

A 14\_K\_930\_2006\_10

14.06.0 Bebauungsplan

„Eggenberger Allee – Gaswerkstraße –  
Eckertstraße“

XIV. Bez., KG Algersdorf

## 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:

- Bauungskonzept 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. In der Weltkulturerbe - Koordinationsstelle der Stadtbaudirektion wurden in Bezug zur Pufferzone – Verbindungsachse historisches Zentrum zum Schloss Eggenberg – eine Stellungnahme eingeholt.

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 Baugrenzenverlaufes 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 Bebauungsweise“.

#### 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
  - Denkmalschutz, Altstadtschutzzone, geschützter Landschaftsteil:  
Kein Gebäude bzw. kein Bereich ist im Bebauungsplan davon umfasst
  - Weltkulturerbe - Managementplan (WKE-MP) 2007, (inklusive Masterplan) -  
Die Pufferzone XIII stellt die Verbindungsachse zwischen dem historischen Zentrum und Schloss Eggenberg dar und war Voraussetzung für die im August 2010 erfolgte Erweiterung.  
Der Weltkulturerbe- Managementplan ist ein Leitbild für den künftigen Umgang mit dem Weltkulturerbe sowie ein genereller Handlungsleitfaden mit Maßnahmen, die eine Weiterentwicklung der Welterbestätte Graz im Sinne der WKE - Interessen gewährleisten sollen.  
Die WKE - Pufferzonen haben die städtebauliche Dimension zu gewährleisten, die in einem Bebauungsplan zu konkretisieren ist, d.h. ein Bebauungsplan zeigt das Potenzial einer möglichen städtebaulichen Entwicklung auf.

Ein punktueller Schutz ist durch den WKE - MP nicht vorgesehen.

Aus der Sicht des Welterbes ist zur Qualität von Pufferzonen generell auszuführen, dass sich diese nicht durch bedeutende Bauten auszeichnen (d.h. grundsätzlich unerhebliche Bauqualität), sondern vielmehr eine Schutzfunktion für das Welterbe darstellen, d.h. insbesondere Sichtachsen / Blickbeziehungen bilden hier die Kriterien.

Im Gegensatz dazu ist zur Qualität der Kernzone auszuführen, dass bei einer Bauveränderung der Stadtteil in seiner Qualität und Quantität nicht kompromittiert werden soll.

- **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 „Mercur“ 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 Präzisionsnivelement 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 „Mercur“. 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 Baugrenzlinien 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)