

Bericht an den Gemeinderat

GZ.: A14-074555/2020/0019

.....
Graz, 16.02.2023

07.30.0 Bebauungsplan

„Industrie- u. Gewerbegebiet – Thondorf Süd“

VII. Bez., KG Graz Stadt - Thondorf

Beschluss

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

Verfahren

Der Ausschuss für Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 06.07.2022 über den Inhalt und die beabsichtigte Auflage des 07.30.0 Bebauungsplan – Entwurfes „Industrie- u. Gewerbegebiet – Thondorf Süd“ informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 20.07.2022.

Die grundbücherlichen Eigentümer:innen der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden 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).

Während der Auflagefrist erfolgte zu den Parteienverkehrszeiten im Stadtplanungsamt eine Auskunfts- und Beratungstätigkeit.

Einwendungen

Während der Auflagefrist langten 7 Einwendungen und Stellungnahmen im Stadtplanungsamt ein:

Einwendung 1 (OZ 0006):

Wir schreiben betreffend dem Bebauungsplan 07 30.0, der unseren Firmensitz und die beiden Wohnhäuser 346 348 betrifft.

Soweit uns ersichtlich befinden sich die geplanten Zu- und Abfahrten zum geplanten Gewerbepark am nördlichen Rand dessen. Dies wurde uns auch telefonisch von DI. Mayer bestätigt. Wir gehen somit davon aus, dass keine Zufahrt über den Servitutsweg mit der Grundstücksnummer 151 geplant ist. Dennoch haben wir zu anderen Punkten noch Einwände zu erbringen.

Punkt eins:

Sie haben mitten durch den Hof unseres Firmen Vorplatzes der Firma Haslinger Bagger und Transporte GmbH eine Baumreihe eingezeichnet - mitten durch unser Grundstück Nr. 139 EZ: 206.

Dagegen verwehren wir uns ausdrücklich da wir keinen einzigen Meter dieses Grundstückes entbehren können. Auf unserem Firmengrundstück werden schwere Baumaschinen verladen und dafür benötigen wir jeden einzelnen Meter. Eine Abtretung von Teilen unseres Grundstücks in diesem Bereich käme einer Schließung unseres Gewerbebetriebes gleich und ist daher unmöglich.

Punkt zwei:

Der Servitutsweg mit der Grundstücksnummer 151 ist für die Familien Fröhlich, Grundner, und Doktor Fraß ausschließlich zum Befahren mit landwirtschaftlichen Geräten zugelassen. Eine Ausweitung dieses auf landwirtschaftlichen Geräten eingeschränkten Servitutsrechts werden wir in keinen Fall zustimmen – wir vermieten hauptsächlich an Schichtarbeiter der Firma Magna und können diesen keine zusätzliche Lärm- und Abgasbelastung zumuten.

Punkt drei:

Zu dem wäre es ein Wunsch von uns, dass die zukünftige Firma welche im Westen unseres Grundstücks mit der Grundstücksnummer 141 gebaut werden soll mit der „ruhigen“ Seite an unsere Grundstücke angrenzt. Das bedeutet, dass etwaige Eingänge und Ladezonen sich an der gegenüberliegenden (westlichen) Seite befinden, während die unbenützte Hinterwand an unserer Grundstücksgrenze sitzt. Damit wäre sichergestellt, dass die Lärmbelastung sich auf ein Minimum begrenzt.

Einwendungsbehandlung:

Ad Punkt 1:

Aufgabe der Bebauungsplanung in Bezug auf zukünftige Verkehrsprojekte ist die Flächenvorsorge durch die Festlegung von Straßenfluchtlinien innerhalb des Planungsgebietes. Im konkreten Fall wurden entlang der Liebenauer Hauptstraße (innerhalb des Gültigkeitsbereiches des 07.30.0 Bebauungsplanes) die erforderlichen Verkehrsflächen für die Umsetzung eines Geh- und Radwegausbaus der Liebenauer Hauptstraße berücksichtigt. Lage und Querschnitte der im Bebauungsplan enthaltenen (zukünftig öffentlichen) Verkehrsflächen wurden durch die Abteilung für Verkehrsplanung in Abstimmung mit den zuständigen Abteilungen der Stadt Graz und des Landes Steiermark festgelegt. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden weder Festlegungen zum Umsetzungszeitpunkt des Geh- und Radwegausbaus noch zu erforderlichen Grundstückseinlösen getroffen. Zudem sind mit dem Beschluss des Bebauungsplanes keine direkten Einwirkungen auf rechtmäßige Bestände verbunden.

Ad Punkt 2:

Im gegenständlichen 07.30.0 Bebauungsplan sind Verkehrsflächen zur inneren Erschließung (entlang der nördlichen Grenze des Planungsbereiches) und zum Ausbau der Liebenauer Hauptstraße enthalten. Ein Ausbau bzw. eine Intensivierung der (bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzten) Zufahrt über das Grundstück Nr. 151 ist nicht vorgesehen, wobei angemerkt wird, dass die Zufahrt zur Liegenschaft Liebenauer Hauptstraße Nr. 348 im bestehenden Umfang genutzt werden kann.

Ad Punkt 3:

Zum Thema der Berücksichtigung einer künftigen Lärmbeeinträchtigung bestehender Wohn- oder Schlafräume darf festgestellt werden, dass eine entsprechende Überprüfung, ob die normgemäß definierten Grenzwerte eingehalten werden können, nur auf Grundlage eines konkreten Bauvorhabens mit Festlegung der Lage bestimmter Nutzungen und einer bautechnischen Detaillierung entsprechender Bauteile möglich ist.

Einwendung 2 (OZ 0007): Fa. Sabimo Liebenauer Hauptstraße GmbH

Ad § 3 Bauungsgrad: *Beibehalten des bestehenden Bauungsgrades von 0,7 lt. bestehendem BBPL 07.03.1 (...)*

Ad § 4 Baugrenzlinien, Baufluchtlinien: *Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen und Rampenkonstruktionen sind aus dem Geltungsbereich von Baugrenz- und Baufluchtlinien auszunehmen.*

Darüberhinaus ist im Bebauungsplan das Überschreiten der Straßenfluchtlinie in Richtung Süden bis zu einem 1m breiten Streifen auf Grund der örtlichen Notwendigkeit der Überdeckung des bestehenden „Puchsammlers“ (...) zuzulassen.

Ad § 7 PKW-Abstellplätze, Fahrradabstellplätze: Wir haben uns bemüht, mit (...) dem bestehenden Hauptmieter der im Eigentum der Stadt Graz/ Graz Holding stehenden Hochgaragen, eine Lösung in Bezug auf die Mitbenutzung der Hochgarage mit ca. 1.600 Stellplätzen zu erwirken. (...) Trotz intensiver Verhandlungen (...) ist eine Umsetzung dieser gemeinsamen Hochgaragenbewirtschaftung nicht möglich, womit die angedachte Deckelung der Stellplätze von 0,44 PKW je Mitarbeiter (...) nicht ausreichend ist und zumindest auf 0,8 je Mitarbeiter anzuheben wäre. (...)

Die Anzahl der Fahrradabstellplätze (...) ist jedenfalls zu spezifizieren, auf welche Nutzfläche abzustellen ist z.B. (...) Büronutzfläche, alternativ für Hallenflächen ist der Schlüssel z.B. 1 Fahrradabstellplatz je 500m² Hallennutzflächen anzuheben.

Ad § 8 Freiflächen, Grünstreifen: Zu den Vorgaben des Grünraumes regen wir an, nachstehenden Klarstellungen im Verordnungstext zu ergänzen. Als unbebaute Grünfläche sind neben den Freiflächen auch erforderliche Versickerungsflächen anzurechnen. Im Außenanlagenplan ist die Darstellung der bebauten Flächen, befestigten Flächen, versiegelten Flächen, gewachsener Boden etc. darzustellen, woraus hervorgeht, dass auf den „Freiflächen“ auch befestigte Zufahrten, Feuerwehrumfahrungen etc. zulässig sind. Betreffend der Begrünung von Metallfassaden (...) welche üblicherweise im Hallenbau verwendet werden, sollte jedenfalls der Bewuchs über vorgesezte Rankgerüste zulässig sein.

Abschließend möchten wir die Aufhebung des Aufschließungsgebietes mit Vorliegen eines Einreichprojektes anregen, worin die verkehrsplanerischen und verkehrstechnischen Erfordernisse dargestellt sind und nach Vorliegen eines Baubescheides die Umsetzung erfolgen kann.

Einwendungsbehandlung:

Im Hinblick auf die Themenbereiche „Fahrradabstellplätze“ und „Freiflächen, Grüngestaltung“ wurde auf die vorgebrachten Einwendungen zum 07.30.0 Bebauungsplan eingegangen und Änderungen im Verordnungstext vorgenommen bzw. Klarstellungen im Erläuterungsbericht eingefügt.

Zur Einwendung wonach Tiefgaragenrampen u.ä. Bauteile von den Baugrenz- bzw. Baufluchtlinien auszunehmen wären, wird festgestellt, dass im gegenständlichen Bebauungsplan bereits ausschließlich die städtebaulich adäquaten Mindestabstände zu den Außengrenzen des Planungsbereiches und erforderlichen Verkehrsflächen dargestellt werden. Die im Bebauungsplan, durch Baugrenz- bzw. Baufluchtlinien definierten, bebaubaren Flächen umfassen rd. 92 % der verbleibenden Baulandflächen (Gültigkeitsbereich abzüglich erforderlicher Verkehrsflächen) – die Einschränkung der Errichtung von erforderlichen Tiefgaragenrampen u.ä. Bauteile innerhalb dieser ausgedehnten Fläche wird daher als zumutbar erachtet.

Zum Thema einer möglichen Überschreitung der festgelegten Straßenfluchtlinie wird darauf hingewiesen, dass die grundlegende Aufgabe der Bebauungsplanung in der plangrafischen Abgrenzung von Verkehrsflächen, Bauflächen, Frei- und Grünflächen liegt. Eine Überschreitung dieser raumordnungsrechtlichen Festlegung mit der zukünftigen Fahrbahn ist demnach nicht möglich; die erforderliche Überschüttung kann jedoch in der Höhenlage der zukünftigen Verkehrsflächen umgesetzt werden. Ein entsprechendes Straßenprojekt ist zur Aufhebung des Aufschließungsgebietes im Zuge der Einreichplanung jedenfalls erforderlich.

Zur Einwendung betreffend der erforderlichen PKW-Stellplatzanzahl wird seitens der Abteilung für Verkehrsplanung wie folgt Stellung genommen: Bei der geplanten Nutzung als Industriegebiet und unter Berücksichtigung der gegebenen Distanzen zu ÖV-Anbindungen, Kinderbetreuung und Nahversorgung, ergibt sich für das Planungsgebiet ein KFZ-Stellplatzschlüssel für Personal von 0,36 PKW-Abstellplätze pro Arbeitsplatz und für Besucher:innen von 0,08 Stellplätzen je Arbeitsplatz. Diese

Werte sind als Unter- bzw. Obergrenze zu verstehen. Der angegebene Stellplatzschlüssel entspricht der Zone 3 der ÖPNV-Erschließungszonen und gewährleistet damit bereits die höchstmögliche Stellplatzanzahl zur geplanten Nutzung. Darüber hinaus wird das zukünftige Bebauungsplangebiet besser an das Fuß- und Radverkehrsnetz angeschlossen, sodass Alternativen zum Kraftfahrzeug geschaffen werden.

Im Zusammenhang mit den beanstandeten Festlegungen zum Bebauungsgrad und zur Fassadenbegrünung wird festgehalten, dass entsprechende Einschränkungen und Mindestqualitäten für Begrünungsmaßnahmen im Zuge der Erstellung von Bebauungsplänen als Mindeststandards im Hinblick auf eine klimaorientierte Stadtentwicklung (entsprechend dem Grundsatzbeschluss Stadt Graz) definiert werden müssen. Die mit den gegenständlichen Bestimmungen im Bebauungsplan erzielte Einschränkung möglicher Fassadenmaterialien bezieht sich auf einen Mindestanteil von 30 % und wird angesichts dieses geringen Flächenanteils und im Hinblick auf die große Auswahl an modernen Materialien und Konstruktionsweisen als zumutbar erachtet.

Einwendung 3 (OZ 0008): Steiermärkische Landesregierung – Abteilung 14 Wasserwirtschaft, Ressourcen und Nachhaltigkeit

„Zur Kundmachung der Stadt Graz vom Juli 2022 betreffend die Auflage des Bebauungsplanentwurfes 07.30.0 „Industrie- u. Gewerbegebiet – Thondorf Süd“ wird seitens der wasserwirtschaftlichen Planung als nötig erachtet, dass der Bebauungsplan auf Grund des Umfanges des Planungsgebietes durch ein entsprechendes Oberflächenentwässerungs- bzw. Regenwasserbewirtschaftungskonzept ergänzt wird.

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

Einwendungsbehandlung:

Hinsichtlich der vorgebrachten Notwendigkeit eines Oberflächenentwässerungs- bzw. Regenwasserbewirtschaftungskonzepts darf angemerkt werden, dass es sich bei der Bebauungsplanung um eine Rahmenplanung handelt und derartige Betrachtungen auf Ebene der Bebauungsplanung aufgrund fehlender Detailplanungen nicht erfolgen. Eine detaillierte Ausarbeitung von Oberflächenentwässerungskonzepten ist im Steiermärkischen Baugesetz vorgeschrieben und wird daher erst im Zuge der konkreten Projektplanung im nachfolgenden Baubewilligungsverfahren umgesetzt.

Die Holding Graz Wasserwirtschaft ist gemäß Betriebsführungsvertrag berechtigt und verpflichtet die Stadt Graz in Angelegenheiten der Abwasserentsorgung zu vertreten und nimmt zur gegenständlichen Einwendung wie folgt Stellung:

„Wie im Schreiben der Holding Graz an das Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Abteilung 13, Referat Wasserrecht, detailliert dargestellt, ist zwar die auf 500.000 EW60 bemessene Grazer Kläranlage stofflich ausgelastet, die Ablaufgrenzwerte werden jedoch, bis auf einige Überschreitungen der NH₄-N Ablaufkonzentration, gemäß dem gültigen Wasserrechtsbescheid 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 4 (OZ 0009): Steiermärkische Landesregierung – Abteilung 13 Umwelt und Raumordnung

Zum (...) Entwurf des Bebauungsplanes (BPLs) bestehen aus raumordnungsfachlicher Sicht folgende Einwendungen bzw. Mängel:

- Mit Verweis auf die Kundmachung zur Auflage (...) ist auf die zu diesem Zeitpunkt geltende Rechtslage des StROG 2010 idF LGBl. 45/2022 und auf die Rechtslage des Stmk. BauG idF LGBl. 45/2022 abzustellen.

Dem entsprechend wäre (...) auch der maximal zulässige Grad der Bodenversiegelung (mit Verweis auf die Begriffsbestimmung des Stmk. BauG) festzulegen. (...)

- Gemäß § 41 (1) Z1 StROG 2010 sind in BPLen als „Mindestinhalte“ ua. jedenfalls auch die Inhalte des Räumlichen Leitbildes (soweit darstellbar) ersichtlich zu machen. Diese werden in den Erläuterungen zum Teil angeführt, doch fehlt eine entsprechende Ersichtlichmachung im Wortlaut und/oder in der Plandarstellung. Diese ist zu ergänzen.

- Da im Räumlichen Leitbild für den Bereichstyp „Straßenrandbebauung“ eine mindestens 2-geschossige Bebauung (siehe Teilraum 24) vorgegeben ist (...) und dass straßenbegleitende Lärmschutzwände ausgeschlossen sind, ist darzulegen, wie diese Vorgaben des Räumlichen Leitbildes im BPL umgesetzt wurden. Zudem ist für den Bereichstyp „Straßenrandbebauung“ ausschließlich die geschlossene bzw. die gekuppelte Bauweise festgelegt. Für die nun im BPL auch für diesen Bereichstyp vorgesehene Festlegung einer offenen Bauweise ist daher ebenfalls darzulegen, warum bei dieser geplanten Festlegung von einer Übereinstimmung mit den Vorgaben des Räumlichen Leitbildes ausgegangen wird. (...)

- In § 5 (3) sind die „zulässigen“ Dachformen bzw. -neigungen durch verbindliche bzw. einschränkende Formulierungen (vgl. § 9 (1) der Entwurfsunterlagen „ausschließlich“ zulässig) zu ersetzen, da andere Dachneigungen derzeit im Wortlaut nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

- Es ist derzeit nicht nachvollziehbar, warum Bestimmungen ua. des § 7 (1) und des § 8 (9) der Entwurfsunterlagen ausschließlich bei Neubauten, jedoch nicht auch bei Zu- und Umbauten (...) angewandt werden sollen. Es wird um eine Prüfung ersucht.

- Zu § 7 (3) wird mit Verweis die Bestimmung des § 2 (1) Z24 StROG um eine Klarstellung des Begriffs „Nutzfläche“ ersucht.

Für die verbindliche Umsetzung der in den Erläuterungen angeführten frei zugänglichen Fahrrad-Besucherparkplätze sowie zu den detaillierten Ausführungen zu Tiefgaragenbegrünungen und zum Außenanlagenplan wären entsprechende Wortlautfestlegungen erforderlich.

- Um durch das Aufstellen freistehender Werbeplakate Auswirkungen auf das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild zu minimieren, wird im BPL auch hinsichtlich ihrer Anzahl eine einschränkende zB bauplatzbezogene Festlegung angeregt. Auf die Einhaltung der entsprechenden Vorgaben des Räumlichen Leitbildes für Werbeanlagen wird ergänzend hingewiesen.

In den Erläuterungen der Entwurfsunterlagen wird ua. ausgeführt, dass es Ziel des BPLs ist, die geordnete Siedlungsentwicklung im gegenständlichen Bereich sicher zu stellen. Im FWP 4.00 wurde zudem das Erfordernis zur Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke und die Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild festgelegt. Dabei sieht der BPL-Entwurf über die weitaus überwiegenden Teile des Planungsgebietes lediglich ein Baufeld bzw. einen bebaubaren Bereich vor, auf dem im Grunde eine einzige, durchgehende Bebauung mit einem uniformen Baukörper mit einer Länge von mehr als 350m nicht ausgeschlossen wird, weshalb auch unter Berücksichtigung von verpflichtenden Fassadenbegrünungen mit Verweis auf die Vorgaben des § 40 (2) StROG sowie auf die Möglichkeiten des § 41 (2) StROG ergänzende Vorgaben zur Gestaltung von baulichen Anlagen angeregt werden, um eine den oa. Zielsetzungen des FWPs entsprechende Entwicklung des Planungsgebietes bereits auf Ebene des BPLs sicher zu stellen.

- Zur Verbringung von Oberflächenwässern werden im vorliegenden BPL-Entwurf keine Festlegungen getroffen. Es zeigt sich immer wieder, dass die Verschiebung dieser Thematik auf nachfolgende Bauverfahren zu Problemen führt, da zB der Untergrund nicht ausreichend sicherfähig ist und weil im BPL keine entsprechenden Maßnahmen bzw. Retentionsflächen festgelegt wurden. Aus fachlicher Sicht sind daher bereits auf Ebene der Bebauungsplanung grundsätzliche Nachweise mit Vorgaben für die Ausführung bzw. Bemessung zu erbringen, dass eine dem Stand der Technik entsprechende Verbringung der Oberflächenwässer im Planungsgebiet bei Ausnutzung der städtebaulichen Kennwerte möglich sein wird. Ein gänzlich Abschieben dieser Nachweisführung auf nachfolgende Bauverfahren wird insbesondere für ein Industriegebiet 1 mit einer Fläche von 4,9ha abgelehnt, weshalb entsprechende Festlegungen und Erläuterungen im BPL zu ergänzen sind.

- Mit Verweis auf die Vorrangzone für Industrie und Gewerbe gemäß REPRO wird für dieses BPL-Gebiet mit speziellen Standortvoraussetzungen bzw. Qualitäten eine Klarstellung als erforderlich erachtet, dass die Errichtung freistehender PV-Anlagen nicht möglich ist.

- Die Grenzen der unterschiedlichen Höhenzonen sind im Rechtsplan im südlichen Bereich nicht kotiert. Es wird im Sinne der gebotenen Rechtssicherheit um eine Prüfung ersucht.

- Mit Verweis auf die im Rechtsplan umhüllende Freifläche wird eine Klarstellung angeregt, dass – allenfalls mit begründeten Einschränkungen – Zufahrten zum bebaubaren Bereich über die Freifläche zulässig sind.

- Für Teilflächen des Planungsgebietes ist im GIS der Stadt Graz eine archäologische Fundstelle ersichtlich gemacht, weshalb dahingehend zumindest ergänzende Erläuterungen erforderlich sind.

Einwendungsbehandlung:

Dem Großteil der formulierten Einwendungspunkte konnte durch entsprechende Ergänzungen und Korrekturen in der Verordnung und im Erläuterungsbericht zum 07.30.0 Bebauungsplan entsprochen werden.

Für folgende Punkte konnten nach Überprüfung der Einwendungsinhalte keine Änderungen vorgenommen werden:

- Sowohl der plangrafische als auch im Wortlaut verordnete Inhalt des 1.0 Räumlichen Leitbildes ist in den Erläuterungen zum gegenständlichen Bebauungsplan zu finden. Eine Einbindung der Inhalte des 1.0 RLB in den Plan zum 07.30.0 Bebauungsplan ist nicht erforderlich.
- Die Bestimmungen des § 7 sehen eine verpflichtende Errichtung von PKW-Abstellplätzen in Tief- oder Hochgaragen vor; bei Zu- und Umbauten wurde daher, unter Berücksichtigung möglicher technischer oder wirtschaftlicher Ausschlussgründe, auf die strikte Durchsetzung dieser Bestimmung verzichtet. Im Planungsbereich befinden sich ausschließlich untergeordnete Gebäudebestände; Im Hinblick auf die erwartbar geringfügigen Auswirkungen wurde auch bei den Bestimmungen zur Fassadenbegrünung auf die Umsetzung bei Zu- und Umbauten verzichtet.
- Ziel des vorliegenden 07.30.0 Bebauungsplans ist die Abbildung eines städtebaulichen und raumordnungsrechtlichen Rahmens für eine mögliche industrielle oder gewerbliche Bebauung der Liegenschaften bei Beibehaltung der größtmöglichen Flexibilität hinsichtlich der Anzahl und Größe der möglichen Betriebsansiedlungen. Die Festlegungen des Bebauungsplanes gewährleisten eine sinnvolle Bebauung für das Gebiet auch bei bisher unbekanntem Faktoren wie erforderliche Grundstücksgrößen; Gebäudeanzahl und Gebäudeabmessungen sowie damit verbundener Werbeanlagen. Zudem wird darauf hingewiesen, dass im nördlich an den Planungsbereich angrenzenden Gebietsbereich bereits Hallengebäude mit Längen bis zu 220 m bestehen und somit entsprechende Neubauten als ortsüblich zu bezeichnen sind. Weiters können die im gegenständlichen Bebauungsplan getroffenen Festlegungen, die im Zuge zukünftiger Bauverfahren erforderliche gestalterische Beurteilung von Baumaßnahmen und Werbeanlagen zur Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild nicht ersetzen! Eine entsprechende Beurteilung ist ausschließlich auf Grundlage eines konkreten Bauvorhabens mit detaillierten Einreichplänen möglich.
- Hinsichtlich der vorgebrachten Notwendigkeit eines Oberflächenentwässerungskonzepts darf ebenfalls angemerkt werden, dass derartige Betrachtungen auf Ebene der Bebauungsplanung aufgrund fehlender Detailplanungen nicht erfolgen können. Eine detaillierte Ausarbeitung von Oberflächenentwässerungskonzepten ist im Steiermärkischen Baugesetz vorgeschrieben und wird daher erst im Zuge der konkreten Projektplanung im nachfolgenden Baubewilligungsverfahren umgesetzt.

Stellungnahme Straßenamt (OZ 0010):

- *Zu- und Abfahrten zu Privatgrundstücken sind mangels entsprechender Darstellung im Bebauungsplan nicht beurteilbar. Die Lage und Ausbildung geplanter Grundstückszufahrten sind demnach mit dem Straßenamt separat abzustimmen. In weiterer Folge ist, nach Übernahme der Aufschließungsstraße ins öffentliche Gut, planbelegt um Zufahrtsgenehmigung anzusuchen. Die Wartepositionen für die Zu- und Abfahrt sind abseits des fließenden Verkehrs und der Flächen für den Fuß- und Radverkehr auf Privatgrund vorzusehen. Die Wartepositionen sind derart anzuordnen, dass wartende Fahrzeuge den Verkehr im öffentlichen Straßenraum nicht beeinträchtigen. Sichtbeziehungen sind jedenfalls einzuhalten und dürfen nicht durch Objekte eingeschränkt werden. Es wird empfohlen ggfs. entsprechende Sichtnachweise zu führen.*
- *Hinsichtlich der Bauverbotszone gem. Stmk LStVG ist das Einvernehmen mit dem Straßenamt, Verkehrsreferat und dauerhafte Nutzungen herzustellen. Es darf angemerkt werden, dass im*

östlichen Bereich (Liebenauer Hauptstraße) auch das Bauverbot des Landes Steiermark zu tragen kommen kann. Hierzu ist beim Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Abteilung 16 Verkehr und Landeshochbau, Baubezirksleitung Steirischer Zentralraum um die Ausnahme aus dem Bauverbot gem. Stmk LStVG anzuschreiben. Weiters darf noch auf die erforderlichen Abstände zur A2 Südautobahn hingewiesen werden. Dies ist mit der ASFINAG entsprechend abzustimmen.

- Die vorgesehene Baumbepflanzung ist so anzupassen, dass diese nicht in den öffentlichen Lichtraum ragt. Weiters ist zu beachten, dass es zu keiner negativen Begleiterscheinung zwischen Bepflanzung und Straßenbeleuchtung kommt.
- Aus den vorliegenden Unterlagen geht das künftige Eigentumsverhältnis zwischen Stadt Graz und Land Steiermark nicht hervor. Auch kann nicht beurteilt werden, ob die im Bebauungsplan festgelegten Straßenquerschnittsbreiten im Hinblick zukünftiger Verkehrs- und Infrastrukturmaßnahmen ausreichend dimensioniert wurden. Aus diesem Grund ist die Querschnittsgestaltung entlang der Liebenauer Hauptstraße unbedingt gemeinsam mit dem Land Steiermark und den zuständigen Stellen der Stadt Graz auszuarbeiten.
- Das im Zuge des angrenzenden Bebauungsplan 07.03.0 erstellte verkehrstechnische Gutachten (Verkehr plus, Februar 2011) beinhaltet bereits das Erschließungskonzept des Aufschließungsgebiets. Im Hinblick auf die geänderten Randbedingungen ist eine Adaption des Gutachtens erforderlich und die Leistungsfähigkeit neu zu prüfen und zu bewerten.
- Der Knotenpunkt im westlichen Bereich (Erschließungsstraße/Anschluss Eichbachgasse) wird aus verkehrssicherheitstechnischer Sicht äußerst kritisch gesehen. Um ein gefahrloses Zusammenspiel der einzelnen Verkehrsteilnehmer:innen zu gewährleisten ist dies zwingend im zu überarbeitenden verkehrstechnischen Gutachten zu berücksichtigen!
- Um eine Übernahme der Verkehrsflächen ins öffentliche Gut zu gewährleisten, sind diese im Hinblick auf Aufbau, Leiteinrichtungen, Beleuchtung, etc. nach den Vorgaben der Stadt Graz umzusetzen.
- Jene Teilflächen, die ins öffentliche Gut übergehen, sind von Einbauten und dgl. freizuhalten. Auf diesen ist eine Versickerung von Oberflächenwasser der Bauobjekte oder anderen Nutzungen durch Dritte nicht zulässig. Von Seiten des Straßenamtes besteht der Wunsch die Flächen kosten- und lastenfrei ins öffentliche Gut übertragen zu lassen. Dies ist entweder in den jeweiligen Baubescheiden oder mittels privatrechtlichen Verträgen festzuhalten!
- Sofern in etwaigen Vereinbarungen eine Kostentragung durch Dritte für die Errichtung der Verkehrsflächen vorgesehen ist, ist privatrechtlich sicherzustellen, dass diese Verpflichtung bei Veräußerung auch auf den jeweiligen Rechtsnachfolger übergeht.
- Bezüglich der zulässigen Werbeanlagen bzw. -pylone wird darauf hingewiesen, dass die Vorgaben gem. RVS 05.06.11 und 05.06.12 jedenfalls zu berücksichtigen sind. Auch in diesem Fall wird auf das Erfordernis der Ausnahme aus dem Bauverbotsbereich der Stadt Graz, sowie je nach Situierung auch der des Landes Steiermark hingewiesen. Überdies ist für die Errichtung ebenso eine Genehmigung seitens der Bau- und Anlagenbehörde einzuholen.
- Wie im Erläuterungsbericht unter Punkt 3. „Planungsgebiet – Ver- und Entsorgung – Entsorgung Abfall“ bereits beschrieben, wird – um eine ordnungsgemäße Entleerung der Müllsammelstelle zu gewährleisten – auf die im Hinblick auf Lage und Dimensionierung jedenfalls erforderliche Abstimmung mit dem Abfallentsorgungsunternehmen hingewiesen.

Einwendungsbehandlung:

Aufgabe der Bebauungsplanung in Bezug auf zukünftige Verkehrsprojekte ist die Flächenvorsorge durch die Festlegung von Straßenfluchtlinien innerhalb des Planungsgebietes. Im konkreten Fall wurden entlang der Liebenauer Hauptstraße (innerhalb des Gültigkeitsbereiches des 07.30.0 Bebauungsplanes) die erforderlichen Verkehrsflächen für die Umsetzung eines Geh- und Radwegausbaus an der Liebenauer Hauptstraße berücksichtigt. Zudem wurden die erforderlichen Flächen für die Weiterführung der (im nördlich angrenzenden 07.03.1 Bebauungsplan bereits umgesetzten) Erschließungsstraße inklusive einer Geh- und Radwegverbindung vorgesehen. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden weder Festlegungen zum Umsetzungszeitpunkt des Geh- und Radwegausbaus noch zu erforderlichen Grundstückseinlösen getroffen.

Die genannten Themen können demnach überwiegend nicht auf Ebene des raumordnungsrechtlichen Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt bzw. abgebildet werden. Lage und Querschnitte der im Bebauungsplan enthaltenen (zukünftig öffentlichen) Verkehrsflächen wurden durch die Abteilung für Verkehrsplanung in Abstimmung mit den zuständigen Abteilungen der Stadt Graz und des Landes Steiermark festgelegt. Im Hinblick auf die geplante Abtretung von erforderlichen Verkehrsflächen in das öffentliche Gut wurde mit der Antragstellerin eine entsprechende Vereinbarung unterzeichnet. Die erforderliche Abstimmung zwischen der Bauwerberin und den zuständigen Abteilungen der Stadt Graz hinsichtlich der Gestaltung und Ausführung der entsprechenden Flächen wurde ebenfalls in den Vereinbarungen berücksichtigt.

Einwendung 5 (OZ 0011): Steiermärkische Landesregierung – Abteilung 16 Verkehr und Landeshochbau

(...)

In Vorverfahren ergingen u.a. bereits die BP 07.03.0 „Gewerbegebiet Graz-Thondorf“ aus dem Jahr 2012 und der BP 07.03.1 Bebauungsplan „Industrie- u. Gewerbegebiet Graz – Thondorf“ aus dem Jahr 2018. (...)

Für den BP 07.03.0 wurde im Jahr 2011 eine Studie vom Planungsbüro Verkehr+ vorgelegt, die die Erschließung über die VLSA bei ca. Str.km 6,2 und eine richtungsgebundene Zufahrt bei ca. Str.km 6,4 untersuchte. Man kam anhand der damals zugrunde gelegten Verkehrsbelastung und -ströme auf dem öffentlichen Netz und den Bauflächen zum Schluss, dass eine Anbindung über die lichtsignalgeregelte Kreuzung mit Adaptionen ausreichend sei, was auch in den Bebauungsplan BP 07.03.1 im Pkt. 6. „Verkehrsanlagen“ übernommen.

Weiters liegt dem Land eine Verkehrsuntersuchung von Traffility vom Mai 2018 betreffend die Verbauung (...) nördlich des Parkhauses Thondorf vor. (...) Die Untersuchung ergab, dass eine Abwicklung nur über die VLSA 757 möglich sei.

Mittlerweile ist der A16 jedoch auch eine aktuelle Verkehrsuntersuchung für einen geringen Teil der hier behandelten Liegenschaften bekannt, welche feststellte, dass die damaligen Verkehrsannahmen nicht mit der Realität übereinstimmen und bei fortschreitender Verbauung mit einem der Widmung entsprechenden Prognoseverkehrs eine Überlastung des Knotens B73/VLSA zu erwarten ist. Probleme ergeben sich voraussichtlich, sobald der Bestand erweitert wird.

Aktueller BP 07.30.0 und Verkehrsbeurteilung

(...) Der Bebauungsplan verweist auf den gültigen FWP 4.00 und die darin enthaltenen Aufschließungserfordernisse betreffend Verkehr (zusammengefasst: ordnungsgemäße und verkehrssichere äußere Anbindung für alle Verkehrsarten).

Im Erläuterungsbericht wird nun die in den vorhergehenden Verordnungen erwähnte interne Erschließungsstraße als zukünftige Zufahrt für das westliche Areal. Angeführt.

Konkrete, aktuelle Verkehrsuntersuchungen dazu liegen den Unterlagen nicht bei, auch wurde die Umsetzung eines neuen Knotens mit der Abteilung 16 noch nicht akkordiert, sondern nur aufgrund (mittlerweile veralteter Daten) seinerzeit in den Raum gestellt.

Die vorliegenden Daten ergeben auch die unbedingte Anpassungsnotwendigkeit bei der bestehenden VLSA. Beide Maßnahmen, VLSA-Adaptierung und – sofern zulässig – 2. Knoten, bedingen die Inanspruchnahme von Fremdgrund, deren Erhalt noch ungelöst ist.

Der betroffene Straßenabschnitt der B73 ist auch aufgrund hoher Unfallzahlen - 30 Unfälle mit Personenschaden im Nahbereich der VLSA, die sich im Betrachtungszeitraum von 2017 bis 2021 (5 Jahre) ereigneten – besonders kritisch zu betrachten.

Diese Umsetzungshindernisse aus verkehrstechnischer Sicht sind dem Verordnungserlasser offenbar auch bewusst, da das Aufschließungsgebiet trotz Beschlussfassung des ggl. Bebauungsplanes aufrecht bleiben soll, weil über das Bebauungsplanverfahren hinausgehende Maßnahmen erforderlich werden.

Diese Vorgangsweise ist ungewöhnlich, werden doch üblicherweise die Umsetzungs-voraussetzungen vorab geschaffen.

Fazit

Aufgrund der mittlerweile eingetretenen Ist-Situation ist nicht gesichert, dass der Bebauungsplan überhaupt in der beabsichtigten Form umgesetzt werden kann, da Überlastungen des Verkehrsnetzes zu erwarten sind.

Insbesondere wird aufgrund der verkehrssicherheitstechnischen Situation derzeit die Herstellung eines 2. Knoten abgelehnt. Ob und wie ein solcher umgesetzt werden kann, kann sich erst aufgrund vertiefter Prüfungen ergeben.

Über die notwendigen Anpassungsmaßnahmen beim Knoten B73/VLSA sind aktualisierte und vertiefte Untersuchungen anzustellen.

Eine Ansiedelung von Betrieben mit einem hohen Verkehrsaufkommen scheint anhand der derzeitigen Untersuchungsergebnisse nicht machbar.

Die A16 fordert die zwingende Einhaltung folgender **Bedingungen**

Es ist eine aktualisierte Verkehrsuntersuchung mit einem Prognosehorizont auf 15 Jahre vorzulegen. Dabei ist zu weiters zu beachten:

- Es ist ein Steigerungsfaktor von 1,5% bei der Berechnung zugrunde zu legen
- Es muss eine Verkehrszählung an einem repräsentativen Tag durchgeführt werden
- für die Dimensionierung der Straßenanlage ist die ca. 400 Spitzenstunde eines Jahres (n95) und für die Freihaltung von Flächen für allfällige spätere Adaptionen der Anlage die ca. 200 Spitzenstunde eines Jahres (n98) heranzuziehen

- für die Richtungsaufteilung sind die derzeitigen Ausfahrtsverhältnisse zu erheben und heranzuziehen
- Beim Modal Split ist aufgrund der dzt. schlechten Infrastruktur hinsichtlich ÖV und Rad ein MIV-Anteil von 95% zugrunde zu legen
- Beurteilung der Verkehrssicherheit
- Es ist eine Entscheidungs-Matrix mit einem Bewertungsschlüssel für die einzelnen Parameter (zB „1 bis 10“ oder „- / - / 0 / + / ++“) neben der verbalen Beschreibung (Fazit) zur Hebung der Prüfbarkeit der Ergebnisse aufzunehmen.

Aus der Verkehrsuntersuchung ergibt sich der mögliche Bebauungsgrad sowie die Art und Ausgestaltung der Anbindung.

Betreffend Abstände der Werbeanlagen zu öffentlichen Verkehrsflächen ist die 2,0m-Regelung mit dem Zusatz „mindestens“ und dem Verweis auf das Zustimmungserfordernis der Landesstraßenverwaltung zu versehen.

Einwendungsbehandlung:

Aufgabe der Bebauungsplanung in Bezug auf zukünftige Verkehrsprojekte ist die Flächenvorsorge durch die Festlegung von Straßenfluchtlinien innerhalb des Planungsgebietes. Im konkreten Fall wurden entlang der Liebenauer Hauptstraße (innerhalb des Gültigkeitsbereiches des 07.30.0 Bebauungsplanes) die erforderlichen Verkehrsflächen für die Umsetzung eines Geh- und Radwegausbaus an der Liebenauer Hauptstraße berücksichtigt. Zudem wurden die erforderlichen Flächen für die Weiterführung der (im nördlich angrenzenden 07.03.1 Bebauungsplan bereits umgesetzten) Erschließungsstraße inklusive einer Geh- und Radwegverbindung vorgesehen. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden weder Festlegungen hinsichtlich der möglichen verkehrstechnischen Ausgestaltung von Knotenpunkten und deren verkehrssicherheitstechnischen Beurteilung noch Aussagen zum Umsetzungszeitpunkt des Geh- und Radwegausbaus getroffen.

Zu den fachspezifischen Details der Einwendung wird seitens der Abteilung für Verkehrsplanung wie folgt Stellung genommen:

- Es ist ein Steigerungsfaktor von 1,5% bei der Berechnung zugrunde zu legen: aus dem Strategiepapier_211214- Mobilitätsoffensive Großraum Graz- sowie für die Ballungsräume der Steierischen Bezirkshauptstädte, Strategiepapier für die Annahme des MIV- Zuwachses- geht hervor, dass die Zielsetzungen der verkehrspolitischen Leitlinien der Stadt Graz, insbesondere der Verteilung der Verkehrsmittel (Modal-Split) sowie einer Stärkung der zukünftigen Projekte im Sinne des Umweltverbundes seit dem Jahr 2021 kein rechnerischer Verkehrszuwachs von laufenden und zukünftigen Projekten des motorisierten Individualverkehrs angesetzt wird. Das bedeutet, dass in den vorliegenden Studien (Adaptierung Verkehrsuntersuchung Gewerbegrundstück Thondorf, Trafility GmbH, April 2021, Version B02 und Gewerbegrundstücke Thondorf, IKK ZT-GmbH, Graz, Mai 2018, Version A-02) sehr wohl noch von einem Verkehrszuwachs für das Prognosejahr 2026 ausgegangen wurde. Es kann demnach davon ausgegangen werden, dass auch das Land Steiermark, Verkehr und Landeshochbau, Abteilung 16 von einer Verlagerung bzw. einer besseren Verteilung der umweltschonenden Fortbewegungsmittel am Modal Split ausgeht. Somit kann für den Knoten B73/VLSA von einer zukünftigen Leistungsfähigkeit bzw. einer Verbesserung, der in den Gutachten dargestellten Sättigung, ausgegangen werden. Hierfür

sprechen ebenso die Neuerrichtung und der Ausbau der Geh- und Radinfrastruktur sowie die Neuerrichtung einer inneren Erschließungsstraße.

- *Es muss eine Verkehrszählung an einem repräsentativen Tag durchgeführt werden:* für beide Gutachten wurden Knotenstromzählungen eines repräsentativen Werkstages genutzt.
- *Für die Dimensionierung der Straßenanlage ist die ca. 400 Spitzenstunde eines Jahres (n95) und für die Freihaltung von Flächen für allfällige spätere Adaptionen der Anlage die ca. 200 Spitzenstunde eines Jahres (n98) heranzuziehen:* Die gängige Literatur besagt, dass europaweit und als Grundlage für einschlägige in der Praxis genutzte Regelwerke die 30. Spitzenstunde eines Jahres herangezogen wird. Nach neusten Erkenntnissen wird in der Forschung auch auf die Nutzung der 50ten Spitzenstunde eines Jahres hingewiesen. Die für die Dimensionierung der Straßenanlage herangezogenen Spitzenstundenwerte wurden im Gutachten: „Ldst. B73 Kirchbacherstraße Abschnitt: „Fahrstreifenertüchtigung Parkhaus Thondorf“, Kreuzungsumbau bei B73-km 6,159, Einreichprojekt 2016, Baubezirk: Steirischer Zentralraum“ beauftragt durch das Amt der Steiermärkischen Landesregierung definiert. Alle folgenden Gutachten wurden auf Basis dieser Vorgaben aufgebaut.
- *Für die Richtungsaufteilung sind die derzeitigen Ausfahrtsverhältnisse zu erheben und heranzuziehen:* Die Richtungsaufteilung der Fahrströme erfolgte zu 50% Richtung Norden und zu 50% Richtung Süden. Diese wurden in allen vorliegenden Untersuchungen so angewandt, auch in den vorangegangenen Berechnungen des Landes.
- *Beim Modal Split ist aufgrund der dzt. schlechten Infrastruktur hinsichtlich ÖV und Rad ein MIV-Anteil von 95 % zugrunde zu legen:* der zugrunde gelegte MIV Anteil am Modal Split beträgt in der verkehrstechnischen Untersuchung 90 %. Dies entspricht der zukünftig angenommenen Nutzung eines Industrie- und Gewerbegebietes. Darüber hinaus wurde die Geh- und Radverkehrsinfrastruktur innerhalb des Bebauungsplangebietes sowie die Anschlüsse außerhalb des Gebietes verbessert.

Einwendung 6 (OZ 0012): Steiermärkische Landesregierung – Abteilung 15 Energie, Wohnbau, Technik

Die Unterlagen zur Anhörung zum Bebauungsplan 07.30.0 der Stadt Graz wurden von der Abteilung 13 mit der Frage, ob Immissionsschutzmaßnahmen zu umgebenden Wohnbaulandflächen im BPL hinreichend berücksichtigt sind, an die Abteilung 15 übermittelt.

Das gegenständliche Planungsgebiet ist laut Erläuterungsbericht gemäß rechtmäßigem Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz als Aufschließungsgebiet „Industrie- und Gewerbegebiet 1“ ausgewiesen. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird ein Gestaltungskonzept weiterverfolgt, das für den nördlich angrenzenden Bebauungsplan 07.03.0 erarbeitet wurde. Dieses hat zum Ziel, einerseits eine Abschirmung zur Wohnbebauung zu erreichen und andererseits emissionsträchtige Verkehrsmaßnahmen zusammenzulegen und über kurze Wege abzuwickeln.

Im vorliegenden Fall befindet sich Areal mit Wohnnutzung im Westen des Planungsgebietes ab einem Abstand von 60 m (Grdst. Nr. 182/10 KG Graz Stadt-Thondorf) zur Grundgrenze des Planungsgebietes.

Eine spezielle Auseinandersetzung mit dem Schutz dieses Wohngebietes findet sich in den Unterlagen nicht. Angesichts des doch zumindest nicht unerheblichen räumlichen Abstands und der Tatsache, dass die betrieblichen Emissionen und deren Immissionen im Nachbarschaftsbereich ohnedies in den Nachfolgeverfahren nach dem Stmk BauG und der GewO anhand konkreter Projekte zu beurteilen sein werden erscheint das auch nicht unbedingt nötig.

Generell wäre es allerdings für die weitere Detailplanung potentieller Interessenten von Vorteil gewesen, zumindest in den Erläuterungen auf den notwendigen Nachbarschaftsschutz Richtung

Westen hinzuweisen und für den westlichen Bereich der Gebäudefronten ein erhöhtes Augenmerk auf Schallschutzmaßnahmen anzuregen.

Einwendungsbehandlung:

Im Hinblick auf die Lärmthematik darf darauf hingewiesen werden, dass einerseits - wie in der Einwendung richtigerweise beschrieben - der Abstand zwischen dem Bebauungsplangebiet und der westlich folgenden Wohnbebauung zumindest 60 m beträgt, andererseits entsprechende Festlegungen zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung bereits im nördlich angrenzenden 07.03.1 Bebauungsplan „Industrie- u. Gewerbegebiet Graz – Thondorf“ (1. Änderung) enthalten sind. Gemäß § 8 Abs. 7 dieses Bebauungsplanes ist *in der westlichen Randzone des Bebauungsplanungsgebietes, entsprechend der Eintragung im Plan ein mindestens 3,00 m hoher Erdwall zu errichten. Dieser Erdwall ist zu begrünen und zu bepflanzen.* Aus raumordnungsrechtlicher Sicht erscheint demnach ein ausreichender Schutz der nächstgelegenen Wohngebiete gegeben.

Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf

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 Baugrenzl意思en 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.

Stellungnahme (OZ 0016):

Die bereits eingebrachte Einwendung der Steiermärkischen Landesregierung – Abteilung 13 Umwelt und Raumordnung (vgl. OZ 0009) zum Bebauungsplan-Entwurf wurde wie folgt ergänzt:

Zu den mit der nun vorliegenden Anhörung geplanten Änderungen (...) bestehen aus raumordnungsfachlicher Sicht keine grundsätzlichen Einwände.

Es wird jedoch darauf aufmerksam gemacht, dass sämtlich (...) zum Auflageentwurf angeführten Mängel (...) im Rahmen der Beschlussfassung zu behandeln bzw. zu berücksichtigen sind.

Auf die Einhaltung der Vorgaben des § 8 (1) StROG, dass Bebauungspläne nicht dem Stadtentwicklungskonzept / dem Räumlichen Leitbild widersprechen dürfen, wird ebenfalls hingewiesen.

Einwendungsbehandlung:

Die ergänzende Stellungnahme der Steiermärkischen Landesregierung – Abteilung 13 Umwelt und Raumordnung hinsichtlich der vorgenommenen Änderungen im Bebauungsplan-Entwurf wird zur Kenntnis genommen. Bezüglich der bereits vorgebrachten Einwendung zum ersten Bebauungsplan-Entwurf wird auf die Einwendungsbehandlung zur ursprünglichen Einwendung verwiesen.

Einwendung 7 (OZ 0017):

Die bereits unter der OZ 0006 registrierte Einwendung zum Bebauungsplan-Entwurf wurde wie folgt ergänzt:

(...) Wie schon bei der ersten Auflage des Bebauungsplanes erheben wir erneut Einspruch gegen den neuen Entwurf vom 19.01.2023 (...) und beeinspruchen weiterhin diese Punkte als auch die vorliegenden Baugrenzlinien (...) sowie den eingezeichneten Geh- und Radweg samt Baumpflanzungen im Bereich unseres Hallenvorplatzes, da es dadurch nicht möglich wäre unseren Betrieb weiterhin fortführen zu können. (...) Auch zukünftige Planungen sind für uns dadurch nicht mehr realisierbar, weshalb wir Einspruch erheben.

Wir ersuchen Sie diese Einsprüche auch an die zuständigen Stellen im Land Steiermark zu übermitteln, da es sich unserer Kenntnis entzieht, wer genau dafür zuständig ist. Diese Planungen sind uns nicht bekannt und wurden wir auch niemals darüber in Kenntnis gesetzt oder aufgeklärt.

Einwendungsbehandlung:

Zu den im Bebauungsplan-Entwurf vorgenommenen Änderungen wurden keine weiteren Einwendungspunkte formuliert, insofern wird die ergänzende Einwendung zur Kenntnis genommen und auf die Einwendungsbehandlung zur ursprünglichen Einwendung verwiesen.

Einwendung 8 (OZ 0018):

Die bereits eingebrachte Einwendung der Steiermärkischen Landesregierung – Abteilung 16 Verkehr und Landeshochbau (vgl. OZ 0011) zum Bebauungsplan-Entwurf wurde wie folgt ergänzt:

Zur geplanten Änderung der Raumordnungspläne erhebt die Abteilung 16, Verkehr und Landeshochbau, in Abstimmung mit der Baubezirksleitung Steirischer Zentralraum, einen Einwand. Die zum Auflageplan erhobenen Einwendungspunkte der Abteilung 16 (...) wurden nicht berücksichtigt. Da zwischenzeitlich jedoch am 5.11.2022 ein Ortsaugenschein unter Beiziehung eines Amtssachverständigen der Verkehrsabteilung vorgenommen wurde, wird zum gegenständlichen Verfahren folgende Stellungnahme abgegeben:

Der Knoten B73/VSLA (...) ist gut und ausreichend ausgebaut. Die Anbindung ist für das gesamte Industrie- und Gewerbegebiet (...) ausreichend dimensioniert. Die im Bebauungsplan (...) dargestellte Erschließung (...) die an der nördlichen Grenze des Planungsgebietes eine zweite Anbindung an die B73 (...) vorsieht, steht jedoch im Konflikt mit der zwischenzeitlich vorgenommenen Kategorisierung der B73 als C1-wertige Straße. Zudem wird die 2. Anbindung an die B73 aufgrund des in der Radstrategie der Stadt Graz vorgesehenen Radweges entlang der B73 zu einem erheblichen Verkehrssicherheitsproblem führen und ist daher aus Sicht der Verkehrsabteilung unzulässig.

Die Abteilung 16 kann der gegenständlichen Planung daher nur zustimmen, wenn

- Der Ringschluss mit der 2. Anbindung an die B73 aus den Planunterlagen entfernt wird und die gesamte Erschließung über den Knoten B73/VSLA (...) erfolgt, oder
- Ein Teilbaugebungsplan ohne Parkplatz Magna unter Beibehaltung der Möglichkeit der Gesamterschließung über den Knoten B73/ASLA (...) erstellt wird.

Einwendungsbehandlung:

Zu den im Bebauungsplan-Entwurf vorgenommenen Änderungen wurden keine weiteren Einwendungspunkte formuliert, insofern wird die ergänzende Einwendung zur Kenntnis genommen und auf die Einwendungsbehandlung zur ursprünglichen Einwendung verwiesen.

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

Aufhebung des Aufschließungsgebietes

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.

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 4.02 Stadtentwicklungskonzept sowie zum 4.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz.

Hinsichtlich weiterer Informationen wird auf den beiliegenden Erläuterungsbericht verwiesen.

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

Die Verständigung der Einwender:innen 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 Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung

stellt daher gemäß § 63 Abs. 2 Stmk. ROG 2010

den **A n t r a g**,

der Gemeinderat wolle beschließen:

1. den 07.30.0 Bebauungsplan „Industrie- u. Gewerbegebiet – Thondorf Süd“, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht, und
2. die Einwendungserledigungen, und
3. die Aufhebung folgender Aufschließungserfordernisse des Aufschließungsgebietes (Nr. VII.12):
 7. *Bebauungsplanpflicht, Geordnete Siedlungsentwicklung, Erfordernis zur Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild*

Das Aufschließungsgebiet (Nr. VII.12) bleibt in Bezug auf folgende Aufschließungserfordernisse:

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*

aufrecht.

Der Sachbearbeiter:

DI Markus Dröscher-Mentil

(elektronisch unterschrieben)

Der Abteilungsleiter:

DI Bernhard Inninger

(elektronisch unterschrieben)

Der Baudirektor:

DI Mag. Bertram Werle

(elektronisch unterschrieben)

Die Bürgermeisterin-Stellvertreterin:

Mag.^a Judith Schwentner

(elektronisch unterschrieben)

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

Ausschusses für Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung

am 15.02.2023

Die Schriftführerin

Der Vorsitzende:

Der Antrag wurde in der heutigen öffentlichen nicht öffentlichen Gemeinderatssitzung

bei Anwesenheit von Gemeinderät:innen

einstimmig mehrheitlich (mit Stimmen / Gegenstimmen) angenommen.

Beschlussdetails siehe Beiblatt

Graz, am 16.2.23

Der/die Schriftführer:in:

Vorhabenliste/Bürger:innenbeteiligung:

- Der Bebauungsplan wurde auf die Vorhabenliste gesetzt: ja, Datum: 20.10.2020
- Die Bürger:innenbeteiligung erfolgte über die Auflage des Bebauungsplanes, diese wurde für einen Zeitraum von mindestens 8 Wochen anberaumt und zusätzlich erfolgte innerhalb dieser Frist eine Informationsveranstaltung zum Bebauungsplan. Die Kundmachung über die Auflage wurde im Amtsblatt kundgemacht, weitere Informationen sind über die Internetseite der Stadt Graz www.graz.at/bebauungsplanung abrufbar.

Bezirksrat


Dem Bezirksrat Liebenau wurde am 02.08.2022 gemäß § 6 Abs. 2 Z 4 und 5 der Geschäftsordnung für den Bezirksrat, sowie für Bezirksvorsteher:innen 2009, der 07.30.0 Bebauungsplan zur Stellungnahme und Information übermittelt.

Der Bezirksrat hat zum gegenständlichen Antrag keine Stellungnahme abgegeben.


Klima-Schutz Maßnahmen


Im Sinne der Klimaschutzziele der Stadt Graz wurden in diesem Bebauungsplan auf folgende Themenbereiche besonders eingegangen:

- Boden- und Flächen-sparender Umgang mit den Liegenschaften
- Extensive Dachbegrünung
- Festlegung des Bebauungsgrades und der maximalen Bodenversiegelung
- Festlegung eines Mindestanteils von Grünflächen je Bauplatz
- Bepflanzungsmaßnahmen (Grünflächen, Bäume, Dachbegrünung, Fassadenbegrünung ...)
- Regelwerk für die Neupflanzung von Bäumen
- Aufwertung der Straßenräume (Baumpflanzungen, ...)
- Helle Fassadengestaltung/Farbgebung

	Signiert von	Dröscher-Mentil Markus
	Zertifikat	CN=Dröscher-Mentil Markus,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2023-02-06T09:26:35+01:00
	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	2023-02-06T10:32:09+01:00
	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	2023-02-07T13:35:13+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Schwentner Judith
	Zertifikat	CN=Schwentner Judith,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2023-02-07T13:59:31+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.