

A 14-K-854/2004 - 24

**07.09.0 A Bebauungsplan
Leberackerweg Teil B
Aufschließungsgebiet 14.22**
VII. Bez., KG. Neudorf

Beschluss

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

Graz, am 16.02.2010

Dok:07.09.0/Beschluss A/ 01_GR Bericht

Rajnar

Der Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und 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 Gemeinderates.

BERICHT AN DEN GEMEINDERAT

1. Ausgangslage

Mit Schreiben vom 15.10.2009 ersucht die Fa. Kohlbacher GmbH als Eigentümerin der Liegenschaft Grst. 184/1, KG Neudorf, um die Fertigstellung des Bebauungsplanes für das restliche östlich gelegene Grundstück.

Für den westlichen Teilbereich, bezeichnet als Teil A, wurde bereits ein Bebauungsplan erstellt, der im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz Nr. 12 vom 29. Dezember 2006 kundgemacht wurde und somit rechtswirksam ist.

Grundlage für den rechtswirksamen Bebauungsplan war der Entwurf des 07.09.0 Bebauungsplanes „Leberackerweg“, der in der Auflagephase noch die gesamte Liegenschaft umfasste, aber aufgrund straßentechnischer Zwänge nur als Teil A beschlossen wurde.

Der weitere Teilbereich, bezeichnet als Teil B, umfasst eine Größe von ca. 6100m². Gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als Aufschließungsgebiet 14.22 mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 0,6 ausgewiesen.

Gemäß Deckplan 1 (Baulandzonierung) zum 3.0 Flächenwidmungsplan ist zur Aufhebung des Aufschließungsgebietes die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen folgende Vorplanungen vor:

- Bebauungsvorschlag der Fa. Kohlbacher GmbH

In Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen wurde der Bebauungsplan auf Basis des vorliegenden Bebauungsvorschlages durch das Stadtplanungsamt erstellt.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung im gegenständlichen Bereich.

Im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes wurden zudem folgende Stellungnahmen eingeholt:

- Stellungnahme des Kanalbauamtes vom 27.05.2004
- Stellungnahme der Baudirektion – Referat Verkehrsplanung vom 19.Mai 2004
- Verkehrliche Begutachtung, IKK, März 2005.
- Stadtteilentwicklung Liebenau, Arge Reissner – Fallast, im Auftrag der Stadtplanung, Endbericht März 2006.

2. Verfahren

Der Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 21.09.2005 über den Inhalt und die beabsichtigte Auflage des 07.09.0 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 05.10.2005.

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 06.10.2005 bis zum 17.11.2005 öffentlich aufgelegt, die grundbücherlichen Eigentümer der Grundstücke im Bebauungsplan-gebiet und die Eigentümer der daran angrenzenden Grundstücke sowie die für die öffentliche Raumplanung zuständigen Fachabteilungen 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. Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde durchgeführt.

Aufgrund der angespannten verkehrlichen Situation (siehe dazu Stellungnahme der Stadtbaudirektion – Referat für Verkehrsplanung vom 19.05.2004) im Bereich der Liebenauer Hauptstraße wurde vom Stadtplanungsamt im Sommer 2005 eine Untersuchung zur weiteren Entwicklung des Gebietes zwischen der Liebenauer Hauptstraße, dem Autobahnzubringer und dem Liebenauer Gürtel in Auftrag gegeben.

Die Ergebnisse dieser Untersuchung führten zu einer Änderung des Bebauungsplanentwurfes. (Details sind dem Erläuterungsbericht zu entnehmen)

Gemäß §29 (6) ROG ist der Beschluss eines Bebauungsplanes in einer anderen als der zur Einsicht aufgelegten Fassung nur nach Anhörung der durch die Änderung Betroffenen zulässig.

Diese Anhörung erfolgte im April/Mai 2006.

Im Zuge dieser Anhörung langten 15 Einwendungen, zum Teil mit angeschlossenen Unterschriftenlisten, im Stadtplanungsamt ein.

Die Einwendungen bezogen sich ausschließlich auf die Nord-Süd-verlaufende Erschließungsstraße im östlichen Bereich des ursprünglichen Planungsgebietes sowie auf die im Zuge der geänderten Auflage ermöglichte größere Gebäudehöhe im Anschluss an diese Erschließungsstraße.

Im Sommer/Herbst 2006 wurde ein Diskussionsprozess mit der Bevölkerung vor Ort gestartet, um die divergierenden Interessen und die offenen Punkte möglichst einvernehmlich zu klären.

Zu den Festlegungen im gesamten Planungsgebiet erfolgten keine Einwendungen. Um die Siedlungsentwicklung im gegenständlichen Bereich nicht zu behindern und um dennoch dem Diskussionsprozess ausreichend Zeit geben zu können, wurde nunmehr der unumstrittene Teilbebauungsplan 07.09.0 A Bebauungsplan „Leberackerweg“ Teil A ausgekoppelt.

Der nunmehr zum Beschluss vorliegende Teil B nimmt Rücksicht auf die vorgesehene Straßenfreihaltung und berücksichtigt bereits die geringere Gebäudehöhe in Angleichung an die festgelegte Gebäudehöhe des Teiles A.

3. Einwendungen

Während der Auflagefrist vom 06.10.2005 bis 17.11.2005 langten 16 Einwendungen im Stadtplanungsamt ein, die sich in nachfolgende Themen gliedern:

1. Minderung der Lebensqualität, Wertverminderung, lebenswerte Stadt
2. Entlastung der Liebenauer Hauptstraße, Entlastungsstraße
3. Änderung der Traufenhöhe
4. Mögliche Errichtung eines verdichteten Flachbaues
5. Gebietscharakter
6. Widerspruch zum Flächenwidmungsplan und zum Raumordnungsgesetz

Ad 1.: Im Sinne des Stmk ROG regelt der Bebauungsplan die Bebauung mit den Bauweisen und dem Maß der baulichen Nutzung, die Verkehrsanlagen, die öffentlichen Flächen und Anlagen und die Freiflächen. Die im Pkt 1 angeführten Einwendungsthemen sind folglich nicht Inhalt eines Bebauungsplanverfahrens.

Ad 2.: Der Bebauungsplan „Leberackerweg“ Teil B umfasst nunmehr die restlichen Grundstücke der im Eigentum der Fa. Kohlbacher stehenden Grundstücke nördlich des Leberackerweges. Mit diesem Restgrundstück kann der Bebauungsplan abgeschlossen werden, wobei ein 12 m breites Grundstück der Stadt Graz übereignet wird. Verkehrstechnisch wird das Planungsgebiet ausschließlich über den Leberackerweg erschlossen. Der 12 m breite Grundstücksstreifen stellt keine Entlastungsstraße für die Erschließung des Bebauungsplanungsgrundstückes dar, sondern dient ausschließlich der zukünftigen Versorgung der Bewohner östlich der Liebenauer Hauptstraße für den Fall, dass die Liebenauer Hauptstraße durch eine Auslastung nur mehr richtungsgebunden befahren werden kann. Sie wird nicht nur als Fahrbahn, sondern auch als Fuß- und Radweg mit einer straßenbegleitenden Allee ausgebildet.

Ad 3.: Die im Entwurf des 07.09.0 Bebauungsplanes Leberackerweg Teil A festgelegte Gebäudehöhe von 10,50 m wurde auf 7,50 m verringert um damit eine dem Gebietscharakter entsprechende Gebäudehöhe zu erreichen.

Ad 4.: Wie im Bebauungsplangebiet Teil A sind auch im Bebauungsplangebiet Teil B Einfamilienwohnhäuser in Form von Reihenhäusern vorgesehen. Eine detaillierte Aussage über die Bebauung ist im Bebauungsplanverfahren nicht vorgesehen, sondern ist ausschließlich dem Bebaubewilligungsverfahren vorbehalten.

Ad 5.: Der Bereich westlich der Liebenauer Hauptstraße verfügt über unterschiedliche baukulturelle Ansätze. Im 3.0 Flächenwidmungsplan 2003 wurde in einem Großteil des Gebiete eine Bebauungsdichte von max. 0,6 festgelegt. Die städtebaulichen Parameter wurden nunmehr auf den Gebietscharakter abgestimmt und die Gebäudehöhe einheitlich mit 7,50 (zweigeschossig) festgelegt.

Ad 6.: Die gesamte Liegenschaft ist im 3.0 Flächenwidmungsplan 2003 als „Reines Wohngebiet“ ausgewiesen. Reine Wohngebiete im Sinne des Stmk ROG sind Gebiete, die ausschließlich für Wohnbauten.... bestimmt sind. Auch die festgelegte Bebauungsdichte wird in diesem Ausmaß in Anspruch genommen. Es kann daher aufgrund der vorliegenden Planung weder ein Widerspruch zum Flächenwidmungsplan, noch zu den Raumordnungsgrundsätzen erkannt werden.

4. Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf

Die Ergebnisse der Untersuchung „Stadtteilentwicklung Liebenau“ führten zu einer Änderung des Bebauungsplanentwurfes in folgenden Punkten:

VERORDNUNG:

Aufgelegte Fassung:

§ 7 GEBÄUDEHÖHE

- (1) Die Geschossanzahl wird mit maximal 2 Geschossen festgelegt. Die traufenseitige Gebäudehöhe für Hauptgebäude beträgt höchstens 7,50 m ausgenommen bei Gebäuden mit Flachdächern höchstens 8,00 m.
- (2) Die Gesamthöhe wird bei Satteldächern mit max. 11,00 m bei Pultdächern mit max. 10,00 m festgelegt.
- (3) Die traufenseitige Gebäudehöhe für Nebengebäude beträgt höchstens 3,0 m.
- (4) Als Höhenbezug gilt das natürliche Gelände.

Neue Fassung:

§ 7 GEBÄUDEHÖHE

- (1) Die maximalen traufenseitigen Gebäudehöhen werden gemäß Eintragung im Planwerk festgelegt.
- (2) Die Gesamthöhe wird mit 10,50 m festgelegt.
- (3) Als Höhenbezug gilt das natürliche Gelände.

PLANWERK:

Geänderte Baugrenzlinien und geänderte Gebäudehöhenangaben, der Leberackerweg wird als Privatstraße eingetragen, im östlichen Bereich des Teiles A erfolgt die Festlegung von Straßenfluchtlinien für eine öffentliche Nord-Süd-Erschließung.

Aufgrund der Änderungen wurde ein weiteres Anhörungsverfahren der Betroffenen durchgeführt.

5. 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 07.09.0 A Bebauungsplanes Leberackerweg Teil A wird gemäß § 23 Abs 3 Stmk. ROG 1974 die Festlegung „Aufschließungsgebiet“ für die durch den Bebauungsplan Teil B erfassten Flächen aufgehoben.

Die Ausweisung im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz soll demnach als vollwertiges Bauland, Reines Wohngebiet, mit einer Bebauungsdichte von 0,2-0,6 erfolgen.

Mit der Vereinbarung GZ.: A 8/4 – 35765/2009 vom 27.1.2010 zwischen der Stadt Graz und der Firma Kohlbacher wurde diese Fläche für die zukünftige Erschließung sichergestellt.

6. 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. 13/2005.

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

A n t r a g,

der Gemeinderat wolle

1. die Teilaufhebung des Aufschließungsgebietes Nr. 14.22
2. den 07.09.0-B Bebauungsplan Leberackerweg Teil B, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht sowie
3. die Einwendungserledigungen beschließen.

Der Sachbearbeiter:

Der Abteilungsvorstand:

Der Stadtbaudirektor:

Der Bürgermeister als Stadtsenatsreferent:

(Mag. Siegfried Nagl)

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 des Ausschusses für 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: