

Magistrat Graz

A 14 - Stadtplanungsamt

A 14-K-664/1999-28

Graz, am 6.10.2000
Dok: 04.06\Erl-Be-Beschl.
Schenn/Fr

04.06 Bebauungsplan
„KG Hauptbahnhof“
Europaplatz
IV.Bez., KG.Lend

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Um den wachsenden Anforderungen der Bahnkunden gerecht zu werden, ist eine Umstrukturierung des Hauptbahnhofes Graz erforderlich geworden. Ziel ist die Schaffung eines integralen Dienstleistungsspektrums, das dem Bahnhof Graz wieder zu mehr Attraktivität und Funktionalität verhilft.

Der Grazer Hauptbahnhof soll in Zukunft mehr als nur Verkehrsstation sein, er soll zu einem Dienstleistungs- u. Kommunikationszentrum innerhalb dieses Stadtzentrums erweitert werden. Die geplanten baulichen Maßnahmen stehen auch im Einklang mit den städtebaulichen Veränderungen am und um den Europaplatz. Hier entstanden in letzter Zeit Hotels, Einkaufs- und Verwaltungszentren. Projektziel ist daher, den Hauptbahnhof Graz im Rahmen der „Bahnhofsoffensive“ der ÖBB wieder zu einem zentralen Ort zu machen, um damit das Potential auszuschöpfen, dass der Hauptbahnhof auf Grund seiner Lage mit seiner hervorragenden infrastrukturellen Anbindung besitzt.

Im 2.0 Flächenwidmungsplan 1992 der Landeshauptstadt Graz sind die Grundstücke 1063, 1079/9, 1079/10 und Teil v. 1079/1 als „Kern-, Büro- u. Geschäftsgebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,5 – 2,5 ausgewiesen und als Eisenbahngrund ersichtlich gemacht.

Bauliche Erweiterungen sind im Ausmaß von ca. 2300 m² im Bahnhofsgebäude im Bereich der bestehenden Gepäckmanipulation geplant.

Durch die vorbereitenden Maßnahmen zur Anbindung der „Nahverkehrsdrehscheibe Europaplatz“ – Unterflurführung der Straßenbahnen – bzw. der Verbindung des Bahnhofs mit der „Annenpassage“ werden jedoch bereits in der jetzigen Phase Vorkehrungen für eine längerfristige Entwicklung getroffen.

Der durch die „Nahverkehrsdrehscheibe“ entstehende Verkehrsknoten soll auf Platzniveau großflächig überdacht (Glasdach) werden.

Die Längsränder dieser Überdachung bilden den Witterungsschutz der Bushaltestellen.

Zusätzlich wird mit der Realisierung der „Nahverkehrsdrehscheibe“ eine zeitgleiche Errichtung einer weiteren Tiefgarage am Europaplatz überlegt. Diese Tiefgarage würde als Park & Ride-Fläche dienen.

Wichtige Partner bei der Umsetzung dieser Planungen sind neben der Stadt Graz (Straßenbahn), die ÖBB, das Land Steiermark (Park & Ride) sowie die HL-AG (Koralmbahn).

Vornehmliches Ziel im Gebäude des Hauptbahnhofes ist die Errichtung einer Mall mit Ansiedelung von Geschäftsflächen und Restaurants vor allem für „Schnell-Reisende“ als Zielgruppe. Die angestrebten Flächen bzw. deren Nutzung sowie Flächen für Dienstleistungsbetriebe sind unter die Baugebietskategorie Einkaufszentrum II einzuordnen.

Die Notwendigkeit zur Erstellung eines Bebauungsplanes als Voraussetzung für die Erteilung einer Baubewilligung nach dem Stmk Baugesetz 1995 ergibt sich aus den Bestimmungen des § 27 Abs 1a Stmk ROG und § 3 Abs 11 des „Entwicklungsprogrammes zur Versorgungsinfrastruktur“ (EZVO) LGBl Nr. 35/1988.

Gemäß § 27 Abs 1a Stmk ROG sind in dem Bebauungsplan die gesetzlichen Regelungen für Einkaufszentren in Verbindung mit den Bestimmungen der EZVO umzusetzen.

Nicht berührt durch die Bestimmungen dieses Bebauungsplanes wird der Zuständigkeitsbereich des Bundes insbesondere in Angelegenheiten des Verkehrswesens wie alle baulichen Maßnahmen, die unmittelbar oder mittelbar der Personenbeförderung dienen.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 6.7.2000 beschlossen, den Entwurf des 04.06 Bebauungsplanes „KG Hauptbahnhof“ aufzulegen. Die Kundmachung des Bebauungsplan - Auflagebeschlusses erfolgte gemäß § 27 Abs 2 in Verbindung mit dem § 29 Abs 3 bzw. § 33 Abs 1 Stmk ROG im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 13.7.2000.

Von der Kundmachung wurden jene Dienststellen, Organisationen und Einrichtungen des Bundes und des Landes gemäß der im § 29 Abs 1 Stmk ROG enthaltenen Aufzählung sowie gemäß Benachrichtigungsverordnung der Stmk Landesregierung, LGBl Nr. 1989/101, schriftlich benachrichtigt. Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 13.9.2000 durchgeführt.

Während der Auflagefrist vom 14.7.2000 bis 22.9.2000 langte 1 Einwendung im Stadtplanungsamt ein.

Bezüglich der Einwendung wurde in Rücksprache mit der Stadtbaudirektion – Referat Verkehrsplanung sowie dem Baurechtsamt eine Einwendungserledigung zur Vorlage ausgearbeitet.

Die Bebauungsplanung hat sich im folgenden Punkt geändert:

§ 12 der VO: KFZ-Abstellplätze. Diese sind auch auf einer KFZ-Abstellfläche im Freien zulässig.

2. Verordnungen und gesetzliche Bindungen

2.1 Stadtentwicklungskonzept 1990

Gemäß Stadtentwicklungskonzept (STEK) 1990 ist der Gebietsbereich im Stadtzentrum gelegen.

2.2 2.0 Flächenwidmungsplan 1992:

Im 2.0 Flächenwidmungsplan 1992 der Landeshauptstadt Graz sind die Grundstücke 1063, 1079/9, 1079/10 und Teil v. 1079/1 als „Kern-, Büro- u. Geschäftsgebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,5 – 2,5 ausgewiesen und als Eisenbahngrund ersichtlich gemacht.

Gemäß § 5 (1) der VO zum 2.0 Flächenwidmungsplan 1992 gelten für die im Flächenwidmungsplan gemäß § 22 Abs. 7 lit. 1 Stmk. ROG ersichtlich gemachten Flächen, wie Eisenbahn-, Bundes- und Landesstraßen, die in der Plandarstellung ausgewiesenen Baugebiete (i.d. Falle Kern-, Büro- und Geschäftsgebiet).

Deckplan 1 - Baulandzonierung:

Die Erstellung eines Bebauungsplanes ist für die Einkaufszentrumsnutzung erforderlich.

Deckplan 2 – Keine Beschränkungen für die Raumheizung

Deckplan 3 - Abwasserentsorgung: Nach dem Stand der Technik entsorgt

Deckplan 4 - Energieversorgung: Erdgas, Fernwärmeausbau vorhanden

3. Bestandssituation, Lage und Erschließung

Planungsgebiet, städtebauliche Umgebung und Rahmenbedingungen:

Die Fläche des Planungsgebietes beträgt ca. 26.560 m².

Das Planungsgebiet wird von dem Gst.Nr. 2471/3 (teilweise Fläche des Europaplatzes), Eigentümer Stadt Graz bzw. Bahnhofgürtel im Osten, von der Annenstraße im Süden und dem Bahnhofspostamt im Norden begrenzt. Innerhalb der letzten 15 Jahre entstanden das Hotel Europa mit „Annenpassage“, das C&A-Gebäude, das Hotel Ibis mit dem Merkur-Markt bzw. das Bauamtsgebäude mit dem Bahnhofcenter.

Der Grazer Hauptbahnhof reicht vom Postamt im Norden bis zum Kino im Süden (Annenstraße). Das räumliche und funktionelle Zentrum stellt die Haupthalle dar.

Westlich befinden sich die Gleisanlagen, welche bis zur Waagner-Biro-Straße reichen.

Einen südlichen Abschnitt mit Lage im rechten Winkel zum Hauptbahnhofsgebäude bildet das 7-geschossige Hotel Daniel.

Das Hotel Europa weist 6 Geschosse, die Hotelanlage Ibis 4 Geschosse und das Bauamtsgebäude 12 Geschosse auf.

3.2 Topographie/Grünanlagen:

Das Planungsgebiet ist hauptsächlich eben und fällt lediglich im südlichen Bereich zur Annenstraße niveaumäßig ab (Niveauunterschied im Bereich der Unterführung der Annenstraße zum Europaplatz beträgt ca. 3,0 m).

Im Planungsgebiet existieren westlich der Hotelanlage Ibis und westlich des Bahnhofgürtel zwischen Hotel Daniel und dem Bahnhofsvorplatz Grünanlagen mit Einzelbäumen und Baumgruppen.

3.3 Bauliche Bestände:

Das Zentrum des Gebäudekomplexes des Grazer Bahnhofes stellt die Haupthalle dar. Die Bebauung nördlich der Kassenhalle ist 2-geschossig, südlich davon 3-geschossig.

Die Haupteerschließung für Bahnkunden erfolgt vom vorgelagerten Europaplatz. Die Erschließung der drei „Inselbahnsteige“ erfolgt über den 1993 fertiggestellten südlichen Personentunnel und über einen älteren im nördlichen Abschnitt der Bahnsteige befindlichen Zugangstunnel.

Der Bauzustand des Gebäudekomplexes weist generell einen Sanierungsrückstand auf, ausgenommen davon ist der jüngste Zubau zum Kassenbereich, der 1996 fertiggestellt wurde sowie der südliche Personentunnel von 1993. Die Qualität des Bahnhofsgebäudes zeigt sich ausschließlich im Bereich der Haupthalle; mit ihrem west- und ostseitigen großflächigen Fenstern und dem gut proportionierten Innenraum ist diese Halle ein typischer Vertreter der 50-iger Jahre-Architektur.

3.4 Bauliche Entwicklung und Nutzungskonzept:

Es liegt das Bebauungskonzept „Bahnhofsoffensive, Graz-Hauptbahnhof“, Verfasser Architekten Zechner & Zechner, Wien vor. Es diene als Leitprojekt zur Erstellung der Bebauungsplanung. Im Einzelnen werden Befunde betreffend den Hauptbahnhof bzw. Planungs- und Nutzungsziele, als Grundlage herangezogen.

Die vorliegenden Planungen sehen bauliche Maßnahmen im Bereich der bestehenden Gepäckmanipulation und des Bahnhofsrestaurantes vor.

Die Planungen verfolgen die Ziele:

Attraktivierung des Bahnhofs für Reisekunden
Verwerten ungenutzter oder schlecht ausgelasteter Flächen
Erzielen eines zeitgemäßen Erscheinungsbildes.

Im Anschluss an die Eingangshalle soll in Richtung Norden eine Mall mit Ansiedlung von Verkaufsflächen und Restaurants errichtet werden. Südlich der Eingangshalle konzentrieren sich die baulichen Maßnahmen auf die im Bahnhof länger verweilenden Fahrgäste sowie auf das Angebot an Serviceleistungen (Kundenzentrum und Wartebereich, Gastronomieangebot, Fahrradstation).

Eine unterirdische Verbindung vom Bahnhofsgebäude zur „Annenpassage“ mit weiteren Geschäftsflächen soll ermöglicht werden.

Das generelle Planungskonzept für den Europaplatz und die angrenzenden Bereiche basiert auf folgenden Ideen, welche durch diesen Bebauungsplan umgesetzt werden sollen:

Betonung der zentralen Fußgängerzone vor der Haupthalle des Bahnhofes durch die Situierung der Vertikalerschließung – Straßenbahn, Bus, ÖBB – in diesem Bereich.

Erzeugen von neuen Platzraumproportionen durch die Errichtung einer Vorplatzüberdachung.

„Freiräumen“ des zentralen Fußgängerbereiches von Hütten, Stellwänden, Pflanzentrogen etc.

Die notwendigen „Möblierungen“ werden einheitlich gestaltet und durch die neue Überdachung gefasst.

Neugestaltung der Grünanlage.

3.5 Infrastruktur/Ver- und Entsorgung:

Der Bereich ist infrastrukturell zur Gänze erschlossen.

3.6 Verkehrliche Erschließung:

Die verkehrliche Erschließung ist wie folgt gegeben:

Direkte Anbindung der Straßenbahnlinien 3 und 6 bzw. 1 und 7 (in fußläufiger Entfernung).

Direkte Anbindung an die städtischen Buslinien 50, 52, 53, 58, 63 und 85.

Direkte Anbindung an das übergeordnete Straßennetz – Bahnhofgürtel B 67, Keplerstraße, Annenstraße L333c.

KFZ-Stellplätze und Taxistandplätze sind am Europaplatz vorhanden.

Eine Radwegeverbindung verläuft in nord-südlicher Richtung.

In unmittelbarer Nähe zum Grazer Hauptbahnhof befinden sich 3 Tiefgaragen mit ca. 1000 Stellplätzen.

3.7 Geplante Unterflurführung der Straßenbahnen:

Die entscheidende Veränderung der Verkehrssituation wird durch die geplante Unterflur-Führung der Straßenbahnen im Bereich zwischen Annenstraße (Höhe Babenbergerstraße) und Bahn-Unterführung, Eggenberger-Straße geschaffen. Siehe Plankopie im Anhang.

Folgende Ziele werden damit erreicht:

Entschärfung der Gefahrensituation und Entlastung der Kreuzung Annenstraße – Bahnhofgürtel

Anbindung sämtlicher Straßenbahnlinien an den Hauptbahnhof

Anknüpfungsmöglichkeit der „Straßenbahnhaltestelle Hauptbahnhof“ an den Bahnhof (Niveau Personentunnel) und an die „Annenpassage“

Verbesserung der Platzsituation im Bereich der Grünanlagen durch Entfall der oberirdischen Straßenbahntrasse

Platzgewinn für die Erweiterung von Bushaltestellen an der südlichen Vorplatzkante

4. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Bebauung, Maß der baulichen Nutzung

Nicht berührt durch die Bestimmungen dieses Bebauungsplanes wird der Zuständigkeitsbereich des Bundes insbesondere in Angelegenheiten des Verkehrswesens wie alle baulichen Maßnahmen, die unmittelbar oder mittelbar der Personenbeförderung dienen.

Das Bebauungsplanungsgebiet weist eine Fläche von ca. 26.560 m² auf. Für die künftig über den baulichen Bestand hinausgehende Bebauung wurde ein Rahmen durch Festlegung von Baugrenzl原因en und Höhenzonierungslinien erstellt.

In § 10 der Verordnung sind die traufenseitigen Gebäudehöhen (Höhenzonierungen) festgelegt, wobei in Abs. 2 Ausnahmen von dieser Regelung angeführt sind.

Gemäß § 11 der VO sind als Verwendungszweck alle in einem „Kern-, Büro- und Geschäftsgebiet“ möglichen Nutzungen im gesamten, vom Bebauungsplan umfassten Bereich sowie die Errichtung eines EZ II zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung ist neben den festgelegten Baugrenzlinienverlauf und der einzuhaltenden Gebäudehöhen durch die Festlegung der höchstzulässigen Verkaufsfläche und der höchstzulässigen Gesamtbetriebsfläche bestimmt.

Die Bruttogeschossfläche des oberirdischen Bestandes wird mit ca. 19.000 m² angesetzt. Um Zubauten in oberirdischer sowie unterirdischer Lage (teilweise Geschäftsnutzung) zu ermöglichen, wurde die Bebauungsdichte mit höchstens 1,0 festgesetzt. Für diese Baumaßnahmen steht ein Potenzial von ca. 7.560 m² Bruttogeschossfläche zur Verfügung.

Die höchstzulässige Verkaufsfläche ist mit 8.000 m² festgelegt, wobei ca. 4.000 m² im Flächenbestand des Bahnhofsgebäudes (vorher andere Nutzungen) untergebracht werden sollen; ca. 2.000 m² sollen im oberirdischen Zubau (Bereich der jetzigen Gepäckmanipulation) situiert werden und ca. 2.000 m² sollen in unterirdischer Lage errichtet werden.

Die höchstzulässige Gesamtbetriebsfläche ist mit 14.500 m² festgesetzt und soll wie die Verkaufsfläche hauptsächlich im Bereich des Bahnhofsgebäudes und des geplanten oberirdischen Zubaues sowie teilweise in unterirdischer Lage umgesetzt werden.

4.2 Verkehrsfunktionen

Durch die bestehenden Zu- und Ausfahrten im Bereich des Planungsgebietes des Bebauungsplanes sind die Verkehrsfunktionen als gegeben anzusehen. Die Aufschließung durch den öffentlichen Verkehr ist als optimal zu bewerten.

4.3 Freiflächen, Grünflächen, Grünraumgestaltung

In diesem Zusammenhang wird auf § 14 der Verordnung - Anlegung von Grünflächen und Bepflanzungen hingewiesen. Diese Festlegungen erfolgten im Sinne des § 8 – Freiflächen und Bepflanzungen des Stmk BauG 1995.

5. Städtebauliche Kenngrößen:

Flächen ca.-Angaben:

Fläche des Planungsgebietes 26.560 m²

Nutzung: „Kern-, Büro- und Geschäftsgebiet“

EZ II; Verkaufsfläche höchstens 8.000 m²

Gesamtbetriebsfläche höchstens 14.500 m²

Taufenseitige Gebäudehöhe höchstens 18,80 m

Bebauungsdichte höchstens 1.0

Bebauungsgrad höchstens 0.6

6. Allgemeines:

Der 04.06 Bebauungsplan „KG Hauptbahnhof“ enthält ein Planwerk im Maßstab 1:1000 auf Basis des digitalen Stadtplanes von Graz.

Der Plan ist als farbige Plottung ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in Farbe dargestellt sind.

Für den Gemeinderat:


(Dipl.Ing. Heinz Rosmann)