

A 14-K-862/2004-31

**10.05.0 Bebauungsplan
„RAUCHLEITENSTRASSE“
Aufschließungsgebiet 09.01
X. Bez., KG. Ragnitz**

Beschluss

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

Graz, am 3.3.2008

Dok:10_05_0_GR

Artés

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

Seit Juni 2004 sind mehrfach schriftliche und mündliche Anfragen mit den verschiedensten Bebauungsabsichten an das Stadtplanungsamt herangetragen worden, die dann entweder wieder zurückgezogen wurden oder eigentumsrechtlich nicht zur Ausführung kommen konnten.

Mit Schreiben vom 27.4.2007 ersucht die Werner Gröbl Rauchleiten GmbH. als neue Eigentümerin der Liegenschaft 76/1 der KG Ragnitz um die Erstellung eines Bebauungsplanes.

Gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich großteils als „Reines Wohngebiet-Aufschließungsgebiet“ und im westlichen Bereich als „Allgemeines Wohngebiet-Aufschließungsgebiet“ Nr.: 09.01 mit einer Bebauungsdichte 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 letztgültigen Ansuchens liegen folgende Vorplanungen und sonstige Unterlagen der Antragsteller vor:

- Gestaltungskonzept der Firma „KS Bauoptimierung- Arch. DI Thomas Koch“

- Ein „Befund und geotechnisches Gutachten“ von DI Reinhard Pötscher mit Ergänzung bzgl. der Lösungsmöglichkeit der Verbringung der Hang- und Oberflächenwässer (siehe Akt).

Im Zuge mehrerer Gespräche wurde das Gestaltungskonzept derart weiterentwickelt, dass eine städtebaulich verträgliche Baumassenaufteilung in Form von Ein- bis Zweifamilienwohnhäusern für das gegenständliche Planungsgebiet möglich ist. Im Bereich des „Allgemeinen Wohngebietes“ ist in vergleichbaren Volumina alternativ auch die der Ausweisung entsprechenden anderen Nutzungen möglich.

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.

2. Verfahren

Der Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 17.10.2007 über den Inhalt und die beabsichtigte Auflage des 10.05.0 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 2.11.2007.

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 5.11.2007 bis zum 17.12.2007 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.

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 3.12.2007 durchgeführt. In der Diskussion mit den betroffenen BürgerInnen kam dem Thema „Hangwässer“ besondere Bedeutung zu, diese wurden in der weiteren Bearbeitung verstärkt berücksichtigt.

3. Einwendungen

Während der Auflagefrist vom 5.11.2007 bis 17.12.2007 langten folgende Einwendungen im Stadtplanungsamt ein:

- Die Abteilung für Verkehrsplanung und die Fachabteilung 18A der Stmk.Landesregierung fordern die Umsetzung der verkehrlichen Maßnahmen in Kooperation mit der Baubezirksleitung Graz-Umgebung.
- Der Antragsteller, die 111 Werner Gröbl Rauchleiten Gmbh, ersucht um Überprüfung des §9(4) des Entwurfes (Lärmschutz)
- Zukünftige Eigentümer eines Teilgrundstückes erheben Einwand gegen diverse über das Baugesetz hinausgehende Einschränkungen durch die Bebauungsplanfestlegungen, vorallem sollte die Möglichkeit des Verschiebens der Parkflächen P möglich sein.
- Ein Eigentümer der Liegenschaft Rauchleitenstraße 84 beeinsprucht die Erschließung der 13 Einfamilienwohnhäuser über eine an sein Grundstück angrenzende Privatstraße, die teilweise außerhalb des Gültigkeitsbereiches des Bebauungsplangebietes liegt.
- Zudem gingen diverse Schreiben mit dem Inhalt, keinen Einwand gegen den Bebauungsplan vorbringen zu wollen, ein.

Einwendungsbehandlung:

- Die Umsetzung der geforderten verkehrlichen Maßnahme ist zugesagt.
- Der §9(4) sowie div. Festlegungen wurden fachlich überprüft.
- Die Variabilität der Parkfläche P ist ergänzt worden.
- Der Nachweis des Servitutes über die Privatstraße liegt vor.

4. Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf

Aufgrund von rechtlich veränderter Grundlagen bzw. parallelen Erfahrungen des offensichtlich rechtlichen Interpretationsspielraumes von Bebauungsplänen und bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG:

- §1(2) wurde ersatzlos gestrichen.
- §2(2) wurde leicht umformuliert.
- Im §5(1) wurde der Satzteil *„...das bedeutet ein höchstens zweigeschossiges Erscheinungsbild...“* gestrichen.
- Im §5(5) wurde der Satzteil *„...extensiv oder intensiv“* entfernt.
- §6(3) wurde erweitert, um die Einfügung von Schwimmbecken, Garagen und Zugangswegen in das Gelände auch außerhalb der bebaubaren Bereiche zu ermöglichen.
- §7(3) wurde in der Klammer folgender Nebensatz ergänzt: *„(...- innerhalb der Vorgartenzone entlang der angrenzenden Straßen verschiebbar).“*
- Im §8 wurden einzelne Formulierungen abgeändert, gestrafft bzw. gestrichen.
- §9(3) und (4) wurden gekürzt bzw. zusammengefasst.

PLANWERK:

- Ein fehlender Teil einer Bauplatzgrenze sowie ein Teil der Abgrenzung zwischen öffentlichem Gut und Privatstraße wurden ergänzt.

Diese Änderungen haben keine Rückwirkungen auf Dritte.

5. 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 10.05.0 Bebauungsplanes Rauchleitenstraße 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, Allgemeines bzw. Reines Wohngebiet, mit einer Bebauungsdichte von 0,2 - 0,3 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 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 Gemeindeumweltausschuss und Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung stellt den

A n t r a g,

der Gemeinderat wolle

1. die Aufhebung des Aufschließungsgebietes Nr. 09.01
2. den 10.05.0 Bebauungsplan Rauchleitenstraße, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht sowie
3. die Einwendungserledigungen beschließen.

Die Sachbearbeiterin:

Der Abteilungsvorstand:

Der Stadtbaudirektor:

Die Stadtsenatsreferentin:

(Mag.^a Eva Maria Fluch)

Der Gemeindeumweltausschuss und Ausschuss Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung hat in seiner Sitzung
am den vorliegenden Antrag vorberaten.

Der Ausschuss stimmt diesem Antrag zu.

Der Vorsitzende:
Gemeindeumweltausschusses und Ausschuss
Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung:

Die/der SchriftführerIn: