

Bericht an den Gemeinderat

Bearbeiter: DI Markus Dröscher

BerichterstellerIn: *GR SICKL*

GZ: A 14-005524/2017/0010

Graz, 05.07.2018

07.03.1 Bebauungsplan

„Industrie- u. Gewerbegebiet Graz – Thondorf“

1. Änderung

VII. Bez., KG Graz Stadt - Thondorf

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

Der 07.03.0 Bebauungsplan „Industrie- und Gewerbegebiet Graz – Thondorf“, wurde am 21.09.2012 vom Gemeinderat beschlossen und am 03.10.2012 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz veröffentlicht.

Seitens der Eigentümer der Grundstücke Nr. 111/2 (Sabimo Liebenauer Hauptstraße GmbH) sowie 117, 118, 119 und 120 (Mag. Franz Haider) - alle KG Graz Stadt - Thondorf – wurde der Antrag auf Erweiterung bzw. Änderung des 07.03.0 Bebauungsplanes gestellt.

In der 1. Änderung des 07.03.0 Bebauungsplanes wird daher der Gültigkeitsbereich im südöstlichen Anschluss an den bestehenden Bebauungsplan erweitert um die Errichtung einer Hallenbebauung in diesem Bereich zu ermöglichen.

Gemäß **4.0 Flächenwidmungsplan** sind die Flächen innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes überwiegend als „Industrie- und Gewerbegebiet 1“ mit einer Bebauungsdichte von 0,5 – 2,5 ausgewiesen. Im westlichen Bereich ist ein „Gewerbegebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,5 – 1,0 festgelegt.

Die südöstlich anschließenden Flächen sind als „Aufschließungsgebiet (Nr. VII.12) Industrie- und Gewerbegebiet 1“ mit einer Bebauungsdichte von 0,5 – 2,5 ausgewiesen.

Gemäß dem Entwicklungsplan zum **4.02 Stadtentwicklungskonzept** liegt das Planungsareal im Bereich „Industrie Gewerbe“.

ad 2) Im Hinblick auf die geplante Nutzung einer Teilfläche des betreffenden Grundstücks als öffentlicher Geh- und Radweg werden Gespräche zwischen der Stadt Graz und dem Eigentümer stattfinden, ein möglicher Umsetzungszeitraum ist derzeit jedoch noch nicht bekannt.

Einwendung 3: Stellungnahme der Energie Graz GmbH & Co KG / Bereich Fernwärme
Grundsätzlich gibt es keine Einwände gegen den Bebauungsplan, es wird aber ersucht, die Möglichkeit der Fernwärmeversorgung in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Einwendungsbehandlung:

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen; der Erläuterungsbericht zum 07.03.1 Bebauungsplan „Industrie- u. Gewerbegebiet Graz – Thondorf“ wurde dementsprechend ergänzt bzw. aktualisiert (Kommunales Energiekonzept 2017).

Einwendung 4: Amt der Stmk. Landesregierung – Abt. 15 Energie und Wohnbau
Es wird mitgeteilt, dass keine Einwände gegen die Änderung des Bebauungsplanes bestehen.

Einwendungsbehandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Einwendung 5: Stellungnahme der Holding Graz Wasserwirtschaft

Auf dem Gdst. Nr 111/2, 119, 120, 124, und 126 KG. 63123 Graz Stadt Thondorf verläuft ein Profilkanal 1100/1650 der mit einer Breite von 5,5 m bebauungsfrei zu halten ist.

In der geplanten nördlichen Verkehrsfläche ist bei Bedarfsfall ein Kanal zu errichten.

Weiter dürfen wir anregen den Erläuterungsbericht um das Kapitel " Ver- und Entsorgung" wie folgt zu erweitern:

Der Gebietsbereich ist hinsichtlich der technischen Infrastruktur voll erschlossen.

Die Entsorgung der Schmutzwässer hat über das öffentliche Kanalnetz in der Liebenauer Hauptstraße oder in der Verlängerung der Eichbachgasse zu erfolgen.

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

Einwendungsbehandlung:

Im vorliegenden Bebauungsplan werden durch die Festlegung von Baugrenzlinien bebaubare Bereiche definiert. Durch die Lage dieser bebaubaren Flächen wird der beschriebene Kanal von einer Bebauung durch Gebäude freigehalten.

In Bezug auf die Hinweise zur Ver- und Entsorgung wurde der Erläuterungsbericht zum 07.03.1 Bebauungsplan „Industrie- u. Gewerbegebiet Graz – Thondorf“ entsprechend ergänzt.

Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 07.03.1 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung

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

den

Antrag,

der Gemeinderat wolle beschließen:

1. die Aufhebung von Teilflächen des Aufschließungsgebietes Nr. VII.12, KG Graz Stadt - Thondorf
2. den 07.03.1 Bebauungsplan „Industrie- u. Gewerbegebiet Graz – Thondorf“, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht, und
2. die Einwendungserledigungen.

Der Sachbearbeiter:

DI Markus Dröschner

(elektronisch unterschrieben)

Der Abteilungsvorstand:

DI Bernhard Inninger

(elektronisch unterschrieben)

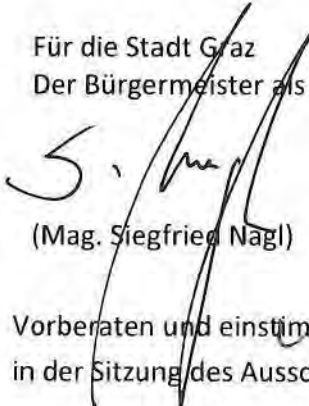
Der Stadtbaudirektor:

DI Mag. Bertram Werle

(elektronisch unterschrieben)

Für die Stadt Graz

Der Bürgermeister als Stadtsenatsreferent:


(Mag. Siegfried Nagl)

Vorberaten und einstimmig/mehrheitlich/mit.....Stimmen abgelehnt/unterbrochen/angenommen
in der Sitzung des Ausschusses für Stadt- und Grünraumplanung am.....6.7.2016.....

Die Schriftführerin



Der Vorsitzende:



	Signiert von	Dröscher Markus
	Zertifikat	CN=Dröscher Markus,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2018-06-22T10:22:23+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	2018-06-22T11:44:02+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Werle Bertram
	Zertifikat	CN=Werle Bertram,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2018-06-26T08:04:05+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

A 8/4 – 036166/2018
Bebauungsplan 07.03.1
Industrie – und Gewerbegebiet Graz - Thondorf
Gdst. Nr. 111/2 KG 63123 Graz Stadt - Thondorf
Erwerb einer ca. 4.287 m² großen Teilfläche
zur Errichtung einer Verkehrsfläche für das Öffentliche Gut
der Stadt Graz

PRÄAMBEL

Der Bebauungsplan 07.03.0 „Industrie- und Gewerbegebiet Graz - Thondorf“ wurde am 21.9.2012 vom Gemeinderat beschlossen und am 3.10.2012 rechtswirksam. Die **Sabimo Liebenauer Hauptstraße GmbH** ist grundbücherliche Eigentümerin der Liegenschaft EZ 306, bestehend aus dem Gdst. Nr. 111/2 im Ausmaß von 39.628 m². Die Grundeigentümerin ersuchte um Erweiterung bzw. Änderung des 07.03.0 Bebauungsplanes. Mit der 1. Änderung des 07.03.0 wird daher der Gültigkeitsbereich im südöstlichen Anschluss an den bestehenden Bebauungsplan erweitert um die Errichtung einer Hallenbebauung zu ermöglichen. Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan ist dieser Bereich als „1“ mit einer Bebauungsdichte von 0,5 bis 2,5 ausgewiesen. Für die Erschließung des Bebauungsplangebietes ist es notwendig, Grundstücksflächen zu sichern. Die Grundeigentümerin übereignet hierfür unentgeltlich eine Grundstücksfläche im Ausmaß von rund 4.287 m² in das Öffentliche Gut der Stadt Graz.

Vereinbarung

abgeschlossen zwischen:

der **Stadt Graz** Rathaus, 8011 Graz, vertreten durch die A 8/4 – Abteilung für Immobilien, Tummelplatz 9, 8011 Graz und deren Rechtsnachfolger einerseits

und

der **Sabimo Liebenauer Hauptstraße GmbH (FN 420760s)**,

- b 14576/2014 Kaufvertrag 2014-09-10 Eigentumsrecht
- c 14661/2015 Adressenänderung
- d gelöscht

***** C *****

- 1 c 7872/2017 IM RANG 9730/2016 Pfandurkunde 2016-05-19
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 10.000,000,--
für Steiermärkische Bank und Sparkassen Aktiengesellschaft
IFN 34774d

- o 7871/2017 VORRANG von LNR 2 3 4 vor 1

- 2 a 7870/2017
DIENSTBARKEIT Errichtung, Bestand, Ausgestaltung,
Instandhaltung, Instandsetzung, Umbau, Überprüfung,
Erneuerung und Betrieb von Anlagen aller Art insbesondere
zur Abwasserentsorgung und zur Versorgung insbesondere mit
elektrischer Energie, Wärmeenergie, Gas, Wasser, Telefon,
Telekabel, weitere Telekommunikation, Löschwasser,
Brandmeldeeinrichtungen auf Gst 111/2 für Gst 111/3,
Gehen u Fahren mit allen Fahrzeugen u Maschinen im
Zusammenhang mit der Nutzung Gst 111/3 im Rahmen der
derzeitigen u künftigen wie immer bearbeiteten Flächenwidmung
u/oder baurechtlich zulässigen Nutzung auch für
Bestandnehmer usw. des jeweiligen Eigentümers bzw.
Bestannehmers über Gst 111/2 zum Gst 111/3 u zurück
je gem. Pkt 2.1 Dienstbarkeitsvertrag 2017-04-08

- b 7871/2017 VORRANG von LNR 2 vor 1

- a 7870/2017

DIENSTBARKEIT Errichtung, Bestand, Ausgestaltung,
Instandhaltung, Instandsetzung, Umbau, Überprüfung,
Erneuerung, Erhaltung u laufende Pflege eines
Lärmschutzwalls auf Gst 111/2 für Gst 111/3
gem. Pkt 2.2.2 Dienstbarkeitsvertrag 2017-04-08

- b 7871/2017 VORRANG von LNR 2 vor 1

- a 7870/2017

DIENSTBARKEIT Errichtung, Bestand, Ausgestaltung,
Instandhaltung, Instandsetzung, Umbau, Überprüfung,
Erneuerung u Betrieb einer Schmutzwasserkanalanlage
bestehend u a aus Hebeanlage u Pumpstation, Leitung zum
Hauptsewerer über Gst 111/2 für Gst 111/3
gem. Pkt 2.3 Dienstbarkeitsvertrag 2017-04-08

- o 7871/2017 VORRANG von LNR 4 vor 1

- a 8497/2017

DIENSTBARKEIT Wasserversorgungsleitung samt zwei
Absperrungen und zwei Oberflächehydranten sowie einer
Anschlussleitung samt Absperrung auf Gst 111/2
gem Pkt 2 Dienstbarkeitsvertrag 2016-07-02 für
Belding Graz - Kommunale Dienstleistungen GmbH (FN 34309d)

- a 18516/2017

DIENSTBARKEIT Errichtung, Betrieb, Instandhaltung,
Erneuerung, Umbau der 20/0,4-kV-Alu-Doppel-Kompakt-
Kabelstation Liebenauer Hauptstraße 218, E 312026 und
20/0,4-kV-Alu-Kompakt-Kabelstation Liebenauer Hauptstraße
320, E 312027 und der zur Übertragung elektrischer Energie
dienenden Hochspannungsleitung(en), sowie von
Fernmeldeanlagen, sowie Gehen u Fahren je über Gst 111/2
gem Pkt 1-4 Vereinbarung 2016-09-20 für
Energie-netze Steiermark GmbH (FN 242897w)

- a 18516/2017

DIENSTBARKEIT Errichtung, Betrieb, Instandhaltung,
Erneuerung, Umbau der zur Übertragung elektrischer Energie
dienenden 10-kV-Leitung Liebenau/Reisfeldstr. 188 -
Thondorf/Fernwärme, M2-808, sowie von Fernmeldeanlagen über
Gst 111/2 gem Pkt 1-5 Vereinbarung 2016-09-20 für
Energie-netze Steiermark GmbH (FN 242897w)

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

***** GRAUER: EDM 1,66 *****

große Fläche C, 50% der Herstellungskosten, gedeckelt jedoch bis max. € 40.000 netto, zu übernehmen.

Überdies wird festgehalten, dass die Zufahrt über das zukünftige Öffentliche Gut zu Privatparkplätzen auf dem Bauplatz als auch die Abfahrt von diesem vom A 10/1- Straßenamt als Verwalter des Öffentlichen Gutes, vorbehaltlich einer baulichen Trennung und sämtlicher öffentlich-rechtlicher Bewilligungen, gestattet wird. Die Anzahl der Parkplätze als auch die Parkplatzanordnungen ist mit dem A 10/1- Straßenamt als auch mit der A 17 - Bau- und Anlagenbehörde abzustimmen. Sämtliche in diesem Zusammenhang entstehende Kosten sind von der **Sabimo** zu tragen und ist die Stadt Graz aus diesem Titel vollkommen schad- und klaglos zu halten.

Für den Fall, dass Längsparkplätze entlang des zukünftigen Öffentlichen Gutes öffentlich - rechtlich bewilligt werden, nimmt die Bebauungsplanwerberin zur Kenntnis, dass die Entwässerung des Straßenkörpers auf Privatgrund geduldet werden muss. Die Bebauungsplanwerberin erklärt sich bereits jetzt mit der Einräumung einer entsprechenden Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Graz einverstanden. Die Einräumung dieser Dienstbarkeit erfolgt auf immerwährende Zeiten und unentgeltlich.

Ein gesonderter Dienstbarkeitsvertrag wird durch und auf Kosten der Stadt Graz errichtet.

Festgestellt wird, dass der Termin für die Inanspruchnahme der vertragsgegenständlichen Dienstbarkeit noch nicht feststeht, zwischen den Vertragsparteien wird ausdrücklich und rechtsverbindlich vereinbart, dass für die Einräumung der Dienstbarkeit die Verjährungsfrist gemäß § 1488 ABGB von der Grundeigentümerin und deren Rechtsnachfolgern nicht geltend gemacht wird.

5) Lastenfreistellung

Allfällige derzeit im Vertragsgegenstand befindliche Ver- und Entsorgungsleitungen werden von der Stadt Graz mit übernommen. Für alle im Zuge der geplanten Bebauung notwendigen, neu zu errichtenden Ver- und Entsorgungsleitungen, ist vor Errichtung die Gestattung des künftigen Verwalters des Öffentlichen Gutes, A 10/1-Straßenamt, einzuholen.

Sabimo sichert ausdrücklich zu und leistet der Stadt Graz dafür Gewähr, dass der Vertragsgegenstand frei von Geldlasten, insbesondere auch rückständigen Abgaben und öffentlich - rechtlichen Beiträgen aller Art, allen sonstigen bürgerlichen und außerbürgerlichen Lasten, sofern sie den Vertragsgegenstand betreffen – insbesondere auch Besitz- und Bestandrechte Dritter – in das Eigentum der Stadt Graz übergeht.

- b) Die allfällige Veräußerung des Vertragsgegenstandes an einen Dritten zu einem Termin nach Abschluss der gegenständlichen Vereinbarung sowie die Begründung von obligatorischen und dinglichen Rechten, welcher Art auch immer sowie ein allfälliger exekutiver Zugriff auf den Vertragsgegenstand ist der Stadt Graz unverzüglich mitzuteilen. Die Stadt Graz ist für alle daraus allenfalls entstehenden Nachteile vollkommen klag- und schadlos zu halten.
- c) **Sabimo** verpflichtet sich die nach Baufertigstellung und nach erfolgter Endvermessung für die Herstellung der Grundbuchsordnung eventuell notwendigen Verträge, welche von der Stadt Graz errichtet werden, grundbücherlich zu unterfertigen.
- d) Als Stichtag für die Verrechnung der Steuern, Abgaben und Gebühren wird der dem Übergabetag nachfolgende Monatserste bestimmt.
- e) Die grundbücherliche Durchführung erfolgt nach §§ 15 ff LiegTeilG. Wenn dies nicht möglich sein sollte, dann ist ein grundbuchsfähiger Kaufvertrag samt allfälligen Nebenurkunden, der inhaltlich dieser Vereinbarung zu entsprechen hat von und auf Kosten der Stadt Graz zu errichten und von allen Vertragspartnern in grundbuchsfähiger Form zu unterfertigen.
- f) Sämtliche mit der Errichtung, Unterfertigung und der grundbücherlichen Durchführung dieser Vereinbarung verbundenen Kosten, Steuern, Abgaben und Gebühren einschließlich der Grunderwerbsteuer, gehen zu Lasten der Stadt Graz.
- g) Ertragssteuern, insbesondere eine allfällige Immobilienertragssteuer gehen zu Lasten von **Sabimo**. Die Stadt Graz wird hinsichtlich einer dafür bestehenden Mithaftung von **Sabimo** vollkommen klag- und schadlos gehalten.
- h) Festgestellt wird, dass der unter Punkt 4.) angeführte Vertragsgegenstand des Kaufvertrages gemäß § 30 Abs 2 EStG zur Abwendung eines sonst notwendigen behördlichen Eingriffs erworben wird. Die Errichtung dieses Vertrages erfolgt demnach zwingend notwendig.
- i) Die Kosten einer allfälligen rechtsfreundlichen Vertretung hat jeder Vertragsteil für sich allein zu tragen.
- j) Die Vermessung, die Errichtung des Teilungsplanes und die Herstellung der Grundbuchsordnung erfolgt durch die Mag. Abt. 10/6 – Stadtvermessungsamt auf Kosten der Stadt Graz.

VERORDNUNG



Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses

Der Schriftführer 

GZ.: A14-005524/2017/0010

07.03.1 Bebauungsplan

„Industrie- u. Gewerbegebiet Graz – Thondorf“ - 1. Änderung
VII. Bez., KG Graz Stadt - Thondorf

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 05.07.2018, mit der in
Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 07.03.1 Bebauungsplan
„Liebenauer Hauptstraße – Gewerbegebiet“ beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF
LGBI 117/2017 in Verbindung mit den §§ 8, 11 und 89 Abs. 4 des Steiermärkischen
Baugesetzes 1995 idF LGBI 61/2017 und § 3 Abs. 1 der Bebauungsdichteverordnung 1993 idF
LGBI. 58/2011 wird verordnet:

§ 1 ALLGEMEINES

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

§ 2 BEBAUUNGSWEISEN

- (1) offene Bebauung
- gekuppelte Bebauung
- geschlossene Bebauung

§ 3 BEBAUUNGSGRAD

- (1) Bebauungsgrad: höchstens 0,70

§ 4 BAUGRENZLINIEN

- (1) Im Plan sind die Baugrenzlinien für Hauptgebäude festgelegt.
- (2) Die Baugrenzlinien gelten nicht für Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen,
Rampenkonstruktionen, Kellerabgänge und deren Einhausungen,
Lärmschutzkonstruktionen, Werbeanlagen und dergleichen.

§ 5 GEBÄUDEHÖHEN, DÄCHER

- (1) Die traufenseitige Gebäudehöhe wird mit höchstens 12,50 m, 16,50 m bzw.
20,50 m gemäß Eintragung im Planwerk festgelegt.
- (2) Für Stiegenhäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten sind Überschreitungen der
maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (3) Dächer sind mit einer Dachneigung bis 10° zulässig.

§ 9 SONSTIGES

- (1) Werbeanlagen sind auf Gebäuden ausschließlich an der Fassade montiert (maximale Oberkante 12,50 m) zulässig.
- (2) Freistehende Werbepylone sind bis zu einer Höhe von maximal 6,00 m zulässig.

§ 11 INKRAFTTRETEN

- (1) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit 09.08.2018 in Kraft.
- (2) Der Bebauungsplan liegt im Magistrat Graz, Stadtplanungsamt, Europaplatz 20, 6. Stock, während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

Der Bürgermeister:



Mag. Siegfried Nagl

07.03.1 BEBAUUNGSPLAN

INDUSTRIE -U. GEBWEREBEGBIET GRAZ - THONDORF

A14_00524/2017

Abgrenzung des Gültigkeitsbereiches

INHALT DES 4.0 FLÄCHENWIDMUNGSPLANES DER LHST GRAZ

J/1 Industrie und Gewerbegebiet 1

GG Gewerbegebiet

0,2 - 2,5 Mindest- und Maximalwert der Bebauungsdichte

Grenze zwischen unterschiedlichen Baulandkategorien
Katastralgemeindegrenze

INHALT DES BEBAUUNGSPLANES GEM. STROG 2010 §40 §41

Baugrenzlinie

Grenze unterschiedlicher Höhenzonen
max. traufseitige Gebäudehöhe

Strassenfluchtlinie

Gemeindestraße

Verkehrsfläche

Freifläche

Neue Laubbaumpflanzung
(ungefähre Standorte)

Bepflanzung Erdwall

Bebauung

Verkehrsflächen

Freiflächen

DARSTELLUNG DER BESTANDSOBJEKTE

25m Gebäudebestand (Kataster) mit Hausnummer

25m Gebäudebestand (Luftbildauswertung)

DARSTELLUNG DER BESTANDSBÄUME

(Kronendurchmesser bzw. Umrisse aus Luftbildauswertung)

Baum bzw. Baumgruppen innerhalb des Planungsgebietes

Baum bzw. Baumgruppen außerhalb des Planungsgebietes

STÄDTETBAULICHE KENNGRÖSSEN

Fläche des Planungsgebietes ca. 71.871 m²

Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses

Der Schriftführer:

Maßstab: 1:2.000



STADT
GRAZ
STADTPLANUNG

07.03.1 BEBAUUNGSPLAN

INDUSTRIE -U. GEBWEREBEGBIET GRAZ - THONDORF

A14_00524/2017

DATUM: April 2018

Inhaltliche Bearbeitung: DI Markus DRÖSCHER

Digitale Bearbeitung: Ing. Alexander REISENHOFER

ANHÖRUNG: VON

BIS

BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM:

RECHTSWIRKSAM AB:

FÜR DEN GEMEINDERAT:

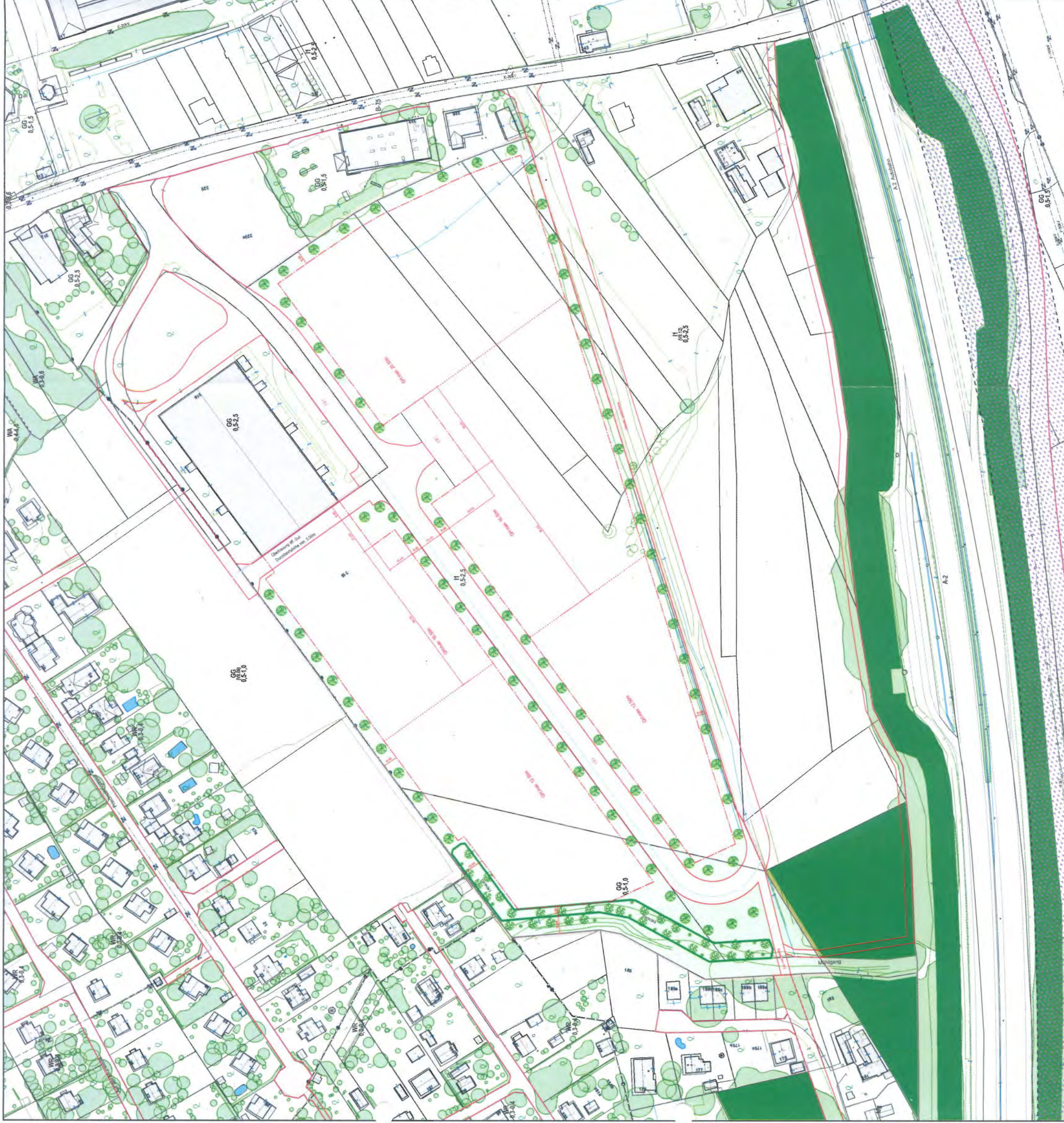
DI Bernhard INNINGER

BIS

BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM:

RECHTSWIRKSAM AB:

PLANVORLAGE (Kataster und Luftbildauswertung) - Stadtvermessungsamt



07.03.1 Bebauungsplan

„Industrie- u. Gewerbegebiet Graz – Thondorf“

1. Änderung

Graz, 05.07.2018

VII. Bez., KG Graz Stadt - Thondorf

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Der 07.03.0 Bebauungsplan „Industrie- und Gewerbegebiet Graz – Thondorf“, wurde am 21.09.2012 vom Gemeinderat beschlossen und am 03.10.2012 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz veröffentlicht.

Seitens der Eigentümer der Grundstücke Nr. 111/2 (Sabimo Liebenauer Hauptstraße GmbH) sowie 117, 118, 119 und 120 (Mag. Franz Haider) - alle KG Graz Stadt - Thondorf – wurde der Antrag auf Erweiterung bzw. Änderung des 07.03.0 Bebauungsplanes gestellt.

In der 1. Änderung des 07.03.0 Bebauungsplanes wird daher der Gültigkeitsbereich im südöstlichen Anschluss an den bestehenden Bebauungsplan erweitert um die Errichtung einer Hallenbebauung in diesem Bereich zu ermöglichen.

2. Verfahren

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

Im Zuge dieser Anhörung langten 1 Einwendung und 4 Stellungnahmen im Stadtplanungsamt ein.

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 07.03.1 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

PLANWERK:

Der geplante Erdwall am westlichen Rand des Planungsbereiches wurde im Zuge des Bauvorhabens auf dem Grundstück Nr. 111/3 bereits bewilligt und umgesetzt. Der Verlauf des Erdwalls wurde daher entsprechend der bewilligten Ausführung an die Grenzen der Grundstücke Nr. 111/3 bzw. 172/1 angepasst.

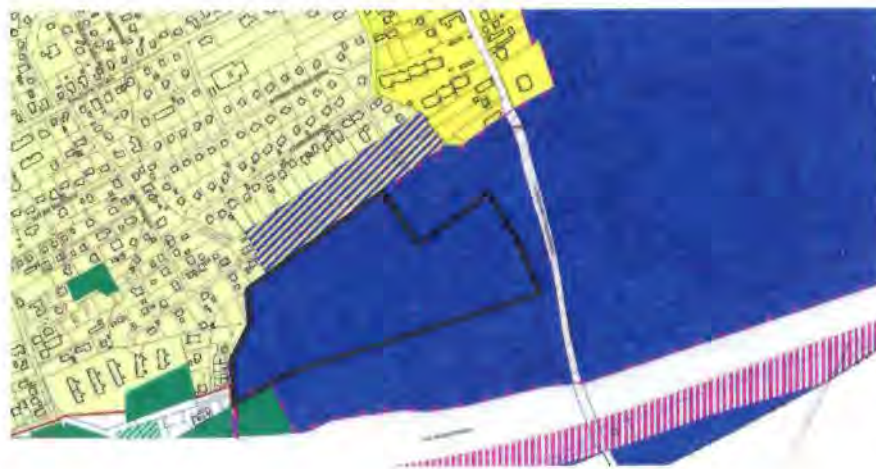
Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte.

3. Planungsgebiet

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen
 - 4.02 Stadtentwicklungskonzept (Rechtskraft: 22.03.2018):

§ 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.*



Ausschnitt aus dem
Entwicklungsplan zum
4.02
Stadtentwicklungskonzept.

Die Umrandung markiert
das Planungsgebiet.

Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept:

- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1):
 - Vorrangzone für Industrie und Gewerbe gem. REPRO §5 (6)
- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):
 - Grundwasserschongebiet Nr. 1 (teilweise)
 - Sicherheitszone Flughafen Graz Thalerhof
- Verkehr (Deckplan 3):
 - Kategorie 1: „Innerstädtische Bedienqualität“ (teilweise)
 - Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis -ende.

Kommunales Energiekonzept (KEK) 2017 gem. StROG:

Mittel- langfristige geplantes Erweiterungsgebiet Fernwärme (ab ca. 2025)

Hinweis: Gemäß Auskunft der Energie Graz laufen derzeit Planungen für eine Fernwärmeversorgungsleitung in der Liebenauer Hauptstraße. Über diese Versorgungsleitung wäre auch eine Versorgung des Planungsgebietes möglich.

- 4.0 Flächenwidmungsplan (Rechtskraft: 22.03.2018):
Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan sind die Flächen innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes überwiegend als „Industrie- und Gewerbegebiet 1“ mit einer Bebauungsdichte von 0,5 – 2,5 ausgewiesen. Im westlichen Bereich ist ein „Gewerbegebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,5 – 1,0 festgelegt. Die südöstlich anschließenden Flächen sind als „Aufschließungsgebiet (Nr. VII.12) Industrie- und Gewerbegebiet 1“ mit einer Bebauungsdichte von 0,5 – 2,5 ausgewiesen.



Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan.

Die Umrandung markiert das Planungsgebiet.

- Bebauungsplanzonierungsplan (Deckplan 1):
07.03.0 Bebauungsplan „Industrie- und Gewerbegebiet Graz – Thondorf“. Für die südlich und nördlich angrenzenden Flächen ist die Pflicht zur Erstellung eines Bebauungsplanes festgelegt.
- Beschränkungenzonen 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.
- Gemäß Archäologiekataster sind im Planungsgebiet Verdachtsflächen für archäologische Fundstellen gegeben.
- Situierung und Umgebung

Das Areal des rechtskräftigen 07.03.0 Bebauungsplans liegt im Süden von Graz, westlich der B 73 (Liebenauer Hauptstraße) bzw. westlich und südlich angrenzend an das Parkhaus Thondorf mit der Zufahrt von der Liebenauer Hauptstraße. Der bestehende Bebauungsplan soll Richtung Südosten erweitert werden.

Südlich und nördlich des Bebauungsplanbereiches erstrecken sich weitere Aufschließungsgebiete, die derzeit noch landwirtschaftliche Nutzung aufweisen. Weiter südlich anschließend verläuft die A 2 – Südbahn.

Sowohl nördlich (ca. 70 m Abstand) als auch westlich vom Bebauungsplangebiet besteht ein großflächiges, zusammenhängendes Gebiet mit Wohnhäusern entlang der Friedmanngasse und der Auwaldgasse.

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



Luftbild (2015): Die rote Umrandung markiert den Gültigkeitsbereich des rechtskräftigen 07.03.0 Bebauungsplans; die gelbe Umrandung bezeichnet die geplante Erweiterung.

© Stadt Graz - Stadtvermessung

- Topographie/ Baumbestand/ Gebäudebestand

Entlang der Liebenauer Hauptstraße besteht ein ca. geschosshoher Geländesprung. Entlang der südlichen Abgrenzung des Planungsbereiches verläuft leicht erhöht ein öffentlicher Kanal. Das Planungsgebiet ist gemäß Luftbildauswertung überwiegend eben.

Das Planungsgebiet ist mit einer Gewerbehalle im westlichen Anschluss an das Parkhaus (nördliches Bau Feld im Bebauungsplan) bebaut.

- Erschließung/ Verkehr

Das Planungsgebiet ist durch die bereits bestehende Erschließung (südlich vom Parkhaus verlaufend) an die Liebenauer Hauptstraße angebunden.

Die erforderlichen Flächen zum Ausbau der Kreuzung mit der Liebenauer Hauptstraße und zur Errichtung eines Kreisverkehrs im Zufahrtbereich zum Planungsgebiet wurden in der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung berücksichtigt.

- Ver- und Entsorgung

Der Gebietsbereich ist hinsichtlich der technischen Infrastruktur voll erschlossen.

Die Entsorgung der Schmutzwässer hat über das öffentliche Kanalnetz in der Liebenauer Hauptstraße oder in Verlängerung der Eichbachgasse zu erfolgen.

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

4. Aufhebung als Aufschließungsgebiet

Gründe für die Ausweisung als Aufschließungsgebiet gemäß Verordnung zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

- *Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz, Nachweis einer zweckmäßigen Verkehrsanbindung und der Verkehrssicherheit der äußeren Erschließung für alle Verkehrsarten (motorisierter Individualverkehr, öffentlicher Verkehr, Fuß- und Radverkehr)*
- *Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)*
- *Öffentlich nutzbare Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr*
- *Bebauungsplanpflicht, Geordnete Siedlungsentwicklung, Erfordernis zur Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild*

Bei der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung handelt es sich um eine kleinräumige Ausweitung des Gültigkeitsbereiches des rechtskräftigen 07.03.0 Bebauungsplans. Damit verbunden ist eine geringfügige Erweiterung der bebaubaren Flächen innerhalb des Planungsgebietes ohne Auswirkungen auf das Erschließungssystem und das Gestaltungskonzept des zu Grunde liegenden 07.03.0 Bebauungsplans.

In Verbindung mit der Beschlussfassung des 07.03.1 Bebauungsplanes „Industrie- u. Gewerbegebiet Graz – Thondorf“ wird daher gemäß § 29 Abs 3 StROG 2010 die Festlegung „Aufschließungsgebiet“ für die durch den Bebauungsplan (zusätzlich) erfassten Flächen aufgehoben.

Die Ausweisung im 4.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz soll demnach als vollwertiges Bauland „Industrie- und Gewerbegebiet 1“ mit einer Bebauungsdichte von 0,5 – 2,5 erfolgen.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2-6 der VO)

Von Arch. Dipl.-Ing. Gerald Deutschmann wurde in Zusammenarbeit mit dem Stadtplanungsamt und nach Überarbeitung von Varianten ein Gestaltungskonzept für den 07.03.0. Bebauungsplan ausgearbeitet.

Dieses Gestaltungskonzept wurde vor allem im Hinblick auf die erforderlichen Straßenquerschnitte geringfügig adaptiert bzw. im Sinne der ursprünglich geplanten Bebauungsstruktur in südöstliche Richtung erweitert.

Mit der Festlegung der Baugrenzl原因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 einzuhaltenden Gebäudehöhe durch die Festlegung des maximalen Bebauungsgrades und der maximalen Bebauungsdichte bestimmt.

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

Zusammenfassung der Änderungen zum 07.03.0 Bebauungsplan:

Die Verordnung zum Bebauungsplan wurde textlich redigiert; inhaltlich wurden folgende Punkte geändert bzw. ergänzt:

- Die zulässigen Gebäudehöhen wurden um je 0,50 m erhöht.
- Die zulässige Dachneigung wurde dagegen auf 10° beschränkt.
- Gestalterische Festlegungen zu technischen Anlagen auf Dächern (§ 5/5) und Werbeanlagen (§ 9) wurden hinzugefügt.

Folgende Änderungen wurden im Plan vorgenommen:

- Das südliche Baufeld wurde Richtung Südosten erweitert.
- Im Bereich des geplanten Kreisverkehrs wurde für das südliche Baufeld (durch die Festlegung der Baugrenzl原因en) eine Erschließungszone definiert.
- Der Abstand der östlichen Baugrenzlinie zu den Grundgrenzen wurde beim südlichen Baufeld (analog zum nördlichen Baufeld) auf 8,00 m reduziert.

6. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

(siehe dazu §§ 6-7 der VO)

Die straßenmäßige Erschließung erfolgt ausschließlich über den bereits bestehenden Anschluss an der Liebenauer Hauptstraße. Die südlich des Parkhauses bestehenden Verkehrsanlagen werden jedoch adaptiert und ein Kreisverkehr im südlichen Anschluss an das Parkhaus errichtet. Die entsprechenden Flächen wurden per Trassenverordnung vom 23.06.2017 (GZ: A 17-RAG-008452/2017/0008) bereits festgelegt.

Die bestehende Verkehrsachse wird in Richtung Südwesten weitergeführt und schwenkt am westlichen Rand des Planungsgebietes nach Süden um die künftige Erschließung der südöstlich angrenzenden Aufschließungsgebiete sicherzustellen. (Die Erschließungsstraße wurde im Vergleich zum ursprünglichen Planstand geringfügig verkürzt und Richtung Osten verschoben.)

Diese interne Erschließung Richtung Westen wird mit einer Straßenprofilbreite von 12,30 m ausgebildet. In diesem Straßenprofil ist eine Geh- und Radwegverbindung mit

einer Breite von 4,00 m entlang der nördlichen Straßenseite enthalten. Die (bereits im 07.03.0 Bebauungsplan geplante) Erschließungsstraße zu den nördlich angrenzenden Gewerbegebietsflächen bleibt mit einer Straßenprofilbreite von 9,00 m bestehen. Die Verkehrsflächen werden aufgrund ihrer Bedeutung für das Geh- und Radwegnetz bzw. im Hinblick auf ihre Erschließungsfunktion für die südlich angrenzenden Aufschließungsgebiete in das öffentliche Gut übernommen.

Ruhender Verkehr (siehe dazu § 7 der VO):

Die PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen, im Gebäude integriert, in Hochgaragen oder auf Abstellflächen im Freien innerhalb der Baugrenzlinsen zu errichten.

Zusammenfassung der Änderungen zum 07.03.0 Bebauungsplan:

Die Verordnung zum Bebauungsplan wurde textlich redigiert; inhaltlich wurden folgende Punkte geändert bzw. ergänzt:

- Die Festlegungen wurden um Gestaltungsvorgaben zu PKW- und Fahrrad-Abstellplätzen erweitert.

Folgende Änderungen wurden im Plan vorgenommen:

- Im Bereich der Zufahrt zum Bebauungsplangebiet wurde die Umsetzung eines Kreisverkehrs bzw. die Verbreiterung der Verkehrsflächen berücksichtigt.
- Die Profilbreite der Verkehrsflächen wurde im Bebauungsplan mit 12,30 m festgelegt.
- Die westliche Umkehre der Erschließungsstraße wurde (geringfügig) Richtung Osten verschoben.

7. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

(siehe dazu § 8 der VO)

Entlang der Erschließungsstraße ist eine großkronige Laubbaumallee in einem Baumachsabstand von 15,0 m zu pflanzen. Weitere Baumreihen sind in den begrüntem Randbereichen des Bebauungsplangebietes entsprechend der zeichnerischen Plandarstellung zu pflanzen und zu erhalten. Abweichungen aufgrund von Zugängen, Zufahrten oder unterirdischen Leitungsführungen sind zulässig.

Die im Planwerk ausgewiesenen Grünflächen dürfen darüber hinaus nicht befahren werden oder für Lagerzwecke genutzt werden.

Die Errichtung von beidseitig begrüntem Lärmschutzwänden innerhalb der Baugrenzlinsen ist zulässig.

Pro 5 PKW-Abstellplätze in freier Anordnung ist ein großkroniger Laubbaum 18/20 in Baumschulqualität zu pflanzen und zu erhalten.

Entlang der westlichen Grenze des Planungsgebietes ist ein Grüngürtel als Pufferzone zu den angrenzenden Wohngebieten herzustellen und als Lärmschutzmaßnahme ein mind. 3,00 m hoher begrünter Erdwall zu errichten.

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10 ° sind extensiv zu begrünen.

Nicht überbaute Tiefgaragen sind mit einer ökologisch wirksamen Vegetationsschicht von min. 0,70 m zu überschütten.

Zusammenfassung der Änderungen zum 07.03.0 Bebauungsplan:

Die Verordnung zum Bebauungsplan wurde textlich redigiert; inhaltlich wurden folgende Punkte geändert bzw. ergänzt:

- Die Gestaltungsvorgaben für PKW-Abstellplätze wurde im Hinblick auf die Festlegungen des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes angepasst (je fünf Stellplätze eine Baumpflanzung).
- Vorgaben zur ökologisch wirksamen Überschüttung von nicht überbauten Tiefgaragen wurden eingefügt.

Folgende Änderungen wurden im Plan vorgenommen:

- Die Bepflanzungsvorgaben wurden analog zu den Bebauungsmöglichkeiten Richtung Südosten erweitert.
- Der Erdwall im westlichen Bereich des Planungsgebietes wurde (im Einklang mit der bereits bewilligten und umgesetzten Bebauung) in seiner Lage korrigiert.

8. ALLGEMEINES


(siehe dazu §§ 1 & 11 der VO)

- Der 07.03.1 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:
DI Bernhard Inninger
(elektronisch unterschrieben)

	Signiert von	Inninger Bernhard
	Zertifikat	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2018-06-22T11:44:06+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

07.03.1 Bebauungsplan

„Industrie- u. Gewerbegebiet Graz – Thondorf“

1. Änderung

Graz, 05.07.2018

VII. Bez., KG Graz Stadt - Thondorf

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Der 07.03.0 Bebauungsplan „Industrie- und Gewerbegebiet Graz – Thondorf“, wurde am 21.09.2012 vom Gemeinderat beschlossen und am 03.10.2012 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz veröffentlicht.

Seitens der Eigentümer der Grundstücke Nr. 111/2 (Sabimo Liebenauer Hauptstraße GmbH) sowie 117, 118, 119 und 120 (Mag. Franz Haider) - alle KG Graz Stadt - Thondorf – wurde der Antrag auf Erweiterung bzw. Änderung des 07.03.0 Bebauungsplanes gestellt.

In der 1. Änderung des 07.03.0 Bebauungsplanes wird daher der Gültigkeitsbereich im südöstlichen Anschluss an den bestehenden Bebauungsplan erweitert um die Errichtung einer Hallenbebauung in diesem Bereich zu ermöglichen.

2. Verfahren

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

Im Zuge dieser Anhörung langten 1 Einwendung und 4 Stellungnahmen im Stadtplanungsamt ein.

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 07.03.1 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

PLANWERK:

Der geplante Erdwall am westlichen Rand des Planungsbereiches wurde im Zuge des Bauvorhabens auf dem Grundstück Nr. 111/3 bereits bewilligt und umgesetzt. Der Verlauf des Erdwalls wurde daher entsprechend der bewilligten Ausführung an die Grenzen der Grundstücke Nr. 111/3 bzw. 172/1 angepasst.

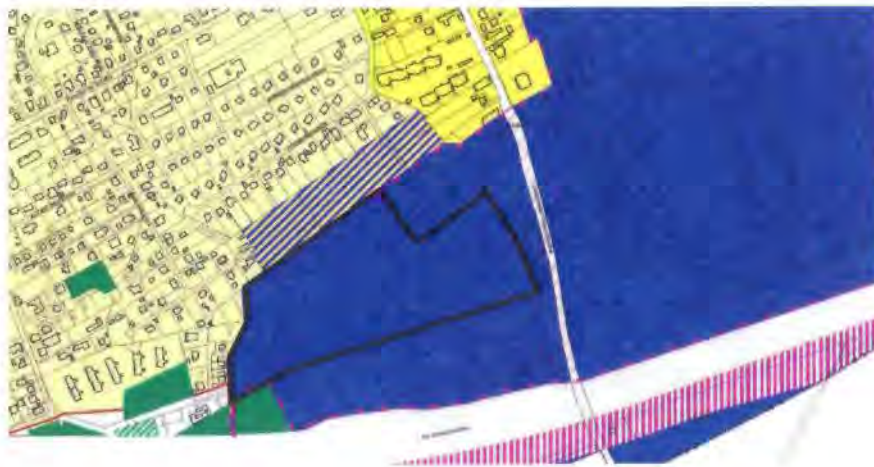
Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte.

3. Planungsgebiet

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen
 - 4.02 Stadtentwicklungskonzept (Rechtskraft: 22.03.2018):

§ 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.*



Ausschnitt aus dem
Entwicklungsplan zum
4.02
Stadtentwicklungskonzept.
Die Umrandung markiert
das Planungsgebiet.

Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept:

- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1):
 - Vorrangzone für Industrie und Gewerbe gem. REPRO §5 (6)
- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):
 - Grundwasserschongebiet Nr. 1 (teilweise)
 - Sicherheitszone Flughafen Graz Thalerhof
- Verkehr (Deckplan 3):
 - Kategorie 1: „Innerstädtische Bedienqualität“ (teilweise)
 - Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis -ende.

Kommunales Energiekonzept (KEK) 2017 gem. StROG:

Mittel- langfristig geplantes Erweiterungsgebiet Fernwärme (ab ca. 2025)

Hinweis: Gemäß Auskunft der Energie Graz laufen derzeit Planungen für eine Fernwärmeversorgungsleitung in der Liebenauer Hauptstraße. Über diese Versorgungsleitung wäre auch eine Versorgung des Planungsgebietes möglich.

- 4.0 Flächenwidmungsplan (Rechtskraft: 22.03.2018):
Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan sind die Flächen innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes überwiegend als „Industrie- und Gewerbegebiet 1“ mit einer Bebauungsdichte von 0,5 – 2,5 ausgewiesen. Im westlichen Bereich ist ein „Gewerbegebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,5 – 1,0 festgelegt. Die südöstlich anschließenden Flächen sind als „Anschlußgebiet (Nr. VII.12) Industrie- und Gewerbegebiet 1“ mit einer Bebauungsdichte von 0,5 – 2,5 ausgewiesen.



Auszug aus dem 4.0
Flächenwidmungs-
plan.

Die Umrandung
markiert das
Planungsgebiet.

- Bebauungsplanzonierungsplan (Deckplan 1):
07.03.0 Bebauungsplan „Industrie- und Gewerbegebiet Graz – Thondorf“. Für die südlich und nördlich angrenzenden Flächen ist die Pflicht zur Erstellung eines Bebauungsplanes festgelegt.
- Beschränkungen 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.
- Gemäß Archäologiekataster sind im Planungsgebiet Verdachtsflächen für archäologische Fundstellen gegeben.
- Situierung und Umgebung

Das Areal des rechtskräftigen 07.03.0 Bebauungsplans liegt im Süden von Graz, westlich der B 73 (Liebenauer Hauptstraße) bzw. westlich und südlich angrenzend an das Parkhaus Thondorf mit der Zufahrt von der Liebenauer Hauptstraße. Der bestehende Bebauungsplan soll Richtung Südosten erweitert werden.

Südlich und nördlich des Bebauungsplanbereiches erstrecken sich weitere Aufschließungsgebiete, die derzeit noch landwirtschaftliche Nutzung aufweisen. Weiter südlich anschließend verläuft die A 2 – Südbahn.

Sowohl nördlich (ca. 70 m Abstand) als auch westlich vom Bebauungsplangebiet besteht ein großflächiges, zusammenhängendes Gebiet mit Wohnhäusern entlang der Friedmannngasse und der Auwaldgasse.

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



Luftbild (2015): Die rote Umrandung markiert den Gültigkeitsbereich des rechtskräftigen 07.03.0 Bebauungsplans; die gelbe Umrandung bezeichnet die geplante Erweiterung.
© Stadt Graz - Stadtvermessung

- Topographie/ Baumbestand/ Gebäudebestand

Entlang der Liebenauer Hauptstraße besteht ein ca. geschosshoher Geländesprung. Entlang der südlichen Abgrenzung des Planungsbereiches verläuft leicht erhöht ein öffentlicher Kanal. Das Planungsgebiet ist gemäß Luftbildauswertung überwiegend eben.

Das Planungsgebiet ist mit einer Gewerbehalle im westlichen Anschluss an das Parkhaus (nördliches Bau Feld im Bebauungsplan) bebaut.

- Erschließung/ Verkehr

Das Planungsgebiet ist durch die bereits bestehende Erschließung (südlich vom Parkhaus verlaufend) an die Liebenauer Hauptstraße angebunden.

Die erforderlichen Flächen zum Ausbau der Kreuzung mit der Liebenauer Hauptstraße und zur Errichtung eines Kreisverkehrs im Zufahrtbereich zum Planungsgebiet wurden in der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung berücksichtigt.

- Ver- und Entsorgung

Der Gebietsbereich ist hinsichtlich der technischen Infrastruktur voll erschlossen.

Die Entsorgung der Schmutzwässer hat über das öffentliche Kanalnetz in der Liebenauer Hauptstraße oder in Verlängerung der Eichbachgasse zu erfolgen.

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

4. Aufhebung als Aufschließungsgebiet

Gründe für die Ausweisung als Aufschließungsgebiet gemäß Verordnung zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

- *Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz, Nachweis einer zweckmäßigen Verkehrsanbindung und der Verkehrssicherheit der äußeren Erschließung für alle Verkehrsarten (motorisierter Individualverkehr, öffentlicher Verkehr, Fuß- und Radverkehr)*
- *Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)*
- *Öffentlich nutzbare Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr*
- *Bebauungsplanpflicht, Geordnete Siedlungsentwicklung, Erfordernis zur Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild*

Bei der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung handelt es sich um eine kleinräumige Ausweitung des Gültigkeitsbereiches des rechtskräftigen 07.03.0 Bebauungsplans. Damit verbunden ist eine geringfügige Erweiterung der bebaubaren Flächen innerhalb des Planungsgebietes ohne Auswirkungen auf das Erschließungssystem und das Gestaltungskonzept des zu Grunde liegenden 07.03.0 Bebauungsplans.

In Verbindung mit der Beschlussfassung des 07.03.1 Bebauungsplanes „Industrie- u. Gewerbegebiet Graz – Thondorf“ wird daher gemäß § 29 Abs 3 StROG 2010 die Festlegung „Aufschließungsgebiet“ für die durch den Bebauungsplan (zusätzlich) erfassten Flächen aufgehoben.

Die Ausweisung im 4.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz soll demnach als vollwertiges Bauland „Industrie- und Gewerbegebiet 1“ mit einer Bebauungsdichte von 0,5 – 2,5 erfolgen.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2-6 der VO)

Von Arch. Dipl.-Ing. Gerald Deutschmann wurde in Zusammenarbeit mit dem Stadtplanungsamt und nach Überarbeitung von Varianten ein Gestaltungskonzept für den 07.03.0. Bebauungsplan ausgearbeitet.

Dieses Gestaltungskonzept wurde vor allem im Hinblick auf die erforderlichen Straßenquerschnitte geringfügig adaptiert bzw. im Sinne der ursprünglich geplanten Bebauungsstruktur in südöstliche Richtung erweitert.

Mit der Festlegung der Baugrenzl原因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 einzuhaltenden Gebäudehöhe durch die Festlegung des maximalen Bebauungsgrades und der maximalen Bebauungsdichte bestimmt.

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

Zusammenfassung der Änderungen zum 07.03.0 Bebauungsplan:

Die Verordnung zum Bebauungsplan wurde textlich redigiert; inhaltlich wurden folgende Punkte geändert bzw. ergänzt:

- Die zulässigen Gebäudehöhen wurden um je 0,50 m erhöht.
- Die zulässige Dachneigung wurde dagegen auf 10° beschränkt.
- Gestalterische Festlegungen zu technischen Anlagen auf Dächern (§ 5/5) und Werbeanlagen (§ 9) wurden hinzugefügt.

Folgende Änderungen wurden im Plan vorgenommen:

- Das südliche Baufeld wurde Richtung Südosten erweitert.
- Im Bereich des geplanten Kreisverkehrs wurde für das südliche Baufeld (durch die Festlegung der Baugrenzl原因en) eine Erschließungszone definiert.
- Der Abstand der östlichen Baugrenzlinie zu den Grundgrenzen wurde beim südlichen Baufeld (analog zum nördlichen Baufeld) auf 8,00 m reduziert.

6. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

(siehe dazu §§ 6-7 der VO)

Die straßenmäßige Erschließung erfolgt ausschließlich über den bereits bestehenden Anschluss an der Liebenauer Hauptstraße. Die südlich des Parkhauses bestehenden Verkehrsanlagen werden jedoch adaptiert und ein Kreisverkehr im südlichen Anschluss an das Parkhaus errichtet. Die entsprechenden Flächen wurden per Trassenverordnung vom 23.06.2017 (GZ: A 17-RAG-008452/2017/0008) bereits festgelegt.

Die bestehende Verkehrsachse wird in Richtung Südwesten weitergeführt und schwenkt am westlichen Rand des Planungsgebietes nach Süden um die künftige Erschließung der südöstlich angrenzenden Aufschließungsgebiete sicherzustellen. (Die Erschließungsstraße wurde im Vergleich zum ursprünglichen Planstand geringfügig verkürzt und Richtung Osten verschoben.)

Diese interne Erschließung Richtung Westen wird mit einer Straßenprofilbreite von 12,30 m ausgebildet. In diesem Straßenprofil ist eine Geh- und Radwegverbindung mit

einer Breite von 4,00 m entlang der nördlichen Straßenseite enthalten. Die (bereits im 07.03.0 Bebauungsplan geplante) Erschließungsstraße zu den nördlich angrenzenden Gewerbegebietsflächen bleibt mit einer Straßenprofilbreite von 9,00 m bestehen. Die Verkehrsflächen werden aufgrund ihrer Bedeutung für das Geh- und Radwegnetz bzw. im Hinblick auf ihre Erschließungsfunktion für die südlich angrenzenden Aufschließungsgebiete in das öffentliche Gut übernommen.

Ruhender Verkehr (siehe dazu § 7 der VO):

Die PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen, im Gebäude integriert, in Hochgaragen oder auf Abstellflächen im Freien innerhalb der Baugrenzlinien zu errichten.

Zusammenfassung der Änderungen zum 07.03.0 Bebauungsplan:

Die Verordnung zum Bebauungsplan wurde textlich redigiert; inhaltlich wurden folgende Punkte geändert bzw. ergänzt:

- Die Festlegungen wurden um Gestaltungsvorgaben zu PKW- und Fahrrad-Abstellplätzen erweitert.

Folgende Änderungen wurden im Plan vorgenommen:

- Im Bereich der Zufahrt zum Bebauungsplangebiet wurde die Umsetzung eines Kreisverkehrs bzw. die Verbreiterung der Verkehrsflächen berücksichtigt.
- Die Profilbreite der Verkehrsflächen wurde im Bebauungsplan mit 12,30 m festgelegt.
- Die westliche Umkehre der Erschließungsstraße wurde (geringfügig) Richtung Osten verschoben.

7. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

(siehe dazu § 8 der VO)

Entlang der Erschließungsstraße ist eine großkronige Laubbaumallee in einem Baumachsabstand von 15,0 m zu pflanzen. Weitere Baumreihen sind in den begrünten Randbereichen des Bebauungsplangebietes entsprechend der zeichnerischen Plandarstellung zu pflanzen und zu erhalten. Abweichungen aufgrund von Zugängen, Zufahrten oder unterirdischen Leitungsführungen sind zulässig.

Die im Planwerk ausgewiesenen Grünflächen dürfen darüber hinaus nicht befahren werden oder für Lagerzwecke genutzt werden.

Die Errichtung von beidseitig begrünten Lärmschutzwänden innerhalb der Baugrenzlinien ist zulässig.

Pro 5 PKW-Abstellplätze in freier Anordnung ist ein großkroniger Laubbaum 18/20 in Baumschulqualität zu pflanzen und zu erhalten.

Entlang der westlichen Grenze des Planungsgebietes ist ein Grüngürtel als Pufferzone zu den angrenzenden Wohngebieten herzustellen und als Lärmschutzmaßnahme ein mind. 3,00 m hoher begrünter Erdwall zu errichten.

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10 ° sind extensiv zu begrünen.

Nicht überbaute Tiefgaragen sind mit einer ökologisch wirksamen Vegetationsschicht von min. 0,70 m zu überschütten.

Zusammenfassung der Änderungen zum 07.03.0 Bebauungsplan:

Die Verordnung zum Bebauungsplan wurde textlich redigiert; inhaltlich wurden folgende Punkte geändert bzw. ergänzt:

- Die Gestaltungsvorgaben für PKW-Abstellplätze wurde im Hinblick auf die Festlegungen des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes angepasst (je fünf Stellplätze eine Baumpflanzung).
- Vorgaben zur ökologisch wirksamen Überschüttung von nicht überbauten Tiefgaragen wurden eingefügt.

Folgende Änderungen wurden im Plan vorgenommen:

- Die Bepflanzungsvorgaben wurden analog zu den Bebauungsmöglichkeiten Richtung Südosten erweitert.
- Der Erdwall im westlichen Bereich des Planungsgebietes wurde (im Einklang mit der bereits bewilligten und umgesetzten Bebauung) in seiner Lage korrigiert.

8. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 & 11 der VO)

- Der 07.03.1 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:
DI Bernhard Inninger
(elektronisch unterschrieben)

	Signiert von	Inninger Bernhard
	Zertifikat	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2018-06-22T11:44:06+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

A 14-005524/2017/0010

07.03.1 Bebauungsplan

„Industrie- u. Gewerbegebiet Graz – Thondorf“

1. Änderung

VII. Bez., KG Graz Stadt - Thondorf

Der Gemeinderat der Landeshauptstadt Graz hat in seiner Sitzung am 05.07.2018 folgende

VERORDNUNG

beschlossen:

Aufgrund der Erfüllung der Aufschließungserfordernisse in Verbindung mit der Verordnung des 07.03.1 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 VII.12 aufgehoben.

Die Ausweisung im 4.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz erfolgt nunmehr als vollwertiges Bauland „Industrie- und Gewerbegebiet 1“ mit einer Bebauungsdichte von 0,5 – 2,5.

Der Bürgermeister:

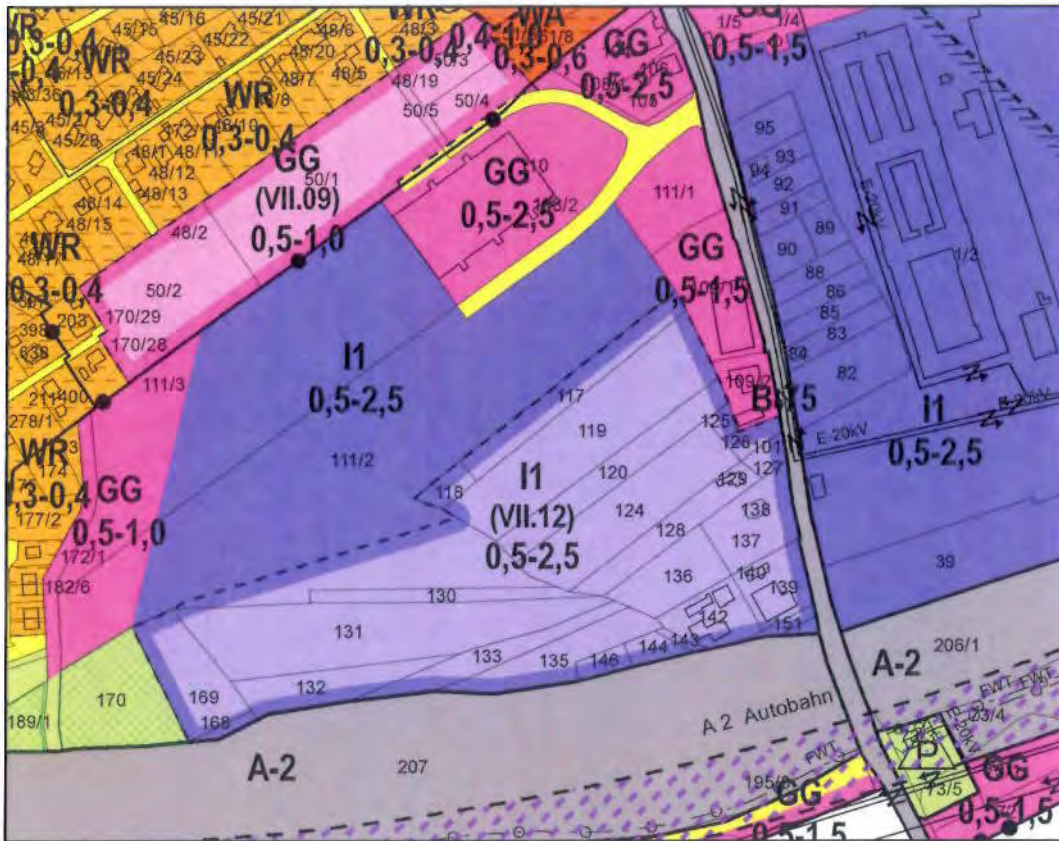


(Mag. Siegfried Nagl)

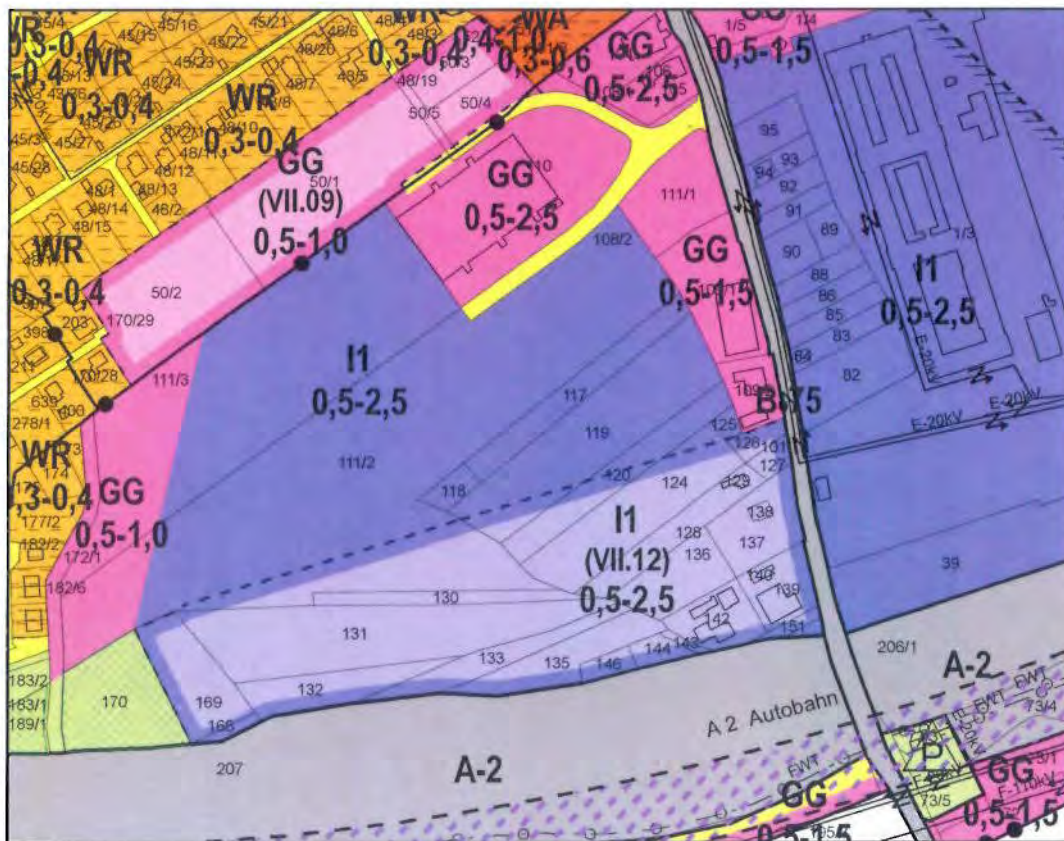
4.0 FLÄCHENWIDMUNGSPLAN 2018 DER LANDESHAUPTSTADT GRAZ

TEILAUFBEBUNG DES AUFSCHLIESSUNGSGBIETES
A14-005524/2017/0010

VOR DER
AUFHEBUNG



4.0 FWPL 2018




NACH DER
AUFHEBUNG

4.0 FWPL 2018

GR-BESCHLUSS VOM
RECHTSWIRKSAM AB

1:5 000



Für den Gemeinderat:

Dipl.-Ing. Bernhard Inninger

Bericht an den Gemeinderat

Bearbeiter: DI Markus Dröscher

BerichterstellerIn: *GR SICKL*

GZ: A 14-005524/2017/0010

Graz, 05.07.2018

07.03.1 Bebauungsplan

„Industrie- u. Gewerbegebiet Graz – Thondorf“

1. Änderung

VII. Bez., KG Graz Stadt - Thondorf

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

Der 07.03.0 Bebauungsplan „Industrie- und Gewerbegebiet Graz – Thondorf“, wurde am 21.09.2012 vom Gemeinderat beschlossen und am 03.10.2012 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz veröffentlicht.

Seitens der Eigentümer der Grundstücke Nr. 111/2 (Sabimo Liebenauer Hauptstraße GmbH) sowie 117, 118, 119 und 120 (Mag. Franz Haider) - alle KG Graz Stadt - Thondorf – wurde der Antrag auf Erweiterung bzw. Änderung des 07.03.0 Bebauungsplanes gestellt.

In der 1. Änderung des 07.03.0 Bebauungsplanes wird daher der Gültigkeitsbereich im südöstlichen Anschluss an den bestehenden Bebauungsplan erweitert um die Errichtung einer Hallenbebauung in diesem Bereich zu ermöglichen.

Gemäß **4.0 Flächenwidmungsplan** sind die Flächen innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes überwiegend als „Industrie- und Gewerbegebiet 1“ mit einer Bebauungsdichte von 0,5 – 2,5 ausgewiesen. Im westlichen Bereich ist ein „Gewerbegebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,5 – 1,0 festgelegt.

Die südöstlich anschließenden Flächen sind als „Aufschließungsgebiet (Nr. VII.12) Industrie- und Gewerbegebiet 1“ mit einer Bebauungsdichte von 0,5 – 2,5 ausgewiesen.

Gemäß dem Entwicklungsplan zum **4.02 Stadtentwicklungskonzept** liegt das Planungsareal im Bereich „Industrie Gewerbe“.

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen folgende Vorplanungen vor:

- Gestaltungskonzept Architekt DI Deutschmann für den 07.03.0 Bebauungsplan „Industrie- u. Gewerbegebiet Graz – Thondorf“

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

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

Verfahren

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

Einwendungen

Im Zuge dieser Anhörung langten 1 Einwendung und 4 Stellungnahmen im Stadtplanungsamt ein:

Einwendung 1: Stellungnahme der Energie Steiermark

Zur Kundmachung geben wir bekannt, dass sich auf den verfahrensgegenständlichen Grundstücken Leitungsanlagen der Energienetze Steiermark GmbH befinden. Diese Leitungen liegen im öffentlichen Interesse, da Sie der Versorgung der Bevölkerung im Raum Graz dienen.

Der Stellungnahme sind die „Grundsätzlichen Bestimmungen für Arbeiten im Bereich von Leitungsanlagen des Netzbetreibers“ angefügt.

Einwendungsbehandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und ist eine maßgebliche Vorgabe für die konkrete Ausarbeitung und Umsetzung späterer Bauprojekte im Baubewilligungsverfahren.

Einwendung 2:

1) Der im Bebauungsplan eingezeichnete Erdwall befindet sich auf dem Grundstück der T-P GmbH. Es ist eine entsprechende Anpassung dahingehend vorzunehmen, dass der Erdwall weiter in östlicher Richtung und somit nicht auf dem Grundstück der T-P GmbH errichtet wurde.

2) Der von der Erschließungsstraße in westliche Richtung geplante Fuß- und Radweg führt über das Grundstück der T-P GmbH. Eine Nutzung dieser Fläche wäre für uns nur dann vorstellbar, wenn die Nutzungsbedingungen und Verantwortlichkeiten geregelt werden.

Einwendungsbehandlung:

ad 1) Der geplante Erdwall am westlichen Rand des Planungsbereiches wurde im Zuge des Bauvorhabens auf dem Grundstück Nr. 111/3 bereits bewilligt und umgesetzt. Der Verlauf des Erdwalls wurde daher entsprechend der bewilligten Ausführung an die Grenzen der Grundstücke Nr. 111/3 bzw. 172/1 angepasst. Ihrer Einwendung wurde dahingehend entsprochen.

ad 2) Im Hinblick auf die geplante Nutzung einer Teilfläche des betreffenden Grundstücks als öffentlicher Geh- und Radweg werden Gespräche zwischen der Stadt Graz und dem Eigentümer stattfinden, ein möglicher Umsetzungszeitraum ist derzeit jedoch noch nicht bekannt.

Einwendung 3: Stellungnahme der Energie Graz GmbH & Co KG / Bereich Fernwärme
Grundsätzlich gibt es keine Einwände gegen den Bebauungsplan, es wird aber ersucht, die Möglichkeit der Fernwärmeversorgung in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Einwendungsbehandlung:

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen; der Erläuterungsbericht zum 07.03.1 Bebauungsplan „Industrie- u. Gewerbegebiet Graz – Thondorf“ wurde dementsprechend ergänzt bzw. aktualisiert (Kommunales Energiekonzept 2017).

Einwendung 4: Amt der Stmk. Landesregierung – Abt. 15 Energie und Wohnbau
Es wird mitgeteilt, dass keine Einwände gegen die Änderung des Bebauungsplanes bestehen.

Einwendungsbehandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Einwendung 5: Stellungnahme der Holding Graz Wasserwirtschaft
*Auf dem Gdst. Nr 111/2, 119, 120, 124, und 126 KG. 63123 Graz Stadt Thondorf verläuft ein Profilkanal 1100/1650 der mit einer Breite von 5,5 m bebauungsfrei zu halten ist.
In der geplanten nördlichen Verkehrsfläche ist bei Bedarfsfall ein Kanal zu errichten.
Weiter dürfen wir anregen den Erläuterungsbericht um das Kapitel " Ver- und Entsorgung" wie folgt zu erweitern:
Der Gebietsbereich ist hinsichtlich der technischen Infrastruktur voll erschlossen.
Die Entsorgung der Schmutzwässer hat über das öffentliche Kanalnetz in der Liebenauer Hauptstraße oder in der Verlängerung der Eichbachgasse zu erfolgen.
Die Dach- und Oberflächenwässer dürfen nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden und sind auf eigenem Grund mittels eines Oberflächenentwässerungssystems zur Versickerung zu bringen."*

Einwendungsbehandlung:

Im vorliegenden Bebauungsplan werden durch die Festlegung von Baugrenzzlinien bebaubare Bereiche definiert. Durch die Lage dieser bebaubaren Flächen wird der beschriebene Kanal von einer Bebauung durch Gebäude freigehalten.

In Bezug auf die Hinweise zur Ver- und Entsorgung wurde der Erläuterungsbericht zum 07.03.1 Bebauungsplan „Industrie- u. Gewerbegebiet Graz – Thondorf“ entsprechend ergänzt.

Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 07.03.1 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

PLAN:

Der geplante Erdwall am westlichen Rand des Planungsbereiches wurde im Zuge des Bauvorhabens auf dem Grundstück Nr. 111/3 bereits bewilligt und umgesetzt. Der Verlauf des Erdwalls wurde daher entsprechend der bewilligten Ausführung an die Grenzen der Grundstücke Nr. 111/3 bzw. 172/1 angepasst.

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte.

Aufhebung als Aufschließungsgebiet

Die Aufschließungserfordernisse gemäß Anhang 1 zu § 3 Abs. 1 & 2 der Verordnung zum 4.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz sind erfüllt.

In Verbindung mit der Beschlussfassung des 07.03.1 Bebauungsplanes „Industrie- u. Gewerbegebiet Graz – Thondorf“ wird gemäß § 29 Abs 3 StROG 2010 die Festlegung „Aufschließungsgebiet“ für die durch den Bebauungsplan (zusätzlich) erfassten Flächen aufgehoben.

Die Ausweisung im 4.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz soll demnach als vollwertiges Bauland „Industrie- und Gewerbegebiet 1“ mit einer Bebauungsdichte von 0,5 – 2,5 erfolgen.

Inhalt

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

Er entspricht den inhaltlichen Anforderungen gemäß Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010 und ist widerspruchsfrei zum 4.02 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 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 Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung

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

den

Antrag,

der Gemeinderat wolle beschließen:

1. die Aufhebung von Teilflächen des Aufschließungsgebietes Nr. VII.12, KG Graz Stadt - Thondorf
2. den 07.03.1 Bebauungsplan „Industrie- u. Gewerbegebiet Graz – Thondorf“, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht, und
2. die Einwendungserledigungen.

Der Sachbearbeiter:

DI Markus Dröschner

(elektronisch unterschrieben)

Der Abteilungsvorstand:

DI Bernhard Inninger

(elektronisch unterschrieben)

Der Stadtbaudirektor:

DI Mag. Bertram Werle

(elektronisch unterschrieben)

Für die Stadt Graz

Der Bürgermeister als Stadtsenatsreferent:



(Mag. Siegfried Nagl)

Vorberaten und einstimmig/mehrheitlich/mit.....Stimmen abgelehnt/unterbrochen/angenommen
in der Sitzung des Ausschusses für Stadt- und Grünraumplanung am.....*4.7.2016*.....

Die Schriftführerin



Der Vorsitzende:



Der Antrag wurde in der heutigen öffentlichen nicht öffentlichen Gemeinderatssitzung

bei Anwesenheit von GemeinderätInnen

einstimmig mehrheitlich (mit Stimmen /..... Gegenstimmen) angenommen.

Beschlussdetails siehe Beiblatt

Graz, am 5.7.2018

Der/die SchriftführerIn



Vorhabenliste/BürgerInnenbeteiligung:

Der Bebauungsplan wurde auf die Vorhabensliste gesetzt: nein (Anhörungsverfahren)

Bezirksrat

Dem Bezirksrat VII. Liebenau wurde am 03.10.2017 gemäß § 6 Abs 2 Z 4 und 5 der Geschäftsordnung für den Bezirksrat, sowie für BezirksvorsteherInnen /Bezirksvorsteher 2009, der 07.03.1 Bebauungsplan zur Stellungnahme und Information übermittelt.

Der Bezirksrat hat keine Stellungnahme abgegeben.

	Signiert von	Dröscher Markus
	Zertifikat	CN=Dröscher Markus,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2018-06-22T10:22:23+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	2018-06-22T11:44:02+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Werle Bertram
	Zertifikat	CN=Werle Bertram,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2018-06-26T08:04:05+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

A 8/4 – 036166/2018
Bebauungsplan 07.03.1
Industrie – und Gewerbegebiet Graz - Thondorf
Gdst. Nr. 111/2 KG 63123 Graz Stadt - Thondorf
Erwerb einer ca. 4.287 m² großen Teilfläche
zur Errichtung einer Verkehrsfläche für das Öffentliche Gut
der Stadt Graz

PRÄAMBEL

Der Bebauungsplan 07.03.0 „Industrie- und Gewerbegebiet Graz - Thondorf“ wurde am 21.9.2012 vom Gemeinderat beschlossen und am 3.10.2012 rechtswirksam. Die **Sabimo Liebenauer Hauptstraße GmbH** ist grundbücherliche Eigentümerin der Liegenschaft EZ 306, bestehend aus dem Gdst. Nr. 111/2 im Ausmaß von 39.628 m². Die Grundeigentümerin ersuchte um Erweiterung bzw. Änderung des 07.03.0 Bebauungsplanes. Mit der 1. Änderung des 07.03.0 wird daher der Gültigkeitsbereich im südöstlichen Anschluss an den bestehenden Bebauungsplan erweitert um die Errichtung einer Hallenbebauung zu ermöglichen. Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan ist dieser Bereich als „I1“ mit einer Bebauungsdichte von 0,5 bis 2,5 ausgewiesen. Für die Erschließung des Bebauungsplangebietes ist es notwendig, Grundstücksflächen zu sichern. Die Grundeigentümerin übereignet hierfür unentgeltlich eine Grundstücksfläche im Ausmaß von rund 4.287 m² in das Öffentliche Gut der Stadt Graz.

Vereinbarung

abgeschlossen zwischen:

der **Stadt Graz** Rathaus, 8011 Graz, vertreten durch die A 8/4 – Abteilung für Immobilien, Tummelplatz 9, 8011 Graz und deren Rechtsnachfolger einerseits

und

der **Sabimo Liebenauer Hauptstraße GmbH** (FN 420760s),

Bestandteil des Gemeinderatsbeschlusses

Der Schriftführer: _____

mit der Geschäftsanschrift Floridsdorfer Hauptstraße 1, 1210 Wien, im Folgenden kurz „Sabimo“ genannt,

andererseits wie folgt:

- 1) Diese Vereinbarung wird seitens der Stadt Graz vorbehaltlich der Zustimmung durch das zuständige Organ der Stadt Graz abgeschlossen, während Sabimo nachstehend angeführte Bedingungen rechtsverbindlich annimmt. Die Rechtsgültigkeit dieser Vereinbarung tritt nur mit Beschluss des 07.03.1 Bebauungsplanes „Industrie- u. Gewerbegebiet Graz- Thondorf“ durch den Gemeinderat der Stadt Graz und seiner Kundmachung in Kraft.

Die für die Errichtung der Verkehrsfläche erforderliche Grundstücksfläche ist in der Planbeilage des Bebauungsplanentwurfes vom April 2018, A 14-005524/2017 ersichtlich gemacht.

Die Planbeilage bildet einen integrierenden Bestandteil dieser Vereinbarung.

2) Grundbuchsauszug Stand 05.06.2018:

KATASTRALGENSINDEX 02101-Graz Stadt-Thondorf
BEZIRKSGERICHT Graz-Nord

.....
Gesetz NR 9936/2018
Beilage ungeschulten gemäß Verordnung SRG 17. 10. 1992 im Sinne des
.....
GSP NR 9 95 (NOTENR) 17376 2018
11720 G GSP-Fläche 1 3620
Lageplan 2018
Datum 11/17 177 177

.....
Eigentümer:
.....
1. 17376/2018 17376/2018 17376/2018 17376/2018
.....
2. 17376/2018 17376/2018 17376/2018 17376/2018
.....
3. 17376/2018 17376/2018 17376/2018 17376/2018
.....
4. 17376/2018 17376/2018 17376/2018 17376/2018
.....
5. 17376/2018 17376/2018 17376/2018 17376/2018
.....
6. 17376/2018 17376/2018 17376/2018 17376/2018
.....
7. 17376/2018 17376/2018 17376/2018 17376/2018
.....
8. 17376/2018 17376/2018 17376/2018 17376/2018
.....
9. 17376/2018 17376/2018 17376/2018 17376/2018
.....
10. 17376/2018 17376/2018 17376/2018 17376/2018
.....
11. 17376/2018 17376/2018 17376/2018 17376/2018
.....
12. 17376/2018 17376/2018 17376/2018 17376/2018
.....
13. 17376/2018 17376/2018 17376/2018 17376/2018
.....
14. 17376/2018 17376/2018 17376/2018 17376/2018
.....
15. 17376/2018 17376/2018 17376/2018 17376/2018
.....
16. 17376/2018 17376/2018 17376/2018 17376/2018
.....
17. 17376/2018 17376/2018 17376/2018 17376/2018
.....
18. 17376/2018 17376/2018 17376/2018 17376/2018
.....
19. 17376/2018 17376/2018 17376/2018 17376/2018
.....
20. 17376/2018 17376/2018 17376/2018 17376/2018
.....
21. 17376/2018 17376/2018 17376/2018 17376/2018
.....
22. 17376/2018 17376/2018 17376/2018 17376/2018
.....
23. 17376/2018 17376/2018 17376/2018 17376/2018
.....
24. 17376/2018 17376/2018 17376/2018 17376/2018
.....
25. 17376/2018 17376/2018 17376/2018 17376/2018
.....
26. 17376/2018 17376/2018 17376/2018 17376/2018
.....
27. 17376/2018 17376/2018 17376/2018 17376/2018
.....
28. 17376/2018 17376/2018 17376/2018 17376/2018
.....
29. 17376/2018 17376/2018 17376/2018 17376/2018
.....
30. 17376/2018 17376/2018 17376/2018 17376/2018
.....
31. 17376/2018 17376/2018 17376/2018 17376/2018
.....
32. 17376/2018 17376/2018 17376/2018 17376/2018
.....
33. 17376/2018 17376/2018 17376/2018 17376/2018
.....
34. 17376/2018 17376/2018 17376/2018 17376/2018
.....
35. 17376/2018 17376/2018 17376/2018 17376/2018
.....
36. 17376/2018 17376/2018 17376/2018 17376/2018
.....
37. 17376/2018 17376/2018 17376/2018 17376/2018
.....
38. 17376/2018 17376/2018 17376/2018 17376/2018
.....
39. 17376/2018 17376/2018 17376/2018 17376/2018
.....
40. 17376/2018 17376/2018 17376/2018 17376/2018
.....
41. 17376/2018 17376/2018 17376/2018 17376/2018
.....
42. 17376/2018 17376/2018 17376/2018 17376/2018
.....
43. 17376/2018 17376/2018 17376/2018 17376/2018
.....
44. 17376/2018 17376/2018 17376/2018 17376/2018
.....
45. 17376/2018 17376/2018 17376/2018 17376/2018
.....
46. 17376/2018 17376/2018 17376/2018 17376/2018
.....
47. 17376/2018 17376/2018 17376/2018 17376/2018
.....
48. 17376/2018 17376/2018 17376/2018 17376/2018
.....
49. 17376/2018 17376/2018 17376/2018 17376/2018
.....
50. 17376/2018 17376/2018 17376/2018 17376/2018
.....
51. 17376/2018 17376/2018 17376/2018 17376/2018
.....
52. 17376/2018 17376/2018 17376/2018 17376/2018
.....
53. 17376/2018 17376/2018 17376/2018 17376/2018
.....
54. 17376/2018 17376/2018 17376/2018 17376/2018
.....
55. 17376/2018 17376/2018 17376/2018 17376/2018
.....
56. 17376/2018 17376/2018 17376/2018 17376/2018
.....
57. 17376/2018 17376/2018 17376/2018 17376/2018
.....
58. 17376/2018 17376/2018 17376/2018 17376/2018
.....
59. 17376/2018 17376/2018 17376/2018 17376/2018
.....
60. 17376/2018 17376/2018 17376/2018 17376/2018
.....
61. 17376/2018 17376/2018 17376/2018 17376/2018
.....
62. 17376/2018 17376/2018 17376/2018 17376/2018
.....
63. 17376/2018 17376/2018 17376/2018 17376/2018
.....
64. 17376/2018 17376/2018 17376/2018 17376/2018
.....
65. 17376/2018 17376/2018 17376/2018 17376/2018
.....
66. 17376/2018 17376/2018 17376/2018 17376/2018
.....
67. 17376/2018 17376/2018 17376/2018 17376/2018
.....
68. 17376/2018 17376/2018 17376/2018 17376/2018
.....
69. 17376/2018 17376/2018 17376/2018 17376/2018
.....
70. 17376/2018 17376/2018 17376/2018 17376/2018
.....
71. 17376/2018 17376/2018 17376/2018 17376/2018
.....
72. 17376/2018 17376/2018 17376/2018 17376/2018
.....
73. 17376/2018 17376/2018 17376/2018 17376/2018
.....
74. 17376/2018 17376/2018 17376/2018 17376/2018
.....
75. 17376/2018 17376/2018 17376/2018 17376/2018
.....
76. 17376/2018 17376/2018 17376/2018 17376/2018
.....
77. 17376/2018 17376/2018 17376/2018 17376/2018
.....
78. 17376/2018 17376/2018 17376/2018 17376/2018
.....
79. 17376/2018 17376/2018 17376/2018 17376/2018
.....
80. 17376/2018 17376/2018 17376/2018 17376/2018
.....
81. 17376/2018 17376/2018 17376/2018 17376/2018
.....
82. 17376/2018 17376/2018 17376/2018 17376/2018
.....
83. 17376/2018 17376/2018 17376/2018 17376/2018
.....
84. 17376/2018 17376/2018 17376/2018 17376/2018
.....
85. 17376/2018 17376/2018 17376/2018 17376/2018
.....
86. 17376/2018 17376/2018 17376/2018 17376/2018
.....
87. 17376/2018 17376/2018 17376/2018 17376/2018
.....
88. 17376/2018 17376/2018 17376/2018 17376/2018
.....
89. 17376/2018 17376/2018 17376/2018 17376/2018
.....
90. 17376/2018 17376/2018 17376/2018 17376/2018
.....
91. 17376/2018 17376/2018 17376/2018 17376/2018
.....
92. 17376/2018 17376/2018 17376/2018 17376/2018
.....
93. 17376/2018 17376/2018 17376/2018 17376/2018
.....
94. 17376/2018 17376/2018 17376/2018 17376/2018
.....
95. 17376/2018 17376/2018 17376/2018 17376/2018
.....
96. 17376/2018 17376/2018 17376/2018 17376/2018
.....
97. 17376/2018 17376/2018 17376/2018 17376/2018
.....
98. 17376/2018 17376/2018 17376/2018 17376/2018
.....
99. 17376/2018 17376/2018 17376/2018 17376/2018
.....
100. 17376/2018 17376/2018 17376/2018 17376/2018
.....

Bestandteil des Gemeinderatsbeschlusses

Der Schriftführer:



3

- b 16576/2014 Kaufvertrag 2014-09-10 Eigentumsrecht
- c 14661/2015 Adressenänderung
- d gelöscht

***** C *****

- 1 c 7872/2017 IM RANG 9730/2018 Pfandurkunde 2016-05-19
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 10.000.000,--
für Steiermärkische Bank und Sparkassen Aktiengesellschaft
(FN 34274d)
- d 7871/2017 VOPRANG von LNR 2 3 4 vor 1
- 2 a 7870/2017
DIENSTBARKEIT Errichtung, Bestand, Ausgestaltung,
Instandhaltung, Instandsetzung, Umbau, Überprüfung,
Erneuerung und Betrieb von Anlagen aller Art insbesondere
zur Abwasserentsorgung und zur Versorgung insbesondere mit
elektrischer Energie, Wärmeenergie, Gas, Wasser, Telefon,
Telekabel, weitere Telekommunikation, Löschwasser,
Brandmeldeeinrichtungen auf GSt 111/2 für GSt 111/3,
Gehen u Fahren mit allen Fahrzeugen u Maschinen im
Zusammenhang mit der Nutzung GSt 111/3 im Rahmen der
derzeitigen u künftigen wie immer gearteten Flächenwidmung
u/oder baurechtlich zulässigen Nutzung auch für
Bestandnehmer usw. des jeweiligen Eigentümers bzw.
Bestannehmers über GSt 111/2 zum GSt 111/3 u zurück
je gem. Pkt 2.1 Dienstbarkeitsvertrag 2017-04-28
- b 7871/2017 VORRANG von LNR 2 vor 1
- 3 a 7870/2017
DIENSTBARKEIT Errichtung, Bestand, Ausgestaltung,
Instandhaltung, Instandsetzung, Umbau, Überprüfung,
Erneuerung, Erhaltung u laufende Pflege eines
Lärmschutzwalls auf GSt 111/2 für GSt 111/3
gem. Pkt 2.2.2. Dienstbarkeitsvertrag 2017-04-28
- b 7871/2017 VORRANG von LNR 3 vor 1
- 4 a 7870/2017
DIENSTBARKEIT Errichtung, Bestand, Ausgestaltung,
Instandhaltung, Instandsetzung, Umbau, Überprüfung,
Erneuerung u Betrieb einer Schmutzwasserkanalanlage
bestehend u a aus Hebeanlage u Pumpstation, Leitung zum
Hauptsammler über GSt 111/2 für GSt 111/3
gem. Pkt 2.3 Dienstbarkeitsvertrag 2017-04-28
- b 7871/2017 VORRANG von LNR 4 vor 1
- 5 a 8697/2017
DIENSTBARKEIT Wasserversorgungsleitung samt zwei
Absperrungen und zwei Oberflurhydranten sowie einer
Anschlussleitung samt Absperrung auf GSt 111/2
gem Pkt 2 Dienstbarkeitsvertrag 2016-12-30 für
Holding Graz - Kommunale Dienstleistungen GmbH (FN 543091)
- b 18516/2017
DIENSTBARKEIT Errichtung, Betrieb, Instandhaltung,
Erneuerung, Umbau der 20/0,4-kV-Alu-Doppel-kompakt-
Kabelstation Liebenauer Hauptstraße 318, E 312026 und
20/0,4-kV-Alu-Kompakt-Kabelstation Liebenauer Hauptstraße
320, E 312027 und der zur Übertragung elektrischer Energie
dienenden Hochspannungsleitungen, sowie von
Fernweideanlagen, sowie Gehen u Fahren je über GSt 111/2
gem Pkt 1-4 Vereinbarung 2016-09-20 für
Energie-netze Steiermark GmbH (FN 242892w)
- 7 a 18516/2017
DIENSTBARKEIT Errichtung, Betrieb, Instandhaltung,
Erneuerung, Umbau der zur Übertragung elektrischer Energie
dienenden 20-kV-Leitung Liebenau/Raiffeisenstr. 188 +
Thondorf/Fernwärme, M2-808, sowie von Fernweideanlagen über
GSt 111/2 gem Pkt 1-5 Vereinbarung 2016-09-20 für
Energie-netze Steiermark GmbH (FN 242892w)

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

***** GEBUNK: EUR 1,66 *****

3) Eigentumsverhältnisse

Sabimo ist grundbücherliche Eigentümerin der Liegenschaft EZ 306, bestehend aus dem Gdst. Nr. 111/2 im Ausmaß von 39.628 m², KG 63123 Graz Stadt-Thondorf.

4) Vertragsgegenstand

Öffentliches Gut

Die straßenmäßige Erschließung erfolgt ausschließlich über den bereits bestehenden Anschluss an der Liebenauer Hauptstraße. Die bestehende Verkehrsachse wird in Richtung Südwesten weitergeführt und schwenkt am westlichen Rand des Planungsgebietes nach Süden um die künftige Erschließung der südöstlich angrenzenden Aufschließungsgebietes sicherzustellen. Hierfür wird eine rund 4.287 m² große Grundstücksteilfläche in das Öffentliche Gut der Stadt Graz übertragen werden. Es wird ausdrücklich festgehalten, dass die Herstellung dieser Verkehrsfläche inkl. der notwendigen Entwässerungsmaßnahmen durch und auf Kosten der Bebauungsplanwerberin nach den Vorgaben der Stadt Graz bzw. der Holding Graz erfolgt.

- Flächen die unentgeltlich übereignet werden:

Gdst. Nr.	Fläche lt. GB	unentgeltliche Übereignung	ÖG
111/2	39.628 m ²	4.287 m ²	ÖG

Sabimo übergibt unentgeltlich und lastenfrei in das Öffentliche Gut der Stadt Graz und diese übernimmt in ihr Eigentum eine ca. 4.287 m² große Grundstücksteilfläche des Gdst. Nr. 111/2, EZ 306, KG 63123 Graz Stadt - Thondorf, mit allen Rechten und Pflichten, Rainen, Grenzen und Befugnissen, mit denen **Sabimo** diese Grundfläche bisher besessen und benützt haben, oder aber zu besitzen und zu benützen berechtigt gewesen wären.

Deklarativ wird festgehalten, dass die in der Planbeilage rosa lasiert dargestellte Fläche vom jetzigen Grundeigentümer in einem gesonderten Vertrag der Stadt Graz unentgeltlich übereignet wird. Vorbehaltlich einer diesbezüglich rechtswirksamen Vereinbarung erklärt sich **Sabimo** einverstanden, für die nach den Vorgaben der Stadt Graz bzw. der Holding Graz zu errichtende rund 817 m²

große Fläche C, 50% der Herstellungskosten, gedeckelt jedoch bis max. € 40.000 netto, zu übernehmen.

Überdies wird festgehalten, dass die Zufahrt über das zukünftige Öffentliche Gut zu Privatparkplätzen auf dem Bauplatz als auch die Abfahrt von diesem vom A 10/1- Straßenamt als Verwalter des Öffentlichen Gutes, vorbehaltlich einer baulichen Trennung und sämtlicher öffentlich-rechtlicher Bewilligungen, gestattet wird. Die Anzahl der Parkplätze als auch die Parkplatzanordnungen ist mit dem A 10/1- Straßenamt als auch mit der A 17 - Bau- und Anlagenbehörde abzustimmen. Sämtliche in diesem Zusammenhang entstehende Kosten sind von der **Sabimo** zu tragen und ist die Stadt Graz aus diesem Titel vollkommen schad- und klaglos zu halten.

Für den Fall, dass Längsparkplätze entlang des zukünftigen Öffentlichen Gutes öffentlich - rechtlich bewilligt werden, nimmt die Bebauungsplanwerberin zur Kenntnis, dass die Entwässerung des Straßenkörpers auf Privatgrund geduldet werden muss. Die Bebauungsplanwerberin erklärt sich bereits jetzt mit der Einräumung einer entsprechenden Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Graz einverstanden. Die Einräumung dieser Dienstbarkeit erfolgt auf immerwährende Zeiten und unentgeltlich.

Ein gesonderter Dienstbarkeitsvertrag wird durch und auf Kosten der Stadt Graz errichtet.

Festgestellt wird, dass der Termin für die Inanspruchnahme der vertragsgegenständlichen Dienstbarkeit noch nicht feststeht, zwischen den Vertragsparteien wird ausdrücklich und rechtsverbindlich vereinbart, dass für die Einräumung der Dienstbarkeit die Verjährungsfrist gemäß § 1488 ABGB von der Grundeigentümerin und deren Rechtsnachfolgern nicht geltend gemacht wird.

5) Lastenfreistellung

Allfällige derzeit im Vertragsgegenstand befindliche Ver- und Entsorgungsleitungen werden von der Stadt Graz mit übernommen. Für alle im Zuge der geplanten Bebauung notwendigen, neu zu errichtenden Ver- und Entsorgungsleitungen, ist vor Errichtung die Gestattung des künftigen Verwalters des Öffentlichen Gutes, A 10/1-Straßenamt, einzuholen.

Sabimo sichert ausdrücklich zu und leistet der Stadt Graz dafür Gewähr, dass der Vertragsgegenstand frei von Geldlasten, insbesondere auch rückständigen Abgaben und öffentlich - rechtlichen Beiträgen aller Art, allen sonstigen bürgerlichen und außerbürgerlichen Lasten, sofern sie den Vertragsgegenstand betreffen – insbesondere auch Besitz- und Bestandrechte Dritter – in das Eigentum der Stadt Graz übergeht.

Sabimo erklärt sich ausdrücklich damit einverstanden, sämtliche für die Freilassung, erforderlichen Erklärungen – sofern sie die gegenständliche Grundübereignung betreffen – bei Schad- und Klagloshaltung der Stadt Graz auf eigene Kosten über Verlangen der Stadt Graz zu erbringen.

6) Allgemeine Bestimmungen

- a) Festgehalten wird, dass das gegenständliche Grundstück nicht im Verdachtsflächenkataster verzeichnet ist.
- b) **Sabimo** sichert zu, dass sie während der Dauer ihrer Eigentümerschaft des Vertragsgegenstandes keinerlei Verunreinigungen und / oder Kontaminationen des Bodens vorgenommen oder veranlasst hat.
- c) Festgestellt wird, dass die Grundübereignung unentgeltlich erfolgt.
- d) **Sabimo** verpflichtet sich – falls erforderlich – alle notwendigen Erklärungen abzugeben und Behördenansuchen als grundbücherliche Eigentümerin unverzüglich über Aufforderung durch die Stadt Graz zu unterfertigen.

7) Übergabe und Übernahme

Die tatsächliche physische Übergabe und Übernahme des Vertragsgegenstandes gemäß Punkt 4) mit Übergang von Besitz, Nutzen, Vorteil, Last, Gefahr und Zufall auf die Stadt Graz erfolgt, sofern nichts anderes vereinbart wird, nach Baufertigstellung, längstens mit Benützungsbewilligung bzw. Inbetriebnahme. Der Termin zur formalen Übergabe wird gesondert zwischen den Parteien akkordiert. Die Stadt Graz kann daher diesen Vertragsgegenstand zu diesem Zeitpunkt insbesondere durch Begehung, Vermarkung, Bearbeitung und Veränderung in Besitz nehmen. Alle laufenden öffentlichen Abgaben betreffend diesen Vertragsgegenstand gehen bis zum letzten Tag jenes Monats, in dem die tatsächliche physische Übergabe und Übernahme des Vertragsgegenstandes erfolgt ist, jeweils zu Lasten von **Sabimo** ab dem darauffolgenden Monatsersten zu Lasten der Stadt Graz.

8) Sonstige Bestimmungen

- a) Die Bestimmungen dieser Vereinbarung gelten sowohl für die Einzel- als auch Gesamtrechtsnachfolger im Grundeigentum sowie Miteigentum. **Sabimo** verpflichtet sich, alle mit diesem Vertrag begründeten Rechte und Verpflichtungen ihren Rechtsnachfolgern zu überbinden und diese wiederum zu verpflichten, sie auch ihren Rechtsnachfolgern aufzuerlegen.

- b) Die allfällige Veräußerung des Vertragsgegenstandes an einen Dritten zu einem Termin nach Abschluss der gegenständlichen Vereinbarung sowie die Begründung von obligatorischen und dinglichen Rechten, welcher Art auch immer sowie ein allfälliger exekutiver Zugriff auf den Vertragsgegenstand ist der Stadt Graz unverzüglich mitzuteilen. Die Stadt Graz ist für alle daraus allenfalls entstehenden Nachteile vollkommen klag- und schadlos zu halten.
- c) **Sabimo** verpflichtet sich die nach Baufertigstellung und nach erfolgter Endvermessung für die Herstellung der Grundbuchsordnung eventuell notwendigen Verträge, welche von der Stadt Graz errichtet werden, grundbücherlich zu unterfertigen.
- d) Als Stichtag für die Verrechnung der Steuern, Abgaben und Gebühren wird der dem Übergabetag nachfolgende Monatserste bestimmt.
- e) Die grundbücherliche Durchführung erfolgt nach §§ 15 ff LiegTeilG. Wenn dies nicht möglich sein sollte, dann ist ein grundbuchsfähiger Kaufvertrag samt allfälligen Nebenurkunden, der inhaltlich dieser Vereinbarung zu entsprechen hat von und auf Kosten der Stadt Graz zu errichten und von allen Vertragspartnern in grundbuchsfähiger Form zu unterfertigen.
- f) Sämtliche mit der Errichtung, Unterfertigung und der grundbücherlichen Durchführung dieser Vereinbarung verbundenen Kosten, Steuern, Abgaben und Gebühren einschließlich der Grunderwerbsteuer, gehen zu Lasten der Stadt Graz.
- g) Ertragssteuern, insbesondere eine allfällige Immobilienertragssteuer gehen zu Lasten von **Sabimo**. Die Stadt Graz wird hinsichtlich einer dafür bestehenden Mithaftung von **Sabimo** vollkommen klag- und schadlos gehalten.
- h) Festgestellt wird, dass der unter Punkt 4.) angeführte Vertragsgegenstand des Kaufvertrages gemäß § 30 Abs 2 EStG zur Abwendung eines sonst notwendigen behördlichen Eingriffs erworben wird. Die Errichtung dieses Vertrages erfolgt demnach zwingend notwendig.
- i) Die Kosten einer allfälligen rechtsfreundlichen Vertretung hat jeder Vertragsteil für sich allein zu tragen.
- j) Die Vermessung, die Errichtung des Teilungsplanes und die Herstellung der Grundbuchsordnung erfolgt durch die Mag. Abt. 10/6 – Stadtvermessungsamt auf Kosten der Stadt Graz.

Bestandteil des Gemeinderatsbeschlusses

Der Schriftführer:



8

- k) Jeder Vertragspartner ist verpflichtet dem anderen Vertragspartner schriftlich eine Anschriftsänderung bekannt zu geben, widrigenfalls Sendungen an die in diesem Vertrag angeführte bzw. zuletzt bekannt gegebene Adresse als zugekommen gelten.
- l) Der Vertragspartner nimmt zur Kenntnis, dass sich die Stadt Graz im Zusammenhang mit dieser Vereinbarung einer automationsunterstützten Datenverarbeitungsanlage bedient und erteilt unter Bedachtnahme auf die Bestimmungen des Datenschutzgesetzes i.d.g.F. bzw. DSGVO die Zustimmung, dass die Stadt Graz für die Erfüllung dieser Aufgaben personenbezogene Daten des Vertragspartners ermitteln, verarbeiten und übermitteln kann.
- m) Alle Rechte und Pflichten aus dieser Vereinbarung werden wechselseitig angenommen.
- n) Für alle aus dieser Vereinbarung etwa entstehenden Rechtsstreitigkeiten wird gemäß § 104 JN einvernehmlich der Gerichtsstand des sachlich zuständigen Gerichtes in Graz bestimmt.
- o) Diese Vereinbarung wird in einem Original errichtet, das im Eigentum der Stadt Graz bleibt. **Sabimo** erhält eine Kopie.

Graz, am

.....
Für die Stadt Graz
Für die Abteilung für Immobilien

Wien, am

9.7.2018
Sabimo Liebenauer Hauptstraße GmbH
Laaer-Berg-Straße 43, 1100 Wien
FN 420700a, ATU 68953849
Bmt. DI Andreas Mairitsch
.....
Für die
Sabimo Liebenauer Hauptstraße
GmbH

VERORDNUNG

Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses
Der Schriftführer: 

GZ.: A14-005524/2017/0010

07.03.1 Bebauungsplan

„Industrie- u. Gewerbegebiet Graz – Thondorf“ - 1. Änderung
VII. Bez., KG Graz Stadt - Thondorf

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 05.07.2018, mit der in
Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 07.03.1 Bebauungsplan
„Liebenauer Hauptstraße – Gewerbegebiet“ beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF
LGBl 117/2017 in Verbindung mit den §§ 8, 11 und 89 Abs. 4 des Steiermärkischen
Baugesetzes 1995 idF LGBl 61/2017 und § 3 Abs. 1 der Bebauungsdichteverordnung 1993 idF
LGBl. 58/2011 wird verordnet:

§ 1 ALLGEMEINES

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

§ 2 BEBAUUNGSWEISEN

- (1) offene Bebauung
- gekuppelte Bebauung
- geschlossene Bebauung

§ 3 BEBAUUNGSGRAD

- (1) Bebauungsgrad: höchstens 0,70

§ 4 BAUGRENZLINIEN

- (1) Im Plan sind die Baugrenzlinien für Hauptgebäude festgelegt.
- (2) Die Baugrenzlinien gelten nicht für Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen,
Rampenkonstruktionen, Kellerabgänge und deren Einhausungen,
Lärmschutzkonstruktionen, Werbeanlagen und dergleichen.

§ 5 GEBÄUDEHÖHEN, DÄCHER

- (1) Die traufenseitige Gebäudehöhe wird mit höchstens 12,50 m, 16,50 m bzw.
20,50 m gemäß Eintragung im Planwerk festgelegt.
- (2) Für Stiegenhäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten sind Überschreitungen der
maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (3) Dächer sind mit einer Dachneigung bis 10° zulässig.

- (4) Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° sind zu begrünen. Dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 8 cm vorzusehen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stiegehäuser und Lifte.
- (5) Technische Anlagen auf Dächern sind mindestens 3,50 m zurück zu versetzen und mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall) zu versehen.

§ 6 STRASSENÜBERBAUUNG

- (1) Längs der südwestlichen Brandwand des Parkhauses auf den Grundstücken Teil v. 110 und 111, ist die Überbauung des öffentlichen Gutes zulässig. Die Durchfahrtshöhe hat mindestens 5,00 m zu betragen.

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (1) Die PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen, im Gebäude integriert, in Hochgaragen oder auf Abstellflächen im Freien innerhalb der Baugrenzl意思en zu errichten.
- (2) PKW-Abstellflächen im Freien sind wie folgt auszuführen:
 - mit sickerfähiger Oberfläche, dies gilt nicht für PKW-Abstellplätze für Menschen mit Behinderung.
 - in Gruppen von jeweils maximal 5 PKW-Abstellplätze.
- (3) Die Fahrradabstellplätze sind zu überdachen bzw. entsprechend § 92 (6) Steiermärkisches Baugesetz festzulegen.

§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

- (1) Abweichungen der Lage der im Bebauungsplan eingetragenen Bäume sind zulässig.
- (2) Nicht bebaute Flächen sind zu begrünen.
- (3) Bei Abstellplätzen im Freien ist je maximal 5 PKW-Abstellplätze, ein Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- (4) Bäume sind als Laubbäume in Baumschulqualität, mit einem Mindeststammumfang von 18 | 20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten. Die Mindestbreite einer rechteckigen Baumscheibe hat 1,8 m zu betragen. Baumscheiben sind zu begrünen und durch entsprechende Maßnahmen (z.B. Gitterroste, Baumschutzbügel) vor Befahren zu schützen.
- (5) Der Standraum der Bäume ist in den befestigten Bereichen durch Bewässerungs- bzw. Belüftungseinrichtungen bzw. durch einen sickerfähigen Belag zu sichern. Baumscheiben sind zu begrünen und durch entsprechende Maßnahmen vor Befahren zu schützen (Gitterrost, Baumschutzbügel u.ä.)
- (6) Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 0,7 m Höhe niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken.
- (7) In der westlichen Randzone des Bebauungsplanungsgebietes, ist entsprechend der Eintragung im Plan ein mindestens 3,00 m hoher Erdwall zu errichten. Dieser Erdwall ist zu begrünen und zu bepflanzen.
- (8) Lärmschutzwände sind innerhalb der Baugrenzl意思en zu errichten und beidseitig mit immergrünen Pflanzen zu begrünen.
- (9) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan einzureichen.

§ 9 SONSTIGES

- (1) Werbeanlagen sind auf Gebäuden ausschließlich an der Fassade montiert (maximale Oberkante 12,50 m) zulässig.
- (2) Freistehende Werbepylone sind bis zu einer Höhe von maximal 6,00 m zulässig.

§ 11 INKRAFTTRETEN

- (1) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit 09.08.2018 in Kraft.
- (2) Der Bebauungsplan liegt im Magistrat Graz, Stadtplanungsamt, Europaplatz 20, 6. Stock, während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

Der Bürgermeister:



Mag. Siegfried Nagl