

A 14-K-589/1997-62

Stadtplanungsamt
Europaplatz 20/6 | 8011 Graz

07.03.0 Bebauungsplan
„Industrie- u. Gewerbegebiet
Graz – Thondorf“

Teilbebauungsplan-Aufschließungsgebiet 14.21
VII. Bez., KG. Graz Stadt-Thondorf

Tel.: +43 316 872-4702

Fax: +43 316 872-4709

stadtplanungsamt@stadt.graz.at

Bearbeiter: Rajnar / Schenn

Tel.: +43 316 872-4720

UID: ATU36998709, DVR: 0051853

07.03.0\Thondorf\VO

Graz, 20.09.2012

ERLÄUTERUNGSBERICHT

Erläuterungsbericht

1. Ausgangslage

Die ALLGEMEINE BAUGESELLSCHAFT PORR hat mit Schreiben vom 15.4.2002 den Antrag gestellt, einen Teil des 14.21 Aufschließungsgebietes für „Industrie- u. Gewerbegebiet I und II“ aufzuheben und einen diesen Baugebietskategorien entsprechenden Bebauungsplan zu erstellen. Der Bebauungsplan betrifft die im Planwerk innerhalb der Abgrenzung des Geltungsbereiches ausgewiesenen Grundstücke im Ausmaß von ca. 58.500 m².

Die Baugesellschaft Porr verfügt als bevollmächtigte, alleinige Verfügungsberechtigte mit dem Grundstück Nr. 111 über ca. 57.000 m² Grundstücksflächen.

Eigentümer des Grundstückes Teil von 172/1 ist die Tessmar – Pfohl GmbH.

Hinsichtlich der Verfahrensbestimmungen ist das STROG 2010 anzuwenden. Die zwischen der Auflage des Bebauungsplanes und der Beschlussfassung erfolgten raumordnungsrechtlichen Anpassungen werden in der Bebauungsplan – Beschlussfassung dargestellt.

An das Planungsgebiet grenzen im Norden und Süden weitere Flächen des 14.21 Aufschließungsgebietes für nunmehr „Gewerbegebiet“ und „Industrie- u. Gewerbegebiet 1“ an. Daraufhin folgt im Norden und Westen „Reines Wohngebiet“. Nach Osten zur Liebenauer Hauptstraße besteht bis lang punktuell genutztes „Industrie- u. Gewerbegebiet 1“.

Durch die Bebauungsplanung wird eine unter Berücksichtigung der benachbarten Baugebietskategorien, geordnete Entwicklung dieses für die Stadt Graz wichtigen Industrie- und Gewerbegebietes, sowie der technischen- und der Verkehrsinfrastruktur, sichergestellt. Südlich der A2 Süd Autobahn ist vom Amt der Stmk. Landesregierung geplant, eine Anbindung von der Liebenauer Hauptstraße an den ausgebauten Knoten Graz-Ost herzustellen, wodurch eine Stärkung dieses Standortes erzeugt würde und nunmehr über diese Verkehrsverbindung ein maßgeblicher Teil des Verkehrs abgewickelt werden kann.

2. Verordnung und gesetzliche Bindungen

2.1 3.0 Stadtentwicklungskonzept

Gemäß 3.0 Stadtentwicklungskonzept der Landeshauptstadt Graz befindet sich das Planungsgebiet im „Industrie- und Gewerbegebiet“.

2.2 2.0 Flächenwidmungsplan (nicht mehr aktuelle Ausweisung)

Im 2.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz ist das Planungsgebiet als „Aufschließungsgebiet – Industrie- u. Gewerbegebiet I“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,2 – 1,5 und als „landwirtschaftlich genutzt mit der Folgenutzung Aufschließungsgebiet Industrie- u. Gewerbegebiet II“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,2 – 2,5 ausgewiesen gewesen.

Deckpläne:

- Baulandzonierung (Deckplan 1):
Erstellung eines Bebauungsplanes zur Aufhebung von Bauland als Aufschließungsgebiet.
- Energieversorgung (Deckplan 4):
Vorranggebiet für Erdgas, Ausbau vorgesehen

Für die Ausweisung des 14.21 Aufschließungsgebietes waren bei der Erstellung des 2.0 Flächenwidmungsplanes sämtliche im Anhang 1 zu § 3 Abs 2 der Flächenwidmungsplanverordnung angeführten Gründe vorliegend:

1. *Zur Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung und einer intensiven Nutzung ist für Grundflächen von mehr als 1 ha die Erstellung eines Bebauungsplanes oder eines städtebaulichen Gutachtens notwendig (DECKPLAN 1) - Baulandzonierung).*
2. *Fehlende Abwasserentsorgung mit einer dem Stand der Technik entsprechenden Abwasserreinigung (DECKPLAN 3 - Abwasserentsorgung);*
3. *Mängel in der äußeren Verkehrserschließung (öffentlicher Verkehr), Sicherstellung einer ausreichenden Verkehrsinfrastruktur.*

Der Verwendung als vollwertiges Bauland entgegenstehende öffentliche Interessen: Siedlungspolitische, wirtschaftliche, fehlende technische und soziale Infrastruktur, Notwendigkeit von Grundstücksumlegungen, etc.

2.3 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 (aktuelle Ausweisung)

Im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist das Planungsgebiet als Aufschließungsgebiet – „Gewerbegebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,2 bis 1,5 und als Aufschließungsgebiet - „Industrie- und Gewerbegebiet 1“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,2 – 2,5, ausgewiesen.

Im Anhang 1 zu § 3 Abs 2 der 3.0 Flächenwidmungsplanverordnung 2002 sind die Gründe für die Festlegung von Bauland als Aufschließungsgebiet festgelegt.

a) Fehlende oder mangelhafte infrastrukturelle Erschließung:

- 1) Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz
- 2) Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)
- 3) Fehlende Abwasserentsorgung mit einer dem Stand der Technik entsprechenden Abwasserreinigung

b) Öffentliche Interessen:

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

Die Aufschließungserfordernisse in den Punkten a)2) und a)3) sowie b)4) werden durch die Erstellung des Bebauungsplanes bzw. in weiterer Folge durch die künftigen Bauverfahren sichergestellt.

Der Pkt. a)1) ist durch den Anschluss an die Liebenauer Hauptstraße gegeben und es ist die entsprechende Verkehrsinfrastruktur durch den Ausbau des Autobahnknoten Ost bzw. weiterer Erschließungen nunmehr gewährleistet.

Für das Bebauungsplangebiet sind somit sämtliche Aufschließungserfordernisse gemäß Pkt. 1 - 4 erfüllt, sodass einer Aufhebung dieses Teiles des 14.21 Aufschließungsgebietes keine öffentlichen Erfordernisse entgegenstehen.

2.4 Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf PLAN:

Lediglich die Bezeichnung (G) – Öffentliches Gut wurde durch V – Verkehrsfläche ersetzt.

VERORDNUNG:

§5 Bauungsweise:

Hinzufügung der *geschlossenen Bauungsweise*

§5 lautet nun:

Innerhalb der für die Bebauung bestimmten Flächen ist die offene, gekuppelte und geschlossene Bauungsweise zulässig.

3. Bestandssituation

3.1 Gebietscharakter:

Das Planungsgebiet liegt im Süden von Graz, westlich der B 73, Liebenauer Hauptstraße bzw. angrenzend an das zwischenzeitlich errichtete Parkhaus mit von der Liebenauer Hauptstraße ausgehenden ebenso bereits errichteten Verkehrsanlagen.

Südlich des Aufschließungsgebiets 14.21 verläuft die A 2 – Südbahn.

Nördlich und südlich grenzen Wiesen (Aufschließungsgebietsflächen) an. Höhenmäßig besteht ein geschosshoher Geländesprung zur Liebenauer Hauptstraße.

Im Abstand von ca. 70 m besteht ein großflächiges zusammenhängendes Gebiet mit Wohnhäusern (Friedmanngasse) und westlich des Planungsgebiets bestehen um die Auwaldgasse ebenso Wohnhäuser.

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

Das Planungsgebiet wird von der Liebenauer Hauptstraße aus erschlossen.

3.2 Kleinräumige Umgebung – Topographie

Das Planungsgebiet fällt geländemäßig nach Westen um ca. 3,50 ab und weist in seinem westlichen Bereich lediglich eine geringe Neigungsverhältnisse auf.

An das Planungsgebiet grenzt im Norden „Aufschließungsgebiet für Gewerbegebiet“, im Süden „Aufschließungsgebiet für Industrie- und Gewerbegebiet 1“, im Osten „Gewerbegebiet“ und im Westen „Reines Wohngebiet“ an.

4. Bebauung – Gebietscharakter

Das, 14.21 Aufschließungsgebiet reicht im Norden an die Bebauung um die Friedmanngasse heran. Diese wird geprägt durch Familienwohnhäuser in offener Bebauung und ist gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 als „Reines Wohngebiet“ ausgewiesen.

Gleiches gilt für die Bebauung an der Auwaldgasse.

Nordöstlich, im Anschluss an das Bebauungsplanungsgebiet befindet sich eine Hochgarage, welche zum Planungsgebiet eine Brandwand aufweist.

5. Städtebauliche Zielsetzungen:

Es ist eine städtebauliche Zielsetzung gemäß 3.0 Stadtentwicklungskonzept 2002, großräumige Industrie- und Gewerbegebiete mit gegebener Infrastruktur für diesen Zweck zu entwickeln.

Angestrebt werden:

- Intensivierung der Durchgrünung (Dachbegrünung von Flachdächern, Baumpflanzungen u. dgl.)
- Schaffung von Übergangsbereichen (Pufferzonen) mit intensiver Bepflanzung zu den angrenzenden Gebieten und umgekehrt.
Abstandsgrün zu Verkehrsflächen und Industrie- und Gewerbegebieten.

6. Verkehrsmäßige Erschließung

Das Planungsgebiet ist durch die bereits bestehende Erschließung zum Parkhaus mit der Liebenauer Hauptstraße angebunden.

Über die Friedmanngasse und die Eichbachgasse bietet sich eine Fuß- und Radwegeverbindung an.

In der Liebenauer Hauptstraße verkehren die Buslinien 34, 73, 87 und 74.

7. Ver- und Entsorgung, technische Infrastruktur

Der öffentliche Kanal – „Nebensammler-Puchkanal“ verläuft südlich des Planungsgebietes. Für die Schmutzwasserentsorgung ist in den geplanten Erschließungsstraßen ein öffentlicher Kanal zu errichten.

Die Wasser- und Energieversorgung ist gegeben. Die für ein Industrie- und Gewerbegebiet erforderlichen technischen Infrastrukturen sind gegeben bzw. werden mit der Erstellung der Bebauungsplanung sichergestellt.

8. Inhalt des Bebauungsplanes

8.1 Verkehrsanlagen

Die straßenmäßige Erschließung erfolgt ausschließlich über den bereits bestehenden Anschluss an der Liebenauer Hauptstraße. Die südlich des Parkhauses bestehende Verkehrsanlage wird in Richtung Westen weiter geführt, schwenkt am westlichen Rande des Planungsgebietes nach Süden und verläuft dann in Richtung Osten um einen künftigen, neuen Anschluss an der Liebenauer Hauptstraße bilden.

Die interne Erschließung wird mit einer Straßenprofilbreite von 11,00 m ausgebildet. Eine weitere zu den Industrie- und Gewerbebegebietsflächen im Norden führende Erschließungsstraße erhält eine Straßenprofilbreite von 9,00 m. Die innerhalb des Bebauungsplanungsgebietes ausgewiesenen Verkehrsflächen sind bereits verordnete Verkehrsflächen.

Innerhalb des Zeitraumes zwischen Auflage und Beschluss wurde der Verkehrsplanung zur Sicherstellung der verkehrlichen Angelegenheiten ein Gutachten von „Verkehr Plus GmbH“ vorgelegt, das eine Anbindung an die Liebenauer Hauptstraße durch ergänzende Maßnahmen bestätigt.

Mit der Stellungnahme der Verkehrsplanung GZ.: A10/8-48606/2011-6 vom 6. Juni 2012 wird dieses Gutachten bestätigt und nachfolgende Stellungnahme abgegeben:

Zur Entlastung der Liebenauer Hauptstraße soll eine direkte Anbindung an die Autobahn und an den Südgürtel hergestellt werden.

Beide Wünsche betreffend die Landesstraßenverwaltung. Sowohl zum Südgürtel als auch zum Ausbau des Knoten Ostes an der A2 mit Anbindung an die Liebenauer Hauptstraße ist von Seite des Landes mitgeteilt worden, dass an der Realisierung gearbeitet wird.

Vom Projektwerber, der PORR Solutions- Immobilien- und Infrastrukturprojekte GmbH wurde ein verkehrstechnisches Gutachten bei Verkehr Plus GmbH in Auftrag gegeben, welches dem Schreiben beiliegt. Dieses zeigt, dass mit ergänzenden Maßnahmen eine Anbindung an die Liebenauer Hauptstraße möglich ist.

Falls die nördlich des Bebauungsplanungsgebietes gelegenen Grundstücke, die laut Plan als „Industrie- und Gewerbegebiet 1“ gewidmet sind, einmal bebaut werden sollen, ist eine Anbindung an das Bebauungsplanungsgebiet sinnvoll.

Hinweis dazu: Diese Erschließung ist im 07.03.0 Bebauungsplan gelöst, siehe Eintragung der Erschließung nach Norden im Plan.

Die Geh-Radwegverbindung dient den BewohnerInnen aus dem Bereich Friedmanngasse zur leichteren Erreichbarkeit der Bushaltestellen bzw. den Versorgungseinrichtungen.

Mit GZ.: A 17 – 3430/2001 – 3 vom 10.02.2006 wurde der Straßenzug von der Liebenauer Hauptstraße bis zum Ende der Südseite des Parkhauses als „Öffentlicher Interessentenweg“ verordnet. Grundeigentümer ist bereits die Grazer Bau- und Grünlandsicherungsgesellschaft m.b.H.

Die Verlängerung der Straßenführung vom „Öffentlichen Interessentenweg“ bis zur Westseite der Liegenschaft wurde ebenfalls mit GZ.: A 17-6700/2002-1 vom 20.12.2002 als Neuanlage einer Gemeindestraße verordnet.

8.2 Bebauung

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

Mit der Festlegung der Baugrenzl意思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 einzuhaltenen Gebäudehöhe durch die Festlegung des maximalen Bebauungsgrades und der maximalen Bebauungsdichte bestimmt.

Das Bebauungsplanungsgebiet ist in Bauplätze unterteilbar.

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

8.3 Grünraum

Entlang der Erschließungsstraße ist eine großkronige Laubbaumallee in einem Baumachsabstand von ca. 15 m zu pflanzen. Eine weitere großkronige Laubbaumallee ist am nördlichen Rande des Industrie- und Gewerbegebietes in einem Baumachsabstand von ca. 12 m entsprechend der zeichnerischen Plandarstellung zu pflanzen und zu erhalten. Abweichungen aufgrund von Zugängen, Zufahrten oder unterirdischen Leitungsführungen sind zulässig.

Entlang der westlichen Grenze des Planungsgebietes ist ein Grüngürtel mit einer Mindestbreite von 15 m bis ca. 20 m Breite herzustellen und ist als Lärmschutzmaßnahme ein mind. 3,00 m hoher begrünter Erdwall zu errichten.

Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

Die im Planwerk ausgewiesenen Grünflächen dürfen nicht befahren werden und sind für Lagerzwecke nicht zulässig.

Die Errichtung von Lärmschutzwänden an den Rändern der Grünflächen zur Seite des Industrie- u. Gewerbegebietes ist zulässig.

Pro 6 PKW-Abstellplätze in freier Anordnung ist ein großkroniger Laubbaum 18/20 in Baumschulqualität zu pflanzen und zu erhalten.

9. Städtebauliche Kenngrößen

Flächen ca.-Angaben:

Fläche des Planungsgebietes: ca. 58.680 m²

Grundabtretung für Verkehrsflächen: straßenrechtliches Verfahren wurde bereits durchgeführt.

Verkehrsflächen: ca. 4.940 m²

Bebauungsdichte höchstens 1,5 – 2,5

Bebauungsgrad höchstens 0,70

Gebäudehöhe höchstens 20,00 m

Nutzung: teilweise Gewerbegebiet, sowie teilweise Industrie- und Gewerbegebiet 1

10. Allgemeines

- Der 07.03.0 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:

(Dipl. Ing. Mag. Bertram Werle)