

# Bericht an den Gemeinderat

Bearbeiter: DI Markus Dröscher

BerichterstellerIn:

GZ: A 14-015910\_2016\_0029

Graz, 11.05.2017

## 14.16.0 Bebauungsplan „Alte Poststraße – Eggenberger Allee – Prangelgasse“

XIV. Bez., KG 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

### Ausgangslage

Mit Schreiben vom 14.04.2016 ersucht die „Eggenberger Allee 10 – Projektentwicklungs GmbH“ als Eigentümerin der Liegenschaften Nr. .98/1, .98/2, 249/2, 249/5, 249/6, 249/7 und 249/8; alle KG Algersdorf um die Erstellung eines Bebauungsplanes.

Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von rd. 23.600 m<sup>2</sup> auf.

Gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist der Bereich nördlich der Eggenberger Allee als „Kerngebiet (ausgenommen Einkaufszentren)“ mit einer Bebauungsdichte von 0,5 - 2,0 ausgewiesen. Die übrigen Liegenschaften im Planungsgebiet sind als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 - 1,4 festgelegt.

Gemäß Deckplan 1 (Baulandzonierung) zum 3.0 Flächenwidmungsplan ist die Erstellung eines Bebauungsplanes in geschlossenen Siedlungsbereichen mit Innenhöfen und Vorgärten (gemäß 4.0 STEK § 26, Abs. 26) erforderlich.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2. Auflage (GR-Beschluss vom 16.06.2016) ist das gesamte Planungsgebiet als „Kerngebiet (ausgenommen Einkaufszentren)“ mit einer Bebauungsdichte von 0,8 - 2,0 ausgewiesen.

Gemäß Deckplan 1 (Baulandzonierung) zum 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2. Auflage ist die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

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

Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung im gegenständlichen Bereich.

## **Verfahren**

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 21.09.2016 über die beabsichtigte Auflage des 14.16.0 Bebauungsplan-Entwurfes informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 05.10.2016.

### **AUFLAGE:**

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 8 Wochen, in der Zeit vom 06.10.2016 bis zum 01.12.2016 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 24. Oktober 2016 durchgeführt.

## **Einwendungen**

Während der Auflagefrist vom 06.10.2016 bis zum 01.12.2016 langten 21 Einwendungen bzw. Stellungnahmen im Stadtplanungsamt ein:

### **Einwendung 1: (OZ: 0006) Stellungnahme der Energie Steiermark Technik GmbH**

*Zur Kundmachung geben wir bekannt, dass sich an der Grundgrenze zu den verfahrensgegenständlichen Grundstücken (...) Leitungsanlagen der Energienetze Steiermark GmbH befinden. Diese Leitungsanlagen liegen im öffentlichen Interesse, da sie zur Versorgung der Bevölkerung im Raum Webling und Reininghaus sowie den Arealen des Hauptbahnhofes Graz und GKB Bahnhofes dienen.*

*Der Stellungnahme sind „Grundsätzliche Bestimmungen für Arbeiten im Bereich von Leitungsanlagen des Netzbetreibers“ angeschlossen.*

### **Einwendungsbehandlung:**

Die Stellungnahme der Energie Steiermark Technik GmbH wird zur Kenntnis genommen und ist eine maßgebliche Vorgabe für die konkrete Ausarbeitung und Umsetzung späterer Bauprojekte im Baubewilligungsverfahren.

### **Einwendung 2: (OZ: 0007)**

*Ich hab eine Einwendung zur geplanten Nummerierung der Häuser im Bebauungsplan 14.16.0 zu postieren.*

*Im konkreten Fall sind die Häuser Prangelgasse 12 und 12a betroffen. Als Begründung kann ich Ihnen zwei Argumente liefern.*

*1. Die Nummerierung ist aktuell umgekehrt durchgeführt. Eine Änderung der Hausnummern steht in keinem Zusammenhang mit den geplanten Änderungen in der Eggenberger Allee 10. Der Aufwand einer Änderung der Adressdaten der betroffenen Bewohner der Häuser steht in keiner Relation zur Änderung der beiden Markierungen am Plan.*

*2. Die Nummerierung der Häuser ist logisch betrachtet falsch. (...)*

### **Einwendungsbehandlung:**

Als Grundlage für die Erstellung von Bebauungsplänen werden aktuelle Katasterdaten des Stadtvermessungsamtes bzw. des Bundesamtes für Eich- und Vermessungswesen herangezogen. Die Nummerierung von bestehenden Gebäuden ist hierbei bereits enthalten. Eine Änderung dieser

Katasterdaten durch die Stadtplanung im Zuge der Erstellung des gegenständlichen Bebauungsplanes ist nicht möglich bzw. auch nicht vorgesehen. Ihre Anregung wurde jedoch zur Prüfung an die zuständige Magistratsabteilung weitergeleitet.

### **Einwendung 3: (OZ: 0008)**

*(...) Bedingt durch die Dichte und vor allem die Höhe der geplanten Bebauung scheint mir eine ausreichende Durchlüftung nicht mehr gewährleistet zu sein, vor allem ist eine gravierende Reduktion des Lichteinfalls und der Sonneneinstrahlung zu erwarten. Gesamt gesehen führt das dann zu einer Entwertung unserer Immobilie.*

*Aus diesen Gründen möchte ich meine Einwendung zum Bebauungsplanentwurf 14.16.0 artikulieren und um Überprüfung und Berücksichtigung unserer Anliegen ersuchen.*

#### **Einwendungsbehandlung:**

Das Planungsgebiet des 14.16.0 Bebauungsplans „Alte Poststraße – Eggenberger Allee – Prangelgasse“ ist im 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2. Auflage (GR-Beschluss vom 16.06.2016) vollflächig als „Kerngebiet ausgenommen Einkaufszentren“ mit einer maximalen Bebauungsdichte von 2,0 ausgewiesen. Gemäß dem Auflage-Entwurf zum 1.0 Räumlichen Leitbild wurde die Blockrandbebauung als städtebauliche Zielsetzung für den gesamten Gebietsbereich festgelegt. Im Bereich der bestehenden Blockrandbebauung entlang der Prangelgasse sind Bebauungsdichten von ca. 2,3 – 3,7 bereits gegeben.

Unter Berücksichtigung der eingegangenen Einwendungen wurde der 14.16.0 Bebauungsplan derart überarbeitet, dass die Einhaltung der maximalen Bebauungsdichte für die, östlich an die Liegenschaft Prangelgasse 6 angrenzenden Grundstücke gewährleistet werden kann.

Zudem wird durch die im Bebauungsplan getroffenen Festlegungen ein deutlich erhöhter Gebäudeabstand von ca. 32 – 35 m (anstelle eines Mindestabstandes von 16 m gemäß Stmk. Baugesetz) zwischen den Liegenschaften Prangelgasse 6 und Eggenberger Allee 10 gesichert. Vermutete „Wertminderungen von Immobilien“ bzw. vermutete nachteilige Auswirkungen auf bestehende Miet- oder Nutzungsvereinbarungen sind auf den Zivilrechtsweg zu verweisen.

### **Einwendung 4: (OZ: 0009)**

*Ich erhebe folgende Einwendungen (...). Meine Wohnung befindet sich in der Prangelgasse 6, Parterre.*

- 1. Massive Beeinträchtigung von Licht- und Sonneneinstrahlung durch die Errichtung von mehrstöckigen Gebäuden an der Hinterseite unseres Hauses (...).*
- 2. Gefahr von Beschädigungen an unserem Haus (Baujahr 1910) durch die geplanten Bautätigkeiten (...).*
- 3. Lärmbelästigung aufgrund von offenen Balkonen Richtung Prangelgasse. Durch die Errichtung von mehrgeschossigen Wohngebäuden mit Balkonen ist von einer erhöhten Lärmbelästigung im Innenhof auszugehen.*

*Aufgrund dieser drohenden Lärmbelästigung und der verminderten Lichteinstrahlung werde ich in der Nutzung meiner Wohnung massiv beeinträchtigt. Zudem befürchte ich eine Wertminderung meiner Wohnung.*

#### **Einwendungsbehandlung:**

Das Planungsgebiet des 14.16.0 Bebauungsplans „Alte Poststraße – Eggenberger Allee – Prangelgasse“ ist im 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2. Auflage (GR-Beschluss vom 16.06.2016) vollflächig als „Kerngebiet ausgenommen Einkaufszentren“ mit einer maximalen Bebauungsdichte von 2,0 ausgewiesen. Gemäß dem Auflage-Entwurf zum 1.0 Räumlichen Leitbild wurde die Blockrandbebauung als städtebauliche Zielsetzung für den gesamten Gebietsbereich festgelegt. Im Bereich der bestehenden Blockrandbebauung entlang der Prangelgasse sind Bebauungsdichten von

ca. 2,3 – 3,7 bereits gegeben. Ebenso ist die historisch entwickelte Systematik der hofseitigen Freiflächen (Balkone, Terrassen) in Bereichen mit Blockrandbebauung städtebaulich prägend. Unter Berücksichtigung der eingegangenen Einwendungen wurde der 14.16.0 Bebauungsplan derart überarbeitet, dass die Einhaltung der maximalen Bebauungsdichte für die, östlich an die Liegenschaft Prangelgasse 6 angrenzenden Grundstücke gewährleistet werden kann.

Zudem wird durch die im Bebauungsplan getroffenen Festlegungen ein deutlich erhöhter Gebäudeabstand von ca. 32 – 35 m (anstelle eines Mindestabstandes von 16 m gemäß Stmk. Baugesetz) zwischen den Liegenschaften Prangelgasse 6 und Eggenberger Allee 10 gesichert. Vermutete „Wertminderungen von Immobilien“ bzw. vermutete nachteilige Auswirkungen auf bestehende Miet- oder Nutzungsvereinbarungen sind auf den Zivilrechtsweg zu verweisen. Fragestellungen im Zusammenhang mit konkreten Bauvorhaben wie z.B. Staubentwicklung, Erschütterungen, Lärmbelastung, Baustellenabsicherung können im Bebauungsplanverfahren nicht beantwortet werden, hierbei ist auf das nachfolgende Bauverfahren zu verweisen.

### **Einwendung 5: (OZ: 0010)**

*Im Namen der Anrainer Alte Poststraße 139 und 141 sprechen wir uns eindeutig gegen den Ausbau des „Verkehrsknotens“ Alte Poststraße und Eggenberger Allee aus und möchten festhalten, dass dieses Vorhaben eine massive Verschlechterung für uns Anrainer bedeuten würde. (...) Insgesamt ist die Lärm- und Luftbelastung in unserer Wohnumgebung bereits sehr hoch. (...) Wir erlauben uns daher auf diesem Wege, Ihnen nachstehend drei Punkte bzw. einen Alternativvorschlag vorzubringen.*

*Sicherheit: Abgesehen von den Anrainern befindet sich im Haus 139 eine Arztpraxis, welche von alten und auch körperlich behinderten Personen aufgesucht wird, welche oftmals mit der Rettung gebracht werden. Der Parkstreifen, welcher derzeit eine Pufferzone zum fließenden Verkehr ist, würde wegfallen und dadurch (...) Patienten und Anrainer gefährden. Der extrem nahe Straßenverkehr und der zusätzlich vorgesehene Geh- und Radweg können dadurch zu extrem gefährlichen Situationen führen.*

*Stauzone, Abgas- und Lärmbelästigung: Jede Verjüngung erzeugt Stau, (...) in einem Bereich, wo jetzt schon laut Ihren Messungen eine Lärmbelästigung 70 dB in der Nacht erreicht werden. Zusätzlich wird gegebenenfalls die Kreuzung Alte Poststraße / Eggenberger Allee blockiert, was auch die Straßenbahnen betreffen würde. Bis dato kann der Verkehr im Kreuzungsbereich problemlos abfließen.*

*Wegfall sämtlicher Parkplätze: Parkmöglichkeiten würden wegfallen, ohne zu beachten, dass weder die Häuser 135-141 noch die Wohnsiedlungen Pommergasse, Ostwaldgasse (...) eine Ausweichmöglichkeit einer Tiefgarage besitzen und ein Parken im Umfeld (...) kaum gegeben ist. (...)*

*Alternativvorschlag: Unser Vorschlag für den Verkehr Richtung Norden wäre, die Verjüngung vor dem Gebäude der Fachhochschule zu planen, da hier kein Wohnbereich vorliegt und der allfällige Stau besser abgefangen werden könnte. (...) Diese Verkehrslage würde wie bisher für die Häuser 139 – 141 keinen Stau erzeugen, ermöglicht Parkraum (...) und gibt außerdem vor allem Kindern und älteren Bewohnern eine gewisse Sicherheit beim Verlassen der Häuser und benutzen der Wege. (...)*

### **Einwendungsbehandlung:**

Festlegungen zum Bebauungsplan können gemäß Steiermärkischem Raumordnungsgesetz ausschließlich innerhalb des Gültigkeitsbereiches getroffen werden – hierfür ist das im Flächenwidmungsplan ausgewiesene Bauland maßgeblich.

Aufgabe der Bebauungsplanung in Bezug auf zukünftige Verkehrsprojekte ist die Flächenvorsorge durch die Festlegung von Straßen- und Baufluchtlinien innerhalb des Planungsgebietes. Hierfür wurde, wie im Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan dargestellt und beschrieben, ein

Vorentwurfskonzept zur Abschätzung des künftigen Flächenbedarfs durch die Abteilung für Verkehrsplanung erstellt. Die Lage von Geh- und Radwegen sowie von Fahrbahnen und Trassen für öffentliche Verkehrsmittel als lebensimmanente Risikozonen im Verhältnis zu angrenzenden Gebäuden und deren Nutzungen wird im Zuge von Detailprojekten zur Straßengestaltung geplant und bewertet werden. Hinsichtlich der notwendigen Festlegungen im Bebauungsplan ist ein Detailprojekt jedoch nicht erforderlich und damit derzeit nicht vorliegend.

Der ihrerseits beschriebene Alternativvorschlag wurde zur Überprüfung an die zuständigen Planungsstellen weitergeleitet.

### **Einwendung 6: (OZ: 0011)**

*Ihre Baufluchtlinie im Bereich des Grundstückes Eggenberger Allee 12 (Grundstück Nr. .381) ragt in das bestehende Gebäude hinein. In Beilage sende ich ihnen die Naturaufnahme von Vermessungsbüro DI Rinner mit der eingetragenen Baufluchtlinien (...) und der vorgeschlagenen korrigierten Baufluchtlinie. Ich bitte sie die Baufluchtlinie entsprechend zu korrigieren, da wir sonst theoretisch nicht an die bestehende Gebäudeflucht anbauen können.*

#### **Einwendungsbehandlung:**

Unter Berücksichtigung der eingegangenen Einwendungen wurde der 14.16.0 Bebauungsplan überarbeitet und auch im Bereich der Eggenberger Allee (Nr. 10) geringfügig abgeändert. Festlegungen zum Bebauungsplan können gemäß Steiermärkischem Raumordnungsgesetz ausschließlich innerhalb des Gültigkeitsbereiches getroffen werden – hierfür ist das im Flächenwidmungsplan ausgewiesene Bauland maßgeblich. Der Verlauf der Baufluchtlinie wurde daher an die, im Flächenwidmungsplan ausgewiesene Grenze der Baulandkategorie „Kerngebiet (ausgen. Einkaufszentren)“ bzw. übereinstimmend mit der südwestlichen Grundstücksgrenze angepasst. Der Einwendung konnte somit teilweise entsprochen werden.

### **Einwendungen 7-11: (OZ: 0012 - 0016)**

*Zum vorgelegten Entwurf erhebe ich als Miteigentümerin des Hauses Prangelgasse 6 folgende Einwendungen:*

1. *Mangelnde Belüftung des Innenhofes*

*Durch die geplante Bebauung mit bis zu 7 Geschoßen im Osten und bis zu 6 Geschoßen im Süden (Eggenberger Allee) ist durch den zu erwartenden fehlenden Luftaustausch eine gesundheitliche Beeinträchtigung zu erwarten. (...) Bereits durch den Bau südlich der Eggenberger Allee wurde die Belüftung der Prangelgasse merklich reduziert. Durch die geplante, dichte Verbauung wird sich die Luftqualität besonders in den unteren Geschossen weiter verschlechtern. Die laut Stadtklimaanalyse empfohlene Gebäudeausrichtung Nordwest – Südost wird im vorliegenden Bebauungsplan nicht berücksichtigt.*

2. *Durch den geringen Lichteinfall vor allem in den Wintermonaten werden Depressionen gefördert, was ein weiteres gesundheitliches Risiko darstellt.*

3. *Bei den in die Gebäude integrierten Abstellplätzen bzw. einer Tiefgarage wäre sicher zu stellen, dass die Nachtruhe der Anrainer nicht durch Zuschlagen von Autotüren und von Scheinwerferlicht gestört wird.*

4. *Wertminderung unseres Eigentums*

*Schon jetzt ist es schwer geworden Wohnungen zu vermieten. (...) Wie die Aufwertung des Bezirkszentrums durch Gestaltung des öffentlichen Raumes aussehen soll, ist dem Bebauungsplan nicht zu entnehmen, ebensowenig welche Maßnahmen zur Lärmsanierung getroffen werden sollen. Schon jetzt kommt es zwischen den Bewohnern oft zu Spannungen, wenn an Sommerabenden die Fenster offenstehen und die Balkone genutzt werden. (...)*

*Aufgrund der Auflagen für die Pufferzone für das Weltkulturerbe haben wir uns entschlossen hier in dieses Haus zu investieren. Wie ist es möglich, dass diese nun völlig ignoriert werden? (...)*

5. *Gestaltung des Daches Prangelgasse 6*

*Unser Haus hat seit dem Bau im Jahr 1910 hofseitig ein Flachdach ebenso wie die Häuser Prangelgasse 4, 3 und 5. Die Planung dieser spiegelbildlich gleichartigen Häuser erfolgte durch den bekannten Jugendstil-Architekten Petzner. (...)*

*Aufgrund der bestehenden Dachdeckung ist eine Begrünung der Dachfläche derzeit nicht möglich. Wir ersuchen aber darum, dass gegebenenfalls eine Nutzung als Terrasse zulässig ist.*

*Auch wurde der bestehende Dachboden, vom Land gefördert, 1993 ausgebaut, sodass es nicht zumutbar ist, dass Haustechnikanlagen im Dachraum situiert werden. Es ist unser Anliegen, dass die historisch bedingte Dachgestaltung erhalten bleibt.*

6. *Der straßenseitige durch einen Balkon überdachte Eingangsbereich ist ein architektonisch bestimmendes Element dieses historischen Gebäudes. Wir ersuchen darum, dass die Erhaltung und auch die Wiederherstellung dieses Vorbaues zulässig ist.*
7. *Da unser Grundstück schmal ist, müsste um die Privatsphäre der im Erdgeschoß Wohnenden zu wahren, ein blickdichter Zaun bis 1,80 zulässig sein. Das Lüften der Wohnungen ist vor allem über die Balkontüren möglich, so dass ein direkter Einblick vom Nachbargrundstück gegeben ist. (...)*

#### Einwendungsbehandlung:

Unter Berücksichtigung der eingegangenen Einwendungen wurde der 14.16.0 Bebauungsplan überarbeitet und auch im Bereich der Liegenschaften Prangelgasse Nr. 2-6 geringfügig abgeändert. Dies betrifft die Höhenvorgaben für die gegenständlichen Häuser, die im Plan an die Bestandshöhen angepasst wurden, sowie die Gestaltungsbestimmungen hinsichtlich der historischen, straßenseitigen Fassaden- und Dachelemente im Verordnungswortlaut zum 14.16.0 Bebauungsplan. Ihrer Einwendung konnte in diesen Punkten entsprochen werden.

Im Hinblick auf den Einwand der verminderten Durchlüftung wird festgehalten, dass eine Bebauung innerhalb des Planungsgebietes entsprechend den Festlegungen in den übergeordneten Planungsinstrumenten in Form einer Blockrandbebauung vorgesehen ist. Hierbei wurden die zulässigen Gebäudehöhen auf die im Gebietsbereich bereits vorhandenen Höhen abgestimmt (wie z.B. FH-Gebäude südlich der Eggenberger Allee oder Bebauung westlich der Prangelgasse) bzw. wurden die höchsten Bauvolumen in Nord-Süd-Richtung ausgerichtet. Zudem wurden Begrünungsmaßnahmen zur Verbesserung des Kleinklimas (wie z.B. Begrünung von Innenhöfen durch ökologisch wirksame Substratschichten über Tiefgaragen oder Begrünung von Dachflächen) im Bebauungsplan verordnet.

Vermutete „Wertminderungen von Immobilien“ bzw. vermutete nachteilige Auswirkungen auf bestehende Miet- oder Nutzungsvereinbarungen sind auf den Zivilrechtsweg zu verweisen. Dem ist entgegen zu halten, dass mit der Änderung der Nutzungskategorie und die Erhöhung der Bebauungsdichte im 4.0 Flächenwidmungsplan-Entwurf für die Liegenschaft Nr. .401; KG Algersdorf (Prangelgasse Nr. 6) eine Wertsteigerung verbunden ist.

Gemäß Steiermärkischem Baugesetz müssen sich Einfriedungen in ihrer Gestaltung ins Straßen-, Orts- und Landschaftsbild einfügen und sind daher entsprechend den üblichen Festlegungen blickdurchlässig auszuführen; Sichtschutz kann durch eine Bepflanzung mit heimischen Gehölzen hergestellt werden. Gemäß Verordnung zum 14.16.0 Bebauungsplan sind Einfriedungen bis max. 1,80 m zulässig, sofern dies der besondere Verwendungszweck eines Gebäudes oder Gebäudeteils gebietet (z.B. Kindergarten...).

Fragestellungen im Zusammenhang mit konkreten Bauvorhaben wie z.B. Beeinträchtigungen in Form von Lärm oder Licht durch geplante PKW-Abstellflächen (diverse Emissionsthemen) sind auf das nachfolgende Bauverfahren zu verweisen.

#### **Einwendung 12: (OZ:0017)**

**Nullmeldung des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung - Abteilung 15**

### **Einwendung 13: (OZ:0018)**

Zum vorgelegten Entwurf erhebe ich folgende Einwendungen:

1. Das Planwerk berücksichtigt in keiner Weise, dass es sich um einen Teil des UNESCO „Welterbekorridors“ handelt. Obwohl nur eine aktuelle Bauplanung für das Areal der 2016 abgerissenen Villa Eggenberger Allee 10 ansteht, wird das gesamte Planungsgebiet im Sinne einer „Blockrandbebauung“ behandelt, die jede Rücksicht auf bestehende, erhaltenswerte Objekt vermissen lässt.
2. Es werden verkehrstechnisch übertriebene Überlegungen an der Kreuzung Alte Poststraße – Eggenberger Allee in den Vordergrund gestellt, denen ebenfalls erhaltenswerte Altbauten geopfert würden.
3. Das Wesen des Straßenzuges, nämlich einer Allee wird nicht weitergeführt.

Ad 1. (...) Diese Beschreibung (Anm: auf S. 5 des Erläuterungsberichtes) zeigt aber, dass sich die Stadtplanung mit den hier genannten Gebäuden nur höchst oberflächlich beschäftigt hat und sie nicht einmal mit ihren Hausnummern anführt, obwohl sie schon mehrfach davon in Kenntnis gesetzt wurde, dass es sich nicht einfach um „ältere Gebäudebestände“ oder „Altbauten“, sondern um bedeutende historische Objekte handelt, die – in ihrer Lage an der Welterbe-Pufferzone und als Entree zum Schloss Eggenberg – eines besonderen Schutzes bedürfen. (...) Diese Nichtbeachtung der Welterbe-Pufferzone haben wir bereits beim skandalösen Abbruch der bedeutenden Villenanlagen Eggenberger Allee 33 und Eggenberger Allee 10 thematisiert. (...)

Ad 2. (...) Aus der beigegebenen Skizze ist erkennbar, dass die Alte Poststraße an der Kreuzung fast 6 Spuren umfassen soll, wozu noch zwei überbreite Gehsteige kommen; diese Dimension ist überhöht. Der zum Abriss „verurteilte“ Bestand ist dafür nicht einmal eingezeichnet. Es ist auch zu befürchten, dass die beiden Objekte an der südöstlichen Ecke ebenso bald der von der Stadt Graz offenbar gebilligten Abrisswut zum Opfer fallen werden. Die gezeichnete Verkehrsflucht-Linie an dieser Stelle gerät bereits knapp an den historischen „Mischanhof“ und den Bildstock des Hl. Josef.

Ad 3. Es gehört zur stärksten Charakteristik der Eggenberger Allee, dass sie durch eine Baumreihe gekennzeichnet ist. Der Bebauungsplan geht darauf überhaupt nicht ein, sondern lässt die Alle mit den vorhandenen Bäumen enden. Eine Fortführung so weit als möglich an die Kreuzung ist daher unerlässlich.

Zusammenfassung:

Ich ersuche die Stadtplanung dringendst um Berücksichtigung dieser Einwendungen und eine gründliche Überarbeitung des vorliegenden Bebauungsplan-Entwurfes. Um dabei besonders bei der wichtigen „Tor“-Situation am Beginn der Eggenberger Allee dem Weltkulturerbe-Korridor Rechnung zu tragen, wäre ein Gestaltungsplan erforderlich, der beide wesentlichen Eckpunkte berücksichtigt, also Eggenberger Allee 1 und Eggenberger Alle 2. Nach diesem müsste sich die weitere Bebauungsplanung orientieren, die auch die Ergänzung der die Straße charakterisierenden Allee beinhalten muss. Dabei ist die Mindestanforderung, das ehemalige „Mauthaus“ Eggenberger Allee 2 aus der Blockrandbebauung herauszunehmen. (...)

Einwendungsbehandlung:

Ad 1.:

Aufgabe der Bebauungsplanung ist (gemäß Festlegung im Entwurf des Deckplans 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan – 2. Auflage) die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung. Die maximale Bebauungsdichte ist gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2. Auflage (GR-Beschluss vom 16.06.2016) mit 2,0 ausgewiesen. Gemäß dem Auflage-Entwurf zum 1.0 Räumlichen Leitbild wurde die Blockrandbebauung als städtebauliche Zielsetzung für den gesamten Gebietsbereich festgelegt. Die Umsetzung der Raumordnungsgrundsätze (z.B. Wachstum in infrastrukturell gut versorgten Lagen) und der Festlegungen der übergeordneten Planungsinstrumente führt im

bestehenden Planungsbereich zu einer städtebaulichen Umstrukturierung und Aufwertung des gesamten Gebietsbereiches. Die Straßenräume entlang der Alten Poststraße und der Eggenberger Allee werden durch den Bebauungsplan städtebaulich neu definiert und als überwiegend geschlossene Blockrandbebauung strukturiert.

Der südliche Bereich des Planungsgebietes liegt innerhalb der Weltkulturerbe-Pufferzone. Entgegen der oben genannten gesetzlichen Grundlagen der Bebauungsplanung hat der UNESCO WKE Graz – Managementplan grundsätzlich einen empfehlenden Charakter. Als „Allgemeine Zielsetzung“ wurde hierbei beispielsweise die „*Förderung der architektonischen Qualität im Bereich der notwendigen städtebaulichen Veränderungen (...)*“ definiert. Die Pufferzone fungiert als Schutzzone für das Welterbe – „*insbesondere Sichtachsen und Blickbeziehungen betreffend*“. Eine grundlegende Konservierungsverpflichtung einzelner Objekte kann daraus nicht abgeleitet werden. Im konkreten Fall ergeben sich die notwendigen städtebaulichen Veränderungen aus den verkehrsplanerischen und verkehrstechnischen Erfordernissen, die untenstehend (im Punkt 2) näher beschrieben werden. Zweifelsohne handelt es sich beim Gebäude Eggenberger Allee Nr. 2 um ein historisches Objekt (in Privatbesitz), in städtischen Recherchen konnte jedoch kein nachweisbarer Zusammenhang mit dem zitierten ehemaligen „Mauthaus“ gefunden werden.

In Bezug auf das Gebäude Eggenberger Allee Nr. 1 und den beschriebenen Bildstock darf festgehalten werden, dass beide Objekte außerhalb des Geltungsbereiches des 14.16.0 Bebauungsplanes liegen und somit nicht von der gegenständlichen Verordnung betroffen sind.

#### Ad 2.:

Unabdingbarer Bestandteil der Bebauungsplanung ist die Flächenvorsorge für zukünftige Verkehrsprojekte durch die Festlegung von Straßen- und Baufluchtlinien innerhalb des Planungsgebietes. Hierfür wurde ein Vorentwurfskonzept zur Abschätzung des künftigen Flächenbedarfs durch die Abteilung für Verkehrsplanung erstellt.

Gemäß verkehrsplanerischer Vorgaben („Masterplan ÖV“) ist ein Ausbau des Verkehrsknotens Alte Poststraße und Eggenberger Allee erforderlich.

Der Straßenraum entlang der Eggenberger Alle soll hierbei durch eine Neuplanung eine gestalterische Aufwertung erfahren und in Bezug auf die Verkehrsinfrastruktur optimiert (Engstelle im Radweg im Bereich der Fachhochschule) werden. Zudem wird ein Radweg in westliche Fahrtrichtung an der nördlichen Straßenseite hinzugefügt; im Kreuzungsbereich ist daher eine Aufweitung des Straßenraumes notwendig.

Zur Förderung des Öffentlichen Verkehrs und des Fuß- und Radverkehrs wird der Straßenquerschnitt in der Alten Poststraße neu konzipiert. Für die neue Linienführung der Buslinie 62 wird ein eigener Busfahrstreifen Richtung Süden geplant. An der Ostseite wird ein getrennter Geh- und Radweg vorgesehen. Im Kreuzungsbereich mit der Eggenberger Straße / Eggenberger Allee ist eine Aufweitung des Straßenraumes und die Errichtung einer Bushaltestelle erforderlich.

Der Entwurf beinhaltet zudem die Errichtung eines Grünstreifens mit mehreren Laubbäumen im Bereich der Liegenschaften Alte Poststraße Nr. 138 – 144. Mit dem geplanten Straßenausbau kann eine raumwirksame Grünachse mit großkronigen Baumpflanzungen als deutliche Qualitätssteigerung entlang der Alten Poststraße etabliert werden.

#### Ad 3.:

Festlegungen zum Bebauungsplan können gemäß Steiermärkischem Raumordnungsgesetz ausschließlich innerhalb des Gültigkeitsbereiches getroffen werden – hierfür ist das im Flächenwidmungsplan ausgewiesene Bauland maßgeblich. Die bestehende Bepflanzung der Eggenberger Allee liegt außerhalb dieses Gültigkeitsbereiches für den 14.16.0 Bebauungsplan. Für den entsprechenden Straßenabschnitt erfolgt derzeit in Abstimmung mit den zuständigen Magistratsabteilungen (Abteilung für Verkehrsplanung, Abteilung für Grünraum und Gewässer, Straßenamt, etc.) eine Gestaltungsplanung, die im Laufe des Jahres zur Umsetzung gelangen soll. In dieser Gestaltungsplanung wurde die Ergänzung der Alleebepflanzung in Richtung der Kreuzung Alte Poststraße – Eggenberger Allee berücksichtigt.



Sämtliche Liegenschaften sind derzeit bebaut und haben bestehende Zufahrten; eventuelle Änderungen der Bestandszufahrten sind in nachgeordneten Verfahren zu beurteilen. Aufgrund der bestehenden Alleebepflanzung an der Eggenberger Allee ist die konkrete Lage von Zufahrten mit den zuständigen Magistratsabteilungen (Abteilung für Grünraum und Gewässer, Verkehrsplanung, Straßenamt, etc.) abzustimmen.

#### **Einwendung 14: (OZ:0019)**

*Durch das geplante Bauvorhaben ergibt sich eine drastische Verschlechterung der Wohn- und Lebensqualität der Anrainer und gleichzeitig des Einzugsgebietes unseres Kulturerbes Schloss Eggenberg. Die jetzt schon äußerst hohe Lärmbelastung und die Feinstaubbelastung werden weiter erhöht. Die Licht- und Sonnenbestrahlung wird infolge der Höhe der geplanten Bauwerke deutlich herabgesetzt, wodurch die allgemeine und psychische Gesundheit der jetzigen Bewohner schwer belastet wird. (...)*

*Durch die geschlossene Verbauung und die Höhe entsteht in der Alten Poststraße ein Kanal, in dem es sich nicht mehr lohnt Fenster zu haben. Die westlich gelegenen Wohnungen der Alten Poststraße 139 und 141 sind ausschließlich straßenseitig ausgerichtet. (...)*

*Seit Jahren werden Parkanlagen versprochen, was wir wirklich bekommen sind Blockbauten. Es sind zwar Grünflächen geplant, welche aber ausschließlich für die geringe Zahl der neuen Bewohner wirklich nutzbar sind. Statt die Häuserzeile zu durchbrechen und so für Anrainer und Passanten einen lebenswerten Anblick zu bieten, entsteht ein Ghettoviertel!*

*Wenn man die Planung der neuen Straße mit der des neuen Bebauungsplanes vergleicht und sie auf die gleiche Dimension bringt, kann man deutlich erkennen, dass die vorgesehene Baumreihe „genau“ auf die Busspur fällt, was bedeuten würde, auch dieser Grünstreifen würde „fallen“. (...)*

*Eine breitere Straße mit einem ehrlichen Grünstreifen 3-5 stöckige Häuser wären mehr als genug für diese Gegend. (...)*

*Auf das architektonische Stadtbild in unserem Viertel (...) wird, wie wir bei den neuesten Entwicklungen der Gebäudebauten wahrnehmen konnten, von den Zuständigen offensichtlich kein Wert gelegt.*

*Ein UNESCO-Weltkulturerbe kommt nicht von ungefähr. Über Jahrhunderte hat Graz ein Stadtbild entwickelt, das schützenswert ist. (...)*

*Wir mussten bereits mit Wehmut und Verwunderung miterleben, wie in wenigen Jahren allein in der Eggenberger Allee, zwei architektonisch klassische Villen samt Park dem besagten Bautrend zu Opfer fielen. (...)*

#### **Einwendungsbehandlung:**

Die maximale Bebauungsdichte ist gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2. Auflage (GR-Beschluss vom 16.06.2016) mit 2,0 ausgewiesen. Gemäß dem Auflage-Entwurf zum 1.0 Räumlichen Leitbild wurde die Blockrandbebauung als städtebauliche Zielsetzung für den gesamten Gebietsbereich festgelegt. Zur Umsetzung der Festlegungen in den übergeordneten Planungsinstrumenten und der städtebaulichen Zielsetzungen (z.B. Wachstum in infrastrukturell gut versorgten Lagen) wurden im vorliegenden Bebauungsplan städtebaulich adäquate Bauvolumen mit einer verträglichen Höhenentwicklung festgelegt.

Es wird festgehalten, dass es sich bei der geplanten Blockrandbebauung um ein historisch entwickeltes, und im Bereich von stark befahrenen Straßenzügen vielfach erprobtes, städtebauliches Bauungsprinzip handelt, das auf der Abfolge öffentlicher Straßenraum – Bebauung – privater Freiraum beruht. Durch die Definition einer max. Baukörperhöhe von 15,0 m wird die Errichtung von Wohneinheiten mit lärmabgewandtem Grünraumbezug ermöglicht. Versäumnisse früherer Stadtentwicklungs- und Planungsperioden (wie z.B. straßenseitige Orientierung oder fehlende Grünraumbezüge) können der nunmehr vorliegenden Bebauungsplanung nicht angelastet werden.

Aufgabe der Bebauungsplanung ist die Flächenvorsorge für zukünftige Verkehrsprojekte durch die Festlegung von Straßen- und Baufluchtlinien innerhalb des Planungsgebietes. Hierfür wurde ein

Vorentwurfskonzept zur Abschätzung des künftigen Flächenbedarfs durch die Abteilung für Verkehrsplanung erstellt. Dieser Entwurf beinhaltet die Errichtung eines Grünstreifens mit mehreren Laubbäumen im Bereich der Liegenschaften Alte Poststraße Nr. 138 – 144. Der geplante Grünstreifen kommt zwischen der geplanten Busspur und dem Gehweg zu liegen; ein späterer Entfall ist nicht impliziert. Der Achsabstand für großkronige Baumpflanzungen in diesem Bereich beträgt rd. 10, m; damit kann mit dem geplanten Straßenausbau eine raumwirksame Grünachse als deutliche Qualitätssteigerung entlang der Alten Poststraße etabliert werden.

Abschließend darf festgehalten werden, dass durch die Festlegungen des vorliegenden 14.16.0 Bebauungsplanes die gewünschte „*breitere Straße mit einem ehrlichen Grünstreifen*“ und „*3-5 stöckige Häuser*“ dargestellt werden und zur Umsetzung gelangen können.

Aufgabe der Bebauungsplanung ist (gemäß Festlegung im Entwurf des Deckplans 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan – 2. Auflage) die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung. Die Umsetzung der Raumordnungsgrundsätze (z.B. Wachstum in infrastrukturell gut versorgten Lagen) und der Festlegungen der übergeordneten Planungsinstrumente führt im bestehenden Planungsbereich zu einer städtebaulichen Umstrukturierung und Aufwertung des gesamten Gebietsbereiches.

Der südliche Bereich des Planungsgebietes liegt innerhalb der Weltkulturerbe-Pufferzone. Entgegen der oben genannten gesetzlichen Grundlagen der Bebauungsplanung hat der UNESCO WKE Graz – Managementplan grundsätzlich einen empfehlenden Charakter. Als „Allgemeine Zielsetzung“ wurde hierbei beispielsweise die „*Förderung der architektonischen Qualität im Bereich der notwendigen städtebaulichen Veränderungen (...)*“ definiert. Die Pufferzone fungiert als Schutzzone für das Welterbe – „*insbesondere Sichtachsen und Blickbeziehungen betreffend*“. Eine grundlegende Konservierungsverpflichtung einzelner Objekte kann daraus nicht abgeleitet werden.

#### **Einwendung 15: (OZ:0020)**

*(...) Ich erhebe als Anrainerin hiermit folgenden begründeten Einwand: Der derzeitige Entwurf sieht bezüglich der Bebauungsdichte vor, dass „innerhalb der Festlegungen dieses Bebauungsplanes (...) eine Überschreitung des (...) Höchstwertes der Bebauungsdichte zulässig“ ist. Diese unkonkrete Formulierung soll derart abgeändert werden, dass die Vorgaben zur Bebauungsdichte für dieses Areal nach dem derzeit rechtsgültigen Flächenwidmungsplan eingehalten und konkret zugewiesen werden.*

#### **Einwendungsbehandlung:**

Die maximale Bebauungsdichte ist gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2. Auflage (GR-Beschluss vom 16.06.2016) mit 2,0 ausgewiesen. Gemäß dem Auflage-Entwurf zum 1.0 Räumlichen Leitbild wurde die Blockrandbebauung als städtebauliche Zielsetzung für den gesamten Gebietsbereich festgelegt. Im Bereich der bestehenden Blockrandbebauung entlang der Prangelgasse sind überhöhte Bebauungsdichten von ca. 2,3 – 3,7 jedoch bereits gegeben. Aufgrund der für den Ausbau der Verkehrsflächen festgelegten Abtretungsflächen an der westlichen Straßenseite der Alten Poststraße und im Zusammenhang mit der bestehenden kleinteiligen Grundstücksconfiguration sind Bebauungsdichte-Überschreitungen ausschließlich auf Liegenschaften zur Umsetzung der geschlossenen Blockrandbebauung zulässig.

Unter Berücksichtigung der eingegangenen Einwendungen wurde der 14.16.0 Bebauungsplan überarbeitet und im Bereich der Liegenschaften Eggenberger Allee Nr. 6 und 10 geringfügig abgeändert. Die Bebauungsdichte wurde für diese Liegenschaften (die als Bauplätze A und B definiert wurden) mit dem Maximalwert von 2,0 gemäß Flächenwidmungsplan begrenzt. Der Einwendung konnte somit teilweise entsprochen werden.

#### **Einwendung 16: (OZ:0021) Stellungnahme der Stromnetz Graz GmbH & Co KG:**

*Beim Bauvorhaben befinden sich fast auf dem gesamten Areal Niederspannungstrassen. Des Weiteren befindet sich auf dem privaten Grundstück 247/1 eine Umspannstation (Alte Poststraße*

136) für die es eine Dienstbarkeit aus dem Jahr 1991 gibt und eine Hochspannungstrasse. Bei etwaigen Umbauarbeiten ist unbedingt mit der Stromnetz Graz in Bezug auf bestehende Leitungen sowie einem neuen Anschlusskonzept Rücksprache zu halten.

#### Einwendungsbehandlung:

Die Stellungnahme der Energie Graz GmbH & Co KG wird zur Kenntnis genommen und ist eine maßgebliche Vorgabe für die konkrete Ausarbeitung und Umsetzung späterer Bauprojekte im Baubewilligungsverfahren.

#### **Einwendung 17: (OZ:0022)**

- *Die Parzellen Lidl Markt und Lidl Parkplatz müssten zusammengeführt werden. Mit Servitutsrechten könnte sonst das Entstehen des Innenhofes verhindert werden.*
- *Solitargebäude haben in Innenhöfen von angedachten Blockrandbebauungen nichts zu suchen.*
- *Der Bebauungsplan heißt Eggenberger Allee – die Allee wurde im Bebauungsplan nicht berücksichtigt, wäre als Welterbe-Korridor sehr wünschenswert.*

#### Einwendungsbehandlung:

Unter Berücksichtigung der eingegangenen Einwendungen wurde der 14.16.0 Bebauungsplan überarbeitet und im Bereich der Liegenschaften Eggenberger Allee Nr. 6 und 10 geringfügig abgeändert. Für diese Liegenschaften wurden im Bebauungsplan Bauplätze definiert um einer möglichen Servitutsregelung entgegen zu wirken.

Die maximale Bebauungsdichte ist gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2. Auflage (GR-Beschluss vom 16.06.2016) mit 2,0 ausgewiesen. Gemäß Deckplan 1 zum 3.0 Flächenwidmungsplan besteht eine Bebauungsplanpflicht in geschlossenen Siedlungsbereichen mit Innenhöfen und Vorgärten. Im Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan – 2. Auflage ist jedoch eine allgemeine Bebauungsplanpflicht zur Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung im gegenständlichen Bereich enthalten.

Gemäß dem Auflage-Entwurf zum 1.0 Räumlichen Leitbild wurde die Blockrandbebauung als städtebauliche Zielsetzung für den gesamten Gebietsbereich festgelegt. Zur Umsetzung der Festlegungen in den übergeordneten Planungsinstrumenten und der städtebaulichen Zielsetzungen (z.B. Wachstum in infrastrukturell gut versorgten Lagen) wurden im vorliegenden Bebauungsplan städtebaulich adäquate Bauvolumen mit einer verträglichen Höhenentwicklung festgelegt. Ein Verbot von Solitargebäuden innerhalb hofseitiger Grünflächen kann daraus nicht abgeleitet werden.

Festlegungen zum Bebauungsplan können gemäß Steiermärkischem Raumordnungsgesetz ausschließlich innerhalb des Gültigkeitsbereiches getroffen werden – hierfür ist das im Flächenwidmungsplan ausgewiesene Bauland maßgeblich. Die bestehende Bepflanzung der Eggenberger Allee liegt außerhalb dieses Gültigkeitsbereiches für den 14.16.0 Bebauungsplan. Für den entsprechenden Straßenabschnitt erfolgt derzeit in Abstimmung mit den zuständigen Magistratsabteilungen (Abteilung für Verkehrsplanung, Abteilung für Grünraum und Gewässer, Straßenamt, etc.) eine Gestaltungsplanung, die im Laufe des Jahres zur Umsetzung gelangen soll. In dieser Gestaltungsplanung wurde die Ergänzung der Alleebepflanzung in Richtung der Kreuzung Alte Poststraße – Eggenberger Allee berücksichtigt.

Sämtliche Liegenschaften sind derzeit bebaut und haben bestehende Zufahrten; eventuelle Änderungen der Bestandszufahrten sind in nachgeordneten Verfahren zu beurteilen. Aufgrund der bestehenden Alleebepflanzung an der Eggenberger Allee ist die konkrete Lage von Zufahrten mit den zuständigen Magistratsabteilungen (Abteilung für Grünraum und Gewässer, Verkehrsplanung, Straßenamt, etc.) abzustimmen.

Der Einwendung konnte somit teilweise entsprochen werden.

## **Einwendung 18: (OZ: 0023) Amt der Steiermärkischen Landesregierung - Abteilung 16**

*(...) Der Bebauungsplan sieht mehrere massive Eingriffe in das Landesstraßennetz vor:*

*Zum einen wird von einer Neugestaltung des Straßenquerschnittes Alte Poststraße gesprochen und Abtretungsflächen festgelegt. Zum anderen wird die Erschließung über das Landesstraßennetz, dies ohne nähere Darstellung oder Ausführung, festgelegt. Darüber hinaus wird eine Bepflanzung unmittelbar an der Landesstraße verordnet.*

*Die Abteilung 16 verlangt folgende Ergänzungen und Nachbesserungen:*

- 1. Konkrete Darstellung der Zufahrtssituation, dabei ist die bestehende ungeordnete Erschließung neu zu reglementieren, wobei die Anbindung grundsätzlich über die Eggenberger Allee vorzusehen ist.*
- 2. Es ist auf den 15m Freihaltebereich des Landes-Straßenverwaltungsgesetzes hinzuweisen, weshalb die Bebauung an der Alten Poststraße und im Kreuzungsbereich erheblich nach hinten gerückt werden muss. Für die konkreten Abstände ist ein Projekt vorzulegen, in dem die vorgesehene Busspur und der Geh- und Radweg eingetragen sind.*
- 3. Es ist der Nachweis zu erbringen, dass die vorgesehenen Abtretungsflächen ausreichen. (...) Die Stadt Graz muss sich verpflichten den notwendigen Straßenraum dem Land kostenlos ins Eigentum zu übertragen.*
- 4. Baumpflanzungen sowie ober- und unterirdisch stattfindende Bauvorhaben, die den Kronentraufenbereich von bestehenden Gehölzen beeinträchtigen können (...) sind zu unterlassen.*

*Darüber hinaus sind die Unterlagen wie folgt zu ergänzen:*

- I. Dem Bebauungsplan ist der Abstand der Baufluchtlinie von der Straßengrenze nicht zu entnehmen, entsprechende Konkretisierungen sind vorzunehmen.*
- II. Die Abstände vom Landesstraßennetz gelten für sämtliche ober- und unterirdischen Gebäudeteile.*

**Einwendungsbehandlung:**

**Ad. 1:**

Derzeit befinden sich sechs Liegenschaften, die jeweils bebaut sind und über bestehende Zufahrten verfügen, an der Alten Poststraße, zwei weitere Zufahrten erschließen bestehende Bauflächen von der Eggenberger Allee aus. Eine Änderung der, von den Landesstraßen ausgehenden Zufahrten durch den vorliegenden Bebauungsplan ist grundsätzlich nicht vorgesehen, jedoch wurden diverse Festlegungen zu einer möglichen Reduktion der Zufahrten im Verordnungstext definiert. Hierzu wird vor allem auf die Festlegungen des § 7 verwiesen. Eine Anbindung sämtlicher Grundstücke über die Eggenberger Allee ist aufgrund der Lage und Konfiguration der Liegenschaften nicht umsetzbar!

**Ad. 2 bzw. II:**

Hinsichtlich der geforderten Einhaltung des 15m Freihaltebereiches wird festgehalten, dass es sich bei der geplanten Blockrandbebauung um ein historisch entwickeltes, und im Bereich von stark befahrenen Straßenzügen vielfach erprobtes, städtebauliches Bauungsprinzip handelt, das auf der Abfolge öffentlicher Straßenraum – Bebauung – privater Freiraum beruht und dem seitens der Landesbehörde(n) bisher vorbehaltlos die Zustimmung erteilt wurde. In diesem Zusammenhang darf auf mehrere Bauansuchen der jüngeren Vergangenheit im Gebietsbereich hingewiesen werden (z.B. Alte Poststraße Nr. 152/156; Nr. 138 innerhalb des ggst. Bebauungsplanes; Nr. 122/124; etc.), welchen augenscheinlich jeweils die Zustimmung zur Bebauung an der Straßengrundgrenze bzw. eine deutliche Unterschreitung des Freihaltebereiches zugestanden wurde.

Zudem weisen die betreffenden Liegenschaften entlang der Alten Poststraße überwiegend Größen von rd. 470 – 1.200 m<sup>2</sup> auf, durch den geplanten Ausbau der angrenzenden Verkehrsflächen werden diese auf Größen von ca. 430 – 880 m<sup>2</sup> reduziert. Durch die apodiktische Forderung des Abrückens von der zukünftigen Straßenfluchtlinie würden demnach unbebaubare Grundstücke generiert und eine Bebauung entlang der Alten Poststraße gänzlich verhindert.

**Ad. 3:**

Aufgabe der Bebauungsplanung ist die Flächenvorsorge für zukünftige Verkehrsprojekte durch die Festlegung von Straßen- und Baufluchtlinien innerhalb des Planungsgebietes. Hierfür wurde in Abstimmung mit den zuständigen Landesstellen ein Vorentwurfskonzept zur Abschätzung des künftigen Flächenbedarfs durch die Abteilung für Verkehrsplanung erstellt.

Die Liegenschaften entlang der Alten Poststraße sind derzeit ausschließlich im Besitz privater Eigentümer. Aufgrund fehlender Zeitpläne für die Umsetzung des Landesstraßenprojektes ist derzeit eine Übernahme von diversen Abtretungsflächen ins Eigentum der Stadt Graz nicht geplant, mögliche vertragliche Vereinbarungen beziehen sich auf eine Übergabe ins öffentliche Gut „auf späteres Verlangen“.

Ad. 4:

In Bezug auf bestehende Baumpflanzungen (entlang der Eggenberger Allee) können keine Beeinträchtigungen durch den Bebauungsplan festgestellt werden. Durch die Lage der geplanten Straßen- und Baufluchtlinien im Planungsgebiet wird ein ausreichender Abstand zu Bestandsbäumen gewährleistet. Eventuelle Beeinträchtigungen durch vorkragende Bauteile o.ä. wurden durch die Festlegungen in § 6 (2) geregelt bzw. sind im nachfolgenden Bauverfahren zu überprüfen.

Ad. I:

Die aktuelle Straßengrenze verläuft entlang der bestehenden Grundstücksgrenzen. Sofern Baufluchtlinien nicht entlang bestehender Grundstücksgrenzen festgelegt wurden, sind Abstände der möglichen Bebauung zu (gegenüber liegenden) Grundstücksgrenzen an unterschiedlichen Stellen im Plan enthalten. Im Bereich der Landesstraßen wurden zukünftige Straßenfluchtlinien überwiegend deckungsgleich mit den festgelegten Baufluchtlinien geführt.

### **Einwendung 19: (OZ: 0024)**

*(...) Meine Mandanten erheben nachstehende Einwendungen:*

*(...) Die gegenständliche Liegenschaft weist eine Gesamtfläche von 468m<sup>2</sup> auf und befindet sich an der Kreuzung Alte Poststraße – Eggenberger Allee. Meine Mandanten haben Teile der Liegenschaft mittels unbefristetem Vertrag gewerblich vermietet. Die Mieteinnahmen dienen der Lebenserhaltung meiner Mandanten.*

*Aus dem Erläuterungsbericht ist zu entnehmen, dass es im Bereich der Alten Poststraße zu einer Straßenregulierung / Errichtung öffentlicher Verkehrsflächen kommen soll. (...) Eine Abtretung in dem vorgeplanten Umfang von 268,5m<sup>2</sup> umfasst mehr als die Hälfte der Gesamtliegenschaft und führt de facto zu einer vollständigen Enteignung meiner Mandanten, welche in jedem Fall unzumutbar und rechtswidrig ist.*

*Eine Teilabtretung führt dazu, dass die Abtretungsfläche durch das bestehende Gebäude laufen würde. Ein Teilabriss des Gebäudes ist technisch und tatsächlich unmöglich.*

*Die Liegenschaft dient (...) auch als Hauptwohnsitz für meine Mandanten. (...)*

*Eine Interessensabwägung kann vor dem Hintergrund des Hauptwohnsitzes meiner Mandanten sowie deren einziger Einkommenslage nur zu Gunsten meiner Mandanten und zu Lasten der öffentlichen Hand ausgehen. (...)*

*Die Liegenschaftseigentümer (...) ersuchen den Bebauungsplan entsprechend abzuändern sodass es zu keiner existenziellen Beeinträchtigung kommt bzw. den gegenständlichen Bebauungsplan zu verwerfen.*

### **Einwendungsbehandlung:**

Aufgabe der Bebauungsplanung ist (gemäß Festlegung im Entwurf des Deckplans 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan – 2. Auflage) die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung. Die maximale Bebauungsdichte ist gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2. Auflage (GR-Beschluss vom 16.06.2016) mit 2,0 ausgewiesen. Gemäß dem Auflage-Entwurf zum 1.0 Räumlichen Leitbild wurde die Blockrandbebauung als städtebauliche Zielsetzung für den gesamten Gebietsbereich festgelegt. Die Umsetzung der Raumordnungsgrundsätze (z.B. Wachstum in infrastrukturell gut versorgten Lagen) und der Festlegungen der übergeordneten Planungsinstrumente führt im bestehenden Planungsbereich zu einer städtebaulichen Umstrukturierung und Aufwertung des

gesamten Gebietsbereiches. Die Straßenräume entlang der Alten Poststraße und der Eggenberger Allee werden durch den Bebauungsplan städtebaulich neu definiert und als überwiegend geschlossene Blockrandbebauung strukturiert.

Unabdingbarer Bestandteil der Bebauungsplanung ist die Flächenvorsorge für zukünftige Verkehrsprojekte durch die Festlegung von Straßen- und Baufluchtlinien innerhalb des Planungsgebietes. Hierfür wurde ein Vorentwurfskonzept zur Abschätzung des künftigen Flächenbedarfs durch die Abteilung für Verkehrsplanung erstellt.

Gemäß verkehrsplanerischer Vorgaben („Masterplan ÖV“) ist ein Ausbau des Verkehrsknotens Alte Poststraße und Eggenberger Allee erforderlich.

Der Straßenraum entlang der Eggenberger Alle soll hierbei durch eine Neuplanung eine gestalterische Aufwertung erfahren und in Bezug auf die Verkehrsinfrastruktur optimiert (Engstelle im Radweg im Bereich der Fachhochschule) werden. Zudem wird ein Radweg in westliche Fahrtrichtung an der nördlichen Straßenseite hinzugefügt; im Kreuzungsbereich ist daher eine Aufweitung des Straßenraumes notwendig.

Zur Förderung des Öffentlichen Verkehrs und des Fuß- und Radverkehrs wird der Straßenquerschnitt in der Alten Poststraße neu konzipiert. Für die neue Linienführung der Buslinie 62 wird ein eigener Busfahrstreifen Richtung Süden geplant. An der Ostseite wird ein getrennter Geh- und Radweg vorgesehen. Im Kreuzungsbereich mit der Eggenberger Straße / Eggenberger Allee ist eine Aufweitung des Straßenraumes inklusive Errichtung einer Bushaltestelle erforderlich.

Zur Umsetzung dieser grundlegenden, infrastrukturellen Bedingungen und der städtebaulichen Zielsetzungen für den gesamten Gebietsbereich wird der 14.16.0 Bebauungsplan verordnet. Der Zeitpunkt der baulichen Umsetzung ist nicht Teil des Bebauungsplanverfahrens.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass ein möglicher Umsetzungszeitraum für die geplanten Straßenausbauprojekte derzeit nicht bekannt ist; vor allem den Ausbau der Landesstraße Alte Poststraße betreffend wird auf die Zuständigkeit der entsprechenden Planungsabteilungen der Landesregierung verwiesen. Es können daher im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens keine Aussagen über Zeitablauf bzw. Inhalte nachfolgender Verfahren (unterschiedlichster Rechtsmaterien) getroffen werden.

Ein Eingriff in (bestehende) konsenterte Baubewilligungen oder bestehende Miet- oder Nutzungsvereinbarungen ist mit Rechtskraft der gegenständlichen Verordnung nicht verbunden.

### **Einwendung 20: (OZ: 0025)**

*Hiermit schicke ich Ihnen folgende Einwendung zum Bebauungsplan:*

*Das Planungsgebiet liegt teilweise in der UNESCO Weltkulturerbe Pufferzone. Die Auswirkung dieser Zone auf den Bebauungsplan wird im Bericht nicht genauer erläutert.*

*Weiters betrifft die Zone auch das Haus in der Eggenberger Allee 2. Dieses Anwesen ist bereits auf dem Kupferstich von Andreas Trost 1699 erkennbar und somit die einzige Bebauung, die auf der Sichtachse zum Schloss Eggenberg in der heutigen Pufferzone liegt. Selbst wenn das Gebäude heute nicht unter Denkmalschutz steht, könnte der Stadtplanung die wichtige Aufgabe zukommen, die Relevanz und die Sichtbeziehung dieses Gebäudes (...) zu prüfen. Es bestünde die Möglichkeit relevante Gebäude über den Bebauungsplan zu schützen, oder sie als Teil eines Neubauprojektes im Straßenbild weiterleben zu lassen, sowie ungewünschte Überformungen zu korrigieren.*

### **Einwendungsbehandlung:**

Aufgabe der Bebauungsplanung ist (gemäß Festlegung im Entwurf des Deckplans 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan – 2. Auflage) die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung. Die maximale Bebauungsdichte ist gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2. Auflage (GR-Beschluss vom 16.06.2016) mit 2,0 ausgewiesen. Gemäß dem Auflage-Entwurf zum 1.0 Räumlichen Leitbild wurde die Blockrandbebauung als städtebauliche Zielsetzung für den gesamten Gebietsbereich festgelegt. Die Umsetzung der Raumordnungsgrundsätze (z.B. Wachstum in infrastrukturell gut

versorgten Lagen) und der Festlegungen der übergeordneten Planungsinstrumente führt im bestehenden Planungsbereich zu einer städtebaulichen Umstrukturierung und Aufwertung des gesamten Gebietsbereiches. Die Straßenräume entlang der Alten Poststraße und der Eggenberger Allee werden durch den Bebauungsplan städtebaulich neu definiert und als überwiegend geschlossene Blockrandbebauung strukturiert.

Der südliche Bereich des Planungsgebietes liegt innerhalb der Weltkulturerbe-Pufferzone. Entgegen der oben genannten gesetzlichen Grundlagen der Bebauungsplanung hat der UNESCO WKE Graz – Managementplan grundsätzlich einen empfehlenden Charakter. Als „Allgemeine Zielsetzung“ wurde hierbei beispielsweise die „Förderung der architektonischen Qualität im Bereich der notwendigen städtebaulichen Veränderungen (...)“ definiert. Die Pufferzone fungiert als Schutzzone für das Welterbe – „insbesondere Sichtachsen und Blickbeziehungen betreffend“. Eine grundlegende Konservierungsverpflichtung einzelner Objekte kann daraus nicht abgeleitet werden. Im konkreten Fall ergeben sich die notwendigen städtebaulichen Veränderungen aus den verkehrsplanerischen und verkehrstechnischen Erfordernissen, die im Erläuterungsbericht näher beschrieben werden.

Zweifelsohne handelt es sich beim Gebäude Eggenberger Allee Nr. 2 um ein historisches Objekt, das jedoch durch die beschriebenen infrastrukturellen Rahmenbedingungen nicht in das geplante städtebauliche Bebauungssystem integriert werden konnte.

### **Einwendung 21: (OZ:0026)**

*Wir erheben hiermit Einspruch gegen den Bebauungsplan mit folgender Begründung:*

*Die geplante max. Höhe auf Gst. 249/2 von 7 Geschoßen, sowie auf Gst. 249/5 von 6 Geschoßen ist für uns nicht akzeptabel, da diese die Einstrahlung von Licht und Sonne aus östlicher und südlicher Richtung auf unser Wohnhaus massiv einschränken würde.*

*Weiters ist es uns ein Anliegen eine möglichst ansprechende, gefällige Bauweise entstehen zu lassen, welche nicht nur funktionell und nüchtern erscheint. Leider kann man bereits entsorgte, historische Gebäude (Villa Eggenberger Allee) nicht mehr einbinden.*

### **Einwendungsbehandlung:**

Ihr Schreiben ist leider nach Ablauf der achtwöchigen Auflagefrist eingegangen. Dennoch darf seitens der Stadtplanung in Beantwortung Ihrer Einwendung wie folgt ausgeführt werden:

Das Planungsgebiet des 14.16.0 Bebauungsplans „Alte Poststraße – Eggenberger Allee – Prangelgasse“ ist im 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2. Auflage (GR-Beschluss vom 16.06.2016) vollflächig als „Kerngebiet ausgenommen Einkaufszentren“ mit einer maximalen Bebauungsdichte von 2,0 ausgewiesen. Gemäß dem Auflage-Entwurf zum 1.0 Räumlichen Leitbild wurde die Blockrandbebauung als städtebauliche Zielsetzung für den gesamten Gebietsbereich festgelegt. Hierbei wurden die zulässigen Gebäudehöhen auf die im Gebietsbereich bereits vorhandenen Höhen abgestimmt (wie z.B. FH-Gebäude südlich der Eggenberger Allee oder Bebauung westlich der Prangelgasse) bzw. liegen die max. Gebäudehöhen unter den Werten der höchsten Gebäude im Gebietsbereich (wie z.B. Prangelgasse 12/12a mit 9 Geschossen oder Pommergasse 3 mit 13 Geschossen). Im Bereich der bestehenden Blockrandbebauung entlang der Prangelgasse sind Bebauungsdichten von ca. 2,3 – 3,7 gegeben.

Unter Berücksichtigung der eingegangenen Einwendungen wurde der 14.16.0 Bebauungsplan derart überarbeitet, dass die Einhaltung der maximalen Bebauungsdichte für die, östlich an die Liegenschaften Prangelgasse 4 und 6 angrenzenden Grundstücke gewährleistet werden kann.

Zudem wird durch die im Bebauungsplan getroffenen Festlegungen ein deutlich erhöhter Gebäudeabstand von ca. 32 – 35 m (anstelle eines Mindestabstandes von 16 m gemäß Stmk. Baugesetz) zwischen den Liegenschaften Prangelgasse 4-6 und Eggenberger Allee 10 gesichert.

Generelle Gestaltungsvorgaben für Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches wurden auf Ebene des Bebauungsplanes beispielsweise in den §§ 5,6,8 und 9 getroffen. Die Gestaltung einzelner Bauvorhaben kann jedoch erst nach Vorliegen einer konkreten Planung im Bauverfahren beurteilt werden.

## Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 14.16.0 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

### Änderungen im Verordnungswortlaut:

1. Präzisierung der Möglichkeiten von Bebauungsdichte-Überschreitungen für Bereiche mit angestrebter geschlossener Bauweise (§ 3 Abs. 2)
2. Änderung der möglichen Dachformen sowie der Festlegungen für Haustechnikanlagen für die Gst. Nr. .381, .400 und .401; KG Algersdorf (§ 5 Abs. 5 und 6)
3. Ermöglichung der Wiedererrichtung von Erkern für die Gst. Nr. .400 und .401; KG Algersdorf (§ 6 Abs. 2)
4. Präzisierung der Festlegungen zur möglichen Errichtung überdachter Fahrradabstellplätze (§ 7 Abs. 9)

### Änderungen im Planwerk:

1. Anpassung der Baufluchtlinie im Bereich der Eggenberger Allee (Nr. 10) an die Grundgrenzen
2. Darstellung der Bauplätze A und B
3. Änderung der Höhenvorgaben für die Gst. Nr. .381, .400 und .401; KG Algersdorf

Aufgrund dieser Änderungen wurde eine Anhörung durchgeführt.

Hierzu wurde eine weitere Einwendung eingebracht:

### **Einwendung 22: (OZ: 0028) Amt der Steiermärkischen Landesregierung - Abteilung 13**

*Zum vorliegenden BBPL-Entwurf ist nachstehendes festzuhalten:*

1. *(...) Wie bereits mehrmals bemängelt ist (...) eine Bebauungsdichteüberschreitung zulässig, bedarf dies jedoch der Festsetzung eines Höchstwertes im BBPL. Das heißt, dass ausgehend von den angeführten Begründungen eine maximal zulässige Bebauungsdichte durch Angabe eines absoluten Zahlenwertes festzulegen ist.*
2. *Es werden als Veränderung gegenüber der Erstfassung ergänzende Festlegungen betreffend Fahrradabstellplätze und Zufahrten getroffen. Dazu ist anzumerken, dass überdachte Stellplätze auch innerhalb der im BBPL als Freifläche festgelegten Bereichen errichtet werden können. Die Errichtung von baulichen Anlagen/ Flugdächern auf Freiflächen steht jedoch im grundsätzlichen Widerspruch zu der mit Freiflächen verbundenen Zielsetzung einer Bau Freihaltung. Hinsichtlich der Zufahrtsregelung zu den Bauplätzen A und B wird es als zielführend erachtet zumindest die ungefähre Lage der äußeren Erschließung zu definieren.*
3. *Auf Grund der Lage des Planungsgebietes im Immissionsbereich von stark befahrenen Straßen wird es unter dem Hinweis auf die nicht auszuschließende Wohnnutzung empfohlen, eine Verteilung der Nutzungen in den Gebäuden im Sinne des StROG 2010 vorzunehmen.*

### Einwendungsbehandlung:

Ihr Schreiben ist leider nach Ablauf der zweiwöchigen Anhörungsfrist eingegangen. Seitens der Stadtplanung wird in Beantwortung Ihrer Einwendung wie folgt ausgeführt:

Ad 1.:

Wie die städtebauliche Analyse des Gebietsbereiches zeigt, ergeben sich aufgrund der bestehenden Bauungsstrukturen sowie der gegebenen Grundstückskonfiguration (teilweise deutliche)



Bebauungsdichteüberschreitungen. Gemäß dem Auflage-Entwurf zum 1.0 Räumlichen Leitbild wurde die Blockrandbebauung als städtebauliche Zielsetzung für den gesamten Gebietsbereich festgelegt und damit den übergeordneten städtebaulichen Strategien (Wachstum in infrastrukturell gut versorgten Lagen) Rechnung getragen. Die Festschreibung der städtebaulichen Parameter im Bebauungsplan (wie der Bauflucht- und Baugrenzlinien und der traufseitigen Gebäudehöhen) erfolgte daher aus städtebaulichen, fachlichen Überlegungen. Der Bebauungsplan bildet die geplante städtebauliche Struktur ab, die langfristig im Sinne der übergeordneten Raumordnungsgrundsätze umgesetzt werden soll. Innerhalb dieser großräumigen Planungsüberlegungen hat sich die Festlegung eines numerischen Höchstwertes der Bauungsdichte pro Bauplatz als nicht zielführend erwiesen. Die Festsetzung der Bauungsdichte erfolgt im gegenständlichen Bebauungsplan über die plangrafische Abgrenzung von Bauflächen und die Vorschreibung einer jeweiligen maximalen Geschossanzahl. Eine Begrenzung der Bauungsdichte ergibt sich derart indirekt aus der Summe aller getroffenen Festlegungen des Bebauungsplanes.

Ad 2.:

Diese Festlegung ermöglicht die Errichtung von Fahrradabstellplätzen mit Vordächern innerhalb einer Zone von max. 2,0 m Tiefe entlang von Baugrenzlinien. Diese Regelung erfolgt äquivalent zur möglichen Errichtung von max. 2,0 m über Baugrenzlinien vorkragenden Balkonen bzw. zur möglichen Freiflächengestaltung durch Grünflächen, Terrassen, Wegverbindungen, etc. Eine unverhältnismäßige Einschränkung der Freiflächen kann seitens der Stadtplanung hierbei nicht erkannt werden.

Sämtliche Liegenschaften sind derzeit bebaut und haben bestehende Zufahrten; eventuelle Änderungen der Bestandszufahrten sind in nachgeordneten Verfahren zu beurteilen. Aufgrund der bestehenden Alleebepflanzung an der Eggenberger Allee ist die konkrete Lage von Zufahrten mit den zuständigen Magistratsabteilungen (Abteilung für Grünraum und Gewässer, Verkehrsplanung, Straßenamt, etc.) abzustimmen.

Ad 3.:

Im vorliegenden Bebauungsplan wurde eine Nutzungsverteilung durch den Ausschluss von Wohnnutzungen im Erdgeschoss entlang der Alten Poststraße und der Eggenberger Allee (siehe Verordnungstext § 2 Abs. 4 bzw. Darstellung im Plan durch eine gelbe Schraffur) bereits vorgenommen. Die Einhaltung dieser Festlegung ist im nachfolgenden Bauverfahren nachzuweisen bzw. zu überprüfen.

## **Inhalt**

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

Er entspricht den inhaltlichen Anforderungen gemäß Steiermärkischem 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:

1. den 14.16.0 Bebauungsplan „Alte Poststraße – Eggenberger Allee – Prangelgasse“, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht, und
2. die Einwendungserledigungen.

Der Bearbeiter:  
DI Markus Dröscher  
(elektronisch gefertigt)

Der Abteilungsvorstand:  
DI Bernhard Inninger  
(elektronisch gefertigt)

Der Baudirektor:  
DI Mag. Bertram Werle  
(elektronisch gefertigt)

Der Bürgermeister als Stadtsenatsreferent:

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

Ausschusses für Stadt- und Grünraumplanung

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:

Vorhabenliste/BürgerInnenbeteiligung:

- Der Bebauungsplan wurde auf die Vorhabensliste gesetzt: ja, Datum: 08.06.2016
- Die BürgerInnenbeteiligung erfolgte über die Auflage des Bebauungsplanes, diese wurde für einen Zeitraum von mindestens 8 Wochen anberaumt und zusätzlich erfolgte innerhalb dieser Frist eine Informationsveranstaltung zum Bebauungsplan. Die Kundmachung über die Auflage wurde im Amtsblatt kundgemacht, weitere Informationen sind über die Internetseite der Stadt Graz [www.graz.at/bebauungsplanung](http://www.graz.at/bebauungsplanung) abrufbar.

**Bezirksrat:**

Dem Bezirksrat Eggenberg wurde am 05.10.2016 gemäß § 6 Abs 2 Z 4 und 5 der Geschäftsordnung für den Bezirksrat, sowie für BezirksvorsteherInnen /Bezirksvorsteher 2009, der 14.16.0 Bebauungsplan zur Stellungnahme und Information übermittelt.

Der Bezirksrat hat keine Stellungnahme abgegeben.



### **14.16.0 Bebauungsplan**

„Alte Poststraße – Eggenberger Allee – Prangelgasse“  
XIV. Bez., KG Algersdorf

Graz, 11.05.2017

## **Anhörung – 2. Bebauungsplan-Entwurf**

### **ERLÄUTERUNGSBERICHT**

#### **1. Ausgangslage**

Mit Schreiben vom 14.04.2016 ersucht die „Eggenberger Allee 10 – Projektentwicklungs GmbH“ als Eigentümerin der Liegenschaften Nr. .98/1, .98/2, 249/2, 249/5, 249/6, 249/7 und 249/8; alle KG Algersdorf um die Erstellung eines Bebauungsplanes.

Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von rd. 23.600 m<sup>2</sup> auf.

Gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist der Bereich nördlich der Eggenberger Allee als „Kerngebiet (ausgenommen Einkaufszentren)“ mit einer Bebauungsdichte von 0,5 - 2,0 ausgewiesen. Die übrigen Liegenschaften im Planungsgebiet sind als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 - 1,4 festgelegt.

Gemäß Deckplan 1 (Baulandzonierung) zum 3.0 Flächenwidmungsplan ist die Erstellung eines Bebauungsplanes in geschlossenen Siedlungsbereichen mit Innenhöfen und Vorgärten (gemäß 4.0 STEK § 26, Abs. 26) erforderlich.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2. Auflage (GR-Beschluss vom 16.06.2016) ist das gesamte Planungsgebiet als „Kerngebiet (ausgenommen Einkaufszentren)“ mit einer Bebauungsdichte von 0,8 - 2,0 ausgewiesen.

Gemäß Deckplan 1 (Baulandzonierung) zum 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2. Auflage ist die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

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

Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung im gegenständlichen Bereich.

#### **2. Verfahren**

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 21.09.2016 über die beabsichtigte Auflage des 14.16.0 Bebauungsplan-Entwurfes informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 05.10.2016.

**AUFLAGE:**

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 8 Wochen, in der Zeit vom 06.10.2016 bis zum 01.12.2016 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 24. Oktober 2016 durchgeführt.

Während der Auflagefrist langten 21 Einwendungen bzw. Stellungnahmen im Stadtplanungsamt ein. Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 14.16.0 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

**Änderungen im Verordnungswortlaut:**

1. Präzisierung der Möglichkeiten von Bebauungsdichte-Überschreitungen für Bereiche mit angestrebter geschlossener Bauweise (§ 3 Abs. 2)
2. Änderung der möglichen Dachformen sowie der Festlegungen für Haustechnikanlagen für die Gst. Nr. .381, .400 und .401; KG Algersdorf (§ 5 Abs. 5 und 6)
3. Ermöglichung der Wiedererrichtung von Erkern für die Gst. Nr. .400 und .401; KG Algersdorf (§ 6 Abs. 2)
4. Präzisierung der Festlegungen zur möglichen Errichtung überdachter Fahrradabstellplätze (§ 7 Abs. 9)

**Änderungen im Planwerk:**

1. Anpassung der Baufluchtlinie im Bereich der Eggenberger Allee (Nr. 10) an die Grundgrenzen
2. Darstellung der Bauplätze A und B
3. Änderung der Höhenvorgaben für die Gst. Nr. .381, .400 und .401; KG Algersdorf

Aufgrund dieser Änderungen wird eine Anhörung durchgeführt.

**3. Planungsgebiet**

Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von rd. 23.500 m<sup>2</sup> auf und steht derzeit im grundbücherlichen Eigentum von verschiedenen privaten und juristischen Personen.

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen

- 4.0 Stadtentwicklungskonzept:

*§ 11 ZENTRUM: Bezirks- und Stadtteilzentrum (rote Farbbereiche entlang der Eggenberger Allee)*

*(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.*

*§ 18 ZENTRUM / WOHNEN: Innerstädtisches Wohn- und Mischgebiet*

*(1) Durchmischung der Wohn- mit verträglicher Büro-, Betriebs-, und Geschäftsnutzung.*

- (2) Sicherung der Wohnfunktion und Erhaltung bzw. Verbesserung eines entsprechenden Wohnumfeldes.
- (3) Nutzung rechtlicher Möglichkeiten (z.B. Lärmschutzverordnung, Maßnahmen der Gewerbeordnung) zur Reduzierung der nachteiligen Auswirkungen von Betrieben auf das Wohnumfeld.
- (4) Sicherung der Qualität von Innenhöfen (siehe §26 Abs 26)
- (5) Erhaltung und Weiterentwicklung des Grünbestandes.
- (6) Sicherung bzw. Wiedererrichtung von Vorgärten.
- (7) Weitgehende Unterbringung der PKW-Stellplätze in Tiefgaragen, in Abhängigkeit zur Projektgröße
- (8) Herstellung einer ausreichend großen, allen BewohnerInnen zugänglichen Grünfläche bei Neubauten.
- (9) Beschränkung der Bodenversiegelung.

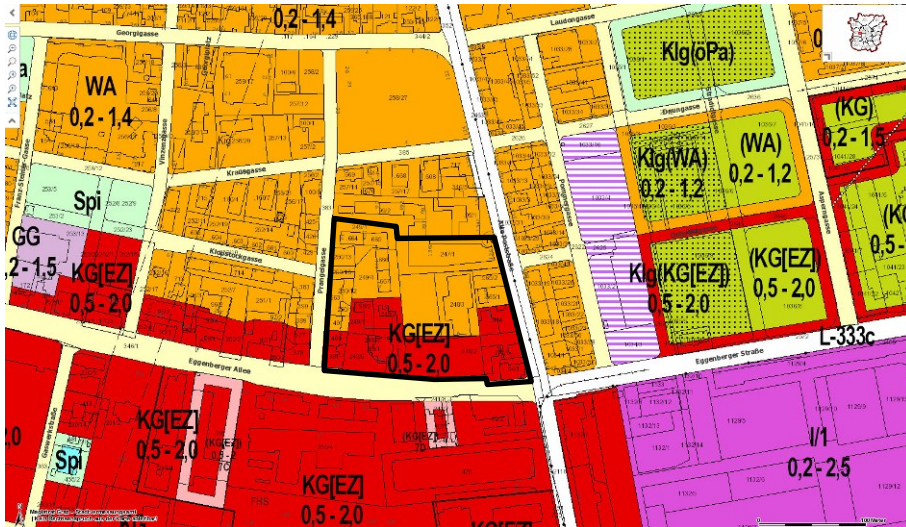


Ausschnitt aus dem Entwicklungsplan zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept.

Die Umrandung markiert das Planungsgebiet.

- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1):
  - Siedlungs- und Industrielandschaften gem. REPRO
  - Kernstadt Graz gem. REPRO
  - Vorrangzone für Siedlungsentwicklung gem. REPRO §5 (3)
- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):
  - Sicherheitszone Flughafen Graz Thalerhof
  - Grundwasserschongebiet Nr. 1
- Verkehr (Deckplan 3):
  - Kategorie 1: „Innerstädtische Bedienqualität“
  - Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis -ende.
- 3.0 Flächenwidmungsplan 2002  
 Gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist der Bereich nördlich der Eggenberger Allee als „Kerngebiet (ausgenommen Einkaufszentren)“ mit einer Bebauungsdichte von 0,5 - 2,0 ausgewiesen. Die übrigen Liegenschaften im Planungsgebiet sind als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 - 1,4 festgelegt.

Im Bereich der Liegenschaft Alte Poststraße Nr. 136 (Grundstück 247/1; KG Algersdorf) ist ein „Naturdenkmal“ ersichtlich gemacht.

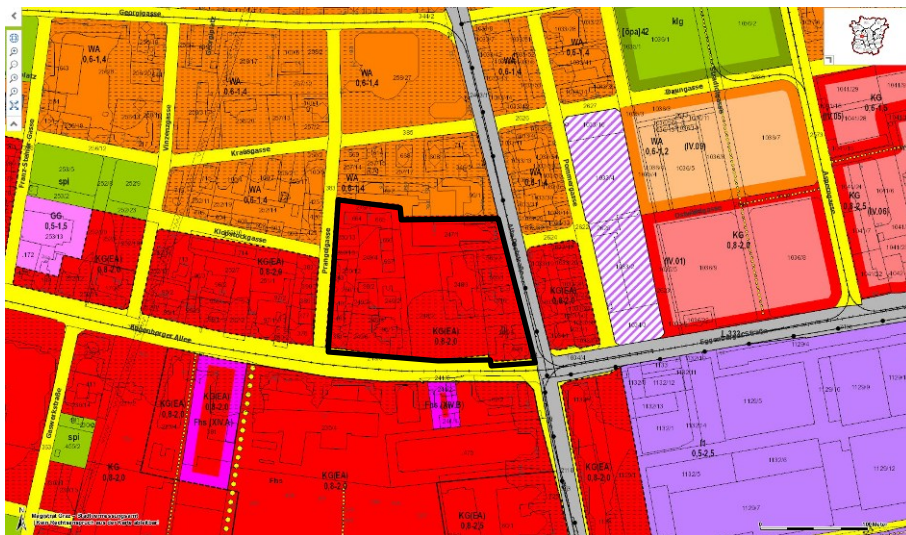


Auszug aus dem 3.0 Flächenwidmungsplan 2002.

Die Umrandung markiert das Planungsgebiet.

Gemäß **4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2. Auflage (GR-Beschluss vom 16.06.2016)** ist das gesamte Planungsgebiet als „Kerngebiet (ausgenommen Einkaufszentren)“ mit einer Bebauungsdichte von 0,8 - 2,0 ausgewiesen.

Die straßenseitigen Bereiche sind überwiegend als Lärmsanierungsgebiete gekennzeichnet.



Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan-Entwurf – 2. Auflage.

Die Umrandung markiert das Planungsgebiet.

- Bebauungsplanzonierungsplan (Deckplan 1):  
Gemäß Deckplan 1 zum 3.0 Flächenwidmungsplan besteht eine Bebauungsplanpflicht in geschlossenen Siedlungsbereichen mit Innenhöfen und Vorgärten (graue Schraffur im linken Planausschnitt). **Im Entwurf des Deckplans 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan – 2. Auflage ist eine allgemeine Bebauungsplanpflicht für den Gebietsbereich enthalten (siehe rechter Planausschnitt).**





- Beschränkungszone für die Raumheizung (Deckplan 2):  
Das Planungsgebiet liegt innerhalb dieser Beschränkungszone.
- Hochwasserabfluss Mur und Grazer Bäche mit Darstellung des Gefahrenzonenplanes der Wildbach- und Lawinenverbauung (Deckplan 3):  
Das Planungsgebiet liegt außerhalb der Gefahrenzonen.
- Kommunales Energiekonzept (KEK) 2011:  
aktuelles Versorgungsgebiet bzw. kurz- und mittelfristig geplantes Erweiterungsgebiet Fernwärme.
- Stadtklimaanalyse  
Gemäß „Klimatopkarte“ liegt der Gebietsbereich in einer „Blockbebauungszone mit mäßiger Überwärmung (5d)“. Entsprechend der „Karte der planerischen Hinweise“ werden für diesen Gebietsbereich (heterogene Bebauung mit guter Durchlüftung) eine mittlere Bebauung, Flächenentsiegelung sowie eine Gebäudeausrichtung Nordwest-Südost empfohlen.
- Weltkulturerbe – Pufferzone
- Räumliches Leitbild:  
Im Westen (entlang der Prangelgasse): „Blockrandbebauung“  
Im Süden (entlang der Eggenberger Allee): „Entwicklungszone ohne definierte Nutzung“  
Im Norden: „Mehrgeschossige dichte, straßenraumbildende Wohnbebauung“

**Gemäß Auflage-Entwurf zum 1.0 Räumlichen Leitbild (GR-Beschluss vom 16.06.2016) ist das gesamte Planungsgebiet als „Blockrandbebauung“ definiert.**

- **Situierung und Umgebung**

Großräumige Lage des Planungsgebietes:

Das Planungsgebiet liegt nordwestlich des Kreuzungsbereichs Alte Poststraße – Eggenberger Alle. Diese beiden Straßenzüge stellen wichtige Nord-Süd bzw. West-Ostverbindungen in den westlichen Grazer Stadtbezirken dar.

Kleinräumige Umgebung (außerhalb des Planungsgebietes):

Entlang der Krausgasse im Norden des Planungsgebiets befinden sich drei- bis viergeschossige Wohnanlagen in offener und gekuppelter Bebauungsweise. An der Kreuzung mit der Alten Poststraße ist ein zweigeschossiges, gewerblich genutztes Gebäude mit Flachdach gegeben.

Nördlich der Krausgasse wurde kürzlich ein hofbildendes Wohngebäude mit markanten, ansteigenden Dachflächen fertiggestellt.

Im Osten der Alten Poststraße ist eine straßenbegleitende, teilweise hofbildende Bebauung mit bis zu achtgeschossigen Wohnhäusern gegeben. Nördlich der Kreuzung mit der Eggenberger Straße befindet sich das historische Mauthaus, südlich dieser Kreuzung sind die Gebäude der Fachhochschule zu erkennen.

Im Süden der Eggenberger Alle erstreckt sich das Areal der Fachhochschule Joanneum mit einem (straßenseitig) vier- bis fünfgeschossigen Gebäudekomplex. Im östlichen Kreuzungsbereich sind ältere, zweigeschossige Gebäudebestände mit Walm- und Satteldächern sowie ein Bildstock erkennbar.

Im Westen ist eine Blockrandbebauung entlang der Prangelgasse gegeben. Die drei- bis viergeschossigen Altbauten mit Satteldächern wurden im Bereich der Kreuzung mit der Krausgasse durch ein fünfgeschossiges Wohnhaus mit Flachdach ergänzt.

- Topographie und Gebäudebestand innerhalb des Planungsgebietes:  
Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbildauswertung vom 12.07.2016 annähernd eben.

Das Planungsgebiet ist überwiegend bebaut.

Auf der Liegenschaft Nr. 247/1 erstreckt sich ein bis zu viergeschossiges Bürogebäude. Das Gebäude erstreckt sich in West-Ost-Richtung tief in das Grundstück. An der nördlichen Grundstücksgrenze ist das Gebäude sowohl an die straßenseitigen als auch an die hofseitigen Nachbargebäude gekuppelt. An der südlichen Grundgrenze ist straßenseitig eine viergeschossige Feuermauer ausgebildet.

Auf den weiteren Liegenschaften Richtung Süden sind eingeschossige Garagen, sowie zweigeschossige Wohn- und Bürogebäude mit vorgelagerten PKW-Stellflächen erkennbar.

Im Kreuzungsbereich Alte Poststraße – Eggenberger Alle befindet sich ein eingeschossiges Gebäude mit einem ausgebauten Krüppelwalmdach.

Der zentrale Bereich des Planungsgebietes (Eggenberger Allee Nr. 6) ist durch einen eingeschossigen Lebensmittelmarkt im rückwärtigen Grundstückteil und ausgedehnte PKW-Abstellflächen im straßenseitigen Bereich geprägt.

Die Liegenschaft Eggenberger Allee Nr. 10 ist derzeit mit eingeschossigen, gewerblich genutzten Gebäuden bebaut.

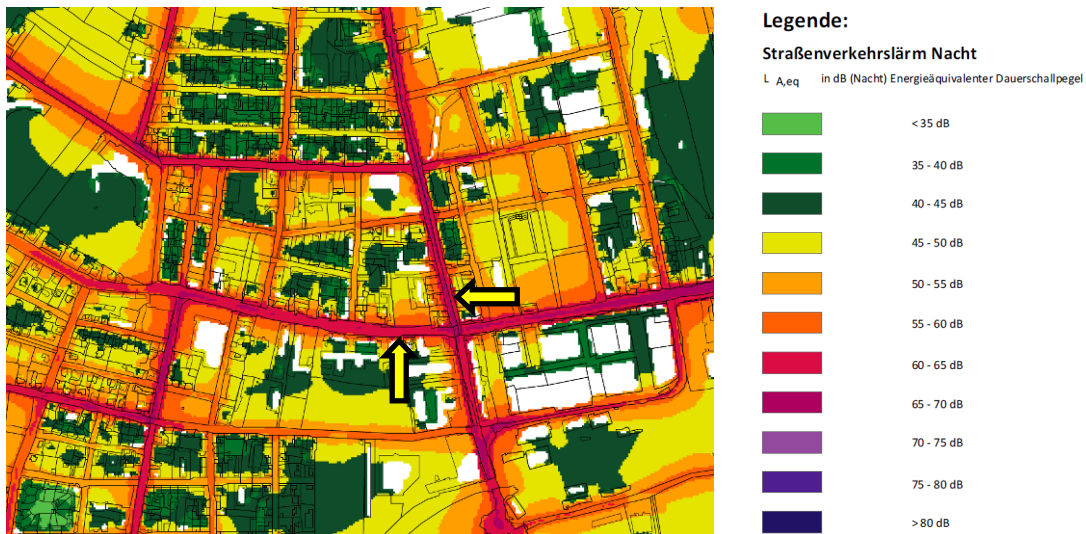
An der östlichen Straßenseite der Prangelgasse ist eine bis zu fünfgeschossige Blockrandbebauung gegeben welche Richtung Norden mit einer Feuermauer abschließt. An diese schließt ein Grundstück mit eingeschossigen Garagen an.

Nördlich davon befindet sich ein L-förmiges Wohngebäude mit straßenseitigen PKW-Abstellflächen. An einen quer gerichteten siebengeschossigen Gebäudeteil schließt ein neungeschossiger, hofseitiger Teil in Nord-Südrichtung an.

- Umwelteinflüsse

Die straßenseitigen Bereiche sind gem. 4.0 Flächenwidmungsplan-Entwurf überwiegend als Lärmsanierungsgebiete gekennzeichnet.

Wie in der nachstehenden Karte 2A zum 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf ersichtlich ist, werden entlang der Alten Poststraße und Eggenberger Allee bis zu 70 dB L<sub>Aeq</sub> während der Nachtstunden (22-6h) erreicht.



- Infrastruktur

Der Bereich ist infrastrukturell gut erschlossen.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich innerhalb eines Radius von ca. 500 m (Fa. Lidl innerhalb des Planungsgebietes / Fa. Merkur rd. 250 – 450 m entfernt).

Nächstgelegene Schulen:

VS Graz – Leopoldinum/Alte Poststraße 106/ ca. 450 m Entfernung

VS Graz – Algersdorf/ Algersdorfer Straße 11/ ca. 800 m Entfernung

NMS Graz – Algersdorf/ Algersdorfer Straße 11/ ca. 800 m Entfernung

NMS Graz – Karl Morre/ Karl-Morre-Straße 58/ ca. 800 m Entfernung

Nächstgelegene Kindergärten:

Städt. Kindergarten & Hort Gaswerkstraße 13/ ca. 450 m Entfernung

Städt. Kindergarten Grasbergerstraße 11/ ca. 550 m Entfernung

Städt. Kindergarten Alte Poststraße 100/ ca. 500 m Entfernung

WIKI Kindergarten & Kinderkrippe Algersorfer Straße 10/ ca. 800 m Entfernung

- Erschließung/Verkehr

Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die Kreuzung Eggenberger Allee – Alte Poststraße.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist innerhalb eines 300 m Radius gegeben.

- Straßenbahnlinie 7, Haltestellen „Alte Poststraße“ und „Fachhochschule Joanneum“, ca. 10 Minuten Takt, inkl. Abend- und Wochenendverkehr

Kategorie 1:

„Innerstädtische Bedienqualität“ - Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis –ende.

Im Bereich Alte Poststraße (Hauptroute Nr. 12) und Eggenberger Allee besteht ein Anschluss an das Radwegenetz der Stadt Graz.

- Ver- und Entsorgung

Der Gebietsbereich ist voll erschlossen.

Die Entsorgung der Schmutzwässer hat über das öffentliche Kanalnetz zu erfolgen. Die Anschlussmöglichkeiten an den öffentlichen Kanal befinden sich in der Alten Poststraße, der Eggenberger Allee und in der Prangelgasse.

Die Dach- und Oberflächenwässer sind auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen.

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

(siehe dazu §§ 2-6 der VO)

In den übergeordneten Planungsinstrumenten (4.0 Stadtentwicklungskonzept, 4.0 Flächenwidmungsplan-Entwurf und Auflage-Entwurf zum 1.0 Räumlichen Leitbild) wird eine städtebauliche Umstrukturierung und Aufwertung für den gesamten Planungsbereich festgelegt. Dementsprechend basiert der gegenständliche Bebauungsplan auf den darin enthaltenen Festlegungen. Die Straßenräume entlang der Alten Poststraße und der Eggenberger Allee werden durch den Bebauungsplan städtebaulich neu definiert und als überwiegend geschlossene Blockrandbebauung strukturiert. Durch die geplanten Bebauungsstrukturen werden künftig zwei beruhigte und begrünte Hofbereiche definiert.



Ausgehend von der bestehenden Bebauung auf dem Grundstück Nr. 247/1 (Alte Poststraße Nr. 136) wird eine Baufluchtlinie entlang der Alten Poststraße festgelegt. Auf den folgenden Grundstücken Nr. .565/2, .565/1, .546 und 245/6 entsteht eine geschlossene Bebauung mit einer Tiefe von 15,0 m. Zur städtebaulichen Definition des Straßenraumes in diesem Bereich ist eine Mindesthöhe der Bebauung von drei Geschossen und eine max. Höhenentwicklung von fünf Geschossen festgelegt. Zudem soll zur Gliederung des Straßenraumes entlang der Alten Poststraße eine Baumreihe zwischen Fahrbahn und westlichem Gehsteig errichtet werden.

Diese geschlossene Blockrandbebauung wird über Eck in die Eggenberger Allee weitergeführt (Grundstücke Nr. .64/1, 245/6, 248/2, 249/2 und 249/6). Entlang der nördlichen Seite der Eggenberger Allee wird eine Mindesthöhe von vier Geschossen und eine max. Höhe von sechs Geschossen festgelegt. Auf den Liegenschaften Eggenberger Allee Nr. 6 und 10 (Grundstücke Nr. 248/2 und 248/3 bzw. .98/1, .98/2, 249/2, 249/6, 249/7 und 249/8) werden weitere Baukörper mit max. Höhen bis zu sieben Geschossen im zentralen Bereich des Planungsgebietes ermöglicht. Zudem werden auf diesen Liegenschaften eingeschossige Bereiche für eine gewerbliche Nutzung definiert (gelbe Schraffur im Plan). Diese (abgewinkelten) Gebäudeteile sind in einem Abstand von 13,0 – 16,0 m zueinander geplant und erzeugen dadurch eine Unterbrechung der Bebauung an der Eggenberger Allee. Die geplante Bebauungsstruktur nimmt somit direkt Bezug auf die städtebaulichen Maßstäbe der umliegenden Viertel.

Durch die Festlegungen des Bebauungsplanes werden die bestehenden Blockrandstrukturen (Grundstücke Nr. .381, .400, .401 und .663) entlang der Prangelgasse in der derzeitigen Form

(hofseitig fünf Geschosse) bestätigt. Die Festlegungen des Bebauungsplanes berücksichtigen zudem die historische Gestaltung des, auf beiden Straßenseiten der Prangelgasse erhaltenen, Ensembles (Häuser Nr. 3-6) im Hinblick auf die Fassaden- und Dachausbildung. Auf der Liegenschaft Nr. 250/16 wird die Errichtung eines fünfgeschossigen Gebäudes in offener Bebauung an der nördlichen Grundstücksgrenze ermöglicht.

Die bestehende Bebauung im Bereich Prangelgasse 12-14 (Grundstücke Nr. 249/1, 249/4, 250/13, .664, .665, .666 und .667) entspricht vor allem in Bezug auf die Höhenentwicklung (neun Geschosse) und die Freiflächengestaltung (hohe Anzahl von offenen PKW-Stellplätzen) nicht den städtebaulichen Zielsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes.

Aufgrund des Baualters und des Erhaltungszustandes der bestehenden Wohngebäude ist jedoch aus städtebaulicher Sicht davon auszugehen, dass diese Bebauung langfristig erhalten werden kann. Für diese Grundstücke werden daher keine Festlegungen im Rahmen dieses Bebauungsplanes getroffen.

Die maximale Bebauungsdichte ist gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2. Auflage (GR-Beschluss vom 16.06.2016) mit 2,0 ausgewiesen. Gemäß dem Auflage-Entwurf zum 1.0 Räumlichen Leitbild wurde die Blockrandbebauung als städtebauliche Zielsetzung für den gesamten Gebietsbereich festgelegt. Im Bereich der bestehenden Blockrandbebauung entlang der Prangelgasse sind Bebauungsdichten von ca. 2,3 – 3,7 bereits gegeben.

Aufgrund der für den Ausbau der Verkehrsflächen festgelegten Abtretungsflächen an der westlichen Straßenseite der Alten Poststraße und im Zusammenhang mit der bestehenden kleinteiligen Grundstücksconfiguration sind Bebauungsdichte-Überschreitungen ausschließlich auf diesen Liegenschaften zur Umsetzung der geschlossenen Blockrandbebauung zulässig.

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

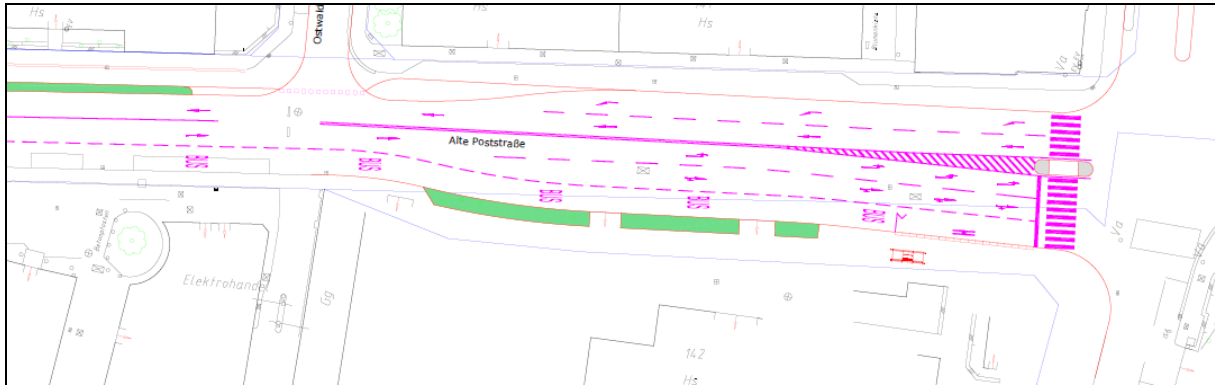
Straßenseitige Laubengänge, Balkone oder Erker sind entlang der Alten Poststraße (ausgenommen Haus Nr. 139/141), Eggenberger Allee und Prangelgasse nicht gegeben. Im Hinblick auf das bestehende und geplante Straßen- und ist die Errichtung von straßenseitigen, offenen Laubengängen und über die Bauflucht vortretenden Balkonen und Erkern daher nicht zulässig.

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

Das Planungsgebiet wird von der Landesstraße Alte Poststraße und den Gemeindestraßen Eggenberger Allee und Prangelgasse begrenzt. Sämtliche Liegenschaften sind derzeit bebaut und haben bestehende Zufahrten; eventuelle Änderungen der Bestandszufahrten sind in nachgeordneten Verfahren zu beurteilen. Aufgrund der bestehenden Alleebepflanzung an der Eggenberger Allee und der geplanten Neugestaltung entlang der Alten Poststraße ist die konkrete Lage von Zufahrten in den nachgeordneten Verfahren mit den entsprechenden Landes- und Magistratsabteilungen abzustimmen.

Gemäß verkehrsplanerischer Vorgaben („Masterplan ÖV“) ist ein Ausbau des Verkehrsknotens Alte Poststraße (siehe nachstehende Abbildung) und Eggenberger Allee erforderlich.

Zur Förderung des Öffentlichen Verkehrs und des Fuß- und Radverkehrs wird der Straßenquerschnitt in der Alten Poststraße neu konzipiert. Für die neue Linienführung der Buslinie 62 wird ein eigener Busfahrstreifen Richtung Süden geplant. An der Ostseite wird ein getrennter Geh- und Radweg vorgesehen. Im Kreuzungsbereich mit der Eggenberger Straße / Eggenberger Allee ist eine Aufweitung des Straßenraumes und die Errichtung einer Bushaltestelle erforderlich. Zwischen Fahrbahn und Gehsteig an der westlichen Straßenseite wird ein Grünstreifen mit Baumpflanzungen eingeplant.



Der Straßenraum entlang der Eggenberger Allee soll durch eine Neuplanung eine gestalterische Aufwertung erfahren und in Bezug auf die Verkehrsinfrastruktur optimiert (Engstelle im Radweg im Bereich der Fachhochschule) werden. Zudem wird ein Radweg in westliche Fahrtrichtung an der nördlichen Straßenseite hinzugefügt; im Kreuzungsbereich ist ebenfalls eine Aufweitung des Straßenraumes notwendig.

Für die beschriebenen Ausbauvorhaben sind folgende Abtretungsflächen entlang der westlichen Straßenseite der Alten Poststraße und an der nördlichen Straßenseite der Eggenberger Allee erforderlich:

- Alte Poststraße Nr. 138 (Gst. Nr. .565/2): ca.55,5 m<sup>2</sup> zur Straßenregulierung/ Errichtung öffentlicher Verkehrsflächen (Straße/ Gehsteig).
- Alte Poststraße Nr. 140 (Gst. Nr. .565/1): ca.125,5 m<sup>2</sup> zur Straßenregulierung/ Errichtung öffentlicher Verkehrsflächen (Straße/ Gehsteig).
- Alte Poststraße Nr. 142 (Gst. Nr. .546): ca.207 m<sup>2</sup> zur Straßenregulierung/ Errichtung öffentlicher Verkehrsflächen (Straße/ Gehsteig).
- Alte Poststraße Nr. 144 bzw. Eggenberger Allee Nr. 4 (Gst. Nr. 245/6): ca.297,5 m<sup>2</sup> zur Straßenregulierung/ Errichtung öffentlicher Verkehrsflächen (Straße/ Gehsteig).
- Eggenberger Allee Nr. 2 (Gst. Nr. .64/1): ca.268,5 m<sup>2</sup> zur Straßenregulierung/ Errichtung öffentlicher Verkehrsflächen (Straße/ Geh- und Radweg).
- Eggenberger Allee Nr. 6 (Gst. Nr. 248/2): ca.235 m<sup>2</sup> zur Straßenregulierung/ Errichtung öffentlicher Verkehrsflächen (Straße/ Geh- und Radweg).
- Eggenberger Allee Nr. 10 (Gste. Nr. 249/2 und 249/6): ca. 61,0 m<sup>2</sup> zur Straßenregulierung/ Errichtung öffentlicher Verkehrsflächen (Straße/ Geh- und Radweg).
- Das Gst. Nr. 249/5 ist im Flächenwidmungsplan bereits als Verkehrsfläche im Ausmaß von 65,5 m<sup>2</sup> ausgewiesen und soll ebenfalls ins öffentliche Gut übernommen werden.

### Ruhender Verkehr (siehe dazu § 7 der VO):

Bei der Errichtung von Neubauten sind die erforderlichen PKW-Abstellplätze (1 Stellplatz je 65 - 75 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche) in Tiefgaragen oder im Gebäude integriert unterzubringen.

Bei Bauplätzen mit einer Größe unter 800 m<sup>2</sup> (nach Abzug der erforderlichen Verkehrsflächen) kann im Hinblick auf die Grundstückskonfiguration und die Zweckmäßigkeit und Machbarkeit einer Garagierung auf den einzelnen Bauplätzen sowie aufgrund der Lage innerhalb der ÖV-Kategorie 1 von einer Verpflichtung zur Herstellung von PKW-Abstellplätzen abgesehen werden.

Fahrradabstellplätze sind in einem Ausmaß von 1 Stellplatz je 35 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche zu errichten, davon sind 15 % für Besucher anzuordnen. Abstellflächen sind grundsätzlich fahrend erreichbar, diebstahlhemmend und witterungsgeschützt im Nahbereich der Eingänge unterzubringen.

Im Hinblick auf das bestehende und geplante Straßen-, Orts- und Landschaftsbild sind Fahrradabstellplätze überwiegend im Gebäude zu integrieren. Analog zur Bestimmung für Balkone dürfen Stellplätze im Freien nur in einem Bereich von 2,0 m zu Baugrenzlinien mit Überdachungen ausgeführt werden.

### **6. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG** (siehe dazu § 8 der VO)





Durch die städtebauliche Konfiguration der Baukörper im Bebauungsplan entstehen zwei großräumige, innenliegende Hofbereiche, die durch Querverbindungen miteinander verzahnt sind.

Um eine intensive Begrünung der Freiflächen zu gewährleisten sind nicht überbaute Tiefgaragen mit einer ökologisch wirksamen Überschüttung (Vegetationsschicht min. 0,7 m Höhe) auszuführen.

Die im Bebauungsplan eingetragenen Baumpflanzungen müssen auf gewachsenem Boden erfolgen; ein Abstand von 3,0 m zu unterirdischen Gebäudeteilen ist einzuhalten.

Bei sämtlichen Pflanzungen sollten heimische Sorten bevorzugt werden.

Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 10 ° sind min. extensiv zu begrünen.

Auf dem Grundstück Nr. 247/1 befindet sich straßenseitig eine Magnolie, die im Flächenwidmungsplan als Naturdenkmal ausgewiesen ist. Diese Ausweisung wurde in den Bebauungsplan übernommen.

Entlang der Alten Poststraße sollen im Bereich der Liegenschaften Nr. 138 – 144 mehrere Laubbäume im Zuge der Realisierung des Straßenprojekts gepflanzt werden. Der Achsabstand für großkronige Baumpflanzungen in diesem Bereich beträgt rd. 10, m; der Baumachsabstand zum aufgehenden Mauerwerk beträgt min. 4,50 m.

Die bestehende Bepflanzung der Eggenberger Allee liegt außerhalb des Gültigkeitsbereiches des Bebauungsplanes. Zufahrten zu den angrenzenden Liegenschaften sind auf die bestehende Baumallee abzustimmen. Für diesen Straßenabschnitt erfolgt eine Gestaltungsplanung in Abstimmung mit den zuständigen Magistratsabteilungen (Abteilung für Verkehrsplanung, Abteilung für Grünraum und Gewässer, etc.).

## **7. ALLGEMEINES**

(siehe dazu §§ 1 u. 11 der VO)

- Der 14.16.0 Bebauungsplan „Alte Poststraße – Eggenberger Allee – Prangelgasse“ 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  
elektronisch gefertigt



# VERORDNUNG

GZ.: A 14-015910\_2016\_0029

## 14.16.0 Bebauungsplan

„Alte Poststraße – Eggenberger Allee – Prangelgasse“  
XIV. Bez., KG Algersdorf

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 11.05.2017, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 14.16.0 Bebauungsplan „Alte Poststraße – Eggenberger Allee – Prangelgasse“ beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBl 139/2015 in Verbindung mit den §§ 8, 11 und 89 Abs. 4 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idF LGBl 117/2016 und § 3 Abs. 1 der Bebauungsdichteverordnung 1993 idF LGBl. 58/2011 wird verordnet:

### § 1 ALLGEMEINES

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

### § 2 BEBAUUNGSWEISEN, NUTZUNGEN

- (1) Auf den Grundstücken Nr. 247/1, .565/2, .565/1, .546, 245/6, .64/1, .381, .400, .401 & .663; KG Algersdorf ist die geschlossene Bebauung zulässig.
- (2) Auf dem Grundstück Nr. 250/16; KG Algersdorf ist eine offene Bebauung an der nördlichen Grundgrenze (zum Gst. Nr. 250/13) zulässig.
- (3) Auf den übrigen Grundstücken sind die offene und die gekuppelte Bebauung zulässig.
- (4) In den im Plan eingetragenen Flächen im Erdgeschoss (gelb schraffiert) ist eine Wohnnutzung nicht zulässig.

### § 3 BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE

- (1) Bebauungsgrad: höchstens: 0,70; davon abweichend ist für das Eckgrundstück Nr. .64/1 ein max. Bebauungsgrad von 1,00 zulässig.
- (2) Innerhalb der Festlegungen dieses Bebauungsplanes (Bauflichtlinien, Baugrenzlinien, Geschossanzahl, etc.) ist eine Überschreitung des, im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 und im § 2 der Bebauungsdichteverordnung 1993 festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte zulässig. Ausgenommen hiervon sind die, im Plan gekennzeichneten Bauplätze A und B.

#### **§ 4 BAUGRENZLINIEN, BAUFLUCHTLINIEN**

- (1) Die Baugrenzlinien gelten nicht für Liftzubauten bei Bestandsobjekten, Kellerabgänge und deren Einhausungen und dergleichen.

#### **§ 5 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, DÄCHER**

- (1) Im Plan ist die jeweilige Mindest- und Höchstzahl der zulässigen Geschoße eingetragen. Es gelten folgende maximale Gebäudehöhen:

Geschoßanzahl:	Gebäudehöhe:
1 G	max. 5,50 m
3 G	max. 11,50 m
4 G	max. 14,50 m
5 G	max. 17,50 m
6 G	max. 20,50 m
7 G	max. 23,50 m

- (2) Die festgelegten Gebäudehöhen beziehen sich auf das jeweils angrenzende Gehsteigniveau.
- (3) Für Stiegehäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (4) Flachdächer sind zu begrünen. Dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 8 cm vorzusehen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stiegehäuser und Lifte.
- (5) Dächer sind mit einer Dachneigung bis 10° zulässig; auf den Grundstücken Nr. .381, .400 und .401; KG Algersdorf sind straßenseitig ausschließlich Dachflächen mit einer Dachneigung von min. 30° bis max. 45° zulässig.
- (6) Bei Flachdächern sind Haustechnikanlagen mindestens 3,50 m zurück zu versetzen und mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall) zu versehen. Auf den Grundstücken Nr. .381, .400 und .401; KG Algersdorf sind außenliegende Haustechnikanlagen auf den straßenseitigen Dachflächen nicht zulässig.

#### **§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN**

- (1) Straßenseitige Laubengänge sind nicht zulässig.
- (2) Über die Baufluchtlinie hervortretende Erker und Balkone sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon ist die Wiedererrichtung der bestehenden Erker auf den Grundstücken Nr. .400 und .401.
- (3) Balkone dürfen über Baugrenzlinien und Höhenzonierungslinien maximal 2,00 m vortreten.
- (4) Bei hofseitigen Balkonen ist die Tiefe des Balkons als Mindestabstand zu den seitlichen Nachbargrundgrenzen einzuhalten.
- (5) Bei Neubauten an der Eggenberger Allee ist das oberste Geschoss straßenseitig mit einem Rücksprung von min. 1,50 m auszuführen.

## **§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE, ZUFahrTEN**

- (1) Die PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen oder im Gebäude integriert zu errichten.
- (2) Bei Neubauten ist je 65 - 75 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- oder Untergrenze.
- (3) Die Wohnnutzfläche ist die gesamte Bodenfläche einer Wohnung abzüglich der Wandstärken. Keller- und Dachbodenräume, Balkone, Terrassen sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen.
- (4) Tiefgaragenrampen sind einzuhausen.
- (5) Bauplatzübergreifende Tiefgaragen sind zulässig.
- (6) Bei einer Bauplatzgröße von weniger als 800 m<sup>2</sup> entfällt die Verpflichtung zur Herstellung von PKW-Stellplätzen gem. § 89 des Baugesetzes.
- (7) Je angefangene 35 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen.
- (8) Fahrradabstellplätze sind überwiegend im Gebäude zu integrieren.
- (9) Oberirdische Fahrradabstellplätze außerhalb der, zur Bebauung vorgesehenen Flächen dürfen nicht überdacht werden, ausgenommen innerhalb einer Zone von max. 2,0 m Tiefe entlang der Baugrenzlinien.
- (10) Für die, im Plan gekennzeichneten Bauplätze A (Grundstücke Nr. .98/1, .98/2, 249/2, 249/6, 249/7 und 249/8; KG Algersdorf) und B (Grundstücke Nr. 248/ und 248/3; KG Algersdorf) ist ausschließlich je eine Zufahrt zulässig.

## **§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG**

- (1) Die, im Bebauungsplan eingetragenen Bäume sind auf gewachsenem Boden zu pflanzen. Der Baumachsabstand zu unterirdischen Einbauten beträgt seitlich mind. 3,0 m. Abweichungen der, im Bebauungsplan eingetragenen Lage der Bäume sind zulässig.
- (2) Nicht bebaute Flächen sind zu begrünen.
- (3) Bäume sind als Laubbäume in Baumschulqualität, mit einem Mindeststammumfang von 16|18cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten. Die Mindestbreite einer Baumscheibe hat 2,0 m zu betragen.
- (4) Der Standraum der Bäume ist in den befestigten Bereichen durch Bewässerungs- bzw. Belüftungseinrichtungen bzw. durch einen sickerfähigen Belag zu sichern. Baumscheiben sind zu begrünen und durch entsprechende Maßnahmen vor Befahren zu schützen (Gitterrost, Baumschutzbügel u.ä.)
- (5) Für großkronige Bäume ist bei versickerungsfähigem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 6,0 m<sup>2</sup>, beziehungsweise bei versiegeltem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 9,0 m<sup>2</sup> herzustellen.  
Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk beträgt mind. 10,0 m. Bei straßenbegleitenden Baumreihen kann dieser Abstand auf 4,50 m reduziert werden.
- (6) Für mittelkronige Bäume ist bei versickerungsfähigem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 6,0 m<sup>2</sup>, beziehungsweise bei versiegeltem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 9,0 m<sup>2</sup> herzustellen.  
Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk beträgt mind. 6,0 m. Bei straßenbegleitenden Baumreihen kann dieser Abstand auf 4,50 m reduziert werden.
- (7) Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 0,70 m Höhe niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken.

- (8) Lärmschutzwände sind beidseitig mit immergrünen Pflanzen zu begrünen.
- (9) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan einzureichen.

#### **§ 9 SONSTIGES**

- (1) Werbeanlagen auf Gebäuden sind ausschließlich im Erdgeschoss an der Fassade montiert, zulässig.
- (2) Freistehende Werbepylone sind bis zu einer Höhe von maximal 5,50 m zulässig.
- (3) Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Sofern dies der besondere Verwendungszweck eines Gebäudes oder Gebäudeteils gebietet (z.B. Kindergarten...) sind Einfriedungen bis max. 1,80 m zulässig.

#### **§ 10 BESTEHENDE GEBÄUDE**

Bei bestehenden Gebäuden außerhalb der zur Bebauung bestimmten Flächen sind Umbauten zulässig.

#### **§ 11 INKRAFTTRETEN**

- (1) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit 25.05.2017 in Kraft.
- (2) Der Bebauungsplan liegt im Magistrat Graz, Stadtplanungsamt, Europaplatz 20, 6. Stock, während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

Der Bürgermeister:

Mag. Siegfried Nagl