

07.03.1 Bebauungsplan

„Industrie- u. Gewerbegebiet Graz – Thondorf“

1. Änderung

Graz, 05.07.2018

VII. Bez., KG Graz Stadt - Thondorf

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Der 07.03.0 Bebauungsplan „Industrie- und Gewerbegebiet Graz – Thondorf“, wurde am 21.09.2012 vom Gemeinderat beschlossen und am 03.10.2012 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz veröffentlicht.

Seitens der Eigentümer der Grundstücke Nr. 111/2 (Sabimo Liebenauer Hauptstraße GmbH) sowie 117, 118, 119 und 120 (Mag. Franz Haider) - alle KG Graz Stadt - Thondorf – wurde der Antrag auf Erweiterung bzw. Änderung des 07.03.0 Bebauungsplanes gestellt.

In der 1. Änderung des 07.03.0 Bebauungsplanes wird daher der Gültigkeitsbereich im südöstlichen Anschluss an den bestehenden Bebauungsplan erweitert um die Errichtung einer Hallenbebauung in diesem Bereich zu ermöglichen.

2. Verfahren

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke sowie der angrenzenden Nachbarliegenschaften wurden angehört (Anhörung gemäß § 40 Abs. 6 Z 2 StROG 2010).

Im Zuge dieser Anhörung langten 1 Einwendung und 4 Stellungnahmen im Stadtplanungsamt ein.

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 07.03.1 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

PLANWERK:

Der geplante Erdwall am westlichen Rand des Planungsbereiches wurde im Zuge des Bauvorhabens auf dem Grundstück Nr. 111/3 bereits bewilligt und umgesetzt. Der Verlauf des Erdwalls wurde daher entsprechend der bewilligten Ausführung an die Grenzen der Grundstücke Nr. 111/3 bzw. 172/1 angepasst.

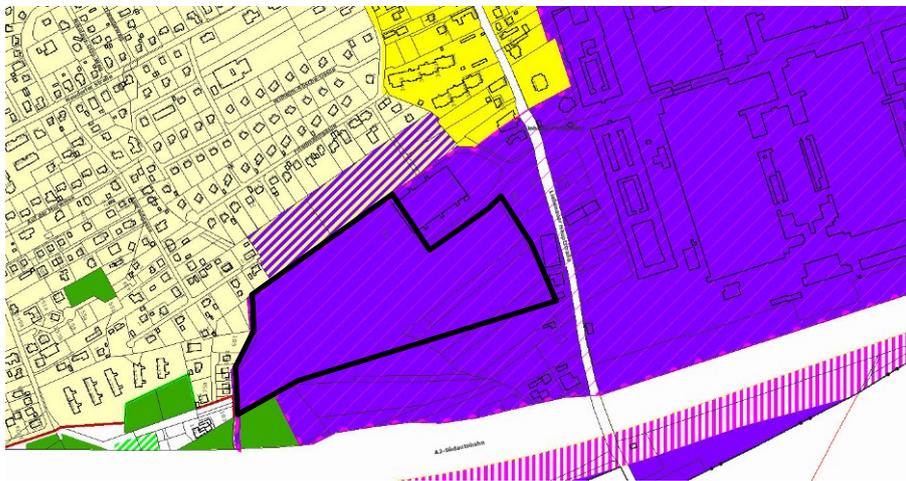
Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte.

3. Planungsgebiet

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen
 - 4.02 Stadtentwicklungskonzept (Rechtskraft: 22.03.2018):

§ 16 INDUSTRIE, GEWERBE:

- (1) Sicherung bzw. Verbesserung der Infrastrukturellen Erschließung.*
- (2) Gestaltung der Übergänge zu Wohngebieten unter Berücksichtigung von erforderlichen Immissionschutzmaßnahmen.*
- (3) Verbesserung des Kleinklimas durch Dachbegrünung ist anzustreben.*
- (4) Verbesserung der Umweltauswirkungen durch Maßnahmen hinsichtlich der Energieversorgung und der Emissionen.*
- (5) Beschränkung der Bodenversiegelung und Erhöhung des Grünanteils.*



Ausschnitt aus dem
Entwicklungsplan zum
4.02
Stadtentwicklungskonzept.

Die Umrandung markiert
das Planungsgebiet.

Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept:

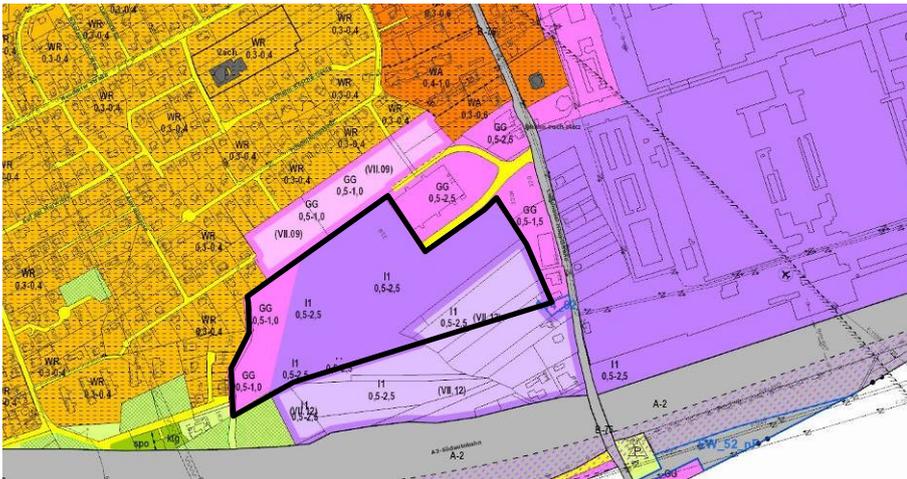
- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1):
 - Vorrangzone für Industrie und Gewerbe gem. REPRO §5 (6)
- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):
 - Grundwasserschongebiet Nr. 1 (teilweise)
 - Sicherheitszone Flughafen Graz Thalerhof
- Verkehr (Deckplan 3):
 - Kategorie 1: „Innerstädtische Bedienqualität“ (teilweise)
 - Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis -ende.

Kommunales Energiekonzept (KEK) 2017 gem. StROG:

Mittel- langfristig geplantes Erweiterungsgebiet Fernwärme (ab ca. 2025)

Hinweis: Gemäß Auskunft der Energie Graz laufen derzeit Planungen für eine Fernwärmeversorgungsleitung in der Liebenauer Hauptstraße. Über diese Versorgungsleitung wäre auch eine Versorgung des Planungsgebietes möglich.

- 4.0 Flächenwidmungsplan (Rechtskraft: 22.03.2018):
Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan sind die Flächen innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes überwiegend als „Industrie- und Gewerbegebiet 1“ mit einer Bebauungsdichte von 0,5 – 2,5 ausgewiesen. Im westlichen Bereich ist ein „Gewerbegebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,5 – 1,0 festgelegt. Die südöstlich anschließenden Flächen sind als „Aufschließungsgebiet (Nr. VII.12) Industrie- und Gewerbegebiet 1“ mit einer Bebauungsdichte von 0,5 – 2,5 ausgewiesen.



Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan.

Die Umrandung markiert das Planungsgebiet.

- Bebauungsplanzonierungsplan (Deckplan 1):
07.03.0 Bebauungsplan „Industrie- und Gewerbegebiet Graz – Thondorf“. Für die südlich und nördlich angrenzenden Flächen ist die Pflicht zur Erstellung eines Bebauungsplanes festgelegt.
- Beschränkungenzonen für die Raumheizung (Deckplan 2):
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 m² Bruttogeschossfläche pro Jahr eingehalten wird. Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches.
- Hochwasserabfluss Mur und Grazer Bäche mit Darstellung des Gefahrenzonenplanes der Wildbach- und Lawinenverbauung (Deckplan 3):
Der Planungsbereich liegt außerhalb der Gefahrenzonen.
- Gemäß Archäologiekataster sind im Planungsgebiet Verdachtsflächen für archäologische Fundstellen gegeben.
- Situierung und Umgebung
Das Areal des rechtskräftigen 07.03.0 Bebauungsplans liegt im Süden von Graz, westlich der B 73 (Liebenauer Hauptstraße) bzw. westlich und südlich angrenzend an das Parkhaus Thondorf mit der Zufahrt von der Liebenauer Hauptstraße. Der bestehende Bebauungsplan soll Richtung Südosten erweitert werden.

Südlich und nördlich des Bebauungsplanbereiches erstrecken sich weitere Aufschließungsgebiete, die derzeit noch landwirtschaftliche Nutzung aufweisen. Weiter südlich anschließend verläuft die A 2 – Südbahn.

Sowohl nördlich (ca. 70 m Abstand) als auch westlich vom Bebauungsplangebiet besteht ein großflächiges, zusammenhängendes Gebiet mit Wohnhäusern entlang der Friedmannstraße und der Auwaldgasse.

Östlich der Liebenauer Hauptstraße besteht das Werksgelände der Magna Steyr-Fahrzeugtechnik.



Luftbild (2015): Die rote Umrandung markiert den Gültigkeitsbereich des rechtskräftigen 07.03.0 Bebauungsplans; die gelbe Umrandung bezeichnet die geplante Erweiterung.
© Stadt Graz - Stadtvermessung

- Topographie/ Baumbestand/ Gebäudebestand

Entlang der Liebenauer Hauptstraße besteht ein ca. geschosshoher Geländesprung. Entlang der südlichen Abgrenzung des Planungsbereiches verläuft leicht erhöht ein öffentlicher Kanal. Das Planungsgebiet ist gemäß Luftbildauswertung überwiegend eben.

Das Planungsgebiet ist mit einer Gewerbehalle im westlichen Anschluss an das Parkhaus (nördliches Baufeld im Bebauungsplan) bebaut.

- Erschließung/ Verkehr

Das Planungsgebiet ist durch die bereits bestehende Erschließung (südlich vom Parkhaus verlaufend) an die Liebenauer Hauptstraße angebunden.

Die erforderlichen Flächen zum Ausbau der Kreuzung mit der Liebenauer Hauptstraße und zur Errichtung eines Kreisverkehrs im Zufahrtsbereich zum Planungsgebiet wurden in der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung berücksichtigt.

- Ver- und Entsorgung

Der Gebietsbereich ist hinsichtlich der technischen Infrastruktur voll erschlossen.

Die Entsorgung der Schmutzwässer hat über das öffentliche Kanalnetz in der Liebenauer Hauptstraße oder in Verlängerung der Eichbachgasse zu erfolgen.

Die Dach- und Oberflächenwässer dürfen nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden und sind auf eigenem Grund mittels eines Oberflächenentwässerungssystems zur Versickerung zu bringen.

4. Aufhebung als Aufschließungsgebiet

Gründe für die Ausweisung als Aufschließungsgebiet gemäß Verordnung zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

- *Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz, Nachweis einer zweckmäßigen Verkehrsanbindung und der Verkehrssicherheit der äußeren Erschließung für alle Verkehrsarten (motorisierter Individualverkehr, öffentlicher Verkehr, Fuß- und Radverkehr)*
- *Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)*
- *Öffentlich nutzbare Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr*
- *Bebauungsplanpflicht, Geordnete Siedlungsentwicklung, Erfordernis zur Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild*

Bei der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung handelt es sich um eine kleinräumige Ausweitung des Gültigkeitsbereiches des rechtskräftigen 07.03.0 Bebauungsplans. Damit verbunden ist eine geringfügige Erweiterung der bebaubaren Flächen innerhalb des Planungsgebietes ohne Auswirkungen auf das Erschließungssystem und das Gestaltungskonzept des zu Grunde liegenden 07.03.0 Bebauungsplans.

In Verbindung mit der Beschlussfassung des 07.03.1 Bebauungsplanes „Industrie- u. Gewerbegebiet Graz – Thondorf“ wird daher gemäß § 29 Abs 3 StROG 2010 die Festlegung „Aufschließungsgebiet“ für die durch den Bebauungsplan (zusätzlich) erfassten Flächen aufgehoben.

Die Ausweisung im 4.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz soll demnach als vollwertiges Bauland „Industrie- und Gewerbegebiet 1“ mit einer Bebauungsdichte von 0,5 – 2,5 erfolgen.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2-6 der VO)

Von Arch. Dipl.-Ing. Gerald Deutschmann wurde in Zusammenarbeit mit dem Stadtplanungsamt und nach Überarbeitung von Varianten ein Gestaltungskonzept für den 07.03.0. Bebauungsplan ausgearbeitet.

Dieses Gestaltungskonzept wurde vor allem im Hinblick auf die erforderlichen Straßenquerschnitte geringfügig adaptiert bzw. im Sinne der ursprünglich geplanten Bebauungsstruktur in südöstliche Richtung erweitert.

Mit der Festlegung der Baugrenzl原因en, Höhenzonierungslinien und Angabe von Gebäudehöhen wird ein städtebauliches Konzept vorgegeben, welches das Ziel verfolgt, einerseits eine Abschirmung zur Wohnbebauung zu erreichen und andererseits emissionsträchtige Verkehrsmaßnahmen zusammenzulegen und über kurze Wege abzuwickeln.

Weiters wird als Ziel verfolgt in den zur Wohnbebauung näheren Zonen geringere und in den Kernzonen des Industrie- u. Gewerbegebietes höhere Gebäudehöhen vorzusehen.

Das Maß der baulichen Nutzung ist neben den festgelegten Baugrenzl原因en und der einzuhaltenden Gebäudehöhe durch die Festlegung des maximalen Bebauungsgrades und der maximalen Bebauungsdichte bestimmt.

Es ist sowohl die offene, gekuppelte als auch die geschlossene Bebauung zulässig.

Zusammenfassung der Änderungen zum 07.03.0 Bebauungsplan:

Die Verordnung zum Bebauungsplan wurde textlich redigiert; inhaltlich wurden folgende Punkte geändert bzw. ergänzt:

- Die zulässigen Gebäudehöhen wurden um je 0,50 m erhöht.
- Die zulässige Dachneigung wurde dagegen auf 10° beschränkt.
- Gestalterische Festlegungen zu technischen Anlagen auf Dächern (§ 5/5) und Werbeanlagen (§ 9) wurden hinzugefügt.

Folgende Änderungen wurden im Plan vorgenommen:

- Das südliche Baufeld wurde Richtung Südosten erweitert.
- Im Bereich des geplanten Kreisverkehrs wurde für das südliche Baufeld (durch die Festlegung der Baugrenzl原因en) eine Erschließungszone definiert.
- Der Abstand der östlichen Baugrenzl原因e zu den Grundgrenzen wurde beim südlichen Baufeld (analog zum nördlichen Baufeld) auf 8,00 m reduziert.

6. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

(siehe dazu §§ 6-7 der VO)

Die straßenmäßige Erschließung erfolgt ausschließlich über den bereits bestehenden Anschluss an der Liebenauer Hauptstraße. Die südlich des Parkhauses bestehenden Verkehrsanlagen werden jedoch adaptiert und ein Kreisverkehr im südlichen Anschluss an das Parkhaus errichtet. Die entsprechenden Flächen wurden per Trassenverordnung vom 23.06.2017 (GZ: A 17-RAG-008452/2017/0008) bereits festgelegt.

Die bestehende Verkehrsachse wird in Richtung Südwesten weitergeführt und schwenkt am westlichen Rand des Planungsgebietes nach Süden um die künftige Erschließung der südöstlich angrenzenden Aufschließungsgebiete sicherzustellen. (Die Erschließungsstraße wurde im Vergleich zum ursprünglichen Planstand geringfügig verkürzt und Richtung Osten verschoben.)

Diese interne Erschließung Richtung Westen wird mit einer Straßenprofilbreite von 12,30 m ausgebildet. In diesem Straßenprofil ist eine Geh- und Radwegverbindung mit

einer Breite von 4,00 m entlang der nördlichen Straßenseite enthalten. Die (bereits im 07.03.0 Bebauungsplan geplante) Erschließungsstraße zu den nördlich angrenzenden Gewerbegebietsflächen bleibt mit einer Straßenprofilbreite von 9,00 m bestehen. Die Verkehrsflächen werden aufgrund ihrer Bedeutung für das Geh- und Radwegnetz bzw. im Hinblick auf ihre Erschließungsfunktion für die südlich angrenzenden Aufschließungsgebiete in das öffentliche Gut übernommen.

Ruhender Verkehr (siehe dazu § 7 der VO):

Die PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen, im Gebäude integriert, in Hochgaragen oder auf Abstellflächen im Freien innerhalb der Baugrenzlinien zu errichten.

Zusammenfassung der Änderungen zum 07.03.0 Bebauungsplan:

Die Verordnung zum Bebauungsplan wurde textlich redigiert; inhaltlich wurden folgende Punkte geändert bzw. ergänzt:

- Die Festlegungen wurden um Gestaltungsvorgaben zu PKW- und Fahrrad-Abstellplätzen erweitert.

Folgende Änderungen wurden im Plan vorgenommen:

- Im Bereich der Zufahrt zum Bebauungsplangebiet wurde die Umsetzung eines Kreisverkehrs bzw. die Verbreiterung der Verkehrsflächen berücksichtigt.
- Die Profilbreite der Verkehrsflächen wurde im Bebauungsplan mit 12,30 m festgelegt.
- Die westliche Umkehre der Erschließungsstraße wurde (geringfügig) Richtung Osten verschoben.

7. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

(siehe dazu § 8 der VO)

Entlang der Erschließungsstraße ist eine großkronige Laubbaumallee in einem Baumachsabstand von 15,0 m zu pflanzen. Weitere Baumreihen sind in den begrünten Randbereichen des Bebauungsplangebietes entsprechend der zeichnerischen Plandarstellung zu pflanzen und zu erhalten. Abweichungen aufgrund von Zugängen, Zufahrten oder unterirdischen Leitungsführungen sind zulässig.

Die im Planwerk ausgewiesenen Grünflächen dürfen darüber hinaus nicht befahren werden oder für Lagerzwecke genutzt werden.

Die Errichtung von beidseitig begrünten Lärmschutzwänden innerhalb der Baugrenzlinien ist zulässig.

Pro 5 PKW-Abstellplätze in freier Anordnung ist ein großkroniger Laubbaum 18/20 in Baumschulqualität zu pflanzen und zu erhalten.

Entlang der westlichen Grenze des Planungsgebietes ist ein Grüngürtel als Pufferzone zu den angrenzenden Wohngebieten herzustellen und als Lärmschutzmaßnahme ein mind. 3,00 m hoher begrünter Erdwall zu errichten.

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10 ° sind extensiv zu begrünen.

Nicht überbaute Tiefgaragen sind mit einer ökologisch wirksamen Vegetationsschicht von min. 0,70 m zu überschütten.

Zusammenfassung der Änderungen zum 07.03.0 Bebauungsplan:

Die Verordnung zum Bebauungsplan wurde textlich redigiert; inhaltlich wurden folgende Punkte geändert bzw. ergänzt:

- Die Gestaltungsvorgaben für PKW-Abstellplätze wurde im Hinblick auf die Festlegungen des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes angepasst (je fünf Stellplätze eine Baumpflanzung).
- Vorgaben zur ökologisch wirksamen Überschüttung von nicht überbauten Tiefgaragen wurden eingefügt.

Folgende Änderungen wurden im Plan vorgenommen:

- Die Bepflanzungsvorgaben wurden analog zu den Bebauungsmöglichkeiten Richtung Südosten erweitert.
- Der Erdwall im westlichen Bereich des Planungsgebietes wurde (im Einklang mit der bereits bewilligten und umgesetzten Bebauung) in seiner Lage korrigiert.

8. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 & 11 der VO)

- Der 07.03.1 Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungstext, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht. Die zeichnerische Darstellung erfolgt im Maßstab 1:1000 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:
DI Bernhard Inninger
(elektronisch unterschrieben)