

Magistrat Graz
A 14-Stadtplanungsamt

A 14- K- 516/1995-18

Graz, am 17. 11. 1995

Disk: Erl-Be

Wi/Hö

VII. 02 Bebauungsplan
„STADION LIEBENAU (SERVICECENTER)“
Gst.Nr. 248/1 (Teilbereich)
VII. Bez., KG Liebenau
für den Bereich Ulrich Lichtensteinstraße-
Liebenauer Hauptstraße-Stadion Liebenau-
ÖBB Gelände (Ostbahn-Trasse)

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

1.1 Chronologie des Planungsprozesses

Für diesen wichtigen Grazer Stadtbereich des Bundessportstadions Liebenau hatte der Stadtsenat der Stadt Graz beschlossen, unter der Federführung der Mag. Abt. 13-Sportamt einen einstufigen, öffentlichen Investoren-Architekten-Wettbewerb auszuschreiben. Ziel des Wettbewerbes war der Neubau des Fußballstadions Liebenau und die bestmögliche multifunktionale Nutzung aller umgebenden Flächen im Zuge dieses Neubaus durch Errichtung von Parkgaragen, eines Einkaufszentrums mit Themenschwerpunkt Sport, eines Fitnesszentrums sowie von Büro- und Wohnflächen. Insbesondere sollte die Conrad v. Hötzendorfstraße als wichtigste Verkehrsader von Graz-Süd-Ost an ihrem südlichen Ende einen städtebaulich markanten Abschluss erfahren.

Im Juni 1994 wurde der Investoren-Architekten-Wettbewerb, an dem sich sechs Einreicher beteiligt hatten, abgeschlossen. Das Preisgericht unter dem Vorsitz von o. Univ.- Prof. Dipl. Ing. Dr. techn. Wolfdietrich Ziesel empfahl dem Auslober einstimmig, der Einreichung der Architekten des TEAM A GRAZ und der Investoren Immorent Süd/und Granit-Hoch- und Industriebau Graz den ersten Preis zuzusprechen und mit dem Verfassersteam in Realisierungsverhandlungen einzutreten. Diesbezügliche Verträge wurden zwischen der Stadt Graz und den Investoren abgeschlossen. Auf der Basis des Wettbewerbsergebnisses und der genannten Verträge wurde ein städtebaulicher Entwurf (Gestaltungskonzept) ausgearbeitet.

1.2 Voraussetzung und Unterlagen

Die Notwendigkeit zur Erstellung eines Bebauungsplanes ergibt sich aus § 27 Abs. 1a ROG und § 3 des „Entwicklungsprogramms zur Versorgung der Infrastruktur“, LGBl. Nr. 35/1988.

Vom Architekturbüro TEAM A GRAZ, Merangasse 35, 8010 Graz, wurde ein Vorentwurf auf der Basis des vorangeführten Wettbewerbsergebnisses ausgearbeitet, der

ein „Servicecenter“ in Form eines langgestreckten Geschäfts- und Bürogebäudes mit EZ II-Nutzung sowie ein zylinderförmiges Büro- und Geschäftsgebäude vorsieht.

Der VII.02 Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 14.07.1995 bis 13.10.1995 zur allgemeinen Einsicht aufgelegt. Die Kundmachung erfolgte im Amtsblatt Nr. 14 vom 13.7.1995.

Die im § 29 Abs. 1 Stmk. ROG und in der Benachrichtigungs- VO angeführten Institutionen und Körperschaften wurden nachweislich von der Auflage des Bebauungsplanes verständigt.

Während der Auflagefrist langten acht Einwendungen (davon sechs wortgleich) im Stadtplanungsamt ein.

Bezüglich der Einwendungserledigung wird auf den Gemeinderatsbericht, GZ.: A 14-K-516/1995-18, verwiesen.

Von der Errichtergesellschaft wurde das Ansuchen gestellt, dass für den sogenannten „Stadionturm“ die Festlegung einer Mindestgebäudehöhe entfällt. Dem konnte aus städtebaulichen Gründen zugestimmt werden, da auch eine andere Konzeption diese Gebäudes- unter der Voraussetzung einer hohen architektonischen Qualität- dem Straßenabschluss der Conrad v. Hötzendorfstraße gerecht werden kann.

Es erfolgt daher eine Änderung gegenüber der Auflage derart, als dass eine Festlegung für die Mindestgebäudehöhe für den sogenannten „Stadionturm“ entfällt.

Diese Änderung hat keine Rückwirkung auf Dritte.

2.Lage und Erschließung

2.1 Planungsgebiet, Situierung, Gebietscharakter

Das Planungsgebiet umfasst den Teil des Bauplatzes (Gst. Nr. 248/1), der gemäß 2.02 Flächenwidmungsplan 1992, zweite Änderung 1994, als „Kern-, Büro- und Geschäftsgebiet – ausgenommen Einkaufszentren I“ ausgewiesen ist. Die Bauten für das eigentliche Sport – Stadion (Stadionoval) werden durch diesen Bebauungsplan nicht erfasst, da bereits ein Widmungs- und Baubescheid ergangen ist. Das Planungsgebiet wird von den Straßenzügen Ulrich Lichtenstein- Gasse im Norden und Liebenauer Hauptstraße im Osten, von den südlich gelegenen Grundstücken Nr. 68/12 und 68/9, dem ebenfalls südlich anschließenden Areal des Sport- Stadions und von der westlich liegenden Eisenbahnfläche der ÖBB (Ostbahn- Trasse) begrenzt. Die Fläche des Planungsgebietes umfasst ein Ausmaß von ca. 16,600 m². Der Gebietscharakter wird überwiegend durch die städtische Randlage und die Verkehrsräume bestimmt.

Das Planungsgebiet ist Endpunkt der für das süd- östliche Stadtgebiet wichtigen Straßenachsen der Conrad v. Hötzendorfstrasse. Diese erfährt am Kreuzungspunkt mit der Ulrich Lichtenstein-Gasse einen Richtungswechsel ohne signifikante Ausprägung und mündet direkt in den Autobahnzubringer.

Die zweite nord- süd verlaufende Achse (Münzgrabenstrasse – Liebenauer Hauptstrasse) tangiert das Planungsgebiet im Osten, ohne dass eine stadträumliche Situation erkennbar wäre. Die Eisenbahnkreuzung riegelt das Areal nach Westen durch den Bahndamm räumlich stark ab.

Das Bundesstadion Liebenau wurde in das Eigentum der Stadt Graz übertragen. Es wurde bereits abgetragen und wird durch einen Neubau auf der Basis des im o.a. Wettbewerb prämierten Entwurfes ersetzt. Der Gebäudebestand im Umfeld ist heterogen; er reicht von einem städtisch wirkenden Eckgebäude an der Kreuzung Münzgrabenstrasse/ Ulrich

Lichtenstein- Gasse über höhergezonte Wohnobjekte, straßenbegleitende Vorstadthäuser, Gewerbebetriebe ohne besondere Gestaltungsqualität bis zum Eisstadion als bauliche Großform im Süden. Obwohl zumindest der nördliche Teil des Planungsgebietes an einer visuell und funktionell bedeutenden Stelle liegt, fehlen hier städtebaulich prägende Gebäude und Einrichtungen zur Gänze.

Im Detail befinden sich in der näheren Umgebung folgende Objekte und Einrichtungen:

- Ecke Ulrich Lichtenstein- Strasse/ Conrad v. Hötzenhofstrasse: zweigeschossiges Gasthaus mit Wohnteil; daran nördlich anschließend eine zweigeschossige Lagerhalle einer Entsorgungsfirma.
- Straßenbahnschleife (Endhaltestelle Linie 4) Verkaufskiosk mit Flugdach für wartende Fahrgäste.
- Ulrich Lichtenstein- Strasse 8: Ein- bis zweigeschossige Lagerhalle.
- Östlich der Lagerhalle : ca. 900 m² große Grünflächen angrenzend an die Johann Sebastian Bach- Gasse
- Johann Sebastian Bach – Gasse 27: Siebengeschossiges Wohnhaus in Nord-Süd-Richtung, Stirnseite zur Ulrich Lichtenstein- Straße, im Sockelgeschoß einer Drogerie.
- Ulrich Lichtenstein- Strasse 12: Eingeschossiges Elektrogeschäft mit Flachdach
- Münzgrabenstrasse 248 (Ecke Ulrich Lichtenstein- Strasse) : Zweigeschossiges Geschäfts- und Wohnhaus aus der Jahrhundertwende, Sattel- und Walmdach.
- Münzgrabenstrasse 246: Achtgeschossiges Wohnhaus als markantes Objekt nordöstlich Nordosten des Planungsgebietes.
- Münzgrabenstrasse 231 (gegenüber Nr. 246): Eingeschossiges Einrichtungsgeschäft mit Flachdach.
- Münzgrabenstrasse 233 (Ecke Autobahn- Zubringer) : Zweigeschossiges Büro- und Wohngebäude mit Walmdach.
- Liebenauer Hauptstrasse 5: Zweigeschossiges Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss.
- Liebenauer Hauptstrasse 7- 29: Vorstädtische, meist zweigeschossige Wohn- und Geschäftshäuser verschiedenen Baualters (1912 bis ca. 1970) in offener Bauweise mit heterogenen Dachformen.
- Liebenauer Hauptstrasse 30: Achtgeschossiges Wohnhaus als markantes Objekt südöstlich Nordosten des Planungsgebietes.
- Liebenauer Eisstadion: Südlicher Abschluss des Planungsgebietes als Großform mit städtebaulich wirksamer Gestaltung insbesondere der Dachform.
- Liebenauer Hauptstrasse 28 – 24 : Ein- bis zweigeschossiges Wohngebäude mit Satteldächern.
- Liebenauer Hauptstrasse 24 ABC: Hinterhofgebäude unterschiedlicher Ausformung; westlich davon bis zum Areal des Eisstadions eine ca. 1.200m² große Grünfläche mit Strauch- und Baumbewuchs.
- Liebenauer Hauptstrasse 22: Eingeschossiges Geschäft
- Liebenauer Hauptstrasse 20: Eingeschossiges Wohnhaus an der Straße mit Satteldach; im Hinterhof zweigeschossiges Wohngebäude, ebenfalls mit Satteldach.
- Liebenauer Hauptstrasse 18: Eingeschossiges Wohnhaus mit sattel- bzw. Flachdach
- Liebenauer Hauptstrasse 16: Von der Straße zurückgesetztes, zweigeschossiges Wohnhaus mit Satteldach.

2.2 Verkehrserschließung

Der Gebietsbereich wird durch die Straßenbahnlinie 4 (bei Bedarf verstärkt) und zwei Buslinien gut erschlossen. Der Ostbahnhof ist ca. 700m vom Zentrum des Planungsgebietes entfernt. Der Autobahn Zubringer A2Z endet an der Nord- Ost Ecke des Planungsgebietes.

Die Liebenauer Hauptstrasse begrenzt das Planungsgebiet im Osten und wird als Bundesstraße B73 geführt.

Die Ulrich Lichtenstein- Straße im Norden des Gebietsbereichs ist Gemeindestraße.

Die Conrad v. Hötzendorfstrasse mündet an der Nord- West Ecke des Planungsgebietes in die Ulrich Lichtenstein- Straße und ist mit dieser bis zum A2Z bzw. zur B73 die wichtigste Verkehrsader von Graz – Süd- Ost. Sie ist zusammen mit der Münzgrabenstraße Hauptverkehrsträger für den gesamten aus Süd- Ost ankommenden bzw. nach Süd- Ost abfließenden Verkehr.

2.3 Ver- und Entsorgung

Strom- und Wasserversorgung sind gegeben; desgleichen ist ein Anschluss an den über das Planungsgebiet führenden Fäkalkanalstrang sichergestellt. Die Ableitung der Meteorwässer erfolgt über eine Versickerungsanlage auf dem Stadionareal.

2.4 Umweltsituation

Das Planungsgebiet und der umliegende Bereich sind durch die Lage am Ende der Conrad v. Hötzendorfstrasse und an der Kreuzung des Autobahnzubringers mit der Liebenauer Hauptstrasse verkehrsbelastet. Ebenso gehen von der im Westen Des Planungsgebietes gelegen ÖBB- Trasse Lärmemissionen aus.

3. Verordnung und gesetzliche Bindungen

3.1 Städteentwicklungskonzept 1990:

Keine spezielle Festlegung.

3.2 2.02 Flächenwidmungsplanänderung 1992. zweite Änderung 1994 (Verordnung vom 24.3.1994) :

„Kern-, Büro- Geschäftsgebiet- ausgenommen Einkaufszentren I“

3.3 Weiter Verordnung und gesetzliche Bindungen : keine

4. Bebauung

4.1 Städtebauliche Zielsetzungen: Die Ausweisung des Planungsgebietes als Kern- , Büro- Geschäftsgebiet erfolgte mit der Zielsetzung, hier in der Nähe des Stadions und am Ende der städtischen Südostachse Conrad v. Hötzendorfstrasse eine städtebauliche Verdichtung zu ermöglichen, die einen Impuls für die weitere geordnete Entwicklung im Süden der Stadt Graz ergibt.

Gleichzeitig sollte am Eintritt des Autobahnzubringers in das städtische Gefüge durch die Bebauung für eine markante Situation geschaffen werden. Von Bedeutung für das zukünftige Stadtbild ist die Betonung der Süd- Ostachse der Stadt durch Schaffung eines signifikanten städtischen Merkzeichens am Ende der Conrad v. Hötzendorfstrasse. Der Platz vor dem Stadion soll als halböffentlicher Bereich (Stadionplatz) freigehalten werden, welcher der Verteilung der Besucherströme des

Stadions zu dienen hat. Entlang der Ulrich Lichtenstein- Straße und der Liebenauer Hauptstraße sollen straßenbegleitend Bäume gepflanzt werden.

4.2 Planwerk im Detail

Auslösend für die städtebauliche Neuordnung dieses Bereiches ist die Errichtung des Sport- Stadions (Stadionoval) anstelle des ehemaligen Bundesstadions Liebenau. In Verbindung damit soll im Osten und Norden angrenzend eine Geschäfts- und Bürobauung errichtet werden.

Grundlage für die Bebauung ist das in dem o.a. Investoren- Architekten- Wettbewerb mit dem 1. Preis ausgezeichnete Projekte.

An der Liebenauer Hauptstrasse ist ein langgestrecktes Geschäfts- und Bürogebäude mit einer 2- bis 3- geschossigen Ladenstrasse und darüber befindlichen Bürogeschossen geplant. Die Gebäudehöhen (Traufhöhen und Firsthöhen) betragen im südlichen Bauteil mind. 12,00 bis max. 16,00m und im nördlichen Gebäudeteil an der Liebenauer Hauptstraße mindestens 14,50 m bis max. 21,50 m und der dem Sportstadion zugewandten Gebäudefront mind. 22, 50 m bis max. 30 m. Über diesen nördlichen Gebäudeteil soll ein Pultdach von Nordosten nach Südwesten einsteigend errichtet werden.

Im Norden des Planungsgebietes, exakt in der Achse der Conrad von Hötzendorfstraße liegend, ist entsprechend dem Wettbewerbsergebnis ein zylinderförmige, turmartige Baukörper mit einer max. Höhe von 68 m und einen max. Durchmesser von 26 m als Büro- und Geschäftsgebäude möglich.

4.3 Bebauungsplan:

Das Stadtplanungsamt hat das Ergebnis des überarbeiteten städtebaulichen Entwurfes (Gestaltungskonzept) in einen Bebauungsplan (Rechtsplan) umgesetzt.

Durch die Festsetzung von Baugrenzlinien und Zonen unterschiedlicher Gebäudehöhe werden die charakteristischen Elemente des Gestaltungskonzeptes unter Einräumung eines gewissen Spielraumes für die weitere Planung festgeschrieben.

Soweit der Inhalt des Bebauungsplanes im Planwerk samt Planzeichenerklärung nicht oder nicht hinreichend zu entnehmen ist, werden zusätzlich in dem Wortlaut (Verordnungstext) weitere Anordnungen getroffen.

4.4 Weitere Erläuterungen - Begründung:

Das Planungsgebiet umfasst einen wichtigen Grazer Stadtbereich am Ende der städtebaulich noch aufzuwertenden Südostachse, welche vom Jakominiplatz ausgehend über die Jakoministraße und die Conrad von Hötzendorfstraße bis zum Stadion reicht. Gleichzeitig bildet das Planungsgebiet gleichsam das „Osttor“ zur Stadt Graz am Ende des östlichen Autobahnzubringers.

Das Gebiet ist infrastrukturell gut erschlossen und war im Rahmen der Flächenwidmungsplanausweisung einer geordneten und intensiven Nutzung zuzuführen.

Die Baumassenverteilung berücksichtigt die städtebaulichen Zielsetzungen und die beabsichtigten Nutzungen im Bereich des neuen Sportstadions (Stadionoval).

Durch die dort vorgesehene Schaffung von KFZ-Abstellplätzen vornehmlich in Tiefgaragen ist ein Synergieeffekt mit der Geschäfts- und Bürobauung erreichbar.

Im Zuge der Neubebauung können teilweise auch verkehrstechnische Probleme in den Kreuzungsbereichen verbessert werden. Die vorgesehenen Baumpflanzungen dienen den Zielsetzungen des Stadtentwicklungskonzeptes (Verbesserung des Stadtklimas).

5. Städtebauliche Kenngrößen

Größe des Planungsgebietes: ca. 16.600 m²

Bauplatzgröße (inkl. Stadionoval): 38.359 m²

Abtretungsverpflichtungen: sind nicht vorgesehen

Verwendungszweck: Einkaufszentrum II, Geschäfte, Büros (die Gesamtverkaufsfläche ist auf 11.000 m² beschränkt)

Bebauungsdichte lt. Vorentwurf: ca. 1,78 (umfasst sämtliche Bauten im Planungsgebiet)

Bebauungsgrad lt. Vorentwurf: ca. 0,52 (umfasst sämtliche Bauten im Planungsgebiet)

Gebäudehöhen (gelten sowohl für die Traufenhöhen als auch die Firsthöhen)

- Südteil Geschäfts- und Bürogebäude Liebenauer Hauptstraße: Höchstens 16 m
- Nordteil Geschäfts- und Bürogebäude Liebenauer Hauptstraße: an der Liebenauer Hauptstraße höchstens 22 und in Richtung Sportstadion höchstens 30 m
- Büro und Geschäftsgebäude Ulrich Lichtenstein-Straße (Stadionturm): Höchstens 68 m

6. Allgemeines

Weitere Festlegungen über diesen Bebauungsplan hinaus können im Bauverfahren getroffen werden. Der VII.02 Bebauungsplan erhält ein Planwerk im Maßstab 1:500 auf Basis des digitalen Stadtplanes von Graz mit Katasterdaten mit Stadt 1992. Zwischenseitlich geänderte Gebäudegrundflächen sind in diesem Plan (gesondert bezeichnet) ergänzt. Der Plan ist als dreifärbiges Druckwerk ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter Farbe und die Festlegungen betreffend die Grüngestaltung in grüner Farbe dargestellt wird.

Für den Gemeinderat

(Dipl. Ing. Heinz Rosmann)

Beilagen:

- Ausschnitt 2.02 Flächenwidmungsplan 1992, 2. Änderung 1994, Maßstab 1:5000
- Ausschnitt Gestaltungskonzept- Juryergebnis des öffentlichen Investoren-Architekten-Wettbewerbs (Verfasser: Architekten des TEAM A GRAZ: Dipl. Ing. Cziharz, Dipl. Ing. Dr. techn. Ecker, Dipl. Ing. Missoni, Dipl. Ing. Walmüller).
- Computer erstellte Schaubilder (Verfasser Fa. GRINTEC, im Auftrag der Stadt Graz, Stadtplanungsamt)