

A 14-K-878/2004-8

Graz, am 3.6.2005

**01.02.0 Bebauungsplan
Kern-, Büro- und Geschäftsgebiet
„Am Eisernen Tor – Hans-Sachs-Gasse
- Hamerlinggasse – Opernring“**

Dok: 01.02\Erl-Be

Klinar/KI

1. Bez., KG. Innerer Stadt

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Mit Bescheid vom 18.8.2004, rechtskräftig am 25.8.2004, GZ.: 048168/2004-8, wurde der City Immobilien Invest GmbH die Baubewilligung für einen Zu- und Umbau für Bürozwwecke am Objekt Am Eisernen Tor 1 / Hans-Sachs-Gasse 7 erteilt. Gegen die südliche Brandwand hat der betroffene Nachbar Einwendung erhoben – dazu ist das Berufungsverfahren noch anhängig.

Die City Immobilien Invest GmbH, Am Eisernen Tor 1, 8010 Graz, hat während des laufenden Baubewilligungsverfahrens dem Stadtplanungsamt mit Schreiben vom 17.6.2004, registriert unter der Aktenzahl A 14-K-878/2004-1, erstmals mitgeteilt, dass die Absicht besteht, mehr als 800 m² Verkaufsfläche anstelle von Büronutzung herzustellen. Präzisiert wurde dieses Anliegen durch die Übermittlung von Plangrundlagen am 23.11.2004.

Derzeit werden auf dieser Liegenschaft Zu-, Um- und Neubaumaßnahmen getätigt, die nahezu abgeschlossen sind: Die Erdgeschosszone wird von einer vormaligen Bankfunktion in eine Geschäftsnutzung geändert. Im Hofbereich wird ein fünfgeschossiges, Nord-Süd gerichtetes Hofgebäude im Nahbereich der östlichen Bauplatzgrenze durch ein viergeschossiges Gebäude an der südlichen Bauplatzgrenze ersetzt.

2. Rechtliche Grundlage

Gemäß § 23 Abs 9 Zi 1 ROG in der, zum Zeitpunkt der Flächenwidmungsplanbeschlussfassung gültigen Fassung LGBl. Nr. 97/2002, gelten Betriebe des Einzel- und Großhandels mit einer Verkaufsfläche von insgesamt mehr als 600 m² oder einer Gesamtbetriebsfläche von insgesamt mehr als 1.000 m² als Einkaufszentren.

Daraus ergibt sich die Notwendigkeit, dass, - trotz der Lage im innersten Stadtzentrum und einem, teilweise durch Denkmalschutz und zur Gänze durch das Grazer Altstadterhaltungsgesetz geschützten Bestandes, - für diesen Bereich ein Bebauungsplan zu erstellen ist.

Als Planungsgebiet wurde das Geviert zwischen dem öffentlichen Gut Am Eisernen Tor – Hans-Sachs-Gasse - Hamerlinggasse – Opernring gewählt.

3. Verfahren

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 20.1.2005 beschlossen, den Entwurf des 01.02.0 Bebauungsplanes Kern-, Büro- und Geschäftsgebiet „Am Eisernen Tor – Hans-Sachs-Gasse – Hamerlinggasse - Opernring“ „“ aufzulegen. 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 2.2.2005.

Von der Kundmachung wurden jene Dienststellen, Organisationen und Einrichtungen des Bundes und des Landes gemäß der im § 29 Abs 1 Stmk ROG enthaltenen Aufzählung sowie gemäß Benachrichtigungsverordnung der Stmk. Landesregierung, LGBl Nr. 1989/101, schriftlich benachrichtigt.

Zusätzlich wurde allen grundbücherlichen Eigentümern der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke der Bebauungsplanentwurf mit dem Verordnungstext übermittelt.

3. Einwendungen

Während der Auflagefrist vom 3.2.2005 bis 31.3.2005 ist im Stadtplanungsamt nur eine Stellungnahme bzw. Einwendung vom Stadtgartenamt, Schreiben vom 8.3.2005, GZ.: A 10/5-3155/2005-1, eingelangt. Darin wird auf das Fehlen eines dezidierten Baumerhaltungsgebotes und von Mindeststandards für Neupflanzungen hingewiesen. Weiters Gefährde die Zulassung von Tiefgaragen den Baumbestand.

In einem Antwortschreiben des Stadtplanungsamtes vom 4.4.2005 wurde um fachliche Beurteilung des betroffenen Baumbestandes ersucht und erläutert, dass im Bereich dieses Baumbestandes im wesentlichen abgeschlossen bebaute Liegenschaften vorliegen und keine Bauabsichten bestehen.

Dazu hat das Stadtgartenamt mit Schreiben vom 1.6.2005, GZ.: A 10/5-3155/2005-2 ausgeführt:

„1) Die ursprüngliche Eingabe vom 8.3.2005 ist vor allem generell zu sehen und zielt auf die allgemeine Problematik einer fachlich ausreichenden Berücksichtigung und Verankerung von grünraumrelevanten Aspekten bei der Erstellung von Bebauungsplänen ab.

2) Der dort vorhandene Baumbestand beschränkt sich tatsächlich auf 3 Laubbäume mittlerer Altersklasse, wobei aufgrund der sehr beengten Hofsituation kein artgerechter Kronenhabitus entwickelt werden konnte bzw. davon ausgegangen werden muss, dass auch im Falle von Neupflanzungen (bei großkronigen Laubbäumen) ein artgerechtes Baumwachstum kaum möglich sein wird. Aus dem Schreiben des Stadtplanungsamtes ist darüber hinaus auch zu entnehmen, dass für den vorhandenen Baumbestand kein Veränderungswunsch besteht und die im Innenhof vorhandenen nachbarlichen Situationen im Wesentlichen als abgeschlossen anzusehen sind. Wesentliche bauliche Veränderungen bzw. der nachträgliche Einbau einer Tiefgarage sind damit technisch nicht/kaum machbar und daher auch nicht zu erwarten.

Die im Schreiben vom 8.3.2005 angeführten Ausführungen bleiben jedoch inhaltlich für zukünftige Bebauungspläne weiterhin aufrecht. Dies gilt insbesondere für Gebiete, die tatsächlich schützenswerten Grünraum beherbergen, bzw. wo durch einen entsprechenden baulich-gestalterischen (Veränderungs-) Spielraum mittels geeigneter Festlegungen im Bebauungsplan vorausschauend eine verbesserte Freiflächenausstattung eingeleitet werden kann.“

Aufgrund dieser fachlichen Analyse und Aussage des Stadtgartenamtes ergeben sich gegenüber dem aufgelegten Entwurf keine Änderungen für den Bebauungsplan.

4. Verordnung und gesetzliche Bindungen

4.1 3.0 Stadtentwicklungskonzept

Gemäß 3.0 Stadtentwicklungskonzept der Landeshauptstadt Graz ist das Planungsgebiet als „Stadtzentrum“ ausgewiesen.

4.2 3.0 Flächenwidmungsplan 2002

Im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist der vom Bebauungsplan umfasste Bereich als „Kern-, Büro und Geschäftsgebiet“ mit der Bebauungsdichte 0,3 – 2,5 ausgewiesen.

DECKPLÄNE:

Baulandzonierung (Deckplan 1):

An sich ist kein Bebauungsplan erforderlich - Städtebauliche Gutachten im Bauverfahren sind ausreichend, da der Bereich im wesentlichen abgeschlossen bebaut ist.

Beschränkung für die Raumheizung (Deckplan 2):

Keine Beschränkung.

Kartendarstellungen (Teil des Erläuterungsberichtes):

Abwasserplan (Karte 1):

Kanalisiertes Bauland.

Verkehrslärmkataster (Karte2):
Verkehrslärm LA_{eq} in Dezibel:
Opernring: 70 - 75 dB

Versorgung mit Fernwärme (Karte 3):
Fernwärmeversorgung vorhanden.

Stadtmorphologie – Räumliches Leitbild (Karte 4):
“ Altstadt mit weitgehend geschlossener, raumbegrenzender, dichter
Bebauung“.

4.3 Grazer Altstadterhaltungsgesetz 1980:
Schutzzone I

5. **Bestandssituation – Lage und Erschließung**

5.1 Planungsgebiet:

Des Planungsgebiet befindet sich in der KG Innere Stadt und hat ein Gesamt-
ausmaß von ca. 5.223 m².

5.2 Gebietscharakter – kleinräumiges Umfeld:

Der Bereich um das Eiserne Tor ist in seiner heutigen Ausprägung um 1860
nach der Schleifung der Festungsbauwerke und des „Eisernen Tores“ entstan-
den. Zu diesem Zeitpunkt wurde auch die Hamerlinggasse als Verbindung zwi-
schen der Hans-Sachs-Gasse und dem Opernring angelegt.

Die Bebauung an der leicht gekrümmten Hans-Sachs-Gasse stammt südseitig
aus dem ausgehenden 17. Jahrhundert:

Das Haus Hans-Sachs-Gasse 7 / Am Eisernen Tor 1, ehem. Palais Welsers-
heimb wurde in den Jahren 1689 – 1694 errichtet und gilt als eines der reprä-
sentativsten Palastbauten der Stadt.

Derzeit wird ein Hofgebäude aus den 50er-Jahren durch einen Neubau ersetzt.



Das Haus Hans-Sachs-Gasse 5 / Hamerlinggasse 2 – 4 wurde im Krieg zerstört und in den Jahren 1952/53 als 6-geschossiges Gebäude neu errichtet.



Das Haus Hamerlinggasse 6 wurde in den Jahren 1956/57 als 7-geschossiges Wiederaufbauhaus errichtet. Im Hof existiert in der südwestlichen Bauplatzecke noch ein 3-geschossiger Altbestand.



Die Bebauung nordseitig des Opernringes folgt dem Verlauf der ehemaligen Festungsbauwerke. Die Häuser Opernring 22 / Hamerlinggasse 8 und Opernring 24 / Am Eisernen Tor 3 markieren, vorspringend gegenüber der östlich folgenden Bebauung im Bereich des Rosariums, die ehemalige Landschaftsbastei. Die Gebäude wurden 1861 4-geschossig, auf einander abgestimmt, erbaut. Im Jahre 1909 wurde das westliche hin zum Eisernen Tor um ein Geschoss aufgestockt.



Ebenfalls im Jahr 1861 wurde das Haus Am Eisernen Tor 2 als 5-geschos-
siges, palaisartiges Wohn- und Geschäftshaus errichtet. Diese Haus weist ent-
lang der nördlichen Bauplatzgrenze einen eben so hohen Hofflügel mit Feuer-
mauerabschluss in Richtung Westen auf.



5.3 Verkehrliche Erschließung:

Öffentlicher Verkehr:

In 100 m Entfernung befindet sich der Jakominiplatz als Hauptverkehrsknoten für den öffentlichen Verkehr über welchen alle Straßenbahnlinien und fast alle Buslinien führen.

Am Opernring, vor den Häusern Opernring 22 und 24, befindet sich eine Doppelhaltestelle für mehrere Regionalbuslinien. Mit einer Frequenzerhöhung und einer zeitgemäßen Adaptierung der Haltestelle ist zu rechnen.

Straßenmäßige Erschließung:

Das Planungsgebiet ist begrenzt von den Straßenfluchtlinien der Gemeindestraßen Am Eisernen Tor, Hans-Sachs-Gasse (FUZO), Hamerlinggasse und Opernring.

Kfz-Stellplätze sind am Opernring und in der Hamerlinggasse vorhanden.

Ein Taxistandplatz befindet in unmittelbarer Nähe in der Kaiserfeldgasse.

Ebenfalls in unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet, am Opernring, befindet sich die öffentliche Tiefgarage Rosarium mit ca. 400 Stellplätzen.

5.4 Ver- und Entsorgung, technische Infrastruktur:

Der Bereich ist technisch-infrastrukturell zur Gänze erschlossen.

6. Inhalt des Bebauungsplanes

6.1 Verkehrsanlagen, Verkehrsmäßige Erschließung.

Das Planungsgebiet wird umschlossen von vier öffentlichen Straßen:
Am Eisernen Tor, Hans-Sachs-Gasse, Hamerlinggasse und Opernring

Die Straßenfluchtlinien wurden der Bestandssituation entsprechend festgelegt.
Die Straßenfluchtlinien sind ident mit den straßenseitigen Hausfluchten.

Die Zufahrten sind gegeben.

6.2 Städtebauliche Zielsetzungen: Städtebauliche Gründe für die Festlegungen im Bebauungsplan:

Die vorliegende Bebauung ist in ihrer städtebaulichen Entwicklung als abgeschlossen zu betrachten. Der Bestand steht entweder unter Denkmalschutz und / oder ist aufgrund der Lage in der Schutzzone I gemäß dem Grazer Altstadterhaltungsgesetz als geschützt zu erachten.

Die Bestandssituation wird daher im Bebauungsplan abgesichert.

Dachraumausbauten sind im Rahmen des Bestandes zulässig.

Zulässig sind alle Nutzungen entsprechend der Ausweisung „Kern-, Büro- und Geschäftsgebiet“ (§ 23 Abs 5 lit c ROG idF LGBl. Nr. 97/2002) – also auch Betriebe des Einzel- und Großhandels mit einer Verkaufsfläche von insgesamt mehr als 600 m².

Für bestehende Gebäude und Gebäudeteile außerhalb der für eine Bebauung bestimmten Flächen (Hofzone) wird im Verordnungstext geregelt, dass Instandhaltungsmaßnahmen, ferner Umbauten sowie Änderungen des Verwendungszweckes entsprechend der Ausweisung „Kern-, Büro- und Geschäftsgebiet“ zulässig sind

Des weiteren können in der Hofzone die bestehenden Gebäude (oberirdische Bruttogeschossflächen) durch Neubauten ersetzt werden.

Anhand diese Regelung soll eine Verbesserung, vor allem im südlichen Teil des Hofinneren, der durch bis zu 3-geschossige Einbauten aus den letzten Jahrzehnten städtebaulich ungünstig aufgefüllt wurde, in Form von architektonisch-städtebaulich verträglichere Baumassenkompensationen ermöglicht werden.

Um eine zukünftige Verbesserung der Freiflächenqualität zu erwirken, sind Aussagen zu deren Nutzung und Oberflächengestaltung im Verordnungstext getroffen:

Die Errichtung von Kfz-Abstellplätzen ist nur in Tiefgaragen zulässig.
Die unbebauten Flächen, die nicht als Verkehrsfläche u.dgl. verwendet werden, sind entweder mit nicht bodenversiegelnden Materialien (z.B. Platten- oder Pflasterbeläge, Kiesoberfläche) oder als Grünflächen auszugestalten.
Die im Planwerk dargestellten Baumpflanzungen sind fachgerecht anzulegen und auf Dauer zu erhalten, wobei geringfügige Standortabweichungen im Zuge der Bauplanung zulässig sind.

7. **Städtebauliche Kenngrößen**

Fläche ca. - Angabe:

Fläche des Planungsgebietes 5.223 m²

Maximale Bebauungsdichte:

laut Flächenwidmungsplanausweisung. 2,5

Bebauungsdichteüberschreitung:

Regelungen gemäß § 6 der Verordnung zum Bebauungsplan

Verwendungszweck:

Alle Nutzungen gemäß § 23 Abs 5 lit c ROG idF LGBl. Nr. 97/2002
"Kern-, Büro- und Geschäftsgebiet"

8. **Allgemeines:**

Der 01.02.0 Bebauungsplan Kern-, Büro- und Geschäftsgebiet „Am Eisernen Tor – Hans-Sachs-Gasse – Hamerlinggasse - Opernring“ besteht aus dem Wortlaut (Verordnungstext) und der zeichnerischen Darstellung (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)