

A 14-K-873/2004-9

Graz, am 24.06.2005

**15.04 Bebauungsplan
„Brauhausstraße/Wetzelsdorfer
Straße“**

XV. Bez., KG. Wetzelsdorf

Beschluß

Wi/Wi

Dok: \15.04\Beschl\GR

Der Ausschuß für Stadt-, Verkehrs-
und Grünraumplanung:

Frau/Herr GR:
.....

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

Erfordernis der Zweidrittelmehrheit
gemäß § 27 Abs 1 und
§ 29 Abs 13 Stmk ROG 1974

Mindestanzahl der Anwesenden: 29
Zustimmung von mehr als 2/3 der anwesenden
Mitglieder des Gemeinderates.

Bericht an den

GEMEINDERAT

Das Stadtplanungsamt wurde von der Fa. Kohlbacher GmbH, Schwöbing 81, 8665 Langenwang, unter Beibringung einer Vollmacht des derzeitigen Grundeigentümers, der Fa. Brau Union AG, ersucht für das Grundstück Nr. 572/1 der KG Wetzelsdorf einen Bebauungsplan zu erstellen, da die Liegenschaft für eine Reihenhausbebauung genutzt werden soll.

Im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 ist das Grundstück als „Allgemeines Wohngebiet - Aufschließungsgebiet 10.02“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,2 bis 0,6 ausgewiesen.

Gemäß dem Deckplan 1 (Baulandzonierung) zum 3.0 Flächenwidmungsplan ist für das Aufschließungsgebiet zur Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung ein Bebauungsplan zu erstellen.

Die Größe des Planungsgebietes beträgt 24.637 m² brutto laut Grundbuchsauszug. Abtretungen sind für den zukünftigen Ausbau der Brauhausstraße im Osten gegeben.

Die Wetzelsdorfer Straße ist Landesstraße und soll laut Angaben der Verkehrsplanung 2007 ausgebaut werden. Dazu soll auch eine Unterführung der GKB-Trasse errichtet werden. Es sind daher kleinere Grundstücksablösungen zu erwarten. Beim Bebauungsplan wurde darauf Rücksicht genommen.

In Zusammenarbeit zwischen der Stadtplanung und den Antragstellern wurden zwei Architekturbüros beauftragt städtebauliche Entwürfe für eine Bebauung zu auszuarbeiten. Diese Pläne wurden zu einem Gesamtkonzept weiterentwickelt. Dieses Bebauungskonzept wurde vom Stadtplanungsamt finalisiert und liegt dem Bebauungsplan zu Grunde.

Die Bebauung zeigt insgesamt 78 Reihenhäuser, welche entlang der Wetzelsdorfer Straße und der Brauhausstraße 3-geschossig (Abschirmung vom Verkehr) und im übrigen Bereich 2-geschossig ausgebildet sind. Die Bebauung ist im nördlichen Teil zeilenartig und im südlichen Teil hofartig angeordnet.

Die Zufahrt zur Wohnsiedlung erfolgt überwiegend von der Brauhausstraße aus. Die Parkierung ist entlang der Wetzelsdorfer Straße und nahe den Gebäudezeilen und -höfen situiert. Es sind pro Hauseinheit 2 Pkw-Stellplätze vorhanden.

Die Bebauung ist mäßig verdichtet und weist eine Bebauungsdichte von ca. 0,5 auf.

Den Gebäuden sind private Gärten und gemeinsame Kinderspielplätze zugeordnet.

Grünstreifen und Baumplantungen sind u.a. im Norden (entlang der Wetzelsdorfer Straße) und im Osten (entlang der Brauhausstraße) vorgesehen.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, für das Planungsgebiet eine geordnete bauliche Entwicklung im Sinne eines „Allgemeinen Wohngebietes“ bis 0,6 sicherzustellen.

Der Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungstext, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht. Es wird ersucht, weitere Informationen - wie die Planungschronologie, die Bestandssituation, die Rechtsgrundlage, die wesentlichen städtebaulichen Zielsetzungen und die Beschreibung zum Planwerk - dem beiliegenden Erläuterungsbericht zu entnehmen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Zeit vom 28.04.2005 bis zum 09.06.2005 öffentlich aufgelegt und das Anhörungsverfahren gemäß § 27 Abs 2 des Stmk ROG 1974 durchgeführt. Die Kundmachung dazu erfolgte im Amtsblatt Nr. 4 vom 27.04.2005.

Vor der öffentlichen Auflage wurden die Mitglieder des Ausschusses für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung über den Inhalt des Bebauungsplan-Entwurfes und die Auflage informiert. Dabei wurde kein Einwand erhoben.

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke und der ans 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 wurden der Bezirksrat und diverse Magistratsdienststellen informiert.

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

Innerhalb der Auflagefrist konnten Einwendungen zum Bebauungsplan schriftlich bekanntgegeben werden.

Es langte eine Einwendung in der Stadtplanung ein. Diese ist im folgenden stichwortartig wiedergegeben.

Einwendung – 10 Eigentümer von 5 Grundstücken westlich der Mahlergasse (davon sind 3 Grundstücke bebaut und 2 unbebaut)

Die Einwendung richtet sich gegen die Verkehrsführung Mahlergasse. Die Einwender argumentieren, daß die Zufahrt zu ihren Grundstücken als private Straße gegeben ist und die Mahlergasse als öffentliche Straße nicht notwendig ist. Es wird ein Verkehrsaufkommen durch die neue Bebauung in der Mahlergasse befürchtet.

Dazu wird ausgeführt:

Wenn auch einige vorgebrachte Argumente unrichtig sind und die Verkehrserschließung der neuen Bebauung „logischerweise“ immer von der Brauhausstraße erfolgte, kann die Einwendung berücksichtigt werden.

Dies ist deswegen möglich, da in der Zeit der Auflage des Bebauungsplanes die Planung für den Ausbau der Wetzelsdorfer Straße (=Landesstraße) konkretisiert wurde. Dieser Planung zufolge wird eine Unterführung der GKE-Tasse hergestellt. Dabei ist die ostseitige Rampe derart angeordnet, daß eine Trassierung eines öffentlichen Rad- und Fußweges in der Lage der Mahlergasse nicht mehr möglich ist, da an die Rampe nicht angeschlossen werden kann.

Aus diesem Grunde und infolge der geäußerten Bedenken der Einwender, konnte von der Notwendigkeit die Mahlergasse als öffentliche Straße zu führen abgegangen werden und wird diese Erschließung – wie gewünscht – als Privatstraße ersichtlich gemacht. Zur Mahlergasse hin erfolgt daher auch keine Abtretung von Flächen, welche durch den Bebauungsplan geregelt sind.

Aus der Behandlung der Einwendung und der inzwischen weiter erfolgten Planung der Unterführung der Wetzelsdorfer Straße ergab sich eine Änderung gegenüber dem Auflageplan. Diese Änderung ist – wie oben beschrieben – der Entfall der Mahlergasse als öffentliche Verkehrsfläche und Gemeindestraße. Die Mahlergasse wird als Privatstraße ersichtlich gemacht.

Damit wurde der Bebauungsplan der Planung zur Unterführung der Wetzelsdorfer Straße angepaßt und wurde der Einwendung entsprochen. Aus den Änderungen ergeben sich keine Rückwirkungen auf Dritte.

Der vorliegende 15.04 Bebauungsplan „Brauhausstraße/Wetzelsdorfer Straße“ entspricht den inhaltlichen Anforderungen gemäß § 28 Abs 2 Stmk ROG 1974.

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 städtebaulichen Zielsetzungen und die Beschreibung zum Planwerk - dem beiliegenden Erläuterungsbericht zu entnehmen.

Nach Beschluß durch den Gemeinderat erfolgt die Kundmachung nach den Bestimmungen des Statutes der Landeshauptstadt Graz. Die Verständigung der Einwender erfolgt mit Benachrichtigungen mit entsprechenden Erläuterungen u. Begründungen.

Die Zuständigkeit des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz gründet sich auf die §§ 27 Abs 1 und 29 Abs 5 des Stmk ROG 1974 i.d.F. LGBl. Nr. 13/2005.

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

A n t r a g ,

der Gemeinderat wolle

1. die Aufhebung des Aufschließungsgebietes Nr. 10.02,
2. den 15.04 Bebauungsplan „Brauhausstraße/Wetzelsdorfer Straße“, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht, und
3. die Einwendungserledigungen

beschließen.

Der Sachbearbeiter:

Der Abteilungsvorstand:

Der Stadtbaudirektor:

Der Stadtsenatsreferent:

(Univ.-Doz. DI Dr. Gerhard Rüscher)

Der Ausschuß für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung hat in seiner Sitzung amden vorliegenden Antrag vorberaten.

Der Ausschuß stimmt diesem Antrag zu.

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

Die Schriftführerin: