

GZ: A14\_018614\_2008\_0009

**17.15.0 Bebauungsplan**  
**„Schwarzer Weg – Gewerbegebiet“**  
**XVII. Bez., KG Webling**

Bearbeiter:  
DI Markus Dröscher

**Beschluss**

Graz, 30.10.2014

## **ERLÄUTERUNGSBERICHT**

### **1. Ausgangslage**

Mit Schreiben vom 25.07.2013 ersucht die Firma Fresenius Kabi Austria GmbH als Eigentümerin der Liegenschaft Nr. 352/4, KG 63125 Webling um die Erstellung eines Bebauungsplanes. Mit der Firma SPAR Österreichische Warenhandels AG (Eigentümerin der Gste. Nr. 352/15 und 352/16) wurden während der Erarbeitung des Bebauungsplanes laufend Abstimmungsgespräche geführt. Das Planungsgebiet weist insgesamt eine Größe von 64.896 m<sup>2</sup> auf.

Gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als „Aufschließungsgebiet – Gewerbegebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 1,5 ausgewiesen. Gemäß Deckplan 1 (Baulandzonierung) zum 3.0 Flächenwidmungsplan ist die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Es liegen folgende Vorplanungen vor:

- Gestaltungskonzept DI Kampus/ DI Frisch
- Verkehrskonzept, Anbindung Schwarzer Weg, Detailprojekt 2014, Verfasser: Dipl. -Ing. Georg Frisch, Jänner 2014, GZ: 13/734 – FRE
- Leistungsfähigkeitsgutachten Anbindung Schwarzer Weg, IBV Fallast 2014
- Schallgutachten Büro DI Vatter
- Luftbildauswertung der Stadtvermessung

In Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen wurde der Bebauungsplan auf Basis des vorliegenden Gestaltungskonzeptes durch das Stadtplanungsamt erstellt.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung im gegenständlichen Bereich.

Das Planungsgebiet liegt gemäß Entwicklungsplan zum 4.0 STEK im Funktionsbereich „Industrie, Gewerbe“ mit einer geplanten Grünverbindung entlang der westlichen Grundgrenze.

Zielsetzungen gemäß dem 4.0 Stadtentwicklungskonzept für den gegenständlichen Bereich:

- Sicherung bzw. Verbesserung der infrastrukturellen Erschließung.
- Gestaltung der Übergänge zu Wohngebieten unter Berücksichtigung von erforderlichen Immissionsschutzmaßnahmen.
- Verbesserung des Kleinklimas durch Dachbegrünung ist anzustreben.

- Verbesserung der Umweltauswirkungen durch Maßnahmen hinsichtlich der Energieversorgung und der Emissionen.
- Beschränkung der Bodenversiegelung und Erhöhung des Grünanteils

## 2. Verfahren

Die grundbücherlichen Eigentümer der Grundstücke im Bebauungsplangebiet und die Eigentümer der daran angrenzenden Grundstücke sowie die für die örtliche Raumplanung zuständige Fachabteilung des Amtes der Stmk. Landesregierung wurden angehört (Anhörungsverfahren gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010). Der Kreis der benachrichtigten Grundstückseigentümer wurde im Bereich des südwestlich angrenzenden Einfamilienhausgebietes auf einen Radius von rund 100,0 m erweitert.

Während der Auflagefrist erfolgte zu den Parteienverkehrszeiten sowie an zwei (im Verständigungsschreiben bekannt gegebenen) Nachmittagen im Stadtplanungsamt eine Auskunft- und Beratungstätigkeit.

Innerhalb der Anhörungsfrist konnten Einwendungen zum Bebauungsplan schriftlich und begründet bekannt gegeben werden.

Während der Auflagefrist vom 08.10.2014 bis 29.10.2014 langten 4 Stellungnahmen und eine Einwendung im Stadtplanungsamt ein.

Bezüglich der Einwendungserledigung haben sich im 17.15.0 Bebauungsplan keine Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf ergeben.

## 3. Planungsgebiet

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen:

### 4.0 Stadtentwicklungskonzept

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Funktionsbereichs „Industrie, Gewerbe“. Für die westlich angrenzenden Liegenschaften ist gemäß Entwicklungsplan zum 4.0 STEK eine Änderung zur Wohnnutzung angedacht. Die beiden Funktionsbereiche sollen durch eine Grünverbindung voneinander getrennt werden.



Auszug aus dem  
4.0  
Stadtentwicklungs-  
konzept.

Der gelbe Pfeil  
bezeichnet das  
Planungsgebiet.

### § 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.

### Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept:

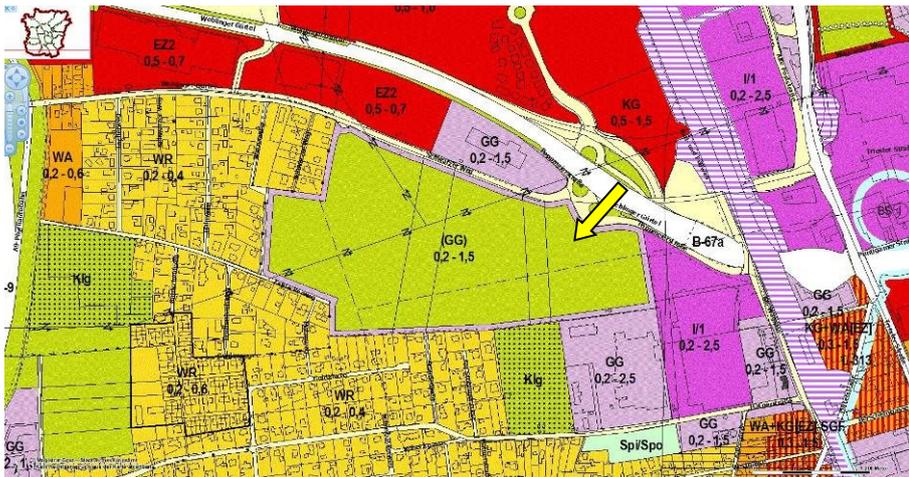
- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):
  - Trassenverlauf 110 kV-Freileitung
  - Sicherheitszone Flughafen Graz Thalerhof
  - Fluglärmbelastung
- Verkehr (Deckplan 3):
  - Großteils Kategorie 1: „Innerstädtische Bedienqualität“
  - Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis -ende.

### 3.21 Flächenwidmungsplan 2002

„Aufschließungsgebiet für Gewerbegebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 1,5.

Als Aufschließungserfordernisse sind festgelegt:

- Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz
- Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)
- Fehlende Abwasserentsorgung mit einer dem Stand der Technik entsprechenden Abwasserreinigung
- Geordnete Siedlungsentwicklung, Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild



Ausschnitt aus dem  
3.0  
Flächenwidmungsplan  
2002 – 21. Änderung.

Der gelbe Pfeil  
bezeichnet das  
Planungsgebiet.

### Baulandzonierung (Deckplan 1):

Die Pflicht zur Erstellung eines Bebauungsplanes wurde im Zuge der Flächenwidmungsplanänderung 3.21 festgelegt (vormals Bebauungsrichtlinie).

Beschränkungszonen für feste Brennstoffe (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 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche pro Jahr eingehalten wird. Das Bebauungsplangebiet liegt **innerhalb** dieses Geltungsbereiches.

Räumliches Leitbild:

„Betriebsgebiete für Industrie, Gewerbe, Produktion und Forschung“

Kommunales Energiekonzept (KEK) 2011 :

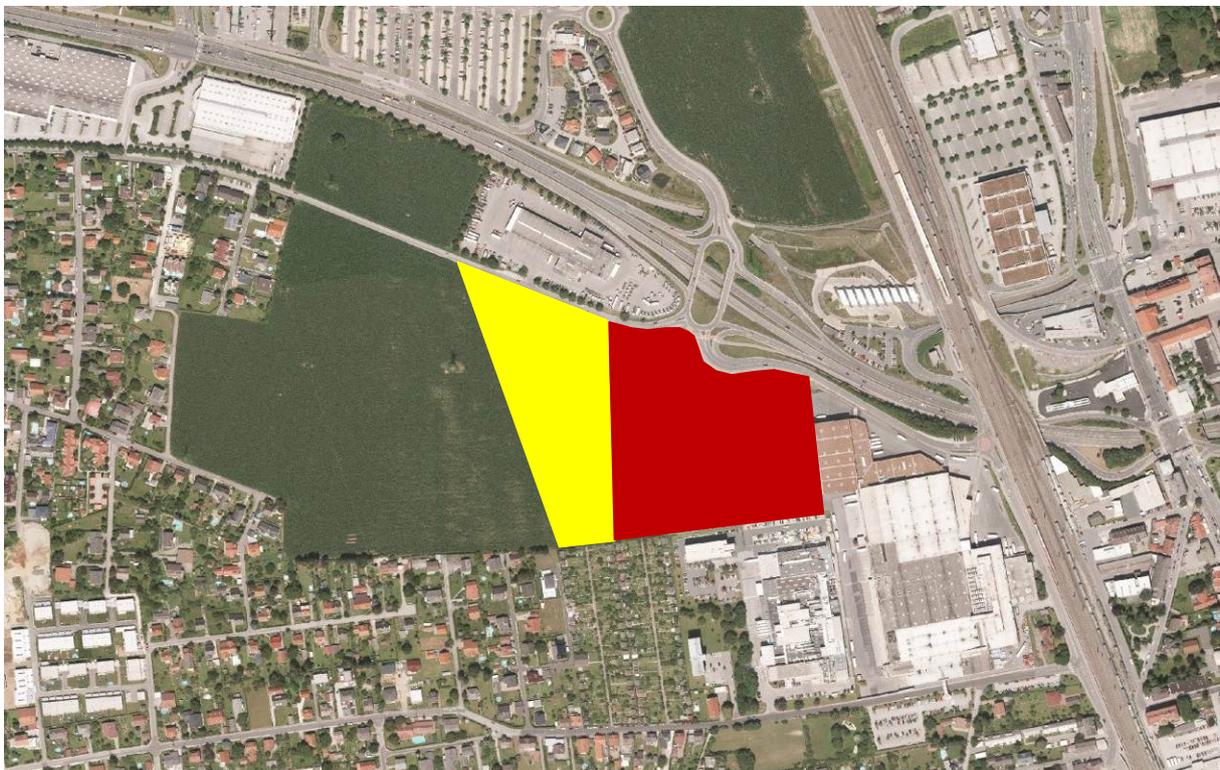
mittel- und langfristig geplantes Erweiterungsgebiet für Fernwärme.

Verordnungen und gesetzliche Bindungen :

- Baumschutzverordnung

**Situierung und Umgebung**

Das Planungsgebiet liegt südlich vom Schwarzen Weg im Bereich des Nahverkehrsknotens Puntigam und ist derzeit als landwirtschaftlich genutzte Fläche bzw. teilweise als PKW-Abstellfläche erkennbar. Nördlich vom Schwarzen Weg bzw. entlang des Weblinger Gürtels erstrecken sich ausgedehnte Areale mit Einkaufszentren und Gewerbeflächen. Östlich bzw. südlich vom Bebauungsplanbereich schließen direkt die bestehenden Betriebsareale der Frisenius Kabi Austria GmbH und der SPAR Österreichische Warenhandels AG an. Der westlich und südlich anschließende Gebietsbereich ist von einer kleinteiligen Bebauungsstruktur mit Einfamilienhäusern und Reihenhäusern auf durchgrüntem Liegenschaften gekennzeichnet.



Luftbild:

Die Liegenschaft der Firma Frisenius Kabi Austria GmbH im westlichen Bereich des Bebauungsplangebietes (gelbe Markierung) und die Grundstücke der SPAR Warenhandels AG im östlichen Bereich (rote Markierung).

- **Topographie**  
Die bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen sind gemäß der Luftbildauswertung annähernd eben.
- **Erschließung/Verkehr**  
Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über den Schwarzen Weg (und weiterführend über den Weblinger Gürtel).

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist innerhalb eines 300 m Radius am Nahverkehrsknoten Puntigam gegeben:

- Straßenbahnlinie 5
- Buslinien 62, 64, 65, 65E, 78, 80
- S-Bahn-Anschluss Bahnhof Puntigam

Es ist anmerken, dass derzeit keine direkte fußläufige Verbindung vom Nahverkehrsknoten Puntigam zum Bebauungsplangebiet existiert.

Am Schwarzen Weg besteht ein Anschluss an das Radwegenetz der Stadt Graz.

- **Ver- und Entsorgung**

Die Entsorgung der Schmutzwässer hat über das öffentliche Kanalnetz zu erfolgen. Eine Anschlussmöglichkeit an den öffentlichen Kanal befindet sich in der Poppmeierstraße.

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

Gemäß Kommunalen Energiekonzept (KEK) 2011 liegt das Planungsgebiet in einem mittel- und langfristig geplanten Erweiterungsgebiet für Fernwärme.

Über das Grundstück Nr. 352/4 verläuft eine 110-kV-Freileitung der STEWEAG-STEAG GmbH. In Absprache mit den Grundstückseigentümern wurde vom Leitungsträger bereits ein generelles Projekt zur Umlegung der 110-kV-Leitung erarbeitet. Dieses Projekt sieht eine Leitungstrasse parallel zum Schwarzen Weg bzw. eine weiterführende Erdverkabelung vor. Unabhängig von den Baupotentialen die der 17.15.0 Bebauungsplan für das Grundstück Nr. 352/4 offeriert, sind die Baubeschränkungsgebiete der 110-kV-Leitung im nachfolgenden Baubewilligungsverfahren jedenfalls zu berücksichtigen.

#### **4. Teilaufhebung als Aufschließungsgebiet**

Gründe für die Ausweisung als Aufschließungsgebiet (Zitat gemäß Anhang 1 zu § 3 Abs 2 der Verordnung zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002):

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

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

Die Anbindung an das öffentliche Straßennetz erfolgt über den Schwarzen Weg im Norden des Planungsgebietes; eine Erschließungsstraße ermöglicht interne Verbindungen zu den bestehenden Betriebsarealen im Süden und Osten.

Eine Anschlussmöglichkeit an den öffentlichen Kanal befindet sich im Bereich des bestehenden Trockensortimentlagers der Fa. Spar in der Poppmeierstraße.

Mit der Erstellung des 17.15.0 Bebauungsplanes „Schwarzer Weg - Gewerbegebiet“ wird eine geordnete Bebauung in offener bzw. gekuppelter Bauweise sichergestellt.

In Verbindung mit der Beschlussfassung des 17.15.0 Bebauungsplanes „Schwarzer Weg – Gewerbegebiet“ wird gemäß § 29 Abs 3 StROG 2010 die Festlegung „Aufschließungsgebiet“ für die durch den Bebauungsplan erfassten Flächen aufgehoben werden.

Die Ausweisung im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz soll demnach als vollwertiges Bauland „Gewerbegebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 1,5 erfolgen.

## **5. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG**

### Grundstücke Nr. 352/15 und 352/16, KG 63125 Webling - Areal Spar

Die Firma Spar Österreichische Warenhandels AG plant im südlichen Bereich ihrer Liegenschaften die Erweiterung der bestehenden Betriebsgebäude. Durch die Festlegungen des vorliegenden Bebauungsplanes wird eine Kuppelung an das bestehende Trockensortimentlager (östlich ans Planungsgebiet angrenzend) mit einer Gesamthöhe von max. 20,00 m ermöglicht. Ladezonen und Wartebereiche für LKWs sowie Abstellplätze für LKW-Anhänger sind im Norden und Westen der geplanten Halle vorgesehen.

Im nördlichen Grundstücksbereich ist die Errichtung von PKW-Abstellplätzen für die Mitarbeiter der Firma SPAR geplant. In diesem Bereich wird durch die getroffenen Festlegungen die Errichtung einer Hochgarage mit einer Gesamthöhe von max. 15,00 m ermöglicht. Durch die Festlegung von Baufluchtlinien und Grünflächen wird der öffentliche Raum entlang der Poppmeierstraße bzw. des Schwarzen Weges räumlich gefasst.

Durch die, zur Bebauung festgelegten Flächen kann auf den Grundstücken Nr. 352/15 und 352/16 ein Bebauungsgrad von rund 0,45 erreicht werden.

### Grundstück Nr. 352/4, KG 63125 Webling - Areal Fresenius-Kabi

Die Firma Fresenius-Kabi Austria GmbH plant die Erweiterung des bestehenden Produktionsstandortes durch die Errichtung eines Gebäudekomplexes im nördlichen Teil des Grundstücks Nr. 352/4, KG 63125 Webling. Die Festlegungen des vorliegenden Bebauungsplanes ermöglichen unterschiedliche Teilbereiche: Im Norden soll ein Verwaltungsbereich mit einer Gesamthöhe bis 23,00 m errichtet werden, im mittleren Bereich der Liegenschaft schließt der Produktionsbereich mit einer max. Höhe von 31,00 m an. Durch die Festlegung einer Baufluchtlinie wird die Lage der Produktionshalle zum Schwarzen Weg definiert.

Das Fresenius Kabi-Werk in Graz produziert sterile Arzneimittel und hat sich auf komplexe Prozessanforderungen und innovative Technologien spezialisiert (Forschung). Im Bereich der Produktionshalle sind Lufttemperatur, stabile Luftfeuchtigkeit und passender Luftdruck von besonderer Bedeutung. Aufgrund der vorgegebenen Herstellungsprozesse und aufwändiger

Technik- und Lüftungsgeräte sind entsprechende Geschoss- bzw. Gesamthöhen produktionsbedingt erforderlich.

Westlich und südlich an die geplante Produktionshalle anschließend werden Gebäudeteile mit einer max. Gesamthöhe von 15,00 m zugelassen.

Durch die, zur Bebauung festgelegten Flächen kann auf dem Grundstück Nr. 352/4 ein Bebauungsgrad von rund 0,65 erreicht werden.

Im südlichen Bereich ist die Errichtung von PKW-Abstellplätzen für die Mitarbeiter der Firma Fresenius-Kabi geplant. Langfristig sollen diese durch eine Hochgarage ersetzt werden. Lärmschutzwände sind in diesem Bereich min. 5,00 m von den Grundstücksgrenzen abzurücken um entsprechende Grünstreifen als Pufferzonen zu den Nachbarliegenschaften zu ermöglichen.

Unabhängig von den Baugrenzlängen gelten die Abstände gemäß dem Steiermärkischen Baugesetz 1995.

## **6. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN**

Das Planungsgebiet wird über den Schwarzen Weg erschlossen. Eine gemeinsame Zufahrt für die Areale Fresenius-Kabi und Spar ist in diesem Bereich vorgesehen. Die Erschließungsstraße trennt die beiden Areale in Nord-Süd-Richtung, verläuft weiter an der südlichen Grenze des Planungsgebietes und bindet im südöstlichen Bereich die bestehenden Betriebsareale an.

PKW-Abstellflächen sind im nördlichen Bereich der Grundstücke Nr. 352/15 und 352/16 (Areal der Fa. Spar) sowie im südlichen Bereich des Grundstücks 352/4 (am Areal der Fa. Fresenius-Kabi) geplant. PKW-Abstellplätze sind entsprechend den Vorgaben des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes mit Baumpflanzungen zu begrünen oder in Hochgaragen unterzubringen.

An der südlichen Straßenseite des Schwarzen Weges ist zur Errichtung eines Geh- und Radweges eine Abtretung erforderlich.

Im Entwicklungsplan zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept ist auf der westlich angrenzenden Liegenschaft eine Grünverbindung dargestellt. In diesem Bereich soll zukünftig eine Durchwegung für Fußgänger und Radfahrer entstehen. Zur Weiterführung dieser Verbindung wird im südlichen Bereich des Planungsgebietes eine Servitutsfläche zugunsten der Öffentlichkeit durch einen privatrechtlichen Vertrag abgesichert werden.

## **7. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG**

Der Bebauungsplan sieht vor allem entlang der Straßenzüge Grünstreifen mit Bepflanzungen vor. Entlang der südlichen Straßenseite des Schwarzen Weges ist ein durchgehend rund 11,00 m breiter Grünstreifen mit Baumpflanzungen geplant. (Aufgrund der geplanten Verlegung der 110kV-Leitung wurde im Planwerk auf die Darstellung von Baumpflanzungen auf dem Gst. Nr. 352/4 verzichtet. Der Grünstreifen soll jedoch mit geeigneten Baum- und Straucharten ebenso intensiv begrünt werden.)

Der südliche Bereich des Grundstücks Nr. 352/4 soll als begrünte Pufferzone zu den südwestlichen Wohngebieten bzw. zur südlich angrenzenden Kleingartenanlage gestaltet werden.

Entlang der Erschließungsstraße ist ein Grünstreifen mit Baumpflanzungen vorgesehen. Bei sämtlichen Pflanzungen sollten heimische Sorten bevorzugt werden.

Die Festlegungen des Bebauungsplanes beinhalten die Errichtung von extensiv begrünten Flachdächern im gesamten Planungsgebiet. Dachbegrünungen verringern Aufheizungseffekte, die im dicht bebauten Stadtgebiet bzw. in stark versiegelten Bereichen entstehen. Weiters gewährleistet die Vegetationsschicht einen langsameren Abfluss von Niederschlagwässern, kompensiert somit einen Teil des bebauten vormals gewachsenen Bodens und dessen verlorenen Rückhaltefähigkeit.

## 8. ALLGEMEINES

- Der 17.15.0 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 die Grüngestaltung in grüner Farbe dargestellt sind.

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

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

Für den Gemeinderat:

(Dipl. Ing. Bernhard Inninger)

	<b>Signiert von</b>	Inninger Bernhard
	<b>Zertifikat</b>	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz,L=Graz,ST=Styria,C=AT
	<b>Datum/Zeit</b>	2014-10-30T11:38:40+01:00
	<b>Hinweis</b>	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="http://egov2.graz.gv.at/pdf-as">http://egov2.graz.gv.at/pdf-as</a> verifiziert werden.