

Magistrat Graz
A 14 - Stadtplanungsamt

A 14-K-600/1997-11

Graz, am 08.06.1998
Dok: Bpl107\07.04\Erl
Rajnar/Fr

**07.04 Bebauungsplan
„Liebenauer Gürtel“
Teil des Aufschließungsgebietes 14.5
VII.Bez., KG.Engelsdorf**

Beschluß

ERLÄUTERUNGSBERICHT

Ausgangslage

Die UNION – BAUMATERIALIEN – GESELLSCHAFT hat mit Schreiben vom 18.8.1997 den Antrag gestellt, einen Teil des das Aufschließungsgebietes für „Industrie – und Gewerbegebiet 1“ aufzuheben.

Dem Schreiben zu entnehmen hält die UNION-BAUMATERIALIEN-GESELLSCHAFT die Grundstücke in Option und beabsichtigt dort u.a. Zulieferfirmen für die KFZ- Industrie anzusiedeln.

Der aufzuhebende Teil des Aufschließungsgebietes umfaßt die Grundstücke: Nr.: 141/6, 100/1 und 100/15, EZ 47, im Eigentum des Herrn Dr. Josef Mayer Nr.: .65, 136 und 138/1, EZ 1, Im Eigentum des Herrn Peter Adlmann und der Frau Christine Jauk.

1. Verordnung und gesetzliche Bindungen

2.1 Stadtentwicklungskonzept 1990

Gemäß Stadtentwicklungskonzept 1992 der Landeshauptstadt Graz befindet sich das Aufschließungsgebiet im „Industrie- und Gewerbegebiet“.

2.2 2.0 Flächenwidmungsplan 1992

Im 2.0 Flächenwidmungsplan 1992 der Landeshauptstadt Graz ist das Gebiet als „Industrie- und Gewerbegebiet 1 - Aufschließungsgebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 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:

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).
3. Mängel in der äußeren Verkehrserschließung (öffentlicher Verkehr), Sicherstellung einer ausreichenden Verkehrsinfrastruktur.
4. Der Verwendung als vollwertiges Bauland entgegenstehende öffentliche Interessen:
Siedlungspolitische, wirtschaftliche, fehlende technische und soziale Infrastruktur, Notwendigkeit von Grundstücksumlegungen, etc.

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 Straßennetz auf.

3.2 Kleinräumige Umgebung - Topographie

Das Planungsgebiet besteht aus den Grundstücken .65, 136, 138/1, 141/6, 100/1 und 100/15 und hat gem. Grundbuch vom 3.9.1997 eine Größe von ca. 92.442 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.

Westlich des Planungsgebietes öffnet sich noch eine weitere unbebaute Fläche, die zwar nach dem 2.0 Flächenwidmungsplan 1992 als Freiland ausgewiesen ist, aber als Bauland und Standort für eine Erweiterung eines Industrie- und Gewerbegebietes eine besondere Eignung aufweist.

4. Bebauung - Gebietscharakter

Das Planungsgebiet reicht im Norden bis zum Esserweg heran. Die dort anschließende Bebauung wird geprägt durch ein Kleinwohnhausgebiet in offener Bebauung und ist gemäß 2.0 Flächenwidmungsplan 1992 im „Allgemeinen Wohngebiet“ liegend. Westlich davon grenzt ein „Reines Wohngebiet“ an, das ebenfalls mit Kleinwohnhäusern bebaut ist. Zwischen der Wohnbebauung und dem westlichen Planungsgebiet liegt noch ein als „Freiland“ ausgewiesener ca. 120 m breiter Grundstücksstreifen.

Im südlichen Anschluß an den Liebenauer Gürtel grenzt ein Industrie- und Gewerbegebiet 1 bzw. ein Aufschließungsgebiet an. Zwischen diesem Industrie- und Gewerbegebiet und der Autobahn befindet sich noch eine große Fläche mit „Freilandnutzung“.

Der östliche Abschluß erfolgt durch den Autobahnzubringer A 2 Z.

5. **Städtebauliche Zielsetzung**

Es ist die städtebauliche Zielsetzung gemäß Stadtentwicklungskonzept 1990, 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;
- Verringerung der Bodenversiegelung und 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 bietet sich eine Verbindung mit Fuß- und Radweg an.

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 Industrie- und 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 ermöglicht, wird in Entsprechung des Gutachtens des Dipl. Ing. Dr. techn. Hans Kribernegg vom 24.1.1997 und des Ingenieurbüros Friedl – Rinderer vom 19.6.1996 auf das neue Anforderungsprofil abzustimmen sein.

Die interne Erschließung wird ab Kreuzungsbereich bis zum internen Verteilerknoten mit einer Profildbreite von 13 m ausgebildet, die Erschließungsstraße erhält eine Breite von 12,0 m. Es wird die Möglichkeit angeboten, den Bereich westlich des Aufschließungsgebietes zukünftig aufzuschließen.

8.2 Bebauung

Bedingt durch die vorgesehene Nutzung und Ausweisung im 2.0 Flächenwidmungsplan 1992 mit der festgelegten Bebauungsdichte von max. 1,5, sind großvolumige Baukörper (z.B.: Hallenbauten, Bürobauten etc.) zulässig.

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

Das Planungsgebiet ist in Bauplätze unterteilbar, wobei die max. zulässige Bauplatzgröße mit mindestens 1.000 m² festgelegt wird.

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

Der Gebäudeabstand zum Liebenauer Gürtel wird mit mindestens 10,0 m festgelegt.

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.

Der Baumbestand entlang dem Liebenauer Gürtel ist zu erhalten.

Ausgenommen davon sind Ein- und Ausfahrtsbereiche.

Entlang der Nachbargrundgrenzen bzw. innerhalb des Bebauungsplangebietes bei neu geschaffenen Bauplatzgrenzen sind Laubbäume 20/25 gemäß Baumschulnorm entsprechend der zeichnerischen Darstellung zu pflanzen und zu erhalten. Abweichungen aufgrund von gekuppelten Bauwerken, Zugängen, Zufahrten oder unterirdischer Leitungen sind möglich.

Entlang des ehemaligen Petersbaches und des Esserweges bis zum Liebenauer Gürtel ist ein Grüngürtel mit einer Mindestbreite von 10 m zu errichten und mit einem dichten Baum- und Strauchbewuchs auszustatten.

Zwischen dem Esserweg und der südlichen Baugrenzlinie ist ein mindestens 3,0 m hoher Erdwall zu errichten. Dieser Erdwall ist zu begrünen und ausreichend zu bepflanzen.

Der Bereich zwischen Baugrenzlinie und Grundgrenzen ist zu begrünen.

9. Städtebauliche Kenngrößen

Fläche des Bebauungsplangebietes: ca. 92.442 m²

Verwendungszweck: „Industrie- und Gewerbegebiet“

Bebauungsdichte: 0,2 - 1,5

Bebauungsgrad: 0,1 - 0,6

3 Bauplätze: Bauplatz 1: ca. 54.846 m²
Bauplatz 2: ca. 30.068 m²
Bauplatz 3: ca. 1.409 m²
Weg ca. 6.048 m²

Mindestgröße des Bauplatzes: 1.000 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. Heinz Rosmann)