

07.30.0 Bebauungsplan

„Industrie- u. Gewerbegebiet – Thondorf Süd“

VII. Bez., KG Graz Stadt - Thondorf

Graz, 16. Februar 2023

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Mit Schreiben vom 13.08.2020 ersucht die Sabimo Liebenauer Hauptstraße GmbH als Eigentümerin der Liegenschaften Nr. 119, 120, 131, 132, 133, 135, 143, 144, 146, 154, 168, 169; alle KG Graz-Thondorf um die Erstellung eines Bebauungsplanes. Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von ca. 49.000 m² auf.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als Aufschließungsgebiet „Industrie- und Gewerbegebiet 1“ mit einer Bebauungsdichte von 0,5 – 2,5 ausgewiesen.

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

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.

2. Verfahren

Der Ausschuss für Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung wird in der Sitzung am 06.07.2022 über die beabsichtigte Auflage des 07.30.0 Bebauungsplan-Entwurfes informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 06.07.2022.

Die grundbücherlichen Eigentümer:innen der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke werden angehört und der Bebauungsplan über 10 Wochen, in der Zeit vom 21.07.2022 bis zum 29.09.2022 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 07.30.0 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG: (textliche Änderungen sind unterstrichen bzw. durchgestrichen dargestellt)

§ 3 **BEBAUUNGSGRAD, BODENVERSIEGELUNG**

(2) Der Grad der Bodenversiegelung wird mit maximal 0,80 festgelegt.

§ 5 **GEBÄUDEHÖHEN, DÄCHER**

(6) Photovoltaikanlagen sind ausschließlich auf Dächern zulässig.

§ 7 **PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE**

(3) Je angefangene 50 m² Büro-Nutzfläche ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen. Bei Gewerbe-, Industrie- und Handelsbetrieben, Lagerplätzen, Lagerhäusern und dergleichen ist ein Fahrradabstellplatz je 20 Dienstnehmer:innen erforderlich, jedoch jedenfalls nicht weniger als fünf Fahrradabstellplätze.

§ 8 **FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG**

~~(10) Lärmschutzwände sind innerhalb der Baugrenzlinien zu errichten und beidseitig mit immergrünen Pflanzen zu begrünen.~~

Zudem wurden diverse redaktionelle Klarstellungen vorgenommen.

PLANWERK:

Kotierungen wurden korrigiert bzw. ergänzt.

ANHÖRUNG

Aufgrund dieser Änderungen wurde eine Anhörung aller Grundeigentümer:innen mit einer Einwendungsfrist bis 03. Februar 2023 durchgeführt. Innerhalb dieser Frist sind drei weitere Einwendungen bzw. Stellungnahmen eingelangt.

Es erfolgten keine weiteren Änderungen im Planwerk oder in der Verordnung.

3. Planungsgebiet

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



Ausschnitt aus dem
Entwicklungsplan zum
4.02
Stadtentwicklungskonzept.

Die Umrandung markiert
das Planungsgebiet.

§ 16 INDUSTRIE, GEWERBE:

- (1) *Sicherung bzw. Verbesserung der Infrastrukturellen Erschließung.*
- (2) *Gestaltung der Übergänge zu Wohngebieten (...).*
- (3) *Verbesserung des Kleinklimas durch Dachbegrünung ist anzustreben.*
- (4) *Verbesserung der Umweltauswirkungen durch Maßnahmen hinsichtlich der Energieversorgung und der Emissionen.*
- (5) *Beschränkung der Bodenversiegelung und Erhöhung des Grünanteils.*

§ 26 BAULANDDURCHGRÜNUNG (Auszug)

(21) *Durchgrünung des Stadtgebietes insbesondere durch:*

- *Begrünung von Lärmschutzwänden und Stützmauern*
- *Intensive Begrünung von Tiefgaragen*

Die oberste Decke von nicht überbauten Tiefgaragen und anderen nicht überbauten unterirdischen Räumlichkeiten ist niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände mit einer Vegetationstragschicht von mindestens 70 cm zu überdecken (...)

(22) *Erhalt des Grundwasserhaushaltes insbesondere durch*

- *Erhalt eines Mindestanteils an unversiegeltem und nicht unterbautem Boden von 10% pro Bauplatz (...)*

(24) *Forcierung von begrünten Dächern zur Wasserretention und zur Verbesserung des Kleinklimas insbesondere durch*

- *Begrünung von neu errichteten Flachdächern und Dächern bis zu einer Neigung von 10°*
Davon ausgenommen sind zusammenhängende Dachflächen einer baulichen Anlage mit einem Dachflächenausmaß unter 300 m², (...)

(25) *Einfügung von Parkplätzen in das Orts- u. Landschaftsbild und Minderung der negativen Auswirkung auf das Stadtklima durch:*

- *Gliederung großer Flächen durch Bäume und Bepflanzungen.*
- *Bei Neuerrichtungen, Erweiterungen oder Umgestaltungen von PKW-Parkplätzen ist pro 5 Stellplätze 1 Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (...)*
- *Beschränkung des Versiegelungsgrades.*

Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept:

- *Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1):*
 - *Vorrangzone für Industrie und Gewerbe gem. REPRO §5 (6)*
 - *Vorrangzone für Siedlungsentwicklung gem. REPRO*
 - *Kernstadt gem. REPRO*
- *Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):*
 - *Sicherheitszone Flughafen Graz Thalerhof*
 - *Archäologische Fundstellen*

- Verkehr (Deckplan 3):

Der östliche Teil des Planungsbereiches an der Liebenauer Hauptstraße liegt innerhalb der Kategorie 1: „Innerstädtische Bedienqualität“ (Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis –ende).

Eine Bushaltestelle ist im Bereich des Parkhaus Thondorf innerhalb des 300 m-Radius gegeben.

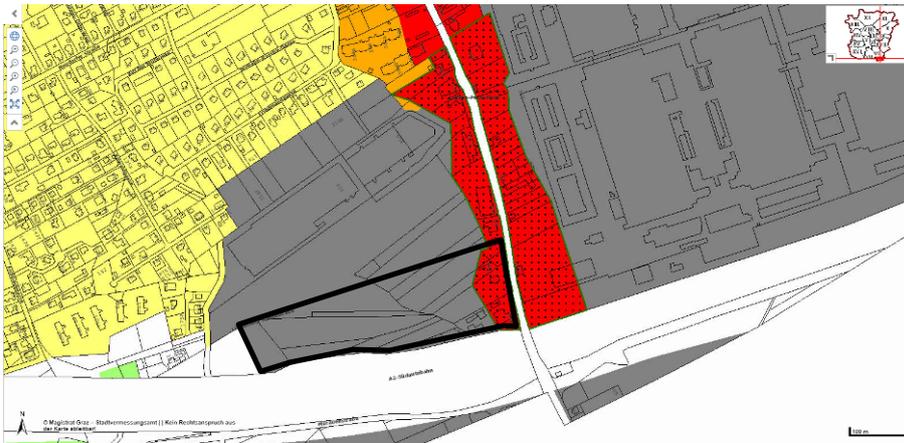
Die westlichen Teilbereiche des Planungsgebietes liegen außerhalb dieses Einzugsbereiches der innerstädtischen öffentlichen Verkehrsmittel.



Ausschnitt aus dem Deckplan 3 zum 4.02 Stadtentwicklungskonzept.

Die Umrandung markiert das Planungsgebiet.

1.0 Räumliches Leitbild (seit 27.02.2020 rechtswirksam):



Auszug aus dem 1.0 Räumlichen Leitbild.

Die Umrandung markiert das Planungsgebiet.

Der Planungsbereich ist überwiegend dem Bereichstyp „Betriebsgebiete“ innerhalb des Teilraums Nr. 24 zugeordnet:

Rahmen der Geschossanzahl: *Abgestufte Höhen hin zu Nachbarbebauungen (siehe Teilraum)*

Lage zur Straße: *abgerückt, straßenbegleitend*

Begrünung, Einfriedungen, etc.: *Erhalt und Ausbau von Straßenbegleitenden Baumpflanzungen; Ausbildung von grünen Rändern*

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

Entlang der Liebenauer Hauptstraße ist der Bereichstyp „Straßenrandbebauung“ ausgewiesen:

Rahmen der Geschosszahl: *min. 2G (siehe Teilraum)*

<i>Bebauungsweise:</i>	<i>geschlossen, gekuppelt</i>
<i>Lage zur Straße:</i>	<i>straßenraumbildend, straßenbegleitend</i>
<i>Funktionsdurchmischung:</i>	<i>Im Zuge von Bebauungsplänen verbindliche Festlegungen treffen – im straßenseitigen Erdgeschoß</i>
<i>Zulässige Parkierungsformen:</i>	<i>Tiefgarage im Neubaufall (...)</i>
<i>Sonstige Festlegungen:</i>	<i>Ausschluss von straßenseitigen offenen Erschließungen, Ausschluss von straßenseitigen Lärmschutzwänden</i>

Festlegungen für Werbeanlagen gem. § 6a 1.0 RLB (3b. „Straßenrandbebauung überwiegend kommerziell genutzt“ und 10. „Betriebsgebiete“):

<i>Größe:</i>	<i>max. Großformat bzw. Überformat (im Betriebsgebiet)</i>
<i>Höhe:</i>	<i>Höhenbeschränkung lt. Höhenprofil **, Dachwerbung möglich</i>
<i>Abstand zur Straße:</i>	<i>Am Gebäude montiert bzw. Abstand lt. Höhenprofil **</i>

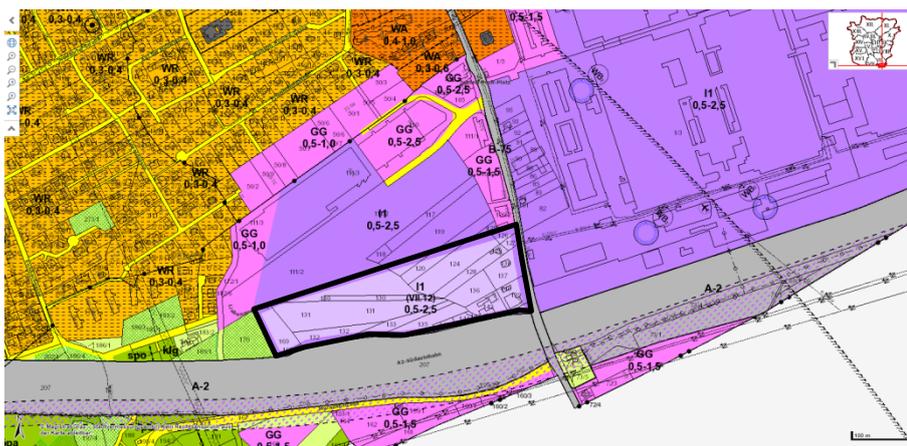
****Höhenprofil:**

Freistehende Werbeanlagen müssen in der Regel einen Abstand von mindestens 2,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Die maximal zulässige Höhe beträgt hierbei 6,0 m. (...) Höhere Werbeanlagen (...) sind ausschließlich bei einem erhöhten Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig; dabei ist ab einer Höhe von 6,0 m ein gedachter Neigungswinkel von 60 Grad zu berücksichtigen und als Hüllkurve zu betrachten. (siehe Erläuterungsbericht zum 1.0 RLB)

Kommunales Energiekonzept (KEK) 2017 gem. StROG:

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

- 4.0 Flächenwidmungsplan (Rechtskraft: 22.03.2018):
Der Planungsbereich ist gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan als „Aufschließungsgebiet (Nr. VII.12) Industrie- und Gewerbegebiet 1“ mit einer Bebauungsdichte von 0,5 – 2,5 ausgewiesen.



Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan.

Die Umrandung markiert das Planungsgebiet.

Gemäß § 3 der Verordnung zum 4.0 Flächenwidmungsplan sind folgende Aufschließerfordernisse festgelegt:

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

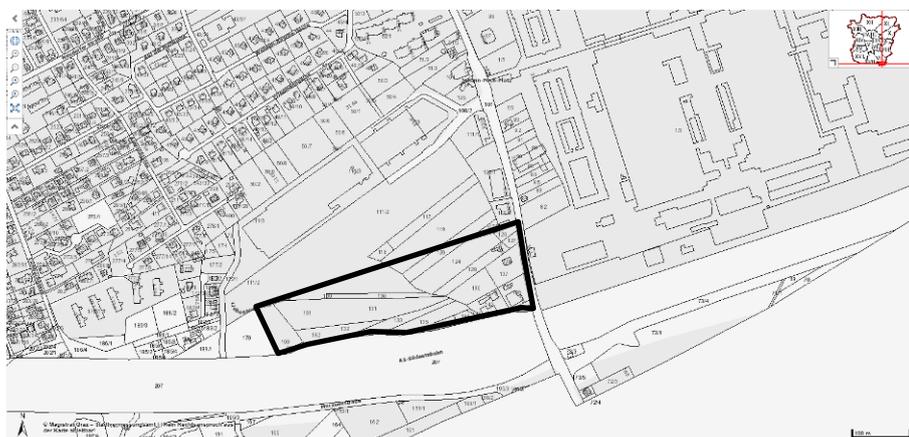
- Bebauungsplanzonierungsplan (Deckplan 1):
Für das gegenständliche Aufschließungsgebiet ist die Pflicht zur Erstellung eines Bebauungsplanes festgelegt.
In den nördlich angrenzenden Bereichen sind bereits rechtskräftige Bebauungspläne gegeben (07.03.1 Bebauungsplan „Industrie- u. Gewerbegebiet Graz – Thondorf“ - 1. Änderung und 07.25.0 Bebauungsplan „Liebenauer Hauptstraße - Auwaldgasse“).



Auszug aus dem Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan.

Die Umrandung markiert das Planungsgebiet.

- Beschränkungen für die Raumheizung (Deckplan 2):
Bei Neuerrichtung oder Austausch anzeigepflichtiger Heizanlagen (ab 8 kW) im Geltungsbereich, besteht ein Verbot für das Heizen mit festen Brennstoffen. Diese Brennstoffe können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Grenzwert für die Staubemission von höchstens 4,0 g je m² Bruttogeschossfläche pro Jahr eingehalten wird. Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches.
- Hochwasserabfluss Mur und Grazer Bäche mit Darstellung des Gefahrenzonenplanes der Wildbach- und Lawinenverbauung (Deckplan 3):
Der Planungsbereich liegt außerhalb der Gefahrenzonen.



Auszug aus dem Deckplan 3 zum 4.0 Flächenwidmungsplan.

Die Umrandung markiert das Planungsgebiet.

- Situierung und Umgebung



Luftbild (2021): Die rote Umrandung markiert den Planungsbereich des 07.30.0 Bebauungsplanes.
© Stadt Graz - Stadtvermessung

Das Planungsgebiet des 07.30.0 Bebauungsplans liegt nördlich der Autobahntrasse der A2 und schließt direkt an das Areal des rechtskräftigen 07.03.1 Bebauungsplans an der westlichen Straßenseite der Liebenauer Hauptstraße an. Die bestehenden Bebauungspläne (07.03.1 Bebauungsplan „Industrie- u. Gewerbegebiet Graz – Thondorf“ - 1. Änderung und 07.25.0 Bebauungsplan „Liebenauer Hauptstraße - Auwaldgasse“) sind auf Höhe des Parkhauses Thondorf an die Liebenauer Hauptstraße angebunden.

Im südwestlichen Anschluss an das Parkhaus befindet sich eine großflächige Industriehalle; entlang der Südostfassade dieser Bebauung wurde die Erschließungsstraße bereits errichtet.

Nördlich und südlich der Bestandsgebäude sind noch ausgedehnte Wiesenflächen erkennbar. Sowohl nördlich als auch westlich der Bebauungsplangebiete besteht ein großflächiges, zusammenhängendes Gebiet mit Wohnhäusern entlang der Friedmanngasse und der Auwaldgasse.

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

- Topographie/ Gebäudebestand / Baumbestand

Das Planungsgebiet ist überwiegend eben; die Liebenauer Hauptstraße verläuft jedoch in leicht erhöhter Lage. Zudem verläuft entlang der nördlichen Abgrenzung des Planungsbereiches ein öffentlicher Kanal leicht erhöht.

Das Planungsgebiet ist an der südöstlichen Ecke an der Liebenauer Hauptstraße mit zwei kleineren Gewerbegebäuden bebaut. Der östliche Teilbereich des Planungsgebiets ist jedoch durch ausgedehnte PKW-Abstellflächen ohne nennenswerte Gebäude- und Baumbestände geprägt.

Der westliche Teil des Planungsgebietes wird derzeit noch landwirtschaftlich genutzt; an den Rändern dieser Ackerflächen, insbesondere an der nördlichen Grenze des Planungsbereiches, sind Baumbestände erkennbar.

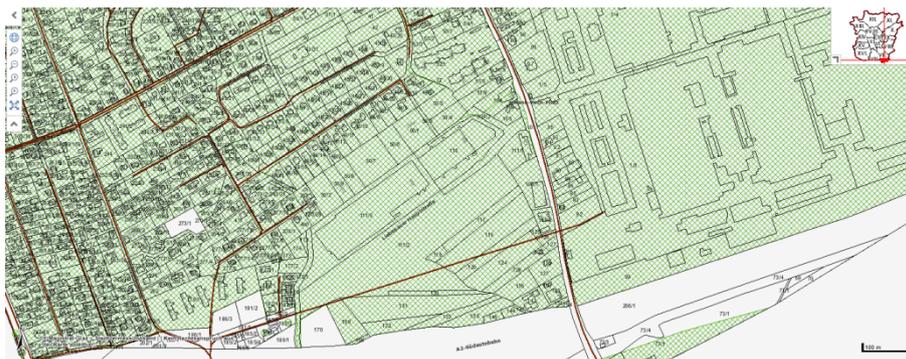
- Erschließung/ Verkehr

Ein Großteil der Erschließungsstraße innerhalb des nördlich angrenzenden 07.03.1 Bebauungsplanes wurde (südlich vom Parkhaus und der bestehenden Industriehalle verlaufend) bereits errichtet. Über diese Erschließung soll auch der westliche Teil des 07.30.0 Bebauungsplanes an die Liebenauer Hauptstraße angebunden werden. In diesem Straßenquerschnitt ist ein gemischter Geh- und Radweg entlang der nördlichen Straßenseite berücksichtigt welcher in westliche Richtung an die Eichbachgasse angebunden werden soll.

Die erforderlichen Flächen für die Erschließung des Planungsgebietes (inklusive Geh- und Radweg an der nördlichen Straßenseite) und einen weiteren Anschluss des Planungsgebietes an die Liebenauer Hauptstraße sowie zur Errichtung eines Geh- und Radweges entlang der Liebenauer Hauptstraße wurden im vorliegenden 07.30.0 Bebauungsplan-Entwurf berücksichtigt.

- Ver- und Entsorgung

Der Gebietsbereich ist voll erschlossen.



Auszug aus der Karte 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan (GAP – Gemeindeabwasserplan der Landeshauptstadt Graz).

Die Entsorgung der Schmutzwässer hat über das öffentliche Kanalnetz zu erfolgen. Eine Anschlussmöglichkeit an den öffentlichen Kanal befindet sich an der nördlichen Grenze des Planungsgebietes und an der östlichen Straßenseite der Liebenauer Hauptstraße.

Die Dach- und Oberflächenwässer dürfen nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden und sind über ein gesondertes Regenwasserentsorgungssystem abzuleiten. Oberflächenwässer sind auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen.

Gemäß Kommunales Energiekonzept (KEK) 2017 liegt das Planungsgebiet in einem „mittel- bis langfristig geplanten Erweiterungsgebiet Fernwärme“.

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.

Informationen zur Abfallsammlung finden Sie unter:

<https://www.holding-graz.at/abfall/kundinnenservice/bauherreninfo.html>

4. Aufhebung als Aufschließungsgebiet

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

- 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*

Die Erfüllung der Aufschließungserfordernisse erfordert über das Bebauungsplanverfahren hinausgehende Maßnahmen.

Die Aufhebung des Aufschließungsgebietes wird an die konkrete Umsetzung der verkehrsplanerisch und verkehrstechnisch erforderlichen Maßnahmen sowie die Schaffung einer adäquaten Bauplatzstruktur gebunden.

Trotz des Beschlusses des Bebauungsplans bleibt die Widmung als Aufschließungsgebiet vorerst aufrecht.

Eine schrittweise Freigabe des Aufschließungsgebietes entsprechend dem Fortschritt der notwendigen Ausbaumaßnahmen ist denkbar.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2-6 und 9 der VO)

Von Arch. Dipl.-Ing. Gerald Deutschmann wurde - in Zusammenarbeit mit dem Stadtplanungsamt und nach Überarbeitung von Varianten - bereits für die erste

Beschlussfassung des nördlich angrenzenden 07.03.0 Bebauungsplans ein Gestaltungskonzept ausgearbeitet.

Mit diesem städtebaulichen Konzept wird das Ziel verfolgt, einerseits eine Abschirmung zur Wohnbebauung zu erreichen und andererseits emissionsträchtige Verkehrsmaßnahmen zusammenzulegen und über kurze Wege abzuwickeln.

In einer ersten Änderung des 07.03.1 Bebauungsplanes wurde das ursprüngliche Gestaltungskonzept geringfügig adaptiert bzw. im Sinne der ursprünglich geplanten Bebauungsstruktur im südöstlichen Bereich ergänzt.

Für den gegenständlichen Planungsbereich wird das bestehende städtebauliche Konzept neuerlich erweitert.

Das Maß der baulichen Nutzung ist im vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf einerseits durch die festgelegten Baugrenz- und Baufluchtlinien und die einzuhaltenden maximalen Gebäudehöhen bestimmt, andererseits durch die Festlegung des maximalen Bebauungsgrades, der maximalen Bebauungsdichte sowie eines Mindestanteils an Grünflächen auf dem Bauplatz.

Bebauungsweise

Gemäß den Festlegungen im 1.0 Räumlichen Leitbild ist eine gekuppelte bzw. geschlossene Bebauung entlang der Liebenauer Hauptstraße beabsichtigt. Wesentliches Merkmal dieser städtebaulichen Zielsetzung ist die Umsetzung einer Bebauung (mit einer Mindestlänge- und -höhe) als Lärmabschirmung für die dahinterliegenden (Wohn-)Gebiete. Im Hinblick auf die vollflächige Ausweisung des Planungsgebietes als „Industrie- und Gewerbegebiet 1“ kann auf eine dezidierte Festlegung einer gekuppelten bzw. geschlossenen Bebauung mit einer Mindesthöhe aus städtebaulicher Sicht verzichtet werden.

Um eine sinnvolle Bebauung für das Gebiet auch bei späteren Grundstücksteilungen und -zusammenlegungen zu gewährleisten wurden demnach alle Bebauungsweisen (offene, gekuppelte und geschlossene Bebauung) ermöglicht.

Bebauungsgrad; maximaler Grad der Bodenversiegelung

Der Bebauungsgrad beträgt höchstens 0,60.

Der Bebauungsgrad wird als Verhältnis der überbebauten Fläche zur Bauplatzfläche definiert, wobei die überbauten Flächen jene Teile eines Gebäudes oder einer baulichen Anlage sind, die sich bei Projektion auf eine horizontale Ebene über Erdgleiche befinden. Der maximale Grad der Bodenversiegelung wird mit höchstens 0,80 festgelegt; dies entspricht der, unter § 8 (1) festgelegten Mindestanforderung, wonach eine unbebaute Grünfläche im Ausmaß von mindestens 20 % der Bauplatzfläche auszubilden ist.

Baugrenzl原因en, Baufluchtlinie

Im Plan sind die Baugrenzl原因en und Baufluchtlinien für Hauptgebäude festgelegt.

Die Lage der Baugrenz- und Baufluchtlinien entlang der Liebenauer Hauptstraße und der Erschließungsstraße berücksichtigt jeweils die erforderlichen Straßenquerschnitte sowie Grünstreifen mit 6,0 m Breite um einen ausreichenden Abstand der geplanten Baumreihen zu den künftigen Gebäuden zu gewährleisten. Im südlichen Bereich des Planungsgebietes wurde in Abstimmung mit der ASFINAG ein Abstand von 15,0 m zur Bundesstraßengrundgrenze berücksichtigt; die westliche Baugrenzlinie wurde korrespondierend mit den Festlegungen des nördlich angrenzenden 07.03.1 Bebauungsplanes definiert.

Gebäudehöhen, Dächer

Im Zusammenhang mit der Lage angrenzend an die erhöht geführte Autobahntrasse und dem großen Abstand zu den westlich folgenden Wohngebieten wurde für den überwiegenden Teil des Planungsbereiches eine maximale Gebäudehöhe von 20,50 m definiert. Im Zusammenhang mit der bestehenden Grundstücks- und Bebauungsstruktur im südöstlichen Teil des Planungsgebietes wurde im vorliegenden 07.30.0 Bebauungsplan-Entwurf entlang der Liebenauer Hauptstraße eine geringere Gebäudehöhe von maximal 16,50 m festgelegt.

Dächer sind als Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer bis 10° herzustellen und zu begrünen. Die Höhe der Vegetationsschicht ist mit mind. 12 cm (Vegetationsschicht mit Drainfunktion) zu gewährleisten.

Dachbegrünungen verringern Aufheizungseffekte, verbessern das Kleinklima und verzögern den Abfluss von Niederschlagswässern. Insbesondere sind Dachbegrünungen auch zur Dämpfung von Wärmeinseleffekten in Bereichen mit großflächigen und verdichteten Bebauungsstrukturen von großer Bedeutung.

Photovoltaikanlagen und dergleichen sind demnach mit einer Dachbegrünung zu kombinieren und möglichst dachbündig oder flach aufliegend mit genügend Abstand von der Dachkante der Fassade zu errichten.

Die gegenständlichen Liegenschaften sind gemäß Regionalem Entwicklungsprogramm als Vorrangzone für Industrie und Gewerbe (§5 (6) REPRO) ausgewiesen; dies unterstreicht den Wert des bisher überwiegend un bebauten Areals als Baulandreserve für entsprechende Gebäudestrukturen. Aus diesem Grund wird die Errichtung von Photovoltaikanlagen ausschließlich auf begrünten Flachdächern ermöglicht und somit die Errichtung von freistehenden Anlagen ausgeschlossen.

Formale Gestaltung

Aus Gründen des Klimaschutzes und vor allem der sommerlichen Aufheizeffekte von dunklen Fassaden, wurde in die Verordnung der Hellbezugswert übernommen. Der Hellbezugswert ist der Wert, der Lichtmenge die von der Oberfläche reflektiert wird. Gemessen wird dieser Wert in Prozent. (100% = weiß, 0% ist schwarz).

Werbeanlagen:

Unter Berücksichtigung der bestehenden Gebäudestrukturen und der (bestehenden und geplanten) angrenzenden Straßenquerschnitte wurden zusätzlich zu den Festlegungen des 1.0 Räumlichen Leitbildes bezüglich Werbeanlagen im Hinblick auf die mögliche Höhenentwicklung im vorliegenden 07.30.0 Bebauungsplan-Entwurf weitere Vorgaben definiert.

6. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

(siehe dazu § 7 der VO)

Die straßenmäßige Erschließung erfolgt einerseits über den bereits bestehenden Anschluss an der Liebenauer Hauptstraße welcher bereits bis zum südwestlichen Ende der bestehenden Hallen innerhalb des 07.03.1 Bebauungsplanes ausgebaut wurde, andererseits soll ein weiterer Anschluss an die Liebenauer Hauptstraße an der nördlichen Grenze des Planungsgebietes errichtet werden.

Die interne Erschließung entlang der nördlichen Grenze des Planungsgebietes wird (korrespondierend mit den Festlegungen im nördlich angrenzenden 07.03.1 Bebauungsplan) mit einer Straßenprofilbreite von 12,30 m ausgebildet. In diesem Straßenprofil sind zwei Fahrstreifen und eine Geh- und Radwegverbindung entlang der nördlichen Straßenseite enthalten.

Entlang der Liebenauer Hauptstraße ist ein Ausbau des Straßenquerschnitts mit beidseitigen Gehsteigen und Radstreifen geplant. Daraus ergibt sich eine erforderliche Straßenbreite von 18,10 m, welche im 07.30.0 Bebauungsplan berücksichtigt wurde. Die Verkehrsflächen werden aufgrund ihrer Bedeutung für das Geh- und Radwegnetz bzw. im Hinblick auf ihre Erschließungsfunktion für das gesamte Industrie- und Gewerbegebiet in das öffentliche Gut übernommen.

Ruhender Verkehr:

Seitens der Abteilung für Verkehrsplanung wurde für den gegenständlichen Planungsbereich ein Stellplatzschlüssel von 0,2 – 0,44 PKW-Abstellplätzen je Dienstnehmer:in festgelegt.

Entsprechend den Festlegungen im 1.0 Räumlichen Leitbild sind die PKW-Abstellplätze in Tiefgaragen, in Hochgaragen oder auf Abstellflächen im Freien innerhalb der Baugrenzlinsen zu errichten. Ausnahmebestimmungen hierzu sind ausschließlich für Zu- und Umbauten an bestehenden Gebäuden innerhalb des Planungsbereiches vorgesehen. Dabei ist das Ausmaß der zulässigen PKW-Abstellplätze im Freien unter Bedachtnahme auf einen möglichst geringen Versiegelungsgrad und einen flächenschonenden Umgang mit dem Bauland auf eine Anzahl von maximal 20 % der zulässigen PKW-Stellplätze (vor allem zur Bereitstellung von PKW-Abstellplätzen für Besucher:innen) beschränkt. Dementsprechende PKW-Abstellplätze sind mit Baumpflanzungen gemäß den Vorgaben im 4.0 Stadtentwicklungskonzept (mindestens ein Laubbaum je 5 Stellplätze) zu begrünen.

Fahrradabstellplätze

Ziel ist die Stärkung des Fahrradverkehrs. Als „Stand der Technik“ wird angestrebt, dass die Abstellplätze möglichst nahe bei den Zu- bzw. Ausgängen (oberirdische Abstellflächen), ebenerdig (fahrend erreichbar), diebstahlhemmend und witterungsgeschützt auszuführen sind. Werden mehrere Baukörper geplant sollen die Abstellanlagen auf diese aufgeteilt werden, um den Nutzer:innen den kürzest möglichen Weg zu den Abstellanlagen zu bieten. Radservicestellen (Werkzeug, Druckluft, etc.) sind wünschenswert.

Für Fahrradfahrer:innen ist je angefangene 50 m² Büro-Nutzfläche ein Fahrradabstellplatz herzustellen. Bei Gewerbe-, Industrie- und Handelsbetrieben, Lagerplätzen und Lagerhäusern ist, aufgrund der zu erwartenden geringeren Anzahl an Dienstnehmer:innen je Nutzfläche, ein Fahrradabstellplatz je 20 Dienstnehmer:innen erforderlich. Davon sind ca. 15 % für Besucher:innen frei zugänglich auszuführen. Mit dem Bezugswert „Nutzfläche“ ist die Begriffsbestimmung gemäß StROG § 2 Abs. 24 bzw. eine analoge Anwendung für Büroflächen gemeint.

Abstellanlagen für Fahrräder sind laut Stmk. Baugesetz § 4, Abs. 1 folgend definiert:

- **„Abstellanlagen für Fahrräder:** *Fahrrad-Abstellplätze mit felgenschonenden Vorrichtungen zum standsicheren Abstellen der Fahrräder und der Möglichkeit zum Absperren des Fahrradrahmens, ...“*

-gräben zu halten. Sind straßenseitig Entwässerungseinrichtungen notwendig, so sind diese so zu planen, dass sie die Baumstandorte nicht beeinträchtigen. Werden Bäume in Entwässerungsmulden und -gräben errichtet, sind diese auf dammartigen Strukturen zu pflanzen, die ein ebenerdiges Niveau (Dammkrone) von min 6 m² aufweisen.

Unabhängig von diesen (plangrafisch definierten) Baumpflanzungen ist je 1.000 m² Bauplatzfläche ein weiterer Laubbaum auf einer unbebauten Grünfläche im Ausmaß von mindestens 20 % der Bauplatzfläche zu pflanzen. Innerhalb dieser Grünflächen können Versickerungsflächen berücksichtigt werden sofern keine Beeinträchtigung von Baumstandorten bewirkt wird; diese Grünflächen dürfen darüber hinaus jedoch nicht befahren oder für Lagerzwecke genutzt werden.

Auf den im Plan dargestellten Freiflächen sind (Feuerwehr-)Zufahrts-, und Manipulationsflächen zulässig.

Bäume sind als Laubbäume Solitärhochstamm in Baumschulqualität mit einem Mindeststamm-umfang von 18|20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Generell sind standortangepasste, robuste Pflanzenarten, die eine gute Überschildung sicherstellen (großkronige Laubbäume), zu wählen.

Bei Baumpflanzungen sind vor allem die Abstände zum aufgehenden Mauerwerk (bzw. auch zu Auskragungen wie z.B. Erker oder Balkone) zu beachten. Daher gelten in Abhängigkeit von den jeweiligen Baumgrößen folgende Mindestabstände entsprechend den Freiraumplanerischen Standards:

- Großkronige Bäume (1. Ordnung): mind. 9,0 m
- Mittelkronige Bäume (2.Ordnung): mind. 6,0 m
- Kleinkronige Bäume und säulenförmige Bäume (3. Ordnung): mind. 3,0 m

Im Falle von straßenraumwirksamen mittel- bis großkronigen Bäumen (z.B. Allee) können die Abstände auf mind. 4,5 m reduziert werden.

Tiefgaragenbegrünung

Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 0,7 m Höhe niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken. Für Baumpflanzungen ist die Überdeckung entsprechend den Freiraumplanerischen Standards zu erhöhen. Das Erreichen der geforderten Aufbauhöhen für Baumpflanzungen unter Verwendung von Beton- Körben oder -Ringen kann nicht als adäquater Baumstandort gewertet werden und ist somit nicht zulässig. Bei Pflanzung von mittel- und großkronigen Bäumen ist die Vegetationsschicht im Bereich der Bäume auf 1,5 m Höhe zu erhöhen. Ein Wurzelraumvolumen von mind. 50,0 m³ pro Baum muss berücksichtigt werden.

PKW-Abstellplätze im Freien sind mit Baumpflanzungen gemäß den Vorgaben im 4.0 Stadtentwicklungskonzept (mindestens ein Laubbaum je 5 Stellplätze) zu begrünen.

Fassadenbegrünung

Im Sinne einer klimawirksamen Bauwerksgestaltung ist unabhängig von der Festlegung einer Dachbegrünung auch eine bodengebundene Fassadebegrünung umzusetzen. Hierbei wurde berücksichtigt, dass in Gewerbegebieten möglicherweise Gebäude(-teile)

mit mehrfachen und mehrseitigen Zufahrtsmöglichkeiten errichtet werden sollen; die Fassadenbegrünung ist dementsprechend auf mindestens 30% der gesamten Fassadenflächen und an zumindest zwei unterschiedlichen Fassadenseiten vorzusehen. Um Ausfälle in der Fassadenbepflanzung durch hohe Wärmeabstrahlung von Fassadenmaterialien zu vermeiden ist die Verwendung von metallischen Oberflächen in diesen Pflanzbereichen untersagt.

Außenanlageplan

Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan vorzulegen um die Inhalte zur Freiflächengestaltung (§ 41 Abs. 2 Zif. 8 StROG 2010 detaillierte Festlegungen der Grün- und Freiflächen) nachvollziehbar zu machen. Im Außenanlagenplan sind folgende Inhalte zur Frei- und Grünflächengestaltung darzustellen: Bebaute Fläche, befestigte Fläche, versiegelte Flächen, gewachsener Boden, unterbaute Fläche (z.B. Tiefgaragen), Höhe der Tiefgaragenüberdeckung, Art und Umfang der Dachbegrünung, Art und Umfang der Vertikalbegrünung, Nutzungs- und Ausstattungsangaben der Freiflächen und Ersichtlichmachung der Leitungsführungen und Entwässerungseinrichtungen.

Die Bestandsbäume und Neupflanzungen sind mit der wahren Kronentraufe darzustellen. Die vom Bauvorhaben betroffenen Bäume, welche gefällt werden müssen sind ersichtlich zu machen (rot) und geplante Ersatzpflanzungen (grün) darzustellen.

Eine Kontrolle der im Bebauungsplan eingetragenen und festgelegten Grün- und Freiflächengestaltung ist im Baubewilligungsverfahren nur mit einem Außenanlagenplan möglich.

8. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 & 10 der VO)

- Der 07.30.0 Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungstext, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht. Die zeichnerische Darstellung erfolgt im Maßstab 1:1000 und auf Basis des digitalen Katasters von Graz.
- Der Plan ist als dreifarbige Plottung ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter Farbe und die Festlegungen betreffend die Grüngestaltung in grüner Farbe dargestellt sind.

Nach Beschluss durch den Gemeinderat erfolgt die Kundmachung nach den Bestimmungen des Statutes der Landeshauptstadt Graz.

Die Verständigung der Einwender:innen erfolgt über Benachrichtigung mit entsprechender Erläuterung und Begründung.

Für den Gemeinderat:
DI Bernhard Inninger
(elektronisch unterschrieben)

