

A 14-K-672/1999-32

03.04 Bebauungsplan
Kern-, Büro- u. Geschäftsgebiet
„LKH – Eingangszentrum, Areal Kutscherwirt“
Riesstraße – Stiftingtalstraße
III. Bez., KG. Geidorf

Graz, am 25.1.2001
Dok: 03.04\Erl-Be-Beschl
Schenn/Hö

Bestandteil des
Gemeinsamer Stadtschulusses
Der Schriftfuhrer:

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Im 2.0 Flächenwidmungsplan 1992 der Landeshauptstadt Graz – sind die Grundstücke Teil v. 3054 u. 2772 der KG Geidorf im Flächenausmaß von ca. 7030 m² als „Kern-, Büro- u. Geschäftsgebiet“, mit einer Bebauungsdichte von 0,5 – 2.0 ausgewiesen. Einkaufszentren I u. II sind zulässig.

Aufgabe der örtlichen Raumordnungsbehörde ist es, den baulichen Bestand bzw. mögliche bauliche Entwicklungen mit den Zielsetzungen des Stadtentwicklungskonzeptes 1990 und des 2.0 Flächenwidmungsplanes 1992 entsprechend dem Stmk ROG und dem Entwicklungsprogramm zur Versorgungsinfrastruktur (EZ-Verordnung) in Einklang zu bringen.

Die Steiermärkische Krankenanstaltengesellschaft (KAGES) beabsichtigt auf dem Planungsareal des Bebauungsplanes ein LKH-Eingangszentrum mit einem vielfältigen Nutzungsgemeinde errichten zu lassen.

Im Jahre 1999 wurde für das Planungsgebiet ein Investoren-Wettbewerb durchgeführt, dessen Ergebnis für die weitere Planungstätigkeit bestimmend war.

Die Bebauung soll durch den Investor auf dem Bauplatz, auf welchem ein Baurecht eingeräumt wird, realisiert werden. Die Nutzung der geplanten Bebauung soll neben Büro- und Verwaltungsflächen, Flächen, die vom LKH genutzt werden, auch ein Einkaufszentrum I, umfassen.

Für die Zukunft soll die Nutzung Einkaufszentrum II nicht ausgeschlossen werden.

Die Notwendigkeit zur Erstellung eines Bebauungsplanes als Voraussetzung für die Erteilung einer Baubewilligung nach dem Stmk Baugesetz 1995 ergibt sich aus den Bestimmungen des § 27 Abs 1a Stmk ROG und § 3 Abs 11 des „Entwicklungsprogrammes zur Versorgungsinfrastruktur“ (EZVO) LGBINr. 35/1988.

Gemäß § 27 Abs 1a Stmk ROG sind in dem Bebauungsplan die gesetzlichen Regelungen für Einkaufszentren in Verbindung mit den Bestimmungen der EZVO umzusetzen.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 10.2.2000 beschlossen, den Entwurf des 03.04 Bebauungsplanes Kern-, Büro- und Geschäftsgebiet „LKH - Eingangszentrum, Areal Kutscherwirt“ aufzulegen. 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 9.3.2000.

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.
Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 11.4.2000 durchgeführt.

Während der Einwendungsfrist vom 10.3.2000 bis 5.5.2000 langten 6 Einwendungen im Stadtplanungsamt ein.
Bezüglich der Einwendungen wurde eine Stellungnahme des Baurechtsamtes eingeholt.

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

§ 4 der Verordnung:
Entfall der öffentlichen Verkehrsfläche (Gemeindestraße) Stiftingtalstraße (alt); ebenso diesbezügliche Änderung im Planwerk.

§ 7 der Verordnung:
Erhöhung des Bebauungsgrades von 0,6 auf 0,75.

§ 9 der Verordnung:
Die traufenseitige Gebäudehöhe wird (im Bereich der Stiftingtalstraße um 1,00 m) auf max. 22,50 m angehoben.

Änderungen im Planwerk;
Geringfügige Änderungen des Verlaufes von Baugrenzlinien sowie der Eingrenzung der öffentlichen Fläche im Bebauungsplanungsgebiet.

Ergänzende Maßlinien im Planwerk.

Änderung der grafischen Darstellungen der Grenzen unterschiedlicher Höhenzonen.

2. Verordnungen und gesetzliche Bindungen

2.1 Stadtentwicklungskonzept 1990

Gemäß Stadtentwicklungskonzept (STEK) 1990 ist der Gebietsbereich als LKH im Anschluss an das Stadtteilzentrum St. Leonhard (regionale Bedeutung) ausgewiesen.

Einkaufszentren I sind innerhalb des „Zentrengefüges“ zulässig.

2.2 2.0 Flächenwidmungsplan 1992:

Im 2.0 Flächenwidmungsplan 1992 der Landeshauptstadt Graz ist das Bebauungsplanungsgebiet als „Kern-, Büro- u. Geschäftsgebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,5 – 2,0 und der Zweckbestimmung „Krankenhaus“ ausgewiesen.

Deckplan 1 - Baulandzonierung:

Die Erstellung eines Bebauungsplanes ist für die Einkaufszentrumsnutzung erforderlich.

Deckplan 2 – Keine Beschränkungen für die Raumheizung

Deckplan 3 - Abwasserentsorgung: Nach dem Stand der Technik entsorgt

Deckplan 4 - Energieversorgung: Erdgas, Fernwärmeausbau vorhanden

3. Bestandssituation, Lage und Erschließung

3.1 Planungsgebiet, städtebauliche Umgebung und Rahmenbedingungen:

Das Gesamtausmaß des Planungsgebietes beträgt ca. 7030 m².

Das Gelände des Landeskrankenhauses befindet sich auf einer terrassenartigen Fläche, die gegenüber dem Bauplatz um ca. 8,00 m - 9,00 m höher liegt. Der Terrassenrand ist steil abgebösch und stellt eine wichtige raumwirksame Kante dar.

Das städtebauliche Erscheinungsbild des Landeskrankenhauses ist charakterisiert durch die auf die erhöht liegende Spitalskirche zuführende Hauptachse mit Allee und dem daran gruppierten Pavillonsystem. Die Hauptachse des Landeskrankenhauses hat in Richtung Süden (von der Spitalskirche weg) derzeit keinen städtebaulichen Bezugspunkt und räumlichen Abschluss.

Die städtebauliche Gesamtsituation im Bereich des Riesplatzes ist heterogen und unbefriedigend.

Der Platz ist räumlich bestimmt durch das ehemalige Mauthaus, die behelfsmäßig wirkenden 1-gesch. Gebäude (Bäckerei u. Bank), das dahinterliegende 4-gesch. Verwaltungsgebäude der KAGES und gegenüber der Riesstraße durch die 1-gesch. Aufbahrungshalle und die dortigen 2-gesch. Geschäftsobjekte.

Nach Osten fließt der Platzraum ohne einen baulichen Abschluss aus. Im Süden verläuft die Riesstrasse- B 65 für welche ein Ausbauprojekt besteht. Mit diesem Ausbau soll eine Neutrassierung der Strassenbahn (nordseitig), die Errichtung von 4 Fahrspuren für den KFZ-Verkehr und ein Fuss und Radweg (südseitig) realisiert werden.

Die Haltestellen für die Strassenbahn und die Verknüpfung mit drei Buslinien sollen im Osten am vergrösserten Riesplatz liegen.

Dieser Platz soll künftig auch einen Teil des LKH-Geländes wie auch die derzeit vom Objekt Kutscherwirt (Maut) in Anspruch genommene Fläche umfassen.

Aus diesem Grund sind in diesem Bereich Übernahmen in das öffentliche Gut erforderlich.

Um die Neutrassierung der Strassenbahn zu ermöglichen, ist die Bebauung an der Südseite mit dieser Planung abzustimmen: Ein ca. 10,00 m breiter Streifen mit einem Lichtraum von 13,00 m ist freizuhalten. Eine Überbauung ist zulässig.

3.2 Topographie/Baumbestand:

Das Planungsgebiet ist an der Riesstrasse nahezu eben, im Übergang zum Gelände des LKH besteht die beschriebene markante Böschungskante und an diese schliesst das Plateau des Krankenhausareals. Die weitgehende Erhaltung dieser topographischen Situation unter Ausnutzung der Vorteile des Geländesprunges soll durch die Planung sichergestellt werden. Dabei soll eine Verbindung zwischen der Ebene der Riesstrasse und der Hauptachse des LKH in vielfältigster Weise erreicht werden. Auf der Ebene des LKH sollte ein grosszügiger Platz geschaffen werden.

Der Baumbestand in der Hauptachse (Allee) der Stiftingtalstrasse und entlang der Böschungskante ist zu erhalten bzw. entsprechend zu ersetzen.

3.3 Bauliche Bestände - existente Bewilligungen:

Im Planungsgebiet bestehen vier Gebäude und eine Reihe von baulichen Anlagen die weitestgehend entfernt d.h. abgebrochen werden sollen:

Bewilligungen:

Für das Grundstück 2772 existiert die Widmungsbewilligung A 17-K-4.320/1989 vom 28.7.1989 und die Baubewilligung A 17-K-4321/1989-1 vom 16.8.1989.

3.4 Städtebauliche Entwicklung LKH

Für das Gelände des LKH liegt eine von Arch.D.I.Dr.H.Hierzegger im Jahre 1992 erarbeitete städtebauliche Studie vor, die als Grundlage der baulichen Entwicklung dient. Sie wurde sowohl dem Stadtplanungsamt als auch der ASVK und dem Landeskonservator vorgelegt und als Entwicklungsleitbild akzeptiert. Das Bebauungsplangebiet wurde in diese Studie ebenfalls einbezogen.

Auf der Grundlage der Festlegungen der Studie wurde ein Investoren-Wettbewerb durchgeführt, dessen Ergebnis für die weitere Planungstätigkeit bestimmend war.

Das Wettbewerbsergebnis, ein Projekt der Architekten Croce/Klug, wurde gemeinsam mit dem Investor – Hypobank, der Kages und ihren Beratern sowie dem Stadtplanungsamt und der Baudirektion des Magistrates der Stadt Graz weiterentwickelt.

Der Vorentwurf zur Bebauungsplanung wurde von Architekt Univ.Prof. Dipl. Ing. Dr.techn.Heiner Hierzegger erstellt.

Aufgabe der Bebauungsplanung war es, gemeinsam mit den planenden Architekten eine auf das Umfeld und die Rahmenbedingungen abgestimmte Lösung zu erzielen. Unter Ausnutzung der möglichen Höchstgrenze der Bebauungsdichte am Bauplatz, für den die Kages dem Investor ein Baurecht einräumt, waren auf den Bestand bezogene, städtebaulich verträgliche Gebäudehöhen und Baumassen zu definieren.

Weitere Planungsziele waren die Schaffung eines, der regionalen Funktion des Stadtteilzentrums entsprechenden grosszügigen Platzraumes und die räumliche Verbindung dieses Platzes mit dem höher gelegenen LKH Gelände insbesondere seiner Hauptachse - der Hauptallee.

Bei der im Zuge der Planungsphase erfolgten intensiven Diskussion dieser Problematik zeigte sich, dass die ursprüngliche Forderung der städtebaulichen Studie nach einer unveränderten Beibehaltung des Böschungsverlaufes einer qualitätvollen städtebaulichen Lösung hinderlich war. Aus diesem Grund wurde eine vorgezogene Böschungskante und die Schaffung eines Platzraumes am Süden der Hauptallee festgelegt.

Unter Berücksichtigung der räumlichen Situation um Kirche und Friedhof wie auch der umschliessenden Bebauung des LKH Graz (Direktionsgebäude LKH, Direktion der Kages, Augenklinik, Aufnahmegebäude, Blutbank) soll eine bauliche Dominante, die den Eingangsbereich des Krankenhausgeländes signalisiert, entstehen.

Eine Veränderung der räumlichen und städtebaulichen Gestalt des Planungsraumes und das Setzen eines markanten städtebaulichen Akzentes – „Eingangstor zur Universitätsklinik“ war ein eindeutiges Planungsziel.

Auf den Bestand des Objektes Kutscherwirt/ehemalige Maut war, auch wenn das langfristige städtebauliche Ziel die Schaffung eines grosszügigen öffentlichen Platzes ist, ebenfalls Rücksicht zu nehmen.

Schliesslich waren die bereits beschriebenen Verkehrs-Planungsvorhaben entlang der Riesstrasse Vorgaben die bei der Erstellung des Bebauungsplan-Entwurfes zu berücksichtigen waren.

3.5 Infrastruktur/Ver- und Entsorgung:

Der Bereich ist infrastrukturell zur Gänze erschlossen.

3.6 Verkehrliche Erschließung:

a) Für den Bereich Schanzelwirt bis zur Abzweigung der Ragnitzstrasse wurden und werden umfassende Neuordnungen bezüglich der Verkehrsabwicklung durchgeführt.

Abgeschlossen ist die Neutrassierung bzw. Umlegung der Stiftingtalstraße L 324 mit Lage am Stiftingbach sowie die Herstellung des LKH-Parkhauses und die Neuordnung der zur Stiftingtalstraße (alt) durch eine Stichstraße nördlich

des Direktionsgebäudes (Stiftingtalstraße 4 u. 6)

Die Stiftingtalstraße (alt) von der Tiefgarageneinfahrt des LKH bis zur neuen Stichstraße wird als öffentliche Straße aufgelassen (ein Übereinkommen zwischen dem Land Steiermark, Landesstraßenverwaltung und der Stmk. Krankenanstaltengesellschaft ist in Ausarbeitung).

Die Nutzung für den Fuß- u. Radverkehr ist jedoch sichergestellt.

Die Ausbauplanung entlang der Riesstrasse wurde bereits im Abschnitt 3.1 dargelegt.

b) Straßenmäßige Erschließung:

Das Bebauungsplangebiet wird von der neutrassierten Stiftingtalstraße L 324 über eine nördlich des Direktionsgebäudes der Kages geschaffene Zufahrt zur Stiftingtalstrasse (alt) erschlossen werden. Dies gilt insbesondere für die Zu- und Abfahrt zu der Tiefgarage am Bauplatz wie auch für die Zulieferung, Taxi, Radfahrverkehr und den öffentlichen Verkehr.

Nach Korrektur der Bebauungsplanung, Entfall der Festlegung - öffentliche Verkehrsfläche für die Stiftingtalstraße (alt) - als Gemeindestraße, ist festzustellen: Es existiert eine Stellungnahme des Baurechtsamtes wonach bei Vorliegen der Möglichkeit die ehemalige Stiftingtalstraße in das öffentliche Gut übernehmen zu können, zuerst ein straßenrechtliches Verfahren und die entsprechende Flächenwidmungsplanänderung durchzuführen wäre (derzeit existiert die Ausweisung – Landesstraße). Erst dann könnten Straßenfluchtlinien eingetragen werden und die Festlegung – Gemeindestraße – getroffen werden.

Festzuhalten ist jedoch, dass der Bereich der Stiftingtalstraße (alt) als öffentliches Gut aufgelassen wird. Ein Übereinkommen zwischen dem Land Steiermark, Landesstraßenverwaltung und der Stmk. Krankenanstaltengesellschaft ist in Ausarbeitung.

Aus verkehrlicher Sicht ist anzustreben, den südlichsten Teil der Stiftingtalstraße (alt) - im Bereich des Riesplatzes – als Gemeindestraße in das öffentliche Gut zu übernehmen.

c) Öffentlicher Verkehr:

Derzeit enden am Riesplatz eine Strassenbahnlinie und drei Buslinien. Regionale Busse halten in unmittelbarer Nachbarschaft an der Riesstrasse.

Der Riesplatz ist daher als ein wichtiger Verknüpfungspunkt des öffentlichen Verkehrs mit regionaler Bedeutung anzusehen. Diese Funktion soll weiter ausgebaut werden. Neben einer Weiterführung der Strassenbahntrasse Richtung Stiftingtal bzw. längerfristig ins Ragnitztal ist die Neuordnung des Haltestellenbereichs für die ÖV-Linien am östlichen Teil des Riesplatzes geplant.

d) Fußläufiger Verkehr:

Für den fußläufigen Verkehr wird im Bebauungsplangebiet eine öffentliche Fläche im Ausmaß von ca. 540 m² eingetragen. Durch diese Maßnahme erfährt der Riesplatz eine räumliche Erweiterung, für welche das geplante LKH-Eingangszentrum den Abschluss bildet. Von der öffentlichen Fläche sind Fußwegeverbindungen in vielfältigster Weise zum LKH-Gelände, zum Riesplatz und

zur Riesstraße geplant.

Die Anlage des Gehsteiges an der Riesstraße – Bundesstraße B 65, wird durch die Bundesstraßenverwaltung festgelegt (Gehsteige an Bundesstraßen sind Teil der Bundesstraße).

4. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Bebauung, Maß der baulichen Nutzung

Das Bebauungsplanungsgebiet weist eine Fläche von ca. 7030 m² auf.

Für die künftig entwickelbare Bebauung wurde ein Rahmen durch Festlegung von Baugrenzl原因en und Höhenzonierungslinien erstellt.

Gemäß § 8 der Verordnung sind die traufenseitigen Gebäudehöhen mit 9,70 m bzw. höchstens 18,50 m zur Riesstrasse und mit höchstens 22,50 m zur Stiftingtalstrasse (alt) festgelegt, wobei in Abs. 3 Ausnahmen von dieser Regelung angeführt sind.

Das Maß der baulichen Nutzung ist neben den festgelegten Baugrenzlinienverlauf und der einzuhaltenden Gebäudehöhen durch die Festlegung der max. Bebauungsdichte, der höchstzulässigen Verkaufsfläche und der höchstzulässigen Gesamtbetriebsfläche (jeweils getrennt für die Nutzungen EZ I bzw. EZ II) bestimmt.

Im Bebauungsplan ist aus den im Punkt 3.6 d) angeführten Gründen eine öffentliche Fläche eingetragen.

4.2 Verkehrsfunktionen

Durch die bestehenden und geplanten Zu- und Ausfahrten zum Planungsgebiet des Bebauungsplanes sind die Verkehrsfunktionen als gegeben anzusehen.

Die Aufschließung durch den öffentlichen Verkehr ist gegeben. Der ruhende Verkehr für alle Nutzungen innerhalb der Neubebauung ist auf Grund der geringen Freiflächenanteile zur Gänze in Tiefgaragen unterzubringen.

4.3 Freiflächen, Grünflächen, Grünraumgestaltung

In diesem Zusammenhang wird auf § 13 der Verordnung - Anlegung von Grünflächen und Bepflanzungen hingewiesen.

Im § 12 ist auch geregelt, dass Flachdächer extensiv zu begrünen sind, ausgenommen davon sind Terrassen sowie Glaskonstruktionen u.dgl.

Die Festlegungen der Grünflächen und Baumpflanzungen betreffend erfolgten im Sinne des § 8 – Freiflächen und Bepflanzungen des Stmk BauG 1995.

5. Städtebauliche Kenngrößen:

Flächen ca.-Angaben:

Fläche des Planungsgebietes	7030 m ²
Baurechtsfläche, Eigentümer Land Steiermark	6334 m ²
Öffentliche Fläche ca.	540 m ²
Gst.Nr. 2772, Eigentümer Dr.F. Rolland	696 m ²
Bebauungsdichte	0,5 – 2,0
Bebauungsgrad höchstens	0,75

Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses
Der Schriftführer: 

Nutzung: „Kern-, Büro- und Geschäftsgebiet“

EZ I: Verkaufsfläche höchstens 3000 m²

Gesamtbetriebsfläche höchstens 5000 m²

EZ II: Verkaufsfläche höchstens 5000 m²

Gesamtbetriebsfläche höchstens 8500 m²

5. **Allgemeines:**

Der 03.04 Bebauungsplan „LKH – Eingangszentrum, Areal Kutscherwirt“ 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 Farbe dargestellt sind.

Für den Gemeinderat:



(Dipl.Ing. Heinz Rosmann)