

## Bericht an den Gemeinderat

Bearbeiterin: DI<sup>in</sup> Elisabeth Mahr

BerichterstatteIn: G. Egger

GZ: A 14 – 070082/2017/0016

Graz, 20.09.2018

### 08.25.0 Bebauungsplan

„St.-Peter-Hauptstraße 66-70“

VIII. Bez., KG 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 09.11.2016 ersucht „Der Tonweber Projektentwicklungs und Beteiligungs  
GesmbH“ als Vertreter der Eigentümer der Liegenschaften .48/1, .48/2 und 70/1 KG63119  
St. Peter um die Erstellung eines Bebauungsplanes.

Der Bebauungsplan umfasst folgende Liegenschaften:

70/3, .48/1, .48/2, 70/1, .47, 68, .270, 61/4, 61/5, 61/6, alle KG St. Peter

Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von 11.025m<sup>2</sup> auf.

Gemäß **4.0 Flächenwidmungsplan** liegt das Bebauungsplangebiet im „Allgemeinen  
Wohngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,4 -0,8. Gemäß Deckplan 1  
(Bebauungsplanzonierungsplan) zum 4.0 Flächenwidmungsplan die Erstellung eines  
Bebauungsplanes erforderlich.

Gemäß dem Entwicklungsplan des **4.0 Stadtentwicklungskonzept idgF** liegt das  
Planungsareal im Bereich „Wohngebiet mittlerer Dichte“.

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen folgende Vorplanungen vor:

- Bebauungsstudie von Kaltenegger & Partner Architekten
- Stellungnahme der ASVK, GZ: ABT09-10723/2017-3 vom 28.02.2017

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.

## Verfahren

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 16. Mai 2018 über den Inhalt und die beabsichtigte Auflage des 08.25.0 Bebauungsplan – Entwurfes informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 30. Mai 2018.

### **AUFLAGE**

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 8 Wochen, in der Zeit vom 31. Mai 2018 bis zum 02. August 2018 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010)

Während der Auflagefrist erfolgte zu den Parteienverkehrszeiten im Stadtplanungsamt eine Auskunfts- und Beratungstätigkeit.

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde 11. Juni 2018 in der Pfarre St. Peter, Pfarrsaal durchgeführt.

Während der Auflagefrist vom langten 8 Einwendungen bzw. 3 Stellungnahmen im Stadtplanungsamt ein.

Eine Einwendung ist erst nach der Einwendungsfrist in der Stadtplanung eingegangen.

## Einwendungen

### **Stellungnahme 1(oz 0003)**

**Energie Steiermark Technik GmbH**

*Vor Inangriffnahme der Arbeiten haben die bauausführenden Firmen unbedingt das Einvernehmen mit dem Netzbetreiber, Betriebsleitung Graz, Neuholdaugasse 56, herzustellen.*

### **Beantwortung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

### **Stellungnahme 2 (oz 0009)**

**Magistrat Graz**

**A 10/ 1 - Straßenamt**

**Verkehrsreferat**

*„Nach den übermittelten Unterlagen des Bebauungsplanes 08.25.0 „St.-Peter-Hauptstraße 66-70“ wird vom Straßenamt mitgeteilt, dass zur beabsichtigten Verordnung grundsätzlich keine Einwände bestehen.*

- *Ergänzend wird dennoch angemerkt, dass die beiden, in bereits ausreichender Breite bestehenden Zufahrten auf das Planungsgebiet, in Absprache mit der zuständigen Straßenverwaltung - Baubezirksleitung Steirischer Zentralraum - in der Lage beibehalten werden sollen (dies ist im Entwurf des BBPLs nicht festgehalten).*
- *Hinsichtlich der Bauverbotszone an Landesstraßen ist ebenfalls das Einvernehmen mit der Straßenverwaltung - Baubezirksleitung Steirischer Zentralraum - herzustellen.“*

**Beantwortung:**

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und an die Eigentümer/Projektentwickler weitergegeben.

**Stellungnahme 3 (oz 0014)**  
**Energie Graz GmbH & Co KG**  
**Schönaugürtel 65**  
**8010 Graz**

„Zusatz Energie Graz - Bereich Fernwärme

*Der Bebauungsplan liegt im Versorgungsgebiet Fernwärme.*

*Eine Versorgung der Bebauung ist aus der St.-Peter-Hauptstraße möglich.*

*Das am Grundstück bestehende Objekt St.-Peter-Hauptstraße 68 ist aktuell mit Fernwärme versorgt.*

*Vor einem allfälligen Abbruch dieses Objekts muss zeitgerecht bezüglich der notwendigen Leitungsabtrennung mit der Energie Graz Fernwärme Kontakt aufgenommen werden.*

*Seitens der Fernwärme Ausbau und Betrieb gibt es keine Einwände gegen den Bebauungsplan.*

Zusatz Energie Graz - Bereich Erdgas

*der Bebauungsplan 08.25.0 St. Peter Hauptstraße 66-70 liegt im Versorgungsbereich der Fernwärmeversorgung. Seitens der Erdgasversorgung gibt es keine Einwände gegen den Bebauungsplan!*

Zusatz Stromnetz Graz

*Das Bauvorhaben St. Peter Hauptstraße 66-70 befindet sich nicht im Versorgungsgebiet der Stromnetz Graz.“*

**Beantwortung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Einwendung 1 (oz 0004)**

*„Im Erläuterungsbericht ist ersichtlich, dass ein Teil des Planungsgebietes im Hochwasserabflussbereiches HQ30/100 liegt.*

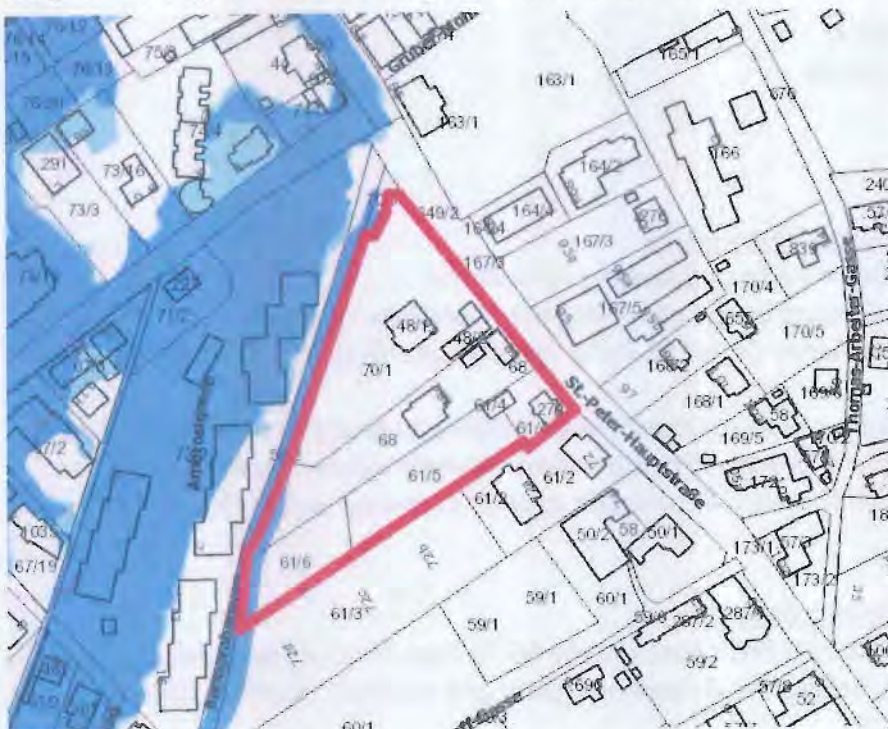
*Im Entwurf der Verordnung des 08.25.0 Bebauungsplanes sind jedoch dafür keine Maßnahmen ausgewiesen bzw. vorgesehen.*

*Wir befürchten für unsere Siedlung in der Ambrosigasse, durch Einfriedungen, Stützmauer oder ähnliche Maßnahmen an der Grenze des Planungsgebietes, eine Verschlechterung der derzeitigen Situation beim Hochwasser.*

*Da der Hochwasserschutz für den Petersbach noch nicht abgeschlossen ist, sollten durchlässige Einfriedungen an der Grenze zum Petersbach bis zum endgültigen Abschluss der Hochwasserschutzmaßnahmen in der Verordnung des 08.25.0 Bebauungsplanes vorgegeben werden.“*

#### Einwendungsbehandlung:

Gemäß der neuesten Abflussuntersuchung des Land Steiermark ist das Planungsgebiet lediglich entlang der Grundstücksgrenze von HQ30 betroffen.



Es darf festgehalten werden, dass die ordnungsgemäße Verbringung der, im Planungsgebiet anfallenden Oberflächenwässer erst anhand eines konkreten Bauprojekts im Zuge eines Baubewilligungsverfahrens überprüft werden kann (§ 88 Stmk. Baugesetz) und nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens (gem. Stmk. Raumordnungsgesetz) ist. Weiters kann festgehalten werden, dass es im Zuge der Bautätigkeit zu keiner Verschlechterung der Hochwassersituation bzw. Oberflächenentwässerung für die Anrainerschaft kommen darf.

#### **Einwendung 2 (oz 0005)**

*„1. Ich wünsche mir, dass der Bebauungsplan St.-Peter-Hauptstraße 60-70 mehr verpflichtende Begrünung Richtung Petersbach vorsieht. Vor Ausbau des Hochwasserschutzes standen in diesem Bereich direkt neben dem Petersbach dicht gereiht ca. 10m hohe Bäume, was für Spaziergänger entlang des Petersbachs sehr hübsch anzusehen war. Im Gegenzug dazu sieht der aktuelle Bebauungsplan gar keine Begrünung in dem Bereich vor*

2. Laut Bebauungsplans darf der der Bebauungsgrad der gesamten Grundstücke höchstens 0,4 sein. Aktuell hat es den Anschein, dass von den im Bebauungsplan angeführten Grundstücken nur das dreieckige Grundstück (St. Peter Hauptstraße 66) verkauft wurde und dort gebaut wird.

Falls der Bebauungsgrad nur für die Gesamtheit der im Bauplan eingezeichneten Grundstücke gilt, so könnte auf dem Grundstück St. Peter Hauptstraße 66 extrem dicht bebaut werden, da die anderen noch nicht verkauften Grundstücke aktuell nur mit kleinen Häusern bebaut sind.

Da ich mich mir den gesetzlichen Grundlagen nicht gut auskenne, bin ich mir nicht sicher ob so etwas überhaupt möglich ist. Falls es möglich ist, so wünsche ich mir, dass der Bebauungsplan vorsieht, dass für jedes der einzelnen Grundstücke (insbesondere für das aktuell verkaufte und bald bebaute Grundstück St. Peter Hauptstraße 66) der maximale Bebauungsgrad von 0,4 einzuhalten ist.“

#### Einwendungsbehandlung:

##### Ad Begrünung/Hochwasserschutz

Im Zuge des Hochwasserschutzprojektes wurden Bäume und Uferbewuchs gefällt bzw. entfernt. Laut Abteilung Grünraum und Gewässer, Referat Hochwasserschutz wurden auch Neupflanzungen/Begrünungsmaßnahmen vorgenommen, diese müssen sich in den nächsten Jahren entwickeln.

##### Ad Bebauungsgrad

Der Bebauungsgrad ist mit maximal 0,4 festgelegt und bezieht sich natürlich auf das jeweilige Grundstück bzw. den Bauplatz im jeweiligen Bauverfahren.

#### **Einwendung 3 (oz 0006)**

**Amt der Steiermärkischen Landesregierung**

**Abteilung 14 – Wasserwirtschaft**

**Wartingergasse 43**

**8010 Graz**

„Zur Kundmachung der Stadt Graz vom Mai 2018 betreffend die Auflage des Bebauungsplanentwurfes 08.25.0 „St-Peter-Hauptstraße 66-70“ wird seitens der wasserwirtschaftlichen Planung als notwendig erachtet, dass der Bebauungsplan auf Grund des Umfanges des Planungsgebietes bzw. auf Grund der gegebenen Oberflächenwasserproblematik (Fließpfade sind im GIS Steiermark dargestellt!) durch ein entsprechendes Oberflächenentwässerungs- bzw. Regenwasserbewirtschaftungskonzept ergänzt wird.

Zur auf Seite 3 im Erläuterungsbericht angeführten Lage des Planungsgebietes im HQ30/100 wird mitgeteilt, dass laut aktueller Hochwasserabflussuntersuchung für den Petersbach aus dem Jahr 2016 nur noch das Restrisiko eines HQ300 besteht. Weiters wird, wie dies bereits bei vorangegangenen Bebauungsplänen erfolgte, darauf hingewiesen, dass sichergestellt sein muss, dass die Abwasserreinigungsanlage der Stadt Graz über ausreichende Kapazitäten verfügt, die im Planungsgebiet anfallenden Abwässer aufzunehmen.“

### Einwendungsbehandlung:

#### Ad Oberflächen- und Regenwasserbewirtschaftungskonzept

Es darf festgehalten werden, dass die ordnungsgemäße Verbringung der, im Planungsgebiet anfallenden Oberflächenwässer erst anhand eines konkreten Bauprojekts im Zuge eines Baubewilligungsverfahrens überprüft werden kann (§ 88 Stmk. Baugesetz) und nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens (gem. Stmk. Raumordnungsgesetz) ist. Weiters kann festgehalten werden, dass es im Zuge der Bautätigkeit zu keiner Verschlechterung der Hochwassersituation bzw. Oberflächenentwässerung für die Anrainerschaft kommen darf.

#### Ad HQ30/100 – Ergänzung im Erläuterungsbericht

Die aktuelle Abflussuntersuchung wurde in den Erläuterungsbericht aufgenommen.

#### Ad Abwasserreinigungsanlage

„Wie die Holding Graz an das Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Abteilung 13, Referat Wasserrecht, mehrmals detailliert dargestellt hat, ist zwar die auf 500.000 EW60 bemessene Grazer Kläranlage stofflich ausgelastet, die Ablaufgrenzwerte werden jedoch, bis auf einige Überschreitungen der NH4-N Ablaufkonzentration, gemäß dem gültigen Wasserrechtsbescheid deutlich eingehalten. Dennoch wurde der erkennbar steigenden Belastung Rechnung getragen und zur Optimierung des Anlagenbetriebes innerbetriebliche Maßnahmen getroffen um die verfahrenstechnischen Reserven der Kläranlage auszureizen. Im Juli 2015 wurde zudem mit einer neuen Grundlagenermittlung zur Anpassung der Kläranlage an aktuelle und zukünftige Belastungen begonnen.“ [...] „Zudem möchten wir im Allgemeinen zu Bebauungsplänen festhalten, dass hauptsächlich die Bevölkerungsentwicklung maßgeblich für die Auslastung der Kläranlage ist. Es ist aus Sicht der Kläranlage irrelevant, wo im Stadtgebiet diese Einwohner ihr Abwasser entsorgen. Weiters wird es durch die ausdrückliche Vorschreibung der dezentralen Entsorgung der Oberflächenwässer, im Gegensatz zum Bestand, sogar zu einer geringfügigen Entlastung der Kläranlage kommen. Diese Vorschreibung in nahezu allen (technisch möglichen) Fällen von Bebauungsplänen und Baubewilligungsverfahren und die schrittweise Entwicklung eines qualifizierten Mischsystems sollen ebenfalls langfristig zu einer Reduktion der Kläranlagenbelastung bzw. Vorfluterbelastung durch Mischwasserüberläufe führen.“

Zusammenfassend kann somit festgehalten werden, dass die Reserven in der Reinigungsleistung der Kläranlage bis zur geplanten und mit dem Land abgestimmten Erweiterung bis im Jahr 2023 ausreichen um die zu erwartende Bevölkerungszunahme abzudecken. Einzelne Bebauungspläne haben darauf keinen Einfluss.“

#### **Einwendung 4 (oz 0007)**

*„1. Im Erläuterungsbericht wird sowohl auf Vorplanungen als auch auf ein vorliegendes Gestaltungskonzept Bezug genommen.*

*Zum besseren Verständnis wäre es hilfreich gewesen, diese Unterlagen - vor allem das Gestaltungskonzept - auch auf der Homepage der Stadt Graz zu veröffentlichen.*

*2. Der Verordnungstext bleibt bezüglich der Bauungsweise und der Bauungsdichte unklar:*

*Bei der Bauungsweise werden offene Bebauung, gekuppelte Bebauung und geschlossene Bebauung vorgegeben – es werden aber die Bereiche innerhalb der Baugrenzlinien räumlich nicht weiter determiniert. Die Baugrenzlinien im Bereich St. Peter Hauptstraße 66 belassen den Großteil der Grundstücksfläche als räumlich nicht definiert.*

*Abstände gemäß Steiermärkischen Baugesetz werden in der Planzeichnung nicht eingehalten. Die Baugrenzlinien des Bauplanes sehen eine grundstücksübergreifende Verbauung bzw. eine Bebauung bis an die Grundstücksgrenzen der Nachbarn vor. Im Widerspruch dazu heißt es im Verordnungstext §4 Abs. 3: Unabhängig von den Baugrenzlinien gelten die Abstände gemäß dem Steiermärkischen Baugesetz.*

*Was die Bebauungsdichte betrifft wird lapidar festgestellt, dass sie gemäß Flächenwidmungsplan eingehalten werden muss. Eine weitere Festlegung zwischen der im Flächenwidmungsplan festgelegten Bebauungsdichte von 0,4 – 0,8 unterbleibt! Nachdem das Steiermärkische Baugesetz die Ausschöpfung der maximalen Bebauungsdichte als Rechtsanspruch verankert hat, wird auch hier jeder Investor darauf achten, die maximale Bebauungsdichte von 0,8 zu erreichen. Das würde selbst bei einem Bebauungsgrad von 0,4 auf einer so großen Grundfläche der St. Peter Hauptstraße 66 eine massive Verdichtung der Baumasse mit sich bringen – wiewohl das Stadtentwicklungskonzept das Gebiet als „Wohnen mittlerer Dichte“ beschreibt.*

*Die Geschoszahl wird mit Ausnahme eines schmalen Streifens westlich von der Straße hineingerückt flächendeckend mit 4 Geschossen plus Penthaus ausgewiesen – auch hier unterbleibt eine genauere räumliche Definition.*

*Es wäre die Aufgabe des Bauplanes, das Planungsgebiet räumlich durch eine Spezifizierung der Bauweise, Höhenentwicklung/Geschoszahl und Bebauungsdichte so zu definieren, dass eine angestrebte Gestaltung erkennbar und ersichtlich gemacht werden kann.*

*3. Die Deckpläne zum 4.0 STEK und 4.0. Flächenwidmungsplan zeigen, dass der südliche Rand des Planungsgebietes im Hochwassergefährdungsbereich HQ30/100 liegt. Der Bauplan sieht aber an dieser Stelle die Möglichkeit vor, zwei freistehende viergeschossige Wohnblöcke zu errichten.*

*4. Laut Verkehrslärmkatasterkarte liegt das Planungsgebiet – vor allem jene Bereiche entlang der St. Peter Hauptstraße – in einer stark lärmbelasteten Zone. Um die Aufenthaltsqualität im Straßenraum zu erhöhen, wäre es dringend angebracht, den Baumbestand entlang der St. Peter Hauptstraße mit Laubbäumen 1. Ordnung zu erhöhen und so den straßenraumbildenden Grünraum in der St. Peter Hauptstraße zu vergrößern.*

*Im Gegensatz dazu, sieht aber die Baufluchtlinie ein Heranrücken bis auf 3,50m an die Gehsteigkante vor, was eine straßenraumbildende Grünbepflanzung de facto ausschließt. Eine Straßenrandbebauung mit nur 3,50m Abstand zur Gehsteigkante stellt nicht nur eine hohe Lärmbelastung für die zukünftigen Bewohner/innen dar – der Lärm wird durch den entlang der straßenseitigen Gebäudeseite erzeugten Schall auch für die Umgebung in unzumutbarem Ausmaß verstärkt.*

*Um die Aufenthaltsqualität im Straßenraum wie die Lebensqualität im Einzugsbereich der St. Peter Hauptstraße zu verbessern, soll eine vom Straßenraum abgerückte Verbauung gewählt werden, die eine Bepflanzung mit großkronigen Bäumen zulässt; das wäre auch eine geeignete Maßnahme zur Anpassung an den Klimawandel und zur Reduktion von städtischen Hitzeinseln, wie sie breite Einfahrtsstraßen immer darstellen!“*

## Einwendungsbehandlung:

### Ad 1

Die Bebauungsstudie war eine Machbarkeitsstudie/Vorentwurf, die dem Ansuchen auf Bebauungsplanerstellung beigelegt worden ist.

### Ad 2

Der Bebauungsplan ist dem Flächenwidmungsplan raumordnungsrechtlich untergeordnet. Im Bebauungsplan darf also die Festlegungen des Flächenwidmungsplans nicht widersprochen werden. Aus diesem Grund ist es nicht notwendig die Bebauungsdichte noch einmal im Bebauungsplan zu verordnen, da diese bereits im Flächenwidmungsplan festgelegt ist.

Im Bebauungsplan wurde jedoch im §3 Abs. 2 festgelegt, dass es keine Bebauungsdichteüberschreitungen geben darf.

*§ 3 (2) Die Bebauungsdichte muss gemäß Flächenwidmungsplan eingehalten werden.*

Die Verteilung der Baumassen wird durch die Baugrenzlinien und Baufluchtlinien festgelegt. Es wurde aber darauf geachtet, dass die Baugrenzlinien und Baufluchtlinien so festgelegt werden, dass innerhalb der Grenzen auch eine sinnvolle zukünftige Bebauung möglich ist. Auch für die zukünftige Bauung müssen sinnvolle Trakttiefen, Erschließungssysteme, Belichtung und Beschattung, Fluchtweglängen, etc. berücksichtigt werden.

Im Plan sind die maximal zulässigen Geschossanzahl (1G, 4G) eingetragen und in der Verordnung ist die maximale Gebäudehöhen (=Gesamthöhe) begrenzt. Ein um 2,00m zurückversetztes Penthouse-Geschoss ist möglich.

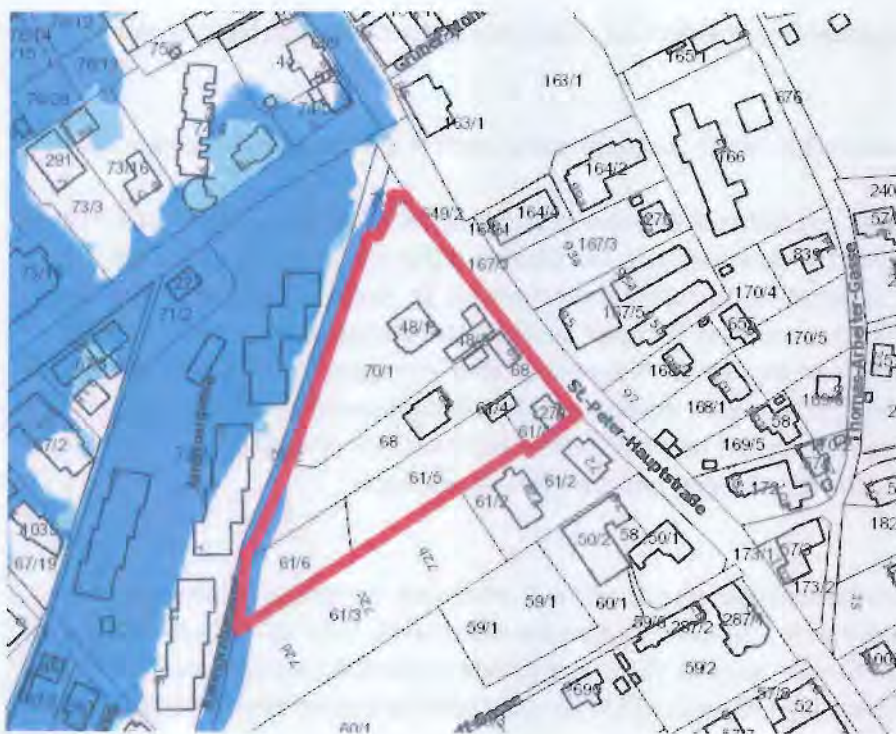
Der Höhenbezugspunkt ist gemäß Luftbilddauswertung der Stadtvermessung mit +361,8 m im Präzissionsnivelement festgelegt.

Die Baugrenzlinien legen fest, dass entlang der St.-Peter Hauptstraße eine geschlossene, straßenbegleitende Bebauung vorzusehen ist. Diese Bebauung soll als Lärmschutzriegel für die dahinterliegenden Baukörper und Gärten bilden. Südwestlich dieser Bebauung sind innerhalb der Baugrenzlinien Baukörper in offener Bauweise möglich.

### Ad 3

Gemäß der neuesten Abflussuntersuchung des Land Steiermark ist das Planungsgebiet lediglich entlang der Grundstücksgrenze von HQ30 betroffen.





Es darf festgehalten werden, dass die ordnungsgemäße Verbringung der, im Planungsgebiet anfallenden Oberflächenwässer erst anhand eines konkreten Bauprojekts im Zuge eines Baubewilligungsverfahrens überprüft werden kann (§ 88 Stmk. Baugesetz) und nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens (gem. Stmk. Raumordnungsgesetz) ist. Weiters kann festgehalten werden, dass es im Zuge der Bautätigkeit zu keiner Verschlechterung der Hochwassersituation bzw. Oberflächenentwässerung für die Anrainerschaft kommen darf.

#### Ad 4

Im Planwerk wurde die Baufluchtlinie entlang der St. Peter Hauptstraße um 1,50 m nach Westen versetzt. Der somit 5 m breite Grünstreifen zwischen bestehendem Gehsteig (Hinterkante) und zukünftig aufgehenden Mauerwerk, lässt die Pflanzung einer straßenbegleitenden Baumreihe (Bäume 2. Ordnung) zu.

#### **Einwendung 4 (oz 0008)**

##### „Einwendungen gegen die Bebauungsdichte:

*Im Bebauungsplanentwurf ist eine Bebauungsdichte von 0,4 vorgesehen. Durch die erfolgte Genehmigung und Durchführung des Siedlungsbaues St. Peter-Hauptstraße 72 hat bereits eine Verdichtung stattgefunden, die einerseits zum Verlust von Grünflächen und andererseits zu einer Minimierung des von der Bevölkerung geschätzten Dorfcharakters geführt hat. Der Bau weiterer Siedlungen würde diesen Eindruck noch verstärken. Neben erhöhtem Verkehrsaufkommen würde auch die Lebensqualität im Bezirk sinken. Diese Maßnahme wird den Wohncharakter des Gebietes empfindlich ins Negative verändern. Wie schon am Beispiel der Siedlung St. Peter-Hauptstraße 72 erkennbar, ist eine Geschossanzahl von 4 mit der Möglichkeit eines zusätzlichen Penthouses zu hoch angesetzt. Dies führt zu einer stärkeren*

*Verdichtung des Wohngebietes und einer nicht unwesentlichen Beeinträchtigung des Ortsbildes.*

*Eine weitere nicht zu unterschätzende Sachlage sollte auch in der Stadtplanung eine Rolle spielen:*

*Kleinere Wohnbaugebiete mit höherer Bebauungsdichte weisen immer weniger großkronige Bäume im "gut durch grünten Bauland" auf. Die Gründe dafür sind bekannt, auch die Auswirkungen auf das Stadtklima. Das Gebiet rund um die St. Peter-Hauptstraße kann aufgrund seiner Infrastruktur nicht als örtlicher Siedlungsschwerpunkt entwickelt werden. Der zunehmende Verkehr entlang der St. Peter-Hauptstraße entspricht bei weitem keiner an den heutigen Ansprüchen gemessenen anspruchsvollen Bedienqualität und kann wegen der Topographie kaum weiterentwickelt werden. Zudem befindet sich ein Teil des Bebauungsplanes im Hochwassergebiet und Überflutungsbereich.*

#### Verkehrsbelastung:

*Derzeit ist die St. Peter-Hauptstraße eine Straße mit erhöhtem Verkehrsaufkommen im motorisierten Individualverkehr. Weitere Siedlungen würden die hohe Verkehrsbelastung noch verstärken und die Straße zu einer Durchzugsstraße umfunktionieren. Dies beeinträchtigt und mindert die Lebensqualität für sämtliche Bewohner des Einzugsgebietes.*

#### Reinhaltung der Luft

*§ 3 Abs 3 (3) steiermärkisches Raumordnungsgesetz „Entwicklungsprogramm für die Reinhaltung der Luft“ bestimmt hinsichtlich raumplanerischer Maßnahmen, dass infrastrukturelle Voraussetzungen bei der Ausweisung neuer Wohngebiete zur Vermeidung zusätzlichen Verkehrs berücksichtigt werden müssen. Eine Verdichtung des Wohngebietes und eine damit einhergehende Verstärkung des Verkehrs steht nicht im Einklang mit dem Leitbild des Landes Steiermark. Dieses sollte auch bei der Erstellung eines Bebauungsplans Berücksichtigung finden.“*

#### Einwendungsbehandlung:

##### Ad Bebauungsdichte/Flächenausweisung/Bebauungsgrad

*Gemäß Stmk. Raumordnungsgesetz ist mit der Bebauungsplanung eine den Raumordnungsgrundsätzen entsprechende Entwicklung der Struktur und Gestaltung des im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Baulandes umzusetzen. Mit der Beschlussfassung des 4.0 Flächenwidmungsplanes im Gemeinderat wurde die Nutzungskategorie „Allgemeines Wohngebiet“ für die gegenständlichen Flächen abschließend definiert. Ebenso wurde auch der Bebauungsdichterahmen von 0,4-0,8 festgelegt. Der 08.25.0 Bebauungsplan wurde daher auf diese Nutzungsfestlegung und Bebauungsdichtewerte abgestimmt und entwickelt.*

*Der Bebauungsgrad ist mit maximal 0,4 festgelegt und bezieht sich natürlich auf das jeweilige Grundstück bzw. den Bauplatz im jeweiligen Bauverfahren.*

##### Ad Baumpflanzungen

*Im Planwerk wurde die Baufluchtlinie entlang der St. Peter Hauptstraße um 1,50 m nach Westen versetzt. Der somit 5 m breite Grünstreifen zwischen bestehendem Gehsteig*

(Hinterkante) und zukünftig aufgehenden Mauerwerk, lässt die Pflanzung einer straßenbegleitenden Baumreihe (Bäume 2. Ordnung) zu.

#### Ad Verkehrsbelastung

Die vorgebrachten Einwendungen, Verkehrsaufkommen im Stadtteil, weiterer Siedlungswachstum, Durchzugsstraßenthematik, Lebensqualität können in einem Bebauungsplanverfahren nach dem Steiermärkischen Raumordnungsgesetz nicht abgehandelt werden.

#### Ad Reinhaltung der Luft

Die vorgebrachte Einwendung der Reinhaltung der Luft kann in einem Bebauungsplanverfahren nach dem Steiermärkischen Raumordnungsgesetz nicht abgehandelt werden.

#### **Einwendung 5 (oz0010)**

##### ***„Baufluchtlinie:***

*Die Baufluchtlinie grenzt direkt an die St. Peter-Hauptstraße. Dadurch wird der "Schluchteneffekt" der St. Peter-Hauptstraße verstärkt und es kommt zu einer deutlichen Zunahme der Lärmentwicklung und Verschlechterung der Luftgüte. Für jeden, der täglich die St. Peter-Hauptstraße begehen oder mit dem Rad befahren muss (Weg zu den öffentlichen Verkehrsmitteln bzw. Schulweg), bedeutet das eine Verminderung der Lebensqualität gesundheitliche Beeinträchtigung in St. Peter (punktueller Anstieg der Feinstaubbelastung vor allem in den Morgen- und Nachmittagsstunden).*

***Folglich begehre ich folgende Einwendung, dass die Baufluchtlinie so weit zurückversetzt werden soll, dass die Pflanzung von Laubbäumen in 1. Ordnung (großkronig mind. 10 m) zu ermöglichen ist. Zusätzlich wäre die Festlegung im Bebauungsplan notwendig, dass zukünftige Bauträger verpflichtet werden eine vertikale Begrünung und Dachbegrünung der Häuser zu errichten.***

##### ***Radabstellplätze:***

*Es ist derzeit vorgesehen, je angefangene 35m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche einen Fahrradabstellplatz herzustellen. Aufgrund der Nachverdichtung der Bewohneranzahl in der St. Peter Hauptstraße 66 - 70 müssen in der "Radfahrrauptstadt" Graz die Abstellflächen intensiver adaptiert werden. Folglich begehre ich folgende Einwendung, das 1 Fahrradabstellplatz pro 25-30 m<sup>2</sup> herzustellen ist.*

##### ***Verkehr und Infrastruktur:***

*Der Öffentliche Verkehr in der St.-Peter-Hauptstraße ist derzeit schon sehr belastend und durch die rege Siedlungstätigkeit ist eine Verbesserung der öffentlichen Infrastruktur dringend notwendig. (Radwege, Erreichbarkeit der Straßenbahn, Taktung der bestehenden Linien 72 und 76U)*

**Folglich begehre ich folgende Einwendung,** dass die Erschließung des Radfahrnetzes in St. Peter (und ganz Graz) verbessert und ausgebaut werden muss. Z.B. ist der Radweg entlang der St.-Peter Hauptstraße von Raaba kommand bis zum St. Peter Schulzentrum nur ein Stückwerk (außerdem verläuft dieser direkt auf der stark befahrenen St.-Peter-Hauptstraße, was mit Kindern eine Zumutung ist).

#### **Zufahrten:**

Laut derzeitigem Bebauungsplan sind eigene Zufahrten für jede der Liegenschaften 66, 68, 68a und 70 projektiert. Die führt naturgemäß zu verstärkten Ein- und Ausfahrten zu den Liegenschaften in direkter Nähe zur angrenzenden Kreuzung St.-Peter-Hauptstraße / Petrifelderstraße. Hierbei kann man davon ausgehen, dass der fließende Verkehr beeinträchtigt wird.

**Folglich begehre ich folgende Einwendung,** das eine gemeinsame Zufahrt mit einer bauplatzübergreifenden Tiefgarage über alle oben genannten Liegenschaften verpflichtend vorgeschrieben wird (Bsp. Reininghaus Gründe).

#### **Parkplätze**

Aus Erfahrung in der Liegenschaft St.-Peter-Hauptstraße 72-72d sind eine ausreichende Anzahl an Besucherparkplätzen dringend notwendig und sollen nicht öffentlich nutzbar sein.

**Folglich begehre ich folgende Einwendung,** dass die Hälfte der Anzahl an gebauten Wohneinheiten als Gästeparkplätze vorgeschrieben werden, wenn möglich in einem eigens dafür vorgesehen Bereich in der Tiefgarage.

#### **Wärmeentwicklung:**

Durch die geplante Bebauungsverdichtung der St. Peter-Hauptstraße 66-70 wird die Durchlüftung der angrenzenden Liegenschaft St. Peter-Hauptstraße nb und c gestört. Es wird sehr wahrscheinlich zu einer hohen Wärmeentwicklung zwischen den Häuserblöcken kommen, wodurch der dort angelegte Spielplatz kaum bis gar nicht mehr benutzbar sein wird.

**Folglich begehre ich folgende Einwendung,** dass die Baukörper der Liegenschaft St. Peter-Hauptstraße 66-70 verkleinert und versetzt (bzw. zurückgesetzt) werden, um eine Belüftung bzw. Durchlüftung der Freiflächen zwischen allen Häuserblöcken zu fördern. Als Begleitmaßnahme wird angeregt, die Zahl an verpflichteten Baumpflanzungen von Laubbäumen 1. Ordnung (großkronig, mind. 10 m) deutlich zu erhöhen.“

#### Einwendungsbehandlung:

##### Ad Baufluchtlinie/Wärmeentwicklung/Baumpflanzungen

Im Planwerk wurde die Baufluchtlinie entlang der St. Peter Hauptstraße um 1,50 m nach Westen versetzt. Der somit 5 m breite Grünstreifen zwischen bestehendem Gehsteig (Hinterkante) und zukünftig aufgehenden Mauerwerk, lässt die Pflanzung einer straßenbegleitenden Baumreihe (Bäume 2. Ordnung) zu.

#### Ad Fahrradabstellplätze und Parkplätze

Unter Berücksichtigung der bestehenden Erschließung durch den öffentlichen Verkehr, vorhandene Lebensmittelmärkte und Kinderbetreuungseinrichtungen, sowie unter Berücksichtigung weiterer Rahmenbedingungen im lokalen Umfeld wurde seitens der Verkehrsplanung ein PKW- und Fahrrad-Stellplatzschlüssel für die Wohnnutzung festgelegt. Die festgelegten Werte sind als Ober- bzw. Untergrenze zu verstehen. Somit wird sichergestellt, dass weder zu viele noch zu wenige PKW-Stellplätze bzw. Fahrradabstellplätze angeboten werden.

Im Sinne einer regionalen Verkehrsminimierung ist es im Interesse der Stadt infrastrukturell gut ausgestatteten Standorte, wie diese zu entwickeln und verkehrsplanerisch zu optimieren.

#### Ad Verkehr und Infrastruktur

Die vorgebrachten Einwendungen, Verkehrsaufkommen im Stadtteil, weiterer Siedlungswachstum, Verbesserung der Infrastruktur (Radweg, Verdichtung der Taktfrequenz des öffentlichen Verkehrs,...) können in einem Bebauungsplanverfahren nach dem Steiermärkischen Raumordnungsgesetz nicht abgehandelt werden.

#### Ad Zufahrten

Im Bebauungsplan wurde nicht für jedes Grundstück eine eigene Zufahrt festgelegt. Für die Liegenschaft St. Peter Hauptstraße 66 (Gst.Nr.70/1 und .48/1, KG St. Peter) ist eine Zufahrt zulässig.

Für die Liegenschaften St.-Peter-Hauptstraße 68, 68a und 70 (Gst.Nr. .47, 68, 61/6,61/5,61/4,.270, KG St. Peter) ist eine gemeinsame Zufahrt zulässig.

#### **Einwendung 6 (oz 0011)**

*„1. Die einheitliche Straßenfront samt einheitlicheren Straßenbild und Brandschutzwände ist gut da dadurch auch unbenutzbare Restflächen vermieden werden und somit auch die übrige Fläche weniger zerklüftet wird. Jedoch stellt sich die Frage wie die Regelung (§7 Abs. 1) dass es nur eine Zufahrt für die Liegenschaften 68, 68a und 70 geben soll in der Praxis durchführbar ist da die zuletzt bebautet Liegenschaft dann wohl ein Servitutsrecht eingeräumt werden muss. Somit muss die Zuerst bebaute Liegenschaft zusätzliche bauliche Maßnahmen ergreifen um dies zu ermöglichen. Der Zuerst bebauten Liegenschaft entsteht dadurch aber ein Nachteil. Stell sich die Frage warum nicht überhaupt nur eine Zufahrt für 66. 68, und 70?*

#### *2. Drei Häuser in bestimmten Abständen*

*Die drei übrigen Bebauungsflächen der Liegenschaften 68, 70 sind samt Brandschutzmauer allerdings nicht zumutbar. Diese würden bei einem Zusammenschluss der Grundstücke eine starke Einschränkung der Bebauungsmöglichkeiten bedeuten. Da die Häuser 15m Breit sind ist es auch durchaus möglich, dass die breite der Häuser nicht vollends ausgeschöpft wird und die Gebäude dann versetzt gebaut werden. Es ist auch durchaus wahrscheinlich, dass bei einer effizienten Ausgestaltung nur 2 Gebäude realisierbar/notwendig sind. All das würde zu einer weiteren Zerklüftung führen. Es ist darüber hinaus schon fraglich ob das öffentliche/stadtplanerische Interesse von 3 Häusern in 15m Abstand ohne wirkliche*

*Freiräume wirklich das öffentliche Interesse das der Eigentümer überwiegen kann. Der vorliegende Bebauungsplan stellt also keinen Mehrwert gegenüber einer O8115 Bebauung ohne Bebauungsplan dar und schränkt die Bebauung der Liegenschaften von 68 und 70 ein nicht jedoch jene der Liegenschaften 66.“*

#### Einwendungsbehandlung:

##### Ad 1.

Ziel eines Bebauungsplanes ist es die Anzahl der Zufahrtsmöglichkeiten zu regeln und wenn möglich zu minimieren, zumal es sich bei der St.-Peter Hauptstraße um eine übergeordnete Straße (Landesstraße) handelt. Aus diesem Grund wurde auch nicht für jedes Grundstück eine eigene Zufahrt festgelegt.

Jedoch wurde aufgrund der derzeitigen Eigentümerstruktur, der Bestandsgebäude, der Topographie und der Entwicklungsabsichten der einzelnen Eigentümer zwei Zufahrten festgelegt.

##### Ad 2.

Die Verteilung der Baumassen wird durch die Baugrenzlinien und Baufluchtlinien festgelegt. Es wurde aber darauf geachtet, dass die Baugrenzlinien und Baufluchtlinien so festgelegt werden, dass innerhalb der Grenzen auch eine sinnvolle zukünftige Bebauung möglich ist. Auch für die zukünftige Bauung müssen sinnvolle Trakttiefen, Erschließungssysteme, Belichtung und Beschattung, Fluchtweglängen, etc. berücksichtigt werden.

Im Plan sind die maximal zulässigen Geschossanzahl (1G, 4G) eingetragen und in der Verordnung ist die maximale Gebäudehöhen (=Gesamthöhe) begrenzt. Ein um 2,00m zurückversetztes Penthouse-Geschoss ist möglich.

Der Höhenbezugspunkt ist gemäß Luftbilddauswertung der Stadtvermessung mit +361,8 m im Präzissionsnivelllement festgelegt.

Die Baugrenzlinien legen fest, dass entlang der St.-Peter Hauptstraße eine geschlossene, straßenbegleitende Bebauung vorzusehen ist. Diese Bebauung soll als Lärmschutzriegel für die dahinterliegenden Baukörper und Gärten bilden. Südwestlich dieser Bebauung sind innerhalb der Baugrenzlinien Baukörper in offener Bauweise möglich.

Es obliegt jedem Eigentümer/Bauwerber sein Projekt innerhalb des vorgegebenen Rahmens zu entwickeln.

#### **Einwendung 7 (oz 0012)**

**Holding Graz – Kommunale Dienstleistung GmbH**

**Holding Abfallwirtschaft**

**Sturzgasse 16**

**8020 Graz**

*Im Stadtgebiet von Graz werden derzeit 8 verschiedene Fraktionen (Restmüll, biogene Abfälle, Altpapier/Kartonagen, Weißglas, Buntglas Kunststoffverpackungen, Metallverpackungen und Alttextilien) getrennt gesammelt. [...]*

*Aus dem vorliegenden Bebauungsplan ist nicht ersichtlich, wie wesentliche Voraussetzungen für eine den gesetzlichen Vorgaben entsprechende städtische Abfuhr umgesetzt werden kann.[...]*

*Die Holding Graz, Kommunale Dienstleistungen GmbH, Abfallwirtschaft erhebt daher die Einwendung, dass aufgrund der derzeitigen Zufahrtsmöglichkeiten, sowie der nichtbekannten Lage der Müllräume keine ordnungsgemäße Abfuhr der anfallenden Abfälle möglich ist.*

**Beantwortung:**

Die, seitens der Holding mitgeschickten Unterlagen (Bauherreninfo, steiermärkisches Abfallwirtschaftsgesetz und die Grazer Abfuhrordnung) werden an die Eigentümer des Planungsgebiet weitergeleitet.

Im Falle einer Baueinreichung sind im Zuge des individuellen Bewilligungsverfahrens die Müllräume, Abfallsammelstellen, etc. zu überprüfen und mit der Holding Abfallwirtschaft abzustimmen.

**Einwendung 8 (oz 0013)**

*„Mit der Bebauungsplanung ist eine den Raumordnungsgrundsätzen entsprechende Entwicklung der Struktur und Gestaltung des im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Baulandes anzustreben“ (§ 40 Abs.2 StROG).*

*Zur Vorbereitung der Bebauungsplanung soll die Gemeinde ein räumliches Leitbild als Teil des örtlichen Entwicklungskonzeptes erlassen. In diesem sind für das Bauland ... insbesondere der Gebietscharakter sowie die Grundsätze zur Bauungsweise, zum Erschließungssystem, zur Freiraumgestaltung und dergleichen festzulegen“ (§ 22 Abs.7 StROG).*

*Zur Minimierung des Risikos bei Hochwasserereignissen im Sinne der Raumordnungsgrundsätze nach § 3 Abs. 1 und der dabei zu berücksichtigenden Ziele nach § 3 Abs. 2 Z. 2 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes (ROG) sind die räumlichen Voraussetzungen für den Wasserrückhalt im Einzugsgebiet und im Abflussbereich eines Hochwassers zu erhalten und zu verbessern. Die vorausschauende Freihaltung der Hochwasserretentions- und Abflussräume ... hat Priorität vor der nachträglichen Sanierung.“ (§ 3 Abs. 1 u. 2 Programm zur hochwassersicheren Entwicklung der Siedlungsräume).*

*Für Wohngebiete mittl. Dichte gilt gemäß STEK:*

- (1) Vorrangige Wohnnutzung.*
- (2) Durchmischung mit gebietsverträglichen Nutzungen an den Hauptverkehrs- u. 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 (mot. Individualverkehr und öffentlicher Verkehr), der sozialen und technischen Infrastruktur, der Versorgungsinfrastruktur, der bestehenden und der angestrebten städtebaulichen Struktur, usw." (§ 14 Kap. Wohnen, 4.02 STEK*

Hochwassergefährdungsbereiches HQ 30/100 (u.a. Erläuterungsbericht S. 6):

*Im vorliegenden Erläuterungsbericht wird u.a. auf die bestehenden HQ-30- u. -1 OO-Zonen hingewiesen, die eine Mehrzahl von Parzellen betreffen. Eine entsprechende Würdigung dieses Sachverhaltes bzw. ausreichende Schlussfolgerungen sind im vorliegenden Entwurf nicht zu finden.*

Klimaschutz:

*Bei den Zielen bei der Berücksichtigung der Raumordnungsgrundsätze wurde 2010 auch der Klimaschutz aufgenommen und ist damit auch bei der Erstellung von STEK, RLB, FLÄWI oder Bebauungsplänen erforderlichenfalls zu berücksichtigen. Bei neuen Straßenprojekten oder auch Umbaumaßnahmen (wie bei der Alten Poststraße) wird der Klimaschutz fallweise berücksichtigt, - bei Bebauungsplänen gibt es noch einen großen Verbesserungsbedarf.*

*Aus der Planung für die Verbreiterung der Alten Poststraße:*

*Speziell bei der Erstellung von Bebauungsplänen besteht die reale Möglichkeit für eine Berücksichtigung von Klimaschutzmaßnahmen, (sogar entlang der St.Peter-Hauptstraße).*

Straßenrandbebauung gemäß RLB:

*Die riesige Vielfalt der bestehenden Bebauung entlang den im RLB dargestellten Straßenrandbebauungszonen kann mehrere Bebauungsformen umfassen, die entweder konkret in das RLB (mit Verordnungscharakter, taxativ) aufzunehmen sind oder auch beispielhaft für bestimmte Abschnitte.*

*Diese Möglichkeit einer Konkretisierung und Umsetzung im BBPlan sollte Getzt beispielhaft beimvorliegenden Bebauungsplan genutzt werden. Hier ist sowohl eine Orientierung an den Bestandsgebäuden als auch abschnittsweise die Vorschreibung von Baumreihen entlang der Straße schwierig, aber möglich, (- u.a. auch im Außenanlageplan). (Regenwasser ist ja jedenfalls nicht im Verlauf der St.P.-Hauptstraße abzuleiten, sondern ungefähr etwa senkrecht dazu).*

*Die Baufluchtlinie wird allerdings meist einen größeren Abstand vom bestehenden Gehsteig aufweisen müssen. (Direkt an Hauptverkehrsstraßen sollten generell keine neuen Wohngebäude errichtet werden - es gibt eine Vielzahl von anderen städtebaulichen und ökologischen Möglichkeiten.“*

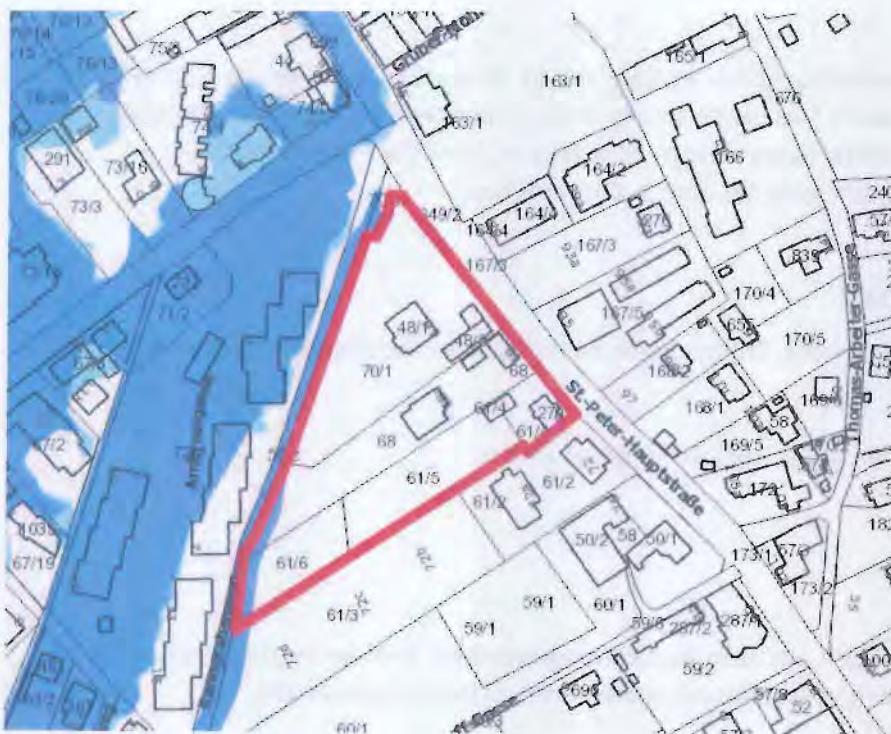
Einwendungsbehandlung:

*Es werden alle dem Bebauungsplan übergeordneten raumordnungsrechtlichen Grundlagen berücksichtigt. (4.0 Stadtentwicklungskonzept idgF., 4.0 Flächenwidmungsplan, 1.0 Räumliches Leitbild Entwurf – 2. Auflage).*

Ad HQ30 und HQ100 Gefährdung

*Gemäß der neuersten Abflussuntersuchung des Land Steiermark ist das Planungsgebiet lediglich entlang der Grundstücksgrenze von HQ30 betroffen.*





Es darf festgehalten werden, dass die ordnungsgemäße Verbringung der, im Planungsgebiet anfallenden Oberflächenwässer erst anhand eines konkreten Bauprojekts im Zuge eines Baubewilligungsverfahrens überprüft werden kann (§ 88 Stmk. Baugesetz) und nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens (gem. Stmk. Raumordnungsgesetz) ist. Weiters kann festgehalten werden, dass es im Zuge der Bautätigkeit zu keiner Verschlechterung der Hochwassersituation bzw. Oberflächenentwässerung für die Anrainerschaft kommen darf.

#### Ad Baumpflanzungen

Im Planwerk wurde die Baufluchtlinie entlang der St. Peter Hauptstraße um 1,50 m nach Westen versetzt. Der somit 5 m breite Grünstreifen zwischen bestehendem Gehsteig (Hinterkante) und zukünftig aufgehenden Mauerwerk, lässt die Pflanzung einer straßenbegleitenden Baumreihe (Bäume 2. Ordnung) zu.

### **Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf**

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 08.25.0 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

#### **VERORDNUNG:**

§ 5 Abs. 6 wurde um „vom Dachsaum“ ergänzt, somit wird klar festgelegt, von welchem Punkt die Haustechnik-Anlagen zurückspringen müssen.

*Haustechnikanlagen sind bei Flachdächern mindestens 3,00 m vom Dachsaum zurück zu versetzen und mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall) zu versehen.*

#### **PLANWERK:**

Im Planwerk wurde die Baufluchtlinie entlang der St. Peter Hauptstraße um 1,50 m nach Westen versetzt. Der somit 5 m breite Grünstreifen zwischen bestehendem Gehsteig (Hinterkante) und zukünftig aufgehenden Mauerwerk, lässt die Pflanzung einer straßenbegleitenden Baumreihe (Bäume 2. Ordnung) zu.

#### **ERLÄUTERUNGSBERICHT:**

Im Erläuterungsbericht wurden Ergänzungen zum besseren Verständnis vorgenommen.

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 idgF. sowie zum 4.0 Flächenwidmungsplan 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 08.25.0 Bebauungsplan „St.-Peter Hauptstraße 66-70“, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht, und
2. die Einwendungserledigungen.

Die Bearbeiterin:

DI<sup>in</sup> Elisabeth Mahr

*(elektronisch unterschrieben)*

Der Abteilungsvorstand:

DI Bernhard Inninger

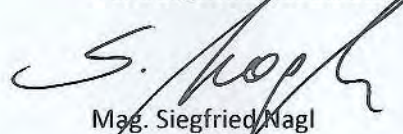
*(elektronisch unterschrieben)*

Der Baudirektor

DI Mag. Bertram Werle

*(elektronisch unterschrieben)*

Der Bürgermeister als Stadtsenatsreferent



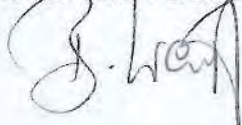
Mag. Siegfried Nagl

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

Ausschusses für Stadt- und Grünraumplanung

am 19.11.2018

Die Schriftführerin



Der Vorsitzende:



Der Antrag wurde in der heutigen  öffentlichen  nicht öffentlichen Gemeinderatssitzung

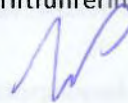
bei Anwesenheit von ..... GemeinderätInnen

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

Beschlussdetails siehe Beiblatt

Graz, am 20.9.2018

Der/die SchriftführerIn:




Vorhabenliste/BürgerInnenbeteiligung:


- Der Bebauungsplan wurde auf die Vorhabenliste gesetzt: ja, Datum: Mai 2018
- Die BürgerInnenbeteiligung erfolgt über die Auflage des Bebauungsplanes, diese ist für einen Zeitraum von mindestens 8 Wochen anberaumt und zusätzlich erfolgt innerhalb dieser Frist eine Informationsveranstaltung zum Bebauungsplan. Die Kundmachung über die Auflage wird im Amtsblatt veröffentlicht, weitere Informationen sind über die Internetseite der Stadt Graz [www.graz.at/bebauungsplanung](http://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 08.25.0 Bebauungsplan zur Stellungnahme und Information übermittelt.

Der Bezirksrat hat keine Stellungnahme abgegeben.

	<b>Signiert von</b>	Mahr Elisabeth
	<b>Zertifikat</b>	CN=Mahr Elisabeth,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	<b>Datum/Zeit</b>	2018-09-10T10:02:09+02:00
	<b>Hinweis</b>	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="https://sign.app.graz.at/signature-verification">https://sign.app.graz.at/signature-verification</a> verifiziert werden.

	<b>Signiert von</b>	Inninger Bernhard
	<b>Zertifikat</b>	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	<b>Datum/Zeit</b>	2018-09-10T11:45:55+02:00
	<b>Hinweis</b>	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="https://sign.app.graz.at/signature-verification">https://sign.app.graz.at/signature-verification</a> verifiziert werden.

	<b>Signiert von</b>	Werle Bertram
	<b>Zertifikat</b>	CN=Werle Bertram,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	<b>Datum/Zeit</b>	2018-09-10T12:13:34+02:00
	<b>Hinweis</b>	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="https://sign.app.graz.at/signature-verification">https://sign.app.graz.at/signature-verification</a> verifiziert werden.



## VERORDNUNG

GZ.:A14 - 070072/2017/0016

Bestandteil des  
Gemeinderatsbeschlusses

Der Schriftführer: *M*

### 08.25.0 Bebauungsplan

„St.-Peter-Hauptstraße 66-70“

VIII. Bez., KG St. Peter

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 20. September 2018, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 08.25.0 Bebauungsplanes „St.-Peter Hauptstraße 66-70“ 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 63/2018 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

offene Bebauung  
gekuppelte Bebauung  
geschlossene Bebauung

#### § 3 BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE

- (1) Bebauungsgrad: höchstens: 0,4
- (2) Die Bebauungsdichte muss gemäß Flächenwidmungsplan eingehalten werden.

#### § 4 BAUGRENZLINIEN, BAUFLUCHTLINIEN

- (1) Im Plan sind die Baugrenz- und Baufluchtlinien für Hauptgebäude festgelegt.
- (2) Die Baugrenzl意思ien gelten nicht für Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Liftzubauten, Kellerabgänge und deren Einhausungen und dergleichen.
- (3) Unabhängig von den Baugrenzl意思ien gelten die Abstände gemäß dem Steiermärkischen Baugesetz 1995 idgF.

#### § 5 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, DÄCHER,





- (1) Im Plan sind die jeweils maximal zulässigen Geschoßanzahlen eingetragen. Es gelten folgende maximale Gebäudehöhen:

Geschoßanzahl:	Gebäudehöhe:
1 G	max. 4,50 m
4 G	max. 13,50 m
- (2) Das mögliche Penthouse-Geschoss mit mindestens 2,00 m gegenüber den darunterliegenden Außenwänden zurückspringen.
- (3) Die festgelegten Gebäudehöhen beziehen sich auf den Höhenschichtlinienplan gemäß Höhenbezugspunkt: +361,8 (Luftbildauswertung GZ: 010194-2018 Stadt Graz, Stadtvermessung vom 14.02.2018)
- (4) Für Stiegehäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (5) Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° sind mit einer Substrathöhe von mindestens 8 cm zu begrünen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen, z.B. Stiegehäuser und Lifte bis höchstens 30% der Dachflächen pro Bauplatz.
- (6) Haustechnikanlagen sind bei Flachdächern mindestens 3,00 m vom Dachsaum zurück zu versetzen und mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall) zu versehen.

#### § 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (1) Straßenseitige offene Erschließungen sind nicht zulässig.
- (2) Über die Baufluchtlinie hervortretende Erker, Balkone, Loggien sind nicht zulässig.
- (3) Bei hofseitigen Balkonen ist die Tiefe des Balkons als Mindestabstand zu den seitlichen Nachbargrundgrenzen einzuhalten.
- (4) Entlang der St.-Peter-Hauptstraße ist die Errichtung von Lärmschutzwänden unzulässig. Im Falle eines Neubaus entlang der Straße muss die bestehende Lärmschutzwand abgebrochen werden.

#### § 7 ZUFAHRTEN, PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (1) Für die Liegenschaft St. Peter Hauptstraße 66 (Gst.Nr.70/1 und .48/1, KG St. Peter) ist eine Zufahrt zulässig. Für die Liegenschaften St.-Peter-Hauptstraße 68, 68a und 70 (Gst.Nr. .47, 68, 61/6,61/5,61/4,.270, KG St. Peter) ist eine gemeinsame Zufahrt zulässig.
- (2) Bei Neubauten ist je 50-60 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- oder Untergrenze.
- (3) Die PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen, im Gebäude integriert oder innerhalb der Baugrenzlinien zu errichten.
- (4) Die Wohnnutzfläche ist die gesamte Bodenfläche einer Wohnung abzüglich der Wandstärken. Keller- und Dachbodenräume, Balkone und Terrassen sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen.
- (5) Tiefgaragenrampen sind einzuhausen.



- (6) Die Pkw - Abstellplätze gemäß Abs. 1 können auch außerhalb des jeweiligen Bauplatzes, jedoch innerhalb des Gültigkeitsbereiches des Bebauungsplanes angeordnet werden.
- (7) Je angefangene 35 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen.
- (8) Die Fahrradabstellplätze sind zu überdachen bzw. entsprechend § 92 (6) Steiermärkisches Baugesetz festzulegen.

## § 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

- (1) Abweichungen der Lage der im Bebauungsplan eingetragenen Bäume sind zulässig.
- (2) Nicht bebaute Flächen sind zu begrünen.
- (3) Der Versiegelungsgrad wird mit 0,4 begrenzt.
- (4) Bäume sind als Laubbäume, mit einem Mindeststammumfang von 18|20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, in Baumschulqualität zu pflanzen und zu erhalten.
- (5) Mindestfläche einer Baumscheibe hat 9 m<sup>2</sup> 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.
- (6) Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk hat  
bei Laubbäume in 1. Ordnung (großkronig) mind. 10,0 m  
bei Laubbäume in 2. Ordnung (mittelkronig) mind. 6,0 m  
bei Laubbäume in 3. Ordnung (kleinkronig, säulenförmig) mind. 3,0 m  
zu betragen.  
Straßenseitig kann der Baumachsabstand zum aufgehenden Mauerwerk auf mind. 4,5 m reduziert werden.
- (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- und mittelkronigen Laubbäumen ist eine Vegetationsschicht von mind. 1,50 m Höhe und bei kleinkronigen Laubbäumen von mind. 1,0 m Höhe vorzusehen.
- (8) Stützmauern sind mit immergrünen Pflanzen zu begrünen.
- (9) Stützmauern aus Löffelsteinen oder großformatige Steinen sind unzulässig.
- (10) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan mit folgenden Inhalten einzureichen: oberirdische und unterirdische Einbauten, begrünte und befestigte Freiflächen, Ausmaß der Dachbegrünung, Baumpflanzungen, Leitungen.

## § 9 SONSTIGES

Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Zur Abgrenzung privater Gartenflächen im Anschluss an eine Wohnung sind ausschließlich Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.


## § 10 BESTEHENDE GEBÄUDE

Bei bestehenden Gebäuden außerhalb der zur Bebauung bestimmten



Flächen sind Umbauten zulässig. Für Zubauten ist ein positives raumplanerisches Gutachten erforderlich.

#### § 11 INKRAFTTRETEN

- (1) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit  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



GZ: A14 - 070072/2017/0016


Bearbeiterin: DI<sup>in</sup> Elisabeth Mahr

### 08.25.0 Bebauungsplan

„St.-Peter-Hauptstraße 66-70“

VIII.Bez., KG St. Peter

Graz, 20.09.2018

Bestandteil des  
Gemeinderatsbeschlusses  
Der Schriftführer 

## ERLÄUTERUNGSBERICHT

### 1. Ausgangslage

Mit Schreiben vom 09.11.2016 ersucht „Der Tonweber Projektentwicklungs und Beteiligungs GesmbH“ als Vertreter der Eigentümer der Liegenschaften .48/1, .48/2 und 70/1 KG63119 St. Peter um die Erstellung eines Bebauungsplanes.

Der Bebauungsplan umfasst folgende Liegenschaften:

70/3, .48/1, .48/2, 70/1, .47, 68, .270, 61/4, 61/5, 61/6, alle KG St. Peter

Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von 11.025m<sup>2</sup> auf.

Gemäß **4.0 Flächenwidmungsplan** liegt das Bebauungsplangebiet im „Allgemeinen Wohngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,4 -0,8. Gemäß Deckplan 1 (Bebauungsplanzonierungsplan) zum 4.0 Flächenwidmungsplan die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Gemäß dem Entwicklungsplan des **4.0 Stadtentwicklungskonzept idgF** liegt das Planungsareal im Bereich „Wohngebiet mittlerer Dichte“.

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen folgende Vorplanungen vor:

- Bebauungsstudie von Kaltenegger & Partner Architekten
- Stellungnahme der ASVK, GZ: ABT09-10723/2017-3 vom 28.02.2017

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.

### 2. Verfahren

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 16.05.2018 über die beabsichtigte Auflage des 08.25.0 Bebauungsplan Entwurfes informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 30.05.2018.

#### **AUFLAGE**

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 9 Wochen, in der Zeit vom 31.05.2018 bis zum 02.08.2018 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 11.06.2018 in der Pfarre St. Peter durchgeführt.

Während der Auflagefrist vom langten 8 Einwendungen bzw. 3 Stellungnahmen im Stadtplanungsamt ein.

Eine Einwendung ist erst nach der Einwendungsfrist in der Stadtplanung eingegangen.

#### **Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf**

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 08.25.0 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

#### **VERORDNUNG:**

§ 5 Abs. 6 wurde um „vom Dachsaum“ ergänzt, somit wird klar festgelegt, von welchem Punkt die Haustechnik-Anlagen zurückspringen müssen.

*Haustechnikanlagen sind bei Flachdächern mindestens 3,00 m vom Dachsaum zurück zu versetzen und mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall) zu versehen.*

#### **PLANWERK:**

Im Planwerk wurde die Baufluchtlinie entlang der St. Peter Hauptstraße um 1,50 m nach Westen versetzt. Der somit 5 m breite Grünstreifen zwischen bestehendem Gehsteig (Hinterkante) und zukünftig aufgehenden Mauerwerk, lässt die Pflanzung einer straßenbegleitenden Baumreihe (Bäume 2. Ordnung) zu.

#### **ERLÄUTERUNGSBERICHT:**

Im Erläuterungsbericht wurden Ergänzungen zum besseren Verständnis vorgenommen.

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte.

### **3. Planungsgebiet**

- **Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen**
- **4.0 Stadtentwicklungskonzept i.d.g.F**  
„Wohnen mittlerer Dichte“ (§ 14 STEK).

*§ 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.
- (9) Sicherung der Qualität von Innenhöfen (siehe §26 Abs 26)



Auszug aus dem  
Entwicklungsplan  
zum 4.0  
Stadtentwicklungs-  
konzept i.d.g.F..

Die rote Umrandung  
bezeichnet das  
Planungsgebiet.

Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept:

- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1):
  - Lage innerhalb der Kernstadt von Graz
  - Vorrangzone für Siedlungsentwicklung
  - Wasserwirtschaftliche Vorrangzone



Auszug aus dem  
Deckplan 1 zum  
4.0  
Stadtentwicklungs-  
konzept (idgF).

Die rote  
Umrandung  
bezeichnet das  
Planungsgebiet.

- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):
  - Das Planungsgebiet liegt teilweise innerhalb der Altstadtschutzzone IV.
  - Gemäß Grazer Altstadterhaltungsgesetz 2008 ist innerhalb der Altstadtschutzzone die Erstellung eines Gutachtens gemäß GAEG i.d.g.F (Grazer Altstadt-Erhaltungsgesetz) erforderlich.
  - Die im Bebauungsplan festgelegte maximale Bebauungshöhe kann jedoch in Schutzgebieten nach dem Grazer Altstadterhaltungsgesetz im Interesse des Altstadtschutzes fallweise nicht voll ausgeschöpft werden.
  
- Verkehr (Deckplan 3):
  - Kategorie 3:
  - „Städtische Bedienqualität“
  - Intervalle von 10 bis 20 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis –ende.

### 1.0 Räumliches Leitbild (Entwurf 2. Auflage):

#### *Bereichstyp*

#### *„Straßenrandbebauung“ (Roter Bereich)*

*Charakteristik: straßenbegleitende und straßenraumbildende lineare Bebauung, die Lärm- und Emissionsschutz für die straßenabgewandte Seite bildet.*

*Funktionsdurchmischung: im straßenseitigen Erdgeschoss im BPL festlegen*

*Zulässige Parkierungsformen: Tiefgarage, bei überwiegender Wohnnutzung, freie PKW – Abstellplätze in verträglicher Relation zur Bauplatzgröße, sofern mit Gebietscharakter und Topographie vereinbar.*

*Sonstige Festlegungen: Ausschluss von straßenseitigen offenen Erschließungen, Ausschluss von straßenbegleitenden Lärmschutzwänden*

#### *„Wohnanlage und verdichteter Flachbau“*

*Charakteristik: Bebauung mäßiger Höhenentwicklung mit vorrangiger Wohnnutzung, häufig in gekuppelter oder geschlossener Bauweise, Kombination an privaten und siedlungsöffentlichen Freiräume, teilweise hofbildend.*

*Einfriedungen: max 1,50-1,80m*

*Zulässige Parkierungsformen: Tiefgarage, bei überwiegender Wohnnutzung, freie PKW – Abstellplätze in verträglicher Relation zur Bauplatzgröße, sofern mit Gebietscharakter und Topographie vereinbar.*

*Sonstige Festlegungen: Ausschluss von offenen Erschließungen zu kleinteiligen Wohngebieten*



Auszug aus dem 1.0 Räumlichen Leitbild Entwurf – 2. Auflage  
Die grüne Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

*Teilraum Nr. 7 – St. Peter Süd – Harmsdorf*

*Straßenrandbebauung: Geschossanzahl mind. 3 G*

*Wohnanlagen und verdichteter Flachbau: Ausschluss von straßenbegleitenden offenen Erschließungen*

Kommunales Energiekonzept (KEK) 2017 gem. StROG:

Aktuelles Versorgungsgebiet Fernwärme und  
kurzfristiges Erweiterungsgebiet (2017 bis ca. 2025)

Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz:

Das überwiegende Planungsgebiet liegt gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan (seit 22.03.2018 rechtswirksam) im „Allgemeinen Wohngebiet – Sanierungsgebiet Lärm“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,4 bis 0,8.

§ 11 SANIERUNGSGEBIETE – LÄRM:

- (2) *Als Sanierungsgebiete – Lärm (LM) gelten jene Baulandflächen gem. Plandarstellung innerhalb derer, der jeweils zulässige Energieäquivalente Dauerschallpegel (LA, eq) für die jeweilige Gebietskategorie – während der Tag-, Abend- und/oder Nachtstunden bei Straßenverkehr bzw. während der Nachtstunden bei Schienenverkehr – überschritten wird.*

*Gem. ÖAL Richtlinie Nr. 36/1997 und Ergänzungen 2001 gelten je Baulandkategorie gem. § 30StROG 2010 folgende Planungsrichtwerte.*

Gebietsbezeichnung Lt. StROG 2010	Planungsrichtwert dB LA, eq		
	Tag	Abend	Nacht
Allgemeine Wohngebiete	55	50	45

Lediglich der südöstliche Teil des Planungsgebiet liegt im „Aufschließungsgebiet – Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichtewert von 0,4-0,8.

Für diesen Bereich sind die nachstehenden Aufschließungserfordernisse zu erfüllen:

- 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)
- Lärmfreistellung gegenüber emittierendem Straßen- und /oder Schienenverkehr sowie gegenüber emittierenden Gewerbe- und Industriebetrieben
- Bebauungsplanpflicht, Geordnete Siedlungsentwicklung, Erfordernis zur Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild
- Belange des Hochwasserschutzes (Überflutungsbereiche an Mur und Grazer Bächen HQ 30/100 und Gefahrenzonenplan des forsttechnischen Dienstes für Wildbach und Lawinenverbauung)



Auszug aus dem 4.0  
Flächenwidmungs-  
plan.

Der gelbe Pfeil  
bezeichnet den  
Bauplatz.

#### Deckpläne:

- Bebauungsplanzonierungsplan (Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan):  
Bebauungsplan erforderlich.
- Beschränkungen für die Raumheizung (Deckplan 2 zum 4.0 Flächenwidmungsplan) gem. § 30(7) StROG 2010 idF LGBl Nr 140/2014 iVm § 10 Abs 2 und 3 der VO zum 4.0 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.
- Anschlaglinien NEU, gemäß der aktuellsten Abflussuntersuchung des Landes Steiermark: Gemäß der neuersten Abflussuntersuchung des Land Steiermark ist das Planungsgebiet lediglich entlang der Grundstücksgrenze minimal von HQ30 betroffen.



Auszug aus den  
Anschlaglinien NEU

Die rote Umrandung  
bezeichnet das  
Planungsgebiet.

- Baulandmobilisierungsplan (Deckplan 4 zum 4.0 Flächenwidmungsplan):



Auszug aus dem 4.0  
Flächenwidmungs-  
plan.

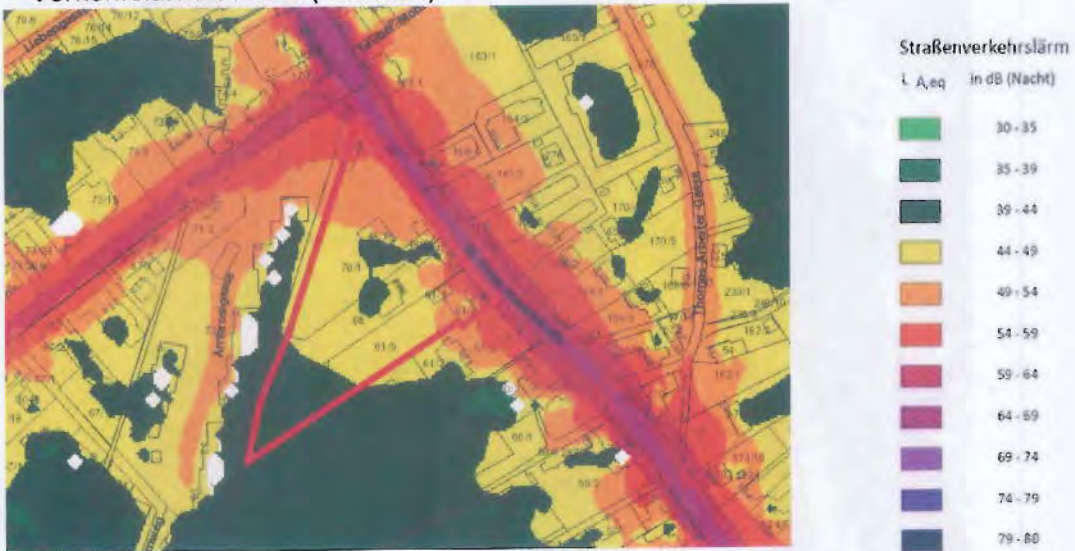
Die vollflächig  
orange Fläche  
entspricht dem  
Planungsgebiet und  
bedeutet  
„Bebauungsfristen“

Für das Bebauungsplangebiet wurde eine Bebauungsfrist festgelegt. Gemäß § 34 StROG 2010 idGF werden zur Verwirklichung der angestrebten Entwicklungsziele Bebauungsfristen gem. § 36 StROG für eine Planungsperiode für unbebaute Grundstücke von Aufschließungsgebieten innerhalb der Vorrangzone für die Siedlungsentwicklung festgelegt. Der eingetretene ist. Für den Fall des fruchtlosen Fristablaufs wird gem. § 36 (2) c) StROG eine, vom Grundeigentümer zu leistende Investitionsabgabe, als Folgemaßnahme festgelegt. Fristbeginn entspricht dem Zeitpunkt, an dem sowohl die Aufhebung des Aufschließungsgebietes als auch die Rechtskraft des jeweiligen Bebauungsplanes

Karten zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

- Gemeindeabwasserplan (Karte 1):  
Bereits im kommunalen Entsorgungsbereich

- Verkehrslärmkataster (Karte 2A):



Auszug aus der Karte 2a zum 4.0 Flächenwidmungsplan. Die rote Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

- Nutzungsbeschränkungen (Karte 6):

Das Planungsgebiet liegt teilweise innerhalb der Altstadtsschutzzone IV.

Gemäß Grazer Altstadterhaltungsgesetz 2008 ist innerhalb der Altstadtsschutzzonen die Erstellung eines Gutachtens gemäß GAEG i.d.g.F (Grazer Altstadt-Erhaltungsgesetz) erforderlich.

Die im Bebauungsplan festgelegte maximale Bebauungshöhe kann jedoch in Schutzgebieten nach dem Grazer Altstadterhaltungsgesetz im Interesse des Altstadtschutzes fallweise nicht voll ausgeschöpft werden.

Stadtklimaanalyse:

- Klimatopkarte:

„Gartenstadtzone Ost (6b)

- Planerische Hinweise der Stadtklimaanalyse: „Mittlere Bebauung, Flächenentsiegelung durchführen, Gebäudeausrichtung N-S (3)

weitere Verordnungen und gesetzliche Bindungen:

- Grazer Baumschutzverordnung idgF

Neigungskarte:



Neigungskarte: Auszug aus den GeoDaten-Graz. Die rote Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

- **Situierung und Umgebung**

Das Planungsgebiet liegt im Südosten von Graz, im Bezirk St. Peter, direkt 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 dörflichen Charakter entlang der St. Peter Hauptstraße geprägt.

In den letzten Jahren sind jedoch mehrere Wohnsiedlungen bzw. Geschosswohnbauten östlich und westlich der St.-Peter-Hauptstraße entstanden.



Luftbild 2015: Auszug aus den GeoDaten-Graz. Die grüne Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

Kleinräumige Umgebung:

Im Nordwesten der Liegenschaft schließen direkt der Petersbach an. Westlich des Bahngrabenweges befindet sich eine Wohnsiedlung (2-geschossig mit steilem Satteldach und erhöhtem Kellergeschoß).

Entlang der St.-Peter-Hauptstraße sind straßenbegleitend teils mehrgeschossige, vereinzelt baufällige, Häuser in offener Bebauung situiert. Im Süden und Südosten wurde kürzlich ein Bauprojekt der GWS realisiert. (4 Geschosse mit Penthouse).

Im Südosten und im Süden schließen nach der neuen Siedlung landwirtschaftlich genutzte Flächen beziehungsweise die Grünanlagen einer Gärtnerei an.

- **Topographie/Baumbestand/Gebäudebestand**

Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbildauswertung leicht gegen Westen abfallend.

Es weist Einzelbäume als Bestockung auf.

Das Planungsgebiet ist bebaut.

- **Infrastruktur (welche Einrichtungen und in welcher Erreichbarkeit)**

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.

#### • 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.

#### Entsorgung Abfall:

Auf Basis der bestehenden gesetzlichen Bestimmungen (Abfallwirtschaftsgesetzes, Stmk. AWG, Abfuhrordnung der Stadt Graz) werden im Stadtgebiet Graz derzeit 8 verschiedene Fraktionen (Restmüll, Bioabfälle, Altpapier/Kartonagen, Weißglas, Buntglas, Kunststoffverpackungen, Metallverpackungen und Alttextilien) getrennt gesammelt. Unabhängig von der Nutzung der Liegenschaft (Wohnbau, gemischte Nutzung, Gewerbenutzung) sind für die anfallenden Abfälle entsprechend des Aufkommens ausreichend große Sammelstellen (Müllräume, Müllplätze) auf der Liegenschaft vorzusehen. Eine ungehinderte Zufahrt mit den Abfallsammelfahrzeugen (3 Achs – LKW) zu den Aufstellplätzen der Sammelbehälter ist jedenfalls sicherzustellen. Die detaillierten örtlichen Erfordernisse sind mit der von der Stadt zur Durchführung der Sammlung beauftragten Holding Graz abzustimmen.

Informationen zur Abfallsammlung finden Sie unter:

<https://www.holding-graz.at/abfall/kundinnenservice/bauherreninfo.html>

#### 4. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2-6, 9, 10 der VO)

##### Zu § 2 Bauungsweise

Das dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Gestaltungskonzept erfordert die Festlegung der offene, gekuppelten und geschlossenen Bauweise.

##### Zu § 3 Bebauungsdichte, Bebauungsgrad

Die gemäß, 4.0 Flächenwidmungsplan festgelegte maximale Bebauungsdichte muss eingehalten werden.

Der Bebauungsgrad ist mit 0,4 begrenzt. Zur Berechnung werden nur die oberirdischen Gebäude und Bauteile herangezogen. Die unterirdischen Bauteile (Tiefgaragen, Kellerräume, etc.) bleiben in der Berechnung unberücksichtigt.

#### Zu § 4 Baugrenzlinien, Baufluchtlinien

Die Verteilung der Baumassen wird durch die Baugrenzlinien und Baufluchtlinien festgelegt. Es wurde aber darauf geachtet, dass die Baugrenzlinien und Baufluchtlinien so festgelegt werden, dass innerhalb der Grenzen auch eine sinnvolle zukünftige Bebauung möglich ist. Auch für die zukünftige Bauung müssen sinnvolle Traktiefen, Erschließungssysteme, Belichtung und Beschattung, Fluchtweglängen, etc. berücksichtigt werden. Ebenfalls ist auf einen sparsamen Flächenverbrauch, einen sinnvollen Zuschnitt der Rest- und Freiflächen zu berücksichtigen.

#### Zu § 5 Geschossanzahl, Gebäudehöhen, Dächer

Im Plan sind die maximal zulässigen Geschossanzahl (1G, 4G) eingetragen und in der Verordnung ist die maximale Gebäudehöhen (=Gesamthöhe) begrenzt. Ein um 2,00m zurückversetztes Penthouse-Geschoss ist möglich.

Der Höhenbezugspunkt ist gemäß Luftbildauswertung der Stadtvermessung mit +361,8 m im Präzisionsnivellement festgelegt.

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 i.d.g.F.- 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 (6) wird die Höhenentwicklung der Anlage beschränkt um die städtebaulich-architektonische Qualität des Erscheinungsbildes zu sichern.

#### Sonstiges (siehe dazu § 9 der VO)

Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Zur Abgrenzung privater Gartenflächen im Anschluss an eine Wohnung sind ausschließlich Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

#### Bestehende Gebäude (siehe dazu § 10 der VO)

Bei bestehenden Gebäuden außerhalb der zur Bebauung bestimmten Flächen sind Umbauten zulässig. Für Zubauten ist ein positives raumplanerisches Gutachten erforderlich.

### **5. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN**

(siehe dazu §7 der VO)

#### Zufahrt

Die Zufahrten erfolgen über die St.-Peter-Hauptstraße.

Für die Liegenschaft St. Peter Hauptstraße 66 (Gst.Nr.70/1 und .48/1, KG St. Peter) ist eine Zufahrt zulässig. Für die Liegenschaften St.-Peter-Hauptstraße 68, 68a und 70 (Gst.Nr. .47, 68, 61/6,61/5,61/4,.270, KG St. Peter) ist eine gemeinsame Zufahrt zulässig.

Ruhender Verkehr (siehe dazu §7 (1-6))

Bei der Errichtung von Neubauten sind die erforderlichen PKW-Abstellplätze (1 Stellplatz je 50- 60 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche) überwiegend in Tiefgaragen, gebäudeintegriert oder innerhalb der Baugrenzlinien unterzubringen.

Diese Werte sind jeweils die Ober- oder Untergrenze.

Hinweis: Die Wohnnutzfläche wird als die gesamte Bodenfläche einer Wohnung abzüglich der Wandstärken definiert. Keller- und Dachbodenräume, Balkone und Terrassen sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen.

Zu § 7 (7-8) Fahrradabstellplätze

Fahrradabstellplätze sind in einem Ausmaß von 1 Stellplatz je 35 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche zu errichten, davon sind 15 % für Besucher anzuordnen. Abstellflächen sind grundsätzlich fahrend erreichbar, diebstahlhemmend und witterungsgeschützt im Nahbereich der Eingänge unterzubringen.

**6. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG**

(siehe dazu §8 der VO)

Im Planwerk wurden für die Beschlussfassung, die Baufluchtlinie entlang der St. Peter Hauptstraße um 1,50 m nach Westen versetzt. Der somit 5 m breite Grünstreifen zwischen bestehendem Gehsteig (Hinterkante) und zukünftig aufgehenden Mauerwerk, lässt die Pflanzung einer straßenbegleitenden Baumreihe (Bäume 2. Ordnung) zu.

Zur § 8 (1-6) Baupflanzungen

Im Bebauungsplan wurden großkronige Bäume (Bäume 1. Ordnung) und mittelkronige (Bäume 2. Ordnung) entsprechend dem Wettbewerb - Ergebnisses 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. Durch die planliche Festlegung der „ungefähren Größe“ kann in der Detailplanung entsprechend reagiert bzw. optimiert werden. Bei sämtlichen Pflanzungen sollten heimische Sorten bevorzugt werden.

Zu §8 (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 § 8 (10) 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.

Der Schriftführer: .....

## 7. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 u. 11 der VO)

- Der 08.25.0 Bebauungsplan 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 unterschrieben)*

	<b>Signiert von</b>	Inninger Bernhard
	<b>Zertifikat</b>	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	<b>Datum/Zeit</b>	2018-09-07T12:11:36+02:00
	<b>Hinweis</b>	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="https://sign.app.graz.at/signature-verification">https://sign.app.graz.at/signature-verification</a> verifiziert werden.

# 08.25.0 BEBAUUNGSPLAN "ST.-PETER-HAUPTSTRASSE 66-70"

AL1\_070072/2017

Abgrenzung des Gültigkeitsbereiches

## INHALT DES 4.0 FLÄCHENWIDMUNGSPLANES DER LHST GRAZ

WA (v.m. 89)

WA

Allgemeines Wohngebiet  
Allgemeines Wohngebiet  
Mindest- und Maximalwert der Bebauungsdichte  
Grenze zwischen unterschiedlichen Baulandkategorien

## INHALT DES BEBAUUNGSPLANES GEM. STROG 2010 §40 §41

Baufuchtlinie

Baugrenzlinie

Grenze unterschiedlicher Höhenzonen

max. Geschosanzahl

Höhenbezugspunkt

4G+PH  
@361,8

Straßenfluchtlinie

Gemeindestraße

(G)

Freifläche

Neue Laubbaumpflanzung, großkronig

(1.Ordnung, ungefähre Standorte)

Neue Laubbaumpflanzung, mittelkronig

(2.Ordnung, ungefähre Standorte)

Bebauung

Verkehrsflächen

Freiflächen

## DARSTELLUNG DER BESTANDSOBJEKTE

Gebäudebestand (Kataster) mit Hausnummer

Gebäudebestand (Luftbilddarstellung)

## DARSTELLUNG DER BESTANDSBÄUME

(Kronendurchmesser bzw. Umrisse aus Luftbilddarstellung)

Baum bzw. Baumgruppen innerhalb des Planungsgebietes

Baum bzw. Baumgruppen außerhalb des Planungsgebietes

## STÄDTEBAULICHE KENNGRÖSSEN

Fläche des Planungsgebietes ca. 11.025 m<sup>2</sup>

Bestandteil des  
Gemeinderatsbeschlusses

Der Schriftführer: *MC*

Maßstab: 1:1.000

## 08.25.0 BEBAUUNGSPLAN "ST.-PETER-HAUPTSTRASSE 66-70"

AL1\_070072/2017

Datum: September 2018

Inhaltliche Bearbeitung: DI Elisabeth MAHR

Digitale Bearbeitung: Armin LANG

Digitale Bearbeitung:

AUFLAGE VON BIS

BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM:

RECHTSWIRKSAM AB:

PLANVORLAGE (Kataster- und Luftbilddarstellung): Stadtvermessungsamt



FÜR DEN GEMEINDERAT:

*MC*

DI Bernhard INNINGER

