

### **14.16.0 Bebauungsplan**

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

Graz, 11.05.2017

### **Beschluss**

### **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.



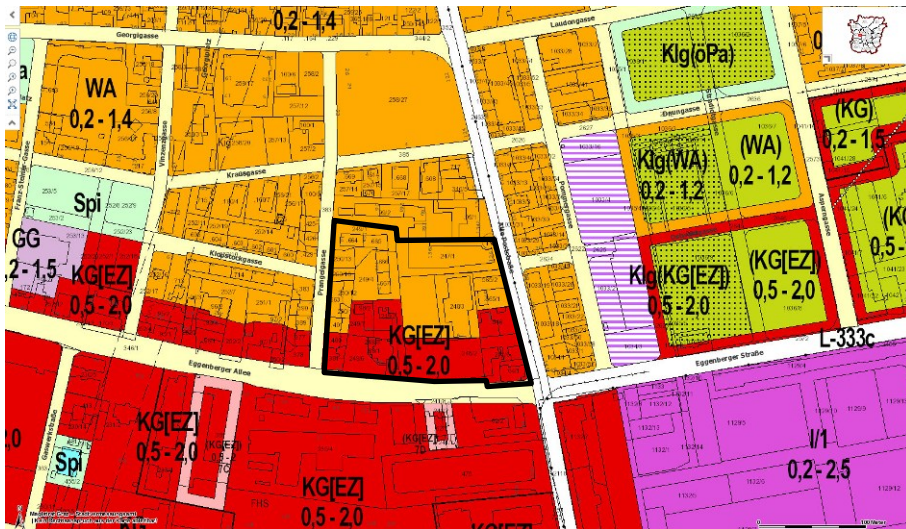
Ausschnitt aus dem Entwicklungsplan zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept.

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.

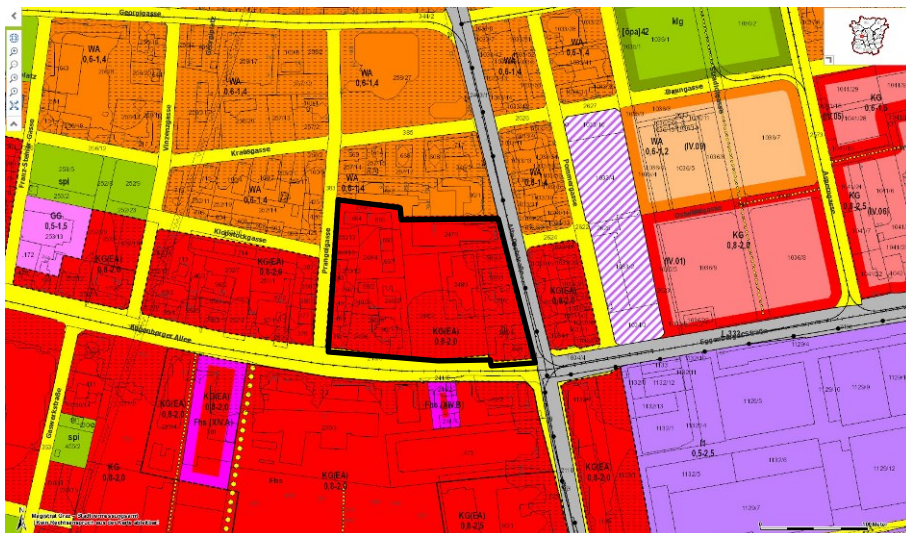


Auszug aus dem 3.0 Flächenwidmungsplan 2002.

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 Allee. 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 Bauweise. 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 Allee 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 Allee 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.

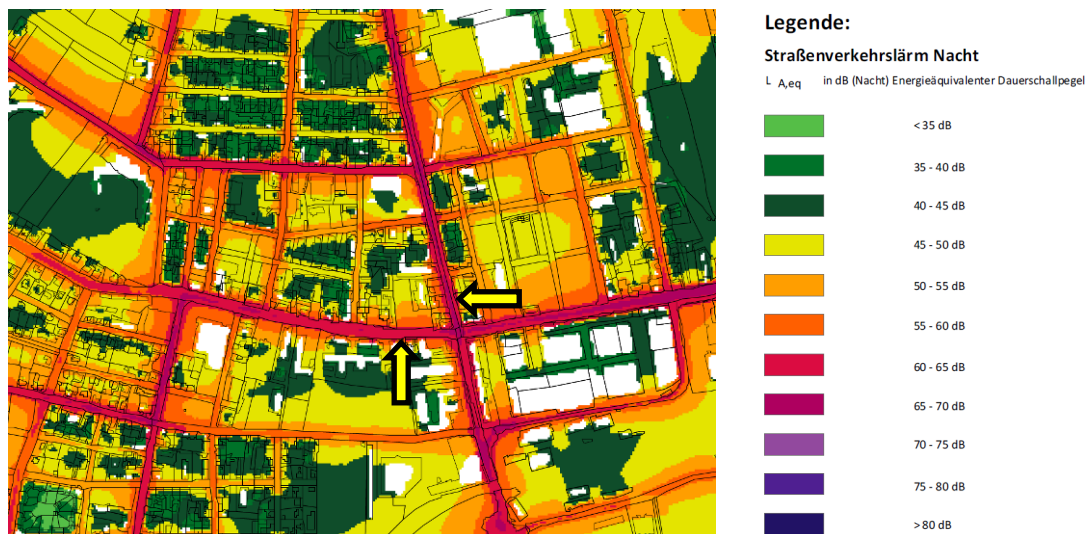
An der östlichen Straßenseite der Prangelgasse ist eine bis zu fünfgeschossige Blockrandbebauung gegeben welche Richtung Norden mit einer Feuermauer abschließt. An diese schließt ein Grundstück mit eingeschossigen Garagen an.

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.

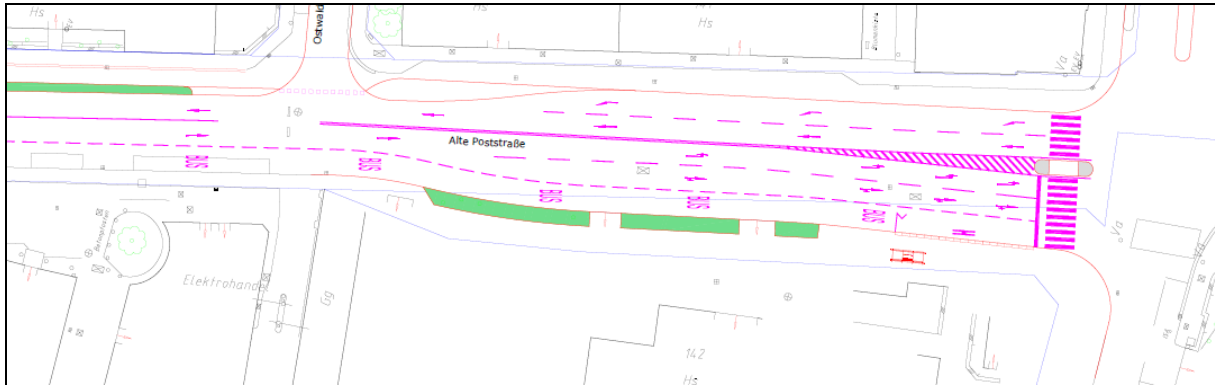
Straßenseitige Laubengänge, Balkone oder Erker sind entlang der Alten Poststraße (ausgenommen Haus Nr. 139/141), Eggenberger Allee und Prangelgasse nicht gegeben. Im Hinblick auf das bestehende und geplante Straßen- und ist die Errichtung von straßenseitigen, offenen Laubengängen und über die Bauflucht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



