

A 14-K- 567/1996-59

Graz, am 9.04.2009

Schenn/Veigl

Dok: Bpl 11.01.3\ERL-BESCHLUSS

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

3. Änderung

XI.Bez., KG. Graz-Stadt-Fölling

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage/Planungschronologie

Die Stadt Graz beabsichtigt, den rechtswirksamen 11.01.2 Bebauungsplan zu ändern. Mit Bescheid der Stmk. Landesregierung, Fachabteilung 18 E, Planzeichen: FA18A 61/72-1/2004-197 vom 24. Juli 2008 wurde der Kreisverkehr-Fölling an der Mariatroster Straße-B 72 genehmigt. Dieser Kreisverkehr betrifft die Gstke.: 282/35 und Teil von 282/37 – das ist der nord-östliche Bereich, inkludierend die Anbindung des Hubert-Hoffmann-Ringes des gegenständlichen Bebauungsplanungsgebietes. Die Berücksichtigung dieser neuen Verkehrsanlage zieht weitere Änderungen im Bebauungsplanungsbereich nach sich.

Durch die Errichtung der Park + Ride Anlage Fölling und die damit einhergehende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, wird eine Verbesserung der öffentlichen Verkehrserschließung dieses Gebietsbereiches hergestellt werden. Eine geringfügige Überschreitung gegenüber der, im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Bebauungsdichte von 0,3 ist daher entsprechend den Zielvorgaben des Stadtentwicklungskonzeptes umzusetzen. Mit Schreiben vom 1.4.2008 ersucht die *Marland Wohnbau GmbH* unter Hinweis auf den geplanten Kreisverkehr bzw. zwei bereits baubewilligte Wohnhäuser (für welche durch den Ausbau des Kreisverkehrs nunmehr eine Umplanung erforderlich ist) um die Erhöhung der Bebauungsdichte auf 0,4.

Daher wird für die, im nördöstlichen Bereich (anschließend an den Kreisverkehr) des Bebauungsplanungsgebietes ausgewiesene Fläche von ca. 8.700m² (im Planwerk - gelb umrandet), die Bebauungsdichte von 0,3 auf 0,4 angehoben.

Durch die Einfügung des Kreisverkehrs-Fölling in die Mariatroster Straße-B72, wird die Änderung des 11.01.2 Bebauungsplanes notwendig.

Im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als „Reines Wohngebiet“ ausgewiesen.

In Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen, insbesondere mit der Abteilung für Verkehrsplanung und der Abteilung für Grünraum und Gewässer, wurde der Bebauungsplan durch das Stadtplanungsamt erstellt.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung, der Grünausstattung und der Gerinne im gegenständlichen Bereich.

1. Verfahren

Der Gemeindeumweltausschuss und Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 12.6.2008 über die beabsichtigte Änderung des 11.01.3 Bebauungsplanes informiert.

Die grundbücherlichen EigentümerInnen der Grundstücke im Bebauungsplangebiet 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.)

Anhörung 1:

Während der Anhörungsfrist vom 26.1.2009 - 13.2.2009 langten 2 Einwendungen sowie Stellungnahmen der Abteilung für Grünraum und Gewässer, Amt der Stmk. Landesregierung - Fachabteilung 13 B, Fachabteilung 18 A sowie des Referates für Straßenbau und Verkehrswesens - im Stadtplanungsamt ein.

Anhörung 2:

Die Berücksichtigung von Einwendungen betreffend die Gerinne im Bebauungsplanungsgebiet ist als erforderlich anzusehen (siehe §15 der Verordnung - Gewässerfreihaltestreifen / Gerinne sowie diesbezügliche Eintragungen im Planwerk). Die 2. Anhörung erfolgt vom 06.4.2009 bis 21.4.2009.

Bedingt durch die Einwendungserledigung lautet der 11.01.03 Bebauungsplan, 3. Änderung wie folgt:

Änderung der Verordnung:

§6(1) die lautet nun:

**§6(1)
Bebauungsdichte**

Die Bebauungsdichte beträgt mindestens 0,20 bzw. höchstens 0,30, ausgenommen höchstens 0,40 in der, im Planwerk ausgewiesenen Ersichtlichmachung des 11.01.3. Bebauungsplanes, 3. Änderung.

§7 lautet nun:

**§ 7
Bebauungsgrad**

Der Bebauungsgrad beträgt mindestens 0,10 bzw. höchstens 0,25, ausgenommen höchsten 0,30 in der, im Planwerk ausgewiesenen Ersichtlichmachung des 11.01.3. Bebauungsplanes, 3. Änderung.

§15 wird hinzugefügt:

**§15
Gewässerfreihaltestreifen, Gerinne**

- (1) Im Planwerk sind Gewässerfreihaltestreifen eingetragen.
- (2) Die Gewässerfreihaltestreifen sind von jeder über- und unterirdischen Bebauung frei zu halten, ausgenommen Maßnahmen zu Erschließungszwecken.
- (3) Die im Bereich der Gewässerfreihaltestreifen befindlichen offenen Gerinne sind in ihrer Funktion - offen zu erhalten. Eine Verlegung der offenen Gerinne in leicht mäandrierendem Verlauf ist im Bereich der Gewässerfreihaltestreifens zulässig.
- (4) Die Bepflanzung bzw. Gestaltung der Gewässerfreihaltestreifens und der Gerinne hat in Abstimmung mit der Mag. Abt. A10/5 – Grünraum und Gewässer zu erfolgen. Hierfür ist ein, durch eine fachkundige Person (Landschaftsplaner, Gewässerökologe, etc.) erstelltes Bepflanzungskonzept vorzulegen.

Änderung des Planwerkes:

Darstellung des Kreisverkehrs-Fölling samt Nebenanlagen.

Eintragungen im gelb umrandeten Bereich - Ersichtlichmachung der 3. Änderung:

Änderungen auf dem Grundstück Teil von 282/37:

Änderung des Baugrenzlinienverlaufes, des Zufahrtsweges samt Einbindung in den Hubert-Hofmann-Ring bzw. geringfügige Änderung der Lage und Größe der Kfz-Abstellflächen und Freiflächen. Eintragung eines Gewässerfreihaltestreifens.

Änderung auf Grundstück 282/35:

Änderung des Baugrenzlinienverlaufes, bzw. geringfügige Änderung der Lage und Größe der KFZ - Abstellflächen bzw. Freiflächen sowie Eintragung eines Gewässerfreihaltestreifens längs der nordöstlichen Grenze des Gültigkeitsbereiches des Bebauungsplanes

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte.

2. Planungsgebiet

Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 8.700 m² brutto auf.

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen:

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 – Bebauungsplan:

es existiert der rechtswirksame Bebauungsplan 11.01.2

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“

Sonstige Verordnungen und gesetzliche Bindungen:

Landschaftsschutzgebiet

- Erschließung / Verkehr:

Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die Mariatroster Straße, B 72.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist gegeben.

- Regionalbuslinie:
Jakominiplatz nach Weiz ca. 15 bis 20 Minuten-Takt tagsüber.
Abend- und Wochenendverkehr: Takt stündlich.
Beidseitig des Kreisverkehrs sind Busbuchten in der Mariatroster Straße geplant.

Im Bereich des Bebauungsplanes besteht ein Anschluss an das Radwegenetz der Stadt Graz bis zum Sportplatz Fölling.

- Wasserrechtliche Bewilligungen:

1.

Marland Wohnbau GmbH: Es existiert die wasserrechtliche Bewilligung GZ.: A17 – 5159/2002-1 vom 18.11.2002 für die Einleitung der Dach- und Oberflächenwässer über Regensammelkanäle und offene Gerinne über ein Rückhaltebecken mit Grundteich in den Mariatroster-Bach (westlicher Bereich 1).

2.

Marland Wohnbau GmbH: Es existiert die wasserrechtliche Bewilligung GZ.: 012804/2005-3 6.6.2008 für die Einleitung der Dach- und Oberflächenwässer (östlicher Bereich 2).

3. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

Die Errichtung von Gebäuden ist im Rahmen der Baugrenzl意思en bzw. der maximalen Bebauungsdichte von 0,4 und des maximalen Bebauungsgrades von 0,3 der jeweiligen Bauplatzfläche zulässig. Die Baugrenzl意思en wurden unter Berücksichtigung des geplanten Kreisverkehrs sowie damit im Zusammenhang stehenden, geänderten Zufahrten sowie Kfz-Abstellplätze geringfügig geändert.

4. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSSANLAGEN

Im Planwerk zum Bebauungsplan ist der Kreisverkehr Fölling dargestellt, wobei Teil des Genehmigungsverfahrens die Einbindung in den Hubert-Hoffmann-Ring war.

Hinsichtlich der Führung eines Geh- und Radweges im Bereich der Ersichtlichmachung des 11.01.3 Bebauungsplanes, 3. Änderung, wird auf eine dem Akt beiliegende Vereinbarung zwischen der Stadt Graz und den grundbücherlichen Eigentümern des Gstk.: 282/37, KG Graz Stadt – Fölling hingewiesen. Im Planwerk ist die Führung dieses Weges lediglich schematisch eingetragen.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

Im Zusammenhang mit den Gerinnen im Bebauungsplanungsgebiet werden Gewässerfreihaltestreifen eingetragen bzw. im § 15 der Verordnung die Erhaltung der Gerinne – in offener Form, die Bepflanzung von Gewässerfreihaltestreifen sowie die Baufreihaltung dieser Streifen festgelegt.

6. ALLGEMEINES

- Der 11.01.3Bebauungsplan 3. Änderung besteht aus dem Verordnungstext, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht. Die zeichnerische Darstellung erfolgt im Maßstab 1:500 und auf Basis des digitalen Katasters von Graz.
- Der Plan ist als dreifarbige Plottung ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter Farbe und die Festlegungen betreffend die Grüngestaltung in grüner Farbe dargestellt sind.
- Weitere Festlegungen über diesen Bebauungsplan hinaus können in den einzelnen Baubewilligungsverfahren getroffen werden.

Nach Beschluss durch den Gemeinderat erfolgt die Kundmachung nach den Bestimmungen des Statutes der Landeshauptstadt Graz.

Die Verständigung der EinwenderInnen erfolgt über Benachrichtigung mit entsprechender Erläuterung und Begründung.

Für den Gemeinderat:

(D.I. Michael Redik)

Beilage:
Luftschrägaufnahme