

Bericht an den Gemeinderat

Bearbeiterin: DIⁿ Nina Marinics-Bertovic

BerichterstellerIn: *GR D TOPF*
Stm.Nr. Vorname Nachname

GZ: A 14-044478/2018/0024

Graz, 17. Oktober 2019

16.28.0 Bebauungsplan

„Gewerbegebiet Hafnerstraße Nord“

XVI. Bez., KG Straßgang und KG Webling

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

Mit Schreiben vom 12.4.2018 ersucht Luft- und Klimatechnik Ing. Walter Fischer & Co Gesellschaft mbH als Eigentümerin der Liegenschaften Gst. Nr. 64, 65 und 67 KG Straßgang um die Erstellung eines Bebauungsplanes.

Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von 41.081 m² auf.

Gemäß **4.0 Flächenwidmungsplan** der Landeshauptstadt Graz (seit 22.03.2018 rechtswirksam) ist dieser Bereich als Aufschließungsgebiet Gewerbegebiet mit einer Bebauungsdichte von 0,5 – 1, 2 ausgewiesen.

Gemäß Deckplan 1 (Baulandzonierung) zum 4.0 Flächenwidmungsplan ist zur Aufhebung des Aufschließungsgebietes die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Gemäß dem Entwicklungsplan des **4.02 Stadtentwicklungskonzept** (seit 22.03.2018 rechtswirksam) liegt das Planungsareal im Bereich „§16 Industrie, Gewerbe“.

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen folgende Vorplanungen vor:

- Erweiterung der Betriebsfläche (Außenstelle Montage- u. Ausbauhalle Hafnerstraße (AMH))

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

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

Zielsetzungen gemäß dem Entwicklungsplan des 4.02 Stadtentwicklungskonzeptes für den gegenständlichen Bereich:

- §16 „Industrie und Gewerbe“

Im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes wurden zudem folgende Stellungnahmen eingeholt:

- Verkehrsplanung (GZ: A10/8 – 019325/20190002)
- Straßenamt (GZ: A14 – 0444478/2018/0002)
- Grünraum und Gewässer (GZ A10/5-11608/2006-27)

Verfahren

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden und der daran angrenzenden Grundstücke wurden zweimal, im August 2019 und im September 2019 angehört (Anhörung gemäß § 40 Abs 6 Z 2 StROG 2010).

1. Anhörung

Während der ersten Anhörungsfrist bis 26. August 2019 erfolgte zu den Parteienverkehrszeiten im Stadtplanungsamt eine Auskunft- und Beratungstätigkeit. Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde nicht durchgeführt.

Einwendungen – 1. Anhörung

Im Zuge der 1. Anhörung langten eine Stellungnahme und 12 Einwendungen im Stadtplanungsamt ein:

Stellungnahme 01 (OZ 0013): Graz-Köflacher Bahn und Busbetrieb GmbH

„Das gegenständliche Bebauungsplangebiet befindet sich ca. 70 m nördlich der EK Hafnerstraße Bahn km 5,736, und grenzt direkt an das Bahngrundstück Nr. 526/1, KG Straßgang rechts der Bahn der Strecke Graz-Köflach an.

Seitens der Graz-Köflacher Bahn und Busbetrieb GmbH gibt es zum o.a. Bebauungsplan-Entwurf unter Berücksichtigung der u.a. Punkte keinen Einwand.

Wir ersuchen um Aufnahme der im Planwerk für den 2-gleisigen Ausbau der GKB benötigten, violett schraffiert dargestellten Flächen in die Legende. Dieser Bereich ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Im Nahbereich der Bahnstrecken der GKB ist erwartungsgemäß mit erhöhter Lärmentwicklung durch den Bahnbetrieb zu rechnen. Die ist vor allem bei der Neuausweisung von Bauland zu berücksichtigen. Die GKB hält sich bei Forderungen durch Anrainer bezgl. Lärmschutzmaßnahmen allenfalls schadlos.“

Einwendungsbehandlung:

Die vorgebrachte Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Planwerk wurde die Legende um die Schraffur „Eisenbahn Projekt“ ergänzt.

Einwendung 01 (OZ 0006): Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Abteilung 16 – Verkehr und Landeshochbau

Die Stadt Graz hat den BP 16.28.0 „Gewerbegebiet Hafnerstraße Nord“ aufgelegt. Damit soll auf den Grundstücken 64, 65 und 67 der KG Straßgang eine Betriebserweiterung durch die AVL List GmbH erfolgen.

Die Abteilung 16 ist sich zwar die Wichtigkeit dieses Vorhabens bewusst, allerdings wurde bereits in Vorverfahren festgestellt, dass die Leistungsfähigkeit der Kreuzung Hafnerstraße/Kärntner Straße erreicht und aufgrund der beengten Platzverhältnisse auch nicht verbesserungsfähig ist (Verlängerung des Linksabbiegestreifens nicht möglich).

In diesem Zusammenhang sind auch die weiteren Bauvorhaben der Stadt Graz im Einzugsbereich von Bedeutung. Aus diesem Grund wurde bereits in Vorverfahren die Notwendigkeit eines Masterplanes für den gesamten möglichen Siedlungsbereich zwischen B70 und B67 erkannt und eingefordert. Bislang liegen keinerlei Unterlagen für eine Gesamtuntersuchung vor. Diese ist jedoch unabdingbar, um eine den verkehrstechnischen Erfordernissen angepasste Erschließung herzustellen.

Zudem ist beabsichtigt, die Eisenbahnkreuzung Harterstraße/GKB durch eine Unterführung zu ersetzen. Inwieweit dieses Vorhaben mit dem Bebauungsplan in Einklang steht, ist derzeit völlig offen und muss erst anhand konkreter Zahlen geprüft werden.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass ein Ausbau des Grundstückes Kärntner Straße 365, unmittelbar an der B70 und im Kreuzungsbereich zur Straßganger Straße gelegen, vorgesehen ist. Auch hier ist eine der neuen Nutzung entsprechende Erschließung nicht herstellbar. Diese wäre jedoch für den Fall bewerkstelligbar, dass sich der gegenständliche Bebauungsplan aufgrund einer Gesamtuntersuchung als umsetzbar erweist, wenn nämlich der Bebauungsplan auf das Grundstück 365 ausgedehnt wird, sodass die Zufahrt anstelle von der Kärntnerstraße von der Hafnerstraße her erfolgen kann.

Einwendungsbehandlung:

Im Vorfeld der Bebauungsplanerarbeit wurde im Juni 2019 eine verkehrstechnische Überprüfung inkl. Leistungsfähigkeitsnachweis sowie Prüfung der Auswirkungen bei Errichtung einer Unterführung der GKB-Strecke in der Hafnerstraße geprüft durch das Verkehrsplanungsbüro Trafility GmbH erstellt. Für die verkehrstechnischen Berechnungen wurden die Flächen des gegenständlichen Bebauungsplangebietes herangezogen. Für die Leistungsfähigkeitsüberprüfung des Knotenpunktes Kärntner Straße / Hafnerstraße wurde das Prognosejahr 2027 angenommen.

Die Inhalte des Gutachtens wurden von der Verkehrsplanung und dem Straßenamt der Stadt Graz geprüft. Ebenso wurden im Zuge der Bebauungsplanerstellung auch mit dem Land Steiermark, Abteilung 16 Abstimmungsgespräche geführt.

Im vorliegenden 16.28.0 Bebauungsplan wurden die erforderlichen Flächen für die künftige Erschließung des Gewerbegebietes von der Hafnerstraße und alternativ auch von der Kärntner Straße inklusive begleitendem Grünstreifen und getrenntem Geh- und Radweg sowie eine mögliche, künftige Unterführung der GKB-Strecke in der Hafnerstraße berücksichtigt.

Es wird angemerkt, dass im laufenden 2. Änderungsverfahren zum 4.0 Flächenwidmungsplan die Bebauungsplanzonierung auf das gesamte Grundstück 368/1 der KG Webling ausgedehnt wird. Mit Rechtskraft dieser Änderung ist es vorgesehen auch den 16.28.0 Bebauungsplan auf Basis dieser geänderten Planungsvoraussetzungen anzupassen.

Einwendung 02 (OZ 0008): Amt der Steiermärkischen Landesregierung Abteilung 14 – Wasserwirtschaft, Ressourcen und Nachhaltigkeit

Zur Kundmachung der Stadt Graz vom August 2019 betreffend die Auflage des Bebauungsplanentwurfes 16.28.0 „Gewerbegebiet Hafnerstraße Nord“ wird seitens der wasserwirtschaftlichen Planung als notwendig erachtet, dass der Bebauungsplan auf Grund des Umfanges des Planungsgebietes durch ein entsprechendes Oberflächenentwässerungs- bzw. Regenwasserbewirtschaftungskonzept ergänzt wird.

Teile des gegenständlichen Planungsbereiches liegen im HQ100 bzw. HQ30 und ist diese Gefährdung im Zuge der aktuellen Planungen zu berücksichtigen. Maßnahmen innerhalb des HQ30 sind wasserrechtlich zu bewilligen!

Des Weiteren wird, wie dies bereits bei vorangegangenen Bebauungsplänen erfolgte, darauf hingewiesen, dass sichergestellt sein muss, dass die Abwasserreinigungsanlage der Stadt Graz über ausreichende Kapazitäten verfügt, um die im Planungsgebiet anfallenden Abwässer aufzunehmen.

Einwendungsbehandlung:

Es darf festgehalten werden, dass die ordnungsgemäße Verbringung der im Planungsgebiet anfallenden Oberflächenwässer erst anhand eines konkreten Bauprojekts im Zuge eines Baubewilligungsverfahrens überprüft werden kann (§ 88 Stmk. Baugesetz) und nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens (gem. Stmk. Raumordnungsgesetz) ist.

Des Weiteren darf festgehalten werden, dass auf Grund der Lage des Bauplatzes im Überflutungsbereich HQ30, vor Erteilung von Bewilligungen nach dem Stmk. Baugesetz sowie vor Genehmigungen gemäß §33 des Stmk. Baugesetzes, welche Auswirkungen auf das Abflussverhalten haben, ein Verfahren nach §38 Wasserrechtsgesetz 1959 idF BGBl. I Nr. 54/2014 erforderlich. Diese ist jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens (gem. Stmk. Raumordnungsgesetz).

Ad Abwasserreinigungsanlage

„Wie die Holding Graz an das Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Abteilung 13, Referat Wasserrecht, mehrmals detailliert dargestellt hat, ist zwar die auf 500.000 EW bemessene Grazer Kläranlage stofflich ausgelastet, die Ablaufgrenzwerte werden jedoch, bis auf einige Überschreitungen der NH4-N Ablaufkonzentration, gemäß dem gültigen Wasser-

rechtsbescheid deutlich eingehalten. Dennoch wurde der erkennbar steigenden Belastung Rechnung getragen und zur Optimierung des Anlagenbetriebes innerbetriebliche Maßnahmen getroffen um die verfahrenstechnischen Reserven der Kläranlage auszureizen. Im Juli 2015 wurde zudem mit einer neuen Grundlagenermittlung zur Anpassung der Kläranlage an aktuelle und zukünftige Belastungen begonnen.“ [...]

„Zudem möchten wir im Allgemeinen zu Bebauungsplänen festhalten, dass hauptsächlich die Bevölkerungsentwicklung maßgeblich für die Auslastung der Kläranlage ist. Es ist aus Sicht der Kläranlage irrelevant, wo im Stadtgebiet diese Einwohner ihr Abwasser entsorgen.

Weiters wird es durch die ausdrückliche Vorschreibung der dezentralen Entsorgung der Oberflächenwässer, im Gegensatz zum Bestand, sogar zu einer geringfügigen Entlastung der Kläranlage kommen. Diese Vorschreibung in nahezu allen (technisch möglichen) Fällen von Bebauungsplänen und Baubewilligungsverfahren und die schrittweise Entwicklung eines qualifizierten Mischsystems sollen ebenfalls langfristig zu einer Reduktion der Kläranlagenbelastung bzw. Vorfluterbelastung durch Mischwasserüberläufe führen.

Zusammenfassend kann somit festgehalten werden, dass die Reserven in der Reinigungsleistung der Kläranlage bis zur geplanten und mit dem Land abgestimmten Erweiterung bis im Jahr 2023 ausreichen, um die zu erwartende Bevölkerungszunahme abzudecken. Einzelne Bebauungspläne haben darauf keinen Einfluss.“

Einwendung 3: (OZ 0007)

„Recht ist es mir nicht, dass vor meinen Fenstern eine riesige Halle samt dazugehörigen Wegen, PKW-Abstellplätzen bzw. Abstellplätzen für Abfallprodukte gebaut wird. Unter einem nordseitigen Flugdach wird Material gelagert und natürlich entnommen. Wo Bewegung ist, entsteht Lärm.

Ich wohne im ersten Stock und möchte nicht hinschauen und hören was sich vor der Halle in unmittelbarer Nähe abspielt.

Ein paar Bäume als Sichtschutz für diesen Bereich, entlang der geplanten Lärmschutzwand an der Westseite des Grundstückes, sollen eingepflanzt werden. Damit meine ich nicht entlang der gesamten Lärmschutzwand, sondern nur dort wo die Lücke entsteht - (zur kommenden möglichen Halle). Falls es erwünscht wird, auf der gesamten Länge der Lärmschutzwand Bäume einzupflanzen, ist mir noch lieber.

Die Produktionshalle wird klimatisiert - zudem benötigen Kühlgeräte Fluorkohlenwasserstoffe (FKW), die das Klima zusätzlich schädigen. Deshalb ist es wichtig, sehr viele Bäume wie möglich zu pflanzen.

Ich hoffe, Sie haben Mut genug um auch in Interesse von uns Siedlungsbewohnern akzeptable Entscheidungen zu treffen. PS: sofern alle rechtlichen Schritte erfüllt sind.“

Einwendungsbehandlung:

Im Verordnungswortlaut des 16.28.0 Bebauungsplanes wird unter §6 Abs. 2 vorgeschrieben, den im Plan eingetragenen Grünstreifen zur Wohnanlage Hanns-Koren-Ring intensiv zu begrünen. Dies beinhaltet nicht nur die Begrünung der Lärmschutzwand, sondern auch die Bepflanzung des Grünstreifens mit Bäumen und Sträuchern.

In einem künftigen Bauverfahren ist des Weiteren ein Außenanlagenplan einzureichen. Die in diesem Plan dargestellten und eingereichten Bepflanzungsmaßnahmen sind somit Teil des Verfahrens und somit dann künftig auch umzusetzen. Eine Bepflanzung des Grünstreifens ist somit gewährt.

Einwendung 4: (OZ 0009)

Die stark Rot eingezeichneten Linien des Bebauungsplanes weichen erheblich ab, gegenüber dem Flächenwidmungsplan.

Laut Recherchen bzgl. Auszug aus dem Hauptbuch Katastralgemeinde 63125 Webling sehe ich, dass die Flächen 386/1 und 378/2 Hrn. Ing. Richard Kaan gehören, weiters das Grundstück 65 lt. Einlagezahl 1959 u.1618 nicht zu der Fa. Fischer gehört. Außerdem ist nicht ersichtlich, dass die Fa. AVL List Bestandsrecht auf die Flächen hat. Nur auf den Grundstücken der Einlagezahl 1618 hat sie BESTANDRECHT.

Da die Fabrikshallen ausschließlich von der Firma AVL List zur Gänze gebaut und genutzt wird ist es mir ausgesprochen rätselhaft, wie hier vorgegangen wird. Deshalb beantrage ich diesen Bebauungsplan zu stoppen, da nicht alle rechtlichen Schritte eingehalten wurden.

Einwendungsbehandlung:

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan (seit 22.03.2018 rechtswirksam) ist das Planungsgebiet als „Aufschließungsgebiet (Nr. XVI.12) Gewerbegebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,5 - 1,2 definiert. Gemäß Deckplan 1 „Bebauungsplanzonierungsplan“ ist zur Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Raumordnungsrechtlich bilden ein Flächenwidmungsplan und ein Bebauungsplan unterschiedliche raumordnungsrelevante Inhalte ab. Ein Flächenwidmungsplan definiert gem. §25 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 (StROG 2010) unter anderem für jedes Grundstück einer Gemeinde die mögliche Nutzung (Bauland, Verkehrsfläche oder landwirtschaftlich genutztes Freiland) und einen Bebauungsdichterahmen, unabhängig von den Eigentumsverhältnissen.

Ein Bebauungsplan kann, gem. §41 StROG 2010 für ein definiertes Planungsgebiet die mögliche Baukörperstellung, die Bebauungsweise und die Höhenentwicklung, Straßenfluchtlinien und Abgrenzungen der öffentlichen oder privaten Verkehrsfläche festlegen. Er trifft Regelungen für den ruhenden Verkehr (Art und Lage der Abstellflächen) oder Aussagen zu Freiflächen, Grünanlagen und Bepflanzungsmaßnahmen. Ebenfalls unabhängig von den Eigentumsverhältnissen.

Die von Ihnen als „stark rot eingezeichneten Linien“ wird vermutlich die Darstellung des Gültigkeitsbereiches sein. Dieser ist ident mit der Abgrenzung des Aufschließungsgebietes und der Ausweisung im Deckplan 1. Die anderen „roten Linien“ stellen die Baugrenzlinien dar und haben kein Pendant in der Flächenwidmungsplan Darstellung.

Es darf festgehalten werden, dass anhand eines konkreten Bauprojekts im Zuge eines Baubewilligungsverfahrens der Nachweis des Eigentums oder des Baurechtes überprüft wird (§ 22 Stmk. Baugesetz). Diese Thematik ist aber nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens (gem. Stmk. Raumordnungsgesetz).

Einwendung 5: (OZ 0010)

„Keine Anbindung eines motorisierten Verkehrs im Wohngebiet

1) Lt. Persönlicher Auskunft im Amt – wurde bestätigt, dass die „private Zufahrtsstraße GZ 59/54“ die bestehende Zufahrtstrasse für die AMH (Montagehalle 1) ist. War in den Unterlagen nicht ersichtlich.

2) Anbindung Hanns Koren Ring nur in Bezug Rad- u. Gehweg welcher zur Kärntnerstraße führt (sehr gute Idee – Kreuzung Hafnerstraße / Kärntnerstraße - welche nicht ungefährlich ist wird entlastet.

Forderung-bauliche Abgrenzung mit Betontrögen oder Pollern – um motorisierten Verkehr auszuschließen (wir haben bereits rundum erhöhte Lärmbelastung / Hafnerstraße Ausweichstrecke komplettes Gewerbegebiet Bereich Grandnerstraße und Shopping City zu Kärntnerstraße, extreme Zunahme LKW Verkehr – auch durch BRM ZentrumAutobahn)

*3) Einsatz von wie bereits angeführt Elektrostapler anfangs wurde ein älterer Stapler mit Verbrennungsmotor eingesetzt)
Müllcontainer an Ostseite (es wurden Paletten entsorgt welche durch das Einwerfen und des Resonanzkörpers zu erheblichen Lärmbelastung führte)
Tore sind immer geschlossen zu halten (außer bei Versand der Testeinrichtungen an den Kunden)
Anlieferungen erfolgen ausschließlich auf der Ostseite – bestehende Zufahrt AMH
Kein Einsatz von Laubbläsern - wurden leider mit Verbrennungsmotor verwendet – extrem laut.
Keine Verwendung von mobilen Lärmschutzwänden – ist nicht zielführend!
Da ich selbst in Presswerken oder anderen Industriebetrieben tätig war – sind mir die Dinge bekannt auch, dass diese Firmen entsprechend Vorsorge tragen und auch entsprechende interne Dokumente (Anweisungen, Prozessbeschreibungen ...) vorhanden sind.
Dass die entsprechenden Räumlichkeiten für Schweiß- Schleif-, Lackierarbeiten mit den entsprechenden Absauganlagen und Filtern versehen werden müssen ist auch klar (betrifft jedoch nicht den Bebauungsplan.)“*

Einwendungsbehandlung:

Zu Punkt 1)

Die grafische Darstellung eines Bebauungsplanes basiert auf der digitalen Katastermappe (DKM) und einer Luftbildauswertung der Stadtvermessung. Lediglich im Gültigkeitsbereich des Bebauungsplanes werden die Bebauungsplan spezifischen Informationen grafisch dargestellt. Anbindung über die bestehende Straße (Gst Nr 59/54 der KG Straßgang) wird daher grafisch lediglich durch die Einfahrtspfeile ersichtlich gemacht und in der Erläuterung zum Bebauungsplan verbal beschrieben.

Zu Punkt 2)

Die konkrete Ausgestaltung des künftigen Geh- und Radweges als Verbindung zwischen dem Hanns-Koren-Ring und der Kärntner Straße wird in einem straßenrechtlichen Verfahren verordnet und ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens (gem. Stmk. Raumordnungsgesetz) ist.

Zu Punkt 3)

Die angeführten Punkte werden im Verfahren nach der Gewerbeordnung geregelt und sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens (gem. Stmk. Raumordnungsgesetz) ist.

Einwendung 6: (OZ 0011)

„Ich bin Bewohnerin und Anrainerin des oa. genannten Gebietes, welches in dieser enormen Größe verbaut werden soll.

Dieses Gebiet hier in 8054 Straßgang ist eines der letzten mit großer Freifläche in einem ausgewiesenen Hochwassergefährdungsbereich, wo noch eine Versickerung möglich ist. Bei dieser großflächigen Versiegelung muss davon ausgegangen werden, dass es Wasserprobleme im Wohn - und auch Gewerbegebiet geben kann.

Die wasserrechtliche Bewilligung ist hier bis dato nicht erfolgt, wie ich Ihrem Schreiben auf S.9 entnehme.

Treten künftige Schäden durch Hochwasser auf, wer haftet?

Betriebsstätten:

Was in diesem Bereich, wo sich Wohn- und Gewerbegebiet treffen, für mich unklar ist betrifft die erlaubten Betriebszeiten dieser Anlagen.

Darf hier Tag und Nacht und auch am Wochenende durchgearbeitet werden?

Ist hier mit permanenten Lärm und Schadstoffausstoß zu rechnen?

(An-Abreise der Angestellten m. PKW; Vor- und Nacharbeiten bzw. Ab- und Zubringung für das genannte Lager auf der Freifläche unter dem Vordach der Halle.

Stadtklimaanalyse:

Hier sind emissionsarme Betriebe nur empfohlen und nicht vorgeschrieben, obwohl hier erhöhte Inversions- und Nebelgefährdung bei geringer Durchlüftung vorliegt, wie unter diesem Punkt erwähnt wird.

Welche Standards gibt die Behörde hier vor und wie und wann werden diese kontrolliert?“

Einwendungsbehandlung:

Im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes wurde ein hydrologisches Gutachten erstellt. Aufgrund der Lage im Überflutungsbereich HQ₃₀ ist für ein künftiges Bauverfahren mit der Baubewilligung nach dem Steiermärkischen Baugesetz auch eine Bewilligung nach dem Wasserrechtsgesetz, auf Basis dieses wasserrechtlichen Projektes, erforderlich. Bei Umsetzung dieses Projektes und der geforderten Maßnahmen darf es zu keiner Schlechterstellung in Ihrem Bereich kommen.

Die angeführten Punkte werden in der Betriebstättingenehmigung nach der Gewerbeordnung geregelt und sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens (gem. Stmk. Raumordnungsgesetz).

Die Stadtklimaanalyse und deren planerische Hinweise sind Planungsgrundlagen der Stadt Graz und keine rechtsverbindliche Verordnung. Wesentliche Punkte der Stadtklimaanalyse sind bereits im 4.0 Stadtentwicklungskonzept der Landeshauptstadt Graz idgF verankert und fließen somit in die weiterführenden Raumordnungsverfahren, wie zB in Bebauungspläne, ein.

Einwendung 7: (OZ 0012)

„Aufgrund der von A VL List GmbH geplanten Industriehalle würde eine Wertminderung meiner Eigentumswohnung Hanns-Koren-Ring 32 Whg. 5 eintreten.

Aspekte für die Wertminderung der Eigentumswohnung:

Die max. zulässige Gebäudehöhe, im Übergangsbereich zum Wohngebiet, von 16m sowie der Abstand zur Grundstücksgrenze, zum Wohngebiet von mind. 16m sind im Hinblick auf die Sonneneinstrahlung aus Osten sowie den direkten Blick in eine Industriehalle als wertmindernd der Wohnung anzusehen.

Erhöhte Lärmbelastigung, erhöhte Emissionen, erhöhtes Verkehrsaufkommen. Aspekte für die Lärmbelastigungen, Emissionen und Verkehrsaufkommen vom Industriegebiet zum Wohngebiet sind:

- *Tätigkeiten in der Industriehalle bzw. vor der Halle wären im Wohngebiet Lärm- und Emissionsbelastend. Besonders wenn beispielsweise zukünftig noch ein Mehrschichtbetrieb stattfinden würde.*
- *LKW und PKW Verkehr.*
- *Anlieferungen sowie Abtransport von Produkten.*
- *Beheizung sowie Kühlung der Industriehalle.*

Zusammenfassend betrachtet ist deshalb eine geringere Gebäudehöhe zum Wohngebiet sowie ein größerer Abstand zur Grundstücksgrenze Wohngebiet anzustreben.

Zudem sollten Abluft, Kühlung, Heizung, Hallen Tore etc. Richtung Westen (Wohngebiet) nicht ausgerichtet sein. Wie auch schon im Bebauungsplan beschrieben muss bereits bei der Planung der Industriehalle darauf geachtet werden, dass keine Möglichkeiten gegeben sind Montagetätigkeiten außerhalb der Halle durchführen zu können. Dies wurde ja bekanntlich bei der AMH1 nicht eingehalten, somit permanent Montagetätigkeiten außerhalb der Halle erfolgen (mit der Errichtung der AMH2 wäre es wünschenswert schriftlich festzuhalten, dass danach auch bei der AMH1 keine Tätigkeiten mehr außerhalb durchgeführt werden). Die AMH2 sollte so beschaffen sein, dass keine Beeinträchtigung ans Wohngebiet gegeben ist. Zusätzlich wäre eine intensive Begrünung der Westseite wünschenswert.

Des Weiteren sollte auch besonders während der Errichtung der Industriehalle auf die Belastungen an das Wohngebiet, in Bezug auf Arbeitszeiten, Emissionen etc., Rücksicht genommen werden.“

Einwendungsbehandlung:

Grundsätzlich ist anzumerken, dass die Liegenschaften im Gültigkeitsbereich des 16.28.0 Bebauungsplan seit 1992 im Bauland – Aufschließungsgebiet Industrie 1 liegen und somit mit einer Bebauung mit gewerblicher Nutzung zu rechnen war. Gem. §30 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes (StROG) 2010 sind Gewerbegebiete Flächen, die für Betriebe und Anlagen aller Art bestimmt. Diese Nutzungen dürfen keine das ortsübliche Ausmaß übersteigenden Belästigungen in benachbarten Baugebieten verursachen.

Bereiche in denen Gewerbegebiete an Wohngebiete angrenzen erfordern grundsätzlich planerische Feinfühligkeit und Augenmaß. Aus diesem Grund wurde im 16.28.0 Bebauungsplan der baugesetzlich mögliche Grenzabstand von 8,0 m auf 16,0 m verdoppelt, um störende Sichtbeziehungen weitestgehend entgegenzuwirken.

Die Immissionen des Betriebes sowie die weiteren angeführten Aspekte sind in den nachfolgenden Bewilligungsverfahren (Betriebstätigengenehmigung; Bauverfahren, Verfahren nach der Gewerbeordnung, etc.) geregelt und sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens (gem. Stmk. Raumordnungsgesetz) ist.

Einwendung 8, 9 u. 10: (OZ 0014, OZ 0015, OZ 0017)

„1. Die Dach- und Oberflächenwässer (Erläuterungsbericht, Seite 7) können bei dem Entwurf des Bebauungsplanes in keinsten Weise auf dem Grundstück versickern, da keine Versickerungsflächen mehr vorhanden sind, da zukünftig beinahe die gesamte Ackerfläche (derzeit LN-Nutzung) laut Bebauungsentwurf verbaut werden soll (Gebäude, asphaltierte Flächen, Abstellflächen, etc.). Überflutungen u. a. zu unserem Grundstück hin sind bei Starkregen vorprogrammiert (Anmerkung: Ereignis vom 18. April 2018, ca. 200 Liter Regen pro m²).

2. Die Anbindung an die öffentliche Verkehrsfläche „Hafnerstraße“ ist jetzt schon sehr problematisch, da es ständig zu Staus kommt, die weit über die GKB Eisenbahnkreuzung zurückreichen (u.a. von der Straßganger Straße ausgehend). Hier wurden keine verkehrsentlastenden bzw. -beruhigenden Maßnahmen im Entwurf vom Bebauungsplan berücksichtigt. Die Hafnerstraße ist für den zusätzlichen Verkehr des Industrie- und Gewerbegebietes in keinsten Weise ausgelegt, wie derzeit im Entwurf des Baubauungsplan vorgesehen. Es wurden für den öffentlichen Verkehr dahingehend keine Vorkehrungen getroffen. Es sind einige Bauprojekte (u.a. Wohnanlagen) beidseitig der Hafnerstraße in Fertigstellung/Umsetzung, wodurch zukünftig mit einem enormen Verkehrsaufkommen und Staus zu rechnen ist, zumal die Zu- und Abfahrten wieder über die Hafnerstraße verlaufen.

3. Unsere Schlafzimmer sind alle zum Baufeld A im vorgesehenen Entwurf zum Bebauungsplan ausgerichtet. Hier wurden keine Schutzmaßnahmen gegen gesundheitsgefährdende Immissionen (u. a. Lärm, Lichtanlagen, Werbeflächen, Verkehrsflächen, etc.) getroffen, welche zwingend umzusetzen sind (u. a. Lärmschutzwand, etc.)!

4. Die Gebäudehöhen zu unserem angrenzenden Wohngebiet wurden einerseits mit bis zu 16 m (Erläuterungsbericht, Seite 9) und andererseits im 16.28.0 Bebauungsplan-Entwurf mit max. 17 m festgelegt. Die extremen Gebäudehöhen würden für uns enorme Einschränkungen und Belastungen für die Zukunft bedeuten, da unsere Schlafzimmer Richtung Baufeld A ausgerichtet sind. Hier müsste eine viel geringere Gebäudehöhe in Anbetracht zur Nähe zu unserem Wohngebiet festgelegt werden, damit es für uns nicht zu Einschränkungen und Belastungen kommt (Belästigungen oder gesundheitsgefährdende Immissionen). Weiters muss zu unserem Wohngebiet auch eine Lärmschutzwand errichtet werden, wo in einem Gutachten die zukünftigen Auswirkungen hinsichtlich Belästigungen und gesundheitsgefährdende Immissionen festzuhalten sind, und diese dann dementsprechend zwingend umzusetzen sind.

5. Aufgrund der großflächigen Industrie- und Gewerbeareale bzw. voluminösen Baufelder A und B des Bebauungsplan-Entwurfes müsste nach meiner Ansicht vorher ein UVP-Verfahren durchgeführt werden, zumal hier landwirtschaftliche Flächen beinahe komplett verbaut werden.

6. Im Erläuterungsbericht "Erschließungsverkehr" (Seite 6) wurde dargelegt, dass die bestehende Erschließung hinsichtlich des Planungsprojekt über die Gst. Nr. 69/64 und 67 an die Hafnerstraße angebunden wird. Dies ist nicht richtig!

7. Dem Umweltschutz (Lärm, Oberflächenentwässerung, etc.) wurden hier auch keine Maßnahmen eingearbeitet, da wir in einem Wohngebiet leben und auch rundherum Wohngebiete ausgewiesen sind. Hier müssten im Sinne der Wohngebiete Maßnahmen ergriffen werden.

8. Die Werbeanlagen sind nicht zu unserer Wohnanlage hin auszurichten, da unsere Schlafzimmer Richtung Baufeld A ausgerichtet sind. Hier sind auch zwingend Maßnahmen festzulegen, damit für uns keine unzumutbaren Belästigungen oder gesundheitsgefährdende Immissionen verursacht werden.

9. Weiters ist sicherzustellen, dass Richtung des gesamten Baufeldes A entlang des Grünstreifens keine Beleuchtungskörper errichtet werden, da hier unsere Schlafzimmer sind, und wir dadurch mit massiven Beeinträchtigungen zu rechnen haben. Schon jetzt ist es in der Nacht in den Schlafräumen taghell, wenn sich bei dem zuletzt gebauten Gebäude (Montagehalle der Firma Fisoher) in der Nacht die Flutlichtanlage einschaltet (aufgrund von Kontrollgängen des Wachdienstes etc.).

10. Verbesserung Geh- und Radweg-Netzes, (Erläuterungsbericht, Seite 10): Hier soll eine Lücke für Bewohner am Hanns-Koren-Ring geschlossen werden. Hierzu möchte ich festhalten, dass der Hanns-Koren-Ring (u. a. Grundstück 59/1) eine Privatstraße ist und hier sicherzustellen ist, dass diese Privatstraße (ausgehend vom nördlichen und südlichen Bereich) nicht als Geh- und Radweg für die Öffentlichkeit benützt wird.“

Einwendungsbehandlung:

Zu Punkt 1

Es darf festgehalten werden, dass die ordnungsgemäße Verbringung der, im Planungsgebiet anfallenden Oberflächenwässer erst anhand eines konkreten Bauprojekts im Zuge eines Baubewilligungsverfahrens überprüft werden kann (§ 88 Stmk. Baugesetz) und nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens (gem. Stmk. Raumordnungsgesetz) ist.

Des Weiteren darf festgehalten werden, dass auf Grund der Lage des Bauplatzes im Überflutungsbereich HQ30, vor Erteilung von Bewilligungen nach dem Stmk. Baugesetz sowie vor Genehmigungen gemäß §33 des Stmk. Baugesetzes, welche Auswirkungen auf das Abflussverhalten haben, ein Verfahren nach §38 Wasserrechtsgesetz 1959 idF BGBl. I Nr. 54/2014 erforderlich ist. Diese ist jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens (gem. Stmk. Raumordnungsgesetz).

Diese werden im Zuge eines konkreten Projektes nach Rechtskraft des Bebauungsplanes durchgeführt.

Zu Punkt 2

Im Vorfeld der Bebauungsplanerarbeitung wurde im Juni 2019 eine verkehrstechnische Überprüfung inkl. Leistungsfähigkeitsnachweis sowie Prüfung der Auswirkungen bei Errichtung einer Unterführung der GKB-Strecke in der Hafnerstraße, geprüft durch das Verkehrsplanungsbüro Trafility GmbH, erstellt. Für die verkehrstechnischen Berechnungen wurden die Flächen des gegenständlichen Bebauungsplangebietes herangezogen. Für die Leistungsfähigkeitsüberprüfung des Knotenpunktes Kärntner Straße / Hafnerstraße wurde das Prognosejahr 2027 angenommen.

Die Inhalte des Gutachtens wurden von der Verkehrsplanung und dem Straßenamt der Stadt Graz geprüft. Ebenso wurden im Zuge der Bebauungsplanerstellung auch mit dem Land Steiermark, Abteilung 16 Abstimmungsgespräche geführt.

Es darf festgehalten werden, dass flächensichernde Maßnahmen für den öffentlichen Verkehr nicht in den Gültigkeitsbereich des 16.28.0 Bebauungsplan fallen und daher nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens (gem. Stmk. Raumordnungsgesetz) sein können.

Zu Punkt 3

Unter §6 Abs. 7 der Verordnung zum 16.28.0 Bebauungsplan sind Regelungen zu Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwände) festgelegt. Diese sind in einem künftigen Bauverfahren auch zwingend umzusetzen.

Zu Punkt 4

Der angeführte Widerspruch zwischen Erläuterungsbericht und planlicher Darstellung wurde korrigiert. Der angegebene Maximalwert wurde im Erläuterungsbericht auf 17,0 m angepasst.

Anzumerken ist, dass die zulässigen Maximalhöhen von künftige Bebauungen, der Gebäudehöhe der bestehenden Halle auf Gst. Nr. 66 der KG Straßgang entspricht. Wie unter Punkt 3 angemerkt, wird die Errichtung einer Lärmschutzwand, sollte diese erforderlich sein, in Fortsetzung der bestehenden Lärmschutzwand ermöglicht.

Zu Punkt 5

Die Flächen des 16.28.0 Bebauungsplanes sind seit dem 2.0 Flächenwidmungsplan (Rechtskraft Dezember 1992) als Bauland – Aufschließungsgebiet Gewerbegebiet (GG) bzw. Industrie 1 (J1) gewidmet.

Das Bundesgesetz über die Prüfung der Umweltverträglichkeit (Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz, UVP-G 2000) unterwirft bestimmte Vorhaben, bei denen auf Grund ihrer Art, ihrer Größe oder ihres Standortes mit erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu rechnen ist, der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP). Darunter fallen Städtebauvorhaben mit einer Flächeninanspruchnahme von mindestens 15 ha und einer Bruttogeschoßfläche von mehr als 150.000 m². Eine Umweltverträglichkeitsprüfung für die gegenständliche ca. 4 ha große Fläche ist daher nicht erforderlich.

Zu Punkt 6

Der angeführte Fehler auf Seite 6 des Erläuterungsberichtes wurde korrigiert. Die Grundstücksnummer wurde auf Gst. Nr. 59/54 richtiggestellt.

Zu Punkt 7

Maßnahmen im Sinne des „Umweltschutzes“ wurden, wie schon weiter oben ausgeführt, im 16.28.0 Bebauungsplan getroffen: vergrößerte Grenzabstände, intensiv zu bepflanzende Grünstreifen, Baumpflanzungen, etc.

Diese gestalterischen Vorgaben gewährleisten eine nachhaltige Bebauung des vorhandenen Baulandes.

Im Bauverfahren ist den Einreichunterlagen ein entsprechender Außenanlagenplan beizulegen.

Zu Punkt 8

Unter §7 Abs. 2 bis 7 werden Vorgaben zu Werbeeinrichtungen getroffen. Diese wurden im Zuge der 2. Anhörung dahingehend geändert, dass diese im Baufeld A an den Westfassaden und im Baufeld B an den Ostfassaden ausgeschlossen sind. Desweiteren dürfen diese keine abstrahlende Auswirkung haben. Auch sind Dachwerbung und Leuchtkästen unzulässig.

Diese Vorgaben sind in allen künftigen Bauverfahren zwingend einzuhalten.

Zu Punkt 9

Die angeführten Punkte sind in den nachfolgenden Bewilligungsverfahren (Betriebstättengenehmigung; Bauverfahren, Verfahren nach der Gewerbeordnung, etc.) geregelt und sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens (gem. Stmk. Raumordnungsgesetz).

Zu Punkt 10

Die Stadt Graz hat sich zum Ziel gesetzt, eine Stadt der kurzen Wege zu sein, das heißt, ein möglichst engmaschiges Fuß- und Radwegenetz aufzubauen. Die Verbesserung des Fuß- und Radwegenetzes liegt auch im Interesse der Bewohner der Siedlung Hanns-Koren-Ring. Der 16.28.0 Bebauungsplan regelt lediglich innerhalb des Geltungsbereiches die mögliche, künftige Rad- und Gehwegführung.

Die Nutzung der Privatstraße Hanns-Koren-Ring (Gst. Nr. 62/2) als öffentlicher Geh- und Radweg wäre im Sinne der „Stadt der kurzen Wege“ zwar aus städtischer Sicht sinnvoll, ist aber nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens (gem. Stmk. Raumordnungsgesetz).

Einwendung 11: (OZ 0016)

Hiermit lege ich Widerspruch gegen den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Hafnerstraße Nord“ ein.

Begründung:

- *Es kommt zum erheblichen Wertverlust der Wohnungen. Besonders betroffen sind die Wohnungen mit dem direkten Blick auf die Halle mit so einer Höhe. Der Blick aus einigen Wohnungen wird fast vollständig versperrt.*
- *Durch den Betrieb werden die Lärm-, Verkehrs-, Staubbelastungen und andere Emissionen signifikant erhöht z.B. LKWs, Be- oder Entlüftung der Halle usw.*

Einwendungsbehandlung:

Bereiche, in denen Gewerbegebiete an Wohngebiete angrenzen, erfordern grundsätzlich planerisches Feingefühl und Augenmaß. Aus diesem Grund wurde im 16.28.0 Bebauungsplan der baugesetzlich mögliche Grenzabstand von 8,0m auf 16,0 m verdoppelt um störende Sichtbeziehungen weitestgehend hintanzuhalten.

Grundsätzlich ist anzumerken, dass die Liegenschaften im Gültigkeitsbereich des 16.28.0 Bebauungsplan seit 1992 im Bauland – Aufschließungsgebiet Industrie 1 liegen und somit mit einer Bebauung mit gewerblicher Nutzung zu rechnen war. Gem. §30 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes (StROG) 2010 sind Gewerbegebiete Flächen, die für Betriebe und

Anlagen aller Art bestimmt. Diese Nutzungen dürfen keine das ortsübliche Ausmaß übersteigenden Belästigungen in benachbarten Baugebieten verursachen.

Die Immissionen des Betriebes sowie die weiteren angeführten Aspekte sind in den nachfolgenden Bewilligungsverfahren (Betriebsstättengenehmigung; Bauverfahren, Verfahren nach der Gewerbeordnung, etc.) geregelt und sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens (gem. Stmk. Raumordnungsgesetz).

Gemäß § 40 Abs 6 Z 2 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 (StROG) sind im Anhörungsverfahren zur Erstellung von Bebauungsplänen die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden und der daran angrenzenden Grundstücke innerhalb angemessener Frist anzuhören. Diese Frist wird üblicher Weise mit 2 Wochen definiert. Im konkreten Fall hat die Anhörungsfrist 3 Wochen betragen.

Einwendung 12: (OZ 0018)

„Verunmöglichung der Bebauung des Grundstückes 69, KG 63122 Straßgang

3.1. Durch die Ausweisung als Projektfläche für die GKB bin ich ohnehin schon stark in der Nutzung meines Grundstückes eingeschränkt. Ich befinde mich in der für mich absolut nachteiligen Situation, dass sich die GKB das Grundstück auf unbestimmte Zeit "auf Vorrat gesichert" hat, obwohl sie das Grundstück gar nicht benötigt. Gleichzeitig kann die GKB ohne Verwirklichung des Projekts nicht dazu verpflichtet werden, das Grundstück tatsächlich zu erwerben oder mich für die Unbenutzbarkeit des Grundstücksteils zu entschädigen. Wenn die GKB das Grundstück gar nie benötigt, handelt es sich aufgrund der Unbenutzbarkeit und mangels Entschädigungszahlungen um ein wertloses Grundstück. Mir wird damit zugunsten der GKB bereits ein Sonderopfer abverlangt.

3.2. Als würde dieser Eingriff in mein Eigentum nicht bereits genügen, ist nun im Entwurf zum Bebauungsplan auch vorgesehen, dass der nicht für die GKB "reservierte" Grundstücksteil als Grünstreifen intensiv zu begrünen ist. Er soll als Erholungsfläche für die geplanten Betriebe ausgestaltet werden, eine Befahrung oder Nutzung für Lagerzwecke ist nicht zulässig. Hier stellt sich mir die Frage, für welche Betriebe mein Grundstück als Erholungsfläche dienen soll. Im gegenständlichen Aufschließungsgebiet gehört mir lediglich das Grundstück 69, KG 63122 Straßgang. Darauf kann ich laut dem Entwurf des Bebauungsplanes keinen Betrieb errichten. Ich bin nicht dazu verpflichtet, den Mitarbeitern von Nachbarbetrieben Zugang zu meinem Grundstück zu gewähren.

3.3. Durch die Erlassung des im Entwurf vorliegenden Bebauungsplanes wäre es mir somit absolut unmöglich, das Grundstück 69, KG 63122 Straßgang zu bebauen, dies obwohl das Grundstück im Bauland-Aufschließungsgebiet liegt.

3.4. Würde die Stadt Graz die Nichtbebaubarkeit durch eine Umwidmung im Rahmen einer Änderung des Flächenwidmungsplanes (etwa durch Rückwidmung in Freiland) herbeiführen, würden mir Entschädigungszahlungen zustehen. Durch den Versuch der Stadt Graz, die Nichtbebaubarkeit durch den Bebauungsplan herzustellen, soll meinen Nachbarn zu meinen Lasten ein Vorteil verschafft werden, ohne dass eine Pflicht der Stadt Graz zur Zahlung von Entschädigungen entstehen soll.

3.5. Nur am Rande sei angemerkt, dass ich im Falle der Erlassung des Bebauungsplanes und der Bebauung der Nachbargrundstücke die Geltendmachung nachbarrechtlicher Ansprüche gemäß §§ 364, 364a ABGB in Betracht ziehen muss.

4. Zusammenfassung

Zusammengefasst kann daher festgehalten werden, dass durch die Erlassung des im Entwurf vorliegenden Bebauungsplanes massiv in mein Eigentum eingegriffen würde. Mein Grundstück

könnte nicht mehr bebaut werden und wäre – sollte sich die GKB nie zur Verwirklichung des Projekts entschließen – wertlos. Der Bebauungsplan im vorliegenden Entwurf ist daher grob rechtswidrig. Ich spreche mich als Eigentümer des vom Entwurf des Bebauungsplanes betroffenen Grundstücks 69, KG 63122 Straßgang daher ausdrücklich gegen den Entwurf des Bebauungsplanes aus.“

Einwendungsbehandlung:

Im Zuge der Erstellung des 4.0 Flächenwidmungsplan wurden Seitens der GKB Flächen für den künftigen zweigleisigen Ausbau, der Errichtung von erforderlichen Begleitstraßen und Retentionsflächen bekanntgegeben und ersichtlich gemacht. Diese Fläche steht dadurch einer künftigen Bebauung derzeit nicht zur Verfügung.

Grundsätzlich liegt Ihre Liegenschaft mit weiteren Grundstücken gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan in einem Aufschließungsgebiet – Gewerbegebiet mit unterschiedlichsten Aufschließungserfordernissen, eine davon ist das Erfordernis der Erstellung eines Bebauungsplanes.

Ein Bebauungsplan muss die Interessen aller Liegenschaftseigentümer abwägen und im öffentlichen Interesse eine Lösung finden. Um zumindest auf der nachbarlichen Liegenschaft eine sinnvolle, gewerblich nutzbare Bebauung zu ermöglichen, wurden die Baugrenzlinien so gesetzt, dass ein möglichst tiefer Baukörper errichtet werden kann. Die Gestaltung des östlich gelegen Bereiches als intensiv begrünter Grünstreifen ist auch im Sinne der östlich der Bahn gelegenen Wohnsiedlungen.

Wie oben angeführt, handelt es sich bei dem Bahnprojekt um eine Ersichtlichmachung, die aus heutiger Sicht eine sinnvolle Bebauung verunmöglicht. Sollte sich künftig zB im Zuge der Detailplanung der GKB herausstellen, dass eine Verkleinerung der Projektfläche möglich ist, kann auf Basis der Vorgaben der GKB der Bebauungsplan in diesem Punkt abgeändert werden („geänderte Planungsvoraussetzung“) und der bebaubare Bereich entsprechend vergrößert werden.

2. Anhörung

Nach juristischer und fachlich vertiefter Prüfung und auf Basis der Einwendungsbearbeitung wurde der 16.28.0 Bebauungsplan in folgenden Punkten ergänzt bzw. korrigiert. Differenzen zwischen Verordnungstext, Planwerk und Erläuterungsbericht (zB. Formulierungen, Gebäudehöhe und Grundstücksnummern) wurden bereinigt.

Diese Änderungen haben Rückwirkung auf Dritte.

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

Während der zweiten Anhörungsfrist bis 26. September 2019 erfolgte zu den Parteienverkehrszeiten im Stadtplanungsamt eine Auskunft- und Beratungstätigkeit. Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde nicht durchgeführt.

Einwendungen – 2. Anhörung

Im Zuge der 2. Anhörung langten 4 Einwendungen im Stadtplanungsamt ein:

Einwendung 01 (OZ 0020):

Einspruch 1.

Wo sind die Grundbuchabtretungen von den Besitzern der Grundstücke 386/1 und 378/2. Laut Bebauungsplan befinden sich Teile des Baufeldes A und Baufeldes B auf jene Grundstücke die lt. aktuellen gültigen rechtlichen Grundbuch zu Hrn. Johann Lienhart gehören.

Damit meine ich die Grundstücke 386/2 und Grundstück 378/2. Nicht ersichtlich ist, dass die Fa. AVL List ein Bestandsrecht darauf hat.

Hier zum besseren Verständnis meine ich die rot strichlierte Linie welche hineinragt zu den Grundstücken 386/1 und 378/2 oberhalb der schwarz punktierten Linie. Dort wird mit Sicherheit die 3.Halle von AVL List entstehen. Ich habe sie am Computer von Hrn.Schriebel schon gesehen.

Einspruch 2.

Weiters ist im jetzigen Grundbuchsauszug nicht ersichtlich, dass die Firma AVL List ein Bestandsrecht (Pachtrecht) auf die Grundstücke 64 und 65 hat. Laut Auszug aus dem Grundbuch haben sie bis jetzt nur ein Bestandsrecht auf die Grundstücke 66,67 und 68 zu sehen unter Auszug aus dem Hauptbuch mit der Einlagezahl 1618 Punkt 3a.

Einspruch 3

Das gesamte Grundstück 386/1 wird laut Bebauungsplan einfach geteilt, zu sehen an der Abgrenzung des Gültigkeitsbereiches.

Bis jetzt ist überhaupt keine Rede davon, dass irgendwann die Gemeinde Graz diese Grundstücke kaufen wird, für einen angeblichen Fahr-und Fußweg.

Feststellungen:

Halle 2 und Halle 3 werden ausschließlich von der Firma List gebaut und zu 100% auch bearbeitet. Auch die Bebauung des Baufeldes B wird auch zur Gänze von der Firma List gemacht.

Sehen sie nicht nur eine Halle, sondern alles im Kontext, die gesamten Bauaktivitäten, die entstehen werden.

Sofern die rechtlichen Belange zur Gänze ausgeräumt werden, möchte ich noch folgende Punkte hinzufügen.

Punkt 1

Nach den neuen Richtlinien darf eine Versiegelung von Parkplatzflächen nur mehr mit Versiegelungsfähigen Belag erfolgen. (Terra Way).

Punkt 2

Ein Retentionsbecken ist unbedingt erforderlich (Hochwasser HQ 30).

Punkt 3

Eine Zufahrt zu den geplanten Hallen 2 und 3 darf nicht über die Westseite (Wohnbaugebiet) erfolgen wegen Lärmbelästigung und es muss unbedingt als Grünfläche erhalten bleiben.

Punkt 4

Laut Versprechen von Frau DI Nina Marinics-Bertovic muss eine Lärmschutzwand 3 Meter nach rechts gerückt werden, inklusive beidseitig Baumbepflanzungen stattfinden. Dies wäre im Sinne der angrenzenden Anrainer, welche zusätzlich vor Lärm, Sichtschutz geschützt werden müssen.

Einwendungsbehandlung:

Zu Einspruch 1:

Im vorliegenden 16.28.0 Bebauungsplan wurden innerhalb des Gültigkeitsbereiches, dieser umfasst mehrere Grundstücke, zwei mögliche Baufelder festgelegt. Innerhalb dieser Baufelder können Bauplätze definiert werden, deren Größe oder Ausdehnung über den Bebauungsplan nicht geregelt wird. Eine Grundstücksteilung ist daher auf Ebene des Bebauungsplanes nicht erforderlich und ist daher auch nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens (gem. Stmk. Raumordnungsgesetz).

Zu Einspruch 2:

Privatrechtliche Verträge oder ähnliche Vereinbarungen sind nicht Gegenstand von Bebauungsplanverfahren gem. Stmk. Raumordnungsgesetz.

Zu Einspruch 3:

Im Vorfeld der Bebauungsplanerarbeitung wurde im Juni 2019 eine verkehrstechnische Überprüfung inkl. Leistungsfähigkeitsnachweis sowie Prüfung der Auswirkungen bei Errichtung einer Unterführung der GKB-Strecke in der Hafnerstraße geprüft und durch das Verkehrsplanungsbüro Trafility GmbH erstellt. Für die verkehrstechnischen Berechnungen wurden die Flächen des gegenständlichen Bebauungsplangebietes herangezogen. Für die Leistungsfähigkeitsüberprüfung des Knotenpunktes Kärntner Straße / Hafnerstraße wurde das Prognosejahr 2027 angenommen.

Die Inhalte des Gutachtens wurden von der Verkehrsplanung und dem Straßenamt der Stadt Graz geprüft. Ebenso wurden im Zuge der Bebauungsplanerstellung auch mit dem Land Steiermark, Abteilung 16 Abstimmungsgespräche geführt.

Im vorliegenden 16.28.0 Bebauungsplan wurden die erforderlichen Flächen für die künftige Erschließung des Gewerbegebietes von der Hafnerstraße und alternativ auch von der Kärntner Straße inklusive begleitendem Grünstreifen und getrenntem Geh- und Radweg sowie eine mögliche, künftige Unterführung der GKB-Strecke in der Hafnerstraße berücksichtigt. Sollte diese alternative Erschließung erforderlich werden, sieht der Bebauungsplan einen 23,0 m breiten Straßenquerschnitt inklusive Grünstreifen und Baumreihen vor. Eine Umsetzung ist erst im Zuge des Unterführungsprojektes notwendig.

Es wird angemerkt, dass in einem vorgezogenen Änderungsverfahren zum 4.0 Flächenwidmungsplan die Bebauungsplanzonierung auf das gesamte Grundstück 368/1 der KG Webling ausgedehnt wird. Mit Rechtskraft dieser Änderung ist es vorgesehen, auch den 16.28.0 Bebauungsplan auf Basis dieser geänderten Planungsvoraussetzungen anzupassen.

Zu den Feststellungen Pkt 1 - 2:

Die angeführten Punkte sind in den nachfolgenden Bewilligungsverfahren (Wasserrechtsverfahren, Bauverfahren, Verfahren nach der Gewerbeordnung, etc.) geregelt und sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens gem. Stmk. Raumordnungsgesetz.

Zu den Feststellungen Pkt 3 - 4:

Die angeführten Punkte sind im gegenständlichen Bebauungsplan 16.28.0 „Gewerbegebiet Hafnerstraße“ (Wasserrechtsverfahren, Bauverfahren, Verfahren nach der Gewerbeordnung, etc.) geregelt und sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens gem. Stmk. Raumordnungsgesetz.

Einwendung 02 (OZ 0021):

Laut Plan ist es leider nicht ersichtlich, dass der Verkehr 'nicht' über den Hanns-Koren-Ring GNr: 62/2 geleitet wird. Wie bereits erläutert handelt es sich hierbei um eine schmale Zufahrtstraße zu einem verkehrsberuhigten Wohngebiet.

Es ist daher nicht gewünscht den Verkehr des Gewerbegebietes über den Hanns-Koren-Ring zu führen. Wir bitten um kurze Bestätigung, dass diverse Maßnahmen (Poller/...) gesetzt werden, um dies zu vermeiden.

Aus diesem Grund erhebe ich/ wir Einspruch gegen diesen Bebauungsplan und bitten um Ergänzung.

Einwendungsbehandlung:

Die Stadt Graz hat sich zum Ziel gesetzt eine Stadt der kurzen Wege zu sein, das heißt, ein möglichst engmaschiges Fuß- und Radwegenetz aufzubauen. Die Verbesserung des Geh- und Radwegenetzes liegt daher im Interesse der Bewohner der Siedlung Hanns-Koren-Ring.

Im 4.0 Flächenwidmungsplan liegt der Geltungsbereich des 16.28.0 Bebauungsplanes in einem Aufschließungsgebiet Gewerbegebiet. Eines der Aufschließungserfordernisse ist die Sicherstellung einer öffentlich nutzbaren Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr. Diese wird durch die Festlegung von Straßenfluchtlinien im Bebauungsplan ersichtlich gemacht und im Zuge der nachfolgenden Bauverfahren für die Öffentlichkeit gesichert.

Anzumerken ist, dass der Hanns-Koren-Ring aber außerhalb des Planungsgebietes liegt, mögliche Wegeverbindungen allerdings nur innerhalb des Planungsgebietes gesichert werden können.

Die konkrete Ausgestaltung des künftigen Geh- und Radweges als Verbindung zwischen dem Hanns-Koren-Ring und der Kärntner Straße wird in einem straßenrechtlichen Verfahren verordnet und ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens (gem. Stmk. Raumordnungsgesetz).

Einwendung 03 (OZ 0022) und 04 (OZ 0023):

Anmerkung 1

Vorweg möchte ich festhalten, dass ich von Ihnen zu meiner Stellungnahme und Einwendungen (Punkte 1. bis 10.) vom 25.08.2019 (Anhörung zu Bebauungsplan, GZ.: A14-044478/2018/0004) bis dato noch keine Rückäußerung dazu erhalten habe und diese auch nicht im Bebauungsplan behandelt bzw. berücksichtigt wurden, weshalb ich meine Stellungnahme samt Einwendungen mit dem Ersuchen um Rückäußerung hiermit nochmals als Beilage (Anhang per E-Mail) übermittle.

Anmerkung 2 Eigentümer wurden vom Bebauungsplan nicht verständigt:

Aufgrund von Gesprächen mit einigen Eigentümern des 4. Bauabschnittes der Rottenmanner habe ich festgestellt, dass diese Eigentümer nicht vom Bebauungsplan GZ.: A 14-044478/2018/0004 verständigt wurden, ebenso nicht von der „Teilweisen Änderung des Entwurfes-2. Anhörung“ (GZ.: A14-044478/2018/0019, 16.28.0 Bebauungsplan „Gewerbegebiet Hafnerstraße Nord“, XVI. Bez., KG Straßgang und KG Webling). Dies betrifft insbesondere bzw. unter anderem den Hanns-Koren-Ring mit folgenden Hausnummern: 52, 54, 56, 58, 60, 62. Diese Eigentümer konnten somit keine Stellungnahme abgeben. Ich gehe davon aus, dass es sich hierbei um einen Formfehler (Verfahrensfehler) handelt und ersuche um Ihre Rückäußerung/Stellungnahme dazu.

In diesem Zusammenhang stelle ich die Frage, ob das Schreiben vom 5.9.2019 „Teilweise Änderung des Entwurfes - 2. Anhörung (GZ.: A 14-044478/2018/0019, 16.28.0 Bebauungsplan „Gewerbegebiet Hafnerstraße Nord“, XVI. Bez., KG Straßgang und KG Webling) tatsächlich an alle grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke ergangen ist, wie auf Ihrem Schreiben dokumentiert. [...]

Einwendung 1

Der Erläuterungsbericht samt Änderungen hinsichtlich 16.26.0 Bebauungsplan wurde mir nicht übermittelt (Bezug ihr Schreiben vom 05. September 2019). Ich ersuche daher um Übermittlung des Erläuterungsberichtes, danach werde ich dann in angemessener Frist ergänzend Stellung nehmen.

Einwendung 2

In ihren Schreiben vom 05. September 2019 (GZ.: A 14-044478/2018/0019) schreiben Sie: „Zum besseren Verständnis wurden die wichtigsten Ergänzungen und Änderungen hervorgehoben“

a. Diesbezüglich ersuche ich um Übermittlung sämtlicher Ergänzungen und Änderungen, danach werde ich in angemessener Frist ergänzend Stellung nehmen.

b. Weiteres ersuche ich um Übermittlung des gesamten vollständigen Erläuterungsberichtes, wo sämtliche Ergänzungen, Änderungen ersichtlich sind und die aktuellen Darstellungen abgebildet sind, danach werde ich in angemessener Frist ergänzend Stellung nehmen.

Einwendung 3

Der Bebauungsplan ist teilweise nicht lesbar, sodass u. a. die Abstände in Metern zu den Baufeldern samt Grundstücken, Baugrenzlinie, etc. und unserer Grundgrenze im Bebauungsplan nicht erkennbar sind. Die Grundstücknummern im Bebauungsplan sind auch nicht angeführt. Ich ersuche daher um Übermittlung eines lesbaren Bebauungsplanes mit Planzeichenerläuterungen, Plandarstellung und Darstellungsgrundsätzen gemäß Planzeichnungsverordnung, danach werde ich dann in angemessener Frist ergänzend Stellung nehmen.

Einwendung 4

Ich ersuche Sie als mitwirkende Behörde für die Durchführung bzw. Einleitung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP-Verfahren, UVP-G, UVP-Richtlinie) die UVPBehörde, das Umweltamt und den Umweltsanwalt in Kenntnis zu setzen, damit ein Prüfverfahren eingeleitet werden kann und zwar u. a. aus folgenden Gründen:

- a. Die im Bebauungsplan ausgewiesenen unverhältnismäßig langen und voluminösen Baufelder A und B samt Grundstücken und angrenzenden privaten Grundstücken befinden sich im Wasserschutzgebiet bzw. Wasserschongebiet. Hier wurden keine Maßnahmen festgelegt bzw. berücksichtigt.
- b. Die im Bebauungsplan ausgewiesenen unverhältnismäßig langen und voluminösen Baufelder A und B samt Grundstücken und angrenzenden privaten Grundstücken befinden sich im Hochwassergefährdungsbereich. Hier wurden keine Maßnahmen festgelegt bzw. berücksichtigt.
- c. Die im Bebauungsplan ausgewiesenen unverhältnismäßig langen und voluminösen Baufelder A und B samt Grundstücken und angrenzenden privaten Grundstücken befinden sich auf zahlreichen Grundwasserbeständen. Hier wurden keine Maßnahmen festgelegt bzw. berücksichtigt.
- d. Die im Bebauungsplan ausgewiesenen unverhältnismäßig langen und voluminösen Baufelder A und B samt Grundstücken und angrenzenden privaten Grundstücken sind im Grundwasserschutzprogramm enthalten. Hier wurden keine Maßnahmen festgelegt bzw. berücksichtigt.
- e. Für die Baufelder A und B samt Grundstücken wurden hinsichtlich Wasser- und Hochwasserabfluss keine Maßnahmen berücksichtigt.
- f. Es fanden in den letzten Jahren bereits mehrere Überflutungsereignisse statt, wo unsere gesamte Wohnanlage (Keller, Terrasse, etc.) und die angrenzenden Grundstücke und Baufelder überflutet wurden (u.a. Großereignis vom 16. April 2018 - ca. 200 Liter Starkregen pro m²). Diese Ereignisse und Überflutungen müssten auch den Kommunen bzw. Behörden bekannt sein. Hier wurden für die Baufelder A und B samt Grundstücken im Bebauungsplan keine Maßnahmen gesetzt.
- g. Weiters wurden für die zahlreichen Fließpfade, welche im erhöhten Gefährdungsbereich liegen, in den Baufeldern A und B samt Grundstücken und angrenzenden privaten Grundstücken keine Maßnahmen verpflichtend im Bebauungsplan mittels Verordnung festgelegt.
- h. Da unsere Schafzimmer alle Richtung Baufeld A und B ausgereichtet sind und rundherum Wohngebiete (WA und WR - östlich, südlich, westlich u. nördlich) vorhanden sind müssen die Auswirkungen hinsichtlich Belästigungen, belastenden und gesundheitsgefährdenden Immissionen im Vorhinein mittels Gutachten genau festgestellt werden, damit seitens der Behörde verpflichtende und geeignete Maßnahmen im Bebauungsplan per Verordnung festgelegt werden können.
- i. Die im Bebauungsplan ausgewiesenen unverhältnismäßig langen und voluminösen Baufelder A und B samt Grundstücken welche zur vorgesehenen Bebauung sind, stellen eine Belästigung, Belastung und Gefährdung (u. a. Immissionen) für meine Wohnung und der Gesundheit meiner Familie und mich und die benachbarten Wohnungen und deren Familien dar.
- j. Die im Bebauungsplan zur vorgesehenen Bebauung ausgewiesenen unverhältnismäßig langen und voluminösen Baufelder A und B samt Grundstücken befinden sich auf den Gefahrenzonenplänen im Luftsanierungsgebiet (Feinstaubverordnung). Hier wurden keine Maßnahmen vorgesehen.
- k. Die versickernden Oberflächenwässer auf dem Grund der Baufelder A und B samt Grundstücken enthalten Mineralöle und Kohlenwasserstoffe (abhängig von der Art der Nutzung und Intensität).
 - i. Es werden 57 Parkplätze errichtet
 - ii. Es finden Zulieferungen, Be- und Entladungen statt

- iii. Es sind Lagerflächen und Manipulationsflächen vorhanden, etc.
- iv. Und dies alles auf einer Wasserschongebietsfläche, mit vorhandenen Grundwasserbeständen und ausgewiesenem Hochwassergefährdungsgebiet.

l. Nutzungsbeschränkungen für die Baufelder A und B samt Grundstücken müssen verpflichtend per Verordnung vorgeschrieben werden aufgrund von Hochwassergefährdungen auf diesen Flächen mit Wasserschutzgebiet bzw. Wasserschongebiet und vorhandenen Grundwasserbeständen.

m. Die Baufelder A und B stehen u. a. in Zusammenhang mit der südlichen bestehenden Montage- und Ausbauhalle der AVL List GmbH und Fischer GmbH, wo wir jetzt schon die Belästigungen und gesundheitsgefährdenden Immissionen als Auswirkung für unsere Wohnung und Lebensraum (Wohnggebiet) haben, da unsere Schlafzimmer alle Richtung des Baufeldes A und B ausgerichtet sind.

Einwendung 5

Ich ersuche, da unsere Schlafzimmer und die der Nachbarn alle in Richtung der Baufelder A und B aufgerichtet sind, folgendes verpflichtend im Bebauungsplan mittels Verordnung aufzunehmen:

- a. Es ist sicherzustellen, dass in Richtung des gesamten Baufeldes A und B, entlang des Grünstreifens, entlang der Baugrenzlinie, entlang der Straßenfluchtlinie keine Beleuchtungskörper aufgestellt bzw. errichtet werden.*
- b. Verpflichtend eine Lärmschutzwand auf der gesamten Länge des Grünstreifens, der Straßenfluchtlinie bzw. Baugrenzlinie errichtet wird, welche mindestens 3 m hoch ist und auch die Immissionen zu unserem Wohngebiet abhalten kann (Feststellung mittels Gutachten).*
- c. Das entlang des Grünstreifens, entlang der Baugrenzlinie, entlang der Straßenfluchtlinie keine PKW und LKW-Abstellflächen errichtet werden.*
- d. Das entlang des Grünstreifens. entlang der Baugrenzlinie. entlang der Straßenfluchtlinie keine Fahrten (PKW, LKW, Stapler, Baufahrzeuge, etc.), welcher Art auch immer, durchgeführt werden.*
- e. Keine Werbeanlagen welcher Art auch immer entlang des Grünstreifens, entlang der Baugrenzlinie, entlang der Straßenfluchtlinie und auf Fassaden, Dächern, technischen Anlagen der Baufelder A und B samt Grundstücken, errichtet werden.*
- f. Auswirkungen hinsichtlich Belästigungen, belastenden und gesundheitsgefährdenden Immissionen sind im Vorhinein mittels Gutachten bzw. UVP-Verfahren festzustellen und danach verpflichtend per Verordnung umzusetzen.*

Einwand 6

Sie schreiben u. a.: "Die Dach- und Oberflächenwässer dürfen nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden und sind auf eigenem Grund mittels eines Oberflächenwässerungssystems zur Versickerung zu bringen."

- a. Hier wurde nicht auf das Grundwasser und Hochwassergefährdungsgebiet Bedacht genommen. Es sind in den Baufeldern Au. B samt Grundstücken und Privatgrundstücken einige Grundwasserbestände vorhanden. Weiteres ist die Fläche als Wasserschongebiet ausgewiesen. Hier müssen verpflichtende Maßnahmen im Bebauungsplan verordnet werden.*
- b. In Abhängigkeit von Art und Intensität der Nutzung kann Oberflächenwasser von Straßen (Zufahrt, Manipulationsflächen, Lagerflächen, Be- u. Entladung durch PKWs u. LKWs, etc.) und Parkflächen (57 PKW-Abstellplätze sollen errichtet werden) Mineralöle und Kohlenwasserstoffe enthalten. Dies wurde im Bebauungsplan bzw. Baufelder A und B samt Grundstücken nicht berücksichtigt! Hier müssen geeignete Maßnahmen verpflichtend vorgeschrieben werden, nach dem ein Gutachten hinsichtlich der Umweltverträglichkeit erstellt wurde.*

c. Bei Versickerung der Oberflächenwässer ist eine Bodenuntersuchung betreffend die Sickerfähigkeit des Untergrundes im Wege eines Gutachtens gutachtlich zu prüfen und das Ergebnis verpflichtend im Bebauungsplan im Wege der Verordnung vorzuschreiben.

i. Anmerkung: Die Baufelder A und B samt Grundstücken liegen auf einem Wasserschutzgebiet bzw. Wasserschongebiet, auf Grundwasserbeständen, ausgewiesenem Hochwassergefährdungsgebiet sowie im Grundwasserschutzprogramm.

Einwand 7

Betreffend Erschließung/Verkehr und Auswirkungen hinsichtlich zahlreicher Bauvorhaben wurden keine Maßnahmen festgelegt, welche zur Verkehrsberuhigung beitragen (Luftsanierungsgebiet - Feinstaubverordnung):

a. Es werden in diesen Bereichen/Flächen zahlreiche Bauvorhaben bereits umgesetzt bzw. sind in Umsetzung, wo aber hinsichtlich der Auswirkungen der Verkehrssituation und Entwicklung (u. a. Staubbildung, Umweltbelastung, Feinstaub, etc.) in keinsten Weise ein Konnex zu den zahlreichen Bauvorhaben hergestellt wurde, sodass jetzt schon eine Verkehrsüberlastung der Hafnerstraße massiv gegeben ist (Stau bis weit über die GKB-Eisenbahnkreuzung zurück- von der Kärntner Straße).

Hier einige Aufzählungen, wo die Rechtskraft der Bebauungspläne erwirkt wurde bzw. in Entwurf ist:

1. 16.24.0 Bebauungsplan Kärntnerstraße/Hafnerstraße mit einem Planungsgebiet in der Größe von rd. 17.500 m² (Reithalle -landwirtschaftliche Nutzung). Die Zu- und Abfahrten erfolgen über die Hafnerstraße.
2. 16.04.02 Bebauungsplan Hafnerstraße mit einem Planungsgebiet in der Größe von 8.213 m². Die Zu- und Abfahrten erfolgen über die Hafnerstraße.
3. 16.25.0 Bebauungsplan, Hafnerstraße/Gradnerstraße" mit einem Planungsgebiet in der Größe von ca. 11.787 m². Die Zufahrt bzw. Ein- und Ausfahrten erfolgen über die Hafnerstraße.
4. Entwurf -16.28.0 Bebauungsplan, Gewerbegebiet Hafnerstraße Nord" mit einem Planungsgebiet in der Größe von ca. 46.308 m² Die Zu- und Abfahrten erfolgen über die Hafnerstraße.

Einwendungsbehandlung:

Zu Anmerkung 1:

Gemäß §38 Abs.8 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 (StROG) sind erst nach erfolgtem Beschluss des Bebauungsplanes durch den Gemeinderat diejenigen Personen, die Einwendungen vorgebracht haben, davon zu benachrichtigen, ob Ihre Einwendungen berücksichtigt wurden oder nicht. Dies ist schriftlich zu begründen.

Eine schriftliche Vorabinformation ist im StROG 2010 nicht vorgesehen.

Zu Anmerkung 2:

Gemäß § 40 Abs 6 Z 2 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 (StROG) sind im Anhörungsverfahren zur Erstellung von Bebauungsplänen die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden und der daran angrenzenden Grundstücke innerhalb angemessener Frist nachweislich anzuhören.

Üblicherweise geschieht dies in Form einer Rsb-Zustellung durch die Post AG.

Zu Einwendungspunkt 1, 2 und 3:

Gemäß § 40 Abs 1 besteht der Bebauungsplan aus einer zeichnerischen Darstellung und einem Verordnungswortlaut. Zur Begründung ist ein Erläuterungsbericht zu erstellen. In der 2. Anhörung wurde Verordnungswortlaut und zeichnerische Darstellung im Maßstab 1:2.000 zum bessere Verständnis versendet. Im Sinn der Raschheit, Sparsamkeit und Zweckmäßigkeit wurde bei der zweiten Anhörung auf die Versendung des Erläuterungsberichtes verzichtet.

Auf die Möglichkeit der Einsichtnahme im Stadtplanungsamt während der Amtsstunden wurde hingewiesen.

Zu Einwendungspunkt 4:

Die Flächen des 16.28.0 Bebauungsplanes sind seit dem 2.0 Flächenwidmungsplan (Rechtskraft Dezember 1992) als Bauland – Aufschließungsgebiet Gewerbegebiet (GG) bzw. Industrie 1 (J1) gewidmet.

Das Bundesgesetz über die Prüfung der Umweltverträglichkeit (Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz, UVP-G 2000) unterwirft bestimmte Vorhaben, bei denen auf Grund ihrer Art, ihrer Größe oder ihres Standortes mit erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu rechnen ist, der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP). Darunter fallen Städtebauvorhaben mit einer Flächeninanspruchnahme von mindestens 15 ha und einer Bruttogeschoßfläche von mehr als 150.000 m². Eine Umweltverträglichkeitsprüfung für die gegenständliche ca. 4 ha große Fläche ist daher nicht erforderlich.

Die Immissionen des Betriebes sowie die weiteren angeführten Aspekte sind in den nachfolgenden Bewilligungsverfahren (Verfahren nach dem Wasserrechtsgesetz, Betriebstättergenehmigung; Bauverfahren, Verfahren nach der Gewerbeordnung, etc.) geregelt und sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens (gem. Stmk. Raumordnungsgesetz).

Zu Einwendungspunkt 5:

Die von Ihnen unter b und e angeführten Punkte werden im Verordnungswortlaut des Bebauungsplanes in den §§ 6 und 7 klar geregelt.

Die angeführten Punkte bezüglich Immissionsschutz sind in den nachfolgenden Bewilligungsverfahren (Betriebstättergenehmigung; Bauverfahren, Verfahren nach der Gewerbeordnung, etc.) geregelt und sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens (gem. Stmk. Raumordnungsgesetz).

Zu Einwendungspunkt 6:

Es darf festgehalten werden, dass die ordnungsgemäße Verbringung der, im Planungsgebiet anfallenden Oberflächenwässer, erst anhand eines konkreten Bauprojekts im Zuge eines Baubewilligungsverfahrens überprüft werden kann (§ 88 Stmk. Baugesetz) und nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens (gem. Stmk. Raumordnungsgesetz) ist.

Des Weiteren darf festgehalten werden, dass auf Grund der Lage des Bauplatzes im Überflutungsbereich HQ30, vor Erteilung von Bewilligungen nach dem Stmk. Baugesetz sowie vor Genehmigungen gemäß §33 des Stmk. Baugesetzes, welche Auswirkungen auf das Abflussverhalten haben, ein Verfahren nach §38 Wasserrechtsgesetz 1959 idF BGBl. I Nr. 54/2014 erforderlich ist. Dies ist jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens (gem. Stmk. Raumordnungsgesetz).

Diese werden im Zuge eines konkreten Projektes nach Rechtskraft des Bebauungsplanes durchgeführt.

Zu Einwendungspunkt 7:

Im Vorfeld der Bebauungsplanerarbeitung wurde im Juni 2019, auch unter der Berücksichtigung der von Ihnen angeführten Bebauungspläne, eine verkehrstechnische Überprüfung inkl. Leistungsfähigkeitsnachweis sowie Prüfung der Auswirkungen bei Errichtung einer Unterführung der GKB-Strecke in der Hafnerstraße geprüft durch das Verkehrsplanungsbüro Trafility GmbH erstellt. Für die verkehrstechnischen Berechnungen wurden die Flächen des gegenständlichen Bebauungsplangebietes herangezogen. Für die Leistungsfähigkeitsüberprüfung des Knotenpunktes Kärntner Straße / Hafnerstraße wurde das Prognosejahr 2027 angenommen.

Die Inhalte des Gutachtens wurden von der Verkehrsplanung und dem Straßenamt der Stadt Graz geprüft. Ebenso wurden im Zuge der Bebauungsplanerstellung auch mit dem Land Steiermark, Abteilung 16 Abstimmungsgespräche geführt.

Im vorliegenden 16.28.0 Bebauungsplan wurden die erforderlichen Flächen für die künftige Erschließung des Gewerbegebietes von der Hafnerstraße und alternativ auch von der Kärntner Straße inklusive begleitendem Grünstreifen und getrenntem Geh- und Radweg sowie eine mögliche, künftige Unterführung der GKB-Strecke in der Hafnerstraße berücksichtigt.

Änderungen gegenüber dem 1. Auflageentwurf

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 16.28.0 Bebauungsplan „Gewerbegebiet Hafnerstraße Nord“ in folgenden Punkten geändert:

Es erfolgten keine Änderungen nach dem 2. Auflageentwurf.

Zu § 4 GEBÄUDEHÖHEN, DÄCHER

- (5) Technische Anlagen auf Dächern sind mindestens 3,00 m zurück zu versetzen und mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall) zu versehen.

Zu § 5 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (6) Die PKW-Abstellplätze sind auf Abstellflächen im Freien entlang der Grenze zu Grundstück Nr. 66 KG Straßgang, in Tiefgaragen, im Gebäude integriert oder im Freien innerhalb der Baugrenzlinien zu errichten.

Zu § 7 SONSTIGES

Werbeanlagen

- (7) Werbeanlagen sind im Baufeld A an den Westfassaden und im Baufeld B an den Ostfassaden ausgeschlossen.

PLANWERK

- Im Baufeld A wird die südliche Baugrenzlinie um 6,0 m nach Süden verschoben und die Bemaßungen angepasst und ergänzt
- Die Darstellung „ungefähre Lage der Parkplätze“ in Planwerk und Legende entfällt.
- Die Legende wurde um die Schraffur „Eisenbahn Projekt“ ergänzt.

ERLÄUTERUNGSBERICHT

Im Erläuterungsbericht wurde unter dem Punkt „5. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG“ folgende umfassendere Erläuterung für die Verschiebung der Baugrenzlinie nach Süden eingefügt.

Die überwiegenden Teile der Grundstücke Nr. 64, 65, und 67 der KG Straßgang liegen im Aufschließungsgebiet (XVII.12) Gewerbegebiet und somit auch in einem bebauungsplanpflichtigen Gebiet. Jeweils ein 6 m breiter Streifen liegt allerdings im vollwertigen Bauland Gewerbegebiet und ist auch nicht bebauungsplanpflichtig.

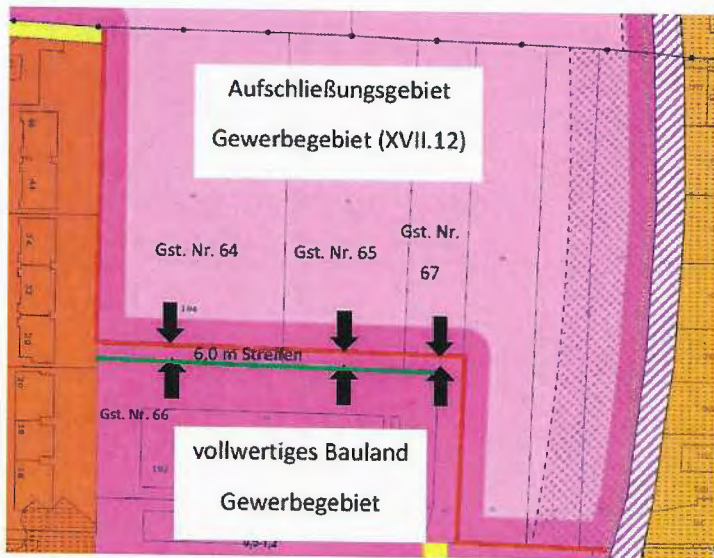


Abbildung 1:
Auszug aus dem 4.0
Flächenwidmungsplan:

Darstellung der Abgrenzung zwischen dem vollwertigen Bauland und dem (XVII.12) Aufschließungsgebiet. (s. rote Linie)

Grundstücksgrenze zwischen den Grundstücken Nr. 64, 65, 67 und dem Grundstück Nr. 66. (s. grüne Linie)

Im 1. Entwurf des 16.28.0 Bebauungsplanes Gewerbegebiet Hafnerstraße war ein Parkplatzstreifen an der Grenze des Gültigkeitsbereiches vorgesehen und in 14,0 m Entfernung wurde die Baugrenzlinie festgelegt. In der 2. Anhörung wurde die Baugrenzlinie zum südlich gelegen Grundstück Nr. 66 um 6,00 m nach Süden verschoben, um die Grundstücke Nr. 64, 65 und 67 ressourcenschonender und betriebseffizienter zu entwickeln. Die Festlegungen hinsichtlich der Gebäudehöhe und der Gebäudedimensionen (§3 Baukörperbreiten) bleiben unverändert.

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte.

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 sowie zum 4.0 Flächenwidmungsplan idgF 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. den 16.28.0 Bebauungsplan „Gewerbegebiet Hafnerstraße Nord“, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht,
2. die Einwendungserledigungen,
3. die Aufhebung folgender Aufschließungserfordernisse des Aufschließungsgebietes (Nr. XVI.12):
 1. *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)*
 3. *Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)*
 5. *Öffentlich nutzbare Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr*
 7. *Bebauungsplanpflicht, geordnete Siedlungsentwicklung, Erfordernis zur Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild*

Das Aufschließungsgebiet (Nr. XVI.12) bleibt in Bezug auf folgendes Aufschließungserfordernis aufrecht:

12. *Belange des Hochwasserschutzes (Überflutungsbereiche an Mur und Grazer Bächen HQ30/100 und Gefahrenzonenplan des forsttechnischen Dienstes für Wildbach- und Lawinenverbauung)*

Die Bearbeiterin:

DIⁱⁿ Nina Marinics-Bertovic

(elektronisch unterschrieben)

Der Abteilungsvorstand:

DI Bernhard Inninger

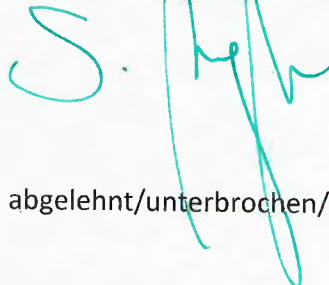
(elektronisch unterschrieben)

Der Baudirektor:

DI Mag. Bertram Werle

(elektronisch unterschrieben)

Der Bürgermeister als Stadtsenatsreferent:

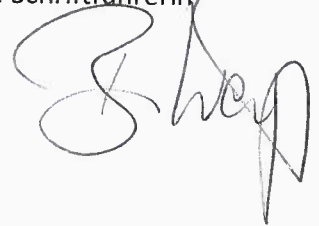


Vorberaten und einstimmig/mehrheitlich/mit.....Stimmen abgelehnt/unterbrochen/angenommen
in der Sitzung des

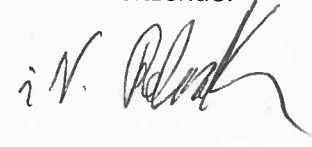
Ausschusses für Stadt- und Grünraumplanung

am 16.10.2019

Die Schriftführerin

A large, stylized handwritten signature in black ink, appearing to be 'S. Weg'.

Der Vorsitzende:

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'i.V. [unclear]'.

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 17.10.2019

Der/die Schriftführerin:




Vorhabenliste/BürgerInnenbeteiligung:


- x Der Bebauungsplan wurde auf die Vorhabensliste gesetzt: **nein, da Anhörung**

Bezirksrat

Dem Bezirksrat Straßgang wurde gemäß § 6 Abs 2 Z 4 und 5 der Geschäftsordnung für den Bezirksrat, sowie für BezirksvorsteherInnen /Bezirksvorsteher 2009, der 16.28.0 Bebauungsplan zur Stellungnahme und Information übermittelt.

Der Bezirksrat hat zu dem gegenständlichen Antrag keine Stellungnahme abgegeben.

	Signiert von	Marinics-Bertovic Nina
	Zertifikat	CN=Marinics-Bertovic Nina,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2019-10-03T14:23:38+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	2019-10-03T16:43:53+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	2019-10-04T14:52:24+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

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