

GZ: A14 – 045159/2016 - 0001

Bearbeiterin: DIⁱⁿ Elisabeth Mahr

14.03.1 Bebauungsplan

Graz, 22.09.2016

„Fachhochschule“. 1. Änderung

XIV. Bez., KG Algersdorf

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. AUSGANGSLAGE

Der 14.03.0 Bebauungsplan „Fachhochschule“ wurde am 14.03.2002 vom Gemeinderat beschlossen und am 12.04.2002 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz veröffentlicht.

In der 1. Änderung wird jetzt der Gültigkeitsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplans verändert. Eine Grundstücksteil der Liegenschaft Gst. Nr. 435/4, KG Algersdorf in der Größe von 1480 m² werden in den Gültigkeitsbereich des südlich gelegenen 14.10.0 Bebauungsplan „Eckertstraße“ verschoben. Auch dieser Bebauungsplan wird, hinsichtlich des vergrößerten Gültigkeitsbereichs geändert.

Eine vertragliche Vereinbarung zwischen den jeweiligen Grundeigentümern, der GBG Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH und der Campus Eggenberg Immobilienprojekt GmbH, liegt vor.

2. VERFAHREN

Nach rechtlicher Beratung durch die Bau- und Anlagenbehörde ist ein Anhörungsverfahren nicht durchzuführen, weil es sich um eine reine Sachverständigenfrage handelt.

3. ÄNDERUNG DES INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Abgesehen von dieser Änderung im Planwerk (Verkleinerung des Gültigkeitsbereiches), wird die Verordnung an die aktuelle Rechtslage angepasst.

In folgenden Punkten wurde die Verordnung angepasst:

§3 Planungsgebiet

Der Bebauungsplan betrifft das im Planwerk innerhalb der Abgrenzung des Geltungsbereiches liegende Grundstück 235/4 im Ausmaß von ca. 14.021 m².

Die Angrenzung des Gültigkeitsbereichs weist jetzt eine Größe von 14.021 m², vormals umfasst der Gültigkeitsbereich 15.580 m².

§5 Bauweise

Innerhalb der für die Bebauung bestimmten Flächen ist die offene Bauungsweise, zu Gst.Nr. .475 die offene Bauungsweise an der Grundgrenze zulässig.

Die Grundstücksbezeichnung des östlichen Nachbargrundstückes hat sich seit der Beschlussfassung des 14.03.0 Bebauungsplanes „Fachhochschule“ geändert. (vormals Gst.Nr. 450/2).

§ 11 Verwendungszweck

Entfällt

Zum Zeitpunkt der Beschlussfassung des 14.03.0 Bebauungsplanes „Fachhochschule“ war die Liegenschaft als „Industrie- und Gewerbegebiet 1 und 2“ gewidmet. Im rechtskräftigen 3.0 Flächenwidmungsplan ist die Liegenschaft als „Kerngebiet mit Einkaufszentrumausschluss ausgewiesen.

§13 Anlegung von Grünflächen und Pflanzungen

(2) Für die zu errichtenden KFZ-Abstellplätze auf einer Abstellfläche im Freien gilt: Es ist mindestens je 5 PKW-Abstellplätze 1 Laubbaum in mindestens 4 m² unversiegelter Pflanzfläche zu pflanzen und vor Befahren zu sichern.

Gemäß dem 4.0 Stadtentwicklungskonzept wurde die Anzahl der Laubbäume je 5 Pkw-Stellplätze festgelegt. (vormals 1 Laubbaum je 6 Pkw-Stellplätze)

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte.

4. PLANUNGSGEBIET

Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von 14.021 m² auf.

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen
- 4.0 Stadtentwicklungskonzept (seit 30.05.2013 rechtswirksam):
„Bezirks- und Stadtteilzentrum“

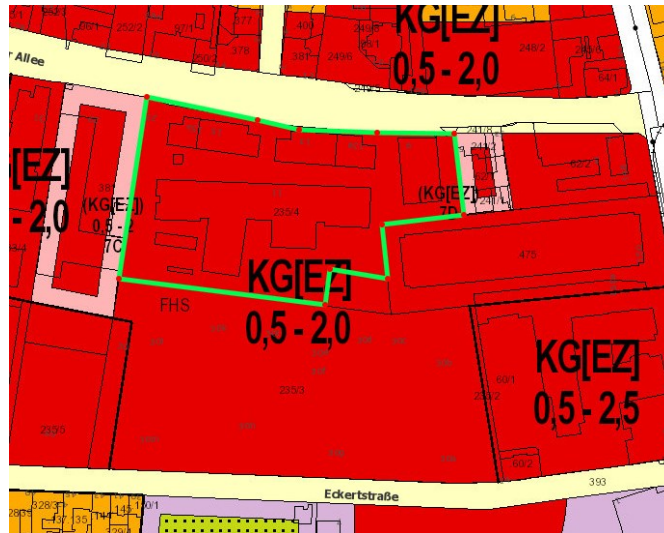


Auszug aus dem Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes

Die grüne Umrandung bezeichnet das Bebauungsplan-Areal.

○ 3.0 Flächenwidmungsplan 2002

Das Bebauungsplan-Areal liegt gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 im „Kerngebiet mit Einkaufszentrumsausschluss“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,5 bis 2,0.

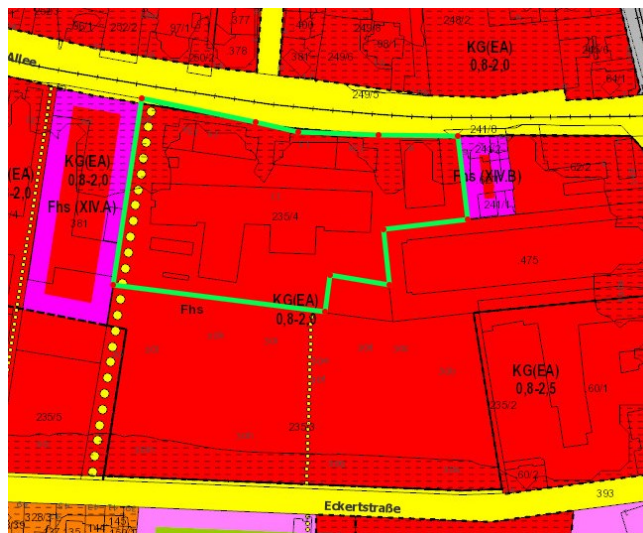


Auszug aus dem 3.0 Flächenwidmungsplan 2002.

Die grüne Umrandung bezeichnet das Bebauungsplan-Areal.

○ 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2. Auflage

Das Bebauungsplan-Areal liegt gemäß dem 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2. Auflage (GR-Beschluss vom 16.06.2016) im „Kerngebiet mit Einkaufszentrumsausschluss“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,8 bis 2,0.



Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2. Auflage.

Die grüne Umrandung bezeichnet das Bebauungsplan-Areal.

- Topographie
Das Planungsgebiet ist nahezu eben.
- Infrastruktur
Der Bereich ist infrastrukturell sehr gut erschlossen.
- Erschließung/Verkehr
 - 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.

- Öffentlicher Verkehr:

Das Bebauungsplanungsgebiet ist durch die Straßenbahnlinie 7 in der Eggenberger Allee und durch die Linie 1 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.

Kategorie 1 (300m Radius-Luftlinie zur Haltestelle):

„Innerstädtische Bedienqualität“

Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis –ende.

- Ver- und Entsorgung

Der Gebietsbereich ist voll erschlossen.

Die Entsorgung der Schmutzwässer hat über das öffentliche Kanalnetz zu erfolgen.

Die Dach- und Oberflächenwässer dürfen nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden und sind über ein gesondertes

Regenwasserentsorgungssystem abzuleiten.

Oberflächenwässer sind auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen.

5. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

In der dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde lediglich der Gültigkeitsbereich des Bebauungsplans verkleinert.

Zitat aus dem Erläuterungsbericht des 14.03.0 Bebauungsplanes „Fachhochschule“:
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.

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 Bauungsweise ist der Bereich durchlässig gestaltbar. Eine Durchquerung des Campus ist für Fußgänger und Radfahrer auf vielfältige Art und Weise möglich.

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, Mobilitätsenerhebung, 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 zu mindestens 80 % (darüber hinausgehend auf KFZ-Abstellflächen im Freien) zu erfolgen hat.

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.

6. ALLGEMEINES

- Der 14.03.1 Bebauungsplan „Fachhochschule“, 1. Änderung besteht aus dem Verordnungstext, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht. Die zeichnerische Darstellung erfolgt im Maßstab 1:500 und auf Basis des digitalen Katasters von Graz.
- Der Plan ist als dreifarbige Plottung ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter Farbe und die Festlegungen betreffend die Grüngestaltung in grüner Farbe dargestellt sind.

Nach Beschluss durch den Gemeinderat erfolgt die Kundmachung nach den Bestimmungen des Statutes der Landeshauptstadt Graz.

Für den Gemeinderat:

(DI Bernhard Inninger)