

Magistrat Graz  
A 14 - Stadtplanungsamt

A 14-K-510/1995-15

Graz, am 22.8.1995

**VIII.01 Bebauungsplan**

"Artur-Michl-Gasse"

Aufschließungsgebiet 11.5

Gst.Nr. 54/1, 54/11, 54/12, 54/13;

54/15 und Teil v. Gstk. 54/14

VIII. Bez., KG. St.Peter

Disk: Erl-Be

Rajnar/Hö

**Beschluß**

**ERLÄUTERUNGSBERICHT**

**1.) AUSGANGSLAGE:**

Gemäß § 27 Abs 1 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes i.d.F. LGBL Nr. 59/1995 hat jede Gemeinde mit der Bebauungsplanung zu beginnen und durch Verordnung Bebauungspläne zu erlassen, soweit keine Ausnahmeregelung gemäß § 27 Abs 1 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes Platz greift.

Gemäß Stadtentwicklungskonzept (STEK 1990) befindet sich das Grundstück in einem "Wohngebiet geringer Dichte" - max. BD 0,3/0,4.

Im 2.0 Flächenwidmungsplan 1992 der Landeshauptstadt Graz - DECKPLAN 1 - (Baulandzonierung) ist das Areal als "Reines Wohngebiet" - Aufschließung mit einer Bebauungsdichte von 0,1 - 0,6 ausgewiesen.

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

1. Zur Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung und einer intensiven Nutzung ist für Grundflächen von mehr als 1 ha die Erstellung eines Bebauungsplanes oder eines städtebaulichen Gutachtens notwendig (DECKPLAN 1 - Baulandzonierung).
2. Fehlende Abwasserentsorgung mit einer dem Stand der Technik entsprechenden Abwasserreinigung (DECKPLAN 3 - Abwasserentsorgung);
3. Mängel in der äußeren Verkehrserschließung (öffentlicher Verkehr), Sicherstellung einer ausreichenden Verkehrsinfrastruktur.
4. Der Verwendung als vollwertiges Bauland entgegenstehende öffentliche Interessen: Siedlungspolitische, wirtschaftliche, fehlende technische und soziale Infrastruktur, Notwendigkeit von Grundstücksumlegungen, etc.

Durch die Fertigstellung des Hauptsammlers in der Marburger Straße bzw. durch Verlängerung in Richtung Süden und durch die Errichtung des Kanalstranges in der Artur-Michl-Gasse ist der Anschluß an eine zentrale Abwasserentsorgung gegeben.

Die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln erfolgt lediglich in der St. Peter Hauptstraße mit der Autobuslinie 36.

Für das Aufschließungsgebiet wurde ein Bauungs- und Gestaltungskonzept von Arch.D.I. Tagger im Auftrag der Fa. ENP erstellt, welches inhaltlich mit dem Stadtplanungsamt erarbeitet wurde.

Für das Bauungsplangebiet sind sämtliche Aufschließungserfordernisse gem. Pkt. 1 - 4 erfüllt, sodaß einer Aufhebung des Aufschließungsgebietes keine öffentlichen Interessen entgegenstehen.

## 2. BESTANDSSITUATION:

Das Planungsgebiet ist mit Ausnahme des Grundstückes 54/11 zur Gänze unbebaut und weist ebene topographische Verhältnisse auf. Im Bereich des Petersbaches und in der Verlängerung der Artur Michl-Gasse in Richtung Westen stocken Bäume und Büsche.

Im Jahre 1994 wurde mit GZ.: A 17-K-10.699/1993-1 das ein ca. 985 m<sup>2</sup> große Grundstück 54/11 im nordöstlichen Bereich des Aufschließungsgebietes eine Widmungsbewilligung und mit GZ.: A 10/3-K I-10.369/1994-1 vom 26.7.1994 eine Baubewilligung zur Errichtung eines Einfamilienhauses erteilt.

### 3. GEBIETSCHARAKTER:

Das Areal liegt westlich der St. Peter Hauptstraße, innerhalb eines derzeit noch großteils unbebauten, großflächigen Gebietes zwischen Hubertusstraße, Petersbach (Banngabenweg) und Artur-Michl-Gasse. Der Randbereiche wird umsäumt von Kleinwohnhäusern in offener Bauweise bzw. durch Sportanlagen (Tennisplätze, Tennishallen - Mehrzweckhalle).

Im südwestlichen Bereich des Gesamtareals befindet sich ein genossenschaftlicher, 2- bis 3-gesch. Wohnbau mit ausgebauten Dachgeschossen in Realisierung. Diese Wohnanlage besteht in einem Teilabschnitt, wobei die weiteren Abschnitte, für die bereits rechtsgültige Bewilligungen existieren, bis zur östlichen Planungsgebietsgrenze reichen. Diese Wohnsiedlung gibt die städtebauliche Charakteristik für das Planungsgebiet entscheidend vor.

### 4. ERSCHLIESSUNG:

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt derzeit ausschließlich über die Artur-Michl-Gasse. Bei Realisierung der Marburger Straße wird auch diese für die Erschließung von Süden her herangezogen werden können.

Die Erschließung des südwestlichen benachbarten Wohnbereiches erfolgt über einen Privatweg aus der St. Peter Hauptstraße bzw. über die Hubertusstraße.

### 5. VER- UND ENTSORGUNG:

Die Abwasserentsorgung ist durch die Fertigstellung der öffentlichen Kanalisation in der Artur-Michl-Gasse und in der Marburger Straße gegeben.

In unmittelbarer Nähe sind zwei Versorgungsleitungen - Erdgas und Fernwärme vorhanden.

6.) PLANUNGSABSICHT:

Die Grundstücke 54/1, 54/13 und 54/14 wurden an die ENP-Komfort-  
wohnung Planungs-, Bau- und Handelsgesellschaft m.b.H. veräußert.

Die gemäß Teilungsplan verbleibenden Grundstücke 54/12 und 54/15  
befinden sich im Eigentum von Frau Erna Sudi und Herrn Johann Sudi.

Im Jahre 1994 wurde mit GZ.: A 17-K-10.699/1993-1 für das ca. 985 m<sup>2</sup>  
große Grundstück 54/11 im nordöstlichen Bereich des Aufschließungsgebiets  
eine Widmungsbewilligung und mit GZ.: A 10/3-K I-10.369/1994-1 vom  
26.7.1994 eine Baubewilligung zur Errichtung eines Einfamilienhauses  
erteilt.

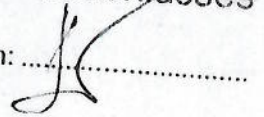
Die Bauabsicht der "ENP" besteht in der Errichtung von frei finanzierten  
Wohnbauten nach dem städtebaulichen Konzept von Arch.D.I. Tagger.  
Dieses sieht entsprechend dem Gestaltungskonzept die Anordnung von  
2- bis 4-gesch. Baukörper vor, die innerhalb der bebaubaren Bereiche, die  
durch Baugrenzzlinien bzw. Baufluchtlinien bestimmt sind, situiert werden  
können.

Der zur Anwendung kommende Bautypus wird zu den Stirnseiten hin durch  
Terrassierung auf 2 Geschosse abgetrept. Auf Bauplatz 1 (südlicher Teil)  
und Bauplatz 2 ist eine max. 4-gesch. Ausführung und auf Bauplatz 1  
(nördlicher Teil) und Bauplatz 3 eine solche mit max. 3 Geschossen zulässig.

7.) AUFLAGE UND BESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANENTWURFES:

Die Auflage des Bebauungsplan-Entwurfes wurde im Amtsblatt Nr. 10  
öffentlich kundgemacht. Die in § 27 Abs 2 Stmk ROG 1974 angeführten  
Abteilungen der Steierm. Landesregierung und die grundbücherlichen  
Eigentümer wurden von dieser Kundmachung benachrichtigt.

Während der Auflagefrist langten insgesamt 6 Einwendungen im Stadt-  
planungsamt ein. Diese Einwendungen mit teilweise gleichlautenden Inhalten  
lassen sich im wesentlichen in folgende Themen gliedern.



- 1.) Mangelhafte Verkehrserschließung – lediglich über eine Privatstraße
- 2.) Verkehr – Infrastruktur
- 3.) Überschwemmungsgefahr

Zu diesen Einwendungen wurde eine Stellungnahme der Stadtbaudirektion – Referat für Verkehrsplanung – bzw. der Magistratsabteilung 17 – Baurechtsamt – eingeholt, woraus sich folgende Erledigung ergibt:

Im Bebauungsplan wird somit die Artur-Michl-Gasse als zukünftige Gemeindestraße festgelegt.

Der Bebauungsplan des Stadtplanungsamtes sichert in Entsprechung des Stadtentwicklungskonzeptes 1990 die Fortführung charakteristischer städtebaulicher Strukturen, wie sie in diesem Bereich südlich und süd-westlich des Bebauungsplanungsgebietes gegeben sind.

Grundsätzlich werden nur die wichtigsten städtebaulichen Parameter, wie Baugarenslinie, Baufluchtlinie, Bebauungsdichte, Bebauungsgrad, Gebäudehöhe und höchste Stelle des Gebäudes festgelegt, um eine größtmögliche, architektonische Gestaltungsfreiheit zu gewährleisten.

Außerdem wurde zum Bebauungsplan noch ein Gestaltungskonzept erstellt, in welchem vor allem die Aussage über das interne Erschließungsnetz, die Freiräume und die Bepflanzung getroffen wurden.

Grundlage für den nunmehr zu erlassenden Bebauungsplan bildet der Beschluß des Gemeinderates über die Auflage des Entwurfes, kundgemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz Nr. 10 vom 11. Mai 1995.


8.) STÄDTEBAULICHE KENNGRÖSSEN:

Stadtentwicklungskonzept 1990:	"Wohngebiet geringer Dichte"
	(max. BD 0,3/0,4)
Flächenwidmungsplan 1992:	"Reines Wohngebiet" - Aufschließung,
	BD 0,1 - 0,6
Aufschließungsgebiet gesamt:	ca. 18.514 m <sup>2</sup>
Abtretungsverpflichtung: (Marburgerstraße)	ca. 801 m <sup>2</sup>
Abtretungsverpflichtung: (Artur Michl-Gasse im Bebauungsplanungsgebiet)	ca. 535 m <sup>2</sup>
Bauplätze:	
Bauplatz 1 (BP 1)	10.857 m <sup>2</sup>
Bauplatz 2 (BP 2)	3.019 m <sup>2</sup>
Bauplatz 3 (BP 3)	2.299 m <sup>2</sup>
Bauplatz 4 (BP 4)	985 m <sup>2</sup>
Verwendungszweck:	Alle in einem "Reinen Wohngebiet" zulässigen Nutzungen
Bebauungsdichte:	0,1 - 0,6
Bebauungsgrad:	0,1 - 0,25
Gebäudehöhe f. Hauptgebäude:	2,50 m - 14,00 m
differenziert nach Bauplätzen	
Höchste Stelle des Gebäudes:	max. 15,00 m

Die diesbezüglichen Festlegungen werden in der Bebauungsplanverordnung getroffen.

Der Bebauungsplan ist im M 1:500 als dreifärbiges Druckwerk ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter Farbe dargestellt sind.

Für den Gemeinderat:

  
(D.I. Heinz Rosmann)