

A 14-K-914-14

Graz, am 6.6.2007

Dok: \00.05\09.04BA\_01\_GR

### **09.04 Aufschließungsgebiet**

#### **„Birkenhang 3“**

#### **Aufhebung der Bebauungsplanpflicht und Teilaufhebung des Aufschließungsgebietes**

IX. Bez., KG. Waltendorf

Der Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung:

#### **Beschluss**

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.

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

## **BERICHT AN DEN GEMEINDERAT**

### Ausgangslage

Mit diversen Schreiben und Vorbesprechungen ersuchen die Eigentümer bzw. bevollmächtigte Vertreter der Liegenschaften Gst.Nr.: T.v. 203/1 u. 203/11; 201/8 u.201/7; KG Waltendorf um die Bebauungsmöglichkeit Ihrer jeweiligen Grundstücke zum Zwecke der Errichtung von mehreren Einfamilienwohnhäusern. Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von ca. 5.208m<sup>2</sup> auf.

Gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich Teil vom „Reinen Wohngebiet - Aufschließungsgebiet 09.04“ und mit einem Bebauungsdichtewert von 0,2 – 0,3 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:

Teilungsüberlegungen mit Einfamilienbauplätzen von ca.790m<sup>2</sup> bis ca. 1206m<sup>2</sup>

Für den westlichen Teil der Gst. Nr.: 203/1 (innerhalb des Teilaufschließungsgebietes) bestehen derzeit keine Bauabsichten. Alle anderen Liegenschaftseigentümer bzw. Vertreter wollen Ihre Liegenschaft zur Errichtung von gebietstypischen Einfamilienwohnhäuser nutzen.

Für den westlich an das Aufschließungsgebiet angrenzenden Bereich Gst. Nr.:202/2 existiert ein rechtswirksamer Bebauungsplan (Gemeinderatsbeschluss am 10.9.1997). Die in diesem Bebauungsplan als „zukünftiges öffentliches Gut“ bezeichnete Straße wurde seitens der Stadt nicht übernommen.

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

Wesentliche Zielsetzungen sind für den gegenständlichen Bereich gemäß der Funktionellen Gliederung des 3.0 Stadtentwicklungskonzeptes Pkt.10.6.1 „Bestehendes Baugebiet im Grüngürtel“ bereits verordnet.

Da auf Grund der Grundstückskonfigurationen in Zusammenhang mit der Lage im Grüngürtel bereits eine geordnete Siedlungsentwicklung gesichert ist, kann aus fachlicher Sicht auf die Erstellung eines Teilbebauungsplanes verzichtet werden.

Im Zuge der Vorarbeiten wurden zudem diverse Anfragen an folgende Magistratsabteilungen gestellt: A10/1; A10/6; A10/8; A17. Vor allem war die rechtliche Überprüfung des Nachweises einer gesicherten Zufahrt für alle Liegenschaften erforderlich. Die interne gegenseitige Zufahrtsabsicherung ist mittels einem Dienstbarkeitsvertrag geregelt.

Zur Sicherung der Nord-Süd Fuß- und Radwegverbindung für die Öffentlichkeit wurde eine Vereinbarung zur Errichtung eines Dienstbarkeitsbestellungsvertrages zwischen den Grundeigentümern einerseits und der Stadt Graz als Dienstbarkeitsnehmerin andererseits abgeschlossen.

Der Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung wird in der Sitzung am 27.6.2007 über den Inhalt und die beabsichtigte Aufhebung der Pflicht zur Erstellung eines Bebauungsplanes informiert.

#### Aufhebung als Aufschließungsgebiet

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

Gemäß § 23 Abs 3 Stmk. ROG 1974 wird die Festlegung „Aufschließungsgebiet“ für den Teilbereich Gst.Nr.: T.v. 203/1 u. 203/11; 201/8 u.201/7 aufgehoben.

Die Ausweisung im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz soll demnach als vollwertiges Bauland, Reines Wohngebiet, mit einer Bebauungsdichte von 0,2 –0,3 erfolgen.

**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 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

- die Aufhebung der Bebauungsplanpflicht für den Teilbereich und
- die Teilaufhebung des Aufschließungsgebietes Nr.: 09.04 gemäß der zeichnerischen Darstellung des Flächenwidmungsplanausschnittes

beschließen.

Die Sachbearbeiterin:

Der Abteilungsvorstand:

Der Stadtbaudirektor:

Der Stadtsenatsreferent:

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

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: