

GZ.: A 14-101405/2019/0012

Bearbeiter: DI<sup>in</sup> Angelika Lingenhölle-Kohlbach

### **05.03.3 Bebauungsplan**

#### **„Möbel Lutz“**

Graz, 17.11.2022

#### **3. Änderung**

V.Bez., KG Gries

### **Beschluss**

## **ERLÄUTERUNGSBERICHT**

### **1. Ausgangslage**

Der 05.03.2 Bebauungsplan „Möbel Lutz“ – 2. Änderung wurde am 16.11.2006 im Gemeinderat beschlossen und erlangte mit 30.11.2006 Rechtswirksamkeit.

Seitens der SAR-Leasing-GmbH wurde am 13.01.2021 um Änderung des 05.03.2 Bebauungsplanes angesucht.

Folgende wesentliche Änderungen der Planungsvoraussetzungen hatten sich ergeben:

Mit Bescheid GZ.: 045767/2008-2 wurde die Unterschutzstellung des Naturdenkmals Nr. 57, der Schwarzpappel auf dem Grundstück Nr. 1700/1 (Bereich Möbelix) aufgehoben und die Schwarzpappel mit einem Kronenbereich von ca. 27 m Durchmesser daraufhin gerodet.

In der Planlichen Darstellung des 05.03.2 Bebauungsplanes wurde auf dem Baufeld B (Möbelix) das Naturdenkmal ersichtlich gemacht und in der Baugrenzlinienführung durch Aussparung des Kronenbereiches berücksichtigt.

Nun soll auf dieser Fläche ein Zubau zum bestehenden Möbelhaus „Möbelix“ errichtet werden.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan ist das Planungsgebiet als „Einkaufszentrum 2“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,5 bis 2,5 ausgewiesen.

Gemäß dem Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzept liegt das Planungsareal im Bereich „Einkaufszentren“.

Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von ca. 15.460 m<sup>2</sup> auf.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung im gegenständlichen Bereich.

Der Inhalt des Bebauungsplanes wurde des Weiteren auf die aktuellen Planungsgrundlagen angepasst und hinsichtlich der grünräumlichen und gestalterischen Anforderungen präzisiert.

Es liegen für die Erarbeitung des Bebauungsplanes folgende Planungen / Studien / Stellungnahmen vor:

- Studie RRP Architekten ZT Group, Jänner 2020
- Gestaltungskonzepte / Fassaden - Each architecture - Mag. Arch. Christian Politsch, Dez. 2020
- Stellungnahme des Fachbeirats aus der 60 und 61. Fachbeiratssitzung, Nov. 2021 und Februar 2022 (A10-FBR-037015/2022) zur neuen Fassadengestaltung XXX-Lutz.
- Stellungnahme A10/8 - Abteilung für Verkehrsplanung vom (GZ.: A10/8 – 075067/2017/0003 11.04.2022)

In Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen wurde der Bebauungsplan auf Basis der vorliegenden Planungsgrundlagen durch das Stadtplanungsamt erstellt.

## 2. Verfahren

Der Ausschuss für Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 06. Juli 2022 über den Inhalt und die beabsichtigte Auflage des 05.03.3 Bebauungsplan – Entwurfes informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 20. Juli 2022.

Die grundbücherlichen Eigentümer:innen der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 10 Wochen, in der Zeit vom 21. Juli 2022 bis zum 29. September 2022 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Während der Auflagefrist erfolgte zu den Parteienverkehrszeiten im Stadtplanungsamt eine Auskunfts- und Beratungstätigkeit. Innerhalb der Auflagefrist konnten Einwendungen zum Bebauungsplan schriftlich und begründet bekannt gegeben werden.

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde aufgrund der geringen Relevanz der geänderten Inhalte für die Bewohner des Gebietsbereiches nicht durchgeführt.

## 3. Einwendungen und Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf

Während der Auflagefrist vom 21. Juli 2022 bis 29. September 2022 langten 1 Einwendung und 4 Stellungnahmen im Stadtplanungsamt ein.

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 05.03.3 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert (die Änderungen sind **fett** dargestellt:

### VERORDNUNG:

#### § 5 GEBÄUDEHÖHEN, DÄCHER, ~~LICHTE RAUMHÖHE~~

(1) Im Plan sind die jeweils maximal zulässigen Gebäude- **und Gesamthöhen** eingetragen...

### PLANWERK:

Die eingetragenen Höhen gelten als maximale Gebäude- und Gesamthöhe.

Die HQ 100 Linie wurde ergänzt.

In der Legende entfallen die Höhenzonierungslinien.

### ERLÄUTERUNGSBERICHT:

Ergänzungen bzw. Korrekturen erfolgten bei den Themen Räumliches Leitbild und den Definitionen von Nutzflächen und großflächigen Fassaden.

#### 4. Planungsgebiet

Das Planungsgebiet besteht aus den Grundstücken Nr., 1691, 1693, 1695/1, 1696/3, 1696/4, 1696/6, 1696/7, 1697/1 und 1700/1, Teil von 2269/5 (Mühlgang), KG 63105 Gries weist eine Gesamtfläche von ca. 15.460 m<sup>2</sup> brutto auf.

Der Karlauergürtel im Norden, die Herrgottwiesgasse im Westen, die Ostbahntrasse mit begleitenden Radweg im Süden und der Grieskai im Osten begrenzen das Gebiet, welches durch die Lagergasse durchquert wird.



Luftbild 1 (2021) mit Kataster: Auszug aus den GeoDaten-Graz. Rote Flächen zeigen das Planungsgebiet

#### o 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):

##### „EINKAUFSZENTREN §17“



Auszug aus dem 4.0 Stadtentwicklungskonzept

Die roten Pfeile zeigen auf das Planungsgebiet

Für EINKAUFSZENTREN sind folgende Zielsetzungen im 4.0 STEK verankert:

- (1) Ausweitung von Einkaufszentren oder Dichteanhebung nur unter Bedachtnahme auf die Verträglichkeit mit dem Umfeld und die Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes.
- (2) Ergänzung bestehender Handelsschwerpunkte zur Sicherung einer räumlich gestreuten Nahversorgung mit Gütern
- (3) Beschränkung der Bodenversiegelung.

§26 gem. 4.02 STEK (seit 22.03.2018 rechtswirksam)

**BAULANDDURCHGRÜNUNG**

(21) Durchgrünung des Stadtgebietes insbesondere durch:

- Begrünung von Lärmschutzwänden und Stützmauern
- Intensive Begrünung von Tiefgaragen

Die oberste Decke von nicht überbauten Tiefgaragen und anderen nicht überbauten unterirdischen Räumlichkeiten ist niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände mit einer Vegetationstragschicht von mindestens 70 cm zu überdecken und gärtnerisch zu gestalten. Abminderungen sind punktuell bzw. bei fehlender technischer Machbarkeit zulässig.

(22) Erhalt des Grundwasserhaushaltes insbesondere durch

- Erhalt eines Mindestanteils an unversiegeltem und nicht unterbautem Boden von 10% pro Bauplatz. Begründete Ausnahmen sind unter Einholung eines städtebaulichen Gutachtens zulässig.

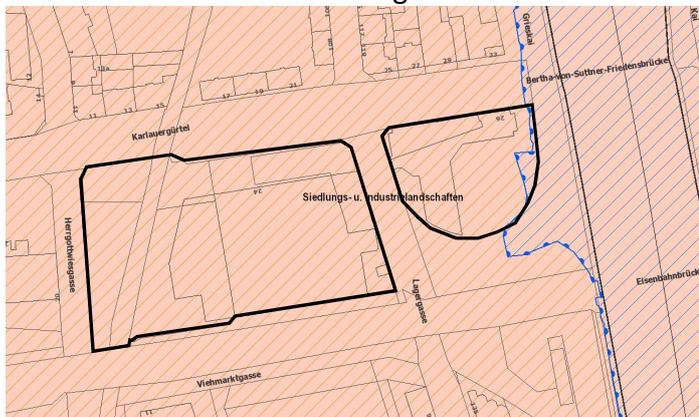
(24) Forcierung von begrünten Dächern zur Wasserretention und zur Verbesserung des Kleinklimas insbesondere durch

- Begrünung von neu errichteten Flachdächern und Dächern bis zu einer Neigung von 10°  
Davon ausgenommen sind zusammenhängende Dachflächen einer baulichen Anlage mit einem Dachflächenausmaß unter 300 m<sup>2</sup>, sofern die Dachbegrünung nicht zur Einfügung ins Straßen-, Orts- und Landschaftsbild erforderlich ist. Für maximal 1/3 der Dachfläche kann eine Ausnahme beispielsweise für die Errichtung von technischen Aufbauten oder Dachterrassen erteilt werden. Für die Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen kann die Behörde darüber hinaus Ausnahmen erteilen.

Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):

- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1):  
Vorrangzone für Siedlungsentwicklung gem. REPRO §5 Abs 3.

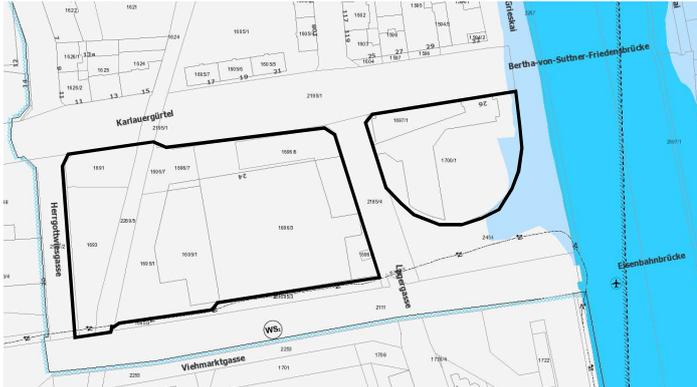
**Wasserwirtschaftliche Vorrangzone im Osten**



Auszug aus dem Deckplan 1 zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF).

Die schwarze Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

- **Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):**



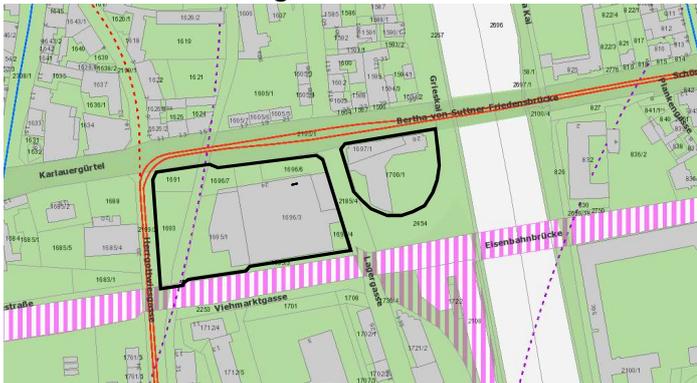
Auszug aus dem Deckplan 2 zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF).

Die schwarze Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

- **Verkehr (Deckplan 3):**

Kategorie 1 (300m Radius-Luftlinie zur Haltestelle): „Innerstädtische Bedienqualität“  
Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis –ende.

Die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist durch die Haltestelle „Karlauer Gürtel“ mit der Straßenbahnlinie 3/5 (Innerstädtische Bedienqualität der Kategorie 1) und dem Stadtbus 66 als sehr gut anzusehen.

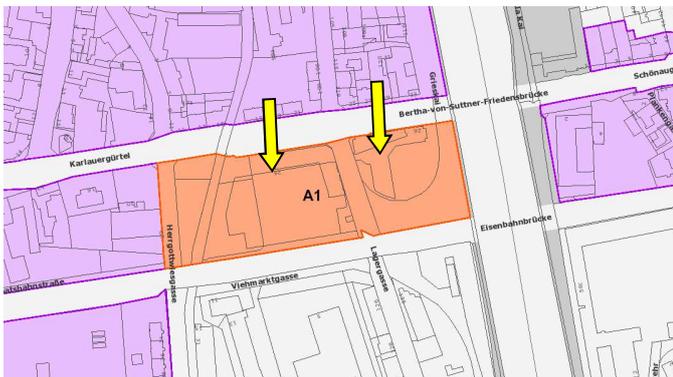


Auszug aus dem Deckplan 3 zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF).

Die schwarze Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

- **Einkaufszentren (Deckplan 5):**

Kategorie A1: unbegrenzt limitiert durch BD + EZ-VO, davon maximal zulässige Verkaufsflächen für Lebensmittel bei EZ1: 800 m<sup>2</sup>



Auszug aus dem Deckplan 5 zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF)

Die gelben Pfeile bezeichnen das Planungsgebiet

### 1.0 Räumliches Leitbild

„Betriebsgebiete“ im Teilraum 3: Murvorstadt Lend - Gries

*Die Betriebsgebiete entlang der Mur finden sich in einem landschaftlich und stadtklimatologisch durchaus heiklen Bereich. Es sollte daher langfristig das Ausmaß der Versiegelung reduziert werden und vor allem entlang des Mur Korridors der durchgrünte Charakter ausgebaut werden.*

Festlegungen zu den Bereichstypen:

- Lage zur Straße: Abgerückt, straßenbegleitend
- Erhalt und Ausbau von straßenbegleitenden Baumpflanzungen,
- Ausbildung von grünen Rändern, Tief- oder Hochgaragen,
- Parkierung: Tief- oder Hochgaragen, Stellplätze im Bereich von Abstellflächen im Freien nur im untergeordneten Ausmaß und mit entsprechender Begrünung

Ergänzende Festlegungen für Teilraum 3:

- Rahmen der Geschossanzahl: mind. 3
- Lage zur Straße: straßenraumbildend, straßenbegleitend



Auszug aus dem 1.0 Räumlichen Leitbild –

Der gelben Pfeile bezeichnen das Planungsgebiet

Kommunales Energiekonzept (KEK) 2017 gem. StROG:

Aktuelles Versorgungsgebiet Fernwärme und kurzfr. Erweiterungsgebiet (2017 bis ca. 2025)

Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz:

Das Planungsgebiet liegt gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan (seit 22.03.2018 rechtswirksam) im „Einkaufszentrum 2“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,5 bis 2,5 mit der Ersichtlichmachung „Eisenbahnprojekt“ im Süden.



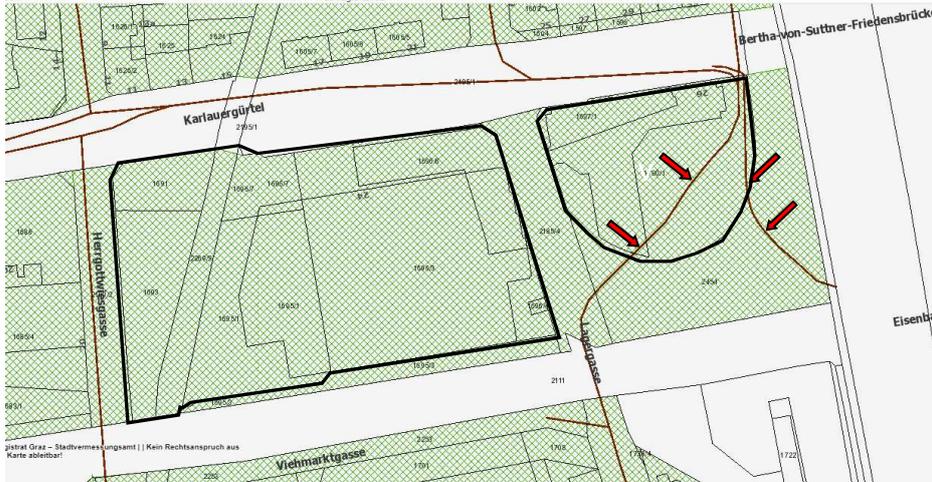
Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan

Die gelben Pfeile bezeichnen das Planungsgebiet



## Karten zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

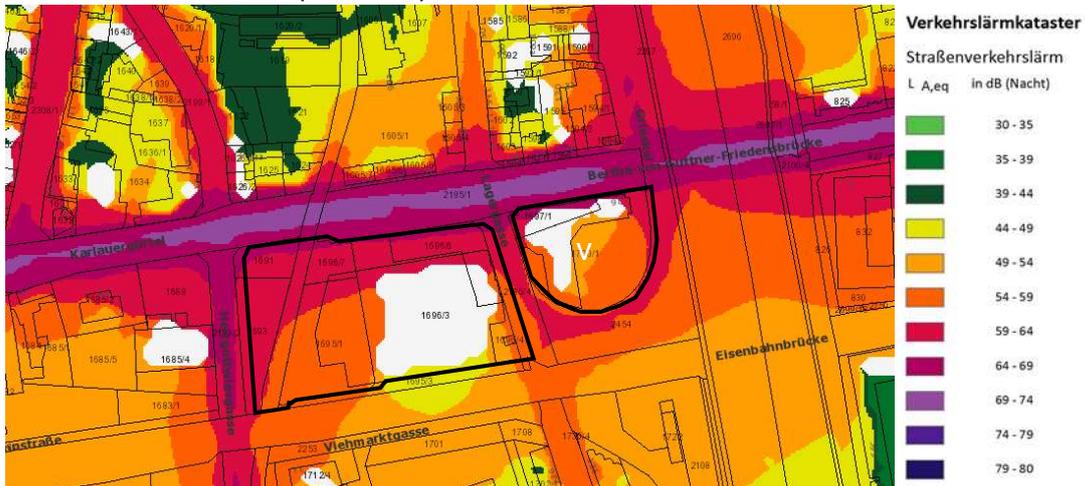
- Gemeindeabwasserplan (Karte 1): im kommunalen Entsorgungsbereich



Auszug aus der Karte 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan

Die schwarze Umrandung bezeichnet den Bauplatz. Die roten Pfeile zeigen zwei Abwasserkanäle der Stadt Graz, welche das Planungsgebiet queren.

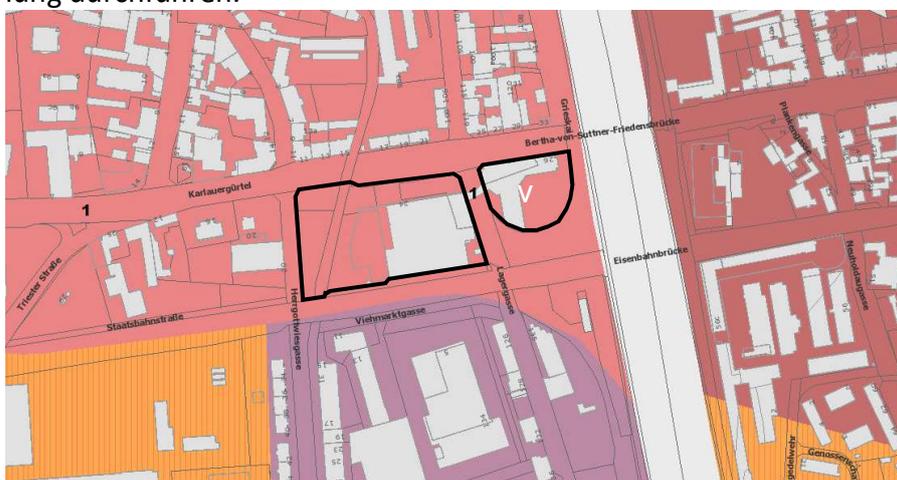
- Verkehrslärmkataster (Karte 2A):



- o Stadtklimaanalyse:

Wärmeinselbereich mit dichter Bebauung; nachts Murtalabwinde

Planerische Empfehlung: Straßen und Höfe begrünen, Parks als Auflockerung, Flächenentsiegelung durchführen.



Auszug aus der Karte: Klima – Planungshinweise, die schwarze Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet

- **Situierung und Umgebung**

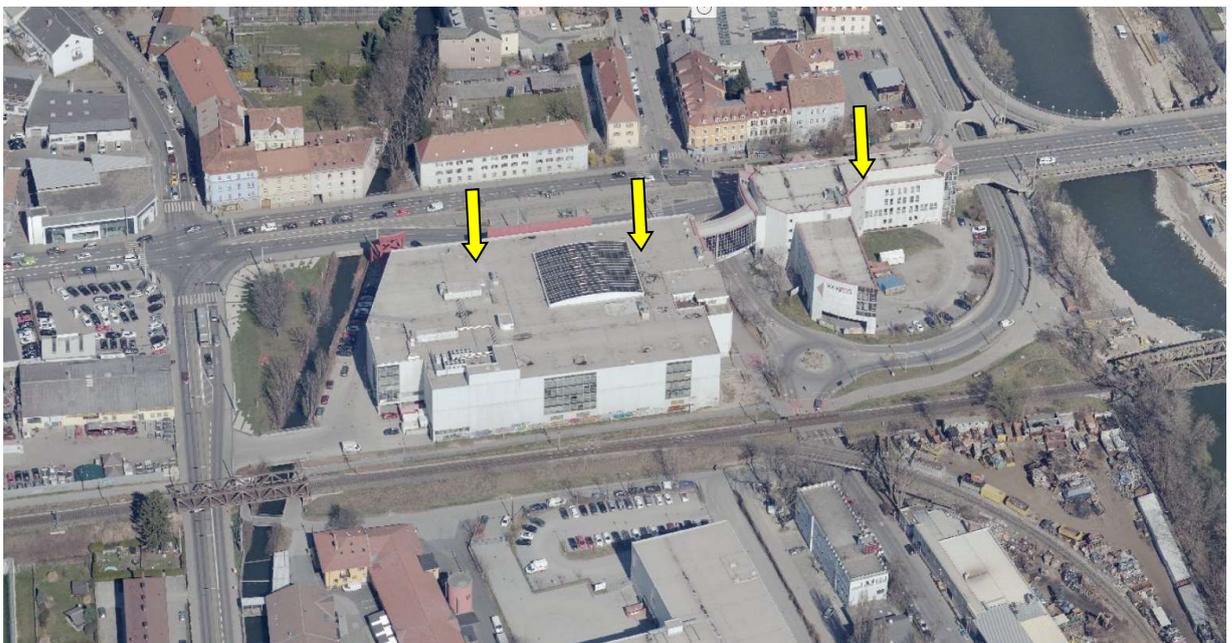
Das Planungsgebiet liegt nur durch den Grieskai getrennt am rechten Murufer und unmittelbar südlich des Karlauegürtels, welcher mit seinen 5 Spuren und den Straßenbahngleisen eine breite und wichtige Verkehrsachse zur Bertha-von-Suttner-Friedensbrücke darstellt.

**LUFTBILDER:**



Luftbild 2 (2021):

Auszug aus den GeoDaten-Graz. Die rote Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet



Luftbild 3 -Schrägaufnahme (2019):

Auszug aus den GeoDaten-Graz. Die Pfeile bezeichnen das Planungsgebiet

Die vom Stadtkern ausgehende gründerzeitliche Bebauung ist im Bereich zum nördlichen Karlauergürtel lückenhafter und teils mit gewerblichen Einschüben vorhanden. Das Erscheinungsbild des nördlichen Karlauergürtels wird dabei von straßenraumbildender bzw. begleitender Bebauung mit vereinzelt begrünten Vorgärten geprägt. Die Häuser weisen dabei 3 -4 Geschosse mit Altgeschosshöhen und Satteldächern auf.

Die beiden großvolumigen Möbelhäusern Lutz und Möbelix prägen den südlichen Karlauergürtel. Das Vorfeld des Möbelhauses Lutz existiert eine weitgehend versiegelte Parkplatzebene. Durch den kleinen Park am Mühlgang, Baumpflanzungen im Bereich der neuen Straßenbahnhaltestelle und am Parkplatz des Möbelhauses wurde die Grünausstattung im Bereich Möbelhaus Lutz in den letzten Jahren etwas verbessert.

Mit der auf der Rückseite der Möbelhäuser verlaufenden Ostbahntrasse beginnt das langgestreckte Gewerbegebietsband entlang der Mur, welches sich bis zur Puntigamer Brücke erstreckt.

Westseitig der Herrgottwiesgasse und südlich der Ostbahntrasse wird das Straßen- und Ortsbild großteils von Gewerbebetrieben, Lagerhallen und KFZ-Betrieben mit einem hohen Anteil an versiegelten Flächen geprägt.

### Kleinräumige Umgebung

Nördlich befindet sich der Karlauergürtel mit 4 Fahrspuren für KFZ und 2 mittig verlaufenden Gleisen für die Straßenbahnlinie 5. Nördlich befindet sich eine straßenraumbildende bzw. straßenbegleitende Bebauung mit 3 bis max. 4 Geschossen und Satteldächern. Die Häuser zwischen Lagergasse und Grieskai weisen Vorgärten zum Karlauergürtel aus.

Im Osten befindet sich der Grieskai mit 2 Fahrbahnen und entlang der Böschungskante der Mur verläuft der Murradweg R2. Östlich der Mur befindet sich eine 6-geschossige Wohnanlage.

Im Süden wird das Planungsgebiet durch die Ostbahntrasse begrenzt. Weiter südlich davon befindet sich ein großräumiges Gewerbegebiet, welches mit großflächigen Lagerhallen und an der Mur mit einem Schrotterarbeitungsbetrieb bebaut ist.

Westlich befindet sich im Bereich zwischen der Herrgottwiesgasse, des Karlauergürtel und der Triester Straße ein Gebiet mit unterschiedlichen KFZ-Betrieben, welches fast vollkommen versiegelt ist. Neben weitläufigen Aufstellflächen für PKW sind niedrige gewerblich genutzte Gebäuden ohne besondere städtebaulichen Ordnung vorhanden.

- Topographie  
Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbildauswertung annähernd eben.
- Baumbestand / Außenanlagen:  
Parkfläche: Gestaltete Grünfläche mit 8 Laubbäumen ( 2 großkronigen und 6 Neupflanzungen)  
Mühlgang: Gehölzsaum mit teils großkronigen Laubbäumen entlang des Mühlgang  
Möbel Lutz: 4 Laubbäume am Parkplatz, Vorfeld und Bereich zum Mühlgang ist großflächig versiegelt.  
Möbelix: Großkronige Kastanie im Zufahrtsbereich, 11 kleinkronige Laubbäume (fast ausschließlich Kugelhorn) entlang des Grieskai

- Nutzungen / Bestände:  
Möbelhaus: XXX-Lutz  
4 - 5 Geschosse, Gebäude- und Gesamthöhe: ca. 18,16 m (+/-0,00 = 346,35)  
54 PKW-Stellplätze oberirdisch  
165 PKW-Stellplätze in Tiefgarage  
Möbelhaus: Möbelix  
4 - 5 Geschosse, Gebäudehöhe: ca. 15,95 m, Gesamthöhe: ca. 19,45 m (+/-0,00 = 346,50)  
22 PKW-Stellplätze oberirdisch  
32 PKW-Stellplätze in Tiefgarage  
Die beiden Möbelhäuser sind mit einem 2-geschossigen Gang mit einer Durchfahrtshöhe von ca. 6 m über der Lagergasse verbunden.
- Infrastruktur  
Der Bereich ist infrastrukturell gut erschlossen.
- Erschließung öffentlicher Verkehr  
Der Bauplatz liegt innerhalb der Kategorie 1 (300m Radius-Luftlinie zur Haltestelle):  
„Innerstädtische Bedienqualität“  
Die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist durch die Haltestelle „Karlauergürtel“ mit der Straßenbahnlinie 3/5 und dem Stadtbus „66“ als sehr gut anzusehen.
- Erschließung Individualverkehr  
  
Zufahrten /Erschließung:  
Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Karlauergürtel richtungsgebunden, über die Herrgottwiesgasse und über die Lagergasse. Für die Zufahrten Herrgottwiesgasse und Lagergasse bestehen Gestattungsverträge mit dem Straßenamt (GZ.: A10/1-12792/2006-1 und GZ.: A10/1-11891/2006-1).  
Radwege: Das Planungsgebiet weist im Süden mit dem Radweg an der Ostbahntrasse und dem Radweg an der Lagergasse direkte Anschlüsse an das Radwegenetz der Stadt Graz auf.  
Mit dem R2 Mur-Radweg ist ein hochwertiger Anschluss an das Landesradwegenetz gegeben.
- Ver- und Entsorgung  
Der Gebietsbereich ist voll erschlossen.  
Die Entsorgung der Schmutzwässer hat über das öffentliche Kanalnetz zu erfolgen.  
Oberflächenwässer sind auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen.
- Entsorgung Abfall:  
Auf Basis der bestehenden gesetzlichen Bestimmungen (Abfallwirtschaftsgesetzes, Stmk. AWG, Abfuhrordnung der Stadt Graz) werden im Stadtgebiet Graz derzeit 8 verschiedene Fraktionen (Restmüll, Bioabfälle, Altpapier/Kartonagen, Weißglas, Buntglas, Kunststoffverpackungen, Metallverpackungen und Alttextilien) getrennt gesammelt.  
Unabhängig von der Nutzung der Liegenschaft (Wohnbau, gemischte Nutzung, Gewerbenutzung) sind für die anfallenden Abfälle entsprechend des Aufkommens ausreichend große Sammelstellen (Müllräume, Müllplätze) auf der Liegenschaft vorzusehen.  
Eine ungehinderte Zufahrt mit den Abfallsammelfahrzeugen (3 Achs – LKW) zu den Aufstellplätzen der Sammelbehälter ist jedenfalls sicherzustellen. Die detaillierten örtlichen Erfordernisse

sind mit der von der Stadt zur Durchführung der Sammlung beauftragten Holding Graz abzustimmen.

Informationen zur Abfallsammlung finden Sie unter:

<https://www.holding-graz.at/abfall/kundinnenservice/bauherreninfo.html>

- ÖBB – Bahnstrecke:  
Das Planungsgebiet grenzt im Süden unmittelbar an die Bahnstrecke der HBF – Fehring.
- Servitute Leitungsträger:  
Über das Gst.Nr. 1700/1 (Möbelix) verlaufen zwei Abwasserkanäle der Stadt Graz.

Seitens der Leitung Bau – Wasserwirtschaft / Graz Holding werden für eine Ausgestaltung im Nahbereich des Kanals lt. Schreiben vom 30.05.2022 folgende Forderungen erhoben:

*„Die Bauwerke im Nahebereich der öffentlichen Abwasserentsorgungsanlagen sind so zu errichten, dass keine Bau- und Bauwerkslasten auf die Anlagen übertragen werden. Zugangs- und Zufahrtsmöglichkeiten (z.B. Schächte) sind zu erhalten oder gleichwertig zu ersetzen. Eine Überbauung der Abwasserentsorgungsanlagen ist grundsätzlich nicht gestattet. Einer Überbauung kann ausnahmsweise zugestimmt werden, wenn ein Lichtraumprofil von zumindest 5,0m Höhe und 6,0m Breite (davon mindestens 2,0m ab der Kanalachse) freigehalten und die technischen Details mit der Holding Graz als Kanalnetzbetreiber abgestimmt und vertraglich vereinbart werden. Sämtliche anfallenden Kosten sind vom Bauwerber zu tragen.*

Im Schreiben vom 15.11.2021 wird zudem Folgendes gefordert:

*„Abschluss einer Vereinbarung betreffend o.a. technische Bedingungen, Sicherheitskonzept, Dienstbarkeiten, Haftung, etc. „*

Zudem wird seitens der Graz Holding darauf hingewiesen, dass die Lage des Kanals derzeit nur aus analogen Bestandsplänen übernommen wurde und daher erhebliche Unsicherheiten aufweist. Um eine genauere Lage als Planungsgrundlage zu erhalten, wird daher seitens der Holding Graz empfohlen, Suchschlitze zu machen.



Stadtvermessung: Ausschnitt Plan Leitungsauskunft (ohne Gewähr) vom 02.02.2021 (GZ004743-2021)

#### 4. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2 – 6, 9 - 11 der Verordnung)

Der durch Bauflucht- und Baugrenzl原因 festgelegte bauliche Rahmen wurde für den Fall einer Neubebauung geändert. Dieser folgt dem Ziel einer Aufwertung des Karlauergürtels durch Positionierung der Gebäude straßenbegleitend mit vorgelagerter Baumreihe in einer Flucht.

##### Baufeld A:

Die Baufluchtlinie verläuft nun mit einem Abstand von 6 m durchgehend parallel zum Karlauergürtel. Damit sollte – im Falle einer Neuverbauung – auch ein urbaner Straßenraum mit straßenbegleitenden Geschäftsfassaden hinter einer durchgehenden Baumreihe entstehen. Ebenso wurde entlang der Lagergasse eine Baugrenzlinie mit einem Abstand von 6 m zur Straße festgelegt.

Zusätzliche Unterschiede ergeben sich insbesondere zum Mühlgang und im Nordwesten zum Karlauergürtel hin. Um den Mühlgang von angrenzender Bebauung frei zu halten und um ein straßenbegleitendes Vorfeld zur Karlauerstraße hin festzulegen, wurde die Baugrenzlinienführung hier zurückgenommen.

Ebenso wurde die zwischenzeitlich im 4.0 Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Eisenbahnfläche entlang der Ostbahntrasse durch Abrücken der Baugrenzlinie berücksichtigt.

##### Baufeld B:

Die Baufluchtlinie wurde ebenso – wie beim Baufeld A – für den Fall einer Neubebauung mit einem Abstand von 6 m zum Karlauergürtel festgelegt.

Mit den geänderten Baugrenzl原因 wird auf der Südseite des Baufeld B (östlicher Bereich – Möbelix) ein Zubau an das Möbelhaus ermöglicht. Damit kann die derzeitige „Hinteransicht“ durch einen raumbildenden Körper aufgewertet werden.

Im Falle eines Neubaus wäre zudem der Baukörper im Bereich des als Kreissegment verlaufenden Grieskai abzurücken.

Eine Überbauung des Schmutzwasserkanals mit Zustimmung des Kanalnetzbetreibers wird durch die Baugrenzlinienführung nicht ausgeschlossen. Jedoch ist ein Lichtraumprofil von 5 m Höhe und 6 m Breite als Zugangsmöglichkeit für den Kanalnetzbetreiber frei zu halten.

Ziel im Gebietsbereich südlich des Karlauergürtels und westlich der Mur ist die Schaffung einer städtischen Bebauung mit ansprechender Fassadenqualität.

Um Sanierungsmaßnahmen mit verbesserten Flachdachaufbauten und Dachbegrünungen zu ermöglichen, wurde für den Baufeld B die Gebäude- und Gesamthöhe von 19,5 m auf 21 m angehoben. Damit wird auch die gestalterische Einbeziehung der Haustechnik in den Dachkörper ermöglicht.

Flachdächer und flach geneigte Dächer sind mit einer Substrathöhe von mindestens 12 cm zu begrünen. Für maximal 1/3 der Dachfläche kann eine Ausnahme, beispielsweise für die Errichtung von technischen Aufbauten oder Dachterrassen, erteilt werden.

Umbaumaßnahmen, von Gebäudeteilen, welche außerhalb der Bebauung bestimmten Flächen liegen sind zulässig. Dabei ist ein geringfügiger Volumenzuwachs an der Bestandskubatur durch Anbringung neuer Fassadenteile und Sanierungsmaßnahmen (z. B. Dach) möglich.

Aus Gründen des Klimaschutzes wurden betreffend Gestaltung des äußeren Erscheinungsbildes von Neubauten Aussagen zu Reglementierungen von Farbgestaltungen im Rahmen der Beschränkung von Hellbezugswerten getroffen. Des Weiteren wurden großflächige Glasflächen und reflektierende Metallfassaden ausgeschlossen. Diese sollten damit nicht vorwiegend die jeweilige Ansichtsfläche eines Gebäudes umfassen. Die gesetzlichen Mindestanforderungen für Belichtungsflächen für Innenräume (Lichteintrittsfläche) sind davon natürlich ausgenommen.

Der Hellbezugswert eines Farbtones gibt an, welcher Anteil der Lichtmenge in % von der Oberfläche reflektiert wird, ein heller Farbton reflektiert viel und ein dunkler Farbton wenig Licht. Weiß hat daher einen Hellbezugswert von ca. 100%, schwarz einen Hellbezugswert von 0%. Alle dazwischenliegenden Farbtöne werden entsprechend ihrer Helligkeit einem Hellbezugswert zugeordnet.

Bezogen auf die Materialität der Fassade wird darauf hingewiesen, dass Compositbaustoffe ebenso klimaschädlich sind wie erdölgenerierte Produkte. Im Sinne eines umweltbewussten Bauens wird an die Verantwortung aller appelliert ökologisch einwandfreie Lösungen zu realisieren. Compositbaustoffe und erdölgenerierte Produkte sollen vermieden werden.

Die Eingrenzung der Werbeeinrichtungen im §9 hinsichtlich Lage und Größe dient einer hohen gestalterischen Qualität im Straßenbild. Werbeeinrichtungen sind dabei ausschließlich an der Fassade montiert zulässig.

## **5. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN**

(siehe dazu § 7 der Verordnung)

### Erschließung:

Die Erschließung des Planungsgebietes für den motorisierten Personenverkehr erfolgt über die bestehenden KFZ- Zufahrten am Karlauergürtel, in der Lagergasse und der Herrgottwiesgasse. Eine Änderung oder Bündelung der Zufahrten ist im Zuge der Bebauungsplanänderung nicht vorgesehen.

Lt. Stellungnahme der Abteilung für Verkehrsplanung vom 11.04.2022 (GZ.: A10/8-075067/2017/0003) ist im Zuge der Radoffensive 2030 der Ausbau des parallel zur Ostbahn verlaufenden Geh- und Radweges mit Neuanlage einer Brücke über den Mühlgang geplant. Dies wurde durch die Eintragung des Geh- und Radweg in ungefährender Lage (punktierte Linie) im Bebauungsplan erfasst.

### PKW-Stellplätze / Tiefgaragen

PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen zu errichten. Darüber hinaus sind maximal 20 PKW-Stellplätze auf dem Baufeld A und maximal 10 PKW-Stellplätze auf dem Baufeld B in offener Aufstellung innerhalb der Baugrenzl意思 / Baufluchtlinien zulässig.

### Fahrradabstellplätze

Die Festlegung, dass bei Zu- und Neubauten je 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche und ab einer Bezugszahl von 1000 nur je weitere 200 m<sup>2</sup> Nutzfläche ein zusätzlicher Fahrradabstellplatz herzustellen ist, entspricht einer anzustrebenden Fahrraddichte für die Ausweisung von „Einkaufszentren“.

Ziel ist die Stärkung des Fahrradverkehrs.

Die Berechnung der Nutzfläche hat nach § 2 (1) Z24 StROG zu erfolgen.

## **6. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG**

(siehe dazu § 8 der VO)

Beim Baufeld A sind im Falle einer Neubebauung entlang der Lagergasse 5 großkronige Laubbäume zu pflanzen. Die 4 Laubbäume entlang des Karlauergürtels sind zu erhalten.

Die Südseite des Möbelhauses ist mit Kletterpflanzen zu begrünen.

Beim Baufeld B sind entlang des Karlauergürtels im Falle einer Neubebauung 5 großkronige Laubbäume zu pflanzen.

Entlang des Grieskai wird durch die Pflanzung von mindestens 8 großkronigen Laubbäumen (bzw. 10 großkronigen Laubbäumen im Falle eines Neubaus) der Straßenraumes aufgewertet und der durchgrünten Charakters entlang der Mur verstärkt werden. Für eine ausreichende Entwicklungsmöglichkeit dieser Bäume ist durchgehend ein mind. 2,5 m breiter Grünstreifen entlang des als Kreissegment verlaufenden Grieskai zu errichten.

Durch die planliche Festlegung der „ungefähren Standorte“ kann in der Detailplanung entsprechend reagiert bzw. optimiert werden. Zu berücksichtigen sind hierbei insbesondere die querenden Schmutzwasserkanäle der Stadt Graz.

Zudem ist bei den jeweiligen Pflanzabständen auf die ausreichende Entwicklungsfähigkeit der Baumkronen zu achten.

Im Plan wurden Baumstandorte für Laubbäume 1. Ordnung eingetragen.

Um eine intensive Begrünung der hofseitigen Freiflächen zu gewährleisten sind nicht überbaute Tiefgaragen mit einer ökologisch wirksamen Überschüttung (Vegetationsschicht min. 0,7 m Höhe) auszuführen.

Baumpflanzungen in Pflanztrögen oder Betonringen sind nicht zulässig.

Die oberste Decke der freiliegenden Tiefgaragen ist bei der Pflanzung von mittelkronigen Bäumen mit einer Vegetationsschicht von 1,0 m und bei großkronigen Bäumen mit einer Vegetationsschicht von mindestens 1,5 m Höhe zu überschütten.

Flachdächer sind zumindest extensiv zu begrünen.

Um eine qualitätsvolle Außenraumgestaltung ist im Bauverfahren ein detaillierter Außenanlageplan vorzulegen.

## **7. ALLGEMEINES**

(siehe dazu §§ 1 u. 12 der VO)

- Der 05.03.3 Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungstext, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht. Die zeichnerische Darstellung erfolgt im Maßstab 1:500 und auf Basis des digitalen Katasters von Graz.
- Der Plan ist als dreifarbige Plottung ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter Farbe und die Festlegungen betreffend der Grüngestaltung in grüner Farbe dargestellt sind.

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

Die Verständigung der Einwender:innen erfolgt über Benachrichtigung mit entsprechender Erläuterung und Begründung.

Für den Gemeinderat:

Dipl. Ing. Bernhard Inninger

*(elektronisch unterschrieben)*