

A 14-018452/2021-4

Bearbeiter: DI Wipfler

12.02.2 Bebauungsplan „Strasserhofweg, 2. Änderung“

XII. Bez., KG Andritz

Graz, am 20.05.2021

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Mit Schreiben vom Jänner 2021 wurde das Stadtplanungsamt von der ENW Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft m.b.H., Theodor-Körner-Straße 120, 8010 Graz, als Eigentümerin u.a. der vier Grundstücke Nr. 68/5, 68/6, 68/7 und 68/8 der KG Andritz, ersucht, den gültigen Bebauungsplan 12.02.1 „Strasserhofweg, 1. Änderung“ abzuändern.

Die genannten vier Grundstücke liegen im Geltungsbereich des 12.02.1 Bebauungsplanes „Strasserhofweg“ und zwar an seiner Nordgrenze. Diese Grundstücke werden von Norden durch eine Stichstraße erschlossen. Die Stichstraße dient zugleich einem Geh- und Radweg, welcher in Richtung Nordwesten zur Stattegger Straße weiterführt.

Seitens der Stadt Graz wurde für diese Straße der Geh- und Radweg projektiert und bereits errichtet. Da dieser Weg auch behindertengerecht ausgeführt werden musste, konnte die Neigung des Weges vom Strasserhofweg nur leicht abfallend errichtet werden.

Daher ergeben sich Schüttungen im Bereich des Weges und im Bereich der vier angrenzenden Grundstücke der Antragstellerin. Diese vier Bauplätze können daher nur dann sinnvolle Zufahrten und Gebäude erhalten – da ansonsten ein zu großer Höhenunterschied gegeben wäre -, wenn die Bauplätze mit ihrem Gelände an diesen Rad- und Fußweg angepasst werden (Anpassungshöhen: 0,68 m, 0,76 m, 0,81 m und 1,51 m).

Der 12.02.1 Bebauungsplan „Strasserhofweg, 1. Änderung“ wurde am 14.10.1999 im Gemeinderat beschlossen.

Im rechtsgültigem 4.0 Flächenwidmungsplan ist das gegenständliche Bebauungsplangebiet als „Reines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 0,3 und als „Reines Wohngebiet – Aufschließungsgebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2-0,3 ausgewiesen. *(Anmerkung: Die Teilfestlegung als Aufschließungsgebiet umfasst die Lärmfreistellung und die geordnete Verbringung der Oberflächenwässer/Belange des Hochwasserschutzes).*

Ziel des Bebauungsplanes ist es, für das Planungsgebiet eine geordnete bauliche Entwicklung im Sinne der Ausweisung „Wohngebiet geringer Dichte“ sicherzustellen.

2. Änderung

Es ist eine Bebauungsplan-Änderung in folgendem Punkt notwendig:

„Die Bezugshöhen für die laut Bebauungsplan zulässigen Gebäudehöhen (Anm.: von 4,50 m bzw. 10,00 m für die 1 1/2-geschossige Bebauung bzw. 6,50 m und 10,00 m für die 2-geschossige Bebauung) sowie die Höhen für das maximal zulässige fertige Gelände werden wie folgt festgelegt:

Bezugshöhe 379,38 m für das Grundstück Nr. 68/5
Bezugshöhe 379,51 m für das Grundstück Nr. 68/6
Bezugshöhe 379,53 m für das Grundstück Nr. 68/7
Bezugshöhe 380,81 m für das Grundstück Nr. 68/8“

Zum Vergleich dazu wird aufgezeigt, dass das Niveau des Strasserhofweges bei der Einmündung des neuen Geh- und Radweges bei der Höhe von 382,28 m liegt. Die Grundstücke liegen daher mit ihrer Nordseite 2,90 m, 2,77 m, 2,75 m bzw. 1,47 m tiefer als der Strasserhofweg in diesem Bereich. Das Gelände dieser 4 Bauplätze wird aber zudem so angepasst, dass es zu den Nachbarbaupätzen auf das Naturgelände verlaufend abfallend erfolgt, sodass die Nachbarbauplätze nicht beeinträchtigt werden - das Gelände der vier Bauplätze liegt daher im Süden tiefer als die obigen Werte und passt sich dem Naturgelände an.

Alle Höhen sind im Plan „EP 04.13 (Vorabzug) vom 02.02.2021 im Maßstab 1:500“ von der FWB Architekten ZT GmbH ersichtlich.

Es wird weiters aufgezeigt, dass die geplanten Gebäude auf diesen Grundstücken (3 Einfamilienhäuser und ein Doppelwohnhaus) sodann die Gebäudehöhen von maximal 4,50 m bzw. 6,50 m zu den Bezugshöhen einhalten. Die Firsthöhen sind laut Bebauungsplan bis maximal 10,00 m zulässig, werden jedoch gemäß dem vorliegenden Bebauungs-Entwurf bei den drei Einfamilienhäusern nur ca. 8,00 m betragen.

3. Verfahren

Der 12.02.2021 Bebauungsplan „Strasserhofweg“, 2. Änderung, wurde Ende März 2021 den Grundeigentümern innerhalb des Bebauungsplan-Gebietes und den grundbücherlichen Eigentümern der an den Bebauungsplan angrenzenden Grundstücke zur Anhörung (Anhörung bis 22. April 2021) übermittelt. Während der Anhörung war eine Einsichtnahme in die Bebauungsplan-Änderung während der Amtsstunden im Stadtplanungsamt möglich.

4. Einwendungen

Während der Anhörungsfrist langten 2 Einwendungen im Stadtplanungsamt ein. Die Einwendungen wurden bearbeitet, konnten jedoch nicht berücksichtigt, aber klargestellt werden.

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.

5. Allgemeines

Die 12.02.2 Bebauungsplan-Änderung besteht aus dem Verordnungswortlaut. Ein Erläuterungsbericht ist angeschlossen.

Sie entspricht den inhaltlichen Anforderungen des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 und ist widerspruchsfrei zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept, zum 4.0 Flächenwidmungsplan und zum Räumlichen Leitbild der Landeshauptstadt Graz.

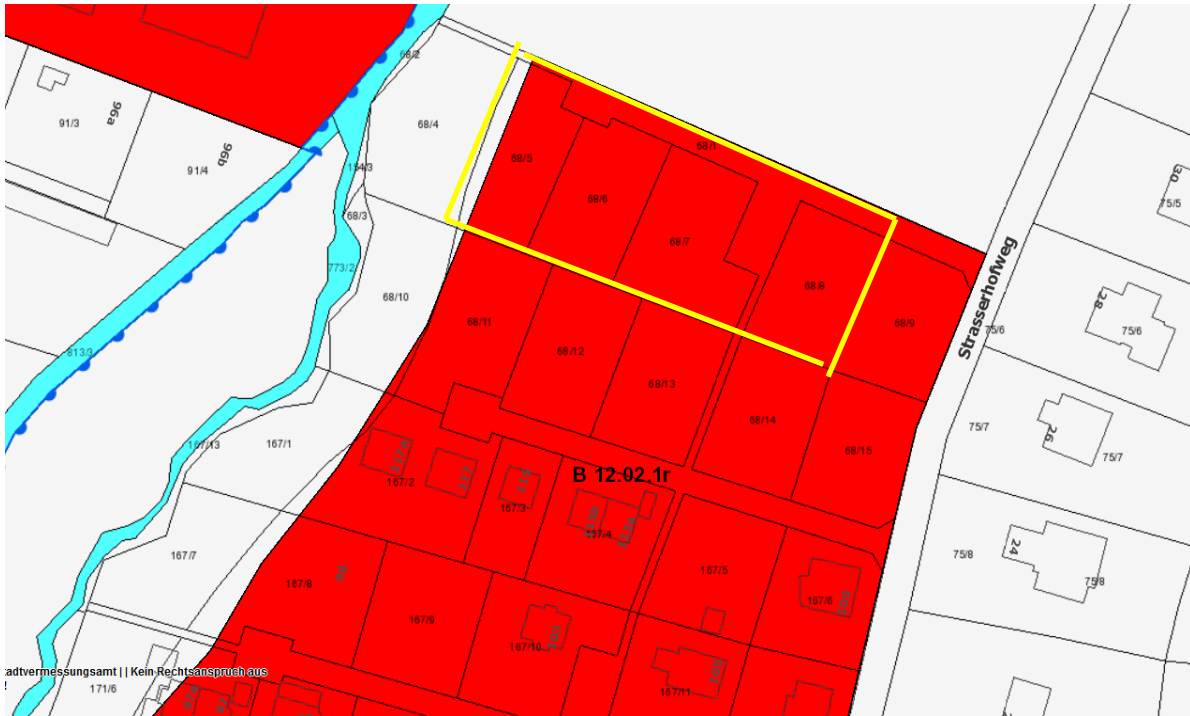
Ab der nachfolgenden Kundmachung im Amtsblatt wird die Bebauungsplan-Änderung rechtswirksam und im Stadtplanungsamt zur allgemeinen Einsicht aufliegen.

Beilagen

Für den Gemeinderat:

Dipl. Ing. Bernhard Inninger

(elektronisch unterschrieben)



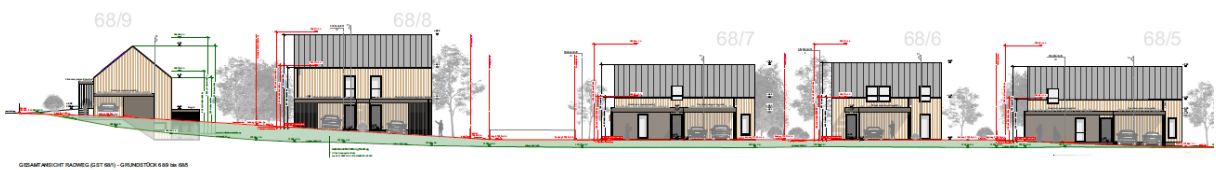
- Auszug Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz mit Bezeichnung der gegenständlichen Grundstücke (gelbe Umrandung) der Antragstellerin



- Luftbild: Schrägaufnahme mit Bezeichnung der gegenständlichen Grundstücke der Antragstellerin (gelbe Umrandung), Quelle: Google Maps



Foto: vom Strasserhofweg hinunter auf den neuen Geh- und Radweg (Anm.: dies ist zugleich die Stichstraße für die Zufahrt zu den 4 Bauplätzen)



Bebauungs-Entwurf: Ansichten vom neuen Geh- und Radweg aus. Grün: Geländeanpassung