

A 14-K-798/2003

Graz, am 27.10.2008

08.06.1\A.Jandl Weg\Erl-Be

Raj

08.06.1 Bebauungsplan

„Anton Jandl Weg“

VIII. Bez., KG. Graz Stadt – Messendorf

1. Änderung

Beschluss

ERLÄUTERUNGEN

Ausgangssituation:

Der 08.06 Bebauungsplan „Anton Jandl Weg“ wurde am 18.03.2004 im Gemeinderat beschlossen und im Amtsblatt Nr. 3 vom 31.03.2004 kund gemacht.

Infolge geänderter privatrechtlicher Vorgänge der Betreibergesellschaft hat Herr Helmut Kosche namens der Mitbetreiber mit Schreiben vom 07.03.2008 um Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplanes angesucht.

Der Antragsteller beabsichtigt eine Aufstockung des zweigeschossigen Pflegeheimes in Angleichung an das bestehende Gebäude.

A. Städtebaulicher Befund:

Aufgrund der geänderten städtebaulichen und strukturellen Situation wird die Verordnung des 08.06 Bebauungsplan „Anton Jandl Weg“ in einem Punkt geändert:

§ 7 Bebauungsdichte

Eine Überschreitung des im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 festgelegten Höchstwertes der Bebauungsdichte ist im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes für die Bauplätze zwei und drei bis höchstens 0,6 zulässig.

Die zeichnerische Darstellung wird geändert:

Im Bebauungsplan erfolgt für die Bauplätze 2 und 3 ein Zusatzvermerk:
max. zulässige Bebauungsdichte 0,6

Das Bebauungsplangebiet wurde aufgrund der damaligen Grundeigentumsverhältnisse in drei Bauplätze aufgeteilt. Auf Bauplatz 1 wurden Wohnbauten (Einfamilienwohnhäuser) errichtet, auf den Bauplätzen 2 und 3 ein Pflegezentrum, welches nunmehr im Eigentum der Betreiber steht.

Die städtebaulichen Festlegungen wurden auf die jeweilige Nutzung abgestimmt. Für die Einfamilienwohnhäuser wurde eine zweigeschossige Bebauung festgelegt, für das Pflegezentrum mit einer Gebäudehöhe von 9 m eine dreigeschossige Bebauung.

Die Bebauungsdichte von max. 0,4 führt auf Bauplatz 3 innerhalb der festgelegten Baugrenzlinien lediglich zu einer zweigeschossigen Ausführung, während auf Bauplatz 2 eine dreigeschossige Bebauung realisiert werden konnte. Der östliche Anschlussbereich bis zur St. Peter Hauptstraße wurde als Allgemeines Wohngebiet mit einer maximalen Bebauungsdichte von 0,6 ausgewiesen. Die Bebauung ist mit einem maximal fünfgeschossigen Wohnbau an der St. Peter Hauptstraße bereits abgeschlossen.

B. Städtebauliche Beurteilung:

Der das Pflegezentrum überwiegend umschließende Bereich ist mit höheren Bebauungsdichten (0,6 bis 1,5) festgelegt.

Die Aufstockung des zweigeschossigen Pflegeheimes zwischen dem dreigeschossigen westlichen Anschlussgebäude und dem fünfgeschossigen östlichen Wohnbau trägt zu einer wesentlichen Verbesserung der städtebaulichen Qualität durch aufeinander abgestimmte Baukörper bei.

Mit dem weiteren Ausbau des Pflegezentrums werden die Ziele des Stadtentwicklungskonzeptes „Sozialhilfe, Gesundheit, Sicherheit“ in Bezug auf Altenpflege umgesetzt.

Für den Gemeinderat:

(Dipl. Ing. Michael Redik)