

Magistrat Graz  
A 14 - Stadtplanungsamt

A 14-K-459/1994-23

Graz, am 27.4.1995  
Disk: 3-02Er12  
Zo/Hö

III.02 Bebauungsplan  
"Zusertalgasse"  
Aufschließungsgebiet 5.12  
III.Bez., KG.Geidorf  
Gst.Nr. 1316 tlw., 1311/1, 1310,  
1309/1, 1315/3, 1315/4

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1) Ausgangslage - Chronologie

Gemäß § 27 Abs 1 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes (Stmk ROG) in der Fassung LGBL Nr 41/1991 hat jede Gemeinde mit der Bebauungsplanung zu beginnen und durch Verordnung Bebauungspläne zu erlassen, soweit keine Ausnahmeregelung gemäß § 27 Abs 1 und 5 Stmk ROG Platz greift.

Im 2.0 Flächenwidmungsplan 1992 der Landeshauptstadt Graz - Deckplan 1 - (Baulandzonierung) ist das Areal als Reines Wohngebiet - Aufschließung (WR/BD 0,1 - 0,3) ausgewiesen;  
Gemäß Stadtentwicklungskonzept (STEK 1990) befindet sich das Grundstück im "Baugebiet des Grüngürtels".

Es waren folgende Gründe für die Ausweisung als "Aufschließungsgebiet" maßgebend:

- 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 (Deckplan 1 - Baulandzonierung) notwendig.
- Mängel in der äußeren Verkehrserschließung (öffentlicher Verkehr), Sicherstellung einer ausreichenden Verkehrsinfrastruktur.
- Der Verwendung als vollwertiges Bauland entgegenstehende öffentliche Interessen: Siedlungspolitische, wirtschaftliche, fehlende technische und soziale Infrastruktur, Notwendigkeit von Grundstücksumlegungen usw.

Die obigen Punkte sind erfüllt, weshalb das Aufschließungsgebiet aufgehoben werden kann. Für die interne Erschließung auf dem Grundstück liegen Zivilingenieurprojekte vor und für 2 Teilbereiche des Aufschließungsgebietes ist ein Bebauungsvorentwurf eines Architekten (Arch. D.I. Eisenköck) vorhanden.

Das öffentliche Verkehrsmittel (GVB-Buslinie 31) ist innerhalb von 10 Minuten vom Grundstück erreichbar (Endhaltestelle Wirtschaftskammer).

Das Areal ist von der Zusertalgasse erschlossen; der öffentliche Kanal liegt in der Zusertalgasse; die Wasserversorgung ist durch die Grazer Stadtwerke AG möglich.

Das Areal des Aufschließungsgebietes ist zu 4 Teilflächen in Abstimmung mit den einzelnen Eigentümern aufgeteilt, wobei sich ein Teilbereich der Teilfläche 1 bereits im "SG - Reines Wohngebiet" (BD 0,1 - 0,3) außerhalb des Aufschließungsgebietes befindet.

Der III-02 Bebauungsplan-Entwurf Zusertalgasse ist nach Beschlußfassung im Gemeinderat am 17.11.1994 - vom 25.11.1994 bis 20.1.1995 im Stadtplanungsamt zur allgemeinen Einsicht aufgelegt. Fristgerecht wurden drei Einwendungen im Stadtplanungsamt eingebracht; eine Einwendung eines Nachbarn (mit 34 Unterschriften), eine Einwendung eines Eigentümers von Teilfläche 3 und eine Einwendung des Naturschutzbeauftragten der Steierm. Landesregierung.

Im Zuge der Einwendungsbearbeitung wurden noch ergänzende Stellungnahmen des Naturschutzbeauftragten der Stadt Graz und des Baurechtsamtes eingeholt. Außerdem wurde eine Luftbildauswertung (terrestrische Messung) vom Stadtvermessungsamt durchgeführt.

Am 26.4.1995 fand außerdem ein Bürgerinformationsabend zum Bebauungsplan-Entwurf Zusertalgasse in der Wirtschaftskammer, Körblergasse, mit den Grundstückseigentümern, den Anrainern, Stadtbürgern und dem Stadtsenatsreferenten statt.

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

- Baugrenzlinie wurde in Abstimmung mit der terrestrischen Messung (Kronentraufenbereiche) auf Teilfläche 1 und Teilfläche 2 geringfügig geändert.
- Der Bebauungsgrad beträgt für alle 4 Teilflächen mindestens 0,1 - max. 0,2.

- Ergänzung einer Baumreihe auf Teilfläche 1 (Neupflanzung) und Ergänzung von Bestandsbewuchs in Abstimmung mit der Luftbildauswertung.
- Die Zufahrtsstraße zu Teilfläche 3 (Dipl.Ing. Koegeler) wurde auf 4,00 m reduziert (Fahrbahn: 3,00 m + 2 x 0,50 m Bankett).
- Mindestbauplatzgröße: ca. 1000 m<sup>2</sup>.
- Gebäudehöhe: Hauptgebäude bergseitig mindestens 2,50 m und höchstens 6,00 m - die übrigen Höhenfestlegungen bleiben unverändert.
- Bepflanzung - Einfriedung:  
Ergänzung einer Baumreihe auf Teilfläche 1  
Böschungsmauern dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten.  
Höchstzulässige Böschungsneigung beträgt 2:3.  
Der Baumbestand ist gemäß Baumschutzverordnung 1990 zu erhalten.

## 2.) Bestandssituation

### Topographie - Bepflanzung

Das gesamte Planungsgebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet 30 in Südosthanglage am Rosenberg. Das Areal ist unbebaut (ausgenommen bestehende PKW-Garage im Zufahrtbereich von der Zusertalgasse), liegt im Grüngürtel und weist üppige Bepflanzung auf (Bäume, Hecken, Obstgarten, Wiese). Der nördliche Teil des Areals - Bereich Teilfläche 1 - weist eine mittlere Hangneigung von ca. 20 bis 25 %, der südliche Teil - Bereich Teilflächen 2, 3 und 4 eine solche von ca. 25 bis 30 % auf.

Zwischen Teilfläche 2 und 3 besteht ein üppiger Bepflanzungsstreifen (Bäume, Sträucher, Hecken). Im Norden und Osten grenzt das Areal an Waldflächen; im Westen und Süden an Grundstücke mit Einfamilienhausbebauung (Stadtvillencharakter).

## 3.) Bebauung - Gebietscharakter

Der Gebietscharakter ist in Hanglagen des Rosenberges vorwiegend von größeren Einfamilienwohnhäusern (2- bis 3-geschossige Stadtvillen) in weit offener Bauweise geprägt. Am Fuße des Rosenberges: Bauverdichtungen mit Geschoßwohnbauten.

## 4.) Erschließung

Das gesamte Areal ist von der Zusertalgasse erschlossen; die Erschließung intern erfolgt für die Teilflächen 1 und 2 über eine neu geplante Erschließungsstraße, für die ein Zivilingenieurprojekt vorliegt. Für Teilfläche 3 liegt ebenso ein Projekt über die Zugänglichkeit vor, welches von einem Zivilingenieur für Bauwesen erstellt ist; außerdem wurde für diese Servituts-Zufahrtsstraße eine positive Stellungnahme des Straßen- und Brückenbauamtes eingeholt. Die Teilfläche 4 ist unmittelbar von der Zusertalgasse erschlossen.

5.) Ver- und Entsorgung

Der öffentliche Kanal liegt in der Zusertalgasse; die Wasserversorgung der Grazer Stadtwerke AG ist möglich. Ausbau für Erdgasversorgung und Fernwärme möglich.

6.) Vorentwurf - Bebauungsabsicht

Für Teilfläche 1 liegt ein Bebauungsvorentwurf von Herrn Arch.D.I. Eisenköck vor (siehe Planbeilage).

Auf Teilfläche 1: 1 Bauplatz mit ca. 25 Wohneinheiten (Terrassenhaustypus und Reihenhaustypus - max. 2-geschossig).  
(ca. 11.500 m<sup>2</sup>)

Auf Teilfläche 2: 5 Bauplätze/4 Bauplätze werden mit Einzelhäusern (Stadtvillen) je Bauplatz bebaut, 1 Bauplatz mit Terrassenhaustypus (alle max. 2-geschossig)  
(ca. 8.500 m<sup>2</sup>)

Auf Teilfläche 3: max. 2 Wohnhäuser (max. 2-geschossig).  
(ca. 2.500 m<sup>2</sup>)

Auf Teilfläche 4: max. 3 Wohnhäuser (max. 2-geschossig).  
(ca. 3.000 m<sup>2</sup>)

7. Städtebauliche Kenngrößen

Das Anschließungsgebiet 5.12 weist ein Flächenausmaß von ca. 22.000 m<sup>2</sup> auf; das Planungsgebiet (mit der außerhalb des Anschließungsgebietes liegenden Fläche von ca. 3.600 m<sup>2</sup>) hat ein Gesamtausmaß von ca. 25.600 m<sup>2</sup>.

Stadtentwicklungskonzept 1990: Baugebiete im Grüngürtel

Flächenwidmungsplan 1992: "Reines Wohngebiet - Anschließung",  
BD 0,1 - 0,3 und SG - WR, BD 0,1 - 0,3.

Planungsgebiet: ca. 25.600 m<sup>2</sup>

Abtretungsverpflichtung: keine

Verwendungszweck: Wohnen

Bebauungsdichte: 0,1 - 0,3

Bebauungsgrad: 0,1 - 0,2

Mindestbauplatzgröße: 1000 m<sup>2</sup>

Gebäudehöhe: max. 8,50 m - höchste Stelle des Gebäudes max. 11,00 m

Die diesbezüglichen Festlegungen werden in der Bebauungsplanverordnung getroffen.

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

Für den Gemeinderat:

  
(D.I. Heinz Rosmann)