

Bericht an den Gemeinderat

Bearbeiter: DI Peter Wipfler

BerichterstellerIn: *Dr. Dipl.-Ing. Staud*

GZ: A 14-029326/2019

Graz, 17.10.2019

16.30.0 Bebauungsplan

„Robert-Viertl-Straße/Neuseiersberger Straße/
Mühlfelderweg“

XVI. Bez., KG Straßgang

Beschluss

Zuständigkeit des Gemeinderates gemäß § 63 Abs 1 und 3
Stmk ROG 2010

Erfordernis der einfachen Stimmenmehrheit
gemäß § 40 und § 63 Abs 3 Steiermärkisches
Raumordnungsgesetz 2010
Mindestanzahl der Anwesenden: 25
Zustimmung von mehr als der ½ der
anwesenden Mitglieder des Gemeinderates

1. Ausgangslage

Das Stadtplanungsamt wurde von der Lienhart & Lienhart Immobilienverwertung GmbH, Kärntner Straße 392, 8054 Graz, als Eigentümerin der Liegenschaft in Straßgang (Grundstücke 450/1, 451/1, 451/3 und 452/1 der KG Straßgang) ersucht einen Bebauungsplan zu erstellen, da die Bauflächen für Gewerbenutzung entwickelt werden sollen.

Gemäß dem Deckplan 1 (Baulandzonierung) zum 4.0 Flächenwidmungsplan liegen die Flächen in einem Gebiet, für das durch Verordnung ein Bebauungsplan zu erlassen ist.

In Folge wird für die gesamte bebauungsplanpflichtige Fläche (daher inklusive des Grundstückes Nr. 452/3) der Bebauungsplan erstellt.

Die Größe des Areals beträgt ca. 17.166 m².

Der Gebietsbereich ist gemäß dem 4.0 Stadtentwicklungskonzept als „Industrie- und Gewerbegebiet“ festgelegt.

Gemäß dem 4.0 Flächenwidmungsplan ist dieser Bereich wie folgt ausgewiesen:

- Im Norden: „Gewerbegebiet – Aufschließungsgebiet XVI.14“ mit einer Bebauungsdichte von 0,5 bis 1,2
- Im Süden: „Industrie- und Gewerbegebiet 1 – Aufschließungsgebiet XVI.15“ mit einer Bebauungsdichte von 0,5 bis 1,5

Ziel des Bebauungsplanes ist es, für das Planungsgebiet eine geordnete bauliche Entwicklung im Sinne der Ausweisung „Industrie- und Gewerbegebiet“ sicherzustellen.

2. Verfahren

Der 16.30.0 Bebauungsplan „Robert-Viertel-Straße/Neuseiersberger Straße/Mühlfelderweg“ wurde Mitte September 2019 den Grundeigentümern im Planungsgebiet und den grundbücherlichen Eigentümern der angrenzenden Grundstücke zur Anhörung (Anhörungszeitraum ca. 14 Tage) übermittelt. Auch wurde der Bebauungsplan an die für die örtliche Raumplanung zuständige Abteilung des Amtes der Stmk. Landesregierung, an diverse Landes- und Magistratsdienststellen und an diverse Leitungsträger übermittelt. Während der Anhörung war eine Einsichtnahme in den Bebauungsplan-Entwurf während der Amtsstunden im Stadtplanungsamt möglich.

Während der Anhörungsfrist erfolgte zu den Parteienverkehrszeiten im Stadtplanungsamt eine Auskunft- und Beratungstätigkeit. Innerhalb der Anhörungsfrist konnten Einwendungen zum Bebauungsplan schriftlich und begründet bekannt gegeben werden.

3. Einwendungen

Während der Anhörungsfrist langten 3 Einwendungen und 2 Stellungnahmen (Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Referat: Straßeninfrastruktur Bestand; Sammelstellungnahme: Energie Graz, Stromnetz Graz, Bereich Erdgas, Straßenbeleuchtung; alle keine Einwände) im Stadtplanungsamt ein.

Einwendung 1: Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Verkehr und Landeshochbau, Dr. Brigitte Autengruber

Erschließung nur über die Robert-Viertel-Straße. Über die Kreuzung Neuseiersberger Straße/Robert-Viertel-Straße und den Kreisverkehr Neuseiersberger Straße/Gradnerstraße ist ein Leistungsfähigkeitsnachweis vorzulegen.

Einwendungserledigung:

Das Bebauungsplangebiet liegt an drei Straßen und weist 4 Bauplätze und eine geringe Gesamtgröße auf. Die höherrangige Neuseiersberger Straße wird zur Erschließung nicht herangezogen. 3 Bauplätze erschließen über die Robert-Viertel-Straße, 1 Bauplatz über den Mühlfelderweg. Diese Erschließung ist strukturell für das gegenständliche Gewerbegebiet logisch und es gibt keinen Einwand seitens des Amtes für Verkehrsplanung der Stadt Graz. Da die Nutzer des Bauplätze bereits feststellen, wird angemerkt, dass am mittleren Bauplatz eine ausgedehnte Halle entstehen wird und schon dadurch eine Weiterführung der südlichen Erschließung auf den nördlichen Bauplatz nicht möglich ist. Dies wäre zudem eine Vergeudung von wertvollen Gewerbeflächen für weitere Straßen und ist daher aus städtebaulichen Gründen abzulehnen. Der nördliche Bauplatz dient im Übrigen zur Erweiterung des im Osten sich befindlichen Betriebes.

Die Robert-Viertl-Straße ist eine Sackstraße und weist ein geringes Verkehrsaufkommen auf. Die neuen Gewerbeflächen werden durch Betriebe mit einer eher geringen Mitarbeiteranzahl und ohne Verkaufsflächen genutzt werden. Die Bauplätze sind auch nicht sehr groß, sodass mit einem „typischen Gewerbegebiet“ mit geringem Verkehrsaufkommen zu rechnen ist. Aus diesen Gründen kann die bestehende Kreuzung der Robert-Viertl-Straße mit der Neuseiersberger Straße und der Kreisverkehr der Neuseiersberger Straße mit der Gradnerstraße für die verkehrlichen Belange, welche sich aus dem Planungsgebiet ergeben, jedenfalls als ausreichend angesehen werden.

Einwendung 2: Vertreter des Antragstellers

Ersuchen um Aufnahme folgender Punkte:

- 1. Hinzunahme einer internen Verbindung zwischen dem nördlichen Bauplatz und dem östlichen Nachbargrundstück.*
- 2. Anpassung der Baugrenzlinie an der nordwestlichen Ecke im Bereich der Einzäunung des Hochspannungsmastes.*
- 3. Der Geh- und Radweg im Bereich der Einzäunung des Hochspannungsmastes wird in Abstimmung mit der Landesstraßenverwaltung erfolgen.*

(Anm.: gleichzeitig wurden Schreiben des östlichen Nachbarn und des Eigentümers im Südost-Eck des Planungsgebietes vorgelegt, demzufolge diese keine Einwände gegen den Bebauungsplan und gegen die oben angeführten Änderungspunkte haben).

Einwendungserledigung:

Ad 1.) Dies konnte in das Planwerk aufgenommen werden.

Ad 2.) Dies konnte in das Planwerk sinngemäß aufgenommen werden.

Ad 3.) Die Verordnung zum Bebauungsplan wurde dahingehend ergänzt.

Einwendung 3: Stadt Graz - Straßenamt

- 1. Der Geh- und Radweg soll auch in der Nordwest-Ecke des Planungsgebietes entlang der Neuseiersberger Straße geführt werden.*
- 2. Die Lage und Breite des Geh- und Radweges ist noch zu definieren und mit dem Amt der Steiermärkischen Landesregierung abzustimmen.*
- 3. Die Lage der Straßenbeleuchtung kann nicht beurteilt werden (keine Darstellung).*
- 4. Die Anfahrtsichtweiten sind im Kreuzungsbereich Robert-Viertl-Straße/Neuseiersberger Straße freizuhalten – den dortigen Baumstandorten kann nicht zugestimmt werden.*
- 5. Die Straßenquerschnittsbreiten des Mühlfelderweges sind im Einvernehmen mit der Abteilung für Verkehrsplanung und dem Straßenamt zu definieren.*
- 6. Es ist nicht vorgesehen, die von der Robert-Viertel-Straße nach Norden abzweigende Erschließungsstraße in das öffentliche Gut zu übernehmen.*
- 7. Hinsichtlich der Bauverbotszone an Landes- und Gemeindestraßen ist Einvernehmen mit der jeweiligen Straßenverwaltung herzustellen.*
- 8. Um Zufahrtsgenehmigung ist bei der Straßenverwaltung anzusuchen.*

Einwendungserledigung:

Ad 1.) Dies wird beim Beschlussplan berücksichtigt.

Ad 2.) Eine Zustimmungserklärung für den Bebauungsplan liegt seitens des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung, Referat: Straßeninfrastruktur Bestand, im Akt bereits vor.

Ad 3.) Der Bebauungsplan regelt die Bebauung „grob“ und nach raumordnungsrechtlichen Gesichtspunkten; Detailfragen der Straßenbeleuchtung kann er nicht regeln.

Ad 4.) Auf den Einwand hin wurde im Planwerk ein dortig störender Baum entfernt.

Ad 5.) Eine Verbreiterung des Mühlfelderweges wurde von der Verkehrsplanung dem Bebauungsplan nicht vorgegeben. Der den Bebauungsplan betreffende Querschnitt von 10,00 m (!) wird als ausreichend gesehen.

Ad 6.) Es wurde im Sinne der Einwendung nie angedacht, diese Erschließungsstraße in das öffentliche Gut überzuführen – sie bleibt eine private Verkehrsfläche.

Ad 7.) und ad 8.) Bezüglich der Bauverbotszone entlang der Neuseiersberger Straße und der Autobahn wurde schon im Vorfeld vom Planer ein Einvernehmen für die geplante Bebauung hergestellt. Diesbezügliche Schreiben liegen im Akt vor. Einvernehmen bezüglich der Bauverbotszonen entlang der Gemeindestraßen und bezüglich der Zufahrten sind in den nachfolgende Bauverfahren herzustellen.

4. Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf

Bezüglich der Einwendungserledigungen wurde der Bebauungsplan-Entwurf im folgenden Punkten weiterentwickelt (die Änderungen sind **fett** dargestellt; Erläuterungen dazu sind *kursiv* geschrieben):

- Verordnung § 3 Bauplätze; Verkehrsflächen
Abs 3: Die Lage des Geh- und Radweges im Bereich der Einzäunung des Hochspannungsmastes ist in Abstimmung mit der Landesstraßenverwaltung festzulegen.
(Anm.: Dies erfolgte gemäß den Einwendungen des Antragstellers und des Straßenamtes der Stadt Graz und gründet sich auf Vorgespräche zwischen dem Vertreter des Antragstellers und der Landesstraßenverwaltung).
- Planwerk:
Eine interne Verbindung zwischen dem nördlichen Bauplatz und dem östlichen Nachbargrundstück wurde eingezeichnet *(Anm.: Dies entspricht einer Einwendung)*.
Die Baugrenzlينien im Bereich der Einzäunung des Hochspannungsmastes wurden geringfügig geändert *(Anm.: Dies folgt einer Einwendung)*.

Diese Änderungen sind teilweise geringfügig und haben keine Rückwirkungen auf Dritte.

5. Inhalt

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

Er entspricht den inhaltlichen Anforderungen gemäß Steiermärkisches Raumordnungsgesetz und ist widerspruchsfrei zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept idgF. und 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 Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010.

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung

stellt daher gemäß § 63 Abs 3 Stmk ROG 2010

den

Antrag,

der Gemeinderat wolle beschließen:

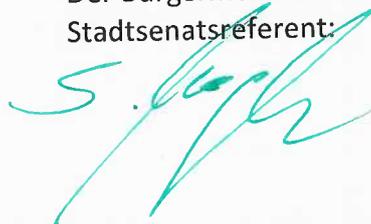
1. den 16.30.0 Bebauungsplan „Robert-Viertl-Straße/Neuseiersberger Straße/Mühlfelderweg“, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht,
2. die Einwendungserledigungen und
3. die Aufhebung der Aufschließungsgebiete XVI.14 und XVI.15

Der Bearbeiter:
DI Peter Wipfler
(elektr. unterschrieben)

Der Abteilungsvorstand:
DI Bernhard Inninger
(elektr. unterschrieben)

Der Baudirektor:
DI Mag. Bertram Werle
(elektr. unterschrieben)

Der Bürgermeister als
Stadtsenatsreferent:

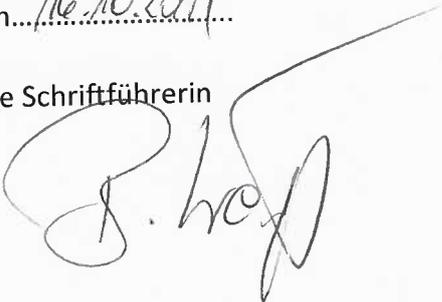


Vorberaten und einstimmig/mehrheitlich/mit.....Stimmen abgelehnt/unterbrochen/angenommen
in der Sitzung des

Ausschusses für Stadt- und Grünraumplanung

am...16.10.2019.....

Die Schriftführerin



Der Vorsitzende:



Der Antrag wurde in der heutigen öffentlichen nicht öffentlichen Gemeinderatssitzung

bei Anwesenheit vonGemeinderätInnen

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

Beschlussdetails siehe Beiblatt

Graz, am 17.10.2019

Der/die Schriftführerin:



Bezirksrat

Dem Bezirksrat Straßgang wurde am 16.09.2019 gemäß § 6 Abs 2 Z 4 und 5 der Geschäftsordnung für den Bezirksrat, sowie für BezirksvorsteherInnen /Bezirksvorsteher 2009, der 16.30.0 Bebauungsplan zur Stellungnahme und Information übermittelt.

Der Bezirksrat hat keine Stellungnahme abgegeben.

	Signiert von	Wipfler Peter
	Zertifikat	CN=Wipfler Peter,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2019-10-01T13:13:53+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	2019-10-02T16:57:34+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	2019-10-04T08:46:57+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

VERORDNUNG

Beschluss

GZ.: A14 – 029326/2019

16.30.0 Bebauungsplan

„Robert-Viertl-Straße/Neuseiersberger Straße/Mühlfelderweg“

XVI. Bez., KG Straßgang

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 17.10.2019, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 16.30.0 Bebauungsplan „Robert-Viertl-Straße/Neuseiersberger Straße/Mühlfelderweg“ beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 idF. LGBl. 117/2017 in Verbindung mit den §§ 8, 11, und 89 Abs 4 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idF. LGBl. 63/2018 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 BEBAUUNGSWEISE

offene Bebauung

§ 3 BAUPLÄTZE, VERKEHRSFLÄCHEN

- (1) Im Planwerk sind die Bauplätze festgelegt. Geringe Abweichungen bei ihren Grenzen sind zulässig.
- (2) Das Grundstück Nr. 451/3 wird als Verkehrsfläche festgelegt.
- (3) Die Lage des Geh- und Radweges im Bereich der Einzäunung des Hochspannungsmastes ist in Abstimmung mit der Landesstraßenverwaltung festzulegen.

§ 4 BAUGRENZLINIEN

Im Plan sind die Baugrenzlinien für Hauptgebäude festgelegt.

§ 5 GEBÄUDEHÖHEN, DÄCHER

- (1) Im Planwerk sind die jeweils zulässigen maximalen traufenseitigen Gebäudehöhen eingetragen. Die Sicherheitsvorgaben bezüglich der 110kV-Freileitung der ÖBB im Westen sind dabei zu berücksichtigen.

- (2) Für Stiegen - und Lifthäuser und kleinere Dachaufbauten sind im untergeordneten Ausmaß Überschreitungen der maximalen traufenseitigen Gebäudehöhen zulässig.
- (3) Dächer sind mit einer Dachneigung von 0° bis maximal 20° zulässig.
- (4) Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° sind zumindest extensiv zu begrünen. Dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 8 cm vorzusehen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stiegenhäuser und Lifte bis höchstens 30 % der Dachflächen pro Bauplatz.
- (5) Haustechnikanlagen sind bei Flachdächern mindestens um 4,00 m von der Attika zurück zu versetzen und mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall) zu versehen.

§ 6 PKW-ABSTELLPLÄTZE,

Die PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen, in den Gebäuden integriert, im Freien laut Eintragung im Plan oder innerhalb der Baugrenzlinien (geringe Abweichungen zulässig) zu errichten.

§ 7 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

- (1) Gemäß Planwerk sind entlang der Bauplatzgrenzen jeweils durchgehende Grünstreifen mit Baumpflanzungen anzulegen und zu erhalten (Breite gemäß Planwerk). Die Baumanzahl hat mindestens den Eintragungen im Bebauungsplan zu entsprechen.
- (2) Geringe Abweichungen der Lage der im Bebauungsplan eingetragenen Bäume sind zulässig.
- (3) Im Bereich der 110 KV-Freileitung der ÖBB im Westen ist es nach Maßgabe der dortigen Sicherheitsvorgaben zulässig, die Baumpflanzungen durch entsprechende dichte Strauchpflanzungen zu ersetzen.
- (4) Beim Grünstreifen entlang der Neuseiersberger Straße sind örtliche Verschmälerungen zulässig, sofern diese durch entsprechende Verbreiterungen im Nahbereich kompensiert werden.
- (5) Bäume sind als Laubbäume in Baumschulqualität, mit einem Mindeststammumfang von 18|20 cm, gemessen in 1,00 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten.
- (6) Die Mindestfläche einer Baumscheibe hat 9 m², die Mindestbreite 2,00 m zu betragen. Baumscheiben sind durch entsprechende Maßnahmen (z.B. Baumschutzgitter) vor Befahren zu schützen.
Der Standraum der Bäume ist in den befestigten Bereichen durch Bewässerungs- bzw. Belüftungseinrichtungen bzw. durch einen sickerfähigen Belag zu sichern.
- (7) Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens von Bäumen ist unzulässig.
- (8) Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 0,70 m Höhe (ausgenommen Wege, Tiefgaragenrampen) niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken. Bei groß- bzw. mittelkronigen Laubbäumen ist eine Vegetationsschicht von mind. 1,50 m Höhe und bei kleinkronigen Laubbäumen von mind. 1,00 m Höhe vorzusehen.

- (9) Bei Abstellplätzen im Freien ist nach jedem 5. PKW-Abstellplatz ein Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten.
- (10) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan mit folgenden Inhalten einzureichen: oberirdische und unterirdische Einbauten, begrünte und befestigte Freiflächen, Ausmaß der Dachbegrünung, Baumpflanzungen, Leitungen.
- (11) Etwaige Lärmschutzwände sind beidseitig mit immergrünen Pflanzen zu begrünen und mindestens 2 m von der nachbarlichen Grundgrenze abgerückt zu errichten.

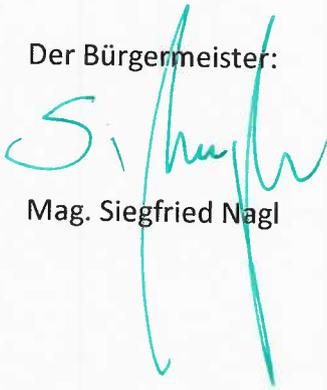
§ 8 SONSTIGES

- (1) Werbeeinrichtungen sind nur in Form von Schriftzügen an der Fassade zulässig.
- (2) Auf jedem Bauplatz sind je zwei freistehende Werbepylone bis zu einer Höhe von maximal 10 m, zulässig.
- (3) Die Errichtung von Plakatwänden ist unzulässig.
- (4) Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 2,00 m zulässig. Davon ausgenommen sind Einfriedungen deren Verwendungszweck andere Höhen erfordern (z.B. Material- und Produktlager oder dgl.).

§ 9 INKRAFTTRETEN

- (1) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit 31.10.2019 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

8011 Graz, Hauptplatz 1

Tel.: +43 316 872-2302
Fax: +43 316 872-2309
praesidialabteilung@stadt.graz.at

BearbeiterIn: Wolfgang Polz

Tel.: +43 316 872-2316
wolfgang.polz@stadt.graz.at

UID: ATU36998709, DVR: 0051853

Parteienverkehr

Mo. bis Fr. 8 bis 12 Uhr

www.graz.at

Datenmenge für Internet-Upload zu groß

Sehr geehrte UserInnen,

da die Datenmenge der im GR-Bericht erwähnten Beilage/n für ein Upload als PDF-Datei zu groß ist (über 10 MB), können wir Ihnen diese im Internet nicht (bzw. nur einige davon) zugänglich machen.

Kopien davon liegen selbstverständlich zur Einsichtnahme für alle interessierten BürgerInnen in der Schriftleitung des Präsidialamtes (Rathaus, III. Stock, Zi. 311) auf.

Wir ersuchen um Verständnis,
Ihre Schriftleitung