

MAGISTRAT GRAZ

Sadtplanungsamt-Stadtent-
wicklungsreferat

8010Graz, Kaisereldgasse.1
Stiege 2, 4.Stock, Zi.17
Bearbeiter:Dipl.Ing.Ablasser
Telefon:872/2022
Parteienverkehr:
Dienstag und Freitag 8 bis 12 Uhr
Im Falle einer Antwort bitte das
Geschäftszeichen dieses Schreibens
anführen.

GZ.: A 14- K- 195/1990

Graz, am 13.11.1990

3.Grazer Bebauungsplan
"Hauptbahnhof Bereich Nord"
KG Lend
Erläuterungsbericht
Bilddokumentation

I. Ausgangslage:

Als wichtiges raumordnungsrelevantes Ziel des Stadtentwicklungskonzeptes 1980 der Landeshauptstad Graz und seiner Fortschreibung 1990 wurde die Entwicklung eines Zentrums im Bahnhofsbereich vorgeschlagen. Dies um einerseits das Stadtzentrum zu entlasten und andererseits den unattraktiven Bahnhofsbereich mit seiner infrastrukturell hochwertigen Erschließung aufzuwerten.

Diesem Ziel entsprechen liegen auch zwei vom Stadtplanungsamt in Auftrag gegebene Studien über die Neugestaltung des Bahnhofsbereiches Graz vor.In diesem wird eine Gliederung des in Vergleich zu anderen Städten überdimensioniert wirkenden Bereiches in drei Zonen mit unterschiedlichen Funktionen vorgeschlagen. Da diese unterschiedlichen Dringlichkeiten und Konkretisierungsgrade beinhalten und die bindenden funktionellen Zusammenhänge die städtebaulichen Möglichkeiten stark einengen, erscheint es – auch unter Bedachtnahme der Erfahrungen anderer österreichischer Städte- sinnvoll, für diese Bereiche aufeinander abgestimmte, jedoch voneinander unabhängige und unterschiedliche Vorgangsweisen für die konkrete Behandlung zu wählen.

Eine großzügige und zukunftsorientierte Umorganisation des Hauptbahnhofes und des davorliegenden Areals kann nur gemeinsam mit der ÖBB in Form eines österreichweiten oder internationalen Gestaltungswettbewerbes erfolgen.

Für den eng abgrenzbaren Bereich "Bahnhof Nord" ist die Vorgabe der wesentlichsten städtebaulichen Rahmenbedingungen in Form eines durchzuführenen baukünstlerischen Wettbewerbs der zielführendste Weg, wobei für den nördlichen Bahnhofsbereich bereits ein Vorprojekt für die Errichtung einer neuen Packetsortieranlage der Post- und Telegraphenverwaltung vorliegt, das im wesentlichen mit der ÖBB abgestimmt ist.

Diese und weitreichende Bauabsichten begründen die Notwendigkeit der Erstellung eines Bebauungsplanes.

Der Gemeinderat der Landeshauptstadt Graz hat in seiner Sitzung vom 5. Juli 1990 die Auflage des Entwurfes des Bebauungsplanes beschlossen.

Dieser Entwurf ist in der Zeit vom 3. August 1990 bis 5. Oktober 1990 im Stadtplanungsamt zur allgemeinen Einsicht aufgelegt. Zusätzlich wurde in entsprechender Informationspflicht gemäß § 29 Stmk ROG 1974 in Form einer Bürgerinformation (5.9.1990) auf den im Stadtplanungsamt aufliegenden Entwurf samt Beilagen aufmerksam gemacht.

Während des Auflagezeitraumes wurde von der Möglichkeit der Einsichtnahme und Beratung Gebrauch gemacht. Fristgerechte Einwendungen wurden nicht erhoben. Ein von der ÖBB mit 8.10.1990 datiertes, somit auch verspätet eingelangtes Schreiben (Ende der Auflagefrist 5.10.1990) beinhaltet lediglich Bedingungen, denen im Bebauungsplan in der vorgelegten Form ohnehin Rechnung getragen wird, womit dieser wie öffentlich aufgelegt beschlossen werden kann.

II. Bestehende Situation:

STEK 1990

In der räumlich funktionellen Gliederung des Stadtentwicklungskonzeptes 1990 ist der Bereich Hauptbahnhof als Erweiterung des Stadtzentrums ausgewiesen, das durch die Eröffnung neuer Potentiale gefördert werden soll.

Flächenwidmungsplan 1982:

Im Flächenwidmungsplan 1982 der Landeshauptstadt Graz (mit 8. und 9. Änderung) ist das Planungsgebiet in den Kategorien Kern-, Büro-, und Geschäftsgebiet, KG-Aufschließungsgebiet ausgewiesen.

Im konkreten Fall gilt dies für die Grundstücke Nr. 2471/4 (Stadt Graz) KG 0,5- 2,5, Nr. 2471/5 (Stadt Graz) KG 0,5- 2,5, Nr. 1049/11 (Baufläche, ÖBB, Postamt) KG 0,5- 2,5 bzw. Teile davon KG- Aufschließungsgebiet und Teile der Parzelle 1079/1 (ÖBB) I 1- Aufschließungsgebiet 0,5- 2,5, alle Katastralgemeinde Lend

2.0 Flächenwidmungsplan 1990- Landeshauptstadt Graz- Entwurf

Im 2.0 Flächenwidmungsplan 1990 der Landeshauptstadt Graz sind sämtliche Grundstücke des Bebauungsplangebietes als Kern-, Büro- und Geschäftsgebiet mit einer Bebauungsdichte von 0,5- 2,5 ausgewiesen.

Besagtes Gebiet liegt gemäß Baulandzonierung (Deckplan 1) in einem Bereich , für den ein Bebauungsplan erforderlich ist.

BESTANDSNUTZUNG:

Das Areal "Hauptbahnhof Nord" umfaßt die Bereiche der "Tiefgarage Europaplatz", das Bahnhofspostamt mit der Paketverteilung, das zwischen der Parkverteilung und Bahnhofsgürtel (B67) liegende Areal (ca.330 Dauerparkplätze, davon 200 zugänglich) sowie einen auf Bahngrund liegenden Bereich mit Lagerhallen und Gütreinrichtungen der ÖBB (Bereich der geplanten Gleishalle), der nicht Bestandteil des Bebauungsplanes ist.

Umgebung:

Die umgebende Bebauung wird gebildet durch:

- Lagerhallen und Büros von Spedition und der ÖBB im Norden,
- die Postgarage und Wohnbauten im Osten (Bereich Schmölgasse- Ghegagasse),
- dem Bürogebäude der PVA,
- Wohnbauten an der Nordseite der Keplerstraße,
- den Europaplatz mit GVB-Busbahnhof (derzeit provisorische Neuorganisation in Ausarbeitung),
- das Bahnhofsgebäude, den regionalen Busbahnhof, Postamt und Paketverteilung im Osten.

Verkehrsmässige Erschliessung:

Die unmittelbare östliche Begrenzung wird durch den Bahnhofsgürtel (B67) gebildet, der die wichtigste Nord-Südverbindung neben dem Plabutschunnel ist und den Hauptverkehrsträger für diese Beziehung im innerstädtischen Verkehr darstellt. Das Planungsgebiet ist über zwei geregelte und eine ungeregelte Kreuzung an die B 67 gebunden.

Durch die im südlichen Bereich gelegene Straßenbahnschleife (Linie 3 und 6) und den GVB-Busbahnhof ist eine Anbindung an das Netz der öffentlichen Verkehrsmittel gegeben.

Leitungen:Darstellung aus gesondertem Plan:

Innerhalb des Planungsgebietes verläuft ein Kanalstrang, der bei der Errichtung der "Tiefgarage Europaplatz" teilweise bereits verlegt wurde. Im Bereich der B 67 bzw. in deren Randbereich befindet sich in deren Randbereich befindet sich eine 110 KV-Leitung der STEWEAG:

III. Entwurf:

Durch die Erstellung eines Bebauungsplanes für diesen Bereich sollen die im STEK-Graz 1990 festgelegten Rahmenbedingungen zur Förderung der Entwicklung des Zentrums Bahnhof geschaffen werden. Da es zugleich relativ konkrete Absichten für diesen Gebietsteil gibt und andererseits die Wünsche der ÖBB noch nicht konkretisiert sind, wurde vor allem im Hinblick auf das Projekt der Post eine enge Gebietsabgrenzung gewählt.

Das Bearbeitungsgebiet ist in zwei Bauplätze aufgeteilt.

Bauplatz A:

Die Abgrenzung des Bauplatzes A entspricht der Parallelgrenze des Grundstückes 2471/4, (EZ 1920, KG Lend, Stadt Graz). Das Grundstück wird durch eine zweigeschossige Tiefgarage mit den entsprechenden oberirdischen Lüftungs-, Aufgangs- sowie Zu- und Abfahrtsbauwerken genutzt. Eine Bebauung kann deshalb nur mit den nötigen Rücksichtnahmen und technischen Vorkehrungen über der Tiefgarage realisiert werden.

Zusätzlich zum bestehenden Straßenraum sind Bereiche für eine öffentliche Nutzung erforderlich. Die dadurch bedingte Lage der Baugrenzlinie läßt zwar im nordwestlichen Teilbereich die Gründung des darüberliegenden Bauwerkes außerhalb der bestehenden Garagenwand zu, im südlichen Bereich ist dies jedoch, bedingt durch die Kontur der Tiefgarage, nicht möglich.

Als wesentliche Raumbedingungen für eine Überbauung, ausgehend von der im Flächenwidmungsplan festgelegten Nutzung (Kern-, Büro- und Geschäftsgebiet) und der zulässigen Bebauungsdichte (0,5- 2,5), werden folgende Punkte angeführt:

Zur Sicherung der zukünftigen Verkehrsführung wird es notwendig sein, Durchfahrtsbereiche freizuhalten, wie sie auch im Bebauungsplan dargestellt sind. Die Zufahrt zum Areal der Post ist, abgesehen vom öffentlichen Interesse, auch eine der Bedingungen der Anbaumöglichkeiten an das Postamt. Eine weitere zwingende Freihaltung besteht im Bereich der Zu- und Abfahrt der Tiefgarage, wobei allerdings bei einer teilweisen oder kompletten Verlagerung dieses Fahrbereiches (z.B. Anbindung an die Tiefgarage der Post öo.ä.) eine Veränderung dieser Zone möglich ist.

Für die westliche "Freihaltezone" (derzeit Straßenraum) besteht die Möglichkeit der Verlagerung in Verbindung mit einer Neuorganisation des regionalen Busbahnhofes. Dies hat in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt zu erfolgen.

Die Einengung des bebaubaren Bereiches durch Baugrenzlinien erfolgt im Osten, um straßenseitig die Möglichkeit zur Anlegung von Gehweg, Radweg, Grünstreifen mit Baumbepflanzung bzw. einer Abbiegespur zu schaffen, an der Südseite aus verkehrstechnischen Gründen.

Westseitig besteht die Möglichkeit einer offenen Bebauung an der Grundgrenze, wobei die Anbaumöglichkeit eines transparenten Verbindungstraktes jedoch mit einer offenen Durchfahrt (lichte Höhe mind. 4,60 m) bei einem Umbauvorhaben des Hauptbahnhofes (Wettbewerb) ermöglicht werden soll.

Die Baufluchtlinie und geschlossene Bebauungsweise an der nördlichen Grenze soll eine Fortsetzung der nördlichen Kontur des bestehenden Postamtes gewährleisten und die Anbaumöglichkeit Richtung Norden sicherstellen. Beim bestehenden Postamt kann unter der Erfüllung bestimmter Rahmenbedingungen, die von der Post- und Telegraphendirektion Steiermark, Abt. H4 festgelegt wurden, im Osten angebaut werden. Die Gebäudehöhe ist dem angrenzenden Bestand (Postamt) entsprechend mit 18,50 m festgelegt. Eine maximale zulässige Gesamthöhe von ca. 19,00 m entspricht der Firsthöhe des angrenzenden Bauteils.

Unter Bedachtnahme auf die umgebene Bebauung (PVA, achtgeschossig) und die erwünschte Gestaltung des Straßenraumes ist das Grundstück so zu bebauen, dass ca. 50% der bebauten Flächen viergeschossig ausgeführt werden, wobei diese entlang des Bahnhofgürtels in einer Mindesttrakttiefe von 12 m aus städtebaulichen Gründen zu erfolgen hat. Süd- und westseitig sind Gebäudeteile mit einer geringeren Geschoßanzahl zulässig.

Die Fassadenoberflächen bzw. Gestaltung straßenseitig gelegener Baukörper muss der Vermeidung unnötiger Lärmreflexionen Rechnung tragen.

Bauplatz B:

Der Bauplatz B setzt sich derzeit aus dem bebauten Flächen des Postamtes 8020 Graz mit der Paketsortierung (Baufläche 1079/11, EZ 59, KG Lend, Eisenbahngrund), der vorgelagerten Manipulations- und Autoabstellfläche sowie einem Bereich, der sich in Richtung Norden an die bestehende Paketsortierung anschliesst (alles Teile der Parzelle 1079/1 EZ 59 KG Lend, ca. 5.800 m² Eisenbahngrund) und dem großteil des straßenseitig gelegenen Areals, das derzeit als Parkplatz genutzt wird (Parzelle 2471/5, EZ 50.000, KG Lend, ca. 5.300 m², Stadt Graz) zusammen.

Die Österreichische Post – und Telegraphenverwaltung beabsichtigt, das Objekt des Postamtes 8020 Graz zu erhalten (Bestand 4 G, Gebäudehöhe 18,50 m, max. Gesamthöhe ca. 19,00 m) und die anschließende Packetsortierung mit Büroflächen und Gleishalle durch einem im öffentlichen Interesse gelegenen >Neubau in erweiterter Form zu ersetzen.

Eine Grobdiposition der beabsichtigten Baumassen liegt bereits vor.

Die Errichtung der anschließenden Gleishalle wurde durch die Schaffung der Anbaumöglichkeit berücksichtigt. Die geplanten Gebäude sind hauptsächlich 3-geschossig, die Möglichkeit der teilweisen Errichtung eines 4- Geschosses ist gegeben. Punktuelle

Überschreitungen der zulässigen Gebäudehöhe (z. B. bei Stiegehäusern) sind zulässig.

Im Anschluß an die Tiefgeschosse der Paketsortierung ist die Errichtung einer zweigeschossigen Tiefgarage sowohl unter einer Hofzone, wie auch unter einem Bauteil im Osten vorgesehen; die Aus- und Zufahrtsrampe ist im nordöstlichen Bauplatzbereich situiert.

Die Erdgeschoßzone ist in Übereinstimmung mit der erforderlichen Manipulationsfläche der Post (LKW-Bedingung) im notwendigen Ausmaß baufrei zu halten, wobei auch eine Tiefgarage aus diesem Grund niveaumäßig nicht in Erscheinung treten darf.

Zwischen Paketsortieranlage und der straßenbegleitenden Bebauung ist ein Innenhof von ca. 2.700 m² zu schaffen. Weiterreichende "Freihaltungen" sind nicht vorgesehen.

Über das Bauvorhaben der Post hinausreichende städtebauliche Zielsetzungen:

- Die Bebauung an der Straßenseite ist mit 4 Geschossen vorgeschrieben.
- Im nördlichen Bereich der Parzelle 2471/5 soll durch die Errichtung eines 5-geschoßigen Gebäudeteils, der sein Gegenstück bei einer Bebauung des ostseitig gelegenen Grundstückes (derzeit Postgarage) erhalten kann, eine Torsituation geschaffen werden.
- Zur Anbindung an das Objekt der Paketsortierung und die darin befindlichen Büroflächen besteht die Möglichkeit der Schaffung eines 4-geschossigen Verbindungstraktes, der jedoch eine großzügig dimensionierte Durchfahrt (lichte Höhe mind. 4,60 m, besser über zwei Geschosse reichend) erhalten soll.
- Für eine schallreflexionshemmende und lärmdämmende Gestaltung der Außenfassade gelten die selben Anforderungen, wie sie für die straßenseitige Fassade am Bauplatz A festgelegt wurden.

Von weitreichenden Festlegungen lt. ROG 1977 § 28, Abs 4, wurden abgesehen, da vor Einleitung der baurechtlichen Verfahren ein baukünstlerischer Wettbewerb oder ein Gutachterverfahren durchzuführen ist.

Städtebauliche Kenngrößen:

	Bauplatz A	Bauplatz B
Fläche:	6.594 m ²	ca.18.112m ²
Bebaubare Fläche:	max.5.445 m ² (Bestand 182 m ²)	14.005m ² (Bestand 1.353 m ²)
Bebauungsgrad:	max. 0,80	0,80
Bebauungsdichte:	Entsprechend den einzelnen Festlegungen	
Gebäudehöhen:	im Bebauungsplan von mind. 7,0 bis max. 20,0 m.	

Der Bebauungsplan ist als einfarbige Lichtpause ausgeführt; ein zweites Blatt mit Darstellung vom Katasterplan, Grundbuchsdaten, Leitungsplan und Bestandsplan liegt zur Einsichtnahme im Stadtplanungsamt auf.

Für den Gemeinderat:

(Dipl. -Ing. Heinz Rosmann)