

A 14_K_979_2007_6

07.16.0 Bebauungsplan
„Ostbahnstraße – A2Z – Einkaufszentrum“
Aufschließungsgebiet 11.15
VII. Bez., KG. Liebenau

Beschluss

Zuständigkeit des Gemeinderates gemäß
§§ 23 Abs 3, 27 Abs 1, 29 Abs 5
Stmk ROG i.d.g.F.

Graz, am 23.6.2008

Dok:\07.16.0\GR-Beschl

Bearbeiter: Schenn

Der Gemeindeumweltausschuss
u. Ausschuss Stadt-, Verkehrs- u.
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 Ge-
meinderates.

BERICHT AN DEN GEMEINDERAT

1. Ausgangslage

Die DHP Immobilien-Leasing Ges.m.b.H Salzburg, hat mit Schreiben vom 13.8.2007 den Antrag gestellt einen, der Baugebietskategorie „Kerngebiet“ entsprechenden Bebauungsplan zu erstellen.

Das Bebauungsplanungsgebiet grenzt im Nordosten an den Autobahnzubringer A 2-Z, im Westen an die Ostbahnstraße und im Südosten an ein „Kerngebiet“ an. Südwestlich der Ostbahnstraße befindet sich das Einkaufszentrum „Murpark“

Eigentümer der innerhalb der Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausgewiesenen Grundstücke im Ausmaß von ca. 7.150m² ist die DHP Immobilien-Leasing Ges.m.b.H. Da die aktuellen Grundstücksteilungen im Grundbuch noch nicht vollzogen wurden, stellt der vorliegende Bebauungsplan den zum Bearbeitungszeitpunkt im Grundbuch evidenten Kataster dar.

Basierend auf einem Gesamtkonzept der Planungs-GmbH ATP Achammer-Tritthart & Partner wird die Errichtung eines Einkaufszentrums mit ca. 145 PKW- Abstellplätzen angestrebt.

Davon sollen ca. 110 in einer Hochgarage bzw. auf einem Parkdeck und ca. 35 in freier Aufstellung angeordnet werden.

Seitens des Stadtvermessungsamtes wurde eine Luftbildauswertung erstellt. In Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen wurde der Bebauungsplan auf Basis des vorliegenden Gestaltungskonzeptes durch das Stadtplanungsamt erarbeitet.

Gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als Aufschließungsgebiet 11.15 - „Kerngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,5 – 1,5 ausgewiesen.

Ziel des Bebauungsplanes ist, unter Berücksichtigung der benachbarten Baugebietskategorien die Sicherstellung einer geordneten baulichen Entwicklung für den gegenständlichen Bereich, sowie der technischen- und der Verkehrsinfrastruktur.

Aufhebung des 11.15 Aufschließungsgebietes

Gründe für die Ausweisung als 11.15 Aufschließungsgebiet (Zitat gemäß Anhang 1 zu § 3 Abs 2 der Verordnung zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002):

- a) Fehlende oder mangelhafte infrastrukturelle Erschließung:
 - 1) *Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz*
 - 2) *Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)*

- b) Öffentliche Interessen:
 - 3) Geordnete Siedlungsentwicklung, Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild.

Durch die vorhandene Verkehrsinfrastruktur ist die Anbindung an das öffentliche Straßennetz gegeben. Die innere Erschließung des Bebauungsplangebietes, die geordnete Siedlungsentwicklung sowie die Einfügung in das Straßen- und Ortsbild wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens entwickelt und eine Lösung ausgearbeitet.

In Verbindung mit der Beschlussfassung des 07.16.0 Bebauungsplanes „Ostbahnstraße - A2Z - Einkaufszentrum“ wird gemäß § 23 Abs 3 Stmk. ROG 1974 die Festlegung „Aufschließungsgebiet“ für die, durch den Bebauungsplan erfassten Flächen aufgehoben werden.

Die Ausweisung im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz soll demnach als vollwertiges Bauland – „Kerngebiet“, mit einer Bebauungsdichte von 0,5 –1,5 erfolgen.

2. Verfahren

Der Gemeindeumweltausschuss und Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 9.4.2008 über den Inhalt und die beabsichtigte Auflage des 07.16.0 Bebauungsplan-Auflageentwurfes informiert.

Die Kundmachung de Bebauungsplan-Auflage 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 23.04.2008.

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 24.4.2008 bis 05.6.2008 öffentlich aufgelegt, die grundbücherlichen EigentümerInnen der Grundstücke im Bebauungsplan-gebiet 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.

Im Zuge der Anhörung vom 24.4.2008 bis 05.06.2008 langten im Stadtplanungsamt ein: eine Einwendung der FA 13B, Amt der Stmk Landesregierung, eine „Nullmeldung“ der FA 18A-*Gesamtverkehr und Projektierung* sowie eine Stellungnahme der Steweag-Steg betreffend künftige Bauarbeiten im Bebauungsplanungsgebiet.

Einwendung der FA 13 B:

„Es ist ein Grenzabstand nach Osten von 5 m zu einem Grundstück mit der Bezeichnung „L“ und ohne Bezeichnung der Grundstücksnummer festgelegt.

Es wird in den Erläuterungen nicht darauf hingewiesen, dass für die Bebauung an der Nordostgrenze Einschränkungen durch das Bundesstraßengesetz gegeben sind oder sein könnten.

Allenfalls sind Bewilligungen nach diesem Gesetz erforderlich.

Zur Beurteilung wäre es hilfreich, dieses Gestaltungskonzept dem Erläuterungsbericht beizufügen.

Hinsichtlich der Anzahl der herzustellenden Fahrradabstellplätze wurden „Annahmen getroffen“. Es wäre hilfreich, wenn diese Annahmen in den Erläuterungen dargelegt werden würden“.

Einwendungsbearbeitung:

Die angefragte Grundstücksnummer zur A/2Z ist die im Bebauungsplan eingetragene Gstksnr.: 413/1. Dieses Grundstück gliedert sich in die Fahrgasse im (Flächenwidmungsplan als Bundesautobahn eingetragen) und in die beidseitig, begleitenden Grünstreifen (lt. Flächenwidmungsplanausweisung Freilandstreifen), für welche die Bezeichnung „L“ gilt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass das Grundstück 413/1, also die öffentliche Verkehrsfläche und die beidseitigen Freilandflächen umfasst.

Der Hinweis zur Bauverbotszone längs der Autobahn wird in den Erläuterungsbericht eingearbeitet (siehe Seite 3).

Das Gestaltungskonzept wird auszugsweise dem Erläuterungsbericht - Beschlussfassung beigelegt.

Hinsichtlich der Frage, auf welcher Grundlage die Annahmen zur Anzahl, der im Bebauungsplanungsgebiet herzustellenden Fahrradabstellplätze abgeleitet wurden, wird auf folgende Grundlage verwiesen:

Arbeitsgemeinschaft fahrradfreundliche Städte und Gemeinden in Nordrhein-Westfalen (in der Broschüre nachzulesen).

Die im Schreiben angeführten Hinweise und Anregungen wurden im Erläuterungsbericht eingearbeitet, nicht jedoch für eine Änderung des Inhaltes des Bebauungsplanes (Verordnungstext und Plankwerk) herangezogen.

Durch die Bearbeitung der Einwendung hat sich der 07.16.0 Bebauungsplan nicht geändert.

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.

3. Antrag

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

A n t r a g,

der Gemeinderat wolle

1. Aufhebung des **Aufschließungsgebietes 11.15**
2. den **07.16.0 BEBAUUNGSPLAN „Ostbahnstraße - A2Z Einkaufszentrum“**, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht sowie
3. die **Einwendungserledigung** beschließen.

Der Sachbearbeiter:

Der Abteilungsvorstand:

Der Stadtbaudirektor:

Die Stadtsenatsreferentin:

(Mag.^a Eva Maria Fluch)

Der Gemeindeumweltausschuss und Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung hat in seiner Sitzung am den vorliegenden Antrag beraten und nimmt das Stück zur Kenntnis.

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

Die Schriftführerin:

Der Antrag wurde in der heutigen <input type="checkbox"/> öffentl. <input type="checkbox"/> nicht öffentl. Gemeinderatssitzung
<input type="checkbox"/> bei Anwesenheit von GemeinderätInnen
<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> mehrheitlich (mit ... Stimmen / ... Gegenstimmen) angenommen.
<input type="checkbox"/> Beschlussdetails siehe Beiblatt
Graz, am
Der / Die SchriftführerIn: