

Magistrat Graz  
A 14 - Stadtplanungsamt

A 14-K-469/1994-11

Graz, am 24.5.1995

**VII.01 Bebauungsplan**  
"Liebenauer Hauptstraße - Kloiberweg"  
Teil des Aufschließungsgebietes 14.16  
VII.Bez., KG.Neudorf  
Gst.Nr. 74, Teil v. 73

Disk: Erl-Be  
Rajnar/Hö

**Beschluß**

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1.) AUSGANGSLAGE:

Gemäß § 27 Abs 1 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes i.d.F. LGBL. Nr. 1/1995 hat jede Gemeinde mit der Bebauungsplanung zu beginnen und durch Verordnung Bebauungspläne zu erlassen, soweit keine Ausnahmeregelung gemäß § 27 Abs 1 u. 5 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes Platz greift.

Gemäß Stadtentwicklungskonzept (STEK 1990) befindet sich das Grundstück in einem "Wohngebiet mittlerer Dichte - max. BD 0,6/0,8".

Im 2.0 Flächenwidmungsplan 1992 der Landeshauptstadt Graz - ist das Areal als "Erwerbsgärtnerei (EG) mit Nachfolgenutzung "Allgemeines Wohngebiet - Aufschließung (EG - WA) 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.

Die Abwasserentsorgung ist gem. Gutachten der Mag.Abt. 10/2 in dem im Kloiberweg zukünftig liegenden Kanal möglich, welches für den Baubeginn im 2. Halbjahr 1995 - Sanierungsgebiet I vorgesehen ist.

Die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist durch die in der Liebenauer Hauptstraße führende Autobuslinie 74 gegeben, welche eine Intervallzeit von 12 - 15 Min. hat.

Für das Aufschließungsgebiet wurde ein Bebauungs- und Gestaltungskonzept von Arch.D.I. Tagger erstellt, welches inhaltlich mit dem Stadtplanungsamt erarbeitet wurde.

Der VII.01 Bebauungsplan-Entwurf "Liebenauer Hauptstraße - Kloiberweg" lag nach Beschlußfassung im Gemeinderat am 9.2.1995 vom 17.2.1995 - 3.4.1995 im Stadtplanungsamt zur allgemeinen Einsicht auf.

Darüberhinaus wurde den Grundeigentümern und Nachbarn die Kundmachung mit dem Bebauungsplan-Entwurf übermittelt.

Fristgerecht wurde eine Einwendung einer Nachbarin im Stadtplanungsamt eingebracht.

Im Zuge der Einwendungsbearbeitung wurde noch eine ergänzende Stellungnahme der Stadtbaudirektion - Referat für Verkehrsplanung - eingeholt.

Es ergeben sich dadurch für den Bebauungsplan nachfolgende Änderungen und Ergänzungen:

- Erschließung:

An der nördlichen Grundgrenze wird als Zufahrt zu den Bauplätzen 1 und 2 sowie als Verbindungsweg zwischen Liebenauer Hauptstraße und Kloiberweg ein öffentlicher 4,00 m breiter Servitutsweg für Fußgeher und Radfahrer festgelegt.

- Baugrenzlinie:

Die Konfiguration der Baugrenzlinien wird infolge der geänderten Verkehrsführung auf Bauplatz 1 spiegelbildlich angeordnet und die nördliche Baugrenzlinie um 2,00 m nach Süden verschoben.

2. BESTANDSSITUATION:

Das für die Bebauungsplanung vorgegebene Gebiet ist zur Gänze unbebaut und hat ein leichtes Südwestgefälle (auf eine Länge von 170 m gibt es einen Höhenunterschied von ca. 3,00 m) mit einer leichten Geländestufe und einem Höhenunterschied von ca. 1,00 m im Bereich der Liebenauer Hauptstraße.

Das Grundstück wurde bis vor kurzem noch bewirtschaftet und weist keinerlei Bepflanzungen auf.

3. BEBAUUNG - GEBIETSCHARAKTER:

Das Areal liegt westlich der Liebenauer Hauptstraße, zwischen der Neudorfer Straße im Süden, dem Kloiberweg im Westen und einem privaten Aufschließungsweg im Norden. Entlang der Liebenauer Hauptstraße folgt eine lockere, offene Bebauung mit 1- bis 2-gesch., punktuell 3-gesch. Bauten.

Gelegentlich sind noch landwirtschaftliche Bebauungen vorzufinden, an welche im Hinterland noch große unbebaute Flächen bzw. einzelne Kleinwohnhausgebiete anschließen.

Entlang der Liebenauer Hauptstraße wird die Nutzung großteils geprägt durch Büro-, Geschäfts-, Betriebsnutzung, Gaststätten, Tankstellen etc. Im Süden des Planungsgebietes wird ein Großteil der Flächen durch den Gärtnereibetrieb Wimmer genutzt, der beinahe 2/3 der Gesamtfläche einnimmt.

#### 4. ERSCHLIESSUNG:

Das Areal des Bebauungsplanes ist einerseits von der Liebenauer Hauptstraße, andererseits vom Kloiberweg aufgeschlossen.

Zwischen der Liebenauer Hauptstraße und dem Kloiberweg wird ein 4,00 m breiter Verbindungsweg (Servitutsweg für Fußgänger und Radfahrer) angelegt, der auch der Erschließung der beiden Bauplätze dient.

#### 5. VER- UND ENTSORGUNG:

Die Abwasserentsorgung ist gemäß Gutachten der Mag.Abt. 10/2 - Kanalbauamt in dem im Kloiberweg liegenden Kanal möglich, welcher für den Baubeginn im 2. Halbjahr 1995 vorgesehen ist.

Alle übrigen Versorgungsleitungen, incl. Erdgas sind vorhanden.

#### 6.) STÄDTEBAULICHE KENNGRÖSSEN:

Stadtentwicklungskonzept 1990: Wohngebiet mittlerer Dichte  
(max. BD 0,6/0,8)

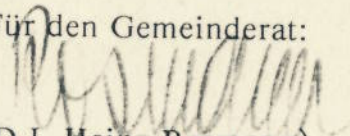
Flächenwidmungsplan 1992: Erwerbsgärtnerei (EG) mit Nachfolgenutzung "Allgemeines Wohngebiet - Aufschließung (EG - WA) mit einer Bebauungsdichte von 0,1 - 0,6)

Aufschließungsgebiet gesamt:	ca. 23.191 m <sup>2</sup>
Planungsgebiet:	ca. 7.524 m <sup>2</sup>
Abtretungsverpflichtung:	keine, jedoch 4,00 m breiter öffentlicher Servitutsweg
Verwendungszweck:	Alle in einem "Allgemeinen Wohngebiet" zulässigen Nutzungen
Bebauungsdichte:	0,1 - 0,6
Bebauungsgrad:	0,1 - 0,3
Gebäudehöhe:	2,50 m - 9,00 m
Höchste Stelle des Gebäudes:	max. 13,00 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)