

Bericht an den Gemeinderat

Bearbeiter: Mag. Oliver Konrad

BerichterstellerIn: *GR Piffel-Peranic*

Graz, 21.09.2017

GZ: A 14-047788/2017

04.04.2 Bebauungsplan

„Lenkai-Mariahilfer Straße-Südtiroler Platz- Mariahilfer Platz“, 2. Änderung

IV Bez., KG Lend

Beschluss

Zuständigkeit des Gemeinderates gemäß § 63 Abs. 1 und 3
Stmk. ROG 2010

Erfordernis der einfachen Stimmenmehrheit
gem. § 40 und § 63 Abs 3 Steiermärkisches
Raumordnungsgesetz 2010
Mindestanzahl der Anwesenden: 25
Zustimmung von mehr als der ½ der
anwesenden Mitglieder des Gemeinderates

Ausgangslage

Die Stadt Graz beabsichtigt, den rechtswirksamen 04.04.1 Bebauungsplan „Lenkai-Mariahilfer Straße-Südtiroler Platz-Mariahilfer Platz“ – 1. Änderung, GZ: A 14-K-523/1995-40 zu ändern.

Die Änderung des (jetzigen rechtswirksamen) 04.04.1 Bebauungsplanes, zur Fassung des (neu zu erstellenden) 04.04.2 Bebauungsplanes, 2. Änderung umfasst die Änderung der Verordnung.

Der 04.04.2 Bebauungsplan beinhaltet zur Vermeidung von Widersprüchen eine rechtskonforme Anpassung an übergeordnete Planungen der Gemeinde. Dazu sieht das Steiermärkische Raumordnungsgesetz 2010 StROG idF LGBl 139/2015 unter §40 Abs 4 Z1 die Möglichkeit für die Erlassung von Bebauungsplänen jedenfalls zu erfolgen hat:

1. *Nach einer Änderung des Flächenwidmungsplanes zur Vermeidung oder Behebung von Widersprüchen zu übergeordneten Planungen der Gemeinde, zumindest im Anlassfall*

Der 04.04.1 Bebauungsplan „Lenkai-Mariahilfer Straße-Südtiroler Platz-Mariahilfer Platz“, wurde am 08.11.2000 im Gemeinderat beschlossen.

Im rechtsgültigem 3.0 Flächenwidmungsplan ist für das gegenständliche Bebauungsplangebiet „Kerngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,5-2,5 ausgewiesen. Im 4.0 Flächenwidmungsplan – 2. Entwurf (GR-Beschluss vom 16.06.2016, Endbeschluss am 11.05.2017, noch nicht rechtskräftig) ist für das gegenständliche Bebauungsplangebiet „Kerngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,8-2,5 ausgewiesen.

Um den derzeit bestehenden Widerspruch zu übergeordneten Planung zu vermeiden, wird der 04.04.1 Bebauungsplan „Lenkai-Mariahilfer Straße-Südtiroler Platz-Mariahilfer Platz“ - 1.Änderung zum 04.04.2 Bebauungsplan „Lenkai-Mariahilfer Straße-Südtiroler Platz-Mariahilfer Platz“- 2.Änderung in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG:

§ 2 ÄNDERUNG des §6 Bebauungsdichte des BEBAUUNGSPLANS 04.04.1

Zur Vermeidung von Widersprüchen zu übergeordneten Planungen entfällt §6 Bebauungsdichte. Es gelten die Festlegungen des Flächenwidmungsplan.

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte. Alle übrigen Festlegungen des, vom Gemeinderat am 08.11.2000 beschlossenen 04.04.1 Bebauungsplan „Lenkai-Mariahilfer Straße-Südtiroler Platz-Mariahilfer Platz“ - 1.Änderung GZ.: A 14-K-523/1995-40 bleiben aufrecht. Die zeichnerische Darstellung bleibt unverändert.

Inhalt

Der Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungswortlaut und der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung sowie einem Erläuterungsbericht.

Er entspricht den inhaltlichen Anforderungen gemäß Steiermärkisches Raumordnungsgesetz und ist widerspruchsfrei zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept sowie zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz und dem 4.0 Flächenwidmungsplan-Entwurf.

Hinsichtlich weiterer Informationen wird auf den beiliegenden Erläuterungsbericht verwiesen.

Nach Beschluss durch den Gemeinderat erfolgt die Kundmachung nach den Bestimmungen des Statutes der Landeshauptstadt Graz.

Die Zuständigkeit des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz gründet sich auf den § 63 Abs 1 und 3 StROG 2010.

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung

stellt daher gemäß § 63 Abs. 2 Stmk. ROG 2010

den

Antrag,

der Gemeinderat wolle beschließen:

1. den 04.04.2 Bebauungsplan „Lenkai-Mariahilfer Straße-Südtiroler Platz-Mariahilfer Platz“, 2. Änderung, bestehend aus dem Wortlaut und Erläuterungsbericht.

Der Bearbeiter:
Mag. Oliver Konrad
(elektronisch gefertigt)

Der Abteilungsvorstand:
DI Bernhard Inninger
(elektronisch gefertigt)

Der Baudirektor:
DI Mag. Bertram Werle
(elektronisch gefertigt)

Der Bürgermeister als
Stadtsenatsreferent


Mag. Sigfried Nagl

Vorberaten und einstimmig/mehrheitlich/mit.....Stimmen abgelehnt/unterbrochen/angenommen
in der Sitzung des

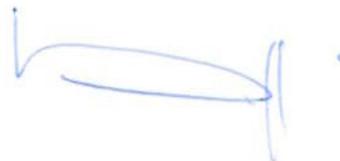
Ausschusses für Stadt- und Grünraumplanung

am 20.11.2017

Die Schriftführerin



Der Vorsitzende:



Der Antrag wurde in der heutigen öffentlichen nicht öffentlichen Gemeinderatssitzung

bei Anwesenheit von GemeinderätInnen

einstimmig mehrheitlich (mit Stimmen / Gegenstimmen) angenommen.

Beschlussdetails siehe Beiblatt

Graz, am 21/9/17

Der/die Schriftführerin:



Vorhabenliste/BürgerInnenbeteiligung:

- Der Bebauungsplan wurde auf die Vorhabensliste gesetzt: nein
- Keine Auflage notwendig.

	Signiert von	Konrad Oliver
	Zertifikat	CN=Konrad Oliver,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2017-08-30T12:56:04+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Inninger Bernhard
	Zertifikat	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2017-08-31T10:55:41+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Werle Bertram
	Zertifikat	CN=Werle Bertram,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2017-08-31T14:38:50+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

VERORDNUNG

Bestandteil des
 Gemeinderatsbeschlusses

Der Schriftführer:

Änderung des 04.04.1 Bebauungsplan

„Lenkai-Mariahilfer Straße-Südtiroler Platz-Mariahilfer Platz“

1. Änderung

IV .Bez., KG Lend

zur Fassung:

GZ.: A14-047788/2017

04.04.2 Bebauungsplan

„Lenkai-Mariahilfer Straße-Südtiroler Platz-Mariahilfer Platz“

2. Änderung

IV .Bez., KG Lend

Stadsenats- bzw. Ausschussantrag
 wurde in der öffentlichen -
 nicht öffentlichen - Sitzung
 einstimmig angenommen
 Graz, am 21.9.17
 Der Schriftführer

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 21.09.2017, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 04.04.2 Bebauungsplan „Lenkai-Mariahilfer Straße-Südtiroler Platz-Mariahilfer Platz“, 2. Änderung beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBl 139/2015 in Verbindung mit den §§ 8 und 11 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idF LGBl 117/2016 wird verordnet:

§ 1 ALLGEMEINES

Der Bebauungsplan besteht aus dem Wortlaut (Verordnungstext) und der zeichnerischen Darstellung (Plan) samt Planzeichenerklärung.

§ 2 ÄNDERUNG des §6 Bebauungsdichte des BEBAUUNGSPLANS 04.04.1

Zur Vermeidung von Widersprüchen zu übergeordneten Planungen entfällt §6 Bebauungsdichte. Es gelten die Festlegungen des Flächenwidmungsplan.

§ 3 INKRAFTTRETEN

- (1) Alle übrigen Festlegungen des, vom Gemeinderat am 08.11.2000 beschlossenen 04.04.1 Bebauungsplan „Lenkai-Mariahilfer Straße-Südtiroler Platz-Mariahilfer Platz“ GZ.: A 14-K-523/1995-40 bleiben aufrecht.
- (2) Der Bebauungsplan 04.04.2 Bebauungsplan „Lenkai-Mariahilfer Straße-Südtiroler Platz-Mariahilfer Platz“ - 2. Änderung, GZ.: A 14-047788/2017 tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit 05.10.2017 in Kraft.
- (3) Der Bebauungsplan liegt im Magistrat Graz, Stadtplanungsamt, Europaplatz 20, 6. Stock, während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

Der Bürgermeister:



Mag. Siegfried Nagl

Änderung des 04.04.1 Bebauungsplan

„Lenkai-Mariahilfer Straße-Südtiroler Platz-Mariahilfer Platz“

1. Änderung

IV .Bez., KG Lend

Graz, 21.9.2017

Zur Fassung:

GZ: A14-047788/2017

04.04.2 Bebauungsplan

„Lenkai-Mariahilfer Straße-Südtiroler Platz-Mariahilfer Platz“

2. Änderung

IV. Bez., KG Lend

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Die Stadt Graz beabsichtigt, den rechtswirksamen 04.04.1 Bebauungsplan „Lenkai-Mariahilfer Straße-Südtiroler Platz-Mariahilfer Platz“ – 1.Änderung, GZ: A 14-K-523/1995-40 zu ändern.

Die Änderung des (jetzigen rechtswirksamen) 04.04.1 Bebauungsplanes, zur Fassung des (neu zu erstellenden) 04.04.2 Bebauungsplanes, 2. Änderung umfasst die Änderung der Verordnung.

Der 04.04.2 Bebauungsplan beinhaltet zur Vermeidung von Widersprüchen eine rechtskonforme Anpassung an übergeordnete Planungen der Gemeinde. Dazu sieht das Steiermärkische Raumordnungsgesetz 2010 StROG idF LGBl 139/2015 unter §40 Abs 4 Z1 die Möglichkeit für die Erlassung von Bebauungsplänen jedenfalls zu erfolgen hat:

1. Nach einer Änderung des Flächenwidmungsplanes zur Vermeidung oder Behebung von Widersprüchen zu übergeordneten Planungen der Gemeinde, zumindest im Anlassfall

Der 04.04.1 Bebauungsplan „Lenkai-Mariahilfer Straße-Südtiroler Platz-Mariahilfer Platz“, wurde am 08.11.2000 im Gemeinderat beschlossen.

Im rechtsgültigem 3.0 Flächenwidmungsplan ist für das gegenständliche Bebauungsplangebiet „Kerngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,5-2,5 ausgewiesen. Im 4.0 Flächenwidmungsplan – 2. Entwurf (GR-Beschluss vom 16.06.2016, Endbeschluss am 11.05.2017, noch nicht rechtskräftig) ist für das gegenständliche Bebauungsplangebiet „Kerngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,8-2,5 ausgewiesen.

Um den derzeit bestehenden Widerspruch zu übergeordneter Planung zu vermeiden, wird der 04.04.1 Bebauungsplan „Lenkai-Mariahilfer Straße-Südtiroler Platz-Mariahilfer Platz“ - 1.Änderung

Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses
Der Schriftführer: 
Stadtsenats- bzw. Ausschussantrag
wurde in der heutigen öffentlichen -
nicht öffentlichen - GR.-Sitzung
einstimmig angenommen
Graz, am 21/9/17
Der Schriftführer

zum 04.04.2 Bebauungsplan „Lenkai-Mariahilfer Straße-Südtiroler Platz-Mariahilfer Platz“-
2.Änderung in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG:

§ 2 ÄNDERUNG des §6 Bebauungsdichte des BEBAUUNGSPLANS 04.04.1

Zur Vermeidung von Widersprüchen zu übergeordneten Planungen entfällt §6
Bebauungsdichte. Es gelten die Festlegungen des Flächenwidmungsplan.

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte. Alle übrigen Festlegungen des, vom
Gemeinderat am 08.11.2000 beschlossenen 04.04.1 Bebauungsplan „Lenkai-Mariahilfer Straße-
Südtiroler Platz-Mariahilfer Platz“ - 1.Änderung GZ.: A 14-K-523/1995-40 bleiben aufrecht. Die
zeichnerische Darstellung bleibt unverändert.

2. ALLGEMEINES

- Der 04.04.2 Bebauungsplan „Lenkai-Mariahilfer Straße-Südtiroler Platz-Mariahilfer Platz“-
2.Änderung besteht aus dem Verordnungstext und dem Erläuterungsbericht. Die zeichnerische
Darstellung bleibt unverändert.

Nach Beschluss durch den Gemeinderat erfolgt die Kundmachung nach den Bestimmungen des
Statutes der Landeshauptstadt Graz.

Für den Gemeinderat:
DI Bernhard Inninger
(elektronisch gefertigt)

	Signiert von	Inninger Bernhard
	Zertifikat	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2017-08-31T10:56:31+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

Magistrat Graz
A 14 - Stadtplanungsamt

A 14-K-523/1995-40

Graz, am 23.10.2000

RO

Disk:\Beschluss\2-Verordnung

04.04.1 Bebauungsplan - 1. Änderung
Lendkai - Mariahilfer Straße -
Südtiroler Platz - Mariahilfer Platz
4.Bez., KG. Lend

Beschluss

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 24.4.1997 *und 8.11.2000*, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumplanung der 04.04.1 Bebauungsplan "Lendkai - Mariahilfer Straße - Südtiroler Platz - Mariahilfer Platz" , *in der Fassung nach der 1. Änderung* beschlossen wird.

Änderungen gegenüber der Fassung vom 24.4.1997 sind kursiv geschrieben!

Aufgrund der §§27, 28 und 29 des Stmk. Raumordnungsgesetzes 1974 (Stmk ROG), in der Fassung LGBl Nr. 59/1995, wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan besteht aus dem Wortlaut (Verordnungstext) und der zeichnerischen Darstellung (Planwerk) samt Planzeichenerklärung. Dem Bebauungsplan ist ein Erläuterungsbericht angeschlossen.

§ 2

Soweit der Inhalt des Bebauungsplanes im Planwerk samt Planzeichenerklärung nicht oder nicht hinreichend beschrieben ist, werden in den folgenden Paragraphen weitere Anordnungen getroffen.

Bei einem Widerspruch zwischen dem Text und der zeichnerischen Darstellung gilt der Wortlaut der Verordnung.

§3 PLANUNGSGEBIET

- (1) Der Bebauungsplan betrifft die in der zeichnerischen Darstellung erfassten Grundstücke innerhalb des „Kern- Büro- und Geschäftsgebietes“.
Die 1. Änderung umfasst den Bereich Südtiroler Platz – Mariahilfer Straße – Kosakengasse – Lendai.
- (2) Das Bebauungsplangebiet liegt gemäß Grazer Altstadterhaltungsgesetz 1980 in der Schutzzone I.

§ 4 VERKEHRSMÄSSIGE ERSCHLIESSUNG

Die Straßenfluchtlinien decken sich mit Ausnahme der Grundstücke Nr 16 und 17 mit den Grundstücksgrenzen.

§ 5 BEBAUUNGSWEISE

Innerhalb der Bauflucht- und Baugrenzlinien ist nur die geschlossene bzw. gekuppelte Bauungsweise zulässig.

§ 6 BEBAUUNGSDICHTE

Die Bebauungsdichte beträgt gemäß 2.0 Flächenwidmungsplan 1992 0,5 - 2,5.

Die Festlegung der bauplatzbezogenen Bebauungsdichte bleibt den Bewilligungsverfahren gemäß Stmk. Baugesetz 1995 vorbehalten.

§ 7 BAUGRENZLINIEN, BAUFLUCHTLINIEN

Die festgelegten Bauflucht- und Baugrenzlinien gelten nicht für Rampenkonstruktionen, Flugdächer, Vordächer, Pergolen u. dgl. sowie für vorspringende Bauteile gemäß § 12 Stmk. Baugesetz 1995.

§ 8 BESTANDSGEBÄUDE

Bei bewilligten, bestehenden Gebäuden und Gebäudeteilen, die im Bebauungsplan keine Deckung finden, sind Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sowie Umbauten zulässig, ferner Änderungen des Verwendungszweckes entsprechend dem Baugebiet "Kern-, Büro- und Geschäftsgebiet" (§ 23 Abs 5 lit c Stmk. ROG).

3
§ 9
VERWENDUNGSZWECK

Als Verwendungszweck sind alle in einem „Kern-, Büro- und Geschäftsgebiet“ möglichen Nutzungen sowie die Errichtung von „Einkaufszentren I und II“ zulässig.

§ 10
GEBÄUDEHÖHEN

(1) Als Höhenbezugspunkt gilt das jeweilig angrenzende Straßenniveau gemäß Stmk. Baugesetz 1995.

(2) Im Bebauungsplan ist die vorgeschriebene Geschößzahl angegeben.
Die minimal bzw. maximal zulässige Gebäudehöhe wird wie folgt definiert:

3G: min. 11,00 m - max. 12,00 m

4G: min. 13,80 m - max. 16,00 m

Entfall der 5G, 6G und 7G.

(3) *Im Bereich der 1. Änderung – Südtiroler Platz-Mariahilfer Straße-Kosakengasse-Lendkai – ist die Gebäudehöhe den Baugrenzlinien zugeordnet:*

Baugrenzlinie 1 – von 0,00 m bis 6,00 m

Baugrenzlinie 2 – von 6,00m bis 16,50 m

Baugrenzlinie 3 – Profil von 16,50m bis 24,00 m.

(4) *Die Gesamthöhe wird mit 24,00 m festgelegt.*

§ 11
DÄCHER, AUFBAUTEN

(1) Dachgeschoßausbauten sind zulässig.

(2) Aufbauten über der maximalen Gebäudehöhe sind bei 3- bis 4-geschossigen Gebäudeteilen innerhalb eines Profiles von maximal 45 Grad dann zulässig, wenn die Gesamthöhe des Gebäudes nicht höher als 4,50 m über der maximalen Gebäudehöhe liegt.

Ausgenommen davon sind punktuelle Überhöhungen wie z.B. Kamine, Lüftungsrohre, udgl..

(3) Die Gesamthöhe des Gebäudes auf Grundstück .22 darf 16,00 m nicht übersteigen.

(4) *Im Bereich der 1. Änderung können Aufbauten für Belichtungszwecke, die nicht höher als 3,50 m über der maximalen Gebäudehöhe liegen, errichtet werden.*

§ 12
PKW-ABSTELLPLÄTZE

(1) Sämtliche PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen unterzubringen.

Ausgenommen von dieser Festlegung sind Grundstücke, wo aufgrund der Lage, der Größe oder des Bestandes die Errichtung einer Tiefgarage technisch nicht möglich ist.

- (2) Im Bereich Mariahilfer Straße, Kosakengasse, Lendkai ist eine Tiefgaragenzufahrt *vom Lendkai und die Ausfahrt parallel zur Kosakengasse* zulässig.
- (3) Im Geviert Stiegergasse, Mariahilfer Straße, Mariahilfer Platz kann die bestehende Tiefgarage erweitert werden.

§ 13 FREIFLÄCHEN UND GRÜNGESTALTUNG

- (1) Die im Planwerk dargestellten Freiflächen und Baumpflanzungen sind fachgerecht anzulegen und auf Dauer zu erhalten.
- (2) Die Baumpflanzungen sind mit Laubbäumen 20/25 gemäß Baumschulnorm durchzuführen.
- (3) Die im Bebauungsplan dargestellten zukünftigen Baumpflanzungen bezeichnen annähernd den Bepflanzungsbereich. Die genauen Festlegungen erfolgen im Zuge des Bauverfahrens.
- (4) Zulässige Flachdächer über 50 m² Flächenausmaß mit bis zu 5° Dachneigung sind zu begrünen. Davon ausgenommen sind begehbare Terrassen und Glasdachkonstruktionen sowie Ausbildungen technischen Erfordernisses.

§ 14

- (1) Die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes beginnt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit dem Ablauf des Tages der Kundmachung (Herausgabe des Amtsblattes).
- (2) Der 04.04.1 Bebauungsplan – *in der Fassung nach der 1. Änderung* liegt während der *Amtsstunden*, das ist *Montag bis* Freitag von *jeweils* 8:00 Uhr bis 15.00 Uhr im Magistrat Graz, Stadtplanungsamt, *Europaplatz 20, 6.* Stock zur allgemeinen Einsicht auf.

Für den Gemeinderat:
Der Bürgermeister:

(Alfred Stingl)

Magistrat Graz

A 14 - Stadtplanungsamt

A 14-K-523/1995-40

Graz, am 23.10.2000

RO

Disk:\Beschluss\3-Erläuterungsbericht

04.04.1 Bebauungsplan - 1. Änderung
Lendkai - Mariahilfer Straße -
Südtiroler Platz - Mariahilfer Platz
4.Bez., KG. Lend

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

(Bezogen auf den Bereich der 1.Änderung)

1 Vorbemerkungen:

Der vom Gemeinderat am 24.4.1997 beschlossene 04.04 Bebauungsplan für den Bereich Lendkai – Mariahilfer Straße – Südtiroler Platz – Mariahilfer Platz wurde durch Kundmachung im Amtsblatt Nr. 18/1997 am 19.9.1997 rechtswirksam.

Ein wesentliches Ziel dieses Bebauungsplanes war und ist die Schaffung der städtebaulichen und raumordnungsrechtlichen Basis zur Nutzung der großen innenstädtischen Entwicklungspotentiale in diesem Gebiet.

Eines dieser Potentiale stellt das Geviert Lendkai – Südtiroler Platz – Mariahilfer Straße – Kosakengasse dar mit den unter Denkmalschutz stehenden Objekten „Eisernes Haus“, Palais Thinnfeld und Mariahilfer Straße 4.

Das dem 04.04 Bebauungsplan zu Grunde liegende Gestaltungskonzept der Architekten Szyskowitz & Kowalski ging von der Zielsetzung aus, auf dieser Fläche einen stark gegliederten und dominanten Baukörper zu situieren, der für unterschiedlichste Funktionen (z.B: Hotel, Kaufhaus, Hotel, Kultureinrichtungen, etc.) ausgelegt war.

Die gesamte Liegenschaft wurde von der Stadt Graz mit der Absicht erworben, bis 2003 ein Kunsthaus zu errichten.

Um eine größtmögliche städtebauliche und baukünstlerische Qualität für diesen sensiblen Innenstadtbereich zu erzielen, wurde ein internationaler Architektenwettbewerb durchgeführt. Das Preisgericht hat am 7.4.2000 das Projekt „**SkinandPin**“ der Engländer Peter Cook und Colin Fournier mit einem eindeutigen Votum ausgelobt und zur Realisierung empfohlen.

Das Projekt wurde zwischenzeitlich von „**spacelab**uk london - peter cook / colin founier“ im Entwurf weiter entwickelt und wesentliche städtebauliche Fragen, wie z.B: die Ausbildung des Baukörpers in den sensiblen Straßenräumen, die Zu- und Abfahrten zur Tiefgarage, die Vorplatzzonen, etc. aber auch die Form und Konstruktion weitestgehend geklärt.

Da nunmehr durch das weiter entwickelte Projekt eine klar definierte Form gefunden wurde, die jedoch in einigen Bereichen von den Festlegungen des Bebauungsplanes abweicht, ist es notwendig, den 04.04 Bebauungsplan abzuändern.

Die Errichtung des Kunsthouses ist ein wesentliches Element der Aktivitäten der Stadt Graz im Rahmen der Kulturstadt 2003.

Für die Änderung des 04.04 Bebauungsplanes im Bereich Lendkai – Mariahilfer Straße – Südtiroler Platz – Kosakengasse ist somit ein öffentliches Interesse gegeben.

Die Änderung eines Bebauungsplanes hat der Gemeinderat gemäß § 27 Abs. 3 Stmk.ROG nach Anhörung der grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden und daran angrenzenden Grundstücke und der für die örtliche Raumordnung zuständigen Abteilungen des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung zu beschließen.

Die Anhörung für die 1. Änderung des 04.04.1 Bebauungsplanes „Lendkai – Mariahilfer Straße – Südtiroler Platz – Mariahilfer Straße“ fand in der Zeit vom 6.10.2000 bis 20.10.2000 statt.

Es wurden sämtlichen grundbücherlichen Eigentümern die Kundmachung, der Verordnungsentwurf, der Erläuterungsbericht und die zeichnerische Darstellung zugesandt. Darüber hinaus wurde die Kundmachung im Amtsblatt der Stadt Graz Nr.19, vom 5.10.2000 veröffentlicht.

In dieser Zeit erfolgte im Stadtplanungsamt während der Amtsstunden eine Auskunft- und Beratungstätigkeit.

Am 10.10.2000 wurde außerdem eine Bürgerinformation im Rathaus, Gemeinderatssaal veranstaltet, zu der eine gesonderte Einladung über das Bürgerbüro erging.

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.

04.04 Bebauungsplan Lendkai – Mariahilfer Straße – Südtiroler Platz – Mariahilfer Platz:

Der vom Gemeinderat am 24. April 1997 beschlossene Bebauungsplan wurde durch Kundmachung im Amtsblatt Nr.:18/1997 am 19.9.1997 rechtswirksam.

Grazer Altstadterhaltungsgesetz 1980:

Der vom Bebauungsplan umfaßte Bereich liegt in der Altstadtschutzzone 1.

3. Bestandssituation, Lage und Erschließung:

Planungsgebiet:

Das Planungsgebiet der 1. Änderung wird vom Südtiroler Platz - Mariahilfer Straße - Koksakengasse und Lendkai begrenzt.

Das Gesamtausmaß des Planungsgebietes beträgt exklusive Straßenraum ca. 3341 m².

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, die Einsehbarkeit von den Murpromenaden und vom Schloßberg sowie den großteils denkmalgeschützten Altbestand.

Dieser besteht aus 2- bis 4-geschossigen Häusern mit wertvollen Fassaden aus dem 18. und 19. Jahrhundert.

Besonders hervorzuheben ist das "Eiserne Haus", welches ein Unikum in der Bauge-schichte 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.
- 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.
- Der Stadtgrundriß am Lendkai wird trotz der tendenziell angelegten Muruferkante heute von einer unregelmäßigen, unterbrochenen Bebauungsstruktur geprägt, die nur noch in Bruchstücken ablesbar ist.

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

Leitbild:

- Betonung des Brückenkopfes am rechten Murufer durch höhenmäßige Reaktion auf das Eckgebäude Grieskai 2.

Vorhandene Bebauung, Infrastruktur, Verkehr:

Bausubstanz:

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

"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 "Cafè 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 Marihilferstraße 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 Verkaufssaal 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.

Lendkai Nr. 3

Dreigeschossiger Bau des 18. Jahrhunderts mit vermutlich älterem Kern, Aufstockung im 18. und 19. Jahrhundert um je ein Geschoß.

Dieses Gebäude soll abgetragen werden

"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 Hofflügel 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.

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.

Dachformen:

Im Planungsgebiet herrschen ziegelgedeckte Satteldächer mit teilweisen Walmausbildungen vor.

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.

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.
- Kosakengasse als Zufahrt.

Die Herstellung von KFZ-Abstellplätzen im Planungsgebiet hat grundsätzlich in einer Tiefgaragen zu erfolgen. Tiefgaragenabfahrt nur von der Kosakengasse aus zulässig, die Ausfahrt kann am Lendkai erfolgen.

Für das Geviert Stiegergasse, 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 und des Südtiroler 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 festgesetzt.

Bebauung- und Entwurfserläuterung:

Ausgehend von der Bestandsanalyse wird durch den 04.04.1 Bebauungsplan – 1. Änderung das vom internationalen Preisgericht ausgelobte Projekt „SkinandPin“ der Engländer Peter Cook und Colin Fournier durch drei Baugrenzlينien mit Höhendefinition umschrieben.

„SkinandPin“ das Kunsthaus für Graz wird von den Verfassern folgend beschrieben:

„Gleichsam einem freundlichen außerirdischen Wesen, neuartig in Form und Material, liegt das Kunsthaus eingebettet im historischen Stadtgefüge von Graz.

Es wird als außergewöhnliches Objekt ikonografisch hervortreten und dennoch, wie vorgesehen, sich selbst zurückhaltend die Kunstwerke zur Schau stellen.

Die Klarheit und Offenheit des Innenraumes sorgen für höchstmögliche Flexibilität und erlauben eine große Vielzahl unterschiedlicher Ausstellungskonzepte.

Der Neubau, organisatorisch mit dem Eisernen Haus verbunden, besteht aus einem geschlossenen Baukörper, der um wenige Meter angehoben, über das durch Glaswände abgetrennte, öffentlich zugängliche Erdgeschoss liegt. Er beherbergt die zwei Hauptausstellungsebenen.

Die Außenhaut umhüllt den Körper und bietet mehr als nur Wetterschutz – durch die Oberlichter und variierende Transparenz des Materials wird natürliches Licht ins Gebäudeinnere geleitet. Kleinere Programmelemente werden in mehreren „Kängurutaschen“ in die Außenhülle integriert. Das organisatorische Prinzip dieser integrierten Bestandteile sorgt für eine größtmögliche Offenheit der Ausstellungsflächen.

Der primäre und zugleich spannendste Zugang zu den Hauptausstellungen ist die in der Nord-Südachse verlaufende elektrische Rampe, die wie eine Nadel den Hauptbaukörper durchstößt. Sie verbindet alle Ebenen des Kunsthauses, vom Eingangsbereich über die Ausstellungsebenen bis zum Restaurant auf dem Dach.“

5. Städtebauliche Kenngrößen:

Fläche des Bebauungsplangebietes ca. 3341 m², exklusive öffentliche Verkehrsflächen.

Verwendungszweck:

"Kern-, Büro- und Geschäftsgebiet".

Bebauungsdichte: 0,5 - 2,5

Max. Gebäudehöhe und Gesamthöhe: 24,00 m.

PKW-Abstellplätze: In Tiefgarage

6. Allgemeines:

Der 04.04.1 Bebauungsplan enthält ein Planwerk im Maßstab 1 : 500 auf der Basis des digitalen Stadtplanes der Landeshauptstadt Graz mit Katasterdaten Stand 1999, 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.

Der Gültigkeitsbereich der 1. Änderung ist stärker umrandet.

Für den Gemeinderat:

(Dipl.-Ing. Heinz Rosmann)