

A 14-K-224/1990-76

Graz, am 25.6.2004

Dok: 05.02.1\Erl-Be

Schenn/Hö

05.02.1 Bebauungsplan
Kern-, Büro- und Geschäftsgebiet
„Hauptbahnhof Süd“
1. Änderung
V. Bez., KG. Gries

Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses
Der Schriftführer: 

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Der V.02 Bebauungsplan „Hauptbahnhof Süd“ (Bezeichnung dieses Bebauungsplanes in Folge: 05.02 Bebauungsplan „Hauptbahnhof Süd“) ist zu ändern, weil sich wesentliche Änderungen der Planungsvoraussetzungen ergeben haben:

Von der Betriebsliegenschaft Waltner, Finkengasse 4 wurden Grundflächen geteilt und zu Erweiterungszwecken dem Bahnhofgelände zugeordnet. Diese Flächen sind im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 bereits als „Eisenbahnfläche“ ersichtlich gemacht. Entlang der Annenstraße ist eine entsprechende Regulierungsbreite für die geplante, neue Unterführung (Verbreiterung des Brückentragwerkes) einzuhalten. Die HL-AG hat für diesen Zweck längs der Annenstraße im Bereich der Betriebsliegenschaft Waltner weitere Grundflächen erworben.

Änderung der Rechtslage (Stmk. Raumordnungsgesetz i.d.g.F. und Bebauungsdichteverordnung 1993 i.d. F. LGBl 61/2003):

Zur Anpassung des Bebauungsplanes und zur Vermeidung von Widersprüchen zu den gesetzlichen Grundlagen, wird der 05.02 Bebauungsplan geändert.

Als Gestaltungskonzept für den 05.02 Bebauungsplan liegt nach wie vor der prämierte Entwurf eines städtebaulichen Gutachterverfahrens vom März 1992, welches unter der Teilnahme von in der BRD und der Schweiz tätigen Universitätsprofessoren durchgeführt wurde und wobei das Projekt des Arch. Dipl.-Ing. Ernst Hoffmann prämiert wurde.

Die im Planungsgebiet gering bebauten und daher für eine städtebauliche Entwicklung maßgeblichen Potentiale sind das Betriebsgelände Waltner, westlich der Finkengasse, das unbebaute Grundstück 1076/2 östlich des Eggenberger Gürtels bzw. nördlich der Niesenbergergasse sowie die Bebauungen beidseitig des Eggenberger Gürtels.

Die Inanspruchnahme des im Bebauungsplan festgesetzten Entwicklungspotentials (mögliche hochgezonte Bebauung) in Korrelation zu den Intentionen des -Räumlichen Leitbildes, Karte 4 zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 soll langfristig umgesetzt werden.

Die wesentlichen Bebauungsplanänderungen betreffen das Betriebsareal Waltner, weil durch Teilung von Grundflächen zum Bahnhofsareal die Festsetzungen des 05.02 Bebauungsplanes nicht übernommen werden können. Eine nunmehr festzulegende Bebauung hat diese geänderten Rahmenbedingungen, eine dem „Kern-, Büro- und Geschäftsgebiet“ entsprechende Bebauung und das städtebauliche Umfeld sowie die Wohnbebauung östlich der Finkengasse zu berücksichtigen.

Weitere Änderungen betreffen geringfügige Anpassungen im Bereich vom Verlauf von Baugrenzlinien (Eintragungen im Planwerk) bzw. Vorschriften im § 11 der Verordnung – Anlegung von Grünflächen und Plantzungen.

Weiters wird der Bebauungsdichteverordnung 1993 i.d.F. 61/2003 entsprochen, wonach in überwiegend bebauten Gebieten, die im Flächenwidmungsplan und die im §2 der Bebauungsdichteverordnung angegebenen Höchstwerte der Bebauungsdichte durch Festsetzungen in einem Bebauungsplan überschritten werden können. Davon wird bei der Erstellung dieses Bebauungsplanes in so ferne Gebrauch gemacht, als bauliche Bestände im Bebauungsplanungsgebiet, die die Bebauungsdichte von 2,5 überschreiten, berücksichtigt werden. Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan, im Zusammenhang mit den Entwicklungsintentionen für diesen Stadtgebietsbereich werden Bebauungsdichteüberschreitungen ermöglicht und sollen auch aus langfristiger Sicht konsumiert werden sollen.

Die Stärkung und Weiterentwicklung des Zentrums am Bahnhof – liegt, gemäß den Zielsetzungen des Stadtentwicklungskonzeptes und des „Räumlichen Leitbildes“ im öffentlichen Interesse.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 18.3.2004 beschlossen, den Entwurf des 05.02.1 Bebauungsplanes „Hauptbahnhod Süd“, 1. Änderung, aufzulegen.

Die Kundmachung des Bebauungsplan – Auflagebeschlusses erfolgte gemäß § 27 Abs 2 in Verbindung mit § 29 Abs 3 bzw. § 33 Abs 1 Stmk. ROG im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 31.3.2004.

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.

Während der Auflagefrist vom 1.4.2004 – 27.5.2004 langten vier Einwendungen im Stadtplanungsamt ein.

Bezüglich der Einwendungen hat sich die Bebauungsplanung in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG
Hinzufügung des § 13 IMMISSIONSSCHUTZ

PLANWERK

Geänderter Verlauf der östlichen Baugrenzlinie auf Grundstück 1076/2 (Bereich Niesenbergergasse Ecke Traungauergasse).

Änderung der Lage der neu zu pflanzenden Bäumen auf dem Grundstück 1076/2

Ersichtlichmachung des Bauverbotsbereiches nach dem Eisenbahngesetz auf der Betriebsliegenschaft Waltner.

Diese Änderungen haben keine Rückwirkungen auf Dritte.

2. Verordnung und gesetzliche Bindungen

2.1 3.03 Stadtentwicklungskonzept

Gemäß 3.03 Stadtentwicklungskonzept der Landeshauptstadt Graz ist das Planungsgebiet als „Stadtzentrum (Bahnhof)“ ausgewiesen.

2.2 3.0 Flächenwidmungsplan 2002

Im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist der vom Bebauungsplan umfasste Bereich als „Kern-, Büro und Geschäftsgebiet“ mit der Bebauungsdichte 0,3 – 2,5 ausgewiesen.

DECKPLÄNE:

Baulandzonierung (Deckplan 1):

Es existiert der V.02 Bebauungsplan „Hauptbahnhof Süd“, GZ.: A 14-K-224/1990-49 für den Bereich Annenstraße – Traungauergasse – Niesenbergergasse – Eggenberger Gürtel – Finkengasse. Rechtswirksam mit 22. Juli 1994.

Beschränkung für die Raumheizung (Deckplan 2):

Keine Beschränkung

Kartendarstellungen (Teil des Erläuterungsberichtes):

Abwasserplan (Karte 1):

Kanalisiertes Bauland

Verkehrslärmkataster (Karte 2):

Verkehrslärm LA,eq in Dezibel:

Eggenberger Gürtel: 75 - 80 dB

Annenstraße: 70 - 75 dB

Finkengasse: Überlagerung mit Schienenlärm: 50 – 55 dB

Niesenbergergasse: 50 - 60 dB

Traungauergasse: 40 - 45 dB

Versorgung mit Fernwärme (Karte 3):
Fernwärmeversorgung vorhanden

Stadtmorphologie – Räumliches Leitbild (Karte 4):
"Handels- Büro- und Dienstleistungszonen, Einkaufszentren" bzw. Ausweitung als geeignetes Gebiet für „Hochhausstandorte“

3. Bestandssituation – Lage und Erschließung

3.1 Gebietscharakter – kleinräumiges Umfeld:

Das Planungsgebiet wird von den Straßenzügen Annenstraße, Traungauer-
gasse – Niesenbergergasse und der westlich liegenden Eisenbahnfläche der
ÖBB begrenzt.

Folgende Gebäude und Einrichtungen wirken durch ihre Massivität prägend
auf das Bebauungsplanungsgebiet bzw. dessen Umfeld:

Komplex des Grazer Hauptbahnhofes mit Vorplatz – dem Europaplatz
Hotel Daniel, 8 – gesch.

Gebäudekomplex des Hotel Europa, 2 – gesch. Sockelausbildung (im Erdge-
schoss Geschäftsnutzung sowie vorhandene unterirdische Geschäftspassa-
ge), und 4 Obergeschosse.

Geschäftsgebäude – C & A erdgeschossiger Sockel, mit 3 Obergeschossen
und einem Dachgeschoss.

Eggenberger Gürtel 9/Arnold Luschin-Gasse 6, Bürogebäude mit 9 Ge-
schossen (kastenförmiger Gebäudeblock).

Leiner-Einrichtungshaus an der Annenstraße/Traungauergasse, 5-geschossig
mit Verbindungsgang über die Traungauergasse zum anderen Leiner-
Einrichtungshaus.

Geschäfts- und Bürogebäude an der Babenbergerstraße/Metahofgasse,
7-geschossig, Lage am südwestlichen Ende des Metahofparks.

An der Südostecke des Bahnhofvorplatzes- Europaplatzes, an der Kreuzung
Eggenberger Gürtel/Annenstraße steht am „Angelpunkt“ dieses Gebietsberei-
ches der Gebäudekomplex der Realitas-Grundverwertungsges. m.b.H. in
Form einer als Dominante ausgebildeten, 11 geschossigen Eckbebauung mit
angeschlossenem, 6 geschossigem Geschäfts/Bürotrakt.

Die Wohnhäuser in der Finkengasse 7 bis 17 weisen 7–Geschosse auf.
Das Wohnhaus Finkengasse, Haus 3, ist 8–geschossig.
Die Wohnanlagen in der Finkengasse besitzen einen östlichen Freibereich,
welcher der Aufstellung von PKWs dient und Grünflächen aufweist.

Kleinräumiges Umfeld:

Bahnfläche der ÖBB, mit Gebäuden und Gleisanlagen. In Zusammenhang mit der Vershubtätigkeit entstehen Lärmemissionen auf die Nachbarschaften. Längs des Eggenberger Gürtels (Trassenbreite bis ca. 25,00 m) entwickelte sich ein Gemengelage von Geschäfts-, Gewerbe- und Wohnnutzung.

Der Eckbauplatz Niesenbergergasse/Finkengasse, Gst.Nr. 1095/1 und 1095/2 ist unbebaut.

An der Kreuzung Eggenberger Gürtel/Niesenbergergasse bestehen 3- bis 4-gesch. Altbauwohnungen. (Niesenbergergasse 72 und 74, Eggenberger Gürtel 18 – 20).

Gewerbliche Nutzung besteht auf der Liegenschaft Eggenberger Gürtel 14 (Auto KFZ – Fachbetrieb). Der Gebäudekomplex ist hauptsächlich erdgeschossig, teilweise 2 – gesch. und weicht im mittleren Bereich von der Straßenfluchtlinie zurück.

Das Betriebsareal der Fa. Waltner wird umgrenzt von den Straßenzügen Annenstraße, Finkengasse, Niesenbergergasse und der ÖBB – Eisenbahnfläche. Zur Annenstraße besteht eine ca. 1,00 m hohe Stützmauer, daraufhin folgt ein teilweise 2 – gesch. Gebäude, ein Freilagerplatz und die südlichen Betriebshallen. Entlang der Annenstraße ist eine entsprechende Regulierungsbreite für die geplante, neue Unterführung (Verbreiterung des Brückentragwerkes) einzuhalten. Die HL-AG hat für diesen Zweck längs der Annenstraße im Bereich der Liegenschaft Waltner weitere Grundflächen erworben.

Das Grundstück 1076/2, Liegenschaft nördlich der Niesenbergergasse ist unbebaut. Die nördlichen 4 – gesch. Altbauten stehen mit Feuermauern zu dieser unbebauten Fläche, welche hochwüchsige Bäume enthält.

3.2 Bebauungsdichten der Baubestände im Planungsgebiet:

Angaben in ca.-Werten:

Bebauungsdichten im Planungsgebiet:

Die Bebauungsdichte der Baubestände, bezogen auf das Quartier Annenstraße, Eggenberger Gürtel, Arnold Luschin-Gasse, Traungauergasse, beträgt **im Mittel 3,84**.

Es wird festgestellt, dass in diesem Quartier insbesondere auf folgenden Liegenschaften die Bebauungsdichte von 2,5 durch den Bestand überschritten ist:

Bürogebäude Eggenberger Gürtel 9/Arnold-Luschin-Gasse 6: **7,27**

C & A, Annenstraße 67: **3,15**

Leiner-Einrichtungshaus, Annenstraße 65: **3,71**

Die Bebauungsdichte der Baubestände bezogen auf das Quartier Annenstraße, Finkengasse, Niesenbergergasse, Eggenberger Gürtel beträgt **im Mittel 2,84**, jedoch ohne Berücksichtigung der noch möglichen Baupotentiale.

Liegenschaften in diesem Quartier im Einzelnen:

Finkengasse 3: **4,73**

Finkengasse 7 – 17: **2,81**

Eggenberger Gürtel 6: **3,57**

Eggenberger Gürtel 10: **3,52**

Europaplatz 20: Realitas: Anhängiges Bauverfahren, beantragte Bebauungsdichte **4,49**

Die Bebauungsdichte der Baubestände, bezogen auf das Quartier Arnold-Luschin-Gasse, Eggenberger Gürtel, Niesenberggasse, Traungauergasse, beträgt **im Mittel 0,98**, jedoch ohne Berücksichtigung der noch möglichen Baupotentiale.

Zu den Bebauungsdichten in diesem Quartier im Einzelnen:

Eggenberger Gürtel 13: **3,02**

Eggenberger Gürtel 15: **3,07**

Festzuhalten ist, dass in diesem Quartier die Wohnnutzung vorherrscht und dass das unbebaute Grundstück 1076/2 ca. die Hälfte der Fläche dieses Quartieres ausmacht, wodurch sich der Wert für das Bebauungsdichtemittel von lediglich 0,98 ergibt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass im Bebauungsplanungsgebiet der im Flächenwidmungsplan ausgewiesene und in der Bebauungsdichte angegebene Höchstwert von 2,5 vielfach (siehe Auflistung), durch die baulichen Bestände auf Einzelliegenschaften und auch im Mittel der betrachtenden Quartiere bereits überschritten ist.

Bebauungsdichten außerhalb des Bebauungsplanungsgebietes:

Für das Hotel Europa wurde eine Bebauungsdichte von **4,07** recheriert und für das Leiner-Einrichtungshaus Annenstraße 63, östlich der Traungauergasse die Bebauungsdichte von **6,0**.

Im Bereich von Wohnbebauungen werden die höchsten Bestandsbebauungsdichte in der Mohsgasse Nr. 4 mit **4,03**, in der Annenstraße 68/Mohsgasse 2 mit **5,78**

Annenstraße 66 mit **4,49** und Annenstraße 64/Babenbergerstraße 1 mit **5,08** erreicht.

3.3 Planungsgebiet – Topographie

Das Planungsgebiet, gelegen in der KG Gries enthält eine Gesamtfläche von ca. 39.054 m².

Das Planungsgebiet liegt im Bereich der Höhen 360.00 bis 362.00, abgeleitet vom Präzisionsnivellement.

3.4 Verkehrliche Erschließung:

Öffentlicher Verkehr:

Das Planungsareal ist durch die Straßenbahnlinien 1,3,6 und 7 sowie durch die Buslinien 50, 52, 53, 58, 63 und 85 (Europaplatz) erschlossen.

Straßenmäßige Erschließung:

Direkte Anbindung an das übergeordnete Straßennetz ist über den Bahnhofgürtel sowie den Eggenberger Gürtel gegeben.

KFZ-Stellplätze und Taxistandplätze sind am Europaplatz vorhanden.

4 Tiefgaragen in unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet bzw. zum Grazer Hauptbahnhof enthalten ca. 1000 Stellplätze.

3.5 Ver- und Entsorgung, technische Infrastruktur:

Der Bereich ist technisch-frastrukturell zur Gänze erschlossen.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Verkehrsanlagen, Verkehrsmäßige Erschließung,

Der an das Planungsgebiet im Norden angrenzende Bereich der Annenstraße ist Landesstraße (L 333 c).

Die Bahnunterführung am Ende der Annenstraße erzeugt durch die seitlichen Stützmauern eine Engstelle. Die Verbreiterung des Brückentragwerkes (für die geplante neue Unterführung) erfolgt im Rahmen des HL-AG Ausbauprogrammes.

Die Gürteltrasse des Eggenberger Gürtels stellt neben der A 9 – Pyhrnautobahn (mit Plabutschtunnel) die wichtigste Grazer Nord-Süd-Verbindung dar und ist Hauptverkehrsträger (Landesstraße) im innerstädtischen Verkehr.

Die Niesenberggasse, die Finkengasse und die Traungauergasse sind Gemeindestraßen.

Der Gebietsbereich ist durch 4 Straßenbahnlinien und 6 Buslinien (Europaplatz) sehr gut erschlossen.

Die Herstellung von Tiefgaragen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist im Bebauungsplanungsgebiet zu intensivieren.

Die verkehrliche Erschließung ist im bestmöglichen Ausmaß gegeben.

4.2 Städtebauliche Zielsetzungen: Städtebauliche Gründe für die Festlegungen im Bebauungsplan:

Als Zielsetzung wird angestrebt:

- Herstellung des räumliche Abschlusses des Europaplatzes im Süden, und zwar in annähernd der gleichen Höhe, wie die übrigen Platzwände.
- Das Setzen eines dominanten Angelpunktes, an dem sich die in die Altstadt führende Hauptgeschäftsstraße (Annenstraße) und die beiden Entwicklungsrichtungen nach Süden (Eggenberger Gürtel) und Westen (Eggenbergerstraße) verknüpfen (Kreuzung).

Um diese Verknüpfung und die dominante Wirkung des Eckbaukörpers möglichst in realistischer Weise diskutieren zu können, wurden mehrere Modellvarianten (im Wettbewerbsverfahren) und eine Computeranimation mit 2 Varianten (im Bebauungsplanverfahren) ausgearbeitet. Entscheidend für die Höhenfestlegung waren eine entsprechende Staffelung bzw. Differenzierung zwischen dem Eckbaukörper und dem westlich anschließenden Bauteil.

Aus städtebaulicher Sicht ist dieser Sachverhalt eindeutig und es ist daher notwendig, daß an der Kreuzung Annenstraße – Eggenberger Gürtel bzw. an der Nord-Ost-Ecke dieses Bauplatzes, eine Gebäudehöhe festgelegt wird, welche diese Dominantenwirkung auch erzielt. Die Dominantenwirkung ergibt sich aus dem Verhältnis der langgestreckten Bebauung in der Annenstraße zur Höhenentwicklung des Bauteiles im Eckbereich – „Dominantenbereich“.

Unter Berücksichtigung der angestrebten Gebäudeproportionen ist der notwendigen Maximalhöhe von 20,00 m in der Annenstraße, die Maximalhöhe im „Dominantenbereich“ von 40,00 m zuzuordnen.

Als Begründung für die Akzentuierung an eben dieser Stelle ist auszuführen, dass dieser Bereich an den beiden sich kreuzenden, wichtigsten Grazer innerstädtischen Verkehrsachsen und Entwicklungsachsen liegt (diese verknüpft) gleichzeitig den südlichen Abschluss des Bahnhofplatzes bildet und die Wichtigkeit dieses Punktes markiert.

Aus städtebaulicher Sicht hat kein angrenzender sowie umliegender Bauplatz diese für diesen Stadtgebietenbereich wichtige Lage.

- Langfristig intendierte Geschäftsentwicklung entlang des Eggenberger Gürtels.
- Ausbildung von Gründächern und Terrassen über den als Geschäfte genutzten Hofüberbauungen.

- **Herstellen einer abschirmenden Bebauung zum ÖBB – Gelände. Sicherung der Durchgrünung der Innenhöfe.**
- **Herstellen eines Grünstreifens mit Baumreihen westlich der Finkengasse (Waltner-Areal) zur naturräumlichen Verbesserung des Umfeldes.**
- **Zurückgesetzte Baugrenzlinie auf Gstk. 1076/2 (Niesenbergergasse) zur Erhaltung bestehender und zur Pflanzung neuer Bäume.**
- **Blockrandbebauung zur Verbesserung des Wohnumfeldes.**

4.3 Bebauung:

Bei der Annahme der im Rahmen dieses Bebauungsplanes möglichen Geschossanzahl wird von einer möglichen Geschosshöhe von 3,00 m ausgegangen.

Bebauung längs der Annenstraße zwischen Eggenberger Gürtel und westlicher ÖBB – Eisenbahnfläche:

Die mögliche Geschossanzahl längs der Annenstraße beträgt maximal 6 Geschosse bei einer Gebäudehöhe von max. 20,00 m. An der Kreuzung Annenstraße/Eggenberger Gürtel ist eine maximale Geschossanzahl von 13 Geschossen bei einer maximalen Gebäudehöhe von 40,00 m ausschöpfbar.

Mit der Festlegung von Baufluchtlinien längs der Annenstraße und Baugrenzlinien bzw. Höhenzonierungslinien wird in diesem Bereich der räumliche Abschluss des Europaplatzes (Bahnhofvorplatzes im Süden) in annähernd gleichen Höhen erreicht und mit dem Setzen eines dominanten Angelpunktes (mit der Gebäudehöhe von max. 40,00 m) die beiden Entwicklungsrichtungen nach Süden – Eggenberger Gürtel – und nach Westen – Annenstraße/Eggenberger Straße – verknüpft. Um diese Verknüpfung und die dominante Wirkung des Eckbaukörpers möglichst in realistischer Weise erkennen zu können, wurden mehrere Modellvarianten und Computeranimationen in Varianten im Verfahren zum 05.02 Bebauungsplan ausgearbeitet.

Damit wird in adäquater, städtebaulicher Ausformung auf die Weite des Bahnhofvorplatzes und auf die zu betonenden Hauptverkehrsachsen in Nord-Süd-Richtung und in Ost-West-Richtung und auf die den Bahnhofvorplatz begrenzenden Gebäudefronten reagiert.

Das städtische Wohnhaus Eggenberger Gürtel 6 – 8:

Die Festlegungen ermöglichen, parallel zum bestehenden Gebäude, im Hofinneren, einen nach Westen orientierten, von der Straße abgeschirmten Wohnungstrakt zu errichten (bzw. für eine Umsiedlung anzubieten). Straßenseitig können Geschäfte und Büros angesiedelt werden. Dem Wohnungstrakt nach Westen vorgelagert könnten begrünte Terrassen, aus den darunter angeordneten Geschäftszonen hergestellt werden.

Längs des Eggenberger Gürtels sind bei einer Traufenhöhe von max. 20,00 m, max. 6-geschossige Gebäude möglich. Hofseitig erfolgt eine Abstufung auf eine max. Gebäudehöhe von 17,00 m bzw. 5,50 m.

Weitere Bebauung längs des Eggenberger Gürtel bis zur Niesenberggasse:

Fortsetzung einer hochgezonten Blockrandbebauung. Auf die Einführung einer „Einhöhlung“ unter Bezugnahme auf die Arnold-Luschin-Gasse im Bereich des Eggenberger Gürtels wird gegenüber dem 05.02 Bebauungsplanes verzichtet. Ebenso wird auf die 2-geschossige Freihaltung des Eckbereichs an der Kreuzung Eggenberger Gürtel/Niesenberggasse verzichtet.

Auf das kürzlich fertiggestellte Gebäude des „Arbeitmarktservice“ an der Ecke Niesenberggasse/Eggenberger Gürtel, welches den südwestlichen Kreuzungsbereich an den Straßenfluchtlinien besetzt, wird hingewiesen.

Bebauung Ecke Finkengasse, Niesenberggasse:

In der Finkengasse soll die bestehende Wohnbebauung erhalten bzw. durch freizuhaltende, hofseitige Flächen die Grünausstattung gestärkt werden. Bei der Festlegung der maximalen Gebäudehöhe wurden die Gebäudebestände berücksichtigt.

Bebauung längs der Finkengasse – Westseite:

In Anbetracht der geänderten Grundstückskonfiguration und Größe des Betriebsgeländes „Waltner“ wird eine maximal 5-geschossige Bebauung bei einer maximalen Gebäudehöhe von 17,0 m und zur Annenstraße eine maximal 6-geschossige Bebauung bei einer Gebäudehöhe von maximal 20,00 m ermöglicht.

Die Gebäudeabstände zum Eisenbahngrund (neuer Grenzverlauf) schwanken zwischen 5,00 und 7,00 m. In diesem Bereich wird für das Bauverfahren um eine Ausnahmegenehmigung betreffend die Bauverbotszone nach dem Eisenbahngesetz einzukommen sein.

Zur Finkengasse ist ein 10,00 m breiter Grünstreifen mit Baumreihe im Planwerk eingetragen. Die Überbauung des öffentlichen Gutes in der Finkengasse ist bis zu einer maximalen Gebäudehöhe von 20,00 m möglich. Die lichte Durchfahrt der Straßenüberbauung beträgt mind. 4,80 m, die mögliche Breite 9,00 m.

Die im Bebauungsplan vorgeschlagene Bebauung schirmt gegen die vom ÖBB-Gelände ausgehenden Emissionen ab.

Der vorgesehene Grünstreifen und die Baumbepflanzungen stellen eine wesentliche Verbesserung des Umfeldes, insbesondere für die Bewohnerschaft in der Finkengasse dar.

Mit Schreiben vom 1.6.2004 teilt die Eisenbahn-Hochleistungsstrecken AG mit, dass der Bebauungsplan keine Konfliktpunkte zu den geplanten HL-Ausbaumaßnahmen in diesem Bereich aufweist.

Bebauung längs der Niesenbergergasse zwischen Eggenberger Gürtel und Traungauergasse:

Der Bebauungsvorschlag berücksichtigt den Baumbestand und akzentuiert die Ecke Niesenbergergasse/Eggenberger Gürtel (Freihaltung von 2 Geschossen). Gegenüber dem 05.02 Bebauungsplan wird baulich von der Niesenbergergasse um 2,00 m zurückgewichen, um eine Aufweitung des dortigen schmalen Straßenprofils an der Kreuzungseinmündung zu erreichen (Grundabtretungsfläche ca. 42 m²).

Geschäftsgebäude C&A Ecke Annenstraße, Eggenberger Gürtel:

Aufgrund des zu erwartenden geringen Veränderungspotentials werden keine über den Bestand hinausgehenden Feststellungen getroffen.

10 – gesch. Bürogebäude Ecke Eggenberger Gürtel – Arnold – Luschin – Gasse:

Das bestehende Bürogebäude mit ca. 33,00 m Gebäudehöhe wird aus städtebaulicher Sicht an dieser Stelle als zu hoch und daher als störend empfunden. Weiters widersprechen die jetzigen Baufluchten des Bestandes den anschließenden, im Gebiet vorhandenen Baufluchten. Im Falle einer Neuerrichtung wären die im Bebauungsplan getroffenen Festlegungen einzuhalten (betrifft insbesondere die Baufluchtlinien, Höhenzonierungslinien und die Gebäudehöhen, wie im Plan eingetragen).

4.4 Grünraum

Hinsichtlich der Grünausstattung wird auf § 12 der Verordnung hingewiesen. In Abs. 5 ist festgelegt, dass Flachdächer zu begrünen sind.

Durch die Festlegung von Baugrenzl原因en und hofseitigen Grünzonen bzw. durch die Festlegung eines Grünstreifens mit Baumreihe längs der Finkengasse kommt es zu einer Sicherung bzw. zu einer Verbesserung der Grünausstattung.

Im konkreten Bauverfahren ist bei der Situierung von Tiefgaragen die Erhaltung der Bestandsbäume sowie bei neu zu pflanzenden Bäumen ein entsprechender von Bebauung freizuhaltender „Wurzelraum“ zu berücksichtigen.

5. Änderung gegenüber dem V.02 Bebauungsplan

Der 05.02.1 Bebauungsplan hat sich gegenüber dem 05.02 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

Im VERORDNUNGSWORTLAUT:**§3 Verkehrsanlagen**

Niesenbergergasse: Im Bereich des Gstk. 1076/2 werden ca. 42 m² zur Herstellung einer öffentlichen Verkehrsfläche benötigt.

§5 Bebauungsdichte

Anpassung an die novellierte Bebauungsdichtverordnung LGBl. 61/2003.

§6 Baugrenzlinien

Entfall des Abs 2 betreffend die Regelung von Baufluchtlinien.

§10 Straßenüberbauung

Anhebung der lichten Durchfahrt auf 4,80m (vorher 4,50 m).

§12 Grünpflanzungen und Baumpflanzungen

Änderung der Abs. 1, 2 und 3; Anpassungen an heutige Standards (siehe Verordnungstext).

Im PLANWERK:

Betriebsgelände Waltner:

Änderung des Verlaufes der Baugrenzlinien und der Höhenzonierungslinien.

Änderung der Festlegungen betreffend Gebäudehöhen.

Ersichtlichmachung des Bauverbotsbereiches nach dem Eisenbahngesetz.

Änderung des Verlaufes von Baugrenzlinien auf den Gstk.:

1115/5, 1115/6, 1104, 1101, 1102, 1093, 1076/2

Herabsetzung der Gebäudehöhe von max. 7,50 m bzw. max. 6,50 m auf max. 5,50 m – (hofseitig) betreffend die Gstk.: 1115/4, 1115/5, 1101, 1100, 1097

6. Städtebauliche Kenngrößen

Fläche ca. - Angaben:

Fläche des Planungsgebietes 39.054 m²

Maximale Bebauungsdichte:

laut Flächenwidmungsplanausweisung. 2,5

Bebauungsdichteüberschreitung:

Regelungen gemäß § 4 der Verordnung
zum Bebauungsplan

Verwendungszweck:

Alle Nutzungen gemäß § 23 Abs 5 lit c ROG
"Kern-, Büro- und Geschäftsgebiet"

Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses
Der Schriftführer: 

7. **Allgemeines:**

Der 05.02.1 Bebauungsplan Kern-, Büro- und Geschäftsgebiet „Hauptbahnhof Süd“ 1. Änderung enthält ein Planwerk im M 1:500 auf Basis des digitalen Stadtplanes von Graz.

Der Plan ist als farbige Plottung ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter Farbe und die Festlegungen die herzustellende Grünausstattung betreffend, in grüner Farbe dargestellt sind.

Für den Gemeinderat:



(Dipl.-Ing. Heinz Rosmann)