

Bericht an den Gemeinderat

BearbeiterIn: DIⁱⁿ Elisabeth MahrEi

BerichterstatteIn:

GR Pfl-Perric

Graz, 08.02.2018

GZ: A 14-001932/2017/0095

08.24.0 Bebauungsplan

„St.-Peter-Gürtel - Maggstraße“

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

1. Ausgangslage

Mit Schreiben vom 20.09.2016 ersucht die Commercial Real Immobilientreuhand für die Eigentümergeinschaft der Liegenschaften 719/1, 720/1, und 715/1 KG 63119 St. Peter um die Erstellung eines Bebauungsplanes.

Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von ca. 40.310 m² auf.

Gemäß **3.0 Flächenwidmungsplanes 2002** der Landeshauptstadt Graz ist das Planungsgebiet als „Aufschließungsgebiet - Gewerbegebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 1,5 ausgewiesen.

Gemäß **4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2. Auflage** (Auflage-Beschluss am 16.06.2016, End-Beschluss am 11.05.2017, noch nicht rechtskräftig) liegt das Bebauungsplangebiet im „Aufschließungsgebiet - Gewerbegebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,5 bis 1,5. Gemäß Deckplan 1 (Baulandzonierung) zum 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2. Auflage ist zur Aufhebung des Aufschließungsgebietes die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Gemäß dem Entwicklungsplan des **4.02 Stadtentwicklungskonzept** (Auflage-Beschluss am 16.06.2016, End-Beschluss am 11.05.2017, noch nicht rechtskräftig) liegt das Planungsareal im Bereich „Industrie und Gewerbe“.

In Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen wurde der Bebauungsplan auf Basis eines vorliegenden Gestaltungskonzeptes durch das Stadtplanungsamt erstellt. Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung im gegenständlichen Bereich.

2. Verfahren

Der Bebauungsplan wurde über 8 Wochen, in der Zeit von Donnerstag, dem 05.10.2017 bis Donnerstag, dem 30.11.2017 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010) und die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke angehört.

Innerhalb der Auflagefrist lag während der Amtsstunden (Montag bis Freitag, 8h bis 15h) der Bebauungsplan zur allgemeinen Einsicht auf. Zu den Parteienverkehrszeiten (Dienstag und Freitag, 8h bis 12h) wurde im Stadtplanungsamt eine Auskunft- und Beratungstätigkeit angeboten.

Innerhalb der Auflagefrist konnten Einwendungen zum Bebauungsplan schriftlich und begründet bekannt gegeben werden.

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 23.10.2018, in der Pfarre St.Peter durchgeführt.

Einwendungen

Während der Auflagefrist vom 05.10.2017 bis zum 30.11.2017 langten 88 Einwendungen im Stadtplanungsamt ein.

Einwendung

Energie Graz GmbH & Co KG (oz 0007)

Von Seiten der Energie Graz GmbH & Co KG und der Stromnetz Graz GmbH & Co KG bestehen zum Bebauungsplan keine Einwände.

Es werden die grundsätzlichen Bestimmungen für Arbeiten im Bereich von Leitungsanlagen des Netzbetreibers angeführt.

Beantwortung:

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

Einwendung

Energie Graz GmbH & Co KG (oz 0008)

Seitens der Fernwärme Planung bestehen zum Bebauungsplan keine Einwände.

Zusatz Bereich Fernwärme

Der Bebauungsplan liegt im Versorgungsgebiet Fernwärme. Eine Versorgung mit Fernwärme ist über eine Leitungsverlängerung in der Maggstraße möglich. Anzustreben ist daher eine Situierung einer zentralen Versorgungseinheit im Bereich der Maggstraße.

Beantwortung:

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

Einwendung (oz 0009)

„Es ist nicht nachvollziehbar warum über die Bestimmungen des § 5 (1) des Verordnungswortlautes zum 08.24.0 Bebauungsplan "St.-Peter-Gürtel-Maggstraße" [... im Planwerk sind die jeweils zulässigen, mindest- bzw. maximalen traufenseitigen Gebäudehöhen eingetragen ...] hinausgehend noch die Bestimmungen des Abs. (2) [... für Hauptgebäude wird jedoch eine Gesamthöhe von mindestens 9 m vorgeschrieben ...] ergänzend festgelegt wurde.

Nach Ansicht der Bauwerberin steht diese Bestimmung einerseits im Widerspruch zum § 5 (1) - sohin zum Planwerk (Rechtplan) - und andererseits im Widerspruch zu angrenzenden städtebaulichen Kenngrößen geltender Bebauungspläne.

Diesbezüglich missachtet der ggst. Bebauungsplan jedenfalls das Gleichbehandlungsgebot und lässt die ggst. Planung eine ausreichende und detaillierte Grundlagenrecherche städtebaulicher und planungsrelevanter Charakteristika vermissen. Zudem erfolgt hinsichtlich der in der Verordnung angeführten Festlegung zu Gebäudehöhen keine hinreichende Erläuterung, sodass diese Festlegung mangels Begründung als nicht nachvollziehbar und daher unzulässig angesehen wird.“

Beantwortung:

Nach rechtlicher Prüfung des gegenständlichen Verordnungspunktes wurde entschieden den §5 Abs. (2) wird zur Gänze gestrichen. Die Festlegungen einer Mindest- und einer Maximalhöhe erscheinen als städtebauliche Festlegung ausreichend.

Einwendung (oz 0010)

„1. Einwendung gegen Verordnung Entwurf § 3 (2) Bebauungsgrad maximal 0,6

Begründung: Eine Backstube funktioniert organisatorisch am besten auf einer Ebene. Derzeit sind für die geplante neue Kapazität eine bebaute Fläche von ca 4500m² notwendig (Bebauungsgrad ca. 0,36). Diese soll im Süden angrenzend an den St.Peter Gürtel errichtet werden. Um für den Standort ein ausreichendes Entwicklungspotential zu haben, strebt die Firma Auer eine weitere Ausbaufäche von noch einmal zumindest 4000m² an. In einer Ebene würde das einen Bebauungsgrad von ca. 0,7 erfordern. Um eine derartige Erhöhung des Bebauungsgrades für das Mikroklima (versiegelte Flächen) und städtebaulich gegenüber den nordseitigen Wohnhäusern verträglich zu machen, könnte es in diesem Fall zumindest zwei Rücksprünge in der Bebauung zur nördlichen Grenze zum bestehenden Wohngebiet von mindestens 400m² oder eine durchgehende Fassade zur Nordgrenze von maximal 40m geben (siehe Vorschlag Beilage Konzept Lageplan).

2. Einwendung gegen Verordnung Entwurf § 5 (5) Dächer sind als Flachdächer mit max. 10° auszuführen

Begründung: Eine Backstube erfordert große Haustechnikanlagen und unterschiedliche Dachhöhen, unser gestalterisches Ziel ist es, das Dach geometrisch mit einer stärkeren Dachneigung (zumindest 20°) so auszuführen, dass die unterschiedlichen Raumhöhen bzw.

die Haustechnik in einer gestalteten, geneigten und begrünten Dachform untergebracht werden können. In der Önorm L1131 Dächer werden bis 30° (58%) als Gründächer behandelt, erst steilere Dächer sind Sonderkonstruktionen. Bei Nachneigungen ab 26% (15°) fordert die Önorm eine zusätzliche Schubsicherung zur lagerungsstabilen Ausbildung der Vegetationsschichten, ab 40% (22°) sind konstruktive Schubsicherungen erforderlich. Wir bitten um Änderung des Verordnungstextes wie zum Beispiel: „Dächer sind als Gründächer mit max 10° oder als Gründächer bis max. 20° mit Maßnahmen gegen Abrutschen des Aufbaues auszuführen“.

Beantwortung:

Der Bebauungsgrad wurde nicht geändert.

Die Festlegung der Baugrenzlinien und der festgelegte Bebauungsgrad von 0,6 sind im Vergleich mit anderen Betriebsgebieten sehr großzügig. Eine Erhöhung des Selbigen hätte eine Ungleichbehandlung anderer Liegenschaften zur Folge.

Durch den Entfall des einen Absatzes im §5 kommt es zu einer Verschiebung der Nummerierungen im §5.

§5 (4) (vormals 5) wurde wie folgt abgeändert:

Dächer sind mit einer Dachneigung von 0° bis maximal 20° zulässig. Ausgenommen von dieser Festlegung sind Glasdächer, dieser sind mit einer Dachneigung von 0° bis 25° zulässig.

Somit sind wie von der Einwenderin gewünscht auch steilere Dächer als 10°- Dächer möglich. Die Begrünung ist zwingend weiterhin nur für Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° zwingend vorgeschrieben. Für Dächer zwischen >10° bis maximal 20° steht es dem Projektwerber frei welche Dachdeckung gewählt wird.

Glasdächer sind von der Begrünungsmaßnahmen natürlich weiterhin ausgeschlossen.

Einwendung (oz 0011, 0012, 0017,0019 – 0091, 0094)

„1.) Festlegen der Betriebszeiten, dass es zu keiner Störung der Anrainer werktags zwischen 22:00 Uhr und 07:00 und sonntags ganztägig kommt. Sicherstellen, dass innerhalb dieses Zeitraums auch kein Verkehr durch Lieferanten, Kunden und Mitarbeiter auf den Grundstücken stattfindet, beispielsweise durch eine zeitgesteuerte Schrankenanlage.

2.) Keine Gebäudehöhen von über 10 Meter! Höhere Gebäude sind vor allem den Anrainern der seit Jahren bestehenden Wohngebäude nahe an der Grundstücksgrenze zum diskutierten Gewerbegebiet nicht zumutbar! Höhere Gebäude sind nicht akzeptabel aufgrund der Schattenbildung und somit höheren Feuchtigkeit in diesen Bereichen. Außerdem sind höhere Gebäude nicht akzeptabel aufgrund der zusätzlichen psychischen Belastung für viele Bewohner durch die zweiseitige Einengung (geplante Gebäude südlich des Wohngebietes sowie bestehende „Kastner-Hallen“ nördlich des Wohngebietes).

3.) Sicherstellen, dass es zu keinerlei Emissionen (z.B. Geruch und Lärm durch produzierende Betriebe) kommt welche die Lebensqualität der Bewohner des Köglerwegs verschlechtert.

4.) Sicherstellen, dass die Privatsphäre der Bewohner am Köglerweg, welche nahe am Grundstück vom diskutierten Gewerbegebiet wohnen (z.B. Haus 53a, 57, 61a), gewahrt wird. Somit sind Fenster in Richtung Wohngebiet in eventuell geplanten oberen Stockwerken auszuschließen!

5.) Fassaden (in Richtung Wohngebiet) sind so zu gestalten, dass es zu keiner Spiegelung kommt (somit z.B. keine Glasfassaden und keine Edelstahlfassaden zulässig). Außerdem ist eine entsprechende Farbwahl zu treffen, d.h. keine Fassaden z.B. in den Farben schwarz oder anthrazit.

6.) Sicherstellen, dass die Sackgasse zwischen Köglerweg 53/55 und 57/59 als Sackgasse bestehen bleibt und baulich geschlossen wird.“

Beantwortung:

Ad 1.), 3.), 4.), 5.)

Festlegungen zum Bebauungsplan können gemäß Steiermärkischem Raumordnungsgesetz ausschließlich innerhalb des Gültigkeitsbereiches getroffen werden – hierfür ist das im Flächenwidmungsplan ausgewiesene Bauland maßgeblich.

Gemäß §30 Abs. 4 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetz sind im Gewerbegebiet folgende Nutzungen zulässig:

Gewerbegebiete, das sind Flächen, die für Betriebe und Anlagen aller Art, Verwaltungsgebäude, Handelsbetriebe nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen und die für die Aufrechterhaltung von Betrieben und Anlagen betrieblich erforderlichen Wohnungen, wenn diese mit dem Betriebsgebäude eine bauliche Einheit bilden, bestimmt sind. Diese Nutzungen dürfen keine das ortsübliche Ausmaß übersteigenden Belästigungen in benachbarten Baugebieten verursachen. In diesen Gebieten ist die Errichtung und Nutzung von Gebäuden oder Teilen von Gebäuden, in denen Handelsbetriebe untergebracht werden, unzulässig; davon ausgenommen sind Möbel-, Einrichtungs-, Kraftfahrzeug-, Maschinen-, Baustoffhandelsbetriebe und Gartencenter sowie jene Handelsbetriebe, die an diesem Standort ihre Waren selbst erzeugen, wobei nach Maßgabe des örtlichen Entwicklungskonzeptes die Errichtung von Handelsbetrieben auch ausgeschlossen werden kann.

Betriebszeiten, Geruchs-, Lärmbelästigungen, Privatsphäre, Fensteröffnungen, Materialitäten können in einem Bebauungsplan nicht geregelt werden. In diesen Fällen ist auf die späteren Bauprojekte im Baubewilligungsverfahren bzw. in nachgereichten Bewilligungsverfahren (Betriebsanlagengenehmigungen zu verweisen).

Ad 2.) Im Bebauungsplan ist eine gebietsverträgliche Höhenstaffelung vorgesehen. Angrenzend an das nördliche Wohngebiet ist zuerst ein 5m breiter Grünstreifen mit Baumpflanzungen vorgesehen. Mögliche und eventuell notwendige Lärmschutzwände sind von dieser Nachbargrundgrenze mindestens 3 m abzurücken, somit befindet sich die Lärmschutzwand in unmittelbarer möglicher Lärmquellen, ist jedoch soweit von der Grundgrenze abgerückt, dass es zu einer unzumutbaren Beschattung der privaten Gärten wird. Im Anschluss an den Grünstreifen schließt eine mögliche Bebauung mit einer maximalen Höhe von 7,50 m auf. Diese Höhenentwicklung entspricht der

Einfamilienhausbebauung am Köglerweg. Diese Zone weist eine Breite von 10m auf. Im Anschluss an diese 7,50 m Zone, schließt eine Zone an, die zwischen 4,00 und 17,00 m Höhe bebaut werden kann.

Ad 6.) Im Bebauungsplan sind ausschließlich 2 Zufahrten festgelegt. Für den Bauplatz A eine Zufahrt von der Maggstraße und für die Bauplätze B+C ist eine gemeinsame Zufahrt vom St.-Peter-Gürtel festgelegt worden. Eine Zufahrt über die Liegenschaften 53/55 und 57/59, KG St. Peter ist daher nicht möglich.

Einwendung (oz 0013)

**Steiermärkische Landesregierung
Abteilung 16 – Verkehr u. Landeshochbau
Stempfergasse 8
8010 Graz**

„In diesem Bereich sind Verkehrsplanungen von der Abteilung 16 an der B67a vorgesehen. Es ist daher der Nachweis zu erbringen, dass sich der gegenständliche Bebauungsplan in die überörtlichen Planungen einfügt. Dies bezieht sich auch auf die interne Erschließung. Eine entsprechende Freigabe der Abteilung 16 nach Vorliegen der vollständigen Unterlagen ist einzuholen.

§4 der Verordnung ist insofern zu ändern, als die Baugrenzlinien für sämtliche baulichen Anlagen zu gelten haben. Bei den Baugrenzlinien ist auf den gesetzlichen Freihaltebereich des Landes-Straßenverwaltungsgesetzes Rücksicht zu nehmen. Ein Heranrücken an die Straße unter den 15 m Bereich ist vor Beschlussfassung der Verordnung durch die Abteilung 16 genehmigen zu lassen.

Darüber hinaus ist ein detaillierter Leistungsfähigkeitsnachweis unter Berücksichtigung des neuen Verkehrsaufkommens in Zusammenhang mit der Errichtung des Südgürtels vorzulegen.

Es muss sichergestellt sein, dass die Signalschaltung der Ampeln eindeutig zugunsten des übergeordneten Netzes geregelt ist, sodass durch die Gewerbegebiete im gegenständlichen Bereich kein nachteiliger Einfluss auf das Landesstraßennetz zu erwarten ist. Ein diesbezüglicher Nachweis ist zu erbringen.“

Beantwortung:

Im Auftrag des Land Steiermark und der Eigentümer wurde das Verkehrsplanungsbüro Fruhmann mit der Planung für die Verkehrserschließung betraut. Somit ist ein abgestimmtes Verkehrskonzept erstellt worden, dass die Belange beider Interessensvertreter wahrht.

Zufahrt

Es gibt zwei Zufahrten zum Planungsgebiet. Bauplatz A wird über die Maggstraße erschlossen, die Bauplätze B und C verfügen nur über eine Zufahrt, diese erfolgt über den St.-Peter-Gürtel. Die zentrale Zufahrt zu den Bauplätzen B+C ist auf die bereits bestehende Kreuzung im Bereich des Center Ost abgestimmt.

Auch im Falle der bestehenden Ampelanlage wird dem übergeordneten Straßennetz bei der Signalschaltung der Vorzug gegeben.

Die Hinweise der Abteilung 16 Straßenbau und Verkehrswesen werden zur Kenntnis genommen und sind maßgebliche Vorgaben für die konkrete Ausarbeitung und Umsetzung späterer Bauprojekte im Baubewilligungsverfahren.

Einwendung (oz 0014)

Steiermärkische Landesregierung

Abteilung 14 – Wasserwirtschaft

Wartingergasse 43

8010 Graz

„Seitens der wasserwirtschaftlichen Planung wird es als notwendig erachtet, dass der Bebauungsplan auf Grund des Umfanges des Planungsgebietes bzw. auf Grund der im GIS-Steiermark ausgewiesenen Fließpfade von Oberflächenwässern durch ein entsprechendes Oberflächenentwässerungs bzw. Regenwasserbewirtschaftungskonzept ergänzt wird.

Weiters muss sichergestellt sein, dass die Abwasserreinigungsanlage der Stadt Graz über ausreichende Kapazitäten verfügt, die im Planungsgebiet anfallenden Abwässer aufzunehmen.“

Beantwortung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und ist eine maßgebliche Vorgabe für die konkrete Ausarbeitung des späteren Bauprojektes im Baubewilligungsverfahrens.

Einwendung (oz 0015, 0018)

„Der Entwurf ist so nicht akzeptabel. Ich fordere sie hiermit auf, die durch Bewohnern des Köglerweges eingebrachten Einsprüche zu berücksichtigen.“

Beantwortung:

Die Einwendungen der Bewohner des Köglerweges wurden wie folgt beantwortet:

Ad 1.), 3.), 4.), 5.)

Festlegungen zum Bebauungsplan können gemäß Steiermärkischem Raumordnungsgesetz ausschließlich innerhalb des Gültigkeitsbereiches getroffen werden – hierfür ist das im Flächenwidmungsplan ausgewiesene Bauland maßgeblich.

Gemäß §30 Abs. 4 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetz sind im Gewerbegebiet folgende Nutzungen zulässig:

Gewerbegebiete, das sind Flächen, die für Betriebe und Anlagen aller Art, Verwaltungsgebäude, Handelsbetriebe nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen und die für die Aufrechterhaltung von Betrieben und Anlagen betrieblich erforderlichen Wohnungen, wenn diese mit dem Betriebsgebäude eine bauliche Einheit bilden, bestimmt sind. Diese Nutzungen dürfen keine das ortsübliche Ausmaß übersteigenden Belästigungen in benachbarten Baugebieten verursachen. In diesen Gebieten ist die Errichtung und Nutzung von Gebäuden oder Teilen von Gebäuden, in denen Handelsbetriebe untergebracht werden, unzulässig; davon ausgenommen sind Möbel-, Einrichtungs-, Kraftfahrzeug-, Maschinen-, Baustoffhandelsbetriebe und Gartencenter sowie jene Handelsbetriebe, die an diesem Standort ihre Waren selbst erzeugen, wobei nach Maßgabe des örtlichen Entwicklungskonzeptes die Errichtung von Handelsbetrieben auch ausgeschlossen werden kann.

Betriebszeiten, Geruchs-, Lärmbelästigungen, Privatsphäre, Fensteröffnungen, Materialitäten können in einem Bebauungsplan nicht geregelt werden. In diesen Fällen ist auf die späteren Bauprojekte im Baubewilligungsverfahren bzw. in nachgereichten Bewilligungsverfahren (Betriebsanlagengenehmigungen zu verweisen).

Ad 2.) Im Bebauungsplan ist eine gebietsverträgliche Höhenstaffelung vorgesehen. Angrenzend an das nördliche Wohngebiet ist zuerst ein 5m breiter Grünstreifen mit Baumpflanzungen vorgesehen. Mögliche und eventuell notwendige Lärmschutzwände sind von dieser Nachbargrundgrenze mindestens 3 m abzurücken, somit befindet sich die Lärmschutzwand in unmittelbarer möglicher Lärmquellen, ist jedoch soweit von der Grundgrenze abgerückt, dass es zu einer unzumutbaren Beschattung der privaten Gärten wird. Im Anschluss an den Grünstreifen schließt eine mögliche Bebauung mit einer maximalen Höhe von 7,50 m auf. Diese Höhenentwicklung entspricht der Einfamilienhausbebauung am Köglerweg. Diese Zone weist eine Breite von 10m auf. Im Anschluss an diese 7,50 m Zone, schließt eine Zone an, die zwischen 4,00 und 17,00 m Höhe bebaut werden kann.

Ad 6.) Im Bebauungsplan sind ausschließlich 2 Zufahrten festgelegt. Für den Bauplatz A eine Zufahrt von der Maggstraße und für die Bauplätze B+C ist eine gemeinsame Zufahrt vom St.-Peter-Gürtel festgelegt worden. Eine Zufahrt über die Liegenschaften 53/55 und 57/59, KG St. Peter ist daher nicht möglich.

Einwendung (oz 0092)

**Steiermärkische Landesregierung
Abteilung 15 – Energie und Wohnbau
Landhausgasse 7
8010 Graz**

„Gebäudehöhen:

Im Wortlaut wird für Hauptgebäude eine Gesamthöhe von mindestens 9m vorgeschrieben. Im Erläuterungstext wurde zusätzlich für Hauptgebäude eine Gesamthöhe von 9m festgelegt. Im Planwerk ist der Bereich im Anschluss an die im Nordwesten angrenzende Wohnbebauung mit einer max. Gebäudehöhe von 7,50m, der übrige Bereich mit einer minimalen Gebäudehöhe von 4,0m und einer max. Gebäudehöhe von 17,0m festgelegt. Diese Widersprüche sind aufzuklären.

Baugrenzlinien und Freiflächen/Grüngestaltung:

Die im Planwerk festgelegten Baugrenzlinien stellen im Wesentlichen die Mindestabstände zu den Grundgrenzen dar.

Entlang der Grundgrenze im Nordwesten ist in dem festgelegten 5m breiten Grünstreifen auch eine Baumbepflanzung verordnet. Im §7 (10) ist allerdings festgelegt, dass Lärmschutzwände 3m von der Grundgrenze abzurücken und zu begrünen sind. Realistischer Weise ist die Errichtung von Lärmschutzwänden entlang der im Nordwesten anschließenden Wohnbebauung zu erwarten. Daher steht diese Festlegung im Widerspruch zum verordneten Pflanzgebot mit Laubbäumen entlang der nordwestlichen Grundgrenze, da diese in einem 3m breiten verbleibenden streifen nicht umsetzbar ist.“

Beantwortung:

Ad Gebäudehöhen

Nach rechtlicher Prüfung des gegenständlichen Verordnungspunktes wurde entschieden den §5 Abs. (2) wird zur Gänze gestrichen. Die Festlegungen einer Mindest- und einer Maximalhöhe erscheinen als städtebauliche Festlegung ausreichend.

Ad Baumpflanzung/Lärmschutzwand

Die Grünzone mit Baumpflanzungen ist als Pufferzonen zwischen den unterschiedlichen Baulandkategorien (allgemeines Wohngebiet und Gewerbegebiet) aus städtebaulicher Sicht sehr wichtig für das Straßen- Orts- und Landschaftsbild. Eine Lärmschutzwand wurde nicht zwingend vorgeschrieben, es wird nur geregelt welchen Abstand eine Lärmschutzwand zu Nachbargrundgrenze ausweisen muss, falls die Errichtung einer Lärmschutzwand notwendig ist.

Lärmschutzwände können auf Punktfundamenten errichtet werden und haben in der Regel eine Höhe von 2,00-2,50 m. Die Errichtung einer Baumreihe und einer (eventuell partiellen) Errichtung einer Lärmschutzwand ist aus fachlicher Sicht möglich.

Einwendung 10 (oz 0093)

„Der 4.0-Flächenwidmungsplan der Stadt Graz wurde am 11. Mai 2017 im GR. Der Stadt Graz beschlossen und ist noch nicht rechtskräftig. Sowohl in diesem als auch im dzt. gültigen 3.22-FLÄWI ist das Bebauungsplangebiet 8.24.0-Maggstraße als Gewerbegebiet mit einer Dichte von 0,2-1,5 ausgewiesen.

Im vorliegenden Erläuterungsbericht wird für das Planungsgebiet mit einer Gesamtfläche von ca. 40.310 m² angegeben.

*In diesem Erläuterungsbericht wird auch auf den Deckplan 1 und im Deckplan 2 zum 4.0-Stadtentwicklungskonzept (bzw. auf das gültige REPRO) hingewiesen, wonach der westliche Teil dieser Fläche (- etwa 1/3 der Gesamtfläche -) innerhalb des **Überflutungsbereiches des HQ30** (bzw. teilweise im HQ100) liegt.*

Auch im Deckplan 3 zum 4.0-Flächenwidmungsplan sind diese Flächen dargestellt. Diese drei Pläne haben jedenfalls rechtserzeugende Wirkung.

*Weiters wird im Erläuterungsbericht auf S. 7 unten auf die „Anschlaglinien NEU“ des Landes Steiermark hingewiesen, wonach in diesem Gebiet **keine Hochwassergefährdung** besteht – dies stimmt mit der relevanten Darstellung im GIS des Landes Steiermark überein, exakter nachvollziehbar ist diese Angabe jedoch nicht und auch die rechtliche Relevanz nicht.*

Interessant ist auch der Hinweis im Erläuterungsbericht auf S. 8 oben, wonach diese Fläche gemäß Gemeindeabwasserplan (Karte 1) bereits im kommunalen Entsorgungsbereich liegt; tatsächlich besteht im Verlauf des Köglerweges offensichtlich ein Mischwasserkanal (Dimension 900/1350) und im Verlauf des St.Peter-Gürtels im östlichen Teil ein Regenwasserkanal (Durchmesser 400 bzw. 500), der dann in einen Mischwasserkanal mit Durchmesser 600 bzw. 600/900 übergeht. Dieser Kanalstrang im Verlauf des St.Peter- und Liebenauer-Gürtels weist im Bereich der Liebenauer Hauptstraße anscheinend einen Durchmesser von 2,5 m auf und im Bereich der Dorfstraße sogar eine Dimension von etwa 1,5 x 3,8 m!

Auf S. 9 des vorliegenden Erläuterungsberichtes wird weiters auf die Entwurfs-Auflage des Räumlichen Leitbildes hingewiesen, wonach hier für den Bereichstyp 10 „Betriebsgebiet“ eine mehrgeschossige und oft großflächige Bebauung (oft ergänzt durch großflächige Nutzungen für Parkierungen, Manipulation, Lagerungen, o.ä.) charakteristisch ist bzw. sein soll; „durch Gestaltung der Freiräume und der Grünausstattung erfolgt die Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild.“ Als ergänzende Festlegung im Bereich des Teilraumes 23 (Autal und Messendorf) gilt für das BBPlan-Gebiet die eher schwer erfüllbare Bestimmung **„Reduktion des bestehenden Versiegelungsgrades“**, obwohl in diesem Bereich der Stadt bereits ein hoher Versiegelungsgrad besteht.

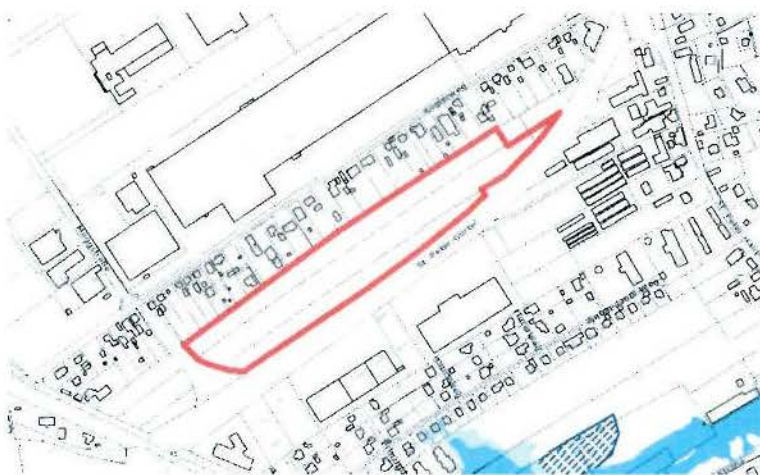
Im Verordnungstext fehlt dzt. noch die Angabe über den zulässigen Dichte-Rahmen (Mindestinhalt gemäß § 41 StROG) bzw. eine Begründung für allfällige abweichende Festlegungen im Vergleich zur Plan-Darstellung. Derzeit gibt es noch einige Widersprüche zwischen bestehenden rechtlichen Festlegungen und dem bzw. auch im Erläuterungsbericht, um deren Beseitigung somit ersucht wird.

Beantwortung:

Ad Hochwassergefährdung

Es ist festzustellen, dass die oben angeführten Grundstücke aufgrund des teilweise fertiggestellten Hochwasserschutzes am Petersbach nicht mehr im Hochwasserabflussbereich liegen. Die neuen Überflutungsgebiete wurde bereits nachgerechnet und veröffentlicht.

- Anschlaglinien NEU, gemäß Land Steiermark
Lage außerhalb des Gefährdungsbereich



Auszug aus den
Anschlaglinien NEU
des Land Steiermark

Die roten
Umrandungen
bezeichnen das BBPL-
Areal.

Ad Bebauungsdichte

Im Planwerk ist die Bebauungsdichte gemäß dem Flächenwidmungsplan ersichtlich gemacht. Im der Verordnungen müssen nur Festlegungen zur Dichte getroffen, wenn es zu einem Änderungen der Bebauungsdichtefestlegungen kommen soll. (Reduzierung der Dichte, Anhebung der Dichte). Da im gegenständlichen Bebauungsplan die Dichte des Flächenwidmungsplan gilt, und keine Änderung, weder nach oben noch nach unten vorgesehen ist, ist eine Wiederholung der Dichtefestlegungen daher in der Verordnung nicht notwendig.

Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 08.24.0 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG:

In der Verordnung wurden keine Änderungen vorgenommen.

§5 (2) entfällt zu Gänze (~~Für Hauptgebäude wird jedoch eine Gesamthöhe von mindestens 9 m vorgeschrieben.~~)

§5 (4), (vormals 5) wurde wie folgt abgeändert:

Dächer sind mit einer Dachneigung von 0° bis maximal 20 ° zulässig. Ausgenommen von dieser Festlegung sind Glasdächer, dieser sind mit einer Dachneigung von 0° bis 25° zulässig.

Durch den Entfall des einen Absatzes kommt es zu einer Verschiebung der Nummerierungen im §5.

PLANWERK:

Im Planwerk ist es zu keinen Änderungen gekommen.

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte.

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 4.0 Stadtentwicklungskonzept und 4.02 Stadtentwicklungskonzept (Entwurf-2.Auflage) sowie zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 und zum 4.0 Flächenwidmungsplan (Entwurf-2.Auflage) 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. den 08.24.0 Bebauungsplan „St.-Peter-Gürtel - Maggstraße“, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht, und
2. die Einwendungserledigungen.

Die Bearbeiterin

DIⁱⁿ Elisabeth Mahr
(elektronisch unterfertigt)

Der Baudirektor

DI Mag. Bertram Werle
(elektronisch unterfertigt)

Der Abteilungsvorstand

DI Bernhard Inninger
(elektronisch unterfertigt)

Der Bürgermeister als Stadtsenatsreferent

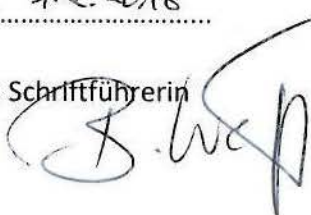

Mag. Siegfried Nagl

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

Ausschusses für Stadt- und Grünraumplanung

am 7.2.2018

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 8/2/18

Der/die SchriftführerIn:



Vorhabenliste/BürgerInnenbeteiligung:

- Der Bebauungsplan wurde auf die Vorhabensliste gesetzt: ja, Datum: 03.03.2017
- Die BürgerInnenbeteiligung erfolgte über die Auflage des Bebauungsplanes, diese wurde für einen Zeitraum von mindestens 8 Wochen anberaumt und zusätzlich erfolgte innerhalb dieser Frist eine Informationsveranstaltung zum Bebauungsplan. Die Kundmachung über die Auflage wurde im Amtsblatt kundgemacht, weitere Informationen sind über die Internetseite der Stadt Graz www.graz.at/bebauungsplanung abrufbar.

Bezirksrat

Dem Bezirksrat St.Peter wurde gemäß § 6 Abs 2 Z 4 und 5 der Geschäftsordnung für den Bezirksrat, sowie für BezirksvorsteherInnen /Bezirksvorsteher 2009, der 08.24.0 Bebauungsplan „St.-Peter-Gürtel – Maggstraße“ zur Stellungnahme und Information übermittelt.

Der Bezirksrat hat keine Stellungnahme abgegeben.

	Signiert von	Mahr Elisabeth
	Zertifikat	CN=Mahr Elisabeth,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2018-01-26T12:03:37+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Inninger Bernhard
	Zertifikat	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2018-01-29T08:45:51+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Werle Bertram
	Zertifikat	CN=Werle Bertram,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2018-01-29T16:13:15+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

VERORDNUNG

GZ.: A14 – 001932/2017/0095

08.24.0 Bebauungsplan

„St.-Peter-Gürtel – Maggstraße“
VIII. Bez., KG St. Peter

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 08.02.2018, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 08.24.0 Bebauungsplan „St.-Peter-Gürtel – Maggstraße“ beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBl 117/2017 in Verbindung mit den §§ 8, 11, und 89 Abs.4 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idF LGBl 61/2017 und § 3 Abs. 1 der Bebauungsdichteverordnung 1993 idF LGBl. 58/2011 wird verordnet:

§ 1 ALLGEMEINES

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

§ 2 BEBAUUNGSWEISEN,

- (1) offene Bebauung
- gekuppelte Bebauung
- geschlossene Bebauung

Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses

Der Schriftführer: 

§ 3 BAUPLÄTZE, BEBAUUNGSGRAD

- (1) Die Bauplätze sind folgendermaßen festgelegt:

Bauplatz	Nettobauplatzfläche
Bauplatz A	ca. 12.495 m ²
Bauplatz B	ca. 11.399 m ²
Bauplatz C	ca. 15.060 m ²

- (2) Bebauungsgrad: höchstens: 0,6

§ 4 BAUGRENZLINIEN

- (1) Im Plan sind die Baugrenzlinien für Hauptgebäude festgelegt.
- (2) Die Baugrenzlinien gelten nicht für Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Liftzubauten, Kellerabgänge und deren Einhausungen und dergleichen.

§ 5 GEBÄUDEHÖHEN, DÄCHER

- (1) Im Planwerk sind die jeweils zulässigen, Mindest- bzw. maximalen traufenseitigen Gebäudehöhen eingetragen.
- (2) Für Stiegen - und Lifthäuser u.dgl. sind im untergeordneten Ausmaß Überschreitungen der maximalen traufenseitigen Gebäudehöhen zulässig.
- (3) Die festgelegten Gebäudehöhen beziehen sich auf folgenden Höhenbezugspunkt:

Bauplatz	Höhenbezugspunkt
Bauplatz A	+ 346,93
Bauplatz B	+ 346,97
Bauplatz C	+ 347,44
- (4) Dächer sind mit einer Dachneigung von 0° bis maximal 20° zulässig. Ausgenommen von dieser Festlegung sind Glasdächer, dieser sind mit einer Dachneigung von 0° bis 25° zulässig.
- (5) Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10 ° sind zu begrünen. Dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 8 cm vorzusehen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stiegenhäuser und Lifte bis höchstens 30% der Dachflächen pro Bauplatz.
- (6) Haustechnikanlagen sind bei Flachdächern mindestens 3,0 m zurück zu versetzen und mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall) zu versehen.

§ 6 PKW-ABSTELLPLÄTZE,

Die PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen, im Gebäude integriert, oder im Freien innerhalb der Baugrenzlينien (siehe Eintragung im Plan) zu errichten.

§ 7 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

- (1) Die Baumanzahl hat mindestens den Eintragungen im Bebauungsplan zu entsprechen.
- (2) Abweichungen der Lage der im Bebauungsplan eingetragenen Bäume sind zulässig.
- (3) Bäume sind als Laubbäume in Baumschulqualität, mit einem Mindeststammumfang von 18|20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten.
- (4) Mindestfläche einer Baumscheibe hat 9 m² zu betragen.
Baumscheiben sind durch entsprechende Maßnahmen (z.B. Baumschutzgitter) vor Befahren zu schützen.
Der Standraum der Bäume ist in den befestigten Bereichen durch Bewässerungs- bzw. Belüftungseinrichtungen bzw. durch einen sickerfähigen Belag zu sichern.
- (5) Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk beträgt

Laubbäume 1. Ordnung (großkronig)	mind. 10,0 m
Laubbäume 2. Ordnung (mittelkronig)	mind. 6,0 m
Laubbäume 3. Ordnung (kleinkronig, säulenförmig)	mind. 3,0 m

Straßenseitig kann der Baumachsabstand zum aufgehenden Mauerwerk auf 4,5 m reduziert werden.
- (6) Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens von Bäumen ist unzulässig.

- (7) Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 0,7 m Höhe (ausgenommen Wege, Tiefgaragenrampen) niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken. Bei groß- bzw. mittelkronigen Laubbäumen -ist eine Vegetationsschicht von mind. 1,50 m Höhe und bei kleinkronigen Laubbäumen von mind.1,0 m Höhe vorzusehen.
- (8) Bei Abstellplätzen im Freien ist nach jedem 5. PKW-Abstellplätze ein Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten.
- (9) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan mit folgenden Inhalten einzureichen: oberirdische und unterirdische Einbauten, begrünte und befestigte Freiflächen, Ausmaß der Dachbegrünung, Baumpflanzungen, Leitungen
- (10) Lärmschutzwände sind mit immergrünen Pflanzen zu begrünen und mindestens 3m von der nachbarlichen Grundgrenze abgerückt zu errichten.

§ 8 SONSTIGES

- (1) Werbeeinrichtungen sind nur in Form von Schriftzügen (Einzelbuchstaben) an der Fassade zulässig.
- (2) Auf jedem Bauplatz sind je zwei freistehende Werbepylone bis zu einer Höhe von maximal 10 m, zulässig.
- (3) Abstrahlende Werbeeinrichtungen sind so zu situieren, dass keine Einwirkungen in angrenzende Wohngebieten erfolgen.
- (4) Die Errichtung von Plakatwänden ist unzulässig.
- (5) Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 2,00 m zulässig. Davon ausgenommen sind Einfriedungen deren Verwendungszweck andere Höhen erfordern (z.B. Material- und Produktlager, ...).

§ 9 INKRAFTTRETEN

- (1) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit 22.02.2018 in Kraft.
- (2) Der Bebauungsplan liegt im Magistrat Graz, Stadtplanungsamt, Europaplatz 20, 6. Stock, während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

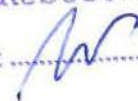
Der Bürgermeister:



Mag. Siegfried Nagl

Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses

Der Schriftführer:



08.24.0 BEBAUUNGSPLAN

"ST. PETER GÜRTEL - MAGGSTRASSE"

A14_001932/2017

Abgrenzung des Gültigkeitsbereiches

INHALT DES 3.0 FLÄCHENWIDMUNGSPLANES 2002 DER LHST GRAZ

(GG) Aufschließungsgebiet - Gewerbegebiet

0,2 - 1,5 Mindest- und Maximalwert der Bebauungsdichte

○ Grenze zwischen unterschiedlichen Baulandkategorien

INHALT DES BEBAUUNGSPLANES GEM. STROG 2010 §40 §41

--- Baugrenzlinie

--- Bauplatzgrenze

--- Grenze unterschiedlicher Höhenzonen

GH min.: 4,00 m

GH max.: 17,00 m

⊕ 346,93 Höhenbezugspunkt

(A) Bauplatz

--- Straßenfluchtlinie

(G) Gemeindestraße

(V) Verkehrsfläche

Freifläche

Neue Laubbaumpflanzung, mittelkronig (2. Ordnung, ungefähre Standorte)

Bebauung

Verkehrsflächen

Freiflächen

DARSTELLUNG DER BESTANDSOBJEKTE

25m Gebäudebestand (Kataster) mit Hausnummer

25m Gebäudebestand (Luftbildauswertung)

DARSTELLUNG DER BESTANDSBÄUME

(Kronendurchmesser bzw. Umriss aus Luftbildauswertung)

Baum bzw. Baumgruppen innerhalb des Planungsgebietes

Baum bzw. Baumgruppen außerhalb des Planungsgebietes

STÄDTEBAULICHE KENNGRÖSSEN

Fläche des Planungsgebietes ca. 40.310 m²

Bestandteil des Gemeinderatsbeschlusses
Der Schriftführer: *[Signature]*

Maßstab: 1:2.000

08.24.0 BEBAUUNGSPLAN

"ST. PETER GÜRTEL - MAGGSTRASSE"

A14_001932/2017



FÜR DEN GEMEINDERAT:

Datum: Februar 2018

Inhaltliche Bearbeitung: DI Elisabeth MAHR

Digitale Bearbeitung: Jürgen DOLINSCHKEK

AUFLAGE VON BIS

BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM: RECHTSWIRKSAM AB:

PLANVORLAGE (Kataster und Luftbildauswertung); Stadtvermessungsamt




GZ:A14 – 001932/2017/0095

Bearbeiter: DIⁿ Elisabeth Mahr

08.24.0 Bebauungsplan
„St.-Peter-Gürtel - Maggstraße“
VIII. Bez., KG 63119 St. Peter

Graz, 08.02.2018

Auflage des Entwurfs

Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses
Der Schriftführer: 

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Mit Schreiben vom 20.09.2016 ersucht die Commercial Real Immobilientreuhand für die Eigentümergemeinschaft der Liegenschaften 719/1, 720/1, und 715/1 KG 63119 St. Peter um die Erstellung eines Bebauungsplanes.

Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von ca. 40.310 m² auf.

Gemäß **3.0 Flächenwidmungsplanes 2002** der Landeshauptstadt Graz ist das Planungsgebiet als „Aufschließungsgebiet - Gewerbegebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 1,5 ausgewiesen.

Gemäß **4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2. Auflage** (Auflage-Beschluss am 16.06.2016, End-Beschluss am 11.05.2017, noch nicht rechtskräftig) liegt das Bebauungsplangebiet im „Aufschließungsgebiet - Gewerbegebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,5 bis 1,5. Gemäß Deckplan 1 (Baulandzonierung) zum 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2. Auflage ist zur Aufhebung des Aufschließungsgebietes die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Gemäß dem Entwicklungsplan des **4.02 Stadtentwicklungskonzept** (Auflage-Beschluss am 16.06.2016, End-Beschluss am 11.05.2017, noch nicht rechtskräftig) liegt das Planungsareal im Bereich „Industrie und Gewerbe“.

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

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

2. Verfahren

Der Bebauungsplan wurde über 8 Wochen, in der Zeit von Donnerstag, dem 05.10.2017 bis Donnerstag, dem 30.11.2017 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010) und die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke angehört.

Innerhalb der Auflagefrist lag während der Amtsstunden (Montag bis Freitag, 8h bis 15h) der Bebauungsplan zur allgemeinen Einsicht auf. Zu den Parteienverkehrszeiten (Dienstag und Freitag, 8h bis 12h) wurde im Stadtplanungsamt eine Auskunft- und Beratungstätigkeit angeboten.

Innerhalb der Auflagefrist konnten Einwendungen zum Bebauungsplan schriftlich und begründet bekannt gegeben werden.

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 23.10.2018, in der Pfarre St.Peter durchgeführt.

Während der Auflagefrist vom 05.10.2017 bis zum 30.11.2017 langten 88 Einwendungen im Stadtplanungsamt ein.

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 08.24.0 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG:

In der Verordnung wurden keine Änderungen vorgenommen.

§5 (2) entfällt zu Gänze (~~Für Hauptgebäude wird jedoch eine Gesamthöhe von mindestens 9 m vorgeschrieben~~).
§5 (4), (vormals 5) wurde wie folgt abgeändert:

Dächer sind mit einer Dachneigung von 0° bis maximal 20° zulässig. Ausgenommen von dieser Festlegung sind Glasdächer, dieser sind mit einer Dachneigung von 0° bis 25° zulässig.

Durch den Entfall des einen Absatzes kommt es zu einer Verschiebung der Nummerierungen im §5.

PLANWERK:

Im Planwerk ist es zu keinen Änderungen gekommen.

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte.

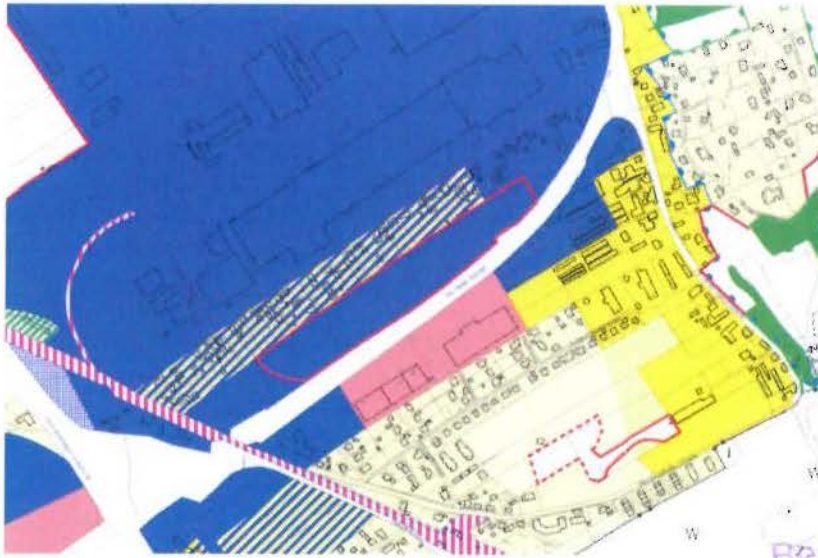
3. Planungsgebiet

Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von 40.751.89 m² brutto auf.

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen

4.0 Stadtentwicklungskonzept

„Industrie, Gewerbe“



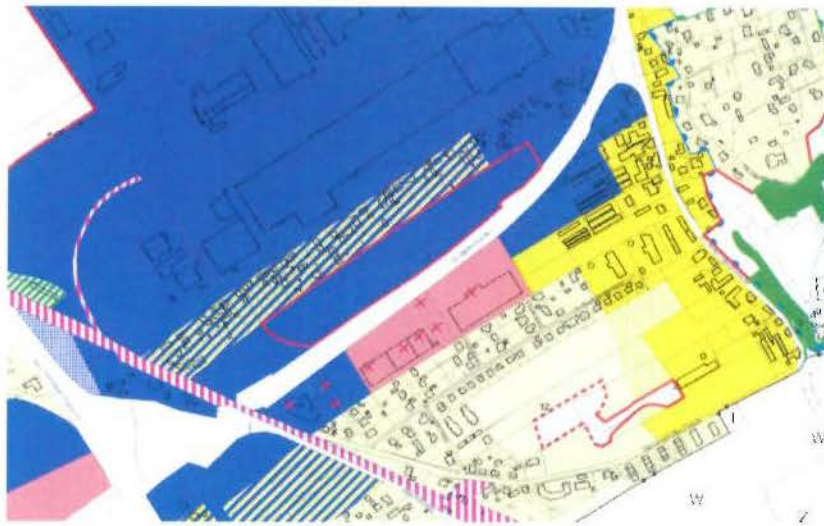
Auszug aus dem
4.0 Stadtentwicklungskonzept

Die roten Umrandungen
bezeichnen das BBPL-Areal.

4.02 Stadtentwicklungskonzept Entwurf – 2. Auflage

(Auflage-Beschluss am 16.06.2016, End-Beschluss am 11.05.2017, noch nicht rechtskräftig)
„Industrie, Gewerbe“

Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses
Der Schriftführer: *[Signature]*



Auszug aus dem
4.02
Stadtentwicklungskonzept
Entwurf – 2. Auflage

Die roten Umrandungen
bezeichnen das BBPL-Areal.

§ 16 INDUSTRIE, GEWERBE:

- (1) Sicherung bzw. Verbesserung der Infrastrukturellen Erschließung.
- (2) Gestaltung der Übergänge zu Wohngebieten unter Berücksichtigung von erforderlichen Immissionsschutzmaßnahmen.
- (3) Verbesserung des Kleinklimas durch Dachbegrünung ist anzustreben.
- (4) Verbesserung der Umweltauswirkungen durch Maßnahmen hinsichtlich der Energieversorgung und der Emissionen.
- (5) Beschränkung der Bodenversiegelung und Erhöhung des Grünanteils

Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept:

- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1):
Lage innerhalb der Kernstadt

Zum Teil im süd-westlichen BBPL-Areal innerhalb der wasserwirtschaftlichen Vorrangzone



Auszug aus dem Deckplan
1 zum 4.02
Stadtentwicklungskonzept
Entwurf – 2. Auflage

Die roten Umrandungen
bezeichnen das BBPL-
Areal.



Auszug aus dem Deckplan
2 zum 4.02
Stadtentwicklungskonzept
Entwurf – 2. Auflage

Die roten Umrandungen
bezeichnen das BBPL-
Areal.

- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):
Der Bauplatz liegt innerhalb des Überflutungsbereiches HQ 30 und HQ 100.
- Verkehr (Deckplan 3):
Kategorie 5:
„Geringe Bedienqualität“
Intervalle über 20 Minuten, ganzjähriger Betrieb, eventuell Taktverkehr



Auszug aus dem Deckplan
3 zum 4.02
Stadtentwicklungskonzept
Entwurf – 2. Auflage

Die roten Umrandungen
bezeichnen das BBPL-
Areal.

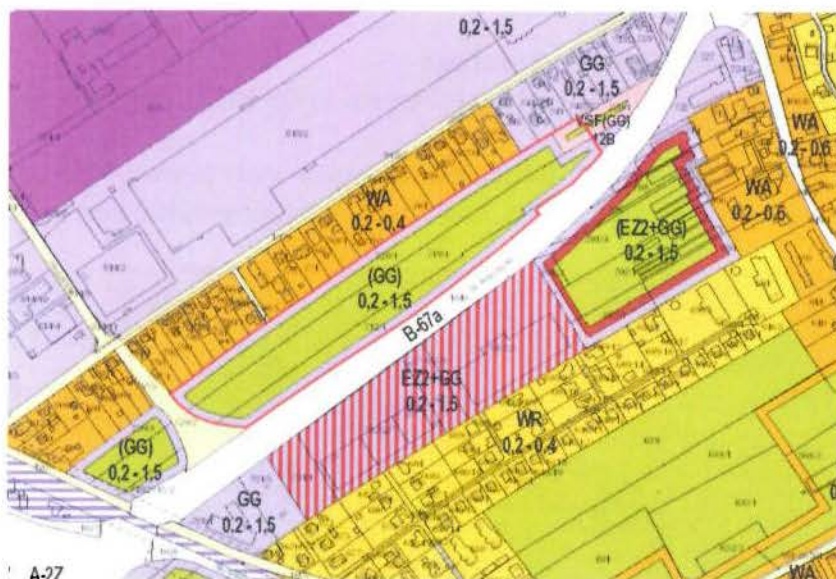
Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses

Der Schriftführer: *M*

o Flächenwidmungspläne

3.0 Flächenwidmungsplan 2002

Die Grundstücke sind im 3.0 Flächenwidmungsplan als „Aufschließungsgebiet - Gewerbegebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 1,5 ausgewiesen.



Auszug aus dem
3.0.Flächenwidmungs-
plan 2002.

Die roten
Umrandungen
bezeichnen das BBPL-
Areal.

Als **Aufschließungserfordernisse** wurden festgelegt:

- Nachweis der Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit der äußeren Erschließung (MIV, ÖV, Rad- und Fußwege) und ausreichend leistungsfähige Anbindung an das öffentliche Straßen und Wegenetz
- Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)
- Geordnete Siedlungsentwicklung, Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild
- Prüfung der, vom Straßenverkehr ausgehenden Lärmbelastung und Ausführung von aktiven und/ oder passiven Lärmschutzmaßnahmen

Aufgrund des öffentlichen Interesses wurde festgelegt (Umsetzung im Bebauungsplan):

- Bebauungsplanpflicht gemäß § 29 Abs 3 Z 3 StROG 2010

Deckpläne zum 3.0 Flächenwidmungsplan:

- Baulandzonierung (Deckplan 1):
Bebauungsplanpflicht zur Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung
- Beschränkungszone für die Raumheizung (Deckplan 2) gem. § 30(7) StROG 2010
iVm § 11 Abs 2 der VO zum 3.08 Flächenwidmungsplan:

Freilandflächen innerhalb der Beschränkungszone > rechtlich kein Ausschluss bestimmter Brennstoffe möglich.

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 m² Bruttogeschossfläche pro Jahr eingehalten wird.

Der Bauplatz liegt innerhalb des Geltungsbereiches.

4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2. Auflage

(Auflage-Beschluss am 16.06.2016, End-Beschluss am 11.05.2017, noch nicht rechtskräftig)

Der Bauplatz liegt gemäß dem 4.0 Flächenwidmungsplan 2002 (Entwurf-2.Auflage) in einem „Aufschließungsgebiet - Gewerbegebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,5 bis 1,5.



Auszug aus dem 4.0. Flächenwidmungsplan Entwurf- 2. Auflage

Die roten Umrandungen bezeichnen das BBPL-Areal.

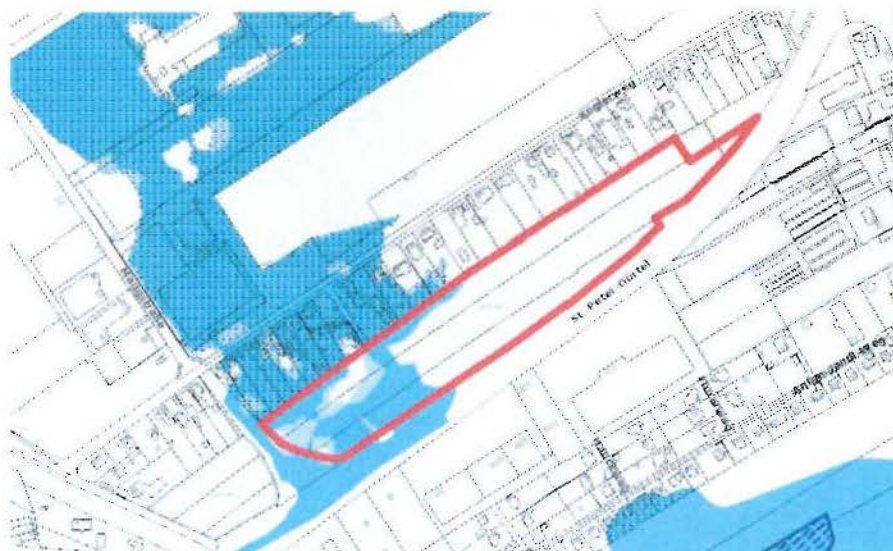
Aufschließungserfordernisse für das Planungsgebiet gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf-2.Auflage:

- Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz, Nachweis einer zweckmäßigen Verkehrsanbindung und der Verkehrssicherheit der äußeren Erschließung für alle Verkehrsarten (Motorisierter Individualverkehr, öffentlicher Verkehr, Rad- und Fußverkehr)
- Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)
- Öffentliche nutzbare Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr
- Bebauungsplanpflicht, Geordnete Siedlungsentwicklung, Erfordernis zur Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild
- Belange des Hochwasserschutzes

Deckpläne:

- Bebauungsplanzonierungsplan (Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2.Auflage):
Bebauungsplanpflicht zur Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung
- Beschränkungszonen für die Raumheizung (Deckplan 2 zum 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2.Auflage) gem. § 30(7) StROG 2010 idF LGBl Nr 140/2014 iVm § 10 Abs 2 und 3 der VO zum 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf - Auflage:
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 m² Bruttogeschossfläche pro Jahr eingehalten wird. Der Bauplatz liegt innerhalb des Geltungsbereiches.

Hochwassergefährdungsbereiche, Schutzwasserbau (Deckplan 3 zum 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2.Auflage):



Auszug aus dem Deckplan 3 zum 4.0.Flächenwidmungsplan Entwurf- 2. Auflage

Die roten Umrandungen bezeichnen das BBPL-Areal.

Hinweis laut Legende: HQ 30 Hochwassergefährdungsbereich
HQ 100 Hochwassergefährdungsbereich

- Anschlaglinien NEU, gemäß Land Steiermark
Lage außerhalb des Gefährdungsbereich

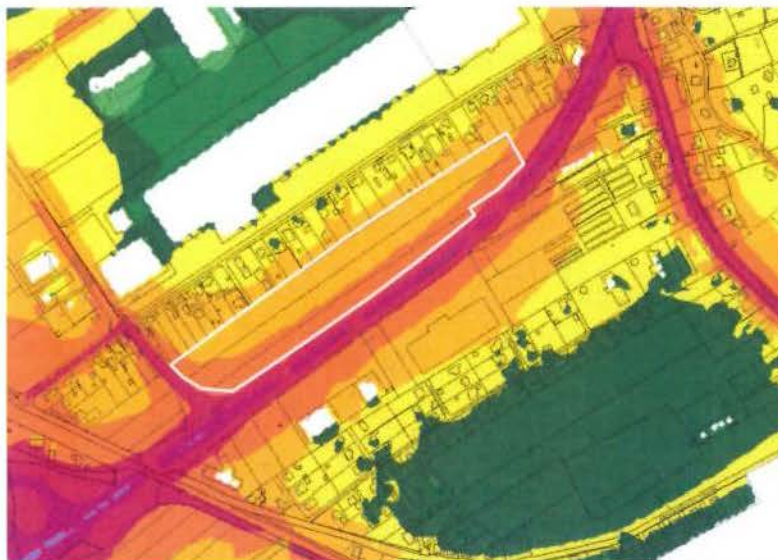


Auszug aus den
Anschlaglinien NEU
des Land Steiermark

Die roten
Umrandungen
bezeichnen das BBPL-
Areal.

Karten zum 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2.Auflage):

- Gemeindeabwasserplan (Karte 1):
Bereits im kommunalen Entsorgungsbereich
- Verkehrslärmkataster (Karte 2A):



KARTE 2A
4.0 FLÄCHENWIDMUNGSPLAN DER
LANDESHAUPTSTADT GRAZ - ENTWURF

Verkehrslärmkataster

Straßenverkehrslärm

L_{Aeq} in dB (Nacht)


30-35
35-38
38-44
44-48
48-54
54-59
59-64
64-69
69-74
74-79
79-80

Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan (Entwurf-2.Auflage), Verkehrslärmkataster, Karte 2A
Die weißen Umrandungen markieren das Planungsgebiet.

- Bahn/Fluglärm (Karte 2B):



Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses

Der Schriftführer: 

Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan (Entwurf-2.Auflage), Bahn/Fluglärm, Karte 2B
Die weißen Umrandungen markieren das Planungsgebiet.

Kommunales Energiekonzept (KEK) 2011:

„mittel – langfristig geplantes Erweiterungsgebiet Fernwärme (ab ca. 2020)“

Räumliches Leitbild (Karte 4) Entwurf-Auflage:

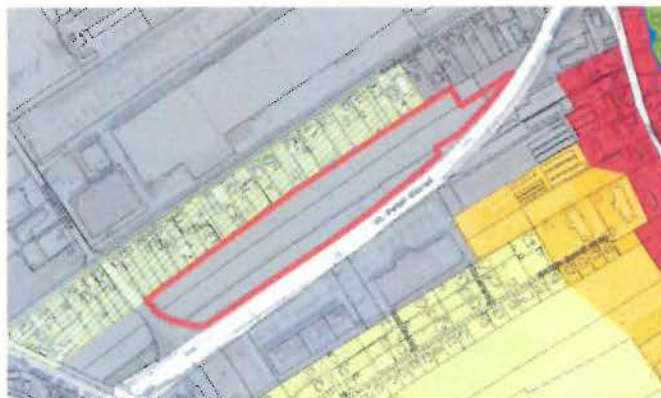
Planungsgrundlage (dzt. in Auflage, noch nicht rechtswirksam)

Bereichstyp §4 ABS: 10 „Betriebsgebiet“

Charakteristik: mehrgeschossige oft großflächige Bebauung für Produktion, Gewerbe, Handel und Dienstleistungen, oft ergänzt durch flächige Nutzungen für Parkierungen, Manipulation, Lagerungen o.ä.; durch Gestaltung der Freiräume und Grünausstattung erfolgt die Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild.

Festlegungen zum Bereichstyp:

- *Lage zur Straße:
abgerückt, straßenbegleitend*
- *Begrünung:
Erhalt und Ausbau von straßenbegleitenden Baumpflanzungen, Ausbildung von grünen Rändern*
- *Zulässige Formen der Parkierung:
Tief- oder Hochgaragen, Stellplätze im Bereich von Abstellflächen im Freien nur im untergeordneten Ausmaß und mit entsprechender Begrünung*



Auszug aus dem
Räumlichen Leitbild-
Entwurf- Auflage,
Bereichstypenplan

Die rote Umrandung
bezeichnet das
Planungsgebiet.

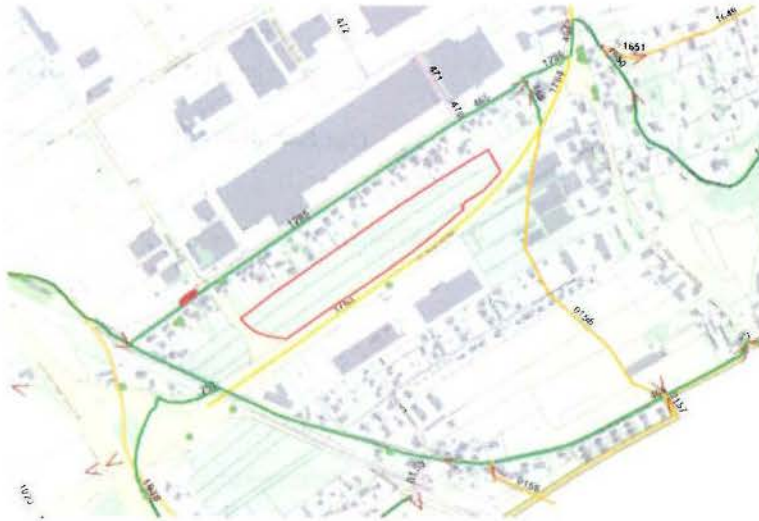
Teilraumgliederung §7: Lage im Teilraum 23: Aual und Messendorf

Festlegungen zur Teilraumgliederung

Ergänzende Festlegungen:

Reduktion des bestehenden Versiegelungsgrades

Grünes Netz:



Grünes Netz Graz:
Auszug aus der
Grünes Netz-Karte

Die roten
Umrandungen
bezeichnen das
Bebauungsplan -
Areal.

Hinweis laut Legende:

die Hauptverkehrsstraße - St.-Peter-Gürtel - soll aufgewertet werden.

(Straßenraum gestalterisch aufwerten, vorhandene Grünelemente erhalten/pflegen)

Stadtklimaanalyse



Stadtklimaanalyse:
Auszug aus der
Klimatop-Karte

Die roten
Umrandungen
bezeichnen das
Bebauungsplan -
Areal.

Gebiet Nr. 24 (hellrosarote Fläche) Wohnen mit Einschränkungen, Industrie- und Gewerbegebiete

Planerische Hinweise der Stadtklimaanalyse:

- Klimatische Besonderheit: (1) Gartenstadttyp im Süden von Graz mit eingeschalteten Industrie- und Gewerbeflächen; erhöhte Inversions- und Nebelgefährdung bei geringer Durchlüftung

Planerische Empfehlung: (1) Emissionsarme Betriebe, Anschluss an FW oder FG, lockere Wohnbebauung möglich

Sicherheitsstadtkarte Belastungskategorien: Bombenblindgängerkataster der Stadt Graz:

Die Liegenschaft ist von der grünen, gelben und roten Zone betroffen

Grüne Zone: Hier ist das Vorhandensein von Kampfmitteln unwahrscheinlich.

Gelbe Zone: Hier ist das Vorhandensein von Kampfmitteln gering.

Roten Zone: mit dem Vorhandensein von Kampfmitteln ist hier zu rechnen!



Sicherheitsstadtkarte:

Die roten Umrandungen markieren das Bebauungsplan -Areal.

Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses
Der Schriftführer: *[Signature]*

- **Situierung und Umgebung**

Das gegenständliche Planungsareal liegt nördlich des St. Peter Gürtels östlich der Maggstraße.



Luftbild 1 (2015):
Auszug aus den
GeoDaten-Graz.

Die rote
Umrandung
bezeichnet das
Planungsgebiet.

Nördlich der Liegenschaft befinden sich Einfamilienhäuser mit nach Süden orientierte Gärten. Die Gärten sind mit raumbildender Vegetation durch die Baum- und Strauchbepflanzung gärtnerisch gestaltet.

Südlich des St.-Peter-Gürtels befindet sich das Areal des Einkaufszentrum Ost, im Westen Bürogebäude und im Osten ein Obi-Markt.

Westlich der Maggstraße befinden sich eine Ackerfläche.

- **Topographie/Baumbestand/Gebäudebestand**

Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbilddauswertung von Gegen Nordosten fallend.

Es weist nur an den Grundstücksgrenzen Bestockung in Form von Büschen und Hecken auf.

Das Planungsgebiet ist unbebaut.

- **Erschließung/Verkehr**

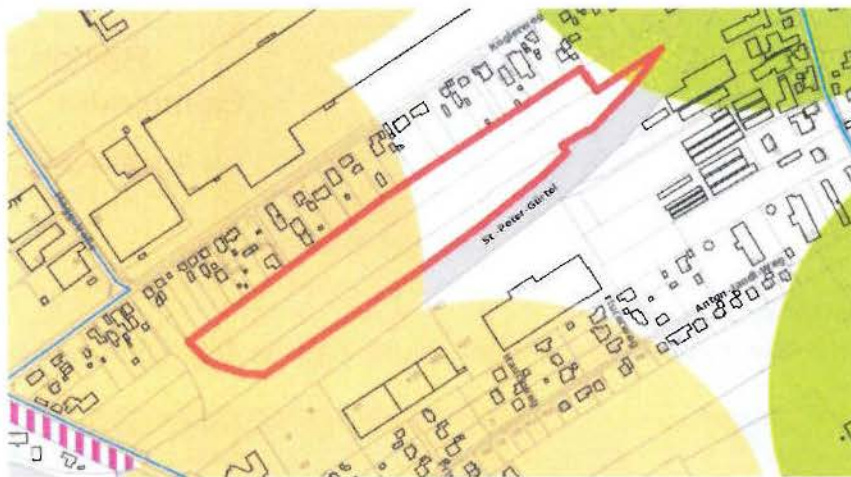
Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über den St. Peter Gürtel bzw. die Maggstraße.

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

Kategorie 5:

„Geringe Bedienqualität“

Intervalle über 20 Minuten, ganzjähriger Betrieb, eventuell Taktverkehr



Auszug aus dem Deckplan 3 zum, 4.0 Stadtentwicklungskonzept.

Die rote Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

- **Ver- und Entsorgung**

Der Gebietsbereich ist voll erschlossen.

Die Entsorgung der Schmutzwässer hat über das öffentliche Kanalnetz zu erfolgen.

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

Oberflächenwässer sind auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen.

Gemäß Kommunalen Energiekonzept (KEK) 2011 liegt das Planungsgebiet in einem „mittel – langfristig geplantes Erweiterungsgebiet Fernwärme (ab ca. 2020)“.

4. Aufhebung als Aufschließungsgebiet

Folgende **Aufschließungserfordernisse** wurden im **rechtswirksamen 3.0 Flächenwidmungsplan 2002** festgelegt:

- Nachweis der Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit der äußeren Erschließung (MIV, ÖV, Rad- und Fußwege) und ausreichend leistungsfähige Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz
- Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)
- Geordnete Siedlungsentwicklung, Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild
- Prüfung der, vom Straßenverkehr ausgehenden Lärmbelastung und Ausführung von aktiven und/ oder passiven Lärmschutzmaßnahmen

Aufgrund des öffentlichen Interesses wurde festgelegt (Umsetzung im Bebauungsplan):

- Bebauungsplanpflicht gemäß § 29 Abs 3 Z 3 StROG 2010

Folgende **Aufschließungserfordernisse** wurden **4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2. Auflage** festgelegt:

- Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz, Nachweis einer zweckmäßigen Verkehrsanbindung und der Verkehrssicherheit der äußeren Erschließung für alle Verkehrsarten (Motorisierter Individualverkehr, öffentlicher Verkehr, Rad- und Fußverkehr)
- Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)
- Öffentliche nutzbare Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr
- Bebauungsplanpflicht, Geordnete Siedlungsentwicklung, Erfordernis zur Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild
- Belange des Hochwasserschutzes

Das Aufschließungserfordernis **Prüfung der, vom Straßenverkehr ausgehenden Lärmbelastung und Ausführung von aktiven und/oder passiven Lärmschutzmaßnahmen** gem. 3.0 Flächenwidmungsplan ist noch nicht erfüllt.

Der schallschutztechnische Nachweis ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

Die verbleibenden Aufschließungserfordernisse gelten als erfüllt.

Zu den nachfolgenden, festgelegten Aufschließungserfordernissen (siehe auch Seite 7 und 8) wird ausgeführt:

Zu: Nachweis der Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit der äußeren Erschließung (MIV, ÖV, Rad- und Fußwege) und ausreichend leistungsfähige Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz bzw. Anbindung an das übergeordnete Straßennetz:

Im Auftrag des Land Steiermark und der Eigentümer wurde das Verkehrsplanungsbüro Fruhmann mit der Planung für die Verkehrserschließung betraut.

Zufahrt

Es gibt zwei Zufahrten zum Planungsgebiet. Bauplatz A wird über die Maggstraße erschlossen, die Bauplätze B und C verfügen nur über eine Zufahrt, diese erfolgt über den St.-Peter-Gürtel.

Abstellplätze

Die PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen, im Gebäude integriert, oder Im Freien innerhalb der Baugrenzlينien (siehe Eintragung im Plan) zu errichten.

Geh- u. Radwege

Für die Verbesserung des Geh- und Radweg-Netzes erarbeitet gerade das Land Steiermark ein Verkehrsprojekt entlang des St.-Peter-Gürtels. Hier soll getrennt durch einen Grünstreifen mit Baumpflanzungen ein neuer gemeinsam geführter Geh- und Radweg entstehen.

Am Bauplatz C sind dafür minimale Grundabtretungen notwendig. (Ausmaß ca. 243 m²)

Straßenraumgestaltung

Die straßenbegleitende Baumreihe, entlang des St.-Peter-Gürtels ist am Landesstraßengrund situiert und liegt außerhalb des Gültigkeitsbereiches dieses Bebauungsplanes und sind deshalb graphisch nicht dargestellt.

Zu: Innere Erschließung bzw. Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)

Die innere Erschließung ist mit den Festlegungen des Bebauungsplanes als gegeben anzusehen. Die Zufahrten zu den Bauplätzen erfolgen ausgehend vom öffentlichen Gut (*St.-Peter-Gürtel und Maggstraße*). Für den Bauplatz B und C wurde eine neue gemeinsame Erschließungsstraße im Planwerk eingetragen.

Zu: Geordnete Siedlungsentwicklung, zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild

Im Bebauungsplan wurden drei zweckmäßige Bauplätze (A,B,C) festgelegt. Als Pufferzone wurde zwischen dem nördlich angrenzenden Wohngebiet ein Grünstreifen und Baumpflanzungen im Planwerk eingetragen.

Ebenso wurden in der Verordnungen Regelungen für Begrünungsmaßnahmen getroffen.

Zu: Bebauungsplanpflicht gemäß § 29 Abs 3 Z 3 StROG 2010

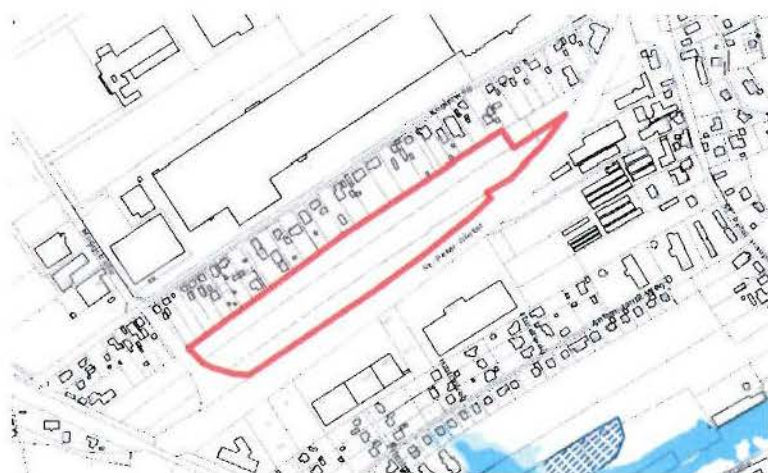
Diese wird hiermit mit dem gegenständlichen Bebauungsplan erfüllt.

Zu: Belange des Hochwasserschutzes

Es ist festzustellen, dass die oben angeführten Grundstücke aufgrund des teilweise fertiggestellten Hochwasserschutzes am Petersbach nicht mehr im Hochwasserabflussbereich liegen. Die neuen Überflutungsgebiete wurde bereits nachgerechnet und veröffentlicht.

- Anschlaglinien NEU, gemäß Land Steiermark

Lage außerhalb des Gefährdungsbereich



Auszug aus den
Anschlaglinien NEU
des Land Steiermark

Die roten
Umrandungen
bezeichnen das BBPL-
Areal.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2-5 der VO)

Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses

Der Schriftführer: 

Zu § 2 Bauungsweise

Es ist die offene, gekuppelte und geschlossene Bebauung zulässig.

Zu § 3 Bauplätze, Bebauungsgrad

Es sind drei Bauplätze mit der Bezeichnung A, B, C festgelegt.
Für die Bauplätze wurde die Nettobauplatzfläche festgelegt.

Bauplatz	Bruttobauplatzfläche	Nettobauplatzfläche
Bauplatz A	ca. 12.495 m ²	ca. 12.495 m ²
Bauplatz B	ca. 12.512 m ²	ca. 11.399 m ² (ca. 1113 m ² Verkehrsfläche)
Bauplatz C	ca. 15.303 m ²	ca. 15.060 m ² (ca. 243 m ² Abtretung Geh- und Radweg)

Der Bebauungsgrad wurde für alle Bauplätze mit 0,6 begrenzt.

Zu § 4 Baugrenzlinien

Die Verteilung der Baumassen wird durch die Baugrenzlinien festgelegt.

Zu § 5 Geschossanzahl, Gebäudehöhen, Dächer

Im Plan sind die Mindest- und maximalen traufenseitigen Gebäudehöhen eingetragen.

Es wurden für jeden Bauplatz ein Höhenbezugspunkt, gemäß Luftbilddauswertung vom 20.06.2017 festgelegt.

Bauplatz	Höhenbezugspunkt
Bauplatz A	+ 346,93
Bauplatz B	+ 346,97
Bauplatz C	+ 347,44

Dächer sind mit einer Dachneigung von 0° bis maximal 20° zulässig. Ausgenommen von dieser Festlegung sind Glasdächer.

Im Falle von Glasdächern von Glashäusern, Gewächshäusern, Baumärkten, Gartencenter oder dergleichen sind auch steilere Dachneigungen bis 25° zulässig.

Aus städtebaulichen und kleinklimatischen Gründen sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu 10° zu begrünen, wobei die Flächensumme der befestigten Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stiegenhäuser und Lifte auf max. 1/3 der gesamten Dachfläche begrenzt wurden. Ziele dieser Begrenzung sind – in Übereinstimmung mit dem 4.02 des Stadtentwicklungskonzeptes (Entwurf-2. Auflage) - die Verringerung der Aufheizungseffekte, die Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und die Reduktion der Rückstrahlungen auf benachbarte Bereiche. Zudem wird durch die Vegetationsschicht ein langsames Abfließen der Niederschlagswässer erfolgen, was zuletzt die Aufnahmefähigkeit des gewachsenen Bodens unterstützt. Mit dem Rückversetzen von allfälligen, nutzungsbedingt Haustechnikanlagen gem. § 5 (5) wird die Höhenentwicklung der Anlage beschränkt um die städtebaulich-architektonische Qualität des Erscheinungsbildes zu sichern.

6. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

(siehe dazu §6 der VO)

Zufahrt

Es gibt zwei Zufahrten zum Planungsgebiet. Bauplatz A wird über die Maggstraße erschlossen, die Bauplätze B und C verfügen nur über eine Zufahrt, diese erfolgt über den St.-Peter-Gürtel.

1, wobei die weitere Führung der Erschließungsstraße nicht entlang der nördl. Grenze des Planungsgebietes erfolgen soll.

Abstellplätze

Die PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen, im Gebäude integriert, oder innerhalb der Baugrenzlinsen (siehe Eintragung im Plan) zu errichten.

*F. 2. 18
MaW*

Geh- u. Radwege

Für die Verbesserung des Geh- und Radweg-Netzes erarbeitet gerade das Land Steiermark ein Verkehrsprojekt entlang des St.-Peter-Gürtels. Hier soll getrennt durch einen Grünstreifen mit Baumpflanzungen ein neuer gemeinsam geführter Geh- und Radweg entstehen.

Am Bauplatz C sind dafür minimale Grundabtretungen notwendig.

Ein privatrechtlicher Vertrag zwischen dem Grundeigentümer und der Stadt Graz bzw. dem Land Steiermark soll diese Fläche bis zur Beschlussfassung sichern.

Die straßenbegleitende Baumreihe, entlang des St.-Peter-Gürtels ist am Landesstraßengrund situiert und liegt außerhalb des Gültigkeitsbereiches dieses Bebauungsplanes und sind deshalb graphisch nicht dargestellt.

7. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

(siehe dazu §7 der VO)

Die Freiraumgestaltung nimmt Bezug auf die Zielsetzung einer möglichst geringen Versiegelung und des Erhalts einer möglichst großen Fläche an gewachsenem Boden. Daher wurde der Bebauungsgrad mit 0,6 begrenzt. Freiflächen sind, sofern sie nicht der Erschließung (Fußwege, Notzufahrten) etc. dienen, grundsätzlich als Grünflächen auszubilden.

Zu § 6 (1-6 und 8) Baupflanzungen

Im Bebauungsplan wurden Bäume als Mindestanzahl definiert. Bei Baumbepflanzung ist darauf zu achten, dass die jeweiligen Baum-Achsabstände so gewählt werden, dass eine ausreichende Entwicklungsfähigkeit der Baumkronen möglich ist. Bei sämtlichen Pflanzungen sollten heimische Sorten bevorzugt werden.

Entlang der beiden Straßenzüge soll in Verbindung mit der Verbreiterung des Gehweges ein mit Bäumen bepflanzter Grünstreifen (straßenbegleitende Baumreihe) entstehen.

Bei den erforderlichen Laubbäumen (1 je 5 PKW-Abstellplätze in freier Anordnung) ist zu beachten, dass die Baumkronen die PKW- Abstell- und Manipulationsflächen möglichst überdecken sollen. Zudem ist bei den jeweiligen Pflanzabständen auf die ausreichende Entwicklungsfähigkeit der Baumkronen zu achten.

Zu § 7 (7) Standsicherheit von Bäumen auf der Tiefgarage

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. Die Tiefgaragen in Freibereichen sind mit mindestens 70 cm Höhe (ausgenommen Wege und Tiefgaragenaufgänge) zu überdecken.

Zu § 7 (9) Außenanlageplan

Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan vorzulegen um die Inhalte zur Freiflächengestaltung (§ 41 Abs.2 Zif.8 StROG 2010 detaillierte Festlegungen der Grün- und Freiflächen) nachvollziehbar zu machen. Im Außenanlagenplan sind folgende Inhalte zur Frei- und Grünflächengestaltung darzustellen: Bebaute Fläche, befestigte Fläche, versiegelte Flächen, gewachsener Boden, unterbaute Fläche, Art und Umfang der Dachbegrünung, Art und Umfang der Vertikalbegrünung, Nutzungs- und Ausstattungsangeben der Freiflächen, Spielflächen und Ersichtlichmachung der Leitungsführung. Eine Kontrolle der im Bebauungsplan eingetragenen und festgelegten Grün- und Freiflächengestaltung ist im Baubewilligungsverfahren nur mit einem Außenanlagenplan möglich.

Zu § 7 (10) Lärmschutzwände

Prinzipiell soll der Lärmschutz zwischen der Einfamilienhausbebauung, dem Gewerbegebiet und dem St.-Peter-Gürtel über eine längsgestreckte Bebauung gewährleistet werden. Es wird jedoch unbebaute Bereiche bzw. Bereiche geben, wo aufgrund der betrieblichen Nutzungen Lärmschutzwände errichtet werden müssen.

In Fall der Errichtung von Lärmschutzwänden sollen diese im 5m breiten Grünstreifen zwischen dem nördlich gelegenen Einfamilienhausgebiet und dem Gewerbegebiet errichtet werden. Die Lärmschutzwände sind so zu errichten, dass diese 3m von der nachbarlichen grundgrenze abgerückt errichtet ist und die verordnete Baumreihe den Nachbargrundstücken zugewandt ist. Des Weiteren ist die Lärmschutzwand mit immergrünen Pflanzen zu begrünen.

8. Inhalt des Bebauungsplanes: SONSTIGES

(siehe dazu § 8 der VO)

Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses

Der Schriftführer: 

Die Festlegung zu den Einfriedungen (nicht blickdicht, Höhe maximal 2,00 m) soll hohe, den Ausblick einengende Situationen vermeiden und damit eine visuelle Offenheit in Zusammenhang mit der räumlichen Wirkung sichern. Ausgenommen sind Einfriedungen deren Verwendungszweck eine andere Höhe erfordern (z.B. Material- und Produktlager , ...).

Ebenso werden die Werbeeinrichtungen und die möglichen Werbepylone für jeden Bauplatz geregelt.

9. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 u. 9 der VO)

- Der 08.24.0 Bebauungsplan „St.-Peter-Gürtel – Maggstraße“ 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.

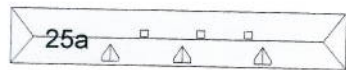
Für den Gemeinderat:
DI Bernhard Inninger
(elektronisch gefertigt)

	Signiert von	Inninger Bernhard
	Zertifikat	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2018-01-29T08:45:46+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

DARSTELLUNG DER BESTANDSOBJEKTE



Gebäudebestand (Kataster) mit Hausnummer



Gebäudebestand (Luftbildauswertung)

DARSTELLUNG DER BESTANDSBÄUME

(Kronendurchmesser bzw. Umriss aus Luftbildauswertung)



Baum bzw. Baumgruppen innerhalb des Planungsgebietes



Baum bzw. Baumgruppen außerhalb des Planungsgebietes

STÄDTEBAULICHE KENNGRÖSSEN

Fläche des Planungsgebietes ca. 40.310 m²

Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses
Der Stathilföhrer: *[Signature]*

Maßstab: 1:1 000



08.24.0 BEBAUUNGSPLAN

"ST. PETER GÜRTEL - MAGGSTRASSE"

A14_001932/2017

STADT
GRAZ
STADTPLANUNG

Datum: Februar 2018

Inhaltliche Bearbeitung: DI Elisabeth MAHR

Digitale Bearbeitung: Jürgen DOLINSCHKE

FÜR DEN GEMEINDERAT:

[Signature]
DI Bernhard INNINGER

AUFLAGE VON BIS

BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM:

RECHTSWIRKSAM AB:

PLANVORLAGE (Kataster und Luftbildauswertung): Stadtvermessungsamt