

## **07.25.0 Bebauungsplan**

„Liebenauer Hauptstraße - Auwaldgasse“

VII. Bez., KG Graz Stadt - Thondorf

Graz, 17.01.2019

## **Beschluss**

## **ERLÄUTERUNGSBERICHT**

### **1. Ausgangslage**

Auf den Grundstücken Nr. 50/1, 50/2, 50/3, 50/4 und 50/5 - alle KG Graz Stadt - Thondorf – sollen diverse gewerbliche Bauungen errichtet werden. Seitens der Stadtplanung wurde daher ein Bebauungsplan ausgearbeitet um die Umsetzung von unterschiedlichen Gewerbebauten in diesem Bereich zu ermöglichen.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan (seit 22.03.2018 rechtswirksam) ist der Bereich als „Aufschließungsgebiet (Nr. VII.09) Gewerbegebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,5 - 1,0 definiert.

Gemäß Deckplan 1 ist zur Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung im gegenständlichen Bereich die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

In Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen wurde der Bebauungsplan in Anlehnung an das Gestaltungskonzept für den südlich angrenzenden 07.03.1 Bebauungsplan „Industrie- und Gewerbegebiet Graz – Thondorf“ durch das Stadtplanungsamt erstellt.

### **2. Verfahren**

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wird in der Sitzung am 19.09.2018 über die beabsichtigte Auflage des 07.25.0 Bebauungsplan-Entwurfes informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 03.10.2018.

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke werden angehört und der Bebauungsplan über 8 Wochen, in der Zeit vom 04.10.2018 bis zum 29.11.2018 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde durchgeführt.

### 3. Planungsgebiet

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen
  - 4.0 Stadtentwicklungskonzept i.d.g.F. (4.02 STEK seit 22.03.2018 rechtswirksam):  
Das Planungsgebiet ist als „Gewerbe- und Mischgebiet“ ausgewiesen.



Ausschnitt aus dem Entwicklungsplan zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept.

Die Umrandung markiert das Planungsgebiet.

#### Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept:

- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):  
- Sicherheitszone Flughafen Graz Thalerhof
- Verkehr (Deckplan 3):  
(überwiegend) Kategorie 1: „Innerstädtische Bedienqualität“  
Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis -ende.
- Kommunales Energiekonzept (KEK) 2017 gem. StROG:  
Mittel- bis langfristig geplantes Erweiterungsgebiet Fernwärme (ab ca. 2025)

#### 1.0 Räumliches Leitbild zum 4.0 STEK (Entwurf – 2. Auflage; GR-Beschluss vom 08.02.2018):

*Bereichstyp „Betriebsgebiete“ innerhalb des Teilraums Nr. 24:*

*Geschossanzahl: Abgestufte Höhen hin zu Nachbarbebauungen (siehe Teilraumfestlegungen)*

*Lage zur Straße: straßenbegleitend, abgerückt*

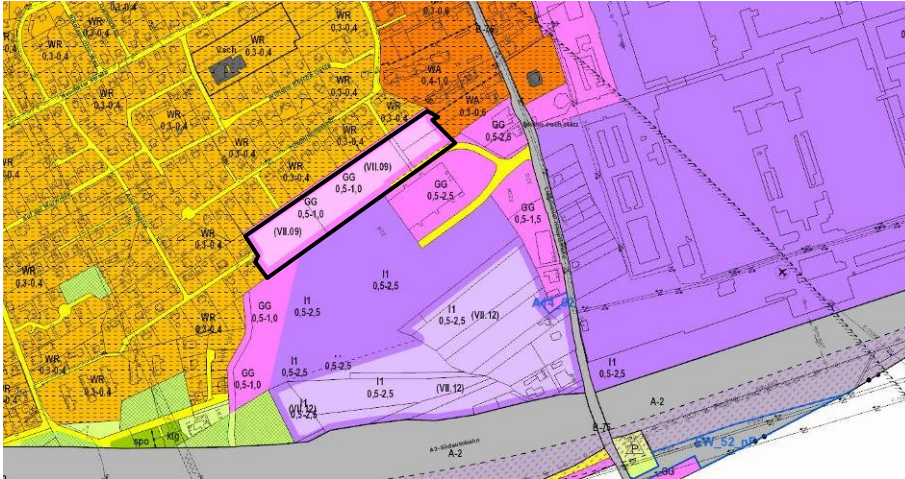
*Begrünung: Erhalt und Ausbau von straßenbegleitenden Baumpflanzungen; Ausbildung von grünen Rändern*

*Zulässige Parkierungsformen: Tief- oder Hochgaragen, Abstellflächen im Freien nur im untergeordneten Ausmaß und mit entsprechender Begrünung*

*Ergänzende Festlegungen: Reduktion des bestehenden Versiegelungsgrades (siehe Teilraumfestlegungen)*

#### 4.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz:

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan (seit 22.03.2018 rechtswirksam) sind die Flächen als „Aufschließungsgebiet (Nr. VII.09) Gewerbegebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,5 – 1,0 festgelegt.



Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan.

Die Umrandung markiert das Planungsgebiet.

Für diesen Bereich sind die nachstehenden Aufschließungserfordernisse zu erfüllen:

- *Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz, Nachweis einer zweckmäßigen Verkehrsanbindung und der Verkehrssicherheit der äußeren Erschließung für alle Verkehrsarten (Motorisierter Individualverkehr, öffentlicher Verkehr, Rad- und Fußverkehr)*
- *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*

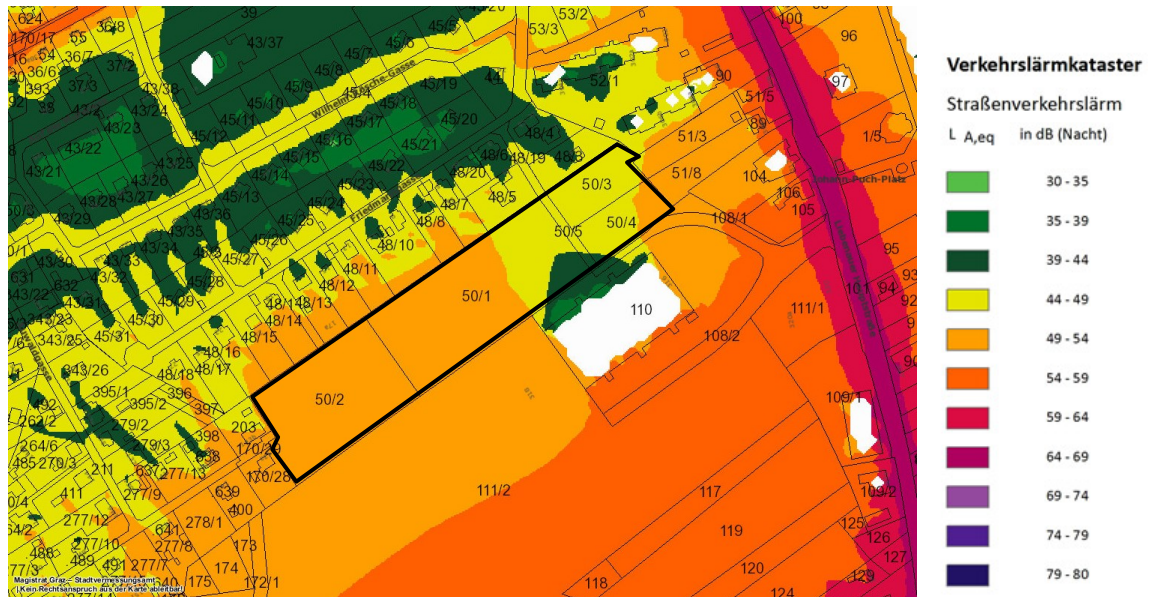
#### Deckpläne zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

- Bebauungsplanzonierungsplan (Deckplan 1):  
Bebauungsplan erforderlich
- Beschränkungszone 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 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche pro Jahr eingehalten wird. Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches.
- Hochwasserabfluss Mur und Grazer Bäche mit Darstellung des Gefahrenzonenplanes der Wildbach- und Lawinerverbauung (Deckplan 3):  
Der Planungsbereich liegt außerhalb der Gefahrenzonen.

#### Karten zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

- Gemeindeabwasserplan (Karte 1):  
Die Grundstücke liegen bereits im kommunalen Entsorgungsbereich.
- Verkehrslärmkataster (Karte 2A):  
Darstellung der Lärmbelastung durch Verkehrslärm im Planungsbereich:





- Stadtklimaanalyse  
Klimatopkarte: „Isolierte Grünflächen, häufig mit der Ausbildung stagnierender Kaltluft“ (23)  
Planerische Empfehlungen (gem. Stadtklimaanalyse): „Emissionsarme Betriebe, Anschluss an Fernwärme oder Ferngas, lockere Wohnbebauung möglich“ (24)
- Gemäß Archäologiekataster sind im Planungsgebiet Verdachtsflächen für archäologische Fundstellen (Leermeldung) gegeben.
- **Situierung und Umgebung**



Luftbild (2015): Die rote Umrandung markiert den Gültigkeitsbereich des 07.25.0 Bebauungsplans.  
© Stadt Graz - Stadtvermessung

Das Areal des 07.25.0 Bebauungsplans liegt im Süden von Graz, westlich der B 73 (Liebenauer Hauptstraße) bzw. nördlich angrenzend an das Parkhaus mit der Zufahrt von der Liebenauer Hauptstraße.

Südlich des Bebauungsplanbereiches erstreckt sich der Geltungsbereich des 07.03.1 Bebauungsplanes „Industrie- u. Gewerbegebiet Graz – Thondorf“ der im westlichen Anschluss an das Parkhaus bereits mit einer Gewerbehalle bebaut ist. Weiter südlich anschließend (bis zur A 2 – Südautobahn) erstrecken sich derzeit noch landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Sowohl nördlich als auch westlich vom Bebauungsplangebiet besteht ein großflächiges, zusammenhängendes Gebiet mit Wohnhäusern entlang der Friedmangasse und der Auwaldgasse.

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

- Topographie/ Baumbestand/ Gebäudebestand

Das Planungsgebiet ist gemäß Luftbildauswertung überwiegend eben und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt – es ist daher weder Baum- noch Gebäudebestand gegeben.

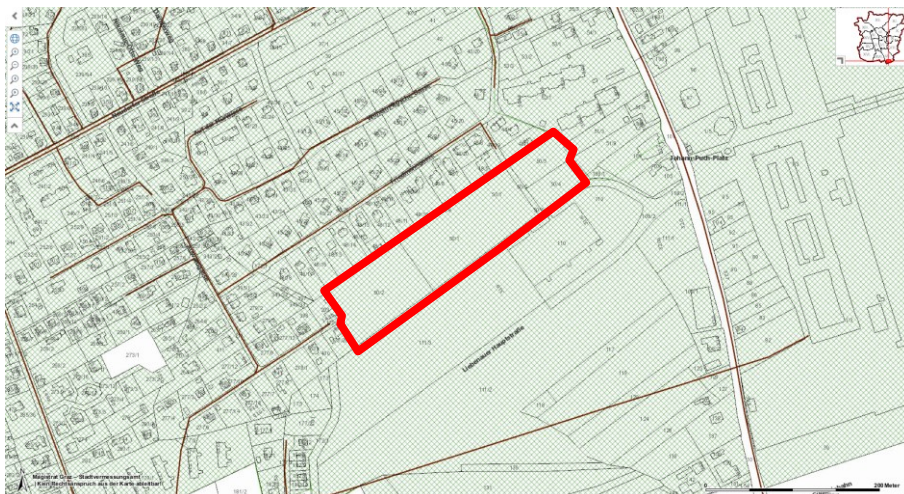
- Erschließung/ Verkehr

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

Die erforderlichen Flächen zum Ausbau einer öffentlichen Anbindung an die Liebenauer Hauptstraße wurden innerhalb des vorliegenden Bebauungsplanes berücksichtigt.

- Ver- und Entsorgung

Der Gebietsbereich ist gemäß Gemeindeabwasserplan (siehe nachstehender Ausschnitt aus der Karte 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan) erschlossen.





Die Entsorgung der Schmutzwässer hat über das öffentliche Kanalnetz zu erfolgen. Anschlussmöglichkeiten an den öffentlichen Kanal befinden sich in der Friedmanngasse und in der Auwaldgasse.

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*

Zum Nachweis der **äußeren Erschließung für alle Verkehrsarten** (MIV, ÖV, Rad- und Fußwege) und ausreichenden Leistungsfähigkeit der Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz wurde ein verkehrstechnisches Gutachten der IKK Kaufmann – Kribernegg ZT-GmbH erstellt. Für die verkehrstechnischen Berechnungen wurden die Flächen des Bebauungsplangebietes sowie der südlich anschließenden Industrie- und Gewerbeflächen berücksichtigt. Das entsprechende Gutachten wurde durch die Abteilung für Verkehrsplanung überprüft und positiv bewertet.

Das Aufschließungserfordernis der **Inneren Erschließung** wird durch die Festlegungen im Bebauungsplan hinsichtlich der Lage der Zufahrt zum Planungsgebiet und Regelungen zur Parkierung (§7 der Verordnung) erfüllt. Fuß- und Radläufige Anbindungen an das Geh- und Radwegenetz wurden bei der Erstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt. Für die weitere (innere) Erschließung von der zukünftigen öffentlichen Verkehrsfläche innerhalb des Planungsgebietes Richtung Südwesten wurde eine Servitutsvereinbarung unterzeichnet.

Eine **öffentlich nutzbare Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr** wird durch die Berücksichtigung von öffentlichen Verkehrsflächen im Bebauungsplan bzw. durch die Errichtung entsprechender Vereinbarungen sichergestellt.

Mit der Erstellung des Bebauungsplanes kann eine **geordnete Siedlungsentwicklung und eine Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild** gewährleistet werden.

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

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

(siehe dazu §§ 2-5 der VO)

Für den südöstlich angrenzenden Bebauungsplan wurde von Arch. Dipl.-Ing. Gerald Deutschmann in Zusammenarbeit mit dem Stadtplanungsamt ein Gestaltungskonzept ausgearbeitet. Dieses Gestaltungskonzept wurde unter Berücksichtigung der Festlegungen im 4.0 Stadtentwicklungskonzept, im 1.0 Räumlichen Leitbild (Entwurf – 2. Auflage) und im 4.0 Flächenwidmungsplan auf die gegenständlichen Flächen des 07.25.0 Bebauungsplanes übertragen. Es sind sowohl die offene als auch die gekuppelte Bauweise zulässig.

Mit der Festlegung der Baugrenzen und Gebäudehöhen wird ein städtebauliches Konzept vorgegeben, welches das Ziel verfolgt, einerseits eine Abschirmung zur Wohnbauweise durch die künftige Gebäudesituierung zu erreichen und andererseits die Verkehrsflächen im Bereich der angrenzenden Industrie- und Gewerbeflächen zusammenzulegen und über kurze Wege abzuwickeln.

Weiters wird insgesamt für die großflächigen Gewerbeareale westlich der Liebenauer Hauptstraße das Ziel verfolgt, im direkten Anschluss zur Wohnbauweise geringere Gebäudehöhen und entsprechende, begrünte Pufferzonen vorzusehen. Dabei sind in den zentralen Bereichen des südöstlich angrenzenden Bebauungsplanes Gebäude mit einer Höhe bis zu 20,50 m zulässig, im Anschluss an das bestehende Parkhaus bis zu 16,50 m Gebäudehöhe und in den Übergangsbereichen zu den angrenzenden Wohngebieten bis zu 12,50 m Gebäudehöhe möglich. Ein Grünstreifen entlang der südwestlichen und nordwestlichen Grenzen des Bebauungsplangebietes garantiert einen Mindestabstand von 12,0 m zu den angrenzenden „Reinen Wohngebieten“ entlang der Friedmannngasse und der Auwaldgasse. Dieser Mindestwert wurde bereits im südöstlich anschließenden 07.03.1 Bebauungsplan als Referenzwert festgelegt und wird als städtebaulich adäquat beurteilt.

Das Maß der baulichen Nutzung ist neben den festgelegten Baugrenzen und der einzuhaltenden Gebäudehöhe durch die Festlegung des maximalen Baugrades und der maximalen Bauweise bestimmt.

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

(siehe dazu § 6 der VO)

Das Verkehrssystem ist um das bestehende Parkhaus als Einbahn geplant. Die Zufahrt erfolgt über den bereits bestehenden Anschluss von der Liebenauer Hauptstraße, nördlich entlang des bestehenden Parkhauses verlaufend bis zum gegenständlichen Planungsbereich. Die Abfahrt vom Planungsbereich führt über das südlich angrenzende Bebauungsplanareal (07.03.1) zum bestehenden Kreisverkehr südlich vom Parkhaus. Für die weitere (innere) Erschließung von der zukünftigen öffentlichen Verkehrsfläche innerhalb des Planungsbereiches Richtung Südwesten wurde eine Servitutsvereinbarung unterzeichnet.

Eine Geh- und Radwegverbindung soll von der Friedmannngasse kommend über das Grundstück Nr. 50/5 zur südöstlichen Zufahrtsfläche führen und damit die Bushaltestelle

im Bereich des Parkhauses erschließen. Zudem wird der Geh- und Radweg über die im Plan definierte Verkehrsfläche und über das südlich angrenzende Bebauungsplanareal (07.03.1) zum bestehenden Kreisverkehr geführt und weiter Richtung Westen an die Eichbachgasse angebunden.

Ruhender Verkehr:

Um Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohngebiete durch das prognostizierte Verkehrsaufkommen hintanzuhalten sind die erforderlichen PKW-Abstellplätze in Tiefgaragen, in (zum Wohngebiet hin) geschlossenen Hochgaragen oder im Gebäude integriert zu errichten. Abstellflächen im Freien sind nur im untergeordneten Ausmaß (bezugnehmend auf das Bebauungsplanareal) innerhalb der Baugrenzlinsen und im direkten Anschluss an die geplante Zufahrtsstraße zum Planungsbereich zulässig. PKW-Abstellplätze sind generell derart zu planen und auszuführen, dass eine Beeinträchtigung der angrenzenden Wohngebiete durch Lärm- und Lichtemissionen vermieden wird.

Für das gesamte Bebauungsplanareal ist eine max. PKW-Stellplatzanzahl von 260 PKW zulässig. Diese Maximalanzahl wurde unter Berücksichtigung des vorliegenden Verkehrsgutachtens der IKK Kaufmann – Kribernegg ZT-GmbH (in diesem Gutachten wird der Leistungsfähigkeitsnachweis für die Ampelanlage an der Kreuzung mit der Liebenauer Hauptstraße auf Basis der, vom Entwickler vorgegebenen bzw. geplanten Nutzungen innerhalb des Bebauungsplanbereiches erbracht) und der Stellungnahme der Abteilung für Verkehrsplanung als Obergrenze festgelegt.

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

(siehe dazu § 7 der VO)

Entsprechend den Zielsetzungen in den übergeordneten Planungsinstrumenten wurde im vorliegenden Bebauungsplan im Hinblick auf die zu erwartenden Emissionen eine Grünzone als Pufferbereich zu den angrenzenden „Reinen Wohngebieten“ entlang der Friedmannngasse und der Auwaldgasse berücksichtigt. Innerhalb dieser Grünzone ist eine intensive Begrünung herzustellen und eine großkronige Baumreihe entsprechend der zeichnerischen Plandarstellung zu pflanzen. Innerhalb dieses Bereiches sind Geländeänderungen zur Lärmabschirmung entsprechender gewerblicher Nutzungen (Lärmschutzwand) zulässig.

Der im Plan ausgewiesene Grünstreifen kann unter Einhaltung der zulässigen Emissionsgrenzen als Erholungsfläche für die geplanten Betriebe ausgestaltet werden, der Bereich darf darüber hinaus jedoch nicht befahren werden oder für Lagerzwecke genutzt werden.

Die Errichtung von beidseitig begrünten 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.



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.

## **8. ALLGEMEINES**

(siehe dazu §§ 1 & 9 der VO)

- Der 07.25.0 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)