

A 14-K-986-2007

BearbeiterIn: Inn

04.12.0 A Teil-Bebauungsrichtlinie**Bahnhofgürtel West**

IV. Bez., KG LEND

Graz, am 03.12.2007

Beschluss**ERLÄUTERUNGSBERICHT****1. Ausgangslage**

Mit Schreiben vom 18.10.07 ersucht die ÖBB–Infrastruktur Bau AG als Eigentümerin der Liegenschaft 1079/1, 1079/12, 1079/14, 1079/15, 1079/16, 1079/17, alle KG Lend, um die Erstellung einer Bebauungsrichtlinie. Die Gesamtfläche der Grundstücke beträgt ca. 223.750 m² (lt. Teilungsnachweis Vermessung Rinner).

Gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als „Aufschließungsgebiet Gewerbegebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,3 - 2,5 ausgewiesen. Gemäß Deckplan 1 (Baulandzonierung) zum 3.0 Flächenwidmungsplan ist zur Aufhebung des Aufschließungsgebietes die Erstellung einer Bebauungsrichtlinie erforderlich.

Da aufgrund der Erfordernisse des Eisenbahnbetriebs auch mittelfristig nur ein verhältnismäßig kleiner Teil des Aufschließungsgebietes einer Bebauung zugeführt werden kann, wird nun für diesen Bereich eine Teil-Bebauungsrichtlinie erstellt. Der Gültigkeitsbereich umfasst ein Flächenausmaß von ca. 11.080 m².

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen folgende Vorplanungen vor:

- Ausschreibung zum Städtebaulichen Ideenwettbewerb
- Städtebaulich-Raumplanerisches Gutachten des A 14 Stadtplanungsamtes
- Verkehrskonzept Bahnhofgürtel – ÖBB, erstellt von DI Rudolf Fruhmann im Auftrag der A 10/8 Verkehrsplanung
- Wettbewerbsbeitrag der Architektur Consult ZT GmbH, Graz (1. Preisträger)
- Verkehrstechnische Untersuchung des Dr. Kurt Fallast, Graz
- Teilungsausweis des Vermessers DI Horst Rinner

Im Zuge eines Architekturwettbewerbes wurde die Architektur Consult ZT GmbH Graz mit der Erstellung eines Gestaltungskonzeptes für das gegenständliche Planungsgebiet beauftragt. Lt. Bewertungsprotokoll wurden u.a. folgende Qualitäten gewürdigt (Zitat):

- *Die städtebauliche Haltung reagiert angemessen auf den Ort.*
- *Die durchgehende Sockelzone trägt wesentlich zur Beruhigung in der heterogenen Umgebung bei und fasst den Straßenraum klar.*

- *Die sequentielle Anordnung der Baukörper auf dem Sockel rhythmisiert den Straßenraum und schafft halböffentliche Freiräume und Grünbereiche, in Form einer aus dem Straßenraum herausgehobenen Freifläche.*
- *Die Anordnung der Baukörper schafft eine ruhige Bebauungskante, es entsteht eine Straßenfassade, die aber durch den Versatz regelmäßig spannende Durchblicke erlaubt.*
- *Das an der Südseite situierte Hotel wird als markanter Kopf und Abschluss der Bebauung formuliert.*
- *Die Anordnung der Baukörper erlaubt eine spätere Erweiterung in den Stadtraum - das Projekt ist nicht in sich geschlossen.*
- *Die städtebauliche Gesamtstruktur ist robust und erlaubt eine differenzierte Architektursprache.*

AUFLAGEN DER JURY(Zitat):

- *Die Tiefgarage muss unter GOK liegen – dabei ist eine durchgehende Sockelzone mit einem zweigeschossigen Erscheinungsbild zu erhalten. Eine partielle Absenkung im Bereich der darüber liegenden Bürobaukörper ist möglich.*
- *Die Akzentuierung des Kopfgebäudes und eine deutliche Differenzierung in der Höhenentwicklung gegenüber den nördlich gelegenen Baukörpern ist bei der Überarbeitung entwurfsgemäß beizubehalten.*

Die vorliegende Teil-Bebauungsrichtlinie soll sicherstellen:

- eine hochwertige und dichte Bebauung dieses Standortes von besonderer Lagegunst, mit gut gestalteten und bepflanzten Freiräumen
- eine Aufwertung des öffentlichen Straßenraumes Bahnhofgürtel
- die Wahrung der Entwicklungschancen für die westlichen anschließenden Flächen, die derzeit für den Eisenbahnbetrieb benötigt werden
- eine zweckmäßige und ausreichend leistungsfähige Verkehrserschließung des Areals
- einen Lückenschluss im Radwegenetz (Europaplatz – Lastenstraße)
- einen gestalterisch verträglichen Umgang mit Werbeeinrichtungen
- die charakteristischen städtebaulichen Qualitäten des Wettbewerbsprojektes

In Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen wurde die Teil-Bebauungsrichtlinie auf Basis des vorliegenden Gestaltungskonzeptes durch das Stadtplanungsamt erstellt.

2. Verfahren

Die grundbücherlichen EigentümerInnen der Grundstücke im Bebauungsplangebiet und die EigentümerInnen der daran angrenzenden Grundstücke sowie die für die örtliche Raumplanung zuständige Fachabteilung des Amtes der Stmk. Landesregierung wurden angehört (Anhörungsverfahren gemäß § 27 Abs 2 Stmk. ROG.) Darüber hinaus wurden auch alle Eigentümer von Grundstücken, die bis zu 50 m von den Grenzen des Gültigkeitsbereiches entfernt liegen, angehört.

Im Zuge des Anhörungsverfahrens langten 2 Einwendungen und eine Stellungnahme (Amt der Stmk Landesregierung, FA 18A) im Stadtplanungsamt ein. Diese hatten primär Wünsche für in der Nähe befindliche Liegenschaften (verbesserte Verkehrserschließung, Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe) zum Inhalt, die durch die vorliegende Bebauungsrichtlinie nicht geregelt werden können; eine Einwendung befasst sich zudem allgemein mit der Leistungsfähigkeit der Verkehrsinfrastruktur.

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich die 04.12.0 A Teil-Bebauungsrichtlinie nicht geändert:

3. Planungsgebiet

Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 11.070 m² brutto. Derzeit steht es im grundbürgerlichen Eigentum von ÖBB –Infrastruktur Bau AG.

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen
 - 3.0 Stadtentwicklungskonzept
Die Ausweisung „Stadtzentrum“ greift entlang der Annenstraße nach Westen aus und reicht bis zum Bahnhof, woran die städtebauliche Bedeutung des Bereichs ablesbar ist; nördlich und südlich schließen – sofern nicht Eisenbahnflächen ausgewiesen sind – „Gebiete mit optionalen Funktionen - Industrie, Handel und Freizeit“ an. Die diesbezüglichen Aussagen können auf das gegenständliche Areal (das als Eisenbahnfläche eingetragen ist) übertragen werden:
 - 3.0 Flächenwidmungsplan
Das Bahnareal ist als Aufschließungsgebiet mit der Nachfolgenutzung „Gewerbegebiet“ und einem Bebauungsdichtewert von 0,3 – 2,5 ausgewiesen.
 - Deckpläne, Karten

Deckplan 1: Bebauungsrichtlinie zur Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung in Industrie- und Gewerbegebieten.
Deckplan 2: nicht betroffen
Deckplan 3: nicht betroffen

Karte 1: Bauland kanalisiert
Karte 2: Bahnhofsgürtel: 70-75 dB (Nacht)
Karte 3: Fernwärme – Vorranggebiet

- Räumliches Leitbild
Die Fläche eignet sich für eine „Verdichtung durch vertikale Akzente“. Dazu wird ausgeführt:

Diese Verdichtungsbereiche werden dort festgelegt, wo Verknüpfungen zwischen überörtlichen (regionalen, internationalen) Bahnlinien und innerstädtischen Verkehrslinien des öffentlichen Verkehrs (bestehende oder geplante Straßenbahnlinien) eine besondere Lagegunst bewirken. An diesen Standorten sollen Konzentrationen von tertiären Nutzungen, die sich auch stadträumlich manifestieren, angesiedelt werden.

(...)

1. Umfeld des Hauptbahnhofes

Hier markiert ein Hochhausstandort den Angelpunkt zwischen Gürtel und Annenstraße. Dieser Standort soll in einer urban geprägten Entwicklungsachse Richtung Eggenberg (Eggenberger Straße) fortgesetzt werden. Entwicklungspotenzial für stärkere Verdichtungen ist neben der Eggenberger Allee aufgrund bevorstehender größerer Nutzungsänderungen auch am Bahnhofsgürtel nördlich des Hauptbahnhofes gegeben.

- Bombenblindgänger – Kataster
Keine Verdachtspunkte innerhalb des Gültigkeitsbereiches bekannt, jedoch zahlreiche in der näheren Umgebung.
- Archäologische Fundstellen
keine bekannt
- Situierung und Umgebung

Am Schnittpunkt der beiden aus dem Stadtzentrum nach Westen führenden Hauptverkehrsadern Annenstraße und Keplerstraße mit dem Bahnhofsgürtel konzentrieren sich Verwaltungs-, Handels-, Hotel- und Büronutzungen („Kerngebiet“ 0,5 – 2,5), die baulich als großvolumige Baukörper mit Traufenhöhen von i.d.R. 19 bis 23 m - mit mehreren Einzelgebäuden über 30 m und dem Bauamtgebäude als solitärem Hochhaus - manifest werden.

Nördlich davon ist der Straßenraum des Bahnhofsgürtels asymmetrisch begrenzt: während am wettbewerbsgegenständlichen Areal Plakatwände, Zäune und eingeschossige Gebäude vorhanden sind, befinden sich gegenüber großflächige industrielle und gewerbliche Nutzungen bzw. in deren Folge teilweise Brachflächen. Auch ein Geschosswohnhaus und ein zum Bürohaus umgenutztes viergeschossiges Gebäude sind vorhanden.

Es ist davon auszugehen, dass der Bahnhofsgürtel im Abschnitt Zollgasse bis Stahlgasse durch beidseitig bevorstehende Entwicklungen mittelfristig eine grundlegende Umgestaltung erfährt, die tendenziell industrielle und gewerbliche Nutzungen durch Handel, Büro und Freizeitinfrastruktur ersetzt.

- Topographie/Baumbestand/Gebäudebestand

Das Planungsgebiet ist annähernd eben und weist keinen nennenswerten Bewuchs auf.

(In Zusammenarbeit mit der A 10/5 Abteilung für Grünraum und Gewässer wurde bei der Festlegung des künftigen Straßenprofils des Bahnhofgürtels die Herstellung eines Grünstreifens mit großkronigen Baumpflanzungen fixiert.)

- Umwelteinflüsse

Verkehrslärm: Schienenverkehr im Westen
Kfz im Osten (Bahnhofgürtel)

- Infrastruktur

Der Bereich ist infrastrukturell sehr gut erschlossen. Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Geschäfte, Post, Apotheke, Dienstleistungsunternehmen etc.) befinden sich innerhalb eines Radius von ca.300 m.

- Erschließung/Verkehr

MIV: Das Gebiet grenzt unmittelbar an den Bahnhofgürtel. Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt derzeit über eine VLSA-geregelte Kreuzung auf Höhe Zollgasse (gemeinsam mit dem Postverteilzentrum genutzt). Zusätzliche Anbindungen werden durch die gegenständige Baurichtlinie festgelegt.

ÖV: Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr (Schiene, Regionalbuslinien, Stadtbuslinien, Straßenbahn) ist innerhalb eines 200 m Radius gegeben. Durch die günstige Nähe des Hauptbahnhofes ist das Gebiet sowohl innerstädtisch als auch regional und überregional optimal erschlossen.

Unmittelbar am Areal sind vorhanden:

- Buslinie 52, Haltestelle Bahnhofgürtel/ Zollgasse, ca.10 Minuten Takt
- Radweg

Ein Lückenschluss im Radwegenetz durch einen entlang des Bahnhofgürtels verlaufenden Geh- und Radweg erfolgt durch die Festlegung dieser Baurichtlinie: Anbindung nach Norden (Bereich Lastenstraße) und nach Süden (Bereich Keplerstraße / Hbf.).

- Ver- und Entsorgung

Der Gebietsbereich ist voll erschlossen. Gemäß Karte 3 zum 3.0 Flächenwidmungsplan liegt das Planungsgebiet in einem Fernwärme-Vorranggebiet.

Die Schmutzwässer sind in den öffentlichen Kanal (Bahnhofgürtel) einzuleiten (Anschlussverpflichtung); die maßgebliche Rückstauenebene ist die Straßenhöhe an der jeweiligen Anschlussstelle plus 10cm. Regenwässer müssen anderweitig entsorgt werden.

4. Aufhebung als Aufschließungsgebiet

Gründe für die Ausweisung als 08.01 Aufschließungsgebiet (gemäß Anhang 1 zu § 3 Abs 2 der Verordnung zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002):

- a) Fehlende oder mangelhafte infrastrukturelle Erschließung:
 - Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz
 - Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)

- b) öffentliche Interessen:
 - Geordnete Siedlungsentwicklung, Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts-, und Landschaftsbild

Ad a) Die Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz wird durch die gegenständliche Baurichtlinie festgelegt; ebenso die Innere Erschließung (Privatstraße, Parkierung in Tiefgaragen, erforderliche Rad- und Fußwege, mögliche Zu- und Ausfahrten von Tiefgaragen etc.). Die Umsetzung ist durch eine entsprechende privatrechtliche Vereinbarung zwischen Grundeigentümer und Straßenverwalter sicherzustellen. Insbesondere sind zu regeln:

- die Übertragung der benötigten Fläche im Ausmaß von ca. 1.580 m² an das Land Stmk
- die Errichtung einer ampelgeregelten Kreuzung
- die Errichtung eines Geh- und Radweges
- die Anlage eines Grünstreifens mit Baumpflanzungen
- die Kostentragung für alle angeführten Maßnahmen (Errichtung u. Erhaltung)

Ad b) Das Gestaltungskonzept für die gegenständliche Baurichtlinie wurde durch einen Städtebaulichen Wettbewerb unter Berücksichtigung der städtebaulichen Vorgaben des Stadtplanungsamtes erarbeitet. Damit ist die geordnete Siedlungsentwicklung, Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts-, und Landschaftsbild gewährleistet.

Die Aufhebung des Aufschließungsgebietes wird an das Vorliegen eines Vertrages in dem oben angeführten Sinn gebunden. **Trotz des Beschlusses der Bebauungsrichtlinie bleibt die Widmung als Aufschließungsgebiet daher vorerst aufrecht.**

5. Inhalt der Teil-Bebauungsrichtlinie: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 3-6 der VO)

Die städtebaulichen Zielsetzungen sowie die Umsetzung des Gestaltungskonzeptes (Wettbewerbsprojekt) werden vor allem durch Baugrenzlinien, Baufluchtlinien sowie die Festlegung der zulässigen Mindest- und Höchstwerte der Gebäudehöhe bzw. Geschossanzahl sichergestellt.

Flächen für die Verkehrserschließung und eine angemessene Grünraumausstattung werden frei gehalten. Der Baugrenzlinienverlauf gewährleistet die in den Obergeschossen angestrebte klare Gliederung in einzelne Volumina.

Zusätzlich sichert eine Beschränkung der pro Bereich und Geschoss maximal zulässigen Bruttogeschosfläche indirekt die gewünschte Blickdurchlässigkeit in Ost-West-Richtung, da sie – bei gleichzeitiger Erhaltung eines angemessenen Gestaltungsspielraums – de facto die Nord-Süd-Erstreckung jedes Baukörpers limitiert.

Weiters werden Bestimmungen über Ausmaß, Situierung und Gestaltung von Werbeeinrichtungen getroffen, wodurch insbesondere eine Aufwertung des öffentlichen Straßenraumes Bahnhofgürtel bewirkt wird.

6. Inhalt der Teil-Bebauungsrichtlinie: VERKEHRSANLAGEN

(siehe dazu §§ 2,7 der VO)

Entlang des Bahnhofgürtels wird eine Fläche von ca. 1.580 m² (ohne Anspruch auf vermessungstechnische Genauigkeit) für die Errichtung von Rechtsabbiegespuren bzw. eines Grünstreifens mit Baumbepflanzung sowie eines Geh- und Radweges vorgesehen, welche dem Landesstraßengrundstück zugeschlagen werden soll. Erst nach Vorliegen einer entsprechenden privatrechtlichen Vereinbarung zwischen Grundeigentümer und Straßenverwalter wird die Teilaufhebung des Aufschließungsgebietes dem Grazer Gemeinderat zur Beschlussfassung vorgelegt.

Zusätzlich zur bestehenden Kreuzung Zollgasse werden - entsprechend den Vorabklärungen mit der A 10/8 Verkehrsplanung und der Fachabteilung 18A des Amtes der Stmk Landesregierung sowie in Übereinstimmung mit dem Gestaltungskonzept – am Bahnhofgürtel eine neue lichtsignalgeregelt Kreuzung sowie eine richtungsgebundene Ein- und Ausfahrt vorgesehen.

Für die innere Erschließung wird eine Privatstraße entlang der westlichen Grundstücksgrenze festgelegt. Die privaten Verkehrsflächen dürfen überbaut werden.

In folgenden Bereichen sind Abtretungsflächen erforderlich:

- Entlang des Bahnhofgürtels ca. 1.580 m² (ohne Anspruch auf vermessungstechnische Genauigkeit) – Übertragung an Land Steiermark

Die Übernahme erfolgt aus folgenden Gründen:

- Herstellung der nötigen Rechtsabbiegespuren für die Einfahrt in das Areal (3-fach)
- Lückenschluss im Radwegenetz, Verbesserung des Gehweges (im Bestand abschnittsweise zu schmal)

- Angemessene Grünausstattung der Hauptverkehrsader Bahnhofgürtel, Erhöhung der Qualität für Fußgänger und Radfahrer durch Ausbildung eines Grünstreifens zwischen Fahrbahn und Geh- und Radweg

Ruhender Verkehr (siehe dazu § 7 der VO)

Die Mindest- und Höchstanzahl an PKW-Stellplätzen sowie ihre verpflichtende Unterbringung in Tiefgaragen wird festgelegt, das Ausmaß freier Parkierung im gesamten Areal auf 50 Stellplätze begrenzt. Für Tiefgaragen werden bautechnische und gestalterische Vorgaben gemacht.

Im Verordnungstext wird auch die Mindestanzahl an Fahrradabstellplätzen bestimmt.

7. Inhalt der Teil-Bebauungsrichtlinie: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

(siehe dazu § 8 der VO)

Die im 3.0 Flächenwidmungsplan und im Gestaltungskonzept vorgesehene hohe Bebauungsdichte sowie die für das Gestaltungskonzept charakteristische Ausbildung einer kontinuierlichen Sockelzone erfordern im Gegenzug Regelungen zur Begrünung der bebauten Flächen. Dies wird durch die Beschränkung des Versiegelungsgrades und die Vorschreibung von Flachdachbegrünungen, insbesondere der Sockelzonen, umgesetzt.

Im Planwerk wird die Pflanzung einer großkronigen Laubbaumreihe entlang des Bahnhofgürtels festgelegt.

Weiters werden eine ausreichende Erdschüttungshöhe über allfälligen freiliegenden Tiefgaragen, Baumpflanzgebote im Bereich von PKW-Stellplätzen und die Qualität der Pflanzungen vorgeschrieben.

8. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 und 10 der VO)

- Die 04.12.0 A Teil-Bebauungsrichtlinie 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 Stadtplanes 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.
- Weitere Festlegungen über dieser Teil-Bebauungsrichtlinie hinaus können in den einzelnen Baubewilligungsverfahren getroffen werden.

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:

(D.I. Michael Redik)

Beilagen:

- Schaubilder Gestaltungskonzept
- Technischer Bericht „Verkehrskonzept Bahnhofgürtel“, DI Fruhmann
- Verkehrstechnisches Gutachten, Dr. Fallast