

A 14-029326/2019

Bearbeiter: DI Wipfler

**16.30.0 Bebauungsplan
„Robert-Viertl-Straße/Neuseiersberger Straße/
Mühlfelderweg“**

Graz, am 17.10.2019

XVI. Bez., KG Straßgang

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

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-Viertl-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 Auskunfts- und Beratungstätigkeit. Innerhalb der Anhörungsfrist konnten Einwendungen zum Bebauungsplan schriftlich und begründet bekannt gegeben werden.

3. Einwendungen und Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf

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.

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 Baugrenzlinien 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.

4. Das Planungsgebiet

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen

- 4.0 Stadtentwicklungskonzept:

- Gemäß dem 4.0 Stadtentwicklungskonzept idgF. ist im Gebietsbereich die Ausweisung „Industrie, Gewerbe“ festgelegt.

- Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept:

- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1):

- Der Gebietsbereich liegt mit seiner nördlichen Hälfte in der „Vorrangzone für Siedlungsentwicklung“.

- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):

- Lage im „Grundwasserschongebiet 1“

- Lage in der „Sicherheitszone Flughafen Graz“

- Öffentlicher Verkehr (Deckplan 3):

- Entlang der Gradnerstraße verkehrt die städtische Buslinie 62 (Puntigam – Canerigasse).

Die mittlere Entfernung zur den nächsten ÖV-Haltestelle „Karlsbader Gasse“ beträgt ca. 300 m. Das Gebiet liegt in der ÖV Kategorie IV (= städtische Bedienqualität mit zeitlichen Einschränkungen).

- Räumliches Leitbild:

- Bereichstypenplan: Betriebsgebiet

- Teilraum 26: Puntigam Süd - West

- 4.0 Flächenwidmungsplan:

- Im 4.0 Flächenwidmungsplan idgF. 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

- Aufschließungserfordernisse für das Planungsgebiet gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan:

- Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)

- Bebauungsplanpflicht, geordnete Siedlungsentwicklung, Erfordernis zur Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild

- Deckplan 1 (Baulandzonierung):
Es ist durch Verordnung ein Bebauungsplan zu erlassen.
- Deckplan 2 (Beschränkungszone für die Raumheizung):
Der Bereich liegt in der Beschränkungszone – es gilt für anzeigepflichtige Heizanlagen das Verbot von festen Brennstoffen.
- Deckplan 3 (Hochwasserabfluss – Mur und Grazer Bäche): nicht betroffen.
- Karte 1 (Abwasserentsorgung): Lage im kommunalen Entsorgungsbereich
- Kommunales Energiekonzept:
Der Nordteil liegt im kurz- bis mittelfristig geplanten Erweiterungsgebiet für Fernwärme (bis ca. 2025).

- Großräumige Lage:

Das Planungsgebiet liegt im Süden von Graz östlich des Zentrums von Straßgang. Das Gebiet wird durch den Mühlfelderweg im Norden, die Neuseiersberger Straße im Westen (diese führt in diesem Bereich parallel zur dortigen Trasse der Phyrn-Autobahn) und die Robert-Viertel-Straße im Süden begrenzt. Im Norden, Osten und Süden schließen Gewerbeflächen an. Im Westen ist die Trasse der Phyrn-Autobahn auf einem Damm gegeben.

Der Gebietsbereich wird durch Gewerbebebauungen (mit Hallenbauten, Lagerflächen und Parkplatzflächen) und der erhöht liegenden Trasse der Autobahn bestimmt.

Zudem führt eine 110 KV-Hochspannungs-Freileitung der ÖBB von Norden nach Süden über den westlichen Teil des Planungsgebietes. Hier sind die diesbezüglichen Sicherheitsbestimmungen einzuhalten.

- Kleinräumige Umgebung zum Planungsgebiet

Im Norden gegenüber dem Mühlfelderweg: eine Tankstelle und Gewerbeliegenschaften mit Hallen- und Bürogebäuden (Flächenwidmungsplan: „Gewerbegebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,5 bis 1,2)

Im Osten: großflächige Gewerbe-Bebauung (Flächenwidmungsplan: „Gewerbegebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,5 bis 1,2 und „Industrie- und Gewerbegebiet 1“ mit einer Bebauungsdichte von 0,5 bis 2,5)

Im Süden gegenüber der Robert-Viertel-Straße: großflächigen Gewerbe-Bebauung (Flächenwidmungsplan: „Industrie- und Gewerbegebiet 1“ mit einer Bebauungsdichte von 0,5 bis 1,5 und von 0,5 bis 2,5)

Im Westen gegenüber der Neuseiersberger Straße: die Trasse der Phyrn-Autobahn; auf einem Damm in Hochlage geführt; Lärmschutzwände

- Baubestand am Areal der Antragstellerin:
Die Flächen sind unbebaut und werden derzeit als Ackerflächen genutzt. Eine 110 KV-Hochspannungs-Freileitung quert das Areal im Westen. Hier sind die diesbezüglichen Sicherheitsbestimmungen einzuhalten. Ein Hochspannungsmast ist dabei im Nordwesten am Areal situiert.
- Ausmaß der Grundstücke der Antragstellerin:
Das Areal der Antragstellerin besteht aus den Grundstücken Nr. 450/1, 451/1, 451/3 (Weg) und 452/1 der KG Straßgang.
- Weitere Grundstücke im Planungsgebiet des Bebauungsplanes:
Im Südosten: Liegenschaft Robert-Viertel-Straße 7; Grundstück Nr. 452/3 mit einer Größe von 3.397 m²; Eigentümer: Schilhan Stelzl Beteiligungs GmbH; bebaut mit einem großflächigen Betriebsgebäude, welches derzeit gerade aufgestockt wird (Rohbau vorhanden)
- Umwelteinflüsse:
Immissionen durch den Verkehr sind im Westen entlang der Neuseiersberger Straße gegeben. Geringer Verkehr ist im Mühlfelderweg und in der Robert-Viertel-Straße vorhanden.
- Klimaanalyse:
Lage im Süden von Graz mit eingeschalteten Industrie- und Gewerbeflächen; erhöhte Inversions- und Nebelgefährdung bei geringer Durchlüftung.
Planerische Empfehlungen: emissionsarme Betriebe, Anschluss an Fernwärme oder Ferngas.
- Topographie/Baubestand
Der Gebietsbereich ist annähernd eben. Diverser Baubestand ist am Grundstück Nr. 452/3 gegeben.
- Erschließung/Verkehr

Zufahrt:

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt an der Neuseiersberger Straße im Westen. Der Mühlfelderweg im Norden und die Robert-Viertel-Straße im Süden erschließen die näheren Gebietsflächen.

Öffentlicher Verkehr (Deckplan 3):

Entlang der Gradnerstraße verkehrt die städtischen Buslinien 62 (Puntigam – Canerigasse).

Die mittlere Entfernung zur den nächsten ÖV-Haltestelle „Karlsbader Gasse“ beträgt ca. 300 m. Das Gebiet liegt in der ÖV Kategorie IV (= städtische Bedienqualität mit zeitlichen Einschränkungen).

Radwege:

Entlang der Neuseiersberger Straße soll vom Land Steiermark ein Radweg errichtet werden. Die dazu notwendigen Flächen werden im Bebauungsplan bereits berücksichtigt.

- Ver- und Entsorgung

Der Gebietsbereich ist voll erschlossen. Kanäle sind in der Neuseiersberger Straße und nördlich der Gradnerstraße gegeben.

Laut Schreiben der Holding Graz – Wasserwirtschaft ist festzustellen:

„Der Gebietsbereich ist hinsichtlich der technischen Infrastruktur voll erschlossen.

Die Entsorgung der Schmutzwässer hat über das öffentliche Kanalnetz in der Neuseiersberger Straße zu erfolgen.

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

Die Oberflächenwässer sind daher durch ein Entsorgungssystem (Versickerung) abzuleiten. Die Ausbildung von Dächern mit einer Dachneigung unter 10 Grad als extensive Gründächer erleichtert dabei die Entsorgung der Dachwässer.

Gemäß dem „Kommunalen Energiekonzept“ liegt der Nordteil im kurz- bis mittelfristig geplanten Erweiterungsgebiet für Fernwärme (bis ca. 2025).

Entsorgung Abfall:

Auf Basis der bestehenden gesetzlichen Bestimmungen (Abfallwirtschaftsgesetzes, Stmk AWG, Abfuhrordnung der Stadt Graz) werden im Stadtgebiet Graz derzeit 8 verschiedene Fraktionen (Restmüll, Bioabfälle, Altpapier/Kartonagen, Weißglas, Buntglas, Kunststoffverpackungen, Metallverpackungen und Alttextilien) getrennt gesammelt.

Unabhängig von der Nutzung der Liegenschaft (Wohnbau, gemischte Nutzung, Gewerbenutzung) sind für die anfallenden Abfälle entsprechend des Aufkommens ausreichend große Sammelstellen (Müllräume, Müllplätze) auf der Liegenschaft vorzusehen.

Eine ungehinderte Zufahrt mit den Abfallsammelfahrzeugen (3 Achs – LKW) zu den Aufstellplätzen der Sammelbehälter ist jedenfalls sicherzustellen. Die detaillierten örtlichen Erfordernisse sind mit der von der Stadt zur Durchführung der Sammlung beauftragten Holding Graz abzustimmen.

5. Aufhebung als Aufschließungsgebiet

Folgende Aufschließungserfordernisse wurden im 4.0 Flächenwidmungsplan festgelegt:

1. Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)
2. Bebauungsplanpflicht, geordnete Siedlungsentwicklung, Erfordernis zur Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild

Ad 1.) Entlang der Robert-Viertl-Straße und des Mühlfelderweges sind Zufahrten möglich. Zudem ist im Süden eine Stichstraße (Grundstück Nr. 451/3) bereits im Bestand gegeben. Diese kann bei Bedarf nach Norden verlängert werden.

Abstellplätze

Die PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen, in den Gebäuden integriert oder im Freien zu errichten.

Straßenraumgestaltung

Straßenbegleitende Baum- bzw. Buschreihen entlang der Neuseiersberger Straße, dem Mühlfelderweg und der Robert-Viertl-Straße sind in dortigen Grünstreifen zu pflanzen.

Ad 2.): Die Bebauungsplanpflicht wird mit dem gegenständlichen Bebauungsplan erfüllt. Im Bebauungsplan werden die Bauflächen festgelegt. Diverse Grünstreifen und Baumpflanzungen sind im Planwerk eingetragen. Ebenso werden in der Verordnung Regelungen für Baumpflanzungen und Begrünungsmaßnahmen getroffen.

Die Festlegungen bezüglich der Bauflächen und der Gebäudehöhen erfolgen auch dazu, dass sich die Bebauung in das Straßen- und Ortsbild einfügen kann.

6. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

Der Bebauungsplan ermöglicht eine Bebauung gemäß der im 4.0 Flächenwidmungsplan festgelegten Widmungskategorien „Gewerbegebiet“ bzw. „Industrie- und Gewerbegebiet 1“ mit einer Bebauungsdichte von 0,5 bis maximal 1,2 bzw. maximal 1,5.

Im Bebauungsplan wird die Verteilung der Baumassen durch Baugrenzlinsen festgelegt.

Zu § 4 - Baugrenzlinsen

Die Verteilung der Baumassen wird durch die Baugrenzlinsen festgelegt.

Zu § 5 - Geschossanzahl, Gebäudehöhen, Dächer

Im Plan sind die maximalen traufseitigen Gebäudehöhen eingetragen. Im Westen im Sicherheitsbereich entlang der 110 KV-Freileitung der ÖBB gilt: Hier sind die diesbezüglichen Sicherheitsbestimmungen einzuhalten.

Dächer sind mit einer Dachneigung von 0 bis maximal 20 Grad zulässig.

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu 10° sind zumindest extensiv zu begrünen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen (wie z.B. Dächer über Stiegenhäusern und Liften). Diese Ausnahmen sind auf maximal 1/3 der gesamten Dachflächen begrenzt.

Ziele dieser Begrünung sind – in Übereinstimmung mit dem 4.0 Stadtentwicklungskonzept - die Verringerung der Aufheizungseffekte, die Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und die Reduktion der Rückstrahlungen auf benachbarte Bereiche. Zudem erfolgt durch die Vegetationsschicht ein langsames Abfließen der Niederschlagswässer.

Mit dem Rückversetzen von allfälligen, nutzungsbedingt notwendigen Haustechnikanlagen wird das Erscheinungsbild derartiger Anlagen verbessert.

7. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

Zufahrten:

Im Süden sind Zufahrten von der Robert-Viertl-Straße und von der Wegparzelle Grundstück Nr. 451/3 möglich. Im Zuge des Bebauungsplanes wird dieses Grundstück als eine Verkehrsfläche festgelegt. Hier wird zu 3 Bauplätzen zugefahren. Im Norden des Areals kann eine Zufahrt vom Mühlfelderweg aus für einen Bauplatz hergestellt werden.

Radwege:

Entlang der Neuseiersberger Straße soll vom Land Steiermark ein Radweg errichtet werden. Die dazu notwendigen Flächen werden im Bebauungsplan bereits berücksichtigt und wurde dies von der zuständigen Landesdienststelle bestätigt.

Es gibt bereits einvernehmliche Gespräche zwischen den Vertretern des Antragstellers und den entsprechenden Landesdienststellen (Anm.: die Neuseiersberger Straße ist Landesstraße).

8. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG (s. dazu § 7 der VO)

Im Bebauungsplan werden Bäume als Mindestanzahl definiert. Bei Baumbepflanzungen ist darauf zu achten, dass die jeweiligen Baum-Achsabstände so gewählt werden, dass eine ausreichende Entwicklungsfähigkeit der Baumkronen möglich ist. Bei sämtlichen Pflanzungen sollten in Abstimmung mit der zuständigen Abteilung „Grünraum und Gewässer“ immer hitzeresistente Sorten bevorzugt werden.

Entlang der Straßenzüge soll jeweils ein mit Bäumen bepflanzter Grünstreifen (straßenbegleitende Baumreihen) entstehen. Entlang der Neuseiersberger Straße ist anstatt der Bäume, welche infolge der darüberliegenden Hochspannungsleitung nicht möglich sind, eine durchgehende Hecke zu pflanzen.

Bei den erforderlichen Laubbäumen (1 Baum je 5 PKW-Abstellplätze in freier Anordnung) ist zu beachten, dass die Baumkronen die PKW-Abstell- und Manipulationsflächen möglichst überdecken sollen.

Zu § 7 Abs 8 - Standsicherheit von Bäumen auf der Tiefgarage

Die Standsicherheit von Bäumen auf Tiefgaragen kann nur bei einer ausreichenden Dimension der Vegetationstragschicht gewährleistet werden. Diese ist auf die jeweilige Baumart und die dortigen Verhältnisse individuell abzustimmen. Die Tiefgaragen in Freibereichen sind mit mindestens 70 cm Höhe (ausgenommen Wege und Tiefgaragenaufgänge) zu überdecken.

Zu § 7 Abs 10 - Außenanlageplan

Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan vorzulegen um die Inhalte zur Freiflächengestaltung nachvollziehbar zu machen. Im Außenanlagenplan sind folgende Inhalte zur Frei- und Grünflächengestaltung darzustellen: bebaute Fläche, befestigte Fläche, versiegelte Flächen, gewachsener Boden, unterbaute Fläche, Art und Umfang der Dachbegrünung, Nutzungs- und Leistungsangaben für die Freiflächen und Ersichtlichmachung der Leitungsführung. Eine Kontrolle der im Bebauungsplan festgelegten Grün- und Freiflächengestaltung ist im Baubewilligungsverfahren nur mit einem Außenanlagenplan möglich.

Zu § 7 Abs 11 - Lärmschutzwände

Es kann Bereiche geben, wo aufgrund der betrieblichen Nutzungen Lärmschutzwände errichtet werden müssen. Diese Lärmschutzwände sind beidseitig mit immergrünen Pflanzen (Efeu oder dgl.) zu begrünen.

9. Inhalt des Bebauungsplanes: SONSTIGES (siehe dazu § 8 der VO)

Die Festlegung zu den Einfriedungen (nicht blickdicht, Höhe maximal 2,00 m) soll den Ausblick einengende Situationen vermeiden und eine visuelle Offenheit in Zusammenhang mit der räumlichen Wirkung sichern.

Ebenso werden die Werbeeinrichtungen und die möglichen Werbepylone für die Bauplätze geregelt.

10. ALLGEMEINES

- Der 16.30.0 Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungstext, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht. Die zeichnerische Darstellung erfolgt im Maßstab 1:500 und auf Basis des digitalen Stadtplanes von Graz.
- Der Plan ist als färbige Plottung ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter Farbe und die Festlegungen betreffend die Grüngestaltung in grüner Farbe dargestellt sind.
- Weitere Festlegungen über diesen Bebauungsplan hinaus können in den einzelnen Baubewilligungsverfahren getroffen werden.

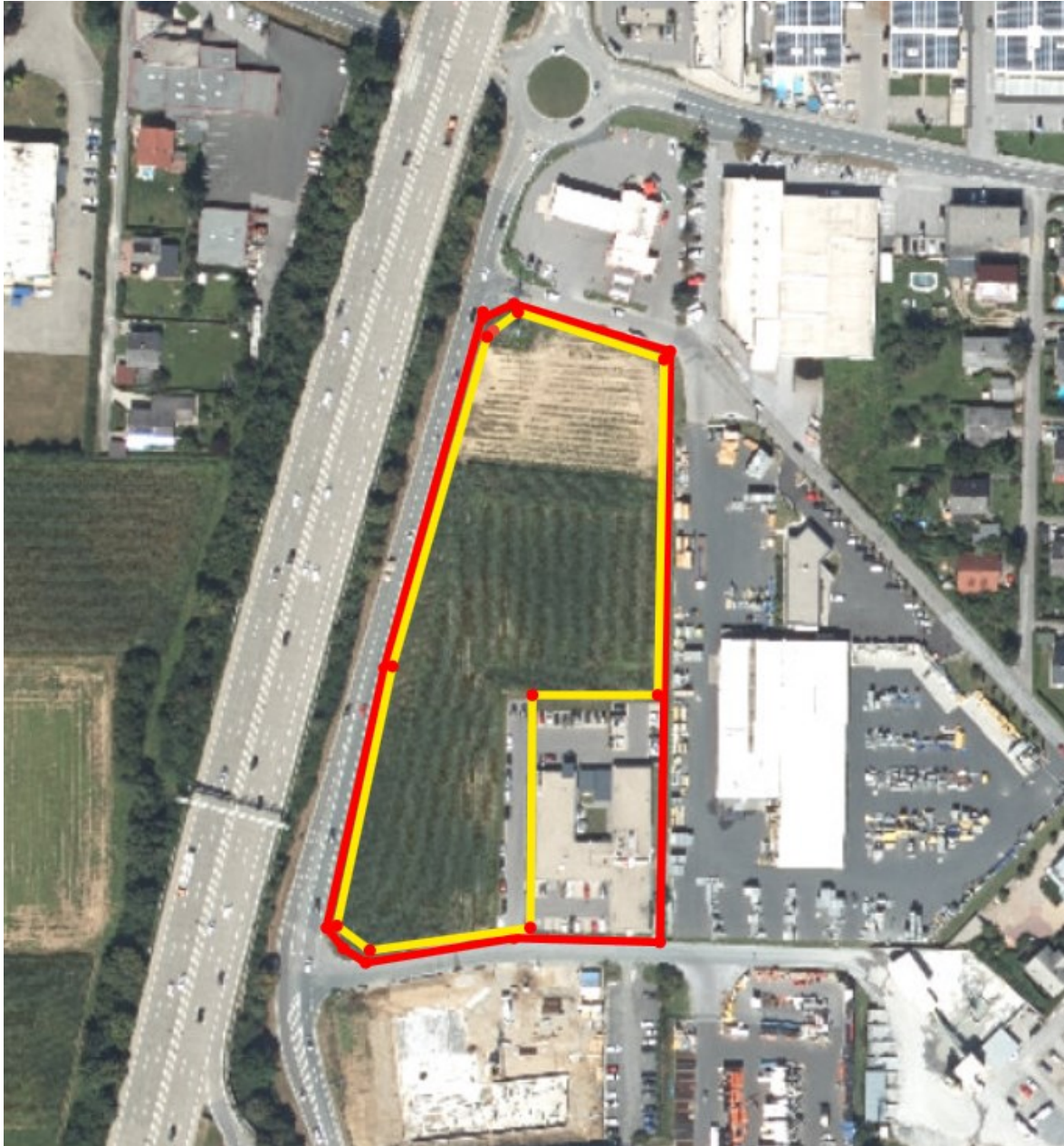
Ab der nachfolgenden Kundmachung im Amtsblatt wird der Bebauungsplan rechtswirksam sein und im Stadtplanungsamt zur allgemeinen Einsicht aufliegen.

Beilagen:

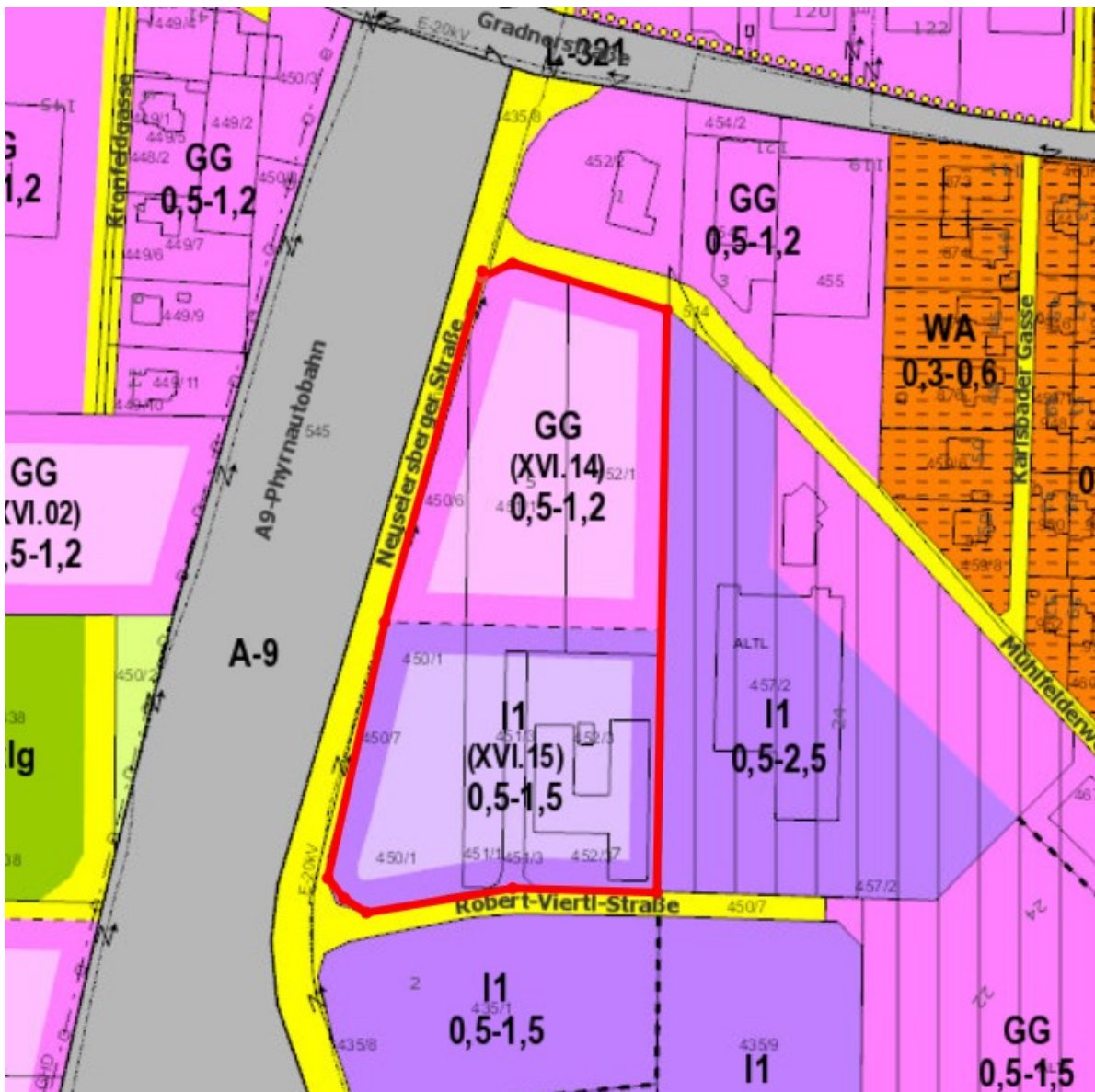
- Ausschnitt Luftbild aus 2018 mit Bezeichnung der Flächen
- Ausschnitt 4.0 Flächenwidmungsplan mit Bezeichnung der Flächen

Für den Gemeinderat:

Dipl. Ing. Bernhard Inninger
(elektronisch unterschrieben)



- Luftbild 2018: Auszug aus den GeoDaten-Graz. Die rote Umrahmung bezeichnet das gesamte Planungsgebiet, die gelbe Umrahmung das Areal der Antragstellerin.



- Ausschnitt 4.0 Flächenwidmungsplan. Die rote Umrahmung bezeichnet das Planungsgebiet.