

A 14_ K_600/1997

07.04.1 Bebauungsplan

„Liebenauer Gürtel“

VII. Bez., KG. Engelsdorf

1. Änderung

Stadtplanungsamt
Europaplatz 20/6 | 8011 Graz

Tel.: +43 316 872-4702

Fax: +43 316 872-4709

stadtplanungsamt@stadt.graz.at

Bearbeiter: DI Alois Rajnar

Tel.: +43 316 872-4719

alois.rajnar@stadt.graz.at

Dok:\07.04.1/Gemeinderat

UID: ATU36998709, DVR: 0051853

Graz, 08.02.2011

Bericht an den

Gemeinderat

Der 07.04 Bebauungsplan „Liebenauer Gürtel“ wurde am 18.06.1998 im Gemeinderat beschlossen und im Amtsblatt Nr. 11 vom 09.07.1998 kund gemacht.

Infolge geänderter straßentechnischer und raumordnungsrechtlicher Veränderungen haben die Antragsteller mit Schreiben vom 21.06.2010 um Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplanes angesucht.

Die Antragsteller beabsichtigen eine Veränderung der internen Erschließung und ersuchen um Erstellung des Bebauungsplanes aufgrund der Ausweisung im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 als nunmehr Einkaufszentrum II für einen Teil der gesamten Liegenschaft.

Nach Beschlussfassung im Gemeinderat konnte die vorerst gefasste Zielsetzung der Antragsteller nicht umgesetzt werden. Infolge der Absicht neuer Interessenten einen Teil des Bebauungsplangebietes mit einem Einkaufszentrum zu bebauen, wurde im Zeitraum der Revision des 2.0 Flächenwidmungsplanes um Änderung der Nutzung von ehemals „Industrie- und Gewerbegebiet 1“ auf „Einkaufszentrum II“ angesucht. Grundlage für diese Änderung war der verkehrstechnische Nachweis über die Eignung als „Einkaufszentrum“, welche auch im Jahre 1998 vom Zivilingenieurbüro Kribernegg erbracht wurde, mit der Aussage, dass die Liegenschaft mit der Installierung einer Verkehrssignalanlage an den Südgürtel leistungsfähig angebunden werden kann. Diese Verkehrssignalanlage wurde von den Betreibern aus eigenen Mitteln finanziert.

Trotz Rechtswirksamkeit des 07.04 Bebauungsplanes wurde das gesamte Bebauungsplangebiet im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 wieder als Aufschließungsgebiet ausgewiesen. Die Einwendung des Liegenschaftseigentümers änderte nichts an der Beibehaltung der Ausweisung.

Für das gesamte Bebauungsplangebiet, für welches der Gemeinderat im Jahre 1998 bereits die Aufhebung des Aufschließungsgebietes beschlossen hat, ist jedenfalls nochmals das Aufschließungsgebiet gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 aufzuheben.

Projektbeschreibung:

Aufgrund der Absicht der Antragsteller, das Bebauungsplangebiet großflächig zu bebauen, wurde eine verkehrstechnische Untersuchung in Auftrag gegeben. Resultat dieser Untersuchung war, dass die gesamten Liegenschaften nur unter der Voraussetzung einer verkehrstechnisch einwandfreien Anbindung an den Liebenauer Gürtel für die beabsichtigte Bebauung umgesetzt werden kann. Aus diesem Anlass haben die Antragsteller auf eigene Kosten den Kreuzungsbereich am Liebenauer Gürtel Ampel – geregelt ausgebaut.

Da über den 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der gesamte südliche den Liebenauer Gürtel begleitende Bereich als „EZ II – Einkaufszentrum II überlagert mit Gewerbegebiet“ ausgewiesen wurde, war eine weitere verkehrstechnische Untersuchung erforderlich. Resultat dieser Untersuchung war, dass durch die Änderung auf EZ II eine Überlastung des Kreuzungsbereiches dann auftritt, wenn der gesamte rechtswirksame Bebauungsplan konsumiert wird und gleichzeitig die restlichen Aufschließungsgebiete aufgehoben werden.

Durch eine verkehrstechnische Erneuerung infolge zahlreicher Vorkommnisse im Bereich der Auffahrt Ost hat die Steiermärkische Landesregierung beschlossen, diesen neuralgischen Punkt mit einer Umplanung und Neugestaltung zu entschärfen. Die Steiermärkische Landesregierung beauftragte sodann das Zivilingenieurbüro Fruhmann mit der Überarbeitung dieses Kreuzungsbereiches, wobei sich die Antragsteller in diese Planung insofern mit eingebracht haben, dass dieser Kreuzungsbereich nunmehr auch die Aufgabe der Aufschließung des gesamten Bebauungsplangebietes mit übernehmen soll. Das Endergebnis dieser verkehrstechnischen Untersuchung brachte den Schluss hervor, dass nunmehr das gesamte Bebauungsplangebiet mit diesen beiden Kreuzungsbereichen verkehrstechnisch erschlossen ist.

Die Änderung der Gebäudehöhe für den Bereich des Einkaufszentrums folgt der bereits bestehenden baulichen Ausformung südlich des Liebenauer Gürtels.

Durch den bestehenden breiten Grüngürtel entlang des Liebenauer Gürtels mit einer ausgeprägten Bepflanzung ist eine weitere Festlegung von überbreiten straßenbegleitenden Grünflächen nicht erforderlich. Der im rechtswirksamen Bebauungsplan festgelegte Grüngürtel mit einer Breite von 10 m wird daher auf 7,5 m reduziert. Die Baumbepflanzung entlang der südlichen Planungsgrundgrenze bleibt erhalten und soll die Lücken ergänzen, die durch eine eventuelle Entfernung dieser auf Bundesstraßengrund entsteht.

Der quer durch das Grundstück Nr. 138/1 verlaufende Radweg wird verlegt und auf die Trasse des ehemaligen Petersbaches, an die Ostgrenze des Planungsgrundstückes gesetzt und folglich in den Bereich des Esserweges eingebunden.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, für das beantragte Planungsgebiet eine geordnete bauliche Entwicklung im Sinne einer Ausweisung entsprechenden Gebietes sicherzustellen.

Der Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungstext, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht.

Es wird ersucht, weitere Informationen – wie die Ausgangslage, die Bestandssituation, die Rechtsgrundlage, die wesentlichen städtebaulichen Zielsetzungen und die Beschreibung zum Planwerk – dem beiliegenden Erläuterungsbericht zu entnehmen.

Der 07.04.1 Bebauungsplan ist in der Zeit von Ende Dezember 2010 bis Mitte Jänner 2011 öffentlich aufgelegt und das Anhörungsverfahren wurde gemäß § 27 Abs 2 des Stmk ROG 1974 durchzuführen. Die Anhörungsfrist wurde um maximal 2 Wochen verlängert.

Die grundbücherlichen Eigentümer 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.

Des Weiteren wurden der Bezirksrat und diverse Magistratsdienststellen informiert.

Während der Auflagefrist erfolgte zu den Parteienverkehrszeiten im Stadtplanungsamt eine Auskunft- und Beratungstätigkeit.

Während der Anhörungsfrist langte 1 Einwendung ein, die kurz gefasst nachfolgende Schwerpunkte beinhaltet:

Die Einwendung gliedert sich in 6 Punkte. Der Punkt 1 beschäftigt sich mit der fehlenden Zufahrt zu einem nördlich vom Bebauungsplan gelegenen Grundstück, für welches eine Aufhebung aufgrund fehlender Zufahrten nicht durchgeführt werden kann. Weiters werden wirtschaftliche und verkaufsstrategische Fehler eingebracht. Punkt 2 zitiert die verkehrstechnische Untersuchung des Zivilingenieurbüro Fruhmann. Sie sei den Nachbarn nicht bekannt gegeben worden und wäre für außerhalb des Bebauungsplangebietes liegende Grundstücke fehlerhaft wieder gegeben worden. Punkt 3 ergänzt den Punkt 2. Der Punkt 4 kritisiert die fehlende verkehrstechnische Aussage eines nicht den Bebauungsplan betreffenden Gebietes. Der Punkt 5 erläutert zukünftige Strategien für die weitere Abwicklung der restlichen Aufschließungsgebiete entlang dem 3. Südgürtel in Verbindung mit eigentumsrechtlichen und mietrechtlichen Problemen der Antragsteller. Im Punkt 6 wird gegen den 07.04.1 Bebauungsplan Einwand erhoben und die Empfehlung ausgesprochen, das mit allen entlang dem 3. Südgürtel angrenzenden Eigentümern Beratungen geführt werden sollten.

Zu diesen Einwendungen wurde von der Bau- und Anlagenbehörde eine Stellungnahme eingeholt:

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 07.04.1 Bebauungsplanes „Liebenauer Gürtel“ wird gemäß § 29 Abs 3 StROG 2010 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, „Gewerbegebiet“ und „Einkaufszentrum II überlagert mit Gewerbegebiet“, mit einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 1,5 erfolgen.

Inhalt

Der Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungswortlaut und der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung sowie einem Erläuterungsbericht.

Er entspricht den inhaltlichen Anforderungen gemäß Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 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 EinwenderIn erfolgt mit Benachrichtigung mit entsprechender Erläuterung und Begründung.

Die Zuständigkeit des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz gründet sich auf den § 63 Abs 1 und 3 StROG 2010.

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
2. den 07.04.1 Bebauungsplan „Liebenauer Gürtel“, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht sowie
3. die Einwendungserledigung 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 Gemeindeumwelt-
ausschusses und des Ausschusses für
Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung:

Die Schriftführerin:

Der Antrag wurde in der heutigen öffentl. nicht öffentl. **Gemeinderatssitzung**

bei Anwesenheit von GemeinderätInnen

einstimmig mehrheitlich (mit . . . Stimmen / . . . Gegenstimmen) **angenommen.**

Beschlussdetails siehe Beiblatt

Graz, am

Der / Die SchriftführerIn:

GZ. A 14_K_600/1997

07.04.1 Bebauungsplan
„Liebenauer Gürtel“
Aufschließungsgebiet

VII. Bez., KG Engelsdorf

Aufhebung des Aufschließungsgebietes

Der Gemeinderat der Landeshauptstadt Graz hat in seiner Sitzung am 12.05.2011 folgende

VERORDNUNG

beschlossen:

Aufgrund der Erfüllung der Aufschließungserfordernisse in Verbindung mit der Verordnung des 07.04.1 Bebauungsplanes „Liebenauer Gürtel“ wird gemäß § 29 Abs 3 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2011 idgF die Festlegung von Bauland als Aufschließungsgebiet für das vorliegende Aufschließungsgebiet aufgehoben.

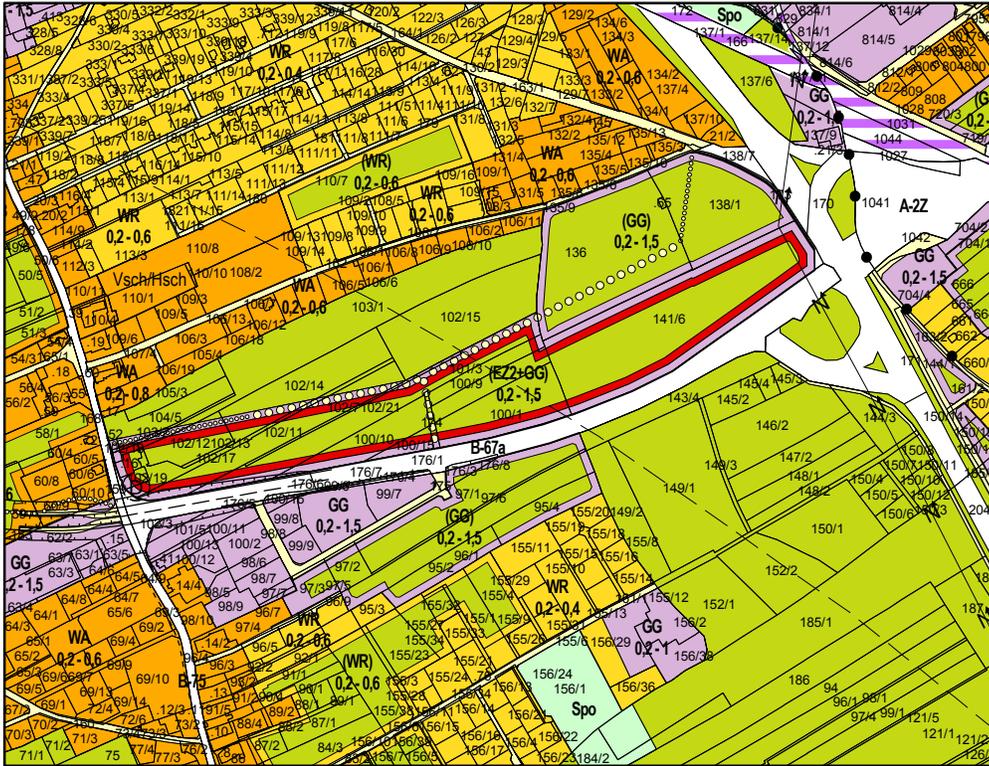
Die Ausweisung im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz erfolgt nunmehr als vollwertiges Bauland, „Gewerbegebiet“, mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 1,5 und „Einkaufszentrum II überlagert mit Gewerbegebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 1,5.

Der Bürgermeister:

(Mag. Siegfried Nagl)

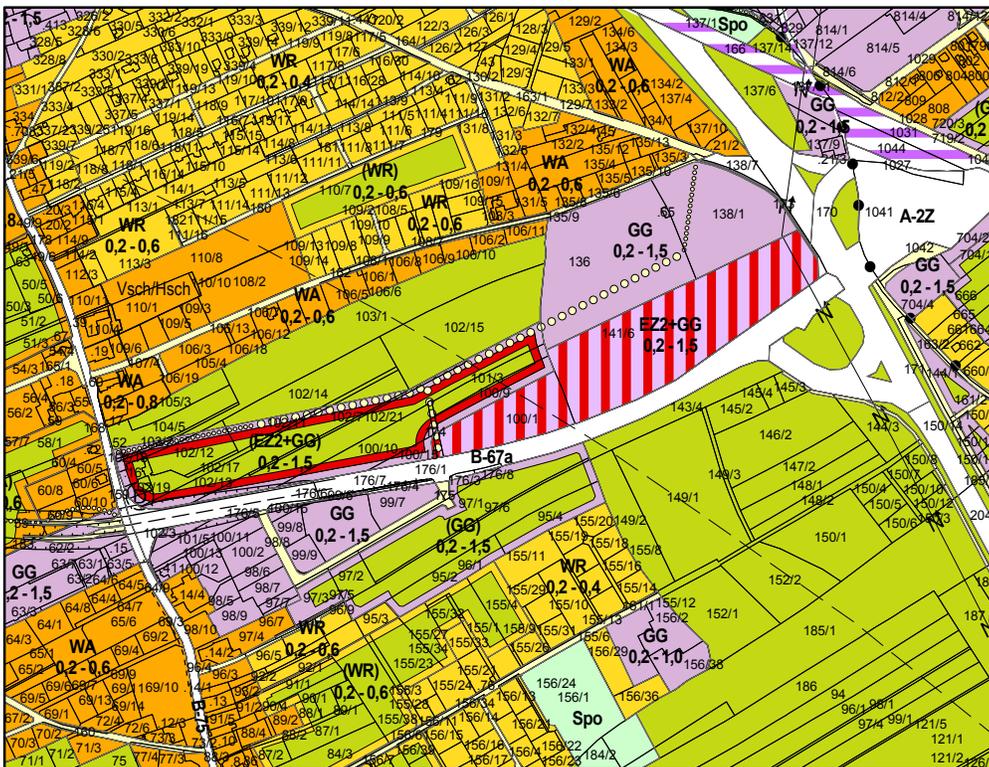
3.0 FLÄCHENWIDMUNGSPLAN 2002 DER LANDESHAUPTSTADT GRAZ TEILAUFBEBUNG DES AUFSCHLIESSUNGS- GEBIETES Nr. 14.12 A14 K-600/1997

VOR DER
AUFHEBUNG



3.0 FLWPL 2002

NACH DER
AUFHEBUNG



3.0 FLWPL 2002



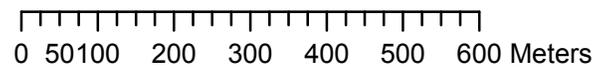
GR-BESCHLUSS

VOM

1:9.861

RECHTSWIRKSAM

AB



Für den Gemeinderat: