

Magistrat Graz  
A 14 - Stadtplanungsamt

A 14-K-348/1992-12

V.03 Bebauungsplan  
"Möbelhaus Lutz"  
Karlauergürtel - Lagergasse  
V.Bez., Gst.Nr. 1700/1, 1697/1  
KG. Gries

Graz, am 9.8.1993  
Disk: Lutz-Erl  
Rogl/Hö

### ERLÄUTERUNGSBERICHT

Für die am Karlauergürtel - Lagergasse gelegenen Grundstücke 1700/1 und 1697/1 KG. Gries hatte der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 13.5.1993 den Beschluß gefaßt, den V.03 Bebauungsplan-Entwurf - "Möbelhaus Lutz", GZ. A 14-K-348/1992-1, zur öffentlichen Einsicht in der Zeit vom 28.5.1993 - 23.7.1993 aufzulegen.

Die Kundmachung des Beschlusses erfolgte gemäß § 27 Abs 1a, 2 u. 4, § 28 Abs 1 u. 2 sowie § 29 Abs 3 - 11 des Stmk ROG i.d.F. LGBl Nr. 41/1991. Darüberhinaus erfolgte eine Verständigung der Anrainer im weiteren Umkreis durch Postwurfsendung von 1700 Stück des Amtsblattes vom 27.5.1993 sowie eine Verständigung mit Zustellnachweis der im Anhang der Kundmachung angeführten Körperschaften und Organe gemäß § 23 Abs 1 des Stmk ROG und des Bezirksrates.

Während der Auflagefrist langten 3 Einwendungen und eine positive Stellungnahme im Stadtplanungsamt ein. Bezüglich der Einwendungsbearbeitung wird auf den Gemeinderatsbericht GZ. A 14-K-348/1992-12 verwiesen.

#### STÄDTEBAULICHE GRUNDLAGEN UND ZIELSETZUNGEN:

##### 1.) Bestandssituation:

###### Topographie:

Das gesamte Areal liegt ca. 2,5 m tiefer als der nördlich angrenzende Karlauergürtel, ist weitgehend eben und von der Auffahrtsrampe vom Grieskai zur Lagergasse umschlossen. Auf dem Gelände befinden sich einige größere Laubbäume, von denen eine etwa in der Mitte des Bauplatzes stockende "Schwarzpappel" hervorzuheben ist, die unter Naturschutz steht.

#### Bebauung:

Aus der Bebauung der näheren Umgebung tritt das westlich der Lagergasse gelegene 5-gesch. Möbelhaus Lutz hervor, welches gegenüber dem Karlauergürtel um ca. 20 m zurückversetzt ist. Auf der gegenüberliegenden Seite des Karlauergürtels stehen 3-gesch. Gründerzeitbauten, deren Traufhöhen zwischen 10,00 m und 12,50 m liegen. Auf dem Bauplatz selbst befindet sich ein 2-gesch. Haus an der Ecke Lagergasse - Karlauergürtel sowie ein 1-gesch. Werkstätten- und Lagergebäude. Der Abbruch sämtlicher Bestandsbauten ist vorgesehen.

#### Erschließung:

Die Zufahrt für den Kundenverkehr und die Warenanlieferung wird aus betrieblichen und verkehrstechnischen Gründen ca. 30 m südlich der Einbindung in den Karlauergürtel hergestellt. Die nächst gelegene Haltestelle der Straßenbahnlinie 5 befindet sich in einer Entfernung von ca. 120 m (Herrgottwiesgasse).

#### Ver- und Entsorgung:

Sämtliche Versorgungsleitungen (Gas, Fernwärme, Strom, Wasser, Kanal) sind auf dem Bauplatz oder in den angrenzenden Straßenzügen vorhanden.

#### Bestehende Kanaltrasse:

Von der nordöstlichen Ecke des Areals nach Süden verlaufen zwei wichtige Trassen des öffentlichen Kanalnetzes; für Wartungs- und Reparaturarbeiten ist beiderseits ein Streifen von 4,00 m Breite in einer Höhe von mind. 4,50 m bebauungsfrei zu halten.

#### Planungshinweise aus klimatologischer Sicht:

Im Einflußbereich des Murtalabwindes; 4- bis 5-gesch. Blockbebauung möglich.

## 2.) Verordnungen und gesetzliche Bindungen:

#### Stadtentwicklungskonzept 1990:

Ausweisung von Einkaufszentren II und III an dafür geeigneten Standorten, wobei gute Erschließung mit privaten und öffentlichen Verkehrsmitteln und Verträglichkeit mit der lokalen Stadtstruktur als Voraussetzungen gegeben sein müssen.

#### 2.0 Flächenwidmungsplan 1992:

"Kern-, Büro- und Geschäftsgebiet - ausgenommen Einkaufszentren I", Bebauungsdichte 0,5 - 2,0; die Errichtung von Einkaufszentren II und III ist daher zulässig. Die zum Flächenwidmungsplan gehörigen Deckpläne beinhalten keine Beschränkungen für diesen Bauplatz.

Naturschutz; Baumschutzverordnung:

Die unter Schutz stehende Schwarzpappel, Naturdenkmal Nr. 57 mit Bescheid vom 18.7.1986, darf durch die Bauführung nicht in Mitleidenschaft gezogen werden. Die Baumkrone sowie der Wurzelbereich sind von jeder Bebauung freizuhalten. Detaillierte Auflagen werden im naturschutzrechtlichen Verfahren vom Bezirks-Naturschutzbeauftragten erteilt werden. Die übrigen Bestandsbäume unterliegen den Bestimmungen der Grazer Baumschutzverordnung 1990. Für jene Bäume, die durch die Bauführung unbedingt gefällt werden müssen, sind im Verfahren vom Stadtgartenamt entsprechende Ersatzpflanzungen vorzuschreiben.

### 3.) Städtebauliche Ziele:

Die Brückenköpfe der Berta von Suttner-Friedensbrücke weisen derzeit weder eine befriedigende Gestaltungsqualität, noch eine der Bedeutung des Ortes entsprechende Nutzung auf. Künftige Bauwerke sollten daher als signifikante Merkzeichen eine Torsituation an dieser ost-west-verlaufenden Hauptverkehrsachse schaffen. Auf dem vorliegenden Bauplatz kann daher ein markantes Bauwerk mit einer deutlichen Höhenentwicklung zur Errichtung kommen. Der Bebauungsplan sieht daher entlang des Karlauer-gürtels eine Gebäudehöhe von 16,00 m - 19,50 m vor.

Angestrebt wird weiters die Erhaltung der wesentlichsten naturräumlichen Elemente, allen voran die Schwarzpappel, deren Wurzelbereich im Ausmaß der Kronentraufe durch Eintragung einer Baugrenzlinie im Bebauungsplan gesichert werden. An der Lagergasse ist ein Teil der bestehenden Kastanien-bäume zu erhalten, da deren Weiterbestand nicht nur ökologische, sondern auch visuell - straßenbildprägende Bedeutung hat.

Der Bereich nördlich des Karlauer-gürtels (zwischen Grieskai und Lagergasse) ist für die Erstellung eines Bebauungsplanes vorgesehen (Baulandzonierung). Damit soll die Möglichkeit geboten werden, vorhandene Potentiale im Sinne des "Lebensraumes an der Mur" funktionell und gestalterisch zu nutzen und neu zu interpretieren.

### 4.) Vorentwurf:

Vorgesehen ist die Errichtung eines Möbelhauses mit einer Bruttogeschoß-fläche von insgesamt ca. 7.640 m<sup>2</sup> in einem 3- bis -5gesch. Gebäude (siehe auch beiliegende Entwurfsbeschreibung der planenden Architekten). Weiters soll eine Verbindung zum bestehenden Möbelhaus in Form einer Über-bauung der Lagergasse hergestellt werden.

Der eingangs erwähnte Vorentwurf der Architekten Requat & Reinhaller & Partner entspricht im wesentlichen den städtebaulichen Zielsetzungen hinsichtlich Baukörperdisposition und Funktion.

5.) Städtebauliche Kenngrößen:

Bauplatzgröße: ca. 3.820 m<sup>2</sup>

Abtretungsverpflichtungen: sind nicht vorgesehen

Verwendungszweck: Einkaufszentrum II

Bebauungsdichte: 1,2 - 2,0

Bebauungsgrad: 0,3 - 0,42

Gebäudehöhe: max. 16,00 m in Zone I, max. 19,50 m in Zone II. Die max. Höhe von 19,50 m legt auch die höchste Stelle des Gebäudes fest.

Ausnahmen für Erker, Giebel und Stiegehäuser sind möglich. Für die Bebauung der Lagergasse gilt eine Traufhöhe von 14,00 m.  
Höhenbezugspunkt 0,00 = 346,46 m Seehöhe.

Weitere Festlegungen werden in der Bebauungsplanverordnung und im Widmungsbewilligungsverfahren getroffen.


Der Bebauungsplan ist im M 1:500 als zweifärbiges Druckwerk ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter Farbe dargestellt wird.

Für den Gemeinderat:

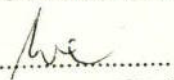


(D.I. Heinz Rosmann)

<b>A 14 Stadtplanungsamt</b>
Rückgelangt zur GZ: A 14 * 348 19 92
am 20. 9. 93



Bestandteil des  
Gemeinderatsbeschlusses

Die Schriftführerin: .....  .....