

## Bericht an den Gemeinderat

A 14-K-589/1997-62

### **07.03.0 Bebauungsplan**

**„Industrie- u. Gewerbegebiet**

**Graz – Thondorf“**

**Teilbebauungsplan - Aufschließungsgebiet 14.21**

**VII. Bez., KG. Graz Stadt-Thondorf**

Erfordernis der einfachen

Stimmenmehrheit gem. § 40 und

§ 63 Abs 3 Steiermärkischen

Raumordnungsgesetz 2010

Mindestanzahl der Anwesenden: 29

Zustimmung von mehr als der ½ der

anwesenden Mitglieder des

Gemeinderates

## **BESCHLUSS**

Zuständigkeit des Gemeinderates gemäß

§ 63 Abs 1 und 3 Steiermärkisches

Raumordnungsgesetz 2010

### **Ausgangslage**

Die ALLGEMEINE BAUGESELLSCHAFT PORR hat mit Schreiben vom 15.4.2002 den Antrag gestellt, einen Teil des 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. 58.680 m<sup>2</sup>.

Die Baugesellschaft Porr verfügt als bevollmächtigte, alleinig Verfügungsberechtigte über ca. 57.000 m<sup>2</sup> Grundstücksflächen. Mittlerweile ist die Porr auch Eigentümerin der restlichen Flächen auf 58.680 m<sup>2</sup>.

Eigentümer des Grundstückes Teil von 172/1 im Ausmaße von 1.680 m<sup>2</sup> ist die Eigentümer des Grundstückes Teil von 172/1 ist die Tessmar – Pfohl GmbH.

Im 2.0 Flächenwidmungsplan 1992 der Landeshauptstadt Graz (nicht aktuelle Ausweisung) war 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.

### 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.

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

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.

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen folgende Vorplanungen und Stellungnahmen vor:

- Im Einvernehmen mit der Stadtplanung wurde ein Projekt erarbeitet, welches nunmehr Grundlage für den Bebauungsplan ist.

In Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen wurde der Bebauungsplan durch das Stadtplanungsamt erstellt.

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

### **Verfahren**

Der Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung/ Gemeindeumweltausschuss und Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 11.09.2002 über die beabsichtigte Auflage des 07.03 Bebauungsplan Entwurfes informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz.

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 6 Wochen, in der Zeit vom 27.09.2002 bis zum 08.11.2002 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt.

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 29.10.2002 durchgeführt.

Während der Auflagefrist langten Einwendungen von 13 Einwendern, teilweise mit Sammellisten, im Stadtplanungsamt ein.

### **Einwender:**

Bezirksrat Liebenau z.Hd. Frau BV Ingrid Heuberger  
 Peter Weissenbacher, Neudorferstraße 21, 8041 Graz  
 Johanna Zwetko, Auf der Murwiese 22, 8041 Graz  
 Emma und Daniel Papst, Wilhelm-Rösche-Gasse 26, 8041 Graz

Franz und Renate Amtmann, Wilhelm-Rösche-Gasse ??, 8041 Graz

Maria Faubel, Auwaldgasse 143, 8041 Graz

Ing. Wolfgang Mayer, Neudorf 10, 8041 Graz

Manfred Drobir, Bürgerinitiative, Friedmanngasse 25, 8041 Graz

SPÖ Liebenau, z.Hd. Frau Karin Katholnig

Rechtsanwalt DI Dr. Peter Benda für Erna Lenz, Martha Haidinger, Waltrud Zach, Brückenkopfgasse 2/I, 8020 Graz

Willibald Thaller, Friedmanngasse 15, 8041 Graz

DI Heinrich Malina, Friedmanngasse 7, 8041 Graz

Robert Neubrand

### **Einwendungen und Einwendungsbearbeitung:**

Die wesentlichen Einwendungspunkte betreffen zusammengefasst

- die Emissionen aus der zukünftigen Nutzung des Industrie- und Gewerbegebietes bzw. ausgehend von der Autobahn,
- das Verkehrskonzept mit Erschließung über die Liebenauer Hauptstraße bis zum Südgürtel,
- die Errichtung eines Lärm- und Schutzwalles,
- die Wertminderung der Eigenheime durch die künftige Nutzung,
- den Verlust bestehender Grünflächen und
- die Aufforderung zum Bau des 3. Südgürtels.

### **Einwendungsbearbeitung:**

- Alle dort ansässigen Betriebe wurden baurechtlich und gewerberechtlich bewilligt und müssen sich an bescheidmäßige Auflagen hinsichtlich Emissionen halten. An baubehördliche und gewerbebehördliche Auflagen sind auch künftig Betriebe im Bereich dieses Bebauungsplanes gebunden. Ob eine unzumutbare Luft- und Lärmbelastung vorherrscht, kann über ein Bebauungsplanverfahren nicht geprüft werden. Die Wahrung des Lärmschutzes wird jedoch über ein baubehördliches und gewerberechtliches Verfahren geprüft. Im Bauverfahren sind gegebenenfalls Gutachten vorzulegen. Der Autobahnlärm liegt außerhalb der Einflussnahme des Bebauungsplanes.
- Zur Entlastung der Liebenauer Hauptstraße soll eine direkte Anbindung an die Autobahn und an den Südgürtel hergestellt werden. Für die verkehrstechnischen Gegebenheiten und zukünftigen Planungen der Liebenauer Hauptstraße ist das Land Steiermark zuständig. Nach Auskunft beim Land Steiermark betreffend den Südgürtel und den Knoten Ost der A2 wurde mitgeteilt, dass deren Realisierung gesichert ist. Über ein verkehrstechnisches Gutachten der „Verkehr Plus GmbH“ wird weiters eine Anbindung an die Liebenauer Hauptstraße durch ergänzende Maßnahmen bestätigt. Die Abteilung für Verkehrsplanung hat das vorliegende Gutachten für schlüssig befunden, sodass davon auszugehen ist.

- Da die nördlich anschließenden Grundstücke vom Bebauungsplan nicht betroffen sind und derzeit auch nicht für die Erstellung eines Bebauungsplanes vorgesehen sind, kann eine Aussage über mögliche zukünftige Bauabsichten und diesbezügliche Festlegungen nicht abgegeben werden. Zu den westlich anschließenden Grundstücken ist jedenfalls ein Erdwall mit einer dichten Bepflanzung vorgesehen, der eine abschirmende Wirkung erzeugen soll.
- Gemäß 2.0 Flächenwidmungsplan 2002 wurde das Bebauungsplangebiet als „Industrie- und Gewerbegebiet 1“ ausgewiesen. Ob mit dieser Ausweisung und den damit zulässigen Nutzungen eine Wertminderung der Eigenheime verbunden ist, kann keine Aussage über das Bebauungsplanverfahren getroffen werden und wird daher auf den Zivilrechtsweg verwiesen.
- Gemäß Flächenwidmungsplan wurde dieser Bereich als Industrie- und Gewerbegebiet ausgewiesen. Im Rahmen dieser Ausweisung besteht Baurecht. Der vorliegende Bebauungsplan versucht durch ein Bepflanzungskonzept mit Baumpflanzungen entlang der Verkehrswege, sowie mit zu begrünenden Flachdächern, dem Verlust an Grünflächen durch Bebauungen entgegenzuwirken.
- Für die verkehrstechnischen Gegebenheiten und zukünftigen Planungen der Liebenauer Hauptstraße ist das Land Steiermark zuständig. Nach Auskunft beim Land Steiermark betreffend den Südgürtel und den Knoten Ost der A2 wurde mitgeteilt, dass an deren Realisierung gearbeitet wird.

Im Zusammenhang mit den Kriterien zur Aufhebung der Festlegung von Bauland als Aufschließungsgebiet, wurden Stellungnahmen eingeholt, die nachfolgend die für die Aufhebung maßgebenden Kriterien behandeln und im Bebauungsplan umzusetzen sind:

Stellungnahmen:

Mag. Abteilung 10/2 – Kanalbauamt

Stellungnahme GZ.: A 10/2-K-475/Ü/2000-53:

Ein für die Abwasserentsorgung in Betracht kommender Kanal ist im Bestand durch den Nebensammler „Puchkanal“ gegeben. Die Freihaltung dieser Kanal-

trasse ist durch die Lage der geplanten Erschließungsstraße auf der Kanaltrasse gegeben.

Für die Schmutzwasserentsorgung ist in den geplanten Erschließungsstraßen ein öffentlicher Kanal zu errichten. Die Planung und der Bau dieses Schmutzwasserkanals sind mit dem Kanalbauamt zu koordinieren.

Die Dach- und Oberflächenwässer sind auf eigenem Grundstück zur Versickerung zu bringen.

Stadtbaudirektion – Referat für Verkehrsplanung:

Innerhalb des Zeitraumes zwischen Auflage und Beschluss wurde von der Verkehrsplanung zur Sicherstellung der verkehrlichen Angelegenheiten ein weiteres Gutachten von „Verkehr Plus GmbH“ eingeholt, 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: Ist im 07.03.0 Bebauungsplan gelöst, siehe Eintragung dieser Erschließung im Plan.*

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

Seitens des Straßenamtes GZ.: A10/1-405/2012-2 vom 20.03.2012 wurde zum Änderungsbedarf der, an der in der Liebenauer Hauptstraße gelegenen VLSA 757 zur Steuerung und Umsetzung der Verkehrsströme eine Stellungnahme erstellt.

Mit Schreiben des Amtes der Stmk. Landesregierung, Abteilung Gesamtverkehr und Projektierung vom 19.07.2012 wird bestätigt, das am 12.05.2012 die Stmk. Landesregierung die Umbaumaßnahmen an der A2 Südautobahn im Abschnitt Lückenschluss Knoten Ost genehmigt hat. Ebenso wurde die Finanzierung des Bauvorhabens genehmigt, wobei die Umsetzung in den Jahren 2012 und 2013 vorgesehen ist.

Zur Abdeckung der rechtlichen Vorgangsweise wurde von der Bau- und Anlagenbehörde ebenso ein Gutachten eingeholt, welches mit Schreiben GZ.: A 14-K-589/1997 vom 16.01.2012 die Beschlussreife des Bebauungsplanes in der vorgelegten Fassung bestätigt.

Von Arch. Dipl.-Ing. Gerald Deutschmann wurde in Zusammenarbeit mit dem Stadtplanungsamt und nach Überarbeitung von Varianten ein Gestaltungskonzept ausgearbeitet, welches eine Möglichkeit der Bebauung darlegt. Dieses Konzept zeigt auch Lösungsvorschläge auf, in welcher Form die Begrünung der Randzonen des Industrie- u. Gewerbegebietes ausgestaltet werden kann. Teil des Grünraumkonzeptes ist auch die darin enthaltene schallschutztechnische Maßnahme - Herstellung eines begrünten Erdwalles im Bereich der westlichen Randzone des Planungsgebietes.

#### Aufhebung des Aufschließungsgebietes - Aufschließungserfordernisse:

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 Flächenwidmungsplanverordnung 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.

### **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.*

**Inhalt**

Der Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungswortlaut und der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung sowie einem Erläuterungsbericht.

Es wird ersucht, weitere maßgebliche Informationen, wie, die Rechtsgrundlage, die wesentlichen städtebaulichen Zielsetzungen, Inhalt des Bebauungsplanes und die Beschreibung zum Planwerk, dem beiliegenden Erläuterungsbericht zu entnehmen.

Der Bebauungsplan entspricht den inhaltlichen Anforderungen gemäß Steiermärkisches Raumordnungsgesetz und ist widerspruchsfrei zum, 3.0 Stadtentwicklungskonzept sowie zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz bzw. 2.0 Stadtentwicklungskonzept sowie zum 2.0 Flächenwidmungsplan 1992 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 EinwenderInnen 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 Gemeindeumweltausschuss und Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung stellt den

A n t r a g,

der Gemeinderat wolle

1. den 07.03.0 Bebauungsplan „Industrie- u. Gewerbegebiet Graz – Thondorf“ bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht
2. die Aufhebung des Aufschließungsgebietes 14.21 - Teilbereich sowie
3. die Einwendungserledigungen beschließen.

Der Sachbearbeiter:

Der Abteilungsvorstand:

Der Stadtbaudirektor:

Der Bürgermeister als Stadtsenatsreferent:

(Mag. Siegfried Nagl)

Der Gemeindeumweltausschuss und Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung hat in seiner Sitzung  
am ..... den vorliegenden Antrag vorberaten.

Der Ausschuss stimmt diesem Antrag zu.

Der Vorsitzende des Gemeindeumweltausschusses und des Ausschusses für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung:

Die Schriftführerin:

**Der Antrag wurde in der heutigen**  öffentl.  nicht öffentl. **Gemeinderatssitzung**  
 bei Anwesenheit von ..... GemeinderätInnen  
 einstimmig  mehrheitlich (mit ... Stimmen / ... Gegenstimmen) **angenommen.**  
 Beschlussdetails siehe Beiblatt      Graz, am      Der / Die SchriftführerIn:



A 14-K-589/1997-62

### **07.03.0 Bebauungsplan**

„Industrie- u. Gewerbegebiet  
Graz – Thondorf“

Teil d. Aufschließungsgebietes 14.21, Teilbebauungsplan

**VII. Bez., KG. Graz Stadt-Thondorf**

Der Gemeinderat der Landeshauptstadt Graz hat in seiner Sitzung am 20.09.2012 folgende

### **VERORDNUNG**

beschlossen:

Aufgrund der Erfüllung der Aufschließungserfordernisse in Verbindung mit der Verordnung des 07.03.0 Bebauungsplanes „Industrie- und Gewerbegebiet Graz - Thondorf“ wird gemäß § 29 Abs (3) des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 die Festlegung von Aufschließungsgebiet für den vom Bebauungsplan umschlossenen Bereich – Teil des Aufschließungsgebietes 14.21 aufgehoben.

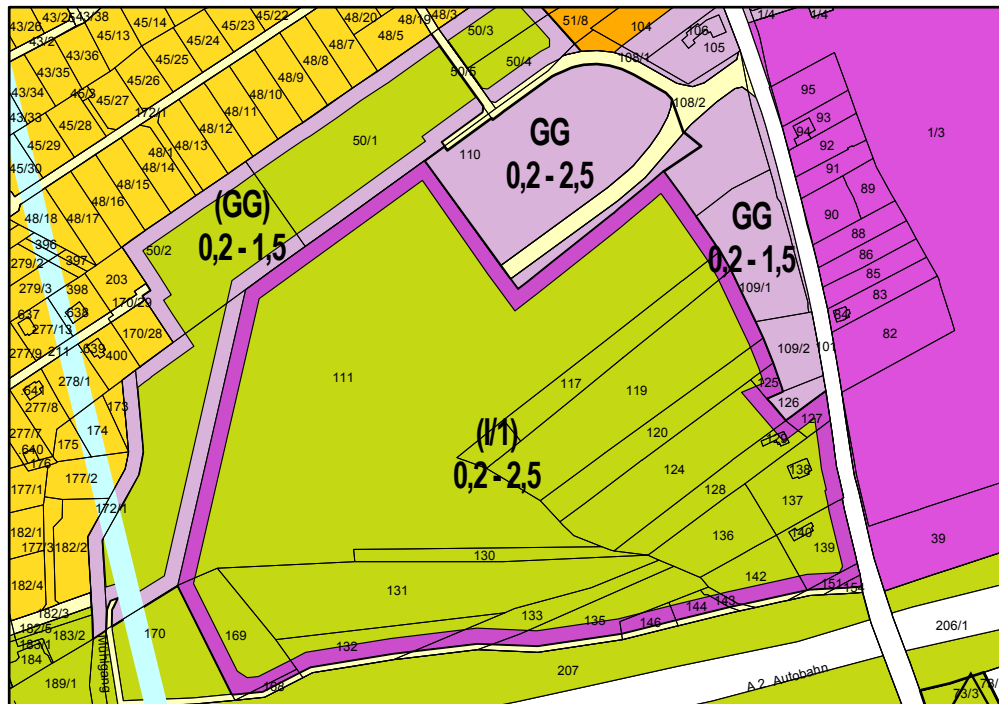
Die Ausweisung im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz erfolgt nunmehr als vollwertiges Bauland „Gewerbegebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 1,5 und „Industrie- und Gewerbegebiet 1“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 2,5.

Der Bürgermeister:

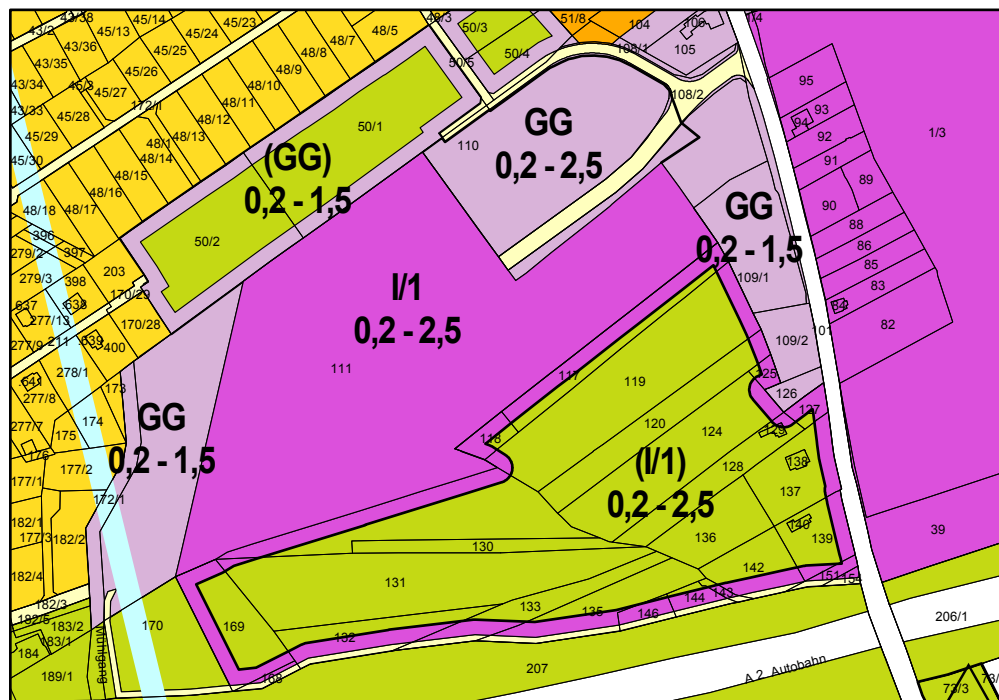
(Mag. Siegfried Nagl)

# 3.0 FLÄCHENWIDMUNGSPLAN 2002 DER LANDESHAUPTSTADT GRAZ TEILAUFBEBUNG DES AUFSCHLIESSUNGS- GEBIETES Nr. 14.21 A14-K-589/1997

VOR DER  
AUFHEBUNG



3.0 FLWPL 2002



NACH DER  
AUFHEBUNG

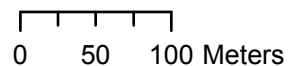
3.0 FLWPL 2002



GR-BESCHLUSS  
RECHTSWIRKSAM

VOM .....  
AB .....

1:5.000



Für den Gemeinderat: