

A 14-K-488/1994-46

Graz, am 04.01.2005

Dok: \BP 09.03.1\Bericht GR

**09.03.1 Bebauungsplan
„Berthold-Linder-Weg“
1. Änderung**

IX. Bez., KG. Waltendorf

Der Ausschuss f. Stadt-, Ver-
kehrs- und Grünraumplanung:

Beschluss

Frau/Herr GR:

.....

Zuständigkeit des Gemeinderates gemäß §§
27 Abs 1, 29 Abs 5 Stmk ROG 1974

Erfordernis der Zweidrittelmehr-
heit gem. § 27 Abs 1 und
§ 29 Abs 13 Stmk ROG 1974
Mindestanzahl d.

Anwesenden: 29

Zustimmung von mehr als 2/3
der anwesenden Mitglieder des
Gemeinderates

Bericht an den

GEMEINDERAT

Die PKM - Handels- und Beteiligungsgesellschaft m.b.H. als Eigentümer des Grundstücksareals (Privatklinik Ragnitz: Grundstück Nr. 182 - Bauplatz 1) und die Ing. Probst & Schmidt Wohn- und Objektbau GmbH (Grundstücke Nr. 180 u. 181/1- Bauplatz 2) ersuchen um Änderung des am 06.03.1997 vom Gemeinderat beschlossenen Bebauungsplanes 09.03 „Odiliengründe – Merkur“ um Erweiterungen an der Privatklinik „Ragnitz“ sowie an der Wohnanlage vornehmen zu können.

Beide Bauplätze umfassen eine Fläche von insgesamt ca. 27.500 m².

Im Jahre 1996 fand für den östliche Bereich (Bauplatz 1: ca. 17.900 m²) zur Errichtung einer Privatklinik ein geladenen Wettbewerb statt, bei dem das Architekturbüro Moebius & Partner – Wien als Sieger hervorging.

Das Siegerprojekt diente als Grundlage für die Erstellung des 09.03 Bebauungsplanes und wurde mit geringfügigen Änderungen in den Jahren 1999 - 2000 realisiert.

Im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 wurde die Bebauungsdichte für den östlichen Bauplatz (Privatklinik) auf max. 0,8 erhöht.

Das Büro „Lakonis“ - Architekten: DI Mira Thal, DI. Michael Buchleitner wurde von der Privatklinik „Ragnitz“ beauftragt ein Konzept für mögliche Erweiterungen zu erarbeiten. Dieses Konzept sieht die Aufstockung in einem Teilbereich von 2 auf 3 Geschosse sowie verschiedene Zubauten im Erdgeschoss vor.

Die vorgesehenen Erweiterungen wurden von Univ.-Prof. Dr. Reinhold Lazar aus stadtklimatologischer Sicht untersucht und hinsichtlich der Lage in dem als Frischluftzubringer bedeutsamen Ragnitztal als unbedenklich eingestuft.

Das Konzept des Architekturbüros „Lankonis“ diene mit geringfügigen Abweichungen als Grundlage für die Erstellung des 09.03.1 Bebauungsplan- Entwurfes, 1. Änderung.

Dabei wurde im Bereich der Privatklinik nord- süd- und ostseitig der mittels Baugrenzen für eine Bebauung vorgesehene Bereich geringfügig ausgeweitet. Im Norden der Privatklinik „Ragnitz“ soll ein 3. Geschoss ermöglicht werden.

Der westliche Bereich (Bauplatz 2: ca. 9.600 m²) wurde von der Ing. Probst & Schmidt Wohn- & Objektbau GmbH mit einer Wohnanlage bebaut.

Am 29. Juli 2004 wurde von der Ing. Probst & Schmidt Wohn- & Objektbau GmbH der Antrag gestellt, die Bebauungsdichte für Erweiterungen auf 0,8 bzw. zumindest 0,67 zu erhöhen.

Bei den erwünschten Erweiterungen handelt es sich um ohne behördliche Bewilligung bereits errichtete Dachgeschossaus- und aufbauten sowie nachträglich angebaute Wintergärten. Da städtebaulich solche Baumaßnahmen nicht begründbar sind, konnte dem Antrag auf Erhöhung der Bebauungsdichte im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes nicht entsprochen werden.

Im 3.0 Stadtentwicklungskonzept ist der Gebietsbereich großräumig als „Wohngebiet - mittlerer Dichte“ ausgewiesen.

Im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 liegt das westliche Bebauungsplangebiet (Wohnbau) im „Reinen Wohngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,2 - 0,6 und das östliche Bebauungsplangebiet (Privatklinik) im „Allgemeines Wohngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,2 – 0,8.

Zur Erstellung der Bebauungsplanung wurden vorweg Stellungnahmen eingeholt.

Mag. Abt. 10 – Verkehrsplanung: (Stellungnahme GZ.: A 10/BD-22741/2003-76 vom 27. August 2004)

“Da das Areal der Privatklinik Ragnitz bereits zum größten Teil bebaut ist, sind keine großen Erweiterungen des Krankenhauses mehr möglich. Daher ist auch nicht mit einem großen zusätzlichen Verkehrsaufkommen zu rechnen und die Anbindung über den Berthold-Linder-Weg an die Ragnitzstraße ermöglicht eine ausreichende Erschließung.“

Das Planungsgebiet ist vom 30- und 100-jährlichen Hochwasser betroffen. Im Bebauungsplan ist dieser Bereich durch die Eintragung der Anschlaglinien abgegrenzt.

Die Festsetzung der Baugrenzl原因 erfolgte unter Berücksichtigung der erwünschten Baumassenverteilung im Gebietsbereich, der naturräumlicher Gegebenheiten (Landschaftsraum im Talboden des Ragnitztales mit seinen Uferbereichen) sowie unter Berücksichtigung des Hochwasserschutzes.

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

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

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 28.10.2004 bis zum 09.12.2004 öffentlich aufgelegt und das Anhörungsverfahren gemäß § 27 Abs 2 des Stmk ROG 1974 durchgeführt. Die Kundmachung dazu erfolgte im Amtsblatt Nr. 11 vom 27.10.2004.

Die grundbücherlichen Eigentümer der zum Planungsgebiet angrenzenden Grundstücke sowie die für die örtliche Raumplanung zuständigen Abteilungen des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung wurden schriftlich über die Auflage des Bebauungsplanes verständigt.

Des Weiteren wurde der Bezirksrat und diverse Magistratsdienststellen informiert.

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

Innerhalb der Auflagefrist konnten Einwendungen zum Bebauungsplan schriftlich bekanntgegeben werden.

Es wurden keinerlei Einwendungen im Stadtplanungsamt abgegeben.

Seitens der Grazer Stadtwerke AG wurde jedoch auf eine Wasserleitung parallel zum Ragnitzbach hingewiesen. Dieser Sachverhalt wurde im Erläuterungsbericht unter „Technische Infrastruktur“ aufgenommen.

Der 09.03.1 Bebauungsplan „Berthold-Linder-Weg“ - 1. Änderung besteht aus dem Verordnungstext und der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenverordnung sowie einem Erläuterungsbericht; er entspricht den inhaltlichen Anforderungen gemäß § 28 Stmk ROG 1974 i.d.F. LGBL Nr. 22/2003 und ist widerspruchsfrei zum 3.0 Stadtentwicklungskonzept sowie zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002.

Die Zuständigkeit des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz gründet sich auf den § 27 Abs 1 und 2 i.V.m. § 29 Abs 5 und 6 Stmk ROG 1974 i.d.F. LGBL Nr

22/2003.

Der Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung stellt den

A n t r a g ,

der Gemeinderat wolle

den 09.03.1 Bebauungsplan „Berthold-Linder-Weg“ - 1. Änderung bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und den Erläuterungsbericht beschließen.

Die Sachbearbeiterin:

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 Stadt-, Verkehrs- und Grünraumausschusses:

Die Schriftführerin: