

A 14-K-940/2006 - 10

BearbeiterIn: Artés

**07.14.0 A Bebauungsplan**  
**MESSENDORFER STRASSE Teil A**  
**Aufschließungsgebiet 11.08**  
**Teilaufhebung**  
VII.Bez., KG Liebenau

Graz, am 16.8.2007

## Beschluss

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.

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

## BERICHT AN DEN GEMEINDERAT

### 1. Ausgangslage

Mit Schreiben vom 6.November 2006 ersucht die Firma „Schauersberg Immobilien – Verwalter Makler Bauträger“ als außerbücherlicher Eigentümer der Liegenschaften Gst.Nr.: Teil von 346/1; 346/2; 346/3; 348/8 der KG Liebenau um die Erstellung eines Bebauungsplanes. Die Fläche wird vom Architekten mit 6.322m<sup>2</sup> angegeben.

Gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz sind die Grundstücke 346/2;346/3 u der Großteil von 346/1 Teil des Aufschließungsgebietes. Das Gst.Nr.: 348/8 liegt außerhalb und kann daher nicht Teil des Bebauungsplanes sein. Das Gst.Nr.: 348/7 ist im privaten Eigentum und Teil des Aufschließungsgebietes.

Dieser beschriebene Bereich in einer Größe von ca. 7.164 m<sup>2</sup> ist im Flächenwidmungsplan als Aufschließungsgebiet Nr.:11.08 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:

- Für einen größeren Gebietsbereich wurde ein Wettbewerb durchgeführt (Gewinnerin der 2. Stufe Arch. DI M. Binder), bei dem auch diese Liegenschaft beinhaltet war. Der östlich und südlich angrenzende Bereich ist zwischenzeitlich bebaut.
- Der die Firma Schauersberg vertretende Architekt, Herr DI Gerhard Eder von „eep architekten“ legte verschiedene, mit dem Umweltamt und der Abteilung für Grünraum und Gewässer besprochene Baumassenverteilungs- und Außenraumgestaltungsvorschläge vor.

Im Zuge mehrerer Besprechungen mit dem Stadtplanungsamt wurde seitens des Architekten ein Gestaltungskonzept für das Planungsgebiet vorgelegt. In Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen wurde der Bebauungsplan auf Basis des vorliegenden Gestaltungskonzeptes durch das Stadtplanungsamt erstellt.

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

Zielsetzungen gemäß der Funktionellen Gliederung des 3.0 Stadtentwicklungskonzeptes Pkt.10.2.4 für diese Zone:

- Bestehende Einfamilienhausgebiete in meist lockerem Bestand mit lokalen Verdichtungen und intensiver Durchgrünung.
- Angestrebt werden u.a.: Geringe Bodenversiegelung und intensive Durchgrünung.

## 2. Verfahren

Der Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 23.5.2007 über die beabsichtigte Auflage des 07.14.0 Bebauungsplan Entwurfes Messendorfer Straße 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 8.6.2007.

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 11.6.2007 bis zum 13.8.2007 öffentlich aufgelegt, die grundbücherlichen EigentümerInnen der Grundstücke im Bebauungsplangebiet und die EigentümerInnen der daran angrenzenden Grundstücke sowie die für die örtliche Raumplanung zuständige Fachabteilung 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 am 25.6.2007 durchgeführt.

### 3. Einwendungen

Während der Auflagefrist vom 11.6.2007 bis 13.8.2007 langte eine Einwendung und 2 Stellungnahmen ein.

Die Einwendung betrifft die §§ 8 (7) und 9 (2). Die Stellungnahme der Fachabteilung 13B der Stmk. Landesregierung beinhaltet keinen Einwand. Die STEWEAG-STEAG schreibt - unter Hinweis von Leitungsführungen - ebenfalls keinen Einwand zu haben.

Ein privatrechtlicher Dienstbarkeitsbestellungsvertrag (Zwischen „Schauersberg Immobilien Gesellschaft mbH“ und der „Gemeinnützigen Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Schönerer Zukunft Steiermark“) langte am 25.7.2007 im Stadtplanungsamt ein.

Die Aufschließungserfordernisse sind für das Gst.Nr.: 348/7 noch nicht gegeben. Daher kann das Aufschließungsgebiet für den Teilbereich nicht aufgehoben werden.

Die Grundeigentümer von Gst.Nr.: 348/7 wurden im ausführlichen Gespräch und durch nochmalige Nachfrage darüber informiert.

### 4. Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf

Aus den oben angeführten Gründen hat sich der Gültigkeitsbereich um die Liegenschaft Gst.Nr.: 348/7 verkleinert und in Zusammenhang mit der Einwendungserledigung sich der 07.14.0 A Bebauungsplan Messendorfer Straße Teil A in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG: (textliche Änderungen sind unterstrichen dargestellt)

- Die Bezeichnung wurde mit „A“ bzw. „Teil A“ ergänzt.
- §7 (3) wurde gestrichen.
- §8 (7); 1. Satz wurde der Teil „niveaugleich mit dem angrenzenden, gewachsenen Gelände“ gestrichen.
- §8 (14) wurde gestrichen.
- §9(2) wurde der Satz „Ausgenommen davon sind maximal 2,0m hohe und dauerhaft begrünte Lärmschutzwände in einer Gesamtlänge von maximal 20m.“ ergänzt.

PLANWERK:

- Die Liegenschaft Gst.Nr.: 348/7 wurde mit allen entsprechenden Festlegungen aus dem Gültigkeitsbereich herausgenommen und von der Fläche des Planungsgebietes abgezogen ( neu ca. 6370 m<sup>2</sup>).
- Bei der Bezeichnung des Kinderspielplatzes und der Notzufahrt wurden Legende und Zeichnung aufeinander abgestimmt.

Die meisten inhaltlichen Änderungen fanden in Entsprechung der Einwendung bzw. aufgrund des geänderten Gültigkeitsbereiches statt.

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

Diese Anhörung erfolgte im Auflagezeitraum. Über die Änderung des Planungsgebietes wurden die betroffenen Grundeigentümer informiert und gehört.

Auf weitere Grundeigentümer haben die Änderungen keine negativen Auswirkungen.

## **5. Teilaufhebung als Aufschließungsgebiet**

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

In Verbindung mit der Beschlussfassung des 07.14.0 A Bebauungsplanes Messendorfer Straße 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 für den Teilbereich von ca. 6.370 m<sup>2</sup> demnach als vollwertiges Bauland, „Reines Wohngebiet“, mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 0,6 erfolgen.

## **6. 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 Einwenderin 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. 47/2007.

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

A n t r a g,

der Gemeinderat wolle

1. den 07.14.0 A Bebauungsplan Messendorfer Straße Teil A, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht sowie
2. die Einwendungserledigung und
3. die Teilaufhebung des Aufschließungsgebietes Nr. 11.08 beschließen

Die Sachbearbeiterin:

Für den 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: