

A 14-K-734/2001-23

14.03 Bebauungsplan
„Fachhochschule“
Eggenberger Allee
XIV. Bez., KG. Algersdorf

Graz, am 5.3.2002

Dok: 14.03\Erl-Be-Beschl

Schenn/Hö

Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses

Der Schriftführer: 

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Im 2.0 Flächenwidmungsplan 1992 der Landeshauptstadt Graz ist das ca. 15.580 m² große Planungsgebiet teilweise als „Industrie- u. Gewerbegebiet I“ und teilweise als „Industrie- u. Gewerbegebiet II“, jeweils mit dem Bebauungsdichtewert 0,2 – 2,5 ausgewiesen.

Im 3.0 Flächenwidmungsplan – Entwurf ist das Planungsgebiet als „Vorbehaltsfläche“ mit dem Verwendungszweck „Fachhochschule“ sowie der ersatzweisen Nutzung „Kern-, Büro- und Geschäftsgebiet ausgenommen Einkaufszentren“ mit dem Bebauungsdichtewert von 0,3 – 2,0 festgelegt. Die Begründung für diese Ausweisung liegt in der raumplanerischen Intention diese Berufs- und Bildungseinrichtung, im Hinblick auf die Bedeutung für das städtische Leben zu fördern. Insbesondere das Areal der Siemens SGP Verkehrstechnik GmbH. bzw. weitere in der Vorbehaltsfläche ausgewiesenen Liegenschaften eignen sich als Erweiterungsflächen für den darüber hinaus gehenden Ausbau der Fachhochschule in der Alten Poststraße.

Die Grazer Bau- und Grünlandsicherungsges.m.b.H. ist bereits Eigentümer des Grundstückes 235/4 (neu), KG. Algersdorf, und beabsichtigt, auf diesem Areal die für Lehrgänge der Fachhochschule benötigten Gebäude und Räumlichkeiten herzustellen.

Das Gebiet um die bestehende Fachhochschule bzw. um die erweiterte Fachhochschule soll zu einem zukunftsorientierten städtischen Zentrum für „Graz – West“ werden. Dafür soll die Fachhochschule gleichsam als Initialzündung dienen. Sie soll als moderner Bildungs- und Wirtschaftsstandort im Wettbewerb der Regionen, einerseits durch optimale infrastrukturelle Voraussetzungen bei den harten Standortfaktoren bestehen können und andererseits durch städtisches Ambiente, modernes Image und „vitale Atmosphäre“ bei den emotionalen Kriterien punkten.

Im November 2000 wurde für den Bereich um dieses Planungsgebiet ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt, dessen Ergebnis für die weitere Planungstätigkeit bestimmend war. Mit Juryentscheid wurde als erster Preis das städtebauliche Konzept des Architekturbüros Kleboth – Lindinger aus Innsbruck ermittelt. Im Weiteren wurde ein auf die Nutzung „Fachhochschule“ abgestimmtes Gestaltungskonzept in Zusammenarbeit mit dem Stadtplanungsamt erstellt, welches als Grundlage für die vorliegende Bebauungsplanung herangezogen wurde.

Aufgabe der örtlichen Raumordnungsbehörde ist es, mögliche bauliche Entwicklungen mit den Zielsetzungen des Stadtentwicklungskonzeptes und des 2.0 Flächenwidmungsplanes 1992 sowie des 3.0 Flächenwidmungsplan – Entwurfes in Einklang zu bringen.

Die Notwendigkeit zur Erstellung eines Bebauungsplanes als Voraussetzung für die Erteilung einer Baubewilligung nach dem Stmk Baugesetz 1995 ergibt sich aus der Lage des Planungsgebietes, ausgewiesen im Deckplan 1 des 3.0 Flächenwidmungsplan – Entwurf, als bebauungsplanpflichtig.

Der Bau- und Raumordnungsausschuss wurde in der Sitzung am 19.12.2001 über die beabsichtigte Auflage des 14.03 Bebauungsplan – Entwurfes „Fachhochschule“ informiert.

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 17.1.2000.

Die grundbücherlichen Eigentümer des Grundstückes im Bebauungsplangebiet und die Eigentümer der daran angrenzenden Grundstücke sowie die für die öffentliche Raumplanung zuständigen Fachabteilungen des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung wurden angehört (Anhörungsverfahren gemäß § 27 Abs 2 Stmk. ROG.)

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 5.2.2002 durchgeführt

Während der Einwendungsfrist vom 18.1.2002 bis 1.3.2002 langten 6 Einwendungen im Stadtplanungsamt ein.

In Erledigung der Einwendungen hat sich die Bebauungsplanung in folgenden Punkten geändert:

§ 8 der Verordnung:
BAUGRENZLINIEN, BAUFLUCHTLINIEN

Ergänzung im Absatz 2. betreffend Verbindungsbauwerke in den Obergeschossen

§ 9 der Verordnung:
FORMALE AUSBILDUNG VON GEBÄUDEN

Entfall des Absatzes 2. und 3.

Stückzahl
10

§ 12 der Verordnung:
KFZ-ABSTELLPLÄTZE, TIEFGARAGEN
Entfall des Absatzes 2.

Änderungen im Planwerk:

Geringfügige Änderungen des Verlaufes von Baugrenzl原因en: Die Baukörperbreite entlang der Eggenberger Alle wird von 18,00 m auf 20,00 m erhöht und im Westen in Richtung Süden verschwenkt.

2. Verordnungen und gesetzliche Bindungen

2.1 3.0 Stadtentwicklungskonzept:

Gemäß 3.0 Stadtentwicklungskonzept ist der Gebietsbereich als „Sonderfläche mit der Zweckbezeichnung Fachhochschule“ ausgewiesen.

2.2 2.0 Flächenwidmungsplan 1992:

Im 2.0 Flächenwidmungsplan 1992 der Landeshauptstadt Graz ist das Bebauungsplanungsgebiet teilweise als „Industrie- u. Gewerbegebiet 1“ bzw. teilweise als „Industrie- u. Gewerbegebiet 2“, jeweils mit einem Bebauungsdichtewert von 0,2 – 2,5 ausgewiesen.

Deckplan 1 – Baulandzonierung:

Die Erstellung eines städtebaulichen Gutachtens ist erforderlich.

Deckplan 3 - Abwasserentsorgung: Nach dem Stand der Technik entsorgt

Deckplan 4 - Energieversorgung: Bestehendes Erdgas – Vorranggebiet

2.3 3.0 Flächenwidmungsplan – Entwurf:

Das Planungsgebiet liegt gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan - Entwurf der Landeshauptstadt Graz in der „Vorbehaltsfläche 7c“ für den festgelegten Verwendungszweck „Fachhochschule“ mit der ersatzweisen Nutzung „Kern-, Büro- und Geschäftsgebiet – ausgenommen Einkaufszentren“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,3 – 2,0.

Deckpläne:

Baulandzonierung (Deckplan 1):

Bebauungsplanerstellung zur Sicherung einer geordneten Siedlungsentwicklung in Kerngebieten

Räumliches Leitbild (Deckplan 7):

Sondergebiet für öffentliche zentrale Einrichtungen sowie Hochhausstandort

3. Bestandssituation, Lage und Erschließung

3.1 Planungsgebiet, städtebauliche Umgebung und Rahmenbedingungen:

Das Gesamtausmaß des Planungsgebietes beträgt ca. 15.580 m².

Die nördlich des Planungsgebietes verlaufende Eggenberger Allee stellt sich als der Typus einer städtischen Hauptachse dar, welche von der Hauptbrücke ausgeht und über die Annenstraße bis zum Schlosspark Eggenberg reicht.

Hervorzuheben ist der großräumige Charakter dieser Straße mit teilweise beidseitiger Allee. Die nördliche, straßenbegleitende Bebauung ist in offener Bauweise mit 3- bis 4-gesch. Baukörpern, punktuell darüber hinausgehend, errichtet.

Im Osten an das Planungsgebiet grenzt die kleinteilige Bebauung Eggenberger Allee 1 – 5 an (wobei das Haus Nr.: 5 eine Vielzahl von Öffnungen zum Bebauungsplanungsgebiet aufweist). Weiter östlich verläuft die Alte Poststraße mit dem Hauptgebäude der Grazer Fachhochschule und der an das Bebauungsplangebiet heranreichenden 1-geschossige Halle, welche Prüfstände, Messeinrichtungen, Werkstätten und Labors beinhaltet. Derzeit wird an der Kreuzung Alte Poststraße – Eggenberger Straße ein 6-geschossiger Zubau zur Fachhochschule errichtet.

Im Süden besteht die Siemens – „Lokomotiv-Werkhalle“, welche ein Ausmaß von ca. 130 m mal ca. 50 m enthält und eine Gebäudehöhe von ca. 13,50 m erreicht. Südlich des Siemens-Areals verläuft die Eckertstraße. Im Westen des Planungsareals existiert der Autobedarfsbetrieb Birner Ges.m.b.H., Eggenberger Allee 29.

Südwestlich davon besteht ein Hofer-Lebensmittelmarkt und weiter westlich verbindet die Gaswerkstraße die Eckertstraße mit der Eggenberger Allee. Die Bebauung im betrachteten Gebietsbereich ist heterogen und weist vielfältigste nebeneinander existierende Nutzungen auf.

3.2 Topographie/Baumbestand:

Das Planungsareal ist nahezu eben

3.3 Bauliche Bestände:

Das Planungsareal ist unbebaut.

3.4 Infrastruktur – Ver- und Entsorgung:

Der Bereich ist infrastrukturell zur Gänze erschlossen.

3.5 Verkehrliche Erschließung:

a) Straßenmäßige Erschließung:

Das Bebauungsplanungsgebiet wird von der Eggenberger Allee mit Zu- und Abfahrt erschlossen. Zur Frage der Auswirkungen auf die Verkehrssituation liegt die Verkehrsuntersuchung „FH JOANNEUM“ (Bearbeitungsstand: Februar 2002) des Ingenieurbüros für Verkehrswesen Dipl.-Ing. Dr. techn. Kurt Fallast vor.

b) Öffentlicher Verkehr:

Das Bebauungsplanungsgebiet ist durch die Straßenbahnlinie 7 (6-Minuten-Takt) in der Eggenberger Allee und durch die Linie 1 (10-Minuten-Takt) in der Alten Poststraße erschlossen.

Vom Hauptbahnhof aus (Entfernung ca. 1 Kilometer) bestehen nicht nur sehr gute innerstädtische Verbindungen, sondern auch die Verbindung mit dem ÖBB-Streckennetz.

Die Anbindung der Fachhochschule kann derzeit – im Vergleich zur Anbindung der Universität Graz – als sehr gut bezeichnet werden.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Bebauung, Maß der baulichen Nutzung

Als Planungsidee wird eine Aufnahme und Entwicklung der im Gebiet befindlichen „offenen Blockbebauung“ weiter verfolgt und zur Stadttypologie „durchlässiger Blockrand“ mit „aktivierter Kernzone“ weiterentwickelt. Die Bebauung längs der Eggenberger Allee wird durch Einzelbaukörper entlang der Straßenfluchtlinie zu einem durchlässigen und „transparenten Blockrand“ ergänzt. Die Höhe der neuen Bebauung orientiert sich an der Geschossanzahl: Erdgeschoss + 4 Obergeschosse.

Im „Kern der Bebauung“ sind die Gebäude der Fachhochschule rund um den zentralen, südöstlichen Campus angesiedelt. Dieser künftige Platz stellt den Mittelpunkt der neuen Fachhochschule dar und ist als Identität stiftender Raum planerisch intendiert. Die „Kernbebauung“ ist höher als die Bebauung längs der Eggenberger Allee und orientiert sich an der Geschossanzahl Erdgeschoss + 6 Obergeschosse bzw. der Bereich eines geplanten Hochhauses – „Campusturm“ mit der Geschossanzahl Erdgeschoss + 12 Obergeschosse. Diese „städtebauliche Option“ könnte ein weithin sichtbares Zeichen für den gesamten Stadtbereich sein. Die Situierung ergibt sich aus Gründen der städtebaulichen Lage (Verhältnis und Abstand zu andere Hochhäusern im Stadtraum, Situierung am Grundstück, Besonnung des Campus) und der Wahrnehmbarkeit vom gesamten Stadtraum aus.

Für die künftig entwickelbare Bebauung wurde ein Rahmen durch Festlegung von Baufluchtlinien, Baugrenzlinien und Höhenzonierungslinien erstellt. Gemäß § 10 der Verordnung sind die traufenseitigen Gebäudehöhen mit 10,00 m, 18,50 m, 26,00 m und 46,00 m festgelegt, wobei in Absatz 4 Ausnahmen von dieser Regelung angeführt sind.

Das Maß der baulichen Nutzung ist neben dem Verlauf von Baugrenzlinien und der einzuhaltenden Gebäudehöhe auch durch die Festlegung des maximalen Bebauungsgrades und der maximalen Bebauungsdichte bestimmt.

Im § 9 der Verordnung „Formale Ausbildung von Gebäuden“ ist festgelegt, dass Gebäude längs der Eggenberger Allee Arkadenkonstruktionen aufzuweisen haben.

4.2.1 Verkehrsfunktionen

Durch die geplante Zu- und Ausfahrt zum Planungsgebiet des Bebauungsplanes sind die Verkehrsfunktionen als gegeben anzusehen. Die Aufschließung durch den öffentlichen Verkehr ist mit 2 Straßenbahnlinien in sehr gutem Ausmaß gegeben. Der ruhende Verkehr ist hauptsächlich in Tiefgaragen unterzubringen. Durch die offene Bauweise ist der Bereich durchlässig gestaltbar. Eine Durchquerung des Campus ist für Fußgänger und Radfahrer auf vielfältige Art und Weise möglich.

4.2.2 KFZ-Abstellplätze:

Die Regelungen für die Herstellung von KFZ-Abstellplätzen erfolgen im § 12 der Verordnung, wobei im Absatz (1) Regelungen für die Nutzungen außerhalb des FH-Bereiches, wie z.B. etwaige Büro-, Geschäfts- Gastronomienutzungen u.dgl. enthalten sind.

Im Absatz (2) sind die Regelungen für den am Bauplatz geplanten FH-Betrieb festgelegt.

Durch die Verkehrsuntersuchung „FH Joanneum“ (Analyse des Bestandes, Mobilitätserhebung, Verkehrsbelastungen im Bereich der FH, Ausbaupläne für die Fachhochschule), Verfasser Dipl.-Ing. Dr. Kurt Fallast, wurde nachgewiesen, dass im Zusammenhang mit der Fachhochschulnutzung ein über die diesbezüglichen gesetzlichen Regelungen weit hinausgehender Bedarf an KFZ-Abstellplätzen besteht. Weiters ist festzustellen, dass durch die mögliche und auch geplante intensive bauliche Nutzung die Herstellung von KFZ-Abstellplätzen in Hoch- oder Tiefgaragen im Ausmaß von zumindestens 80 % (darüber hinausgehend auf KFZ-Abstellflächen im Freien) zu erfolgen hat.

4.2.3 Freiflächen, Grünflächen, Grünraumgestaltung:

Der im Planwerk ausgewiesene südöstliche Freibereich – „Campusplatz“ stellt das Herzstück der gesamten Anlage dar. Die spezielle Ausgestaltung dieses Platzes ist Teil eines künftigen Architektenwettbewerbes. Die Dimensionierung und Orientierung des Bereiches für den „Campusplatz“ ist durch die vorliegende Bebauungsplanung gegeben. Hinsichtlich der Grünausstattung wird auf die Verordnung zum Bebauungsplan § 10 (extensiv zu begründende Flachdächer) und § 13 Anlegung von Grünflächen und Pflanzungen, hingewiesen.

5. **Städtebauliche Kenngrößen:**

Flächen in ca.-Angaben:	
Fläche des Planungsgebietes	15580 m ²
Bebauungsgrad höchstens	0,60
Bebaute Fläche max.	9348 m ²
Bebauungsdichte höchstens	2,0
Bruttogeschossfläche max.	31150 m ²
Gebäudehöhe höchstens	26,00 m bzw.
im Bereich des „Campusturmes“ höchstens	46,00 m
Nutzung:	

2.0 Flächenwidmungsplan 1992:

Teilweise „Industrie- u. Gewerbegebiet 1 und 2“

3.0 Flächenwidmungsplan – Entwurf:

„Vorbehaltsfläche“ mit dem festgelegten Verwendungszweck: „Fachhochschule „ mit der ersatzweisen Nutzung „Kern-, Büro- u. Geschäftsgebiet – ausgenommen Einkaufszentren“.

6. **Allgemeines:**

Der 14.03 Bebauungsplan „Fachhochschule“ enthält ein Planwerk im Maßstab 1:1000 auf Basis des digitalen Stadtplanes von Graz.

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

Für den Gemeinderat:



(Dipl.-Ing. Heinz Rosmann)