

Bericht an den Gemeinderat

GZ: A 14 – 035821/2016/0029

08.21.0 Bebauungsplan
**„St.-Peter-Hauptstraße/
Bereich Walter-Goldschmidt-Gasse“**
VIII. Bez., KG St. Peter

Beschluss

Zuständigkeit des Gemeinderates gemäß
§ 63 Abs 1 und 3 StROG 2010

Erfordernis der einfachen Stimmenmehrheit gemäß § 40
und § 63 Abs 3 Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010

Mindestanzahl der Anwesenden: 25

Zustimmung von mehr als der ½ der
anwesenden Mitglieder des Gemeinderates

1. Ausgangslage

Das Stadtplanungsamt wurde von der Fa. Lidl Österreich GmbH (Regionalgesellschaft Wundschuh, Gewerbepark 2, 8142 Wundschuh) unter Beibringung eines ausführlichen Bebauungsentwurfes der Fa. Atelier Quadratum (Frau Architektin DI Scherr) aus Graz er- sucht, für die Grundstücke 51/7, .256 und T.v. 49/3 einen Bebauungsplan zu erstellen, da die Baufläche für einen Lebensmittelmarkt und ein Geschäftslokal genutzt werden soll.

Anmerkung: Die Nutzung Lebensmittelmarkt ist nach neuerer Information voraussichtlich hinfällig - es soll der Bebauungsplan jedoch laut Aussage des Grundeigentümers fertig- gestellt werden. So ist neben einer Handelsnutzung eventuell eine Büronutzung oder eine Nutzung mit einer Kinderbetreuungs-Einrichtung angedacht. Der Bebauungsplan ändert sich dabei jedoch nicht. Auch die Eigentümer der Liegenschaft Grundstück Nr. 52/4 be- gehen die Fertigstellung des Bebauungsplanes.

Die Größe des Baufeldes beträgt ca. 5.822 m² (davon ca. 763 m² Verkehrsfläche – Walter- Goldschmidt-Gasse).

Gemäß dem Deckplan 1 (Baulandzonierung) zum 4.0 Flächenwidmungsplan liegt das Areal in einem Gebietsbereich, für das durch Verordnung ein Bebauungsplan zu erlassen ist.

In Folge wird für ein Gebiet mit der St. Peter Hauptstraße im Osten und der Anton-Lehmann-Gasse im Norden, welches laut Planwerk eine Gesamtgröße von ca. 22.786 m² aufweist, der Bebauungsplan erstellt.

Der Gebietsbereich ist gemäß dem 4.0 Stadtentwicklungskonzept i.d.g.F. als „Wohngebiet mittlerer Dichte“ ausgewiesen.

Im Räumlichen Leitbild ist entlang der St. Peter Hauptstraße „Straßenrandbebauung“ und im Westen davon „Wohnanlagen und verdichteter Flachbau“ festgelegt.

Gemäß dem 4.0 Flächenwidmungsplan ist dieser Bereich als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,4 bis 0,8 (östlicher Teil) und „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,3 bis 0,6 (westlicher Teil) ausgewiesen. Im Bereich des sogenannten „Erhardgerinnes“ liegt auch eine kleinere Fläche „Freiland“ vor.

In Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen wurde der Bebauungsplan durch das Stadtplanungsamt erstellt.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, für das Planungsgebiet eine geordnete bauliche Entwicklung im Sinne der Ausweisung „Wohngebiet mittlerer Dichte“ sicherzustellen.

2. Verfahren

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 24.02.2021 über den Inhalt und die beabsichtigte Auflage des 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 10.03.2021.

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 11.03.2021 bis zum 13.05.2021 (9 Wochen) öffentlich aufgelegt.

Die grundbücherlichen Eigentümer:innen der Grundstücke im Bebauungsplangebiet sowie die für die örtliche Raumplanung zuständige Fachabteilung des Amtes der Stmk. Landesregierung wurden angehört (Anhörungsverfahren gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Während der Auflagefrist erfolgte zu den Parteienverkehrszeiten im Stadtplanungsamt eine Auskunfts- und Beratungstätigkeit. Innerhalb der Auflagefrist konnten Einwendungen zum Bebauungsplan schriftlich und begründet bekannt gegeben werden.

Eine Informationsveranstaltung in Form eines Livestreams (infolge der Covid-19-Bestimmungen konnte keine Präsenz-Veranstaltung durchgeführt werden) wurde innerhalb des Auflagezeitraums am 27.04.2021 durchgeführt.

3. Einwendungen

Während der Anhörungsfrist und der nach einer Änderung notwendigen neuerlichen Anhörung eines Grundeigentümers langten 16 Einwendungen und 4 Stellungnahmen (Baubezirksleitung Steirischer Zentralraum – Referat Wasser, Umwelt und Baukultur; Amt der Stmk LReg – Wasserwirtschaft; Sammelstellungnahme: Energie Graz, Bereich Erdgas, Bereich Fernwärme, Bereich Licht, Stromnetz Graz - alle keine Einwände; Baubezirksleitung Steirischer Zentralraum – Referat Straßenbau und Verkehrswesen) im Stadtplanungsamt ein.

Anmerkung:

Bei den Einwendungen zeigt sich, dass nur eine Einwendung von einem Eigentümer im Planungsgebiet gekommen ist – dies zeigt, dass der Bebauungsplan mit seinen Festlegungen durchaus richtig liegt.

Die Mehrheit der sonstigen Einwendungen kam von Bewohnern der Wohnsiedlung an der Hubertusstraße. Diese Bewohner nützen teilweise die Walter-Goldschmidt-Gasse mit einem Servitut und gleichsam als Abkürzung zur Hubertusstraße (die Walter-Goldschmidt-Gasse ist ja ein Privatweg). Die „logische“ und mit öffentlichem Gut gesicherte Zufahrt zu dieser Siedlung ist jedoch die Route Hubertusstraße (dort gibt es eine Ampel an der St.-Peter-Hauptstraße) und dann ein kurzes Stück die Marburger Straße nach Norden.

Die Einwendungen betreffen mehrheitlich den geplanten Lebensmittelmarkt, welcher als Nutzung angezweifelt wird. Dazu ist jedoch festzustellen, dass es das Recht des Eigentümers darstellt, eine solche Nutzung, welche naturgemäß in ein „Allgemeines Wohngebiet“ passt, zu begehren. Es ist jedoch nach neuester Entwicklung davon auszugehen, dass dieser Markt aller Voraussicht nach nicht mehr verwirklicht werden wird.

Einwendung 1: Amt der Stmk Landesregierung, Abteilung 13 – Referat Bau- und Raumordnung

- 1.) Erläuterungen zu konkretisieren in Bezug auf die Ausweisung im Räumlichen Leitbild.
- 2.) Ergänzung der Legende „Freiland – Sondernutzung Sportzentrum“ im Plan.
- 3.) Ergänzung der Festlegungen für den Bebauungsgrad.
- 4.) Festlegungen des Bebauungsplanes (u.a. zur Höhenentwicklung, Dachformen, Kfz-Abstellplätze) sind vertieft zu begründen. Festlegung, dass Balkone in der Höhe der Dachtraufe bei Satteldächern nicht zulässig sind – was ist bei Walmdächern?
- 5.) Prüfung der Festlegung, dass Penthouse-Geschosse allseitig um mindestens 1,50 m zurückzuspringen sind. Es wird um Erläuterung „in dieser Zone sind Dächer nicht zulässig“ ersucht.
- 6.) „Versickerungsfähiges bzw. versiegeltes Umfeld“ ist zu definieren. Definieren der Festlegung, dass der Böschungsbereich „dicht“ zu begrünen ist – allenfalls sind konkrete Festlegungen erforderlich.
- 7.) Vertiefte Prüfung unter Berücksichtigung der Lage von Teilflächen im Hochwasserabflussbereich.

- 8.) In der Plandarstellung ist der Bereich für offene Parkplätze am Baufeld A“ eindeutig abzugrenzen.
- 9.) Kotierung der Baufluchtlinie beim Gebäude 86 und 84 der St.-Peter-Hauptstraße.
- 10.) Nummerierung des Bebauungsplanes im Punkt 7 des Erläuterungsberichtes ist nicht richtig.

Einwendungserledigung:

Ad 1.) Dies wird im Erläuterungsbericht nachgeführt.

Ad 2.) Das wird im Plan nachgeführt.

Ad 3.) Da die Festlegungen der Baugrenzl意思en am Plan teilweise sehr eng sind und die einzelnen Projekte ohnehin im Baubewilligungsverfahren auf die Frage, ob die konkreten Bauvorhaben dem Straßen-, Orts- und Landschaftsbild gerecht werden, zu prüfen sein werden, wurden keine Bebauungsgrade festgelegt. Dies auch deswegen, um den Planern gewisse Freiheiten bei ihren Entwürfen offen zu halten, sollte einmal eine eher flächige Bebauung (Stichwort: verdichteter Flachbau) geplant werden.

Ad 4.) Eine vertiefte Begründung wird im Erläuterungsbericht ergänzt. Die Festlegung wird auch auf Walmdächer ausgeweitet.

Ad 5.) Die Festlegung „in dieser Zone sind Dächer nicht zulässig“ bedeutet, dass die durch den Rücksprung des Penthouses entstehenden Dachterrassen des darunterliegenden Geschosses in einem Abstand von 1,50 m zur Attika nicht überdacht werden können. Dies dient dazu, dass der Rücksprung des Penthouses auch tatsächlich optisch als Rücksprung wahrgenommen werden kann.

Ad 6.) Versickerungsfähiges Umfeld bedeutet Grünsteifen, Rasengittersteine, Drainsteine, Makadam und dgl.; versiegeltes Umfeld bedeutet Asphalt- oder Betonflächen. Es wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan fordert, dass im Bauverfahren ein Außenanlagenplan einzureichen ist. Dadurch können die Grüngestaltungen dort genau geprüft werden.

Ad 7.) Für Bauplätze im Hochwasserbereich ist jedenfalls auch eine wasserrechtliche Bewilligung erforderlich. Dort werden entsprechende Maßnahmen zu treffen sein.

Ad 8.) Die Abgrenzung ist dadurch gegeben, dass im Plan die Signatur „P“ verwendet wird. Im Beschluss zum Bebauungsplan wird die Verordnung abgeändert, sodass nun maximal 15 (statt vordem 43) oberirdische Pkw-Abstellplätze zulässig sind. Diese können anhand des vorgeschriebenen Außenanlagenplanes im Bauverfahren auf ihre Einfügung gut geprüft werden.

Ad 9.) Die Kotierung wird nachgeführt.

Ad 10.) Dies wird richtiggestellt.

Einwendung 2: Bewohnerin Walter-Goldschmidtgasse 49; ca. 300 m entfernt

- 1.) Die 48 Pkw-Abstellplätze sollen auf 30 reduziert werden
- 2.) Die Baumbepflanzung soll auf dem Parkplatzareal erhöht werden.
- 3.) Noch besser, die Parkplätze im Erdgeschoß zu platzieren und die Freifläche vollständig zu begrünen.

Einwendungserledigung:

Ad 1.) Im Beschluss zum Bebauungsplan werden die Pkw-Abstellplätze im Freien von 43 auf 15 reduziert.

Ad 2.) Im Bereich der Pkw-Abstellplätze sind gemäß dem Bebauungsplan zahlreiche Laubbäume zu pflanzen. Dies ist bedeutend mehr als im 4.0 Stadtentwicklungskonzept festgeschrieben – dort ist festgelegt, dass mindestens je 5 Parkplätze ein Baum zu pflanzen ist (dies wären dann nur 3 Bäume). Aus diesem Grunde ist zu erwarten, dass sich die Parkplatzfläche als gut gestaltet zeigen wird.

Ad 3.) Sollten mehr als 15 Pkw-Abstellplätze gemacht werden, sind sie in Tiefgaragen oder im oder unter dem Gebäude anzuordnen (dies entspricht auch Ihrer Einwendung).

Einwendung 3: Bewohnerin Libellenweg 8; ca. 270 m entfernt

- 1.) Zufahrt zu Lebensmittelmarkt und Parkplatz für 43 Stellplätze – massive Lärm, Staub- und Abgasbelastung der AnrainerInnen; Verpflichtung einer Tiefgarage; die Zufahrt sollte im Nahbereich der Kreuzung sein.
- 2.) Eine Bedarfsanalyse soll zeigen, wie viel Bedarf an weiteren Büro- und Gewerbeflächen wie Wohnungen bestehen. Um Leerstand zu verhindern, soll die Geschoßanzahl nicht mehr als 2 Geschosse betragen.
- 3.) Baugrenzen wurden fast flächendeckend festgelegt; so, dass die maximale Bebauungsdichte von 0,8 bzw. 0,6 erreicht werden kann. Es wird Bauwilligen die Möglichkeit eingeräumt die maximale Bebauungsdichte zu konsumieren ohne entsprechende städtebauliche Grundlagen und Analysen, fehlt im Erläuterungsbericht; der Bebauungsplan wirkt schematisch.
- 4.) Im Besonderen:
Grundstück Nr. 52/4: Geschoßzahl mit 2 Geschossen und Penthouse festlegen oder lockere Bebauung mit Grünraum.
Artur-Michl-Gasse 7a: Geschoßzahl auf 2 Geschosse festlegen oder Bebauungsdichte unter dem maximalen Wert.
Liegenschaften St.-Peter-Hauptstraße 96 und 98: Bauvolumen so reduzieren, dass nicht die maximale Bebauungsdichte konsumiert werden kann.

5.) *Wohnungsüberschuss in St. Peter; warum wird in so großem Ausmaß Bauland verdichtet; Spielraum die Bevölkerungs- und Siedlungsentwicklung zu beobachten um zu reagieren.*

Einwendungserledigung:

Ad 1.) Eine solche Festlegung (Tiefgarage) kann infolge des Gleichheitsgrundsatzes mit vergleichbaren Nutzungen (diverse Lebensmittelmärkte – außer in der Innenstadt - weisen nun einmal Parkplatzflächen auf) nicht getätigt werden. Es wird jedoch aufgezeigt, dass die Anzahl von 43 offenen Pkw-Abstellplätzen im Beschluss zum Bebauungsplan auf maximal 15 offene Pkw-Abstellplätze reduziert wurde. Dies ist für einen solchen Markt relativ gering, werden doch bis zu 100 Stellplätze in ähnlichen Lagen von den Betreibern von Lebensmittelmärkten angestrebt. Eine Zufahrt im Nahbereich der Kreuzung ist aus verkehrstechnischer Sicht (z.B. Rückstau auf die St.-Peter-Hauptstraße; Geländeabfall nahe der Kreuzung) nicht möglich; Zufahrten sollten generell aus verkehrsplanerischer Sicht immer einen Abstand von Kreuzungen aufweisen. Es wird auch aufgezeigt, dass nach dem neuesten Planungsstand wahrscheinlich kein Lebensmittelmarkt mehr zur Bebauung kommen wird.

Ad 2.) und ad 3.) Ein Rechtsgrundsatz in Österreich ist es im Bauverfahren, dass es für Grundeigentümer im Bauland – wie es hier vorliegt – zulässig ist gemäß dem Flächenwidmungsplan (der ja eine Verordnung mit qualifizierter Mehrheit ist - Zweidrittelmehrheit im Gemeinderat nötig), „bauen zu dürfen“. Zu argumentieren, dass –weil woanders schon so viel gebaut wurde – man jetzt nicht mehr so viel bauen darf, ist in einem Bebauungsplan-Verfahren nicht möglich.

Eine nur 2-geschossige Bebauung ist in diesem Abschnitt der St.-Peter-Hauptstraße nicht städtebauliches Planungsziel, auch im Vergleich zum Bauen im Grüngürtel, wo eine 2-geschossige Bebauung plus ein weiteres Dachgeschoß zulässig ist. Dieser Bereich der St.-Peter-Hauptstraße liegt aber nicht im Grüngürtel und ist wesentlich städtischer und stadtnaher zu sehen. Eine Gebäudehöhe von 3 Geschossen ist umgekehrt auch wieder nicht „als überhoch“ anzusehen. Es sollte beim Bebauungsplan ja auch vermieden werden, z.B. die Höhe des Gebäudes St.-Peter-Hauptstraße 72 (4-geschossig), welches als durchaus störend beurteilt werden kann, zu erreichen.

Letztendlich ist aufzuzeigen, dass Graz eine Stadt ist, welche in kurzer Vergangenheit und auch gegenwärtig einen großen Zuzug aufweist. Wenn nun wesentlich weniger gebaut werden würde, würden durch ein geringeres Angebot die Wohnungspreise noch mehr steigen.

Ad 4.) Das Grundstück Nr. 52/4 ist mit seinen 2.632 m² deutlich das größte Grundstück nördlich der Walter-Goldschmidt-Gasse. Es ist städtebaulich absolut schlüssig, dass auf einem wesentlich größeren Bauplatz etwas mehr an Gebäudehöhe (nämlich 3G+PH) zugelassen werden kann. Dies orientiert sich auch an der ähnlichen, bereits gegebenen Höhenentwicklung (nämlich auch 3G+PH) der nördlich benachbarten kleinen Siedlungsbebauung Artur-Michl-Gasse 4, deren Bauplatz mit ca. 1.432 m² sogar wesentlich kleiner ist.

Es wird aufgezeigt, dass infolge der zwischenzeitlich weitergeführten Planung auf dem Grundstück Nr. 52/4 die Bebauung – ganz im Sinne der Einwendung – von ursprünglich einem großen Gebäude auf nunmehr zwei kleinere Gebäude aufgeteilt werden konnte. Es entsteht somit auch ein Grünraum in der Mitte des Bauplatzes.

Die Liegenschaft Artur-Michl-gasse 7 und 7a ist derzeit mit einem 1-2-geschossigen Gebäude mit Satteldach bzw. Pultdach bebaut. Eine zukünftig mögliche, neue Bebauung, kann im Sinne der übrigen Festlegungen im Bebauungsplan mit 3 Geschossen getätigt werden. Auch eine Einschränkung der Bebauungsdichte ist städtebaulich nicht argumentierbar und wäre willkürlich. Es ist ein erschlossener, gut proportionierter, ebener Bauplatz gegeben. Infolge seiner Größe ist die Anordnung einer Tiefgarage im Bebauungsplan festgelegt.

Warum sollten die Bauvolumen auf den Liegenschaften St.-Peter-Hauptstraße 96 und 98 so reduziert werden, dass die Bebauungsdichte nicht konsumiert werden kann? Dies wäre städtebaulich völlig willkürlich und hätte fachlich keine Begründung. Auf diesen Liegenschaften ist – wenngleich erst langfristig – mit einer völligen Neubebauung zu rechnen. Sodann kann ein Projekt, welches sich einerseits in das Straßenbild einfügt und andererseits die Bebauungsdichte ausnutzen kann, vorgelegt werden. Es wird in dem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass eine 3-geschossige Bebauung an der St.-Peter-Hauptstraße städtebaulich absolut Sinn macht und im Räumlichen Leitbild der Stadt Graz auch so beschrieben wird.

Ad 5.) Im gegenständlichen Bebauungsplan wird nicht „in so großem Ausmaß verdichtet“, sondern es werden auch eine Vielzahl von Liegenschaften quasi nur in ihrem Bestand beschrieben (dies gilt für die Liegenschaften an der Anton-Lehmann-Gasse, der Artur-Michl-Gasse und teilweise an der St.-Peter-Hauptstraße und der Walter-Goldschmidt-Gasse). Auf den übrigen Grundstücken kommt es in Zusammenschau mit dem Straßen- und Ortsbild zu „mäßigen“, weil meist maximal 3-geschossigen Bebauungen, wobei Faktum ist (laut Aussage des Grundeigentümers), dass die neuen Bebauungen St.-Peter-Hauptstraße 96 und 98 erst in Jahrzehnten erfolgen werden. Lediglich die Bebauung am Grundstück Nr. 52/4 ist - neben der Bebauung am Baufeld der Antragstellerin - kurzfristig geplant.

Einwendung 4: 2 Bewohner Walter-Goldschmidt-Gasse 45; ca. 250 m entfernt

1.) Bei stärkeren Regenfällen kommt es zu Wasseransammlungen im nordwestlichen Bereich des Grundstücks 49/3 – Ansammlungen fließen zur Wohnsiedlung „Wohnpark St. Peter“ zu den Grundstücken 51/4 und 51/6 (Walter-Goldschmidt-Gasse 31 -45) und beeinträchtigen diese. Eine zusätzliche Versiegelung der Fläche wird die Problematik erhöhen – regen an, dass auch das Ereignis „Starkregen“ bei der wasserrechtlichen Bewilligung zu berücksichtigen ist.

Begehren daher Parteistellung in einem möglichen Baubewilligungsverfahren.

2.) Die Walter-Goldschmidt-Gasse ist auch Zufahrt zur Wohnsiedlung „Wohnpark St. Peter“ (Servitut in Bezug auf das Grundstück Nr. 51/4). Auch zur der derzeit in Bau befindlichen Wohnanlage Artur-Michl-Gasse 9 -11. Auch keine Sackstraße mehr, da Betonpoller

an der Brücke über das Erhardgerinne im Herbst 2020 entfernt wurden. Wir ersuchen um Korrektur bzw. Ergänzung dieser Fakten im Erläuterungsbericht.

3.) Durch die Versiegelung am Bauplatz der Antragstellerin durch Baukörper und Parkflächen kann man nicht erkennen, wie eine Ableitung der Oberflächenwässer umgesetzt werden soll. Wir befürchten, dass von dem Bauplatz Einwirkungen auf die in unserem Miteigentum befindlichen Grundflächen ausgehen.

4.) Parkplatzflächen sind minderwertig genutzte Flächen. Regen an, dass für den Bauplatz der Antragstellerin die Parkplatzflächen unterhalb des Baukörpers situiert werden, der Baukörper damit quasi um ein Geschöß angehoben wird – die bisher als Parkplatz geplante Fläche kann als Versickerungsfläche ertüchtigt werden.

5.) Verkehrsbelastung in der Walter-Goldschmidt-Gasse wird sich erhöhen. Verkehrskonzept notwendig.

Es sind keine Festlegungen zur Walter-Goldschmidt-Gasse enthalten, z.B. Mindestbreite der Fahrbahn.

Regen an, dass verordnet wird, dass eine Abfahrt vom Parkplatz nur in Richtung St.-Peter-Hauptstraße zulässig ist. Regen an, dass eine Mindestanzahl von Fahrradabstellplätzen (und auch teilweise für Lastenräder geeignet) vorgeschrieben wird.

6.) Regen an, dass die Abstellflächen mit Rasengittersteinen auf wasserdurchlässigem Untergrund zu gestalten sind; und dass Baume mit einem Mindeststammumfang von 28/30 cm zu pflanzen sind.

7.) In Bezug auf den Aspekt der „Lichtverschmutzung“ regen wir an, dass eine Beleuchtung der Werbeanlagen und des Werbepylons nicht zulässig ist.

Einwendungserledigung:

Ad 1.) und ad 3.) Vor jeder konkreten Bebauung auf der Grundfläche der Antragstellerin (ob jetzt ein Lebensmittelmarkt kommt oder eventuell eine andere Nutzung) ist infolge der Hochwassergefährdung jedenfalls ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Darin sind dann die konkreten Bauabsichten (kommt jetzt ein Parkplatz oder nur ein Teil davon) auf ihre Auswirkungen zu prüfen und werden Auflagen erteilt werden. Diese werden sich naturgemäß u.a. auf die Verbringung der Oberflächenwässer beziehen. Da der Fall „Hochwasser“ zu beurteilen sein wird, ist der (geringere) Fall „Starkregen“ sodann mitabgedeckt.

Die Parteistellung von Bewohnern in der näheren oder weiteren Nachbarschaft ist in einem dem Bebauungsplan nachfolgenden Baubewilligungsverfahren zu beurteilen und kann nicht in einem Bebauungsplan verordnet werden.

Ad 2.) Faktum ist, dass die Walter-Goldschmidt-Gasse eine Privatstraße ist. Den Verkehrsfluss auf so einer Privatstraße kann nur der Eigentümer selbst regeln (z.B. ob eine Schran-

kenanlage nur für die Servitutsberechtigten Richtung Westen errichtet wird, oder ob Poller errichtet werden, oder ob eine eingeschränkte Verkehrsführung – z.B. Ausfahrt nur in Richtung St.-Peter-Hauptstraße – stattfindet).

Im Sinne Ihrer Einwendung wird der Erläuterungsbericht ergänzt.

Ad 4.) Eine solche Festlegung kann infolge des Gleichheitsgrundsatzes mit vergleichbaren Nutzungen (diverse Lebensmittelmärkte – außer in der Innenstadt - weisen nun einmal Parkplatzflächen auf) nicht getätigt werden. Es wird jedoch aufgezeigt, dass die Anzahl von 43 offenen Pkw-Abstellplätzen im Beschluss zum Bebauungsplan auf maximal 15 offene Pkw-Abstellplätze reduziert wurde. Dies ist für einen solchen Markt relativ gering, werden doch bis zu 100 Stellplätze in ähnlichen Lagen angestrebt. Die Versickerung der Wässer ist mit technischen Maßnahmen (Sickerschächten u. ähnliches) im Baubewilligungsverfahren und im wasserrechtlichen Verfahren nachzuweisen. Es wird auch aufgezeigt, dass nach dem neuesten Planungsstand wahrscheinlich kein Lebensmittelmarkt mehr zur Bebauung kommen wird.

Ad 5.) Ein Verkehrskonzept wurde von einem Verkehrsplaner erstellt und von der Abteilung für Verkehrsplanung geprüft. Es wird eine Lichtsignalanlage und ein Linksabbieger an der Kreuzung angestrebt. Allein schon der Antragsteller hat das Bedürfnis, dass die Zu- und Abfahrt zu seinem Bauplatz sinnvoll und problemlos stattfindet. Hingewiesen wird darauf, dass bei jeder Bebauung auch ein Außenanlagenplan vorzulegen ist. Nach dem jetzigen Planstand ist ein Gehsteig entlang der Walter-Goldschmidt-Gasse auf dem Bauplatz geplant. Bei jedem Bauansuchen ist auch darzustellen, wie die gesetzliche geforderten Fahrradabstellplätze untergebracht werden.

Aad 6.) Bei der Ausbildung der Abstellflächen ist auch die Nutzung zu beachten (werden z. B. Einkaufswagen benützt oder nicht) – es liegt jedoch schon allein im Interesse eines Antragstellers im Bauverfahren, dass eine möglichst große Versickerung am Bauplatz stattfindet.

Einen solch großen Mindeststammumfang kann man nicht vorschreiben; dieser ist für Neupflanzungen unrealistisch. Es wird jedoch erwähnt, dass solcherart oftmals verschulden Bäume oft Schwierigkeiten beim Anwuchs zeigen, da der Wurzelballen sehr kompakt gegeben ist. Es wird jedoch aufgezeigt, dass zahlreiche Bäume zu pflanzen sind, dies ist mehr als üblicherweise auf Parkplätzen zu pflanzen sind.

Ad 7.) Da die St.-Peter-Hauptstraße in diesem Abschnitt noch mitten im Stadtgebiet liegt, ist es nicht möglich solche Festlegungen zu tätigen. Es wird jedoch aufgezeigt, dass der Werbepylon nur niedrig zulässig ist und andere Werbeanlagen nur auf den Fassaden montiert zulässig sind.

Einwendung 5: Bewohner Hubertusstraße 11 und Denggasse mit Unterschriftenliste; ca. 500 m entfernt

- 1.) *Es gibt in der St.-Peter-Hauptstraße und Umgebung ausreichend Lebensmittelnahversorger, daher braucht es nicht noch einen.*
- 2.) *Da die Walter-Goldschmidt-Gasse zur Marburger Straße geöffnet ist, wird der Durchzugsverkehr zunehmen.*
- 3.) *Vorschlag den Platz als öffentlichen Spielplatz oder öffentliche Grünanlage zu nutzen.*

Einwendungserledigung:

Ad 1.) und ad 3.) Ein Rechtsgrundsatz in Österreich ist es im Bauverfahren, dass es für Grundeigentümer im Bauland – wie es hier vorliegt – zulässig ist gemäß dem Flächenwidmungsplan (der ja eine Verordnung mit qualifizierter Mehrheit ist - Zweidrittelmehrheit im Gemeinderat nötig), „bauen zu dürfen“. Zu argumentieren, dass –weil woanders schon so viel gebaut wurde – man jetzt nicht mehr so viel bauen darf, ist in einem Bebauungsplan-Verfahren nicht möglich. Es wird jedoch aufgezeigt, dass nach dem neuesten Planungsstand wahrscheinlich kein Lebensmittelmarkt mehr zur Bebauung kommen wird.

Ad 2.) siehe Einwendung 4 Absatz 2.

Einwendung 6: 2 Bewohner Walter-Goldschmidt-Gasse 43; ca. 250 m entfernt

- 1.) *Problem Zufahrt zum geplanten Lebensmittelmarkt über der Walter-Goldschmidt-Gasse – wir befürchten erhöhten Verkehr – auch durch Abkürzungen.*
- 2.) *Zufahrt direkt über die St.-Peter-Hauptstraße wäre besser.*
- 3.) *Wer kommt für Schäden an der Walter-Goldschmidt-Gasse auf, die durch erhöhtes Verkehrsaufkommen entstehen?*

Einwendungserledigung:

Ad 1.) Faktum ist, dass die Walter-Goldschmidt-Gasse eine Privatstraße ist. Den Verkehrsfluss auf so einer Privatstraße kann nur der Eigentümer selbst regeln (z.B. ob eine Schrankenanlage nur für die Servitutsberechtigten errichtet wird, oder ob Poller errichtet werden, oder ob eine eingeschränkte Verkehrsführung – z.B. eine Ausfahrt nur in Richtung St.-Peter-Hauptstraße – stattfindet). Es wird jedoch aufgezeigt, dass nach dem neuesten Planungsstand wahrscheinlich kein Lebensmittelmarkt mehr zur Bebauung kommen wird.

Ad 2.) Ein Grundsatz in der Verkehrsplanung ist, dass übergeordnete Straßen (und die St.-Peter-Hauptstraße als Landesstraße ist eine solche) möglichst wenige Zu- und Abfahrten aufweisen und dass gesammelt in untergeordnete Straßen (wie hier die Walter-Goldschmidt-Gasse) eingefahren wird, wo dann die eigentlichen Zufahrten zu den Bauplätzen erfolgen. Eine Zufahrt direkt von der St.-Peter-Hauptstraße zum geplanten Bauplatz wird von der Landesstraßenverwaltung definitiv ausgeschlossen.

Ad 3.) Privatstraßen unterliegen rein dem Privatrecht. Die Eigentümer (hier von der St.-Peter-Hauptstraße bis zum Ende der Tennisanlage laut Grundbuchsauszug von 01.10.2021

sind dies zwei Eigentümerinnen) sind selbst für den Zustand der Privatstraßen verantwortlich.

Einwendung 7: Bewohner Walter-Goldschmidt-Gasse 39; ca. 230 m entfernt

1.) *Genauere Festlegungen zur Walter-Goldschmidt-Gasse fehlen - erhöhtes Verkehrsaufkommen; Mindestbreite der Fahrbahn soll definiert werden*

2.) *Die Zu- und Abfahrt der Walter-Goldschmidt-Gasse in die St.-Peter-Hauptstraße ist bereits jetzt zur Stoßzeiten problematisch – im Bebauungsplan soll als Voraussetzung zur Errichtung eines Lebensmittelmarktes die Installation einer Ampelregelung vorgeschrieben werden.*

3.) *43 Stellplätzen sind im Außenbereich vorgesehen. Dies muss jetzt bei der Auslegung der Verkehrsanlagen (Kreuzung zur St.-Peter-Hauptstraße, Kapazität der Walter-Goldschmidt-Gasse) berücksichtigt werden.*

4.) *Durch die Versiegelung des Bodens beim geplanten Lebensmittelmarkt entstehen Oberflächenwässer. Es ist zu befürchten, dass die Abflusseigenschaften des Erhardgerinnes beeinflusst werden. In der erforderlichen wasserrechtlichen Bewilligung muss sichergestellt werden, dass es zu keiner Beeinträchtigung der im Verlauf des Erhardgerinnes situierten Grundstücke kommt.*

5.) *Ersuchen um Ergänzung, dass die Walter-Goldschmidt-Gasse auch als Zufahrtsstraße für die Wohnanlage Walter-Goldschmidt-Gasse 31 - 73 und Eichenweg 29 dient.*

Einwendungserledigung:

Ad 1.) *Seihe Einwendung 6 Absatz 1.*

Ad 2.) *Ein Grundsatz in der Verkehrsplanung ist, dass übergeordnete Straßen (und die St.-Peter-Hauptstraße als Landesstraße ist eine solche) möglichst wenige Zu- und Abfahrten aufweisen und dass gesammelt in untergeordnete Straßen (wie hier die Walter-Goldschmidt-Gasse) eingefahren wird, wo dann die eigentlichen Zufahrten zu den Bauplätzen erfolgen. Eine Zufahrt direkt von der St.-Peter-Hauptstraße zum geplanten Bauplatz wird von der Landesstraßenverwaltung definitiv ausgeschlossen.*

Ad 3.) *Es wird aufgezeigt, dass die Anzahl von 43 offenen Pkw-Abstellplätzen im Beschluss zum Bebauungsplan auf maximal 15 offene Pkw-Abstellplätze reduziert wurde.*

Ad 4.) *Siehe Einwendung 4 Absatz 1.*

Ad 5.) *Dies wird in den Erläuterungsbericht aufgenommen.*

Einwendung 8: 2 Bewohner Artur-Michl-Gasse 10a; ca. 100 m entfernt

Wie Einwendung 4

Einwendungserledigung:

Siehe Einwendung 4

Einwendung 9: Abteilung für Grünraum und Gewässer

- 1.) *Ergänzungen zum § 8 Freiflächen, Grüngestaltungen und Geländeänderungen sind gewünscht.*
- 2.) *An der Anton-Lehmann-Gasse sind die Bäume zu knapp an den Gebäuden situiert.*
- 3.) *Es sollen entlang aller Gassen und entlang der St.-Peter-Hauptstraße einheitliche, durchgehende Baumreihen großkörniger Bäume 1. Ordnung gepflanzt werden.*
- 4.) *Ergänzungen zu den Pkw-Abstellflächen erwünscht.*
- 5.) *Die Baumreihen entlang der Straßen sind zusätzlich zu pflanzen und nicht in die Berechnung der Baumanzahl bei den Parkplätzen miteinzubeziehen.*

Einwendungserledigung:

Ad 1.) In der Verordnung zum Bebauungsplan sind im § 8 in 12 Absätzen die Regelungen für die Freiflächen, Grüngestaltungen und Geländeänderungen festgelegt. Diese sind damit sehr umfangreich gegeben und erfolgen in Zusammenschau mit ähnlichen Bebauungsplänen.

Ad 2.) Die Anton-Lehmann-Gasse ist im Bestand bereits durchgehend bebaut. Die Baumpflanzungen sind nur bei Neubauten vorschreibbar. Bei Bauplatzgrößen von ca. 500 m² sind nur kleinere Bäume möglich, da das Gebäude schon einen Großteil des Bauplatzes einnimmt. Bäume erster Ordnung können auf derartig kleinen Bauplätzen nicht gepflanzt werden, da solche schon mehr als die Hälfte des Bauplatzes einnehmen würden und für die Bebauung kein Platz mehr wäre. Der Bebauungsplan gibt jedoch Baumstandorte vor, welche in kommenden Bauverfahren zu prüfen sein werden. Es könnten dabei auch kleinere Bäume (z.B. Obstbäume) gepflanzt werden.

Ad 3.) Einheitliche Alleen können nicht gepflanzt werden, da die Bauplätze im Gebiet bereits überwiegend bebaut sind und sämtliche Bäume auch auf privaten Grundstücken zu liegen kommen. Nur auf den unbebauten Grundstücken und bei etwaigen Neubebauungen können die Baumpflanzungen sodann im Baubewilligungsverfahren vorgeschrieben werden. Dies wird auf dem Baufeld „A“ und am Grundstück Nr. 52/4 (kleine Wohnsiedlung) so erfolgen.

Ad 4.) und ad 5.) Es wird aufgezeigt, dass nach dem neuesten Planungsstand wahrscheinlich kein Lebensmittelmarkt mehr zur Bebauung kommen wird. Zudem werden im Beschluss zum Bebauungsplan die Pkw-Abstellplätze im Freien von 43 auf 15 reduziert. Im Bereich der Pkw-Abstellplätze sind gemäß dem Bebauungsplan zahlreiche Laubbäume zu pflanzen. Dies ist bedeutend mehr als im 4.0 Stadtentwicklungskonzept festgeschrieben –

dort ist festgelegt, dass mindestens je 5 Parkplätze ein Baum zu pflanzen ist (dies wären dann nur 3 Bäume). Aus diesem Grunde ist zu erwarten, dass sich die Parkplatzfläche als gut gestaltet zeigen wird.

Einwendung 10: Straßenamt

- 1.) *Es wird infolge der Nutzung mit einem Lebensmittelmarkt ein verkehrstechnisches Gutachten erforderlich sein.*
- 2.) *Die angestrebte Verkehrslichtsignalanlage ist mit dem Amt der Stmk. Landesregierung, Abteilung 16 Verkehr und Landeshochbau, Baubezirksleitung Steirischer Zentralraum, abzustimmen.*
- 3.) *Solle ein Pylon vorgesehen sein, ist sicherzustellen, dass durch diesen die Verkehrssicherheit entlang der St.-Peter-Hauptstraße nicht beeinträchtigt wird.*

Einwendungserledigung:

Ad 1.) und ad 2.) Ein verkehrstechnisches Gutachten wurde bereits zum Bebauungsplan vorbereitet, muss jedoch noch im konkreten Baubewilligungsverfahren auf die sodann konkrete Nutzung angepasst werden.

Anmerkung: Die Nutzung Lebensmittelmarkt ist nach neuerer Information voraussichtlich hinfällig - es soll der Bebauungsplan jedoch laut Aussage des Grundeigentümers weiter bearbeitet werden. So ist neben einer Handelsnutzung eventuell eine Büronutzung oder eine Nutzung mit einer Kinderbetreuungs-Einrichtung angedacht. Im Beschluss zum Bebauungsplan werden die Pkw-Abstellplätze im Freien von 43 auf 15 reduziert.

Ad 3.) Dies wird jedenfalls im nachfolgenden Baubewilligungsverfahren zu prüfen sein.

Einwendung 11: 2 Eigentümer im Planungsgebiet, St.-Peter-Hauptstraße 96

- 1.) *Grenze unterschiedlicher Höhenzonen ist falsch in der Lage dargestellt – Geländestufe liegt bei uns direkt an der Straße (Stützmauer mit aufgesetzter Schallschutzmauer; auch bei St. Peter Hauptstraße 98)*
- 2.) *Der geplante Grünstreifen ist nicht möglich, da er tiefer als Straße liegen würde.*
- 3.) *Wiedererrichtung unserer ehemaligen „Holzlage“, welche sich entlang der Stützmauer zur St.-Peter-Hauptstraße hin erstreckt und welche im Jahr 1998 auf Grund der Gehsteigsanierung kurzfristig abgerissen werden musste, wird von der Baubehörde abgelehnt. Höhe der Holzlage wäre Höhe der Stützmauer – darüber hinweg ist die Schallschutzmauer.*
- 4.) *Die Baugrenzlinien sind 3-geschossig dargestellt – die Gebäudehöhe soll um ein Penthouse-Geschoß erweitert werden, da sich die Liegenschaft 3 m unterhalb der St.-Peter-Hauptstraße befindet; auch der südliche Baukörper soll mit Penthouse möglich sein.*
- 5.) *Auch im Bereich des „Lidl-Marktes“ begehren wird eine Gebäudehöhe von 3 Geschossen plus einem Penthouse-Geschoß.*

- 6.) Wiederholen wir –wie schon gemäß der Einwendung zum Flächenwidmungsplan –, dass von Seiten der Abteilung 14 vom Amt der Stmk LReg uns die Reduzierung des nordseitig gelegenen Uferschutzstreifens von 10 m auf 2 m genehmigt wurde (siehe Anhang – Ing. Heike Siegl). Fordern bis zur Grundgrenze 51/1 (Anm.: dies ist der Tennisplatz im Westen) die Reduzierung des nördlichen Uferschutzstreifens auf die 2 m.
- 7.) Erläuterungsbericht: Durchlass von der St. Peter-Hauptstraße ist 300 mm, nicht 500 mm.
- 8.) Verwehren uns gegenüber der Verordnung § Abs 5, dass der Bereich der Böschung zum Erhardgerinne mit Bäumen und Sträuchern dicht zu begrünen ist – Bäume fallen im Laufe der Jahre unter das Baumschutzgesetz.

Einwendungserledigung:

Ad 1.) Die Beschreibung der unterschiedlichen Höhenzonen wird im Erläuterungsbericht im Sinne der Einwendung geändert.

Ad 2.) Bei einer langfristig gedachten Neubebauung der Liegenschaft kann durchaus der Fall eintreten, dass zur Erschließung der Erdgeschoß-Zone (eventuell Geschäfte oder Gewerbebetriebe ähnlich wie auf der nahen Liegenschaft „Billa/Bipa“) es sinnvoll ist den Abstand zwischen der Straße und der Baufluchtlinie aufzufüllen um eine ebene Zufahrt von der Straße aus zu erhalten. Ein Grünstreifen mit Baumpflanzungen zur Straße hin ist jedenfalls sinnvoll und folgt ähnlichen Festlegungen entlang von Straßen im Stadtgebiet von Graz.

Ad 3.) Die Wiedererrichtung der ehemaligen „Holzlage“ ist zwischenzeitlich bereits genehmigt worden.

Ad 4.) und ad 5.) Die Baugrenzlinie sind sehr „weit gefasst“ festgelegt und erlauben verschiedene Baukörperstellungen und Baukörperausbildungen. Die Höhen sind dabei auf ein „Allgemeines Wohngebietes“ mit einer Bebauungsdichte von maximal 0,6 bzw. 0,8 abgestimmt.

Da die St.-Peter-Hauptstraße gegenüber den westlichen Flächen um ca. 4,00 m höher liegt und sich die Höhenbezugspunkte der straßennah gelegenen Gebäude auf die Höhe der Straße beziehen, ist es bereits jetzt möglich, dass diese Gebäude (teilweise) 4-geschossig ausgebildet werden können (Anm.: „3 G“ bei den straßennahen Gebäuden bedeutet: 3 Geschosse bezogen auf den Höhenbezugspunkt auf dem Straßenniveau).

Ad 6.) Das Stadtplanungsamt wurde vom Land Steiermark als Aufsichtsbehörde aufgefordert im Flächenwidmungsplan den Uferschutzstreifen mit 10,00 m festzulegen und hier „Freiland“ auszuweisen. Ein Bebauungsplan hat diesen Stand des 4.0 Flächenwidmungsplanes jedenfalls zu übernehmen. Ein diesbezüglicher Einwand kann nur zum Flächenwidmungsplan gemacht werden.

Ad 7.) Dies wird im Erläuterungsbericht im Sinne der Einwendung geändert.

Ad 8.) Diese Festlegung ist nahe von Gewässern Standard. Es sollten dort ja auch Bäume angepflanzt werden.

Einwendung 12: 2 Bewohner Walter-Goldschmidt-Gasse 39; ca. 230 m entfernt

1.) *Begehren Parteienstellung.*

2.) *Immissionen in Gestalt von Lärm, Abgasen und sonstigem Gestank (entsorgter Müll etc.) – die Errichtung des gegenständlichen Betriebs „Lidl“ ist nicht zulässig; Grund: An- und Abfahrten, überproportional hohe Anzahl an Parkplätzen – so kommt es zu weit überhöhten Ausstoß von Schadstoffen (schlechte, gesundheitsbelastende Luft, Feinstaub, Gestank durch Müll).*

3.) *Hinsichtlich der Immissionen wird das ortsübliche Maß überschritten – es wird schleichend eine Widmung „Kerngebiet“ geschaffen.*

4.) *Durch geänderte Abflussverhältnisse kommt es zu Gefährdungen bzw. Beeinträchtigungen durch Wasser.*

Einwendungserledigung:

Ad 1.) Die Parteienstellung von Bewohnern in der näheren oder weiteren Nachbarschaft ist in einem dem Bebauungsplan nachfolgenden Baubewilligungsverfahren zu beurteilen und kann nicht in einem Bebauungsplan festgelegt werden.

Ad 2.) Die konkreten Immissionen können erst in einem konkreten Baubewilligungsverfahren geprüft werden.

Anmerkung: Es wird aufgezeigt, dass nach dem neuesten Planungsstand wahrscheinlich kein Lebensmittelmarkt mehr zur Bebauung kommen wird. Es wird auch aufgezeigt, dass die Anzahl von 43 offenen Pkw-Abstellplätzen im Beschluss zum Bebauungsplan auf maximal 15 offene Pkw-Abstellplätze reduziert wurde.

Ad 3.) Im rechtsgültigen Flächenwidmungsplan der Stadt Graz ist entlang der St.-Peter-Hauptstraße ab dem Bezirksamt (St.-Peter-Hauptstraße 85) ein „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen. Erst nördlich von dem Bezirksamt ist „Kerngebiet“ festgelegt. Es ist äußerst unwahrscheinlich, dass so weit vom Kerngebiet-Ortszentrum St. Peter entfernt, hier in Zukunft auch Kerngebiet festgelegt werden würde. Eine solche Änderung ist nicht angestrebt und würde eine Zweidrittelmehrheit im Gemeinderat erfordern.

Ad 4.) siehe Einwendung 4 Absatz 1.

Einwendung 13: Abteilung für Grünraum und Gewässer

1.) Eine wasserrechtliche Bewilligung für Maßnahmen des Hochwasserschutzes mit Betrachtung der Auswirkungen auf Nachbargrundstücke ist erforderlich. Es ist auch eine Kompensation der dadurch wegfallenden Fließretention vorzusehen (z.B. Flächenausweitung).

2.) Der Gewässerabstand von 10 m gilt auch für Abschnitte, in denen öffentliche Gewässer verrohrt geführt werden. Dieser ist nahe der St.-Peter-Hauptstraße nur geringer gegeben.

Einwendungserledigung:

Ad 1.) Vor jeder konkreten Bebauung auf der Grundfläche der Antragstellerin (ob jetzt ein Lebensmittelmarkt kommt oder eventuell eine andere Nutzung) ist infolge der Hochwassergefährdung jedenfalls ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Darin sind dann die konkreten Bauabsichten (kommt jetzt ein Parkplatz oder nur ein Teil davon) auf ihre Auswirkungen zu prüfen und werden Auflagen erteilt werden. Diese werden sich naturgemäß u.a. auf die Verbringung der Oberflächenwässer beziehen. Bauten für Retentionsmaßnahmen können dabei eventuell auch unter dem Gebäude oder unter einer Parkplatzfläche getätigt werden. Tatsache ist, dass ca. die Hälfte des Baufeldes „A“ sich ohne Gebäude zeigt. Es wird auch aufgezeigt, dass die Anzahl von 43 offenen Pkw-Abstellplätzen im Beschluss zum Bebauungsplan auf maximal 15 offene Pkw-Abstellplätze reduziert wurde.

Ad 2.) Der Abstand zum offenen Erhardgerinne ist mit 10,00 m beidseitig eingehalten. Zum verrohrten Teil des Erhardgerinnes ist er im Bebauungsplan mit ca. 7,00 m (im Süden) und ca. 4,00 m verlaufend auf 10,00 m (im Norden) gegeben. Dies ist städtebaulich absolut sinnvoll, da ja durch die Anordnung der Gebäude auch ein notwendiger Schallschutz in Richtung Westen erreicht werden kann (Engstellung der Gebäude an der lauten Straße). Wieso zu einem verrohrten Gerinne, welches ja an der Oberfläche per se nicht sichtbar ist und auch keinen „Uferstreifen“ ausbilden kann, ein so großer Abstand (beidseits 10 m) eingehalten werden sollte, ist städtebaulich nicht nachvollziehbar, wird doch die Zugänglichkeit zu der Verrohrung (ähnlich einem Kanal) ja auch durch geringere Abstände und die Nichtüberbauung des verrohrten Gerinnes gewährleistet.

Einwendung 14: Verein „Wohnqualität Wohnpark St. Peter“; Walter-Goldschmidt-Gasse 35; ca. 200 m entfernt

Wie Einwendung 12

Einwendungserledigung:

Siehe Einwendung 12

Einwendung 15: 2 Bewohner Walter-Goldschmidt-Gasse 37; ca. 200 m entfernt

- 1.) Verschlechterung der Luftqualität; Sorge um vermehrtes Verkehrsaufkommen.
- 2.) Gibt es Vorschriften zu den begrünter Flachdächern und den neuen Bäumen.

Einwendungserledigung:

Ad 1.) Zum Verkehr in der St.-Peter-Hauptstraße: Diese ist eine der Haupteinfahrtsstraßen nach Graz (Landesstraße); das Verkehrsaufkommen bzw. eine dadurch hervorgerufene Verschlechterung der Luftqualität muss wohl hingenommen werden – eine wie immer geartete Beschränkung des Verkehrs in der St.-Peter-Hauptstraße kann ein Bebauungsplan nicht erreichen.

Zum Zufahrtsverkehr zur Bebauung auf Baufeld „A“ (geplanter Lebensmittelmarkt): Eine Festlegung von Parkplätzen kann infolge des Gleichheitsgrundsatzes mit vergleichbaren Nutzungen (diverse Lebensmittelmärkte – außer in der Innenstadt - weisen nun einmal Parkplatzflächen auf) nicht ausgeschlossen werden. Es wird jedoch aufgezeigt, dass die Anzahl von 43 offenen Pkw-Abstellplätzen im Beschluss zum Bebauungsplan auf maximal 15 offene Pkw-Abstellplätze reduziert wurde. Dies ist für einen solchen Markt relativ gering, werden doch bis zu 100 Stellplätze in ähnlichen Lagen von den Betreibern von Lebensmittelmärkten angestrebt.

Es wird dargestellt, dass der etwaige Lebensmittelmarkt eine „normale Nutzung“ in einem „Allgemeinen Wohngebiet“ gemäß Flächenwidmungsplan darstellt und ein solcher naturgemäß an einer belebten Straße angeordnet werden sollte – ansonsten würde man den Verkehr in ein Wohngebiet „hineinziehen“. Mit der Lage nahe der St.-Peter-Hauptstraße sind nur kurze zusätzliche Fahrwege nötig und können wiederum Fahrwege zu anderen gleichartigen Nahversorgern entfallen. Zudem kann auch davon ausgegangen werden, dass gerade von den Bewohnern um die Hubertusstraße nicht nur mit dem Auto der Einkauf stattfinden wird, ist doch der geplante Lebensmittelmarkt auch in fußläufiger Entfernung situiert. Es wird auch aufgezeigt, dass nach dem neuesten Planungsstand wahrscheinlich kein Lebensmittelmarkt mehr zur Bebauung kommen wird.

Zum Verkehr auf der Walter-Goldschmidt-Gasse: Faktum ist, dass die Walter-Goldschmidt-Gasse eine Privatstraße ist. Den Verkehrsfluss auf so einer Privatstraße kann nur der Eigentümer selbst regeln (z.B. ob eine Schrankenanlage nur für die Servitutsberechtigten Richtung Westen errichtet wird, oder ob Poller errichtet werden, oder ob eine eingeschränkte Verkehrsführung – z.B. Ausfahrt nur in Richtung St.-Peter-Hauptstraße – stattfindet).

Ad 2.) Der Bebauungsplan gibt die Mindest-Aufbauhöhe des Gründaches und die Lage der zu pflanzenden Bäume (Laubbäume) vor. Ein zwingend notwendiger Außenanlagenplan im Baubewilligungsverfahren zeigt dann die Details der Freiraumgestaltung. Wie die Pflanzen gepflegt werden sollen und welche Mittel dafür eingesetzt werden, kann ein Bebauungsplan jedoch nicht vorschreiben.

Einwendung 16: 2 Eigentümer im Planungsgebiet, St.-Peter-Hauptstraße 96

1.) Die Höchstanzahl von nur 15 oberirdischen Parkplätzen ist zu gering – alle Lebensmittelmärkte haben eine weit höhere Anzahl von oberirdischen Parkplätzen. Unterirdische Parkplätze werden von Kunden schlecht angenommen.

Die 43 oberirdischen Parkplätze sind von der St. Peter Hauptstraße auch gar nicht sichtbar; Gleichheitsgrundsatz ist nicht gegeben.

Mit nur 15 oberirdischen Parkplätzen kann ein möglicher zukünftiger Handelbetrieb nicht existieren; auch ein Bürobetrieb mit dann nur 5 oberirdischen Parkplätzen ist nicht realistisch; der nahe gelegenen Billa-Markt hat 79 oberirdische Parkplätze.

Fast die Hälfte des Grundstücks liegt brach; Wertminderung.

Vorschlag die vorgeschriebenen Baumpflanzungen zu verdoppeln oder gar zu verdreifachen, besser Luftqualität; Schatten im Sommer, dafür die 43 Parkplätze zu behalten. Ersuchen die textliche Veränderung fallen zu lassen.

2.) Schlechterstellung gegeben, da ohnehin ein mehr als 1000 m²großer Uferschutzstreifen entlang des Erhardgerinnes vorgeschrieben ist.

Einwendungserledigung:

Ad 1.) Nach der Gemeinderatswahl von Graz haben sich die Ansprüche an einen Bebauungsplan in Bezug auf Verkehr und Pkw-Parkierung inhaltlich verschoben. Dadurch hat sich auch die Anzahl der offen zulässigen Pkw-Abstellplätze im Bebauungsplan geändert. Es kann jedoch aufgezeigt werden, dass beim konkreten Bauplatz infolge der Topographie (von der St.-Peter-Hauptstraße abfallendes Gelände) ja auch die Möglichkeit besteht, die erforderlichen Pkw-Abstellplätze unter dem Gebäude anzuordnen (Anm.: dies war auch ursprünglich einmal geplant). Diese Möglichkeit bzw. die Anordnung in einer Tiefgarage steht nun bei der konkreten Planung offen. Die Bebauung ist am Bauplatz nahe der St.-Peter-Hauptstraße zu situieren; dies folgt der städtebaulichen Notwendigkeit, dort die Bau-masse zu konzentrieren. Die Freifläche im Westen kann sodann für die 15 offenen Stellplätze bzw. als Grün- und Ausgleichsfläche verwendet werden. Derartige Einwendungen sind auch von den Bewohnern der Wohnanlage „Wohnpark St. Peter“ gekommen, welche sonst ein Problem mit der Verbringung der Oberflächenwässer befürchten. Der angesprochene Billa-Markt in Nahlage würde unter den heutigen Voraussetzungen in Bezug auf die dortige Parkierung nicht mehr so umgesetzt werden können. Der Vorschlag die Baumpflanzungen zu verdoppeln wurde besprochen, konnte jedoch keine Zustimmung finden.

Ad 2.) Das Stadtplanungsamt wurde bei der Erstellung des 4.0 Flächenwidmungsplanes vom Land Steiermark als Aufsichtsbehörde aufgefordert im Flächenwidmungsplan den Uferschutzstreifen mit 10,00 m festzulegen und hier „Freiland“ auszuweisen. Ein Bebauungsplan hat diesen Stand des 4.0 Flächenwidmungsplanes jedenfalls zu übernehmen. Ein diesbezüglicher Einwand kann nur zum Flächenwidmungsplan gemacht werden.

4. Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf

Bezüglich der Einwendungserledigungen wurde der Bebauungsplan-Entwurf in folgenden Punkten weiterentwickelt (die Änderungen sind **fett** dargestellt; Erläuterungen dazu sind *kursiv* geschrieben).

- Verordnung § 6: Formale Gestaltung von Gebäuden

- (2) Balkone in der Höhe der Dachtraufe sind bei Gebäuden mit Sattel- **oder Walm-**dächern nicht zulässig.

(Diese Ergänzung erfolgt im Sinne einer Einwendung).

- Verordnung § 7: „Pkw-Abstellplätze, Fahrradabstellplätze“

- (1) Für Handelsnutzungen am Baufeld „A“ sind maximal **15 43** oberirdische Pkw-Stellplätze zulässig, **die weiteren sind in einer Tiefgarage oder im Gebäude integriert (z.B. unter dem Gebäude) anzuordnen; für Nicht-Handelsnutzungen und** auf den anderen Bauplätzen an der St.-Peter-Hauptstraße sind bis zu 5 offene Stellplätze zulässig. Auf den restlichen Bauplätzen sind maximal 3 offene Stellplätze zulässig.
- (2) Für alle anderen Nutzungen sind auf Bauplätzen über 800 m² Pkw-Abstellplätze in einer Tiefgarage herzustellen.
- (3) Je 40 m² Wohnnutzfläche ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen. Zudem ist für Besucher ein Fahrradabstellplatz je 250 m² Wohnnutzfläche herzustellen.
- (4) **Für Nicht-Wohnnutzungen am Baufeld „A“ ist je 50 m² Nutzfläche ein Fahrradabstellplatz herzustellen.**

- Planwerk:

Die Kotierung für die Abstände der Gebäude St.-Peter-Hauptstraße 84 und 86 wurden ergänzt.

Die Signatur „Freiland – Sondernutzung Sportzentrum“ wurde ergänzt.

(Diese Ergänzungen erfolgten im Sinne einer Einwendung).

- Erläuterungsbericht:

Der Erläuterungsbericht wurde im Sinne von Einwendungen in geringen Teilen ergänzt und er wurde auf die o.a. Änderungen abgestimmt.

Diese Änderungen erfolgten auf Grund von Einwendungen. Die beiden Eigentümerinnen des von der Änderung betroffenen Bauplatzes wurden angehört. Die Änderungen haben sonst keine Rückwirkungen auf Dritte.

5. 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. und 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 Einwender:innen erfolgt mit Benachrichtigung mit entsprechender Erläuterung und Begründung.

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

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung

stellt daher gemäß § 63 Abs 3 Stmk ROG 2010

den **A N T R A G**

der Gemeinderat wolle beschließen:

1. den 08.21.0 Bebauungsplan „St.-Peter-Hauptstraße/Bereich Walter-Goldschmidt-Gasse“, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht, und
2. die Einwendungserledigungen.

Der Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Peter Wipfler

(elektronisch unterschrieben)

Der Abteilungsleiter:

Dipl.-Ing. Bernhard Inninger

(elektronisch unterschrieben)

Der Baudirektor:

Dipl.-Ing. Mag. Bertram Werle

(elektronisch unterschrieben)

Die Bürgermeisterin-Stellvertreterin:

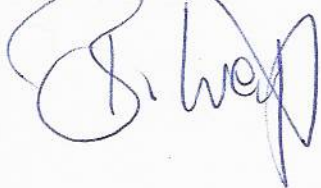
Mag.^a Judith Schwentner

(elektronisch unterschrieben)

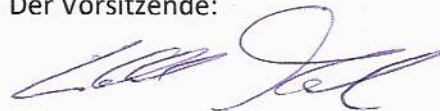
Vorberaten und einstimmig/mehrheitlich/mit 10 Stimmen angenommen/
abgelehnt/unterbrochen in der Sitzung des


Ausschusses für Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung.

Die Schriftführerin:



Der Vorsitzende:



Der Antrag wurde in der heutigen	<input checked="" type="checkbox"/>	öffentlichen	<input type="checkbox"/>	nicht öffentlichen Gemeinderatssitzung
<input type="checkbox"/>	bei Anwesenheit von Gemeinderät:innen			
<input checked="" type="checkbox"/>	einstimmig	<input type="checkbox"/>	mehrheitlich (mit Stimmen / Gegenstimmen) angenommen.	
<input type="checkbox"/>	Beschlussdetails siehe Beiblatt			
Graz, am <u>7.7.22</u>		Der/die Schriftführer:in: 		

Vorhabenliste/Bürger:innenbeteiligung:

- Der Bebauungsplan wurde auf die Vorhabenliste gesetzt: ja, Datum: 2018
- Die Bürger:innenbeteiligung erfolgte über die Auflage des Bebauungsplanes, diese wurde für einen Zeitraum von mindestens 8 Wochen anberaumt und zusätzlich erfolgte innerhalb dieser Frist eine Informationsveranstaltung in Form eines Livestreams (Anm.: Corona-bedingt konnte keine Präsenz-Informationsveranstaltung abgehalten werden). Die Kundmachung über die Auflage wurde im Amtsblatt kundgemacht, weitere Informationen sind über die Internetseite der Stadt Graz www.graz.at/bebauungsplanung abrufbar.

Dem Bezirksrat St. Peter wurde im März 2021 gemäß § 6 Abs 2 Z 5 Geschäftsordnung für den Bezirksrat sowie für Bezirksvorsteher:innen 2009 der 08.21.0 Bebauungsplan zur Information übermittelt.

Der Bezirksrat hat keine Stellungnahme abgegeben.

Klima-Schutz Maßnahmen


Im Sinne der Klimaschutzziele der Stadt Graz wurden in diesem Bebauungsplan auf folgende Themenbereiche besonders eingegangen:

- Boden- und Flächen-sparender Umgang mit den Liegenschaften
- Entsiegelung
- Sicherung der Vorgartenzonen
- Extensive Dachbegrünung
- Bepflanzungsmaßnahmen (Bäume, Hecken, grüne Pufferzonen, ...)
- Regelwerk für die Neupflanzung von Bäumen
- Aufwertung der Straßenräume (Baumpflanzungen, ...)

	Signiert von	Wipfler Peter
	Zertifikat	CN=Wipfler Peter,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2022-06-28T07:28:21+02:00
	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	2022-06-28T08:35:38+02:00
	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	2022-06-28T09:21:37+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Schwentner Judith
	Zertifikat	CN=Schwentner Judith,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2022-06-28T10:52:53+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

VERORDNUNG

Beschluss

GZ.: A 14 -035821/2016/0029

08.21.0 Bebauungsplan „St.-Peter-Hauptstraße/ Bereich Walter-Goldschmidt-Gasse“

VIII. Bez., KG St.Peter

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 07. Juli 2022, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 08.21.0 Bebauungsplan „St.-Peter-Hauptstraße/Bereich Walter-Goldschmidt-Gasse“ beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 i.d.F. LGBl. 15/2022, in Verbindung mit §§ 8 (Freiflächen und Bepflanzung), 11 (Einfriedungen und lebende Zäune) und 89 Abs 4 (Abstellflächen und Garagen, wenn Anzahl der Abstellplätze abweichend von § 89 Abs 3) des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 i.d.F. LGBl. 91/2021 und § 3 Abs 1 der Bebauungsdichteverordnung 1993 i.d.F. LGBl. 58/2011 wird verordnet:

§ 1 ALLGEMEINES

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

§ 2 BEBAUUNGSWEISE

offene Bebauung
gekuppelte Bebauung

§ 3 BAUFELDER, BEBAUUNGSDICHTE

- (1) Für die Bauplätze im Gebiet gilt: die Bebauungsdichte gemäß Flächenwidmungsplan ist einzuhalten. Eine Überschreitung der Bebauungsdichte ist nicht zulässig.
- (2) Der Baufeld „A“ der Antragstellerin umfasst die Grundstücke Nr. Teil von 49/3, .256 und 51/7 der KG St. Peter mit einer Bruttofläche von ca. 5.822 m².

§ 4 BAUFLUCHT- UND BAUGRENZLINIEN

- (1) Im Planwerk sind die Bauflucht- und Baugrenzlinien festgelegt.
- (2) Die Baugrenzlinien gelten nicht für Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Liftzubauten, Kellerabgänge und deren Einhausungen, Balkone, Vordächer, je Bauplatz ein Flugdach bis maximal 20 m², Trafogebäude und dgl.

Bestandteil des Gemeinderatsbeschlusses

Der Schriftführer:
MP

- 2 -

§ 5 GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, DÄCHER

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

Geschoßanzahl:	Gebäudehöhe (Traufen- bzw. Attikahöhe):	Gesamthöhe (Firsthöhe):
2 G	max. 7,50 m	max. 9,50 m
3 G	max. 10,50 m	max. 12,50 m
3 G + PH (Penthouse)	max. 13,00 m	max. 13,00 m

- (2) Die festgelegten Gebäudehöhen und Gesamthöhen beziehen sich auf die im Plan eingetragenen jeweiligen Höhenbezugspunkte. Diese wurden in Bezug auf den Höhenplan laut Luftbildauswertung, GZ.: 071487/2017, Stadt Graz-Stadtvermessung, festgelegt.
- (3) Für Stiegehäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (4) Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 10 Grad Dachneigung sind zu begrünen. Dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 10 cm vorzusehen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stiegehäuser und Lifte.
- (5) Dachneigungen sind mit maximal 40 Grad begrenzt.
- (6) Penthouse-Geschosse sind gegenüber den darunterliegenden Geschossen allseitig um mindestens 1,50 m zurückzuspringen. In dieser Zone sind (Vor-) Dächer nicht zulässig.
- (7) Dachterrassen über den Penthouse-Geschossen sind nicht zulässig.
- (8) Entlang der St. Peter Hauptstraße wird bei den Gebäuden eine Mindestgebäudehöhe von 6,00 m festgelegt.

§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (1) An der St. Peter Hauptstraße sind straßenseitige Laubengänge, Balkone, Erker und Flugdächer nicht zulässig.
- (2) Balkone in der Höhe der Dachtraufe sind bei Gebäuden mit Sattel- oder Walmdächern nicht zulässig.

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (1) Für Handelsnutzungen am Baufeld „A“ sind maximal 15 oberirdische Pkw-Stellplätze zulässig, die weiteren sind in einer Tiefgarage oder im Gebäude integriert (z.B. unter dem Gebäude) anzuordnen; für Nicht-Handelsnutzungen und auf den anderen Bauplätzen an der St.-Peter-Hauptstraße sind bis zu 5 offene Stellplätze zulässig. Auf den restlichen Bauplätzen sind maximal 3 offene Stellplätze zulässig.
- (2) Für alle anderen Nutzungen sind auf Bauplätzen über 800 m² Pkw-Abstellplätze in einer Tiefgarage herzustellen.
- (3) Je 40 m² Wohnnutzfläche ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen. Zudem ist für Besucher ein Fahrradabstellplatz je 250 m² Wohnnutzfläche herzustellen.
- (4) Für Nicht-Wohnnutzungen am Baufeld „A“ ist je 50 m² Nutzfläche ein Fahrradabstellplatz herzustellen.

§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNGEN, GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

- (1) Abweichungen der Lage der im Bebauungsplan eingetragenen Bäume sind zulässig.
- (2) Nicht bebaute Flächen sind zu begrünen.

Pflanzungen, Bäume

- (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. Die Mindestbreite einer Baumscheibe hat 2,0 m zu betragen. Baumscheiben sind zu begrünen und durch entsprechende Maßnahmen (z.B. Gitterroste, Baumschutzbügel) vor Befahren zu schützen.
- (4) Für breitkronige, hochstämmige Bäume ist bei versickerungsfähigem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 6,0 m², beziehungsweise bei versiegeltem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 9,0 m² herzustellen.
- (5) Der Bereich der Böschung zum Erhard-Gerinne ist mit Bäumen und Sträuchern dicht zu begrünen.

PKW-Abstellflächen

- (6) Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 0,7 m Höhe niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken.
- (7) Bei PKW-Abstellplätzen im Freien ist je maximal 5 PKW-Abstellplätze ein Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Bestandteil des Gemeinderatsbeschlusses

Der Schriftführer:

- 4 -

Geländeänderungen

- (8) Stützmauern dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten.
- (9) Stützmauern sind mit immergrünen Pflanzen zu begrünen.
- (10) Stützmauern aus Löffelsteinen oder großformatigen Steinen (Steinschlichtungen) sind nicht zulässig.

Sonstiges

- (11) Etwaige Lärmschutzwände sind beidseitig mit immergrünen Pflanzen zu begrünen. Die dazugehörenden Grünstreifen sind beidseitig jeweils mindestens 0,5 m breit herzustellen.
- (12) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan einzureichen.

§ 9 BESTEHENDE GEBÄUDE AUSSERHALB DER BAUGRENZLINIEN

Bei bestehenden Gebäudeteilen außerhalb der zur Bebauung bestimmten Flächen sind nur Instandhaltungsmaßnahmen und Umbauten zulässig.

§ 10 SONSTIGES

- (1) Die Errichtung von Plakatwänden ist unzulässig.
- (2) Werbeanlagen und Werbeflächen sind nur auf den Gebäuden und dabei an der Fassade montiert (maximale Oberkante 5,50 m) zulässig.
- (3) Am Baufeld „A“ ist maximal ein Werbepylon mit einer Höhe bis 5,50 m zulässig. Er hat einen Abstand von mindestens 2,00 m von den Straßengrundgrenzen einzuhalten.
- (4) Bauliche Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig - ausgenommen etwaige Lärmschutzwände.

§ 11 INKRAFTTRETEN

- (1) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit 21.07.2022 in Kraft.
- (2) Der Bebauungsplan liegt im Magistrat Graz, Stadtplanungsamt, Europaplatz 20, 6. Stock, während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

Für den Gemeinderat,
die Bürgermeisterin:

(Elke Kahr)

A 14 – 035821/2016/0029

Bearbeiter: DI Wipfler

**08.21.0 Bebauungsplan
„St.-Peter-Hauptstraße/
Bereich Walter-Goldschmidt-Gasse“**

Graz, am 07.07.2022

VIII. Bez., KG St.Peter

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Das Stadtplanungsamt wurde von der Fa. Lidl Österreich GmbH (Regionalgesellschaft Wundschuh, Gewerbepark 2, 8142 Wundschuh) unter Beibringung eines ausführlichen Bebauungsentwurfes der Fa. Atelier Quadratum (Frau Architektin DI Scherr) aus Graz ersucht, für die Grundstücke 51/7, .256 und T.v. 49/3 einen Bebauungsplan zu erstellen, da die Baufläche für einen Lebensmittelmarkt und ein Geschäftslokal genutzt werden soll

Anmerkung: Die Nutzung Lebensmittelmarkt ist nach neuerer Information voraussichtlich hinfällig - es soll der Bebauungsplan jedoch laut Aussage des Grundeigentümers fertiggestellt werden. So ist neben einer Handelsnutzung eventuell eine Büronutzung oder eine Nutzung mit einer Kinderbetreuungs-Einrichtung angedacht. Der Bebauungsplan ändert sich dabei jedoch nicht. Auch die Eigentümer der Liegenschaft Grundstück Nr. 52/4 begehren die Fertigstellung des Bebauungsplanes.

Die Größe des Baufeldes beträgt ca. 5.822 m² (davon ca. 763 m² Verkehrsfläche – Walter-Goldschmidt-Gasse).

Gemäß dem Deckplan 1 (Baulandzonierung) zum 4.0 Flächenwidmungsplan liegt das Areal in einem Gebietsbereich, für das durch Verordnung ein Bebauungsplan zu erlassen ist.

In Folge wird für ein Gebiet mit der St. Peter Hauptstraße im Osten und der Anton-Lehmann-Gasse im Norden, welches laut Planwerk eine Gesamtgröße von ca. 22.786 m² aufweist, der Bebauungsplan erstellt.

Der Gebietsbereich ist gemäß dem 4.0 Stadtentwicklungskonzept i.d.g.F. als „Wohngebiet mittlerer Dichte“ ausgewiesen.

Im Räumlichen Leitbild ist entlang der St. Peter Hauptstraße „Straßenrandbebauung“ und im Westen davon „Wohnanlagen und verdichteter Flachbau“ festgelegt.

Gemäß dem 4.0 Flächenwidmungsplan ist dieser Bereich als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,4 bis 0,8 (östlicher Teil) und „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,3 bis 0,6 (westlicher Teil) ausgewiesen. Im Bereich des sogenannten „Erhardgerinnes“ liegt auch eine kleinere Fläche „Freiland“ vor.

In Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen wurde der Bebauungsplan durch das Stadtplanungsamt erstellt.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, für das Planungsgebiet eine geordnete bauliche Entwicklung im Sinne der Ausweisung „Wohngebiet mittlerer Dichte“ sicherzustellen.

2. Verfahren

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 11.03.2021 bis zum 13.05.2021 (9 Wochen) öffentlich aufgelegt.

Die grundbücherlichen Eigentümer der Grundstücke im Bebauungsplangebiet sowie die für die örtliche Raumplanung zuständige Fachabteilung des Amtes der Stmk. Landesregierung wurden angehört (Anhörungsverfahren gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Während der Auflagefrist erfolgte zu den Parteienverkehrszeiten im Stadtplanungsamt eine Auskunfts- und Beratungstätigkeit. Innerhalb der Auflagefrist konnten Einwendungen zum Bebauungsplan schriftlich und begründet bekannt gegeben werden.

Eine Informationsveranstaltung in Form eines Livestreams (infolge der Covid-19-Bestimmungen konnte keine Präsenz-Veranstaltung durchgeführt werden) wurde innerhalb des Auflagezeitraums am 27.04.2021 durchgeführt.

3. Einwendungen und Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf

Während der Anhörungsfrist und der nach einer Änderung notwendigen neuerlichen Anhörung eines Grundeigentümers langten 16 Einwendungen und 4 Stellungnahmen im Stadtplanungsamt ein.

Bezüglich der Einwendungserledigungen wurde der Bebauungsplan-Entwurf in folgenden Punkten weiterentwickelt (die Änderungen sind **fett** dargestellt; Erläuterungen dazu sind *kursiv* geschrieben):

- Verordnung § 6: Formale Gestaltung von Gebäuden
 - (2) Balkone in der Höhe der Dachtraufe sind bei Gebäuden mit Sattel- **oder Walmdächern** nicht zulässig.

(Diese Ergänzung erfolgt im Sinne einer Einwendung).

- Verordnung § 7: Pkw-Abstellplätze, Fahrradabstellplätze
 - (1) Für Handelsnutzungen am Baufeld „A“ sind maximal **15 43** oberirdische Pkw-Stellplätze zulässig, **die weiteren sind in einer Tiefgarage oder im Gebäude integriert (z.B. unter dem Gebäude) anzuordnen; für Nicht-Handelsnutzungen und** auf den anderen Bauplätzen an der St.-Peter-Hauptstraße sind bis zu 5 offene Stellplätze zulässig. Auf den restlichen Bauplätzen sind maximal 3 offene Stellplätze zulässig.
 - (2) Für alle anderen Nutzungen sind auf Bauplätzen über 800 m² Pkw-Abstellplätze in einer Tiefgarage herzustellen.
 - (3) Je 40 m² Wohnnutzfläche ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen. Zudem ist für Besucher ein Fahrradabstellplatz je 250 m² Wohnnutzfläche herzustellen.
 - (4) **Für Nicht-Wohnnutzungen am Baufeld „A“ ist je 50 m² Nutzfläche ein Fahrradabstellplatz herzustellen.**
- Planwerk:

Die Kotierung für die Abstände der Gebäude St.-Peter-Hauptstraße 84 und 86 wurden ergänzt.
Die Signatur „Freiland – Sondernutzung Sportzentrum“ wurde ergänzt.
(Diese Ergänzungen erfolgten im Sinne einer Einwendung).
- Erläuterungsbericht:

Der Erläuterungsbericht wurde im Sinne von Einwendungen in geringen Teilen ergänzt und er wurde auf die o.a. Änderungen abgestimmt.

Diese Änderungen erfolgten auf Grund von Einwendungen. Die beiden Eigentümerinnen des von der Änderung betroffenen Liegenschaften wurden angehört. Die Änderungen haben sonst keine Rückwirkungen auf Dritte.

4. Das Planungsgebiet

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen
 - 4.0 Stadtentwicklungskonzept:

Gemäß dem 4.0 Stadtentwicklungskonzept der Landeshauptstadt Graz i.d.g.F. ist im Gebietsbereich die Ausweisung „Wohngebiet mittlerer Dichte“ festgelegt.
 - Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept:

Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1):
Das Planungsgebiet liegt in der „Vorrangzone für Siedlungsentwicklung“ und teilweise in der „wasserwirtschaftlichen Vorrangzone“

Öffentlicher Verkehr (Deckplan 3):

Entlang der St. Peter Hauptstraße verkehren die städtischen Buslinien 72, 73U und 76U (St. Peter Schulzentrum – Raaba und weiter).

Die mittlere Entfernung zur nächsten ÖV-Haltestelle „Artur-Michl-Gasse“ beträgt ca. 100 m. Das Gebiet liegt in der ÖV Kategorie III (= städtische Bedienqualität).

Verkehrslärm (Deckplan 4):

St. Peter Hauptstraße: 70 – 75 dB L(A, eq) Nacht

○ Räumliches Leitbild:

Im Räumlichen Leitbild sind entlang der St. Peter Hauptstraße die Kategorie „Straßenrandbebauung“ und im Westen davon die Kategorie „Wohnanlagen und verdichteter Flachbau“ festgelegt.

Die Straßenrandbebauung weist dabei folgende Charakteristik auf: straßenbegleitende und straßenraumbildende lineare Bebauung, die Lärm- und Immissionschutz für die straßenabgewandte Seite bildet. Die Kategorie Wohnanlagen und verdichteter Flachbau weist folgende Charakteristik auf: Bebauung mit mäßiger Höhenentwicklung mit vorrangiger Wohnnutzung, Kombination von privaten und siedlungsöffentlichen Freiräumen, teilweise hofbildend.

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt im Teilraum 7 (St. Peter Süd – Harmsdorf). Dort ist u.a. beschrieben, dass bei der Straßenrandbebauung 3-geschossig gebaut werden soll und dass bei Wohnanlagen und verdichtetem Flachbau ein Ausschluss von straßenseitigen offenen Erschließungen zu erfolgen hat.

○ 4.0 Flächenwidmungsplan:

Im 4.0 Flächenwidmungsplan ist dieser Bereich als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,4 bis 0,8 (östlicher Teil) und „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,3 bis 0,6 (westlicher Teil) ausgewiesen. Im Bereich des sogenannten Erhardgerinnes liegt auch eine kleine Fläche „Freiland“ vor.

○ Deckplan 1 (Baulandzonierung):

Es ist durch Verordnung ein Bebauungsplan zu erlassen.

○ Deckplan 2 (Beschränkungszone für die Raumheizung):

Der Bereich liegt in der Beschränkungszone – es gilt für anzeigepflichtige Heizanlagen das Verbot von festen Brennstoffen.

○ Deckplan 3 (Hochwasserabfluss – Mur und Grazer Bäche):

Das Planungsgebiet liegt zum Teil im HQ 30 und HQ 100-Bereich des Erhardgerinnes und des Petersbaches.

- Karte 1 (Abwasserentsorgung):
Lage im kommunalen Entsorgungsbereich
- Kommunales Energiekonzept 2017:
Aktuelles Versorgungsgebiet Fernwärme und kurzfristiges Erweiterungsgebiet (entlang der St. Peter Hauptstraße) und kurz- bis mittelfristig geplantes Erweiterungsgebiet Fernwärme (im Westen)

- Großräumige Lage:

Das Planungsgebiet befindet sich im Südosten von Graz im Bezirk St. Peter.

Die HAUPTerschließung des Gebietsbereiches ist die St. Peter Hauptstraße. Den näheren Gebietsbereich erschließen die Anton-Lehmann-Gasse (Privatstraße), die Artur-Michl-Gasse (Privatstraße), die Walter-Goldschmidt-Gasse (Privatstraße) und die Hubertusstraße (= öffentliches Gut), welche alle von der St. Peter Hauptstraße nach Westen abzweigen und zum Teil Sackstraßen sind.

Der Gebietsbereich wird durch die Nahlage zur St. Peter Hauptstraße, ein Tenniszentrum im Südwesten, ein Seniorenheim im Süden und einen Nahversorgungsmarkt im Südosten bestimmt. Mitbestimmend ist auch, dass das Gelände von der St. Peter Hauptstraße um ca. ein Geschoss nach Westen abfällt (Geländekante westlich der St. Peter Hauptstraße).

- Kleinräumige Umgebung zum Planungsgebiet

Im Nordosten gegenüber der St. Peter Hauptstraße: typische Bebauung entlang einer Einfahrtsstraße; Gewerbe; Verkauf, teilweise Wohngebäude; Bebauung 2- bis 3-geschossig

Im Nordwesten und Westen: kleinteilige Wohnbebauung

Im Südwesten: Tennisplätze und Tennishalle (Ausweisung im 4.0 Flächenwidmungsplan als „Freiland – Sondernutzung Sportzentrum“)


Im Süden: Seniorenwohnheim der Caritas; 2- bis 3-geschossig

Im Südosten: Geschäftsgebäude mit Lebensmittelmarkt und dazugehörigem Parkplatz; straßenseitig 2-geschossig, im Westen 3-geschossig

- Baubestand im Planungsgebiet

- Liegenschaft St. Peter Hauptstraße 84: privater Eigentümer
Grundstücke Nr. .52, 57/8; Gesamtfläche 469 m²; bebaut mit einem 2-geschossigen

Bestandteil des Gemeinderatsbeschlusses

Der Schriftführer: 

- 6 -

Gebäude an der Straße; Satteldachformen; gekuppelt nach Süden; 2- und 3-geschossige Bauteile im Westen

- Liegenschaft Anton-Lehmann-Gasse 3: privater Eigentümer
Grundstück Nr. 57/7; Gesamtfläche 581 m²; bebaut mit einem 2 1/2-geschossigen Wohnhaus mit Schopfwalmdach
- Liegenschaft Anton-Lehmann-Gasse 3a: privater Eigentümer
Grundstück Nr. 57/9; Gesamtfläche 535 m²; bebaut mit einem 2- bis 3-geschossigen größeren Wohnhaus; Satteldachformen
- Liegenschaften Anton-Lehmann-Gasse 5 und 5a: private Eigentümer
Grundstücke Nr. 57/10 und 57/11; Gesamtfläche je 242 m²; bebaut mit je einer Hälfte eines Doppelhauses; 1 1/2-geschossig; Satteldachformen
- Liegenschaft St. Peter Hauptstraße 86: SPH Immobilien
Grundstück Nr. 54/2; Gesamtfläche 1.329 m²; bebaut mit einem 2- bis 3-geschossigen Geschäfts- und Wohnhaus; Satteldachformen; gekuppelte Bebauung nach Norden
- Liegenschaft Artur-Michl-Gasse 4: ca. 40 Eigentümer
Grundstücke Nr. .275, 54/5 und 52/3 (=Straße); Gesamtfläche 2.112 m²; bebaut mit einer 4-geschossigen Wohnhausanlage; dabei springt das oberste Geschoss penthouse-artig zurück; Tiefgarage
- Liegenschaft Artur-Michl-Gasse 6: privater Eigentümer
Grundstück Nr. 54/16; Gesamtfläche 809 m²; bebaut mit einem hohen 2- bis 3-geschossigen Wohngebäude; Satteldachform
- Liegenschaft St. Peter Hauptstraße 90: SRS Immobilien
Grundstücke Nr. .1002, 52/5; Gesamtfläche 1.216 m²; bebaut mit einem größeren, langgestreckten, 2- bis 3-geschossigen Wohn- und Geschäftsgebäude; Satteldachformen; im Westen teilweise 4-geschossig
- Liegenschaft Artur-Michl-Gasse 3-5: H2 Immobilien
Grundstück Nr. 52/4; Gesamtfläche 2.632 m²; bebaut mit älteren, 1- bis 2-geschossigen Lagerhallen; Satteldachformen; die Lagerhallen sollen abgebrochen werden und es soll hier in Zukunft eine Wohnanlage mit Tiefgarage errichtet werden.
- Liegenschaft Artur-Michl-Gasse 7a: privater Eigentümer
Grundstück Nr. 52/6; Gesamtfläche 1.298 m²; bebaut mit einem 1- bis 2-geschossigen Wohnhaus; Satteldachformen; größeres Garagengebäude
- Liegenschaft St. Peter Hauptstraße 96: privater Eigentümer (Eigentümer des Baufeldes „A“)
Grundstück Nr. .135; Gesamtfläche 1.908 m²; bebaut mit einem 1 1/2- bis 2 1/2-geschossigen größeren Wohnhaus; Satteldachformen; Schallschutzwand entlang der St. Peter Hauptstraße; unter der Schallschutzwand befindet sich entlang der Straße

eine Stützwand, welche den 1-geschossigen Geländesprung (Geländeabfall) von der St.-Peter-Hauptstraße in Richtung Westen aufnimmt.

- Liegenschaft St. Peter Hauptstraße 98: privater Eigentümer (Eigentümer des Baufeldes „A“)
Grundstück Nr. 50; Gesamtfläche 1.472 m²; bebaut mit einem 1 1/2- bis 2 1/2-geschossigen älteren Gebäude; Satteldachformen; Schallschutzwand; Stützwand entlang der St.-Peter-Hauptstraße

- Baubestand am Baufeld der Antragstellerin

1 1/2-geschossiges, älteres Gebäude mit Satteldach. Das Gebäude wird abgebrochen. Der Rest des Baufeldes ist unbebaut.

- Ausmaß der Grundstücke der Antragstellerin („Baufeld A“)

Das Areal der Antragstellerin besteht aus den folgenden Grundstücken der KG St. Peter mit einer Gesamtfläche von ca. 5.822 m²:

- Grundstück Nr. 51/7: 1.002 m²; davon ca. 125 m² Verkehrsfläche.
- Grundstück Nr. .256: 1.106 m²; davon ca. 140 m² Verkehrsfläche.
- T. v. Grundstück Nr. 49/3: 3.714 m²; davon ca. 489 m² Verkehrsfläche und ca. 673 m² „Freiland“ entlang des Erhardgerinnes.

Daher sind insgesamt ca. 4.368 m² Bauland, ca. 781 m² Verkehrsfläche (die private Walter-Goldschmidt-Gasse; diese soll weiter eine Privatstraße bleiben) und ca. 673 m² Freiland gegeben. Das „Freiland“ ist im Bereich des offenen Erhardgerinnes gegeben und weist im 4.0 Flächenwidmungsplan die Ausweisung „Freiland – Sondernutzung Sportzentrum“ auf.

- Umwelteinflüsse:

Verkehr:

Starke Immissionen durch den Verkehr sind im Osten entlang der St. Peter Hauptstraße auf das Planungsgebiet gegeben. Wo eine straßenbegleitende Bebauung existiert, werden diese Immissionen nach Westen abgeschirmt.

Wasser:

Entlang der südlichen Grenze der Grundstücke Nr. 51/7 und .256 verläuft das sogenannte „Erhardgerinne“ als Durchlass DN 300 (Anm.: diese Dimension ist laut Angabe der Eigentümer der Liegenschaft St.-Peter-Hauptstraße 96 gegeben) von der St. Peter Hauptstraße kommend. Im Bereich zum Grundstück Nr. 49/3 befindet sich der Auslauf des Durchlasses und das Gerinne geht in einen schmalen, offenen Graben über. Die Liegenschaften liegen im Hochwasser-Bereich HQ 30 und HQ 100 des Erhardgerinnes. Laut Stellungnahme der Abteilung für Grünraum und Gewässer vom 07.12.2016 müssen

daher eine Hochwasser-Freistellung und eine wasserrechtliche Bewilligung für die Bebauung am Baufeld der Antragstellerin erfolgen.

Gemäß einer Stellungnahme des Ingenieurbüro Hydroconsult GmbH vom 20.05.2016 treten im Überflutungsbereich des (kleinen) Erhardgerinnes nur Wassertiefen von wenigen Zentimetern und nur geringe Fließgeschwindigkeiten auf.

- Klimaanalyse:

Klimatische Besonderheiten: „Gartenstadttyp im Süden von Graz mit eingeschalteten Industrie- und Gewerbeflächen; erhöhte Inversions- und Nebelgefährdung bei geringer Durchlüftung“.

Planerische Empfehlungen: „Emissionsarme Betriebe, Anschluss an Fernwärme oder Ferngas, lockere Wohnbebauung möglich“.

- Topographie

Das Planungsgebiet fällt von der St. Peter Hauptstraße um circa ein Geschoss ab (Geländekante). Es liegen somit die Gebäude an der St. Peter Hauptstraße zumeist gleich hoch wie die Straße und jene Gebäude, welche einen Abstand von mehr als ca. 25 m von der Straße aufweisen, liegen tiefer.

- Infrastruktur

Der Gebietsbereich ist in mittlerer Entfernung an der St. Peter Hauptstraße mit infrastrukturellen Einrichtungen erschlossen. Das Bezirks- und Stadtteilzentrum St. Peter befindet sich ca. 600 m nördlich entfernt. In näherer Entfernung sind auch die Volksschule St. Peter (ca. 400 m) und ein Kindergarten gegeben. Ein Lebensmittelmarkt und ein Drogeriemarkt sind sehr nahe an der Kreuzung St. Peter Hauptstraße/ Hubertusstraße gegeben.

- Erschließung/Verkehr

Zufahrt:

Das Planungsgebiet liegt an vier Straßenzügen:

- St. Peter Hauptstraße im Osten – hier sind richtungsgebundene Zufahrten zu den bestehenden Gebäuden gegeben.
- Walter-Goldschmidt-Gasse: Privatweg; Zufahrt zum geplanten Lidl-Markt und zu einem Tenniszentrum im Südwesten (Sackstraße); zugleich eine von zwei Zufahrten zu der Wohnsiedlung „Wohnpark St. Peter“, deren Eigentümer hier ein Servitutsrecht haben.
- Artur-Michl-Gasse: Privatweg; Zufahrt zu Wohngebäuden (Sackstraße)
- Anton-Lehmann-Gasse: Privatweg; Zufahrt zu Wohngebäuden (Sackstraße)

Der Schriftführer:

Öffentlicher Verkehr:

Entlang der St. Peter Hauptstraße verkehren die städtischen Buslinien 72, 73U und 76U (St. Peter Schulzentrum – Raaba und weiter).

Die mittlere Entfernung zur nächsten ÖV-Haltestelle „Artur-Michl-Gasse“ beträgt ca. 100 m. Das Gebiet liegt in der ÖV Kategorie III (= städtische Bedienqualität).

- Ver- und Entsorgung

Der Gebietsbereich ist voll erschlossen. Die Entsorgung der Schmutzwässer hat über das öffentliche Kanalnetz zu erfolgen. Anschlussmöglichkeiten an den öffentlichen Kanal befinden sich entlang der St. Peter Hauptstraße, der Artur-Michl-Gasse und der Anton-Lehmann-Gasse.

Die Oberflächenwässer sind durch ein Entsorgungssystem (Versickerung, Retention) abzuleiten. Die Ausbildung von Flachdächern als extensive Gründächer erleichtert die Entsorgung der Dachwässer.

Das Planungsgebiet liegt innerhalb eines aktuellen Versorgungsgebietes und kurzfristigen Erweiterungsgebietes Fernwärme (entlang der St. Peter Hauptstraße) und innerhalb eines kurz- bis mittelfristig geplanten Erweiterungsgebietes Fernwärme (im Westen).

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>

5. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

a. Baufeld der Antragstellerin:

Der Bebauungsplan ermöglicht eine Bebauung gemäß der im 4.0 Flächenwidmungsplan festgelegten Widmungskategorie „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von maximal 0,8. Es kann hier ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche unter 800 m² ermöglicht werden (kein Einkaufszentrum).

Im Vorfeld zum Bebauungsplan wurde ein Gestaltungskonzept für einen Lebensmittelmarkt geprüft, weiterentwickelt und als Grundlage für die Bebauungsplanung herangezogen.

Anmerkung: Die Nutzung Lebensmittelmarkt ist nach neuerer Information voraussichtlich hinfällig - es soll der Bebauungsplan jedoch laut Aussage des Grundeigentümers weiter bearbeitet werden. So ist neben einer Handelsnutzung eventuell eine Büronutzung oder eine Nutzung mit einer Kinderbetreuungs-Einrichtung angedacht. Der Bebauungsplan ändert sich dabei jedoch nicht.

Im Bebauungsplan wird die Verteilung der Baumassen durch die Baugrenzlinien festgelegt.

Es zeigt sich am Baufeld der Antragstellerin ein von Ost nach West längsgerichteter Baukörper. Der Baukörper ist an der St. Peter Hauptstraße ca. 6,00 m bis 6,30 m und im Westen ca. 5,55 m hoch gegeben. Die höchste Stelle des Gebäudes beträgt ca. 10,00 m.

Die Fassade zur St. Peter Hauptstraße hin ist die Hauptfassade des Gebäudes und ist großteils verglast. Auch die Fassaden im Norden, zur Walter-Goldschmidt-Gasse hin, und im Westen (Haupteingang zum Lebensmittelmarkt) sind entsprechend gestaltet. Über die Zufahrt der Walter-Goldschmidt-Gasse wird neben dem Gebäude im Westen parkiert. Auch unter dem Gebäude oder in einer Tiefgarage könnte parkiert werden. Die Anlieferung erfolgt im Südwesten über den Parkplatz. Das Gebäude weist ein extensiv begrüntes Flachdach auf. Teile des Flachdaches sind auch intensiv begrünt.

Anmerkung: Die Baugrenzlinien und Gebäudehöhen sind so festgelegt, dass alternativ zum geplanten Lebensmittelmarkt auch eine andere Bebauung (Büros, Wohnungen, Kinderbetreuungseinrichtung) errichtet werden kann. Dabei sind jedoch die Pkw-Abstellplätze –bis auf 5 offene Pkw-Abstellplätze - im Gebäude integriert oder in einer Tiefgarage herzustellen.

In Bezug auf das Räumliche Leitbild ist festzustellen, dass die Bebauung der geforderten Straßenrandbebauung entspricht, ist doch eine Baufluchtlinie im Nahbereich der St.-Peter-Hauptstraße gegeben. Zudem sind entlang der St.-Peter-Hauptstraße eine Mindestgebäudehöhe von 6,00 m und eine maximale Höhe von 10,50 m festgelegt.

b. Weiteres Planungsgebiet für den Bebauungsplan:

Im weiteren Planungsgebiet werden die Baumassen in ortstypischer Weise zumeist in offener Bebauung festgelegt.

Eine städtebauliche Analyse der Bebauung in dem Gebiet unter Bezug auf die eher kleinen Bauplatzgrößen zeigt, dass entlang der St. Peter Hauptstraße eine mindestens 2-geschossige und maximal 3-geschossige Bebauung gegeben ist bzw. städtebauliches Ziel ist. Diese Gebäude können sodann infolge des dortigen Geländesprunges nach Westen hin 4-geschossig in Erscheinung treten.

Für die Bebauungen entlang der St.-Peter-Hauptstraße werden im Sinne des Räumlichen Leitbildes, welches hier eine „Straßenrandbebauung“ zeigt, Baufluchtlinien und eine Mindestgebäudehöhe festgelegt. Für die bestehenden Liegenschaften St.-Peter-Hauptstraße 84 bis 90 werden als Dachform „Satteldächer“ festgelegt, da diese Liegenschaften nahe der Altstadtzone IV „historischer Vorort St. Peter“ liegen und für das kleinräumige Straßen- und Ortsbild in ihrer Charakteristik maßgeblich sind. Für die übrigen Bebauungen können die Dachformen freier gewählt werden. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass große Teile des Gebietes des Bebauungsplanes bereits bebaut sind.

Die Gebäude, welche von der St. Peter Hauptstraße weiter entfernt sind, sind auf den kleinen Bauplätzen maximal 2-geschossig und 3-geschossig und auf den zwei größeren Bauplätzen (Artur-Michl-Gasse 4, kleine Wohnanlage bereits errichtet, und Artur-Michl-Gasse 3 bis 5, kleine Wohnanlage in Planung) maximal 4-geschossig zulässig. Dabei hat jedoch das vierte Geschoss gegenüber den unteren Geschossen „penthouse-artig“ zurückzuspringen, um eine bessere Einbindung der Gebäude in die Bebauung des Gebietes zu erreichen.

Die Bebauungsdichte ist auf allen Bauplätzen einzuhalten, eine Überschreitung der Bebauungsdichte ist nicht möglich.

Die Festlegungen folgen dabei dem Räumlichen Leitbild, welches hier „Wohnanlagen und verdichteten Flachbau“ zeigt.

Im Plan sind die jeweils maximal zulässigen Geschößanzahlen und teilweise die Dachformen eingetragen. Bei den Dächern sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 10 Grad Dachneigung zu begründen. Dachneigungen sind mit maximal 40 Grad begrenzt; dies deshalb, da steilere Dächer oder sogenannte „Mansarde-Dächer“ als gebiets-untypisch nicht zugelassen werden sollen.

Penthouse-Geschosse sind gegenüber den darunterliegenden Geschossen allseitig um mindestens 1,50 m zurückzuspringen. Die Festlegung „in dieser Zone sind Dächer nicht zulässig“ bedeutet, dass die durch den Rücksprung des Penthouses entstehenden Dachterrassen des darunterliegenden Geschosses in einem Abstand von 1,50 m zur Attika nicht überdacht werden können. Dies dient dazu, dass der Rücksprung des Penthouses auch tatsächlich optisch als Rücksprung wahrgenommen werden kann.

Der Schriftführer:

Dachterrassen über den Penthouse-Geschossen sind nicht zulässig; dies deswegen damit Aufgänge und Ausgänge zu solchen Dachterrassen nicht störend in Erscheinung treten und damit von solchen hoch liegenden Dachterrassen die Einsicht auf andere Liegenschaften verhindert wird.

An der St. Peter Hauptstraße sind straßenseitige Laubengänge, Balkone, Erker und Flugdächer nicht zulässig; dies deshalb, damit straßenseitig ein ruhiges, geschlossenes Fassadenbild entsteht. Balkone in der Höhe der Dachtraufe sind bei Gebäuden mit Sattel- oder Walmdächern nicht zulässig; dies deshalb, damit ein ruhiger, klar ablesbarer Dachkörper bei solchen Gebäuden gegeben ist.

6. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

a. Baufeld der Antragstellerin:

Für die Bebauung wird die Zufahrt über die Walter-Goldschmidt-Gasse genutzt. Es wird im Westen neben dem geplanten Lebensmittelmarkt mit Stellplätzen parkiert. Der Parkplatz wird mit zahlreichen Baumpflanzungen ausgestaltet. Dabei sind für Handelsnutzungen maximal 15 oberirdische Pkw-Stellplätze zulässig, die weiteren sind in einer Tiefgarage oder im Gebäude integriert (z.B. unter dem Gebäude) anzuordnen. Für Nicht-Handelsnutzungen sind bis zu 5 offene Stellplätze zulässig.

Die Kreuzung St. Peter Hauptstraße/Walter-Goldschmidt-Gasse wird für größere Radien adaptiert. Die Kreuzung erhält auch eine Links-Abbiegespur für stadteinwärts fahrende Fahrzeuge. Dazu werden vom Grundeigentümer diverse Flächen an die St.-Peter-Hauptstraße abgetreten. Auch ist seitens der Antragstellerin eine Errichtung einer Verkehrsampel angedacht (Kosten trägt die Antragstellerin).

Entlang der Walter-Goldschmidt-Gasse wird im Süden ein Gehsteig errichtet.

b. Weiteres Planungsgebiet für den Bebauungsplan:

Für die bereits bebauten Liegenschaften sind Stellplätze im Freien, in Garagen und in Tiefgaragen (bei der Wohnanlage Artur-Michl-Gasse 4) im Bestand gegeben.

Für die geplante, kleinere Wohnanlage Artur-Michl-Gasse 3 bis 5 wird eine Parkierung in einer Tiefgarage festgelegt (ausgenommen Besucherstellplätze).

Für eine zukünftige, geplante Bebauung auf den Liegenschaften St.-Peter-Hauptstraße 96 und 98 (laut Aussagen der Grundeigentümer ist erst langfristig mit einer Bebauung zu rechnen) wird ebenso eine Parkierung in einer Tiefgarage festgelegt.

Alle drei Stichstraßen nach Westen (die Anton-Lehmann-Gasse, die Artur-Michl-Gasse und die Walter-Goldschmidt-Gasse) bleiben Privatstraßen.

7. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

a. Baufeld der Antragstellerin:

Der Außenbereich des geplanten Lebensmittelmarktes ist u.a. durch Grünanlagen zu gestalten. So werden im Bereich des Parkplatzes in einem Gehsteig begleitenden Grünstreifen, in Grüninseln und im Süden Bäume gepflanzt. Zur St. Peter Hauptstraße hin wird eine intensiv begrünt gestaltete Grünfläche mit zwei Baumpflanzungen vorgelagert.

Das Dach bei der neuen Bebauung ist zu mindestens extensiv zu begrünen; Teile davon sollen auch mit intensiver Begrünung getätigt werden. Es erfolgt dadurch eine Verbesserung der Regenwasser-Retention und des Mikroklimas.

b. Weiteres Planungsgebiet für den Bebauungsplan:

Bei Neu- oder Umbauten sind diverse Baumpflanzungen laut Planwerk herzustellen und sind Flachdächer zumindest extensiv zu begrünen. Versickerungsfähiges Umfeld bedeutet dabei Grünsteifen, Rasengittersteine, Drainsteine, Makadam und dgl.; versiegeltes Umfeld bedeutet Asphalt- oder Betonflächen.

Etwaig notwendige Lärmschutzwände sind beidseitig dicht zu begrünen.

8. ALLGEMEINES

- Der 08.21.0 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 Stadtplanes von Graz.
- Der Plan ist als vierfärbige Plottung ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter Farbe und die Festlegungen betreffend die Grüngestaltung in grüner Farbe dargestellt sind. Die Lage des sogenannten „Erhardgerinnes“ ist in blauer Farbe dargestellt.
- Weitere Festlegungen über diesen Bebauungsplan hinaus können in den einzelnen Baubewilligungsverfahren getroffen werden.

Ab der nachfolgenden Kundmachung im Amtsblatt wird der Bebauungsplan rechtswirksam sein und im Stadtplanungsamt zur allgemeinen Einsicht aufliegen.

Für den Gemeinderat:

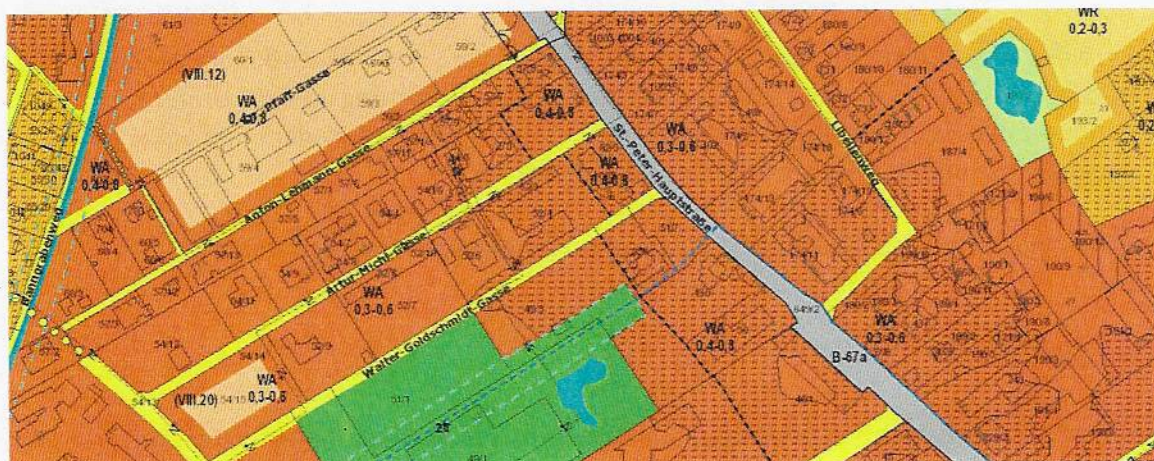
Dipl. Ing. Bernhard Inninger
(elektronisch gefertigt)

Beilage

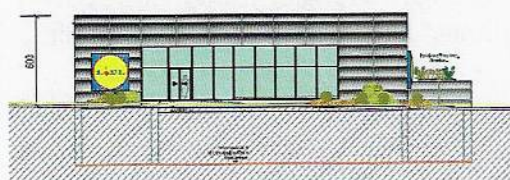
Der Antragsteller



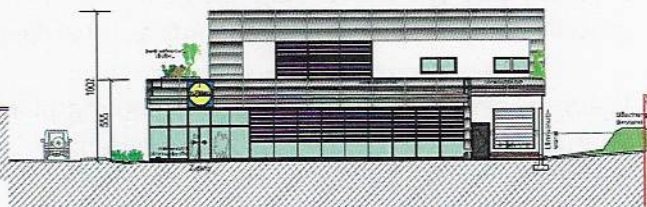
- Luftbild: Auszug aus den GeoDaten-Graz. Die rote Umrahmung bezeichnet das gesamte Planungsgebiet, die gelbe Umrahmung das Areal der Antragstellerin.



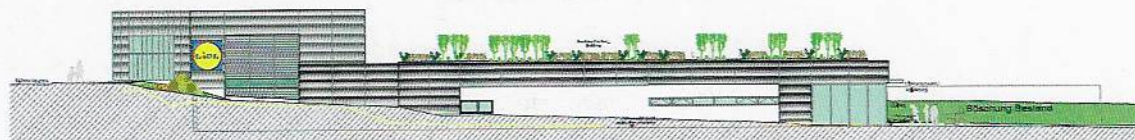
- Ausschnitt 4.0 Flächenwidmungsplan
- Vorentwurf des Lebensmittelmarktes:



Ansicht St.-Peter-Hauptstraße



Ansicht von Westen



Ansicht Walter-Goldschmidt-Gasse

	Signiert von	Inninger Bernhard
	Zertifikat	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2022-06-27T19:29:51+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses
Der Schriftführer: 