

Magistrat Graz

A 14 - Stadtplanungsamt

A 14-K- 224/1990-49

Graz, am 23.10.1997

Dok: Erläuterungsbericht

Schenn/Ha

V.02 Bebauungsplan
Hauptbahnhof Süd
für den Bereich Annenstraße –
Traungauergasse – Niesenberggasse
Eggenberger Gürtel – Finkengasse
V. Bez., KG. Gries

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1.1 CHRONOLOGIE DES PLANUNGSPROZESSES

Für diesen wichtigen Grazer Stadtbereich südlich des Bahnhofes bzw. Bahnhofvorplatzes hatte der Stadtsenat in seiner Sitzung am 22.11.1991 die Durchführung eines Städtebaulichen Gutachterverfahrens beschlossen. Im März 1992 wurde das städtebauliche Gutachterverfahren unter Teilnahme von 6 Architekten abgeschlossen.

Das damalige Preisgericht empfahl, die Arbeit von Arch. D.I. Ernst Hoffmann für die städtebauliche Weiterplanung als Grundlage zu verwenden.

Weiters wurde Arch. Hoffmann mit der Überarbeitung des prämierten Gutachtens unter Einbeziehung der Bebauung an der Ecke Annenstraße – Traungauergasse beauftragt.

Auf der Basis des Ergebnisses dieses Auftrages hat das Stadtplanungsamt einen Bebauungsplan – Entwurf ausgearbeitet.

Eine Bürgerinformation der betroffenen Grundeigentümer im Bereich des Planungsgebietes des Gutachterverfahrens, erfolgte am 12.10.1992 im Stadtplanungsamt.

Eine Bürgerbesprechung für die Bewohner eines über das Bebauungsplanungsgebiet hinausreichenden Bereiches wurde am 2.6.1993 im Restaurant Rosenkavalier abgehalten.

Am 4. November 1993 hat der Gemeinderat beschlossen den Entwurf des V.02 Bebauungsplanes Hauptbahnhof Süd zur allgemeinen Einsicht aufzulegen. Die Kundmachung im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz erfolgte am 11. November 1993.

Während des Auflagenzeitraumes vom 12. November 1993 bis 14. Jänner 1994 sind im Stadtplanungsamt 13 Einwendungen eingelangt.

Bezüglich der Einwendungserledigung wird auf den Bericht an den Gemeinderat vom 8.4.1994, GZ. A 14-K-224/1990-49, verwiesen.

In Abwägung mit den örtlichen Raumordnungsinteressen konnten Einwendungen teilweise berücksichtigt werden.

1.2 BESTANDSSITUATION

Das Planungsgebiet umfaßt einen 46.000 m² großen Bereich, welcher von den Straßenzügen Annenstraße, Traungauergasse – Niesenberggasse und der westlich liegenden Eisenbahnfläche der ÖBB begrenzt wird. Die Fläche des Baulandes ohne öffentliche Verkehrsflächen erreicht ein Ausmaß von ca. 33.033 m². Der Bereich südlich der Annenstraße zwischen Eggenberger Gürtel und der westlichen Bahnfläche der ÖBB liegt an einer visuell und funktionell bedeutenden Stelle, welche im baulichen Umfeld durch folgende Gebäude und Einrichtungen geprägt wird:

- Komplex des Grazer Hauptbahnhofes mit Vorfeld (Europaplatz)
- Hotel Daniel, 8 – gesch.
- Gebäudekomplex des Hotel Europa, 2 – gesch. Sockelausbildung (im Erdgeschoß Geschäftsnutzung), und 4 Obergeschosse.
- Geschäftsgebäude – C & A erdgesch. Sockel, darüber 3 Obergeschosse und ein Dachgeschoß.
- Südlich davon ein Bürogebäude mit 9 Geschossen (kastenförmiger Gebäudeblock)
- Bahnfläche der ÖBB, mit Gebäuden und Gleisanlagen. In Zusammenhang mit der Vershubtätigkeit entstehen Lärmemissionen auf die angrenzenden Nachbarschaften. Längs des Eggenberger Gürtel (Bundesstraße 67 – Trassenbreite bis ca. 25,00 m) entwickelte sich ein Gemengelage von Geschäfts-, Gewerbe- und Wohnnutzung.
- Im Zusammenhang mit der Wohnnutzung ist besonders das Wohnhaus Eggenberger Gürtel Nr. 6 anzuführen. Die östliche Längsseite des Gebäudes steht mit Fenstern und Balkonen zum Eggenberger Gürtel. Westlich besteht ein Freiraum in einer Breite von nur ca. 6,00 m bis ca. 8,00 m verlaufend, welcher den Bewohnern des 6 – gesch. Wohnhauses zur Verfügung steht.

Das Eckhaus Eggenberger Gürtel / Annenstraße 71 steht am „markanten Punkt“.

Das 2 – gesch. Bestandsgebäude mit ausgebautem Mansarddach kann einem künftigen bzw. anzustrebenden städtebaulich – architektonischen Kontext keinesfalls mehr entsprechen.

Das daran südlich angrenzende erdgeschossige Gebäude, Gst.Nr. 1115/8 wird als Trafostation genutzt.

Die ehemalige Straßenbahnremise stellt sich als ca. 7,00 m hohe Halle auf den Gst.Nr. 1115/4, 1115/5 und 1115/7 dar. Das Gebäude mit „schuppenartigem Charakter“ ist ein baulicher Fremdkörper mit ungestaltetem Vorfeld zur Annenstraße.

Die Halle, welche, das Vorfeld ausgenommen, die betroffenen Grundstücke zur Gänze bedeckt, entwickelt seine Längsrichtung parallel zwischen den Wohnanlagen Eggenberger Gürtel Nr. 6 und Finkengasse Nr. 3 bis 9 nach Süden und besetzt somit eine Nahelage zur bestehenden Wohnnutzung in der Finkengasse. Die großflächige, mehrfach ausgebesserte Eternitdachdeckung erzeugt den Eindruck einer häßlichen Fläche, welche von den angrenzenden Wohngebäuden voll einsichtig ist.

Das Gebäude Annenstraße 75, Ecklage zur Finkengasse steht am südwestlichen Ende des Bahnhofvorplatzes, in Nahelage zum 7 – gesch. Hotel Daniel. Das Gebäude ist 2 – geschossig mit Schwergewicht auf gewerblicher Nutzung: Schuster, Friseur und darüberhinaus Spielhalle, Gamble Salon und Peep Show – Betrieb.

In der Finkengasse, Haus – Nr. 17 ist Wohnnutzung in Form von 7 – geschossigen Gebäuden gegeben.

Das Wohnhaus Finkengasse, Haus – Nr. 3, ist 8 – geschossig.

Die Wohnanlagen in der Finkengasse besitzen einen östlich liegenden Freibereich, welcher der Aufstellung von PKWs dient und Restgrünflächen aufweist.

Die Ecklage Niesenbergergasse, Finkengasse, Gst.Nr. 1095/1 und 1095/2, ist nach erfolgter Gebäudedemontierung Freigeräumt und steht somit für eine künftige Bebauung offen.

Im Kreuzungsbereich Eggenberger Gürtel mit der 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, u.a....). Der Gebäudekomplex ist hauptsächlich erdgeschossig, teilweise 2 – gesch. und weicht im mittleren Bereich von der Straßenfluchtlinie zurück.

Das Areal der Fa. Waltner, Eisen, Maschinen, Metalle, Ges.m.b.H wird umgrenzt von den Straßenzügen Annenstraße, Finkengasse, Niesenbergergasse und der westlichen ÖBB – Eisenbahnfläche.

Zur Annenstraße besteht eine ca. 1,00 m hohe Stützmauer, daraufhin folgt ein teilweise 2 – gesch. Gebäude, dann ein Freilagerplatz und die südlichen liegenden Betriebshallen.

Als städtebaulich disponible Fläche ist das Areal nördlich der Niesenbergergasse – derzeitige Nutzung KFZ – Abstellfläche der Fa. Rieckh – anzusehen. Die nördlichen 4 – gesch. Altbauten stehen mit Feuermauern zur Freifläche.

Hochwüchsige Bäume bestehen längs der Niesenbergergasse und Traungauergasse.

Im Bereich Annenstraße Ecke Traungauergasse besteht ein erdgeschossiger Verkaufsraum der Fa. Leiner.

Ein Bauansuchen um Aufstockung liegt vor.

1.3 VERKEHRSMÄSSIGE ERSCHLIESSUNG

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

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

Die Bahnunterführung am Ende der Annenstraße erzeugt durch die seitlichen Stützmauern eine bauliche Engstelle.

Die Gürteltrasse des Eggenberger Gürtels stellt neben der A 9 – Pyhrnautobahn (mit Plabutschunnel) die wichtigste Grazer Nord – Süd – Verbindung dar und ist Hauptverkehrsträger im innerstädtischen Verkehr. Die Niesenbergergasse, die Finkengasse und die Traungauergasse sind Gemeindestraßen.

1.4 UMWELTSITUATION

Das Planungsgebiet und der umliegende Bereich ist entsprechend der Verkehrsbedeutung durch alle Auswirkungen des Durchzugsverkehrs und innerstädtischen Verkehrs belastet.

Bahnhofgürtel ca.	38000 KFZ tägl.
Eggenberger Gürtel ca.	38000 KFZ tägl.
Annenstraße ca.	12000 KFZ tägl.

Vom östlich liegenden Bahngelände der Österreichischen Bundesbahnen gehen Emissionen (Erschütterungen, Lärm u.a.) aus.

1.5 VERORDNUNGEN UND GESETZLICHE BINDUNGEN

1.5.1 Stadtentwicklungskonzept 1990 der Landeshauptstadt Graz:

Das Gebiet liegt gemäß räumlich . funktioneller Gliederung im Stadtzentrum mit südlicher Entwicklungsrichtung. Es wird eine Stärkung der Funktion des Stadtzentrums bzw. räumliche Erweiterung in die durch bestehende Nutzungen bestimmte Entwicklungsrichtungen angestrebt.

1.5.2 Im 2.0 Flächenwidmungsplan 1992 der Landeshauptstadt Graz ist das Planungsgebiet als „Kern -, Büro – und Geschäftsgebiet“ ausgewiesen. Die Bebauungsdichte beträgt 0,5 – 2,5.

Deckplan Nr. 1 – Lage innerhalb des innerstädtischen Wohngebietes/Stadtzentrums gemäß STEK 1990. Für diesen Bereich ist ein Bebauungsplan zu erstellen.

Deckplan Nr. 2 – Keine Beschränkung

Deckplan Nr. 3 – Abwasserentsorgung: Der Bereich ist zentral abwasserentsorgt und stellt daher vollwertiges Bauland dar.

Deckplan Nr. 4 – Fernwärme – Vorranggebiet: Eine Fernwärmeanschlußmöglichkeit besteht.

2.1 STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNGEN

- Abschluß des Europaplatzes mit einer deutlichen vertikalen Akzentuierung der Ecke Eggenberger Gürtel – Annenstraße.
- Unterstreichung der Entwicklungsachse Annenstraße durch eine stadtauswärts gerichtete, die Finkengasse überbrückende, max. 20 m hohe Randbebauung sowohl als Platzabschluß als auch Fassung des freistehenden Hotels Daniel.
- Geschäftspassage entlang des Eggenberger Gürtels.
- Räumliche Ausweitung der Passage im Bereich der Arnold – Luschin – Gasse zu einem gedeckten Platzraum.
- Möglichkeit der Umnutzung des städtischen Wohnhauses in ein Bürogebäude und Schaffung von Ersatzwohnungen im Blockinneren mit Belichtungsorientierung nach Westen.
- Ausbildung von Gründächern und Terrassen über den als Geschäfte genützten Hofüberbauungen.
- Herstellen einer abschirmenden Bebauung zum ÖBB – Gebäude.
- Durchgrünung der Innenhöfe und Erhaltung von Vorgärten.
- Gestaltung einer „Torsituation“ im Bereich Eggenberger Gürtel und Niesenbergergasse.
- Zurückgesetzte Baulinie im Bereich der Niesenbergergasse zur Erhaltung bestehender und zur Pflanzung neuer Bäume.
- Blockrandbebauung zur Verbesserung des Wohnumfeldes.

2.2 ENTWURF

Das Stadtplanungsamt hat das Ergebnis des überarbeiteten städtebaulichen Entwurfs (Gestaltungskonzept) in einen Rechtsplan umgesetzt, der nun als Bebauungsplan – Entwurf vorliegt.

Durch die Festsetzung von Bauflucht-, Baugrenzlinien und Zonen unterschiedlicher Gebäudehöhen werden die charakteristischen Elemente dieses Gestaltungskonzeptes unter Einräumung eines gewissen Spielraumes für individuelle Gestaltung in einem Rahmen festgeschrieben. Soweit der Inhalt des Bebauungsplanes im Planwerk samt Planzeichenerklärung nicht oder nicht hinreichend zu entnehmen ist, werden zusätzlich in einem Wortlaut weitere Anordnungen getroffen.

2.3 ZUM PLANWERK IM DETAIL

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

Dieser exponierte am Bahnhofplatz gelegene Planungsraum mit seinen desolaten Bestandsbauten und der alten Remise ist der auslösende Bereich für die künftige städtebauliche Neuordnung in diesem Gebiet. Neben dem stadträumlich konzipierten, vertikalen Akzent als südlicher Abschluß des Bahnhofvorplatzes befindet sich an der Ecke Annenstraße – Eggenberger Gürtel der Eingang in eine vorzuschlagende Geschäftsnutzung in Form einer Geschäftspassage parallel zum Eggenberger Gürtel.

Ebenso ist entlang Annenstraße eine mit dem Bahnhof verknüpfte Geschäftszone vorgesehen. Die Gebäudehöhen an der Annenstraße und Finkengasse sollen 20 m betragen, die Eckbetonung als vertikale Dominante zum Bahnhofsvorplatz wird mit mind. 27 m und max. 40 m vorgeschlagen (Siehe Schaubilder – Computeranimation 2 Varianten).

Das städtische Wohnhaus Eggenberger Gürtel 6 – 8:

Angeregt wird, parallel zum bestehenden Gebäude im Hofinneren, einen nach Westen orientierten, von der Straße abgeschirmten Wohnungstrakt zu errichten und für eine Umsiedlung anzubieten. Straßenseitig sollen Geschäfte und Büros ausgesiedelt werden. Dem Wohnungstrakt nach Westen vorgelagert befinden sich die begrünten Terrassen der darunter angeordneten Geschäftszonen.

Weitere Bebauung längs des Eggenberger Gürtels:

Fortsetzung einer hochgezonten Blockrandbebauung. Gegenüber der Arnold – Lusching – Gasse soll mit einem „gedeckten Platzraum“ in Form einer gedachten Fortführung der Arnold – Lusching – Gasse reagiert werden. Der Bereich Eggenberger Gürtel – Niesenbergergasse soll durch eine Art „Torsituation“ akzentuiert werden.

Bebauung Ecke Finkengasse, Niesenbergergasse:

Die Herstellung einer Randbebauung (Wohnnutzung soll hier vorherrschen) entlang der Finkengasse und der Niesenbergergasse mit einem einspringenden Eckplatz ist geplant. Im EG könnten Geschäfte für die Nahversorgung angeordnet werden.

Bebauung längs der Niesenbergergasse zwischen Eggenberger Gürtel und Traungauergasse:

Der Bebauungsvorschlag berücksichtigt den Baumbestand und artikuliert die Ecke Niesenbergergasse – Eggenberger Gürtel in Korrespondenz zur vis à vis – Bebauung.

Bebauung zwischen Finkengasse und ÖBB – Gelände:

Entlang des ÖBB – Geländes wird zur Bahn hin eine abschirmende Bebauung, welche sich zur Finkengasse öffnet, festgelegt. In diesem Bereich ist im jeweiligen künftigen Bauverfahren der vorhandene Bahnbetrieb (Immissionen) zu berücksichtigen.

Die vorgesehenen Baumpflanzungen sollen wesentlich zur Verbesserung des Wohnumfeldes für die Bewohnerschaft in der Finkengasse dienen.

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 Bestandsgebäude mit ca. 33,00 m Gebäudehöhe wird an dieser Stelle als zu hoch und daher als störend empfunden. Weiters widersprechen die jetzigen Baufluchtlinien des Bestandsgebäudes den anschließenden im Gebiet vorhandenen Baufluchten. Im Falle einer Neuerrichtung wären die im Bebauungsplan getroffenen Festlegungen einzuhalten.

Geschäftshaus Ecke Annenstraße, Traungauergasse:

Blockergänzungen durch Blockrandbebauung mit einer Gebäudehöhe an der Annenstraße wie das bestehende Geschäftshaus C&A und in der Traungauergasse in Angleichung zur bestehenden Wohnbebauung um 1 Geschoß reduziert.

Eine 1 – gesch. Überbauung der Traungauergasse in Form eines Verbindungsganges zum Geschäftshaus Annenstraße 63 wird als städtebaulich zulässig angesehen.

3.BEGRÜNDUNG

Das Planungsgebiet umfaßt einen wichtigen Grazer Stadtbereich bzw. ein infrastrukturell vollkommen erschlossenes, hochwertiges Bauland, welches im Rahmen der Flächenwidmungsplanausweisung „Kern-, Büro- und Geschäftsgebiet“ einer geordneten und intensiven Nutzung zuzuführen ist. Um dieses zu erreichen und um den für diesen Bereich erarbeiteten städtebaulichen Zielsetzungen wie z.B.:

- Akzentuierung der Ecke Annenstraße Eggenberger Gürtel
 - Südlicher Abschluß des Europaplatzes
 - Stärkung der Entwicklungsachse in Richtung Eggenberg und des Eggenberger Gürtels
 - Abschirmende Bebauung zum ÖBB – Gelände
 - Klare räumliche Fassung durch Herstellung von Blockrandbebauung ect.
- zu entsprechen, wurden im Bebauungsplan Entwurf Bauflucht-, Baugrenzlinien, Zonen unterschiedlicher Gebäudehöhen ect. Festgelegt.

Die künftig einzuhaltende bauliche Struktur ist abgestimmt auf die Nutzung und auf die angeführten städtebaulichen Zielsetzungen.

Die Baumassenverteilung berücksichtigt in hohem Ausmaß die örtlichen Gegebenheiten.

Die geschlossene Bauweise in Form einer Blockrandbebauung stellt für die Innenlagen einen effizienten Schutz vor Lärmemissionen dar.

Der Forderung, eine Verbesserung des Wohnumfeldes in der Finkengasse zu erreichen, wurde Rechnung getragen durch die Festlegung einer abschirmenden Bebauung zum ÖBB – Gelände und der Ausweisung eines Grünstreifens mit Baumreihe westlich der Finkengasse.

Der Bebauungsplan Entwurf entspricht den Zielsetzungen des STEK 1990 und des 2.0 Flächenwidmungsplanes 1992 sowie den Vorgaben des vorliegenden städtebaulichen Entwurfes (Gestaltungskonzept).

STÄDTEBAULICHE KENNGRÖSSEN

Fläche des Planungsgebietes:	ca. 46600 m ²
Fläche des Baulandes:	ca. 33033m ²

Der Bebauungsplan ist im Maßstab 1:500 als dreifärbiges Druckwerk ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter Farbe, „Freiflächen und Bäume“ in grüner Farbe dargestellt sind und der Bestand auf der Basis der digitalen Stadtkarte mit Ergänzung der Dachausmittlung in schwarz unterlegt ist.

ANHANG:

Plan – und Bilddokumentation

Für den Gemeinderat:

(Dipl. Ing. Heinz Rosmann)