

A 14-K-854/2004 - 24

Bearbeiter: Rajnar

**07.09.0-B Bebauungsplan**  
**Leberackerweg – Teil B**  
**Aufschließungsgebiet 14.22 Teilaufhebung**  
VII.Bez., KG Neudorf

Graz, am 16.02.2010

## **Beschluss**

### **ERLÄUTERUNGSBERICHT**

#### **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. 6100m<sup>2</sup>.

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 der vorliegenden Bebauungsvorschläge durch das Stadtplanungsamt erstellt.

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

#### **2. Verfahren**

Der Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 21.09.2005 über 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.

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.)

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde durchgeführt.

Während der Auflagefrist vom 06.10.2005 bis 17. November 2005 langten für den Bereich B 16 Einwendungen im Stadtplanungsamt ein.

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 07.09.0 Bebauungsplan nur in Bezug auf die Gebäudehöhe im Bereich B geändert bzw. die Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte.

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

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 16 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 Teilbereich A des Planungsgebietes 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. Dieser Teil A beinhaltet weder die ursprünglich vorgesehene Nord-Süd-Erschließung noch die daran angrenzende Bebauungsmöglichkeit.

### **3. Planungsgebiet**

Das Planungsgebiet Teil B hat eine Gesamtfläche von 3.608 m<sup>2</sup>.

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen
  - 3.0 Stadtentwicklungskonzept  
"Wohngebiet geringer Dichte" bzw. im westlichen Bereich als „Wohngebiet mittlerer Dichte“

- 3.0 Flächenwidmungsplan – 2002  
„Reines Wohngebiet – Aufschließungsgebiet 14.22“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2-0,6.

Zum Zeitpunkt der Flächenwidmungsplanerstellung waren folgende Gründe für die Ausweisung als Aufschließungsgebiet gem. Anhang 1 zu § 3 Abs 2 der Flächenwidmungsplanverordnung maßgebend:

Fehlende oder mangelhafte infrastrukturelle Erschließung:  
Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz  
Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)

Öffentliche Interessen:  
Geordnete Siedlungsentwicklung, Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild

- Deckplan 1 – Baulandzonierung:  
Das Planungsgebiet liegt in einem Bereich, für den ein Bebauungsplan zu erlassen ist.
  - Deckplan 2 – Beschränkungszone für feste Brennstoffe:  
Keine
  - Karte 1 - Abwasserentsorgung:  
Anschlussverpflichtungsbereich an das öffentliche Kanalnetz
  - Karte 3 - Energieversorgung:  
Vorranggebiet Erdgas – Ausbau
  - Karte 4 – Räumliches Leitbild:  
Verdichtete Wohngebiete mit mäßiger Höhenentwicklung
- **Situierung und Umgebung**

Großräumige Lage:

Das Planungsgebiet liegt im Bereich einer bislang vorrangig landwirtschaftlich genutzten Zone östlich der Liebenauer Hauptstraße, südlich des Liebenauer Gürtels, westlich des Autobahnzubringers Ost und nördlich des Eurostarwerkes.

Zum Charakteristikum des Gebietsbereiches gehören die mit Stichstraßen von der Liebenauer Hauptstraße erschlossenen Einfamilienhausbebauungen entlang des Leberackerweges, der Pamberggasse, Leifhelmgasse usw., die vereinzelten landwirtschaftlichen Betriebe, die ausgedehnten bis zum Autobahnzubringer Ost reichenden, landwirtschaftlich genutzten Freilandflächen sowie das Eurostarwerk im Süden.

Kleinräumige Umgebung:

Im Norden – Einfamilienhäuser, verdichteter Flachbau

Im Süden - Einfamilienhausgebiet

Im Osten – Einfamilienhausgebiet, daran angrenzend landwirtschaftliche Flächen

Im Westen – durchmischte Wohngebiete an der Liebenauer Hauptstraße

- Topographie/Baumbestand/Gebäudebestand

Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbildauswertung annähernd eben.  
Es wurde bisher landwirtschaftlich genutzt.  
Es weist keine Bestockung auf.  
Das Planungsgebiet ist unbebaut.

- Umwelteinflüsse

Gemäß Verkehrslärmkataster 2000 weist der Leberackerweg einen LA<sub>eq</sub> von 40 bis 45 dB auf.

Planungshinweise aus klimatologischer Sicht (gemäß 3.0 Stadtentwicklungskonzept – Stadtklimaanalyse Graz): Klimatische Besonderheiten: mäßige Durchlüftung, starke Nebelhäufigkeit, Flurwinde von Süden.

- Infrastruktur

Der Bereich ist infrastrukturell ausreichend erschlossen. Versorgungsinfrastrukturen für den täglichen Bedarf sind entlang der Liebenauer Hauptstraße vorhanden.

Nächstgelegene Schulen:

Volksschule Graz-Murfeld (städtisch)/Wilhelm-Rösche-Gasse 5/ ca.800m

Volksschule Graz-Engelsdorf (städtisch)/ Liebenauer Hauptstr. 177/ ca. 900m

Hauptschule Graz- Engelsdorf (städtisch)/ Liebenauer Hauptstr. 173/ ca. 900m

Nächstgelegener Kindergarten:

Pfarrkindergarten St. Christophorus (privat mit Tarif)/ Liebenauer Hauptstr. 285/  
ca. 400m.

Städtischer Kindergarten Puchsiedlung/ Kloiberweg 1/ ca. 500m.

Hort Kloiberweg (städtisch)/ Kloiberweg 1/ ca. 500m.

Städtische Kinderkrippe Kloiberweg/ Kloiberweg 1/ ca. 500m.

- Erschließung/Verkehr

Das Planungsgebiet wird durch den Privatweg Leberackerweg ausgehend von der Liebenauer Hauptstraße erschlossen.

Mit der Einmündung in die Liebenauer Hauptstraße ist ein Anschluss an das höherrangige Straßennetz gegeben.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist innerhalb eines ca. 300m Radius gegeben.

- Buslinien 34, 73 und 87, Haltestelle in der Liebenauer Hauptstraße, ca.10 Minuten Takt,  
Bedienung von Betriebsbeginn bis Betriebsende.

Ein Anschluss an das Radwegenetz der Stadt Graz wird im Teil B des Bebauungsplanes langfristig vorgesehen werden.

- Ver- und Entsorgung

Die Entsorgung der Schmutzwässer hat über das öffentliche Kanalnetz zu erfolgen. Die Anschlussmöglichkeit an den öffentlichen Kanal befindet sich im Leberackerweg.

Die Dach- und Oberflächenwässer dürfen nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden und sind über ein gesondertes Regenwasserentsorgungssystem abzuleiten.

Oberflächenwässer sind auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen.

Die Wasserversorgung ist bereits gegeben.

Die Stromversorgung ist gegeben.

#### **4. Aufhebung als Aufschließungsgebiet**

Gründe für die Ausweisung als 14.22 Aufschließungsgebiet (Zitat gemäß Anhang 1 zu § 3 Abs 2 der Verordnung zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002):

##### **Fehlende oder mangelhafte infrastrukturelle Erschließung:**

- 1) Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz
- 2) Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)

Öffentliche Interessen:

- 3) Geordnete Siedlungsentwicklung, Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild

Die Anbindung an das öffentliche Straßennetz erfolgt über die Liebenauer Hauptstraße. Der Leberackerweg ist ein Privatweg, es besteht eine wechselseitige Servitutsvereinbarung der anteiligen Eigentümer.

Durch die Erstellung eines Bebauungsplanes werden eine geordnete Siedlungsentwicklung, die Schaffung von zweckmäßig gestalteten Grundstücken und die innere Erschließung des Planungsgebietes gewährleistet.

Die Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild wird ebenso durch die Festlegungen des Bebauungsplanes gewährleistet.

Bereits im Zuge der öffentlichen Auflage beehrte die damalige Eigentümerin der Grst. 184/8 und 85/9 KG Neudorf in ihrer Einwendung vom 19.10.2005 die Übernahme ihrer Liegenschaft ins vollwertige Bauland. Eine Einbeziehung in das Planungsgebiet erfolgte nicht, da damals keine konkreten Planungsabsichten seitens der Eigentümerin bestanden. Nunmehr liegen eine Baueinreichung für diese beiden Grundstücke sowie ein Antrag der Bauwerber auf Teilaufhebung des Aufschließungsgebietes für die oben genannten Grundstücke vor. Im Zuge des Bauverfahrens erfolgte eine Abstimmung des Projektes mit den Festlegungen des Teilbebauungsplanes.

Da alle infrastrukturellen Erfordernisse erfüllt sind kann daher die Aufhebung des Aufschließungsgebietes und Ausweisung zum vollwertigen Bauland auch für diesen Teil erfolgen.

In Verbindung mit der Beschlussfassung des 07.09.0-B Bebauungsplanes „Leberackerweg“ Teil B wird gemäß § 23 Abs 3 Stmk. ROG 1974 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, „Reines Wohnen“, mit einer Bebauungsdichte von 0,2-0,6 erfolgen.

### **5. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG**

Es wird eine gebietstypische Ein- und Zweifamilienhausbebauung, sowie eine mäßige Verdichtung im Rahmen der Festlegungen des Flächenwidmungsplanes angestrebt.

Durch Festlegung der Baugrenzl原因en wird eine räumliche geordnete Bebauung entlang der Erschließungsstraße und im Anschluss an die bestehende umliegende Bebauung ermöglicht.

Für eine sinnvolle städtebauliche und gestalterische Entwicklung des Siedlungsgebietes wurden zudem die zulässigen Gebäudehöhen, der Bebauungsgrad sowie sonstige Parameter festgelegt.

### **6. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN**

Die Hauptzufahrt erfolgt von der Liebenauer Hauptstraße und in weiterer Folge vom Leberackerweg aus.

Die innere Erschließung erfolgt in Form von Stichstraßen.

Da von einer Ein- und Zweifamilienhausstruktur im Teilbereich B ausgegangen wird, sind die benötigten KFZ-Abstellflächen jeweils am eigenen Grundstück unterzubringen. Es werden darüber hinaus keine gestalterischen Festlegungen im Bebauungsplan getroffen.

Auf die gebietstypische Einfügung ist im Bauverfahren zu achten.

### **7. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG**

Entlang des Leberackerweges sind Baumreihen vorgesehen. In den Gartenzonen erfolgt die Gestaltung im Sinne eines typischen Einfamilienhaus-Siedlungsgebietes individuell auf den einzelnen Grundstücken.

Der Anteil der versiegelten Flächen soll max. 30 % erreichen.

Bei sämtlichen Pflanzungen sollten heimische Sorten bevorzugt werden.

## 8. ALLGEMEINES

- Der 07.09.0 B Bebauungsplan 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)