

A 14-K-523/1995-25

Graz, am 10.4.1997

04.04 Bebauungsplan
Lendkai - Mariahilfer Straße -
Südtiroler Platz - Mariahilfer Platz
4.Bez., KG. Lend

Ros
Disk: ER

Beschluß

gem. §27 Abs 1a Stmk ROG
i.d.F.LGBl Nr. 59/1995

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage - Planungschronologie:

Der Bereich zwischen Südtiroler Platz - Mariahilfer Platz und Lendkai - Mariahilfer Straße wird gegenwärtig wirtschaftlich nur begrenzt genutzt. In den letzten Jahrzehnten blieben immer mehr Gebäude ohne Verwendung, einige wurden abgebrochen, andere werden nur als Lager genutzt oder stehen leer bzw. sind in ihrer Substanz stark gefährdet. Eine bedeutende Aufwertung hat lediglich der Mariahilfer Platz und die nördlich angrenzenden Objekte erfahren.

Das Gebiet spielt jedoch für die wirtschaftliche Entwicklung der umgebenden Bereiche sowie des gesamten rechten Murufers eine Schlüsselrolle.

Bereits im Jahre 1994/95 wurde ein zweistufiger städtebaulicher Ideenwettbewerb für das Planungsgebiet „Kälbernes Viertel“, Hauptbrücke und den Bereich Südtiroler Platz - Mariahilfer Straße - Kosakengasse - Lendkai durchgeführt, der als Grundlage für eine Bebauungsplanung dienen sollte

Bedingt durch die Konzentration der Architekten auf das „Kälberne Viertel“ und die Hauptbrücke, gab es unter den Wettbewerbsergebnissen keine zufriedenstellende Lösung für den Bereich des rechten Murufers.

Infolge dessen erteilt Stadtrat DI Strobl dem Stadtplanungsamt den Auftrag, die notwendigen Schritte zur Erstellung einer Bebauungsstudie für den Bereich zwischen Südtiroler Platz und Mariahilfer Platz zu setzen.

Mit der Ausarbeitung dieser Bebauungsstudie wurde über Beschluß des Stadtsenates vom 20.10.1995 das Architekturbüro Szyszkowitz + Kowalski beauftragt.

Die Bebauungsstudie wurde in Zusammenarbeit mit dem Stadtplanungsamt und unter Beiziehung des Bundesdenkmalamtes und Vertretern der Grazer Altstadt Sachverständigenkommission erstellt und Ende 1995 abgeschlossen. Sie zeigt, daß die Grundstücke, die gegenwärtig nicht innenstadtdäquat genutzt werden, noch große Entwicklungspotentiale aufweisen.

Die Liegenschaftseigentümer der Grundstücke, die eine intensivere Nutzung erfuhren, wurden vom Ergebnis der Bebauungsstudie und den darin enthaltenen Nutzungsvorschlägen in Kenntnis gesetzt. Infolge dessen wurde von Seiten mehrerer Geschäfts- und Hotelbetreiber ein besonderes Interesse für den Standort „Brüder Lechner“ (Geschäftshaus und Hotel) bekundet.

Nach Bekanntwerden eines konkreten Umsetzungsinteresses durch einen Bauträger erteilte Stadtrat DI Strobl dem Stadtplanungsamt den Auftrag, die notwendigen Schritte zur Erstellung eines Bebauungsplanes einzuleiten. Das Architekturbüro Szyszkowitz + Kowalski wurde beauftragt, auf Basis der Bebauungsstudie einen Bebauungsplan - Entwurf in Zusammenarbeit mit dem Stadtplanungsamt auszuarbeiten.

Die Liegenschaftseigentümer sowie die investierenden Bauträger wurden über den Fortschritt der Planung informiert und ihnen die Gelegenheit gegeben, Anregungen einzubringen.

Vom Stadtplanungsamt wurde der Bebauungsplan-Entwurf finanziert und dem Gemeinderat in der Sitzung am 5. Dezember 1996 zur Beschlußfassung über die öffentliche Auflage vorgelegt.

In der Zeit vom 20. Dezember 1996 bis 17. Februar 1997 erfolgte die öffentliche Auflage und die Auskunft und Beratungstätigkeit im Stadtplanungsamt. Dies wurde im Amtsblatt Nr. 19 vom 19. Dezember 1996 öffentlich kundgemacht.

Am 4. Februar 1997 fand eine Informationsveranstaltung für die vom Bebauungsplan betroffenen Bürger statt.

Während der Auflage trafen 8 Einwendungen, 2 davon mit insgesamt 404 Unterschriften sowie 2 Stellungnahmen (Bundesdenkmalamt, Altstadt-Sachverständigenkommission) ein.

Der Bebauungsplan wurde aufgrund der Einwendungen im Bereich der Mariahilfer Straße, Kosakengasse, Lendkai geändert und im Bereich Stiebergasse, Mariahilfer Straße und Mariahilfer Platz modifiziert.

2. Verordnungen und gesetzliche Bindungen:

Stadtentwicklungskonzept 1990:

Gemäß Stadtentwicklungskonzept (STEK) 1990 ist der Gebietsbereich weiträumig als „Stadtzentrum“ ausgewiesen.

2.0 Flächenwidmungsplan 1992:

Im 2.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz ist das Bebauungsplangebiet als "Kern-, Büro- und Geschäftsgebiet" mit der Bebauungsdichte von 0,5 bis 2,5 ausgewiesen.

Gemäß § 27 Abs 1a Stmk. ROG besteht bei Errichtung (Erweiterung oder Änderung) von "Einkaufszentren I und II" im "Kern-, Büro- und Geschäftsgebiet" Bebauungsplanpflicht.

Grazer Altstadterhaltungsgesetz 1980:

Der vom Bebauungsplan umfaßte Bereich liegt in der Altstadtschutzzone 1.



3. Bestandssituation, Lage und Erschließung:

Planungsgebiet:

Das Planungsgebiet wird vom Südtiroler Platz, Mariahilfer Straße, Mariahilfer Platz und Lendkai begrenzt.

Das Gesamtausmaß des Planungsgebietes beträgt exklusive Straßenraum ca. 5951 m.

Situierung und Umgebung

Großräumige Lage:

Das Planungsgebiet liegt im Stadtzentrum westlich der Mur im Bereich der historisch gewachsenen Murvorstadt. Die hohe städtebauliche Bedeutung dieses Gebietes wird bestimmt durch die zentrale Lage im Stadtgefüge, den infrastrukturellen Gegebenheiten sowie dem teilweise denkmalgeschützten Altbestand.

Der Altbestand besteht aus 2- bis 5-geschossigen Häusern mit wertvollen Fassaden aus dem 18. und 19. Jahrhundert.

Besonders hervorzuheben ist das "Eiserne Haus", welches ein Unikum in der Baugeschichte der Stadt darstellt.

Kleinräumige Umgebung zum Planungsgebiet und Gebietscharakter:

Situation:

- In der Mariahilfer Straße erzeugen die unregelmäßig vor- und rückspringenden Baufluchten einen spannungsvollen Straßenraum.
- Die Bebauungsstruktur in der Mariahilfer Straße besteht aus einem homogenen, doch gleichzeitig architektonisch abwechslungsreichen Elementen.
- Von der Mariahilferstraße führten (historisch) großteils Durchfahrten über Innenhöfe zum Lendkai.
- Die Gebäude der Mariahilfer Straße sind 2- bis 5-geschoßig und vorwiegend traufständig.
- Die Gebäude sind im Kern überwiegend aus der ersten Hälfte des 17. Jhs., mit einer Fassadierung aus der zweiten Hälfte des 18. und des 19. Jahrhunderts., dominierend ist der spätbarocke Charakter.
- Zwischen Mariahilfer Straße und Lendkai spannen sich schmale, durch Reichen und Gassen gegliederte Parzellen.
- Der Stadtgrundriß am Lendkai wird trotz der tendenziell angelegten Muruferkante heute von einer unregelmäßigen, unterbrochenen Bebauungsstruktur geprägt, die nur noch in Bruchstücken ablesbar ist.
- Der nord- und südseitig umstellte Mariahilfer Platz ist an seiner offenen Seite zur Mur durch Zufahrtsrampen in seinem stadträumlichen Bezug unterbrochen.

Chancen:

- Die wertvolle historische Bausubstanz am Stadteingang der Murvorstadt (Eisernes Haus, Palais Thinnfeld, Lendkai Nr.3) bietet im Zusammenhang mit dem angrenzenden Neubaupotential einmalige Möglichkeiten zur stadträumlichen Aufwertung.
- Am Mariahilfer Platz kann durch eine Neubebauung des Gebäudes Stigergasse Nr. 2 eine verbesserte räumliche Fassung des Mariahilfer Platzes und der Stadtansicht vom Lendkai erreicht werden.

- Die an der Mariahilfer Straße liegenden historisch wertvollen Objekte (Denkmalschutz bzw. Denkmalschutzverfahren eingeleitet) sollen erhalten werden.

Leitbild:

Ein städtebauliches Leitbild soll eine der gesamtstädtischen Bedeutung entsprechende besondere Bebauungsstruktur verwirklichen, das bedeutet:

- Betonung des Brückenkopfes am rechten Murufer durch höhenmäßige Reaktion auf das Eckgebäude Grieskai 2.
- Schließung der Quartierskanten einerseits, andererseits Rhythmisierung durch einzelne, eher turmartige Baukörper mit Betonung in Richtung Murprospekt und dazwischenliegende Dachterrassen in Fortsetzung der historischen Vorgabe "Eisernes Haus".

Vorhandene Bebauung, Topographie, Baumbestand, Grün- und Freiflächen:

Bausubstanz:

Im Bereich des Planungsgebietes befinden sich unterschiedlichste Objekte, die zu verschiedenen Zeiten entstanden sind. Zu den einzelnen Gebäuden wird nachfolgend ergänzt:

a) "Eiserne Haus":

Das Eiserne Haus wurde 1847/48 nach Plänen des Architekten Josef Benedikt Withalm erbaut. Das Haus war für seine Zeit in Bezug auf Konstruktion, Form und Material ein revolutionärer Bau und stellt sich als einziges in der Steiermark erhaltenes Beispiel für die Anwendung von Gußeisen im Hochbau dar. Withalm plante zunächst an dieser Stelle ein nobles Caféhaus in Form eines zweigeschossigen Gußeisenskelettbaues. Er nahm dann eine Veränderung vor, indem er das Erdgeschoß und das darüberliegende Zwischengeschoß im Regelmauerwerk und nur das eigentliche Caféhausgeschoß als Gußeisenskelett ausführen ließ. Ein an der Fassade umlaufender Balkon akzentuierte die Fuge zwischen dem gemauerten Untergeschoß und dem in der Skelettbauweise aus Gußeisen und Glas ausgeführten, mit dreizehn Achsen versehenen zweiten Obergeschoß. Optisch wurde den drei annähernd gleich hohen Geschossen eine zweigeschossige, elegante, durch Pfeilergliederung stark vertikal betonte, in Glasfronten aufgelöste Fassade vorgeblendet (durch spätere Umbauten wurde die zweigeschossige Fassadenlösung zerstört.) Der Fassadenaufbau des zweiten Obergeschosses bestand aus einer doppelwandigen Verkleidung, innen mit Eisenplatten, außen mit Holzplatten. Die konstruktiven und ornamentalen gußeisernen Teile wurden entsprechend dem Originalentwurf gegossen. Das Obergeschoß wurde als begehbare asphaltierte Terrasse mit gußeisernem Geländer gedeckt. Die Erschließung des Gebäudes erfolgte über eine an der Rückseite des Gebäudes liegende Wendeltreppe, die vom Keller bis zur Dachterrasse führte. Das ursprüngliche Raumkonzept sah im Keller ein "Elysium nach Wiener Art" vor. Im Erdgeschoß befanden sich jeweils von der Straße (Süden) zugängliche Verkaufsräume in bazarartiger Aneinanderreihung. Im Obergeschoß und zum Teil auch im Zwischengeschoß befand sich bis 1906 das "Café Meran".



Folgende Umbauten wurden vorgenommen:

1. Umbau 1851/52:

Nach wenigen Jahren bereits waren an der Terrassenkonstruktion gefährliche Risse aufgetreten, sodaß die Dachterrasse einem herkömmlichen Dachstuhl weichen mußte.

2. Umbau 1856:

Der zweite Umbau erfolgte 1856 nach einem Bauplan des Herrn Joseph Wirth, wonach eine zusätzliche Treppe mit einem Zugang von der Kaiseite her eingebaut wurde.

3. Umbau 1906:

1905 wird das Eiserne Haus von der Firma Brüder Lechner adaptiert und als Warenhaus genutzt.

4. Umbau 1910:

1910 werden eine Reihe von Umbauten und Erweiterungen durch den Baumeister Josef F. Flohr vorgenommen, die aber vorwiegend die Gebäude Lendkai Nummer 3 und Mariahilferstraße Nummer 2 betreffen.

5. Umbau 1914:

Am Eisernen Haus wurde die hölzerne Treppe beim Geschäftseingang an der Ecke des Murvorstadtplatzes durch eine Steintreppe in der Reihe zwischen Palais Thinnfeld und Eisernen Haus ersetzt. Durch die Herausnahme von Trennmauern im Erdgeschoß wurden die kleinen, murplatzseitig gelegenen Geschäftslokale zu einem großen Verkaufsraum vereinigt, in den auch der Raum der abgetragenen Holztreppe miteinbezogen wurde. Gleichzeitig wurde in Verbindung mit der neu errichteten Treppe ein neuer Haupteingang angebracht.

6. Umbau 1932 bis 1936:

1931 übernimmt die Firma Kastner & Öhler das Warenhaus und veranlaßt dem neuesten Stand der Technik entsprechende bauliche Veränderungen. So werden in allen Geschossen die tragenden Innenwände entfernt und durch Stahlbetonstützen ersetzt, was eine Einbeziehung der hinten liegenden Räume in den Geschäftsbetrieb ermöglichte. Die beiden bestehenden Treppenarme an der West- und Ostseite werden durch eine in der Mitte liegende, dreiarmlige Treppe ersetzt.

b) Lendkai Nr. 3

Dreigeschossiger Bau des 18. Jahrhunderts mit vermutlich älterem Kern, Aufstockung im 18. und 19. Jahrhundert um je ein Geschoß. Nach 1906 wurde das Gebäude in den Warenhauskomplex "Brüder Lechner" miteinbezogen. Das Gebäude basiert auf einem rechteckigen Grundriß und ist an 2 Seiten freistehend. Die fünfsichtige Schaufassade im Jugendstil wurde durch Baumeister Josef Flohr, 1910, vermutlich nach Plänen des Architekten Hans Pruckner ausgeführt und bildet mit dem südlich angrenzenden "Eisernen Haus" eine Front zum Lendkai. Die neue Fassade sollte dem Charakter des Eisernen Hauses durch eine Anpassung der Traufhöhe und einer Gesimsausführung aus profiliertem Gußeisen entsprechen. Im Gegensatz zu den ursprünglich vorgesehenen großen Fensterausbrüchen kam eine Wohnhausfassade mit Balkon in der Portalachse zur Ausführung. Der Wert des Gebäude liegt heute im Restbestand der Fassade.

c) "Palais Thinnfeld" (Mariahilfer Straße Nr. 2, Lendkai Nr. 1):

Kleines spätbarockes Stadtpalais an der Einmündung der Mariahilfer Straße in den Südtiroler Platz. Zweigeschoßiges Gebäude mit steilem Mansarddach und ausgebautem Dachgeschoß mit rechteckigem Grundriß mit zwei schmalen Hofflügeln an der Ostseite. Der Haupttrakt des Palais wurde 1741/42 nach Plänen des Wiener Architekten Anton Martinelli für den Sohn Johann Adam Thiens, Anton Balthasar Thien von Thinnfeld errichtet. Die Innenausstattung mit der reichen Stuckdekoration erfolgte zwischen 1741 und 1745 von den Künstlern Pietro Angelo Formentini, Giovanni Maria Bistoli und Sebastian Schretbacher. Das Hauptgeschoß (1. Obergeschoß) besteht aus zwei Vorzimmern und fünf Wohnräumen: Großer Ecksaal (Südwestecke), "Pyramidenzimmer" (Nordwestecke), Hauskapelle beziehungsweise Schlafzimmer, Tafelzimmer und dem Marmorkabinett (Südzimmer), wovon vier Räume (Hauskappelle Vorzimmer sind nicht strukturiert) bemerkenswerte Stuckdecken Laub-, Bandel- und Gitterwerk und Hahnenkammformen besitzen.

d) Mariahilfer Straße Nr. 4:

Vermutlich aus zwei Häusern zusammengebauter Baublock des frühen 17. Jahrhunderts mit mehrfachen Umbauten in den folgenden Jahrhunderten. Das Haus ist viergeschoßig auf einem nahezu rechteckigem Grundriß mit sechs Achsen zur Mariahilferstraße. Reich gegliederte spätbarocke Fassade in der Art des Josef Huebers, um 1775/80.

e) Mariahilfer Straße Nr. 12

(Lendkai Nr. 11)

Freistehender, dreigeschossiger langgestreckter Bau auf nahezu rechteckigem Grundriß. 1663 erstmals erwähnt, ehemaliger Gasthof "Zur Sonne". Hoftrakte kaiseitig mit je einem Giebel versehen, anschließend ehemaliger Gastgarten. Anlage des frühen 17. Jahrhunderts mit späteren Veränderungen. Im späten 18. Jahrhundert war das Hotel Absteigequartier berühmter Persönlichkeiten, Kaiser Josef II, 1788 und Kaiser Leopold II, 1790, worauf eine Gedenktafel vom 16. Juni 1891, im Flur des Gebäudes hinweist. Die Fassadengliederung stammt von einem Umbau im 4. Viertel des 18. Jahrhundert. Rechts an die Hauptfront anschließend Gartentor mit gemauerten Pfeilern und je zwei josephinischen Steinvasen. An der Nordseite schmale, mit Schwibbögen versehene Reiche. Giebel an der Kaiseite (Ostseite) mit geschweiftem Abschluß und Kugelaufsatz beziehungsweise mit Zinnenbekrönung, zweite Hälfte des 19. Jahrhunderts. Beide Hoftrakte sind durch spätere Einbauten und Mauerbogen verbunden.

f) Stigergasse Nr. 1 - 3

Aus zwei Häusern bestehender, dreigeschossiger Baukomplex mit ausgebautem Dachgeschoß. Erstmals erwähnt 1663. Umbauten im 18., 19. und 20. Jahrhundert. Im äußeren Erscheinungsbild sind die beiden Häuser deutlich voneinander getrennt. Das nördlich gelegene Gebäude mit U-förmigem Grundriß besitzt eine klassizistische, symmetrische Fassadengliederung und sieben Dachgiebelhäuschen. Der Trakt mit Hauptfront zur Stigergasse wurde um 1825/30 vermutlich unter dem Besitzer Philipp Goriupp umgebaut und neu Fassadiert, Hofeinfahrt kaiseitig überbaut. 1965 Umbauten im Erdgeschoß im Bereich des "Mohrenwirtes". Das südlich gelegene Gebäude ist ein typisches Schopfwalmgiebelhaus des 17. Jahrhunderts auf schmalen, rechteckigem Grundriß. Giebelseitig mit je zwei Achsen zur Mariahilfer Straße und zwei Achsen zum Lendkai ausgerichtet.

Sparsame Fassadengliederungen aus dem dritten Viertel des 18. Jahrhunderts. An der Südseite ist das Gebäude durch eine schmale Reiche vom Nebenhaus Mariahilfer Straße 12 (Lendkai Nr. 11) getrennt.

g) Lendkai Nr. 9

Hohes, aus zwei Häusern zusammengebautes viergeschoßiges klassizistisches Zinshaus mit Baukern des 17. Jahrhunderts. Freistehend zwischen Lendkai und Mariahilferstraße mit Hausfront zur Kosakengasse. Erstmals 1699 erwähnt, um 1804 umgebaut und um ein Geschoß aufgestockt. Walmdach mit drei Giebelhäuschen über der Mittelachse, rechteckiger Grundriß. Sezessionistische Fassade, josephinisch-klassizistische Portale. Mit Ausnahme der Nordfront genutete Sockelzone und durch breites Korbgesims von den Obergeschossen abgesetzt. Zwei kegelförmige Prellsteine an der Südwest- und Südostecke, letzterer mit lorbeerblattverziertem Kugelaufsatz.

h) Stigergasse Nr. 2

Dreigeschossiger freistehender, um einen kleinen Innenhof gruppierter Gebäudeblock auf nahezu quadratischem Grundriß. Bau des 17. Jahrhunderts mit Umbauten des 18. Jahrhunderts, Fassade im 20. Jahrhundert verändert. Bemerkenswertes Hauptportal in der Mittelachse, um 1700, rechteckige wulstartige Einrahmung, von zartem Band mit Ohren am oberen Rand und geschwungenem Abschluß eingefast. In der Mitte Türsturz-kartusche mit Rundmedaillon und seitlichen Voluten, schweres gerades, mehrfach profiliertes, über der Kartusche verkröpftes Gebälk, bekrönt von leicht geschwungenem Sprenggiebel mit plastischer Muschelzier in der Mitte. In der Höhe des ersten Obergeschosses Sandsteinfigur heiliger Josef mit Kind, in der Art des Johann Jakob Schoy, um 1720/25, in von Rocaille-Ornamenten umrankter Nische, auf spätbarockem Sockel mit plastischer Muschelzier und Voluten.

Dachformen:

Im Planungsgebiet herrschen ziegelgedeckte Satteldächer mit teilweisen Walmausbildungen vor.

Baumbestand, Grünflächen:

Im Planungsgebiet besteht derzeit eine Allee entlang der Mur. Im Hof des Hauses Lendkai 11 stockt schützenswerter Baumbestand.

Umwelteinflüsse:

Laut Stadtklimaanalyse Graz liegt der Planungsbereich in einer Wärmeinsel mit nächtlichem Murtalabwind. Der Bereich ist für 5 bis 7 geschossige Bebauung mit Hofbegrünung als planerische Empfehlung geeignet.

Das Areal wird durch die Verkehrsstraße Lendkai tangiert und ist deshalb lärm- und immissionsmäßig belastet.

Infrastruktur:

Durch die zentrale Lage im Stadtzentrum ist die technische und soziale Infrastruktur in jeder Beziehung gegeben.

Verkehrsmäßige Erschließung:**Öffentlicher Verkehr:**

Der Bereich des Südtiroler Platzes ist durch vier Straßenbahnlinien bestens erschlossen. Weiters ist das Planungsgebiet an zwei Stellen durch Brücken an das gegenüberliegende Murofer angebunden.

Individualverkehr:

Das Planungsgebiet wird von 4 unterschiedlichen Verkehrsflächen begrenzt:

- Südtiroler Platz als Geschäfts-, Fußgänger- und Straßenbahnhaltezone.
- Lendkai als Verkehrsstraße mit dem geplanten Radweg entlang des rechten Murofers.
- Mariahilferstraße als Fußgängerzone und Zulieferstraße.
- Mariahilferplatz als Geschäfts- und Fußgängerzone.

Die Herstellung von KFZ-Abstellplätzen im Planungsgebiet hat grundsätzlich in Tiefgaragen zu erfolgen. Ausgenommen von dieser Festlegung sind Grundstücke, bei denen aufgrund der Lage, der Größe oder des Bestandes die Errichtung einer Tiefgarage technisch nicht möglich ist. Im Bereich „Eisernes Haus“ ist eine Tiefgaragenabfahrt nur von der Kosakengasse aus zulässig, die Ausfahrt kann am Lendkai erfolgen.

Für das Geviert Stiebergasse, Mariahilfer Straße und Mariahilfer Platz gilt, daß eine Tiefgarage nur als Erweiterung der bestehenden Anlage errichtet werden kann.

Ver- und Entsorgung:

Alle Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen sind gegeben, der Planungsbereich liegt gemäß Deckplan 4 zum 2.0 Flächenwidmungsplan 1992 im Fernwärme - Vorranggebiet.

4. Inhalt des Bebauungsplanes:**Verkehrsanlagen**

Die Straßenfluchtlinien entlang des Lendkais, Mariahilfer Straße, Südtiroler Platzes und des Mariahilfer Platzes werden deckungsgleich mit den angrenzenden Grundstücksgrenzen festgelegt.

Im Bereich der Kosakengasse (Südseite) ist im Bereich der Grundstücke Nr 15, 16 und 17 eine Grundinanspruchnahme für öffentliche Verkehrsflächen sowie ein Fruchtnutzungsrecht ab einer Höhe von 4 m und unterhalb der Straße in dem im Bebauungsplan eingetragenen Ausmaß festgesetzt.

Bebauung- und Entwurfserläuterung:

Ausgehend von der Bestandsanalyse wird durch den 04.04 Bebauungsplan versucht, sowohl den städtebaulichen als auch den sozioökonomischen Kriterien dieses Gebietes Rechnung zutragen:

Der Umbau des Stadtraumes trägt dem notwendigen Funktionswandel am Lendkai Rechnung und verdeutlicht die Hierarchie des öffentlichen Raumes. Die Gestaltung der Baukörper als Stadtzeichen ist auf die Stadtansicht als Ganzes und ihre charakteristi

schen Bereiche abgestimmt. Der Kernbereich der Stadtansicht der Murvorstadt ist durch bewußte Steigerung der Stadtraumelemente nach einem verbindenden Grundmotiv deutlich herausgehoben und bildet mit der Mariahilfer Kirche eine erlebbare Stadtraumhierarchie. Als wichtiges Gestaltungselement bildet die räumliche Gliederung der Baukörper eine Verbindung zwischen den Proportionen der bestehenden Bebauung und der Funktion als Stadtzeichen. Die Neubebauung nimmt kaiseitig im oberen Dachbereich die Höhen am Grieskai auf und im Bereich der Mariahilfer Straße - Kosakengasse wird auf das 4-geschossige Bestandsgebäude bzw. auf das Objekt Kosakengasse 2 reagiert. In stadträumlicher Hinsicht wurde auf eine städtebauliche Struktur zurückgegriffen, die sich aus der ursprünglichen Bebauungsstruktur der zu Mur hin quergestreckten Baukörper herleitet.

Durch die Gliederung der Baukörper wird zwischen der kleinteiligeren Bebauung am Lendkai und der massiven Bebauung am Grieskai sowie den "Nürnberger Häusern" (nördlich des Mariahiler Platzes") vermittelt.

Ökonomisch:

Die wirtschaftlich gut verwertbaren Erdgeschoßzonen sollen ausgedehnt und der durch den Flächenwidmungsplan vorgegebene Bebauungsdichterahmen soll ausgenützt und in den Bereichen, wo dies städtebaulich erforderlich ist, entsprechend der innerstädtischen Lage auch überschritten werden.

Grünraumgestaltung:

Im Kapitel Naturraum und Umwelt des Stadtentwicklungsgesetzes 1990 wird die Erweiterung der Stadtvegetation und bei dichter Bebauung im Stadtzentrum die Begrünung der Innenhöfe und Dachgärten aus klimatologischer Sicht gefordert.

Der mit Bäumen bestockte Hof Lendkai 11 bleibt erhalten. Besonderer Wert wird auf die Schaffung von begrünbaren Dachgärten und Terrassen gelegt.

Flachdächer ab 50 m² bis 5° Neigung und nicht befestigte Flächen sind daher zu begrünen. Die Befestigung von Hofflächen ist auf ein Mindestmaß (Gehwege, kleine Plätze) zu beschränken. Die Flachdächer vom 2. bis zum 4. Obergeschoß, zwischen den 6-geschossigen Baukörpern der Mariahilfer Straße Nr. 8, sind zu begrünen und mit Bäumen in Trögen zu bepflanzen.

Entlang des Lendkais ist entsprechend dem Bebauungsplan eine Baumreihe zwischen den Parkplätzen anzulegen. Alle Baumpflanzungen sind mit einem Mindeststammdurchmesser von 25/30 cm auszuführen, die der Dachgärten mit einem Mindeststammdurchmesser von 10 - 15 cm.

5. Städtebauliche Kenngrößen:

Fläche des Bebauungsplangebietes ca. 5951 m², exklusive öffentliche Verkehrsflächen.

Verwendungszweck:

"Kern-, Büro- und Geschäftsgebiet" mit der Zulässigkeit von „Einkaufszentren I und II“.

Bebauungsdichte: 0,5 - 2,5

Max. Gebäudehöhe: 24,8 m.

6. Allgemeines:

Der 04.04 Bebauungsplan enthält ein Planwerk im Maßstab 1 : 500 auf der Basis des digitalen Stadtplanes der Landeshauptstadt Graz mit Katasterdaten Stand 1992, eine Luftbildauswertung sowie einen Vermessungsplan vom Büro Breinl.

Der Plan ist als vierfarbiges Druckwerk ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter und die Festlegungen betreffend die Grüngestaltung in grüner Farbe dargestellt sind.

Für den Gemeinderat:



(Dipl.-Ing. Heinz Rosmann)