

A 14_K_984_2007_7

Graz, am 18.06.2008

07.17.0 Bebauungsplan
„Neufeldweg/Petrifelderstraße - Südteil“
VII. Bez., KG. Liebenau

Wi/Wi

Der Gemeindeumweltausschuss
und Ausschuss für Stadt-,
Verkehrs- 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
Gemeinderates.

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

BERICHT AN DEN GEMEINDERAT

1. Ausgangslage

Das Stadtplanungsamt wurde von der Fa. Kohlbacher GmbH, Schwöbing 81, 8665 Langenwang, ersucht, für den Südteil des Aufschließungsgebietes Nr. 11.11 einen Bebauungsplan zu erstellen, da die Liegenschaften für eine Wohnbebauung genutzt werden sollen.

(Anm.: der nördliche Teil des Aufschließungsgebietes ist bereits aufgehoben und es existiert dort der 07.11.0 Bebauungsplan).

Im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 ist das Areal als „Reines Wohngebiet – Aufschließungsgebiet 11.11“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,2 bis 0,6 ausgewiesen.

Gemäß dem Deckplan 1 (Baulandzonierung) zum 3.0 Flächenwidmungsplan ist für das Aufschließungsgebiet zur Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung ein Bebauungsplan zu erstellen.

Die Größe dieses Planungsgebietes beträgt ca. 24.566 m².

In Zusammenarbeit zwischen der Stadtplanung, dem Antragsteller und der FA 13B (Wohnbautisch) wurde ein geladenes Gutachter-Verfahren (Architektenwettbewerb) mit 3 Teilnehmern durchgeführt.

Das Projekt des Architekturbüros DI Fekonja wurde dabei zur Umsetzung empfohlen. Dieses Bebauungskonzept wurde vom Stadtplanungsamt finalisiert und liegt dem Bebauungsplan zu Grunde.

Die Bebauung zeigt insgesamt 21 Bebauungsflächen für 2- bis 2 1/2-geschossige Wohngebäude, welche oftmals zeilenartig ausgebildet sind. Die Bebauung kann innerhalb der Bebauungsflächen als niedrige Geschosßbauten, als Reihenhäuser oder als Doppelhäuser erfolgen. Im Bereich des Neufeldweges wäre auch die Anordnung eines Lebensmittelmarktes oder dgl. möglich.

Die Zufahrt zu den Gebäuden erfolgt über eine neue öffentliche Straße, welche vom Neufeldweg zur Schrottenbachgasse führt. Diese Straße ist schon im bestehenden Bebauungsplan 07.11.0 derart festgelegt worden und wird jetzt inklusive Gehsteig auf 7,50 m verbreitert.

Die Parkierung ist teilweise in Tiefgaragen situiert. Bei den Reihen- und Doppelhäusern ist die Parkierung auch oberirdisch gegeben.

Die Bebauung gemäß dem Bebauungsvorschlag ist mäßig verdichtet und weist eine Bebauungsdichte von ca. 0,5 auf.

Den Gebäuden sind größtenteils private Gärten zugeordnet.

Grünstreifen und Baumplantungen sind u.a. im Südwesten (entlang des Neufeldweges) und in den Mittelzonen vorgesehen.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, für das Planungsgebiet eine geordnete bauliche Entwicklung im Sinne eines „Reinen Wohngebietes“ bis 0,6 sicherzustellen.

2. Verfahren

Der Gemeindeumweltausschuss und Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 09.04.2008 über den Inhalt und die beabsichtigte Auflage des 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 23.04.2008.

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 24.04.2008 bis zum 05.06.2008 öffentlich aufgelegt und das Anhörungsverfahren gemäß § 27 Abs 2 des Stmk ROG 1974 durchgeführt.

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke und der zum Planungsgebiet angrenzenden Grundstücke sowie die für die örtliche Raumplanung zuständigen Abteilungen des Amtes der Steiermärkischen

Landesregierung wurden schriftlich über die Auflage des Bebauungsplanes verständigt. Während der Auflagefrist erfolgte zu den Parteienverkehrszeiten im Stadtplanungsamt eine Auskunft- und Beratungstätigkeit.

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 06.05.2008 (Ort: Einkaufszentrum „Murpark“, Seminarraum) durchgeführt.

3. Einwendungen

Während der Auflagefrist konnten Einwendungen schriftlich und begründet im Stadtplanungsamt abgegeben werden. Es langten 3 Einwendungen und 3 Stellungnahmen ein.

Einwendung 1: Eigentümer Schrottenbachgasse 26

- 1. Einwendung gegen den Anschluß der neuen Erschließungsstraße an die Schrottenbachgasse über die Grundstücke des ersten Bebauungsplanes.*
- 2. Die Zu- und Abfahrten der neuen Gebäude sollen ausschließlich zum Neufeldweg erfolgen.*
- 3. Geeignete Maßnahmen setzen um die Durchfahrt zu verhindern (ausgenommen Einsatzfahrzeuge, Fußgänger und Radfahrer).*
- 4. Die Abschrägung vom Grundstück Schrottenbachgasse 26 an der Ecke Schrottenbachgasse/Wittenbauerstraße auflassen.*

Einwendungserledigung:

Ad 1.) und Ad 2.)

Der jetzige Bebauungsplan regelt u.a. den Anschluß der neuen Gebäude an die Erschließungsstraße zum Neufeldweg. Zur Errichtung dieser Erschließungsstraße muß jetzt ein 3,00 m breiter Grundstücksstreifen an das öffentliche Gut abgetreten werden, so daß dort eine Breite von insgesamt 7,50 m zur Verfügung stehen wird. Nach Ausbau der Straße wird dort ein Gehsteig errichtet. Von der „Logik der Erschließung“ ist es gegeben, daß die Bewohner der neuen Gebäude diese Straße zur Erschließung benutzen werden, da sie ein einfaches Ausfahren auf einer relativ breiten Straße ermöglicht. Zudem ist diese Ausfahrt viel kürzer als ein eventueller Umweg über die Schrottenbachgasse.

Ad 3.)

Solche Maßnahmen zu setzen ist dann möglich, wenn die Gebäude hergestellt sind und eine Besiedlung der gesamten Anlage erfolgt ist. Sodann werden die tatsächlichen „Verkehrsströme“ ablesbar sein. Zudem muß festgestellt werden, daß durch die unterschiedlichen Breiten der Straßen (7,5 m geradlinig zum Neufeldweg und relativ schmal mit 5,00 m zur Schrottenbachgasse) bereits eine entsprechende Verkehrlenkung erfolgt.

Ad 4.)

Die Abschrägung liegt außerhalb des Planungsgebietes sowohl des jetzigen Bebauungsplanes als auch des älteren Bebauungsplanes 07.11.0. Daher kann sie der Bebauungsplan nicht erfassen.

Einwendung 2: Eigentümer Neufeldweg 157B

1. *Es gibt kein Lärmschutzgutachten der Baubehörde – vor allem zu den 8 bestehenden Anrainern (Einfamilienhäuser) im Süden des Bebauungsplanes.*
2. *Warum wird gerade zum Süden des Bebauungsplanes (Grundstück Nr. 364/1) die bestehende Bebauungsdichte auf 0,6 ausgedehnt, obwohl benachbart Einfamilienhäuser stehen.*
3. *Gefahr, daß durch den Siedlungsbau bestehende Brunnen verunreinigt werden.*

Einwendungserledigung:

Ad 1.)

Ein Bebauungsplan regelt grob die mögliche Bebauung. Durch eine geeignete Baukörperstellung ist jedenfalls eine Lärmabschirmung vom Neufeldweg möglich. Ein eventuelles Lärmgutachten in bezug auf die bestehenden Einfamilienhäuser im Süden kann nicht Gegenstand des Bebauungsplan-Verfahrens sein, sondern ist eventueller Bestandteil des darauffolgenden Baubewilligungsverfahrens, wo konkret die Nutzung und die Wohnungsanzahl ersichtlich sind.

Ad 2.)

Die Festlegung als „Aufschließungsgebiet - Reines Wohngebiet mit einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 0,6“ erfolgte im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 und war auch im vorhergehenden Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz gegeben. Die Ausweisung folgt schlüssig dem Gebietsbereich, der entlang der Petrifelderstraße und seiner Seitenstraßen ebenfalls großflächig „Reines Wohngebiet“ zeigt. Der Flächenwidmungsplan ist von der Aufsichtsbehörde in dieser Form genehmigt worden. In einem Bebauungsplan sind die Inhalte des Flächenwidmungsplanes jedenfalls ersichtlich zu machen.

Ad 3.)

Dieser Einwand kann im Baubewilligungsverfahren vorgebracht werden. Er kann in einem Bebauungsplan-Verfahren nicht behandelt werden.

Einwendung 3: Eigentümer Schrottenbachgasse 4 mit Unterschriftenliste

1. *Die Hauptzufahrt ist vom Neufeldweg aus konzipiert. Sie wurde bis heute nicht gebaut – fordern dringlich Bau der Hauptzufahrt vor Beginn der neuen Siedlung.*
2. *Die Anbindung an die Schrottenbachgasse ist ungeeignet – fordern entsprechende Maßnahmen um den Durchzugsverkehr zu verhindern.*
3. *Verkehrssituation in der Schrottenbachgasse verschärft, da dort weitere 20 Wohneinheiten errichtet wurden.*
4. *Verkehrssituation im Umfeld unbefriedigend – Gehsteige, Anbindung ans Radwegnetz, Regelung für Kreuzung Petrifelderstraße/Neufeldweg fehlen.*

Einwendungserledigung:

Ad 1.)

Die Hauptzufahrt wird mit der Fertigstellung der Gebäude der GWS errichtet werden. Der jetzige Bebauungsplan regelt u.a. den Anschluß der neuen Gebäude an diese Erschließungsstraße zum Neufeldweg. Zur Errichtung dieser Erschließungsstraße

muß jetzt ein 3,00 m breiter Grundstücksstreifen an das öffentliche Gut abgetreten werden, so daß dort eine Breite von insgesamt 7,50 m zur Verfügung stehen wird. Nach Ausbau der Straße wird dort ein Gehsteig errichtet. Von der „Logik der Erschließung“ ist es gegeben, daß die Bewohner der neuen Gebäude diese Straße zur Erschließung benutzen werden, da sie ein einfaches Ausfahren auf einer relativ breiten Straße ermöglicht. Zudem ist diese Ausfahrt viel kürzer als ein eventueller Umweg über die Schrottenbachgasse.

Ad 2.) und Ad 3.)

Solche Maßnahmen zu setzen ist dann möglich, wenn die Gebäude hergestellt sind und eine Besiedlung der gesamten Anlage erfolgt ist. Sodann werden die tatsächlichen „Verkehrsströme“ ablesbar sein. Zudem muß festgestellt werden, daß durch die unterschiedlichen Breiten der Straßen (7,5 m geradlinig zum Neufeldweg und relativ schmal mit 5,00 m zur Schrottenbachgasse) bereits eine entsprechende Verkehrlenkung erfolgt.

Ad 4.)

Ein Bebauungsplan hat die Bebauung in einem Planungsgebiet grob zu regeln. Die Verkehrssituation im Umfeld kann nicht „mitgeplant“ werden.

Stellungnahme 1: Steweag-Steg: grundsätzlich kein Einwand

Stellungnahme 2: Fachabteilung 18 A: Nullmeldung

Stellungnahme 3: Fachabteilung 13 B

1. *Darlegen, ob das Gebiet des Bebauungsplanes hochwasserfrei HQ 100 ist.*
2. *Lärmschutz des ersten Gebäudes zum Neufeldweg darstellen.*
3. *Das Projekt des Gutachterverfahrens soll in der Erläuterung dargestellt sein.*
4. *Nach Osten sollte eine Wegeverbindung zum Fuß- und Radweg entlang des Petersbaches geführt werden.*
5. *Die 1,5 Pkw-Abstellflächen pro Wohneinheit sollen begründet werden.*
6. *Höhenfestpunkte sollten festgelegt werden.*
7. *Angaben zur Höhenlage des Geländes sollten gemacht werden.*
8. *Die Freiflächenplanung sollte genauer verordnet werden. Schallschutzwände sind nur bis 2,5 m Höhe zugelassen.*

Einwendungserledigung:

Ad 1.)

Gemäß Deckplan 3, 1. Änderung 2005, in Verbindung mit dem Text gemäß 3.08 Flächenwidmungsplan 2005 (= 8. Änderung), liegt der Bereich des Bebauungsplanes außerhalb des HQ 100-Bereiches des Peteresbaches.

Ad 2.)

Laut Aussagen des Bewilligungswerbers, der Fa. Kohlbacher, ist beim Gebäude entlang des Neufeldweges an eine Büro- oder Geschäftsnutzung gedacht. Dieses Gebäude wird sodann den Schallschutz für die dahinterliegende Bebauung bewirken.

Ad 3.)

Der Bebauungsplan wurde gegenüber dem Projekt des Gutachterverfahrens etwas abgeändert, daher wurde von einer Darstellung des Ergebnisses des Gutachterverfahrens Abstand genommen.

Ad 4.)

Genau eine solche Wegeverbindung ist auch geplant und sind dafür Flächen von der Fa. Kohlbacher im Nordosten und Osten abzutreten. Diese sind im Plan ersichtlich, liegen jedoch außerhalb des Bebauungsplanes. Desgleichen ist durch einen Straßenschluß im Westen zur Schrottenbachgasse (festgelegt im bereits bestehenden Bebauungsplan 07.11.0) eine fußläufige Anbindung nach Norden gegeben.

Ad 5.)

Dies folgt den Vorgaben des bereits bestehenden Bebauungsplanes 07.11.0 (Neufeldweg/Petrifelderstraße – Nordteil). Der Antragsteller hat die Vorgaben bei seinem Projekt akzeptiert und setzt sie auch regelmäßig derart um.

Ad 6.) bis Ad 8.)

Die diesbezüglichen Festlegungen folgen exakt nach den Vorgaben des bereits bestehenden Bebauungsplanes 07.11.0 (Neufeldweg/Petrifelderstraße – Nordteil). Dort sind die Bauverfahren ohne Probleme derart umgesetzt worden. Eine Abänderung bei dem jetzigen Bebauungsplan (Südteil) wäre nicht sinnvoll gewesen.

Infolge der Erledigung der Einwendungen und Stellungnahmen hat sich der Bebauungsplan nicht geändert.

4. 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 Bebauungsplanes „Neufeldweg/ Petrifelderstraße - Südteil“ 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, „Reines Wohngebiet“, mit einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 0,6 erfolgen.

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 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. 47/2007.

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. 11.11,
2. den 07.17.0 Bebauungsplan „Neufeldweg/Petrifelderstraße – Südteil“, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht, sowie
3. die Einwendungserledigungen 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 vorberaten.

Der Ausschuss stimmt diesem Antrag zu.

Der Vorsitzende des Gemeindeumweltausschusses und Ausschusses für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung:

Die Schriftführerin:

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