

# Bericht an den Gemeinderat

Bearbeiter: DI Klemens Klinar

BerichterstellerIn: .....

GZ: A 14\_K\_653\_1999-71

Graz, 26.2.2015

## 17.05.1 Bebauungsplan - 1. Änderung Lauzilgasse EZ

XVII. Bez., KG Gries

### Beschluss

Zuständigkeit des Gemeinderates gemäß § 63 Abs. 1 und 3  
Stmk. ROG 2010

Erfordernis der einfachen Stimmenmehrheit  
gem. § 40 und § 63 Abs 3 Steiermärkisches  
Raumordnungsgesetz 2010  
Mindestanzahl der Anwesenden: 25  
Zustimmung von mehr als der ½ der  
anwesenden Mitglieder des Gemeinderates  
Raumordnungsgesetz

### 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.

## 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 Auskunfts- und Beratungstätigkeit.

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 2.12.2014 durchgeführt.

## **Einwendungen**

Während der Auflagefrist langten 2 Stellungnahmen und 3 Einwendungen im Stadtplanungsamt ein:

Die Holding Graz Services - Wasserwirtschaft verweist in ihrer Stellungnahme auf das Vorhandensein lediglich eines Schmutzwasserkanals. Niederschlagswässer dürfen nicht eingeleitet werden.

Das Land Steiermark, Abt. 16 – Verkehr und Landeshochbau teilt mit, dass kein Einwand besteht.

Sicher zu stellen ist, dass die Bevorrangung der B67 und der Straßenbahn in der bisherigen Art und Weise aufrecht bleiben.

Einwendung 1:

Mehr Zeit für Graz

Zusammengefasst wird eingewendet:

Die Anzahl der Bäume, welche laut dem bestehenden, rechtswirksamen Bebauungsplan durchgeführt hätten werden sollen, entspricht nicht annähernd der vor Ort durchgeführten Baumzählung.

Der im bestehenden Bebauungsplan ausgewiesene Baum-Altbestand konnte nicht vorgefunden werden.

Durch die vorgesehene Bebauungsplanänderung wird das Unterlassen von verordneten Baumpflanzungen bzw. die Entfernung von Bäumen legalisiert.

Es ist eine Täuschung aller Bürgerinnen und Bürger, eine Änderung des derzeit noch gültigen Bebauungsplanes dem Grazer Gemeinderat zur Beschlussfassung vorzulegen, wenn der Baumbestand dieser ersten Verordnung 17.05 noch nicht einmal annähernd vorhanden ist.

Es wird der Antrag gestellt, dass für die Entscheidung im Gemeinderat eine Tabelle erstellt wird, der zu entnehmen ist, warum die vorgeschriebenen Bäume nicht gepflanzt wurden, wo der Altbestand geblieben ist und ob die drastische Rücknahme der Anzahl der zu pflanzenden Bäume notwendig ist.

Abschließend wird angemerkt, dass das Vertrauen in Vorhaben der Stadt nachhaltig getäuscht wird, wenn ein Bebauungsplan in der Ausführung bezüglich der Baumpflanzungen überhaupt nicht kontrolliert wird. Der Bebauungsplan wird auf Wunsch des Investors

geändert und erweckt den Eindruck, ausschließlich investorenfreundlich zu sein. Es wird empfohlen, die Baumpflanzungen vertraglich zu regeln.

Ein Bebauungsplan sollte nicht über die Weihnachtsfeiertage und Neujahr aufgelegt werden.

Einwendungsbehandlung:

Nach Rücksprache mit der Bau- und Anlagenbehörde wird ausgeführt:

Die Bau- und Anlagenbehörde wurde mit dem Problem des Widerspruchs zwischen dem rechtswirksamen Bebauungsplan und den bestehenden Außenanlagen konfrontiert. Die Prüfung hat ergeben, dass die Ursachen in Altbaubewilligungen, die 10 Jahre und älter sind, liegen.

Bereits jetzt arbeiten die betroffenen Abteilungen, die Bau- und Anlagenbehörde, die Abteilung für Grünraum und Gewässer und die Stadtplanung eng zusammen.

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

Eine Überprüfung durch die Abteilung für Grünraum und Gewässer hat ergeben, dass im Archiv keine Unterlagen über Baumentfernungsmaßnahmen und auch keine derartigen Bewilligungen vorliegen.

Nach Auskunft durch den Eigentümervertreter wurde ein Laubbaum in der südwestlichen Ecke des Planungsgebietes, im Nahbereich der Schule, im Zuge von Pflegemaßnahmen, aus Sicherheitsgründen von einer Fachfirma vor einigen Jahren entfernt.

Der vorliegende Bebauungsplan – 1. Änderung weist, abgesehen von der Baumreihe in der Lauzilgasse, annähernd die gleiche Baumbilanz wie der bestehende Bebauungsplan auf. Die Baumreihe in der Lauzilgasse wurde zu Gunsten eines Fuß- und Radweges aufgegeben. Als Kompensation dafür wurde jedoch in die Bebauungsplanverordnung, § 6 – Formale Gestaltung von Gebäuden, aufgenommen, dass mindestens 30% der Fassade in diesem Bereich flächig zu begrünen sind.

Die Grünflächenausstattung wurde durch die Festlegung von 2 zusätzlichen, größeren Grünflächen insgesamt verbessert.

Im Detail unterscheiden sich die Baum- und Grünflächenfestlegungen zwischen dem 17.05.0 Bebauungsplan und der 17.05.1 – 1. Änderung des Bebauungsplanes wie folgt:

17.05.0	17.05.1
50 Bäume im Plan	41 Bäume im Plan
1 Baum je 6 PKW-Abstellplätze	1 Baum je 5 PKW-Abstellplätze (bei 100 PKW-Abstellplätzen + 3 bis 4 Bäume)
	Zusätzlich ca. 2.600 m <sup>2</sup> Grünflächen im Plan (+ 5 bis 6 Bäume)
	Ca. 500 m <sup>2</sup> Fassadenbegrünung in der Lauzilgasse

	Freianlagenplan im Bauverfahren erforderlich
Tiefgaragenüberdeckung mind. 50 cm	Tiefgaragenüberdeckung mind. 70 cm
	PKW-Abstellplätze nicht versiegelt
Baumscheiben mind. 4 m <sup>2</sup>	Baumscheiben mind. 6 m <sup>2</sup> bzw. 9 m <sup>2</sup>

Die Festlegungen zur Freiflächengestaltung in Zusammenhang mit den vorgeschriebenen Flachdachbegrünungen entsprechen den Freiraumplanerischen Standards der Stadt Graz.

Der Bebauungsplan wurde aufgrund der Weihnachtsfeiertage über 10 Wochen anstelle der vorgeschriebenen 8 Wochen aufgelegt.

Einwendung 2:

Holding Graz Linien

Zusammengefasst wird eingewendet:

In der Lauzilgasse ist ein Linksabbiegen in die Zufahrt zum Planungsgebiet ausschließlich durch Aufstellen von wartenden KFZ auf der einzigen Fahrspur in Richtung Westen möglich, die auch von der Straßenbahnlinie benutzt wird. Dadurch würden die Behinderungen für die Straßenbahn weiter ansteigen. Es besteht daher Widerspruch zu den „Verkehrspolitischen Leitlinien“ und den „Verkehrsplanungsrichtlinien“ der Stadt Graz sowie der Straßenbahnverordnung.

Einwendungsbehandlung:

Dazu wurde eine Beantwortung der Verkehrsplanung eingeholt:

„Zur Einwendung der Holding Graz Linien im Rahmen des Entwurfes des Bebauungsplanes 17.05.1 „Lauzilgasse“ nimmt die Abteilung für Verkehrsplanung wie folgt Stellung:

Schon in der Stellungnahme der Abteilung für Verkehrsplanung vom 16.06.2014 (GZ: A 10/8 – 014041/2014/0001) wird die verkehrstechnisch schwierige Situation mit den Zu- und Abfahrten zum Bebauungsplangebiet im Bereich der Lauzilgasse eingehend erörtert und auch entsprechende Lösungsmöglichkeiten vorgeschlagen. Die Stellungnahme soll dazu auszugsweise wiedergegeben werden:

„Auf Basis der vorliegenden Verkehrsgutachten bzw. der Stellungnahme des Referates Verkehrslichtsignalanlagen des Straßenamtes wurde von der Abteilung für Verkehrsplanung zum Themenbereich KFZ-Erschließung für das Bebauungsplangebiet 17.05.1 „Lauzilgasse“ festzuhalten:

- Eine isolierte verkehrliche Betrachtung des Bebauungsplangebietes 17.05.1 „Lauzilgasse“ ohne einen Zusammenhang mit den östlich der Herrgottwiesgasse situierten Gewerbegrundstücken wäre nicht empfehlenswert. Vielmehr sind diese gemeinsam zu betrachten.

- Bei den vorliegenden Verkehrsuntersuchungen wurden keine Verkehrsprognosen, z.B. auf 10 Jahre, dargestellt. Die Auswirkungen der zusätzlichen Nutzungen des östlichen Gewerbegebietes wurden mit einer Zunahme des KFZ-Verkehrsaufkommens von nur 5% angegeben. Trotz dieser sehr optimistischen verkehrlichen Betrachtung führt dies bei einem voll entwickelnden Gewerbegebiet und einer Umsetzung des Bebauungsplangebietes 17.05.1 bereits zu einer verkehrlichen Überlastung des angrenzenden Straßenbereiches, insbesondere des Kreuzungsbereiches Lauzilgasse/Herrgottwiesgasse (Morgenspitze mit 112%, Abendspitze mit 107%).

- Von dieser Überlastung ist jedoch nicht nur der KFZ-Verkehr in diesem Straßenbereich betroffen sondern auch der Radverkehr und die Straßenbahnlinie 5. Um die Auswirkungen des KFZ-Verkehrs für den Radverkehr und die Straßenbahnlinie zu minimieren werden von der Abteilung für Verkehrsplanung folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- Von der Kreuzung Triester Straße/Lauzilgasse bis zur Kreuzung Lauzilgasse/Herrgottwiesgasse ist auf der Südseite der Lauzilgasse ein Geh- und Radweg mit einer Mindestbreite von 4,1 m vorzusehen.

- Bei der Zu- und Abfahrt in der Lauzilgasse zum Bebauungsplangebiet sind sämtliche Linksabbiegeströme zu unterbinden.

- Die Zu- und Abfahrt zum Bebauungsplangebiet in der Herrgottwiesgasse ist mit einem gesonderten Linksabbiegestreifen auszubilden und entsprechend dem Verkehrsaufkommen zu dimensionieren. Für den geplanten und erforderlichen zweigleisigen Ausbau der Straßenbahnlinie 5 im Abschnitt Zentralfriedhof – Brauhaus Puntigam ist aus Platzgründen eine direkte Zufahrt von der Triesterstraße mit einem erforderlichen Rechtsabbiegestreifen zum Bebauungsplangebiet 17.05.1 „Lauzilgasse“ nicht möglich und somit auch nicht vorzusehen.

- Die Straßenbahnlinie 5 ist im bestehenden Straßenraum der Lauzilgasse als eigenständiger Gleiskörper auszubilden. Die räumliche Abgrenzung soll mittels „Stuttgarter Schwellen“ erfolgen. Dabei sind sämtliche Park- und Ladeplätze als auch die nördliche Baumreihe in der Lauzilgasse zu entfernen. Der nördliche Gehsteig ist auf eine Mindestbreite von 1,5 m zurückzubauen. Weiters ist die stadtauswärts führende Haltestelle „Lauzilgasse“ der Linie 5 von der Lauzilgasse in die Herrgottwiesgasse zu verlegen.

- Wie vom Referat Verkehrslichtsignalanlagen des Straßenamtes empfohlen, ist die Kreuzung Lauzilgasse/Herrgottwiesgasse mit einer vollständigen Signalregelung (Voll-VLSA) auszustatten. Dabei ist auf eine ausreichende Dimensionierung der Kreuzung bzw. der Aufstellspuren zu achten.

- Die Ladetätigkeiten für das Bebauungsplangebiet sind vollständig auf demselben abzuwickeln und nicht mehr auf den öffentlichen Verkehrsflächen.“

Dies findet auch seine Verankerung in den mit der Firma KETAT Grundstücksverwertungs GmbH abgeschlossenen Vereinbarung, wo unter Punkt 6 festgehalten wird:

„... Festgehalten wird, dass der gegenständliche Bebauungsplan 17.05.1 hinsichtlich der Zufahrten zur Liegenschaft der KETAT, betreffend beider Zufahrtsmöglichkeiten (betreffend die Lauzilgasse) eine Zu- und Abfahrtsmöglichkeit vorsieht. Die KETAT ist davon in Kenntnis, dass diese Zu- und Abfahrtsmöglichkeit derzeit bestehen bleibt, es aber der Stadt Graz obliegt, Beschränkungen, betreffend der Zu- und Abfahrt, mit lediglich einer Zu- und einer Ausfahrt sowie entsprechenden Abbiegerelationen (Untersagen der Linksabbiegerelationen) zu verordnen, ohne dass die KETAT aus derartigen Einschränkungen Ansprüche abzuleiten vermag. ...““

### Einwendung 3

KETAT Grundstücksverwertungs GmbH

Zusammengefasst wird eingewendet:

Mc Donald's wird aufgrund eines längerfristigen Superädifikates noch geraume Zeit bestehen. Der Bebauungsplan verhindert jedwede Änderungen am Gebäude, am Parkplatz, an der Drive-In-Spur und an der Terrasse. Das betroffene Grundstück soll daher für die Dauer des Bestandes von Mc Donald's vom Bebauungsplan ausgenommen werden.

Die nördliche Baugrenzlinie des Ost-West-Flügels an der Herrgottwiesgasse soll um 1 m nach Norden in den Innenhof verschoben werden, um geringfügige Maßnahmen am Bestand im Zuge der Aufstockung zu ermöglichen.

Die östliche Höhenzonenlinie, die in diesem Bereich die Penthouseausdehnung begrenzt, soll um 5 m nach Osten verschoben werden, um eine sinnvolle Nutzung zu gewährleisten.

Stiegenhäuser, Lifte, Balkone etc. sollen von den Baugrenzlinien ausgenommen werden, da bereits Bestände diese überschreiten und eine Aufstockung nicht möglich wäre.

Einwendungsbehandlung:

Nach Rücksprache mit der Bau- und Anlagenbehörde wird ausgeführt:

Ein zeitlich begrenztes Herausnehmen eines Teiles aus dem Bebauungsplan ist rechtlich nicht möglich.

Der Bebauungsplan lässt jedoch an sich zukünftig ein wesentlich größeres Gebäude als die erdgeschossige Mc Donald's Filiale zu. Es sind daher horizontale Erweiterungen in westliche und südliche Richtung sowie Aufstockungen in größerem Umfang am Bestand möglich.

Bezüglich der Freiflächengestaltung wurde, der Einwendung Rechnung tragend, in den Verordnungstext ergänzend aufgenommen, dass auf Grst.Nr: 2033/6 (Mc Donald's) Veränderungen der Terrasse und der Drive-In-Spur zulässig sind.

Dies wird auch insofern unterstützt, als im Bereich durch einen Straßenbahnhaltstellenumbau Freiflächenveränderungen erforderlich werden.

Der gewünschten Verschiebung der Baugrenzlinie kann entsprochen werden. Es entstehen dadurch keine Auswirkungen auf Dritte.

Dem Wunsch auf Verschiebung der Höhenzonenlinie kann nicht nachgekommen werden. Dies hätte negative Auswirkungen auf die Luftdurchströmung, stünde im Widerspruch zur städtebaulichen Studie im Auftrag des Einwenders, die dem Bebauungsplan zugrunde liegt, und hätte Auswirkungen auf Dritte.

Stiegen- und Lifthäuser werden aus städtebaulichen Gründen von den Baugrenzlinien nicht ausgenommen. Dem Ansinnen wird aber bereits insofern Rechnung getragen, als bereits in

der Verordnung für Stiegen- und Lifthäuser im untergeordneten Ausmaß Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig sind und der angesprochene Gebäudeteil sich innerhalb der Baugrenzlinien befindet.

## **Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf**

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.

## **Inhalt**

Der Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungswortlaut und der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung sowie einem Erläuterungsbericht.

Er entspricht den inhaltlichen Anforderungen gemäß Steiermärkisches Raumordnungsgesetz und ist widerspruchsfrei zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept sowie zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz.

**Hinsichtlich weiterer Informationen wird auf den beiliegenden Erläuterungsbericht verwiesen.**

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

Die Verständigung der EinwenderInnen erfolgt mit Benachrichtigung mit entsprechender Erläuterung und Begründung.

Die Zuständigkeit des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz gründet sich auf den § 63 Abs 1 und 3 StROG 2010.

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung  
stellt daher gemäß § 63 Abs. 2 Stmk. ROG 2010  
den

**A n t r a g,**

der Gemeinderat wolle beschließen:

1. den 17.05.1 Bebauungsplan - 1. Änderung „Lauzilgasse EZ“, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht, und
2. die Einwendungserledigungen.

Der Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Klemens Klinar  
(elektronisch gefertigt)

Der Baudirektor:

Dipl.-Ing. Mag. Bertram Werle  
(elektronisch gefertigt)

Der Abteilungsvorstand:

Dipl.-Ing. Bernhard Inninger  
(elektronisch gefertigt)

Der Bürgermeister als Stadtsenatsreferent:

(Mag. Siegfried Nagl)

Vorberaten und einstimmig/mehrheitlich/mit.....Stimmen abgelehnt/unterbrochen in der Sitzung  
des Ausschusses für Stadt- und Grünraumplanung

am .....

Die Schriftführerin:

Der Vorsitzende:

**Der Antrag wurde in der heutigen**  öffentlichen  nicht **öffentlichen Gemeinderatssitzung**

bei Anwesenheit von ..... GemeinderätInnen

einstimmig  mehrheitlich (mit ..... Stimmen /..... Gegenstimmen) angenommen.

Beschlussdetails siehe Beiblatt

Graz, am .....

Der/die Schriftführerin:

## Vorhabenliste/BürgerInnenbeteiligung:

- Der Bebauungsplan wurde auf die Vorhabensliste gesetzt: nein
- Die BürgerInnenbeteiligung erfolgte über die Auflage des Bebauungsplanes, diese wurde für einen Zeitraum von mindestens 10 Wochen anberaumt und zusätzlich erfolgte innerhalb dieser Frist eine Informationsveranstaltung zum Bebauungsplan. Die Kundmachung über die Auflage wurde im Amtsblatt kundgemacht, weitere Informationen sind über die Internetseite der Stadt Graz [www.graz.at/bebauungsplanung](http://www.graz.at/bebauungsplanung) abrufbar.
- Das Referat für BürgerInnenbeteiligung wurde in Erarbeitung des Beteiligungskonzeptes einbezogen.

## Bezirksrat

Dem Bezirksrat Puntigam und Gries wurde am 29.10.2014 gemäß § 6 Abs 2 Z 4 und 5 der Geschäftsordnung für den Bezirksrat, sowie für BezirksvorsteherInnen /Bezirksvorsteher 2009, der 17.05.1 Bebauungsplan zur Stellungnahme und Information übermittelt.

Der Bezirksrat hat zum gegenständlichen Antrag keine Stellungnahme abgegeben.

	<b>Signiert von</b>	Klinar Klemens
	<b>Zertifikat</b>	CN=Klinar Klemens,O=Magistrat Graz,L=Graz,ST=Styria,C=AT
	<b>Datum/Zeit</b>	2015-02-26T10:08:49+01:00
	<b>Hinweis</b>	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="http://egov2.graz.gv.at/pdf-as">http://egov2.graz.gv.at/pdf-as</a> verifiziert werden.

	<b>Signiert von</b>	Inninger Bernhard
	<b>Zertifikat</b>	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz,L=Graz,ST=Styria, C=AT
	<b>Datum/Zeit</b>	2015-02-26T10:46:06+01:00
	<b>Hinweis</b>	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="http://egov2.graz.gv.at/pdf-as">http://egov2.graz.gv.at/pdf-as</a> verifiziert werden.

	<b>Signiert von</b>	Werle Bertram
	<b>Zertifikat</b>	CN=Werle Bertram,O=Magistrat Graz,L=Graz,ST=Styria,C=AT
	<b>Datum/Zeit</b>	2015-02-26T10:49:07+01:00
	<b>Hinweis</b>	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="http://egov2.graz.gv.at/pdf-as">http://egov2.graz.gv.at/pdf-as</a> verifiziert werden.

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.

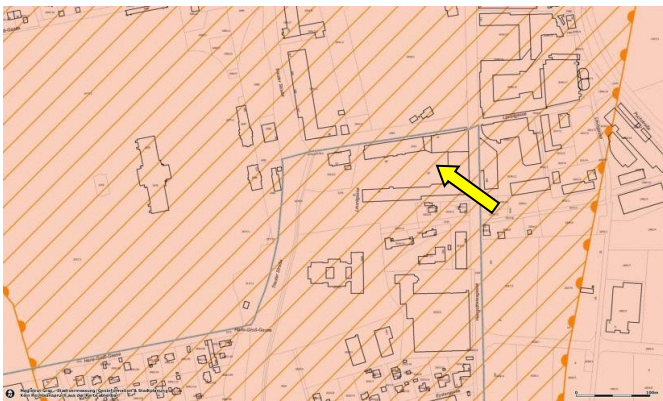
Zielsetzungen gemäß dem 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes § 17 - Einkaufszentren für den gegenständlichen Bereich:

- 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



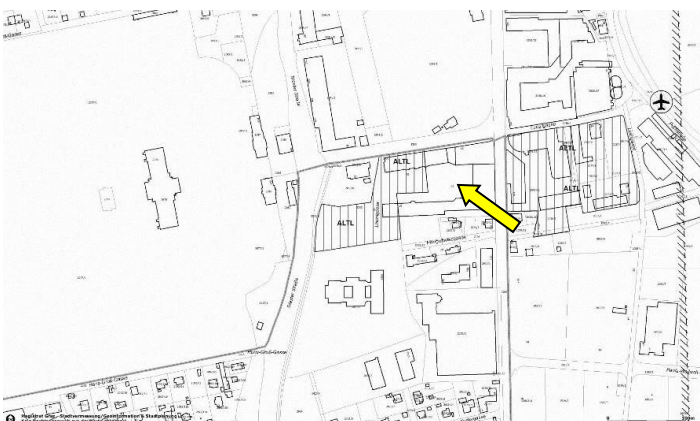
Auszug aus dem Deckplan 1 zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept.

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  
Stadtentwicklungs-  
konzept.

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  
Stadtentwicklungs-  
konzept.

Der gelbe Pfeil  
bezeichnet den  
Bauplatz.

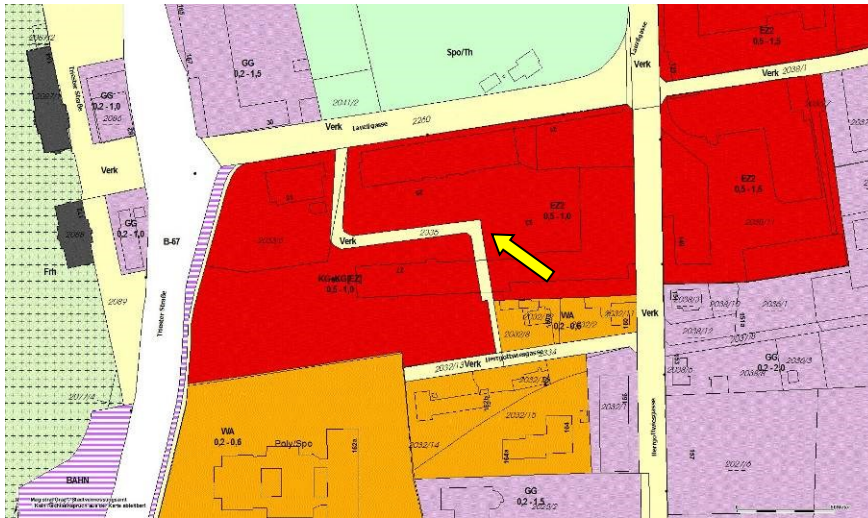
Lauzilgasse: 65 bis 70 dB (LAeq, Nacht)  
Hergottwiesgasse: 60 bis 65 dB (LAeq, Nacht)  
Triester Straße: 70 bis 75 dB (LAeq, Nacht)

#### 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.



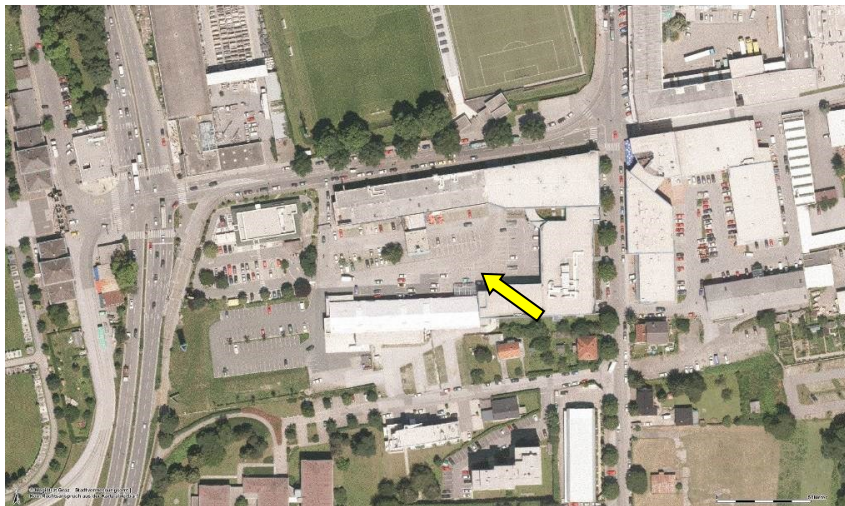
Auszug aus dem 3.0 Flächenwidmungsplan 2002.

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

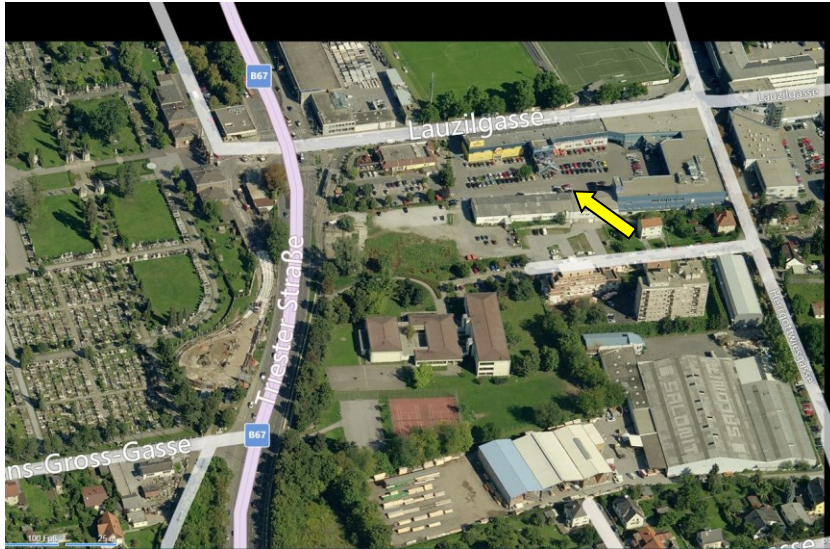
Der gelbe Pfeil bezeichnet den Bauplatz.

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 Baugrenzlinien.

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)

	<b>Signiert von</b>	Inninger Bernhard
	<b>Zertifikat</b>	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz,L=Graz,ST=Styria, C=AT
	<b>Datum/Zeit</b>	2015-02-26T10:45:44+01:00
	<b>Hinweis</b>	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="http://egov2.graz.gv.at/pdf-as">http://egov2.graz.gv.at/pdf-as</a> verifiziert werden.

# VERORDNUNG

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

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

XVII.Bez., KG Gries

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 26.3.2015, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 17.05.1 Bebauungsplan – 1. Änderung „Lauzilgasse EZ“ beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBl 140/2014 in Verbindung mit den §§ 8, 11 und 89 Abs.4 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idF LGBl 48/2014 und § 3 Abs. 3 der Bebauungsdichteverordnung 1993 idF LGBl. 58/2011 wird verordnet:

### **§ 1 ALLGEMEINES**

Der Bebauungsplan besteht aus dem Wortlaut (Verordnungstext) und der zeichnerischen Darstellung (Planwerk) samt Planzeichenerklärung.

### **§ 2 BEBAUUNGSWEISEN**

Zu den Bauplatzgrenzen:  
offene Bebauung

### **§ 3 BEBAUUNGSDICHTE**

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.

### **§ 4 BAUGRENZLINIEN**

- (1) Im Planwerk sind die Baugrenzlinien für Hauptgebäude festgelegt.
- (2) Die Baugrenzlinien gelten nicht für Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Kellerabgänge und deren Einhausungen, hofseitige Balkone, Vordächer und dergleichen.

## **§ 5 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, DÄCHER**

- (1) Im Planwerk sind die jeweils maximal zulässigen Gebäudehöhen und Geschoßanzahlen eingetragen. Diese gelten bezogen auf die jeweiligen Höhenbezugspunkte.
- (2) Höhenbezugspunkte im Präzisionsniveau:  
Östlich der Verkehrsfläche, die das Planungsgebiet teilt:  
Zur Lauzilgasse 344,50 m; zur Herrgottwiesgasse und zur südlichen Bebauungspiangrenze 343,50 m;  
Zum Innenhof 345,00 m.  
Westlich der Verkehrsfläche, die das Bebauungsplangebiet teilt: 347,00 m.
- (3) Für Stiegen - und Lifthäuser sind im untergeordneten Ausmaß Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (4) Flachdächer sind zu begrünen. Dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 8 cm vorzusehen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stiegen- und Lifthäuser.  
Flachdächer über 1- und 2-geschoßigen Gebäuden und Gebäudeteilen sind intensiv zu begrünen. Dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 30 cm vorzusehen.
- (5) Dächer sind mit einer Dachneigung von 0° bis 5° zulässig.
- (6) Technik- und Lüftungsgeräte u. dgl. sind von den Fassaden mindestens 3,50 m zurückzusetzen und mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall) zu versehen.

## **§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN**

Mindestens 30% der Fassade an der Lauzilgasse, in der Höhenzone 11,00 m, sind in regelmäßigen Abständen auf die gesamte Fassadenlänge flächig zu begrünen.

## **§ 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.

## § 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.
- (2) Nicht bebaute Flächen, die nicht der Erschließung u. dgl. dienen, sind als Grünflächen auszubilden und gärtnerisch zu gestalten.
- (3) Baumpflanzungen sind als Laubbäume in Baumschulqualität, mit einem Mindeststammumfang von 16|18cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten. Die Mindestbreite einer Baumscheibe hat mindestens 1,8 m zu betragen. Baumscheiben sind zu begrünen und durch entsprechende Maßnahmen (z.B. Gitterroste, Baumschutzbügel) vor Befahren zu schützen.
- (4) Baumpflanzungen sollten vorzugsweise auf gewachsenem Boden erfolgen. Der Standraum der Bäume ist in den befestigten Bereichen durch Bewässerungs- bzw. Belüftungseinrichtungen und durch wasserdurchlässigen Belag zu sichern. Baumscheiben sind zu begrünen und durch entsprechende Maßnahmen vor Befahren zu schützen (Gitterrost, Baumschutzbügel u.ä.)
- (5) Für breitkronige, hochstämmige Bäume ist ein unverbautes Wurzelraumvolumen von 9,0 m<sup>3</sup> und eine offene Baumscheibe von netto mind. 6,0 m<sup>2</sup> bei versickerungsfähigem Umfeld und von netto mind. 9,0m<sup>2</sup> bei versiegeltem Umfeld vorzusehen. Der Mindestabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk beträgt mind. 10,0 bis 15,0 m.
- (6) Für mittelkronige, kleine bis halbohohe Bäume ist ein unverbautes Wurzelraumvolumen von 6,0 m<sup>3</sup> und eine offene Baumscheibe von netto mind. 6,0 m<sup>2</sup> bei versickerungsfähigem Umfeld und von netto mind. 9,0m<sup>2</sup> bei versiegeltem Umfeld vorzusehen. Der Mindestabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk beträgt mind. 6,0 bis 10,0 m.
- (7) Die oberste Decke von freiliegenden Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 70cm Höhe (ausgenommen Wege und Tiefgaragenaufgänge) niveaugleich mit dem angrenzenden, gewachsenen Gelände zu überdecken und gärtnerisch auszugestalten.
- (8) Bei Baumpflanzungen auf Tiefgaragen, anderen unterirdischen Einbauten und Dächern ist bei mittelkronigen Bäumen die Vegetationstragschicht um die Bäume in einem Radius von zumindest 2,5m auf 1,0 m erhöht werden.
- (9) Mindestens pro 5 PKW-Abstellplätze in freier Anordnung ist ein Laubbaum in Baumschulqualität, Hochstamm, Mindeststammumfang 16|18, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- (10) Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens von Bäumen ist unzulässig.
- (11) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan vorzulegen.
- (12) Retentionsflächen sind von Leitungen freizuhalten.

## **§ 9 SONSTIGES**

- (1) Die Errichtung von Plakatwänden oder von großflächigen Werbeanlagen mit abschottender Wirkung ist unzulässig.
- (2) Abstrahlende Werbeeinrichtungen sind so zu situieren, dass keine Einwirkungen in angrenzenden Wohngebieten erfolgen.
- (3) Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.

## **§ 10 INKRAFTTRETEN**

- (1) Die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes beginnt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit dem Ablauf des Tages der Kundmachung (Herausgabe des Amtsblattes).
- (2) Der Bebauungsplan liegt im Magistrat Graz, Stadtplanungsamt, Europaplatz 20, 6. Stock, während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

Der Bürgermeister:

Mag. Siegfried Nagl