

A 14-K-224/1990-76

**05.02.1 Bebauungsplan
Kern-, Büro- und Geschäftsgebiet
„Hauptbahnhof Süd“**

1. Änderung

V. Bez., KG. Gries

Beschluss

gem. § 27 Abs. 1a Stmk.ROG
i.d.F. LGBl Nr. 22/2003

Zuständigkeit des Gemeinderates
gem. § 27 Abs 1 i.V.m. § 29 Abs 3 – 11
und § 33 Abs 1 Stmk ROG 1974
LGBl Nr. 22/2003

Bericht an den

G e m e i n d e r a t

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 Entwurf eines städtebaulichen Gutachterverfahrens vom März 1992, welches unter der Teilnahme von in der BRD und der Schweiz tätigen Universitätsprofessoren durchgeführt wurde, wobei das Projekt des Arch. Dipl.-Ing. Ernst Hoffmann prämiert wurde.

Graz, am 25.6.2004

Dok: 05.01.1\GR-Beschl

Schenn/Hö

Der Ausschuss für Stadt-, Verkehrs-
und Grünraumplanung:

Frau/Herrn GR.

Erfordernis der Zweidrittelmehrheit
gemäß § 31 Abs 1 i.V. mit
§ 29 Abs 13 Stmk ROG

Mindestanzahl der Anwesenden: 29
Zustimmung von mehr als 2/3 der
anwesenden Mitglieder des GR

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 fernem 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 auch Bebauungsdichteüberschreitungen ermöglicht und sollen aus langfristiger Sicht auch konsumiert werden.

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 „Hauptbahnhof 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.

Einwendungen

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

Die eingelangten Einwendungen lassen sich im Wesentlichen in folgende Schwerpunkte zusammenfassen:

Städtebauliche Einwendungen Einwendungen zum Umweltschutz Einwendungen der ÖBB

Städtebauliche Einwendungen:

Einwendung:

Es wird ersucht im Bereich unserer Liegenschaft, Eggenberger Gürtell 14-16 von der im Entwurf vorgesehene Abstufung der hofseitigen Traufhöhe von derzeit 7,50 m auf 5,50 m abzusehen und die derzeit im Bebauungsplan bestehende Gebäudehöhe im Hofbereich mit 7,50 m zu belassen (Begründung – wirtschaftliche Notwendigkeit eines 1. Obergeschosses, Entsprechung auch im prämierten Entwurf des Arch. Ernst Hoffmann).

Zur Einwendung:

Festgehalten wird, dass längs des Eggenberger Gürtels sich die bauliche Entwicklung bzw. die hauptsächliche Baukörpermassierung, ausgehend von der Straßen- grundgrenze bis in eine Tiefe von 22,00 m mit Gebäudehöhen von max. 17,00 m bzw. max. 20,00 m ermöglicht wird. Lediglich im Bereich der dem Hof zugewandten Gebäudeteile soll der Charakter einer 1-geschossigen Geschäftszone nicht überschritten werden.

Angeführt wird auch, dass die hofseitigen bestehenden Gebäudeteile nahe der Liegenschaftsgrenzen situiert sind bzw. einen Abstand zu den Nachbarliegenschaften von weniger als 4,00 m aufweisen (Abstandsproblem!). Es ist somit eine Höhenabstufung (von ehemals 7,50 m) auf 5,50 m auch im Sinne des Schutzes der Innenhöfe und die Berücksichtigung der angrenzenden Wohnnutzung als durchaus städtebaulich sinnvoll anzusehen. Für eine etwaige geschäftliche Entwicklung ist in der Erdgeschosszone das max. mögliche Ausmaß weiterhin gewährleistet.

Der Ordnung halber wird noch darauf hingewiesen, dass die Geschosseinteilung des prämierten städtebaulichen Wettbewerbsentwurfes des Architekten Ernst Hoffmann für den angesprochenen Bereich der jetzigen Festlegung im Bebauungsplan gleichkommt.

Einwendung:

Eine Überlegung betrifft die Errichtung einer dreigeschossigen Hochgarage auf Gstk1076/2 (Ecke Niesenbergergasse/Traungauergasse), wobei die jetzt im Plan eingetragenen Gebäudebreiten für einen wirtschaftlichen Betrieb nicht ausreichen. Für die Errichtung der Hochgarage benötigen wir eine hofseitig maximal bebaubare Fläche. Im Falle der Errichtung einer Hochgarage werden wir ein architektonisch hochwertiges Gebäude (Architektenwettbewerb) errichten.

Zur Einwendung:

Eine Hochgarage unter Inanspruchnahme eines maximalen Flächenbedarfes, welcher in den Innenhofbereich massiv eingreifen würde, würde die zu „schützende Hof-situation“ zerstören. Der Einwendung konnte daher nicht nachgekommen werden. Die Errichtung von Hochgaragen ist (bei gegebener Umweltverträglichkeit) im Rahmen der vorgesehenen Baugrenzzlinien möglich.

Einwendung:

Die Ausweisung einer Hochhauszone im STEK kann nicht in einer Form missinterpretiert werden, dass jetzt auf jedem Grundstück in dieser Zone ein Hochhaus errichtet werden muss.

Zur Einwendung:

Zur Frage der im Bebauungsplanungsgebiet möglichen „Hochhäuser“ ist festzustellen, dass die maximale Gebäudehöhe hauptsächlich mit höchstens 17.00 m und höchstens 20,00 m festgesetzt wurde und somit die Errichtung von „Hochhäusern“ (siehe Definition lt. Stmk. Baugesetz 1995) ausgeschlossen ist. Lediglich in einem flächenmäßig begrenzten Bereich wurde eine Gebäudehöhe bis max. 40,00 m, welche die Errichtung eines Hochhauses zulässt, festgelegt (siehe Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan).

Einwendungen zum Umweltschutz:

Einwendung:

Bereits jetzt extreme Belastungen: Das Bebauungsplangebiet liegt in jenem Bereich der Stadt, der derzeit die höchsten Verkehrsbelastungen im städtischen Straßennetz aufweist und dementsprechend auch zu den Gebieten mit den höchsten Lärm- und Luft-Schadstoffwerten in der gesamten Stadt gehört.

Wohngebiet: In diesem Gebiet befinden sich nicht nur Verwaltungs- und Dienstleistungseinrichtungen, sondern bekanntlich auch mehrere Wohnblocks am Eggenberger Gürtel und in der Finkengasse, sodass für einen neuen Bebauungsplan nicht nur auf die Grundstücksspekulanten, sondern auch auf das Wohnumfeld und seine Verbesserung Rücksicht genommen werden muss.

Luftsanierungsgebiet: Hier im Bebauungsplangebiet ist jedenfalls mit weit überdurchschnittlich hohen Schadstoffwerten zu rechnen, wobei das Ergebnis bei dieser Planung auch berücksichtigt werden müsste. Der gesamte Verzicht auf die im alten Plan enthaltene Baumreihe östlich der Bahn wird (z.B.) kein Beitrag dazu sein.

Lärmsanierungsgebiet: In den Bebauungsplan sind selbstverständlich zielführende Maßnahmen und Bestimmungen für eine echte und wirksame Reduzierung der unzumutbaren Lärmbelastung aufzunehmen.

Zur Einwendung:

Festzuhalten ist, dass der mit 22. Juli 1994 rechtswirksame V.02 Bebauungsplan „Hauptbahnhof Süd“, lediglich punktuell geändert wird. Es wird darauf hingewiesen, dass das dem V.02 Bebauungsplan „Hauptbahnhof Süd“ zu Grunde liegende städtebauliche Konzept nicht geändert wird.

Die jetzigen Bebauungsplanänderungen haben sich aus den geänderten Rahmenbedingungen (siehe Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan ,Seite 1) ergeben. Es werden die Baugrenzlinien, Baufluchtlinien und Gebäudehöhen im Bebauungsplanungsgebiet nicht geändert, ausgenommen auf der Betriebsliegenschaft Waltner, wobei, wie aus dem Erläuterungsbericht zu entnehmen ist, der Verkauf von Grundflächen für Erweiterungszwecken des Bahnhofgeländes naturgemäß Änderungen im Bereich der festzulegenden städtebaulichen Werte nach sich zieht. Es wird also nicht, wie in der Einwendung behauptet, gegenüber dem rechtswirksamen Bebauungsplan zu einer weiteren Verdichtung des Gebietes kommen.

Die Einwendungen betreffend *Luftsanierungsgebiet und Lärmsanierungsgebiet* beziehen sich nicht auf die punktuellen Bebauungsplanänderungen und treffen somit nicht das Wesen dieses Bebauungsplanes.

Es wird jedoch festgehalten, dass die Vorhalte, dass gegen Lärm- und Luftschadstoffe und das zur Verbesserung des Wohnumfeldes im Bereich des Bebauungsplanes nichts unternommen wird, unrichtig sind. So ist schon im ursprünglichen V.02 Bebauungsplan die geschlossene Bauungsweise festgelegt und erzeugt die geschlossene Blockrandbebauung beruhigte Innenlagen bzw. werden durch künftige Bauführungen, welche entsprechend des Bebauungsplanes die geschlossene Bauungsweise umsetzen, beruhigte Innenlagen erzeugt werden.

Ebenso ist der Vorhalt, dass der Verzicht auf eine dem V.02 Bebauungsplan enthaltene Baumreihe östlich der Bahn kein Beitrag zur Luftsanierung darstellt, entbehrlich. Fest steht jedenfalls, dass von der Betriebsliegenschaft Waltner erhebliche Flächen dem Eisenbahngelände des Grazer Hauptbahnhofes zugeschlagen wurden und dass der 05.02.1 Bebauungsplan jedenfalls eine gebietsverträgliche und widmungskonforme Bebauung (bei reduzierter Grundstücksbreite) noch abzusichern hat. Besonders wird aber darauf hingewiesen, dass ein 10,00 m breiter Grünstreifen mit einer Baumreihe längs der Finkengasse (also direkt gegenüber der Wohnbebauung) eine entscheidende Verbesserung der Grünausstattung dieses Bereiches darstellt und durch diesen Bebauungsplan diese Maßnahme abgesichert wird.

Einwendungen der ÖBB:

Einwendung:

Der Bebauungsplan-Entwurf nimmt auf die mit dem Bestand und den Betrieb der Bahn in Verbindung stehenden Lärm- und Erschütterungsimmissionen nicht Bedacht.

Zur Einwendung:

Der Einwand, der Bebauungsplan nehme auf die mit dem Bestand und den Betrieb der Bahn in Verbindung stehenden Immissionen nicht Bedacht, wird berücksichtigt. Der Verordnungstext zum Bebauungsplan enthält nunmehr eine Regelung, wonach auf eine Rücksichtnahme auf den Bahnbetrieb besonders hingewiesen wird (§ 13 der VO zum Bebauungsplan).

Einwendung:

Die Österreichischen Bundesbahnen werden auf die Freihaltung des Bauverbotsbereiches bestehen.

Zur Einwendung:

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

Die Einwendung im Zusammenhang mit dem Bauverbotsbereich ist nach Rücksprache vom 17.6.2004 mit dem Sachbearbeiter der ÖBB Immobilienmanagement Süd so zu handhaben, dass in Entsprechung zum Eisenbahngesetz für die im Bauverbotsbereich möglichen bebaubaren Flächen um Ausnahmegenehmigung im Zuge eines konkreten Bauverfahrens einzukommen ist. Es werden daher die im Bebauungsplan-Entwurf eingetragenen Baugrenzlinien nicht zurückgenommen. Das Erlangen einer Ausnahmegenehmigung nach dem Eisenbahngesetz kann nicht im Bebauungsplanverfahren gelöst werden, sondern bleibt dem Bauverfahren vorbehalten

Einwendung:

Die Finkengasse muss ohne Einschränkung für den öffentlichen Verkehr offen bleiben (Zu- und Abfahrt zum Autoreisezug).

Der Eggenberger Gürtel muss für den Straßenroller-Verkehr der Österreichischen Bundesbahnen unbeschränkt in jede Richtung hin befahrbar bleiben.

Zur Einwendung:

Der Bebauungsplan regelt nach seinen Rechtswirkungen die künftige Bebauung, aber nicht künftige Verkehrsführungen.

Alle Hinweise auf eine bestimmte Zugänglichkeit gehen daher am Wesen eines Bebauungsplanes vorbei.

In Erledigung 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 Bäume auf dem Grundstück 1076/2

Ersichtlichmachung des Bauverbotsbereiches nach dem Eisenbahngesetz auf der Betriebsliegenschaft Waltner.

Diese Änderungen haben keine Rückwirkungen auf Dritte.

Der 05.02.1 Bebauungsplan Kern-, Büro- und Geschäftsgebiet „Hauptbahnhof Süd“, 1. Änderung, besteht aus dem Verordnungstext und der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenverordnung sowie einem Erläuterungsbericht; er entspricht den inhaltlichen Anforderungen gemäß § 28 Stmk ROG 1974 i.d.F. LGBL Nr. 22/2003 und ist widerspruchsfrei zum 3.0 Stadtentwicklungskonzept sowie zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002.

Die Zuständigkeit des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz gründet sich auf den § 27 Abs 1 und 2 i.V.m. § 29 Abs 5 und 6 Stmk ROG 1974 i.d.F. LGBl Nr 22/2003.

Der Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung stellt den

Antrag,

der Gemeinderat wolle

1. den 05.02.1 Bebauungsplan Kern-, Büro- und Geschäftsgebiet „Hauptbahnhof Süd“, 1. Änderung, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht sowie
2. die Einwendungserledigungen beschließen.

Der Sachbearbeiter:

Der Abteilungsvorstand:

Der Stadtbaudirektor

Der Stadtsenatsreferent:

(Univ. Doz. Dipl.-Ing. Dr. Gerhard Rüschi)

Der Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung hat in seiner Sitzung am den vorliegenden Antrag vorberaten.

Der Ausschuss stimmt diesem Antrag zu.

Die Obfrau des Stadt-, Verkehrs- und Grünraumausschusses:

Die Schriftführerin: