

A 14-K-783/2002-30

**17.07 Bebauungsplan
"Oberer Auweg"
Teilaufhebung des
Aufschließungsgebietes 14.24
XVII.Bez., KG.Rudersdorf**

Beschluss

Zuständigkeit des Gemeinderates
gemäß § 27 Abs 1 i.V.m. § 29 Abs 3 - 11
Stmk ROG 1974, LGBl Nr. 22/2003

Graz, am 2.6.2004

Dok: \17.07\GR-Beschl

Raj/Fr

Der Ausschuss für Stadt-, Verkehrs-
und Grünraumplanung:
Frau/Herrn GR.

Erfordernis der Zweidrittelmehrheit
gemäß § 31 Abs 1 i.V.m. § 29 Abs 13
Stmk ROG 1974, LGBl Nr. 22/2003

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

Bericht an den

GEMEINDERAT

Mit Schreiben vom 18.07.2002 ersuchte die Firma ASB-Altstadtsanierungsbau und Liegenschaftsverwaltung GmbH um die Erstellung eines Bebauungsplanes für die Grundstücke in der KG. Rudersdorf, welche im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 als „Reines Wohngebiet - Aufschließungsgebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 - 0,4 ausgewiesen sind.

Die Firma ASB GmbH beauftragte die Architektin Dipl.-Ing. Marlies Binder mit der Erstellung eines Gestaltungskonzeptes, das in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt ausgearbeitet wurde.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, eine geordnete Siedlungsentwicklung und interne Erschließung sicherzustellen.

Aufgrund vertragsrechtlicher Probleme zwischen dem Antragsteller und einem weiteren Grundeigentümer, aber auch aufgrund eines fehlenden Servitutes über das Grundstück 464/3 (Teil des Oberen Auweges), im Eigentum der Fam. Breznik, sind die Aufschließungserfordernisse für den nördlichen Bereich des Aufschließungsgebietes nicht erfüllt, weshalb eine Teilaufhebung des 14.24 Aufschließungsgebietes vorgenommen wird.

Gemäß 3.0 Stadtentwicklungskonzept befindet sich das Aufschließungsgebiet im „Wohngebiet geringer Dichte“.

Im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 ist das Gebiet als „Reines Wohngebiet - Aufschlie-ßungsgebiet“ (14.24) ausgewiesen und eine Bebauungsdichte von 0,2 - 0,4 festgelegt.

Zum Zeitpunkt der Flächenwidmungsplanerstellung waren folgende Gründe für die Ausweisung als Aufschlie-ßungsgebiet gem. Anhang 1 zu § 3 Abs 2 der Flächenwidmungsplanverordnung maßgebend:

a) Fehlende oder mangelhafte infrastrukturelle Erschließung:

– Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)

b) Öffentliche Interessen:

– Geordnete Siedlungsentwicklung, Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild

ad a): Im Sinne des Gestaltungskonzeptes ist beabsichtigt, das Planungsgebiet mit Kleinwohnhäusern zu bebauen und diese über ausreichend breite Straßen zu erschließen bzw. die infrastrukturelle Versorgung über diese Erschließungswege sicherzustellen. Diesbezüglich wurden Stellungnahmen vom Straßenamt und von der Stadtbaudirektion – Referat Verkehrsplanung – eingeholt.

Die Sicherstellung der Erschließung des südlichen Teiles des Bebauungsplanungsgrundstückes durch den Oberen Auweg erfolgte über eine straßenrechtliche Verordnung GZ.: A 17-7755/2003 – 2 vom 21.12.2003.

Die Abwasserbeseitigung kann über den öffentlichen Kanal im Oberen Auweg, in der Rudersdorfer Au-Straße und im Reitweg erfolgen.

ad b): Das vorliegende Gestaltungskonzept ist Grundlage für den Bebauungsplan.

Mit diesem Vorschlag wird eine geordnete Siedlungsentwicklung und eine Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild sichergestellt.

Eine Teilaufhebung kann aus folgenden Gründen positiv beurteilt werden:

Für den südlichen Teil des Aufschlie-ßungsgebietes wird eine städtebaulich geordnete Siedlungsentwicklung über den Bebauungsplan gewährleistet.

Der nördliche Teil verbleibt aufgrund der fehlenden Erschließung im Aufschlie-ßungsgebiet 14.24.

Aufgrund von servitutsrechtlicher Regelungen und der Teilaufhebung des Aufschlie-ßungsgebietes sind geringfügige Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf durchgeführt worden:

- Die seitlichen Erschließungsstraßen vom Oberen Auweg werden als Stichwege mit einer Profillbreite von 5 m ausgeführt.
An den Straßenenden sind jeweils Wendemöglichkeiten vorgesehen.
- In einzelnen Teilbereichen wurden die Baugrenzlinien geringfügig verändert und an die jeweilige Grundstückskonfiguration und zukünftige Teilungsmöglichkeit angepasst.

Für den südlichen Bereich des Aufschlie-ßungsgebietes sind somit sämtliche Aufschlie-ßungserfordernisse gem. Punkt a) und b) erfüllt, sodass einer Teilaufhebung des Aufschlie-ßungsgebietes keine öffentlichen Interessen entgegenstehen.

Der Entwurf des 17.07 Bebauungsplanes „Oberer Auweg“ lag in der Zeit vom 25.07.2003 bis 19.09.2003 (wegen der Ferien über 8 Wochen statt der gesetzlich notwendigen 6 Wochen) öffentlich auf und es wurde das Anhörungsverfahren gemäß § 27 Abs 2 Stmk ROG durchgeführt.

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden und der daran angrenzenden Grundstücke sowie die für die örtliche Raumplanung zuständigen Abteilungen des Amtes der Stmk. 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 Auskunfts- und Beratungstätigkeit, die von einigen Planungsbetroffenen in Anspruch genommen wurde.

Am 10.09.2003 wurde eine öffentliche Informationsveranstaltung über den Entwurf des 17.07 Bebauungsplanes „Oberer Auweg“ durchgeführt.

Während der Auflagefrist und nach der Bürgerinformation langten im Stadtplanungsamt 5 Einwendungen ein, die sich im wesentlichen in folgende Themen gliedern:

1. Änderung einiger Baugrenzl意思en zur besseren Ausnutzung der Grundstücke;
2. Asphaltierung des Oberen Auweges und Tempolimit;
3. Keine Abtretung im nördlichen Bereich des Oberen Auweges.

Ad 1.

Zur Erreichung einer straßenbegleitenden kompakten Bebauung wurden die Baugrenzl意思en nur soweit verändert, dass die angestrebte städtebauliche Struktur in Entsprechung des vorliegenden Gestaltungskonzeptes umgesetzt werden kann.

Ad 2.

Die konkrete Gestaltung und Oberflächenausbildung des öffentlichen Gutes bzw. der Erschließungswege kann nicht Inhalt des Bebauungsplanes sein, diese werden erst nach Aufschlüsselung der Grundstücke geregelt.

Ad 3.

Die Verordnung des öffentlichen Gutes des Oberen Auweges erfolgte lediglich bis zum Grundstück 476/1. Der nördliche Teil ist davon nicht betroffen, da diese Fläche außerhalb des Bebauungsplanungsgebietes liegt.

Hinsichtlich der Ausgangslage, der zu beachtenden gesetzlichen Bestimmungen, der Bestandssituation, des Inhaltes des Bebauungsplanes und der städtebaulichen Kenngrößen, wird auf den beiliegenden Erläuterungsbericht hingewiesen.

Die Kundmachung des 17.07 Bebauungsplanes erfolgt nach den Bestimmungen des Statutes der Landeshauptstadt Graz.

Die Zuständigkeit des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz gründet sich auf den § 27 Abs 1 in Verbindung mit § 29 Abs 3 - 11 Stmk ROG 1974 i.d.F. LGBl Nr. 22/2003.

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

A n t r a g ,

der Gemeinderat wolle

1. Die Teilaufhebung der Festlegung als Aufschließungsgebiet für die in der zeichnerischen Darstellung festgelegten Teilbereiche des Aufschließungsgebietes 14.24, KG Rudersdorf,
2. den 17.07 Bebauungsplan „Oberer Auweg“, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und den Erläuterungsbericht sowie
3. die Einwendungserledigungen 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 Stadt-, Verkehrs- und Grünraumausschusses:

Die Schriftführerin: