

A 14-K-888/2005-6

**17.14.0 Bebauungsplan
"Oberer Auweg"**

XIV. Bez., KG. Rudersdorf

Beschluss

Zuständigkeit des Gemeinderates
gemäß § 27 Abs 1 i.V.m. § 29 Abs 3 - 11
Stmk ROG 1974, LGBl Nr. 13/2005

Zuständigkeit des Gemeinderates
Gemäß § 27 Abs 1 i.V.m. § 29 Abs 3-11
und § 33 Abs 1 Stmk ROG
LGBl Nr. 13/2005

Graz, am 22.07.2005

Dok: Bpl107\17.14.0\Ber-ROA

Raj

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. 13/2005

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

Bericht an den

GEMEINDERAT

Mit Schreiben vom 23.02.2005 ersucht die I.B.H. Immobilien – Bau und Handels GmbH namens des Grundeigentümers im Sinne der Vollmacht um die Aufhebung des restlichen Teiles des Aufschließungsgebietes 14.24 und Erstellung eines Bebauungsplanes auf Grundlage des bereits rechtswirksamen 17.07.0 Bebauungsplanes „Oberer Auweg“. Für dieses Gesamtgebiet wurde bereits im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ein Gestaltungskonzept in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt von Frau Architekt Dipl.-Ing. Marlies Binder erstellt.

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

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

Im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 ist das Gebiet als „Reines Wohngebiet – Aufschließungsgebiet“ ausgewiesen und eine Bebauungsdichte von 0,2-0,4 festgelegt.

Zum Zeitpunkt der Flächenwidmungsplanerstellung waren folgende Gründe für die Ausweisung als Aufschließungsgebiet 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): Es ist beabsichtigt, das Planungsgebiet mit Wohnbauten zu bebauen und diese über ausreichend breite Straßen zu erschließen bzw. die infrastrukturelle Versorgung über diese Erschließungswege sicherzustellen. Diesbezüglich wurden bereits für den 17.07 Bebauungsplan „Oberer Auweg“ Stellungnahmen vom Straßenamt und von der Verkehrsplanung eingeholt.

Die straßenmäßige Erschließung erfolgt somit ausschließlich über die zu errichtenden privaten Wege bzw. über das öffentliche Gut der Rudersdorfer-Au-Straße und den Reitweg, welcher teilweise öffentliches Gut und teilweise Privatweg ist. Für die Servitutsberechtigung der im Privateigentum stehenden Teile des Reitweges liegen von den Grundeigentümern Zustimmungserklärungen vor (siehe „Zustimmung für ein Servitut vom 15.12.2004“).

Der Obere Auweg im Bereich der südwestlichen Einbindung in die Liegenschaft ist zukünftig als öffentliches Gut vorgesehen, weshalb dieser Weg mit einer Fläche von ca. 424 m² kosten- und lastenfrei an das öffentliche Gut abzutreten sein wird.

ad b): Das vorliegende Gestaltungskonzept ist Grundlage für den Bebauungsplan. Mit diesem Vorschlag wird eine geordnete Siedlungsentwicklung sichergestellt. Die Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild ist durch die Bebauungsart gegeben. Die Abwasserbeseitigung kann über den öffentlichen Kanal im Oberen Auweg, in der Rudersdorfer Au Straße und im Reitweg erfolgen.

Für das Bebauungsplangebiet sind somit sämtliche Aufschließungserfordernisse erfüllt, sodass einer Aufhebung des Aufschließungsgebietes keine öffentlichen Interessen entgegenstehen.

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

Der 17.14 Bebauungsplan lag in der Zeit vom 27.05.2005 bis 08.07.2005 auf und das Anhörungsverfahren wurde 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 Auskunft- und Beratungstätigkeit.

Innerhalb der Auflagefrist langten im Stadtplanungsamt 5 Einwendungen ein, die sich im wesentlichen in folgende Themen gliedern:

1. keine Abtretung an das öffentliche Gut wegen gesundheitlicher Gefährdung infolge des Verkehrs,
2. Zerstörung des ökologischen Raumes,
3. Berichtigung von Grundstücksgrenzen.

Ad 1. Die Verordnung des öffentlichen Gutes des Oberen Auweges erfolgte lediglich bis zum Grundstück Nr. 476/1. Die Erschließung des nördlichen Bereiches des Aufschließungsgebietes erfolgt nunmehr über den Reitweg und ist servitutsrechtlich abgesichert. Eine Abtretung für öffentliches Gut im Bereich der angrenzenden Liegenschaften ist nicht zu erwarten.

Ob durch den dortigen Verkehr bzw. durch den bestehenden Anrainerverkehr gesundheitliche Gefährdungen hervorgerufen werden, kann im Bebauungsplanverfahren nicht geklärt werden und bleibt dem jeweiligen Baubewilligungsverfahren vorbehalten.

Ad 2. Das Bebauungsplangebiet wurde im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 als Bauland ausgewiesen. Die Aufschließungskriterien sind erfüllt, sodass ein Rechtsanspruch auf Bebauung des Planungsgebietes besteht. Der in diesem Gebietsteil bestehende Wald bleibt als ökologisch wertvoller Teil und als Rückzugsgebiet für Kleinlebewesen ohnedies erhalten.

Ad 3. Die bestehenden Grenzen des Grundstückes Nr. 458 – Reitweg 15c – bleiben unberührt. Die im Bebauungsplan eingetragene Straßenfluchtlinie soll nur die zukünftige Erweiterungsmöglichkeit für einen längerfristigen Straßenausbau aufzeigen.

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. 13/2005.

Der Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung 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 17.14.0 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 Rüsck)

Der Ausschuss nimmt das Stück zur Kenntnis.

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

Die Schriftführerin: