

GZ.: A14\_K\_653\_1999-64

## **17.05.1 Bebauungsplan - 1. Änderung**

### **Lauzilgasse EZ**

XVII.Bez., KG Gries

Bearbeiter: DI Klemens Klinar

### **Beschluss**

Graz, 26.2.2015

Dok:Bebauungspläne/17.05.1  
Lauzilgasse/Beschluss

## **ERLÄUTERUNGSBERICHT**

### **1. Ausgangslage**

Eigentümerin des 23.853 m<sup>2</sup> großen Areals südlich der Lauzilgasse zwischen der Triester Straße und der Herrgottwiesgasse, vis à vis des Zentralfriedhofhaupteinganges, ist die KETAT Grundstücksverwertungsgesellschaft.

Für diesen Bereich, ausgenommen die Grundstücke 2033/6 (Mc Donald's) und vorm. 2033/5 (vormalige Tankstelle an der Triester Straße) besteht mit Gemeinderatsbeschluss vom 7.6.2001 der rechtswirksame 17.05 Bebauungsplan „Einkaufszentrum Lauzilgasse“.

Der Bebauungsplan basiert auf dem 2.01 Flächenwidmungsplan 1992 der Landeshauptstadt Graz – 1. Änderung 1993. In diesem war das Bebauungsplanungsgebiet als „Einkaufszentrum II“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,5 – 1,0 ausgewiesen.

Dem Planungsinteresse der Eigentümerin nachkommend, hat der Gemeinderat im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 die Ausweisung als EZ II dahingehend geändert, dass der westliche Teil, vom östlichen durch eine Verkehrsfläche getrennt, als Kern-, Büro- und Geschäftsgebiet ausgewiesen wurde. Damit konnte der dort bereits bestehende Lebensmittelmarkt seine rechtliche Deckung finden.

In der 3.12 Flächenwidmungsplan 12. Änderung 2007 wurde das Kern-, Büro- und Geschäftsgebiet in ein Kerngebiet überlagert mit Kerngebiet ausgenommen Einkaufszentren westlich und ein Einkaufszentrum 2 östlich, Bebauungsdichte jeweils 0,5 – 1,0, umgewandelt.

Begründet wurde die Änderung damit, dass die Ausweisung des Areales als Kerngebiet und Einkaufszentrum 2, Bebauungsdichte 0,5 – 1,0, bei voller Ausnutzung des Widmungsrahmens für Verkaufsflächen zu einer Überlastung der Lauzilgasse und des Einmündungsbereiches in die Triester Straße führen würde. Um dies zu vermeiden, wurden die Geschäftsflächen des Einkaufszentrums auf das Erdgeschoss beschränkt und in den darüber liegenden Geschossen ausgeschlossen.

Seit 2004 verfolgt die Eigentümerin die Absicht einer Erweiterung des Einkaufszentrums in westliche Richtung bis zur Triester Straße. Das Stadtplanungsamt hat daher bereits im September 2006 einen Bebauungsplan – Entwurf ausgearbeitet, der auch diesen Bereich umfasst. Mit Schreiben vom 7.11.2006 hat die Eigentümerin diesem Entwurf zugestimmt. Eine Beschlussfassung des

Bebauungsplanes ist jedoch aufgrund der fehlenden Übereinkommen für die Errichtung einer neuen Zufahrt von der Triester Straße und der Errichtung eines Radweges in der Lauzilgasse nicht erfolgt.

2010 wurde der Wunsch auf Errichtung eines 49 m hohen Hochhauses an der Triester Straße unterbreitet. Dazu wurde eine Studie von Arch. DI Müller vorgelegt.

In mehreren Gesprächsrunden in der Stadtbaudirektion wurde dieses Anliegen erörtert und seitens der Stadtplanung erhebliche Bedenken hinsichtlich des Gebietscharakters und des räumlichen Leitbildes geäußert.

2012 wurde ein Masterplan von Kampus und HoG architektur vorgelegt. Auch diese Planung hat einen Hochpunkt von über 30 m an der Triester Straße vorgesehen. Weiters wurde zusätzlich eine Wohnnutzung aufgenommen.

Nach intensiven Diskussionen und mehreren Variantenuntersuchungen wurde im August 2013 für ein Konzept mit maximalen Gebäudehöhen um 21 m eine Einigung erzielt und zur Vertiefung empfohlen. Die folgende Detailplanung beinhaltete Rückschritte und hatte Schwächen hinsichtlich der Freianlagengestaltung aufgezeigt:

Die Größe der Grün- und Spielflächen für ca. 50 – 60 zu erwartenden Wohneinheiten war sehr untergeordnet bemessen.

Entlang der südlichen Bauplatzgrenze im Westen, über die südliche Zufahrtsstraße der benachbarten Schule und Wohnbebauung und vorbei am Kinderspielplatz sollte nach Wunsch der Eigentümerin und Planung des Architekturbüros eine Ladetätigkeit erfolgen. Diese Absicht wurde aus städtebaulicher, aber auch aus verkehrsplanerischer Sicht abgelehnt.

Es liegen folgende Vorplanungen vor:

- Masterplan von Kampus und HoG architektur 2012 - 2014
- Vorprojekt Holding Graz Linien Geh- und Radweg Lauzilgasse Juli 2014
- Vorprojekt Holding Graz Linien Triester Straße Juli 2014

In Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen und Stellen der Stadt Graz wurde der Bebauungsplan auf Basis des vorliegenden Gestaltungskonzeptes durch das Stadtplanungsamt erstellt.

Von der Verkehrsplanung liegt ein zusammenfassendes Gutachten vom 16.6.2014 vor.

Univ. Prof. Dr. Reinhold Lazar hat im Auftrag der KETAT das Projekt stadtklimatologisch beurteilt.

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

Zielsetzungen gemäß dem 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes § 17 - Einkaufszentren für den gegenständlichen Bereich:

- Ausweitung von Einkaufszentren oder Dichteanhebung nur unter Bedachtnahme auf die Verträglichkeit mit dem Umfeld und die Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes.
- Ergänzung bestehender Handelsschwerpunkte zur Sicherung einer räumlich gestreuten Nahversorgung mit Gütern und Dienstleistungen durch Ausstattung dieser Bereiche mit zusätzlichen Funktionen (beispielsweise Büro- oder Freizeitnutzung).
- Beschränkung der Bodenversiegelung

## 2. Verfahren

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 15.10.2014 über den Inhalt und die beabsichtigte Auflage des 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 29.10.2014.

### AUFLAGE

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 10 Wochen, in der Zeit vom 30.10.2014 bis zum 8.1.2015 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010)

Während der Auflagefrist erfolgte zu den Parteienverkehrszeiten im Stadtplanungsamt eine Auskunft- und Beratungstätigkeit.

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 2.12.2014 durchgeführt.

Während der Auflagefrist vom 30.10.2014 bis 8.1.2015 langten 3 Einwendungen und 2 Stellungnahmen im Stadtplanungsamt ein.

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

VERORDNUNG: neu fett gedruckt

### § 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

- (1) Die im Bebauungsplan dargestellten Grünflächen und Baumpflanzungen sind fachgerecht anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Geringfügige Abweichungen sind im Zuge der Bauplanung zulässig. Die Baumanzahl hat mindestens den Eintragungen im Bebauungsplan zu entsprechen.

**Auf Grst.Nr: 2033/6 (Mc Donald´s) sind Veränderungen der Terrasse und der Drive-In-Spur zulässig.**

### PLANWERK:

Die nördliche Baugrenzlinie des Ost-West-Flügels an der Herrgottwiesgasse wird um 1 m nach Norden in den Innenhof verschoben.

Die Grünfläche im Bereich der westlichen Zu- und Abfahrt an der Lauzilgasse wurde den vorhandenen Gegebenheiten angepasst.

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte.

In der Sitzung des Ausschusses für Stadt- und Grünraumplanung am 25.2.2015 wurde die verkehrliche Erschließung des Planungsgebietes diskutiert. Daraus resultiert folgende, fettgedruckte Ergänzung durch Abs. 6 in § 7 des Verordnungstextes:

#### § 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE

- (1) Die maximale Anzahl an PKW-Abstellplätzen wird mit 540 festgelegt.
- (2) Je 80 – 90 m<sup>2</sup> Bruttogeschoßfläche Wohnnutzung ist ein PKW-Abstellplatz herzustellen.
- (3) Je Dienstnehmer in der Büronutzung sind mindestens 0,2, höchstens 0,4 PKW-Abstellplätze herzustellen.
- (4) PKW-Abstellflächen im Freien sind wie folgt auszuführen:
  - nur in den ausgewiesenen Bereichen lt. Planwerk
  - mit unversiegelter Oberfläche (Macadam, Rasensteinen; Kleinstein in Kiesbettung o.ä.) dies gilt nicht für PKW-Abstellplätze für Menschen mit Behinderung.
- (5) Tiefgaragenrampen sind nach oben und seitlich einzuhausen.
- (6) **Im Planungsgebiet ist insgesamt nur eine Tiefgarage in baulicher Verbindung mit der bestehenden zulässig.**

Der Vertreter der Liegenschaftseigentümerin KETAT wurde dazu angehört. Die unterzeichnete Zurkenntnisnahme wird dem Akt angeschlossen.

### 3. Planungsgebiet

Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von 23.856 m<sup>2</sup> brutto lt. Grundbuchauszug auf. Es befindet sich im grundbürgerlichen Eigentum der KETAT Grundstücksverwertungsgesellschaft.

#### Bestehende RECHTS- und PLANUNGSGRUNDLAGEN

4.0 Stadtentwicklungskonzept (seit 30.05.2013 rechtswirksam):

„Einkaufszentren“



Auszug aus dem Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes

Der gelbe Pfeil bezeichnet den Bauplatz.

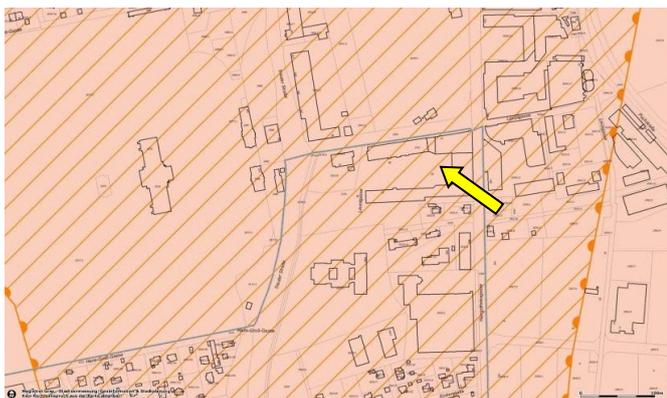
Zielsetzungen gemäß dem 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes § 17 - Einkaufszentren für den gegenständlichen Bereich:

- Ausweitung von Einkaufszentren oder Dichteanhebung nur unter Bedachtnahme auf die Verträglichkeit mit dem Umfeld und die Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes.
- Ergänzung bestehender Handelsschwerpunkte zur Sicherung einer räumlich gestreuten Nahversorgung mit Gütern und Dienstleistungen durch Ausstattung dieser Bereiche mit zusätzlichen Funktionen (beispielsweise Büro- oder Freizeitnutzung).
- Beschränkung der Bodenversiegelung.

Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept:

- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1):

Vorrangzone für Siedlungsentwicklung



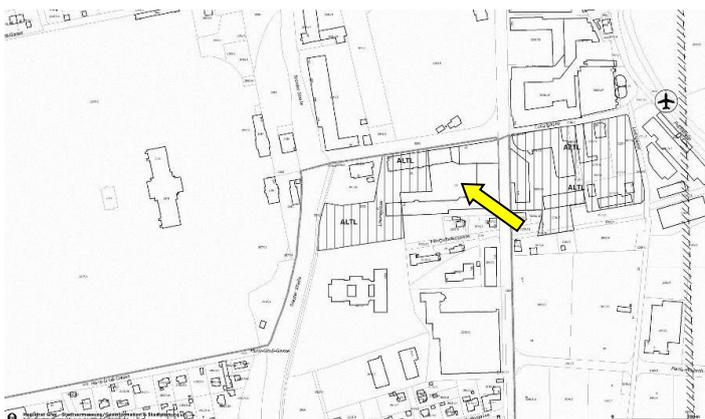
Auszug aus dem Deckplan 1 zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept.

Der gelbe Pfeil bezeichnet den Bauplatz.

- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):  
(Landschaftsschutzgebiete, Gefahrenzonen, Überflutungsbereiche, Altstadtschutzzonen, Wasserschon-Schutzgebiete, Baugrund-Rutschgefahr, Altlastenverdachtsflächen...)

Altlastenverdachtsfläche

Sicherheitszone Flughafen Graz Thalerhof



Auszug aus dem Deckplan 2 zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept.

Der gelbe Pfeil bezeichnet den Bauplatz.

- Verkehr (Deckplan 3):  
(ÖV Erschließung)



Auszug aus dem Deckplan 3 zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept.

Der gelbe Pfeil bezeichnet den Bauplatz.

Die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln in der Lauzilgasse durch die Straßenbahnlinie Nr. 5 (Innerstädtische Bedienqualität der Kategorie 1) und den Buslinien 50 und 67 ist als sehr gut anzusehen.

- Verkehrslärm (Deckplan 4):



Auszug aus dem Deckplan 4 zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept.

Der gelbe Pfeil bezeichnet den Bauplatz.

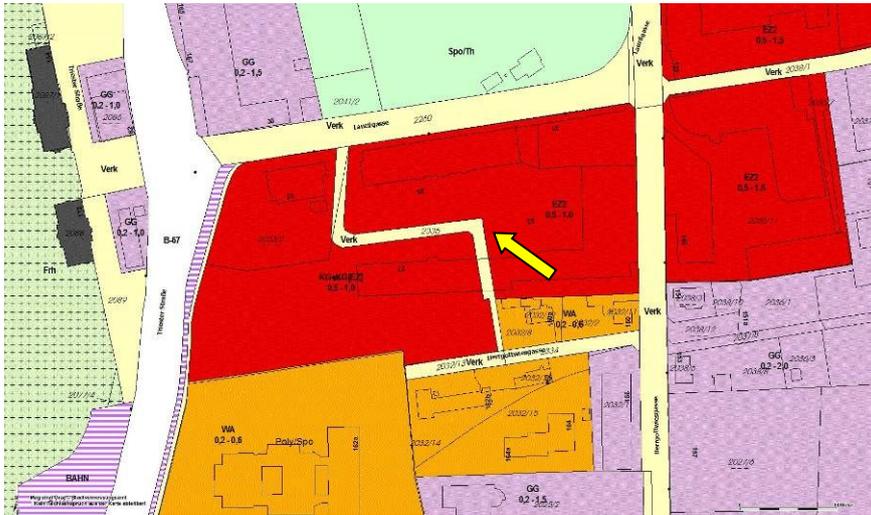
Lauzilgasse: 65 bis 70 dB (LAeq, Nacht)  
Hergottwiesgasse: 60 bis 65 dB (LAeq, Nacht)  
Triester Straße: 70 bis 75 dB (LAeq, Nacht)

#### Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz:

Das Planungsgebiet liegt gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 westlich im „Kerngebiet“ überlagert mit „Kerngebiet ausgenommen Einkaufszentren“, östlich im „Einkaufszentrum 2“ mit einem Bebauungsdichtewert von jeweils 0,5 bis 1,0 und wird durch eine „Verkehrsfläche“ getrennt.

Im Zuge der derzeit laufenden Revision des Flächenwidmungsplanes werden die Bebauungsdichtehöchstwerte aktualisiert werden.

Weiters ist angedacht, die EZ – Nutzung im Osten an die westliche KG – Nutzung anzupassen und dadurch der Nutzungsvielfalt im Stadtentwicklungsgebiet zu entsprechen.



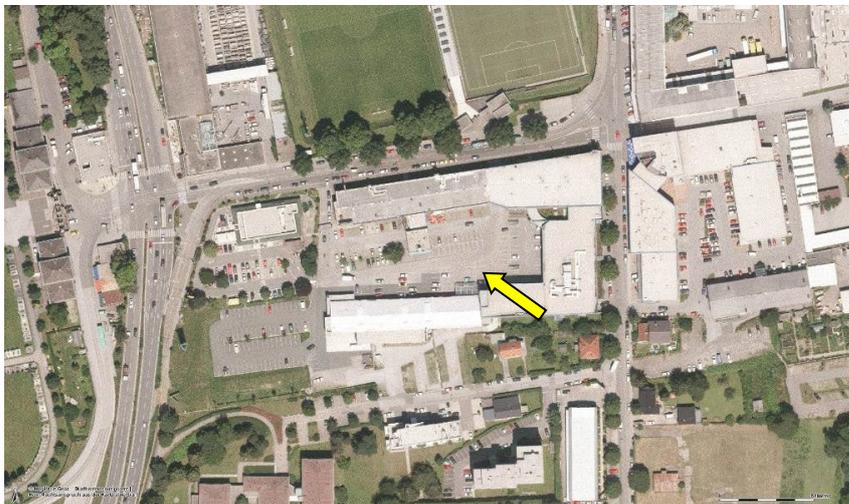
Auszug aus dem 3.0 Flächenwidmungsplan 2002.

Der gelbe Pfeil bezeichnet den Bauplatz.

- **Situierung und Umgebung**

Großräumige Lage:

Das Planungsgebiet liegt im Bereich zwischen Triester Straße und Herrgottwiesgasse südlich der Lauzilgasse.



Luftbild 2011

Auszug aus den Geodaten Graz

Der gelbe Pfeil bezeichnet den Bauplatz.

Bebauungen unterschiedlicher Struktur prägen den Bereich zwischen der Triester Straße und der Herrgottwiesgasse:

Westlich befindet sich der Zentralfriedhof mit den zugehörigen, denkmalgeschützten Eingangsbauwerken, nördlich eine Sportanlage, - beide Areale liegen im Freiland mit den entsprechenden Sondernutzungen.

Im Nordosten und Osten befinden sich 2- geschosige Objekte, teilweise von der Straße zurückgesetzt in einem EZ II – Bereich bzw. in Gewerbegebiet II.

Im Süden folgt Allgemeines Wohngebiet mit 1- bis 8- geschosiger Bebauung.



Luftbild /Schrägaufnahme: Microsoft Company © / Vexcel Imaging GmbH, Graz/Austria; Blick in Nord-Richtung

#### Kleinräumige Umgebung:

Im Norden:

Öffentliches Gut Lauzilgasse.

Im Süden:

1- bis 3- geschoßiger Schulkomplex (Polytechnikum) ca. 3 m unter dem Geländeniveau des angrenzenden Bebauungsplanareals; östlich folgt eine öffentliche Stichstraße, die in die Herrgottwiesgasse mündet: an dieser liegen nordseitig zwei Parzellen mit jeweils einem 2-geschoßigen Wohnhaus und südseitig ein 3 - 5-geschoßiger Wohnneubau.

Diese Gebäude befinden sich im „Allgemeinen Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 0,6.

Im Osten:

Öffentliches Gut Herrgottwiesgasse.

Im Westen:

Ein schmaler Streifen öffentliches Gut, dann die Straßenbahntrasse und die B-67 Triester Straße.

- Topographie/Baumbestand/Gebäudebestand

Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbildauswertung leicht gegen Südosten geneigt. Es fällt von der Kreuzung Lauzilgasse/Triester Straße um ca. 2 m zur südlichen Herrgottwiesgasse.

Dazu besteht eine markante Geländekante an der südlichen Planungsgebietsgrenze von ca. 3 m zum Freigelände der Schule.

Das Areal weist nur einen untergeordneten Baumbestand auf.

Ein mächtiger Laubbaum in der südwestlichen Ecke des Planungsgebietes wurde vor Jahren entfernt.

Das Planungsgebiet weist Bestandsgebäude auf:

In der nordwestlichen Ecke befindet sich ein 1-geschossiges Gebäude, in dem sich eine Mc Donald's Filiale befindet.

Entlang der nördlichen, östlichen und tlw. südlichen Arealgrenze ist ein 2-geschossiger U-förmiger Gebäudekomplex situiert, der ein Ärztezentrum, ein Fitnesszentrum, eine Stadtbibliothek, Geschäfte und einen Nahversorger beinhaltet.

Der durch die Gebäude gebildete Innenhof wird als Parkplatz genutzt. Dieser wird östlich des Mc Donald's von der Lauzilgasse zu- und abgefahren. Eine weitere Ausfahrt befindet sich im östlichen Abschnitt der Lauzilgasse.

Eine Tiefgarage befindet sich unter dem Gebäudeteil an der Herrgottwiesgasse mit Zu- und Abfahrt von der Herrgottwiesgasse.

Im rechtswirksamen Bebauungsplan getroffene Festlegungen werden offensichtlich durch die Bestandsanlage mehrfach nicht eingehalten: Die Flachdachbegrünung wurde nicht durchgeführt. Baumpflanzungen im Parkplatzbereich und an der Lauzilgasse wurden nicht realisiert. Der hofseitige Terrassenzubau befindet sich außerhalb der Baugrenzzlinien.

Im Zuge von Neu-, Zu- und Umbaumaßnahmen sind die im Bebauungsplan getroffenen Festlegungen umzusetzen.

- Erschließung/Verkehr

Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt derzeit über die Lauzilgasse und Herrgottwiesgasse.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist gegeben.

Im Bereich besteht ein Anschluss an das Radwegenetz der Stadt Graz.

- Ver- und Entsorgung

Der Gebietsbereich ist voll erschlossen.

Die Entsorgung der Schmutzwässer hat über das öffentliche Kanalnetz zu erfolgen.

Die Dach- und Oberflächenwässer dürfen nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden und sind über ein gesondertes Regenwasserentsorgungssystem abzuleiten.

Oberflächenwässer sind auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen.

Gemäß Kommunalen Energiekonzept (KEK) 2011 liegt das Planungsgebiet in einem aktuellen Fernwärmeversorgungsgebiet bzw. kurzfristigem Ausbaugesbiet.

#### **4. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG**

(siehe dazu §§ 2 – 9 der VO in Verbindung mit den Festlegungen im Planwerk)

Zulässig ist eine 2-geschossige Bebauung im Bereich des 2-geschossigen Bestandes an der Lauzilgasse, der Herrgottwiesgasse und des östlichen Abschnittes der südlichen Planungsgebietsgrenze. Auf dieser Zweigeschoigkeit sind, partiell festgelegt, 2-geschoßige Penthäuser bis zu einer maximalen Gebäudehöhe von 18,00 m zulässig.

Im südwestlichen Bereich des Planungsareals ist ein 1-geschoßiges Sockelgeschoß zulässig, auf welches, je nach Konzeption, 3 bis 4 Nord Süd gerichtete Baukörper mit max. 5 Geschoßen bis zu maximalen Gebäudehöhen von 19,60 m bzw. 20,60 m bzw. 21,30 m aufgesetzt werden können. Dieser Komplex kann in Richtung Osten einen bis zu 4-geschoßigen Abschluss finden.

Anstelle des Mc Donald´s ist Ecke Triester Straße / Lauzilgasse ein bis zu 6 Geschoße hoher, L-förmiger Eckbaukörper mit einer eingeschossigen Zäsur möglich.

Eine Überschreitung des im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 und im § 2 der Bebauungsdichteverordnung 1993 festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte ist im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes (Baufluchtlinien, Baugrenzlinien, Gebäudehöhen etc.) zulässig.

Auf dem Areal westlich der Verkehrsfläche kann bei Vollaussnutzung, das heißt, bei Abbruch des Mc Donald´s und Neubebauung eine Bebauungsdichte von ca. 1,9 bei einer Bruttogeschoßfläche von ca. 23.000 m<sup>2</sup> erzielt werden.

Auf dem Areal östlich der Verkehrsfläche kann der Bestand durch Aufbau der Penthäuser um ca. 1/3 auf ca. 15.500 m<sup>2</sup> Bruttogeschoßfläche erhöht werden und dadurch eine Bebauungsdichte von ca. 1,4 erreicht werden.

In gestalterischer Hinsicht ist festgelegt, dass mindestens 30 % der 2-geschossigen Fassade an der Lauzilgasse, als Kompensation für den Entfall der Baumreihe, flächig zu begrünen sind. Plakatwände und großflächige Werbeanlagen mit abschottender Wirkung sind unzulässig.

Unabhängig von den Baugrenzlinien gelten die Abstände gemäß dem Steiermärkischen Baugesetz 1995.

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

Die Hauptzufahrt erfolgt von der Lauzilgasse aus. Eine Richtungsbindung wird von der Verkehrsplanung im Gegensatz zum Erstbebauungsplan nicht mehr gefordert.

Eine weitere Zufahrt besteht in der Herrgottwiesgasse. Für die Zufahrt besteht keine Mengenbeschränkung mehr.

Optional kann von der Triester Straße zugefahren werden. Dafür ist zusätzlich eine eisenbahnrechtliche Bewilligung aufgrund der Querung der Straßenbahntrasse erforderlich.

Innere Erschließung:

Gemäß dem Flächenwidmungsplan wird das Planungsgebiet durch eine Verkehrsfläche getrennt. Diese Durchfahrt ist nur als Fuß- und Radweg vorgesehen.

In folgenden Bereichen sind Abtretungsflächen erforderlich:

- Lauzilgasse 359m<sup>2</sup>
- Triester Straße 361 m<sup>2</sup> (max. bei Errichtung einer Zufahrt – die Regulierung berücksichtigt die Maximalvariante – privatrechtlich ist eine reduzierte Variante für die Errichtung einer Haltestelle mit Gehsteigverbreiterung geregelt.)

Für die kostenfreie Übergabe der Flächen wurde eine privatrechtliche Vereinbarung getroffen und dem Akt angeschlossen.

Ruhender Verkehr (siehe dazu § 7 der VO):

Die maximale Anzahl an PKW-Abstellplätzen wird entsprechend den verkehrsplanerischen Vorgaben mit 540 festgelegt.

PKW-Abstellflächen im Freien sind wie folgt auszuführen: nur in den ausgewiesenen Bereichen lt. Planwerk; mit unversiegelter Oberfläche (Macadam, Rasensteinen; Kleinstein in Kiesbettung o.ä.); dies gilt nicht für PKW-Abstellplätze für Menschen mit Behinderung.

Tiefgaragenrampen sind nach oben und seitlich einzuhausen.

Durch die Unterbringung der PKW-Abstellplätze im Innenhof bzw. in Tiefgaragen werden allfällige Emissionen hintangehalten.

Gemäß dem Raumordnungsgesetz ist für Einkaufszentrenflächen der Stellplatzschlüssel im Baugesetz einzuhalten. Für die weiteren Nutzungen ist eine Reduktion zur Einhaltung der Maximalanzahl möglich.

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

(siehe dazu §§ 5 und 8 der VO)

Als Pufferzone zum südlich angrenzenden Wohngebiet wird an der südlichen Grenze des Planungsgebietes ein durchgehender, mit Bäumen bepflanzter Grünstreifen vorgeschrieben.

In Anbetracht dessen, dass zukünftig auch eine Wohnnutzung im Planungsgebiet erfolgen wird, ist im südlichen Mittelbereich eine zusammenhängende Grünfläche im Plan eingetragen, die in ihrer Größe als Mindestausmaß für eine zumutbare Wohnnutzung anzusehen ist. In diesem Zusammenhang ist auch die Vorschreibung einer intensiven Flachdachbegrünung über 1- und 2-geschossigen Gebäudeteilen zu sehen.

Im Bebauungsplan wird generell eine Begrünung der Flachdächer festgelegt und werden Vorschreibungen hinsichtlich der Bepflanzung getroffen.

Bei sämtlichen Pflanzungen sollten heimische Sorten bevorzugt werden.

## **7. ALLGEMEINES**

(siehe dazu §§ 1 u. 10 der VO)

- Der 17.05.1 Bebauungsplan - 1. Änderung Lauzilgasse EZ 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 die 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 EinwenderInnen erfolgt über Benachrichtigung mit entsprechender Erläuterung und Begründung.

Für den Gemeinderat:

Dipl. Ing. Bernhard Inninger  
(elektronisch gefertigt)