

A 14-K-600/1997

Graz, am 25.03.2009
Dok: Bpl107\07.19.0\Erl-Entw
Rajnar/Fr

07.19.0 Bebauungsplan
„Liebenauer Gürtel-Bereich 2“
Teil des Aufschließungsgebietes 14.5
VII.Bez., KG.Engelsdorf

Entwurf des Bebauungsplanes
und Anhörungsverfahren gem. § 27 Abs 2
Stmk ROG 1974 i.d.F. LGBl Nr. 89/2008

ERLÄUTERUNGSBERICHT

Ausgangslage

Die Grundeigentümer Frau Dr. Erna Rafael, Herr Univ. Prof. Dr. Johannes Rafael, Frau Elfriede Weber-Legath und Herr Johann Weber-Legath haben mit Schreiben vom 07.11.2008 den Antrag gestellt, einen weiteren Teil des Aufschließungsgebietes am der Liebenauer Gürtel aufzuheben.

Dieses Aufschließungsgebiet umfasst die Grundstücke:
Teil von Nr.: 102/21, im Eigentum von Frau Dr. Erna Rafael, Herr Univ. Prof. Dr. Johannes Rafael
Teil von Nr.: 101/3 und 100/9, im Eigentum von Frau Elfriede Weber-Legath und Herr Johann Weber-Legath

1. Verordnung und gesetzliche Bindungen

Gemäß Stadtentwicklungskonzept befindet sich das Grundstück in einem Gebiet mit optionalen Funktionen, „Industrie, Handel, Freizeit“.

Im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist das Areal als „Einkaufszentrum 2 überlagert mit Gewerbegebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 - 1,5 ausgewiesen.

Zum Zeitpunkt der Flächenwidmungsplanerstellung waren folgende Gründe für die Ausweisung als Aufschließungsgebiet gem. Anhang 1 zu § 3 Abs. 2 der Flächenwidmungsplanverordnung maßgebend:

- a) Fehlende oder mangelhafte infrastrukturelle Erschließung:
- 2) Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)

b) Öffentliche Interessen:

4) Geordnete Siedlungsentwicklung, Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild

3. Bestandssituation

3.1 Großräumige Lage:

Das Aufschließungsgebiet liegt im Süden von Graz, nördlich des Liebenauer Gürtels und westlich der Autobahn bzw. östlich der Liebenauer Hauptstraße. Der Südgürtel dient als Zubringer zur Autobahn, in weiterer Folge zum Industrie- und Gewerbepark Messendorf, aber auch ins Zentrum St. Peter und folglich in die Innenstadt.

Das Planungsgebiet liegt in unmittelbarer Nähe zu KFZ – Industrie Liebenau bzw. zum Industrie- und Gewerbepark Messendorf und weist somit eine hohe Standortgunst durch den direkten Anschluß an das hochrangige Straßenverkehrsnetz auf.

3.2 Kleinräumige Umgebung - Topographie

Das Planungsgebiet besteht aus den Grundstücken Teil von Nr.: 102/21 und Teil von Nr.: 101/3 und 100/9 und hat eine Größe von ca. 11.827 m².

Das Aufschließungsgebiet ist eben. Im Bereich des Liebenauer Gürtels verläuft eine in Richtung Osten kontinuierlich ansteigende Böschungskante, die ebenfalls entlang der Autobahn weiterführt.

Ein den Liebenauer Gürtel begleitender Baumbewuchs schließt das Grundstück nach Süden hin ab.

Nordwestlich des Planungsgebietes öffnet sich noch eine weitere unbebaute Fläche, die zwar nach dem 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 als Freiland ausgewiesen ist.

4. Bebauung - Gebietscharakter

Das Planungsgebiet reicht im Norden bis zum Freilandgürtel mit der daran anschließenden Wohnbebauung am Esserweg, welches gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 im „Allgemeinen Wohngebiet“ liegt. Westlich davon grenzt weiters Freiland und das Aufschließungsgebiet „Einkaufszentrum 2 überlagert mit Gewerbegebiet“ an. Im südlichen Anschluss an den Liebenauer Gürtel grenzt ein Gewerbegebiet bzw. ein Aufschließungsgebiet an. Zwischen diesem Gewerbegebiet und der Autobahn befindet sich noch eine große Fläche mit „Freilandnutzung“.

Der östliche Abschluß erfolgt durch den bereits rechtswirksamen 07.04 Bebauungsplan „Liebenauer Gürtel“.

5. Städtebauliche Zielsetzung

Es ist die städtebauliche Zielsetzung gemäß 3.0 Stadtentwicklungskonzeptes, großräumige Industrie- und Gewerbegebiete mit gegebener Infrastruktur für diesen Zweck zu entwickeln.

Angestrebt werden:

- Verbesserung der klimatischen Gegebenheiten durch Maßnahmen hinsichtlich der Energieversorgung und der Emissionen;
- Intensivierung der Durchgrünung;
- Schaffung von Übergangsbereichen (Pufferzonen) mit intensiver Bepflanzung zu Wohngebieten und umgekehrt.

6. Verkehrsmäßige Erschließung

Durch die unmittelbare Lage am Liebenauer Gürtel bzw. an der Autobahnauffahrt Raaba ist das Planungsgebiet verkehrsmäßig optimal erschlossen. Über den Esserweg und die Messendorferstraße bzw. über das östlich anschließende Bebauungsplangebiet ist der Anschluss an das Fuß- und Radwegenetz gegeben.

7. Ver- und Entsorgung, technische Infrastruktur

Der öffentliche Kanal liegt im Esserweg und im Liebenauer Gürtel. Die Wasser- und Energieversorgung ist gegeben. Die für ein Gewerbegebiet erforderlichen technischen Infrastrukturen sind daher gegeben bzw. werden mit der Erstellung des Bebauungsplanes sichergestellt. Somit steht kein öffentliches Interesse der Verwendung als vollwertiges Bauland entgegen.

8. Inhalt des Bebauungsplanes

8.1 Verkehrsanlagen

Die straßenmäßige Erschließung erfolgt ausschließlich über den Liebenauer Gürtel. Der bestehende Kreuzungsbereich, der derzeit lediglich die Versorgung des südlichen Industrie- und Gewerbegebietes aufnimmt, wurde bereits mit einer Lichtsignalanlage fertiggestellt. Die interne Erschließung wird ab Kreuzungsbereich bis zum internen Verteilerknoten mit einer Profilbreite von 16,0 m ausgebildet, die Erschließungsstraße erhält eine Breite von 12,0 m. Mit dem zugrundeliegenden Erschließungskonzept wird die Möglichkeit angeboten, den Bereich westlich des Aufschließungsgebietes zukünftig aufzuschließen.

8.2 Bebauung

Bedingt durch die vorgesehene Nutzung und Ausweisung im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 mit der festgelegten Bebauungsdichte von max. 1,5, sind großvolumige Baukörper (z.B.: Hallenbauten, Bürobauten etc.) zulässig. Mit der Festlegung der Baugrenzlinsen wird ein städtebauliches Konzept vorgegeben, welches offen für alle Bebauungsmöglichkeiten ist. Das Planungsgebiet ist in weitere Bauplätze unterteilbar. Es ist sowohl die offene als auch die gekuppelte Bebauung zulässig.

8.3 Grünraum

Einfriedungen dürfen nicht in geschlossener Form oder als Mauer ausgeführt werden.

Pro 4 PKW-Abstellplätze in freier Anordnung ist ein Laubbaum 20/25 gemäß Baumschulnorm zu pflanzen und zu erhalten.

Entlang der Aufschließungsstraße mindestens einseitig und im Bereich der Parkspur sind Laubbäume 20/25 gemäß Baumschulnorm in einem Achsabstand von ca. 15,00 m zu pflanzen. Ausgenommen davon sind Ein- und Ausfahrtsbereiche.

9. Städtebauliche Kenngrößen

Fläche des Bebauungsplangebietes: ca. 11.827 m²

Verwendungszweck: „„Einkaufszentrum 2 überlagert mit Gewerbegebiet““

Bebauungsdichte: 0,2 - 1,5

Bebauungsgrad: 0,1 - 0,6

Weg Abtretung): ca. 918 m²

Gebäudehöhe: max. 18 m

Gesamthöhe des Gebäudes: max. 18 m

Die diesbezüglichen Festlegungen werden in der Bebauungsplanverordnung getroffen.

Der Bebauungsplan ist im Maßstab 1:500 als dreifärbiges Druckwerk ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter Farbe dargestellt sind.

Für den Gemeinderat:

(Dipl.Ing. Michael Redik)