

# Bericht an den Gemeinderat

BerichterstatteIn: .....

GZ: A14\_K\_872/2004 - 35

Graz, 21.3.2013

## 08.10.0 Bebauungsplan

### „St.-Peter-Hauptstraße – Dr.-Pfaff-Gasse“

VIII.Bez., KG 63119 St. Peter

## Beschluss

Zuständigkeit des Gemeinderates gemäß § 63 Abs. 1 und 3 Stmk. ROG 2010

 Erfordernis der einfachen Stimmenmehrheit  
 gem. § 40 und § 63 Abs 3 Steiermärkisches  
 Raumordnungsgesetz 2010  
 Mindestanzahl der Anwesenden: 25  
 Zustimmung von mehr als der ½ der  
 anwesenden Mitglieder des Gemeinderates

## Ausgangslage

Mit Schreiben vom 09.03.2010 ersucht die GWS - Gemeinnützige Alpenländische Gesellschaft für Wohnungsbau und Siedlungswesen als Eigentümer der Liegenschaft 63/3 der KG 63119 St. Peter um die Erstellung eines Teilbebauungsplanes.

Das Planungsgebiet des Teilbebauungsplanes weist gesamt eine Größe von ca. 4900 m<sup>2</sup> auf.

Gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als „Freiland, Erwerbsgärtnerei“, mit der Folgenutzung Aufschließungsgebiet „Reines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 0,6 ausgewiesen.

Gemäß Deckplan 1 (Baulandzonierung) zum 3.0 Flächenwidmungsplan ist zur Aufhebung des Aufschließungsgebietes die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Gemäß Deckplan 1 befindet sich der Bereich innerhalb der bebauungsplanpflichtigen Zone.

Ziel des Teilbebauungsplanes ist die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung und die Klärung der inneren Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur).

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen folgende Vorplanungen vor:

- Gestaltungskonzept für den „08.10.0 Bebauungsplan: St.-Peter-Hauptstraße – Dr.-Pfaff-Gasse“

Das Architekturbüro KFR ZT GesmbH (Arch. DI Rudolf Raß und Ing. Michael Fleischhacker) mit der Erstellung eines Gestaltungskonzeptes für das gegenständliche Planungsgebiet beauftragt.

In Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen wurde der Bebauungsplan auf Basis des vorliegenden Gestaltungskonzeptes durch das Stadtplanungsamt erstellt.

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

Zielsetzungen gemäß der Funktionellen Gliederung des 3.0 Stadtentwicklungskonzeptes Pkt.10.2.3 „Wohngebiet mittlerer Dichte“ für den gegenständlichen Bereich:

- Vorrangige Wohnnutzung
- Durchmischung mit gebietsverträglichen Nutzungen an den Hauptverkehrs- und Verkehrsstraßen
- Maßnahmen hinsichtlich der Energieversorgung
- Festlegung der Bebauungsdichte unter Beachtung des Gebietscharakters und der Lage zu den öffentlichen Verkehrsmitteln

Im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes sind Stellungnahmen folgender Abteilungen bzw. eines Zivilingenieurbüros eingeholt bzw. Besprechungen geführt worden:

- A 10/2 Kanalbauamt (Abwassersituation; Hr. Ing. Duller)
- A 10/8 Verkehrsplanung (DI Kribernegg (2004), DI Urban, DI Spinka in Abstimmung mit dem
- A 10/1 Straßenamt DI Hrauda (2005))
- A10/1 Straßenamt (Wasserrechtliche Belange; DI Hrauda)
- A 10/5 Abteilung Grünraum und Gewässer (AL DI Wiener, DI Egger-Schinnerl))
- Fachabteilung 19A (Planungsanmeldung – Ing. Siegl)
- A17 Bau- und Anlagenbehörde (rechtliche Beratung; Dr. Engl)
- A8/4 Abteilung für Immobilien (Fr. AL Peer, Ing. Berger, Fr. Mag. Klamminger)
- Hydroconsult GmbH, Ingenieurbüro für Kulturtechnik und Wasserwirtschaft (Hochwassersituation Petersbach, Oberflächenentwässerung)

## **Verfahren**

Der Gemeindevorstand und Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 07.11.2012 über den Inhalt und das beabsichtigte Auflageverfahren des 08.10.0 Bebauungsplan – Entwurfes „St.-Peter-Hauptstraße – Dr.- Pfaff-Gasse“ informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 21.11.2012.

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 9 Wochen, in der Zeit vom 22.11.2012 bis zum 24.01.2013 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 17.12.2012 durchgeführt.

## **Einwendungen**

Während der Auflage vom 22.11.2012 bis 24.1.2013 langten 17 Einwendungen bzw. Stellungnahmen im Stadtplanungsamt ein.

*Einwendungen und Stellungnahmen in kursiv:*

### Einwendung 1:

Amt der Steiermärkischen Landesregierung  
Abteilung 16  
Landhausgasse 7  
8010 Graz

## **1. Leistungsfähigkeitsnachweis**

*Es ist ein Leistungsfähigkeitsnachweis für die Anbindung an die St. Peter Hauptstraße vorzulegen.*

### Behandlung der Einwendung 1:

Die eingebrachten Einwendungen konnten bei der Erstellung des 08.10.0 Bebauungsplanes berücksichtigt werden.

#### **Ad 1.**

Die Verkehrstechnische Überprüfung inkl. Leistungsfähigkeitsnachweis des Büro ZIS+P wurde an die Fachabteilung übermittelt.

### Einwendung 2:

Dr. Johann Aftenberger  
Geibelgasse 27  
8042 Graz

#### **1. Überschreitung der Bebauungsdichte**

*...keine Gründe, die im Sinne der Bebauungsdichteverordnung eine Überschreitung der im Flächenwidmungsplan festgelegten Bebauungsdichte von 0,6 rechtfertigen.*

#### **2. zusätzliche Verkehrsbelastung**

*.... Die Verkehrsbelastung in St. Peter hat die zumutbare Grenze ohnehin schon erreicht bzw. überschritten. Bevor nicht der öffentliche Verkehr entsprechend ausgebaut ist, ist die Errichtung von Wohnkomplexen in dem im Bebauungsplanentwurf vorgesehenen Ausmaß nicht zu verantworten.*

### Behandlung der Einwendung 2:

Die eingebrachten Einwendungen konnten bei der Erstellung des 08.10.0 Bebauungsplanes nicht berücksichtigt werden.

#### **Ad 1.**

In der der Bebauungsdichteverordnung idgF kann nach § 3 Abs. 1 „die im Flächenwidmungsplan und im §2 angegebenen Höchstwerte der Bebauungsdichte durch Festsetzungen in einem Bebauungsplan bei Vorliegen von städtebaulichen Gründen oder aus Gründen des Ortsbildes überschritten werden. Als derartige Gründe kommen insbesondere jene der Verkehrserschließung einschließlich der Vorsorge für den ruhenden Verkehr, weiters der Versorgung durch öffentliche Einrichtungen, [...]in Betracht.“.

Unter diesen Aspekten ist eine Bebauungsdichteerhöhung im Sinne einer städtebaulichen Schwerpunktsetzung begründbar. Der Gebietsbereich verfügt über eine ausgewogene Infrastruktur, Bezirksamt, Geschäfte, Lebensmittelgeschäfte, Dienstleistungsbetriebe, Ärzte, Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe. (Siehe dazu auch den Erläuterungsbericht). Weiters spricht die gute Lage zu den öffentlichen Verkehrsmitteln sowie die Vorsorge für den ruhenden Verkehr (Stellplätze überwiegend in Tiefgaragen) dafür.

#### **Ad 2.**

Im Vorfeld der Bebauungsplanerarbeitung wurde im August 2012 eine Verkehrstechnische Überprüfung inkl. Leistungsfähigkeitsnachweis durch das Verkehrsplanungsbüro ZIS+P erstellt.

Dieses Gutachten kommt zum Schluss, dass die Leistungsfähigkeit sowohl in der Morgenspitze (7:00 bis 8:00) als auch in der Nachmittagsspitzenstunde (17:00 bis 18:00) gegeben ist und es zu keinen negativen Auswirkungen auf den Verkehr in der St.-Peter-Hauptstraße kommt, zumal der zusätzliche Verkehr aus dem BBPL-Gebiet gerade einmal 1% des Gesamtverkehrsaufkommen in der St.-Peter-Hauptstraße ausmacht.

### Einwendung 3:

Mag<sup>a</sup>. Doris Kammerlander  
Libellenweg 8  
8042 Graz

#### **1. Umfang des Bebauungsplanes**

*Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes samt Verordnung bezieht sich lediglich auf das Planungsgebiet der GWS, Liegenschaft 63/3 der KG 63119 St. Peter. (...) Eine vorausschauende Stadtplanungsmaßnahme sollte aber in einer Bebauungsplanung alle Flächen eines Aufschließungsgebietes umfassen, um eben die im Verordnungsentwurf genannten Zielsetzungen einer geordneten Siedlungsentwicklung samt Klärung der Erschließung (Verkehr und Infrastruktur) Sicherzustellen!*

#### **2. Bebauungsdichteüberschreitung**

*Lt. Entwurf der Verordnung soll eine Überschreitung der zulässigen Bebauungsdichte bis höchstens 0,8 zulässig sein; in den Erläuterungen wird lapidar verwiesen, dass eine Überschreitung aus städtebaulichen Gründen oder aufgrund der Anbindung an den öffentlichen Verkehr zulässig sei. ... Keiner dieser in der Bebauungsdichteverordnung genannten Gründe trifft für die Verbauungsfläche oder unmittelbaren Umgebung zu (...), und ist daher laut Bebauungsdichteverordnung nicht zulässig!*

#### **3. Gesamthöhe und Geschossanzahl**

*Lt. Entwurf der Verordnung sind drei 5- geschossige Wohnblöcke mit einer traufenseitigen Gebäudehöhe von 17m zulässig.*

*Das Räumliche Leitbild für Graz (als Teil des Flächenwidmungsplanes) definiert dieses Gebiet als „Verdichtetes Wohngebiet mit mäßiger Höhenentwicklung“. (...) Der Entwurf des Bebauungsplanes entspricht in keiner Weise dem Räumlichen Leitbild von Graz; fünfgeschossige Gebäude überragen alle umliegenden verbauten Flächen und entsprechen nicht dem Ortscharakter!*

#### **4. Deckplan 3 Hochwasserabfluss**

*Lt. Entwurf der Verordnung liegt das Planungsgebiet im Hochwasserabflussbereich HQ30 und HQ100 des Petersbaches. Die während der Bauarbeiten vorgesehene Retentionsmulde wird als völlig unzureichend angesehen. (...) Laut Steirermärkischen Raumordnungsgesetz, Verordnung zu hochwassersicheren Entwicklung von Siedlungsräumen §4, sind Hochwasserabflussgebiete von HQ100 von jeglicher Bebauung freizuhalten.*

#### **5. Erschließung/Verkehr**

*Lt. Entwurf der Verordnung wird die Zufahrt zu der geplanten Siedlung über die St. Peter Hauptstraße geführt. (...) Die Klärung der Verkehrserschließung bezieht sich lediglich auf die Liegenschaft 63/3 und lässt nicht nur die weiteren Flächen des Aufschließungsgebietes außer acht, sondern auch alle im Bau oder Baugenehmigungsverfahren befindlichen benachbarten Projekte unberücksichtigt! (...) Eine weitere Wohnerschließung in St. Peter kann daher nur im Zuge eines massiven Ausbaues der öffentlichen Verkehrserschließung (Mindestens 5 Minuten Takt entlang der*

*St. Peter Hauptstraße, ganztägige Busspur stadteinwärts) vorgenommen werden!*

### Behandlung der Einwendung 3:

Die eingebrachten Einwendungen konnten bei der Erstellung des 08.10.0 Bebauungsplanes teilweise berücksichtigt werden.

#### **Ad 1.**

Bei diesem Bebauungsplan handelt es sich um einen Teilbebauungsplan.

Hinsichtlich der restlichen Grundstücke, die derzeit im Aufschließungsgebiet liegen, gibt es im Stadtplanungsamt derzeit keine konkreten Planungen. Die Festlegungen im Flächenwidmungsplan als Nachfolgenutzung Aufschließungsgebiet für Reines Wohngebiet (derzeit Freiland – Erwerbsgärtnerie) auf den anderen Liegenschaften treten erst ein, wenn die landwirtschaftliche Nutzung nicht mehr aufrecht ist und ein entsprechender Antrag der Liegenschaftseigentümer gestellt wird.

Im Vorfeld zur diesem Teilbebauungsplan wurde von der Stadtplanung das Architekturbüro KFR ZT GesmbH (Arch. DI Rudi Raß und Ing. Michael Fleischhacker) mit der Erstellung eines Gestaltungskonzeptes für alle Liegenschaften im Aufschließungsgebiet beauftragt und der Gebietsbereich ganzheitlich betrachtet. Diese Bebauungsstudie ist Bestandteil des Erläuterungsberichtes.

#### **Ad 2.**

*In der der Bebauungsdichteverordnung idgF kann nach § 3 Abs. 1 „die im Flächenwidmungsplan und im §2 angegebenen Höchstwerte der Bebauungsdichte durch Festsetzungen in einem Bebauungsplan bei Vorliegen von städtebaulichen Gründen oder aus Gründen des Ortsbildes überschritten werden. Als derartige Gründe kommen insbesondere jene der Verkehrserschließung einschließlich der Vorsorge für den ruhenden Verkehr, Weiters der Versorgung durch öffentliche Einrichtungen, [...]in Betracht.“.*

Unter diesen Aspekten ist eine Bebauungsdichteerhöhung im Sinne einer städtebaulichen Schwerpunktsetzung begründbar. Der Gebietsbereich verfügt über eine ausgewogene Infrastruktur, Bezirksamt, Geschäfte, Lebensmittelgeschäfte, Dienstleistungsbetriebe, Ärzte, Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe. (Siehe dazu auch den Erläuterungsbericht). Weiters spricht die gute Lage zu den öffentlichen Verkehrsmitteln sowie die Vorsorge für den ruhenden Verkehr (Stellplätze überwiegend in Tiefgaragen) dafür.

#### **Ad 3.**

Die Art der Bebauung ist das Ergebnis einer städtebaulichen Vorstudie.

Die St.-Peter-Hauptstraße ist die wichtigste Einfahrtsstraßen im Südosten von Graz. Die dörflichen Strukturen von St. Peter sind vereinzelt noch vorhanden, jedoch verändert sich der Gebietscharakter seit Jahren in Richtung Stadtteil- bzw. Bezirkszentrum.

Das Verhältnis von Flächenverbrauch für die Bebauung und Grünraum ist mit dem Vorort befindlichen Gegebenheiten vergleichbar.

Die Gebäudeproportionen der neuen Gebäude (Längsstreckung und Breite) fügen sich gut in Bestandsituation ein. Der hohe Grünflächenanteil soll somit u.a. die Aufenthaltsqualität innerhalb der Bebauung steigern, aber auch die neue Bebauung in das durchgrünte, bestehende Ortsbild einfügen.

Im Bebauungsplan wurden als Dachform zwingend Flachdächer vorgeschrieben.

Die Dachformen der umliegenden Gebäude/Siedlungen sind vergleichsweise viel voluminöser ausgebildet. Die Siedlung am Bahngrabenweg zum Beispiel, hat ein sehr steiles Satteldach (Steildach) und daher Firsthöhen von 15 bis 16 m. Somit entsprechen die maximalen

Gesamtgebäudehöhen des Bebauungsplan den Firsthöhen der Siedlung in unmittelbarer Nachbarschaft.

Im Zuge der Einwendungserledigung wurde die Gebäudehöhe um einen halben Meter reduziert. Die maximal mögliche Gesamthöhe beträgt jetzt 16,50 m (Vormals 17,00 m). Zusätzlich wurde der § 5 (2) der Verordnung um folgende Festlegung ergänzt:

Das 5. Geschosses muss an 3 Seiten mindestens 1,25m gegenüber den darunterliegenden Außenwänden zurückspringen.

Somit wird das 5. Geschoss zu einem aufgesetzten Penthouse-Geschoss.

#### **Ad 4.**

Im Vorfeld der Bebauungsplanerarbeitung wurde im Mai 2012 ein Gutachten betreffend der Hochwassersituation am Petersbach und der Oberflächenentwässerung durch das Büro Hydroconsult GmbH – Ingenieurbüro für Kulturtechnik und Wasserwirtschaft - erstellt. Das Gutachten wurde in enger Zusammenarbeit mit der Abteilung Grünraum und Gewässer, Referat Gewässer und Hochwasserangelegenheiten und dem Abteilung 14 (vormals Fachabteilung 19A) - Wasserwirtschaftliche Planung und Siedlungswasserwirtschaft, Referat Wasserwirtschaftliche Planung - des Landes Steiermark erarbeitet.

Diese Studie kommt zum Schluss, dass es durch die geplanten Maßnahmen zu keinerlei negativen Auswirkungen auf den Hochwasserabfluss bachab oder auf Nachbargrundstücke kommt, weder die Ganglinienform noch die Abflussspitze betreffend. Ein Verlust an Retentionsvolumen ist bis zum 100-jährigen Ereignissen ebenfalls auszuschließen.

Eine 10 m Freistreifen zur Böschungsoberkante des Petersbaches wird eingehalten, eine wasserrechtliche Bewilligung für das folgende Bauverfahren ist solange nötig, bis der geplante Linearausbau des Peterbaches abgeschlossen und fertig gestellt ist und die anfallenden Meteorwässr müssen auf eigenem Grund zur Versickerung gebracht werden, eine direkte Einleitung in der Niederschlagswässer ist nicht gestattet.

Zusätzlich wurde nach der Akkordierung mit den erwähnten Fachabteilungen eine Grundabtretung an die Stadt Graz von ca. 369 m<sup>2</sup> vereinbart. In diesem Bereich ist gemäß dem Sachprogramm Grazer Bäche – zentrales Thema Errichtung eines bestmöglichen Hochwasserschutzes für die Stadt Graz der Linearausbau (Aufweitung) des Petersbaches vorgesehen.

#### **Ad 5.**

Im Vorfeld der Bebauungsplanerarbeitung wurde im August 2012 eine Verkehrstechnische Überprüfung inkl. Leistungsfähigkeitsnachweiß durch das Verkehrsplanungsbüro ZIS+P erstellt. Dieses Gutachten kommt zum Schluss, dass die Leistungsfähigkeit sowohl in der Morgenspitze (7:00 bis 8:00) als auch in der Nachmittagsspitzenstunde (17:00 bis 18:00) gegeben ist und es zu keinen negativen Auswirkungen auf den Verkehr in der St.-Peter-Hauptstraße kommt, zumal der zusätzliche Verkehr aus dem BBPL-Gebiet gerade einmal 1% des Gesamtverkehrsaufkommen in der St.-Peter-Hauptstraße ausmacht.

Die Verbesserung bzw. Taktintensivierung des öffentlichen Verkehrs obliegt nicht dem Bebauungsplan.

Der Gebietsbereich liegt in der Kategorie 3 - städtische Bedienqualität - der ÖV-Kategorisierung: Intervalle von 10 bis 20 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis –ende, Abend- und Wochenendverkehr gewährleistet.

#### Einwendung 4:

Mag. Rudolf Haring  
Libellenweg 6  
8042 Graz

#### **1. Umfang des Bebauungsplanes**

*(...) Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes samt Verordnung bezieht sich lediglich auf das Planungsgebiet der GWS, Liegenschaft 63/3 der KG 63119 St. Peter. (...) Eine vorausschauende Stadtplanungsmaßnahme sollte aber in einer Bebauungsplanung alle Flächen eines Aufschließungsgebietes umfassen, um eben die im Verordnungsentwurf genannten Zielsetzungen einer geordneten Siedlungsentwicklung samt Klärung der Erschließung (Verkehr und Infrastruktur) Sicherzustellen!*

#### **2. Bebauungsdichteüberschreitung**

*Lt. Entwurf der Verordnung soll eine Überschreitung der zulässigen Bebauungsdichte bis höchstens 0,8 zulässig sein; in den Erläuterungen wird lapidar verwiesen, dass eine Überschreitung aus städtebaulichen Gründen oder aufgrund der Anbindung an den öffentlichen Verkehr zulässig sei. .... Keiner dieser in der Bebauungsdichteverordnung genannten Gründe trifft für die Verbauungsfläche oder unmittelbaren Umgebung zu (...), und ist daher laut Bebauungsdichteverordnung nicht zulässig!*

#### **3. Gesamthöhe und Geschossanzahl**

*Lt. Entwurf der Verordnung sind drei - geschossige Wohnblöcke mit einer traufenseitigen Gebäudehöhe von 17m zulässig.*

*Das Räumliche Leitbild für Graz (als Teil des Flächenwidmungsplanes) definiert dieses Gebiet als „Verdichtetes Wohngebiet mit mäßiger Höhenentwicklung“. (...) Der Entwurf des Bebauungsplanes entspricht in keiner Weise dem Räumlichen Leitbild von Graz; fünfgeschossige Gebäude überragen alle umliegenden verbauten Flächen und entsprechen nicht dem Ortscharakter!*

#### **4. Deckplan 3 Hochwasserabfluss**

*Lt. Entwurf der Verordnung liegt das Planungsgebiet im Hochwasserabflussbereich HQ30 und HQ100 des Petersbaches. Die während der Bauarbeiten vorgesehene Retentionsmulde wird als völlig unzureichend angesehen. (...) Laut Steirermärkischen Raumordnungsgesetz, Verordnung zu hochwassersicheren Entwicklung von Siedlungsräumen §4, sind Hochwasserabflussgebiete von HQ100 von jeglicher Bebauung freizuhalten.*

#### **5. Erschließung/Verkehr**

*Lt. Entwurf der Verordnung wird die Zufahrt zu der geplanten Siedlung über die St. Peter Hauptstraße geführt. (...) Die Klärung der Verkehrserschließung bezieht sich lediglich auf die Liegenschaft 63/3 und lässt nicht nur die weiteren Flächen des Aufschließungsgebietes außer Acht, sondern auch alle im Bau oder Baugenehmigungsverfahren befindlichen benachbarten Projekte unberücksichtigt! (...) Eine weitere Wohnerschließung in St. Peter kann daher nur im Zuge eines massiven Ausbaues der öffentlichen Verkehrserschließung (Mindestens 5 Minuten Takt entlang der St. Peter Hauptstraße, ganztägige Busspur stadteinwärts) vorgenommen werden!*

#### Behandlung der Einwendung 4:

Die eingebrachten Einwendungen konnten bei der Erstellung des 08.10.0 Bebauungsplanes teilweise berücksichtigt werden.

**Ad 1.**

Bei diesem Bebauungsplan handelt es sich um einen Teilbebauungsplan.

Hinsichtlich der restlichen Grundstücke, die derzeit im Aufschließungsgebiet liegen, gibt es im Stadtplanungsamt derzeit keine konkreten Planungen. Die Festlegungen im Flächenwidmungsplan als Nachfolgenutzung Aufschließungsgebiet für Reines Wohngebiet (derzeit Freiland – Erwerbsgärtnerei) auf den anderen Liegenschaften treten erst ein, wenn die landwirtschaftliche Nutzung nicht mehr aufrecht ist und ein entsprechender Antrag der Liegenschaftseigentümer gestellt wird.

Im Vorfeld zur diesem Teilbebauungsplan wurde von der Stadtplanung das Architekturbüro KFR ZT GesmbH (Arch. DI Rudi Raß und Ing. Michael Fleischhacker) mit der Erstellung eines Gestaltungskonzeptes für alle Liegenschaften im Aufschließungsgebiet beauftragt und der Gebietsbereich ganzheitlich betrachtet. Diese Bebauungsstudie ist Bestandteil des Erläuterungsberichtes.

**Ad 2.**

*In der der Bebauungsdichteverordnung idgF kann nach § 3 Abs. 1 „die im Flächenwidmungsplan und im §2 angegebenen Höchstwerte der Bebauungsdichte durch Festsetzungen in einem Bebauungsplan bei Vorliegen von städtebaulichen Gründen oder aus Gründen des Ortsbildes überschritten werden. Als derartige Gründe kommen insbesondere jene der Verkehrserschließung einschließlich der Vorsorge für den ruhenden Verkehr, weiters der Versorgung durch öffentliche Einrichtungen, [...]in Betracht.“.*

Unter diesen Aspekten ist eine Bebauungsdichteerhöhung im Sinne einer städtebaulichen Schwerpunktsetzung begründbar. Der Gebietsbereich verfügt über eine ausgewogene Infrastruktur, Bezirksamt, Geschäfte, Lebensmittelgeschäfte, Dienstleistungsbetriebe, Ärzte, Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe. (Siehe dazu auch den Erläuterungsbericht). Weiters spricht die gute Lage zu den öffentlichen Verkehrsmitteln sowie die Vorsorge für den ruhenden Verkehr (Stellplätze überwiegend in Tiefgaragen) dafür.

**Ad 3.**

Die Art der Bebauung ist das Ergebnis einer städtebaulichen Vorstudie.

Die St.-Peter-Hauptstraße ist die wichtigste Einfahrtsstraßen im Südosten von Graz. Die dörflichen Strukturen von St. Peter sind vereinzelt noch vorhanden, jedoch verändert sich der Gebietscharakter seit Jahren in Richtung Stadtteil- bzw. Bezirkszentrum.

Das Verhältnis von Flächenverbrauch für die Bebauung und Grünraum ist mit dem vorort befindlichen Gegebenheiten vergleichbar.

Die Gebäudeproportionen der neuen Gebäude (Längsstreckung und Breite) fügen sich gut in Bestandsituation ein. Der hohe Grünflächenanteil soll somit u.a. die Aufenthaltsqualität innerhalb der Bebauung steigern, aber auch die neue Bebauung in das durchgrünte, bestehende Ortsbild einfügen.

Im Bebauungsplan wurden als Dachform zwingend Flachdächer vorgeschrieben.

Die Dachformen der umliegenden Gebäude/Siedlungen sind vergleichsweise viel voluminöser ausgebildet. Die Siedlung am Bahngrabenweg zum Beispiel, hat ein sehr steiles Satteldach (Steildach) und daher Firsthöhen von 15 bis 16 m. Somit entsprechen die maximalen Gesamtgebäudehöhen des Bebauungsplanes den Firsthöhen der Siedlung in unmittelbarer Nachbarschaft.

Im Zuge der Einwendungserledigung wurde die Gebäudehöhe um einen halben Meter reduziert. Die maximal mögliche Gesamthöhe beträgt jetzt 16,50 m (Vormals 17,00 m). Zusätzlich wurde der § 5 (2) der Verordnung um folgende Festlegung ergänzt:

Das 5.Geschosses muss an 3 Seiten mindestens 1,25m gegenüber den darunterliegenden

Außenwänden zurückspringen.

Somit wird das 5. Geschoss zu einem aufgesetzten Penthouse-Geschoss.

#### **Ad 4.**

Im Vorfeld der Bebauungsplanerarbeit wurde im Mai 2012 ein Gutachten betreffend der Hochwassersituation am Petersbach und der Oberflächenentwässerung durch das Büro Hydroconsult GmbH – Ingenieurbüro für Kulturtechnik und Wasserwirtschaft - erstellt.

Das Gutachten wurde in enger Zusammenarbeit mit der Abteilung Grünraum und Gewässer, Referat Gewässer und Hochwasserangelegenheiten und dem Abteilung 14 (vormals Fachabteilung 19A) - Wasserwirtschaftliche Planung und Siedlungswasserwirtschaft, Referat Wasserwirtschaftliche Planung - des Landes Steiermark erarbeitet.

Diese Studie kommt zum Schluss, dass es durch die geplanten Maßnahmen zu keinerlei negativen Auswirkungen auf den Hochwasserabfluss bachab oder auf Nachbargrundstücke kommt, weder die Ganglinienform noch die Abflussspitze betreffend. Ein Verlust an Retentionsvolumen ist bis zum 100-jährigen Ereignissen ebenfalls auszuschließen.

Eine 10 m Freistreifen zur Böschungsoberkante des Petersbaches wird eingehalten, eine wasserrechtliche Bewilligung für das folgende Bauverfahren ist solange nötig, bis der geplante Linearausbau des Peterbaches abgeschlossen und fertig gestellt ist und die anfallenden Meteorwässer müssen auf eigenem Grund zur Versickerung gebracht werden, eine direkte Einleitung in der Niederschlagswässer ist nicht gestattet.

Zusätzlich wurde nach der Akkordierung mit den erwähnten Fachabteilungen eine Grundabtretung an die Stadt Graz von ca. 369 m<sup>2</sup> vereinbart. In diesem Bereich ist gemäß dem Sachprogramm Grazer Bäche – zentrales Thema Errichtung eines bestmöglichen Hochwasserschutzes für die Stadt Graz der Linearausbau (Aufweitung) des Petersbaches vorgesehen.

#### **Ad 5.**

Im Vorfeld der Bebauungsplanerarbeit wurde im August 2012 eine Verkehrstechnische Überprüfung inkl. Leistungsfähigkeitsnachweiß durch das Verkehrsplanungsbüro ZIS+P erstellt. Dieses Gutachten kommt zum Schluss, dass die Leistungsfähigkeit sowohl in der Morgenspitze (7:00 bis 8:00) als auch in der Nachmittags Spitzenstunde (17:00 bis 18:00) gegeben ist und es zu keinen negativen Auswirkungen auf den Verkehr in der St.-Peter-Hauptstraße kommt, zumal der zusätzliche Verkehr aus dem BBPL-Gebiet gerade einmal 1% des Gesamtverkehrsaufkommen in der St.-Peter-Hauptstraße ausmacht.

Die Verbesserung bzw. Taktintensivierung des öffentlichen Verkehrs und die Ausweitung der Busspur-Nutzungszeiten obliegen nicht dem Bebauungsplan.

Der Gebietsbereich liegt in der Kategorie 3 - städtische Bedienqualität - der ÖV-Kategorisierung: Intervalle von 10 bis 20 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis –ende, Abend- und Wochenendverkehr gewährleistet.

#### Einwendung 5:

Bezirksvorsteher Mag. Peter Schröttner  
St.-Peter-Hauptstraße 85  
8042 Graz

#### **1. Bebauungsdichte**

*Laut Entwurf der Verordnung soll eine Überschreitung der zulässigen Bebauungsdichte bis höchstens*

0,8 zulässig sein, in den Erläuterungen wird hingewiesen, dass eine Überschreitung aus städtebaulichen Gründen oder aufgrund der Anbindung an den öffentlichen Verkehr zulässig sei. (...) Keiner dieser in der Bebauungsdichteverordnung genannten Gründe trifft für die Verbauungsfläche oder unmittelbare Umgebung zu, eine Überschreitung ist daher nicht nachvollziehbar.

## **2. Gesamthöhe und Geschossanzahl**

Im Entwurf der Verordnung sind drei fünfgeschossige Wohnblöcke mit einer traufenseitigen Gebäudehöhe von 17m möglich. Das räumliche Leitbild für Graz definiert dieses Gebiet als „verdichtetes Wohngebiet mit mäßiger Höhenentwicklung“. (...)

Bei fünfgeschossigen Gebäuden, die alle umliegenden Objekte überragen, entspricht der Bebauungsplanentwurf dem räumlichen Leitbild von Graz und dem unmittelbaren Ortscharakter nicht.

## **3. Hochwasserabfluss, Abstände**

Laut Entwurf der Verordnung liegt das Planungsgebiet im Hochwasserschutzabflussbereich HQ30 und HQ100 des Petersbaches. Die nur während der Bauarbeiten vorgesehene Retentionsmulde wird als unzureichend angesehen. (...) Zudem muss darauf hingewiesen werden, dass der Anstand zwischen dem letzten Gebäude und der neuen Liegenschaftsgrenze entlang des Petersbaches, die durch Grundabtretungen für den Hochwasserschutz erfolgte, zu gering ist.

Hochwassersichernde Maßnahmen werden auch nach der Bachsanierung unumgänglich sein.

## **4. Verkehrserschließung**

Lt. Entwurf der Verordnung wird die Zufahrt zu der geplanten Siedlung über die St. Peter Hauptstraße geführt.

Die Klärung der Verkehrserschließung bezieht sich lediglich auf die Liegenschaft 63/3 und lässt nicht nur die weiteren Flächen des Aufschließungsgebietes außer Acht, sondern auch alle im Bau oder Baugenehmigungsverfahren befindlichen benachbarten Projekte unberücksichtigt!

Dies bedeutet eine höhere Umweltbelastung, insbesondere für die Anrainer der St.-Peter-Hauptstraße, aber auch für die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner selbst, weil besonders ein Ausfahren (künftig auch aus der Dr. -Pfaff-Gasse) ohne Lichtsignalanlage äußerst problematisch sein wird.

### Behandlung der Einwendung 5:

Die eingebrachten Einwendungen konnten bei der Erstellung des 08.10.0 Bebauungsplanes teilweise berücksichtigt werden.

### **Ad 1.**

In der der Bebauungsdichteverordnung idgF kann nach § 3 Abs. 1 „die im Flächenwidmungsplan und im §2 angegebenen Höchstwerte der Bebauungsdichte durch Festsetzungen in einem Bebauungsplan bei Vorliegen von städtebaulichen Gründen oder aus Gründen des Ortsbildes überschritten werden. Als derartige Gründe kommen insbesondere jene der Verkehrserschließung einschließlich der Vorsorge für den ruhenden Verkehr, Weiters der Versorgung durch öffentliche Einrichtungen, [...]in Betracht.“.

Unter diesen Aspekten ist eine Bebauungsdichteerhöhung im Sinne einer städtebaulichen Schwerpunktsetzung begründbar. Der Gebietsbereich verfügt über eine ausgewogene Infrastruktur, Bezirksamt, Geschäfte, Lebensmittelgeschäfte, Dienstleistungsbetriebe, Ärzte, Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe. (Siehe dazu auch den Erläuterungsbericht). Weiters spricht die gute Lage zu den öffentlichen Verkehrsmitteln sowie die Vorsorge für den ruhenden Verkehr (Stellplätze überwiegend in Tiefgaragen) dafür.

**Ad 2.**

Die Art der Bebauung ist das Ergebnis einer städtebaulichen Vorstudie.

Die St.-Peter-Hauptstraße ist die wichtigste Einfahrtsstraßen im Südosten von Graz. Die dörflichen Strukturen von St. Peter sind vereinzelt noch vorhanden, jedoch verändert sich der Gebietscharakter seit Jahren in Richtung Stadtteil- bzw. Bezirkszentrum.

Das Verhältnis von Flächenverbrauch für die Bebauung und Grünraum ist mit dem Vorort befindlichen Gegebenheiten vergleichbar.

Die Gebäudeproportionen der neuen Gebäude (Längsstreckung und Breite) fügen sich gut in Bestandsituation ein. Der hohe Grünflächenanteil soll somit u.a. die Aufenthaltsqualität innerhalb der Bebauung steigern, aber auch die neue Bebauung in das durchgrünte, bestehende Ortsbild einfügen.

Im Bebauungsplan wurden als Dachform zwingend Flachdächer vorgeschrieben.

Die Dachformen der umliegenden Gebäude/Siedlungen sind vergleichsweise viel voluminöser ausgebildet. Die Siedlung am Bahngrabenweg zum Beispiel, hat ein sehr steiles Satteldach (Steildach) und daher Firsthöhen von 15 bis 16 m. Somit entsprechen die maximalen Gesamtgebäudehöhen des Bebauungsplan den Firsthöhen der Siedlung in unmittelbarer Nachbarschaft.

Im Zuge der Einwendungserledigung wurde die Gebäudehöhe um einen halben Meter reduziert.

Die maximal mögliche Gesamthöhe beträgt jetzt 16,50 m (Vormals 17,00 m). Zusätzlich wurde der § 5 (2) der Verordnung um folgende Festlegung ergänzt:

Das 5.Geschosses muss an 3 Seiten mindestens 1,25m gegenüber den darunterliegenden Außenwänden zurückspringen.

Somit wird das 5. Geschoss zu einem aufgesetzten Penthouse-Geschoss.

**Ad 3.**

Im Vorfeld der Bebauungsplanerarbeit wurde im Mai 2012 ein Gutachten betreffend der Hochwassersituation am Petersbach und der Oberflächenentwässerung durch das Büro Hydroconsult GmbH – Ingenieurbüro für Kulturtechnik und Wasserwirtschaft - erstellt.

Das Gutachten wurde in enger Zusammenarbeit mit der Abteilung Grünraum und Gewässer, Referat Gewässer und Hochwasserangelegenheiten und dem Abteilung 14 (vormals Fachabteilung 19A) - Wasserwirtschaftliche Planung und Siedlungswasserwirtschaft, Referat

Wasserwirtschaftliche Planung - des Landes Steiermark erarbeitet.

Diese Studie kommt zum Schluss, dass es durch die geplanten Maßnahmen zu keinerlei negativen Auswirkungen auf den Hochwasserabfluss bachab oder auf Nachbargrundstücke kommt, weder die Ganglinienform noch die Abflussspitze betreffend. Ein Verlust an Retentionsvolumen ist bis zum 100-jährigen Ereignissen ebenfalls auszuschließen.

Eine 10 m Freistreifen zur Böschungsoberkante des Petersbaches wird eingehalten, eine wasserrechtliche Bewilligung für das folgende Bauverfahren ist solange nötig, bis der geplante Linearausbau des Peterbaches abgeschlossen und fertig gestellt ist und die anfallenden Meteorwässer müssen auf eigenem Grund zur Versickerung gebracht werden, eine direkte Einleitung in der Niederschlagswässer ist nicht gestattet.

Zusätzlich wurde nach der Akkordierung mit den erwähnten Fachabteilungen eine Grundabtretung an die Stadt Graz von ca. 369 m<sup>2</sup> vereinbart. In diesem Bereich ist gemäß dem Sachprogramm Grazer Bäche – zentrales Thema Errichtung eines bestmöglichen Hochwasserschutzes für die Stadt Graz der Linearausbau (Aufweitung) des Petersbaches vorgesehen.

**Ad 4.**

Im Vorfeld der Bebauungsplanerarbeit wurde im August 2012 eine Verkehrstechnische Überprüfung inkl. Leistungsfähigkeitsnachweiß durch das Verkehrsplanungsbüro ZIS+P erstellt.

Dieses Gutachten kommt zum Schluss, dass die Leistungsfähigkeit sowohl in der Morgenspitze (7:00 bis 8:00) als auch in der Nachmittagsspitzenstunde (17:00 bis 18:00) gegeben ist und es zu keinen negativen Auswirkungen auf den Verkehr in der St.-Peter-Hauptstraße kommt, zumal der zusätzliche Verkehr aus dem BBPL-Gebiet gerade einmal 1% des Gesamtverkehrsaufkommen in der St.-Peter-Hauptstraße ausmacht.

Gemäß der Verkehrstechnischen Überprüfung/ Verkehrsplanungsbüro ZIS+P kommt es folgenden mittleren Wartezeiten:

Vormittagsspitze (7:00 – 8:00):

Zufahrt von der St.- Peter-Hauptstraße in die neue Wohnsiedlung: 4 Sekunden

Ausfahrt von der neuen Wohnsiedlung auf die St.-Peter-Hauptstraße: ca. 1 Minute

Nachmittagsspitze (17:00 – 18:00):

Zufahrt von der St.- Peter-Hauptstraße in die neue Wohnsiedlung: 5 Sekunden

Ausfahrt von der neuen Wohnsiedlung auf die St.-Peter-Hauptstraße: ca. 2 Minuten

Daraus folgt, dass ein möglicher Rückstau sich nur innerhalb des Siedlungsgebietes ergibt, und es zu keinen wahrnehmbaren Verzögerungen auf der St.-Peter-Hauptstraße kommt.

#### Einwendung 6:

Ing. Wolfgang Eberl

Eichenweg 23/8

8042 Graz

#### **1. Dringlichkeit von Wohnraumbeschaffung**

*..., die von der GWS-Leitung angesprochene Dringlichkeit einer Wohnraumbeschaffung aufgrund entsprechendem Wachstum in der Stadt Graz, wird bezweifelt, da in Graz bereits viele Neubauten leer stehen oder nur als Anlegerwohnungen verkauft werden. (...) Darum muss in den Auflagen die im Erläuterungsbericht angeführte „vorrangige Wohnnutzung“ für junge Menschen, die wirklich Wohnraum auf mindestens 15- bis 20 Jahren benötigen zwingend Rücksicht werden.*

#### **2. Zu nahe am Petersbach gebaut,**

*seit Jahren werden die angrenzenden Wohnsiedlungen am Petersbach, Jahr für Jahr, überschwemmt. Das geplante Bauvorhaben wird so nahe zum Petersbach gebaut, dass mit Sicherheit eine zukünftige Überschwemmung das letzte Haus von der GWS in Kauf genommen wird. (...) Das letzte Haus darf aufgrund der zukünftigen Hochwasserschutzmaßnahmen nicht genehmigt und folgend nicht gebaut werden.*

#### **3. Bebauungsgrad, Bebauungsdichte,**

*die geplante Bebauungsdichte 0,2 bis 0,6 höchstens 0,8 entspricht keiner Notwendigkeit und sollte diese so gering als möglich genehmigt werden.*

#### **4. Geschossanzahl,**

*die geplante Geschossanzahl von 5 Geschossen, übersteigt die Struktur des Ortsbildes von St. Peter und ist nur aus wirtschaftlichen Gründen von der GWS geplant. (...) der dörfliche Charakter des Ortsbildes von St. Peter, darf durch einen so hohen Geschossbau nicht unnötig zerstört werden, zumal im Nordosten in der Höhe der St. Peter Hauptstraße ein Haus in dem Ausmaß bereits genehmigt ist und gebaut wird.*

### **5. Alternativenergie,**

*in keiner Form wurden Alternativenergie berücksichtigt. Es muss endlich damit begonnen werden, diese Energieoptionen, von der Baubehörde, zwingend vorzuschreiben.*

### **6. PKW-Abstellplätze und Verkehrsbelastung,**

*mit der Baugenehmigung werden in Summe 38+18 Wohneinheiten gebaut. Diesen Wohneinheiten sind in Summe 56 Parkplätze + PKW Abstellflächen zugeordnet. Aus Erfahrung kann ich sagen, dass innerhalb von 10 Jahren ca. 75 Prozent Pkws durch Zweitfahrzeuge hinzukommen. (...) Jede Bauplanung muss sich mit dem zukünftigen Verkehr beschäftigen und ihre Bedarfsplanung, den Wohnungsausmaßen entsprechend anzupassen. Daher wird die Behörde ersucht, auf dieses Thema, beharrlich Rücksicht zu nehmen!*

### **7. Mitspracherecht der Bürger von St. Peter,**

*ich sehe es als Verpflichtung der Stadtregierung an, die Bürger von St. Peter bei jedem Bauvorhaben mitsprechen zu lassen und einen Sprecher für diese Projekte zur Kontrolle zu bestimmen und zuzulassen. Weiters sind jene Einsprüche der Bürger von der Sitzung vom 17.12.2012 für Änderungen ausnahmslos zu berücksichtigen.*

*Der Bezirksvorsteher muss ausreichend über jedes Bauvorhaben informiert werden, um nicht bei diversen Bürgerversammlungen teilweise unwissend dazustehen.*

### Behandlung der Einwendung 6:

Die eingebrachten Einwendungen konnten bei der Erstellung des 08.10.0 Bebauungsplanes teilweise berücksichtigt werden.

#### **Ad 1.**

Alle aktuellen Prognosen sehen für Graz innerhalb der nächsten Jahrzehnte einen starken Zuzug und eine Steigerung der Geburtenrate. Daraus resultiert mittelfristig ein großer Wohnungsbedarf. Die Festlegung „vorrangige Wohnnutzung für junge Menschen“ kann auf Grund des Gleichbehandlungsgrundsatzes nicht getroffen werden.

#### **Ad 2.**

Im Vorfeld der Bebauungsplanerarbeitung wurde im Mai 2012 ein Gutachten betreffend der Hochwassersituation am Petersbach und der Oberflächenentwässerung durch das Büro Hydroconsult GmbH – Ingenieurbüro für Kulturtechnik und Wasserwirtschaft - erstellt. Das Gutachten wurde in enger Zusammenarbeit mit der Abteilung Grünraum und Gewässer, Referat Gewässer und Hochwasserangelegenheiten und dem Abteilung 14 (vormals Fachabteilung 19A) - Wasserwirtschaftliche Planung und Siedlungswasserwirtschaft, Referat Wasserwirtschaftliche Planung - des Landes Steiermark erarbeitet.

Diese Studie kommt zum Schluss, dass es durch die geplanten Maßnahmen zu keinerlei negativen Auswirkungen auf den Hochwasserabfluss bachab oder auf Nachbargrundstücke kommt, weder die Ganglinienform noch die Abflussspitze betreffend. Ein Verlust an Retentionsvolumen ist bis zum 100-jährigen Ereignissen ebenfalls auszuschließen.

Eine 10 m Freistreifen zur Böschungsoberkante des Petersbaches wird eingehalten, eine wasserrechtliche Bewilligung für das folgende Bauverfahren ist solange nötig, bis der geplante Linearausbau des Peterbaches abgeschlossen und fertig gestellt ist und die anfallenden Meteorwässer müssen auf eigenem Grund zur Versickerung gebracht werden, eine direkte Einleitung in der Niederschlagswässer ist nicht gestattet.

Zusätzlich wurde nach der Akkordierung mit den erwähnten Fachabteilungen eine Grundabtretung an die Stadt Graz von ca. 369 m<sup>2</sup> vereinbart. In diesem Bereich ist gemäß dem Sachprogramm

Grazer Bäche – zentrales Thema Errichtung eines bestmöglichen Hochwasserschutzes für die Stadt Graz der Linearausbau (Aufweitung) des Petersbaches vorgesehen.

### **Ad 3.**

In der der Bebauungsdichteverordnung idgF kann nach § 3 Abs. 1 *„die im Flächenwidmungsplan und im §2 angegebenen Höchstwerte der Bebauungsdichte durch Festsetzungen in einem Bebauungsplan bei Vorliegen von städtebaulichen Gründen oder aus Gründen des Ortsbildes überschritten werden. Als derartige Gründe kommen insbesondere jene der Verkehrserschließung einschließlich der Vorsorge für den ruhenden Verkehr, Weiters der Versorgung durch öffentliche Einrichtungen, [...]in Betracht.“*

Unter diesen Aspekten ist eine Bebauungsdichteerhöhung im Sinne einer städtebaulichen Schwerpunktsetzung begründbar. Der Gebietsbereich verfügt über eine ausgewogene Infrastruktur, Bezirksamt, Geschäfte, Lebensmittelgeschäfte, Dienstleistungsbetriebe, Ärzte, Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe. (Siehe dazu auch den Erläuterungsbericht). Weiters spricht die gute Lage zu den öffentlichen Verkehrsmitteln sowie die Vorsorge für den ruhenden Verkehr (Stellplätze überwiegend in Tiefgaragen) dafür.

### **Ad 4.**

Die Art der Bebauung ist das Ergebnis einer städtebaulichen Vorstudie.

Die St.-Peter-Hauptstraße ist die wichtigste Einfahrtsstraßen im Südosten von Graz. Die dörflichen Strukturen von St. Peter sind vereinzelt noch vorhanden, jedoch verändert sich der Gebietscharakter seit Jahren in Richtung Stadtteil- bzw. Bezirkszentrum.

Das Verhältnis von Flächenverbrauch für die Bebauung und Grünraum ist mit dem Vorort befindlichen Gegebenheiten vergleichbar.

Die Gebäudeproportionen der neuen Gebäude (Längsstreckung und Breite) fügen sich gut in Bestandsituation ein. Der hohe Grünflächenanteil soll somit u.a. die Aufenthaltsqualität innerhalb der Bebauung steigern, aber auch die neue Bebauung in das durchgrünte, bestehende Ortsbild einfügen.

Im Bebauungsplan wurden als Dachform zwingend Flachdächer vorgeschrieben.

Die Dachformen der umliegenden Gebäude/Siedlungen sind vergleichsweise viel voluminöser ausgebildet. Die Siedlung am Bahngrabenweg zum Beispiel, hat ein sehr steiles Satteldach (Steildach) und daher Firsthöhen von 15 bis 16 m. Somit entsprechen die maximalen Gesamtgebäudehöhen des Bebauungsplanes den Firsthöhen der Siedlung in unmittelbarer Nachbarschaft.

Im Zuge der Einwendungserledigung wurde die Gebäudehöhe um einen halben Meter reduziert. Die maximal mögliche Gesamthöhe beträgt jetzt 16,50 m (Vormals 17,00 m). Zusätzlich wurde der § 5 (2) der Verordnung um folgende Festlegung ergänzt:

Das 5.Geschosses muss an 3 Seiten mindestens 1,25m gegenüber den darunterliegenden Außenwänden zurückspringen.

Somit wird das 5. Geschoss zu einem aufgesetzten Penthouse-Geschoss.

### **Ad 5.**

Für dieses sehr wichtige Anliegen bzw. für diese Fragestellung muss auf das Individualverfahren im Baubewilligungsverfahren der Bau- und Anlagenbehörde verwiesen werden, in dem Bebauungsplan kann keine Festlegung getroffen werden.

### **Ad 6.**

Seitens der Fachabteilung für Verkehrsplanung wurde auf Grund der beim Bebauungsplan gegebenen Situation bezüglich ÖV-Erschließung, Nahversorgungs- und

Kinderbetreuungseinrichtungen 1 PKW-Stellplatz je 65 m<sup>2</sup> bis 75 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche festgelegt.

Gemäß dem Baugesetz nach, mussten unabhängig von der Größe der Wohneinheiten 1 Stellplatz pro Wohneinheit errichtet werden.

Durch die Festlegung der Verkehrsplanung für diesen Bebauungsplan ist also gewährleistet, dass für größere Wohnungen mehr Stellplätze errichtet werden müssen, als seitens der derzeitigen Gesetzeslage vorgesehen ist.

Zusätzlich belegen Studien, dass der Motorisierungsgrad seit 2005 in Graz rückläufig ist.

#### **Ad 7.**

Entsprechend dem Steiermärkischen Raumordnungsgesetz 2010 wurde der Entwurf des Bebauungsplanes über 9 Wochen, in der Zeit vom 22.11.2012 bis zum 24.01.2013 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs. 6 Z 1 StROG 2010).

Der Entwurf des Bebauungsplanes (Rechtsplan) lag während der Auflagefrist zur Einsicht im Stadtplanungsamt auf und wurde im Internet auf der Homepage der Stadt Graz (<http://www.graz.at/bebauungsplanung>) veröffentlicht.

An die BewohnerInnen in der Nachbarschaft wurden schriftliche Einladungen „An einen Haushalt“ zu einer öffentliche Informationsveranstaltung am 17.12.2012 zugestellt.

Sowohl über die Auflage des Bebauungsplanes, als auch über die Informationsveranstaltung wurde der Bezirksvorsteher schriftlich informiert.

#### Einwendung 7:

Herbert Puchmüller  
St. Peter-Hauptstraße 76  
8042 Graz

#### **1. Einwand**

*Ich bin strikt gegen den 08.10.0 Bebauungsplan-Entwurf St. Peter Hauptstraße – Dr. Pfaff-Gasse, wenn irgendeine Veränderung auf meinem Grundstücksflächen, LN Gst.Nr.60/1, 59/1 und 59/6 (Dr. Pfaff-Gasse) etc. vorgenommen wird.*

#### **2. Verkehrsaufkommen**

*Auf Grund des schon hohen Verkehrsaufkommen in der St. Peter Hauptstraße bin ich grundsätzlich gegen den Verbau von weiteren Grünflächen.*

#### **3. Hochwasser**

*Ich habe größte Bedenken zwecks Versiegelung des Bodens (reiner Lehmboden) speziell beim Bau einer Tiefgarage; Überschwemmungsgefahr auch für die Nachbargrundstücke (...).*

#### **4. Höhe**

*Ich bin gegen den Bau einer Höhe von 5 Geschossen (Beeinträchtigung des Ortsbildes)*

#### **5. Kanalanschluss**

*Ich bin gegen den Kanalanschluss über mein Grundstück zu Dr. Pfaff-Gasse.*

#### **6. bestehendes Niveau**

*Das bestehende Niveau muss gleich bleiben und darf nicht erhöht werden (Hochwasser,*

Überschwemmung zu den Nachbargrundstücken)

### **7. Abstand der Bepflanzung**

*Der Abstand der Bepflanzung an meine Grundstücksgrenze ist einzuhalten.*

#### Behandlung der Einwendung 7:

Die eingebrachten Einwendungen konnten bei der Erstellung des 08.10.0 Bebauungsplanes teilweise berücksichtigt werden.

#### **Ad 1.**

Die Grundstücksflächen, LN Gst.Nr.60/1, 59/1 und 59/6 (Dr. Pfaff-Gasse) liegen außerhalb des Bebauungsplangebietes, daher werden keine Festlegungen für diese Grundstücke im Zuge dieses Bebauungsplanverfahren getroffen.

#### **Ad 2.**

Im Vorfeld der Bebauungsplanerarbeitung wurde im August 2012 eine Verkehrstechnische Überprüfung inkl. Leistungsfähigkeitsnachweiß durch das Verkehrsplanungsbüro ZIS+P erstellt. Dieses Gutachten kommt zum Schluss, dass die Leistungsfähigkeit sowohl in der Morgenspitze (7:00 bis 8:00) als auch in der Nachmittagsspitzenstunde (17:00 bis 18:00) gegeben ist und es zu keinen negativen Auswirkungen auf den Verkehr in der St.-Peter-Hauptstraße kommt, zumal der zusätzliche Verkehr aus dem BBPL-Gebiet gerade einmal 1% des Gesamtverkehrsaufkommen in der St.-Peter-Hauptstraße ausmacht.

#### **Ad 3.**

Im Vorfeld der Bebauungsplanerarbeitung wurde im Mai 2012 ein Gutachten betreffend der Hochwassersituation am Petersbach und der Oberflächenentwässerung durch das Büro Hydroconsult GmbH – Ingenieurbüro für Kulturtechnik und Wasserwirtschaft - erstellt. Das Gutachten wurde in enger Zusammenarbeit mit der Abteilung Grünraum und Gewässer, Referat Gewässer und Hochwasserangelegenheiten und dem Abteilung 14 (vormals Fachabteilung 19A) - Wasserwirtschaftliche Planung und Siedlungswasserwirtschaft, Referat Wasserwirtschaftliche Planung - des Landes Steiermark erarbeitet. Diese Studie kommt zum Schluss, dass es durch die geplanten Maßnahmen zu keinerlei negativen Auswirkungen auf den Hochwasserabfluss bachab oder auf Nachbargrundstücke kommt, weder die Ganglinienform noch die Abflussspitze betreffend. Ein Verlust an Retentionsvolumen ist bis zum 100-jährigen Ereignissen ebenfalls auszuschließen. Eine 10 m Freistreifen zur Böschungsoberkante des Petersbaches wird eingehalten, eine wasserrechtliche Bewilligung für das folgende Bauverfahren ist solange nötig, bis der geplante Linearausbau des Peterbaches abgeschlossen und fertig gestellt ist und die anfallenden Meteorwässer müssen auf eigenem Grund zur Versickerung gebracht werden, eine direkte Einleitung in der Niederschlagswässer ist nicht gestattet. Zusätzlich wurde nach der Akkordierung mit den erwähnten Fachabteilungen eine Grundabtretung an die Stadt Graz von ca. 369 m<sup>2</sup> vereinbart. In diesem Bereich ist gemäß dem Sachprogramm Grazer Bäche – zentrales Thema Errichtung eines bestmöglichen Hochwasserschutzes für die Stadt Graz der Linearausbau (Aufweitung) des Petersbaches vorgesehen.

#### **Ad 4.**

Die Art der Bebauung ist das Ergebnis einer städtebaulichen Vorstudie. Die St.-Peter-Hauptstraße ist die wichtigste Einfahrtsstraßen im Südosten von Graz. Die dörflichen

Strukturen von St. Peter sind vereinzelt noch vorhanden, jedoch verändert sich der Gebietscharakter seit Jahren in Richtung Stadtteil- bzw. Bezirkszentrum.

Das Verhältnis von Flächenverbrauch für die Bebauung und Grünraum ist mit dem Vorort befindlichen Gegebenheiten vergleichbar.

Die Gebäudeproportionen der neuen Gebäude (Längsstreckung und Breite) fügen sich gut in Bestandsituation ein. Der hohe Grünflächenanteil soll somit u.a. die Aufenthaltsqualität innerhalb der Bebauung steigern, aber auch die neue Bebauung in das durchgrünte, bestehende Ortsbild einfügen.

Im Bebauungsplan wurden als Dachform zwingend Flachdächer vorgeschrieben.

Die Dachformen der umliegenden Gebäude/Siedlungen sind vergleichsweise viel voluminöser ausgebildet. Die Siedlung am Bahngrabenweg zum Beispiel, hat ein sehr steiles Satteldach (Steildach) und daher Firsthöhen von 15 bis 16 m. Somit entsprechen die maximalen Gesamtgebäudehöhen des Bebauungsplanes den Firsthöhen der Siedlung in unmittelbarer Nachbarschaft.

Im Zuge der Einwendungserledigung wurde die Gebäudehöhe um einen halben Meter reduziert. Die maximal mögliche Gesamthöhe beträgt jetzt 16,50 m (Vormals 17,00 m). Zusätzlich wurde der § 5 (2) der Verordnung um folgende Festlegung ergänzt:

Das 5. Geschosses muss an 3 Seiten mindestens 1,25m gegenüber den darunterliegenden Außenwänden zurückspringen.

Somit wird das 5. Geschoss zu einem aufgesetzten Penthouse-Geschoss.

#### **Ad 5.**

Festlegungen über den Kanalanschluss werden im Bebauungsplanverfahren nicht getroffen.

Diese Fragestellung ist in den nachfolgenden Individualverfahren/Bauverfahren zu berücksichtigen und abzuklären.

#### **Ad 6.**

Geländeveränderungen (Abgrabungen und Aufschüttungen) sind Gemäß dem § 7 (9) der Bebauungsplanverordnung nur max. bis 1,50 m zulässig, eine Verschlechterung der Hochwasser-/Meteorwässersituation darf auf den Nachbargrundstücken dadurch nicht erfolgen.

#### **Ad 7.**

Die Gebäude- und Grenzabstände müssen gemäß dem Steiermärkischen Baugesetz eingehalten werden. Spezielle Abstandsbestimmungen für Bepflanzungen im Baugesetz nicht vorgesehen.

Im 08.10.0 Bebauungsplan sind jedoch im Verordnungstext §7 Festlegungen für mögliche Baumneupflanzungen getroffen (Baumqualitäten, Wurzelvolumen, Abstände zu aufgehenden Mauerwerken).

#### Einwendung 8:

Peter Skrilecz

St. Peter Hauptstraße 68a

8042 Graz

#### **1. Bebauungsdichte**

*Die Bebauungsdichte ist höher als 1,0 damit überschreiten Sie damit die Höchstgrenze von 0,8. (...) Weiters ist die Einfügung in das Straßen- und Ortsbild nicht gegeben, da die Siedlung mit 5 Geschossen ihre Umgebung deutlich überragt.*

## **2. Hochwasser**

*..., der Versiegelungsgrad wird mit 40% begrenzt, da allerdings mit falscher Grundstücksfläche (Bach mitgerechnet) und falschen Daten (Tiefgarage oder Parkplatz) gerechnet wurde, beträgt der Versiegelungsgrad ca. 60%. (...) Eventuelle falsche Berechnungen würde keine Konsequenzen nach sich ziehen außer Steuergeldvernichtungsaktionen für noch mehr Hochwasserschutz.(...)*

## **3. Verkehr/Stichstraße**

*Da eine Stichstraße in die Siedlung führt, erhöht das das Verkaufsaufkommen in der Rush-Hour enorm (Wartezeit ca. 7 Minuten pro Auto), und es früheren Bauträgern nicht erlaubt war eine Stichstraße zu errichten, dürfte das Problem bekannt sein.*

## **4. dörflicher Charakter**

*Da mit dörflichen Charakter geworben wird, ist es unverständlich 5-Stöckige Häuser zu bauen ohne Rücksicht auf Anrainer, Sinneneinstrahlung, Lärm und Ortsbild, sowie die Wertminderung für umliegende Grundstücke (Schadenersatz). Der Profit steht im Zentrum des gesamten Projektes und nicht das öffentliche Interesse.*

### Behandlung der Einwendung 8:

Die eingebrachten Einwendungen konnten bei der Erstellung des 08.10.0 Bebauungsplanes teilweise berücksichtigt werden.

#### **Ad.1**

In der der Bebauungsdichteverordnung idGF kann nach § 3 Abs. 1 „die im Flächenwidmungsplan und im §2 angegebenen Höchstwerte der Bebauungsdichte durch Festsetzungen in einem Bebauungsplan bei Vorliegen von städtebaulichen Gründen oder aus Gründen des Ortsbildes überschritten werden. Als derartige Gründe kommen insbesondere jene der Verkehrserschließung einschließlich der Vorsorge für den ruhenden Verkehr, Weiters der Versorgung durch öffentliche Einrichtungen, [...]in Betracht.“.

Unter diesen Aspekten ist eine Bebauungsdichteerhöhung im Sinne einer städtebaulichen Schwerpunktsetzung begründbar. Der Gebietsbereich verfügt über eine ausgewogene Infrastruktur, Bezirksamt, Geschäfte, Lebensmittelgeschäfte, Dienstleistungsbetriebe, Ärzte, Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe. (Siehe dazu auch den Erläuterungsbericht). Weiters spricht die gute Lage zu den öffentlichen Verkehrsmitteln sowie die Vorsorge für den ruhenden Verkehr (Stellplätze überwiegend in Tiefgaragen) dafür.

#### **Ad 2.**

Im Bebauungsplan wurde nur der Versiegelungsgrad von maximal 40% festgelegt. In einem späteren Baubewilligungsverfahren sind die Projektbezogenen Kennwerte auf ihre Richtigkeit und die Einhaltung der Obergrenzen seitens der Bau- und Anlagenbehörde zu überprüfen. Die Bezugsfläche für die Berechnung ist die Bauplatzfläche.

#### **Ad 3.**

Im Vorfeld der Bebauungsplanerarbeitung wurde im August 2012 eine Verkehrstechnische Überprüfung inkl. Leistungsfähigkeitsnachweiß durch das Verkehrsplanungsbüro ZIS+P erstellt. Dieses Gutachten kommt zum Schluss, dass die Leistungsfähigkeit sowohl in der Morgenspitze (7:00 bis 8:00) als auch in der Nachmittagsspitzenstunde (17:00 bis 18:00) gegeben ist und es zu keinen negativen Auswirkungen auf den Verkehr in der St.-Peter-Hauptstraße kommt, zumal der zusätzliche Verkehr aus dem BBPL-Gebiet gerade einmal 1% des Gesamtverkehrsaufkommen in der St.-Peter-Hauptstraße ausmacht.

Gemäß der Verkehrstechnischen Überprüfung/ Verkehrsplanungsbüro ZIS+P kommt es folgenden mittleren Wartezeiten:

Vormittagsspitze (7:00 – 8:00):

Zufahrt von der St.- Peter-Hauptstraße in die neue Wohnsiedlung: 4 Sekunden

Ausfahrt von der neuen Wohnsiedlung auf die St.-Peter-Hauptstraße: ca. 1 Minute

Nachmittagsspitze (17:00 – 18:00):

Zufahrt von der St.- Peter-Hauptstraße in die neue Wohnsiedlung: 5 Sekunden

Ausfahrt von der neuen Wohnsiedlung auf die St.-Peter-Hauptstraße: ca. 2 Minuten

Daraus folgt, dass ein möglicher Rückstau sich nur innerhalb des Siedlungsgebietes ergibt, und es zu keinen wahrnehmbaren Verzögerungen auf der St.-Peter-Hauptstraße kommt.

Die Stichstraße wird nicht ins öffentliche Gut übernommen, sondern es kommt bleibt im Eigentum der Liegenschaftseigentümer und führt lediglich zu einer privaten Tiefgarage.

#### **Ad 4.**

Die Art der Bebauung ist das Ergebnis einer städtebaulichen Vorstudie.

Die St.-Peter-Hauptstraße ist die wichtigste Einfahrtsstraßen im Südosten von Graz. Die dörflichen Strukturen von St. Peter sind vereinzelt noch vorhanden, jedoch verändert sich der Gebietscharakter seit Jahren in Richtung Stadtteil- bzw. Bezirkszentrum.

Das Verhältnis von Flächenverbrauch für die Bebauung und Grünraum ist mit dem Vorort befindlichen Gegebenheiten vergleichbar.

Die Gebäudeproportionen der neuen Gebäude (Längsstreckung und Breite) fügen sich gut in Bestandsituation ein. Der hohe Grünflächenanteil soll somit u.a. die Aufenthaltsqualität innerhalb der Bebauung steigern, aber auch die neue Bebauung in das durchgrünte, bestehende Ortsbild einfügen.

Im Bebauungsplan wurden als Dachform zwingend Flachdächer vorgeschrieben.

Die Dachformen der umliegenden Gebäude/Siedlungen sind vergleichsweise viel voluminöser ausgebildet. Die Siedlung am Bahngrabenweg zum Beispiel, hat ein sehr steiles Satteldach (Steildach) und daher Firsthöhen von 15 bis 16 m. Somit entsprechen die maximalen Gesamtgebäudehöhen des Bebauungsplanes den Firsthöhen der Siedlung in unmittelbarer Nachbarschaft.

Im Zuge der Einwendungserledigung wurde die Gebäudehöhe um einen halben Meter reduziert. Die maximal mögliche Gesamthöhe beträgt jetzt 16,50 m (Vormals 17,00 m). Zusätzlich wurde der § 5 (2) der Verordnung um folgende Festlegung ergänzt:

Das 5.Geschosses muss an 3 Seiten mindestens 1,25m gegenüber den darunterliegenden Außenwänden zurückspringen.

Somit wird das 5. Geschoss zu einem aufgesetzten Penthouse-Geschoss.

Zur Besonnung ist mitzuteilen, dass für jene Bereiche welche als Neubauten zur Errichtung gelangen, die optimierte Stellung dieser Baukörper und die Einhaltung des Baugesetzes (Abstandsbestimmungen) für die Belichtung und Belüftung der benachbarten Liegenschaften als ausreichend zu qualifizieren ist.

Die Frage einer etwaigen Entwertung einer Immobilie ist auf den Zivilrechtsweg zu verweisen.

#### Einwendung 9:

Dipl. Dolm. Peter Laukhardt  
Ziegelstraße 15  
8045 Graz

#### **1. Hochwasser**

*Das Gebiet liegt im Hochwasser-Überflutungsbereich, und wird auch nach Realisierung der genannten Maßnahmen im HQ-Überflutungsbereich liegen. Durch den vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf wird die erforderliche Sicherheit vor einer Hochwassergefahr nicht erreicht.*

#### **2. Bebauungsdichte**

*Für die beabsichtigte Überschreitung der im Flächenwidmungsplan festgelegten maximalen Bebauungsdichte von 0,6 fehlt eine konkrete Begründung, etwa durch das Stadtplanungsamt. Eine solche Begründung ist auch nicht herstellbar.*

#### **3. Berücksichtigung des Gebietscharakter**

*Die erforderliche Berücksichtigung des Gebietscharakter (Bebauungsgrad, Geschossanzahl, Höhe, Dachform, etc.) ist bei der geplanten Bebauung nicht gegeben; die geplante Bebauung steht im völligen Kontrast zur aktuellen Situation.*

#### Behandlung der Einwendung 9:

Die eingebrachten Einwendungen konnten bei der Erstellung des 08.10.0 Bebauungsplanes teilweise berücksichtigt werden.

#### **Ad 1.**

Im Vorfeld der Bebauungsplanerarbeitung wurde im Mai 2012 ein Gutachten betreffend der Hochwassersituation am Petersbach und der Oberflächenentwässerung durch das Büro Hydroconsult GmbH – Ingenieurbüro für Kulturtechnik und Wasserwirtschaft - erstellt. Das Gutachten wurde in enger Zusammenarbeit mit der Abteilung Grünraum und Gewässer, Referat Gewässer und Hochwasserangelegenheiten und dem Abteilung 14 (vormals Fachabteilung 19A) - Wasserwirtschaftliche Planung und Siedlungswasserwirtschaft, Referat Wasserwirtschaftliche Planung - des Landes Steiermark erarbeitet. Diese Studie kommt zum Schluss, dass es durch die geplanten Maßnahmen zu keinerlei negativen Auswirkungen auf den Hochwasserabfluss bachab oder auf Nachbargrundstücke kommt, weder die Ganglinienform noch die Abflussspitze betreffend. Ein Verlust an Retentionsvolumen ist bis zum 100-jährigen Ereignissen ebenfalls auszuschließen. Eine 10 m Freistreifen zur Böschungsoberkante des Petersbaches wird eingehalten, eine wasserrechtliche Bewilligung für das folgende Bauverfahren ist solange nötig, bis der geplante Linearausbau des Peterbaches abgeschlossen und fertig gestellt ist und die anfallenden Meteorwässer müssen auf eigenem Grund zur Versickerung gebracht werden, eine direkte Einleitung in der Niederschlagswässer ist nicht gestattet. Zusätzlich wurde nach der Akkordierung mit den erwähnten Fachabteilungen eine Grundabtretung an die Stadt Graz von ca. 369 m<sup>2</sup> vereinbart. In diesem Bereich ist gemäß dem Sachprogramm Grazer Bäche – zentrales Thema Errichtung eines bestmöglichen Hochwasserschutzes für die Stadt Graz der Linearausbau (Aufweitung) des Petersbaches vorgesehen.

#### **Ad 2.**

In der der Bebauungsdichteverordnung idgF kann nach § 3 Abs. 1 „die im Flächenwidmungsplan und

*im §2 angegebenen Höchstwerte der Bebauungsdichte durch Festsetzungen in einem Bebauungsplan bei Vorliegen von städtebaulichen Gründen oder aus Gründen des Ortsbildes überschritten werden. Als derartige Gründe kommen insbesondere jene der Verkehrserschließung einschließlich der Vorsorge für den ruhenden Verkehr, Weiters der Versorgung durch öffentliche Einrichtungen, [...]in Betracht.“*

Unter diesen Aspekten ist eine Bebauungsdichteerhöhung im Sinne einer städtebaulichen Schwerpunktsetzung begründbar. Der Gebietsbereich verfügt über eine ausgewogene Infrastruktur, Bezirksamt, Geschäfte, Lebensmittelgeschäfte, Dienstleistungsbetriebe, Ärzte, Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe. (Siehe dazu auch den Erläuterungsbericht). Weiters spricht die gute Lage zu den öffentlichen Verkehrsmitteln sowie die Vorsorge für den ruhenden Verkehr (Stellplätze überwiegend in Tiefgaragen) dafür.

Hinsichtlich der Behinderung von möglichen Luftströmen ist die geringen Gebäudeabmessungen (ca. 15m x 25m) und der Typus der Einzelgebäude mit großen Gebäudeabständen von 19 m anzuführen. Aufgrund der der Anordnung derart gewählt wurden ist kein nachweislicher Stau effekt zu erwarten.

### **Ad 3.**

Die Art der Bebauung ist das Ergebnis einer städtebaulichen Vorstudie.

Die St.-Peter-Hauptstraße ist die wichtigste Einfahrtsstraßen im Südosten von Graz. Die dörflichen Strukturen von St. Peter sind vereinzelt noch vorhanden, jedoch verändert sich der Gebietscharakter seit Jahren in Richtung Stadtteil- bzw. Bezirkszentrum.

Das Verhältnis von Flächenverbrauch für die Bebauung und Grünraum ist mit dem Vorort befindlichen Gegebenheiten vergleichbar.

Die Gebäudeproportionen der neuen Gebäude (Längsstreckung und Breite) fügen sich gut in Bestandsituation ein. Der hohe Grünflächenanteil soll somit u.a. die Aufenthaltsqualität innerhalb der Bebauung steigern, aber auch die neue Bebauung in das durchgrünte, bestehende Ortsbild einfügen.

Im Bebauungsplan wurden als Dachform zwingend Flachdächer vorgeschrieben.

Die Dachformen der umliegenden Gebäude/Siedlungen sind vergleichsweise viel voluminöser ausgebildet. Die Siedlung am Bahngrabenweg zum Beispiel, hat ein sehr steiles Satteldach (Steildach) und daher Firsthöhen von 15 bis 16 m. Somit entsprechen die maximalen Gesamtgebäudehöhen des Bebauungsplanes den Firsthöhen der Siedlung in unmittelbarer Nachbarschaft.

Im Zuge der Einwendungserledigung wurde die Gebäudehöhe um einen halben Meter reduziert.

Die maximal mögliche Gesamthöhe beträgt jetzt 16,50 m (Vormals 17,00 m). Zusätzlich wurde der § 5 (2) der Verordnung um folgende Festlegung ergänzt:

Das 5.Geschosses muss an 3 Seiten mindestens 1,25m gegenüber den darunterliegenden Außenwänden zurückspringen.

Somit wird das 5. Geschoss zu einem aufgesetzten Penthouse-Geschoss.

#### Einwendung 10:

Mag<sup>a</sup> Gabrielle Burgsteiner

Artur-Michlgasse 10a

8042 Graz

#### **1. Bebauungsdichteüberschreitung**

*Laut Entwurf der Verordnung soll eine Überschreitung der zulässigen Bebauungsdichte bis höchstens*

0,8 zulässig sein; in den Erläuterungen wird darauf verwiesen, dass eine Überschreitung aus städtebaulichen Gründen oder aufgrund der Anbindung an den öffentlichen Verkehr zulässig sei. .... Keiner dieser in der Bebauungsdichteverordnung genannten Gründe trifft für die Verbauungsfläche oder unmittelbaren Umgebung zu. Eine Überschreitung ist demnach weder nachvollziehbar noch zulässig.

## **2. Gesamthöhe und Geschossanzahl**

Im Entwurf der Verordnung sind drei fünfgeschossige Wohnblöcke mit einer traufenseitigen Gebäudehöhe von 17m möglich. Das räumliche Leitbild für Graz definiert dieses Gebiet als „verdichtetes Wohngebiet mit mäßiger Höhenentwicklung“. (...)

Bei fünfgeschossigen Gebäuden, die alle umliegenden Objekte überragen, entspricht der Bebauungsplanentwurf dem räumlichen Leitbild von Graz und dem unmittelbaren Ortscharakter nicht.

Zudem wäre abzuklären, ob so hohe Gebäude nicht einen wesentlichen Einfluss auf die Luftströme haben. (...)

## **3. Hochwasserabfluss, Abstände**

Laut Entwurf der Verordnung liegt das Planungsgebiet im Hochwasserschutzabflussbereich HQ30 und HQ100 des Petersbaches. (...) Die nur während der Bauarbeiten vorgesehene Retentionsmulde wird als unzureichend angesehen. (...) Zudem muss darauf hingewiesen werden, dass der Anstand zwischen dem letzten Gebäude und der neuen Liegenschaftsgrenze entlang des Petersbaches, die durch Grundabtretungen für den Hochwasserschutz erfolgte, zu gering ist.

Hochwassersichernde Maßnahmen werden auch nach der Bachsanierung unumgänglich sein.

## **4. Verkehrserschließung**

Lt. Entwurf der Verordnung wird die Zufahrt zu der geplanten Siedlung über die St. Peter Hauptstraße geführt. (...) Im Sinne einer übergreifenden Stadtplanung sollten zur Beurteilung der Verkehrskapazitäten bzw. der Verkehrsbelastung alle im Bauverfahren befindlichen Planungen mit einbezogen werden. (...)

Eine weitere Wohnerschließung in St. Peter kann nur im Zuge eines Ausbaues der öffentlichen Verkehrserschließung (mindestens 7 Minuten Takt entlang der St. Peter Hauptstraße, ganztägige Busspur stadteinwärts) vorgenommen werden.

### Behandlung der Einwendung 10:

Die eingebrachten Einwendungen konnten bei der Erstellung des 08.10.0 Bebauungsplanes teilweise berücksichtigt werden.

#### **Ad 1.**

In der der Bebauungsdichteverordnung idgF kann nach § 3 Abs. 1 „die im Flächenwidmungsplan und im §2 angegebenen Höchstwerte der Bebauungsdichte durch Festsetzungen in einem Bebauungsplan bei Vorliegen von städtebaulichen Gründen oder aus Gründen des Ortsbildes überschritten werden. Als derartige Gründe kommen insbesondere jene der Verkehrserschließung einschließlich der Vorsorge für den ruhenden Verkehr, Weiters der Versorgung durch öffentliche Einrichtungen, [...]in Betracht.“

Unter diesen Aspekten ist eine Bebauungsdichteerhöhung im Sinne einer städtebaulichen Schwerpunktsetzung begründbar. Der Gebietsbereich verfügt über eine ausgewogene Infrastruktur, Bezirksamt, Geschäfte, Lebensmittelgeschäfte, Dienstleistungsbetriebe, Ärzte, Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe. (Siehe dazu auch den Erläuterungsbericht). Weiters spricht die gute Lage zu den öffentlichen Verkehrsmitteln sowie die Vorsorge für den

ruhenden Verkehr (Stellplätze überwiegend in Tiefgaragen) dafür.

## **Ad 2.**

Die Art der Bebauung ist das Ergebnis einer städtebaulichen Vorstudie.

Die St.-Peter-Hauptstraße ist die wichtigste Einfahrtsstraßen im Südosten von Graz. Die dörflichen Strukturen von St. Peter sind vereinzelt noch vorhanden, jedoch verändert sich der Gebietscharakter seit Jahren in Richtung Stadteil- bzw. Bezirkszentrum.

Das Verhältnis von Flächenverbrauch für die Bebauung und Grünraum ist mit dem Vorort befindlichen Gegebenheiten vergleichbar.

Die Gebäudeproportionen der neuen Gebäude (Längsstreckung und Breite) fügen sich gut in Bestandsituation ein. Der hohe Grünflächenanteil soll somit u.a. die Aufenthaltsqualität innerhalb der Bebauung steigern, aber auch die neue Bebauung in das durchgrünte bestehende, Ortsbild einfügen.

Im Bebauungsplan wurden als Dachform zwingend Flachdächer vorgeschrieben.

Die Dachformen der umliegenden Gebäude/Siedlungen sind vergleichsweise viel voluminöser ausgebildet. Die Siedlung am Bahngrabenweg zum Beispiel, hat ein sehr steiles Satteldach (Steildach) und daher Firsthöhen von 15 bis 16 m. Somit entsprechen die maximalen Gesamtgebäudehöhen des Bebauungsplanes den Firsthöhen der Siedlung in unmittelbarer Nachbarschaft.

Im Zuge der Einwendungserledigung wurde die Gebäudehöhe um einen halben Meter reduziert. Die maximal mögliche Gesamthöhe beträgt jetzt 16,50 m (Vormals 17,00 m). Zusätzlich wurde der § 5 (2) der Verordnung um folgende Festlegung ergänzt:

Das 5.Geschosses muss an 3 Seiten mindestens 1,25m gegenüber den darunterliegenden Außenwänden zurückspringen.

Somit wird das 5. Geschoss zu einem aufgesetzten Penthouse-Geschoss.

## **Luftströme:**

Hinsichtlich der Frage ob es zu einer Behinderung der Luftströme im Gebiet gibt, ist auf die geringen Gebäudelängen (max. 25m) und Gebäudebreiten (max. 15m) hinzuweisen. Die Situierung der Gebäude sind Einzelgebäude mit einem Abstand von 19 m. Bezüglich der Anordnung muss hervorgehoben werden, dass keine Staueffekte zu erwarten sind.

Die Gebäudehöhen entsprechen den Firsthöhen der angrenzenden Siedlung am Bahngrabenweg.

## **Ad 3.**

Im Vorfeld der Bebauungsplanerarbeitung wurde im Mai 2012 ein Gutachten betreffend der Hochwassersituation am Petersbach und der Oberflächenentwässerung durch das Büro Hydroconsult GmbH – Ingenieurbüro für Kulturtechnik und Wasserwirtschaft - erstellt.

Das Gutachten wurde in enger Zusammenarbeit mit der Abteilung Grünraum und Gewässer, Referat Gewässer und Hochwasserangelegenheiten und dem Abteilung 14 (vormals Fachabteilung 19A) - Wasserwirtschaftliche Planung und Siedlungswasserwirtschaft, Referat

Wasserwirtschaftliche Planung - des Landes Steiermark erarbeitet.

Diese Studie kommt zum Schluss, dass es durch die geplanten Maßnahmen zu keinerlei negativen Auswirkungen auf den Hochwasserabfluss bachab oder auf Nachbargrundstücke kommt, weder die Ganglinienform noch die Abflussspitze betreffend. Ein Verlust an Retentionsvolumen ist bis zum 100-jährigen Ereignissen ebenfalls auszuschließen.

Eine 10 m Freistreifen zur Böschungsoberkante des Petersbaches wird eingehalten, eine wasserrechtliche Bewilligung für das folgende Bauverfahren ist solange nötig, bis der geplante Linearausbau des Peterbaches abgeschlossen und fertig gestellt ist und die anfallenden Meteorwässer müssen auf eigenem Grund zur Versickerung gebracht werden, eine direkte Einleitung in der Niederschlagswässer ist nicht gestattet.

Zusätzlich wurde nach der Akkordierung mit den erwähnten Fachabteilungen eine Grundabtretung an die Stadt Graz von ca. 369 m<sup>2</sup> vereinbart. In diesem Bereich ist gemäß dem Sachprogramm Grazer Bäche – zentrales Thema Errichtung eines bestmöglichen Hochwasserschutzes für die Stadt Graz der Linearausbau (Aufweitung) des Petersbaches vorgesehen.

#### **Ad 4.**

Im Vorfeld der Bebauungsplanerarbeitung wurde im August 2012 eine Verkehrstechnische Überprüfung inkl. Leistungsfähigkeitsnachweiß durch das Verkehrsplanungsbüro ZIS+P erstellt. Dieses Gutachten kommt zum Schluss, dass die Leistungsfähigkeit sowohl in der Morgenspitze (7:00 bis 8:00) als auch in der Nachmittagsspitzenstunde (17:00 bis 18:00) gegeben ist und es zu keinen negativen Auswirkungen auf den Verkehr in der St.-Peter-Hauptstraße kommt, zumal der zusätzliche Verkehr aus dem BBPL-Gebiet gerade einmal 1% des Gesamtverkehrsaufkommen in der St.-Peter-Hauptstraße ausmacht.

Die Verbesserung bzw. Taktintensivierung des öffentlichen Verkehrs und die Ausweitung der Busspur-Nutzungszeiten obliegen nicht dem Bebauungsplan.

Der Gebietsbereich liegt in der Kategorie 3 - städtische Bedienqualität - der ÖV-Kategorisierung: Intervalle von 10 bis 20 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis –ende. Abend- und Wochenendverkehr gewährleistet.

#### Einwendung 11:

Gottfried Weißmann  
Schießstattgasse 49  
8010 Graz

#### **1. Hochwassergefahr/ gesicherte Zufahrt**

*(...) Durch den vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf wird*

- *weder die erforderliche Sicherheit vor einer Hochwassergefahr erricht,*
- *noch eine gesicherte Zufahrt.*

#### **2. Bauungsweise und Bauungsdichte**

*Gemäß dem vorliegenden BBPI-Entwurf ist eine Überschreitung der max. Bauungsdichte von 0,6 vorgesehen (bis 0,8). (...) Diese hier geplante Dichte-Überschreitung ist somit auch nicht zulässig.*

#### **3. Gebietscharakter**

*Eine Herleitung und Begründung der hier vorgesehenen Bauungsweise ist in den öffentlich zugänglichen Unterlagen nicht zu finden, auch kein dafür geeignetes städtebauliches Gutachten oder eine entsprechende Studie. Eine Berücksichtigung des Gebietscharakters (wie Etwa Bauungsgrad, Geschoßanzahl, Höhe, Dachform, Etc.) ist bei der geplanten Bauung in keiner Weise gegeben, die geplante Bauung steht in völligem Kontrast dazu. Eine Bauung in der jetzt im BBPI-Entwurf 08.10.0 vorgesehenen Form ist somit nicht zulässig.*

#### **4. Vollwertiges Bauland**

*Wesentliche Voraussetzungen für die Schaffung von vollwertigem Bauland fehlen bisher. Dieser Bebauungsplan ist nicht geeignet die Hochwassergefahr zu beseitigen, (weder für das BBPI-Gebiet, noch für benachbarte Unterlieger); dieser Bebauungsplan ist auch nicht geeignet städtebauliche Mängel zu beseitigen, ganz im Gegenteil, es werden vielmehr neue erzeugt.*

#### Behandlung der Einwendung 11:

Die eingebrachten Einwendungen konnten bei der Erstellung des 08.10.0 Bebauungsplanes teilweise berücksichtigt werden.

#### **Ad 1.**

##### **Hochwassergefahr:**

Im Vorfeld der Bebauungsplanerarbeitung wurde im Mai 2012 ein Gutachten betreffend der Hochwassersituation am Petersbach und der Oberflächenentwässerung durch das Büro Hydroconsult GmbH – Ingenieurbüro für Kulturtechnik und Wasserwirtschaft - erstellt. Das Gutachten wurde in enger Zusammenarbeit mit der Abteilung Grünraum und Gewässer, Referat Gewässer und Hochwasserangelegenheiten und dem Abteilung 14 (vormals Fachabteilung 19A) - Wasserwirtschaftliche Planung und Siedlungswasserwirtschaft, Referat Wasserwirtschaftliche Planung - des Landes Steiermark erarbeitet.

Diese Studie kommt zum Schluss, dass es durch die geplanten Maßnahmen zu keinerlei negativen Auswirkungen auf den Hochwasserabfluss bachab oder auf Nachbargrundstücke kommt, weder die Ganglinienform noch die Abflussspitze betreffend. Ein Verlust an Retentionsvolumen ist bis zum 100-jährigen Ereignissen ebenfalls auszuschließen.

Eine 10 m Freistreifen zur Böschungsoberkante des Petersbaches wird eingehalten, eine wasserrechtliche Bewilligung für das folgende Bauverfahren ist solange nötig, bis der geplante Linearausbau des Peterbaches abgeschlossen und fertig gestellt ist und die anfallenden Meteorwässer müssen auf eigenem Grund zur Versickerung gebracht werden, eine direkte Einleitung in der Niederschlagswässer ist nicht gestattet.

Zusätzlich wurde nach der Akkordierung mit den erwähnten Fachabteilungen eine Grundabtretung an die Stadt Graz von ca. 369 m<sup>2</sup> vereinbart. In diesem Bereich ist gemäß dem Sachprogramm Grazer Bäche – zentrales Thema Errichtung eines bestmöglichen Hochwasserschutzes für die Stadt Graz der Linearausbau (Aufweitung) des Petersbaches vorgesehen.

##### **Gesicherte Zufahrt:**

Im Rahmen der Bauverhandlung für die Liegenschaft KG 63119 St. Peter Gst.Nr.: 61/2 (derzeit im baubefindliches GWS-Projekt) wurde von der Baubezirksleitung Graz Umgebung eine Zufahrt von der St.-Peter-Hauptstraße genehmigt und im Zuge des Ausbaus der St.-Peter-Hauptstraße bereits ausgebildet.

Grundlage für diese Zufahrtsgenehmigung war die verkehrstechnische Überprüfung des Verkehrsplanungsbüro ZIS+P, die bereits die späteren Bauentwicklungen auf dem Grundstück KG 63119 St. Peter Gst.Nr.: 61/3 berücksichtigt hat.

#### **Ad 2.**

*In der der Bebauungsdichteverordnung idgF kann nach § 3 Abs. 1 „die im Flächenwidmungsplan und im §2 angegebenen Höchstwerte der Bebauungsdichte durch Festsetzungen in einem Bebauungsplan bei Vorliegen von städtebaulichen Gründen oder aus Gründen des Ortsbildes überschritten werden. Als derartige Gründe kommen insbesondere jene der Verkehrserschließung einschließlich der Vorsorge für den ruhenden Verkehr, Weiters der Versorgung durch öffentliche Einrichtungen, [...]in Betracht.“.*

Unter diesen Aspekten ist eine Bebauungsdichteerhöhung im Sinne einer städtebaulichen Schwerpunktsetzung begründbar. Der Gebietsbereich verfügt über eine ausgewogene Infrastruktur, Bezirksamt, Geschäfte, Lebensmittelgeschäfte, Dienstleistungsbetriebe, Ärzte, Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe. (Siehe dazu auch den Erläuterungsbericht). Weiters spricht die gute Lage zu den öffentlichen Verkehrsmitteln sowie die Vorsorge für den ruhenden Verkehr (Stellplätze überwiegend in Tiefgaragen) dafür.

**Ad 3.**

Die Art der Bebauung ist das Ergebnis einer städtebaulichen Vorstudie.

Die St.-Peter-Hauptstraße ist die wichtigste Einfahrtsstraßen im Südosten von Graz. Die dörflichen Strukturen von St. Peter sind vereinzelt noch vorhanden, jedoch verändert sich der Gebietscharakter seit Jahren in Richtung Stadtteil- bzw. Bezirkszentrum.

Das Verhältnis von Flächenverbrauch für die Bebauung und Grünraum ist mit dem Vorort befindlichen Gegebenheiten vergleichbar.

Die Gebäudeproportionen der neuen Gebäude (Längsstreckung und Breite) fügen sich gut in Bestandsituation ein. Der hohe Grünflächenanteil soll somit u.a. die Aufenthaltsqualität innerhalb der Bebauung steigern, aber auch die neue Bebauung in das durchgrünte, bestehende Ortsbild einfügen.

Im Bebauungsplan wurden als Dachform zwingend Flachdächer vorgeschrieben.

Die Dachformen der umliegenden Gebäude/Siedlungen sind vergleichsweise viel voluminöser ausgebildet. Die Siedlung am Bahngrabenweg zum Beispiel, hat ein sehr steiles Satteldach (Steildach) und daher Firsthöhen von 15 bis 16 m. Somit entsprechen die maximalen Gesamtgebäudehöhen des Bebauungsplanes den Firsthöhen der Siedlung in unmittelbarer Nachbarschaft.

Im Zuge der Einwendungserledigung wurde die Gebäudehöhe um einen halben Meter reduziert. Die maximal mögliche Gesamthöhe beträgt jetzt 16,50 m (Vormals 17,00 m). Zusätzlich wurde der § 5 (2) der Verordnung um folgende Festlegung ergänzt:

Das 5. Geschosses muss an 3 Seiten mindestens 1,25m gegenüber den darunterliegenden Außenwänden zurückspringen.

Somit wird das 5. Geschoss zu einem aufgesetzten Penthouse-Geschoss.

**Ad 4.**

Bei diesem Bebauungsplan handelt es sich um einen Teilbebauungsplan.

Hinsichtlich der restlichen Grundstücke, die derzeit im Aufschließungsgebiet liegen, gibt es im Stadtplanungsamt derzeit keine konkreten Planungen. Die Festlegungen im Flächenwidmungsplan als Nachfolgenutzung Aufschließungsgebiet für Reines Wohngebiet (derzeit Freiland – Erwerbsgärtnerei) auf den anderen Liegenschaften treten erst ein, wenn die landwirtschaftliche Nutzung nicht mehr aufrecht ist und ein entsprechender Antrag der Liegenschaftseigentümer gestellt wird.

**Städtebau:**

Im Vorfeld zur diesem Teilbebauungsplan wurde von der Stadtplanung das Architekturbüro KFR ZT GesmbH (Arch. DI Rudi Raß und Ing. Michael Fleischhacker) mit der Erstellung eines Gestaltungskonzeptes für alle Liegenschaften im Planungsgebiet beauftragt und der Gebietsbereich ganzheitlich betrachtet. Diese Bebauungsstudie ist Bestandteil des Erläuterungsberichtes.

**Verkehr/Erschließung:**

Im Vorfeld der Bebauungsplanerarbeitung wurde im August 2012 eine Verkehrstechnische Überprüfung inkl. Leistungsfähigkeitsnachweiß durch das Verkehrsplanungsbüro ZIS+P erstellt. Dieses Gutachten kommt zum Schluss, dass die Leistungsfähigkeit sowohl in der Morgenspitze (7:00 bis 8:00) als auch in der Nachmittags Spitzenstunde (17:00 bis 18:00) gegeben ist und es zu keinen negativen Auswirkungen auf den Verkehr in der St.-Peter-Hauptstraße kommt, zumal der zusätzliche Verkehr aus dem BBPL-Gebiet gerade einmal 1% des Gesamtverkehrsaufkommen in der St.-Peter-Hauptstraße ausmacht.

### **Hochwassergefahr:**

Im Vorfeld der Bebauungsplanerarbeitung wurde im Mai 2012 ein Gutachten betreffend der Hochwassersituation am Petersbach und der Oberflächenentwässerung durch das Büro Hydroconsult GmbH – Ingenieurbüro für Kulturtechnik und Wasserwirtschaft - erstellt. Das Gutachten wurde in enger Zusammenarbeit mit der Abteilung Grünraum und Gewässer, Referat Gewässer und Hochwasserangelegenheiten und dem Abteilung 14 (vormals Fachabteilung 19A) - Wasserwirtschaftliche Planung und Siedlungswasserwirtschaft, Referat Wasserwirtschaftliche Planung - des Landes Steiermark erarbeitet.

Diese Studie kommt zum Schluss, dass es durch die geplanten Maßnahmen zu keinerlei negativen Auswirkungen auf den Hochwasserabfluss bachab oder auf Nachbargrundstücke kommt, weder die Ganglinienform noch die Abflussspitze betreffend. Ein Verlust an Retentionsvolumen ist bis zum 100-jährigen Ereignissen ebenfalls auszuschließen.

Eine 10 m Freistreifen zur Böschungsoberkante des Petersbaches wird eingehalten, eine wasserrechtliche Bewilligung für das folgende Bauverfahren ist solange nötig, bis der geplante Linearausbau des Peterbaches abgeschlossen und fertig gestellt ist und die anfallenden Meteorwässer müssen auf eigenem Grund zur Versickerung gebracht werden, eine direkte Einleitung in der Niederschlagswässer ist nicht gestattet.

Zusätzlich wurde nach der Akkordierung mit den erwähnten Fachabteilungen eine Grundabtretung an die Stadt Graz von ca. 369 m<sup>2</sup> vereinbart. In diesem Bereich ist gemäß dem Sachprogramm Grazer Bäche – zentrales Thema Errichtung eines bestmöglichen Hochwasserschutzes für die Stadt Graz der Linearausbau (Aufweitung) des Petersbaches vorgesehen.

### Einwendung 12:

Mobis e. U  
Mag. Manfred Nairz  
Prof.-Franz-Spath-Ring 35/41  
8042 Graz

#### **1. Umfang des Bebauungsplanes**

*Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes samt Verordnung bezieht sich lediglich auf das Planungsgebiet der GWS, Liegenschaft 63/3 der KG 63119 St. Peter. (...) Die im Verordnungsentwurf auf Ersuchen der GWS vorgenommene Abgrenzung des Planungsgebietes ist willkürlich und unzulässig.*

#### **2. Bebauungsdichteüberschreitung**

*Lt. Entwurf der Verordnung soll eine Überschreitung der zulässigen Bebauungsdichte bis höchstens 0,8 zulässig sein; in den Erläuterungen wird lapidar verwiesen, dass eine Überschreitung aus städtebaulichen Gründen oder aufgrund der Anbindung an den öffentlichen Verkehr zulässig sei. .... Keiner dieser in der Bebauungsdichteverordnung genannten Gründe trifft für die Verbauungsfläche oder unmittelbaren Umgebung zu (...), und ist daher laut Bebauungsdichteverordnung nicht zulässig!*

#### **3. Gesamthöhe und Geschossanzahl**

*Lt. Entwurf der Verordnung sind drei 5 geschossige Wohnblöcke mit einer traufenseitigen Gebäudehöhe von 17m zulässig.*

*Das Räumliche Leitbild für Graz (als Teil des Flächenwidmungsplanes) definiert dieses Gebiet als „Verdichtetes Wohngebiet mit mäßiger Höhenentwicklung“. (...) Der Entwurf des Bebauungsplanes*

*entspricht in keiner Weise dem Räumlichen Leitbild von Graz; fünfgeschossige Gebäude überragen alle umliegenden verbauten Flächen und entsprechen nicht dem Ortscharakter!*

#### **4. Erschließung/Verkehr**

*Lt. Entwurf der Verordnung wird die Zufahrt zu der geplanten Siedlung über die St. Peter Hauptstraße geführt. (...) Die Klärung der Verkehrerschließung bezieht sich lediglich auf die Liegenschaft 63/3 und lässt nicht nur die weiteren Flächen des Aufschließungsgebietes außer Acht, sondern auch alle im Bau oder Baugenehmigungsverfahren befindlichen benachbarten Projekte unberücksichtigt! (...) Eine weitere Wohnerschließung in St. Peter kann daher nur im Zuge eines massiven Ausbaues der öffentlichen Verkehrerschließung (Mindestens 5 Minuten Takt entlang der St. Peter Hauptstraße, ganztägige Busspur stadteinwärts) vorgenommen werden!*

#### **Behandlung der Einwendung 12:**

**Die eingebrachten Einwendungen konnten bei der Erstellung des 08.10.0 Bebauungsplanes teilweise berücksichtigt werden.**

#### **Ad 1.**

Bei diesem Bebauungsplan handelt es sich um einen Teilbebauungsplan.

Hinsichtlich der restlichen Grundstücke, die derzeit im Aufschließungsgebiet liegen, gibt es im Stadtplanungsamt derzeit keine konkreten Planungen. Die Festlegungen im Flächenwidmungsplan als Nachfolgenutzung Aufschließungsgebiet für Reines Wohngebiet (derzeit Freiland – Erwerbsgärtnerei) auf den anderen Liegenschaften treten erst ein, wenn die landwirtschaftliche Nutzung nicht mehr aufrecht ist und ein entsprechender Antrag der Liegenschaftseigentümer gestellt wird.

Im Vorfeld zur diesem Teilbebauungsplan wurde von der Stadtplanung das Architekturbüro KFR ZT GesmbH (Arch. DI Rudi Raß und Ing. Michael Fleischhacker) mit der Erstellung eines Gestaltungskonzeptes für alle Liegenschaften im Aufschließungsgebiet beauftragt und der Gebietsbereich ganzheitlich betrachtet. Diese Bebauungsstudie ist Bestandteil des Erläuterungsberichtes.

#### **Ad 2.**

*In der der Bebauungsdichteverordnung idGF kann nach § 3 Abs. 1 „die im Flächenwidmungsplan und im §2 angegebenen Höchstwerte der Bebauungsdichte durch Festsetzungen in einem Bebauungsplan bei Vorliegen von städtebaulichen Gründen oder aus Gründen des Ortsbildes überschritten werden. Als derartige Gründe kommen insbesondere jene der Verkehrerschließung einschließlich der Vorsorge für den ruhenden Verkehr, Weiters der Versorgung durch öffentliche Einrichtungen, [...]in Betracht.“.*

Unter diesen Aspekten ist eine Bebauungsdichteerhöhung im Sinne einer städtebaulichen Schwerpunktsetzung begründbar. Der Gebietsbereich verfügt über eine ausgewogene Infrastruktur, Bezirksamt, Geschäfte, Lebensmittelgeschäfte, Dienstleistungsbetriebe, Ärzte, Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe. (Siehe dazu auch den Erläuterungsbericht). Weiters spricht die gute Lage zu den öffentlichen Verkehrsmitteln sowie die Vorsorge für den ruhenden Verkehr (Stellplätze überwiegend in Tiefgaragen) dafür.

#### **Ad 3.**

Die Art der Bebauung ist das Ergebnis einer städtebaulichen Vorstudie.

Die St.-Peter-Hauptstraße ist die wichtigste Einfahrtsstraßen im Südosten von Graz. Die dörflichen Strukturen von St. Peter sind vereinzelt noch vorhanden, jedoch verändert sich der Gebietscharakter seit Jahren in Richtung Stadtteil- bzw. Bezirkszentrum.

Das Verhältnis von Flächenverbrauch für die Bebauung und Grünraum ist mit dem Vorort befindlichen Gegebenheiten vergleichbar.

Die Gebäudeproportionen der neuen Gebäude (Längsstreckung und Breite) fügen sich gut in Bestandsituation ein. Der hohe Grünflächenanteil soll somit u.a. die Aufenthaltsqualität innerhalb der Bebauung steigern, aber auch die neue Bebauung in das durchgrünte, bestehende Ortsbild einfügen.

Im Bebauungsplan wurden als Dachform zwingend Flachdächer vorgeschrieben.

Die Dachformen der umliegenden Gebäude/Siedlungen sind vergleichsweise viel voluminöser ausgebildet. Die Siedlung am Bahngrabenweg zum Beispiel, hat ein sehr steiles Satteldach (Steildach) und daher Firsthöhen von 15 bis 16 m. Somit entsprechen die maximalen Gesamtgebäudehöhen des Bebauungsplanes den Firsthöhen der Siedlung in unmittelbarer Nachbarschaft.

Im Zuge der Einwendungserledigung wurde die Gebäudehöhe um einen halben Meter reduziert. Die maximal mögliche Gesamthöhe beträgt jetzt 16,50 m (Vormals 17,00 m). Zusätzlich wurde der § 5 (2) der Verordnung um folgende Festlegung ergänzt:

Das 5. Geschosses muss an 3 Seiten mindestens 1,25m gegenüber den darunterliegenden Außenwänden zurückspringen.

Somit wird das 5. Geschoss zu einem aufgesetzten Penthouse-Geschoss.

#### **Ad 4.**

Im Vorfeld der Bebauungsplanerarbeitung wurde im August 2012 eine Verkehrstechnische Überprüfung inkl. Leistungsfähigkeitsnachweiß durch das Verkehrsplanungsbüro ZIS+P erstellt. Dieses Gutachten kommt zum Schluss, dass die Leistungsfähigkeit sowohl in der Morgenspitze (7:00 bis 8:00) als auch in der Nachmittagsspitzenstunde (17:00 bis 18:00) gegeben ist und es zu keinen negativen Auswirkungen auf den Verkehr in der St.-Peter-Hauptstraße kommt, zumal der zusätzliche Verkehr aus dem BBPL-Gebiet gerade einmal 1% des Gesamtverkehrsaufkommen in der St.-Peter-Hauptstraße ausmacht.

Die Verbesserung bzw. Taktintensivierung des öffentlichen Verkehrs und die Ausweitung der Busspur-Nutzungszeiten obliegen nicht dem Bebauungsplan.

Der Gebietsbereich liegt in der Kategorie 3 - städtische Bedienqualität - der ÖV-Kategorisierung: Intervalle von 10 bis 20 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis –ende, Abend- und Wochenendverkehr gewährleistet.

#### Einwendung 13:

Abteilung für Verkehrsplanung

Europlatz 20

8011 Graz

#### **1. PKW-Stellplatzschlüssel**

*Auf Grund der beim Bebauungsplan gegebenen Situation bezüglich ÖV-Erschließung, Nahversorgungs- und Kinderbetreuungseinrichtungen soll 1 PKW-Stellplatz je 65 bis 75 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche errichtet werden. Diese Werte sind sowohl als Obergrenze als auch als Untergrenze zu sehen. (...)*

#### **2. Geh- und Radweg Verbindung**

*...Diese außerhalb des Bebauungsplangebietes liegende Geh- und Radwegeverbindung von der Dr.-Pfaff-Gasse zum Petersbach (...) soll eine Breite von 4,0 aufweisen. (...) Wird anstelle eines Geh- und*

Radweges nur ein Gehweg errichtet, so ist für diesen eine Mindestbreite von 2,0 m zu berücksichtigen. (...).

#### Behandlung der Einwendung 13:

Die eingebrachten Einwendungen konnten bei der Erstellung des 08.10.0 Bebauungsplanes teilweise berücksichtigt werden.

##### **Ad 1.**

Die Verordnung wird im Hinblick auf die Festelegungen betreffend des Pkw- Schlüssels geändert.

Der neue Verordnungstext lautet nun:

§6 PKW Abstellplätze/Fahrradabstellplätze

(1) Je 65 m<sup>2</sup> bis 75 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche ist 1 PKW-Abstellplatz vorzusehen.

##### **Ad 2.**

Wie in der Einwendung richtig festgestellt, liegt diese mögliche Geh- und Radwegeverbindung außerhalb des Bebauungsplangebietes, deshalb können in diesem Verfahren keine Festlegungen getroffen werden.

Die Einwendung wird jedoch zur Kenntnis genommen und bei einem späteren Zeitpunkt (in einem BBPL-Verfahren für den angesprochenen Bereich berücksichtigt.

#### Einwendung 14:

Amt der Steiermärkischen Landesregierung

Abteilung 13 – Bautechnik und Gestaltung

Burggasse 13/EG

8010 Graz

##### **1. Geschossanzahl/Gebietscharakter**

*(...) Die beiden nordöstlich derzeit im Bau befindlichen Wohnhäuser (GWS) weisen 3-4 Geschosse auf, was aus unserer Fachsicht im Sinne einer angestrebten Verdichtung angesichts der großteils deutlichen Umgebungsstruktur die Obergrenze im Sinne der erforderlichen Einfügung ins Ortsbild vertretbaren Höhenentwicklung darstellt.*

*Der vorliegende Bebauungsplan weist im Gegenzug dazu fünfzulässige Geschosse aus und sieht auch keinerlei Verpflichtung vor, den lt. Erläuterungsbereich geplanten Rücksprung des letzten Geschosses auch auszuführen, sodass mit einem markanten Strukturbruch und negativen Auswirkungen auf das Ortsbild zu rechnen ist.*

#### Behandlung der Einwendung 14:

Die eingebrachten Einwendungen konnten bei der Erstellung des 08.10.0 Bebauungsplanes teilweise berücksichtigt werden.

##### **Ad 1.**

Die Art der Bebauung ist das Ergebnis einer städtebaulichen Vorstudie.

Die St.-Peter-Hauptstraße ist die wichtigste Einfahrtsstraßen im Südosten von Graz. Die dörflichen Strukturen von St. Peter sind vereinzelt noch vorhanden, jedoch verändert sich der Gebietscharakter seit Jahren in Richtung Stadtteil- bzw. Bezirkszentrum.

Das Verhältnis von Flächenverbrauch für die Bebauung und Grünraum ist mit dem Vorort befindlichen Gegebenheiten vergleichbar.

Die Gebäudeproportionen der neuen Gebäude (Längsstreckung und Breite) fügen sich gut in Bestandsituation ein. Der hohe Grünflächenanteil soll somit u.a. die Aufenthaltsqualität innerhalb der Bebauung steigern, aber auch die neue Bebauung in das durchgrünte, bestehende Ortsbild einfügen.

Im Bebauungsplan wurden als Dachform zwingend Flachdächer vorgeschrieben.

Die Dachformen der umliegenden Gebäude/Siedlungen sind vergleichsweise viel voluminöser ausgebildet. Die Siedlung am Bahngrabenweg zum Beispiel, hat ein sehr steiles Satteldach (Steildach) und daher Firsthöhen von 15 bis 16 m. Somit entsprechen die maximalen Gesamtgebäudehöhen des Bebauungsplanes den Firsthöhen der Siedlung in unmittelbarer Nachbarschaft.

Im Zuge der Einwendungserledigung wurde die Gebäudehöhe um einen halben Meter reduziert. Die maximal mögliche Gesamthöhe beträgt jetzt 16,50 m (Vormals 17,00 m). Zusätzlich wurde der § 5 (2) der Verordnung um folgende Festlegung ergänzt:

Das 5. Geschosses muss an 3 Seiten mindestens 1,25m gegenüber den darunterliegenden Außenwänden zurückspringen.

Somit wird das 5. Geschoss zu einem aufgesetzten Penthouse-Geschoss.

#### Stellungnahme 1:

Energie Steiermark  
STEWEAG-STEAG Graz GmbH  
Leonhardgürtel 10  
8010 Graz

*Zur Kundmachung geben wir bekannt, dass sich auf dem verfahrensgegenständlichen Grundstück Nr. 61/3 KG St. Peter und auf den angrenzenden Grundstücken 59/6, 60/6 KG St. Peter eine 20 Kv-Leitungsanlage, und ein Steuerkabel der STEWEAG-STEAG GmbH befindet. (...)*

*Vor in Angriffnahme der Arbeiten haben die bauausführenden Firmen unbedingt das Einvernehmen mit der Steweag-Steg GmbH, Außenstelle St. Peter, Neuholdaugasse 56, Telefon 0,316/293021-0 herzustellen.*

*(...)*

#### Beantwortung:

Die Stellungnahme der Energie Steiermark STEWEAG-STEAG Graz wird zur Kenntnis genommen und ist eine maßgebliche Vorgabe für die konkrete Ausarbeitung des späteren Bauprojektes im Baubewilligungsverfahren.

#### Stellungnahme 2:

Amt der Steiermärkischen Landesregierung  
Abteilung 14 – Wasserwirtschaftliche Planung  
Stempfergasse 7  
8010 Graz

*Zur Kundmachung der Stadt Graz betreffend den Bebauungsplan 08.10.0 „St.-Peter-Hauptstraße –*

*Dr.-Pfaff-Gasse“ wird seitens der Abteilung 14 mitgeteilt, das bei Projekts mäßiger Umsetzung der Hochwasserschutzmaßnahmen „Petersbach keine Einwände bestehen.*

Beantwortung:

Die Stellungnahme der Fachabteilung 14 der Stmk. Landesregierung wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme 3:

Amt der Steiermärkischen Landesregierung  
Baubezirksleitung Steirischer Zentralraum  
Abteilung 16 – Wasser, Umwelt und Baukultur  
Stempfergasse 7  
8010 Graz

*Seitens der Baubezirksleitung Steirischer Zentralraum wird zum gegenständlichen Bebauungsplan wie folgt Stellung genommen:*

- 1. Einhaltung eines 10 m Freistreifen zur Böschungskante des Petersbaches, gemäß (...)*
- 2. Bis zur Fertigstellung des geplanten Linearausbaues des Petersbaches befinden sich zumindest Teilflächen des gegenständlichen Grundstückes im HQ30 – Abflussbereich und wird aus Sicht der Baubezirksleitung Steirischer Zentralraum auf die wasserrechtliche Bewilligungspflicht hingewiesen.*
- 3. Bei Bebauung von Flächen (Teilflächen) des gegenständlichen Grundstückes ist jedenfalls für die schadlose Beseitigung der anfallenden Oberflächenwässer einzuarbeiten (...).*

Beantwortung:

Die Stellungnahme der Fachabteilung 16 der Stmk Landesregierung wird zur Kenntnis genommen.

**Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 08.10.0 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:**

Verordnung:

**§5 GESCHOSSANZAHL, GESAMTHÖHE, DÄCHER**

Die Gesamthöhen der Gebäude wurde um 0,5m reduziert um eine Festlegung bezüglich der Rücksprünge der Fassade im 5.Geschoss ergänzt.

**Der neue Verordnungswortlaut lautet jetzt:**

**§ 5 GESCHOSSANZAHL, GESAMTHÖHE, DÄCHER**

(2) Im Planwerk sind die jeweils maximal zulässigen Geschoßanzahlen eingetragen. Dabei gelten bezogen auf die jeweiligen Höhenbezugspunkte folgende maximalen Gesamthöhen:

Geschoßanzahl:	Gesamthöhe des Gebäudes:
1 G	max. 4,50 m
2 G	max. 7,50 m
3 G	max. 10,50 m

4 G	max. 13,50 m
5 G	max. 16,50 m

Das 5. Geschosses muss an 3 Seiten mindestens 1,25m gegenüber den darunterliegenden Außenwänden zurückspringen.

## **§ 6 PKW-ABSTELLPLÄTZE**

Im Verordnungs-Entwurf / Auflage wurde der Kfz- Stellplatzschlüssel mit mindestens 1,2 Parkplätzen pro Wohneinheit festgesetzt. Während der Auflage ging in der Stadtplanung eine Stellungnahme der Verkehrsplanung ein, die ein Pkw-Stellplatz je 65 bis 75 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche festsetzt. Diese Festlegung wurde in die Verordnung übernommen.

**Der neue Verordnungswortlaut lautet jetzt:**

### **§ 6 PKW-ABSTELLPLÄTZE / FAHRRADABSTELLPLÄTZE**

- (1) Je 65 m<sup>2</sup> bis 75 m<sup>2</sup> Bruttogeschosßfläche ist 1 PKW-Abstellplatz vorzusehen.

### **Planwerk:**

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 08.10.0 Bebauungsplan, inhaltlich, in keinen Punkten im Planwerk gegenüber der Auflage abgeändert.

## **Aufhebung als Aufschließungsgebiet**

Die Aufschließungserfordernisse gemäß Anhang 1 zu § 3 Abs 2 der Verordnung zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz sind erfüllt.

In Verbindung mit der Beschlussfassung des 08.10.0 Bebauungsplanes „St.-Peter-Hauptstraße – Dr.-Pfaff-Gasse“ wird gemäß § 29 Abs 3 StROG 2010 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 Wohngebiet“.

## **Inhalt**

Der Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungswortlaut und der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung sowie einem Erläuterungsbericht.

Er entspricht den inhaltlichen Anforderungen gemäß Steiermärkisches Raumordnungsgesetz und ist widerspruchsfrei zum 3.0 Stadtentwicklungskonzept sowie zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz.

**Hinsichtlich weiterer Informationen wird auf den beiliegenden Erläuterungsbericht verwiesen.**

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.

Die Zuständigkeit des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz gründet sich auf den § 63 Abs 1 und 3 StROG 2010.

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung

stellt daher gemäß § 63 Abs. 2 Stmk. ROG 2010

den

**Antrag,**

der Gemeinderat wolle beschließen:

1. die Teil - Aufhebung des Aufschließungsgebiet Nr. 11.06.
2. den 08.10.0 Bebauungsplan „St.-Peter-Hauptstraße – Dr.-Pfaff-Gasse“, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht sowie
3. die Einwendungserledigungen beschließen.

Die Bearbeiterin:

DI Elisabeth Mahr

Der Abteilungsvorstand

DI Bernhard Inninger

Der Baudirektor:

DI Mag. Bertram Werle

Der Bürgermeister als Stadtsenatsreferent

Mag. Siegfried Nagl

Vorberaten und einstimmig/mehrheitlich/mit.....Stimmen abgelehnt/unterbrochen in der Sitzung des

Ausschusses für Stadt- und Grünraumplanung

Stadtsenates am.....

Die Schriftführerin

Der Vorsitzende:

**Der Antrag wurde in der heutigen**  öffentlichen  nicht **öffentlichen Gemeinderatssitzung**

bei Anwesenheit von ..... GemeinderätInnen

einstimmig  mehrheitlich (mit ..... Stimmen /..... Gegenstimmen) angenommen.

Beschlussdetails siehe Beiblatt

Graz, am .....

Der/die Schriftführerin:

## BESCHLUSS

# ERLÄUTERUNGSBERICHT

## 1. Ausgangslage

Mit Schreiben vom 09.03.2010 ersucht die GWS - Gemeinnützige Alpenländische Gesellschaft für Wohnungsbau und Siedlungswesen als Eigentümer der Liegenschaft 63/3 der KG 63119 St. Peter um die Erstellung eines Teilbebauungsplanes.

Das Planungsgebiet des Teilbebauungsplanes weist gesamt eine Größe von ca. 4900m<sup>2</sup> auf.

Gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als „Freiland, Erwerbsgärtnerei“ mit der Folgenutzung „Aufschließungsgebiet Reines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 0,6 ausgewiesen.

Gemäß Deckplan 1 (Baulandzonierung) zum 3.0 Flächenwidmungsplan ist zur Aufhebung des Aufschließungsgebietes die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Gemäß Deckplan 1 befindet sich der Bereich innerhalb der bebauungsplanpflichtigen Zone. Ziel des Teilbebauungsplanes ist die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung und die Klärung der inneren Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur).

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen folgende Vorplanungen vor:

- Gestaltungskonzept für den „08.10.0 Bebauungsplan: St.-Peter-Hauptstraße - Dr.-Pfaff-Gasse – St. Peter Hauptstraße“

Das Architekturbüro KFR ZT GesmbH (Arch. DI Rudolf Raß und Ing. Michael Fleischhacker) mit der Erstellung eines Gestaltungskonzeptes für das gegenständliche Planungsgebiet beauftragt. In Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen wurde der Bebauungsplan auf Basis des vorliegenden Gestaltungskonzeptes durch das Stadtplanungsamt erstellt.

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

Zielsetzungen gemäß der Funktionellen Gliederung des 3.0 Stadtentwicklungskonzeptes Pkt.10.2.3 „Wohngebiet mittlerer Dichte“ für den gegenständlichen Bereich:

- Vorrangige Wohnnutzung
- Durchmischung mit gebietsverträglichen Nutzungen an den Hauptverkehrs- und Verkehrsstraßen
- Maßnahmen hinsichtlich der Energieversorgung

- Festlegung der Bebauungsdichte unter Beachtung des Gebietscharakters und der Lage zu den öffentlichen Verkehrsmitteln

Im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes sind Stellungnahmen folgender Abteilungen bzw. eines Zivilingenieurbüros eingeholt bzw. Besprechungen geführt worden:

- A 10/2 Kanalbauamt (Abwassersituation; Hr. Ing. Duller)
- A 10/8 Verkehrsplanung (DI Kribernegg (2004), DI Urban, DI Spinka in Abstimmung mit dem A 10/1 Straßenamt DI Hrauda (2005))
- A10/1 Straßenamt (Wasserrechtliche Belange; DI Hrauda)
- A 10/5 Abteilung Grünraum und Gewässer (AL DI Wiener, DI Egger-Schinnerl)
- Fachabteilung 19A (Planungsanmeldung – Ing. Siegl)
- A17 Bau- und Anlagenbehörde (rechtliche Beratung; Dr. Engl)
- A8/4 Abteilung für Immobilien (Fr. AL Peer, Ing. Berger, Fr. Mag. Klamminger)
- Hydroconsult GmbH, Ingenieurbüro für Kulturtechnik und Wasserwirtschaft (Hochwassersituation Petersbach, Oberflächenentwässerung)

## 2. Verfahren

Der Gemeindeumweltausschuss und Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 07.11.2012 über den Inhalt und das beabsichtigte Auflageverfahren des 08.10.0 Bebauungsplan – Entwurfes „St.-Peter-Hauptstraße – Dr.-Pfaff-Gasse“ informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 21.11.2012.

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 9 Wochen, in der Zeit vom 22.11.2012 bis zum 24.01.2013 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 17.12.2012 durchgeführt.

Während der Auflage vom 22.11.2012 bis 24.1.2013 langten 17 Einwendungen bzw. Stellungnahmen im Stadtplanungsamt ein.

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 08.10.0 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

### Verordnung:

#### **§5 GESCHOSSANZAHL, GESAMTHÖHE, DÄCHER**

Die Gesamthöhen der Gebäude wurde um 0,5m reduziert um eine Festlegung bezüglich der Rücksprünge der Fassade im 5.Geschoss ergänzt.

**Der neue Verordnungswortlaut lautet jetzt:**

#### **§ 5 GESCHOSSANZAHL, GESAMTHÖHE, DÄCHER**

- (2) Im Planwerk sind die jeweils maximal zulässigen Geschoßanzahlen eingetragen. Dabei gelten bezogen auf die jeweiligen Höhenbezugspunkte folgende maximalen Gesamthöhen:

Geschoßanzahl:	Gesamthöhe des Gebäudes:
1 G	max. 4,50 m
2 G	max. 7,50 m
3 G	max. 10,50 m
4 G	max. 13,50 m
5 G	max. 16,50 m

Das 5.Geschosses muss an 3 Seiten mindestens 1,25m gegenüber den darunterliegenden Außenwänden zurückspringen.

### **§ 6 PKW-ABSTELLPLÄTZE**

Im Verordnungs-Entwurf / Auflage wurde der Kfz- Stellplatzschlüssel mit mindestens 1,2 Parkplätzen pro Wohneinheit festgesetzt. Während der Auflage ging in der Stadtplanung eine Stellungnahme der Verkehrsplanung ein, die einen Pkw-Stellplatz je 65 m<sup>2</sup> bis 75 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche festsetzt. Diese Festlegung wurde in die Verordnung übernommen.

**Der neue Verordnungswortlaut lautet jetzt:**

### **§ 6 PKW-ABSTELLPLÄTZE / FAHRRADABSTELLPLÄTZE**

- (1) Je 65 m<sup>2</sup> bis 75 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche ist 1 PKW-Abstellplatz vorzusehen.

#### **Planwerk:**

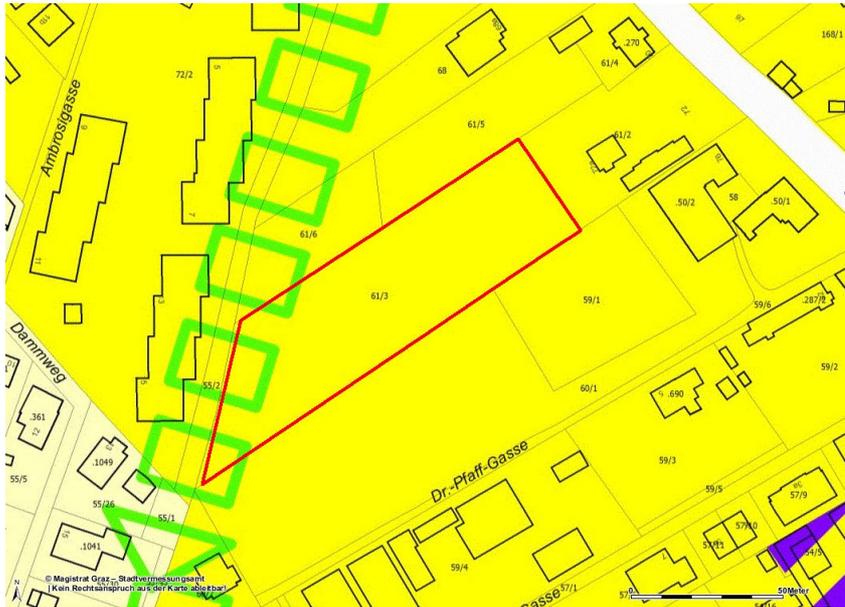
Bezüglich der Einwendeerledigung hat sich der 08.10.0 Bebauungsplan, inhaltlich, in keinen Punkten im Planwerk gegenüber der Auflage abgeändert.

### **3. Das Planungsgebiet**

Das Planungsgebiet des Teilbebauungsplanes weist eine Gesamtfläche von 4944 m<sup>2</sup> brutto lt. Grundbuchauszug vom 25.10.2012 auf. Derzeit steht es im grundbürgerlichen Eigentum von GWS – Gemeinnützige Alpenländische Gesellschaft für Wohnbau und Siedlungswesen m.b.H..

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen
  - 3.0 Stadtentwicklungskonzept  
Der Bauplatz ist gemäß 3.0 Stadtentwicklungskonzept als „Wohngebiet mittlerer Dichte“ ausgewiesen.
  - 4.0 Stadtentwicklungskonzept:  
(Gemeinderatsbeschluss vom 14.6.2012 – noch nicht rechtskräftig)

Das Grundstück liegt gemäß der räumlich-funktionellen Gliederung des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes von Graz im „Wohngebiet mittlerer Dichte“.



Auszug aus dem 4.0 Stadtentwicklungskonzept.

Die rote Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

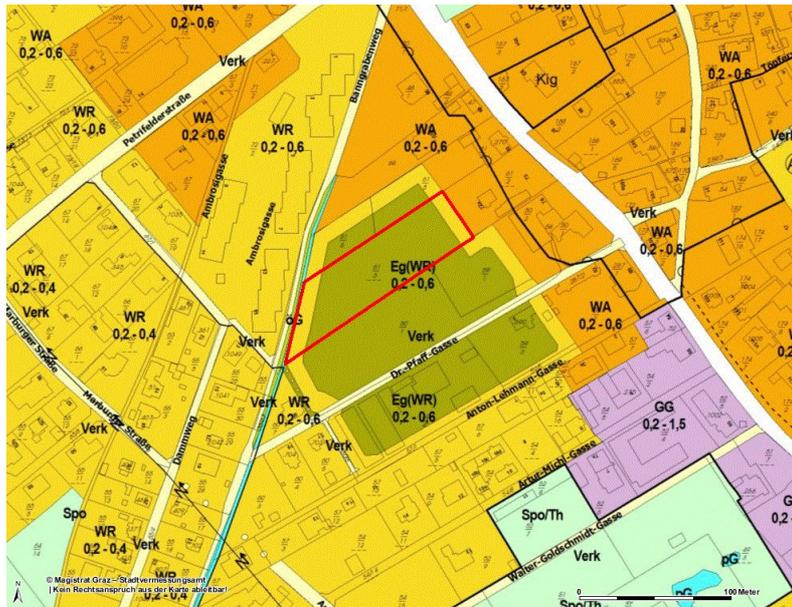
Auszug aus der Verordnung des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes:

**§ 14 WOHNEN: Wohngebiet mittlerer Dichte (Signatur „Wohnen“ - dunkelgelb)**

- (1) Vorrangige Wohnnutzung.
- (2) Durchmischung mit gebietsverträglichen Nutzungen an den Hauptverkehrs- und Verkehrsstraßen.
- (3) Gebietsverträgliche Nachverdichtung von Baulandbereichen mit lockerer Bebauung in infrastrukturell gut ausgestatteten Lagen.
- (4) Schaffung bzw. Sicherung einer ausreichenden Ausstattung mit öffentlich zugänglichen Freiflächen.
- (5) Die Unterbringung der PKW-Stellplätze in Tiefgaragen ist anzustreben.
- (6) Herstellung einer ausreichend großen, allen BewohnerInnen zugänglichen Grünfläche bei Neubauten.
- (7) Beschränkung der Bodenversiegelung.
- (8) Festlegung des Bebauungsdichterahmens im Flächenwidmungsplan unter Berücksichtigung der Verkehrserschließung (motorisierter Individualverkehr und öffentlicher Verkehr), der sozialen und technischen Infrastruktur, der Versorgungsinfrastruktur, der bestehenden und der angestrebten städtebaulichen Struktur, usw.

○ 3.0 Flächenwidmungsplan

Gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als „Freiland, Erwerbsgärtnerei“ mit der Folgenutzung „Aufschließungsgebiet Reines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 0,6 ausgewiesen.



Auszug aus dem 3.0 Flächenwidmungsplan 2002.

Die rote Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

#### Deckplan 1 (Baulandzonierung) zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002:

Zur Aufhebung des Aufschließungsgebietes ist die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

- Gründe für die Ausweisung als Aufschließungsgebiet 11.06 (gemäß Anhang 1 zu §3 Abs 2 der Verordnung zum 3.0 Flächenwidmungsplan):
  - a. Infrastrukturelle Mängel: Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)
  - b. öffentliche Interessen: Geordnete Siedlungsentwicklung, Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild.

#### Deckplan 2 (Beschränkungen für die Raumheizung gem. § 30(7) StROG 2010 iVm § 11 Abs 2 der VO zum 3.08 Flächenwidmungsplan) :

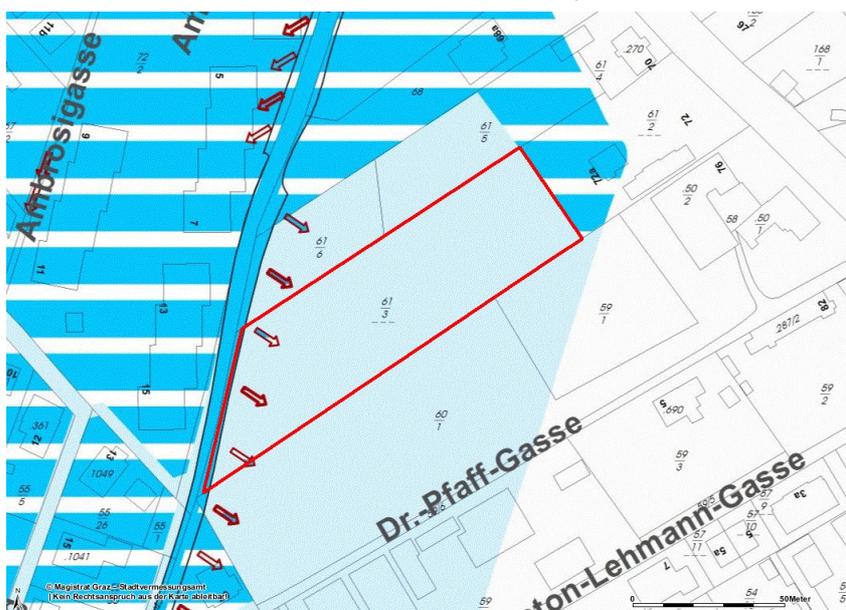
Bei Neuerrichtung oder Austausch anzeigepflichtiger Heizanlagen (ab 8 kW) im Geltungsbereich, besteht ein Verbot für das Heizen mit festen Brennstoffen.

Diese Brennstoffe können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Grenzwert für die Staubemission von höchstens 4,0 g je m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche pro Jahr eingehalten wird.

Der Bauplatz liegt innerhalb des Geltungsbereiches.

#### Deckplan 3 (Hochwasserabfluss und Gefahrenzonenplan):

Das Planungsgebiet liegt im Hochwasserabflussbereich HQ30 und HQ100 des Petersbaches.



Auszug aus dem 3.0  
Flächenwidmungs-  
plan 2002 –  
Deckplan 3.

Die rote  
Umrandung  
bezeichnet das  
Planungsgebiet.

### Karten zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002:

- Abwasserentsorgung (Karte 1):  
Zentral entsorgt
- Räumliches Leitbild (Karte 4):  
„mehrgeschossige, dichte, raumbildende Wohnbebauung“

### Kommunales Energiekonzept (KEK) 2011 :

kurz- und mittelfristiges Erweiterungsgebiet Fernwärme (2013-2025)

### Grünes Netz Graz (GNG)

Das „Grüne Netz“ in der vorliegenden Form wurde am 19.04.2007 vom Gemeinderat einstimmig beschlossen und bildet die fachliche Grundlage für Flächenwidmungs-, Bebauungsplanung, wie auch für diverse Behördenentscheidungen.

Es ist ein klares Bekenntnis zur Grünstadt Graz, zu einem urbanen Naturerlebnis und einer auf die Maßstäblichkeit und Erlebnisfähigkeit des Menschen abgestimmten Stadtentwicklung.

Wie man an Hand des vorliegenden Ausschnittes aus dem Grünen Netz Graz (GNG) erkennen kann, soll entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze die Grünverbindung erhalten und verbessert werden.

Dabei soll der Bereich gestalterisch aufgewertet und vorhandene Grünelemente erhalten bzw. gepflegt werden.



Auszug aus dem  
Grünen Netz Graz

### Baumschutzverordnung

Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb des Gültigkeitsbereiches.

- Situierung und Umgebung

### Großräumige Lage:

Das Planungsgebiet liegt im Südosten von Graz, im Bezirk St. Peter, in zweiter Reihe an der St. Peter Hauptstraße (Landesstraße), einer der wichtigsten Einfahrtsstraßen nach Graz, die den Grazer Süden und Südosten mit dem Stadtzentrum verbindet.

Der Gebietsbereich wird wie im Luftbild ersichtlich u.a. durch den noch punktuell vorhandenen dörfliche Charakter entlang der St. Peter Hauptstraße geprägt.



Luftbild 1 (2011):  
Auszug aus den  
GeoDaten-Graz.

Die rote  
Umrandung  
bezeichnet das  
Planungsgebiet.

### Kleinräumige Umgebung:

Im Nordenwesten der Liegenschaft schließen zwei unbebaute Grundstücke an.

Entlang der St.- Peter-Hauptstraße sind straßenbegleitend teils mehrgeschossige, vereinzelt auffällige, Häuser in offener Bebauung situiert. Im Nordosten wird derzeit ein Bauprojekt der GWS realisiert.

Geplant ist die Errichtung von zwei Wohnhäusern (4 geschossig) mit insgesamt 18 Wohneinheiten.

Im Südosten und im Süden schließen an die gegenständliche Liegenschaft landwirtschaftlich genutzte Flächen beziehungsweise die Grünanlagen einer Gärtnerei an.

Im Westen ist das Planungsgebiet durch den Petersbach und den Bahngrabenweg begrenzt. Westlich des Bahngrabenweges befindet sich eine Wohnsiedlung (2-geschossig mit steilem Satteldach und erhöhtem Kellergeschoß).

- **Topographie/Baumbestand/Gebäudebestand**

Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbildauswertung leicht gegen Westen abfallend.

Es weist Einzelbäume als Bestockung auf.

Das Planungsgebiet ist unbebaut. Derzeit wird das Areal als brachliegende Ackerfläche/Wiese genutzt.

- **Umwelteinflüsse**

#### Schall- und Schadstoff – Begutachtung

Eine schalltechnische Begutachtung wurde im März 2011 vom Büro IVB-Fallst für den gegenständlichen Bereich mit einer Zufahrt von der St. Peter Hauptstraße und unter Berücksichtigung eines mittlerweile eingereichten Projektes auf dem Grundstück mit der Bezeichnung 61/2 erstellt.

Diese Untersuchung hat ergeben, dass eine ca. 1,50 m bis 1,80 hohe Lärmschutzwand entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze notwendig ist, um die Planungsrichtwerte einzuhalten.

Eine schadstofftechnische Begutachtung wurde ebenfalls im März 2011 vom Büro IVB-Fallst unter Berücksichtigung des eingereichten Bauprojektes auf der Nachbarliegenschaft 61/2 erstellt. Als Ergebnis der Untersuchung wurde festgehalten, dass die zusätzliche Immissionskonzentration durch das zukünftige Bauvorhaben deutlich unter dem 1% des Grenzwertes liegt.

#### Bodenmechanische Begutachtung

Für die Liegenschaft 62/1, nordöstliche Liegenschaft außerhalb des Planungsgebietes ist im Dezember 2010 eine bodenmechanisches Gutachten von Büro Dipl. Ingre. Pirker & Visotschnig erstellt worden.

Laut Baugrunderkennung des Magistrat Graz wird das untersuchte Gebiet dem Tertiärschotter des Hügellandes zugeordnet. Als Deckschicht wurde eine sand-kiesige Staub-Lehmdecke, teils mit feinsandigen Einlagerungen gefunden. Im Nahebereich des Petersbaches wurde tonig, sandige Schluffe mit organischen Einlagerungen gefunden.

#### Hochwasserschutz

Die Abteilung 10/5-Grünraum und Gewässer ist mit der Erstellung und der Umsetzung des Sachprogrammes Grazer Bäche betraut. Zentrales Thema dieses Sachprogrammes ist die Errichtung eines bestmöglichen Hochwasserschutzes für die Stadt Graz. Aus diesem Grund wurde der Petersbach in das Arbeitsprogramm für den Hochwasserschutz aufgenommen. Ein Linearausbau (Aufweitung) des Baches ist vorgesehen.

Im Sinne des vorliegenden Projektes der Fa. Hydraconsult GmbH ist für die Aufweitung des Baches eine ca. 369 m<sup>2</sup> große Teilfläche des Grundstückes 61/3, Kg 63119 St. Peter notwendig.

Dieser Fläche wird von der Stadt eingelöst. Darüber hinaus ist für die Herstellung eines Dammes auf einer Fläche von ca. 243 m<sup>2</sup> großen Teilfläche des gegenständlichen Grundstückes eine Einräumung einer Dienstbarkeit erforderlich.

Das Vertragswerk sowohl von Vertretern der Stadt Graz/Immobilienabteilung, als auch von der GWS – Gemeinnützige Alpenländische Gesellschaft für Wohnbau und Siedlungswesen m.b.H. unterzeichnet und liegt dem BBPL-Unterlagen bei.

Bis die Hochwasserschutzmaßnahmen des Petersbaches voll ausgebaut werden, wird auf der gegenständlichen Liegenschaft im südwestlichen Bereich eine Retentionsmulde errichtet. Sobald die Hochwasserschutzmaßnahmen für den Petersbach fertig errichtet worden sind, wird die Retentionsmulde nicht mehr benötigt und kann rückgebaut werden.

- **Infrastruktur**

Der Bereich ist infrastrukturell ausreichend erschlossen.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich innerhalb eines Radius von ca.1,2 km.

- **Nächstgelegene Kinderkrippen:**

Städtische Kinderkrippe Nußbaumerstraße, Nußbaumerstraße 36

GIP Kinderkrippe St. Peter, St. Peter-Hauptstraße 95

WIKI Kinderkrippe, Marburger Straße 41

- **Nächstgelegener Kindergarten:**

Städtische Kindergarten St. Peter, St. Peter-Hauptstraße 85

Kindergarten MOMO, Karl-Schönherrgasse 6

Städtischer Kindergarten Petrifelderstraße, Petrifelderstraße 39

- **Nächstgelegene VS-Schulen:**

VS St. Peter, Thomas-Arbeiter-Gasse 12

VS Eisteich, Eisteichstraße 14

VS Graz-Neufeld, Brucknerstraße 51

VS Freie Waldorf-Schule, St. Peter-Hauptstraße 182

- **Nächstgelegene Neue Mittel-Schulen:**

Neue Mittelschule Freie Waldorf-Schule, St. Peter-Hauptstraße 182

Neue Mittelschule Bruckner, Brucknerstraße 53

Neue Sport-Mittelschule Bruckner, Brucknerstraße 49

- **Erschließung/Verkehr**

KFZ-Verkehr:

Das Planungsgebiet wird von der St. Peter Hauptstraße erschlossen.

Öffentlicher Verkehr:

In der St. Peter Hauptstraße verkehren die Linien 72, 73U und 76U. Durch den zeitlichen Versatz der Buslinien im gemeinsamen Linienabschnitt (St. Peter Schulzentrum – Raaba Kreisverkehr) ergibt sich tagsüber ein 15min-Intervall. Die nächstgelegenen Haltestellen sind Petrifelderstraße und Dr. Pfaff-Gasse.

In der Petrifelderstraße verkehrt die Tangentiallinie 64 (St. Peter Schulzentrum – Wetzelsdorf).

Fußgänger- und Fahrradverkehr:

Westlich des Petersbaches verläuft ein Geh- und Radweg (Banngrabenweg) beginnend an der Kreuzung St. Peter Hauptstraße – Petrifelder Straße Richtung Südwesten. Dieser Weg ist im Bestand durch eine Fußgängerbrücke mit der Dr. Pfaff-Gasse verbunden. An der Kreuzung „St. Peter Hauptstraße - Anton-Lehmann-Gasse“ besteht eine DKA (Druckknopfampel) über die auch die Bushaltestelle sicher erreicht werden kann.

Durch den aktuellen Ausbau der St. Peter Hauptstraße hat sich das Angebot für Fußgänger und Fahrradfahrer deutlich verbessert.

In der St. Peter Hauptstraße ist ein auf der südwestlichen Seite situierter Fahrradstreifen. Dieser ist Bestandteil des Projektes „Ausbau St. Peter Hauptstraße“, der im Sommer 2011 fertig gestellt wurde.

- **Ver- und Entsorgung**

Der Gebietsbereich ist voll erschlossen.

Die Entsorgung der Schmutzwässer hat über das öffentliche Kanalnetz zu erfolgen. Die Anschlussmöglichkeit an den öffentlichen Kanal befindet sich in der St. Peter-Hauptstraße, der Dr. Pfaff-Gasse und der Anton-Lehmann-Gasse. Weiters wird mitgeteilt, dass bei einer großflächigen Verbauung sich sämtliche Grundstücke im 100-m-Verpflichtungsbereich des öffentlichen Kanals in der Dr. Pfaff-Gasse befinden.

In diese Kanäle dürfen grundsätzlich nur Schmutzwässer eingeleitet werden. Stark verschmutzte Regenwässer (Oberflächenwässer von Verkehrs- und Parkflächen) dürfen nur nach entsprechender Retention gedrosselt eingeleitet werden. Dachwässer müssen jedenfalls einer anderweitigen Entsorgung zugeführt werden (z.B.: Versickerung, Verrieselung).

Gemäß Kommunales Energiekonzept (KEK) 2011 liegt das Planungsgebiet in einem kurz- und mittelfristiges Erweiterungsgebiet Fernwärme.

Für das gegenständliche Projekt ist ein Fernwärmeanschluss geplant.

Seitens der GWS - Gemeinnützige Alpenländische Gesellschaft für Wohnungsbau und Siedlungswesen liegt eine schriftliche Bestätigung für den geplanten Fernwärmeanschluss vor (Ing. Thomüller/GWS, 29.10.2012).

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

Gründe für die Ausweisung als 11.06 Aufschließungsgebiet:

- c. Infrastrukturelle Mängel: Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)
- d. öffentliche Interessen: Geordnete Siedlungsentwicklung, Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild.

Mit der Erstellung des Bebauungsplanes 08.10.0 BBPL „St.-Peter-Hauptstraße - Dr.-Pfaff-Gasse“ wird eine geordnete Bebauung in offener Bauweise und die Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz hergestellt.

Somit steht kein öffentliches Interesse der Verwendung als vollwertiges Bauland entgegen.

In Verbindung mit der Beschlussfassung des 08.10.0 Bebauungsplanes „St.-Peter-Hauptstraße - Dr.-Pfaff-Gasse“ wird gemäß § 29 Abs 3 StROG 2010 die Festlegung „Aufschließungsgebiet“ für die durch den Bebauungsplan erfassten Flächen aufgehoben werden.

Die Ausweisung im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz soll demnach als vollwertiges Bauland, „Reines Wohngebiet“, erfolgen.

## 5. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2-5 der VO)

Die Verteilung der Baumassen wird durch die Baugrenzlinien festgelegt. Die baugesetzlich geltenden Mindestgrenzabstände zu den Rändern des Planungsgebietes sind überall einzuhalten.

Das vom Büro KFR Architekten vorgelegte Gestaltungskonzept wurde geprüft, weiterentwickelt und als Grundlage für den Bebauungsplan herangezogen.

Es sind drei fünfgeschossige (vier Vollgeschosse mit zurückgesetzten Penthouse-Geschoss) Gebäude mit Tiefgarage geplant. Die offene Bebauung ist festgelegt.

Die Wohnungen haben überwiegend eine Süd-West Ausrichtung (optimale Besonnung).

Der Bebauungsplan ermöglicht gemäß den Bestimmungen der Bebauungsdichteverordnung 1993 in der Fassung LGBL. 58/2011, § 3 eine Überschreitung des im 3.0 Flächenwidmungsplan festgesetzten Höchstwertes bis höchstens 0,8.

Die Überschreitung der Bebauungsdichte stimmt mit den Zielen des Stadtentwicklungskonzeptes überein, da unabhängig von der Festlegung der generellen, gebietsweisen Dichte der Wohngebiete begründete Überschreitungen im Bauverfahren oder in einem Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen oder aufgrund der Anbindung an den öffentlichen Verkehr zulässig sind.

In der der Bebauungsdichteverordnung idgF kann nach § 3 Abs. 1 „die im Flächenwidmungsplan und im §2 angegebenen Höchstwerte der Bebauungsdichte durch Festsetzungen in einem Bebauungsplan bei Vorliegen von städtebaulichen Gründen oder aus Gründen des Ortsbildes überschritten werden. Als derartige Gründe kommen insbesondere jene der Verkehrserschließung einschließlich der Vorsorge für den ruhenden Verkehr, Weiters der Versorgung durch öffentliche Einrichtungen, [...]in Betracht.“

Unter diesen Aspekten ist eine Bebauungsdichteerhöhung im Sinne einer städtebaulichen Schwerpunktsetzung begründbar. Der Gebietsbereich verfügt über eine ausgewogene Infrastruktur, Bezirksamt, Geschäfte, Lebensmittelgeschäfte, Dienstleistungsbetriebe, Ärzte, Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe. (Siehe dazu auch Seite 9 – Infrastruktur des Erläuterungsberichts). Weiters spricht die gute Lage zu den öffentlichen Verkehrsmitteln sowie die Vorsorge für den ruhenden Verkehr (Stellplätze überwiegend in Tiefgaragen) dafür.

## 6. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

(siehe dazu § 7 der VO)

Die Erschließung erfolgt von der St.-Peter-Hauptstraße aus.

Die Innere Erschließung erfolgt für den Kfz-Verkehr ausschließlich über die neu zu schaffenden Zufahrt von der St.Peter-Hauptstraße. Lediglich Zufahrten für Einsatzfahrzeuge sind zusätzlich zur Haupteerschließungsstraße als befestigte Flächen gestattet.

Die Unterbringung der Pkw-Abstellplätze hat in Tiefgaragen oder in den gekennzeichneten Bereichen im Freien zu erfolgen. Die Abstellplätze im Freien müssen mit unversiegelter Oberfläche (Macadam, Rasenstein o.ä.) hergestellt werden, ausgenommen davon sind Kfz-Abstellplätze für Menschen mit Behinderung.

Während der Auflage ging in der Stadtplanung eine Stellungnahme der Verkehrsplanung ein, die einen Pkw-Stellplatz je 65 bis 75 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche festsetzt. Diese Festlegung wurde in die Verordnung übernommen.

Die Situierung der Fahrrad-Abstellplätze hat ebenerdig, einfach erreichbar, abschließbar und im Gebäude integriert bzw. überdacht zu erfolgen. Der Abstellplatz muss fahrend erreicht werden können. Stufen, Absätze, enge Zufahrtswege sind zu vermeiden. Je Abstellplatz sind min. 1,6 m<sup>2</sup> exkl. Erschließungsflächen vorzusehen.

Die Anzahl der Bauplatz zugeordneten Fahrradabstellflächen wird im Bauverfahren geregelt.

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

(siehe dazu § 8 der VO)

Bei sämtlichen Pflanzungen sind heimische Sorten zu bevorzugen.

Entsprechend dem niedrig angesetzten Versiegelungsgrad von 40 % ist besonderes Augenmerk auf Entsiegelung zu legen. So sind Tiefgaragen in Freibereichen mindestens 70 cm zu überdecken, sind PKW- Stellplätze entsprechend versickerungsoffen zu gestalten.

Die Standsicherheit von Bäumen auf Tiefgaragen kann nur bei einer ausreichenden Dimension der Vegetationstragschicht gewährleistet werden. Diese ist auf die jeweilige Baumart und die dortigen Verhältnisse individuell abzustimmen.

## **8. ALLGEMEINES**

(siehe dazu §§ 1 u. 10 der VO)

- Der 08.10.0 Bebauungsplan „St.-Peter-Hauptstraße - Dr.-Pfaff-Gasse“ 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.

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:

(DI Bernhard Inninger )

**GZ: A14-K-872/2004-35**

Bearbeiter: DI Elisabeth Mahr

**08.10.0 Bebauungsplan  
„St.-Peter-Hauptstraße – Dr.-Pfaff-Gasse“  
VIII. Bezirk; KG 63119 St. Peter**

Graz, 21.3.2013  
Dok: BBPL 107/08.10.0 St.-Peter-  
Hauptstraße – Dr.-Pfaff-Gasse

**Teil-Aufhebung  
Aufschließungsgebiet 11.06**  
KG 63119 St. Peter; Gst.Nr.:61/3

Der Gemeinderat der Landeshauptstadt Graz hat in seiner Sitzung am 21.03.2013 folgende

## **VERORDNUNG**

beschlossen:

Auf Grund der Erfüllung der Aufschließungserfordernisse in Verbindung mit der Verordnung des 08.10.0 Bebauungsplanes „St.-Peter-Hauptstraße – Dr.-Pfaff-Gasse“ wird gemäß § 29 Abs 3 StROG 2010 die Festlegung von Bauland als Aufschließungsgebiet für einen Teil des Aufschließungsgebiet 11.06 aufgehoben.

Die Ausweisung im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz erfolgt nunmehr als vollwertiges Bauland „Reines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 0,6.

Für die Stadt Graz  
Der Bürgermeister:

(Mag. Siegfried Nagl)

**A 14\_K-872/2004-35**  
**08.10.0 Bebauungsplan**  
**„St.-Peter-Hauptstraße - Dr.-Pfaff-Gasse“**  
**VIII. Bez., KG 63119 St. Peter**

Bearbeiter: DI Elisabeth Mahr

Graz, 21.3.2013

Dok: BBPL 107/08.10.0 St.-Peter-  
Hauptstraße – Dr.-Pfaff-Gasse

**Beschluss**

## **VERORDNUNG**

des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom ....., mit der, in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung, der 08.10.0 Bebauungsplan „St.-Peter-Hauptstraße - Dr.-Pfaff-Gasse“ beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010, in Verbindung mit § 8 (Freiflächen und Bepflanzung), § 11 (Einfriedungen und lebende Zäune) des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 i.d.G.F. und der Bebauungsdichteverordnung 1993 i.d.F. LGBl. 58/2011 wird verordnet:

### **§ 1 ALLGEMEINES**

Der Bebauungsplan besteht aus dem Wortlaut (Verordnungstext) und der zeichnerischen Darstellung (Planwerk) samt Planzeichenerklärung.

### **§ 2 BEBAUUNGSWEISE**

Es wird die offene Bebauung festgelegt.

### **§ 3 BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE**

- (1) Der Bebauungsgrad beträgt höchstens: 0,4 der Bauplatzfläche
- (2) Eine Überschreitung des, im 3.0 Flächenwidmungsplan festgesetzten Höchstwerte der Bebauungsdichte ist im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsdichte (Baugrenzlinsen, Gebäudehöhen etc.) bis höchstens 0,8 zulässig.

### **§ 4 BAUGRENZLINIEN**

- (1) Im Planwerk sind die Baugrenzlinsen für Hauptgebäude festgelegt.
- (2) Die Baugrenzlinsen gelten nicht für Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Kellerabgänge und deren Einhausungen, Fahrradabstellplätze, Balkone, Vordächer und dergleichen.
- (3) Unabhängig von den Baugrenzlinsen gelten die Abstände gemäß dem Steiermärkischen Baugesetz 1995 idGF.

## § 5 GESCHOSSANZAHL, GESAMTHÖHE, DÄCHER

- (1) Als Dachform sind nur Flachdächer zulässig.
- (2) Im Planwerk sind die jeweils maximal zulässigen Geschoßanzahlen eingetragen. Dabei gelten bezogen auf die jeweiligen Höhenbezugspunkte folgende maximalen Gesamthöhen:

Geschoßanzahl:	Gesamthöhe des Gebäudes :
1 G	max. 4,50 m
2 G	max. 7,50 m
3 G	max. 10,50 m
4 G	max. 13,50 m
5 G	max. 16,50 m

Das 5.Geschosses muss an 3 Seiten mindestens 1,25m gegenüber den darunterliegenden Außenwänden zurückspringen.

- (3) Höhenbezug ist das gegebene Gelände.
- (4) Für Stiegen - und Lifthäuser u.dgl. sind im untergeordneten Ausmaß Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (5) Die maximal zulässige Gebäudehöhe für Nebengebäude beträgt 3,0m.
- (6) Flachdächer sind ab einer Fläche von 50 m<sup>2</sup> extensiv zu begrünen (Substrathöhe mindestens 8cm). Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer Glasdachkonstruktionen sowie Ausbildungen technischen Erfordernisses wie z.B. Stiegen- und Lifthäuser u.dgl.

## § 6 PKW-ABSTELLPLÄTZE / FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (1) Je 65 m<sup>2</sup> bis 75 m<sup>2</sup> Bruttogeschoßfläche ist 1 PKW-Abstellplatz vorzusehen.
- (2) Die PKW-Abstellplätze sind überwiegend in Tiefgaragen herzustellen.
- (3) PKW-Abstellflächen im Freien sind wie folgt auszuführen:
  - nur in den ausgewiesenen Bereichen lt. Planwerk
  - mit unversiegelter Oberfläche (Macadam, Rasensteinen o.ä.) dies gilt nicht für KFZ-Abstellplätze für Menschen mit Behinderung.
- (4) Tiefgaragenrampen sind nach oben und seitlich einzuhausen.
- (5) Tiefgaragen können allfällige Bauplatzgrenzen überschreiten.
- (6) Die Mindestanzahl der Fahrradabstellplätze hat gemäß dem Steiermärkischen Baugesetz und unter Beachtung der RVS (02.07.11-Parkplätze) zu erfolgen.

## § 7 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNGEN

- (1) Die im Außenanlagenplan dargestellten Grünflächen, Baumpflanzungen und Baumbestände sind fachgerecht anzulegen und/oder auf Dauer zu erhalten. Geringfügige Abweichungen sind im Zuge der Bauplanung zulässig. Dabei hat

jedoch die Baumanzahl mindestens den Eintragungen im Außenanlagenplan zu entsprechen.

- (2) Die nicht bebauten Flächen, die nicht der Erschließung u. dgl. dienen, sind als Grünflächen auszubilden und gärtnerisch zu gestalten. Pro 500 m<sup>2</sup> unbebaut verbleibender Bauplatzfläche ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen bzw. zu erhalten. Ist die verbleibende unbebaute Bauplatzfläche kleiner als 500 m<sup>2</sup> ist zumindest ein Laubbaum zu setzen.
- (3) Der Versiegelungsgrad (alle bebauten und alle der Erschließung dienenden Flächen) wird mit 40% begrenzt.
- (4) Baumpflanzungen sind als Laubbäume in Baumschulqualität, Hochstamm, Solitär, 3 x verschult, Mindeststammumfang 16|18 gemäß den Bestimmungen der Ö-Norm L1110 „Pflanzen, Güteanforderungen, Sortierbestimmungen“ zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Mindestgröße einer Baumscheibe beträgt netto: 6m<sup>2</sup> bei versickerungsfähigem Umfeld und 9m<sup>2</sup> bei versiegeltem Umfeld. Die Mindestbreite einer Baumscheibe beträgt netto 1,8m.
- (5) Für breitkronige, hochstämmige Bäume ist ein unverbautes Wurzelraumvolumen von 9,0 m<sup>3</sup> und eine offene Baumscheibe von netto mind. 6,0 m<sup>2</sup> bei versickerungsfähigem Umfeld und von netto mind. 9,0m<sup>2</sup> bei versiegeltem Umfeld vorzusehen. Der Mindestabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk beträgt mind. 10,0 bis 15,0 m.
- (6) Für mittelkronige, kleine bis halbohohe Bäume ist ein unverbautes Wurzelraumvolumen von 6,0 m<sup>3</sup> und eine offene Baumscheibe von netto mind. 6,0 m<sup>2</sup> bei versickerungsfähigem Umfeld und von netto mind. 9,0m<sup>2</sup> bei versiegeltem Umfeld vorzusehen. Der Mindestabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk beträgt mind. 6,0 bis 10,0 m.
- (7) Die oberste Decke von freiliegenden Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 70cm Höhe (ausgenommen Wege und Tiefgaragenaufgänge) niveaugleich mit dem angrenzenden, gewachsenen Gelände zu überdecken und gärtnerisch auszugestalten.
- (8) Mindestens pro 4 PKW-Abstellplätze in freier Anordnung ist ein Laubbaum in Baumschulqualität, Hochstamm, Solitär, 3 x verschult, Mindeststammumfang 16|18 gemäß den Bestimmungen der Ö-Norm L1110 „Pflanzen, Güteanforderungen, Sortierbestimmungen“ zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- (9) Geländeänderungen (Anschüttungen bzw. Abgrabungen) dürfen max. 1,5 m betragen. Als Höhenbezug gilt das natürliche Gelände. In Bereichen die der Erschließung von notwendigen Zufahrten dienen, können Ausnahmen zugestanden werden, wobei Bedacht auf das weiterführende Gelände zu nehmen ist.
- (10) Böschungsmauern dürfen eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten. Stützmauern mit einer Gesamthöhe > 0,5 m sind überwiegend zu begrünen.
- (11) Böschungen sind flacher als 30° auszuführen und sind zu allen Nachbargrundgrenzen verlaufend an das natürliche Gelände anzugleichen

- (12) Schallschutzwände sind flächendeckend zu begrünen.
- (13) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan vorzulegen.
- (14) Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens der festgelegten Baumpflanzungen ist unzulässig.

## **§ 8 SONSTIGES**

- (1) Für Einfriedungen sind Zäune ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m bzw. Hecken aus standortgerechten Gehölzen zulässig. Dabei ist das Anbringen von Planen, Netzen und dergleichen mit abschottender Wirkung nicht zulässig (ausgenommen Baustelleneinfassungen).
- (2) Zum Eigenschutz der Bebauung sind die Fußbodenoberkanten der Erdgeschoße, sowie sämtliche Gebäudeöffnungen (Lichtschächte, Tiefgaragenentlüftungen usw.) und die Einfahrt der Tiefgarage auf den HQ100-Wasserspiegel (359.06 müA) zuzüglich eines Freibordes von mind. 30 cm auf eine Absoluthöhe von mindestens 359.36 müA anzuheben. Unabhängig davon gilt §53(2) Stmk Baugesetz (barrierefreie Zugänglichkeit).

## **§ 9 INKRAFTTRETEN**

- (1) Die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes beginnt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit dem Ablauf des Tages der Kundmachung (Herausgabe des Amtsblattes).
- (2) Der Bebauungsplan liegt im Magistrat Graz, Stadtplanungsamt, Europaplatz 20, 6. Stock, während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

Der Bürgermeister:

(Mag. Siegfried Nagl)