

A 14-K- 567/1996-46

Graz, am 17.3.2006

Schenn/Hö

Dok: Bpl 11.01.2\Erläuterungsbericht-Beschluss

**11.01.2 Bebauungsplan
„Kurzeggerweg - Hubert-Hoffmann-Ring -
Marlandgründe“**

2. Änderung

XI.Bez., KG. Graz-Stadt-Fölling

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage/Planungschronologie

Zum 11.01.1 Bebauungsplan „Kurzeggerweg - Hubert-Hoffmann-Ring - Marlandgründe“ wurden Änderungsanträge von Herrn Werner Gruber bzw. von der Firma Marland Wohnbaugesellschaft m.b.H. auf Änderung des Bebauungsplanes eingebracht.

Im Falle des Herrn Werner Gruber ist festzuhalten, dass die Liegenschaft Mariatrosterstraße 354 derzeit als Tankstelle genutzt wird. Der jetzige 11.0.1 Bebauungsplan lässt lediglich einen Umbau der Tankstellenanlage zu (siehe § 4 der Verordnung).

Im Zusammenhang mit der Bebauungsplanänderung ist, bei Entfernung der Tankstelle auf dieser Liegenschaft (Nachfolgenutzung), die Errichtung einer 3-geschossigen Gebäudeanlage entsprechend der Gebietskategorie „Reines Wohngebiet“ zulässig. Zur Ausgestaltung des Grünraumes längs der Mariatrosterstraße ist eine Baumreihe zu pflanzen. Ebenso sind Lärmschutzkonstruktionen zur Straße hin zulässig.

Im Zusammenhang mit dem Ansuchen der Marland Wohnbaugesellschaft ist festzuhalten, dass in 3 Bereichen der „Marlandgründe“ anstatt von Doppelwohnhäusern, Reihenhäuser (Bebauungsdichte max. 0,3) errichtet werden können. Im Wesentlichen handelt es sich um zweigeschossige Gebäude mit offenen KFZ -Stellplätzen und zugeordneten Frei/Grünflächen.

Zum Änderungsantrag wurde eine ergänzende Stellungnahme von Univ. Prof. Dr. Reinhold Lazar eingeholt, welche zusammenfassend Folgendes aussagt:
Zitat:

„Die geplanten Änderungen sind im Westabschnitt im Hinblick auf eine Änderung für das Kleinklima kaum von Bedeutung, die Durchlüftung dürfte sogar geringfügig wegen der größeren Abstände zu den benachbarten Häusern (breitere Korridore) verbessert werden“. Zitat Ende.

Demnach bestehen aus stadtklimatischer Sicht keine Einwände gegen die geplanten Änderungen.

Die Anhörung aufgrund der Änderung des 11.01.2 Bebauungsplanes wurde in Entsprechung des § 27 Abs 2 und § 29 Abs 6 Stmk ROG durchgeführt. Den durch die Änderung des Bebauungsplanes Betroffenen wurde im Rahmen der Anhörung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Im Rahmen der Anhörung wurden 42, durch die Bebauungsplanänderung Betroffene angeschrieben. Ein Planwerk M 1:1000 und eine Beschreibung der Änderungen wurde übermittelt. Ebenso wurde der für die örtliche Raumplanung zuständigen Abteilung des Amtes der Landesregierung die Anhörungsgrundlagen übermittelt.

Im Anhörungsverfahren wurden keine Einwendungen erhoben.

2. Verordnungen und gesetzliche Bindungen

2.1 3.0 Stadtentwicklungskonzept :

Im 3.0 Stadtentwicklungskonzept ist der Gebietsbereich teilweise als „Wohngebiet mittlerer Dichte“ bzw. teilweise als "Baugebiet im Grüngürtel" ausgewiesen.

3.0 Flächenwidmungsplan – 2002

Im 3.0 Flächenwidmungsplan – 2002 ist das Planungsgebiet als „Reines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 - 0,3 ausgewiesen.

Deckplan 1 – es existiert der rechtswirksame Bebauungsplan 11.01.1

Karte 1 - Abwasserentsorgung:

Anschlussverpflichtungsbereich an das öffentliche Kanalnetz

Karte 3 - Energieversorgung:

Vorranggebiet Erdgas – Bestand und kurzfristiger Ausbau

Karte 4 – Räumliches Leitbild:

“Bebauung, Einfamilienhaus- und Villenbebauungen im Grüngürtel“

2.2 Sonstige Verordnungen und gesetzliche Bindungen:
Landschaftsschutzgebiet

3. Inhalt des 11.01.2 Bebauungsplanes:

Im Wesentlichen umfasst diese Änderung die Möglichkeit einer Nachfolgenutzung im Bereich der jetzigen Tankstelle, Mariatroster Straße 354 mit dem Ziele, eine straßenbegleitende, 3-geschossige Wohnanlage inklusive Grünraumgestaltung und Lärmschutzmaßnahmen herstellen zu können.

Im Weiteren sind in 3 Bereichen (sämtliche Bereiche sind mit roten Linien markiert) anstatt von Doppelwohnhäusern, 2-geschossige Reihenhäuser in ihrer Errichtung möglich. Ebenso ist die Lage der erforderlichen KFZ-Stellplätze im Planwerk eingetragen.

Alle übrigen Festlegungen des vom Gemeinderat am 11.2.2004 beschlossenen 11.01.1 Bebauungsplanes 1. Änderung bleiben aufrecht.

4. Städtebauliche Kenngrößen

Fläche des Bebauungsplangebietes: rd. 106.840 m².

Verwendungszweck: „Reines Wohngebiet“

Bebauungsdichte: max. 0,30

Bebauungsgrad: 0,10 – 0,25

Geschossigkeit im gesamten Planungsgebiet: max. 2-3 Geschosse

Der Bebauungsplan im Maßstab 1:500 ist als dreifärbiges Druckwerk ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter Farbe dargestellt sind.

Für den Gemeinderat:

(Dipl. Ing. Michael Redik)