

A 14-K934/2006-23

Graz, am 15.5.2007
Klinar/KI

06.14.0 Bebauungsplan
„Münzgrabenstraße – Jakominigürtel –
Verlängerung Klosterwiesgasse“
VI. Bez., KG Jakomini

BESCHLUSS

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangssituation

Die Grazer Messe befindet sich seit Jahren in einer Umstrukturierungsphase von einem allgemeinen Messebetrieb hin zu einer Fachmesse. In diesem Zusammenhang werden Teile des Areals verkauft und anderen Nutzungen zugeführt.

Im November 2004 wurde dem Stadtplanungsamt ein Bebauungsvorschlag für den Bereich um das Moserhofschlössl von der Grazer Wechelseitige AG mit dem Ersuchen um städtebauliche Prüfung übermittelt. Aufgrund der Komplexität und Sensibilität der Aufgabenstellung wurde vereinbart, dass das Ergebnis eines Gutachterverfahrens Grundlage für die städtebauliche Entscheidung sein soll. Von der Grazer Wechelseitige AG wurden daraufhin fünf Architekturbüros für einen Wettbewerb nominiert. In der Jurysitzung am 14.4.2005 wurde kein erster Preis vergeben. Begründet wurde die Entscheidung damit, dass kein Projekt gänzlich überzeugt und ohne wesentliche Eingriffe umsetzbar ist.

Im Mai bzw. Juni 2005 hat die Grazer Wechelseitige AG ein modifiziertes Projekt mit dem mündlichen Ersuchen eingebracht, für jenen Teil, der im bebauungsplanpflichtigen Bereich liegt, einen Bebauungsplan herbei zu führen. Die Bebauung des verbleibenden, größeren Teiles, soll über ein Festlegungsbescheidverfahren gem. §18 des Strmk. Baugesetzes, wie im Vertrag mit der Grazer Messe vereinbart, zur Erlangung einer Planungssicherheit rechtlich fixiert werden.

Von der o.a. Studie wurde jener, im bebauungsplanpflichtigen Gebiet liegende Teil, im wesentlichen in einen Bebauungsplanentwurf übernommen.

Ein Bericht über die beabsichtigte Auflage des Entwurfes und das Anhörungsverfahren wurde in der Sitzung am 6.7.2005 vom Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung beraten und zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 21.7.2005 bis zum 22.9.2005 öffentlich aufgelegt. Am 19.9.2005 wurde zusätzlich in eine Bürgerbesprechung zum Thema informiert.

Innerhalb der Auflagefrist langten 35 Einwendungen in der Stadtplanung ein.

Die Bearbeitung der Einwendungen führte zu Änderungen gegenüber dem aufgelegten Entwurf. Gemäß § 29 Abs 6 Stmk ROG 1974 i.d.g.F. ist der Beschluss über den Bebauungsplan in einer anderen, als der zur Einsicht aufgelegten Fassung, nur durch Anhörung der durch die Änderung Betroffenen zulässig. Es wurden daher alle grundbücherlichen Eigentümer von Grundstücken im Planungsgebiet und von daran angrenzenden Grundstücken sowie das Amt der Steiermärkischen Landesregierung und die Grazer Wechelseitige AG als Interessent mit Schreiben vom 27.2.2006 über die notwendige Änderung gegenüber dem Bebauungsplan-Entwurf in Kenntnis gesetzt. Die Betroffenen hatten die Möglichkeit, eine schriftliche Stellungnahme an das Stadtplanungsamt zu richten.

Ein Bericht über diese Vorgangsweise wurde vom Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung in der Sitzung am 18.1.2006 beraten und zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der Anhörung waren im Stadtplanungsamt drei Stellungnahmen (zwei Nachbarn, Land Steiermark, FA 13 B) eingelangt. Das Stadtplanungsamt hat diese bearbeitet und einen Bericht an den Gemeinderat vom 17.3.2006 für die Beschlussfassung vorbereitet. Eine Vorlage an den Gemeinderat ist nicht erfolgt.

Am 27.4.2006 hat der Gemeinderat beschlossen, dass gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz, Deckplan 1 (Baulandzonierung), 3. Änderung 2005, für jene Teile der Grazer Messe, die nicht mehr Veranstaltungs- und/oder Ausstellungszwecken dienen, Bebauungsplanpflicht besteht.

Aufgrund dieser neuen Ausgangssituation wurde vom Stadtplanungsamt umgehend eine Wettbewerbsausschreibung zur Erlangung von Bebauungsvorschlägen für den Bereich Messegelände Ost – Moserhofschlössl herbeigeführt und diese in der Sitzung des Ausschusses für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung am 17.5.2006 vorgestellt. Der Stadtsenat hat in seiner Sitzung am 9.6.2006 die Aufwandsgenehmigung für die Durchführung des Wettbewerbes erteilt; das Ergebnis des Wettbewerbes soll noch im Herbst dieses Jahres in einem Bebauungsplan – Entwurf umgesetzt werden.

Neun Architekturbüros wurden zur Teilnahme an diesem anonymen Wettbewerb geladen. In der Jurysitzung am 11.8.2006 wurde unter dem Vorsitz von Arch. DI Mag.arch. Max Rieder das Projekt von Arch. DI Markus Pernthaler erstgereiht und einstimmig zur Weiterbearbeitung für die Bebauungsplanung empfohlen. Das Ergebnis wurde Mitgliedern des Ausschusses für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung vorgestellt und im Messe – Center öffentlich ausgestellt.

Arch. DI Markus Pernthaler wurde mit der Erstellung der Bebauungsgrundlagen beauftragt. Der vorliegende Bebauungsplan – Entwurf basiert auf dem Ergebnis dieser Beauftragung.

Aufgrund von Vorbehalten seitens der Eigentümervertreter und der Interessenten wurde der für November 2006 vorgesehene Auflagenbeginn auf März 2007 verschoben.

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 1.3.2007 bis zum 12.4.2007 öffentlich aufgelegt und das Anhörungsverfahren gemäß § 27 Abs 2 des Stmk ROG 1974 durchgeführt. Die Kundmachung dazu erfolgte im Amtsblatt vom 28.2.2007.

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke und der ans Planungsgebiet angrenzenden Grundstücke sowie die für die örtliche Raumplanung zuständigen Abteilungen des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung wurden schriftlich über die Auflage des Bebauungsplanes verständigt.

Des weiteren wurden der Bezirksrat und diverse Magistratsdienststellen informiert.

Während der Auflagefrist erfolgte zu den Parteienverkehrszeiten im Stadtplanungsamt eine Auskunfts- und Beratungstätigkeit. Am 26.3.2007 wurde zusätzlich in eine Bürgerbesprechung zum Thema informiert.

Innerhalb der Auflagefrist konnten Einwendungen zum Bebauungsplan schriftlich bekanntgegeben werden.

Es langten 13 Einwendungen und Stellungnahmen in der Stadtplanung ein.

Aus der Behandlung der Einwendungen ergaben sich folgende Änderungen gegenüber dem Auflageplan:

1. Für die zukünftige Bebauung im Bereich der verordneten Gürteltrasse B 67c; BGBl. Nr. 101 vom 11.3.1980, wird ein Gebäudemindestabstand von 5,00 m durch Baugrenz- bzw. Baufluchtlinien neu festgelegt.

Gegenüber dem Entwurf verschiebt sich der nördlichste Flügel der kammartigen Bebauung auf dem Areal der Grazer Messe um ca. 3 m in Richtung Süden.

Auf der Liegenschaft Münzgrabenstraße 82 wird für ein mögliches bis zu 10,0 m hohes Hofgebäude ein Teilabrücken von der nördlichen Bauplatzgrenze entsprechend der eingetragenen Baufluchtlinie erforderlich.

Als Kompensation wird anstelle einer südlichen Baugrenzlinie im Abstand von 8,0 m zur nördlichen Bauplatzgrenze nun lediglich der baugesetzmäßige Mindestabstand zur südlichen Bauplatzgrenze festgelegt.

2. Aufgrund des Abrückens von der Gürteltrasse wurden die Trakttiefen der Verbindungsbauwerke zwischen den Knickpunkten der kammartigen Bebauung von 14,0 m auf 13,0 m reduziert.

3. Der zukünftige Neubau an der Münzgrabenstraße wurde in der Längenenwicklung von 47,0 m auf 45,0 m reduziert. Als Kompensation wurde die Gebäudetiefe von 35,0 m auf 36,0 m erhöht.

4. Die unterirdischen Freihaltezonen wurden geringfügig verkleinert:

5. Für den südlichsten Flügel der kammartigen Bebauung wird von der Verlängerung der Klosterwiesgasse eine zusätzliche Tiefgaragenschließung angeboten.

6. Folgende zusätzliche Servitute wurden im Planwerk eingetragen bzw. im Verordnungstext § 4 Abs 2 ergänzt:

Zusätzlich zum Fuß- und Radwegservitut wird von der Servitutsverbindung zur Fröhlichgasse eine Verbindung für das allgemeine Fahren zur Verlängerung der Klosterwiesgasse an der Südgrenze des Planungsgebietes eingeführt.

Zusätzliche Fuß- und Radwegservitute werden im Norden des Planungsgebietes in West- und Ostrichtung als Verbindung zur Verlängerung der Klosterwiesgasse und zur Münzgrabenstraße eingerichtet.

7. In § 9 Abs 1 des Verordnungstextes wird hinzugefügt, dass auch die Errichtung von PKW – Abstellplätzen oberirdisch in zur Gänze eingehauster Form im Nahbereich von öffentlichen Verkehrsflächen zulässig ist.

Der Absatz 4 wird neu gefasst:

Pro Wohneinheit sind mindestens 1,5 PKW – Abstellplätze herzustellen. Ausgenommen davon sind Zu-, Um- und Neubauten an der Münzgrabenstraße, Büro- und Geschäftsnutzungen sowie Studenten- und Altenwohnungen und dgl.

Der Absatz 5 wird hinzugefügt:

Abfahrten vom Bauplatz zur öffentlichen Verkehrsfläche Münzgrabenstraße sind auf insgesamt maximal 15 PKW-Abstellplätze zu beschränken.

8. Der § 12 – Äußere Gestaltung der Gebäude wird neu eingefügt:

Für die kammartige Ost – West gerichtete Bebauung wird festgelegt, dass zur Sicherstellung des Baukonzeptes zwischen den Knickpunkten die Bebauung durchgehend zu erfolgen hat und erst ab 10 m westlich der westlichen Knickpunkte bzw. ab 20 m östlich der östlichen Knickpunkte unterbrochen werden darf.

Gemäß § 29 Abs 6 Stmk ROG 1974 i.d.g.F. ist der Beschluss über den Bebauungsplan in einer anderen, als der zur Einsicht aufgelegten Fassung, nur durch Anhörung der durch die Änderung Betroffenen zulässig.

Es wurden daher jene grundbücherlichen Eigentümer von Grundstücken im Planungsgebiet, die von den Änderungen betroffen waren, über die notwendige Änderung gegenüber dem Bebauungsplan-Entwurf mit Schreiben vom 10.5.2007 in Kenntnis gesetzt.

Die betroffenen Eigentümer der Liegenschaft Münzgrabenstraße 82 haben die Änderungen mit schriftlicher Bestätigung zur Kenntnis genommen.

Das Stadtplanungsamt hat den Vertreter des Grazer Messe Centers zu einem Anhörungsverfahren eingeladen. Bei einem Gespräch am 11.5.2007 wurden alle Änderungen erörtert. Alle Änderungen wurden zustimmend zur Kenntnis genommen - mit Ausnahme der Festlegung, die dem § 9 in Absatz 5 hinzugefügt wurde: Abfahrten vom Bauplatz zur öffentlichen Verkehrsfläche Münzgrabenstraße sind auf insgesamt maximal 15 PKW-Abstellplätze zu beschränken.

Dazu wurde folgende Einwendung abgegeben:

"Gegen die Festlegung im Pkt. 7 des Anhörungsprotokolls (Ausfahrt für max. 15 PKW-Abstellplätze zur Münzgrabenstraße) wird Einwand erhoben, da unter diesen Bedingungen die Realisierung eines beabsichtigten Nahversorgungsmarktes unmöglich erscheint. Wir halten 35 PKW-Abstellplätze (inkl. Behindertenparkplätze) für minimal notwendig."

Dazu erging das Ersuchen an die Abteilung für Verkehrsplanung um Stellungnahme.

Die Abteilung für Verkehrsplanung hat mit Schreiben vom 14.5.2007 mitgeteilt:

„Nach dem Verkehrskonzept Messequadrant beträgt die zukünftige Auslastung der Kreuzung Münzgrabenstraße - Moserhofgasse zu den kritischen Tageszeiten zwischen 114% (7:00 bis 8:00 Uhr) und 105% (17:00 bis 18:00). Demnach ist die Kreuzung stark überlastet. Eine Behebung dieser Kreuzungs-Überlastung ist nur möglich durch eine Herausnahme der linksabbiegenden Verkehrsbeziehungen. Unter dem Gesichtspunkt der Kreuzungsüberlastung kann seitens der Abteilung Verkehrsplanung zu einer Tiefgaragenausfahrt in diesen Kreuzungsbereich keine generelle Zustimmung erteilt werden.“

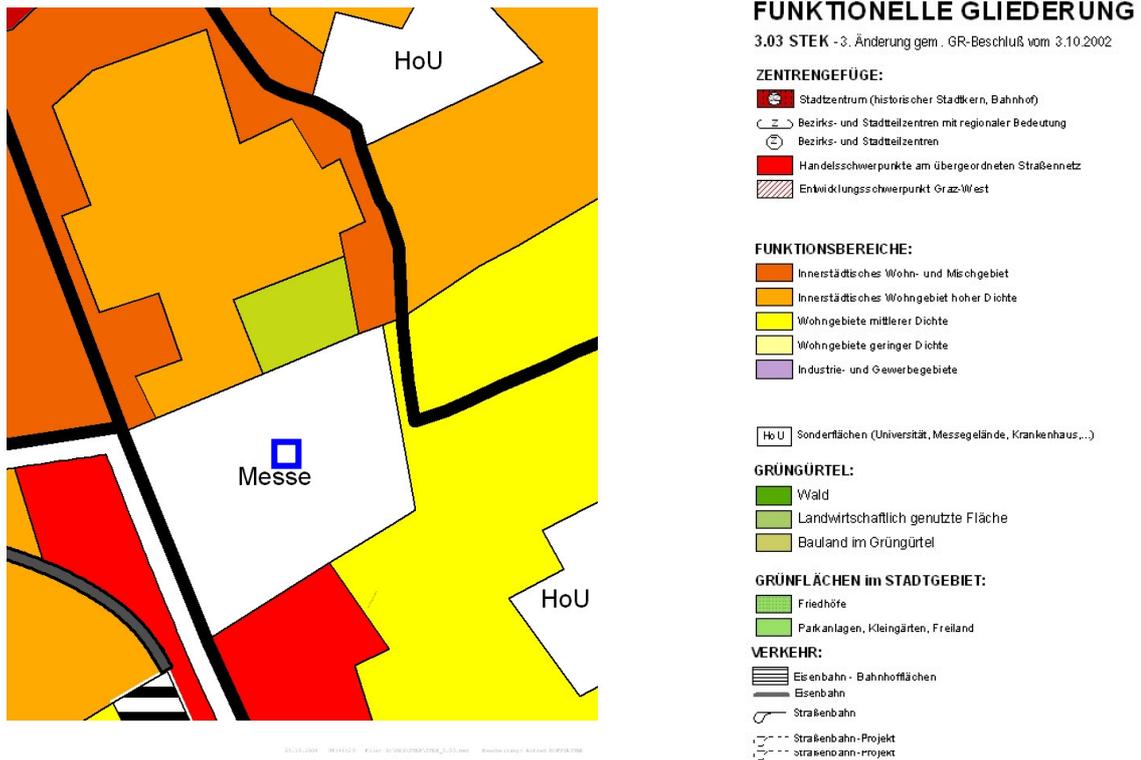
Da jedoch die Abteilung A 14 Stadtplanung im Bereich des Moserhofschlüssels der Unterbringung von 15 Stellplätzen bereits zugestimmt hat und eine Abfahrt dieser Stellplätze realistisch nur in die Münzgrabenstraße möglich ist, kann die Abteilung Verkehrsplanung einer richtungsgebundenen Ausfahrt vom Bebauungsplangebiet in die Münzgrabenstraße für diese maximale Stellplatzanzahl zustimmen.“
In einer ergänzenden Stellungnahme der Verkehrsplanung vom 15.5.2007 wurde die Einwendung nochmals geprüft und einer Abfahrt von maximal 30 PKW-Abstellplätzen zugestimmt.

Aufgrund dieser fachlichen Beurteilung kann der Einwendung teilweise Rechnung getragen werden. Nach der Beschlussfassung im Gemeinderat wird das Messe Center Graz darüber informiert.

2. Verordnungen und gesetzliche Bindungen

2.1 3.0 Stadtentwicklungskonzept:

Gemäß der räumlich-funktionellen Gliederung des 3.0 Stadtentwicklungskonzeptes befindet sich das Planungsgebiet im Westen in einer Sonderfläche „Messe“, im Osten an der Münzgrabenstraße im „Wohngebiet mittlerer Dichte“;
Die angrenzenden Nutzungen sind im Norden „Innerstädtisches Wohn- und Mischgebiet“, Innerstädtische Wohngebiete hoher Dichte“ und „Grünfläche im Stadtgebiet“; im Süden und Osten „Wohngebiet mittlerer Dichte“; im Südwesten „Handelschwerpunkte am übergeordneten Straßennetz (Conrad-von-Hötendorf-Straße)“.



Der Inhalt der „Funktionellen Gliederung“ des 3.0 Stadtentwicklungskonzeptes stellt einen Orientierungsrahmen für die künftige räumliche Stadtentwicklung dar und ist damit generelle Planungs- und Entscheidungsgrundlage für die örtliche Raumordnung. Die verschiedenen thematischen Aussagen sind generalisiert dargestellt: parzellenscharfe Aussagen sind daraus nicht ableitbar.

Die Rahmenbedingungen für das WOHNEN sollen im Sinne der angestrebten urbanen Durchmischung möglichst im gesamten Stadtgebiet gegeben sein. Wohnen soll schwerpunktmäßig jedoch weiterhin in den traditionellen innerstädtischen Wohngebieten und in Gebieten mit hoher, städtischer Lebensqualität stattfinden.

Innerstädtische Wohngebiete mit hoher Dichte:

Dichte, mehrgeschossige Wohngebiete um das Stadtzentrum und in Eggenberg. Vielfach gründerzeitliche Bebauung mit überwiegender Wohnfunktion. Die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln und die technische und soziale Infrastruktur sind in hohem Maß gegeben.

Zur Verbesserung der Wohnqualität wird angestrebt:

- Sicherung der Wohnfunktion
- Verbesserung der Grünausstattung
- Freihaltung und Begrünung der Innenhöfe und Vorgärten
- Vermeiden gebietsfremder Lärmquellen in Innenhöfen
- Festlegung der Bebauungsdichte und der Geschossanzahl entsprechend dem Gebietscharakter

Wohngebiete mittlerer Dichte:

Gebiete, die eine gute Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln, eine gute Ausstattung mit technischer und sozialer Infrastruktur, eine ausreichende Nahversorgung sowie eine Eignung aus stadtklimatologischer Sicht aufweisen.

Angestrebt werden:

- Vorrangige Wohnnutzung
- Durchmischung mit gebietsverträglichen Nutzungen an den Hauptverkehrs- und Verkehrsstraßen
- Maßnahmen hinsichtlich der Energieversorgung
- Festlegung der Bebauungsdichte unter Beachtung des Gebietscharakters und der Lage zu den öffentlichen Verkehrsmitteln

Gemäß dem Kapitel Stadtgestaltung – Räumliches Leitbild befindet sich das Planungsgebiet in einem Bereich großflächiger Sondernutzung. An der Münzgrabenstraße befinden sich Vororte- und dörfliche Strukturen.



RÄUMLICHES LEITBILD GRAZ

ENTWICKLUNGSZIELE NACH BEREICHSTYPEN

	Blockrandbebauung der Vorgründerzeit, Gründerzeit und des 20. Jahrhunderts (2)
	dörfliche Baustrukturen am Stadtrand und an historischen Einfallstraßen (3)
	Straßenrandbebauung am Stadtrand und an historischen Einfallstraßen (4)
	mehrgeschossige dichte Bebauung in Form von freistehenden kubischen Volumen (5)
	mehrgeschossige dichte, (strassen)raumbildende Wohnbebauung (6)
	Betriebsgebiete für Industrie, Gewerbe, Produktion und Forschung (12)
	Handels-, Büro- und Dienstleistungszonen, Einkaufszentren (13)
	Sondergebiete für öffentliche oder private zentrale Einrichtungen (14)
	Entwicklungszonen ohne eng definierte Nutzung (15)
	Freiland
	Freiland - Sondernutzungen

Die räumliche Qualität der Stadt wird von den charakteristischen natürlichen und baulichen Elementen und den daraus gebildeten Strukturen bestimmt.

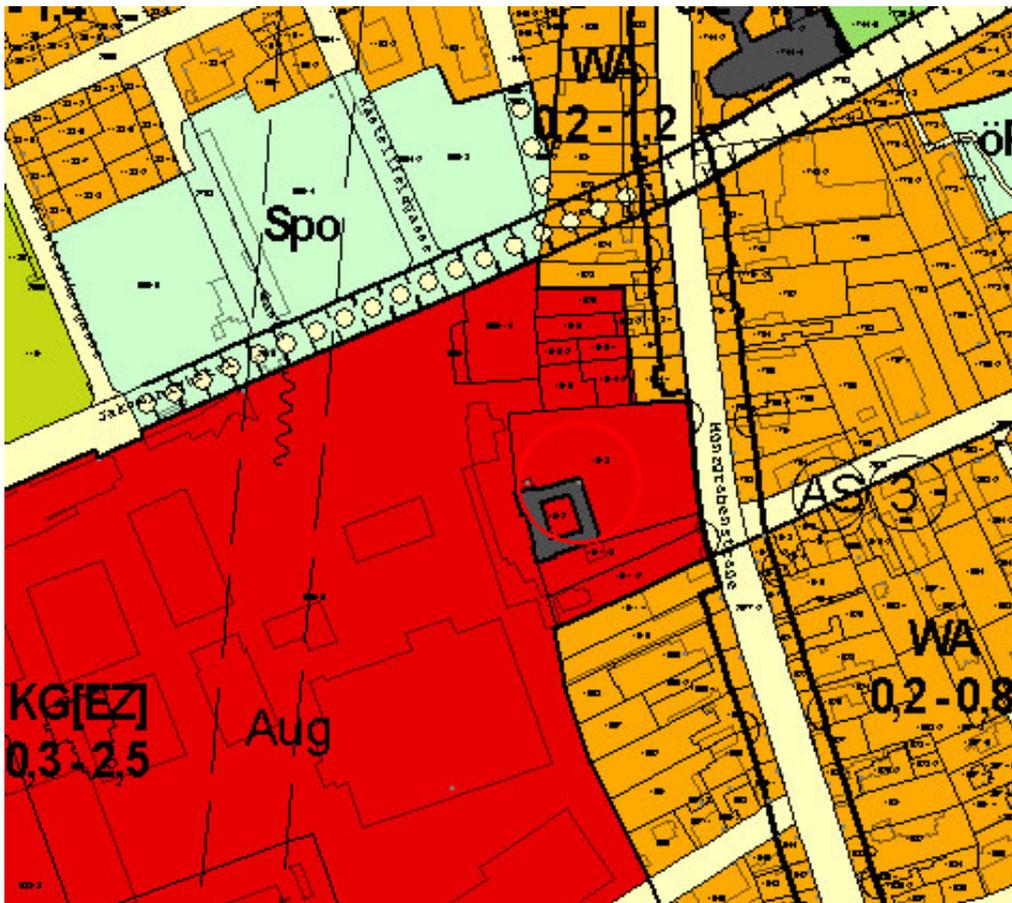
Im Räumlichen Leitbild – das die Entwicklung des Siedlungsraumes im Spannungsfeld zwischen Erhalten und Verändern sichtbar macht – wurde das gesamte Stadtgebiet in Bezug auf die baulich-räumlichen Strukturen analysiert und in 15 Bereichstypen (Stadtmorphologie) unterschieden

Im Unterschied zur funktionellen Gliederung enthält das Räumliche Leitbild auf der Basis der stadtmorphologischen Analyse eine Typisierung der Straßen- und Erschließungsräume, die Grundlagen und Aussagen für Festlegungen im Flächenwidmungsplan – vor allem die Gliederung des Stadtgebietes, Abgrenzung der Gebiete für Bebauungsplanpflicht, Intensität der Nutzung, Bebauungsdichte, Baulandzonierung, usw. – und die grundsätzlichen baulich-räumlichen Entwicklungsziele für die Bebauungsplanung sowie Leitbild-Projekte.

2.2 3.0 Flächenwidmungsplan –2002 der Landeshauptstadt Graz:

Der südwestliche Teil des Areals ist im 3.0 Flächenwidmungsplan als „Kern-, Büro- und Geschäftsgebiet (ausgenommen Einkaufszentren) mit der Kennzeichnung für die Zweckbestimmung Aug (Ausstellungsgelände)“ und einer Bebauungsdichte von 0,3 – 2,5 ausgewiesen; die nördlichen und östlichen Grundstücke befinden sich im „Allgemeinen Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 1,2.

Bei der Festlegung der Bebauungsdichte von 2,5 war eine Messe- und keine Wohnnutzung intendiert.



Im Norden wird das Planungsgebiet vom ersichtlich gemachten Bundesstraßenbau-
gebiet (Verordnung BGBl Nr. 101 vom 11.3.1980) begrenzt.

Für das Moserhofschlössl besteht die Ersichtlichmachung des Denkmalschutzes im
Flächenwidmungsplan.

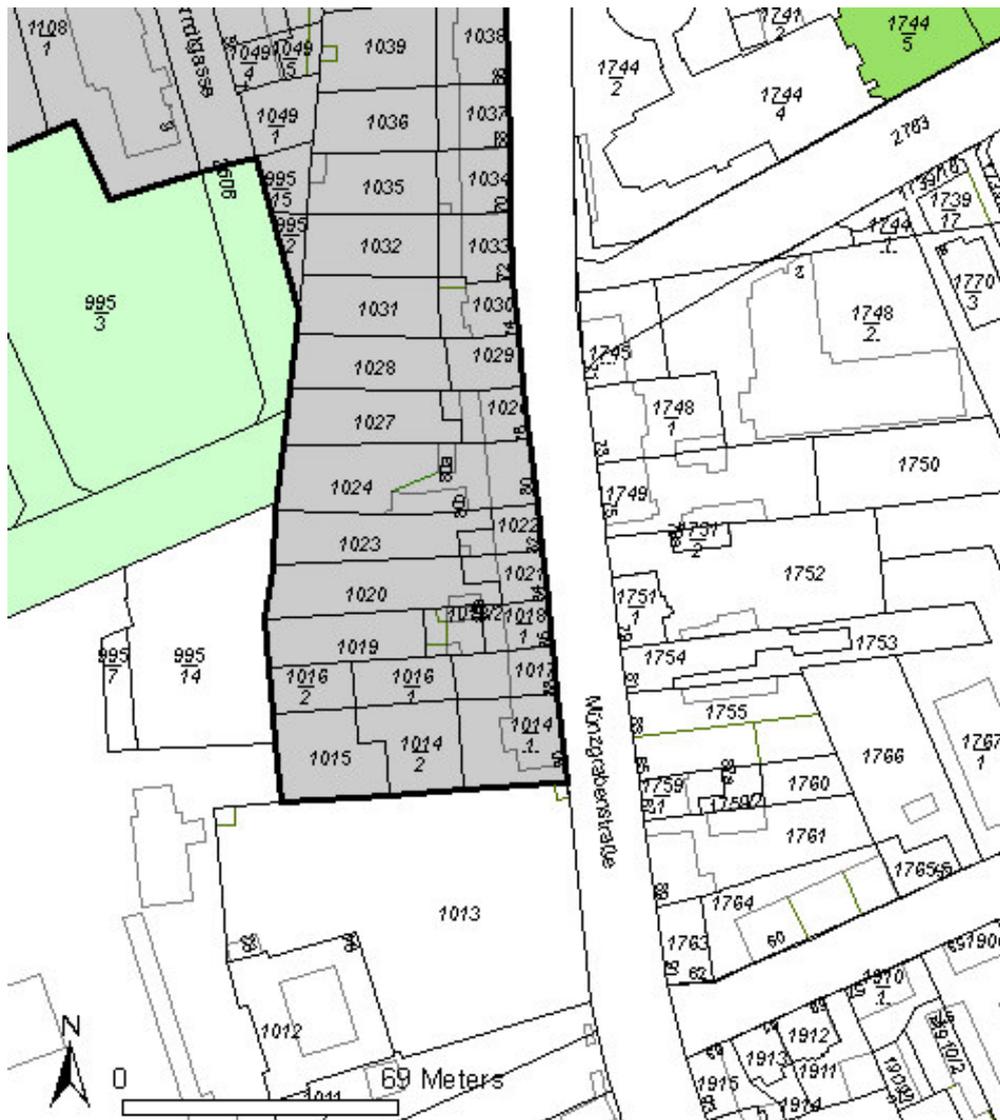
Die Blockrandbebauung an der Münzgrabenstraße liegt in der Schutzzone III gemäß
dem Grazer Altstadterhaltungsgesetz 1980.

Deckpläne / Karten:

Deckplan 1: Baulandzonierung:

Bebauungsplanpflicht in geschlossenen Siedlungsbereichen mit Innenhöfen und Vorgärten (graue Fläche im Plan) – ausgenommen sind Baulückenschließungen und Zubauten.

Gemäß Deckplan 1 – 3. Änderung (Gemeinderatsbeschluss vom 27.4.2006) gilt für den Bereich der Grazer Messe dann Bebauungsplanpflicht, wenn Nutzungen erfolgen, die nicht Veranstaltungs- und/oder Ausstellungszwecken dienen.



Karte 1: Abwasserentsorgung: Zentral entsorgt

Karte 2: Lärmkataster – Verkehrslärm 2000:
Münzgrabenstraße: LA,eq von 70 bis 75 dB

Karte 3: Energieversorgung: Fernwärme – Bestand

3. **Bestandssituation, Lage und Erschließung**

3.1 Planungsgebiet:

Das Gesamtausmaß des Planungsgebietes beträgt ca. 40.086 m².

Das Planungsgebiet weist eine infrastrukturell komplett erschlossene, zentrale Lage auf. Die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist in hohem Ausmaß gegeben.

Das Bebauungssystem der Blockrandbebauung im Osten in Zusammenhang mit hofseitigen Grünflächen ermöglicht hochwertige Wohnqualität.

Der westliche Teil ist von Messeareal bzw. dem geplanten Jakominigürtel (dzt. Sportfläche) begrenzt.

3.2 Kleinräumige Umgebung:

Das Planungsgebiet liegt westlich der Münzgrabenstraße, auf Höhe der Einmündung der Moserhofgasse. Es erstreckt sich von der Straßenfluchtlinie der Münzgrabenstraße ca. 230 m in die Tiefe und reicht im Norden bis an den Jakominigürtel.



Münzgrabenstraße – Zitat. Dehio – Graz: „Bereits im Mittelalter wichtiger Verkehrsweg nach Süden; z.T. wertvolle Althausensembles. Am Beginn und ab dem mittleren Bereich weitgehend geschlossener Altbestand, 17. – 1. Hälfte d. 19. Jh.; zumeist 2- bis 3-geschossige, traufseitige Schopfwalm- Giebelhäuser, vielfach erneuerte Fassaden. Nr. 93 – 113 (südlich der Moserhofgasse) malerisches Ensemble 1-geschossiger, schlichter Biedermeierhäuser“.

Der Gebietscharakter im Abschnitt der Münzgrabenstraße zwischen dem Münzgraben- bzw. Jakominigürtel und der Moserhofgasse ist geprägt durch eine beidseitige, durchwegs 2-geschossige, geschlossene Bebauung direkt an den jeweiligen Straßenfluchtlinien. Einzige Ausnahme von der Zweigeschossigkeit stellen die dreigeschossigen Häuser Münzgrabenstraße Nr. 88 und 90 im südlichen Abschluss des Bebauungsplanungsgebietes dar.

Südlich der Moserhofgasse setzt sich westseitig zweigeschossig, ostseitig eingeschossig die geschlossene Bebauung fort.

Die straßenbegleitende Bebauung befindet sich in der Schutzzone III gemäß dem Grazer Altstadterhaltungsgesetz 1980 (siehe dazu auch die eingetragene Zonen-
grenze im Deckplan 1).



In südlicher Nachbarschaft befindet sich an der Münzgrabenstraße die ein- bis zweigeschossige Bebauung eines Pharmagroßhandels in geschlossener Bebauung an der Grenze des Planungsgebietes.



Im Arealinneren schließt das zukünftige, multifunktionale, durchgrünte Freigelände der Grazer Messe an.

Westlich folgen die Hallen 6 und 9 auf dem weiterhin bestehenden Messegelände.



Im Norden besteht der Fußballplatz die „Gruab´n“ mit einem zusätzlich in Bau befindlichem Trainingsplatz und Tennisplätzen.

Für einen ca. 20 m breiten Streifen im nördlichen Anschluss an das Planungsgebiet liegt eine verordnete Bundestrassenraste (Jakominigürtel) vor. Die Planung sieht ab der Einmündung Klosterwiesgasse eine Tunnelraste bis zur Petersgasse im Osten vor. Überlagert ist diese Raste mit einer zukünftigen Gemeindestraße.

3.3 Bestandssituation:

Das Planungsgebiet wird einerseits bestimmt durch die zweigeschossige, gründerzeitliche Blockrandbebauung an der Straßenfluchtlinie der Münzgrabenstraße. Diese Bebauung weist bis auf die zwei südlichen, dreigeschossigen Gebäude eine einheitliche Höhenentwicklung auf.

Im südwestlichen Bereich war eine Fertigteilhausausstellung angeordnet, die bereits entfernt wurde.

Den Häusern Münzgrabenstraße 80 und 86 sind drei- bzw. zweigeschossige Hofgebäude in gekuppelter Bauweise zugeordnet. Bei allen Liegenschaften an der Münzgrabenstraße, ausgenommen Münzgrabenstraße 82, ist der zulässige Bebauungsdichtehöchstwert von 1,2 annähernd ausgeschöpft bzw. überschritten.



Südlich davon befindet sich das Moserhofschlössl . Es liegt zentral im ansonsten unbebauten Abschnitt der Münzgrabenstraße und weist zu dieser einen Abstand von ca. 50 m auf. Der vorgelagerte Kiesplatz wurde zu Messezeiten als Vergnügungspark, - ansonsten als Parkplatz genutzt.
Das Gebäude steht unter Denkmalschutz!



Westlich folgt unmittelbar der steile Abhang der Murterrasse (siehe auch Pkt. 3.5 – Topografie). In die Hangsituation sind terrassenförmig Ausstellungs- und Lagergebäude zwischen zwei Stiegenanlagen, die das obere und untere Niveau verbinden, integriert.



In weiterer Folge besteht das vormalige Freigelände der Grazer Messe bis zu den Hallen 6 und 9 im Westen bzw. bis zur zukünftigen Verlängerung Klosterwiesgasse.

Das Gelände konnte sowohl im Süden über die Stiegenanlage als auch im Norden über eine Wegverbindung zwischen den Fertigteilhäusern fußläufig gequert werden.

Seit Mai 2005 sind die Eingänge an der Münzgrabenstraße gesperrt, - eine Querung des Geländes ist daher derzeit nicht möglich.

3.4 Baumbestand:

Die Innenlagen der gründerzeitlichen Bebauung an der Münzgrabenstraße sind gut durchgrünt. Einzelbäume sind nicht hervorzuheben.

Ansonsten besteht im Planungsgebiet kein wesentlicher Baumbestand mit Ausnahme einer Baumreihe an der südlichen Planungsgebietgrenze im Bereich des Moserhofschlössels und einer Baumreihe an der nördlichen Planungsgebietgrenze.

3.5 Topographie:

Das Planungsgebiet ist sowohl im östlichen als auch im westlichen Teil annähernd eben.

Westlich des Moserhofschlössels fällt das Gelände in einer Böschungskante stark um ca. 6 m ab. In Richtung Norden ist der Verlauf ausgeglichener.

3.6 Infrastruktur:

Das Planungsgebiet ist aufgrund seiner Nahbeziehung zum Stadtzentrum mit allen infrastrukturellen Einrichtungen gut erschlossen.

Westlich der oben genannten Geländekante quert eine Fernwärmeleitung das Areal von Nord nach Süd (siehe Eintragung im Bebauungsplan – Entwurf). Laut Auskunft von der Energie Graz ist eine Überbauung mittels einer Kollektorstation möglich.

Im südöstlichen Planungsbereich – vis a` vis der Einmündung der Moserhofgasse, befindet sich laut Auskunft der Wasserwerke eine Übergabestelle. Die von dort in Richtung Westen querende Wasserleitung ist nicht Teil des öffentlichen Wassernetzes.

3.7 Umwelteinflüsse und –auswirkungen:

Das Planungsgebiet ist in vordere Front dem Verkehrslärm von der Münzgrabenstraße ausgesetzt (LA,eq von 70 bis 75 dB).

3.8 Erschließung / Verkehr:

Begleitend zum Stadtteilentwicklungskonzept „Messequadrant“ wurde von der Stadtbauverwaltung bzw. der Abteilung für Verkehrsplanung ein Verkehrskonzept erstellt:

Öffentlicher Verkehr:

In der Münzgrabenstraße fährt die Straßenbahnlinie 6 und zweigt vis a vis des Planungsgebietes in die Moserhofgasse ab. Am Anfang der Moserhofgasse befinden sich auch die Haltestellen in beide Richtungen. Durch die Conrad-von-Hötzendorf-Straße führen die Straßenbahnlinien 4 und 5.

Straßenverkehrsmäßige Erschließung:

Die Erschließung des überwiegenden Areals mit KFZ erfolgt primär vom nordwestlich gelegenen Jakominigürtel über die Verlängerung Klosterwiesgasse. Eine weitere Erschließung ist über eine Zufahrt von der Fröhlichgasse am Fuße der Böschungskante erforderlich.

In untergeordnetem Ausmaß steht auch eine Erschließung von der Münzgrabenstraße zur Verfügung.

Darüber hinaus gehende Details sind den nachfolgend zitierten verkehrlichen Rahmenbedingungen der Verkehrsplanung (Schreiben vom 15.2.2005 aus Anlass des ersten städtebaulichen Wettbewerbes und Ergänzung im Schreiben vom 27.11.2006) zu entnehmen:

- **„Münzgrabenstraße - Straßenbreite:** Die derzeitige Fahrbahnbreite stadtauswärts für die Geradeausfahrer beträgt 3,0 m, für die Linksabbieger mit Straßenbahn 2,8 m. Zukünftig soll die derzeitige Straßenbreite von 5,8 m auf 6,8 m (3,5 m geradeaus Fahrstreifen, 3,3 m Linksabbieger) erhöht werden.

Der westliche Gehsteig weist eine Breite von 2,0 m auf. Im Anbetracht der zukünftigen Bebauung soll dieser auf 3,0 m verbreitert werden.

Es ist daher erforderlich, im gesamten Bereich des Vorplatzes Messeschlössl zur Münzgrabenstraße die Verkehrsfläche um einen 2,0 m breiten Grundstücksstreifen durch die Verlegung des Gehsteigbereiches zu vergrößern. Aus verkehrsplanerischer Sicht ist es dabei unerheblich, ob dieser zukünftige Gehsteigbereich in den oberen Stockwerken überbaut wird oder nicht.

- **Zufahrten:** Die generelle Zufahrt hat vom Jakominigürtel über das Messegrundstück über interne Verkehrsflächen zu erfolgen. Im Bereich der Münzgrabenstraße (an der Nordseite des Grundstückes) kann zusätzlich eine richtungsgebundene Zu- und Abfahrt eingerichtet werden.

- **Rad- und Fußwegbeziehungen:** Ausgehend von den ostseitigen Kreuzungsbereichen Moserhofgasse / Münzgrabenstraße und Münzgrabengürtel / Münzgrabenstraße sollen die Rad- und Fußwegbeziehungen sowohl in der Nord-Süd als auch in der Ost-Westachse dieses zu bebauende Gebiet zum Kreuzungsbereich Jakominigürtel / Klosterwiesgasse als auch zum Messegelände südlich des Messeschlößl's durchlässig sein.“

In ergänzenden Stellungnahmen vom 14. 5 2007 und 15.5.2007 hat die Abteilung für Verkehrsplanung weiter präzisiert (siehe Seite 5).

Für die Verlängerung Klosterwiesgasse (Aufgrund des Weiterbestandes der Hallen 6 und 9 um ca. 20 m nach Osten versetzt) wird eine Regulierungsbreite von 18,00 m (2,00 m Gehsteig, 7,00 m Fahrbahn; 5,00 m Schrägparkierung zwischen Baumscheiben, 4,00 m kombinierter Fuß-/Radweg) festgelegt.

Ein Durchstich dieser Straße bis zur Fröhlichgasse wird von der Grazer Messe abgelehnt.

4. **Inhalt des Bebauungsplanes**

4.1 **Bebauung:**

Die gründerzeitliche Blockrandbebauung ist in ihrer städtebaulichen Entwicklung als weitgehend abgeschlossen zu betrachten und unterliegt dem Altstadtsschutz. Die Bestandssituation wird daher im Bebauungsplan durch eine Baufluchtlinie straßenseitig und eine Baugrenzlinie gartenseitig abgesichert. Es besteht jedoch die Möglichkeit von Dachgeschossausbauten und die Errichtung von Liftzubauten und Balkonen im Hof.

Auf der Liegenschaft Münzgrabenstraße 82, die, wie im Befund erläutert, die zulässige Bebauungsdichte durch den Bestand an der Straße bei weitem nicht erreicht, wird als Pendant zum nördlichen Nachbargebäude ein dreigeschossiges Hofgebäude in gekuppelter Bauweise in Richtung Norden ermöglicht.

Aufgrund eines Bauverbotsbereiches von 5,00 m zur Gürteltrasse ist die Bebauung in der nordwestlichen Ecke abzuschrägen (Baufuchtlinie).

Hauptaugenmerk gilt dem südwestlichen Innenareal und dem Bereich um das Moserhofschlössl:

Hier werden in einem Mindestgebäudeabstand von 10,00 m zu den Nachbargrundgrenzen im Osten und einem Mindestabstand von 7,00 m zu der Liegenschaft Münzgrabenstraße 82 bis zu 13,50 m hohe Gebäude, bezogen auf einen Höhenbezugspunkt von +353,20 m zulässig sein. Ebenfalls in dieser Höhe wird ein Gebäude in einem Abstand von mindestens 10,00 m nördlich des Moserhofschlössels bis in die Nähe der Münzgrabenstraße reichen und dreigeschossig in der Münzgrabenstraße einen Abschluss finden.

Die derzeit mittels Feuermauer südlich der Moserhofschlössels endende, nachbarliche Bebauung könnte zukünftig zum Park um das Schlössl in offener Bebauung an der Grundgrenze eine attraktive Fassade bilden.

In Richtung Westen, über die Geländekante hinweg, erstreckt sich in Folge die kammartige Bebauung bis zur Verlängerung Klosterwiesgasse und endet dort sieben- bis zehngeschossig.

Von Arch. DI Markus Pernthaler wird im Wettbewerbsbeitrag das Konzept folgend beschrieben:

„Städtebau:

Das Areal, das für die Bebauungsplanung zur Verfügung steht, verbindet zwei recht unterschiedliche städtebauliche Situationen: Einerseits den vorstädtisch wirkenden von der sehr niedrigen Bebauung der Münzgrabenstraße geprägten Kontext des Moserhofschlössels und andererseits die eher urbane, „moderne“ Zone des „Messecampus“. Die natürliche Barriere dazwischen bildet der Höhenunterschied von etwa 2 Geschossen.

Konzept:

Die Idee besteht darin, die beiden Zonen – das tiefere Niveau des Messecampus und das höhere Niveau des Moserhofschlössels – durch einen begrünten keilförmigen Park zu verbinden. Eine Rampe, welche von Norden nach Süden ansteigend entlang dieses Grünbereiches verläuft verbindet diese beiden Zonen auch verkehrstechnisch barrierefrei. In diesem Bereich, der als urbaner Park wirken soll, wird ein Geschäfts- und Gastro-Baukörper eingesetzt, der sich an den Geländesprung quasi anlehnt

Die vorgesehene Bebauung besteht aus vier paarweise gekoppelten mäanderartigen Baukörpern, welche sich jeweils vom tieferen Niveau – den Park mit zwei Leergeschossen überspannend – zum höheren Bereich erstrecken. Durch die immer wieder abgewinkelte Form dieser Riegel entstehen differenzierte Außenräume und Hofsituationen, die größte platzartige Aufweitung bildet den öffentlichen Raum, in dem das Moserhofschlössl freigespielt wird.

Die Höhenentwicklung wird entgegen dem Geländeverlauf so gesteuert, dass im Osten, anschließend an die kleinteilige Bauweise, niedrige Höhen vorherrschen, während im Westen zur Messe hin dort die größten Höhen erreicht werden, wo die Struktur sich fächerartig öffnet.

Verkehr:

Ein Netz aus Fußwegen überspannt das Areal, wobei die wichtigsten Verbindungen, insbesondere die Rampe, die den Höhenunterschied überwindet, auch als Radweg ausgebaut sind. Motorisierter Verkehr wird völlig unter die Oberfläche verbannt, wobei die Zufahrt zur Tiefgarage sowohl von der Fröhlichgasse als auch vom Jakominigürtel aus möglich ist. Lediglich die Zulieferung zum Nahversorger an der Münzgrabenstraße ist auf direktem Weg möglich.

Nutzung:

Gewerbliche Nutzungen sind vor allem im Nahbereich der Münzgrabenstraße, im Moserhofschlössl sowie im bereits erwähnten Grünkeil vorgesehen, die restliche Bebauung ist, wie gewünscht, überwiegend einer urbanen Bewohnerschaft gewidmet. Dabei lassen sich in den einzelnen Zeilen unterschiedlichste Wohnformen realisieren: „Halbmaisonetten“ (Mit eigenem Eingang im EG aber überwiegender Wohnfläche im OG); Maisonetten mit eigenem Gartenanteil ebenso wie Dachterrassenwohnungen. Die Bauabschnitte lassen sich in gekoppelter Bauweise relativ frei nach Bedarf bilden.“

Flachdächer werden, soweit sie nicht als Dachterrassen gestaltet sind, als begrünte Konstruktion ausgebildet.

4.2 Verkehrsfunktionen:

Die Haupteerschließung der zukünftigen Bebauung erfolgt vom Jakominigürtel aus über die zukünftige Verlängerung Klosterwiesgasse (eingetragene Regulierung) bzw. über eine Zufahrt von der Fröhlichgasse (Servitut).

Die Tiefgaragenzufahrten soll an diesen zwei Erschließungen angeordnet werden. Tiefgaragen sind bauplatzübergreifend zulässig.

Zusätzlich besteht für diesen Bauplatz eine richtungsgebundene Zufahrtsmöglichkeit von der Münzgrabenstraße, weiters eine richtungsgebundene Abfahrtsmöglichkeit mit einer Beschränkung auf 30 PKW-Abstellplätze.

Die Errichtung von PKW-Abstellplätzen im Freien, ausgenommen sind Behindertenabstellplätze in untergeordnetem Ausmaß und 15 PKW – Abstellplätze nordöstlich des Moserhofschlössels in abgeschirmter Lage, ist nicht zulässig.

Ausgenommen für Zu- und Umbauten und Neubauten an der Münzgrabenstraße sind pro Wohneinheit mindestens 1,5 PKW – Abstellplätze herzustellen.

In Verlängerung der Erschließung von der Fröhlichgasse ist bis zur Nordgrenze des Planungsgebietes vis à vis der Arndtgasse eine Fuß- / Radwegverbindung, welche – rechtlich abgesichert – öffentlich benutzt werden kann, herzustellen. Im Norden des Planungsgebietes sind in gleicher Weise Verbindungen in Richtung Westen zur Verlängerung der Klosterwiesgasse und in Richtung Osten zur Münzgrabenstraße gemäß Planeintragung herzustellen.

In gleicher Weise ist eine behindertengerechte Fuß- / Radwegverbindung an der Südgrenze des Planungsgebietes von der Münzgrabenstraße bis zur Verlängerung der Klosterwiesgasse herzustellen.

Entlang der Straßenfluchtlinie der Münzgrabenstraße ist eine 2 m breite Fußwegverbindung, welche – rechtlich abgesichert – öffentlich benutzt werden kann, herzustellen. Eine Überbauung dieses Gehsteiges in den Obergeschossen ist zulässig.

Die Anschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist mit den Straßenbahnlinien 4, 5 und 6 in sehr gutem Ausmaß gegeben.

Die im Norden des Planungsgebietes vorbeiführende, verordnete Trassenführung ist im Bebauungsplan dargestellt (rote, strichlierte Linie). Die Darstellung erfolgte auf Basis des verordneten Trassenplanes, der anlässlich der Bebauungsplanung „Moserhofgasse“ 1990 dem Stadtplanungsamt zur Verfügung gestellt wurde. Dieser Plan ist nicht kotiert. Das Detailprojekt ist in den Verkehrsplanungsabteilungen auch des Landes derzeit nicht auffindbar.

Dem Wunsch des Landes Steiermark – Bau- und Raumordnung entsprechend wurde aus dem Plan im Maßstab 1:625 Maß genommen und im Bebauungsplan kotiert.

Der Gebäudemindestabstand zur Grenze der verordneten Trasse wurde mit 5 m (Bauverbotsbereich laut o. a. Stelle) eingetragen.

4.3 Freiflächen, Grünflächen, Grünraumgestaltung:

Tiefgaragen sind mit einer Erdüberdeckung von mindestens 70 cm Höhe, im Bereich von geplanten, großkronigen Bäumen von mindestens 150 cm Höhe, niveaugleich mit dem angrenzenden, gewachsenen Gelände, entsprechend den Anforderungen des Amtes für Grünraumplanung und Gewässerschutz, auszuführen.

Der oberirdische Bereich der Tiefgarage ist zu bepflanzen und gärtnerisch auszugestalten. Dies ist mit einem detaillierten Außenanlagenplan im Rahmen des Bauverfahrens nachzuweisen.

Für gewisse Bereiche, im Umfeld der Nord-Süd-Grünachse, werden Unterbauungen mit Tiefgaragen zum Zwecke einer optimalen Grüngestaltung ausgeschlossen.

Der Baumbestand an den Planungsgebietgrenzen im Norden und im Süden ist durch Baugrenzlinien geschützt.

5. Städtebauliche Kenngrößen

Fläche des Bebauungsplangebietes: 40.086 m² (davon ca. 36.049 m² im Eigentum der Grazer Messe)

Verwendungszweck:

„Kern-, Büro- und Geschäftsgebiet, ausgenommen Einkaufszentren“ bzw. „Allgemeines Wohngebiet“ (ca. 3.284 m²).

Bebauungsgrad, Bebauungsdichte: Bezogen auf das Areal der Grazer Messe sind ca. 56.000 m² Bruttogeschossfläche realisierbar, was einer Bebauungsdichte von ca. 1,56 bei einem Bebauungsgrad von ca. 0,35 entspricht.

Innerhalb der eingetragenen Baugrenzlinien und Gebäudehöhen ist eine theoretische Bebauungsdichte von ca. 2,0 umschrieben.

6. Allgemeines:

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

Der 06.14.0 Bebauungsplan „Münzgrabenstraße – Jakominigürtel – Verlängerung Klosterwiesgasse“ enthält ein Planwerk im Maßstab 1:500 auf Basis des digitalen Stadtplanes von Graz.

Der Plan ist als färbige Plottung ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter Farbe dargestellt sind.

Für den Gemeinderat:

(Dipl.-Ing. Michael Redik)