

A 14-K-843/2004-8

12.15.0 Bebauungsplan

„Inge-Morath-Straße“

XII.Bez., KG. Andritz

Aufhebung

Aufschließungsgebiet 05.09

Beschluss

Zuständigkeit des Gemeinderates
gemäß § 27 Abs 1 i.V.m. § 29 Abs 3 - 11
Stmk ROG LGBl Nr. 22/2003

Graz, am 4.2.2005

Dok: \12.15\Bericht GR-Beschluss

Schenn/Hö

Der Ausschuss für Stadt-, Verkehrs-
und Grünraumplanung:

Frau/Herrn GR:

Erfordernis der Zweidrittelmehrheit
gem. § 31 Abs 1 i.V.m. § 29 Abs 3
Stmk ROG

Mindestanzahl d. Anwesenden: 29
Zustimmung von mehr als 2/3 der
anwesenden Mitglieder d. GR

Bericht an den

GEMEINDERAT

Ausgangslage:

Gemäß Ausweisung im 3.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz ist der Bereich als „Reines Wohngebiet – Aufschließungsgebiet“ ausgewiesen.

Lt. Deckplan 1 (Baulandzonierung) liegt das Planungsgebiet in einem Bereich, für den durch Verordnung ein Bebauungsplan zu erstellen ist.

Die Ziegelwerk J.G.Wolf GmbH. als grundbücherliche Eigentümerin der im Bebauungsplanungsgebiet gelegenen Grundstücke begehrt die Aufhebung des Aufschließungsgebietes 05.09.

Zur Verkehrserschließung des Bebauungsplanungsgebietes wurde die Neuanlage einer Gemeindestraße (Verordnung des Stadtsenates der Landeshauptstadt Graz vom 22.3.2002) im Amtsblatt vom 11.4.2002 verordnet. Diese Gemeindestraße geht von der Ziegelstraße aus. Zum Viktor-Zack-Weg erfolgt eine Rad-Gehwegeverbindung.

Die Ausformulierung des Bebauungsplan-Entwurfes basiert auf dem Gestaltungskonzept zum Bebauungsplan, Verfasser Arch. Dipl.-Ing. Wolfgang Köck, dessen grundsätzliche städtebauliche Position wie folgt zusammengefasst wird:

Das ehemalige Abbaugelände des Ziegelwerkes stellt aufgrund der Geländeänderung durch die jahrzehntelange Ziegelproduktion eine künstliche Landschaft am Grazer Stadtrand dar. Die vorgeschlagene Bebauung verfeinert diese künstliche Landschaft und erzeugt den Charakter einer „Gartenstadtsiedlung“, in denen Bauwerke und natürliche Landschaft in enger Wechselwirkung stehen und so unverwechselbare Wohnquartiere entstehen lassen.

Besonderer Wert wird auf eine gute Besonnung der Wohnbereiche durch spezielle Ausformung der Häuser als Terrassen – u. Atriumwohnhäuser und die Aussicht, durch bewusste Orientierung der Baukörper, gelegt.

Der Grünraum in der Umgebung wird z.B. durch Fußwege zugänglich gemacht und bietet für die Wohnbevölkerung einen hohen Erholungs- und Freizeitwert. Der Bebauungsplan ermöglicht ein Baupotential von ca. 45 Wohneinheiten.

Zwischenzeitlich wurde eine Wohnbebauung beidseitig der Inge-Morath-Straße (im Bereich des 12.11 Bebauungsplanes) errichtet. Die Einfügung in das Ortsbild sowie den Landschaftsraum – ist durch die in hoher Qualität gefundene städtebauliche Ausformung erreicht worden; somit wurde mit der entstandenen und noch in Errichtung befindlichen Bebauung ein attraktives Wohnumfeld geschaffen. Gleiches wird für das jetzige Planungsgebiet angestrebt.

Der Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 10.11.2004 über die beabsichtigte Auflage des 12.15 Bebauungsplanes „Inge Morath-Straße“ informiert.

Die Kundmachung des Bebauungsplan – Auflagebeschlusses erfolgte gemäß § 27 Abs 2 in Verbindung mit dem § 29 Abs 3 bzw. § 33 Abs 1 Stmk. ROG im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 24.11.2004.

Die grundbücherlichen Eigentümer der Grundstücke im Bebauungsplangebiet und die Eigentümer der daran angrenzenden Grundstücke sowie die für die öffentliche Raumplanung zuständigen Fachabteilungen des Amtes der Stmk. Landesregierung wurden angehört (Anhörungsverfahren gemäß § 27 Abs 2 Stmk. ROG.).

Während der Auflagefrist vom 25.11.2004 bis 13.1.2005 langte eine Einwendung des Architekten Dipl.- Ing. Köck, Pentaplan im Namen des Grundeigentümers im Stadtplanungsamt ein.

Die Einwendung zusammengefasst:

1.
Die südlich gelegene Privatstraße wird nicht benötigt, da mit der Inge-Morath-Straße und der nördlich gelegenen Privatstraße das Auslangen gefunden wird.
2.
Die Straßenbreite für Privatstraßen soll von 6 m auf 5 m reduziert werden.
3.
Die Baugrenzlinie beim nord-westlich gelegenen Wald soll nicht mehr als 10 m von der Waldgrenze entfernt sein.
4.
Der Grünstreifen entlang des Bebauungsplangebietes soll entfallen, da das Bebauungsplangebiet entweder an „Reines Wohngebiet“ oder an „Freiland“ angrenzt und dieser somit aus unserer Sicht nicht sinnvoll ist.

Es soll die Errichtung von Bauplätzen, ausgehend vom (östlich existenten) 12.11 Bebauungsplan (Überschreitung der gemeinsamen Bebauungplangrenze) möglich sein.

Einwendungserledigung:

Zu 1.

Die südlich im Planwerk eingetragene Privatstraße stellt eine Option dar. Die Eintragung dieses Astes einer Privatstraße im Bebauungsplan erfolgte unter der Berücksichtigung einer ungefähren Lage. Durch die Eintragung einer optionalen Privatstraße wird eine künftige Bebauung im Planungsgebiet hinsichtlich seiner Lage jedenfalls nicht beeinträchtigt.

Zu 2.

Der Einwendung entsprechend wird die Straßenbreite für Privatstraßen von 6,00 m auf 5,00 m reduziert.

Zu 3.

Der Einwendung entsprechend wird der Baugrenzlinienverlauf im Bereich der Nord-West-Ecke in einem Abstand von 10,00 m zur benachbarten Waldgrenze im Planwerk kotiert. Der Mindestgebäudeabstand, festgelegt durch den Baugrenzlinienverlauf, im Abstände von 4,00 m zur Bebauungplangrenze wird weiterhin aufrecht erhalten.

Zu 4.

Dem Einwand wird teilweise entsprochen und wird auf den Grünstreifen längs der östlichen und nördlichen Grenze des Planungsgebietes verzichtet. Damit können vom angrenzenden „Reinen Wohngebiet“ Bauplätze gebildet werden, welche in das jetzige Planungsgebiet hereinreichen. Diese Änderung lässt in Zusammenhang mit dem tatsächlich großen Grünflächenpotential im Bebauungsplanungsgebiet (und dem Grünflächenpotential des angrenzenden „Freilandes“) keine negativen Auswirkungen erwarten.

In Erledigung der Einwendung hat sich die Bebauungsplanung in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG

§ 4 (3)

VERKEHRSANLAGEN

Änderung der Breite des Privatstraße von 6,00 m auf 5,00 m.

§ 15 (5)

GRÜNFLÄCHEN UND PFLANZUNGEN

Hinzufügung des Abs. 5, welcher im Bereich von Grünstreifen die Errichtung von Zu- und Abfahrten, Wegeverbindungen, Einbauten technischen Erfordernisses u.dgl. regelt.

PLANWERK

Geänderter Verlauf von Grünstreifen und Baugrenzlinien (geringfügige Änderungen).

Diese Änderungen haben keine Rückwirkungen auf Dritte.

Aufhebung des Aufschließungsgebietes 05.09

Gründe für die Ausweisung von Bauland als Aufschließungsgebiet

- a) Fehlende oder mangelhafte infrastrukturelle Erschließung:
 - 1. Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz
 - 2. Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)
 - 3. Fehlende Abwasserentsorgung mit einer dem Stand der Technik entsprechenden Abwasserreinigung
- b) Öffentliche Interessen:
 - 4. Geordnete Siedlungsentwicklung, Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild

Dazu ist auszuführen:

Mit der Erstellung des Bebauungsplanes ist eine geordnete Siedlungsentwicklung gewährleistet. Für das Planungsgebiet wird gleichzeitig mit der Errichtung der Wohnobjekte die kanalmäßige Entsorgung sichergestellt. Durch die Erschließung des Planungsgebietes über die Inge-Morath-Straße ist die verkehrsmäßige Erschließung und über die Ziegelstraße ist die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln sichergestellt.

Das innere Erschließungssystem ist, ausgehend von der Inge-Morath-Straße auf eine mögliche, städtebaulich sinnvolle Bebauung und den Gebietsbereich abgestimmt.

Somit stehen keine öffentlichen Interessen der Verwendung als vollwertiges Bauland entgegen.

Aufgrund der Erfüllung der Aufschließungserfordernisse wird, in Verbindung mit der Verordnung des 12.15 Bebauungsplanes „Inge-Morath-Straße“ gemäß § 23 Abs 3 Stmk. ROG die Festlegung von „Bauland als Aufschließungsgebiet“ für die Grundstücke im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes der KG. Andritz aufgehoben.

Die Ausweisung im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz erfolgt nunmehr als vollwertiges Bauland „Reines Wohngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,2 – 0,3.

Der Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungstext, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht.

Es wird ersucht, weitere Informationen - wie die Bestandssituation, die Rechtsgrundlage, die wesentlichen städtebaulichen Zielsetzungen und die Beschreibung zum Planwerk - dem beiliegenden Erläuterungsbericht zu entnehmen.

Der Stadtsenatsreferent für das Stadtplanungsamt stellt den

A n t r a g,

der Gemeinderat wolle

1. Die Aufhebung von Bauland als Aufschließungsgebiet für das Aufschließungsgebiet 05.09, KG. Andritz,
2. den 12.15.0 Bebauungsplan „Inge-Morath-Straße“, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht sowie
3. die Einwendungserledigung beschließen.

Der Sachbearbeiter:

Der Abteilungsvorstand:

Der Stadtbaudirektor:

Der Stadtsenatsreferent:

(Univ. Doz. Dipl.-Ing. Dr. Gerhard Rüschi)

Der Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung hat in seiner Sitzung am den vorliegenden Antrag vorberaten.
Der Ausschuss stimmt diesem Antrag zu.

Die Obfrau des Ausschusses für
Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung:

Die Schriftführerin: