

A 14-K-830/2003-12

#### **04.09 Bebauungsplan**

**„Hans-Resel-Gasse – Mühlgasse -  
Weißeneggergasse - Doblergasse“**  
IV.Bez., KG.Lend

#### **Beschluss**

Zuständigkeit des Gemeinderates  
gem. §§ 27 Abs. 1 in Verbindung  
mit 29 Abs 5 und 6 Stmk ROG

Graz, am 25.6.2004

Dok: 04.09\GR-Beschl

Schenn/Hö

Der Ausschuss für Stadt-, Verkehrs-  
und Grünraumplanung:  
Frau/Herr GRIn:

.....  
Erfordernis der Zweidrittelmehrheit  
gem. § 23 Abs 3, § 27 Abs 1, § 29  
Abs 13 Stmk ROG 1974

Mindestanzahl der Anwesenden: 29  
Zustimmung von mehr als 2/3 der  
anwesenden Mitglieder des GR

Bericht an den

### GEMEINDERAT

#### Ausgangslage

Auf dem Areal der „Marienmühle“, welches von den massiv in Erscheinung tretenden Getreide- und Mehlsilos geprägt wird, plant Architekt Markus Pernthaler im Auftrag der Grundeigentümer eine die Hans-Resel-Gasse und die Mühlgasse begleitende, höhengestaffelte Bebauung.

Als Planungsidee wird die Aufnahme und Weiterentwicklung der das Gebiet prägenden straßenbegleitenden Bebauung - Blockrandbebauung - verfolgt.

Dabei soll der, sich auf das Stadtbild negativ auswirkende Industriekomplex der „Marienmühle“ durch einen städtebaulich attraktiven Neubau ersetzt werden.

Die Planung für das Areal der „Marienmühle“ sieht eine Bebauung mit Betonung des 4-gesch. Charakters im Bereich einer Traufenhöhe von 14,00 m vor. Mit Rückversetzung von der Straßenfluchtlinie um 5,00 m folgen zwei weitere Geschosse sodass in Summe 6 Geschosse erreicht werden. Als „städtebauliche Steigerung“ des Gebäudes zum „Marienplatz“ hin sieht der Entwurf einen dominant in Erscheinung tretenden, im Eckbereich abgerundeten, 7-geschossigen Gebäudeteil vor.

Die bestehenden Industriesilos haben Gebäudehöhen von ca. 32,00 m bzw. punktuell bis ca. 35,5 m. Dem gegenüber weisen die Bebauungsplanfestlegungen die maximale traufenseitige Gebäudehöhe betreffend, mit höchstens 22,50 m auf und somit eine um ca. 9,5 m bzw. punktuell bis ca. 13,00 m niedrigere Gebäudehöhen-ausrichtung auf.

Die im Planwerk eingetragenen traufenseitigen Gebäudehöhen schwanken für die jeweilige Höhenzonen zwischen höchstens 7,00 m und höchstens 22,50 m. Durch die straßenbegleitende Bebauung werden die aus naturräumlicher Sicht wertvollen Gartenflächen, welche im Südosten an den „Volksgarten“ angrenzen, geschützt.

Von dem Architekten wurde nach mehreren Fachgesprächen und Überarbeitungen ein Bebauungsentwurf und ein Arbeitsmodell dem Stadtplanungsamt vorgelegt.

Bei Umsetzung des Projektes wird einerseits die Hans-Resel-Gasse auf das Maß von 14,00 m reguliert und andererseits mit der Entfernung der dortigen „Industrie-ruine“ die Möglichkeit einer zeitgemäßen Geschäfts-, Betriebs- und Wohnnutzung eröffnet.

Für die Liegenschaften Weißeneggergasse 1, 3 und 5 (Lage im „Allgemeinen Wohngebiet“) wurde entsprechend des dortigen Straßencharakters und der vorhandenen Bausubstanz, die diese Bestände erhaltenden Bebauungsplanfestlegungen getroffen.

Gemäß Deckplan 1 (Baulandzonierung) zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 liegt der Bauplatz in einem geschlossen bebauten Siedlungsbereich, für den durch Verordnung ein Bebauungsplan zu erlassen ist.

Zu betonen ist die zentrale Lage des Gevierts mit Nahebeziehung zum Grazer Hauptbahnhof, zum Volksgartenpark und zum Lendplatz.

Über die Keplerstraße sowie die südlich verlaufende Annenstraße ist eine optimale Anbindung des Planungsgebietes an das Stadtzentrum gegeben.

Der Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 21.4.2004 über die beabsichtigte Auflage des 04.09 Bebauungsplan-Entwurfes „Hans-Resel-Gasse – Mühlgasse – Weißeneggergasse – Doblbergasse“ informiert.

Die Kundmachung des Bebauungsplan – Auflagebeschlusses erfolgte gemäß § 27 Abs 2 in Verbindung mit dem § 29 Abs 3 bzw. § 33 Abs 1 Stmk. ROG im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 5.5.2004.

Die grundbücherlichen Eigentümer der Grundstücke im Bebauungsplangebiet und die Eigentümer der daran angrenzenden Grundstücke sowie die für die öffentliche Raumplanung zuständigen Fachabteilungen des Amtes der Stmk. Landesregierung wurden angehört (Anhörungsverfahren gemäß § 27 Abs 2 Stmk. ROG.) Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 25. Mai 2004 durchgeführt.

## Einwendungen

Während der Auflagefrist vom 6.5.2004 bis 17.6.2004 langten drei Einwendungen im Stadtplanungsamt ein:

Einwendung:

*Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 11.760 m<sup>2</sup>. Laut Flächenwidmungsplan ist eine Bebauungsdichte von 0,3 – 2,5 festgelegt. Wird diese konsumiert, entspräche dies einer möglichen Bruttogeschossfläche von rund 29.400 m<sup>2</sup>. Ergänzenden Informationen ist zu entnehmen, dass daran gedacht ist, bis zu 3000 m<sup>2</sup> auch für Handelsbetriebe vorzusehen.*

*Einzuwenden ist, dass die im Rahmen vorgesehenen Nutzungen als Handels-, Gewerbe- und Dienstleistungsflächen dem in der Flächenwidmung vorgesehenen Abschluss von Einkaufszentren widersprechen würden.*

*Daraus folgert, dass die Errichtung von Handelsflächen mit einer max. Verkaufsfläche von 600 m<sup>2</sup> bzw. die Errichtung von Handelsflächen und von damit im Zusammenhang stehenden Dienstleistungseinrichtungen mit einer gesamten Bruttogeschossfläche von max. 1000 m<sup>2</sup> nur möglich ist.*

Zur Einwendung:

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 11.760 m<sup>2</sup>. Der Verwendungszweck „Kern-, Büro- und Geschäftsgebiet“ – überlagert mit „Allgemeinem Wohngebiet“, ausgenommen Einkaufszentren, umfasst einen Teil des Planungsgebietes – eine Bauplatzfläche von netto ca. 7708 m<sup>2</sup>, woraus eine maximal konsumierbare Bebauungsdichte von 19.270 m<sup>2</sup> errechenbar ist.

Für den Bereich des „Allgemeinen Wohngebietes“ (erschlossen von Weißeneggergasse) ist eine Fläche von ca. 3712 m<sup>2</sup> feststellbar, für welche eine maximale Bebauungsdichte von 1,4 gilt.

Die Information, dass im Bereich des jetzigen Betriebsareals der „Marienmühle“ ein Einkaufszentrum in einem Ausmaß von ca. 3000 m<sup>2</sup> errichtet werden soll, ist nicht nachvollziehbar bzw. geht aus den für die Bebauungsplanung vorliegenden Unterlagen nicht hervor. Die Nutzung für das Areal der „Marienmühle“ ist im Bebauungsplan entsprechend den diesbezüglichen Bestimmungen des Stmk. Raumordnungsgesetzes geregelt. Womit die Errichtung eines Einkaufszentrums ausgeschlossen ist.

Einwendung:

*Eine bauliche Massierung solchen Ausmaßes im Planungsgebiet würde durch das Zusatzaufkommen an Verkehr die vorhandene lokale Verkehrsinfrastruktur im Abschnitt Keplerstraße Hans-Resel-Gasse überlasten.*

*In diesem Zusammenhang ist zu rügen, dass Ein- und Ausfahrten zu Abstellgelegenheiten inkl. Tiefgarage genau vis-a`-vis unserer Hauptein- und -ausfahrt (Hans Resel-Gasse 27a) zu Liegen kämen, was zu zusätzlichen Irritationen im Verkehrsfluss führen würde.*

Zur Einwendung:

Das Stadtplanungsamt hat zur verkehrlichen Einwendung eine Stellungnahme der Stadtbaudirektion – Referat Verkehrsplanung eingeholt, welche zitiert wird:

„Die Bauplatzfläche für das Areal „Marienmühle“ beträgt rund 8.000 m<sup>2</sup>. Es ergeben sich BGF für neue Nutzungen von rund 20.000 m<sup>2</sup>.

Auf Basis von Regelwerken wurde das zu erwartende Verkehrsaufkommen für die maximale Nutzung ermittelt. Es zeigt sich, dass für die Nutzung von 20.000 m<sup>2</sup> BGF mit einem Neuverkehr von rund 450 Zu- bzw. Abfahrten pro Tag zu rechnen ist. Hierfür sind rund 160 Stellplätze vorzusehen.

Beachtet werden muss, dass die Erschließung des Bebauungsplangebietes durch den öffentlichen Verkehr mit den fußläufig erreichbaren Haltestellen in der Keplerstraße und in der Annenstraße sehr gut gegeben ist. Weiters weist das Bebauungsplangebiet eine gute Anbindung an das Radwegenetz auf. Es ist zu erwarten, dass sich dadurch die Anzahl der KFZ-Fahrten gegenüber den Werten der Regelwerke reduziert.

Bedingt durch die Teilung des Bebauungsplangebietes durch den Mühlgang wird es bei den Zufahrten zum Areal zu einer Teilung kommen. Es werden Zufahrten von der Hans Resel-Gasse und von der Mühlgasse bzw. Weißeneggerstraße aus erfolgen. Somit kann erwartet werden, dass die Mehrbelastungen im Verkehrsaufkommen von den angrenzenden Straßen aufgenommen werden können. Hingewiesen wird, dass große Bereiche der Verkehrsinfrastruktur in Graz zu den Spitzenzeiten eine hohe Auslastung, bzw. Überlastung aufweisen. Die Zufahrten zum Areal für KFZ sind von allen Seiten des Bebauungsplangebietes von öffentlichen Verkehrsflächen aus möglich. Die Zu- und Abfahrten zu den einzelnen Bauplätzen können unter Erfüllung der erforderlichen Sichtbedingungen von jeder dieser Verkehrsflächen aus erfolgen.

Für die Hans Resel-Gasse ist die Regulierungsbreite, die derzeit durch die vorhandene Bebauung eingeengt ist, in der gleichen Breite wie südlich der Doblergasse fortzuführen. Somit kann der Straßenquerschnitt von der Annenstraße bis zur Keplerstraße mit einer Regulierungsbreite von 14,00 m hergestellt werden. Die Beseitigung der Engstelle wirkt sich positiv auf den Verkehrsablauf aus.

Wenn zwei Hauseinfahrten an einer Straße gegenüber angeordnet werden, werden mögliche Störungen des Verkehrsflusses auf einen Punkt konzentriert. Für den Verkehrsablauf in der Hans-Resel-Gasse ist ein Zusammenlegen der Einfahrten positiv zu sehen.“ (Zitat Ende)

Einwendung:

*Die für den sechsgeschossigen Bereich festgelegte Höhengrenze von 19,5 m sollte im Sinne der Möglichkeit einer intensiven Begrünung der Dachflächen auf 19,75 m erhöht werden.*

Zur Einwendung:

Zu der gewünschten Erhöhung der traufenseitigen Gebäudehöhe von 19,50 m auf 19,75 m wird festgehalten, dass das im Bebauungsplan eingetragene Höhenmaß von 19,50 m ein Maximum darstellt. Die Festlegung der Gebäudehöhen längs der Hans-Resel-Gasse und der Mühlgasse wurden unter Berücksichtigung der Bestände im Gebiet, insbesondere der nachbarlichen Baubestände im Bereich der Hans Resel-Gasse und der Mühlgasse festgelegt.

Aus städtebaulicher Sicht wird die maximale traufenseitige Gebäudehöhe von höchstens 19,50 m für die 6-geschossigen Gebäudeteile als nicht mehr weiter erhöhbar qualifiziert.

Einwendung:

*Die hofseitige Baugrenzlinie des Hauptbaukörpers sollte um ca. 0,5 m parkseitig Richtung Innenhof versetzt werden, um attraktive Balkontiefen sicher zu stellen (Hauptbaukörper bleiben unverändert).*

*Die im Bereich des Krafthauses ausgewiesenen Bebauungsmöglichkeiten sollten geringfügig erweitert werden.*

Zur Einwendung:

Der Einwendung wird nachgegeben und die hofseitigen Baugrenzlinien um 0,5 m in die Grundstückstiefe verlegt.

Einwendung:

*Das Gebäude Weisseneggergasse 1 weist über die gesamte Länge (hauptsächlich im Westen) Balkone auf. Nach Norden besteht in diesem Bereich eine Brandwand; ansonsten sind diese Bereiche offen – jedoch in ihrer Wirkung „raumbildend“. Es wird um Änderung des Baugrenzlinienverlaufes unter Einbeziehung dieser bestehenden Bauteile ersucht.*

Zur Einwendung:

Der Einwendung konnte nachgegeben werden. Unter Berücksichtigung des Bestandes des nördlich angrenzenden Gebäudes wurden die raumbildenden, durchlaufenden Balkonelemente mittels eines geänderten Baugrenzlinienverlaufes für die Liegenschaft Weißeneggergasse umfasst.

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 04.09 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

#### VERORDNUNG:

Hinzufügung des Wortes - Leichtdachkonstruktionen im § 10 (3) der VO.

#### PLANWERK:

Geringfügige Änderung des Baugrenzlinienverlaufes auf der Betriebsliegenschaft „Marienmühle“ und der Liegenschaft Weißeneggergasse 1.

Diese Änderungen haben keine Rückwirkungen auf Dritte.

Der 04.09 Bebauungsplan „Hans-Resel-Gasse – Mühlgasse – Weißeneggergasse – Doblergasse“ besteht aus dem Verordnungstext und der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenverordnung sowie einem Erläuterungsbericht; er entspricht den inhaltlichen Anforderungen gemäß § 28 Stmk ROG 1974 i.d.F. LGBL Nr. 22/2003 und ist widerspruchsfrei zum 3.0 Stadtentwicklungskonzept sowie zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002.

Die Zuständigkeit des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz gründet sich auf den § 27 Abs 1 und 2 i.V.m. § 29 Abs 5 und 6 Stmk ROG 1974 i.d.F. LGBl Nr 22/2003.

Der Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung stellt den

A n t r a g,

der Gemeinderat wolle

1. den 04.09 Bebauungsplan „Hans-Resel-Gasse – Mühlgasse – Weißeneggergasse – Doblergasse“, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht sowie
2. die Einwendungserledigungen beschließen.

Der Sachbearbeiter:

Der Abteilungsvorstand:

Der Stadtbaudirektor:

Der Stadtsenatsreferent:

(Univ. Doz. Dipl.-Ing. Dr. Gerhard Rüschi)

Der Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung hat in seiner Sitzung am ..... den vorliegenden Antrag vorberaten.

Der Ausschuss stimmt diesem Antrag zu.

Die Obfrau des Stadt-, Verkehrs- und Grünraumausschusses:

Die Schriftführerin: