



MAGISTRAT GRAZ

Stadtplanungsamt

8010 Graz
Kaiserfeldgasse 1

Bearbeiter: DI.Klinar/Tr

Telefon: 0316 / 872 DW 4706

Telefax: 0316 / 872 / 4719

Parteienverkehr:

Dienstag und Freitag 8.00 bis 12.00 Uhr
Im Falle einer Antwort bitte das Geschäfts-
zeichen dieses Schreibens anführen.

GZ.: A 14-K-223/1991-46

VI.01 Bebauungsplan

"Moserhofgasse"

für den Bereich Moserhofgasse -
Petersgasse - Münzgrabengürtel,
VI.Bez., KG. Jakomini

Graz, am 16.Juni 1993

Disk: "BP-MosEb"

Erläuterungsbericht

Bild- und Plandokumentation

ERLÄUTERUNGSBERICHT

AUSGANGSLAGE:

Aufgrund einer Bestandssituation wurde im Flächenwidmungsplan 1982 der Landeshauptstadt Graz ein kleiner Bereich nördlich der Moserhofgasse, umgeben von "Allgemeinem Wohngebiet", als "Industrie- und Gewerbegebiet I" ausgewiesen. Im Zuge von Verkaufsabsichten des größeren, westlichen Teiles dieses Bereiches im Jahre 1988 hat das Stadtplanungsamt auf eine diesbezügliche Anfrage hin ausgeführt, daß entsprechend der örtlichen Gegebenheiten eine Änderung der Baulandkategorie in "Allgemeines Wohngebiet" unbedingt anzustreben sein. Diese Zielsetzung wurde zusätzlich durch eine, vom Stadtplanungsamt in Auftrag gegebene Studie eines Architekten belegt, in welcher eine mögliche Bebauungsdichte von 0,8 - 1,0 anhand von Bebauungsvarianten verifiziert wurde.

Diese zum Ausdruck gebrachten Zielsetzungen in Verbindung mit den Studien haben zum Ankauf des Areals durch 2 Wohnbauträger geführt, des weiteren wurde im 2.0 Flächenwidmungsplan 1992 dem Rechnung tragend der Bereich als "Allgemeines Wohngebiet" mit einer Bebauungsdichte von 0,3 - 1,0 ausgewiesen.

Entsprechend dem Stmk. Raumordnungsgesetz 1974 und dem Stadtentwicklungskonzept 1990 der Landeshauptstadt Graz wurde aufgrund der Wertigkeit der Flächen im Stadtgefüge und der strukturbildenden Auswirkungen im Deckplan 1 - Baulandzonierung zum 2.0 Flächenwidmungsplan 1992 festgelegt, daß im oben angeführten Gebiet ein Bebauungsplan notwendig ist.

Der Stadtsenat hat in seiner Sitzung vom 30.10.1990 beschlossen, die Architekten DI. H.Soran und DI.A.Kelz mit der Erstellung einer Bebauungsstudie in Zusammenarbeit mit dem Stadtplanungsamt für diesen Bereich zu beauftragen.

Auf der Basis des Ergebnisses dieses Auftrages hat das Stadtplanungsamt einen Bebauungsplan - Entwurf ausgearbeitet.

Der Gemeinderat der Landeshauptstadt Graz hat in seiner Sitzung vom 9.4.1992 einstimmig die Auflage dieses Entwurfes vom 28.4.1992 bis 26.6.1992 und eine Bausperre für das Planungsgebiet beschlossen.

In diesem Zeitraum haben zahlreiche Bewohner und Interessenten im Stadtplanungsamt in den Entwurf, verbunden mit einer Auskunfts- und Beratungstätigkeit, Einsicht genommen.

Zusätzlich wurde in einer Bürgerbesprechung am 18.5.1992 im Pfarrsaal der Münzgrabenkirche der Bevölkerung dieser Entwurf vorgestellt und die Gelegenheit geboten, darüber zu diskutieren.

Während des Auflagezeitraumes sind im Stadtplanungsamt 19 Einwendungen eingelangt. Diese Einwendungen sind teilweise sehr ausführlich und mit einer Vielzahl an Unterschriften versehen.

Bezüglich der Einwendungserledigung wird auf den Bericht an den Gemeinderat vom 17.6.1993, GZ.223/1990-46, verwiesen. Zusammengefaßt kann gesagt werden, daß in Abwägung mit den örtlichen Raumordnungsinteressen die Einwendungen weitestgehend berücksichtigt werden konnten. Die aus der Berücksichtigung resultierenden Änderungen sind dem Kapitel - Inhalt des Bebauungsplanes - zu entnehmen.

Über die überarbeitete Fassung wurde neuerlich in einer Bürgerbesprechung am 10.5.1993 die Bevölkerung informiert.

BESTANDSSITUATION:

Das Planungsgebiet umfaßt den Bereich nördlich der Moserhofgasse ab dem Haus Moserhofgasse Nr. 40 bis zur Petersgasse, die Westseite der Petersgasse zwischen Moserhofgasse und dem zukünftigen Münzgrabengürtel sowie die am Münzgrabengürtel im nicht ausgebautem Bereich befindlichen Liegenschaften.

Geteilt wird das Planungsgebiet ca. mittig nordsüdverlaufend durch die bestehende, 4-geschossige Wohnanlage Moserhofgasse 24 a - e und die straßenseitig vorge-lagerten Objekte Moserhofgasse 24, 26 und 28.

Der Gebietscharakter in diesem Stadtteil ist geprägt durch eine heterogene Bebauungsstruktur:

Zu Beginn des 19. Jahrhunderts wurde als verbindende Achse zwischen dem Moserhof-Schlößl ("Messeschlößl") und dem St. Peter-Friedhof die Moserhofgasse angelegt und beidseitig, straßenbegleitend mit kleinen, ebenerdigen Häusern bebaut. Die straßenabgewandten Areale wurden landwirtschaftlich, später häufig als Erwerbsgärtnereien genutzt, die heute vereinzelt noch bestehen.

Die Gründerzeit hat sich in diesem Gebiet kaum durchgesetzt, 2- bis 4-geschossige Ansätze sind im Straßenbild der Moserhof- und Petersgasse erkennbar.

Ein Teil der alten Bebauung fiel dem Weltkrieg und infolge der regen Bautätigkeit in den fünfziger und sechziger Jahren zum Opfer. Aus dieser Zeit stammen zahlreiche, bis zu 12-geschossige Hochhäuser, die überwiegend ohne räumlichen Bezug zu den örtlichen Gegebenheiten errichtet wurden.

In einer dementsprechenden Vielfalt präsentiert sich daher auch heute das Planungsgebiet (siehe Abb. 2 und 3):

Im mittleren Bereich der Moserhofgasse existiert noch der ursprüngliche, 1-geschossige Altbestand in teilweise offener, teilweise gekuppelter Bauweise und direkt an der Straßenfluchlinie situiert (siehe Abb. 4 und 5). Die hofseitigen Flächen sind westlich unbebaut, im östlichen Teil befinden sich Lagerhallen einer noch gewerblichen Nutzung bzw. bereits aufgelassener Betriebe.

Begrenzt wird dieser westliche Planungsabschnitt im Norden von 8-geschossigen Wohnblöcken am Münzgrabengürtel. Diese Objekte sind teils straßenparallel, teils schräg ausgerichtet, wobei Zweitere den bauordnungsgemäßen Mindestabstand zur Bebauungsplangrenze unterschreiten und von der Belichtung im wesentlichen Ost-West orientiert sind. Im westlichen Anschluß befindet sich eine öffentliche Parkanlage und straßenseitig ein revitalisierter, 1-geschossiger Altbestand in Verbindung mit einem Nahversorgszentrum.

Der östliche Planungsabschnitt wird charakterisiert durch größere, zusammenhängende Freiflächen und Glashäuser einer Gärtnereinützung im Arealinneren, 1- bis 2-geschossige Altbestände sowie eine unbebaute Liegenschaft an der Moserhofgasse, einer Gärtnerei mit Wohn- und Betriebsgebäude an der Petersgasse und in nördlicher Folge zwei 2- bzw. 3- bis 4-geschossige Gründerzeithäuser an der Straßenfluchtlinie (siehe Abb. 6 und 7). Im Bereich des zukünftigen Münzgrabengürtels befinden sich 1- und 2-geschossige Altobjekte und Hallen mit einer Mischnutzung (siehe Abb. 9).

In Nachbarschaft zu diesem Teil des Planungsgebietes sind im Norden ein 3-geschossiges Büro-, Betriebs- und Lagergebäude im "Industrie- und Gewerbegebiet I", westlich und nordwestlich 4- bis 8-geschossige Wohnhäuser gelegen sowie im Westen 1-geschossige Garagenanlagen an die Bebauungsplangrenze angebaut.

An wichtigem Baumbestand ist im Planungsgebiet eine Pappelallee entlang der Nordgrenze des westlichen Planungsabschnittes sowie Baumgruppen im Einmündungsbereich des zukünftigen Münzgrabengürtels in die Petersgasse und im Bereich der oben zitierten Garagenanlage anzuführen. Auf den über längere Zeit brach liegenden Liegenschaft ist teilweise ein gemischter Baum- und Strauchbewuchs zwischen alten Obstgärten aufgegangen.

Der Bereich ist durch öffentliche Verkehrsmittel gut erschlossen: Durch die Moserhofgasse führt in kurzen Intervallen die Straßenbahnlinie 6.

Das Planungsgebiet befindet sich in einem Fernwärme - Vorranggebiet mit bestehender Versorgung.

VERORDNUNGEN UND GESETZLICHE BINDUNGEN:

1) Stadtentwicklungskonzept 1990:

Folgende Ziele betreffen insbesondere diesen Bereich und sind daher bei der Planung zu beachten:

Kapitel Naturraum und Umwelt:

Erweiterung und Pflege der Stadtvegetation:

Verbesserung des Kleinklimas, der Naherholung und des Stadtbildes durch Schaffung weiterer Wohnbereichparks.

Kapitel Wohnen und Stadterneuerung:

- Der Bau neuer Wohnungen ist so zu lenken, daß vorhandene Infrastrukturen genützt und motorisierter Individualverkehr minimiert wird. Flächensparende Bauweisen sind zu bevorzugen.
- Schutz vor unzumutbarer Lärmbelästigung u.a. durch Lärmschutzeinrichtungen entlang der belasteten übergeordneten Straßenzüge sowie standortgerechte Situierung von Industrie- und Gerbebetrieben.
- Verbesserung der Luftqualität u.a. durch klimawirksame Freiflächenplanung in Bebauungsfestlegungen
- Gestaltung des Wohnumfeldes durch Anlegen zusätzlicher Grünbereiche in dicht bebauten Stadtgebieten, Schaffung weiterer Wohnbereichsparks auch durch Förderung privater Interessensgemeinschaften und Gestaltung des Straßenraumes.
- Fortführung der Stadterneuerung durch Förderung eines gezielten Wohnungsbaues in Stadterneuerungsgebieten und Erhaltung des sozialen Gefüges und gebietstypischer Milieuqualität.
- Lenkung des geförderten Wohnungsbaues in dafür geeignete Gebiete: Optimale Nutzung vorhandener sozialer und technischer Infrastruktur und Einbindung in den Einzugsbereich öffentlicher Verkehrsmittel.

Kapitel Bildung, Kultur und Freizeit:

Förderung der Nutzung von öffentlichen Straßen, Plätzen und Parks für die Naherholung.

Kapitel Verkehr:

Gemäß Gemeinderatsbeschuß über die Grundsätze der Verkehrspolitik vom 5.12.1986 haben die Moserhofgasse und die Petersgasse jeweils im gg.Abschnitt den Charakter einer Hauptverkehrsstraße.

Der Endbericht der verkehrsmittelübergreifenden Planung für den Grazer Gürtelbereich (VÜP) sieht unter Kapitel 6.3 - Längerfristige Optionen, eine Freihaltung der Ostgürteltrasse von einer Bebauung u.a. zur Schaffung einer tangentialen ÖV-Verbindung und einer Achse des Rad- und Fußgängerverkehrs vor.

Kapitel räumliche und funktionelle Gliederung:

Das Planungsgebiet liegt demnach im Übergangsbereich vom "Innerstädtischen Wohngebiet" zum "Wohngebiet mittlerer Dichte".

In "Innerstädtischen Wohngebieten" hat die Festlegung der Bebauungsdichte (1,2 und darüber) und der Geschoßanzahl entsprechend dem kleinräumigen Gebietscharakter und der Lage zu den öffentlichen Verkehrsmitteln zu erfolgen.

In "Wohngebieten mittlerer Dichte" werden angestrebt vorrangig Wohnnutzung, Durchmischung mit verträglichen betrieblichen Nutzungen an der Hauptverkehrs- und Verkehrsstraße, eine Festlegung der Bebauungsdichte (maximal 0,6 / 0,8) und der Geschoßanzahl entsprechend dem kleinräumigen Gebietscharakter und der Lage zu den öffentlichen Verkehrsmitteln.

Stadtgestaltung: Die Weiterentwicklung der städtebaulichen und architektonischen Substanz ist eine wichtige Kulturaufgabe. Stadträumlich wichtige Bauvorhaben sind über städtebauliche bzw. baukünstlerische Wettbewerbe zu entscheiden. Für die Baugebiete sind Bebauungspläne und Bebauungsrichtlinien im Rahmen der verfügbaren Kapazitäten und nach Prioritäten entsprechend der Wertigkeit der Flächen im Stadtgefüge zu erstellen.

- 2.) Im 2.0 Flächenwidmungsplan 1992 der Landeshauptstadt Graz ist das Planungsgebiet als "Allgemeines Wohngebiet" mit einem Bebauungsdichtewert von 0,3 bis 1,0 ausgewiesen (siehe Anhang).

Deckplan 1 - Baulandzonierung: Nördlich des Münzgrabengürtels: "Innerstädtisches Wohngebiet und Stadtzentrum". Für diesen Bereich ist ein Bebauungsplan vorgesehen (siehe Anhang).

Deckplan 3 - Abwasserentsorgung: Der Bereich ist zentral abwasserentsorgt und stellt daher vollwertiges Bauland dar.

- 3.) Rechtswirksame überörtliche Planungen und Festlegungen, die im Flächenwidmungsplan 1992 gemäß § 22 Abs 7 und 8 ROG ersichtlich zu machen sind: Bundesstraßenbaugebiet B 67 c (Wetzelsdorfer Straße) mit Verordnung BGBl. Nr. 101/1980 vom 25. Feber 1980.
- 4.) Steiermärkische Bauordnung 1968 idgF
- 5.) Steiermärkische Raumordnungsgesetz 1974 idgF

STÄDTEBAULICHE ZIELE:

Entsprechend der vorhandenen Infrastruktur, der Nähe zum Stadtzentrum in Verbindung mit einer guten Erschließung durch das öffentliche Verkehrsmittel ist dieses hochwertige Bauland einer adäquaten Bebauung zuzuführen.

Zielsetzung ist daher eine Ausnutzung des Baulandes im Rahmen des Flächenwidmungsplanes unter gleichzeitiger Berücksichtigung des Gebietscharakters.

Die noch vorhandenen, großen, zusammenhängenden und noch unbebauten Flächen sollen dazu herangezogen werden, die bestehende und im Befund beschriebene Heterogenität durch eine großräumige Struktur zusammenzufassen und zu ordnen. Gleichzeitig ist eine bestmögliche Wahrung vorhandener Grünräume durch ein ausgewogenes Verhältnis von bebauter Fläche zum Freiflächenanteil unbedingt anzustreben.

Die begonnene Revitalisierung der charakteristischen Altbestände an der Moserhofgasse soll in Zusammenhang mit einer harmonisierten Einbindung von Neuem fortgeführt werden. Dabei sind auch bestehende Strukturen und Nutzungen nach Möglichkeit zu berücksichtigen.

Für die Bebauung entlang bestehender bzw. zukünftiger Straßen gilt es Lösungen zu finden, die zum einen den Straßenraum klar und proportional abgestimmt definieren, zum anderen in den Straßen mit erhöhtem Verkehrsaufkommen (Moserhofgasse, Petersgasse) gleichzeitig einen wirksamen Immissionsschutz für die dahinterliegenden Grünanlagen darstellen.

Entsprechend der angestrebten Intensität der Baulandnutzung wird größtes Augenmerk auf die Qualität der Freiflächen zu richten sein.

INHALT DES BEBAUUNGSPLANES:

Die vom Architektenteam Soran - Kelz ausgearbeitete und infolge überarbeitete Studie (siehe dazu beiliegende Modellfotos) wird von diesen wie folgt beschrieben:

"In der vom vorliegenden Projekt dargestellten städtebaulichen Konzeption wurde ein gemischte Nutzung mit hohem Wohnanteil und größtmöglicher Ausnutzung vorgeschlagen.

Gesucht wurde eine großräumige Struktur, die die vorhandene Heterogenität im Sinne einer "Klammer" ordnet, unter bestmöglicher Wahrung vorhandener Grünräume. Die kammartige 2 - 4-geschossige Bebauung zont sich vom höheren Bestand im Norden in Richtung südliche straßenbegleitende Bebauung an der Moserhofgasse ab und vermittelt in dessen formaler und architektonischer Ausbildung quasi als ein Verbindungselement im städtebaulichem Maßstab.

Durchgänge zwischen den Wohnhöfen ermöglichen die Erschließung über ein zusammenhängendes Fußwegnetz.

Das städtebauliche Konzept an der Moserhofgasse greift die vorhandene Situation einer Parallelerschließung (Wohnungen, Werkstätten, Geschäfte, glasüberdeckte Zone, Erweiterung der Infrastruktur) auf. An der Petersgasse werden Torsituationen Beziehungen zum übrigen Stadtraum schaffen.

Unter Berücksichtigung der Bürgereinwendungen und den sich daraus ergebenden Problempunkten ergaben sich hinsichtlich des Entwurfes für den Bebauungsplan vom März 1992 Änderungen wie folgt:

Der Bereich der Kreuzung Petersgasse, Waltendorfergürtel und Münzgrabengürtel erfuhr einige Baukörperkorrekturen und zwar einerseits im Hinblick auf die größtmögliche Beibehaltung eines Obstgartens im Bereich südwestlich der oben genannten Kreuzung und andererseits wegen der Bewahrung einer größeren Baumgruppe unmittelbar vor und nördlich von der BUWOG-Garage.

Desweiteren mußte die geplante schräg verlaufende, kammartige Bebauung im ostwestverlaufenden Riegel um ein Geschoß auf 4 reduziert und die Ergeschoß-freihaltung aufgegeben werden.

Ebenso wurden an mehreren Punkten die Abstände dieser Kammhöfe zu den bestehenden Wohngebäuden vergrößert. Am Westrand des Areals, direkt im Bereich des Wohnbereichsparks wurde die kammartige Klammer der vorgeschlagenen Wohnbebauung insofern geändert, indem der Ost-West-Längsriegel jetzt nur noch einen Hof bildet und somit am westlichen Rand ein losgelöster Solitärbau in Nordsüdrichtung entsteht. Innerhalb der verbleibenden Wohnhöfe sorgen vegetabile Anordnungen für räumliche Reichhaltigkeit. Ein elliptischer Rundweg vereint das gesamte Planungs-Areal."

Das Stadtplanungsamt hat das Ergebnis dieser Auftragsarbeit in einen Rechtsplan umgesetzt, der nun als Bebauungsplan vorliegt.

Durch die Festsetzung von Bauflucht-, Baugrenzlinien und Zonen unterschiedlicher Gebäudehöhen werden die charakteristischen Elemente dieser Studie unter Einräumung eines gewissen Spielraumes für individuelle Gestaltungen in einem Rahmen umschrieben. Soweit der Inhalt des Bebauungsplanes im Planwerk samt Planzeichenerklärung nicht oder nicht hinreichend zu entnehmen ist, werden zusätzlich in einem Verordnungsentwurf weitere Anordnungen getroffen.

Demnach sind innerhalb der für die Bebauung bestimmten Flächen die offene Bebauung, die Zeilenbebauung und die geschlossene Bebauung zulässig, wobei die Konkretisierung der Bauweise bauplatzabhängig dem Widmungsverfahren vorbehalten bleibt. Ausgenommen von den Baugrenzlinien und den Gebäudehöhenfestlegungen sind vorspringende Elemente (Stiegen- und Lifthäuser) sowie Nebengebäude. Im Zuge der Einwendungserledigung wurde diese Ausnahme auch auf Glashäuser (gärtnerische Nutzung) ausgedehnt. Für Altbestände außerhalb des Bebauungsplanrahmens sind sanierende Maßnahmen zulässig.

Für Tiefgaragen werden Auflagen zum Schutz der Nachbarschaft vorgeschrieben sowie gemeinsame, bauplatzüberschreitende Tiefgaragen zum Zwecke der Erhaltung von Frei- bzw. Grünflächen zugelassen. Der konstruktive Aufbau hat so zu erfolgen, daß nach Fertigstellung eine Begrünung der Oberfläche einwandfrei erfolgen kann.

Zum Planwerk im Detail:

Die Schrägstellung der eingangs zitierten, kammartigen Elemente nimmt die aus dem Verlauf der Petersgasse resultierende Grundstücksorientierung auf. Der westliche Kamm ist entsprechend der geforderten Strukturierung auf diese Orientierung abgestimmt, wobei der losgelöste Solitärbau durch die Schrägstellung wiederum in der bestehenden Grundstückskonfiguration Platz findet.

In Abweichung zur Studie wird auch am östlichen Kamm die nordwestliche Ecke aufgebrochen und somit eine Öffnung zum angrenzenden Obstgarten hergestellt.

Durch die klare Anordnung langgestreckter Baukörper werden großzügige, zusammenhängende Grünflächen zwischen den Objekten freigehalten.

In Zusammenhang mit der Verringerung der Geschoßanzahl konnten die einzelnen Kämme in einem städtebaulich vertretbaren Ausmaß zusammengerückt und somit den Einwendungen auf eine Erhöhung des Nachbarabstandes sowie des Abstandes zur öffentlichen Parkanlage Rechnung getragen werden.

Die straßenbegleitende Bebauung der Moserhofgasse wird nicht projektbezogen, differenziert festgelegt, sondern es wird die Möglichkeit eröffnet, zusätzlich zum straßenseitigen Objekt, welches an die Baufluchtlinie gebunden ist, hofseitig Strukturen zu entwickeln, wie sie durch Bestände in Form von Hofgebäuden bereits vorgegeben sind. Die im Entwurf seriell angeordneten, 5-geschossigen Würfel wurden in Hinblick auf die Durchsetzbarkeit dieses Planes zugunsten durchgehender Hofgebäude gestrichen.

Entlang der Petersgasse geht die Bebauung, welche wiederum durch eine Baufluchtlinie entsprechend dem Bestand an die Straßenfluchtlinie gebunden ist, von einer 2-geschossigen zu einer stadteinwärts 3-bis 4-geschossigen über. Durch Entfall der Vorschreibung von Öffnungen bleibt in diesem Abschnitt die Variante einer geschlossenen Bebauung bestehen.

Die südseitige Bebauung am Münzgrabengürtel wird von der Petersgasse hergeleitet, wobei die Hausflucht ebenfalls mit der Straßenfluchtlinie zusammenfällt. Die Gebäudehöhe ist in Abstimmung auf die nordseitig gegenüberliegende Gebäudestruktur in 3- und 4-geschossige Zonen gegliedert.

Nordseitig des Münzgrabengürtels wird an der Petersgasse die 3- bis 4-geschossige Bebauung Richtung Norden weitergeführt. Entlang des Gürtels weicht die Erdgeschoßlinie im Eckbereich zurück und mildert so einerseits den spitzen Winkel,

gleichzeitig wird durch die Auskragung in den Obergeschossen die Ecke räumlich akzentuiert. Richtung Westen setzt sich eine 2- bis 3-geschossige Bebauung fort. Die dieser Bebauung aufgesetzten, insgesamt maximal 4-geschossigen Überhöhen stellen eine Kann- aber keine Mußbestimmung dar. Auch in diesem Bereich wurde eine punktuelle 5-Geschossigkeit im Entwurf aufgegeben.

Im Bebauungsplan ist der Bereich des Bundesstraßenbaugebietes eingetragen und für diesen Bereich die Übergangsregelung getroffen, daß bis zur Aufhebung dieses Bundesstraßenbaugebietes die Grenze desselben als straßenseitige Baufluchtlinie für die Erdgeschoßzone zukünftiger Gebäude zu gelten hat.

Die westlich dieser Häuserzeile befindliche, im Befund zitierte Baumgruppe wird von einer Bebauung freigehalten!

Die zulässigen Nutzungen im Planungsgebiet werden entsprechend der Ausweisung im jeweils gültigen Flächenwidmungsplan, das ist gemäß Flächenwidmungsplan 1992 "Allgemeines Wohngebiet", auf die für diese Baulandkategorie im Stmk.ROG 1974 bestimmten Nutzungen eingeschränkt.

BEGRÜNDUNG:

Den im Bebauungsplan und der dazugehörigen Verordnung getroffenen städtebaulichen Festlegungen liegen die Intentionen des Stadtentwicklungskonzeptes 1990 sowie die Ausweisung als "Allgemeines Wohngebiet" mit einem Bebauungsdichtewert von 0,3 - 1,0 im 2.0 Flächenwidmungsplan 1992 der Landeshauptstadt Graz zugrunde.

Gemäß dem Stadtentwicklungskonzept 1990 - räumliche und funktionelle Gliederung ist das Planungsgebiet im Übergangsbereich vom "Innerstädtischen Wohngebiet" zum "Wohngebiet mittlerer Dichte": Anzustreben sind vorrangig Wohnnutzung, Durchmischung mit verträglichen betrieblichen Nutzungen an Hauptverkehrs- und Verkehrsstraßen; eine Festlegung der Bebauungsdichte und der Geschoßanzahl entsprechend dem kleinräumigen Gebietscharakter und der Lage zu den öffentlichen Verkehrsmitteln.

Der Bebauungsplan entspricht diesen Anforderungen: Die vorgegebenen Strukturen sind abgestimmt auf die o.a. Nutzungen, die Baumassenverteilung steht insbesondere in Bezug zu den örtlichen Gegebenheiten; eine gute Erschließung mit dem öffentlichen Verkehrsmittel ist sichergestellt.

Den Zielsetzungen, daß flächensparende Bauweisen zu bevorzugen sind, gebiets-typische Milieuqualität zu erhalten ist, vorhandene Infrastruktur optimal genutzt werden soll und Schutz vor Straßenemissionen zu berücksichtigen ist, wurde nachgekommen: Die vorherrschende 3- bis 4-geschossige Bauweise im Bereich der unbebauten Liegenschaften stellt eine sowohl in Bezug zum Flächenverbrauch als auch zur Ausnutzung von Bauland optimale Bauform dar.

Auf das teilweise erhaltenswerte Straßenbild der Moserhofgasse und ihre Struktur wird in der Planung Bedacht genommen, die straßenbegleitende Bebauung - über längere Abschnitte zusätzlich in geschlossener Bauungsweise möglich - stellt einen effizienten Schutz vor Straßenemissionen dar.

Der Forderung nach Erhaltung des Wohnumfeldes durch Anlegen zusätzlicher Grünbereiche wird Rechnung getragen: Westlich an das Planungsgebiet angrenzend wird ein neuer, öffentlicher Park eingerichtet, nördlich des Münzgrabengürtels bestehen zusätzlich öffentliche Spiel- und Sportflächen.

Entsprechend der Absicht einer Freihaltung der Gürteltrasse wurden im Bebauungsplan Straßenfluchtlinien vorgesehen.

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Stadtentwicklungskonzept 1990 und dem Flächenwidmungsplan 1992 überein und erfüllt im übrigen alle Voraussetzungen des § 27 Abs 4 der Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 1974 idgF.


STÄDTEBAULICHE KENNGRÖSSEN:

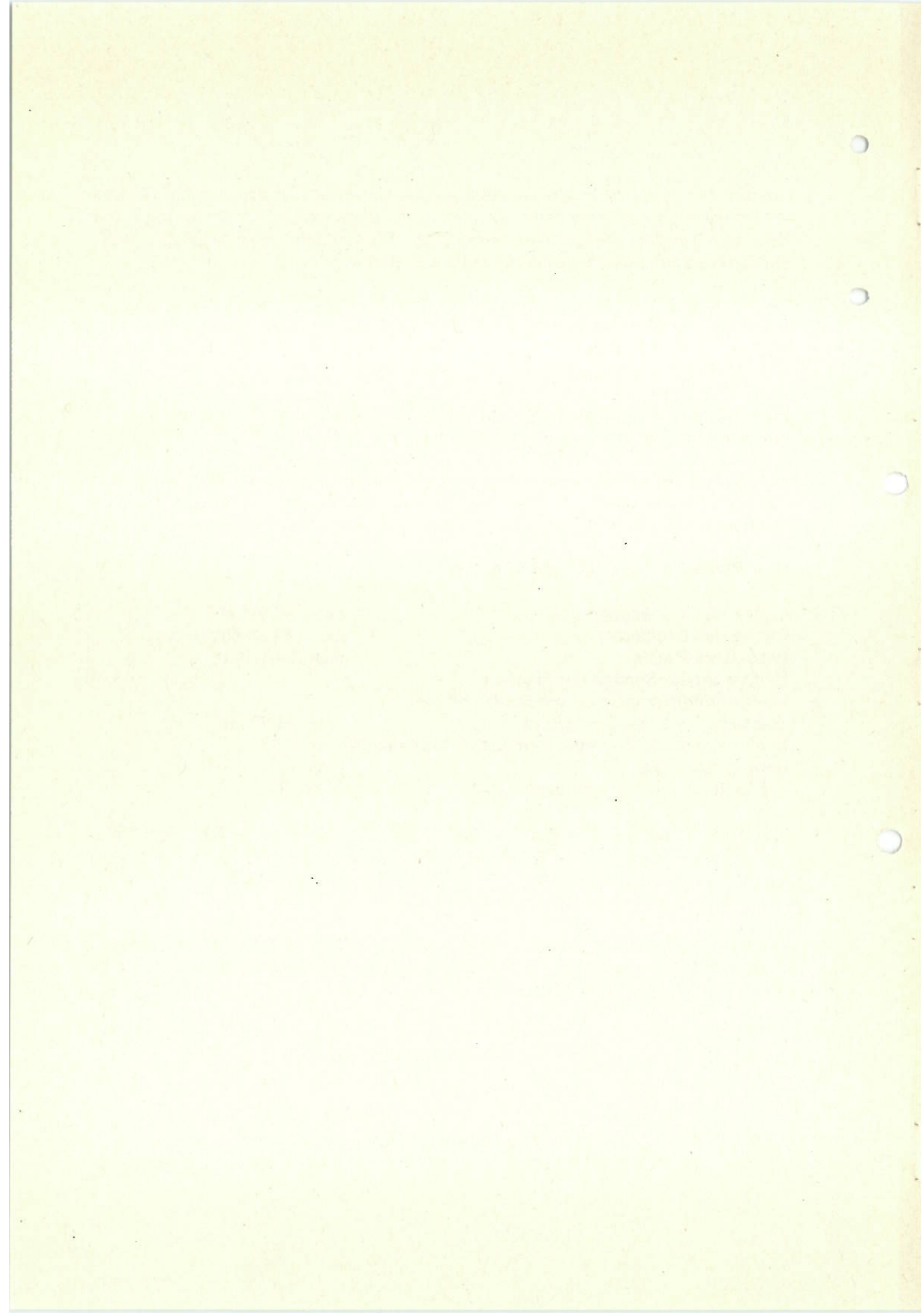
| | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Fläche des Planungsgebietes: | ca. 46.960 m ² |
| Fläche des Baulandes: | ca. 44.530 m ² |
| Bebaubare Fläche: (Entspricht der Summe der Flächen innerhalb der Baugrenz- und Baufluchtlinien) | max. 19.010m ² |
| Zulässige Bruttogeschoßfläche: | max. 44.530 m ² |
| Bebauungsgrad (theoretisch möglicher Max.-Wert): | max. 0,43 |
| Bebauungsdichte: | max. 1,0 |
| Freiflächenanteil mit Grünausstattung: | mind. 0,57 |

Der Bebauungsplan ist im Maßstab 1:500 als dreifärbiges Druckwerk ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter Farbe, "Freiland" in grüner Farbe dargestellt sind und der Bestand auf der Basis der digitalen Stadtkarte mit Ergänzung der Dachausmittlung in Schwarz unterlegt ist.

Zur Veranschaulichung werden zusätzlich in roter Rasterung die zugrundeliegende Bebauungsstudie und in grüner Rasterung der Freiflächenanteil und seine Gestaltung samt dem Baumbestand dargestellt.

Für den Gemeinderat:

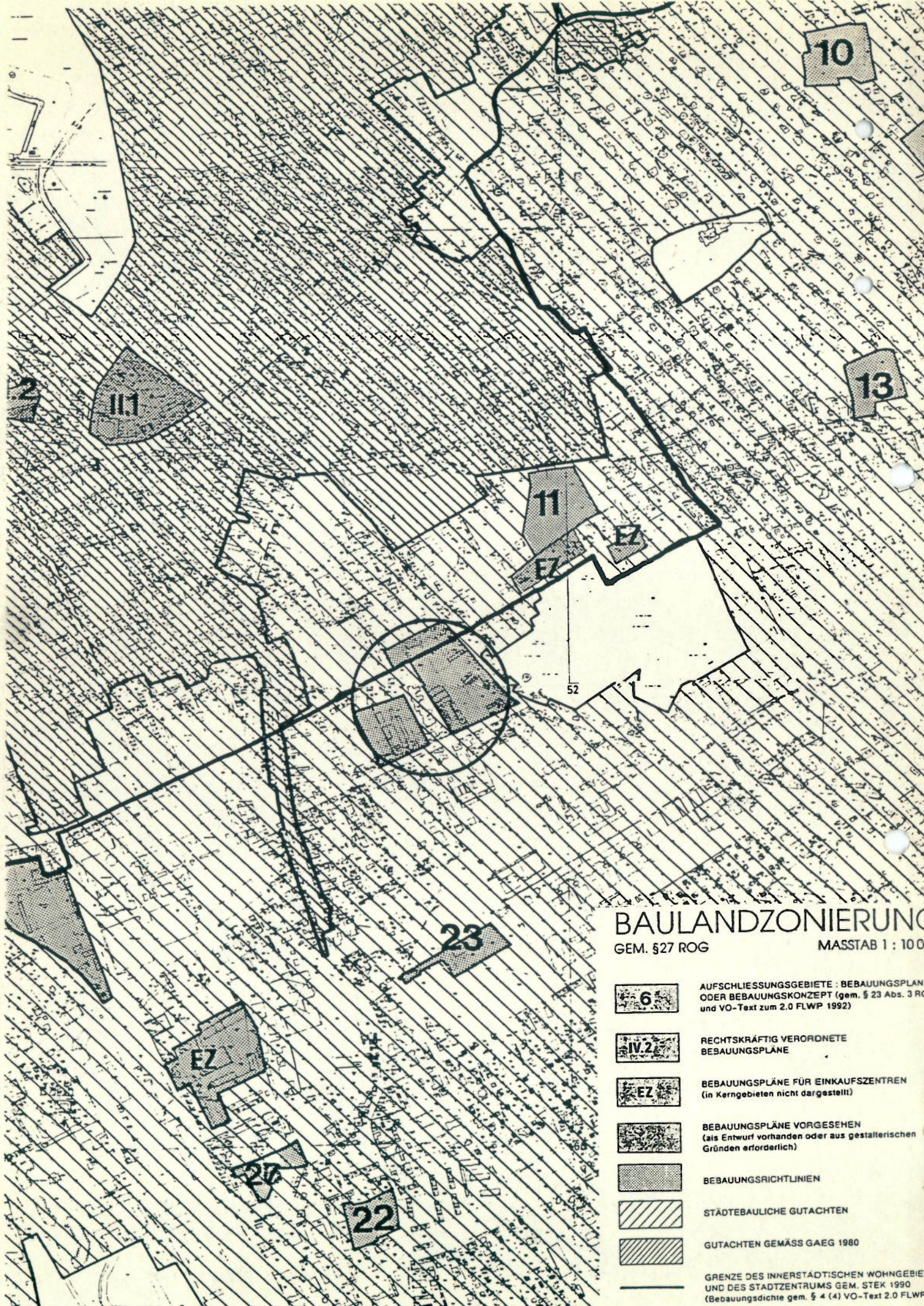

(Dipl.Ing. Heinz Rosmann)



ANHANG

PLAN- UND BILDDOKUMENTATION

THE UNIVERSITY OF CHICAGO PRESS



BAULANDZONIERUNG

GEM. §27 ROG MASSTAB 1 : 10 000

- 
AUFSCHLIESSUNGSGEBIETE : BEBAUUNGSPLAN
ODER BEBAUUNGSKONZEPT (gem. § 23 Abs. 3 RO
und VO-Text zum 2.0 FLWP 1992)
- 
RECHTSKRÄFTIG VERORDNETE
BEBAUUNGSPLÄNE
- 
BEBAUUNGSPLÄNE FÜR EINKAUFSZENTREN
(in Kerngebieten nicht dargestellt)
- 
BEBAUUNGSPLÄNE VORGESEHEN
(als Entwurf vorhanden oder aus gestalterischen
Gründen erforderlich)
- 
BEBAUUNGSRICHTLINIEN
- 
STÄDTEBAULICHE GUTACHTEN
- 
GUTACHTEN GEMÄSS GAEG 1980
-
GRENZE DES INNERSTÄDTISCHEN WOHNGBIET
UND DES STADTZENTRUMS GEM. STEK 1990
(Bebauungsdichte gem. § 4 (4) VO-Text 2.0 FLWP

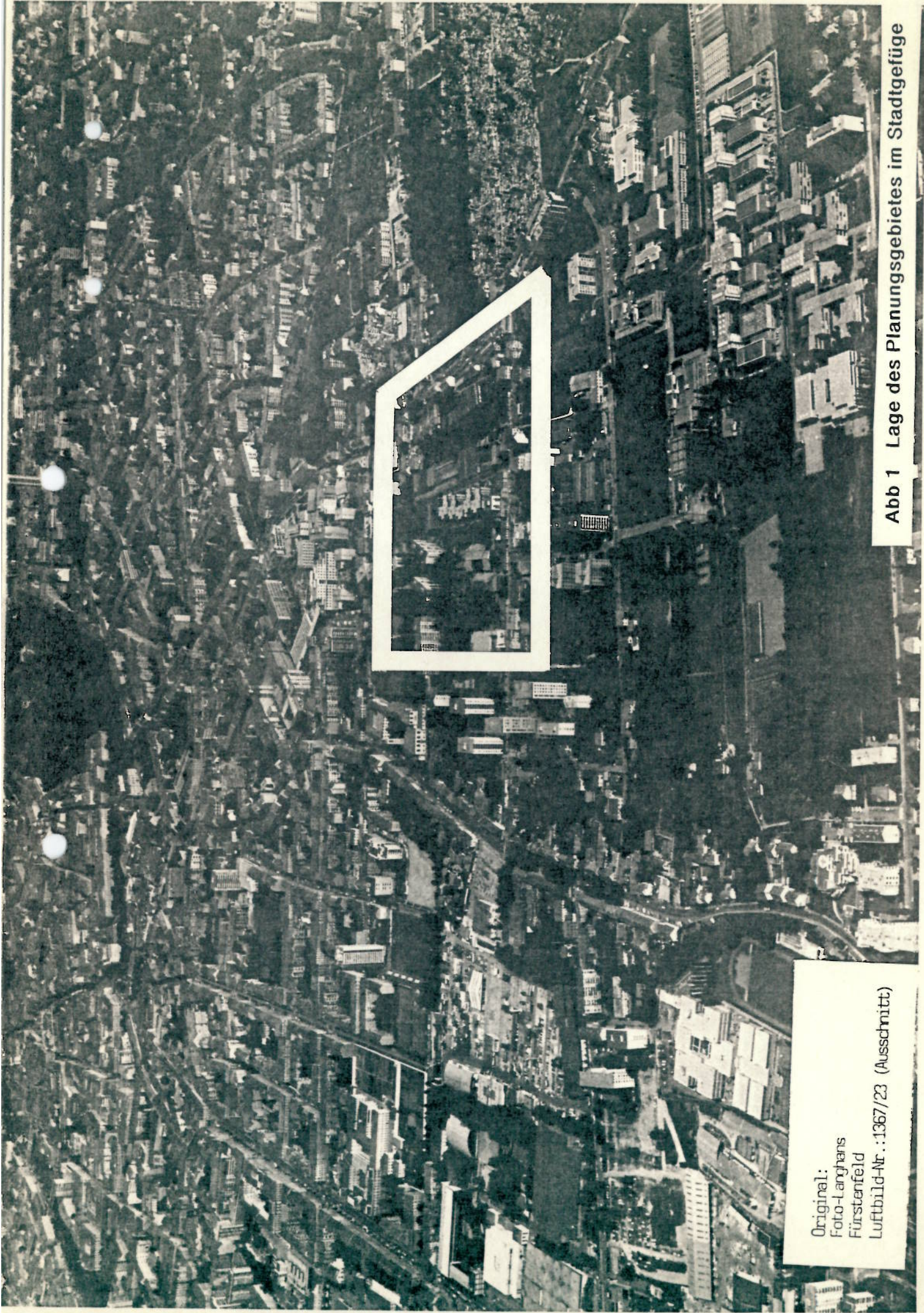


Abb 1 Lage des Planungsgebietes im Stadtgefüge

Original:
Foto-Langhans
Fürstenfeld
Luftbild-Nr.: 1367/23 (Ausschnitt)

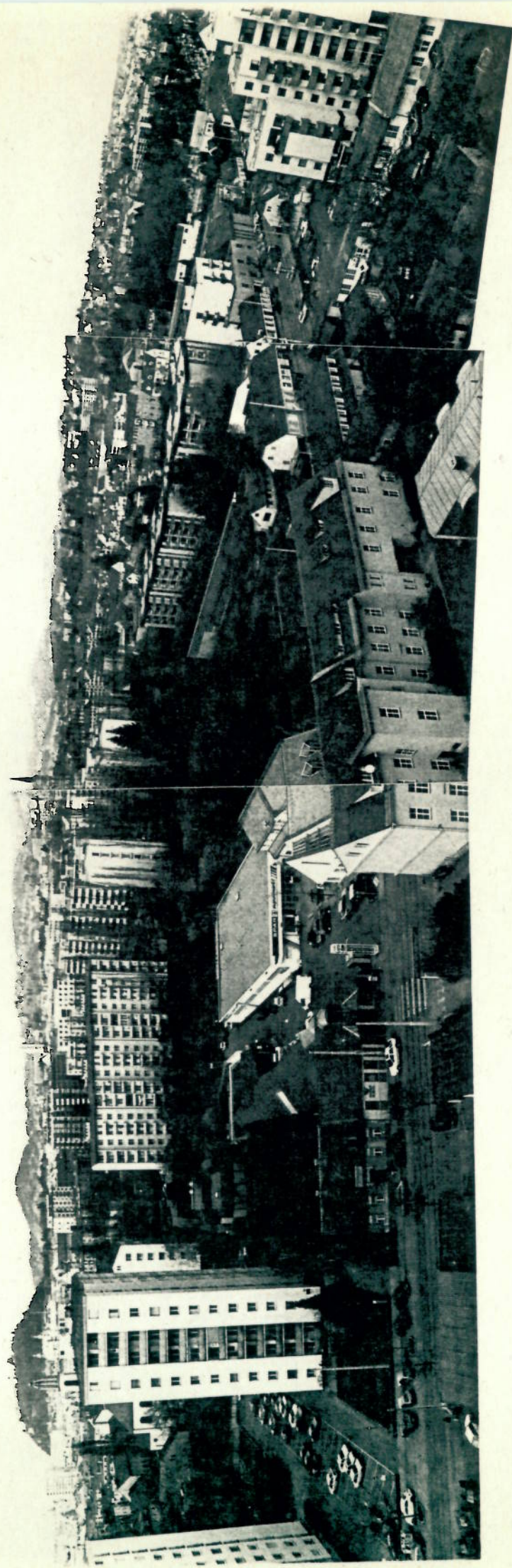


Abb.2 Planungsgebiet Richtung Norden

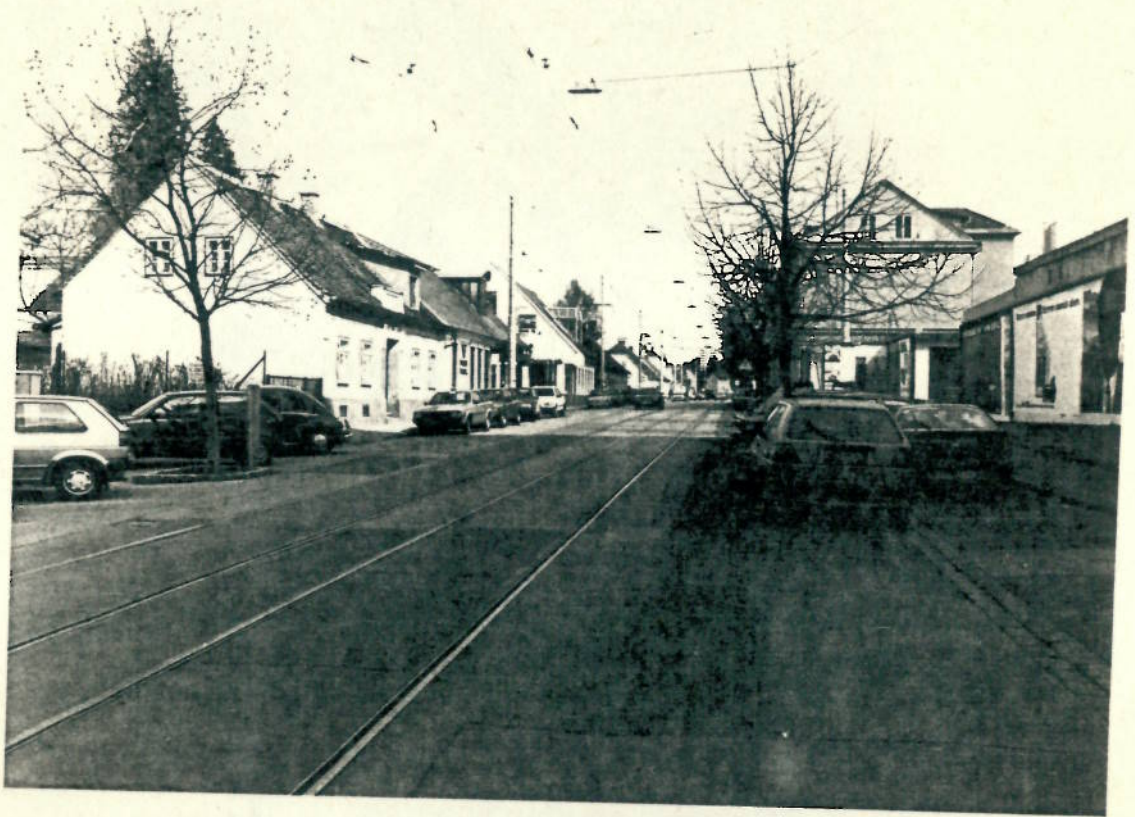


Abb.4 Moserhofgasse Richtung Osten



Abb.5 Moserhofgasse Richtung Westen

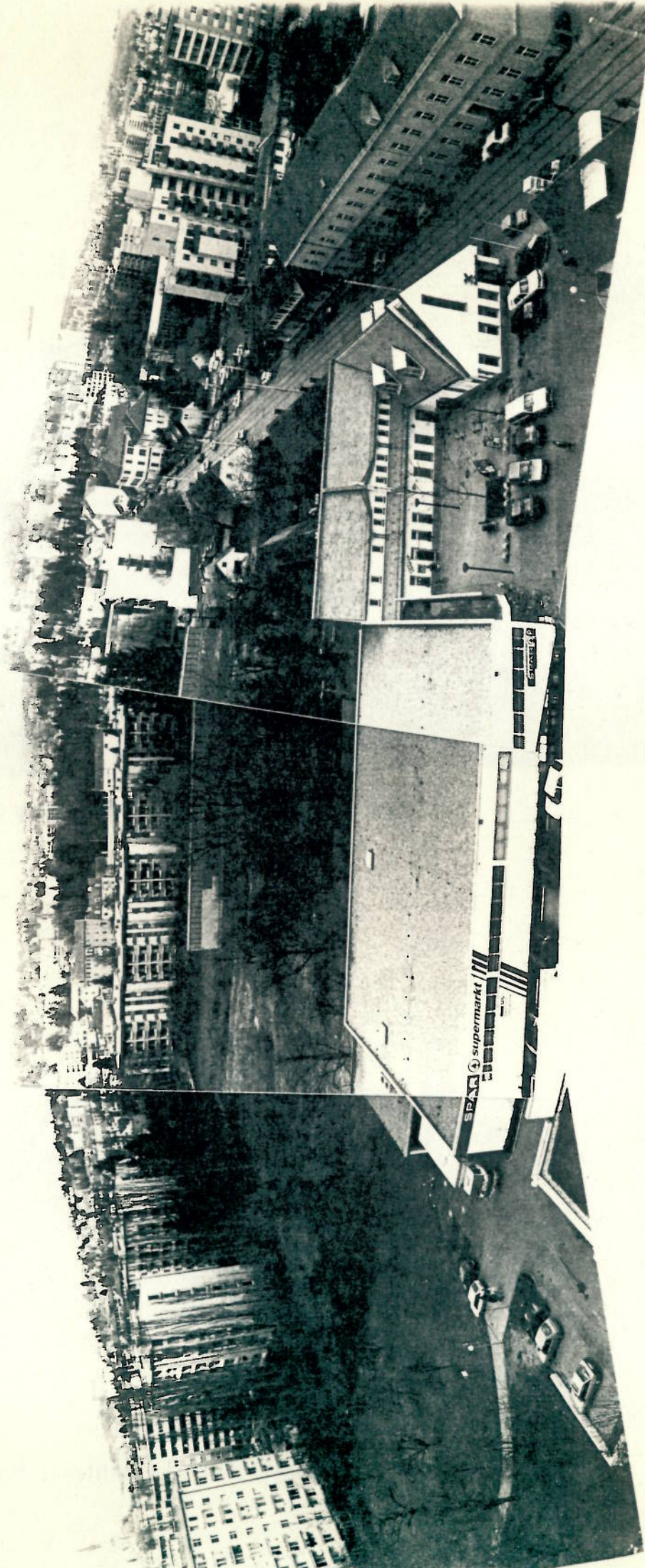


Abb.3 Planungsgebiet Richtung Osten



Abb.6 Petersgasse Richtung Norden



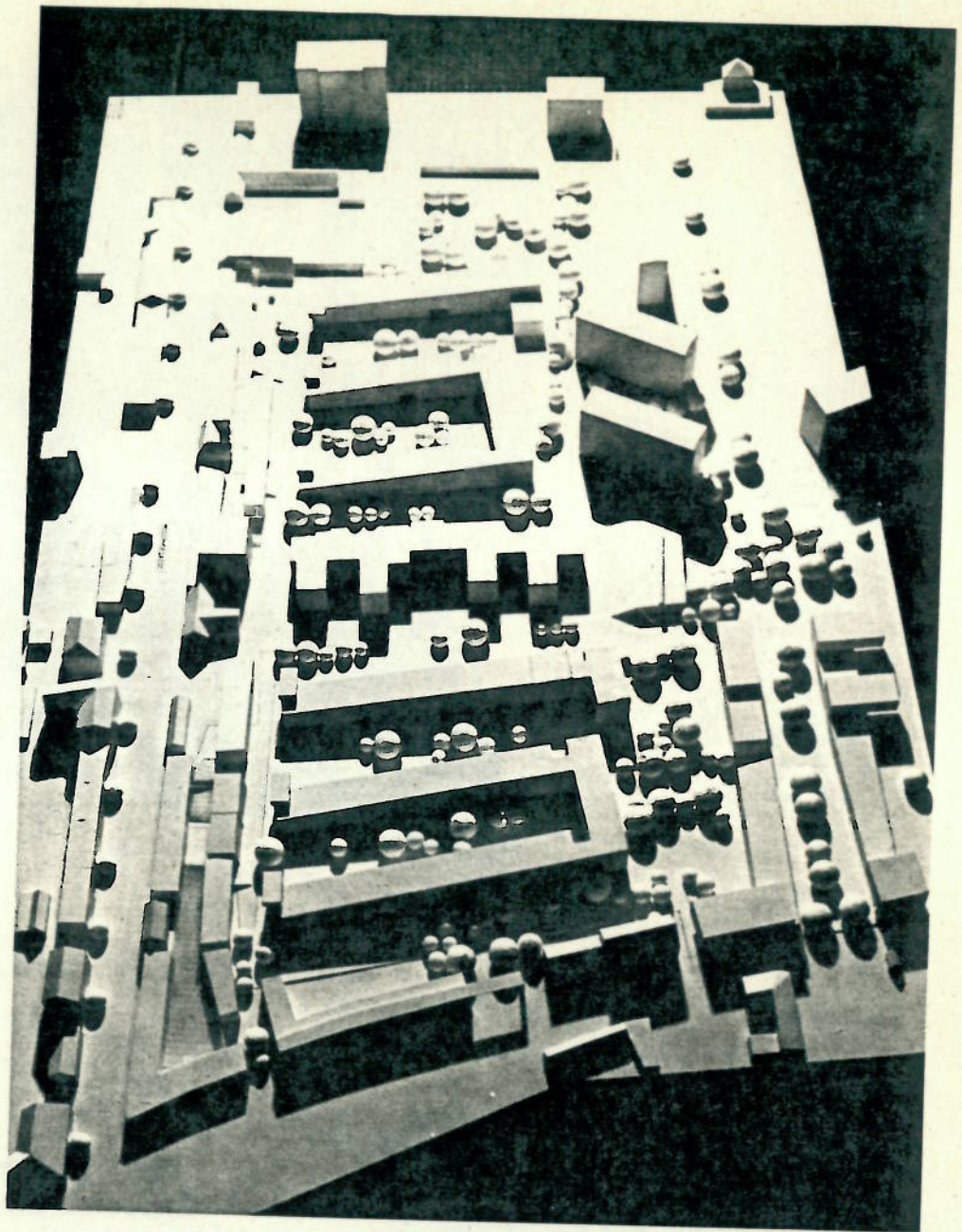
Abb.7 Petersgasse Richtung Süden



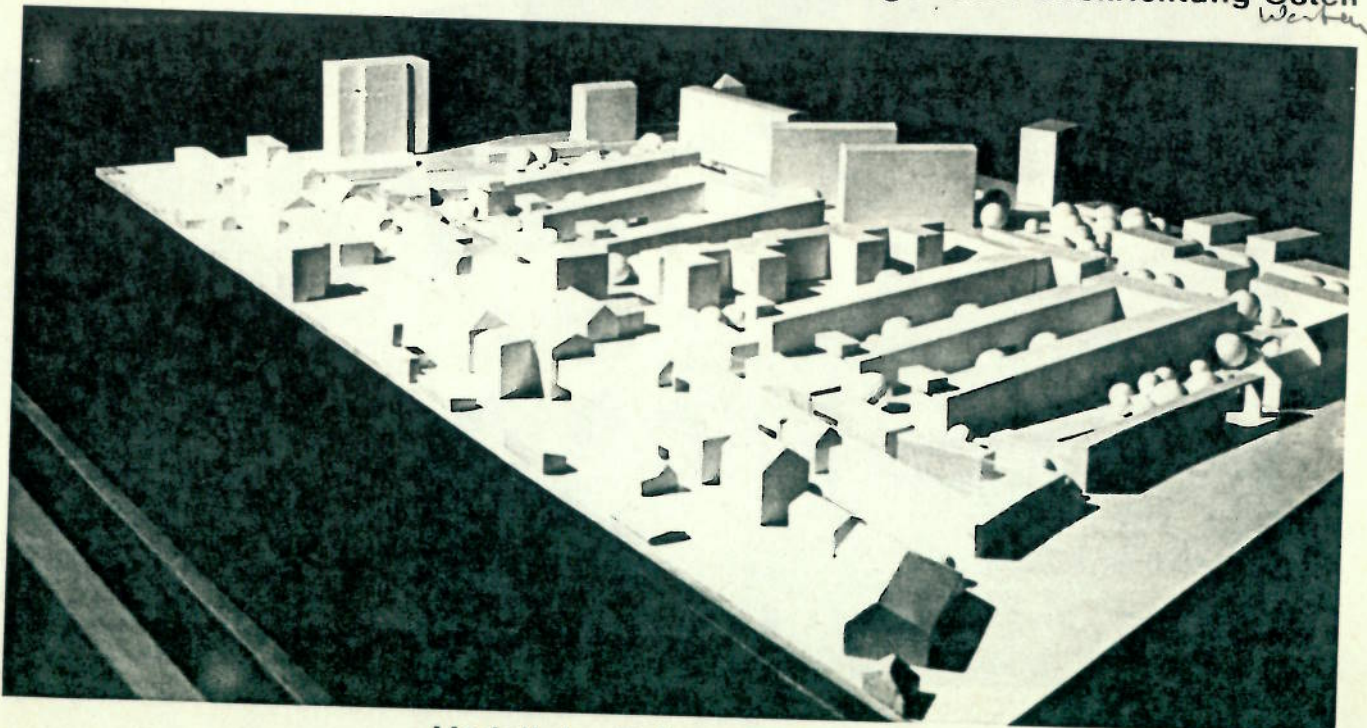
Abb.8 Zukünftiger Münzgrabengürtel Richtung Westen



Abb.9 Zukünftiger Münzgrabengürtel Richtung Osten



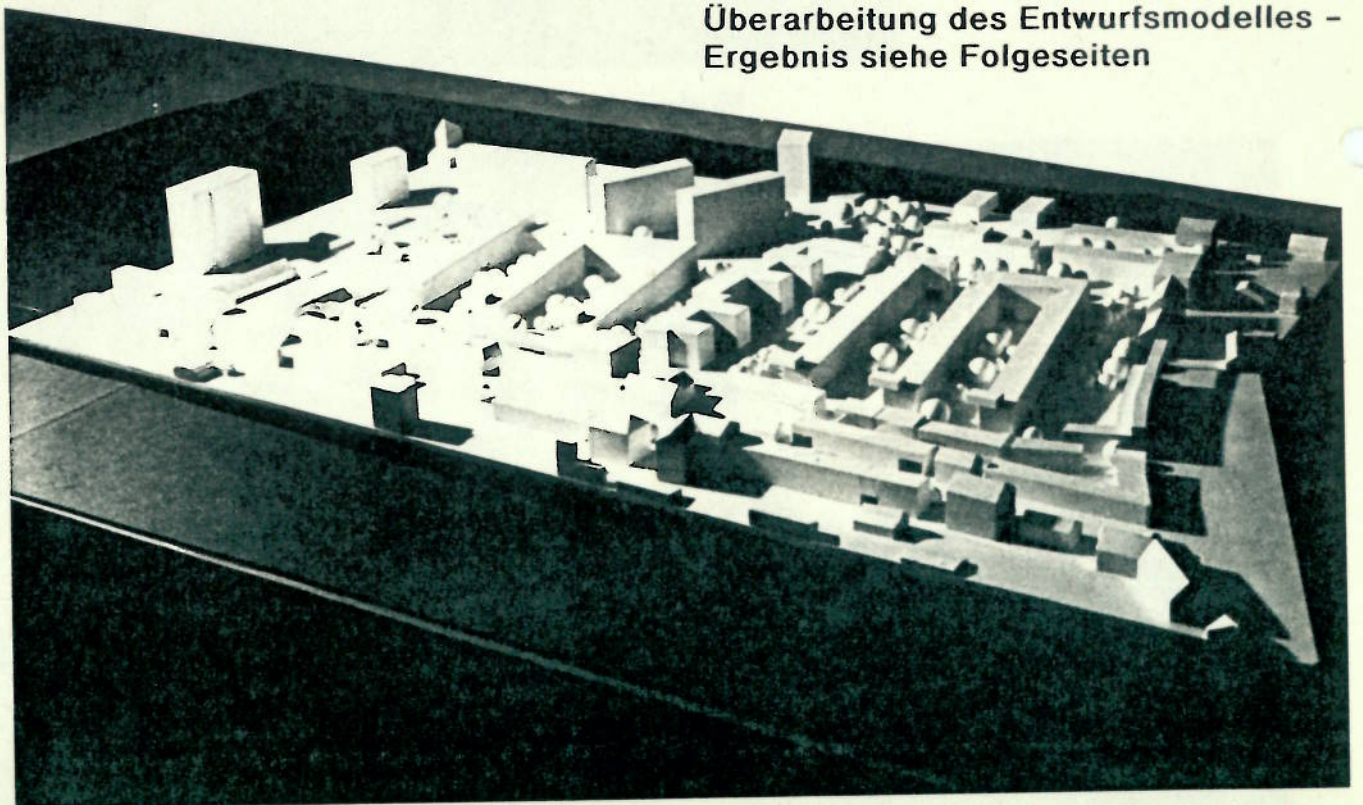
Modell der Bebauungsstudie Blickrichtung Osten
Warten



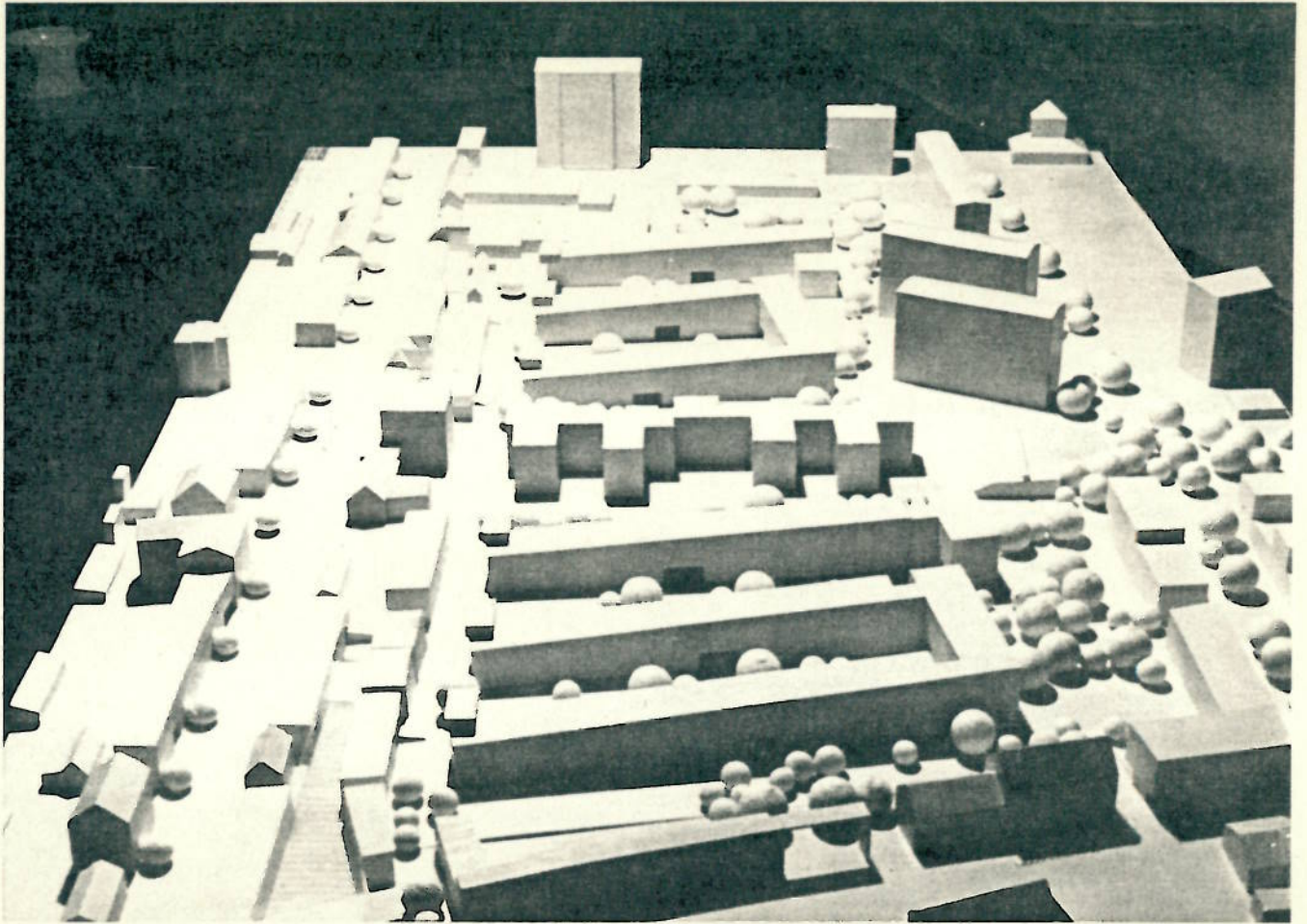
Modell der Bebauungsstudie Blickrichtung Nordwesten



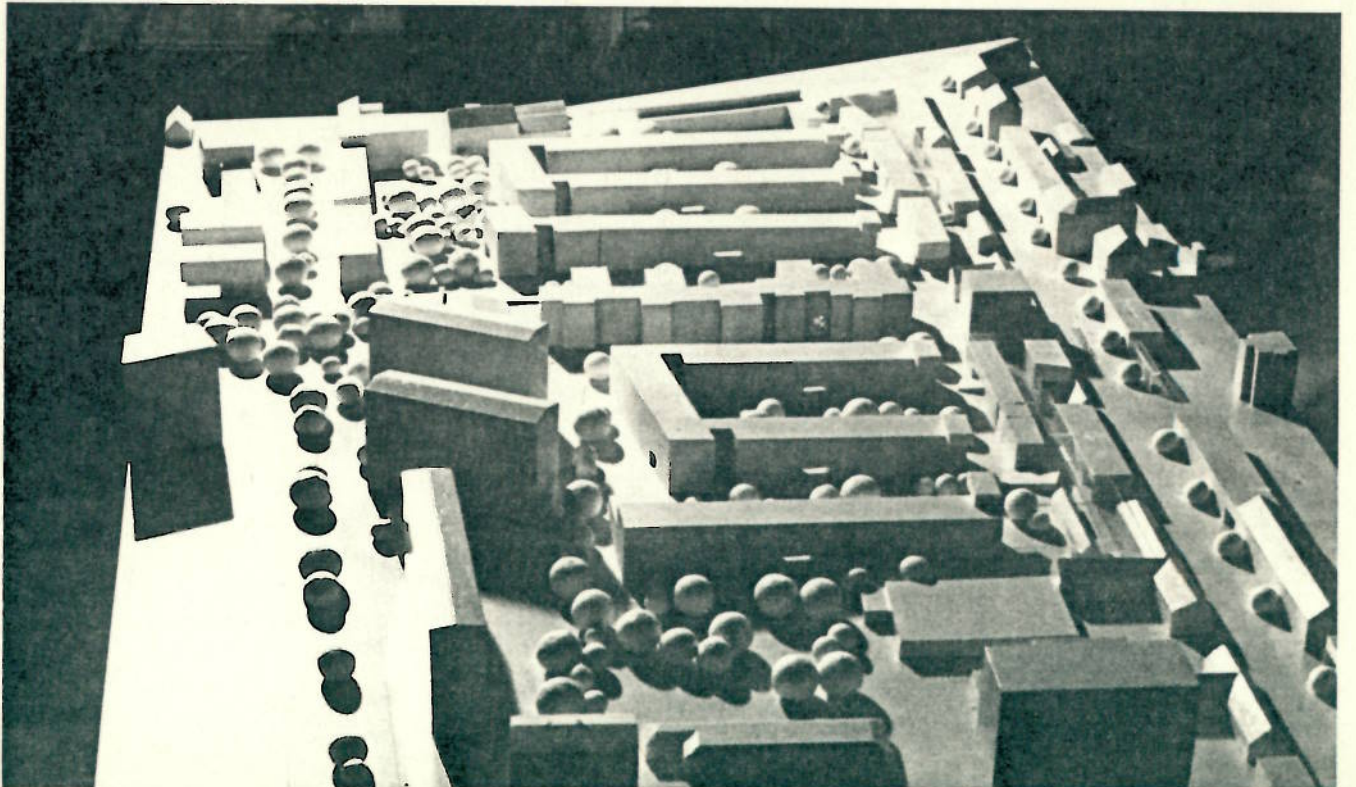
Überarbeitung des Entwurfsmodelles -
Ergebnis siehe Folgeseiten



Modell der Bebauungsstudie Blickrichtung Norden



Modell der Bebauungsstudie Blickrichtung Westen



Modell der Bebauungsstudie Blickrichtung Osten

