

A 14-K-854/2004 - 24

**07.09.0 A Bebauungsplan
Leberackerweg Teil A
Aufschließungsgebiet 14.22**
VII. Bez., KG. Neudorf

Beschluss

Zuständigkeit des Gemeinderates gemäß
§§ 23 Abs 3, 27 Abs 1, 29 Abs 5 Stmk ROG

Graz, am 04.12.2006

Dok:07.09.0/Beschluss A/ 01_GR Bericht

Benedikt

Der Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung:

Frau/Herr GR:

.....
Erfordernis der Zweidrittelmehrheit gem. § 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

1. Ausgangslage

Mit Schreiben vom 01.03.2004 ersucht die Fa. Gödl Bauges.m.b.H als Inhaber einer Option seitens der Grundeigentümer der Liegenschaft Grst. 85/1 und 184/1 KG Neudorf um die Erstellung eines Bebauungsplanes.

Nunmehr wird nur ein Teilbereich (Teil A) dieses ursprünglichen Planungsgebietes mit einer Fläche von ca. 6100m² zum Beschluss vorgelegt.

Gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als Aufschließungsgebiet 14.22 mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 0,6 ausgewiesen.

Gemäß Deckplan 1 (Baulandzonierung) zum 3.0 Flächenwidmungsplan ist zur Aufhebung des Aufschließungsgebietes die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen folgende Vorplanungen vor:

- Bebauungsvorschlag der Fa. Gödl Bauges.m.b.H

In Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen wurde der Bebauungsplan auf Basis des vorliegenden Bebauungsvorschlages durch das Stadtplanungsamt erstellt.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung im gegenständlichen Bereich.

Im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes wurden zudem folgende Stellungnahmen eingeholt:

- Stellungnahme des Kanalbauamtes vom 27.05.2004
- Stellungnahme der Baudirektion – Referat Verkehrsplanung vom 19. Mai 2004
- Verkehrliche Begutachtung, IKK, März 2005.
- Stadtteilentwicklung Liebenau, Arge Reissner – Fallast, im Auftrag der Stadtplanung, Endbericht März 2006.

2. Verfahren

Der Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 21.09.2005 über den Inhalt und die beabsichtigte Auflage des 07.09.0 Bebauungsplan – Entwurfes 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 05.10.2005.

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 06.10.2005 bis zum 17.11.2005 öffentlich aufgelegt, die grundbücherlichen Eigentümer der Grundstücke im Bebauungsplan-gebiet 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 erfolgte zu den Parteienverkehrszeiten im Stadtplanungsamt eine Auskunfts- und Beratungstätigkeit. Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde durchgeführt.

Während der Auflagefrist vom 06.10.2005 bis 17.11.2005 langten 2 Einwendungen im Stadtplanungsamt ein.

Aufgrund der angespannten verkehrlichen Situation (siehe dazu Stellungnahme der Stadtbaudirektion – Referat für Verkehrsplanung vom 19.05.2004) im Bereich der Liebenauer Hauptstraße wurde vom Stadtplanungsamt im Sommer 2005 eine Untersuchung zur weiteren Entwicklung des Gebietes zwischen der Liebenauer Hauptstraße, dem Autobahnzubringer und dem Liebenauer Gürtel in Auftrag gegeben.

Die Ergebnisse dieser Untersuchung führten zu einer Änderung des Bebauungsplanentwurfes. (Details sind dem Erläuterungsbericht zu entnehmen)

Gemäß §29 (6) ROG ist der Beschluss eines Bebauungsplanes in einer anderen als der zur Einsicht aufgelegten Fassung nur nach Anhörung der durch die Änderung Betroffenen zulässig.

Diese Anhörung erfolgte im April/Mai 2006.

Im Zuge dieser Anhörung langten 15 Einwendungen, zum Teil mit angeschlossenen Unterschriftenlisten, im Stadtplanungsamt ein.

Die Einwendungen bezogen sich ausschließlich auf die Nord-Süd-verlaufende Erschließungsstraße im östlichen Bereich des ursprünglichen Planungsgebietes sowie auf die im Zuge der geänderten Auflage ermöglichte größere Gebäudehöhe im Anschluss an diese Erschließungsstraße.

Im Sommer/Herbst 2006 wurde ein Diskussionsprozess mit der Bevölkerung vor Ort gestartet, um die divergierenden Interessen und die offenen Punkte möglichst einvernehmlich zu klären.

Zu den Festlegungen im Teilbereich A des Planungsgebietes erfolgten keine Einwendungen.

Um die Siedlungsentwicklung im gegenständlichen Bereich nicht zu behindern und um dennoch dem Diskussionsprozess ausreichend Zeit geben zu können, wird nunmehr der unumstrittene Teilbebauungsplan 07.09.0 A Bebauungsplan „Leberackerweg“ Teil A ausgekoppelt. Dieser nunmehr zum Beschluss vorgelegte Teil A beinhaltet weder die ursprünglich vorgesehene Nord-Süd-Erschließung noch die daran angrenzende höhere Bebauungsmöglichkeit.

3. Einwendungen

Während der Auflagefrist vom 06.10.2005 bis 17.11.2005 langten 2 Einwendungen im Stadtplanungsamt ein:

Einwendung 1:

„Gegen den Bebauungsplan am Leberackerweg habe ich keine Einwände. Ich ersuche aber meine Grundstücke-Nr. 184/8 und 85/9 ins vollwertige Bauland aufzunehmen.“

Einwendungsbehandlung 1:

Der Einwand wird berücksichtigt. Im Zuge des Beschlusses des 07.09.0 A Bebauungsplanes wird auch für die genannten Grundstücke das Aufschließungsgebiet aufgehoben.

Einwendung 2 (Fachabteilung 13B):

1. *keine Übereinstimmung der Grundstücksnummern zwischen Rechtsplan und Erläuterungsbericht*
2. *Unklare Nutzung westlich des Randgebietes des Areals*

Einwendungsbehandlung 2:

Ad1. Einwand wird berücksichtigt. Plan und Erläuterungsbericht wurden entsprechend adaptiert.

Ad2. Zum Zeitpunkt der Erstellung des Bebauungsplan-Entwurfes bestanden keine Planungsabsichten der Grundeigentümerin der Liegenschaft 184/8 und 85/9 KG Neudorf. Die Grundstücke wurden aus dem Planungsgebiet herausgenommen.

Während der Anhörungsfrist im April/Mai 2006 zur geänderten Fassung des Bebauungsplanentwurfes langten 15 Einwendungen, zum Teil mit angeschlossenen Unterschriftenlisten im Stadtplanungsamt ein. Die Einwendungen bezogen sich jedoch nicht auf den nunmehr vorgelegten Teil A des 07.09.0 Bebauungsplanes.

4. Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf

Die Ergebnisse der Untersuchung „Stadtteilentwicklung Liebenau“ führten zu einer Änderung des Bebauungsplanentwurfes in folgenden Punkten:

VERORDNUNG:

Aufgelegte Fassung:

§ 7 GEBÄUDEHÖHE

- (1) Die Geschossanzahl wird mit maximal 2 Geschossen festgelegt. Die traufenseitige Gebäudehöhe für Hauptgebäude beträgt höchstens 7,50 m ausgenommen bei Gebäuden mit Flachdächern höchstens 8,00 m.
- (2) Die Gesamthöhe wird bei Satteldächern mit max. 11,00 m bei Pultdächern mit max. 10,00 m festgelegt.
- (3) Die traufenseitige Gebäudehöhe für Nebengebäude beträgt höchstens 3,0 m.
- (4) Als Höhenbezug gilt das natürliche Gelände.

Neue Fassung:

§ 7 GEBÄUDEHÖHE

- (1) Die maximalen traufenseitigen Gebäudehöhen werden gemäß Eintragung im Planwerk festgelegt.
- (2) Die Gesamthöhe wird mit 10,50 m festgelegt.
- (3) Als Höhenbezug gilt das natürliche Gelände.

PLANWERK:

Geänderte Baugrenzlinien und geänderte Gebäudehöhenangaben, der Leberackerweg wird als Privatstraße eingetragen, im östlichen Bereich erfolgt die Festlegung von Straßenfluchtlinien für eine öffentliche Nord-Süd-Erschließung.

Aufgrund der Änderungen wurde ein weiteres Anhörungsverfahren der Betroffenen durchgeführt.

5. Änderungen gegenüber geänderten Anhörungsfassung

VERORDNUNG:

keine Änderungen

PLANWERK:

- geändertes Planungsgebiet
- die in der Anhörung lediglich im Wortlaut festgehaltene Breite des Leberackerweges mit 5,50m wird nunmehr auch im Planwerk dargestellt.

Diese Änderung haben keine Auswirkungen auf Dritte.

6. Aufhebung als Aufschließungsgebiet

Die Aufschließungserfordernisse gemäß Anhang 1 zu § 3 Abs 2 der Verordnung zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz sind erfüllt.

In Verbindung mit der Beschlussfassung des 07.09.0 A Bebauungsplanes Leberackerweg Teil A wird gemäß § 23 Abs 3 Stmk. ROG 1974 die Festlegung „Aufschließungsgebiet“ für die durch den Bebauungsplan erfassten Flächen aufgehoben.

Die Ausweisung im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz soll demnach als vollwertiges Bauland, Reines Wohngebiet, mit einer Bebauungsdichte von 0,2-0,6 erfolgen.

7. Inhalt

Der Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungswortlaut und der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung sowie einem Erläuterungsbericht. Er entspricht den inhaltlichen Anforderungen gemäß § 28 Stmk ROG und ist widerspruchsfrei zum 3.0 Stadtentwicklungskonzept sowie zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz .

Hinsichtlich weiterer Informationen wird auf den beiliegenden Erläuterungsbericht verwiesen.

Nach Beschluss durch den Gemeinderat erfolgt die Kundmachung nach den Bestimmungen des Statutes der Landeshauptstadt Graz.
Die Verständigung der EinwenderInnen erfolgt mit Benachrichtigung mit entsprechender Erläuterung und Begründung.

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 des Aufschließungsgebietes Nr. 14.22
2. den 07.09.0 A Bebauungsplan Leberackerweg Teil A, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht sowie
3. die Einwendungserledigungen beschließen.

Die Sachbearbeiterin:

Der Abteilungsvorstand:

Der Stadtbaudirektor:

Der Stadtsenatsreferent:

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

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: