

14.10.0 Bebauungsplan

„Eckertstraße“

XIV.Bez., KG 63107 Algersdorf

Bearbeiter: DI Elisabeth Mahr

Graz, 17.10.2013

BESCHLUSS

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

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

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

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

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

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

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

- „Bezirk- und Stadtteilzentrum“

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen folgende Vorplanungen vor:

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

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

2. Verfahren

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

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

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

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

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 10.06.2013 durchgeführt.

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

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

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

VERORDNUNG:

§ 5 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHE, DÄCHER

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

Der neue Verordnungswortlaut lautet jetzt:

§ 5 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHE, DÄCHER

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

PLANWERK:

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

3. Das Planungsgebiet

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

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen

- 4.0 Stadtentwicklungskonzept:

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



Auszug aus dem 4.0 Stadtentwicklungskonzept.

Die grüne Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

Auszug aus der Verordnung des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes:

§ 11 ZENTRUM: Bezirks- und Stadtteilzentrum

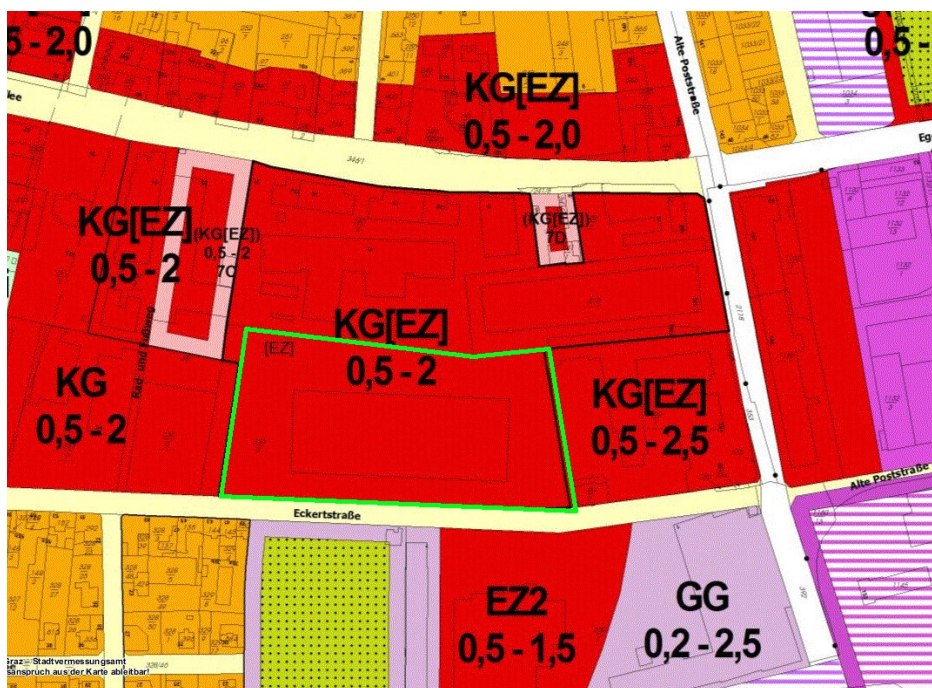
- (1) Versorgung der Wohngebiete durch Stärkung und bedarfsgerechte Ausstattung der Bezirks- und Stadtteilzentren mit den erforderlichen infrastrukturellen Einrichtungen.
- (2) Aufwertung der Bezirkszentren durch Gestaltung des öffentlichen Raumes, Erhaltung bzw. Verbesserung der Durchgrünung und Durchwegung.

Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept:

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

- 3.0 Flächenwidmungsplan 2002

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



Auszug aus dem 3.0 Flächenwidmungsplan 2002.

Die grüne Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

- Deckplan 1 (Baulandzonierung) zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002:

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

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

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

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

- Karten zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002:

- Abwasserentsorgung (Karte 1):
Zentral entsorgt

- Räumliches Leitbild (Karte 4):
„Sondergebiet für öffentliche oder private zentrale Einrichtungen“, Verdichtung durch vertikale Akzente möglich *Entwicklungszonen ohne eng definierte Nutzung*: Unbebaute oder durch Abbruch freigemachte Bereiche, die für unterschiedliche, aber mit dem Umfeld verträgliche Nutzungen offen gehalten werden.

Zielsetzungen und Maßnahmen/Entwickeln:

Absicherung von Entwicklungschancen großflächiger Baulandreserven zur Anpassung an zukünftigen, derzeit noch nicht absehbaren Bedarf.

Sicherung der Durchgrünung durch Begrünungsvorschriften.

Erläuterungen:

Mit dieser Kategorie von Bereichstyp soll eine Flexibilität bezüglich der räumlichen Entwicklung und der funktionellen Zuordnung unter Vermeidung von Nutzungskonflikten gesichert werden.

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

- **Situierung und Umgebung**



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

Die grüne
Umrandung
bezeichnet das
Planungsgebiet.

Großräumige Lage:

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

Kleinräumige Umgebung:

Nördlich des Planungsgebietes:

Die im Norden verlaufende Eggenberger Allee stellt sich als der Typus einer städtischen Hauptachse dar, welche von der Hauptbrücke über die Annenstraße, Eggenberger Straße und Eggenberger Allee bis zum Schloss Eggenberg führt. Diese Straße weist durch seinen großräumigen Charakter mit teilweise beidseitiger Baumreihe prägenden Charakter auf.

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

Südlich des Planungsgebietes:

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

Östlich des Planungsgebietes:

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

Westlich des Planungsgebietes:

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

An der Eckertstraße – Gaswerkstraße besteht eine öffentliche Parkanlage.

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

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

Nächstgelegene Schulen:

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

Nächstgelegener Kindergarten:

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

Einrichtungen des täglichen Bedarfs:

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

- Erschließung/Verkehr (MIV, ÖV – Haltestellen+Takt, Rad- Fußwege)
Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die Eckertstraße.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist gegeben:

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

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

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

- Ver- und Entsorgung

Die Entsorgung der Schmutzwässer hat über das öffentliche Kanalnetz zu erfolgen. Die Anschlussmöglichkeit an den öffentlichen Kanal befindet sich in der Eggenberger Allee, Gaswerkstraße und der Eckertstraße.

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

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

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

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

- Stadtklimatologisches Gutachten

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

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

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

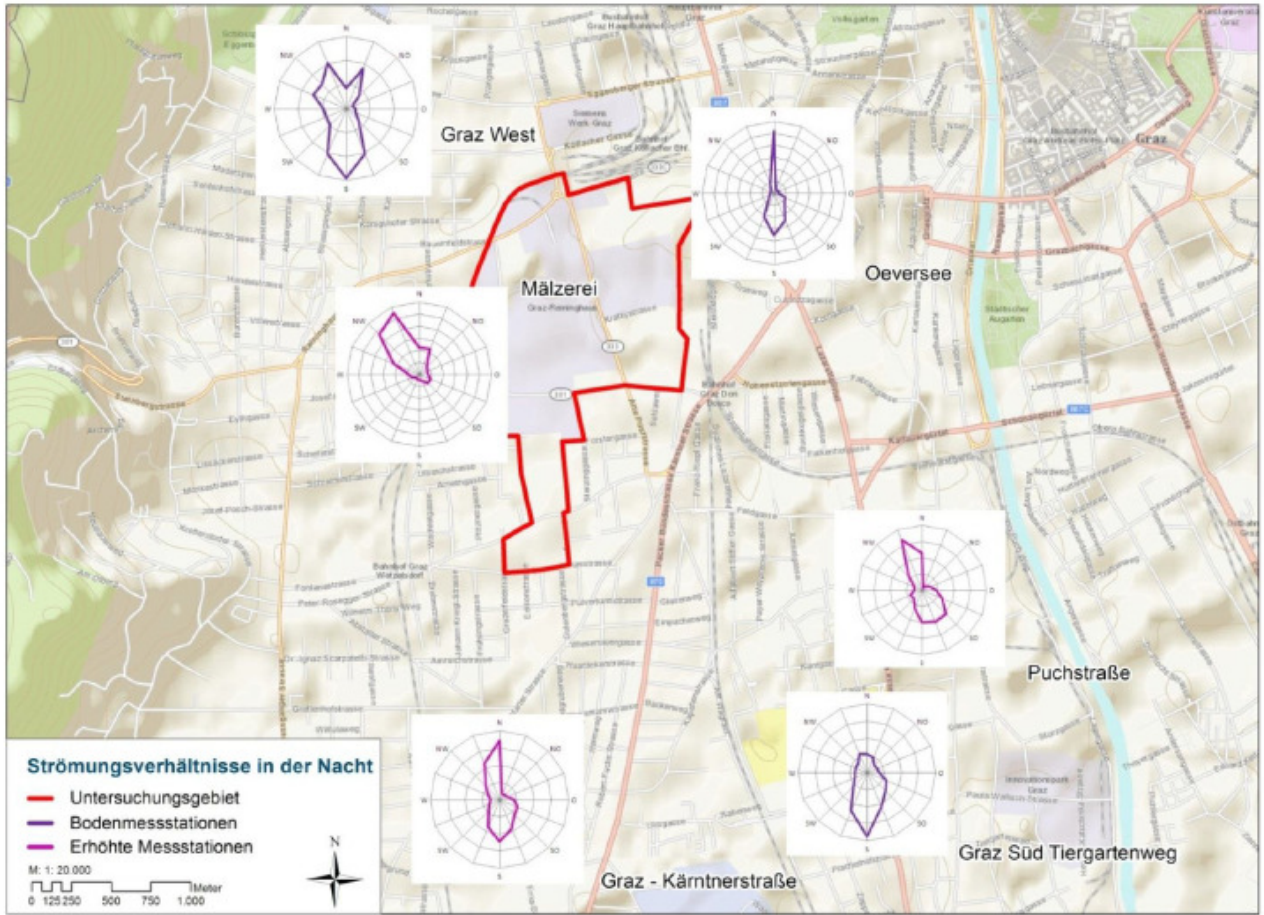


Abb. 1: Lage des Untersuchungsraumes und der relevanten Stationen

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

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

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

Fazit des stadtklimatologischen Gutachtens:

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

4. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2-5 der VO)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

(siehe dazu § 6 der VO)

Die Hauptzufahrt erfolgt von der Eckertstraße aus.

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

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

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

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

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

Begriffsbestimmungen (RVS 03.07.11)

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

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

Durch eine entsprechende Umsetzung der geplanten Maßnahmen im Sinne einer verkehrssparenden Siedlung (Fördermaßnahmen für Fußgänger, Radfahrer, ÖV, Mobilitätsmanagement um eine möglichst umweltfreundliche Verkehrsmittelnutzung der BewohnerInnen und BesucherInnen zu erreichen, eMobility Fuhrpark (eBikes und eAuto) abgestimmt auf die Bedürfnisse der BewohnerInnen mit eBike-Sharing und eCar-Sharing u.dgl.) soll das KFZ-Aufkommen gering gehalten werden.

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

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

Die Anzahl der Bauplatz zugeordneten Fahrradabstellflächen wird im Bauverfahren geregelt.

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

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

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

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

In folgenden Bereichen sind Abtretungsflächen erforderlich:

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

Die Übernahme ins öffentliche Gut erfolgt aus folgenden Gründen:

- Durchgängigkeit
- Sinnvolle Durchwegung des Baugebietes

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

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

Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan vorzulegen.

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

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

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

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

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

- Der 14.10.0 Bebauungsplan „Eckertstraße“ besteht aus dem Verordnungstext, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht. Die zeichnerische Darstellung erfolgt im Maßstab 1:500 und auf Basis des digitalen Katasters von Graz.
- Der Plan ist als dreifarbige Plottung ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter Farbe und die Festlegungen betreffend die Grüngestaltung in grüner Farbe dargestellt sind.

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

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

Für den Gemeinderat:

(Dipl. Ing. Bernhard Inninger)