

A 14-K-801/2003

Graz, am 28.11.2007

Dok:Bpl\02.06\GRBer

Artés

**02.06.0 Bebauungsplan
„Krenngasse - Naglergasse -
Schörgelgasse“**

2. Bez., KG. St. Leonhard

Der Ausschuss für Stadt-, Ver-
kehrs- und Grünraumplanung:

Beschluss

Frau/Herr GR:

.....
Erfordernis der Zweidrittelmehr-
heit 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 Ge-
meinderates.

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

BERICHT AN DEN GEMEINDERAT

1. Ausgangslage

Mit Schreiben vom 1.4.2003 ersucht Frau Ursula Stross um die Erstellung eines Bebauungsplanes.

Grundbücherliche Eigentümerin der Liegenschaft Gst. Nr.: 1764 ist die Tochter von Frau Ursula Stross, Frau Colette Schlick.

Der Gültigkeitsbereich des Planungsgebietes umfasst das gesamte Geviert und weist eine Größe von ca. 8.813m² (digital ermittelt) auf.

Gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 1,4 ausgewiesen.

Gemäß Deckplan 1 befindet sich der Bereich innerhalb der bebauungsplanpflichtigen Zone (Bebauungsplan in geschlossenen Siedlungsbereichen mit Innenhöfen und Vorgärten gem. 3.0 STEK, Pkt.2.24)

Vor Rechtswirksamkeit des Deckplan 1 bzw. der Bausperreverordnung wurde für die Liegenschaft Gst.Nr.: 1764 um diverse Verfahren angesucht, denen aufgrund der damaligen Rechtslage entsprochen werden musste. Ein Verfahren „Festlegung der Bebauungsgrundlagen“ gem. §18 des Stmk. BG ist nicht mehr rechtskräftig. Ein Bauansuchen ist von der Behörde negativ behandelt worden und wird derzeit bei den öffentlichen Gerichtshöfen beeinsprucht.

In Abstimmung mit anderen Fachabteilungen wurde der Bebauungsplan auf Grundlage der städtebaulichen Ziele in Zusammenhang mit der zwischenzeitlich geänderten Rechtslage durch das Stadtplanungsamt erstellt.

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

Zielsetzung gemäß der Funktionellen Gliederung des 3.0 Stadtentwicklungskonzeptes Pkt.10.2.2 ist die Freihaltung und Begrünung des Innenhofes und Sicherung der Wohnfunktion sowie das Vermeiden gebietsfremder Lärmquellen im Innenhof als Teil des geschlossenen Siedlungsbereiches zu erreichen.

2. Verfahren

Der Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 18.9.2007 über den Inhalt und die beabsichtigte Auflage des 02.06.0 Bebauungsplan- Entwurfes „Krenngasse - Naglergasse - Schörgelgasse“ 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 3.10.2007.

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom Donnerstag, 4.10.2007 bis Donnerstag, 15.11.2007 öffentlich aufgelegt, die grundbücherlichen Eigentümer der Grundstücke im Bebauungsplangebiet 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 Auskunft- und Beratungstätigkeit.

3. Einwendungen

Während der Auflagefrist vom 4.10.2007 bis 15.11.2007 langten folgende Schreiben im Stadtplanungsamt ein:

- Eine Stellungnahme der Abteilung für Grünraum und Gewässer zur Lage der geplanten Laubbaumpflanzungen,
- eine Nullmeldung der FA 13B am 12.11.2007 und
- die positive Stellungnahme der Altstadt-Sachverständigenkommission am 13.11.2007.

Die Stellungnahme bezüglich der Laubbaumpflanzungen führt zu keinen Änderungen des Bebauungsplanes, da die Eintragungen im Plan nur „ungefähre Standorte“ bezeichnen und die exakten Standorte im Bauverfahren festgelegt werden können.

Die dem Akt angeschlossene Einwendung Colette Schlick (A14-K-801/2003 OZ 16), eingebracht von der Rechtsanwaltskanzlei Hohenberg-Strauss-Buchbauer, umfasst 18 Seiten.

Die Einwendungsbearbeitung wird im Anschluss vollinhaltlich zitiert:

„Die Einwendung Colette Schlick, eingebracht von der Rechtsanwaltskanzlei Hohenberg – Strauss – Buchbauer, langte am 16.11.2007 beim Magistrat ein. Das ist einen Tag nach Ende der Auflagefrist (15.11.2007) und müsste die Einwendung daher gemäß Schreiben / Erlass des Amtes der Stmk. Landesregierung, FA 13B vom 27.02.2007 nicht behandelt werden.

In der Einwendung wird sehr ausführlich auf die Vorgeschichte eines Ansuchens um Baubewilligung aus dem Jahr 2000 eingegangen. Diese Baubewilligung, die erstinstanzlich im Jahr 2002 erteilt worden ist, wurde aufgrund einer Berufung im Jahr 2007 behoben. Innerhalb dieses Zeitraumes, nämlich am 17.1.2003, wurde der 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz rechtswirksam, demgemäß für das antragsgegenständliche Grundstück nunmehr eine Bebauungsplanungspflicht (Gebiet in geschlossenen Siedlungsbereichen mit Innenhöfen und Vorgärten) besteht. Die Einwendungsstellerin geht davon aus, dass der Berufungsbescheid rechtswidrig sei, da es sich bei der Pflicht zur Erstellung eines Bebauungsplanes um kein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht handle und daher das Fehlen eines Bebauungsplanes von der Berufungsbehörde gar nicht zu beurteilen gewesen wäre. Diesbezüglich sind auch Beschwerden an den VfGH und den VwGH erhoben worden.

Die Einwendungsstellerin führt weiters aus, dass aufgrund dieser ihrer Rechtsansicht ihre Beschwerden an den VfGH bzw. VwGH erfolgreich sein werden, was bedeutet, dass die Stadt Graz, unbeschadet eines möglichen bis dorthin rechtswirksamen Bebauungsplanes eine Baubewilligung zu erteilen hätte und daher der gegenständliche Bebauungsplan ins Leere geht. Der Verordnungsgeberin wird vorgeworfen, diese Situation nicht im Rahmen der erforderlichen Grundlagenforschung berücksichtigt zu haben.

Die Einwendungsstellerin legt weiters dar, dass der 3.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz mit der Festlegung einer Bebauungsplanungspflicht für gegenständlichen Bereich in Widerspruch zum 3.0 Stadtentwicklungskonzept stünde, das unter Pkt. 2.2.4 den Schutz der Innenhöfe und Vorgärten in geschlossenen Siedlungsbereichen sowie die Pflicht zur Erstellung eines Bebauungsplanes bei Einbauten und Tiefgaragen festlegt. Nach Meinung der Einwendungsstellerin handelt es sich bei gegenständlichen Bereich weder um einen Innenhof, noch um einen Vorgarten, bei gegenständlichen Bauansuchen weder um Einbauten noch um Tiefgaragen.

Zusätzlich wird ausgeführt, dass der 3.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz aufgrund fehlender Übergangsbestimmungen für anhängige Bauverfahren rechtswidrig sei und wird das Fehlen einer solchen Bestimmung auch im gegenständlichen Bebauungsplan bemängelt.

Des Weiteren wird in der Einwendung ausgeführt, dass der Bebauungsplan deswegen rechtswidrig sei, weil er offenbar mit dem einzigen Ziel erlassen werden soll, ein bestimmtes Bauvorhaben zu verhindern. Aufgrund der Lage des Grundstückes der Einschreiterin an einem öffentlichen Gut würde durch den vorliegenden Bebauungsplan der Einschreiterin wohl als einziger Grazer Grundstückseigentümerin die Bebauung eines Bauplatzes an einer öffentlichen Straße überhaupt und vollends untersagt und liegt daher eine Verletzung des Gleichheitsrechtes vor.

Einwendungsbehandlung:

- 1. Dem gegenständlichen Bebauungsplan liegt entgegen der Behauptung in der Einwendung jedenfalls eine ausreichende Grundlagenforschung vor. Dass der Bescheid der Berufungskommission der Stadt Graz von der Einschreiterin bekämpft wird, ist den Verfassern des Bebauungsplanes bekannt und wird darauf auch in den Erläuterungen hingewiesen. Das kann aber keinesfalls dazu führen, dass die Stadt Graz im Rahmen eines Bebauungsplanes ihren eigenen Bescheid, auch wenn dieser gerade bei den Obersten Gerichtshöfen bekämpft wird, ignoriert oder sogar konterkariert und deswegen die Bebauung des gegenständlichen Grundstückes entweder durch den Bebauungsplan oder durch den Verzicht auf eine Bebauungsplanung für gegenständlichen Bereich ermöglicht.*
- 2. Der 3.0 Flächenwidmungsplan konkretisiert die Zielsetzungen des Stadtentwicklungskonzeptes u.a. mit der Festlegung von bebauungsplanpflichtigen Gebieten im Deckplan 1. Diese Festlegung ist parzellenscharf räumlich dargestellt und somit eindeutig. Eine Interpretation, ob im gegenständlichen Fall ein Innenhof oder Vorgarten vorliegt oder nicht, ist daher weder nötig, noch zulässig.*

Im Rahmen des Projektes „Hist urban – Grazer Innenhöfe beleben“ wurde von einem externen interdisziplinär besetzten Planerteam die Abgrenzung des Deckplanes 1 in Bezug auf geschlossene Siedlungsbereiche mit Innenhöfen und Vorgärten überprüft und hat die Überprüfung für gegenständlichen Bereich die Festlegungen des 3.0 Flächenwidmungsplanes bestätigt. Dazu wird weiters angeführt, dass es sich bei den Instrumenten der Raumplanung um in die Zukunft gerichtete Planungsinstrumente handelt und, wie aus dem Entwurf des Bebauungsplanes unschwer zu erkennen ist, gerade der Bebauungsplan Möglichkeiten aufzeigt, eine geschlossene Blockrandbebauung zu realisieren.

In diesem Zusammenhang wurde auch auf die bestehende, sehr schmale öffentliche Verkehrsfläche eingegangen und deren Funktion aus Sicht der Stadt- und Verkehrsplanung überprüft. Entsprechende Aussagen finden sich im Erläuterungsbericht des Bebauungsplanes, demgemäß diesem öffentlichen Gut keine verkehrsplanerische Erschließungs- oder Durchwegungs- (Fußweg, Radweg) funktion zukommt.

- 3. Aufgrund der in den Punkten 1. und 2. bereits dargelegten, durchgeführten Grundlagenforschung, der im Bebauungsplan erfolgten Umsetzung der Zielsetzungen des 3.0 Stadtentwicklungskonzeptes sowie des 3.0 Flächenwidmungsplanes kann keineswegs eine Ungleichbehandlung von Grundstückseigentümern abgeleitet werden. Allein durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, der weit über das Grundstück der Einwendungsstellerin hinausgeht, wird dokumentiert, dass der Bebauungsplan keineswegs das ausschließliche Ziel der Verhinderung eines bestimmten Bauvorhabens hat. Darüber hinaus hat das Stadtplanungsamt auf die Situation der Einwendungsstellerin reagiert und versucht, mit allen Betroffenen eine einvernehmliche Lösung im Hinblick auf einen möglichen Verkauf des gegenständlichen Grundstückes an die Bewohner des vom Bebauungsplan betroffenen Baublocks zu erzielen. Dieser Schlichtungsversuch durch das Stadtplanungsamt hat u.a. wegen der unterschiedlichen Preisvorstellungen zwischen der Grundstückseigentümerin und den Baublockbewohnern leider nicht zum erwünschten Erfolg geführt.“*

4. Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf

Bezüglich der Stellungnahmen bzw. Einwendungserledigung hat sich der 02.06.0 Bebauungsplan „Krenngasse - Naglergasse - Schörgelgasse“ nicht geändert.

5. 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 02.06.0 Bebauungsplan „Krenngasse - Naglergasse - Schörgelgasse“, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht sowie
2. die Einwendungserledigung beschließen.

Die Sachbearbeiterin:

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: