

AK TOPF

Graz, 04.07.2024

Bericht an den Gemeinderat

GZ: A 14-018614/2008/19

17.15.1 Bebauungsplan

„Schwarzer Weg - Gewerbegebiet“

XVII. Bez., KG Webling

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

Die Stadt Graz beabsichtigt, den rechtswirksamen Bebauungsplan 17.15.0 Bebauungsplan „Schwarzer Weg – Gewerbegebiet“, GZ: A14 – 018614/2008, zu ändern.

Die Änderung des derzeit rechtswirksamen 17.15.0 Bebauungsplanes, zur Fassung des neu zu erstellenden 17.15.1 Bebauungsplanes, 1. Änderung, umfasst die Änderung der Verordnung und des Planes.

Die Firma SPAR Österreichische Warenhandels AG hat als Eigentümerin der Liegenschaften Grundstücke Nr. 352/15 und 352/16 um die Änderung des Bebauungsplanes angesucht. Das Planungsgebiet weist insgesamt eine Größe von 64.896 m² auf.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als „Gewerbegebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,5-1,5 ausgewiesen.

Der 17.15.0 Bebauungsplan „Schwarzer Weg – Gewerbegebiet“ wurde am 13.11.2014 im Gemeinderat beschlossen. Das damalige Baukonzept gab der Firma SPAR Österreichische Warenhandels AG die Möglichkeit ihr Betriebsgebiet mit einer Kuppelung (neues Trockensortimentlager, Gesamthöhe 20 m) an ein bestehendes Trockensortimentlager im östlichen Bebauungsplangebiet zu erweitern. Ladezonen und Wartebereiche für LKWs sowie Abstellplätze für LKW-Anhänger wurden nördlich und westlich der geplanten Halle vorgesehen. Im nördlichen Bereich des Grundstücks 352/16 war die Errichtung von PKW-Abstellplätzen in Form einer Hochgarage für die Mitarbeiter:innen der Firma SPAR geplant.

Die Verlagerung und bereits erfolgte Errichtung der PKW-Abstellplätze für die Mitarbeiter:innen außerhalb des Bebauungsplangebietes, und das nunmehrige Erfordernis von LKW-Abstellplätze im nördlichen Bereich des Grundstücks 352/16, bedingen Änderungen von Baugrenzlinsen. Mit den, zur Bebauung festgelegten Flächen, wird auf den Grundstücken Nr. 352/15 und 352/16 der Bebauungsgrad von 0,45 auf 0,36 reduziert.

Zur Sicherstellung der Beschränkung der Bodenversiegelung und der Erhöhung des Grünanteils gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan 17.15.0 „Schwarzer Weg – Gewerbegebiet“ wird ein Teil der Freifläche entsiegelt, indem die Verbindungsstraße zwischen der SPAR Österreichische Warenhandels AG und der Fresenius-Kabi Austria GmbH im südlichen Bereich des Bebauungsplangebietes, erloschen wird. Der Grünflächenanteil sowie die Anzahl der zu pflanzenden Bäume werden in diesem Bereich erhöht. Beibehalten wird eine fußläufige Verbindung zwischen den beiden Betriebsarealen.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, für das Planungsgebiet eine geordnete bauliche Entwicklung im Sinne eines „Gewerbegebietes“ unter Berücksichtigung der Beschränkung der Bodenversiegelung und der Erhöhung des Grünanteils sicherzustellen.

Verfahren

ANHÖRUNG

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

EINWENDUNGEN

Die beiden Grundeigentümer haben während der Anhörungsfrist je einen Einwendungsverzicht an das Stadtplanungsamt übermittelt.

VERORDNUNG:

Der 17.15.1 Bebauungsplan „Schwarzer Weg – Gewerbegebiet“ wird in folgenden Punkten geändert: (textliche Änderungen sind durchgestrichen bzw. unterstrichen dargestellt)

§ 4 GESAMTHÖHEN, DÄCHER

- (1) Flachdächer mit einem Dachflächenausmaß von mehr als 60 m² sind zu begrünen. Dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 152 cm vorzusehen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stiegen- und Lifthäuser. 1/3 der Dachfläche kann für die Nutzung von solartechnischen Anlagen verwendet werden. In diesem Fall hat die verbleibende Substratschicht auf dem Dach des Gebäudes des Gst. 352/16 mind. 21 cm zu betragen.

§ 6 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

- (9) ~~Lärmschutzwände mit einer Gesamthöhe > 2,00 m sind von den Grundstücksgrenzen mindestens 5,00 m abzurücken.~~ Lärmschutzwände sind zu begrünen.

§ 7 SONSTIGES

- (2) Werbeanlagen auf Gebäuden dürfen ~~ausschließlich~~ an Fassaden, die im Planwerk als Baufluchtlinie oder Baugrenzlinie festgelegt sind, angebracht werden.
- (3) Auf den Grundstücken 352/16 und 352/4 ist je ein frei stehender Werbeträger bis zu einer Höhe von max. 6,2 m und einer Breite bis zu 1,5 m mit einem Abstand von mind. 2,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

PLANWERK:

- Die Baugrenzlinien / Baufluchtlinien (Ges. H. max. 15,0 m) im nördlichen Bereich des Grundstücks 352/15 wurden entfernt und durch einen LKW-Parkplatz ersetzt. Der Grünflächenanteil hat sich in diesem Bereich geringfügig verbessert. Für die betrieblich erforderliche Unterbringung eines Pförtnerhauses und einer Tankstelle im Zufahrtbereich wurde eine Baugrenzlinie (Gesamthöhe max. 6,5 m) im Zufahrtbereich zum SPAR Areal eingefügt.
- Es entfällt die Verbindungsstraße zwischen der SPAR Österreichische Warenhandels AG und der Fresenius-Kabi Austria GmbH im südlichen Bereich des Bebauungsplangebietes. Beibehalten wird eine fußläufige Verbindung zwischen den beiden Betriebsarealen. Mit dem Entfall der Verbindungsstraße zwischen der Firma SPAR und der Firma Fresenius-Kabi wird der Grünflächenanteil sowie die Anzahl der zu pflanzenden Bäume in diesem Bereich erhöht.
- Südlich des Trockensortimentlagers auf dem Gst. 352/15 (Ges. H. max. 20,0 m) wurde ein Grünstreifen (4 x 130 m) ergänzt.

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.

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

Die Verständigung der Einwender:innen erfolgt mit Benachrichtigung mit entsprechender Erläuterung und Begründung.

Die Zuständigkeit des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz gründet sich auf den § 63 Abs. 1 und 3 StROG 2010.

Der Ausschuss für Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung

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

den

Antrag,

der Gemeinderat wolle beschließen:

- den 17.15.1 Bebauungsplan „Schwarzer Weg - Gewerbegebiet“, 1. Änderung, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht, und

Der Sachbearbeiter:

DDIⁱⁿ Martina Weinzettl

(elektronisch unterschrieben)

Der Abteilungsleiter:

DI Bernhard Inninger

(elektronisch unterschrieben)

Der Baudirektor:

DI Mag. Bertram Werle

(elektronisch unterschrieben)

Die Bürgermeisterin-Stellvertreterin:

Mag.^a Judith Schwentner

(elektronisch unterschrieben)

Vorberaten und einstimmig/mehrheitlich/mit.....⁹ Stimmen abgelehnt/unterbrochen/angenommen in der Sitzung des

Ausschusses für Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung

am 3.4.2024

Vorsitzender:



Schriftführung:
B. Wepp

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 04.07.2024


Der/die Schriftführer:in:



Vorhabenliste/Bürger:innenbeteiligung:

Der Bebauungsplan wurde auf die Vorhabensliste gesetzt: nein

Keine Auflage notwendig.

	Signiert von	Weinzettl Martina
	Zertifikat	CN=Weinzettl Martina,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2024-06-20T11:32:37+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Inninger Bernhard
	Zertifikat	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2024-06-25T07:43:49+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

VERORDNUNG

GZ.: A14-018614/2008

17.15.1 Bebauungsplan

„Schwarzer Weg – Gewerbegebiet“

XVII. Bez., KG Webling

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 04.07.2024, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 17.15.1 Bebauungsplan „Schwarzer Weg – Gewerbegebiet“, 1. Änderung, beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBl 73/2023 in Verbindung mit den §§ 8, 11 und 89 Abs. 4 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idF LGBl 51/2023 wird verordnet:

§ 1 ALLGEMEINES

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

§ 2 BEBAUUNGSWEISEN

Zu den Bauplatzgrenzen: offene Bebauung bzw. gekuppelte Bebauung nach Osten.

§ 3 BAUGRENZLINIEN, BAUFLUCHTLINIEN

- (1) Im Planwerk sind die Baugrenz- und Baufluchtlinien für Hauptgebäude festgelegt.
- (2) Die Baugrenzl原因en gelten nicht für Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Kellerabgänge und deren Einhausungen, Vordächer und dergleichen.

§ 4 GESAMTHÖHEN, DÄCHER

- (1) Im Planwerk sind die jeweils maximal zulässigen Gesamthöhen der Gebäude eingetragen.
- (2) Höhenbezugspunkt ist das natürliche Gelände gemäß Geländeaufnahme (Luftbildauswertung) der Stadtvermessung vom 26.08.2014, GZ: 041163/2014.
- (3) Dächer sind mit einer Dachneigung bis max. 10 ° zulässig.
- (4) Flachdächer mit einem Dachflächenausmaß von mehr als 60 m² sind zu begrünen. Dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 15 cm vorzusehen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stiegen- und Lifthäuser. 1/3 der Dachfläche kann für die Nutzung von solartechnischen Anlagen

verwendet werden. In diesem Fall hat die verbleibende Substratschicht auf dem Dach des Gebäudes des Gsts. 352/16 mind. 21 cm zu betragen.

- (5) Technik- und Lüftungsgeräte u. dgl. über der letzten Geschosdecke sind von Fassaden mindestens 5,0 m zurückzusetzen und einzuhausen.

§ 5 PKW-ABSTELLPLÄTZE

- (1) PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen oder in den laut Planwerk ausgewiesenen Bereichen im Freien bzw. in Hochgaragen innerhalb der Baugrenzlinien herzustellen.
- (2) Im Bereich der im Planwerk eingetragenen Grünflächen sind Tiefgaragen nicht zulässig.

§ 6 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

- (1) Die im Außenanlagenplan dargestellten Grünflächen und Baumpflanzungen sind fachgerecht anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Geringfügige Abweichungen sind im Zuge der Bauplanung zulässig. Die Baumanzahl hat mindestens den Eintragungen im Außenanlagenplan zu entsprechen.
- (2) Nicht bebaute Freiflächen, die nicht als Erschließungs-, Manipulationsflächen u. dgl. dienen, sind als Grünflächen auszubilden und gärtnerisch zu gestalten.
- (3) Baumpflanzungen sind als Laubbäume in Baumschulqualität, mit einem Mindeststammumfang von 16|18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten. Die Mindestbreite einer Baumscheibe hat min. 1,8 m zu betragen. Baumscheiben sind zu begrünen und durch entsprechende Maßnahmen (z.B. Gitterroste, Baumschutzbügel) vor Befahren zu schützen.
- (4) Für mittelkronige, kleine bis halbhohle Bäume sind offene Baumscheiben von min. 6,0 m² bei versickerungsfähigem Umfeld und von min. 9,0 m² bei versiegeltem Umfeld vorzusehen.
- (5) Mindestens pro 5 PKW-Abstellplätze in freier Anordnung ist ein Laubbaum in Baumschulqualität, Hochstamm, Mindeststammumfang 16|18, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- (6) Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens von Bäumen ist unzulässig.
- (7) Geländeänderungen (Anschüttungen bzw. Abgrabungen) dürfen innerhalb eines Abstandes von 30,00 m zur westlichen Grenze des Planungsgebietes (westliche Grenze der Liegenschaft Nr. 352/4) nur bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 1,00 m durchgeführt werden. Stützmauern mit einer Gesamthöhe > 0,50 m sind überwiegend zu begrünen.
- (8) Stützmauern in Form von „Löffelsteinen“ und großformatigen Steinschichtungen sind nicht zulässig.
- (10) Lärmschutzwände sind zu begrünen. Retentionsflächen sind von Leitungen freizuhalten.

§ 7 SONSTIGES

- (1) Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,80 m zulässig.
- (2) Werbeanlagen auf Gebäuden dürfen ausschließlich an Fassaden, die im Planwerk als Baufluchtlinie oder Baugrenzlinie festgelegt sind, angebracht werden.
- (3) Auf den Grundstücken 352/16 und 352/4 ist je ein frei stehender Werbeträger bis zu einer Höhe von max. 6,2 m und einer Breite bis zu 1,5 m mit einem Abstand von mind. 2,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

§ 8 INKRAFTTRETEN

- (1) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit **18.07.2024** in Kraft.
- (2) Der Bebauungsplan liegt im Magistrat Graz, Stadtplanungsamt, Europaplatz 20, 6. Stock, während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

Für den Gemeinderat,
die Bürgermeisterin:

Elke Kahr

GZ: A 14-018614/2008/19

Bearbeiterin: DDIⁱⁿ Martina Weinzettl

17.15.1 Bebauungsplan

„Schwarzer Weg - Gewerbegebiet“

XVII. Bez., Webling

Graz, 4. Juli 2024

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Die Stadt Graz beabsichtigt, den rechtswirksamen Bebauungsplan 17.15.0 Bebauungsplan „Schwarzer Weg – Gewerbegebiet“, GZ: A14 – 018614/2008, zu ändern.

Die Änderung des derzeit rechtswirksamen 17.15.0 Bebauungsplanes, zur Fassung des neu zu erstellenden 17.15.1 Bebauungsplanes, 1. Änderung, umfasst die Änderung der Verordnung und die Änderung des Planes.

Die Firma SPAR Österreichische Warenhandels AG hat als Eigentümerin der Liegenschaften Gste. Nr. 352/15 und 352/16 um die Änderung des Bebauungsplanes angesucht.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, für das Planungsgebiet eine geordnete bauliche Entwicklung im Sinne eines „Gewerbegebietes“ unter Berücksichtigung der Beschränkung der Bodenversiegelung und der Erhöhung des Grünanteils sicherzustellen.

Der derzeit rechtskräftige 17.15.0 Bebauungsplan „Schwarzer Weg – Gewerbegebiet“ wurde seitens der Stadtplanung auf Basis eines Gestaltungskonzeptes (DI Kampus/DI Frisch) in Abstimmung mit verschiedenen Fachabteilungen erstellt. Das damalige Baukonzept gab der Firma SPAR Österreichische Warenhandels AG die Möglichkeit ihr Betriebsgebiet mit einer Kuppelung (neues Trockensortimentlager, Gesamthöhe 20 m) an ein bestehendes Trockensortimentlager im östlichen Bebauungsplangebiet zu erweitern. Ladezonen und Wartebereiche für LKWs sowie Abstellplätze für LKW-Anhänger wurden nördlich und westlich der geplanten Halle vorgesehen. Im nördlichen Bereich des Grundstücks 352/16 war die Errichtung von PKW-Abstellplätzen in Form einer Hochgarage für die Mitarbeiter:innen der Firma SPAR geplant.

Für die Firma Fresenius-Kabi Austria GmbH, Eigentümerin der westlich an die Firma SPAR angrenzenden Liegenschaft Gst. Nr. 352/4, sieht der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan die Errichtung eines großvolumigen Gebäudekomplexes aus 3 Teilbereichen (Verwaltungsbereich im Norden mit 23 m Höhe, Produktionsbereich zentral mit 31 m Höhe und ein Gebäudeteil im Westen bzw. Süden mit 15 m Höhe). Im Bebauungsplan eingetragen sind auch Lärmschutzwände gegenüber den Nachbarliegenschaften im Südwesten.

2. Änderungen

Die Verlagerung und bereits erfolgte Errichtung der PKW-Abstellplätze für die Mitarbeiter:innen der Firma SPAR Österreichische Warenhandels AG außerhalb des Bebauungsplangebietes (Gst. 119/1, KG Straßgang, Liegenschaft der Firma SPAR an der Hafnerstraße, Entfernung zum Bebauungsplangebiet ca. 200 m), und das nunmehrige Erfordernis von LKW-Abstellplätzen im nördlichen Bereich des Grundstücks 352/16, bedingen Änderungen von Baugrenzlinien. Mit den, zur Bebauung festgelegten Flächen wird auf den Grundstücken Nr. 352/15 und 352/16 der Bebauungsgrad von 0,45 auf 0,36 reduziert.

- Baugrenzlinien / LKW-Abstellplätze: Im Zuge der Einreichung und weiteren Projektentwicklung seitens der Firma SPAR kam es zu betrieblichen Änderungen, die zusätzliche LKW-Abstellflächen im nördlichen Bereich des Grundstücks 352/15 erfordern. Die Baugrenzlinien für die Errichtung einer Hochgarage wurden entfernt und durch einen LKW-Parkplatz ersetzt. Der Grünflächenanteil hat sich in diesem Bereich geringfügig verbessert. Für die betrieblich erforderliche Unterbringung eines Pfortnerhauses und einer Tankstelle im Zufahrtsbereich wurde eine Baugrenzlinie (Gesamthöhe max. 6,5 m) im Zufahrtsbereich zum SPAR Areal eingefügt.
- Verkehrsanlagen: Es entfällt die Verbindungsstraße zwischen der SPAR Österreichische Warenhandels AG und der Fresenius-Kabi Austria GmbH im südlichen Bereich des Bebauungsplangebietes. Beibehalten wird eine fußläufige Verbindung zwischen den beiden Betriebsarealen.
- Dächer / Freiflächen / Grüngestaltung: Im Fall der Nutzung von max. 1/3 der Dachfläche (Gst. 352/16) für solartechnische Anlagen hat die verbleibende Substratschicht 21 cm zur Kompensation der Rückhaltefähigkeit zu betragen. Ein Grünstreifen wurde an der Südseite der Baugrenzlinie im Bereich des neuen Trockensortimentlagers eingerichtet. Mit dem Entfall der Verbindungsstraße zwischen der Firma SPAR und der Firma Fresenius-Kabi wird der Grünflächenanteil sowie die Anzahl der zu pflanzenden Bäume in diesem Bereich erhöht.

Die stadtplanerische Voraussetzung für die Bebauungsplanänderung, die Verbesserung des Versiegelungsgrades innerhalb des Bebauungsplangebiets, wurde mit dem vorliegenden Plan und der zugehörigen Festlegungen in der Verordnung gesichert.

- Werbeanlagen: Mit dem teilweisen Entfall von Baufluchtlinien innerhalb des Planungsgebiets wird die Situierung von Werbeanlagen an Fassaden ermöglicht, die im Plan als Baugrenzlinien festgelegt sind.
Dies bedeutet für die Firma SPAR AG, dass Werbetafeln eine größere Entfernung zur Straßengrundgrenze (Schwarzer Weg und Poppmeierstraße) aufweisen. Jeweils ein freistehender Werbepylone kann daher straßennah, im Zufahrtsbereich des Gsts. 352/16 bzw. 352/4 errichtet werden.

VERORDNUNG

(textliche Änderungen sind durchgestrichen bzw. unterstrichen dargestellt)

§ 4 GESAMTHÖHEN, DÄCHER

- (4) Flachdächer mit einem Dachflächenausmaß von mehr als 60 m² sind zu begrünen. Dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 152 cm vorzusehen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stiegen- und Lifthäuser. 1/3 der Dachfläche kann für die Nutzung von solartechnischen Anlagen verwendet werden. In diesem Fall hat die verbleibende Substratschicht auf dem Dach des Gebäudes des GSt. 352/16 mind. 21 cm zu betragen.

§ 6 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

- (9) ~~Lärmschutzwände mit einer Gesamthöhe > 2,00 m sind von den Grundstücksgrenzen mindestens 5,00 m abzurücken.~~ Lärmschutzwände sind zu begrünen.

§ 7 SONSTIGES

- (2) Werbeanlagen auf Gebäuden dürfen ~~ausschließlich~~ an Fassaden, die im Planwerk als Baufluchtlinie oder Baugrenzlinie festgelegt sind, angebracht werden.
- (3) Auf den Grundstücken 352/16 und 352/4 ist je ein frei stehender Werbeträger bis zu einer Höhe von max. 6,2 m und einer Breite bis zu 1,5 m mit einem Abstand von mind. 2,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

PLANWERK:

- Die Baugrenzlinien / Baufluchtlinien (Ges. H. max. 15,0 m) im nördlichen Bereich des Grundstücks 352/15 wurden entfernt und durch einen LKW-Parkplatz ersetzt. Der Grünflächenanteil hat sich in diesem Bereich geringfügig verbessert. Für die betrieblich erforderliche Unterbringung eines Pförtnerhauses und einer Tankstelle im Zufahrtbereich wurde eine Baugrenzlinie (Gesamthöhe max. 6,5 m) im Zufahrtbereich zum SPAR Areal eingefügt.
- Es entfällt die Verbindungsstraße zwischen der SPAR Österreichische Warenhandels AG und der Fresenius-Kabi Austria GmbH im südlichen Bereich des Bebauungsplangebietes. Beibehalten wird eine fußläufige Verbindung zwischen den beiden Betriebsarealen. Mit dem Entfall der Verbindungsstraße zwischen der Firma SPAR und der Firma Fresenius-Kabi wird der Grünflächenanteil sowie die Anzahl der zu pflanzenden Bäume in diesem Bereich erhöht.
- Südlich des Trockensortimentlagers auf dem GSt. 352/15 (Ges. H. max. 20,0 m) wurde ein Grünstreifen (4 m x 130 m) ergänzt.

3. Verfahren

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

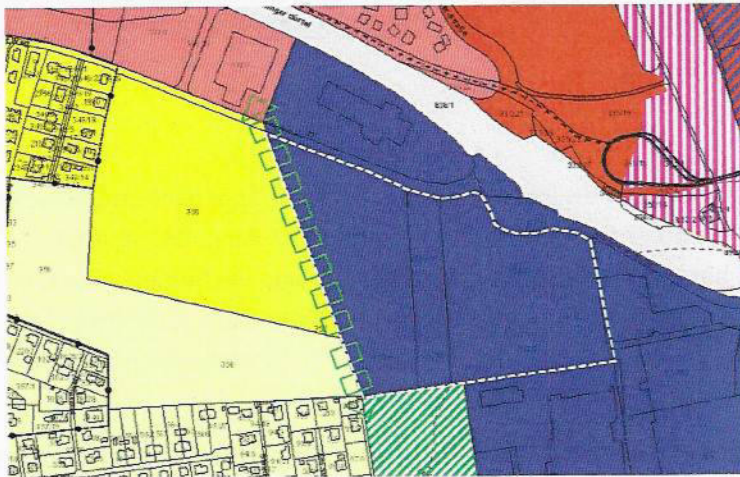
EINWENDUNGEN

Die beiden Grundeigentümer haben während der Anhörungsfrist je einen Einwendungsverzicht an das Stadtplanungsamt übermittelt.

4. Planungsgebiet

Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen:

- 4.0 Stadtentwicklungskonzept idgF (4.02 STEK seit 22.03.2018 rechtswirksam)
Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Funktionsbereichs „Industrie, Gewerbe“. Die westlich angrenzenden Liegenschaften liegen im Bereich „Wohngebiet mittlerer Dichte“. Die beiden Funktionsbereiche sollen mit einer Grünverbindung miteinander verbunden werden.



Ausschnitt aus dem
Entwicklungsplan zum 4.02
Stadtentwicklungskonzept.

Die strichlierte Umrandung
markiert das Planungsgebiet.

§ 16 INDUSTRIE, GEWERBE:

- (1) Sicherung bzw. Verbesserung der Infrastrukturellen Erschließung.
- (2) Gestaltung der Übergänge zu Wohngebieten unter Berücksichtigung von erforderlichen Immissionsschutzmaßnahmen.
- (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:

- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1):
Der Bauplatz liegt innerhalb der Kernstadt.
- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):
 - Trassenverlauf 110 kV-Freileitung

- Sicherheitszone Flughafen Graz Thalerhof
- Fluglärmbelästigung
- Verkehr (Deckplan 3): Lage teilweise innerhalb der Kategorie 1 „Innerstädtische Bedienqualität“ - Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis –ende.



Ausschnitt aus dem Deckplan 3
zum 4.02
Stadtentwicklungskonzept.
Die strichlierte Umrandung
markiert das Planungsgebiet.

1.0 Räumliches Leitbild zum 4.0 STEK (Beschluss):

Bereichstyp „Betriebsgebiete“ innerhalb des Teilraums Nr. 26 „Puntigam Süd West“:

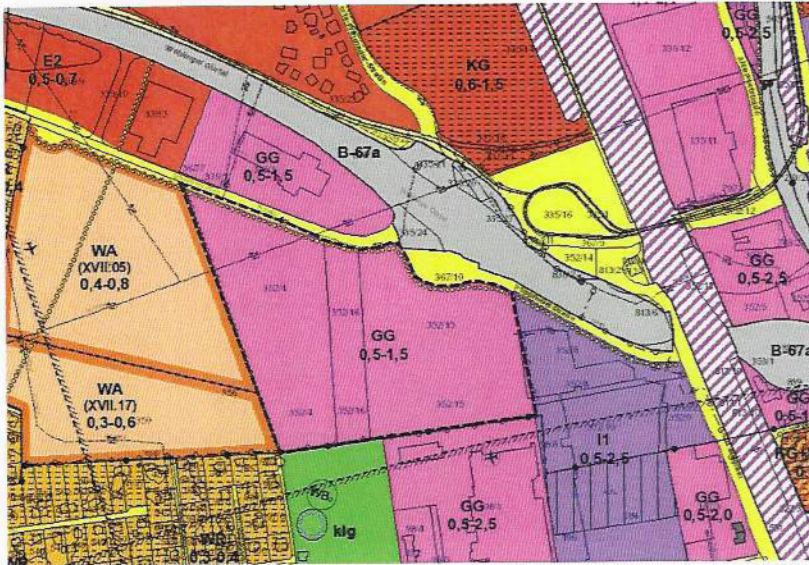
<i>Rahmen der Geschoszahl:</i>	<i>keine Festlegungen</i>
<i>Bebauungsweise:</i>	<i>keine Festlegungen</i>
<i>Lage zur Straße:</i>	<i>abgerückt, straßenbegleitend</i>
<i>Funktionsdurchmischung:</i>	<i>keine Festlegungen</i>
<i>Begrünung, Einfriedung, etc.:</i>	<i>Erhalt und Ausbau von straßenbegleitenden Baumpflanzungen; Ausbildung von grünen Rändern</i>
<i>Zulässige Parkierungsformen:</i>	<i>Tief- oder Hochgaragen, zusätzliche Stellplätze im Bereich von Abstellflächen im Freien nur im untergeordneten Ausmaß und mit entsprechender Begrünung</i>
<i>Sonstige Festlegungen:</i>	<i>keine</i>

Ergänzender Festlegung im Teilraum „Puntigam Süd West“:

Sicherung der Durchwegung und Durchgünung

- Kommunales Energiekonzept (KEK) 2017 gem. StROG:
Mittel- und langfristig geplantes Erweiterungsgebiet Fernwärme (bis ca. 2025).

- 4.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz:
Der Bauplatz liegt gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan im „Gewerbegebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert 0,5 – 1,5.

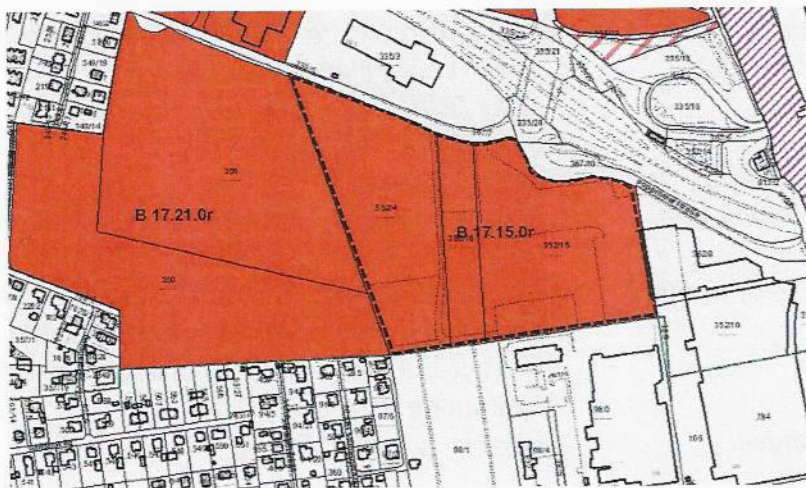


Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan.

Die strichlierte Umrandung markiert das Planungsgebiet.

Deckpläne zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

- Bebauungsplanzonierungsplan (Deckplan 1):
17.15.0 Bebauungsplan „Schwarzer Weg – Gewerbegebiet“, rechtskräftig seit 27.11.2014.



Auszug aus dem Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan.

Die strichlierte Umrandung markiert das Planungsgebiet.

- Beschränkungszonen 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.

Karten zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

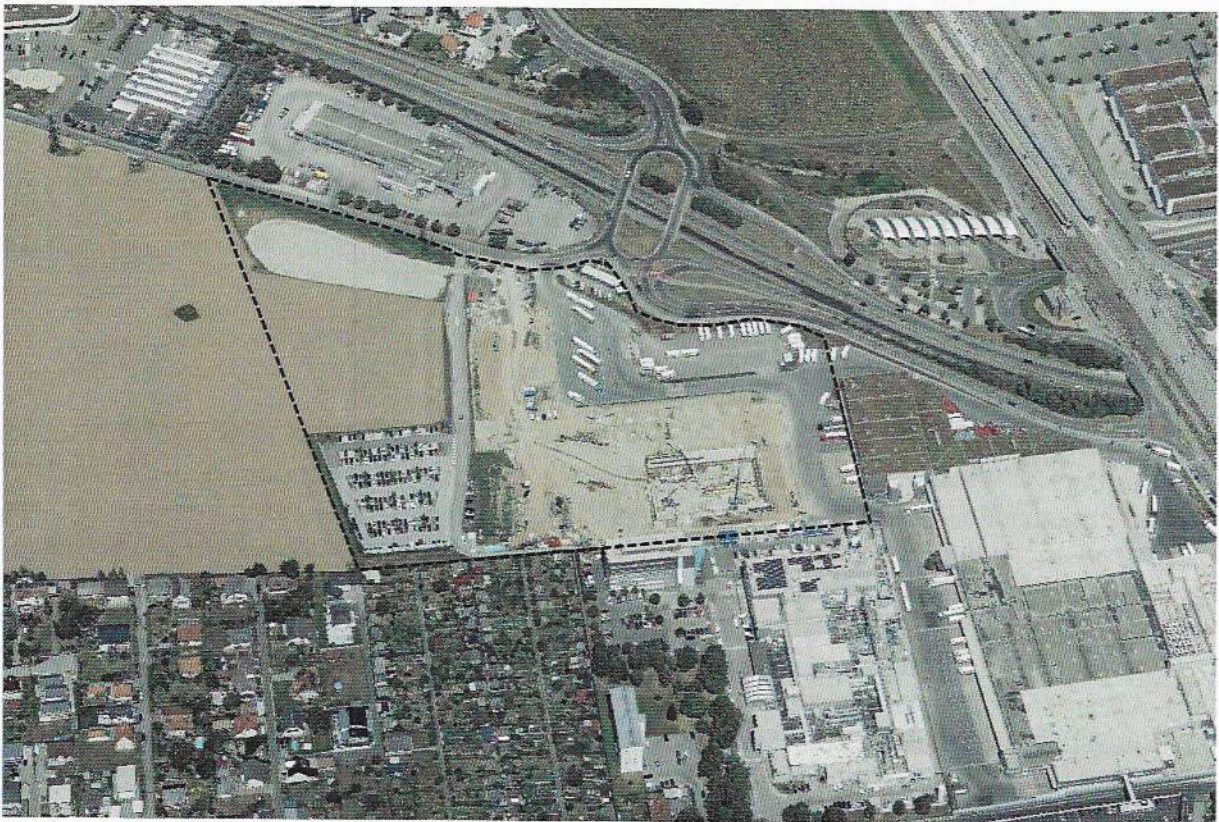
- Gemeindeabwasserplan (Karte 1):
Die Grundstücke liegen bereits im kommunalen Entsorgungsbereich.

Verordnungen und gesetzliche Bindungen:

- Baumschutzverordnung

Situierung und Umgebung:

Das Planungsgebiet liegt südlich vom Schwarzen Weg im Bereich des Nahverkehrsknotens Puntigam und weist teilweise eine gewerbliche Nutzung auf. 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 Fresenius 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 durchgrünten Liegenschaften gekennzeichnet.



Schrägaufnahmen; Blick in nördliche Richtung. Die strichlierte Markierung bezeichnet das Bebauungsplangebiet.
© Stadt Graz – Stadtvermessung; Befliegung 2022 #LE_42_4653.

Topographie

Das Planungsgebiet ist 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

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

Ver- und Entsorgung

Die Entsorgung der Schmutzwässer erfolgt über das öffentliche Kanalnetz. 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 Umliegung 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.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

Im Bereich der Grundstücke Nr. 352/15 und 352/16, KG 63125 Webling, dem Areal der Firma SPAR Österreichische Warenhandels AG, ist im südlichen Bereich die Erweiterung der bestehenden Betriebsgebäude in Form einer Kuppelung an das bestehende Trockensortimentlager (östlich an das Planungsgebiet angrenzend) vorgesehen. Die Gesamthöhe hat maximal 20 m zu betragen. Ladezonen und Wartebereiche für LKWs sowie Abstellplätze für LKW-Anhänger sind im Norden und Westen der geplanten Halle geplant.

Eine Zone für die Unterbringung eines Empfangsgebäudes bzw. einer Tankstelle wird mit einer Baugrenzlinie mit einer zulässigen Gesamthöhe von 6,5 m im Zufahrtsbereich (über die Grundstücke 352/16 und 352/15) eingerichtet.

Mit den, zur Bebauung festgelegten Flächen kann auf den Grundstücken Nr. 352/15 und 352/16 ein Bebauungsgrad von rund 0,36 erreicht werden.

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. Mit der 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.

Mit den, 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:innen der Firma Fresenius-Kabi geplant. Langfristig sollen diese mit einer 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 Baugrenzen 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. Eine fußläufige Verbindung zwischen den beiden Betriebsarealen besteht entlang der südlichen Grundstücksgrenzen (Gst. 352/16 und 352/4).

LKW-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.

Für Mitarbeiter:innen der Firma SPAR Österreichische Warenhandels AG wurde außerhalb des Bebauungsplangebietes, Gst. 119/1, KG Straßgang und an der Hafnerstraße liegend, Parkplätze mit einer Entfernung von ca. 200 m zum Bebauungsplangebiet geschaffen.

An der südlichen Straßenseite des Schwarzen Weges war 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 wurde im südlichen Bereich des Planungsgebietes eine Servitutsfläche zugunsten der Öffentlichkeit mit einem privatrechtlichen Vertrag abgesichert.

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.

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. Gem. den Festlegungen im 4.0 Stadtentwicklungskonzept kann 1/3 der Dachfläche für solartechnische Anlagen genutzt werden. Dachbegrünungen verringern Aufheizungseffekte, die im dicht bebauten Stadtgebiet bzw. in stark versiegelten Bereichen entstehen. Weiters gewährleistet die Vegetationsschicht einen langsameren Abfluss von Niederschlagwässern und kompensiert somit einen Teil des bebauten, vormals gewachsenen Bodens und dessen verlorenen Rückhaltefähigkeit. Im Fall der Errichtung einer solartechnischen Anlage auf dem Dach des Gebäudes des Trockensortimentlagers (Gst. 352/16) hat die verbleibende, klimawirksame Substratschicht aus Gründen der Kompensation mind. 21 cm zu betragen.

8. ALLGEMEINES

- Der 17.15.1 Bebauungsplan „Schwarzer Weg - Gewerbegebiet“ 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.

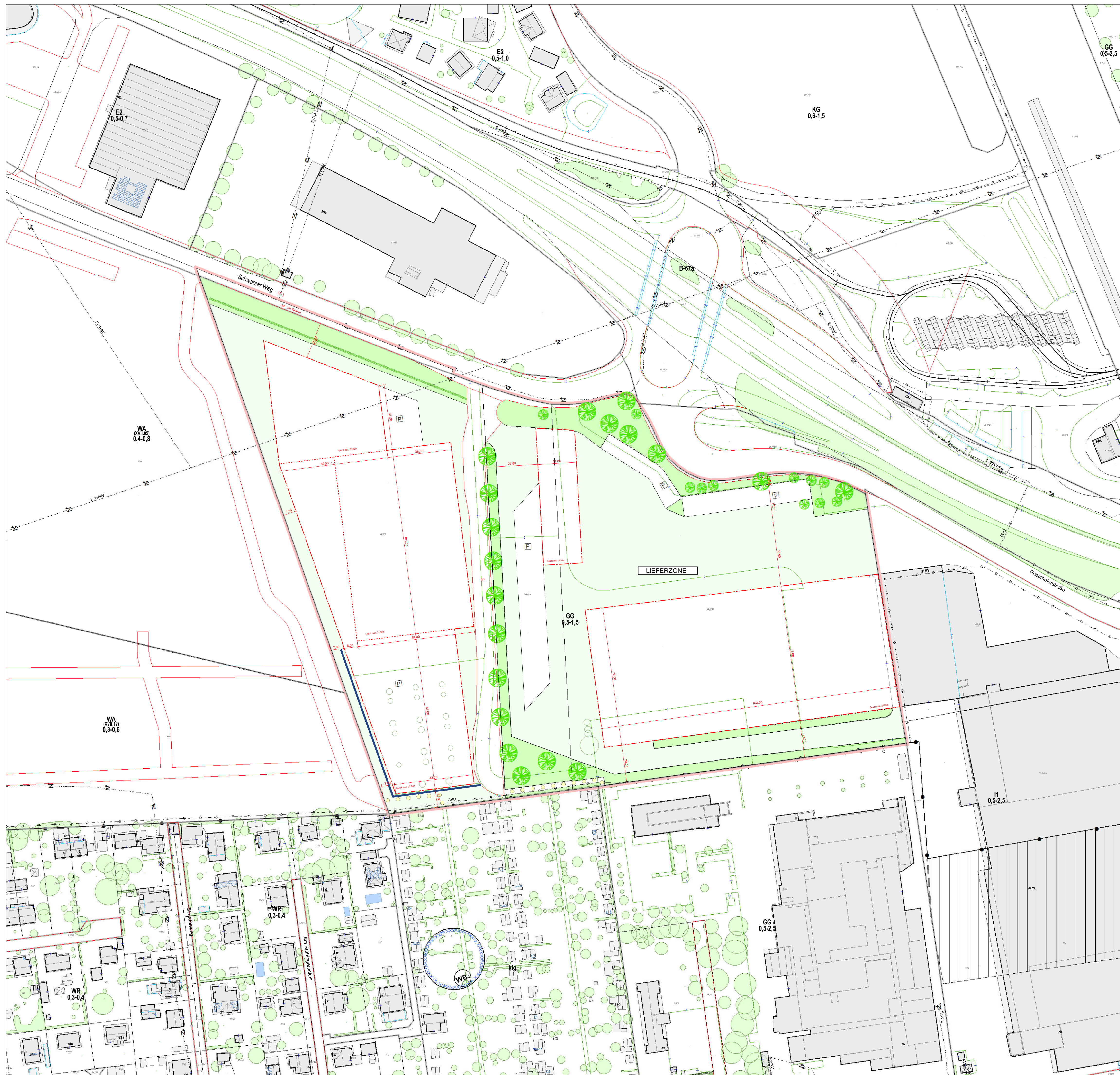
Nach Beschluss durch den Gemeinderat erfolgt die Kundmachung nach den Bestimmungen des Statutes der Landeshauptstadt Graz.

Die Verständigung der Einwender:innen erfolgt über Benachrichtigung mit entsprechender Erläuterung und Begründung.

Für den Gemeinderat:
DI Bernhard Inninger
(elektronisch unterschrieben)



Signiert von	Inninger Bernhard
Zertifikat	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
Datum/Zeit	2024-06-25T07:43:50+02:00
Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.



17.15.1 BEBAUUNGSPLAN

"SCHWARZER WEG - GEWERBEGEBIET"

A14 018614/2008/19

Abgrenzung des Gültigkeitsbereiches

INHALT DES 4.0 FLÄCHENWIDMUNGSPLANES DER LHST GRAZ

(GG)	Gewerbegebiet - Aufschließungsgebiet
0,2 - 1,5	Mindest- und Maximalwert der Bebauungsdichte
	Grenze zwischen unterschiedlichen Baulandkategorien
	Katastralgemeindengrenze
	Hochspannungserdkabel

FESTLEGUNGEN DES 1.0 RÄUMLICHEN LEITBILDES DER LHST GRAZ

BEREICHSTYP:	Betriebsgebiete
TEILRAUM:	Puntigam Süd West

INHALT DES BEBAUUNGSPLANES GEM. STROG 2010 §40 §41

	Baufuchtlinie	Bebauung
	Baugrenzlinie	
	Grenze unterschiedlicher Höhenzonen	
Ges.H.max.: 20,00m	max. Gesamthöhe	
P	LKW-Abstellfläche (ungefähre Größe)	
	Geh- und Radweg (ungefähre Lage)	
	Laubhecke (ausg. Zufahrtsbereich)	Freiflächen
	Lärmschutzwand	
	Straßenfuchtlinie	
(G) (V)	Gemeindestraße Verkehrsfläche	
	Freifläche	Freiflächen
	Grünstreifen	
	Neue Laubbaumpflanzung, großkronig (1.Ordnung, ungefähre Standorte)	
	Neue Laubbaumpflanzung, mittelkronig (2.Ordnung, ungefähre Standorte)	

DARSTELLUNG DER BESTANDSOBJEKTE (Planvorlage Stadtvermessungsamt)

	25a Gebäudebestand (Kataster) mit Hausnummer
	25a Gebäudebestand (Luftbildauswertung)

DARSTELLUNG DER BESTANDSBÄUME (Planvorlage Stadtvermessungsamt)

	Baum bzw. Baumgruppen innerhalb des Planungsgebietes
	Baum bzw. Baumgruppen außerhalb des Planungsgebietes

STÄDTEBAULICHE KENNGRÖSSEN

Fläche des Planungsgebietes ca. 64.896 m²

Maßstab: 1:1.000



17.15.1 BEBAUUNGSPLAN

"SCHWARZER WEG - GEWERBEGEBIET"

A14 018614/2008/19

Datum: Juni 2024

Inhaltliche Bearbeitung: DIⁱⁿ Martina WEINZETTL

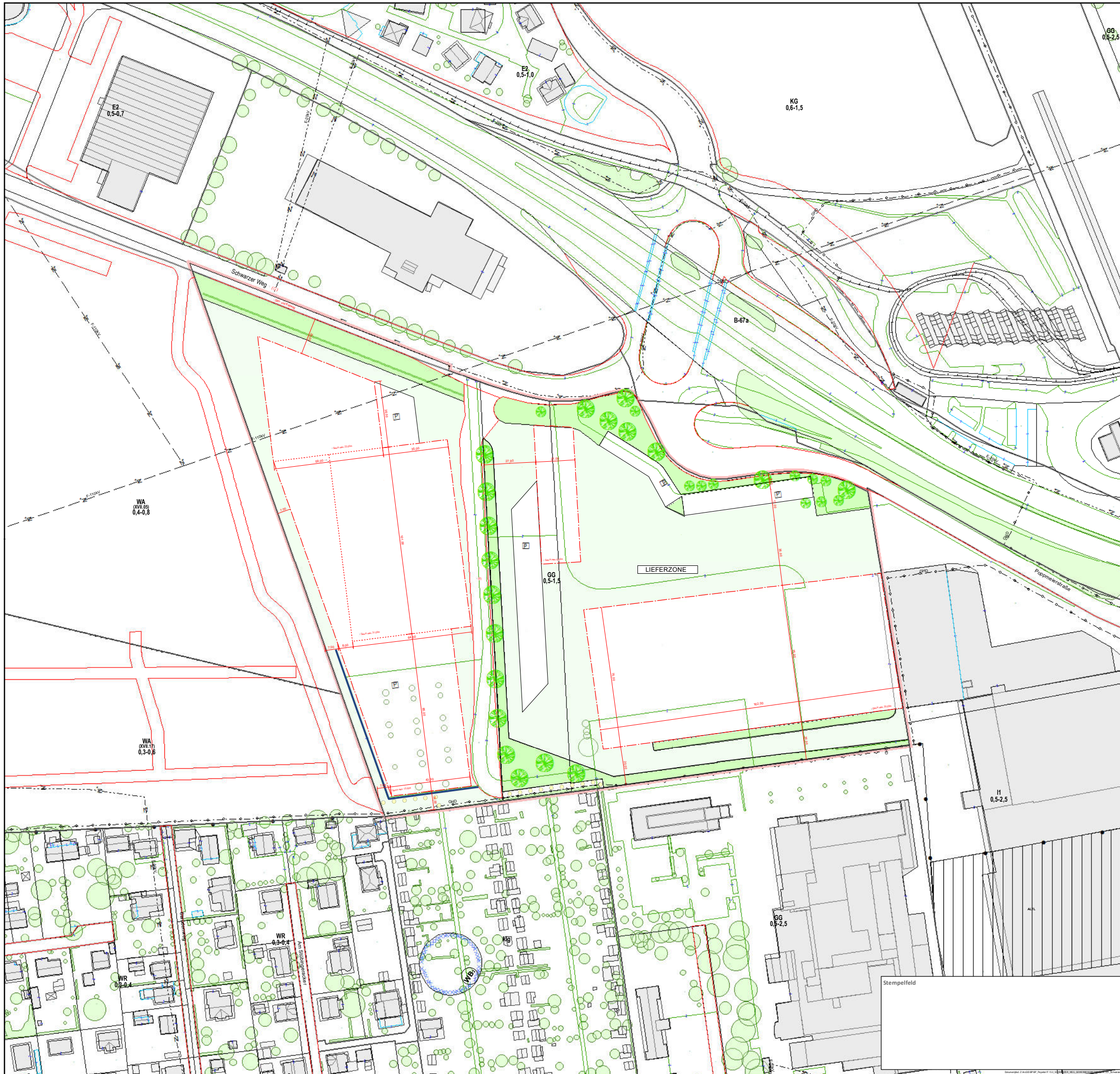
Digitale Bearbeitung: Armin LANG

AUFLAGE VON: BIS

BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM:

RECHTSWIRKSAM AB:

	Signiert von: Inninger Bernhard	Stempel
	Datum/Zeit: 2024-06-25T08:44:45+02:00	
	PrüfInformation: https://sign.app.graz.at/signature-verification	



17.15.1 BEBAUUNGSPLAN

"SCHWARZER WEG - GEWERBEGEBIET"

A14 018614/2008/19

Abgrenzung des Gültigkeitsbereiches

INHALT DES 4.0 FLÄCHENWIDMUNGSPLANES DER LHST GRAZ

(GG)	Gewerbegebiet - Aufschließungsgebiet
0,2 - 1,5	Mindest- und Maximalwert der Bebauungsdichte
—	Grenze zwischen unterschiedlichen Baulandkategorien
○	Katastralgemeindengrenze
E-110kV	Hochspannungserdkabel

FESTLEGUNGEN DES 1.0 RÄUMLICHEN LEITBILDES DER LHST GRAZ

BEREICHSTYP:	Betriebsgebiete
TEILRAUM:	Puntigam Süd West

INHALT DES BEBAUUNGSPLANES GEM. STROG 2010 §40 §41

—	Baufuchtlinie	Bebauung
—	Baugrenzlinie	
—	Grenze unterschiedlicher Höhenzonen max. Gesamthöhe	
Ges.H.max.: 20,00m		
P	LKW-Abstellfläche (ungefähre Größe)	Bebauung
○	Geh- und Radweg (ungefähre Lage)	
●	Laubhecke (ausg. Zufahrtbereich)	
—	Lärmschutzwand	
—	Straßenfuchtlinie	Verkehrsflächen
(G)	Gemeindestraße	
(V)	Verkehrsfläche	
□	Freifläche	Freiflächen
—	Grünstreifen	
●	Neue Laubbaumpflanzung, großkronig (1.Ordnung, ungefähre Standorte)	
●	Neue Laubbaumpflanzung, mittelkronig (2.Ordnung, ungefähre Standorte)	

DARSTELLUNG DER BESTANDSOBJEKTE (Planvorlage Stadtvermessungsamt)

25a	Gebäudebestand (Kataster) mit Hausnummer
25a	Gebäudebestand (Luftbildauswertung)

DARSTELLUNG DER BESTANDSBÄUME (Planvorlage Stadtvermessungsamt)

Kronendurchmesser bzw. Umrisse aus Luftbildauswertung

○	Baum bzw. Baumgruppen innerhalb des Planungsgebietes
○	Baum bzw. Baumgruppen außerhalb des Planungsgebietes

STÄDTEBAULICHE KENNGRÖSSEN	Maßstab: 1:2.000
Fläche des Planungsgebietes ca. 64.896 m ²	

17.15.1 BEBAUUNGSPLAN

"SCHWARZER WEG - GEWERBEGEBIET"

A14 018614/2008/19

Datum: Juni 2024

Inhaltliche Bearbeitung: DDI[®] Martina WEINZETTL

Digitale Bearbeitung: Armin LANG

AUFLAGE VON: BIS

BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM:

RECHTSWIRKSAM AB:

	Signiert von	Inninger Bernhard
	Datum/Zeit	2024-06-25T07:44:03+02:00
	Prüfinformation	https://sign.app.graz.at/signature-verification

Stempelfeld