

## Bericht an den Gemeinderat

GZ: A 14 - 101405/2019/0012

### 05.03.3 Bebauungsplan

„Möbel Lutz“

3. Änderung

V.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

### 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.

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.

## **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.

### **AUFLAGE**

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.

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

## **Einwendungen**

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

### **Stellungnahme 1 (OZ-0007)**

**Amt der Steiermärkischen Landesregierung  
Abteilung 16 – Verkehr und Landeshochbau**

*„Zum gegenständlichen Akt wird seitens der Baubezirksleitung Steirischer Zentralraum in Abstimmung mit der Abteilung 16, Verkehr und Landeshochbau eine Nullmeldung erstattet.“*

## Stellungnahme 2 (OZ-0008)

**Amt der Steiermärkischen Landesregierung**

**Abteilung 14 – Wasserwirtschaft, Ressourcen und Nachhaltigkeit**

„...betreffend die Auflage des Bebauungsplanentwurfes „05.03.3 Möbel Lutz“ wird seitens der wasserwirtschaftlichen Planung darauf hingewiesen, dass das gegenständliche Planungsgebiet geringfügig vom HQ 100 der Mur betroffen ist und daher im Zuge der weiteren Planungen darauf Rücksicht genommen werden soll.“

### Beantwortung der Stellungnahme 2:

Die HQ 100 Linie wurde im Planwerk eingetragen und der Hinweis an die Grundeigentümerin weitergeleitet.

## Stellungnahme 3 (OZ-0009)

**Straßenamt**

„Grundsätzlich sind hinsichtlich der Erschließung keine Änderungen der Zufahrten im vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans vorgesehen. Dennoch ist hinzuweisen, dass folgende Zuständigkeiten zu berücksichtigen sind:

- Da es sich beim Karlauergürtel um eine Landesstraße handelt, sind die Zufahrtsgenehmigungen mit dem Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Abteilung 16 Verkehr und Landeshochbau, Baubezirksleitung Steierischer Zentralraum abzustimmen.
- Die Anbindungen der Zufahrten in der Lagergasse und der Herrgottwiesgasse sind im Hinblick auf Lage und Ausbildung mit dem Straßenamt abzustimmen. Bestehende Zufahrtsgenehmigungen bleiben, bei Aufrechterhaltung der Bestandssituationen, erhalten.
- Hinsichtlich Bauverbotszone gem. Stmk LStVG §24 in der Lagergasse und in der Herrgottwiesgasse ist das Einvernehmen mit dem Straßenamt, Verkehrsreferat und dauerhafte Nutzungen herzustellen. Entlang des Karlauergürtels kommt das Bauverbot entlang von Landesstraßen zu tragen. Hierzu ist beim Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Abteilung 16 Verkehr und Landeshochbau, Baubezirksleitung Steierischer Zentralraum um die Ausnahme aus dem Bauverbot gem. Stmk LStVG anzusuchen.
- Die Querschnittsbreiten sowie die Straßenraumaufteilung (Gehsteige und Radinfrastrukturen) sind mit der Abteilung für Verkehrsplanung (A10/8) abzustimmen. Insbesondere südlich des Baufelds A sind die Querschnittsbreiten einer Infrastruktur für Fußgänger:innen und Radfahrer:innen entsprechend der gültigen technischen Richtlinien einzuhalten. Da südlich des Baufelds A ein Entwicklungsgebiet für ein Eisenbahnprojekt situiert ist, ist diesbezüglich die Abstimmung mit ÖBB Infrastruktur AG erforderlich.
- Jene Teilflächen, die ins öffentliche Gut übergehen werden, sind von Einbauten und dgl. freizuhalten. Auf diesen ist eine Versickerung von Oberflächenwasser der Bauobjekte, oder anderen Nutzungen durch Dritte, nicht zulässig. Von Seiten des Straßenamtes besteht der Wunsch die Flächen kosten- und lastenfrei ins öffentliche Gut übertragen zu lassen. Dies ist entweder in den jeweiligen Baubescheiden oder mittels privatrechtlichen Verträgen festzuhalten!
- Durch die dargestellte Baumpflanzung in der Lagergasse und im Bereich des Karlauergürtels dürfen weder verkehrssicherheitstechnisch höchstrelevante Sichtbeziehungen ((Tiefgaragen-

*)Zufahrten, Knotenpunkte, Querungsstellen für Fußgänger:innen und Radfahrer:innen) noch die Beleuchtung des Straßenraumes beeinträchtigt werden. Sichtfelder sind entsprechend des Standes der Technik freizuhalten.*

- *Für die Genehmigungen von Werbeanlagen, die in das öffentliche Gut ragen, ist ein formloses Ansuchen an das Straßenamt zu richten. Gem. des vorliegenden Erläuterungsberichtes sind jedoch ausschließlich jene zulässig, die an der Fassade montiert werden. Dabei ist auf die gültigen technischen Richtlinien (RVS 05.06.11 und 05.06.12) hinsichtlich visueller Informationsträger hinzuweisen.“*

### **Beantwortung der Stellungnahme 3:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die angeführten Punkte sind maßgebliche Vorgaben für nachfolgende Verfahren (Baubewilligungsverfahren) und wurden daher an die Grundeigentümerin weitergeleitet.

### **Stellungnahme 4 (OZ-0010)**

#### **Energie Graz - Bereich Netze**

*„Von Seiten der Energie Graz GmbH & Co KG und Stromnetz Graz GmbH & Co KG bestehen zum Bebauungsplan 05.03.3 keine Einwände.*

#### *Zusatz Energie Graz – Bereich Erdgas*

*Der Bebauungsplan liegt im Versorgungsgebiet Fernwärme (KEK).*

*Seitens Netz Gas gibt es keinerlei Einwände!*

#### *Zusatz Energie Graz – Fernwärme*

*Der Bebauungsplan liegt im Versorgungsgebiet Fernwärme (KEK).*

*Seitens Netz Fernwärme gibt es keine Einwände gegen den Bebauungsplan.*

#### *Zusatz Energie Graz – Licht*

*Es gibt keine Einwände der KL – Straßenbeleuchtung*

#### *Zusatz Stromnetz Graz*

*Beim Bauvorhaben Möbel Lutz befinden sich im angegebenen Areal Hausanschlüsse (Niederspannung) und in der Lagergasse 20 eine Umspannstation mit Hochspannungsleitungen. Am öffentlichen Gut in der Lagergasse im Gehsteig, befindet sich eine Hoch.- und Niederspannungstrasse. Bei etwaigen Umbauarbeiten ist unbedingt frühzeitig mit der Stromnetz Graz, in Bezug auf bestehende Leitungen (Online Leitungsauskunft), Abbruchbescheid, sowie einem neuen Anschlusskonzept (Verlegung Umspannstation) Rücksprache zu halten.*

*Von Seiten der Stromnetz Graz GmbH & Co KG besteht zum Bebauungsplan kein Einwand.“*

### **Beantwortung der Stellungnahme 4:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Hinweise wurden an die Grundeigentümerin weitergeleitet.

### **Einwendung 1 (OZ-0009)**

**Amt der Steiermärkischen Landesregierung**

**Referat Bau- und Raumordnung**

*„Zu dem dem ggst. Verfahren zu Grunde liegenden Entwurf zur 3. Änderung des Bebauungsplanes (BPLs) bestehen aus raumordnungsfachlicher Sicht folgende Einwendungen bzw. Mängel:*

- Mit Verweis auf die Kundmachung zur Auflage des BPLs im Amtsblatt vom 20.07.2022 und auf den Beginn der Auflagefrist mit 21.07.2022 ist im einleitenden 2. Absatz im Grunde auf die zu diesem Zeitpunkt geltende Rechtslage des StROG 2010 idF LGBl. 45/2022 und auf die Rechtslage des Stmk. BauG idF LGBl. 45/2022 abzustellen. Dem entsprechend sind gemäß den Vorgaben des § 41 (1) Z2 StROG idF LGBl. 45/2022 als Mindestinhalte ua. auch der maximal zulässige Bebauungsgrad sowie der Grad der Bodenversiegelung (mit Verweis auf die jeweilige Begriffsbestimmung des Stmk. BauG) festzulegen.

Allenfalls wäre in Bezug auf die Mindestinhalte des BPLs auf die Rechtsgrundlage des StROG mit Stand der Baulandfestlegung des FWP abzustellen.

Die Entwurfsunterlagen sind im Sinne der oa. Ausführungen zu adaptieren bzw. zu ergänzen, wobei auch auf die in den Erläuterungen der Entwurfsunterlagen angeführten Vorgaben des STEK 4.00 ua. zur Beschränkung der Bodenversiegelung hingewiesen wird.

- Generell wird angeregt, bei BPL-Festlegungen auf die Begriffe bzw. Begriffsbestimmungen des StROG bzw. des Stmk. BauG abzustellen (§ 3 Baufeld/Bauplatz udgl.).

- Zu den in § 4 (1) angeführten „Höhenzonierungslinien“ wird mit Verweis auf die Plandarstellung um eine Prüfung dieser Festlegung ersucht. Geänderte Festlegungen wären vertieft zu begründen.

- Mit Verweis auf die unterschiedlichen baugesetzlichen Begriffsbestimmungen zur Gebäudehöhe bzw. zur Gesamthöhe eines Gebäudes wird auch bei ausschließlicher Errichtung von Flachdächern um eine Harmonisierung der Vorgaben der §§ 5 (1) u. (3) und auch der entsprechenden Bezeichnung in der Legende des Rechtsplanes ersucht.

- Zu den Bestimmungen des § 6 (2), dass großflächige Glasfassaden und großflächige reflektierende Metallfassaden [...] unzulässig sind, sind im Sinne des erforderlichen Determinationsgebotes Klarstellungen erforderlich, welches Ausmaß (zB m<sup>2</sup> - vgl. § 9 (3) „Werbeflächen“) die Vorgabe „großflächig“ umfasst.

Zudem ist es derzeit nicht nachvollziehbar, warum bei Umbauten von Fassaden von Bestandsobjekten diese ausschließende Bestimmung nicht angewandt werden soll, zumal ua. die Schaffung einer städtischen Bebauung mit ansprechender Fassadenqualität eine Zielsetzung des BPLs ist (vgl. Seite 13 der Erläuterungen).

- Zu § 7 wird mit Verweis die Bestimmung des § 2 (1) Z24 StROG um eine Klarstellung des Begriffs „Nutzfläche“ und um Prüfung der Absatznummerierung ersucht. Unterschiedliche Festlegungen zu freien Stellplätzen sind zu begründen. Zudem wird auf die relevanten Bestimmungen des Stmk. BauG hingewiesen.

- Da sich „Wohnnutzungen“ ua. in den dem Planungsgebiet gegenüberliegenden Gebäuden im Allgemeinen Wohngebiet bzw. Kerngebiet im Grunde laufend ändern können, wird eine Prüfung bzw. Adaptierung der geplanten Bestimmung des § 9 (5) angeregt.

- Entsprechend den Erläuterungen liegen östliche Teilflächen des Planungsgebietes im Hochwasserabflussbereich HQ100, weshalb die Ersichtlichmachung der verfahrensrelevanten Hochwasseranschlaglinie in der zeichnerischen Darstellung als erforderlich erachtet wird.

- In den Erläuterungen wird um Prüfung der Teilraumzuordnung 10 „Puntigam Nord – Karlau“ bzw. der dort angeführten Festlegungen des Räumlichen Leitbildes ersucht.

- Aus den vorliegenden Erläuterungen sind zum Teil das öffentliche Interesse an der Änderung des BPLs sowie einzelne Entscheidungsgrundlagen für geänderte sowie geplante Festlegungen nicht hinreichend erkennbar (siehe auch oben). Generell sind geänderte sowie unterschiedliche

*Festlegungen des BPLs für die beiden Bauplätze – auch mit Bezug auf derzeit gegebene Vorgaben – vertieft zu begründen.*

*- Da im BPL die „Lichte Raumhöhe“ nicht geregelt wird, wird um Prüfung der Bezeichnung des § 5 ersucht.“*

#### **Einwendungsbehandlung:**

##### Ad Bebauungsgrad

Durch die in der 3. Änderung festgelegten Baugrenz- und Höhenzonierungslinien, welche für Haupt- sowie Nebengebäude gelten, werden die Verteilungsmöglichkeiten der Baumassen begrenzt. Der Bebauungsgrad ergibt sich daher aus diesen Festlegungen.

##### Ad Versiegelungsgrad

Verbesserungen hinsichtlich Versiegelungsgrad erfolgen in der 3. Änderung durch Verordnungsinhalte hinsichtlich Dachbegrünungen und Festlegung von Grünflächen.

##### Ad Höhenzonierungslinien

Die Verordnung wurde dahingehend korrigiert.

##### Ad Gebäudehöhen

Die Bezeichnungen im Plan und in der Verordnung wurden auf „Gebäude- und Gesamthöhe“ geändert.

##### Ad „großflächige Glasfassaden“

Mit dieser Angabe sind Glasfassaden und großflächig reflektierende Metallfassaden gemeint, die mehr als die Hälfte der Fassadenflächen einnehmen. Der Erläuterungsbericht wurde dahingehend präzisiert.

##### Ad großflächigen Glasfassaden und großflächigen reflektierende Metallfassaden

Im Bestand sind weitgehend geschlossene Fassaden vorhanden, daher wird diese Vorgabe nur für die Neukonzeption der Gebäude als erforderlich gesehen.

##### Ad Klarstellung Nutzfläche

Die Begrenzung der Wohnnutzfläche wird nach § 2 (1) Z24 StROG berechnet.  
Der Hinweis wird in den Erläuterungsbericht aufgenommen.

##### Ad Wohnnutzung § 9 (5) – abstrahlende Werbeeinrichtungen

Inwiefern Wohnnutzungen von den abstrahlenden Werbeeinrichtungen betroffen sein werden, ist im Baubewilligungsverfahren ist zu prüfen.

##### Ad HQ 100

Die HQ 100-Linie wurde im Planwerk ergänzt.

##### Ad Räumliches Leitbild

Der Erläuterungsbericht wurde dahingehend korrigiert.

### Ad Baufelder - unterschiedliche Festlegungen

Die unterschiedlichen Festlegungen resultieren bei den Themen: Anzahl PKW-Stellplätze, Größe Werbeflächen aus der unterschiedlichen Baufeldgröße und der daraus resultierenden unterschiedlichen Größe an maximal möglicher Kubatur, Fassadenfläche und Nutzungsintensität mit Besuchern.

### Ad Lichte Raumhöhe

Die Bezeichnung „Lichte Raumhöhe“ wurde in der Verordnung gestrichen.

### **Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf**

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 05.03.3 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

#### 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.

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte.

### **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 4.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz.

Hinsichtlich weiterer Informationen wird auf den beiliegenden Erläuterungsbericht verwiesen.

Der Ausschuss für Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung

stellt daher gemäß § 63 Abs. 2 Stmk. ROG 2010

den

**Antrag,**

der Gemeinderat wolle beschließen:

1. Den 05.03.3 Bebauungsplan „Möbel Lutz“, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht, und
2. die Einwendungserledigungen

Die Sachbearbeiterin:

DI<sup>n</sup> Angelika Lingenhölle-Kohlbach

*(elektronisch unterschrieben)*

Der Abteilungsleiter:

DI Bernhard Inninger

*(elektronisch unterschrieben)*

Der Baudirektor:

DI Mag. Bertram Werle

*(elektronisch unterschrieben)*

Die Bürgermeisterin-Stellvertreterin:

Mag.<sup>a</sup> Judith Schwentner

*(elektronisch unterschrieben)*

Vorberaten und einstimmig/mehrheitlich/mit.....Stimmen abgelehnt/unterbrochen/angenommen  
in der Sitzung des

Ausschusses für Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung

am...16.11.2022.....

Die Schriftführerin

Der Vorsitzende:

Der Antrag wurde in der heutigen  öffentlichen  nicht öffentlichen Gemeinderatssitzung

bei Anwesenheit von ..... Gemeinderät:innen

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

Beschlussdetails siehe Beiblatt

Graz, am 17.11.22

Der/die Schriftführer:in:



### Vorhabenliste/ Bürger:innenbeteiligung:

- Der Bebauungsplan wurde auf die Vorhabensliste gesetzt: nein, da Änderung
- Die Bürger:innenbeteiligung erfolgt über die Auflage des Bebauungsplanes, diese wurde für einen Zeitraum von mindestens 8 Wochen anberaumt. 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.

### Bezirksrat

Dem Bezirksrat Gries wurde gemäß § 6 Abs 2 Z 4 und 5 der Geschäftsordnung für den Bezirksrat, sowie für Bezirksvorsteher:innen 2009, der 05.03.03 Bebauungsplan zur Stellungnahme und Information übermittelt.

Der Bezirksrat hat keine Stellungnahme abgegeben.

### Klima-Schutz Maßnahmen

Im Sinne der Klimaschutzziele der Stadt Graz wurden in diesem Bebauungsplan auf folgende Themenbereiche besonders eingegangen:

- Dachbegrünung
- Bepflanzungsmaßnahmen (Bäume, Kletterpflanzen...)
- Sicherung der Baumstandorte
- Regelwerk für die Neupflanzung von Bäumen
- Aufwertung der Straßenräume (Baumpflanzungen, ...)

	Signiert von	Lingenhöle-Kohlbach Angelika
	Zertifikat	CN=Lingenhöle-Kohlbach Angelika,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2022-11-07T10:46:03+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="https://sign.app.graz.at/signature-verification">https://sign.app.graz.at/signature-verification</a> verifiziert werden.

	Signiert von	Inninger Bernhard
	Zertifikat	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2022-11-07T11:23:57+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="https://sign.app.graz.at/signature-verification">https://sign.app.graz.at/signature-verification</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>	2022-11-08T08:21:25+01:00
	<b>Hinweis</b>	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="https://sign.app.graz.at/signature-verification">https://sign.app.graz.at/signature-verification</a> verifiziert werden.

	<b>Signiert von</b>	Reiter Carina
	<b>Zertifikat</b>	CN=Reiter Carina,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	<b>Datum/Zeit</b>	2022-11-08T08:27:39+01:00
	<b>Hinweis</b>	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="https://sign.app.graz.at/signature-verification">https://sign.app.graz.at/signature-verification</a> verifiziert werden.

	<b>Signiert von</b>	Schwentner Judith
	<b>Zertifikat</b>	CN=Schwentner Judith,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	<b>Datum/Zeit</b>	2022-11-09T13:30:55+01:00
	<b>Hinweis</b>	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="https://sign.app.graz.at/signature-verification">https://sign.app.graz.at/signature-verification</a> verifiziert werden.

# VERORDNUNG

## Beschluss

GZ.: 101405/2019/0012

### 05.03.3 Bebauungsplan

#### „Möbel Lutz“

#### 3. Änderung

V. Bez., KG Gries

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 17.11.2022, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 05.03.3 Bebauungsplan „Möbel Lutz“ beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBl 45/2022 in Verbindung mit den §§ 8 (Freiflächen und Bepflanzung) und 89 Abs.4 (Abstellflächen und Garagen, wenn Anzahl der Abstellplätze abweichend von §89 Abs.3 BauG) des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idF LGBl 45/2022 wird verordnet:

#### § 1 ALLGEMEINES

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

#### § 2 BEBAUUNGSWEISE

Offene Bebauung

#### § 3 BAUFELDER

(1) Die Baufelder werden folgendermaßen festgelegt:

Baufelder	Grundstück, alle KG Gries	Baufeldfläche
Baufeld A	1695/1, 1696/3, 1696/4 1696/6, 1696/7	ca. 8.814,00 m <sup>2</sup>
Baufeld B	1697/1, 1700/1	ca. 3.746,00 m <sup>2</sup>

#### § 4 BAUGRENZLINIEN, BAUFLUCHTLINIEN

(1) Im Plan sind die Baugrenzlinien und Baufluchtlinien sowie für Hauptgebäude und Nebengebäude festgelegt.



- (4) Auf dem Baufeld B ist entlang des Grieskai ein mind. 2,5 m breiter Grünstreifen herzustellen.
- (5) Die im Plan eingetragenen Bäume sind – außerhalb der überbauten Flächen - gemäß Darstellung als Laubbäume 1. Ordnung (großkronig) in Baumschulqualität, mit einem Mindeststammumfang von 18|20 cm, gemessen in 1,00 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten. Kugelformen sind nicht zulässig.
- (6) Bei Abstellplätzen im Freien ist je maximal 5 PKW-Abstellplätze, ein Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- (7) Mindestfläche einer Baumscheibe hat 9 m<sup>2</sup> zu betragen.  
Baumscheiben sind durch entsprechende Maßnahmen (z.B. Baumschutzgitter) vor Befahren zu schützen.  
Der Standraum der Bäume ist in den befestigten Bereichen durch Bewässerungs- bzw. Belüftungseinrichtungen bzw. durch einen sickerfähigen Belag zu sichern.
- (8) Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk hat

bei Laubbäume in 1. Ordnung (großkronig)	mind. 9,0 m
bei Laubbäume in 2. Ordnung (mittelkronig)	mind. 6,0 m
bei Laubbäume in 3. Ordnung (kleinkronig, säulenförmig)	mind. 3,0 m

zu betragen.  
Straßenseitig kann der Baumachsabstand zum aufgehenden Mauerwerk auf mind. 4,5 m reduziert werden.
- (9) Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelvolumens von Bäumen ist unzulässig.
- (10) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan mit folgenden Inhalten einzureichen: oberirdische und unterirdische Einbauten, begrünte und befestigte Freiflächen, Ausmaß der Dachbegrünung, Baumpflanzungen, Leitungen.
- (11) Müllplätze außerhalb der zur Bebauung bestimmten Flächen sind unzulässig.

#### **PKW-Abstellflächen**

- (1) Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 0,70 m Höhe niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken. Bei Pflanzung von großkronigen Bäumen ist eine Vegetationsschicht von mindestens 1,50 m Höhe und bei Pflanzung von mittelkronigen Bäumen eine Vegetationsschicht von mindestens 1,00 m Höhe vorzusehen.

#### **§ 9 SONSTIGES**

- (1) Die Errichtung von Plakatwänden ist nicht zulässig.
- (2) Werbeanlagen sind ausschließlich auf Gebäuden an der Fassade montiert zulässig.
- (3) Für das Baufeld A gilt:  
Die Summe aller Werbeflächen auf den Fassaden hat sich auf insgesamt max. 100 m<sup>2</sup> zu beschränken, wobei das Maximalausmaß einzelner flächiger Werbeeinrichtungen, Schilder, Leuchtkästen oder Schriftzügen (Außenabmessung) mit max. 24 m<sup>2</sup> begrenzt ist.  
Für das Baufeld B gilt:  
Die Summe aller Werbeflächen auf den Fassaden hat sich auf insgesamt max. 50 m<sup>2</sup> zu beschränken, wobei das Maximalausmaß einzelner flächiger Werbeeinrichtungen,

## Bestandteil des Gemeinderatsbeschlusses

Der Schriftführer: 

Schilder, Leuchtkästen oder Schriftzügen (Außenabmessung) mit max. 20 m<sup>2</sup> begrenzt ist.

- (4) Auf den Dächern sind Werbeanlagen unzulässig.
- (5) Abstrahlende Werbeeinrichtungen sind so zu situieren, dass keine unzumutbaren Einwirkungen auf Wohnnutzungen erfolgen können.

### § 10 ÜBERBAUUNG SCHMUTZWASSERKANAL

Über Überbauung des Schmutzwasserkanals ist vorbehaltlich der Zustimmung der Holding Graz als Kanalnetzbetreiber bei Freihaltung einer lichten Höhe von mind. 5 m über dem hergestellten Geländeniveau und Freihaltung einer Breite von mind. 6 m, davon mind. 2,0 m von der Kanalachse, zulässig.

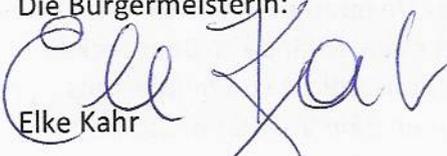
### § 11 BESTEHENDE GEBÄUDE

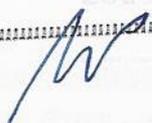
- (1) Bei bestehenden Gebäudeteilen außerhalb der zur Bebauung bestimmten Flächen sind Umbauten, Fassadenerneuerungen, Sanierungen und dergleichen zulässig.  
Damit einhergehende Vergrößerungen der Außenkonturen sind zulässig.  
Zubauten sind unzulässig.

### § 12 INKRAFTTRETEN

- (1) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit 1.12.2022 in Kraft.
- (2) Mit Inkrafttreten dieser Verordnung tritt die Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 16.11.2006, mit welcher der 05.03.2 Bebauungsplan „Möbel Lutz“ – 2. Änderung beschlossen wurde, außer Kraft.
- (3) Der Bebauungsplan liegt im Magistrat Graz, Stadtplanungsamt, Europaplatz 20, 6. Stock, während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

Die Bürgermeisterin:

  
Elke Kahr



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 Baugrenzlieführung 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)

Der Schriftführer: ..... *MP* .....

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.

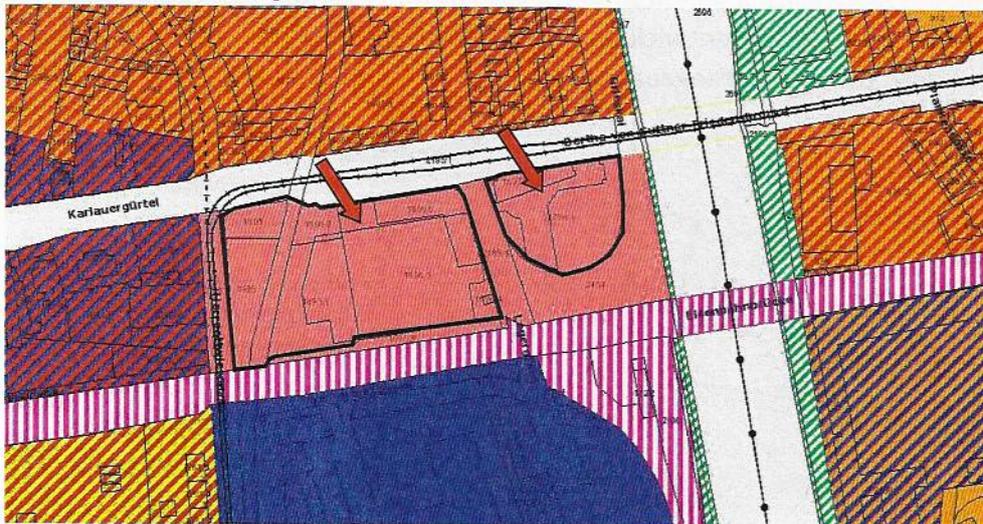
Der Karlauer Gürtel im Norden, die Herrgottwiesgasse im Westen, die Ostbahntrasse mit begleitenden Radweg im Süden und der Grieskai im Osten begrenzen das Gebiet, welches durch die Lagergasse durchquert wird.



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

#### ○ 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):

##### „EINKAUFSZENTREN §17“



Auszug aus dem 4.0  
Stadtentwicklungskonzept

Die roten Pfeile zeigen auf das Planungsgebiet

Der Schriftführer: .....  
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 Stadtentwick-  
lungskonzept (idgF).

Die schwarze Um-  
randung bezeichnet  
das Planungsgebiet.

## - Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):



Auszug aus dem  
Deckplan 2 zum  
4.0 Stadtentwick-  
lungskonzept (idgF).

Die schwarze Um-  
randung 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 Stadtentwick-  
lungskonzept (idgF).

Die schwarze Um-  
randung bezeichnet  
das Planungsgebiet.

## - Einkaufszentren (Deckplan 5):

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



Auszug aus dem  
Deckplan 5 zum  
4.0 Stadtentwick-  
lungskonzept (idgF)

Die gelben Pfeile  
bezeichnen das Pla-  
nungsgebiet

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.

Der Schriftführer: .....

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 –

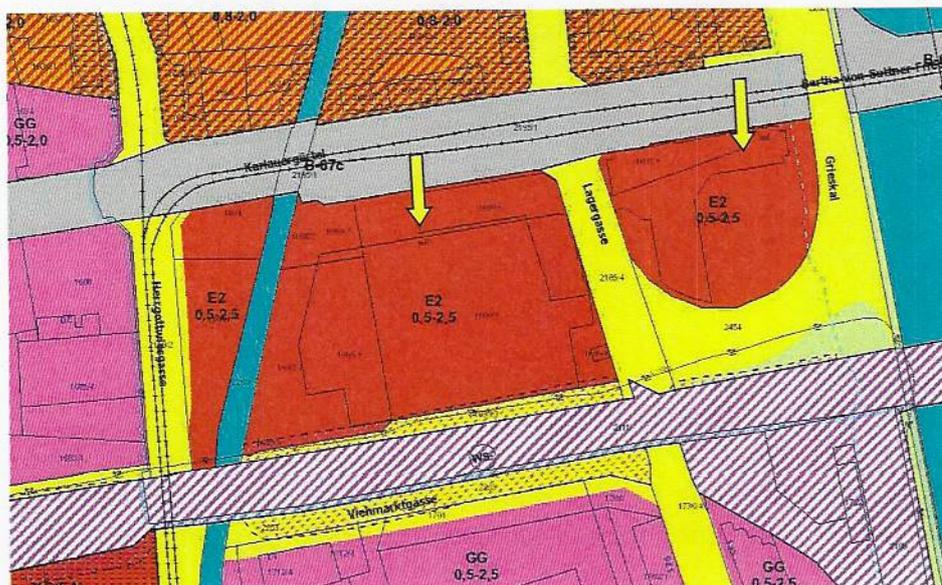
Der gelben Pfeile be-  
zeichnen das Pla-  
nungsgebiet

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.

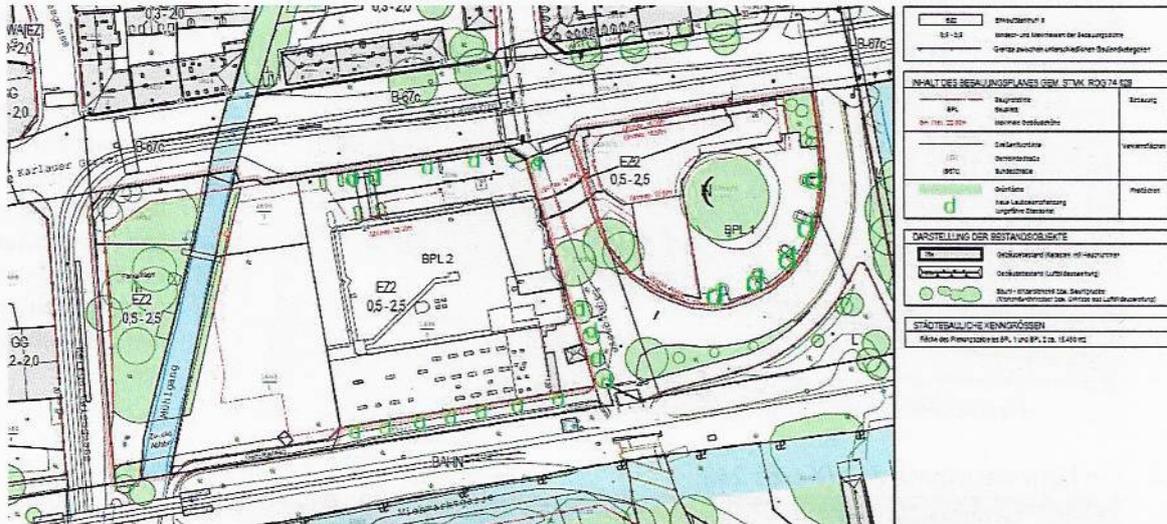


Auszug aus dem 4.0  
Flächenwidmungs-  
plan

Die gelben Pfeile  
bezeichnen das Pla-  
nungsgebiet

**Deckpläne:**

Bebauungsplanzonierungsplan (Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan)  
 05.03.2 Bebauungsplan „Möbel Lutz“ – 2. Änderung, rechtswirksam seit 30.11.2006



Ausschnitt aus dem 05.02.2 Bebauungsplan „Möbel Lutz“

Beschränkungen für die Raumheizung (Deckplan 2 zum 4.0 Flächenwidmungsplan) gem. § 30(7) StROG 2010 idF LGBl Nr 140/2014 iVm § 10 Abs 2 und 3 der VO zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

Bei Neuerrichtung oder Austausch anzeigepflichtiger Heizanlagen (ab 8 kW) im Geltungsbereich, besteht ein Verbot für das Heizen mit festen Brennstoffen. Diese Brennstoffe können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Grenzwert für die Staubemission von höchstens 4,0 g je m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche pro Jahr eingehalten wird.  
Der Bauplatz liegt innerhalb des Geltungsbereiches.

Hochwasserabfluss Mur und Grazer Bäche mit Darstellung des Gefahrenzonenplanes der Wildbach- und Lawinerverbauung (Deckplan 3 zum 4.0 Flächenwidmungsplan):  
 Östliche Randflächen liegen im HQ 100 Hochwassergefährdungsbereich



Auszug aus dem Deckplan 3 zum 4.0 Flächenwidmungsplan

Die schwarze Umrandung bezeichnet den Bauplatz.

Der Schriftführer: .....

Karten zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

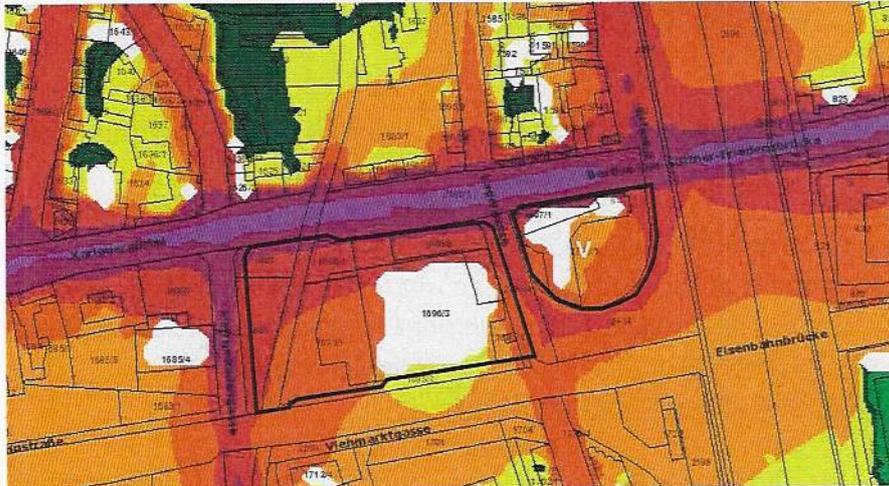
- Gemeindeabwasserplan (Karte 1): im kommunalen Entsorgungsbereich



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):



Verkehrslärmkataster

Straßenverkehrslärm  
L A,eq in dB (Nacht)

Green	30 - 35
Light Green	35 - 39
Dark Green	39 - 44
Yellow	44 - 49
Orange	49 - 54
Red	54 - 59
Dark Red	59 - 64
Purple	64 - 69
Blue	69 - 74
Dark Blue	74 - 79
Black	79 - 80

- o Stadtklimaanalyse:

Wärmeinselbereich mit dichter Bebauung; nachts Murtalabwinde

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

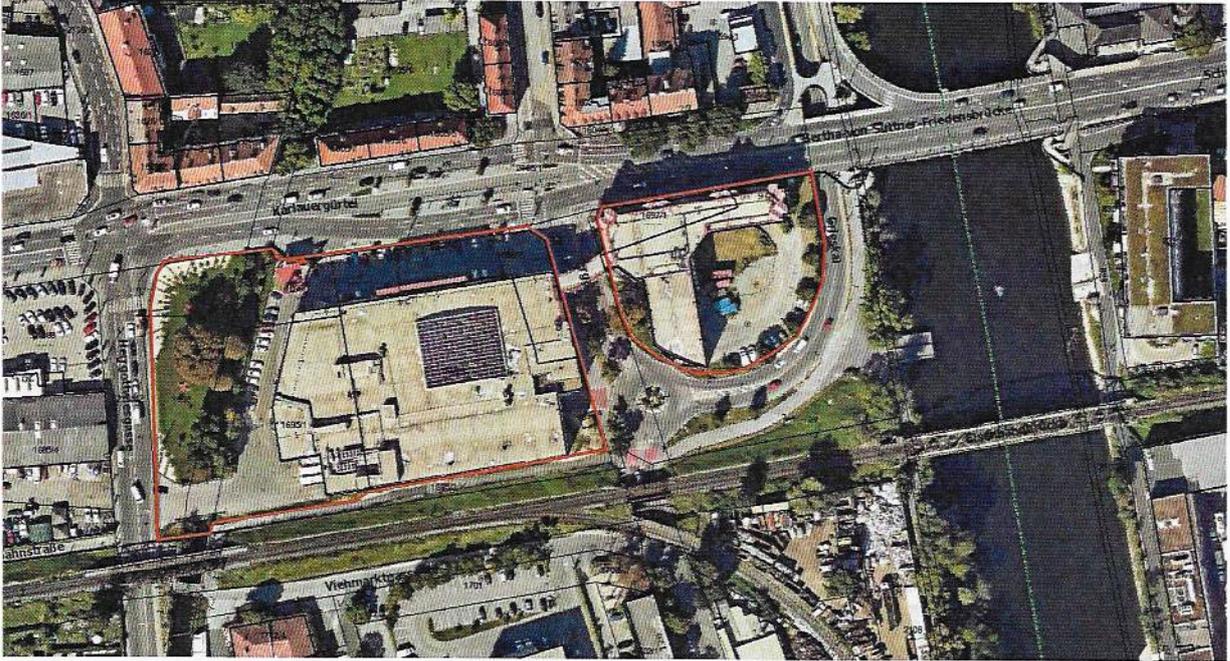


Auszug aus der Karte: Klima – Planungshinweise, die schwarze Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet

- Situierung und Umgebung

Das Planungsgebiet liegt nur durch den Grieskai getrennt am rechten Murufer und unmittelbar südlich des Karlauer Gürtels, 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

Der Schriftführer: .....

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 Parkplatfläche. 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

# Bestandteil des Gemeinderatsbeschlusses

Der Schriftführer: .....

12

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.

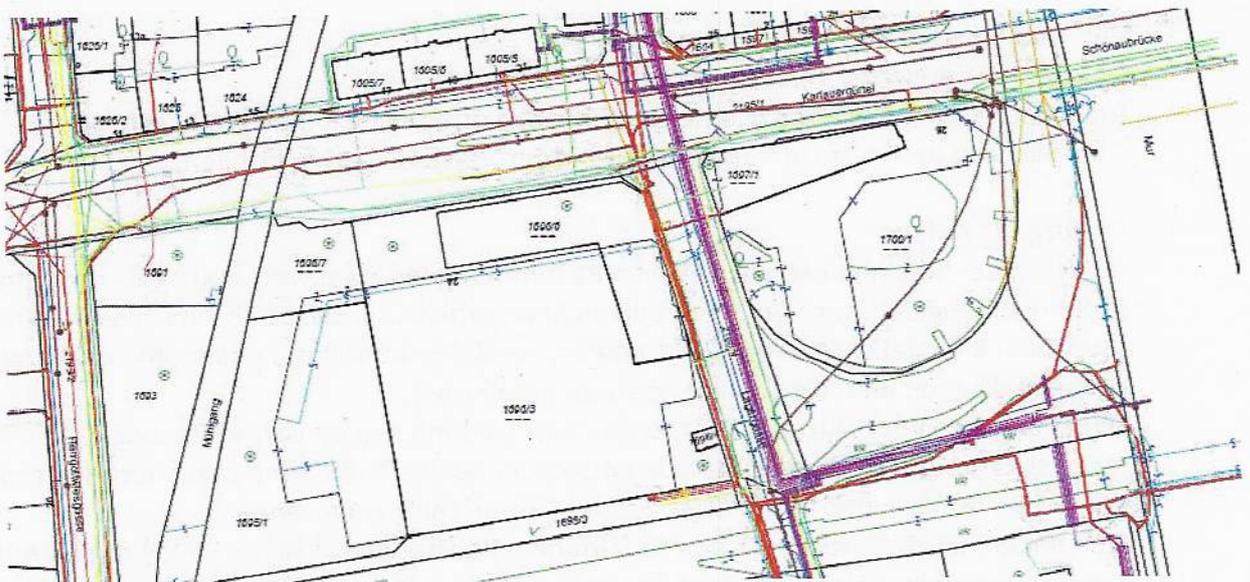
Seitens der Leitung Bau – Wasserwirtschaft / Graz Holding werden für eine Ausgestaltung im Nahbereich des Kanals lt. Schreiben vom 30.05.2022 folgende Forderungen erhoben:

*„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, Sicherungskonzept, 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 Baugrenzlinien 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 Baugrenzlinien 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.

Der Schriftführer: .....

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 Baugrenzzlinien / Baufluchtlinien zulässig.

Fahrradabstellplätze

Die Festlegung, dass bei Zu- und Neubauten je 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche und ab einer Bezugzahl 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.

# Bestandteil des Gemeinderatsbeschlusses

Der Schriftführer: .....

16

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)

	Signiert von	Inninger Bernhard
	Zertifikat	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2022-11-07T11:24:00+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="https://sign.app.graz.at/signature-verification">https://sign.app.graz.at/signature-verification</a> verifiziert werden.