

Magistrat Graz

A 14 - Stadtplanungsamt

A 14-K-559/1996-10

Graz, am 13.10.1997

KI/Hö

Dok: Bpl107\05.05\Erl-Be

05.05 Bebauungsplan

„Grieskai“

V.Bez., KG. Gries

Beschluß

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage/Planungschronologie

Gemäß Ausweisung im 2.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz, Deckplan 1 - Baulandzonierung, besteht für das Gebiet zwischen dem Grieskai - Karlauergürtel, Lagergasse, Volks- und Hauptschule Grieskai, eine Bebauungsplanpflicht.

Aufgrund der Zielsetzungen des Stadtentwicklungskonzeptes 1990 - stadträumlich wichtige Bauvorhaben über städtebaulich- bzw. baukünstlerische Wettbewerbe zu entscheiden - soll für solche Gebiete aufgrund der Lage im Stadtraum vor Erstellung eines Bebauungsplan-Entwurfes eine städtebaulicher Ideenwettbewerb zur Erlangung eines optimalen räumlichen Leitbildes (Gestaltungskonzept) ausgeschrieben werden.

Vom Stadtplanungsamt wurde daher in Zusammenarbeit mit den betroffenen Magistratsabteilungen, im besonderen mit dem Verkehrsreferat der Stadtbau-direktion, ein Wettbewerb durchgeführt. Als Grundlage wurden für das Planungsgebiet die historische Entwicklung, eine Analyse der Stadtgestalt und Raumbildung, die Nutzung der Gebäude, die bestehende und angestrebte Verkehrsinfrastruktur, Abstellplätze für Kraftfahrzeuge und Einspurige beschrieben und dargestellt sowie für den engeren Planungsbereich Interessen der Grundeigentümer erhoben.

Preisträger des Wettbewerbes im vergangenen Jahr war Arch.D.I. Haluk Zeytinoglu aus Klagenfurt. Dieser wurde infolge mit der Erstellung eines Gestaltungskonzeptes auf der Basis des erstgereihten Projektes beauftragt, welches die Grundlage für die Ausformulierung des Bebauungsplanes bildet.

Der Entwurf des 05.05 Bebauungsplanes „Grieskai“ wurde gemäß § 27 Abs 2 des Steierm. Raumordnungsgesetzes 1974 vom 18.7.1997 bis 12.9.1997 zur allgemeinen Einsicht und zur Anhörung für die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden und der daran angrenzenden Grundstücke sowie für die örtliche Raumplanung zuständigen Abteilungen des Amtes der Steierm. Landesregierung aufgelegt (Anhörung gem. § 27 Abs 2 Stmk ROG). Die Kundmachung darüber erfolgte im Amtsblatt Nr. 14 der Landeshauptstadt Graz vom 17.7.1997.

Die Abteilungen des Amtes der Stmk. Landesregierung, der Bezirksrat, die betroffenen grundbücherlichen Eigentümer und sonstige Dienststellen wurden von dieser Kundmachung zudem schriftlich benachrichtigt.

Innerhalb der Auflagefrist konnten Einwendungen schriftlich und begründet bekanntgegeben werden. Gleichzeitig erfolgte im Stadtplanungsamt eine Auskunfts- und Beratungstätigkeit.

In einer Informationsveranstaltung am 16.9.1997 wurde den Betroffenen im Planungsgebiet und denen, der im Umfeld befindlichen Bereiche Möglichkeit zur Diskussion geboten.

Während der Auflagezeit langte im Stadtplanungsamt insgesamt eine Einwendung ein:

Aus der Behandlung der Einwendung in teilweiser Berücksichtigung ergeben sich folgende Änderungen im Bebauungsplan gegenüber dem Auflage - Entwurf. Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte.

In die Verordnung wird zusätzlicher Absatz eingeführt:

§ 8

Gebäudehöhen

(4) Als Höhenfestpunkt gilt das jeweilige angrenzende bzw. der Höhenzone nächstgelegene Gehsteigniveau.

Weiters wurde aufgenommen:

§ 7

Verwendungszweck

(2) Im Fall einer Wohnnutzung am Grieskai und am Karlauer Gürtel ist auf die Lärmbelastung mittels räumlich-struktureller bzw. architektonisch- funktioneller Maßnahmen zu reagieren.

Die detaillierte Einwendungsbehandlung kann der im Akt befindlichen Benachrichtigung des Einwenders entnommen werden.

Weiters erfolgte in der graphischen Darstellung eine Präzisierung der Bestandsbeschreibung für die Objekte Lagergasse 89 - 95.

2. Verordnungen und gesetzliche Bindungen

2.1 Stadtentwicklungskonzept 1990

Gemäß Stadtentwicklungskonzept (STEK) 1990 ist der Gebietsbereich als „Innerstädtisches Wohngebiet“ mit Entwicklungsrichtung für das „Stadtzentrum“ ausgewiesen.

2.2 2.0 Flächenwidmungsplan 1992:

Im 2.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz ist das Bebauungsplangebiet als „Kern-, Büro- und Geschäftsgebiet“ überlagert mit „Allgemeinem Wohngebiet“ ausgenommen „Einkaufszentren“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,5 - 2,5 ausgewiesen (siehe Beilage).

Deckplan 1 - Baulandzonierung: Bebauungsplan erforderlich (siehe Beilage)

Deckplan 2 - Beschränkungen für die Raumheizung: nicht betroffen

Deckplan 3 - Abwasserentsorgung: Nach Stand der Technik entsorgt

Deckplan 4 - Energieversorgung: Fernwärmevorranggebiet - Bestand

2.3 Ersichtlichmachung:

Richtfunkstrecke Graz - Gries - Mellachberg.

3. Bestandssituation, Lage und Erschließung

3.1 Planungsgebiet:

Das Gesamtausmaß des Planungsgebietes beträgt 28.782 m² gemäß Digitale Stadtkarte.

3.2 Situierung und Umgebung: **Großräumige Lage:**

Das Gestaltungsgebiet liegt unmittelbar an der rechten Murseite zwischen Grieskai und Lagergasse. Die Nordbegrenzung stellt die Volks- und Hauptschule Grieskai dar, im Süden bildet der Karlauer Gürtel die Grenze (siehe Luftbild).

Westlich der Lagergasse bis zu Rankengasse ist die gründerzeitliche Struktur mit durchschnittlich 3- bis 5-geschossigen Objekten in geschlossener Bauweise bestimmend.

Der Bereich des Gestaltungsgebietes erstreckt sich über ca. 600 m in Nord-Süd Richtung entlang der Mur. Wegen dieser Ausdehnung, aber auch aufgrund der heterogenen Verbauung (Baulücken, verschiedene Geschoßhöhen, unterschiedliches Baualter) wird dieser Abschnitt an der Mur kaum als Einheit erlebbar.

Als Merkpunkte können bestenfalls die Schule im Norden und eventuell das

Gebäude der BVA im Süden erfaßt werden. Beide Gebäude sind aber Solitärbauten, die keine Anknüpfung und Ensemblebildung erlauben.

Die Breite des Gestaltungsgebietes beträgt zwischen 70 und 100 m, wobei einzig die schmale, als Geh- und Radweg genutzte Stadlgasse und die Hermann-Bahr-Gasse Durchlässe ermöglichen.

Kleinräumige Umgebung

Der Teil nördlich der Stadlgasse ist ident mit der Volks- und Hauptschule Grieskai. Die Stadlgasse selbst bildet eine enge Verbindung zwischen Lagergasse und Grieskai, die ausschließlich als Rad- und Gehweg dient.

Der Teil zwischen Stadlgasse und Hermann-Bahr-Gasse wird großteils von weiträumigen Hallen ausgefüllt, die derzeit zum Teil ungenutzt sind und zum Teil als Taxigarage oder als KFZ-Werkstätte genutzt werden. Im südlichen Bereich befinden sich einige Wohnblöcke, die im Erdgeschoß teilweise als Geschäftsräume genutzt werden.

Der Teil zwischen Hermann-Bahr-Gasse und Karlauergürtel weist eine stark gemischte Nutzung auf. Neben Wohngebäuden (hauptsächlich an der Lagergasse) sind dort auch Autohändler bzw. Reparaturwerkstätten, Verwaltungsgebäude (BVA) oder Großhändler angesiedelt. Am Karlauergürtel findet das Planungsgebiet mittels 3-geschossiger Gründerzeithäuser seinen südlichen Abschluß.

3.3 Topographie/Baumbestand:

Das Gelände fällt kontinuierlich leicht Richtung Süden und steigt im südlichen Teil des Grieskais um ca. 2,00 m zum Karlauergürtel an.

Der Baumbestand ist als photogrammetrische Auswertung im Bebauungsplan eingetragen.

3.4 Umwelteinflüsse und -auswirkungen:

- Der im Süden vorbeiführende Karlauergürtel und der im Osten verlaufende Grieskai werden in der Straßenverkehrslärmkarte 1994 „als tagsüber mit 65 - 70 dB belastet“ angeführt. Im Kreuzungsbereich dieser Straßen steigt der Wert auf 70 - 65 dB.
- Klimatologische Besonderheiten: Wärmeinsel; nachts Murtalabwind.

3.5 Infrastruktur:

Infrastrukturell gut erschlossener Bereich in Randlage zum Stadtzentrum.

3.6 Verkehrliche Erschließung:

a) Öffentlicher Verkehr:

Die Straßenbahnlinie 5 führt über den Karlauergürtel.

Die Buslinien 35 und 39 führen durch die Karlauer Straße und Zweiglasse.

Alle Linien verkehren in kurzen Regelintervallen.

b) Straßenmäßige Erschließung:

Das Planungsgebiet wird begrenzt durch den Karlauergürtel im Süden, den Grieskai im Osten und die Lagergasse im Westen.

Zudem besteht ein Fuß- und Radweg im Norden (Stadlgasse) zwischen dem Grieskai und der Lagergasse sowie im Mittelteil die Ost-West-verbindende Hermann-Bahr-Gasse mit dem zukünftigen Augartensteg in der Verlängerung.

3.7 Ver- und Entsorgung:

Das Planungsgebiet ist infrastrukturell zur Gänze erschlossen.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Verkehrsanlagen

Die straßenmäßige Erschließung des Planungsgebietes erfolgt, wie oben im Pkt. 3.6 lit.b) beschrieben, mittels dem bestehenden Straßennetz. Alle lt. Stmk. Baugesetz 1995 erforderlichen PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen oder im Hauptgebäude anzuordnen, - ausgenommen eine untergeordnete Anzahl im Freien bei entsprechender Gestaltung der Freianlagen.

Entlang der Gemeindegassen besteht die Möglichkeit einer parallel PKW-Parkierung auf öffentlichem Gut.

Zur weiteren internen Erschließung dienen diverse Notzufahrten und Gehwege (diese sind im Planwerk nicht dargestellt).

4.2 Bebauung

Die Bebauung gliedert sich analog den örtlichen Gegebenheiten in zwei Bereiche:

o Planungsgebiet Nord (nördlich der Hermann-Bahr-Gasse)

o Planungsgebiet Süd (südlich der Hermann-Bahr-Gasse)

Grundsätzliche Überlegungen:

Das gesamte Untersuchungsgebiet weist weder eine zwingende städtebauliche Struktur auf noch knüpft die Bebauung dieses Streifens an die Bebauung entlang der Mur an. Bis auf zwei Gründerzeithäuser und einige Neubauten prägen Ansichten von Hallen, Baracken und Werkstätten die Silhouette zwischen Volksschule und Schönaubrücke.

Im Gegensatz zur Rankengasse und westlichen Seite der Lagergasse, wo die Blockrandbebauung das Stadtbild bestimmt, soll das Gestaltungsgebiet eine mit Durchlässen und Plätzen ausgestattete Stadtstruktur erhalten (siehe dazu auch die Ansicht Grieskai in der Beilage).

Diese räumliche Reaktion ermöglicht die Entwicklung der Lagergasse zu einem wechselseitig offenen Raum. Der Naherholungsraum Mur/Augarten wird gleichsam an die Lagergasse herangeführt. Der in Verlängerung der Hermann-Bahr-Gasse zukünftige Augartensteg wird diesen Aspekt konkretisieren.

Ein Großteil der Fläche des Bebauungsgebietes wird von leerstehenden Hallen und Nebengebäuden schlechter Bausubstanz ausgefüllt. Diese Hallen finden im neuen Baukonzept keine Nutzung mehr. Auch Hofgebäude, alte Garagen und sonstige Nebengebäude geringer baulicher Qualität werden durch Grünflächen ersetzt.

Durch die grundsätzliche Wahl der straßenbegleitenden Blockrandbebauung in geschlossener Bauweise, wird städtebaulich in räumlich-struktureller Hinsicht auf die Verkehrslärsituation am Grieskai und am Karlauer Gürtel reagiert.

Planungsbereich Nord:

Der Neubau soll von der bestehenden Bauflucht bzw. von der Volks- und Hauptschule abrücken, um einen großzügigeren Vorplatz mit Grünzonen zu schaffen und Durchlässigkeit zu gewährleisten. Der derzeit unter 2,00 m breite Fuß- und Radweg wird zukünftig auf eine Breite von 3,00 m reguliert.

Das Höhen- und Baumassenkonzept reagiert auf den Bestand. Dachkanten, Bauflucht bzw. Traufhöhen der Schule entlang des Grieskais werden fortgeführt.

Der Hauptbaukörper soll sich am Grieskai gegen Süden von 7 auf 4 Vollgeschosse abtreppen, um im Maßstab der bestehenden Gebäude zu bleiben.

Der Grieskai bekommt durch eine Alleeführung sowie durch breite Fuß- und Radwege am Murofer eine boulevardähnliche Gestaltung.

Unter der Neubebauung nimmt eine Tiefgarage einen Großteil des ruhenden Verkehrs auf. Um den Verkehrsfluß der Lagergasse nicht zu erhöhen, wird die Tiefgarage vom Grieskai aus angebunden. Zwischen der Volks- und Hauptschule und dem Neubau befindet sich ein Grünbereich, welcher in seiner Substanz erhalten und etwas erweitert wird. Dieser Grünraum liegt in der Verlängerung der Stadelgasse und dient auch als Grünverbindung zur dicht bewachsenen Murböschung. Durch den Grünraum läuft die oben genannte Fuß- und Radwegverbindung.

Die Problematik der Grundstücke 1518/2, 1518/4 und 1518/3 ergibt sich durch die freizulassenden Flächen zum südlichen Nachbarn, dessen Bebauung den baugesetzmäßigen Abstand zur gemeinsamen Bauplatzgrenze unterschreitet.

Somit müssen die Neubauten der drei Grundstücke verschiedener Eigentümer aneinanderrücken und als ein Gebäudekomplex gesehen werden. Die Ge-

bäudehöhe orientiert sich am bestehenden Neubau und wird mit 5 - 6 Vollgeschossen festgelegt, lediglich in der Lagergasse soll die Traufenkante 16 m nicht überschreiten.

Die projektierten Neubauten auf den Grundstücken 1534, 1535 und 1536 nehmen Bauflucht bzw. Traufhöhen des Bestandes auf und finalisieren die bereits bestehende Blockrandverbauung, wobei hofseitig zugunsten noch verträglicher Freiflächen- und Belichtungsverhältnisse die Baugrenzen auf eine Gebäudetiefe von maximal 10,00 m zurückgenommen werden.

Planungsbereich Süd:

Dominante und zentraler Punkt des Gestaltungsgebietes stellt der Neubau des Grundstückes 1538/3 dar, der im Kreuzungspunkt Lagergasse, Grieskai, Hermann-Bahr-Gasse und Augartensteg liegt. Ein Solitärbau mit bis zu 8 Vollgeschossen soll als Brückenkopf sichtbares Zeichen für die Murvorstadt sein.

In südlicher Folge wird die bestehende Bebauungsstruktur aufgenommen und mit 5 - 6 geschossigen Baukörpern die ansatzweise vorhandene Blockrandbebauung komplettiert.

Den Abschluß bildet der Bereich südlich der BVA:

Die in der Lagergasse bzw. Ecke Lagergasse - Karlauergürtel bereits bestehende Blockrandbebauung wird fortgezogen. Infolge dieser Neubebauung werden Hütten und kleinteilige Gebäude weichen, um Grünraum zwischen den zwei Häuserzeilen zu gewährleisten.

Die Gebäudehöhen und Kanten orientieren sich am Bestand (BVA) mit 5 - 6 Vollgeschossen, wobei am Kreuzungspunkt Schönau Brücke - Grieskai die Brückenkopfsituation wiederum eine höhere Bebauung bis zu 8 Geschossen zuläßt.

4.3 Grünraumgestaltung

Besonderes Augenmerk wurde entsprechend dem Stadtentwicklungskonzept und den diesbezüglichen Forderungen in der Stadtklimaanalyse auf die Grünraumbilanz gelegt.

So sind im Arealinneren und in den großzügigen Zwischenräumen ausgedehnte Grünzonen vorgesehen und entlang der Erschließungsstraßen jeweils Baumreihen angeordnet.

Durch die überwiegende Parkierung der Autos in Tiefgaragen wird die Gestaltung der Freizonen wesentlich verbessert. Im Bereich allfälliger Abstellflächen wird eine intensive Durchgrünung vorgeschrieben.

Die Abdeckung der Tiefgaragen erfolgt als intensiv begrünte, gärtnerisch gestaltete Flachdachkonstruktion.

5. Städtebauliche Kenngrößen

Fläche des Bebauungsplangebietes: 28.782 m² gem. Digitale Stadtkarte.

Verwendungszweck: „Kern-, Büro- und Geschäftsgebiet“ überlagert mit „Allgemeinem Wohngebiet“ (ausgenommen „Einkaufszentren“).

Bebauungsdichte: 0,5 - 2,5.

Baupotential (incl. erhaltenswürdigem Bestand): ca. 70.000 m² Bruttogeschossfläche (dies entspricht ca. 600 - 800 WE bei einer Durchschnittsgröße von 70 - 80 m² Wohnfläche oder entsprechende Büro- und Geschäftsflächen).

6. Allgemeines

Weitere Festlegungen über diesen Bebauungsplan hinaus können in den einzelnen Baubewilligungsverfahren getroffen werden.

Der 05.05 Bebauungsplan erhält ein Planwerk im M 1:500 auf Basis des Digitalen Stadtplanes von Graz in Verbindung mit einer photogrammetrischen Luftbildauswertung (Stand Juli 1995).

Der Plan ist als vierfärbige Plottung ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter Farbe, die Wasserflächen in blauer Farbe und die Festlegungen betreffend die Grüngestaltung in grüner Farbe dargestellt sind.

Für den Gemeinderat:

(Dipl.Ing. Heinz Rosmann)

Beilagen:

- Ausschnitt Flächenwidmungsplan 1992, M 1:5000
- Ausschnitt Deckplan 1 - Baulandzonierung, M 1:5000
- Luftbild
- Ausschnitt - Bebauungsstudie (Arch.D.I. Zeytinoglu
- Modellfotos