

A 14-K-830/2003-12

Graz, am 25.6.2004

Dok: \04.09\Erl-Be

Schenn/Hö

04.09 Bebauungsplan

„Hans Resel – Gasse – Mühlgasse
Weißeneggergasse – Doblbergasse“

IV.Bez., KG.Lend

Beschluss

Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses

Der Schriftführer: 

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. 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 Gebäudehöhenausrichtung 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 „Industrieruine“ 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 – Doblergasse“ 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.

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

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 04.09.2024 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses

VERORDNUNG:

Der Schriftführer: 

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.

2. Verordnungen und gesetzliche Bindungen

2.1 3.0 Stadtentwicklungskonzept:

Gemäß 3.0 Stadtentwicklungskonzept ist der Gebietsbereich als „Innerstädtisches Wohngebiet hoher Dichte“ ausgewiesen.

Dazu wird aus dem Stadtentwicklungskonzept zitiert:

Kapitel „Funktionelle Gliederung:

Zur Verbesserung der Wohnqualität wird angestrebt:

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

Kapitel: „Naturraum und Umwelt“

Innenhöfe und Vorgärten:

- Schutz der Innenhöfe in geschlossenen Siedlungsbereichen, Pflicht zur Erstellung eines Bebauungsplanes bei Einbauten und Tiefgaragen
- Tiefgaragen nur mit Oberflächenbegrünung
- Entsiegelung und Wiederbepflanzung
- Fernhalten des ruhenden Verkehrs von der Oberfläche

2.2 3.0 Flächenwidmungsplan 2002:

Das Planungsgebiet liegt gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der L“ Einkaufszentren“ überlagert mit „Allgemeinen Wohngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,3 – 2,5. Davon ausgenommen sind die Liegenschaften Weißeneggergasse, 1, 3, u. 5, welche im „Allgemeinen Wohngebiet“ mit der Bebauungsdichte 0,2 – 1,4 liegen.

Deckpläne und Karten:

Baulandzonierung (Deckplan 1):

Bebauungsplanpflicht zur Sicherung einer geordneten Siedlungsentwicklung in geschlossenen Siedlungsbereichen mit Innenhöfen und Vorgärten

Verkehrslärmkataster (Karte 2):

Hans-Resel-Gasse: 65 – 70 dB

Mühlgasse: 45 – 50 dB

Weißeneggergasse: 40 – 45 dB

Doblergasse: 40 – 45 dB

Versorgung mit Fernwärme (Karte 3):

Erschlossenes Gebiet.

Räumliches Leitbild (Karte 4):

"Blockrandbebauung der Vorgründerzeit, bzw. der Gründerzeit" sowie „Sondergebiet für private, zentrale Anlage“

3. Bestandssituation, Lage und Erschließung

3.1 Planungsgebiet, städtebauliche Umgebung und Rahmenbedingungen:

Das Gesamtausmaß des Planungsgebietes beträgt ca. 11.760 m².

Kataster: Liegt derzeit in Form des - Grundsteuerkatasters - vor.

Mappenberichtigungen sind noch nicht durchgeführt worden.

3.2 Kleinräumige Umgebung:

Die Hans-Resel-Gasse weist hauptsächlich 3- bis 5-gesch. Altbaubestände mit Dachraumausbauten auf, welche ein nahezu geschlossen bebautes Straßenbild erzeugen. An der Ecke Hans-Resel-Gasse/Strauchergasse ist die Kammer für Arbeiter und Angestellte (ehemaliges Hotel International) als stattlicher Bau mit Eckrundellen situiert. Die Gebäudehöhen schwanken von ca. 11,00 m – bis ca. 19,50 m und im Gebäudeeck werden Gebäudehöhen von ca. 20,20 m – ca. 23,70 m erreicht.

Der Marienplatz stellt eine an die Keplerstraße angebundene Platzerweiterung dar und weist eine Grünfläche mit Sandsteinfigur „Maria mit dem Kind“ auf. Der östliche Platzabschluss wird in diesem Bereich durch den Mühlgang gebildet.

Die Mühlgasse weist einen durchwegs einheitlichen Altbestand im Baukern des 17. und 18. Jh. auf. Hervorzuheben ist das Gebäude Keplerstraße 69/ Mühlgasse, welches das EDV-Schulungszentrum des Berufsförderungsinstitutes Steiermark enthält.

Eine Besonderheit bildet das Mühl-Schlössl mit ursprünglicher Baumasse aus dem 16. Jh., mit einigen umfangreichen Umbauten und Neugestaltungen, welches seit 1910 den evangelischen Pfarrhof bildet. Die evangelische Kreuzkirche wurde 1912 – 1914 erbaut, kriegsbeschädigt und wiederhergestellt. Diese Kirche weist einen rechteckigen Turm mit Süd-Vorhalle mit Säulenarkaden auf.

Die Keplerstraße wurde 1875 angelegt und weist durchwegs einheitliche, spät-historische Verbauungen mit zum Teil modernisierten Fassaden auf. Die Gebäudehöhen in der Keplerstraße schwanken in diesem Bereich zwischen ca. 13,00 m bis ca. 16,00 m. Die Keplerstraße stellt die hier wichtigste verkehrliche Erschließungsachse, welche vom Hauptbahnhof zum Stadtzentrum führt, dar.

Die Weißeneggasse ist eine von der Keplerstraße ausgehende Sackstraße mit hauptsächlichlicher Wohnbebauung.

Südseitig der Doblergasse besteht 4-gesch. Altbaubestand. Die Gebäudehöhen reichen von ca. 13,70 m – ca. 17,20 m, die Firsthöhen bis ca. 22,00 m.

Einen besonderen Wert für den Bezirk Lend stellt die großflächige Parkanlage des Volksgartens dar, welche vom Mühlgang durchflossen wird. Auch der kleinere „Metahofpark“ ist vom Bebauungsplanungsgebiet noch in fußläufiger Nahelage erreichbar.

3.3 Bestände – Objekte - Bauplätze:

Im nordwestlichen Bereich des Planungsgebietes liegt die „Marienmühle“, welche als Getreidemühle nicht mehr im Betrieb ist, wobei die Gebäudehöhen von ca. 10,50 m bis 35,80 m (Silo - Flachdach) reichen.

Teil der Betriebsanlage ist ein Kleinkraftwerk.

Baukünstlerisch erwähnenswert ist ein erdgeschossiger Holzbau (Gartenhaus) welches im westlichen Anschluss an die Brandwand des hofseitigen Gebäudes Weißeneggasse 3a situiert ist.; Entwurf nach Architekt Herbert Eichholzer.

Bauplatzfläche – „Marienmühle“: 8.048 m²

Eigentümer: Frau Susanne Sorger-Domenig

Herr Dr. Peter Sorger-Domenig

Eigentümer des Gstk.: 2593/1 – Mühlgang: Älteres Mühlkonsortium

In der Weißeneggasse bestehen die Liegenschaften 1, 3, und 5, als 3-4 geschossige Wohngebäude mit Dachraumausbauten, und traufenseitigen Gebäudehöhen bis ca. 13,00 m und Firsthöhen von ca. 16,00 m – 20,00 m.

Hofseitig bestehen die 2-geschossigen Altbauten Weißeneggasse 3a bzw. 5a. Die Liegenschaften weisen Bestandsbebauungsdichten von ca. 0,9 bis ca. 1,8 auf.

3.4 Freiflächen, Baumbestand:

Beidseitig des Mühlganges bestehen Gartenflächen mit charakteristischem Baumbestand.

3.5 Infrastruktur – Ver- und Entsorgung:

Der Bereich ist inklusive Fernwärme infrastrukturell zur Gänze erschlossen.

3.6 Verkehrliche Erschließung:

- a) Straßenmäßige Erschließung:
Das Bebauungsplanungsgebiet liegt im öffentlichen Gemeindestraßennetz.
- b) In der Kepler Straße verkehren die Buslinien 58 und 63.
In der Mariengasse verkehren die Buslinien 53, 54 und 55.
In der Annenstraße verkehren die Tramlinien 1, 3, 6 und 7.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Bebauung, Maß der baulichen Nutzung:

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 hochgezonte, straßenbegleitende 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 7-geschossigen Gebäudeteil vor. Zum Innenhof hin sind Balkone und Loggien geplant.

Für das bestehende Kleinkraftwerk ist eine Überbauung in Form einer im Süden abgerundeten Platte (Schallschutzgründe) vorgesehen (Traufenhöhe max. 7,50 m).

Zur Abdeckung der Brandwände der Häuser Weißeneggergasse 3a und 5a ist ein daran anschließender, nach Westen orientierter, höchstens 2-geschossiger Baukörper ermöglicht.

Mit der geplanten Bebauung auf dem Areal der „Marienmühle“ wird eine städtebaulich attraktive Bebauung mit Geschäfts-, Betriebs- und Wohnnutzung angestrebt, welche die derzeit im Bereich höhenmäßig dominierende Industriebebauung der Marienmühle ersetzt. Hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung ist auf die Verbreiterung der Hans-Resel-Gasse auf das Straßenprofil von 14,00 m hinzuweisen.

Durch die erwartende, von der künftigen Bewohnerschaft dieser Anlage ausgehenden Belebung des sozialen und geschäftlichen Lebens in diesem Bereich ist auszugehen.

Durch die Festlegungen des Bebauungsplanes wird die Wohnfunktion in diesem Bereich weiterhin gesichert und wird gebietsfremder Lärm vom Innenhof abgehalten.

Für die Gebäude Weißeneggergasse 1, 3 und 5 werden die straßenseitigen Bestände in einer Gebäudebreite von 14,00 m und die maximale traufenseitige Gebäudehöhe mit 14,00 m festgelegt (Lage im „Allgemeinen Wohngebiet“).

4.2 Verkehrsfunktionen:

Durch die bestehenden und geplanten Zu- und Ausfahrten zu den Liegenschaften im Bebauungsplanungsgebiet sind die Verkehrsfunktionen als gegeben anzusehen.

Die Fläche zur Herstellung einer öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich der Hans-Resel-Gasse, Gst.Nr. 709, 710 und 711/1 beträgt ca. 340 m².

Die Errichtung von KFZ-Abstellplätzen ist nur in oberirdischen Garagen bzw. in Tiefgaragen zulässig.

Die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist in sehr gutem Ausmaß gegeben (siehe Pkt. 3.6)

4.3 Freiflächen, Grünflächen, Grünraumgestaltung:

Hinsichtlich der Grünausstattung wird auf § 10 der Verordnung zum Bebauungsplan hingewiesen.

Durch die Festlegungen im Bebauungsplan wird der Innenhof geschützt und bei Errichtung von Tiefgaragen wird eine Begrünung durch eine vorgeschriebene Erdüberschüttung von mindestens 70 cm abgesichert.

5. Städtebauliche Kenngrößen:

Flächen in ca.-Angaben:

Fläche des Planungsgebietes: 11.760 m²

Hans Resel-Gasse:

Die Fläche zur Herstellung einer öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich der Gstk.: 709, 710 und 711/1 beträgt: ca. 340 m².

"Areal „Marienmühle“:

Verwendungszweck: "Kern-, Büro- und Geschäftsgebiet" überlagert mit "Allgemeinem Wohngebiet", ausgenommen Einkaufszentren.

Bebauungsdichte 0,3 – 2,5

Bauplatzfläche brutto: ca. 8.048 m²

Bauplatzfläche netto: ca. 7.708 m²

Bebauungsdichte maximal: 19.270 m²

Traufenseitige Gebäudehöhen: von 7,00 m bis 22,50 m

Weißeneggergasse 1,3 und 5:

Verwendungszweck: „Allgemeines Wohngebiet“

Bebauungsdichte : 0,2 – 1,4

Gebäudehöhe traufenseitig:

hofseitig max.8,00 m

straßenseitig max. 14,00 m

Bestandteil des
Minderheitsbeschlusses
Der Schriftführer: 

Freiflächen / begrünter Innenhof im Bebauungsplanungsgebiet: ca. 4.800 m²

6. Allgemeines:

Der 04.09 Bebauungsplan „Hans-Resel-Gasse – Mühlgasse – Weißeneggergasse – Doblbergasse“ enthält ein Planwerk im Maßstab 1:500 auf Basis des digitalen Stadtplanes von Graz.

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

Für den Gemeinderat:



(Dipl.-Ing. Heinz Rosmann)