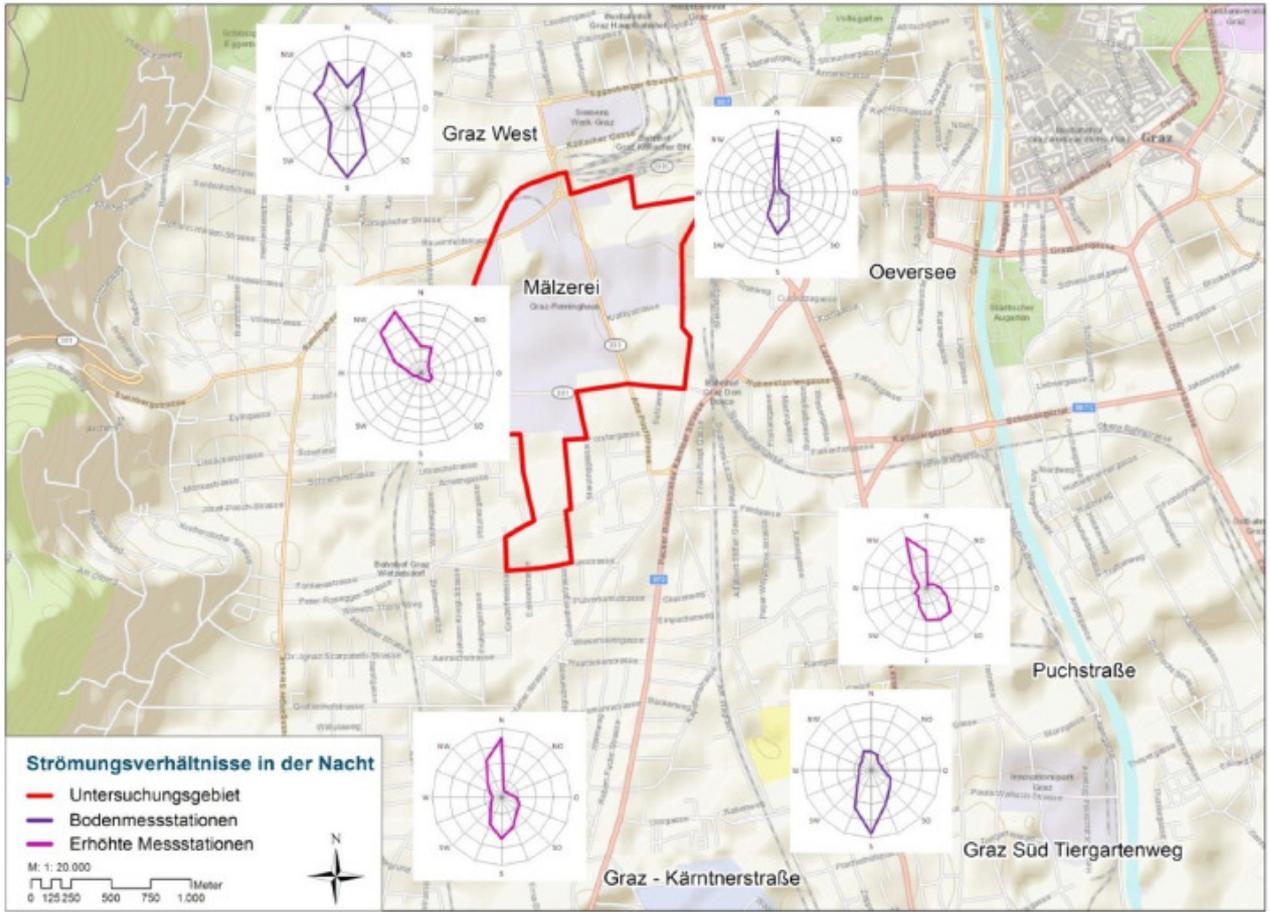


Abb. 1: Lage des Untersuchungsraumes und der relevanten Stationen

Die Daten der benachbarten relevanten Klimastationen zeigen, dass nachts im Bereich der Obergeschosse der Türme mit dominierenden nordwestlichen Winden zu rechnen ist, die auf der Leeseite Verwirbelungen zur Folge haben. Sie bleiben aber räumlich eng begrenzt, nicht zuletzt deshalb, weil die Türme in der Tiefe versetzt sind und daher keine markante Barriere in der Hauptwindrichtungsachse ausbilden.

So kann der Murtalauswind zwischen den Türmen hindurch strömen, wobei sich zwischen den Türmen vernachlässigbare Erhöhungen der Windgeschwindigkeiten ergeben.

Für die unteren Geschosse kann ausgesagt werden, dass vor allem nachts nur sehr geringe Windgeschwindigkeiten mit hohem Kalmenanteil herrschen und damit auch nur marginale Auswirkungen durch die Bebauung zu erwarten sind.

Fazit des stadtklimatologischen Gutachtens:

Insgesamt bestehen demnach aus stadtklimatologischer Sicht mit besonderer Berücksichtigung der Strömungsverhältnisse keine Einwände.

4. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2-5 der VO)

Die Verteilung der Baumassen wird durch die Baugrenzlinien festgelegt. Die baugesetzlich geltenden Mindestgrenzabstände zu den Rändern des Planungsgebietes sind überall einzuhalten.

Im Plan sind die maximal zulässigen Geschossanzahlen (2G, 5G, 7G, 11G) eingetragen und in der Verordnung sind für die maximal zulässigen Geschossanzahlen die traufenseitigen Gebäudehöhen (=Gesamthöhen) festgelegt.

Im § 5 (2) der Verordnung wurde für die Erdgeschosszone eine Festlegung über die Geschoßhöhe getroffen. Mindestens 40% der Erdgeschossfläche muss eine Geschosshöhe von mindestens 4,50 m aufweisen.

Durch diese Festlegung soll die Qualität der Erdgeschossflächen gesichert werden. Die Geschosshöhe des Erdgeschosses ist je nach Nutzungsanforderung frei wählbar. Insgesamt muss jedoch 40 % der Erdgeschossfläche mit einer erhöhten Geschosshöhe entwickelt und umgesetzt werden.

Für Geschäftsflächen, Handelsflächen, gastgewerblich genutzte Flächen, sowie Foyer- und Eingangsberiechen oder ähnlichen Nutzungen erscheint die Erhöhung der Erdgeschoss-Geschosshöhe sinnvoll und zielführend. Für Nutzungen wie Fahrradabstellräumen, Kellerersatzräumen, etc... kann dann eine der Nutzung entsprechende Geschosshöhe gewählt werden.

Für die sämtlich anderen Geschossanzahlen (3G, 4G, 6G, 8G, 9G, 10G) sind in diesem möglichen Rahmen keine Festlegungen getroffen worden. Somit soll sichergestellt werden, dass, die im Kerngebiet mögliche Nutzungsvielfalt auch umgesetzt werden kann.

Wohnungen, Kindergärten, Büros, Geschäfte, Handelsflächen, Lehr- und Hörsäle benötigen nutzungsbedingt unterschiedliche Raumhöhen.

Die unterschiedlichen Gebäudehöhen reagieren auf die Lage im Stadtraum und stellen einen, nach Prüfung von mehreren städtebaulichen Varianten, auf diesen Bauplatz bezogenen Gesamtentwurf dar. Es erfolgt eine Absenkung der Geschossanzahl zu den Nachbargrundstücken hin, die größte Höhenentwicklung (11G für 3 Baukörper) konzentriert sich in der Mitte des Planungsgebietes.

Das gesamte Quartier wird durch eine zentrale Zufahrt (Zu- und Abfahrt der Tiefgaragen) ausgenommen die Besucherparkplätze an der Oberfläche erschlossen.

Jeweils entlang der östlichen und westlichen Grundstücksgrenze sind Bereiche für oberirdische Kfz-Abstellplätze ausgewiesen.

Um die Durchlässigkeit des Areals zu sichern bestehen an verschiedenen Stellen Anbindungsmöglichkeiten an die Umgebung (Areal der FH Joanneum). Die ungefähre Lage der Servitutswege ist im Planwerk zum Bebauungsplan eingetragen und vertraglich gesichert.

Der Bebauungsplan ermöglicht gemäß den Bestimmungen der Bebauungsdichteverordnung 1993 in der Fassung LGBl. 58/2011, § 3 eine Überschreitung des im 3.0

Flächenwidmungsplan festgesetzten Höchstwertes von 2,0 bis höchstens 2,3.

Begründet wird dies mit der geplanten städtebaulichen Schwerpunktsetzung (vertikaler Entwicklungsakzent mit gleichzeitiger Freihaltung von möglichst viel Freiraum im Quartier) durch dass das Projekt, dem Raumordnungsgrundsatz des sparsamen Umgangs mit der Ressource Boden und der guten Qualität der öffentlichen Verkehrserschließung und dem Vorhandensein bzw. der Planung von öffentlichen und privatgewerblichen Versorgungseinrichtungen in fußläufiger Entfernung entspricht.

Die Überschreitung der Bebauungsdichte stimmt mit den Zielen des Stadtentwicklungskonzeptes überein, da unabhängig von der Festlegung der generellen, gebietsweisen Dichte begründete Überschreitungen im Bauverfahren oder in einem

Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen oder aufgrund der Anbindung an den öffentlichen Verkehr zulässig sind.

Spätere Teilungen bzw. objektbezogene Nutzungsabgrenzungen werden durch den §3 (3) ermöglicht.

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

5. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

(siehe dazu § 6 der VO)

Die Hauptzufahrt erfolgt von der Eckertstraße aus.

Parallel zu Eckerstraße wird ein mindestens 2m breiter Gehweg (öffentliches Gut) errichtet werden. Ein entsprechender Grundabtretungsvertrag wurde zwischen dem Grundstückseigentümer und der Stadt Graz geschlossen und von Vertretern beider Seiten unterschreiben.

Die innere Erschließung erfolgt für den Kfz-Verkehr ausschließlich über die neu zu schaffende Zufahrt von der Eckertstraße. Lediglich Zufahrten für Einsatzfahrzeuge sind zusätzlich zur Haupterschließungsstraße als befestigte Flächen gestattet.

Die Unterbringung der Pkw-Abstellplätze hat in Tiefgaragen oder in den, im Plan, gekennzeichneten Bereichen im Freien zu erfolgen. Die Abstellplätze im Freien müssen mit unversiegelter Oberfläche (Makadam, Rasensteinen o.ä.) hergestellt werden, ausgenommen davon sind Kfz-Abstellplätze für Menschen mit Behinderung.

Seitens der Verkehrsplanung wurde ein detaillierter Stellplatzschlüssel für diverse Nutzungen festgelegt.

Nutzung	Zusammensetzung	Stellplatzwert
Studenten- / Arbeiterwohnungen (Wohnheim)		0,04 - 0,20 Stpl. je Heimplatz
Wohnungen		110 - 125 m ² BGF je Stpl.
Betreutes Wohnen		0,03 - 0,15 Stpl. je Platz (Bett)
Fachhochschule		0,04 - 0,12 Stpl. je Arbeitsplatz 0,00 - 0,01 Stpl. je Student/ -in
Büroflächen	Personal BesucherInnen-Gruppe "intensiv" BesucherInnen-Gruppe "nicht intensiv"	0,04 - 0,12 Stpl. je Dienstnehmer 0,03 - 0,25 Stpl. je Dienstnehmer 0,02 - 0,18 Stpl. je Dienstnehmer
Kindergarten		0,04 - 0,12 Stpl. je Dienstnehmer
Nahversorger	Personal KundInnen-Gruppe "intensiv" KundInnen-Gruppe "nicht intensiv"	0,12 - 0,38 Stpl. je 100 m ² Verkaufsfläche 0,50 - 2,00 Stpl. je 100 m ² Verkaufsfläche 0,20 - 1,80 Stpl. je 100 m ² Verkaufsfläche
Gewerbe	Personal BesucherInnen	0,04 - 0,12 Stpl. je Dienstnehmer 0,01 - 0,08 Stpl. je Dienstnehmer

Begriffsbestimmungen (RVS 03.07.11)

Betriebe, kundenintensiv:	Öffentliche Verwaltung, Post, Bank, Reisebüro, Arztpraxis, physikalische Therapie, Kopierzentrale, Putzerei, Frisiersalon, usw.
Betriebe, nicht kundenintensiv:	Verwaltung von Industriebetrieben, Rechtsanwaltspraxis, Architektur- und Ingenieurbüro usw.
Geschäfte, kundenintensiv:	Lebensmittelgeschäft, Kiosk, Apotheke, Warenhaus, Elektromärkte usw.
Geschäfte, nicht kundenintensiv:	Haushaltsgeräte, Papeterie, Kunst- und Schmuckverkauf, Buchhandlung usw.

Zusätzlich zu diesem ambitionierten Stellplatzschlüssel wurde von der Verkehrsplanung ein Mobilitätsvertrages erarbeitet und von beiden Vertragspartner – Vertretern der Grundstückseigentümer und Vertretern der Stadt Graz unterschreiben.

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 eBike-Sharing und eCar-Sharing u.dgl.) soll das KFZ-Aufkommen gering gehalten werden.

Die Vertragspartner verpflichten weiters auch zum Abschluss eines Verkehrslichtsignalanlage (VLSA) – Vertrages mit dem Land Steiermark und der Stadt Graz. Der Inhalt dieses Folgevertrages wird die Regelungen von Bau, Betrieb und Erhaltung dieser VLSA im Kreuzungsbereich Eckertstraße – Alte Poststraße sein.

Die Situierung der Fahrrad-Abstellplätze hat ebenerdig, einfach erreichbar, abschließbar und im Gebäude integriert bzw. überdacht zu erfolgen. Der Abstellplatz muss fahrend erreicht werden können. Stufen, Absätze, enge Zufahrtswege sind zu vermeiden. Je Abstellplatz sind min. 1,6 m² exkl. Erschließungsflächen vorzusehen.

Die Anzahl der Bauplatz zugeordneten Fahrradabstellflächen wird im Bauverfahren geregelt.

Innere Erschließung für die FußgängerInnen und FahrradfahrerInnen wurde soll durch privatrechtliche Verträge gesichert werden.

Gemeinsam mit den Grundstückseigentümern und der Stadt wurde ein Vertrag erarbeitet, der folgende Durchwegungen sichert:

- Zentrale Durchwegung, ungefähr in der Mitte des Gdst. Nr. 325/3 von der Eckertstraße zum Areal der Fachhochschule.
- zusätzliche Verbindung im östlichen Grundstücksteil, vom nordwestlichen Bauteil zum Areal der Fachhochschule.
- Gehsteig parallel zur Eckertstraße

Die ungefähre Lage der Servitutswege/Dienstbarkeiten sind im Planwerk eingetragen (gelbe Punkte).

In folgenden Bereichen sind Abtretungsflächen erforderlich:

- Gehsteig entlang der Eckertstraße
Im Planwerk ist eine 2,30m breite Regulierungslinie entlang der Eckerstraße eingetragen, um eine Gehweg zu sichern.

Die Übernahme ins öffentliche Gut erfolgt aus folgenden Gründen:

- Durchgängigkeit
- Sinnvolle Durchwegung des Baugebietes

Der Vertrag wurde von beiden Vertragspartnern (Grundstückseigentümer und Stadt Graz) unterschrieben.

6. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG (siehe dazu § 7 der VO)

Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan vorzulegen.

Bei sämtlichen Pflanzungen sollten heimische Sorten bevorzugt werden. Der Versieglungsgrad wurde mit 40% festgelegt.

Die Tiefgaragen in Freibereichen sind mit mindestens 70 cm zu überdecken, freie PKW-Stellplätze entsprechend versickerungs offen zu gestalten.

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

Seitens der Nachbarliegenschaften, Areal der Fachhochschule Joanneum und der im Westen entstehenden Wohnbebauung der Rottenmanner Siedlungsgenossenschaft besteht das Interesse und die Bereitschaft, ein einheitliches Frei- und Grünraumgestaltungskonzept zu erstellen und anschließend zu realisieren.

7. ALLGEMEINES (siehe dazu §§ 1 u. 9 der VO)

- Der 14.10.0 Bebauungsplan „Eckertstraße“ 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)

GZ: A14 – 030678/2012 - 8

Bearbeiter: DI Elisabeth Mahr

**14.10.0 Bebauungsplan
„Eckertstraße“
XIV.Bez., KG 63107 Algersdorf**

Graz, 17.10.2013

Beschluss

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 17.10.2013 mit der, in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung, der 14.10.0 Bebauungsplan „Eckertstraße“ beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010, in Verbindung mit § 8 (Freiflächen und Bepflanzung), § 11 (Einfriedungen und lebende Zäune) und § 71 (4) des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 i.d.g.F. und § 3(1) der Bebauungsdichteverordnung 1993 i.d.F. LGBl. 58/2011 wird verordnet:

§ 1 ALLGEMEINES

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

§ 2 BEBAUUNGSWEISE, NUTZUNGEN

- (1) Es wird die offene, gekuppelte und geschlossene Bebauung festgelegt.
- (2) Maximal 20% der durch Baugrenzlinien definierten Erdgeschossflächen dürfen einer Wohnnutzung zugeführt werden.

§ 3 BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE, TEILUNGEN

- (1) Der Bebauungsgrad beträgt höchstens: 0,5 der Bauplatzfläche
- (2) Die Bebauungsdichte wird mit 2,3 festgelegt.
- (3) Teilungen innerhalb des gegenständlichen Grundstückes sind nach Erteilung der Baubewilligung zur objektbezogenen Nutzungsabgrenzung zulässig.

§ 4 BAUGRENZLINIEN

- (1) Im Planwerk sind die Baugrenzlinien für Hauptgebäude festgelegt.
- (2) Die Baugrenzlinien gelten nicht für unterirdische Gebäudeteile, Nebengebäude, Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Treppenanlagen, Kellerabgänge und deren Einhausungen, Balkone,

Vordächer, eingehauste Mülllagerflächen, Einfriedungen, Lärmschutzwände und dergleichen.

- (3) Balkone dürfen maximal 2,00 m über die Baugrenzlinien vortreten.
- (4) Die Fahrradabstellräume sind überwiegend im Gebäude zu integrieren, freie Fahrradabstellplätze sind nur im untergeordneten Ausmaß und überdacht zulässig.

§ 5 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHE, DÄCHER

- (1) Im Planwerk sind die jeweils maximal zulässigen Geschößanzahlen eingetragen.

Geschoßanzahl:	Gesamthöhe (traufenseitige Gebäudehöhe):
2 G	max. 8,50 m
5 G	max. 18,40 m
7 G	max. 25,00 m
11 G	max. 35,00 m

- (2) Mindestens 40 % der Erdgeschossflächen, die durch Baugrenzlinien definiert sind, müssen eine Geschosshöhe von mindestens 4,50 m aufweisen.
- (3) Höhenbezugspunkt ist das gegebene Gelände.
- (4) Für Stiegen - und Lifthäuser u.dgl. sind im untergeordneten Ausmaß Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (5) Als Dachform sind nur Flachdächer zulässig.
- (6) Flachdächer sind extensiv zu begrünen (Substrathöhe mindestens 12 cm). Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer Glasdachkonstruktionen sowie Ausbildungen technischen Erfordernisses wie z.B. Stiegen- und Lifthäuser u.dgl.

§ 6 PKW-ABSTELLPLÄTZE

- (1) Folgender Kfz-Stellplatzschlüssel ist einzuhalten:

Studenten- / Arbeiterwohnungen (Wohnheim)		0,04 - 0,20 Stpl. je Heimplatz
Wohnungen		110 - 125 m ² BGF je Stpl.
Betreutes Wohnen		0,03 - 0,15 Stpl. je Platz (Bett)
Fachhochschule		0,04 - 0,12 Stpl. je Arbeitsplatz 0,00 - 0,01 Stpl. je Student/ -in
Büroflächen	Personal BesucherInnen-Gruppe "intensiv" BesucherInnen-Gruppe "nicht intensiv"	0,04 - 0,12 Stpl. je Dienstnehmer 0,03 - 0,25 Stpl. je Dienstnehmer 0,02 - 0,18 Stpl. je Dienstnehmer

Kindergarten		0,04 - 0,12 Stpl. je Dienstnehmer
Handel		0,12 - 0,38 Stpl. je 100 m ² Verkaufsfläche
	Personal	0,50 - 2,00 Stpl. je 100 m ² Verkaufsfläche
	KundInnen-Gruppe "intensiv" KundInnen-Gruppe "nicht intensiv"	0,20 - 1,80 Stpl. je 100 m ² Verkaufsfläche
Gewerbe	Personal	0,04 - 0,12 Stpl. je Dienstnehmer
	BesucherInnen	0,01 - 0,08 Stpl. je Dienstnehmer

- (2) Die PKW-Abstellplätze sind überwiegend in der Tiefgarage unterzubringen.
- (3) Tiefgaragen können allfällige Bauplatzgrenzen überschreiten.
- (4) Tiefgaragenrampen sind nach oben und seitlich einzuhausen.
- (5) PKW-Abstellflächen im Freien sind wie folgt auszuführen:
 - nur in den ausgewiesenen Bereichen lt. Planwerk
 - mit unversiegelter Oberfläche (Macadam, Rasensteinen o.ä.)
dies gilt nicht für KFZ-Abstellplätze für Menschen mit Behinderung.
- (6) Die Mindestanzahl der Fahrradabstellplätze hat gemäß dem Steiermärkischen Baugesetz und unter Beachtung der RVS (03.07.11-Parkplätze) zu erfolgen.

§ 7 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNGEN

- (1) Die nicht bebauten Flächen, die nicht der Erschließung u. dgl. dienen, sind als Grünflächen auszubilden und gärtnerisch zu gestalten. Pro 500 m² unbebaut verbleibender Bauplatzfläche ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen bzw. zu erhalten. Ist die verbleibende unbebaute Bauplatzfläche kleiner als 500 m² ist zumindest ein Laubbaum zu setzen.
- (2) Der Versiegelungsgrad wird mit 40% begrenzt.
- (3) Baumpflanzungen sind als Laubbäume in Baumschulqualität, Hochstamm, Solitär, 3 x verschult, Mindeststammumfang 16|18 gemäß den Bestimmungen der Ö-Norm L1110 „Pflanzen, Güteanforderungen, Sortierbestimmungen“ zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Mindestgröße einer Baumscheibe beträgt netto: 6m² bei versickerungsfähigem Umfeld und 9m² bei versiegeltem Umfeld. Die Mindestbreite einer Baumscheibe beträgt netto 1,8m.
- (4) Für breitkronige, hochstämmige Bäume ist ein unverbautes Wurzelraumvolumen von 9,0 m³ und eine offene Baumscheibe von netto mind. 6,0 m² bei versickerungsfähigem Umfeld und von netto mind. 9,0m² bei versiegeltem Umfeld vorzusehen. Der Mindestabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk beträgt mind. 10,0 m bis 15,0 m.
- (5) Für mittelkronige, kleine bis halbhohe Bäume ist ein unverbautes Wurzelraumvolumen von 6,0 m³ und eine offene Baumscheibe von netto mind. 6,0 m² bei versickerungsfähigem Umfeld und von netto mind. 9,0m² bei versiegeltem Umfeld vorzusehen. Der Mindestabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk beträgt mind. 6,0 m bis 10,0 m.

- (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) Bei Baumpflanzungen auf Tiefgaragen, anderen unterirdischen Einbauten und Dächern sollte bei mittelkronigen Bäumen die Vegetationstragschicht kreisförmig um die Bäume in einem Radius von zumindest 2,5 m auf 1,0 m erhöht werden.
- (8) Schallschutzwände sind beidseitig ausgenommen etwaiger Glasflächen zu begrünen.
- (9) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan vorzulegen.
- (10) Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens der festgelegten Baumpflanzungen ist unzulässig.
- (11) Die vorgesehenen Retentionsflächen sind von Leitungen freizuhalten.

§ 8 SONSTIGES

- (1) Die Errichtung von Plakatwänden und Werbemaßnahmen mit abschottender Wirkung sind nicht zulässig, ausgenommen zum Zwecke der Baustelleneinfassungen.
- (2) Technik-, Lüftungsgeräte u. dgl. sind im Gebäude integriert anzuordnen oder zumindest seitlich einzuhausen, wobei die Oberkante des um hüllenden Sichtschutzes die für die jeweilige Geschossanzahl festgelegte traufenseitige Gebäudehöhe (=Gesamthöhe) nicht überschreiten darf.
- (3) Für Einfriedungen sind Zäune ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m bzw. Hecken aus standortgerechten Gehölzen zulässig.

§ 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.

Für die Stadt Graz
Der Bürgermeister

(Mag. Siegfried Nagl)



Univ. Prof. Dr. Reinhold Lazar

Graz, 25.9. 2013

Stadtklimatologisches Gutachten für die Bebauung des ^ Campus Eggenberg

1. Einleitung und Problemstellung

Auf dem Gelände eines ehemaligen Industriestandortes (Fa. Siemens) und jetzigen Areal des künftigen „CAMPUS FH Joanneum“ ist eine Erweiterung geplant, wobei es sich gemäß der beiliegenden Planunterlagen (im Anhang) im wesentlichen um drei Türme und zwei winkelförmige Gebäude handelt, woraus sich ein nach Süden geöffneter Innenhofbereich ergibt. Die Lage und Struktur von Innenhöfen spielt gerade bei der Durchlüftung eine wichtige Rolle. Da die Windverhältnisse im Grazer Raum durch die Lage südlich des Alpenhauptkammes sehr gedämpft sind und weiters durch immerhin schon drei Stadtklimaanalysen die Besonderheiten sehr gut erfasst wurden, sind stadtklimatische Beurteilungen von geplanten Bauvorhaben, die vor allem eine bestimmte Bauhöhe überschreiten, sehr sinnvoll. Im folgenden werden für das Projekt am Campus Eggenberg die Strömungsbeeinflussungen im besonderen durch die drei Türme analysiert und beurteilt werden. Negativbeispiele in der Vergangenheit waren etwa das Posthochhaus im Bezirk Gries, aber auch die Mälzerei (ehemalige Brauerei Reininghaus), wo markante Gebäude ein beträchtliches Strömungshindernis darstellen und auf der Leeseite ungewünschte Rezirkulationen (Leewirbel) verursachen und letztlich zu einer weiteren Verringerung der Durchlüftung in Graz geführt haben. Deshalb wurde auch in den Empfehlungen zu Karte der planerischen Hinweise der Stadtklimaanalyse Graz (R. Lazar et. al 1994) festgelegt, dass speziell für höhere Gebäude eine Ausrichtung in der Hauptwindrichtungsachse vorgeschlagen wird.

2. Lage des Standortes und allgemeine Klimazüge, Lage der relevanten Klimastationen für den Standort.

Der Standort des Campus Eggenberg befindet sich im Westen von Graz im südlichen Bereich einer industriell geprägten Zone gemäß der Karte der planerischen Hinweise (Zone 4, Karte im Anhang) bzw. ziemlich genau in der Mitte zwischen dem Plabutsch-Buchkogel-Zug im Westen und der Mur im Osten, sowie knapp nördlich

der sogenannten „Reininghausgründe“, über die derzeit sehr viel in Hinblick auf mögliche Nutzungsformen sowie Bebauungsstrukturen diskutiert wird. Innerhalb der Zone 4 dominiert bei relativ hoher Bebauungsdichte eine heterogene Bebauung mit unterschiedlichen Baukörperstrukturen, da im Zuge der Bombardierung der gesamte Bereich um den Hauptbahnhof schwer in Mitleidenschaft gezogen wurde. Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass 4-5 geschossige Gebäude (einzelne auch darüber wie etwa das Amtshaus am Europaplatz) dominieren und damit die Durchlüftung bis zu dieser Höhe beeinflussen.

Für die Beurteilung wurden die Stationen gemäß Abb. 1 herangezogen, vor allem die Station Graz-West und die im Zuge einer Diplomarbeit (E. Pfaffinger 2012) neu errichtete Station auf der Mälzerei in ca. 55m ü. Grund. Die Station Graz – West hingegen repräsentiert recht gut die Verhältnisse in Bodennähe. Die Daten der Station Kärntnerstraße dienen vor allem zum Vergleich, da die Messhöhe nur gering niedriger liegt als bei der Mälzerei.

Was die allgemeinen klimatischen Bedingungen anbelangt, so erlangen die Lokalwinde wegen der abgeschirmten Lage einen hohen Stellenwert. An ca. 60-80% aller Tage (vor allem Nächten) werden die Windverhältnisse durch großräumige Tal- und Taleinwinde geprägt, wesentlich mehr als dies an Standorten nördlich des Alpenhauptkammes üblich ist. Somit dominiert nachts der Talwind aus NW bis N, während tagsüber der Taleinwind aus dem Sektor S bis E vorherrscht. Der Kalmenanteil hängt stark von der Höhe über Grund ab und schwankt zwischen 10-15% an den windoffenen Stationen auf Hochhäusern und 30 bis 70% (lokal am Fuße des Plabutsch-Buchkogelzuges auch höher). Am Standort ist ferner auch der Wärmeinseleffekt gut ausgeprägt, was auf die recht dichte Verbauung zurückzuführen ist.

5.2.2.1 Windrichtungsverteilung und Calmenhäufigkeit in der Nacht

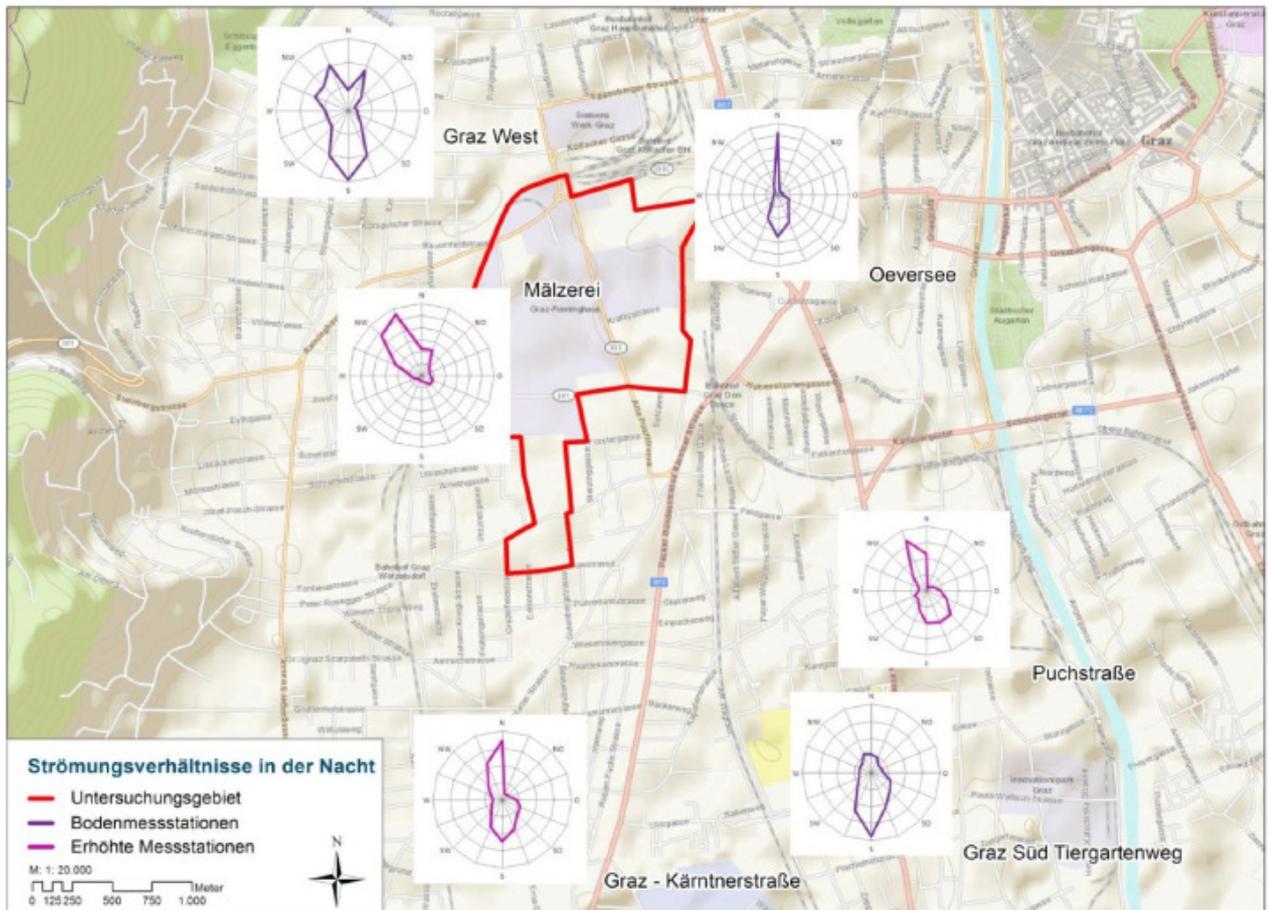


Abb. 1: Lage des Untersuchungsraumes und der relevanten Stationen

3. Die Strömungsverhältnisse am Standort im Detail

Gemäß beiliegenden Planunterlagen (Abb. und Abb. im Anhang) sind bei möglichen Strömungsbeeinflussungen vor allem die drei Türme zu berücksichtigen, die immerhin eine Höhe von knapp 35m erreichen und damit das Bauwerksniveau von ca. 20m merklich überschreiten. Dabei ist zu beachten, dass die Türme in der Tiefenentwicklung versetzt sind und damit keine geschlossene Barriere darstellen. Als Referenzstation wurde jene auf der Mälzerei herangezogen; für die bodennahen Verhältnisse können die Daten der Station Graz West verwendet werden. Es zeigt sich dabei sofort, dass vor allem während der Nacht erhebliche Unterschiede zwischen den unteren und oberen Geschossen vorhanden sind. Dabei ist in der Klasse der Schwachwinde auch eine gegensätzliche Entwicklung typisch: Während unten südliche Winde dominieren, sind es in 50m ü. Grund vorherrschende Winde aus NNW bis NW. Dies wird im Zusammenhang mit den für Graz typischen Flurwinden verständlich, die auf Grund der thermischen Unterschiede aber auch infolge von Druckgegensätzen erklärt werden können und in der letzten

Stadtklimaanalyse auch gut dokumentiert worden sind. Die NNE – Wind an der Station Graz West treten vorwiegend in der ersten Nachthälfte auf, da sich die Flurwinde erst im Laufe der Nacht einstellen.

Für unsere weiteren Strömungsüberlegungen (Abb. 6) sind vor allem die drei Türme mit ihren oberen Geschossen in Relation mit den Windverhältnissen in dieser Höhe relevant. Die Daten der Station Mälzerei zeigt nun, dass für die nächtlichen Windbedingungen Winde – im wesentlichen handelt es sich dabei um den Murtalauswind – aus dem Sektor NW bis NNW bestimmend sind, wobei die Windgeschwindigkeiten im Sinne des Diagrammes mit dem Tagesgang der Windgeschwindigkeit (Abb. 5) sich im Rahmen von 1,5 bis 3m/s bewegen. Dies deckt sich auch recht gut mit den Werten vom Schlossberg, wo bis zu 5m/s erzielt werden – hier spielen aber die zentrale Lage in Talmitte und die größere Höhe über Grund eine wichtige Rolle. Die Windgeschwindigkeiten reichen jedenfalls aus, um an den Kanten der Türme Verwirbelungen zu erzwingen bzw. kleinere Rezirkulationen anzuregen. In Abb. wurde versucht, dies auch grafisch zu veranschaulichen. Wir erkennen, dass leeseitig der Türme ein Bereich mit reduzierter Durchlüftung entsteht, der allerdings eng begrenzt bleibt und je nach Variation mit dem Anströmwinkel auch seine Lage und Ausdehnung etwas verändert. Um die Kanten herum und auch lokal zwischen dem nördlichen Turm und den beiden südlichen Türmen gibt dafür Abschnitte mit erhöhter Geschwindigkeit.

Bei Anströmung bei Taleinwind (Abb.7) aus SE (gemäß Abb. 4 mit der Windrose für den Tag handelt es sich um den Sektor SE bis ESE) bilden sich nun umgekehrt an der Leeseiten der Türme wieder Verwirbelungen aus, die nun insgesamt weniger stabil sind als während der Nacht. Dies ist darauf zurückzuführen, dass die Windrichtung tagsüber mit der überwiegend labilen Schichtung mehr streut als nachts mit der stabilen (zumeist sogar inversen) Schichtung. Strömungsverstärkungen zwischen den Türmen werden sich auch weniger bemerkbar machen als nachts mit mehr konstanter Anströmung. Zu ergänzen ist ferner noch, dass sich auch auf den Dächern der Türme sogenannte „Kavitätszonen“ ausbilden (Strömungsablösungen), deren Ausmaß und Effekt wegen der kleinen Dimension der Türme sehr begrenzt bleibt.

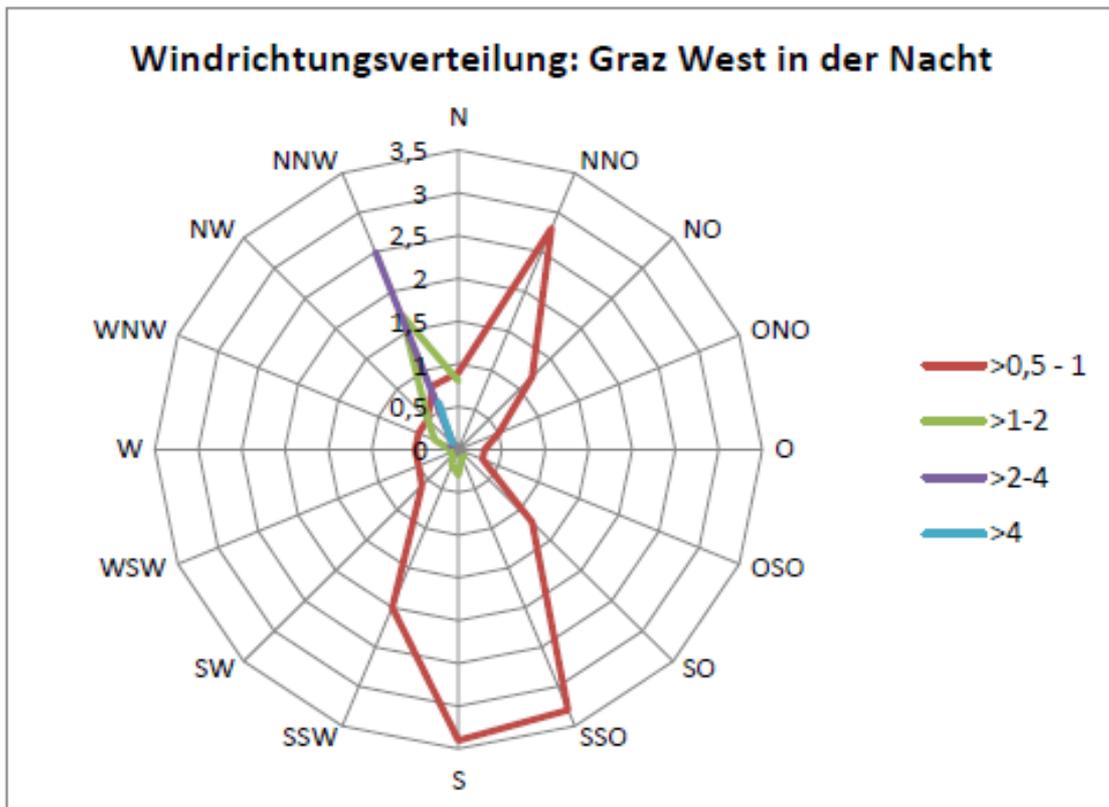


Abbildung 15: Windrichtungsverteilung der Station Graz West nach Windklassen, Jahr 2011 (Quelle: eigener Entwurf, Datengrundlage: AMT DER STEIERMÄRKISCHEN LANDESREGIERUNG FA 17 C, 2012).

Abb.2: Windrose für die Station Graz West/Nacht

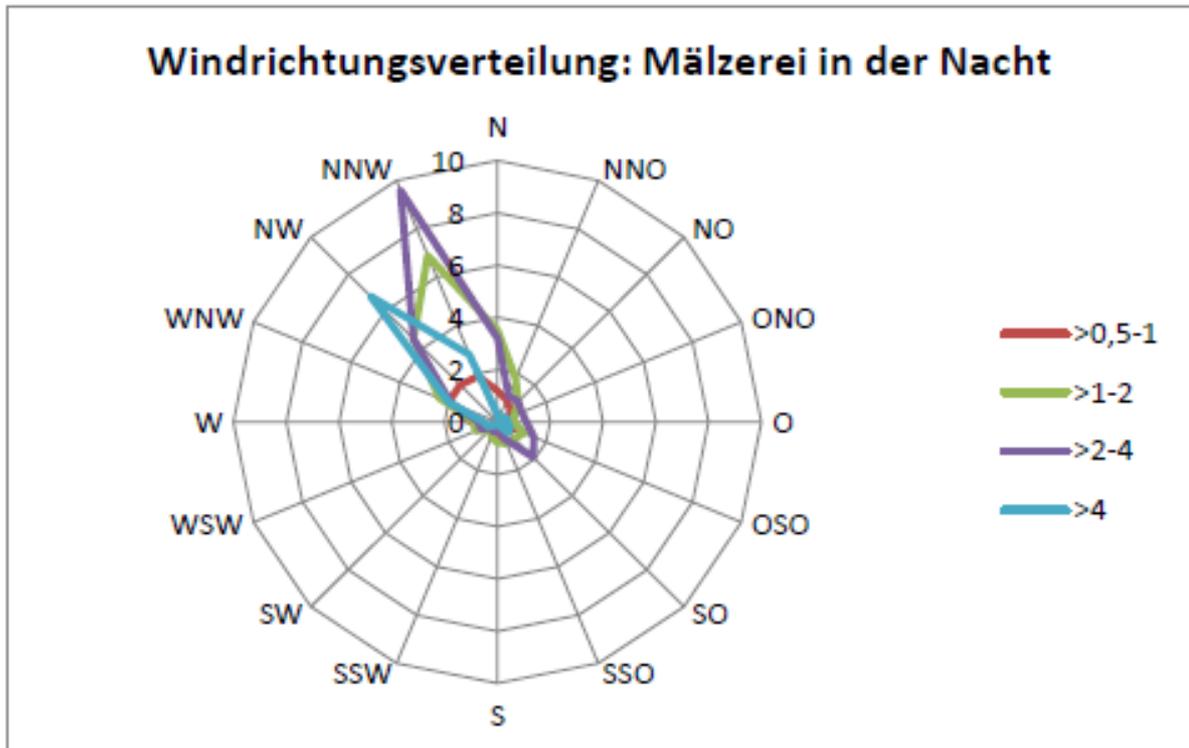


Abbildung 11: Windrichtungsverteilung der Station Mälzerei nach Windklassen von 20.4.2012 bis 16.08.2012 (Quelle: eigener Entwurf, Datengrundlage: Duschek, 2012).

Abb. 3: Windrose für die Station Graz – Mälzerei /Nacht

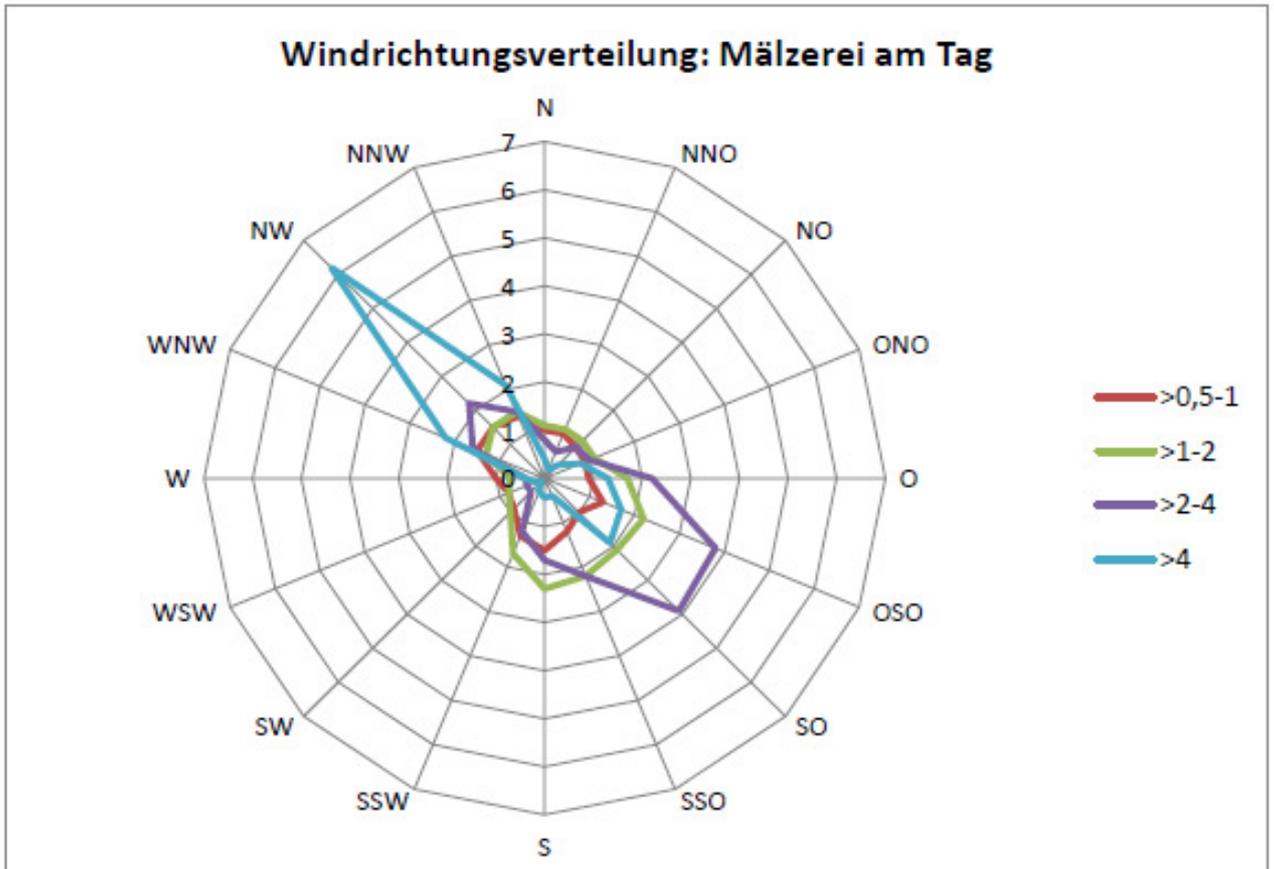


Diagramm 17: Windrichtungsverteilung der Station Mälzerei nach Windklassen von 20.4.2012 bis 16.08.2012 (Quelle: eigener Entwurf, Datengrundlage: DUSCHEK, 2012).

Abb. 4: Windrose für die Station Graz/Mälzerei – Tag

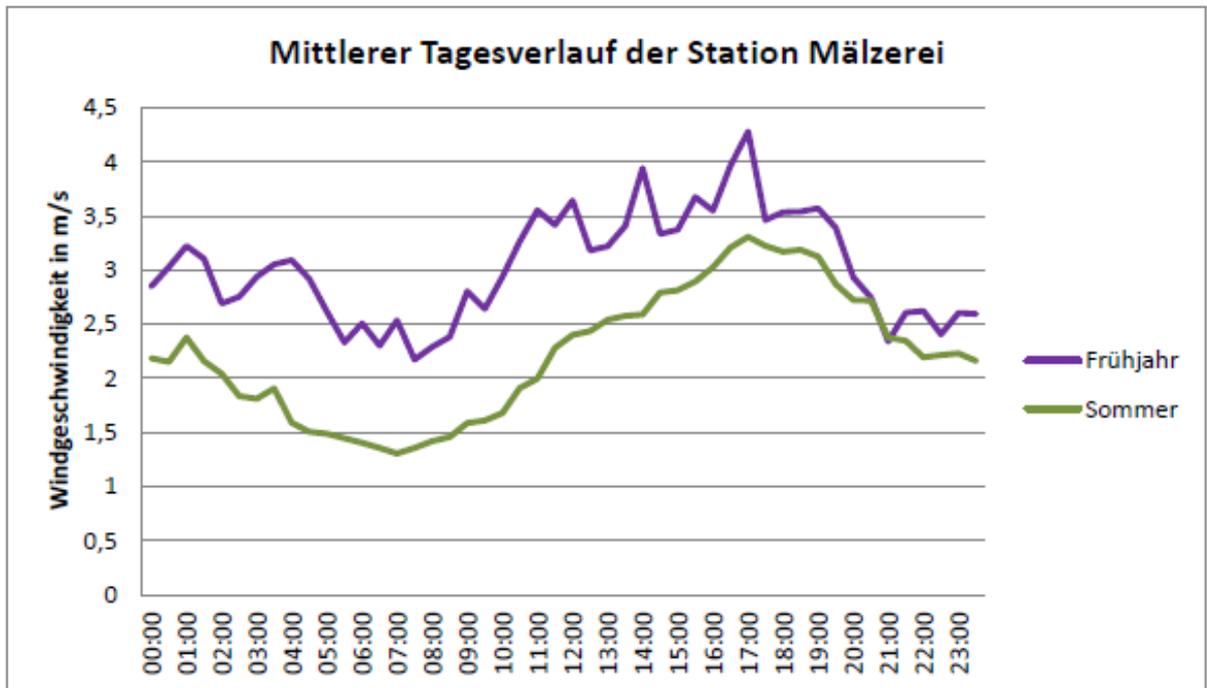


Diagramm 7: Tagesverlauf der Windgeschwindigkeit an der Station Mälzerei im Halbstundenmittelwert (Quelle: eigener Entwurf, Datengrundlage: DUSCHEK, 2012).

Abb. 5: mittlere Tagesgänge der Windgeschwindigkeit für die Station Graz-Mälzerei

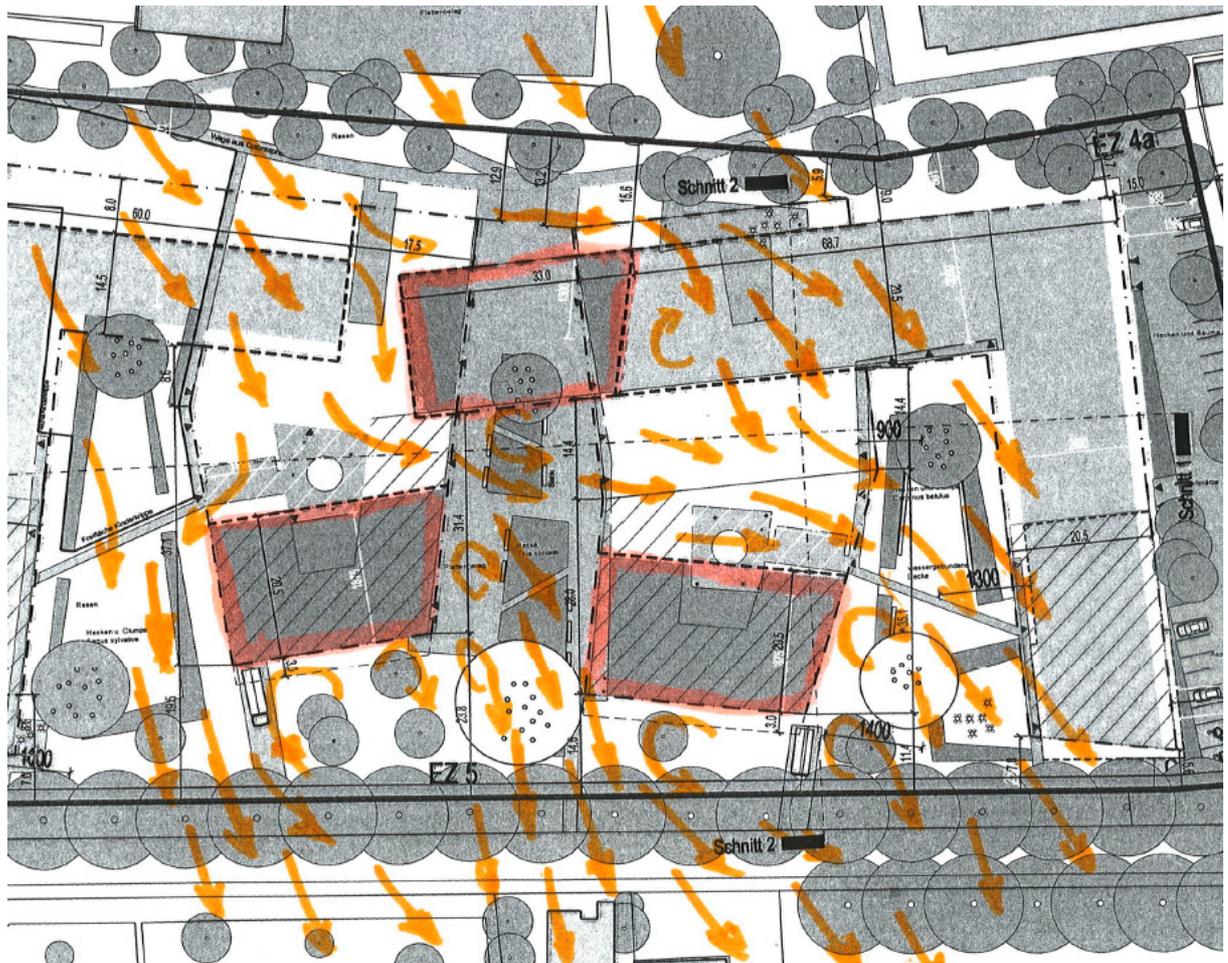


Abb. 6: Strömungsverhältnisse an den drei Türmen (rot umrahmt) bei nächtlichem Murtalauswind

Referenzstation dafür ist die Station Graz, welche eine Kalmenhäufigkeit von 70% aufweist, und weiters auch südliche Winde, welche mit den Flurwinden im Zusammenhang stehen. Grund für die geringe Durchlüftung in Bodennähe sind die Reibungsverluste durch die schon bestehende Bebauung.

Insgesamt bestehen demnach aus stadtklimatologischer Sicht mit besonderer Berücksichtigung der Strömungsverhältnisse keine Einwände.

5. Literatur

R. Lazar et al. 1995: Stadtklimaanalyse Graz. Graz 170 Seiten.

Pfaffinger E. 2012 : Stadtökologische Untersuchungen im Westen von Graz. Dipl. Arb. /Uni Graz. 144 Seiten.

R. Lazar, W. Sulzer 2005: Ergebnisse einer 2. Stadtklimaanalyse.

L. Kraack 2004 : Die Flurwindzirkulation in Graz, Diplomarbeit an der Univ. Graz, Inst. f. Geographie

6. Anhang (Karte der planerischen Hinweise und Planungsunterlagen)

KLIMATOPKARTE

Murtal mit dem Stadtgebiet von Graz

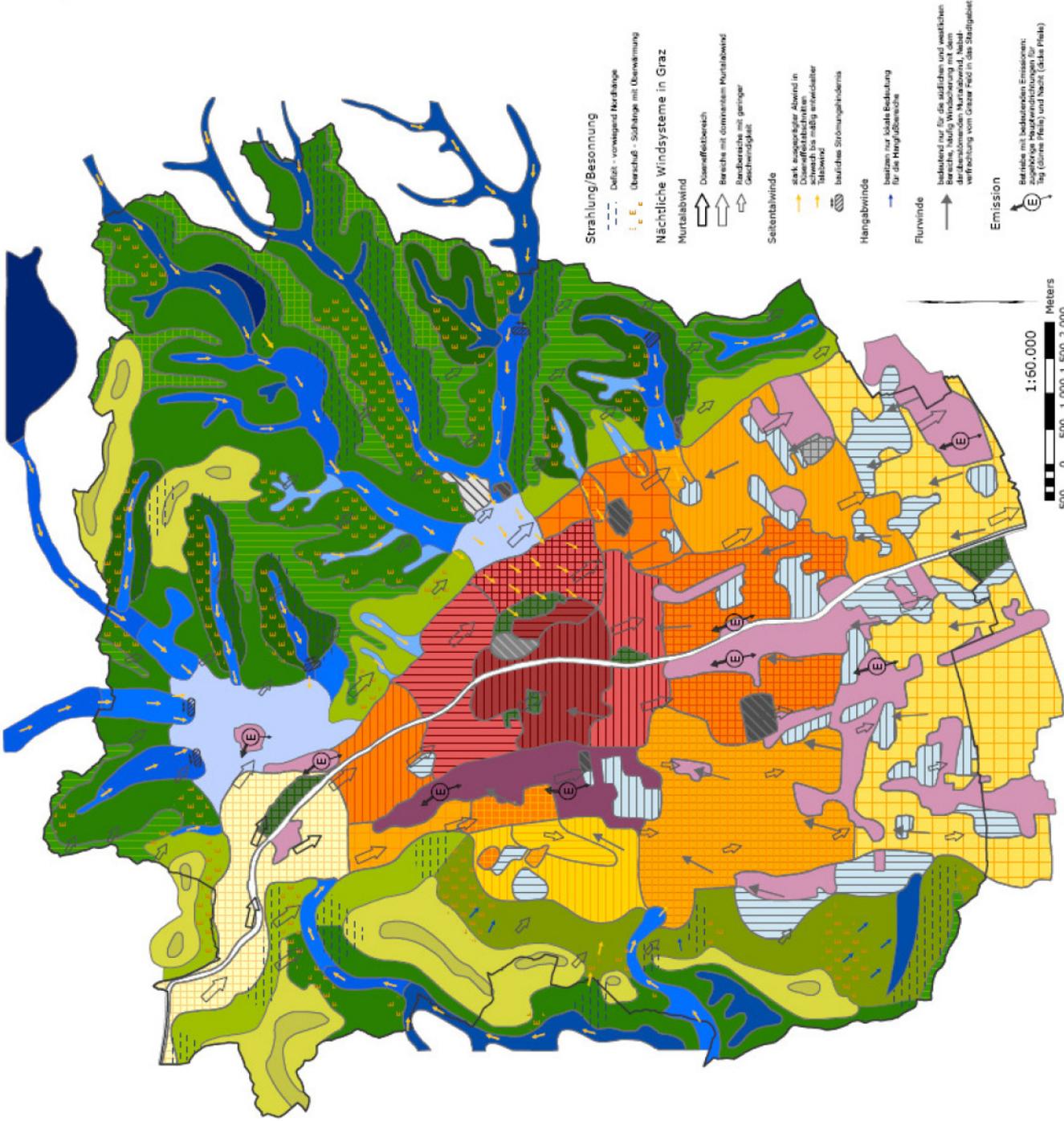
- 1 Städtische Winterinsel (Kernzone geschäftig)
- 2 Wie 1, jedoch mit Beeinflussung durch Frischluftabflüsse aus NE
- 3a Grundmoränenfeld mit noch starker Überwärmung (Nord)
- 3b Grundmoränenfeld mit noch starker Überwärmung (Süd)
- 3c Grundmoränenfeld mit noch starker Überwärmung (mit Frischluftabfluss aus NE)
- 4 Industriezone in NW mit Hauptabtrieb
- 5a Blockbauzone mit mäßiger Überwärmung (Nordwest)
- 5b Blockbauzone mit mäßiger Überwärmung (Süd)
- 5c Blockbauzone mit mäßiger Überwärmung (Ost)
- 5d Blockbauzone mit mäßiger Überwärmung (Süd mit Frischluftabfluss aus NE)
- 5e Blockbauzone mit mäßiger Überwärmung (West)
- 6a Generalabzonen (West)
- 6b Generalabzonen (Ost)
- 6c Generalabzonen (mit Frischluftabfluss aus den Seitentälern)
- 6d Generalabzonen (Nordwest)
- 7 Sondezone mit Restkulation im Westen von Graz
- 7a Sondezone mit Restkulation im Westen von Graz (mit Blockbauung)
- 8 Stadtrandgebiet
- 9 Dornfeldzone im Nordwesten

Seitentälerbereiche

- 11 Seitentälerbereiche
- 12 Hengruuden und kleine Seitentäler
- 13 mäßig kalte Seitentäler und Abschnitte
- 14 kalte Seitentäler und Abschnitte
- 15 sehr kalte Seitentäler
- 16 teils extrem kalte Seitentälerabschnitte
- 17 Täler mit geringer Durchlüftung
- 18 Hengruuden in Seitentälern
- 19a Isoliertezone im Osten (vom Murtalwind beeinflusst)
- 19b Isoliertezone im Osten (unbeeinflusst)
- 20 Untere Hengruuden im Osten und in Raasd/Göding (Murtalwindbeeinflusst)
- 21 Untere Hengruuden im Westen (Föhnwindbeeinflusst, lokale Hengruuden)
- 22 Obere Hengruuden ab ca. 550m
- 23 Kammlagen und Gipfelbereiche ab ca. 650m

Sonderklimatoppe

- 24 isolierte Gräflchen, häufig mit der Ausbildung stagnierender Kaltluft (mäßig kalt)
- 24a isolierte Gräflchen, häufig mit der Ausbildung stagnierender Kaltluft (sehr Ständige)
- 25 Hengruuden
- 26 Freizeithöfe
- 27 Aufwindzone mit starker Aufwindzone, hoher Versiegelungsgrad
- 28 Schlossberg (Zone mit starker Murtalwindbeeinflussung)
- 29 Nur im Unterbereich (verbesserte Durchlüftung in der Hauptwindrichtung)
- 30 Ubi - Bereich im Städtetal
- 31 Depressionskühlung



Strahlung/Besonnung

- - - Defizit - vorwiegend Nordhänge
- ☀ Überschub - Südhänge mit Überwärmung

Nächtliche Windsysteme in Graz

- Murtalabwind
- ↑ Dornfeldbereich
- ↑ Bereiche mit dominanter Murtalabwind
- ↑ Bereiche mit geringer Geschwindigkeit

Seitentälwind

- ↔ stark ausgeprägter Abwind in
- ↔ Bereiche mit mäßig entwickelter
- ↔ Tälerwind
- ↔ lautes Störungsgeräusch

Hangabwinde

- ↔ besitzen nur lokale Bedeutung
- ↔ für die Hengruubereiche

Flurwinde

- ↔ bedeuten nur für die südlichen und westlichen
- ↔ Bereiche, häufig Windstärkung mit dem
- ↔ durchströmenden Murtalwind, wenn
- ↔ Verbindung vom Göding-Peak in das Städtetal

Emission

- ⊕ Bereiche mit bedeutenden Emissionen;
- ⊕ typische Hauptwindrichtungen für
- ⊕ Tag (dünne Pfeile) und Nacht (dicke Pfeile)

