

A 14-K-843/2004 - 11

Graz, am 6.12.2007

Dok: 12.15.1\ERL-Beschl

Schenn

12.15.1 Bebauungsplan „Inge - Morath - Straße“

1. Änderung

XII.Bez., KG.Andritz

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Laut Schreiben vom 5.11.2007 und Planbeilage vom 5.10.2007 ersucht die Firma Ziegelwerk J.G. Wolf GmbH um Änderung des 12.15.0 Bebauungsplanes.

Gemäß 3.12 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist der Bereich teilweise als „Reines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 0,3 und im nördlichen Anschluss im Flächenausmaß von ca. 2670 m² gemäß GR-Beschluss vom 19. September 2007, GZ.: A 14-K-757/2002-241 (Ziegelwerk Wolf – Andritz) als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 0,4 ausgewiesen.

Zur Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung ist für die Änderungsfläche (WA 0,2 – 0,4) die Pflicht zur Erstellung eines Bebauungsplanes verordnet. Nach Genehmigung des 3.12 Flächenwidmungsplanes 2002 – 12. Änderung 2007 durch die Stmk. Landesregierung, beginnt seine Rechtswirksamkeit gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz 1967 mit dem Ablauf des Tages der Kundmachung (Herausgabe des Amtsblattes).

In Abstimmung mit anderen betroffenen Fachabteilungen, insbesondere der Abteilung für Verkehrsplanung, wurde der Bebauungsplan auf Basis des vorliegenden Gestaltungskonzeptes, Verfasser Pentaplan, Arch.DI Wolfgang Köck, Gesamtlageplan vom 3.11.2007, durch das Stadtplanungsamt erstellt.

Die Gründe für die Bebauungsplanänderung:

1. Erweiterung des Bebauungsplanes in nördlicher Richtung im Flächenausmaß von ca. 2670 m².
2. Entfall einer Privatstraße
3. Änderung des Verlaufes einer Privatstraße und Entfall der ursprünglich eingezeichneten Fußwege.

In diesem Zusammenhang wird auf eine Stellungnahme der Verkehrsplanung vom 5. Nov. 2007 verwiesen:

Ausgeführt wird, dass gegen die Bebauungsplanänderung kein Einwand besteht, sofern die, im angeführten Lageplan / Gestaltungskonzept dargestellten Wege/Forstwege adaptiert werden und mit „Fahrverbot, Privatweg – Begehen auf eigene Gefahr“ gekennzeichnet werden und der Durchgang wie bisher ermöglicht wird.

Im Zusammenhang mit dem Fußwegenetz wird auf ein Schreiben der Ziegelwerke J.G. Wolf GmbH vom 5.11.2007 hingewiesen, welches den oben angeführten Inhalt bestätigt.

Verkehr:

Die Erschließung für den Individualverkehr ist über die Ziegelstraße (mit ausgebauter Kreuzung zur Andritzer Reichsstraße/Radegunder Straße) gegeben. Die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln erfolgt über eine Buslinie der Grazer Verkehrsbetriebe (Umkehrschleife am Beginn der Inge-Morath-Straße) sowie durch die Straßenbahnlinien 4 und 5 in einer Entfernung von ca. 350 m zur Endhaltestelle im Zentrum von Andritz.

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über die bereits errichtete Gemeindestraße Inge-Morath-Straße, welche neben Baumpflanzungen, Baumscheiben, KFZ-Längsparkplätzen einen durchgehenden (teilweise noch herzustellenden) Gehweg von der Ziegelstraße bis zum Viktor-Zack-Weg aufweist.

2. Verfahren

Zur Änderung des Bebauungsplanes wurden 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 und der Bezirksrat angehört (Anhörungsverfahren gemäß § 27 Abs 2 Stmk. ROG.)

Zur Verdeutlichung der Situation wurde ein Plan-Gestaltungskonzept, verfasst vom Planungsbüro Pentaplan, Arch. Köck, beigelegt. Daraus ist das Planungsgebiet und die beabsichtigte Bebauung zu ersehen. Die Typologie der Bebauung und die maximal zulässige Gebäudehöhe werden nicht geändert.

In gelber Markierung sind im Gestaltungskonzept die bereits errichteten, im Gebiet um die Inge-Morath-Straße vorhandenen Fußwegeverbindungen eingetragen, mit welchen der Gebietsbereich ausreichend erschlossen ist.

Im Zuge der Anhörung vom 14.11.2007 bis 30.11.2007 langten keine Einwendungen im Stadtplanungsamt ein.

Der 12.15.1 Bebauungsplan wird in folgenden Punkten geändert:

1. Planwerk:
Es wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes um ca. 2.670 m² (siehe Planwerk) erweitert. Dieser Bereich ist laut Ausweisung im 3.12 Flächenwidmungsplan, 12. Änderung im „Allgemeinen Wohngebiet“ mit der Bebauungsdichte 0,2 – 0,4 gelegen.
2. Planwerk – Baugrenzl意思
Anpassung der Baugrenzl意思 an die neue Situation - betreffend die Ausweitung des Geltungsbereiches.
3. Planwerk
Entfall einer Privatstraße bzw. Eintragung des Verlaufes einer Privatstraße, Entfall von im Planwerk eingetragenen Fußwegeverbindungen.
4. Verordnung:
§3 lautet nun:

§ 3

PLANUNGSGEBIET

Der Bebauungsplan betrifft die im Planwerk innerhalb der Abgrenzung des Geltungsbereiches liegenden Grundstücke im Ausmaß von ca. 19.450 m².

§5 lautet nun:

§ 5

BEBAUUNGSWEISE

Innerhalb der, für die Bebauung bestimmten Flächen ist die offene Bauungsweise zulässig.

Davon ausgenommen ist die, *offene Bauungsweise an der Grundgrenze* zur östlichen Grenze des Bebauungsplanes im Bereich des, im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 ausgewiesenen „Freilandes“.

Alle übrigen Festlegungen des, vom Gemeinderat am 17. Februar 2005 beschlossenen 12.05.0 Bebauungsplanes, bleiben aufrecht.

3. Planungsgebiet

Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 19.450 m² brutto auf.

- **Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen**

- 3.0 Stadtentwicklungskonzept
„Baugebiet im Grüngürtel“

- 3.12 Flächenwidmungsplan 2002
 „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 0,4 sowie
 „Reines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 0,3.
 - Deckplan 1 - Baulandzonierung
 - Es existiert der 12.15.0 Bebauungsplan, rechtswirksam mit 3. März 2005.
 - Räumliches Leitbild (Karte 4):
 „Einfamilienhaus- und Villenbebauung im Grüngürtel“
- Kleinräumige Umgebung/Topographie:
 - Das Planungsgebiet liegt südlich der Ziegelstraße auf den Nord- bzw. Nordwesthängen des Reinerkogels. Im Westen verläuft der Viktor-Zack-Weg. Zusammenhängende Waldflächen bestehen nahe des Bebauungsplanungsgebietes, im Süden und im Westen. Im Nordwesten, an der Ziegelstraße besteht ein Hauptgebäude des Ziegelwerkes „Wolf“ (die Ziegelproduktion existiert nicht mehr).
 - Gebäudebestand:
 Im Planungsgebiet besteht ein Kindergarten und vier Einzelgebäude in offener Bebauungsweise
 - Infrastruktur:
 - Der Bereich ist infrastrukturell sehr gut erschlossen.

4. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

Als Planungsidee wird die Ausformung einer Reihenhaus-artigen Bebauung, hauptsächlich mit Flachdächern – im Sinne einer intensiven Verzahnung mit dem Frei- und Grünraum, teilweise an der östlichen Grenze zum „Freiland“ angestrebt. Die traufenseitige Gebäudehöhe beträgt höchstens 7,50 m.

Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

Die Inge-Morath-Straße und die daran anbindenden Privatstraßen stellen die Erschließung des Bebauungsplanungsgebietes dar. Die Inge Morath-Straße weist eine Breite von 9,00 m auf. Für private Erschließungsstraßen genügt eine Breite von 5,00 m.

6. Städtebauliche Kenngrößen:

Flächen in zirka - Angaben:

Fläche des Planungsgebietes:	19.450 m ²
Fläche „Reines Wohngebiet“:	16.780 m ²
Bebauungsdichte max.:	0,30
Bruttogeschossfläche max.:	5035 m ²
Fläche „Allgemeines Wohngebiet“:	2.670 m ²
Bebauungsdichte max.:	0,40
Bruttogeschossfläche max.:	1065 m ²
Bruttogeschossfläche Gesamtsumme:	6100 m ²
Taufenseitige Gebäudehöhe höchstens	7,50 m

- Der 12.15.1 Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungstext, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht. Die zeichnerische Darstellung erfolgt im Maßstab 1:1000 und auf Basis des digitalen Stadtplanes von Graz.
- Der Plan ist als dreifarbige Plottung ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter Farbe und die Festlegungen betreffend die Grüngestaltung in grüner Farbe dargestellt sind.
- Weitere Festlegungen über diesen Bebauungsplan hinaus können in den einzelnen Baubewilligungsverfahren getroffen werden.

Nach Beschluss durch den Gemeinderat erfolgt die Kundmachung nach den Bestimmungen des Statutes der Landeshauptstadt Graz.

Für den Gemeinderat:

(Dipl.-Ing. Michael Redik)