

*Gr. Lenaritsch*

Graz, 07.07.2022

# Bericht an den Gemeinderat

GZ: A 14 – 013187/2020/0037

## 08.28.0 Bebauungsplan

„St.-Peter-Hauptstraße/Petersbergenstraße/  
Rudolf-Hans-Bartsch-Straße/Nußbaumerstraße“

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 folgenden Firmen ersucht einen Bebauungsplan zu erstellen:

- Raiffeisenbank St. Peter, St. Peter Hauptstraße 55, 8042 Graz, für die Liegenschaft Petersbergenstraße 9 (Baufeld A, ca. 2.117 m<sup>2</sup>)
- IMVEA Immobilien GmbH, Joanneumring 5, 8010 Graz, für die Liegenschaft St.-Peter-Hauptstraße 48 (Baufeld B, ca. 877 m<sup>2</sup>)
- H2 Nußbaumerstraße GmbH, Spitzäckerweg 19, 8055 Graz für die Liegenschaften St.-Peter-Hauptstraße 44 und Nußbaumerstraße 7 (Baufeld C, ca. 1.488 m<sup>2</sup>)

Die Bauflächen sollen vornehmlich für Wohnbauten genutzt werden.

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 in der Mitte, der Petersbergenstraße im Osten, der Rudolf-Hans-Bartsch-Straße im Norden und der Nußbaumerstraße

im Süden, welches laut Planwerk inklusive der Straßenteile eine Gesamtgröße von ca. 35.298 m<sup>2</sup> aufweist, der Bebauungsplan erstellt.

Der Gebietsbereich ist gemäß dem 4.0 Stadtentwicklungskonzept überwiegend als „Bezirks- und Stadtteilzentrum St. Peter“ ausgewiesen. Kleinere Teilflächen im Westen sind auch als „Wohngebiet geringer Dichte“ festgelegt. Circa 1/3 des Bebauungsplan-Gebietes liegen innerhalb der Altstadt-Schutzzone IV „St. Peter“. Eine Liegenschaft (Rudolf-Hans-Bartsch-Straße 3) liegt in der Altstadt-Schutzzone VI.

Gemäß dem 4.0 Flächenwidmungsplan ist dieser Bereich überwiegend als „Kerngebiet mit Einkaufszentren-Ausschluss“ mit einer Bebauungsdichte von 0,5 bis 1,0 ausgewiesen; ein kleinerer Teil im Westen ist auch als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,3 bis 0,6 gegeben.

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 als „Bezirks- und Stadtteilzentrum St. Peter“ bzw. im Westen als „Wohngebiet geringer Dichte“ sicherzustellen.

## **2. Verfahren**

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 24.03.2021 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 07.04.2021.

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 08.04.2021 bis zum 10.06.2021 (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 04.05.2021 durchgeführt.

### **3. Einwendungen**

Während der Anhörungsfrist langten 23 Einwendungen (eine Einwendung deutlich verspätet) und 3 Stellungnahmen (Straßenamt; Amt der Stmk LReg – Wasserwirtschaft; Sammelstellungnahme: Energie Graz, Bereich Erdgas, Bereich Fernwärme, Bereich Licht, Stromnetz Graz) ein.

#### **Einwendung 1: Abteilung für Verkehrsplanung**

*Straßenquerschnitt der Nußbaumerstraße solle überprüft werden.  
Das Gebäude St.-Peter-Hauptstraße 42 sollte etwas von der Straße abrücken.*

#### **Einwendungserledigung:**

Das Wesen des Bebauungsplanes ist es, den historischen Vorort St. Peter mit seinen bestimmenden Gebäuden möglichst zu erhalten und den vorstädtischen Charakter der Bebauung zu bewahren. Aus diesen Gründen sind die Baufluchtlinien und die Gebäudehöhen vielfach den vorhandenen Gebäuden angepasst, sodass der Grundsatz, die historischen Gebäude zu bewahren, Vorrang gegenüber einer Neubebauung und einer eventuellen Straßenverbreiterung erhält.

Dies ist auch so bei dem das Ortsbild mitbestimmenden Gebäude St.-Peter-Hauptstraße 42 der Fall. Dieses ist tatsächlich knapp an den Verkehrsflächen situiert; das ist jedoch historisch so gegeben und ist ein Teil des „alten Vorortes St. Peter“. Gerade auch solche Engstellen sind auch Dinge, welche auch den Reiz von Altstadtbereichen ausmachen. Ein Abrücken von den Verkehrsflächen würde einen gänzlichen Neubau erfordern und dem historischen Ortsbild widersprechen. Es kann jedoch festgehalten werden, dass im Bereich des Gebäudes St.-Peter-Hauptstraße 42 nördlich der Nußbaumerstraße bereits ein Gehsteig vorhanden ist.

#### **Einwendung 2: Abteilung für Grünraum und Gewässer**

- 1. Der Satz „Der Erhalt von Bestandsbäumen kann bei der Anzahl der Bäume angerechnet werden“ soll gestrichen werden.*
- 2. Ergänzung des Baumabstandes bis zum aufgehenden Mauerwerk.*
- 3. Die Überdeckung der Tiefgarage auf Baufeld B soll mit 1,0 m ausgeführt werden.*
- 4. Ergänzung: je 5 Stellplätze ist ein den Parkplätzen zugeordneter Laubbaum in Baum-schul-qualität mit einem Mindeststammumfang von 18/20, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten.*
- 5. Auf Baufeld B sollen mehr Bäume gepflanzt werden. Es ist auf die Bestandsbäume und deren Schutzradius zu achten.*

### **Einwendungserledigung:**

Ad 1.) Dies wird in der Verordnung so aufgenommen.

Ad 2.) Eine derartige Überprüfung wird in den erforderlichen Außenanlagenplänen erfolgen. Es ist jedoch aufzuzeigen, dass die Abstände gerade bei kleinen Bauplätzen oft sehr schwierig zu handhaben sind. Eine Planung am konkreten Außenanlagenplan der einzelnen Bauvorhaben ist daher sinnvoller.

Ad 3.) In Folge des Gleichheitsgrundsatzes mit anderen Bauplätzen im Bebauungsplangebiet und mit anderen ähnlichen Bebauungsplänen kann dies nicht festgelegt werden. Es wird auch aufgezeigt, dass gerade bei kleinen Bauplätzen dies eine extrem lange Tiefgaragen-Rampe erfordern würde, die infolge der beengten Platzverhältnisse kaum gebaut werden kann.

Ad 4.) Dies ist ohnehin im 4.0 Stadtentwicklungskonzept so geregelt und auf den Bauplätzen jedenfalls einzuhalten.

Ad 5.) In Folge des Gleichheitsgrundsatzes ist dies nicht möglich vorzuschreiben. Der Satz „Bei Errichtung der baulichen Anlagen auf Baufeld B ist auf die Bestandsbäume und deren Schutzradius zu achten“ wird in die Verordnung aufgenommen.

**Einwendung 3:** Bewohner Nußbaumerstraße 20; ca. 150 m entfernt

*Der Radfahr- und Fußgängerverkehr soll bei der Baugenehmigung für dem Baufeld C berücksichtigt werden. Die Nußbaumerstraße ist einseitig vollgeparkt. Gehsteig soll neu errichtet werden.*

### **Einwendungserledigung:**

Beim Baufeld C wird schon vom Eigentümer angestrebt, vor seinem neuen Gebäude entlang der Nußbaumerstraße einen Gehsteig zu errichten. Eine Kfz-Parkierung in diesem Bereich der Nußbaumerstraße wird sodann aller Voraussicht nach entfallen. Infolge der Engstelle bei der St.-Peter-Hauptstraße weist die Nußbaumerstraße wenig Verkehr auf; dies sollte auch so bleiben.

**Einwendung 4:** Initiative für ein unverwechselbares Graz

1. *Freie Flächen werden zur Bebauung ausgewiesen; bestehende Gebäude in ihrem Volumen erweitert; geschlossene Straßenräume entstehen; keine Rücksicht auf bestehende Straßen- und Ortsbilder oder historische Bestände; kein erkennbarer städtebaulicher Entwurf.*

2. Auch in St.-Peter: wenig Rücksicht auf historischen Baubestände und Grünraum; Maximierung der Baumassen, Vernichtung der Grünflächen.
3. Über des denkmalwürdige Gasthaus Pichlmaier Petersbergenstraße 9, wird drübergefahren.
4. Die geplanten Bauvorhaben (Bauplätze A, B, C) weisen ein höheres Bauvolumen auf als der alte schutzwürdige Baubestand - ähnlich dem umstrittenen Neubau St.-Peter Hauptstraße 40 (Anm.: das ist die Nordwest-Ecke St.-Peter-Hauptstraße/Nußbaumerstraße).
5. Planungen in der Petersbergenstraße und der St.-Peter-Hauptstraße entsprechen nicht dem Altstadterhaltungsgesetz - Grünraum wird der Bebauung geopfert.
6. Bebauungsplan vorgelegt ohne die Stellungnahme der ASVK abzuwarten; Bevölkerung wurde in die Überlegungen für derart grundlegende Veränderungen nicht mit einbezogen.
7. Gestaltung des Ortszentrums von St. Peter braucht Grundlagenerhebung – dann einen städtebaulichen Wettbewerb.
8. Forderung Grundlagenerhebung für das gesamte Ortszentrum von St. Peter von der Altstadt-Schutzzone bis zur Kreuzung Plüddemanngasse/Petersgasse und die Ausschreibung eines städtebaulichen Wettbewerbs.

#### **Einwendungserledigung:**

Ad 1.) und 2.) Es sind folgende Fakten gegeben:

Im Zuge der Revision des Grazer Flächenwidmungsplanes zum 4.0 Flächenwidmungsplan wurde das gesamte Ortszentrum von St. Peter von einem „Kerngebiet mit Einkaufszentrenausschluss“ mit einer Bebauungsdichte von 0,5 bis 1,5 auf ein „Kerngebiet mit Einkaufszentrenausschluss“ mit einer maximalen Bebauungsdichte von 1,0 „abgewertet“.

Das heißt, dass die höchstmögliche Bebauungsdichte im ein Drittel verringert wurde und daher eine Bebauung, wie die als „umstritten“ kritisierte Bebauung St.-Peter-Hauptstraße 40 per se nicht mehr möglich ist. Dies auch deswegen, da im § 3 Abs 1 der Verordnung zum Bebauungsplan festgelegt ist: „Die Bebauungsdichte gemäß Flächenwidmungsplan ist einzuhalten“; das heißt, dass keine Überschreitung der Bebauungsdichte von 1,0 zulässig ist. Und dies unabhängig davon, wenn Baugrenzlinien auch teilweise ein größeres „Baufeld“ aufspannen, um am jeweiligen Bauplatz mehr Möglichkeiten für die konkreten Baukörperstellungen zu ermöglichen.

Um diese Entscheidung im 4.0 Flächenwidmungsplan fachlich zu untermauern wurde nach einer Ausschreibung die „Städtebauliche Studie Ortszentrum St. Peter“ vom Grazer Architekturbüro Leb-Idris Architektur ZT erarbeitet.

Die wichtigsten Erkenntnisse dieser Studie wurden auch im jetzt erarbeiteten Bebauungsplan als Grundlage übernommen. Sie zeigt u.a., dass maßstabsbildende Gebäude, zumeist 2 1/2-geschossige Gebäude, erhalten werden sollen und neue Ergänzungen im Wesentlichen mit 3 Geschossen beschränkt werden (teilweise auch mit zusätzlichem weit zurückspringenden – Rücksprung mindestens 2,0 m - Penthouse-Geschossen auf den großen Liegenschaften).

Mit 3 Geschossen für Neubauten im Kernbereich an der St.-Peter-Hauptstraße wird den vorhandenen 2 1/2-geschossigen Altgebäuden gut entsprochen, liegen doch die maximalen Traufenhöhen für 3 Geschosse mit maximal 10,20 m deutlich unter den Firsthöhen von vielen bestehenden Gebäuden. Diese liegen z.B. mit 13,33 m beim Gebäude St.-Peter-Hauptstraße 30 oder mit 14,71 m beim Gebäude St.-Peter Hauptstraße 69 vor.

Im Folgenden wird jede durch den Bebauungsplan erfasste Liegenschaft im Bestand und in ihrer Ausbaumöglichkeit beschrieben:

#### Baubestand im Planungsgebiet

- Liegenschaft Rudolf-Hans-Bartsch-Straße 3: privater Eigentümer  
Gesamtfläche 712 m<sup>2</sup>; bebaut mit einem 2 1/2-geschossigen, sanierten, villenartigen Altgebäude mit Satteldach; 1-geschossiger, ausgedehnter Anbau im Osten

**Bebauungsplan: Bestandsabsicherung, keine Zubbaumöglichkeit**

- Liegenschaft St. Peter Hauptstraße 26: privater Eigentümer  
Gesamtfläche 571 m<sup>2</sup>; bebaut mit einem flächigen, 1-geschossigen Gebäude mit flachgeneigtem Satteldach

**Bebauungsplan: maximal 3-geschossig, das extrem störende Gebäude im Bestand (1-geschossige Halle) wird kürzer und schmaler als der Bestand; 4 neue Bäume an den Straßen; neuer Grünstreifen an der St.-Peter-Hauptstraße**

- Liegenschaft St. Peter Hauptstraße 28: private Eigentümer  
Gesamtfläche 1.715 m<sup>2</sup>; bebaut mit einem Z-förmig angeordneten, 2 1/2-geschossigen und 2-geschossigen Gebäude, großteils mit Satteldach, der Gebäudeteil im Westen weist ein flachgeneigtes Blechdach auf

**Bebauungsplan: Bestandsabsicherung beim Gebäude an der Straße; 2 neue Bäume am der Straße; neuer Grünstreifen an der St.-Peter-Hauptstraße; Zubaumöglichkeit, maximal 3 G, diese von der Straße weit entfernt**

- Liegenschaft St. Peter Hauptstraße 30: privater Eigentümer  
Gesamtfläche 437 m<sup>2</sup>; bebaut mit einem 2 1/2-geschossigen Gebäude mit ausgebautem Satteldach

**Bebauungsplan: Bestandsabsicherung, keine Zubbaumöglichkeit; ein neuer Baum an der Straße**

- Liegenschaft St. Peter Hauptstraße 30 a: Eigentümer Rotes Kreuz  
Gesamtfläche 562 m<sup>2</sup>; bebaut mit einem 1 1/2-geschossigen, langgestreckten Gebäude mit Satteldach

**Bebauungsplan: Bestandsabsicherung, keine Zubbaumöglichkeit**

- Liegenschaft St. Peter Hauptstraße 32: privater Eigentümer  
Gesamtfläche 719 m<sup>2</sup>; bebaut mit einem 1 1/2-geschossigen Gebäude mit Satteldach

**Bebauungsplan:** das niedrige Gebäude kann **um ein Geschoß** aufgestockt werden und wird dann 2 1/2-geschossig; **1 neuer Baum**

- Liegenschaft St. Peter Hauptstraße 32a: privater Eigentümer  
Gesamtfläche 758 m<sup>2</sup>; bebaut mit einem 2 1/2-geschossigen Gebäude mit Satteldach und mit 1-geschossigen Nebenbauteilen

**Bebauungsplan: Bestandsabsicherung, kaum Zubaumöglichkeiten**

- Liegenschaft St. Peter Hauptstraße 38: neun Eigentümer  
Gesamtfläche 584 m<sup>2</sup>; bebaut mit einem L-förmig angeordneten Gebäude, 2 1/2-geschossig mit ausgebautem Satteldach

**Bebauungsplan: Bestandsabsicherung, keine Zubaumöglichkeit**

- Liegenschaft Nußbaumerstraße 2: NBS 2 Projekt GmbH  
Gesamtfläche ca. 2.026 m<sup>2</sup>; bebaut mit einer gerade fertiggestellten, kleineren Wohnanlage, U-förmig an der St.-Peter-Hauptstraße und an der Nußbaumerstraße angeordnet; 3-geschossig bis 4-geschossig

**Bebauungsplan: der Bebauungsplan folgt dem Bestand, keine Zubaumöglichkeit**

- Liegenschaft Nußbaumerstraße 4: privater Eigentümer  
Gesamtfläche ca. 910 m<sup>2</sup>; bebaut mit einem 1 1/2-geschossigen, kleineren Wohngebäude mit Satteldach

**Bebauungsplan: 2-geschossige Bebauung; daher sehr niedrig**

- Liegenschaft Nußbaumerstraße 6: zahlreiche private Eigentümer (Wohnungseigentum)  
Gesamtfläche ca. 1.627 m<sup>2</sup>; bebaut mit einem großflächigen Wohngebäude, welches 2 Vollgeschosse und ein Penthouse-Geschoß aufweist; Tiefgarage

**Bebauungsplan: Bestandsabsicherung, keine Zubaumöglichkeit**

- Liegenschaft Nußbaumerstraße 8: zahlreiche private Eigentümer (Wohnungseigentum)  
Gesamtfläche ca. 1.634 m<sup>2</sup>; bebaut mit einem großflächigen Wohngebäude, welches 2 Vollgeschosse und ein Penthouse-Geschoß aufweist; Tiefgarage

**Bebauungsplan: Bestandsabsicherung, keine Zubaumöglichkeit**

- Liegenschaft St. Peter Hauptstraße 42: LG GmbH  
Gesamtfläche 522 m<sup>2</sup>; bebaut mit einem 2-geschossigen Gebäude mit Satteldach

**Bebauungsplan: sehr kleines Grundstück; für das bestehende Gebäude im Norden: Bestandsabsicherung, keine Zubaumöglichkeit; ein neuer Baum an der Straße; möglicher 3-geschossiger Neubau mit 2,0 m Abstand von der Straße; schmaler Baukörper**

- Liegenschaft St. Peter Hauptstraße 42a: privater Eigentümer  
Gesamtfläche 494 m<sup>2</sup>; bebaut mit einem schmalen, 2-geschossigen Gebäude mit Satteldach, das Dach ist dabei ausgebaut

**Bebauungsplan: sehr kleines Grundstück; Zubau: 2 1/2-geschossig; kurzer Baukörper**

- Liegenschaft Liebengasse 3: privater Eigentümer  
Gesamtfläche 796 m<sup>2</sup>; bebaut mit einem 1 1/2-geschossigen, älteren Gebäude mit Satteldach

**Bebauungsplan: Zubau oder Neubau, 2 G +P, wie bestehende Gebäude Nußbauerstraße 6 oder 8 – nur ca. halb so groß**

- Liegenschaft Hofstatt 13: privater Eigentümer  
Gesamtfläche 1.033 m<sup>2</sup>; bebaut mit einem villenartigen, 2-geschossigen Gebäude mit Walmdach

**Bebauungsplan: Zubau oder Neubau, 3 G, Übergang vom Gebäude „Schimautz“ im Süden zum Gebäude „Raika“ im Norden; deutlich niedriger als das Gebäude „Raika“; störende Mauer zur St.-Peter-Hauptstraße hin wird abgebrochen; Grünstreifen entlang der St.-Peter-Hauptstraße; 4 neue Bäume**

- Liegenschaft St. Peter Hauptstraße 61: Schimautz GmbH  
Gesamtfläche 1.887 m<sup>2</sup>; bebaut mit einem langgestreckten 3-geschossigen Gebäude (das oberste Geschoß ist als Mansardendach ausgebildet); Geschäftsflächen im Erdgeschoß; Tiefgarage

**Bebauungsplan: Bestandsabsicherung, keine Zubaumöglichkeit**

Falls Neubau dann ist 3 G+P möglich, jedoch ist die Bebauungsdichte von maximal 1,0 einzuhalten; **das Gebäude wird daher ca. 1/3 kleiner als der Bestand** (Bruttogeschoß-fläche Bestand ca. 3.000 m<sup>2</sup>; Bruttogeschoßfläche neu maximal 1.887 m<sup>2</sup>); **Grünstreifen entlang der St.-Peter-Hauptstraße; 3 neue Bäume**

- Liegenschaft Petersbergenstraße 7: mehrere Eigentümer  
Gesamtfläche 1.340 m<sup>2</sup>; bebaut mit einem größeren 3- bis 4-geschossigen Ge-

bäude mit Flachdach

**Bebauungsplan: keine Zubaumöglichkeit; ein neuer Baum**

- Liegenschaft St. Peter Hauptstraße 63 und Petersbergenstraße 2: Zahlreiche private Eigentümer (Wohnungseigentum)  
Gesamtfläche 3.184 m<sup>2</sup>; bebaut mit einer 3- bis 4-geschossigen Wohnanlage; in der Erdgeschoßzone befinden sich Geschäfte

**Bebauungsplan: Der Bebauung folgt dem Bestand, keine Zubaumöglichkeit; neuer Grünstreifen an der Petersbergenstraße; 5 neue Bäume**

- Liegenschaft St. Peter Hauptstraße 67: private Eigentümer  
Gesamtfläche 1.081 m<sup>2</sup>; bebaut mit älteren, teils langgestreckten Gebäuden 1 1/2-geschossig bis 2-geschossig mit Satteldächern

**Bebauungsplan: Bestandsabsicherung für das Gebäude an der Straße; 2 neue Bäume; eine Neubebauung, 3 G+P mit einer Länge von maximal 21 m ist zulässig**

**Bei Neubau- und Umbaumaßnahmen ist jedenfalls eine positive Stellungnahme der Grazer Altstadt-Sachverständigenkommission erforderlich. Daher kann daher davon ausgegangen werden, dass eine qualitätsvolle Bebauung errichtet wird.**

- Liegenschaft südlich der St. Peter Hauptstraße 67 und südlich der Petersbergenstraße 6 (Liegenschaft St.-Peter-Hauptstraße 67a): privater Eigentümer  
Gesamtfläche 2.631 m<sup>2</sup>; nahezu unbebaut – ausgenommen ein niedriges Wirtschaftsgebäude im Osten

**Bebauungsplan: 3 neue Gebäude von der Straße entfernt sind zulässig; einmal 3 G; zweimal mal 3 G+P**

**Bei Neubau- und Umbaumaßnahmen ist jedenfalls eine positive Stellungnahme der Grazer Altstadt-Sachverständigenkommission erforderlich. Daher kann daher davon ausgegangen werden, dass eine qualitätsvolle Bebauung errichtet wird.**

- Liegenschaft Petersbergenstraße 6: privater Eigentümer  
Gesamtfläche 622 m<sup>2</sup>; bebaut mit einem villenartigen, 2-geschossigen Wohngebäude mit Walmdach

**Bebauungsplan: Bestandsabsicherung, nur kleine Zubaumöglichkeit**

- Liegenschaft Petersbergenstraße 8: privater Eigentümer  
Gesamtfläche 73 m<sup>2</sup>; bebaut mit einem kleinen, 1 1/2-geschossigen Lagergebäude mit Satteldach

### **Bebauungsplan: Bestandsabsicherung, keine Zubaumöglichkeit**

#### Ausmaß der Grundstücke und Baubestand am Baufeld der Antragstellerin Petersbergenstraße 9 („Baufeld A“)

Grundstücke Nr.: .75, 146/5 und 146/8; gesamt 2.117 m<sup>2</sup>

1 1/2-geschossiges, älteres Gebäude mit Satteldach (ehemaliges Gasthaus); 1-geschossiger Anbau im Westen; Garagengebäude im Osten; der Nachbar im Osten steht mit geringem Abstand zur Grundgrenze. Das Gebäude wurde in der Zwischenzeit nach einem rechtskräftigen Abbruchbescheid abgetragen. Derzeit ist dort ein Parkplatz vorhanden.

**Bebauungsplan:** Neubau mit 3 G+P zulässig; **2 neue Bäume; Bebauungsdichte von maximal 1,0 ist einzuhalten; Gründächer sind herzustellen.**

**Gemäß Stellungnahme der Grazer Altstadt-Sachverständigenkommission vom 06.11.2020, GZ.: ABT09-209758/2020-2 „wird die Bebauung der Liegenschaft als nicht schutzwürdig im Sinne des Grazer Altstadterhaltungsgesetz 2008 erachtet.“**

Der Bebauungsplan sieht u.a. vor, dass der Straßenraum der Petersbergenstraße durch ein Zurückrücken der neuen Gebäude verbreitert wird und die jetzt vorhandenen offenen Parkplätze (ca. 27 Stück) bis auf 6 entfallen und in einer Tiefgarage unterzubringen sind.

Nachdem im Bestand nahezu keine Grünflächen vorhanden sind, sondern ein großer, asphaltierter Parkplatz, kann nicht davon gesprochen werden, dass große Grünflächen verbaut würden.

**Bei Neubau- und Umbaumaßnahmen ist jedenfalls eine positive Stellungnahme der Grazer Altstadt-Sachverständigenkommission erforderlich. Daher kann daher davon ausgegangen werden, dass eine qualitätsvolle Bebauung errichtet wird.**

#### Ausmaß der Grundstücke und Baubestand am Baufeld der Antragstellerin St.-Peter-Hauptstraße 48 („Baufeld B“)

Grundstücke Nr.: .29 und 83/5; gesamt 877 m<sup>2</sup>

Älteres, kleines Gebäude mit Satteldach. Dieses wird abgebrochen. Der Nachbar im Süden steht mit geringem Abstand zur Grundgrenze.

**Bebauungsplan:** das vorhandene Gebäude ist winzig klein, 1 1/2-geschossig, und in einem desolaten Zustand; **es liegt außerhalb der Schutzzone gemäß Grazer Altstadterhaltungsgesetz.**

Bei einer Bebauung ist die mögliche Bebauung 2-geschossig und 3-geschossig (gestaffelt) mit Gründach zu errichten. Für die Kfz-Parkierung ist eine Tiefgarage herzustellen und es sind oberirdische Parkplätze nicht möglich.

Die maximal Gebäudehöhe beträgt 10,20 m. Vergleiche dazu den gegenüberliegenden Altbestand des Gebäudes St.-Peter-Hauptstraße 69 mit 9,41 m Traufenhöhe und 14,71 m Firsthöhe.

Bei Neubaumaßnahmen ist jedenfalls eine positive Stellungnahme der Grazer Altstadt-Sachverständigenkommission erforderlich. Daher kann daher davon ausgegangen werden, dass eine qualitätsvolle Bebauung errichtet wird.

Ausmaß der Grundstücke und Baubestand am Baufeld der Antragstellerin St.-Peter-Hauptstraße 44 und Nußbaumerstraße 7 („Baufeld C“)

Grundstück Nr.: 83/3; gesamt 1.488 m<sup>2</sup>

U-förmig angeordnetes, älteres, 1 1/2-geschossiges Gebäude mit ausgebautem Satteldach; 2-geschossiges, älteres Einfamilienwohnhaus mit flachgeneigtem Satteldach; alle Gebäude werden abgebrochen.

**Bebauungsplan:** hier werden zwei Liegenschaft zu einem Baufeld zusammengefasst. Die vorhandenen Gebäude sind 1 1/2- bis 2-geschossig gegeben und in einem schlechten Zustand; sie liegen außerhalb der Schutzzone gemäß Grazer Altstadterhaltungsgesetz.

Bei einer Bebauung ist die mögliche Bebauung 2 G+P und 3 G+P (gestaffelt) mit Gründach gegeben. Es ist eine Tiefgarage herzustellen und es sind nur 4 oberirdische Parkplätze möglich.

Die maximal Gebäudehöhe beträgt 10,20 m; die Gesamthöhe 13,50 für das um mindestens 2,00 m zurückspringende Penthouse-Geschoß. Vergleiche dazu den Altbestand des Gebäudes St.-Peter Hauptstraße 69 mit 9,41 m Traufenhöhe und 14,71 m Firsthöhe.

Ad 3.) **Gemäß Stellungnahme der Grazer Altstadt-Sachverständigenkommission vom 06.11.2020, GZ.: ABT09-209758/2020-2 „wird die Bebauung der Liegenschaft (Anm.: ehemaliges Gasthaus Pichlmaier) als nicht schutzwürdig im Sinne des Grazer Altstadterhaltungsgesetz 2008 erachtet.“** Das Gebäude wurde in der Zwischenzeit nach einem rechtskräftigen Abbruchbescheid abgetragen.

Ad 4.) Ein Vergleich der geplanten Bebauung mit dem „umstrittenen“ Neubau St.-Peter-Hauptstraße 40 zeigt:

Neubau St.-Peter-Hauptstraße 40: Baufeld netto 1.870 m<sup>2</sup>; Bebauungsdichte 1,5; Bruttogeschoßfläche 2.805 m<sup>2</sup> (Anm.: zusätzlich zu den 2.805 m<sup>2</sup> besteht beim Gebäude im Erdgeschoß eine Fläche von ca. 308 m<sup>2</sup>, welche zwar nicht dichterelevant ist, jedoch baumaschinenrelevant – das heißt das Gebäude ist optisch größer als es die Bruttogeschoßfläche von 2.805 m<sup>2</sup> zeigt.)

Baufeld A: Baufeld 2.117 m<sup>2</sup>; Bebauungsdichte 1,0; Bruttogeschosßfläche daher 2.117 m<sup>2</sup>

Baufeld B: Baufeld 877 m<sup>2</sup>; Bebauungsdichte 1,0; Bruttogeschosßfläche daher 877 m<sup>2</sup>

Baufeld C: Baufeld 1.488 m<sup>2</sup>; Bebauungsdichte 1,0 bzw. 0,6; Bruttogeschosßfläche daher maximal ca. 1.178 m<sup>2</sup>.

Man erkennt im Vergleich der Bruttogeschosßflächen, dass das Argument, es würden die geplanten Bauvolumina ein ähnliches Volumen wie das Projekt St.-Peter Hauptstraße 40 aufweisen, nicht stimmt.

Baufeld A erreicht maximal ca. 75,5 %, Baufeld B maximal ca. 31,3 % und Baufeld C maximal ca. 42,0 % der Flächen vom Gebäude St.-Peter-Hauptstraße 40 - und dies noch dazu ohne die optisch relevante Zusatzfläche von 308 m<sup>2</sup> bei diesem Gebäude mit eingerechnet zu haben.

Auch die Höhen sind beim Gebäude St.-Peter-Hauptstraße 40 deutlich höher - nämlich Attika 11,70 m (demgegenüber sind laut Bebauungsplan maximal 10,20 m für 3 Geschosse zulässig) und Gesamthöhe 14,56 m (demgegenüber sind laut Bebauungsplan maximal 13,50 m zulässig für die Penthouse-Geschosse auf den Baufelder A und C).

Ad 5.) Am Baufeld A sind fast keine Grünflächen, sondern großteils eine große asphaltierte Parkplatzfläche gegeben.

Am Baufeld B ist wohl ein verwilderter Garten gegeben, welcher jedoch nicht zu erhalten werden kann, da der räumliche Abschluss zur gebietsbestimmenden, straßenbegleitenden, vorstädtischen Bebauung an der St.-Peter-Hauptstraße fehlt.

Ein Baufeld B von 877 m<sup>2</sup> mitten im Kerngebiet des Vorortes St. Peter muss wohl auch bebaut werden können. Es wäre sonst eine Ungleichheit gegenüber allen anderen Grundeigentümern im Gebiet gegeben.

Am Baufeld C ist im Bestand schon die Fläche von ca. 34 % bebaut; eine Neubebauung wird ähnlich dieser Fläche sein. Daher werden kaum zusätzliche Grünflächen neu bebaut.

Ad 6.) Bei der Erstellung eines Bebauungsplanes gibt es die gesetzliche Notwendigkeit der Auflage, in deren Zeit (hier 9 Wochen) die Eigentümer der betreffenden Grundstücke, aber auch alle Ämter und Behörden anzuhören sind. So wurde der Entwurf des Bebauungsplanes natürlich auch der Grazer Altstadt-Sachverständigenkommission zur Stellungnahme übermittelt.

Inhaltlich kann festgestellt werden, dass der Bebauungsplan alle relevanten Gebäude, welche innerhalb der Schutzzonen nach dem Grazer Altstadterhaltungsgesetz liegen **erhält und im Bestand absichert** und dies wohl im Sinne des Grazer Altstadterhaltungsgesetz.

setzes ist. Dies sind die Gebäude Rudolf-Hans-Bartsch-Straße 3, Petersbergenstraße 6, St.-Peter-Hauptstraße 42 und St.-Peter-Hauptstraße 67.

Festgehalten wird auch, dass die Gebäude St.-Peter-Hauptstraße 48 und 44 (Anm.: das sind die Bestandsgebäude der Bauplätze B und C) nicht in der Schutzzone gemäß dem Grazer Altstadterhaltungsgesetz liegen.

Da insgesamt nur 3 kleinere Bauvorhaben vorliegen, Baufeld A ca. 21 Wohneinheiten, Baufeld B ca. 9 Wohneinheiten und Baufeld C ca. 15 Wohneinheiten (wenn für eine Wohneinheit 100 m<sup>2</sup> Bruttogeschoßfläche herangezogen wird, was einer Wohnungsgröße von ca. 70 m<sup>2</sup> entspricht), kann von „derart grundlegenden Veränderungen“ nicht gesprochen werden.

Ad 7.) und 8.) Das Planungsbiet des Bebauungsplanes ist im Wesentlichen von kleinen, sich im privaten Besitz befindlichen Liegenschaften geprägt. Es sind in Summe 26 Liegenschaften gegeben.

Davon zeigt der Bebauungsplan 14 Liegenschaften wo es gilt: „Bestandsabsicherung und keine Zubaumöglichkeiten“ und 4 Liegenschaften mit geringen Zubaumöglichkeiten. Bei den übrigen Liegenschaften sind nur drei an einer Bebauung interessiert.

Diese 3 unterschiedlichen und voneinander getrennten Bauplätze A, B und C sind jeweils geringe Bauvorhaben im Stadtgebiet von Graz.

Hier einen städtebaulichen Wettbewerb zu fordern wäre verlorener monetärer und zeitlicher Aufwand, da die Vorgaben im Planungsgebiet, gerade unter der Voraussetzung, dass möglichst die Altbestände erhalten werden sollen, sehr eng sind und kaum was zum Planen „übrig“ sein würde. Auch ist der Straßenraum, welchen naturgemäß die Bestandsbauten prägen, realistischer Weise nicht erweiterbar.

Wohl wäre es gut und sinnvoll, dann einen Wettbewerb abzuhalten (dieser beträfe aber die Flächen außerhalb dieses Bebauungsplanes), wenn die „Schlüssel“-Liegenschaften von St. Peter, die Shell-Tankstelle und das Autohaus Koncar, einmal in Zukunft zur Disposition stehen. Da dies derzeit nicht der Fall ist, wäre ein Wettbewerb, der über diese Liegenschaften darübergerlegt würde, nicht sinnvoll.

**Einwendung 5:** ehemaliger Bezirksvorsteher Graz St. Peter, Herr Mag. Peter Schröttner

*Die St.-Peter-Hauptstraße ist im Abschnitt von der Schimautzkreuzung bis zur Petrifelderstraße durch die angrenzenden Häuser eingengt. Es fehlt Raum um etwa einen Radweg*

zu errichten. Es sollen die Baufluchtlinien so weit zurückverlegt werden, dass künftig mehr Straßenraum geschaffen wird – insbesondere die Häuserreihe St.-Peter-Hauptstraße 30 - 48 und 67.

#### **Einwendungserledigung:**

Das Wesen des Bebauungsplanes ist es, den historischen Vorort St. Peter mit seinen bestimmenden Gebäuden möglichst zu erhalten und den vorstädtischen Charakter der Bebauung zu bewahren. Aus diesen Gründen sind die Baufluchtlinien und die Gebäudehöhen vielfach den vorhandenen Gebäuden angepasst, sodass der Grundsatz, die historischen Gebäude zu bewahren, Vorrang gegenüber einer Neubebauung erhält.

Dies ist auch so bei dem das Ortsbild mitbestimmenden Gebäuden westlich der St.-Peter-Hauptstraße und beim äußerst erhaltenswerten Gebäude St.-Peter-Hauptstraße 67 der Fall. Diese sind teilweise tatsächlich knapp an den Verkehrsflächen situiert; das ist jedoch historisch so gegeben und ist ein Teil des „alten Vorortes St. Peter“. Gerade auch solche Engstellen sind auch Dinge, welche auch den Reiz von Altstadtbereichen ausmachen. Ein Abrücken von den Verkehrsflächen würde gänzliche Neubauten erfordern und dem historischen Ortsbild widersprechen. Es kann auch festgehalten werden, dass der Bereich großteils in der Altstadtschutzzone IV (historische Vororte) gemäß dem Grazer Altstadterhaltungsgesetz liegt.

#### **Einwendung 6: Bewohner Liebengasse 2**

- 1.) *Baufeld B und C befinden sich in der HQ 30/HQ 100 Zone. Im Fall von Geländeänderungen ist mit einem Rückstau zum Nachteil der angrenzenden Grundeigentümer zu rechnen; Hochwasserabflussbereiche sollen von Tiefgaragen frei zu halten sein.*
- 2.) *Bei einer Tiefgarage auf Baufeld C wird eine Niveauveränderung einhergehen – Verschlechterung für Liebengasse 2 befürchtet – Versickerung auf dem Eigengrund des Baufeldes C muss gewährleistet sein.*
- 3.) *St.-Peter-Hauptstraße liegt im Sanierungsgebiet Lärm. Lärmerhöhung durch Schalleitungseffekte für die nachfolgenden Nachbarn gegeben.*
- 4.) *Die Bebauungsdichte darf nicht erhöht werden. Die Baugrenzlinien müssen mindestens eingehalten werden. Keine Gebäudeteile über die Baugrenzlinien.*
- 5.) *Baufeld C sollte nur 2-geschossig bebaut werden – ähnlich Nußbaumerstraße 4.*
- 6.) *Höhere Verkehrsbelastung ist zu erwarten. Probleme bei der Einmündung der Liebengasse in die Nußbaumerstraße. Gehsteig entlang Baufeld C erforderlich.*

#### **Einwendungserledigung:**

Ad 1.) und ad 2.) Die im 4.0 Flächenwidmungsplan aufscheinenden HQ 30 bzw. HQ 100 Bereiche sind noch auf einem alten Stand, welcher das soeben fertiggestellte große Rück-

haltebecken im Peterstal noch nicht berücksichtigt. Die zukünftigen Hochwasserbereiche werden daher wesentlich geringer ausfallen. Zudem ist festzustellen, dass das Baufeld C auch durch die alten Hochwasserlinien nur unwesentlich betroffen ist.

Etwaige Geländeänderungen bei dem Baufelder B und C sind nicht geplant. Auch Tiefgaragen müssen unter dem vorhandenen Gelände liegen und dürfen nicht über das vorhandene Niveau in Erscheinung treten. Eine Versickerung der Oberflächenwässer auf Eigengrund entspricht den Vorgaben der Stadt Graz, welche im konkreten Bauverfahren zu prüfen sind. Tiefgaragen entsprechen dem Stand der Technik und sind bei den Bebauungen herzustellen.

Ad 3.) Es ist zu erwarten, dass mit einer Bebauung auf den Baufelder B und C eine gewisse Lärmabschirmung in Richtung Liebengasse einhergehen wird. Gerade die Baukörperstellung auf dem Baufeld B bewirkt eine Schallabschirmung von der St.-Peter-Hauptstraße.

Ad 4.) Eine Überschreitung der Bebauungsdichte ist nicht zulässig. Die Baugrenzlinien müssen definitiv eingehalten werden. Eine genaue Prüfung wird im Baubewilligungsverfahren erfolgen, welches dem Bebauungsplan-Verfahren nachfolgt.

Ad 5.) Die Liegenschaft Nußbaumerstraße 4 ist sehr schmal gegeben – deswegen ist die dortige Bebauung mit 2-geschossig festgelegt.

Die Bebauung auf Baufeld C folgt vielmehr den Bebauungen Nußbaumerstraße 6 und 8. Bei einer Bebauung ist die mögliche Bebauung 2 G+P und 3 G+P (gestaffelt) mit Gründach gegeben. Es ist eine Tiefgarage herzustellen und es sind nur 4 oberirdische Parkplätze möglich. Die maximal Gebäudehöhe beträgt 10,20 m; die Gesamthöhe 13,50 m für das um mindestens 2,00 m zurückspringende Penthouse-Geschoß. Vergleiche dazu den Altbestand des Gebäudes St.-Peter Hauptstraße 69 mit 9,41 m Traufenhöhe und 14,71 m Firsthöhe.

Auch die Höhen beim Gebäude St.-Peter-Hauptstraße 40/Nußbaumerstraße 2 sind deutlich höher - nämlich Attika 11,70 m (demgegenüber sind laut Bebauungsplan maximal 10,20 m für 3 Geschosse zulässig) und Gesamthöhe 14,56 m (demgegenüber sind laut Bebauungsplan maximal 13,50 m zulässig für die Penthouse-Geschosse auf dem Baufeld C).

Ad 6.) Die Verkehrsbelastung in St. Peter ist historisch gewachsen (Haupteinfahrtsstraße) und kann im Zuge der Erstellung eines Bebauungsplanes nicht gelöst werden. Es wird jedoch aufgezeigt, dass im Bereich des Gebäudes St.-Peter-Hauptstraße 42 nördlich der Nußbaumerstraße ein Gehsteig vorhanden ist. Ein Gehsteig soll auch entlang des Baufeldes C errichtet werden. Die dortige Parkierung wird sodann aller Voraussicht nach entfallen.

**Einwendung 7:** Bewohnerin Libellenweg 8; ca. 750 m entfernt

1.) *Auch die Gebäude in „zweiter Reihe“ sollen einen Ortsbildschutz erhalten. Abstände, Gebäudehöhen und Bauvolumen sollen nicht im Widerspruch zur vorhandenen Bau-*

substanz stehen. Bäume im Bestand sollen erhalten werden. Die Bebauungsdichtewerte sollen für jeden Bauplatz einzeln ausgewiesen werden.

- 2.) *Baufeld A: Die Zustimmung der Grazer Altstadt-Sachverständigenkommission wurde nicht eingeholt.*
- 3.) *Petersbergenstraße 9: Sollte vor Abbruch geschützt werden.*
- 4.) *Petersbergenstraße 6: Die Gestaltung der Eingangssituation des Hauses sollte nicht durch eine 3-geschossig Bebauung zerstört werden. Ein Zubau im Westen soll nur 2-geschossig gemacht werden. Auf einen Neubau östlich des Gebäudes sollte aus Ortsbildschutzgründen verzichtet werden.*
- 5.) *Baufeld B: 3-geschossige Bebauung sprengt das Straßenbild, nur 2 m Abstand von St.-Peter-Hauptstraße. Das Grundstück Nr. liegt im HQ 30 Gebiet. Der Abstand zum Gebäude St.-Peter-Hauptstraße 50 entspricht nicht den Abständen. Die Bebauung sollte nur 2-geschossig plus Dachgeschoß sein; Abstand auf 3 m erweitern.*
- 6.) *Baufeld C: überwiegend Einfamilienhäuser im Westen; einzige Ausnahme St.-Peter-Hauptstraße 40 – eine Bausünde, die de facto 4-geschossig ist – diese kann nicht der baulichen Orientierung dienen.*
- 7.) *Eine zukünftige Bebauung des Baufeldes C soll sich an dem vorwiegenden Gebietscharakter der Nußbaumerstraße/Liebengasse orientieren und keinesfalls höher als 2 Geschosse sein.*

#### **Einwendungserledigung:**

Ad 1.) Siehe Einwendung 4 ad 1.) und ad 2.) und weiters:

Der Umgang mit Bestandsbäumen ist durch die Grazer Baumschutz-Verordnung geregelt.

Eine Ausweisung einzelner Bebauungsdichten würde dem Gleichheitsgrundsatz stark widersprechen. Mit dem Bebauungsplan werden für die einzelnen Liegenschaften in etwa vergleichbare Festlegungen getroffen. Dass ein Bauvolumen in der offenen Bebauung (wie hier gegeben) auf einer großen Liegenschaft größer ist als auf einer kleineren Liegenschaft, liegt in der Natur der Sache.

Ad 2.): Eine Stellungnahme der Grazer Altstadt-Sachverständigenkommission wurde im Auflageverfahren zum gegenständlichen Bebauungsplan eingeholt.

Ad 3.) Gemäß Stellungnahme der Grazer Altstadt-Sachverständigenkommission vom 06.11.2020, GZ.: ABT09-209758/2020-2 „wird die Bebauung der Liegenschaft als nicht schutzwürdig im Sinne des Grazer Altstadterhaltungsgesetz 2008 erachtet.“ Das Gebäude wurde in der Zwischenzeit nach einem rechtskräftigen Abbruchbescheid abgetragen. Derzeit ist dort ein Parkplatz vorhanden.

Ad 4.) Eine Bebauung auf der Liegenschaft Petersbergenstraße 8 (als Nachbar zum Gebäude Petersbergenstraße 6) kann nicht ausgeschlossen werden, nur weil das Nachbargebäude eine „schöne Eingangssituation“ hat. Ein derartiger Eingriff wäre willkürlich und entspräche nicht dem Gleichheitsgrundsatz.

Ad 5.) Eine 3-geschossige Bebauung mit einer zulässig Gebäude- und Gesamthöhe von 10,20 m ist durchaus verträglich mit den bestimmenden Altgebäuden im Gebiet (siehe auch Punkt 1.). Zudem ist gerade vis-a-vis beim ehemaligen Gebäude St.-Peter-Hauptstraße 71 ein neuer 3-geschossiger Bauteil errichtet worden, welcher durchaus in das Straßen- und Ortsbild passt.

Die im 4.0 Flächenwidmungsplan aufscheinenden HQ 30 bzw. HQ 100 Bereiche sind noch auf einem alten Stand, welcher das soeben fertiggestellte große Rückhaltebecken im Peterstal noch nicht berücksichtigt. Die zukünftigen Hochwasserbereiche werden daher wesentlich geringer ausfallen. Liegt der Bauplatz sodann noch immer im HQ 30 Gebiet ist für die konkrete Bebauung zusätzlich zu einem Baubewilligungsverfahren ein Verfahren nach dem Wasserrecht abzuwickeln.

Der Abstand von 2,00 m zur Straße ergibt sich aus der Schmalheit des Bauplatzes. Der Abstand ist auch in Zusammenschau mit dem Gebäude St.-Peter-Hauptstraße 42 zu sehen, welches keinen Abstand zur St.-Peter-Hauptstraße aufweist. Zudem weist das südliche Gebäude St.-Peter-Hauptstraße 50 auch einen Abstand von ca. 2,00 m auf.

Diverse verkleinerte Abstände ergeben sich oft in historisch bebauten Gebieten - hier eben zum Gebäude St.-Peter-Hauptstraße 50, welches im Bestand mit Fenstern an der nördlichen Grundgrenze situiert ist. Es wäre eine unbillige Härte hier einen vergrößerten Abstand zu fordern, da der nördliche Bauplatz sodann nahezu unbebaubar wäre oder die Bebauung sodann dort höher gezont werden müsste.

Ad 6.) und ad 7.) Im Bereich der Nußbaumerstraße sind durchaus auch kleinere Wohnanlagen gegeben - so u.a. die Bebauungen auf den Liegenschaften Nußbaumerstraße 6 und 8, oder die neue Wohnanlage der GWS weiter im Westen. Die sogenannte „Bausünde“ St.-Peter-Hauptstraße 40 wird auch nicht als Orientierung herangezogen, ist diese auch von anderer Dichte, anderem Volumen und anderen Höhen.

Die maximal Gebäudehöhe am Baufeld C beträgt 10,20 m; die Gesamthöhe 13,50 für das um mindestens 2,00 m zurückspringende Penthouse-Geschoß. Vergleiche dazu den Altbestand des Gebäudes St.-Peter Hauptstraße 69 mit 9,41 m Traufenhöhe und 14,71 m Firsthöhe.

Ein Vergleich der geplanten Bebauung mit dem „umstrittenen“ Neubau St.-Peter-Hauptstraße 40 zeigt zudem:

Neubau St.-Peter-Hauptstraße 40: Baufeld netto 1.870 m<sup>2</sup>; Bebauungsdichte 1,5; Bruttogeschosßfläche 2.805 m<sup>2</sup> (Anm.: zusätzlich zu den 2.805 m<sup>2</sup> besteht beim Gebäude im Erdgeschoß eine Fläche von ca. 308 m<sup>2</sup>, welche zwar nicht dichterelevant ist, jedoch baumas- senrelevant – das heißt das Gebäude ist optisch größer als es die Bruttogeschosßfläche von 2.805 m<sup>2</sup> zeigt.)

Baufeld C: Baufeld 1.488 m<sup>2</sup>; Bebauungsdichte 1,0 bzw. 0,6; Bruttogeschosßfläche daher maximal ca. 1.178 m<sup>2</sup>.

Man erkennt im Vergleich der Bruttogeschoßflächen, dass das Argument, es würden die geplanten Bauvolumina ein ähnliches Volumen wie das Projekt St.-Peter Hauptstraße 40 aufweisen, nicht stimmt.

Baufeld C erreicht maximal ca. 42,0 % der Flächen vom Gebäude St.-Peter-Hauptstraße 40 - und dies noch dazu ohne die optisch relevante Zusatzfläche von 308 m<sup>2</sup> bei diesem Gebäude mit eingerechnet zu haben.

Auch die Höhen sind beim Gebäude St.-Peter-Hauptstraße 40 deutlich höher - nämlich Attika 11,70 m (demgegenüber sind laut Bebauungsplan maximal 10,20 m für 3 Geschosse zulässig) und Gesamthöhe 14,56 m (demgegenüber sind laut Bebauungsplan maximal 13,50 m zulässig für die Penthouse-Geschosse auf den Baufelder A und C).

### **Einwendung 8: 3 Bewohner Nußbaumerstraße 4 und 6**

- 1.) *Lärmbelästigung durch den Geschosßbau Nußbaumerstraße 2 (Schallreflexion). Es ist zu erwarten, dass die Lärmbelästigung durch die Bebauung auf Baufeld C zunehmen wird. Forderung maximal 2 Geschosse und Baumreihe.*
- 2.) *Vermehrter Hitzestau auf den Liegenschaften Nußbaumerstraße 4 und 6, da Freiräume verschwinden. Forderung von Bäumen.*
- 3.) *Penthouse muss eine allseitige Einrückung sein, damit keine Lichtbeeinträchtigung entsteht, nicht so wie bei Nußbaumerstraße 6 und 2. Forderung nur 2 Geschosse auf Bau-feld C.*
- 4.) *Parkplatzsituation hat sich seit Errichtung des Geschosßbaues Nußbaumerstraße 2 ver-schlechtert – Parkplatzsuchverkehr; Verschlechterung der Luftqualität. Gefordert wird, dass genügend Parkplätze bei Bau-feld C errichtet werden.*
- 5.) *Unterschiedliche Bauhöhen der Liegenschaften Nußbaumerstraße 4, des westlichen Teiles von Bau-feld C und Liebiggasse 3; dadurch Wertminderung der Liegenschaft Nußbaumerstraße 4.*
- 6.) *Forderung die Baugrenzen im Bau-feld C so einzurichten, dass ausreichend Platz für Baumaterial und Baufahrzeuge ist, damit Anrainerverkehr nicht beeinträchtigt wird.*
- 7.) *Forderung nach einem Gehsteig entlang des Bau-feldes C.*

### **Einwendungserledigung:**

Ad 1.) Die Bebauung auf Bau-feld B (diese liegt teilweise begleitend zur St.-Peter-Haupt-straße) und der höhere Teil der Bebauung auf Bau-feld C werden den Lärm der St.-Peter-Hauptstraße auch zum Teil abschirmen können. Die Bebauung mit 2G+P im westlichen Teil vom Bau-feld C folgt der Tatsache, dass die Gebäude im Gebiet, welche 2-geschossig sind, zumeist ja alle auch einen Dachkörper (Sattel- oder Walmdächer) aufweisen. Bei ei-ner „Penthouse-Lösung“ ent-spricht der Dachkörper des Penthouses in Etwa dem eines Satteldaches, wobei die Firsthöhen der Satteldächer zumeist über den Höhen der Pent-häuser liegen.

So ist für 2G+P gemäß Verordnung eine Gesamthöhe von maximal 10,50 m zulässig. Im Vergleich liegen die Firsthöhen von vielen bestehenden Gebäuden darüber - diese liegt

z.B. mit 13,33 m beim Gebäude St.-Peter-Hauptstraße 30 vor oder 14,71 m beim Gebäude St.-Peter Hauptstraße 69.

Ad 2.) Eine Baumreihe ist aus Platzgründen nicht möglich, da das Gebäude auch eine Bauflucht entlang der Nußbaumerstraße einzuhalten hat. Auch ist ein vergrößerter Abstand zur Liegenschaft Liebengasse 3 zu fordern. Im Übrigen kann auch auf der Liegenschaft Nußbaumerstraße 4 keine Baumreihe angeordnet werden. Was jedoch geplant ist, dass am Baufeld C ein Vorgarten (Büsche, Hecken) zur Nußbaumerstraße angeordnet wird.

Ad 3.) Laut Verordnung zum Bebauungsplan „hat ein Penthouse-Geschoß gegenüber den Außenwänden der darunterliegenden Geschosse allseitig um mindestens 2,00 m zurückzuspringen - ausgenommen Stiegenhäuser und Lifte. In dieser Zone des Rücksprunges sind Dächer nicht zulässig“. Ein Dach über den Rückspringen ist daher nicht zulässig. Dies wird im Bauverfahren jedenfalls geprüft werden.

Ad 4.) Beim Baufeld C ist jedenfalls eine Tiefgarage anzuordnen. Zudem sind maximal 4 offene Pkw-Abstellplätze (für Besucher) zulässig. Auch dem Planer wird bewusst sein, dass eine Pkw-Parkierung auf öffentlichen Straßen hier kaum möglich ist.

Ad 5.) Bei der Liegenschaft Nußbaumerstraße 4 ist wegen des Grundstückszuschnittes (sehr schmal, dafür sehr lang) eine höhere Bebauung nicht möglich, da sonst die Abstände zu den Grundgrenzen nicht mehr einzuhalten wären. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass in Richtung der Straße ohnehin der geringe Abstand von 3,00 m im Bebauungsplan zugelassen wird.

Ad 6.) Die Baugrenzlinien auf Baufeld C sind etwas weiter gefasst, als das tatsächliche Gebäude sein wird, es sind ja auch zudem die jeweiligen maximalen Bebauungsdichten am Baufeld einzuhalten. So entsteht auch Platz für die Baustelleneinrichtung. Auch sind Freibereiche im Osten und Süden des geplanten Gebäudes gegeben.

Ad 7.) Es ist tatsächlich geplant entlang des Baufeldes C einen Gehsteig zu errichten.

#### **Einwendung 9: Eigentümerin St.-Peter-Hauptstraße 67**

*Der Entwurf berücksichtigt nicht die möglichen Entwicklung-Szenarien auf der Liegenschaft. Vor allem soll auch der eventuelle Erhalt des Stall- und Wirtschaftsgebäudes sowie des Presshauses eine sinnvolle Bebauung ermöglichen. Aufgrund der im Plan dargestellten Baufelder ist die Ausnutzung der Dichte nicht sichergestellt; Wertminderung. Beibringung einer Planskizze für eine Bebauung.*

#### **Einwendungserledigung:**

Der Bebauungsplan hat im Zuge seiner Auflage zahlreiche Einwendungen hervorgerufen, dass zu viel gebaut werden würde und die Gebäude zu groß und zu hoch wären. Gerade die Bebauung auf Ihrer Liegenschaft wurde als zu massiv beeinträchtigt. Aus diesem

Grunde kann keine weitere Ausdehnung der Bebauung auf der Liegenschaft positiv gesehen werden, so dass die Festlegungen, wie in der Auflage dargestellt, aufrecht bleiben.

Immerhin ist es möglich auf Ihrer Liegenschaft – neben dem Erhalt des Bestandes des Gebäudes St.-Peter-Hauptstraße 67, vier (!) weitere Gebäude mit Längen von 27 m, weiteren 27 m, 22 m und 21 m, zu errichten. Diese Gebäude sind 3-geschossig +Penthouse (3 mal) bzw. 3-geschossig (1 mal) zulässig. Zudem ist der Erhalt sowohl des Stall- und Wirtschaftsgebäudes sowie des Presshauses zulässig. Die Baufelder sind derart, dass einerseits die Bebauungsdichte gut genützt werden kann, aber andererseits noch eine Einfügung in die doch klein-teilige Struktur der Bebauung im Gebiet ermöglicht wird. Ein großes, geschlossenes Baufeld vorzugeben, welches im Norden, Süden und Osten lediglich nur die bausetzlichen Abstände aufweist jedoch keine Gebäude definiert, ist nicht möglich.

#### **Einwendung 10: 2 Eigentümer St.-Peter-Hauptstraße 42a**

- 1.) *Es werden hydrologische Gutachten für die Bauplätze B und C gefordert, da geringe Wasseraufnahme des Bodens.*
- 2.) *Baufeld B und C befinden sich in der HQ 30/HQ 100 Zone. Im Fall von Geländeänderungen ist mit einem Rückstau zum Nachteil der angrenzenden Grundeigentümer zu rechnen; Hochwasserabflussbereiche sollen von Tiefgaragen frei zu halten sein.*
- 3.) *Auf unserem Grundstück befinden sich Ahornbäume. Der Baumerhalt ist durch den Bau einer Tiefgarage mit weniger als 1 m Abstand von der Grundgrenze gefährdet – Abrücken der unterirdischen Gebäudeteile und Schutzmaßnahmen gefordert.*

#### **Einwendungserledigung:**

Ad 1.) und ad 2.) Die im 4.0 Flächenwidmungsplan aufscheinenden HQ 30 bzw. HQ 100 Bereiche sind noch auf einem alten Stand, welcher des soeben fertiggestellte große Rückhaltebecken im Peterstal noch nicht berücksichtigt. Die zukünftigen Hochwasserbereiche werden daher wesentlich geringer ausfallen. Zudem ist festzustellen, dass das Baufeld C auch durch die alten Hochwasserlinien nur unwesentlich betroffen ist. Sollten die Bauplätze jedoch sodann nach wie vor im HQ-Bereichen liegen, ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich.

Etwaige Geländeänderungen bei den Baufeldern B und C sind nicht geplant. Auch Tiefgaragen müssen unter dem vorhandenen Gelände liegen und dürfen nicht über das vorhandene Niveau in Erscheinung treten. Eine Versickerung der Oberflächenwässer auf Eigengrund entspricht den Vorgaben der Stadt Graz, welche im konkreten Bauverfahren zu prüfen sind. Tiefgaragen entsprechen dem Stand der Technik und sind bei den Bauungen herzustellen. Im konkreten Bauverfahren wird zu prüfen sein, ob hydrologische Gutachten erforderlich sind. Dies kann jedoch nicht in einem Bebauungsplan-Verfahren festgelegt werden.

Ad 3.) Der Baumerhalt wird im konkreten Baubewilligungsverfahren zu prüfen sein. Er ist auch sicherlich im Interesse der Bewohner/Nutzer der neuen Bebauung.

### **Einwendung 11:** Eigentümer Liebengasse 5

1. *Wir stellen fest, dass die Bebauungsdichte auf den Grundstücken Nußbaumerstraße 7 und Liebengasse 3 auf 1,0 angehoben wurde.*
2. *Große Grundstücksfläche geht für den Gebäudekomplex auf - Versiegelung von Grünflächen, Verschlechterung der Luftzirkulation.*
3. *Fehlende Parkplätze; es nützt nichts, aus taktischen Gründen Wohnungseigentümern nur einen Parkplatz pro Wohnung zur Verfügung zu stellen, um Autos zu reduzieren.*
4. *Reduzierung der Geschosse in der Liebengasse 3 auf zwei Geschosse; Baufeld B drei Geschosse an Straße, 2 Geschosse im Westen; Baufeld C im Westen 2 Geschosse, im Osten 3 Geschosse*

### **Einwendungserledigung:**

Ad 1.) Das ist ein Irrtum; die Bebauungsdichten auf den Liegenschaften Nußbaumerstraße 7 und Liebengasse 3 betragen jeweils maximal 0,6.

Ad 2.) Auf den Liegenschaften Nußbaumerstraße 7 und Liebengasse 3 sind die Baufelder mit Baugrenzlinie umschlossen, um einen gewissen Planungsspielraum für die Situierung der Gebäude zu ermöglichen. Da zudem jedoch auch die maximale Bebauungsdichte von 0,6 einzuhalten ist, werden die tatsächlichen Gebäude kleiner als die Baufelder ausfallen.

Ad 3.) In der Verordnung zum Bebauungsplan wird festgelegt, dass „auf Bauplätzen über 800 m<sup>2</sup> bei Neubauten Tiefgaragen herzustellen sind“. Dies wird auch am Baufeld C so erfolgen. Laut Steiermärkischem Baugesetz 1995 ist je Wohneinheiten ein Stellplatz zu errichten, so ferne nicht Ausnahmen gelten.

Ad 4.) Die Bebauung mit 2G+P im westlichen Teil vom Baufeld C (Nußbaumerstraße 7) und auf dem Baufeld Liebengasse 3 folgt der Tatsache, dass die Gebäude im Gebiet, welche 2-geschossig sind, zumeist ja alle auch einen Dachkörper (Sattel- oder Walmdächer) aufweisen. Bei einer „Penthouse-Lösung“ entspricht der Dachkörper eines Penthouses in Etwa dem eines Satteldaches, wobei die Firsthöhen der Satteldächer zumeist über den Höhen der Penthäuser liegen.

So ist für 2G+P gemäß Verordnung eine Gesamthöhe von maximal 10,50 m zulässig. Im Vergleich liegen die Firsthöhen von vielen bestehenden Gebäuden darüber - diese liegen z.B. mit 13,33 m beim Gebäude St.-Peter-Hauptstraße 30 vor oder 14,71 m beim Gebäude St.-Peter Hauptstraße 69. Das Gleiche gilt für eine 3-geschossige Bebauung, welche laut Verordnung maximal 10,20 m hoch sein darf.

### **Einwendung 12:** 2 Eigentümer Liebengasse 3

1. *Baufeld B: ein 3-geschossiger Block, der ein Vielfaches des bestehenden Hauses umfasst; er beschattet und generiert einen Hitzestau; die beiden Ahornbäume auf dem Nachbargrundstück sollten erhalten bleiben.*

2. *Durch den Bau einer Tiefgarage befürchten wir Verschlechterung des Abflusses bei Hochwasser.*
3. *Lärmbelästigung.*
4. *Baufeld C: Anstelle von zwei getrennten niedrigen Häusern soll ein langer Block entstehen; stört das Ortsbild und passt nicht in die Struktur der Liebengasse.*
5. *Parkplatzsituation ist verheerend, Gefahr durch parkende Autos bei Einmündung der Liebengasse.*
6. *Erwarten eine angemessene Begrünung der Projekte B und C.*

#### **Einwendungserledigung:**

Ad 1.) und ad 3.) Das bestehende Gebäude St.-Peter-Hauptstraße ist winzig klein und äußerst desolat. Dass eine hier eine neue Bebauung ansteht, liegt in der Natur der Sache. Die Bebauung ist bis zu 3-geschossig (ein Teil auch 2-geschossig) und weist einen um einen Meter erhöhten Abstand in Richtung Westen auf. Dass sodann an der St.-Peter-Hauptstraße ein Gebäudeteil errichtet werden soll folgt dem Straßen- und Ortsbild der St.-Peter-Hauptstraße, welche eine straßenbegleitende Bebauung aufweist. Auch die Grazer Altstadt-Sachverständigenkommission weist darauf hin, dass dort eine Bebauung notwendig ist.

Gleichzeitig kann mit so einer Bebauung auch ein Lärmschutz in Richtung Westen erreicht werden.

Der Baumerhalt wird im konkreten Baubewilligungsverfahren zu prüfen sein. Er ist auch sicherlich im Interesse der Bewohner/Nutzer der neuen Bebauung.

Ad 2.) Die im 4.0 Flächenwidmungsplan aufscheinenden HQ 30 bzw. HQ 100 Bereiche sind noch auf einem alten Stand, welcher das soeben fertiggestellte große Rückhaltebecken im Peterstal noch nicht berücksichtigt. Die zukünftigen Hochwasserbereiche werden daher wesentlich geringer ausfallen. Zudem ist festzustellen, dass das Baufeld C auch durch die alten Hochwasserlinien nur unwesentlich betroffen ist. Sollten die Bauplätze jedoch sodann nach wie vor im HQ-Bereichen liegen, ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich.

Etwaige Geländeänderungen bei den Baufeldern B und C sind nicht geplant. Auch Tiefgaragen müssen unter dem vorhandenen Gelände liegen und dürfen nicht über das vorhandene Niveau in Erscheinung treten. Eine Versickerung der Oberflächenwässer auf Eigengrund entspricht den Vorgaben der Stadt Graz, welche im konkreten Bauverfahren zu prüfen sind. Tiefgaragen entsprechen dem Stand der Technik und sind bei den Bauungen herzustellen. Im konkreten Bauverfahren wird zu prüfen sein, ob hydrologische Gutachten erforderlich sind.

Ad 4.) Die Bebauung mit 2G+P im westlichen Teil vom Baufeld C (Nußbaumerstraße 7) und auf dem Baufeld Liebengasse 3 folgt der Tatsache, dass die Gebäude im Gebiet, welche 2-geschossig sind, zumeist ja alle auch einen Dachkörper (Sattel- oder Walmdächer) aufweisen. Bei einer „Penthouse-Lösung“ entspricht der Dachkörper eines Penthouses in

Etwa dem eines Satteldaches, wobei die Firsthöhen der Satteldächer zumeist über den Höhen der Penthäuser liegen.

So ist für 2G+P gemäß Verordnung eine Gesamthöhe von maximal 10,50 m zulässig. Im Vergleich liegen die Firsthöhen von vielen bestehenden Gebäuden darüber - diese liegt z.B. mit 13,33 m beim Gebäude St.-Peter-Hauptstraße 30 vor oder 14,71 m beim Gebäude St.-Peter Hauptstraße 69. Das Gleiche gilt für eine 3-geschossige Bebauung, welche laut Verordnung maximal 10,20 m hoch sein darf. Bei Penthouse-Ausbildung maximal 13,50 m.

Durch die abgestaffelten Höhen beim Baufeld C wird ein Baukörper erreicht werden, der sich kleinteilig gegliedert zeigen wird. Durch eine solche Ausbildung wird auch die Länge des Baukörpers gebrochen.

Ad 5.) Beim Baufeld C soll entlang der Nußbaumerstraße ein Gehsteig errichtet werden. Gleichzeitig wird eine Tiefgarage errichtet. Ob sodann noch einseitig parkiert werden kann ist im Anschluss vom Straßenamt zu prüfen.

Ad 6.) Es werden bei den Gebäuden auf den Baufeldern B und C jeweils begrünte Dächer ausgeführt werden. Zudem sind Außenanlagenpläne vorzulegen, welche die Grünausstattung zeigen. Diese sind dann im konkreten Baubewilligungsverfahren zu prüfen.

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

1. *Inhalte des Räumlichen Leitbildes sind zu ergänzen.*
2. *Ergänzung der Festlegungen für den Bebauungsgrad.*
3. *Festlegungen des Bebauungsplanes (u.a. Baufluchtlinien, Baugrenzlinien, Höhenentwicklung, Kfz-Abstellplätze, Pflanzgebote) sind vertieft zu begründen.*
4. *Ergänzung der Höhen für die 4-geschossige Bebauung (= Bestand Petersbergenstr. 2)*
5. *Wenig einschränkende Festlegungen bezüglich Dachformen; kann zu einem unruhigen Erscheinungsbild führen – ergänzende Klarstellungen erforderlich. Die Ausnahme des § 5 Abs 3 ist zu begründen.*
6. *Die Bestimmung, dass bei Penthousegeschossen „in der Zone des Rücksprunges Dächer nicht zulässig sind“ ist zu erläutern.*
7. *Die Bestimmung „Mindesthöhe“ ist zu konkretisieren.*
8. *„Versickerungsfähiges bzw. versiegeltes Umfeld“ ist zu definieren.*
9. *Die Bestimmungen, dass nach § 8 Abs 9 und Abs 10 bei Neubauten Mauern zu entfernen sind, ist aus fachlicher Sicht nicht möglich.*
10. *Berücksichtigung der Lage von Teilfläche im HQ – Bereich; Prüfungen werden als erforderlich erachtet.*
11. *Hinsichtlich des Verlaufes der Bauflucht- und Baugrenzlinien auf der Liegenschaft Petersbergenstraße 6 wird um Prüfung der Plandarstellung ersucht.*

### **Einwendungserledigung:**

Ad 1.) Dies wird im Erläuterungsbericht nachgeführt.

Ad 2.) Da die Festlegungen der Baugrenzlinien 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.

Ad 3.) Eine Begründung wird im Erläuterungsbericht ergänzt.

Ad 4.) Dies wird in der Verordnung ergänzt.

Ad 5.) Eine Begründung wird im Erläuterungsbericht ergänzt.

Ad 6.) Die Festlegung „in dieser Zone sind (Vor-) Dächer nicht zulässig“ bedeutet, dass die durch den Rücksprung des Penthouses entstehenden Dachterrassen des darunterliegenden Geschosses in einem Abstand von 2,00 m zur Attika nicht überdacht werden können. Dies dient dazu, dass der Rücksprung des Penthouses auch tatsächlich optisch als Rücksprung wahrgenommen werden kann

Ad 7.) Dies wird in der Verordnung ergänzt.

Ad 8.) Versickerungsfähiges Umfeld bedeutet Grünsteifen, Rasengittersteine, Drainsteine, Makadam und dgl.; versiegeltes Umfeld bedeutet Asphalt- oder Betonflächen

Ad 9.) Gegen diese Festlegungen wurde in der Auflage des Bebauungsplanes nicht eingewandt; sie dienen der Verbesserung des Straßen- und Ortsbildes und sind bei einer Neubebauung dieser Liegenschaften von großer Bedeutung.

Ad 10.) Für Bauplätze im Hochwasserbereich ist jedenfalls auch eine wasserrechtliche Bewilligung erforderlich. Dort werden entsprechende Maßnahmen zu treffen sein. Die im 4.0 Flächenwidmungsplan aufscheinenden HQ 30 bzw. HQ 100 Bereiche sind noch auf einem alten Stand, welcher das soeben fertiggestellte große Rückhaltebecken im Peterstal noch nicht berücksichtigt. Die zukünftigen Hochwasserbereiche werden daher wesentlich geringer ausfallen.

Ad 11.) Dies wurde geprüft.

#### **Einwendung 14: Eigentümer Baufeld C**

*Ersuchen im Süden die Baugrenzlinie auf den gesetzlichen Mindestabstand zu reduzieren; dann wären 2 Baukörper möglich mit Orientierung der Wohnungen in Richtung Westen; es würden zwei punktförmige Gebäude entstehen; diese würden besser in die bestehende Be-*

bauung passen. Ersuchen auch die Baugrenzlinie nach Osten in Richtung St.-Peter-Hauptstraße zu erweitern.

#### **Einwendungserledigung:**

Der Bebauungsplan hat im Zuge seiner Auflage zahlreiche Einwendungen hervorgerufen, dass zu viel gebaut werden würde und die Gebäude zu groß und zu hoch wären. Gerade die Bebauung auf Ihrer Liegenschaft wurde beeinträchtigt. Aus diesem Grunde kann keine weitere Ausdehnung der Bebauung auf der Liegenschaft positiv gesehen werden, so dass die Festlegungen, wie in der Auflage dargestellt, aufrecht bleiben.

#### **Einwendung 15:** Dipl. Dolm. Peter Laukhardt, Ziegelstraße 15, 8045 Graz

- 1.) *Unausgewogenes Planungsgebiet; der Bebauungsplan umfasst nur einen Teilbereich der GAEG-Schutzzone. Unverständlich, warum man dem Deckplan 1 streng gefolgt ist. Planung endet zwischen zwei Bauten Petersbergenstraße 9 und Peterstalstraße 1; von einer Bebauungsstudie wurde die Öffentlichkeit nicht informiert.*
- 2.) *Keine Lösung der Verkehrsproblematik; Gebiet ist überlastet. Es muss nach Lösungen gesucht werden, das Dorfgebiet von St. Peter vom Durchzugsverkehr zu entlasten.*
- 3.) *Altstadtschutz: Fehler, die Zone als Kerngebiet mit hoher Dichte auszuweisen. Leider bleibt der Grundsatz der Erhaltung des Straßenbildes auf die St.-Peter-Hauptstraße beschränkt und lässt andere Teile außer Acht. Es fehlt der ehemalige „Sternwirt“, Petersbergenstraße 9. Die ASVK ist zu einer Stellungnahme einzuladen. Der „Sternwirt“ wird aufgegeben“; es besteht ein Ensemble dörflich-vorstädtischer Architektur. Erhaltenswerte Gebäude im Planbereich.*
- 4.) *Klima und Grünraum; Außenbereiche der Bauplätze A, B und C zu klein. Baumreihen in St.-Peter-Hauptstraße und Petersbergenstraße fehlen.*
- 5.) *Verkehrsanlagen: Keine Verbesserungen für Fuß- und Radwegeverbindungen etwa durch Zurückweichen von Baufluchten.*
- 6.) *Soziale Infrastruktur: Es fehlt der Hinweis auf Sport- und Freizeiteinrichtungen oder Erholungsbereiche.*
- 7.) *Dem vorgelegten Plan kann nicht zugestimmt werden.*

#### **Einwendungserledigung:**

Ad 1.) Die Abgrenzung des Bebauungsplan-Gebietes muss sogar dem Deckplan 1 zum Flächenwidmungsplan folgen, da dieser Plan die Flächen für Bebauungspläne vorgibt. Eine Aufnahme der Liegenschaft von Peterstalstraße 1 wäre ohne Änderung des Deckplanes 1 gesetzlich nicht zulässig. Eine Bebauungsstudie dient als „Studie“ zur Lösung einer fachlichen Problemstellung. Sie führte u.a. dazu, dass im Flächenwidmungsplan im Kerngebiet von St. Peter die Bebauungsdichte von 1,5 auf 1,0 reduziert wurde.

Ad 2.) Ein Bebauungsplan kann auf die Verkehrssituation auf den einzelnen Bauplätzen eingehen (z.B. Lösung des ruhenden Verkehrs), kann jedoch gewachsene Verkehrsbelastungen in einer Haupteinfahrtsstraße von Graz naturgemäß nicht lösen.

Ad 3.) Die zusammenfassende Stellungnahme der ASVK zum Gebäude Petersbergenstraße 9 lautet:

*„Aufgrund der steten Überformung und Veränderung des Altbestands über die Jahrzehnte ist der Ursprungszustand des äußeren Erscheinungsbildes nicht mehr wahrzunehmen und die Charakteristik des Gebäudes damit verloren gegangen. Trotz wahrscheinlich vorhandener Originalbestände (Bauwerkskern) stellt sich - nach dem Grazer Altstadterhaltungsgesetz maßgeblich – das Objekt in seiner äußeren Erscheinung als baulich stark überformtes Konglomerat dar. Anhand der angeführten Punkte fehlt dem Objekt die notwendige Ensemble-charakteristik und wird die Bebauung der Liegenschaft als nicht schutzwürdig nach dem § 4 Grazer Altstadterhaltungsgesetz 2008 beurteilt.“*

Ad 4.) Die Baufelder A, B und C zeigen Baufelder um den Planern einen gewissen Spielraum zu ermöglichen, wobei die konkreten Gebäude bei den Baufeldern A und C durchaus auch kleiner ausfallen können, da ja zudem die Bebauungsdichte einzuhalten ist. Diverse Baumreihen wären wünschenswert, sind jedoch infolge der doch beengten Platzverhältnisse nur im nördlichen Bereich des Bebauungsplan-Gebietes an der St.-Peter-Hauptstraße möglich.

Ad 5.) Eine Aufgabe von bestehenden Gebäuden und bestehenden Baufluchten durch „Zurückweichen“ würde die Aufgabe von maßstabbildeten und ortsbildprägenden Altgebäuden bedeuten, was nicht im Sinne des Erhaltens der Gebäude in der Schutzzone St. Peter wäre.

Das Wesen des Bebauungsplanes ist es, den historischen Vorort St. Peter mit seinen bestimmenden Gebäuden möglichst zu erhalten und den vorstädtischen Charakter der Bebauung zu bewahren. Aus diesen Gründen sind die Baufluchtlinien und die Gebäudehöhen vielfach den vorhandenen Gebäuden angepasst, sodass der Grundsatz, die historischen Gebäude zu bewahren, Vorrang gegenüber einer Neubebauung und eventuellen Straßenverbreiterung erhält.

Ad 6.) Es wäre nicht sinnvoll mitten im alten Ortsgebiet von St. Peter flächenintensive Sport- und Freizeiteinrichtungen anzubieten, da das zentrale Ortsgebiet naturgemäß durch Bebauungen definiert wird. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass eine Grünfläche bei der Pfarrkirche St. Peter, eine Grünachse am Bachlauf des Petersbaches am Banngrabenweg, der ORF-Park und die Erholungsfläche auf den Eustaccio-Gründen in Nahlage gegeben sind.

Ad 7.) Ein Bebauungsplan ist eine Verordnung des Gemeinderates einer Gemeinde aufgrund des Steiermärkisches Raumordnungsgesetzes 2010 und ist mit einfacher Mehrheit durch die Mitglieder des Gemeinderates zu beschließen. Eine etwaige notwendige Zustimmung einer Einzelperson oder auch der Eigentümer der Liegenschaften ist laut Gesetz nicht vorgesehen.

**Einwendung 16:** Eigentümer St.-Peter-Hauptstraße 50

- 1.) Als Eigentümer der südlichen Nachbarliegenschaft St.-Peter-Hauptstraße 50 ersuche ich um Verringerung der Geschoßanzahl und Vergrößerung des Abstandes entsprechend dem Steiermärkisches Baugesetz für dem Baufeld B.
- 2.) Ein 3-geschossiger Ausbau auf Baufeld B würde das örtliche Bild negativ beeinflussen – besser 2G+Dachgeschoß. Der Neubau an der Ecke Nußbaumerstraße ist als negatives Beispiel anzusehen.
- 3.) Die Vorgabe des Tiefgaragenbaus für Neubauten sollte nicht an die Größe des Bauplatzes gekoppelt werden, sondern an die Größe der neugebauten Geschoßfläche.

#### **Einwendungserledigung:**

Ad 1.) Das Wesen des Bebauungsplanes ist es, den historischen Vorort St. Peter mit seinen bestimmenden Gebäuden möglichst zu erhalten und den vorstädtischen Charakter der Bebauung zu bewahren. Aus diesen Gründen sind die Baufluchtlinien und die Gebäudehöhen vielfach den vorhandenen Gebäuden angepasst, sodass der Grundsatz, die historischen Gebäude zu bewahren, Vorrang gegenüber einer Neubebauung und einer eventuellen Straßenverbreiterung erhält.

Dies ist auch so bei dem das Ortsbild mitbestimmenden Gebäude St.-Peter-Hauptstraße 50 der Fall. Dieses ist tatsächlich knapp an der nördlichen Grundgrenze zum Baufeld B situiert; das ist jedoch historisch so gegeben und ist ein Teil des „alten Vorortes St. Peter“. Gerade auch solche Engstellen mit der zukünftigen Bebauung auf Baufeld B sind auch Dinge, welche den Reiz von Altstadtbereichen ausmachen. Auch die Grazer Altstadt-Sachverständigen-Kommission weist in Bezug auf dem Baufeld B darauf hin, dass die neue Bebauung enge Abstände zu den Nachbarbebauungen aufweisen soll, da dies dem vorstädtischen Charakter entspricht. Im Übrigen wäre das Baufeld B mit der „sturen“ Einhaltung der Abstände fast nicht bebaubar und würde dies dem Gleichheitsgrundsatz widersprechen.

Es wird auch darauf hingewiesen, dass der laut Plan festgelegte Abstand von 6,00 m um einen Meter mehr (für 3 G) bzw. um zwei Meter mehr (für 2 G) an Abstand ist, als für den Grenzabstand gemäß Steiermärkischem Baugesetz 1995 notwendig wäre. Auch die Staffelung zwischen 3 G und 2 G dient dazu, der vorhandenen Bebauung im Süden gerecht zu werden.

Ad 2.) Bei einer Bebauung am Baufeld B sind 2 G bzw. 3 G mit Gründach zulässig. Dies entspricht einer „moderneren“ Ausbildung als 2 G + DG (=Satteldach). Die maximale Gebäudehöhe beträgt laut Verordnung zum Bebauungsplan 10,20 m. Vergleiche dazu den Altbestand des Gebäudes St.-Peter Hauptstraße 69 mit 9,41 m Traufenhöhe und 14,71 m Firsthöhe.

Auch die Höhen beim Gebäude St.-Peter-Hauptstraße 40 (= Eckgebäude St.-Peter-Hauptstraße/Nußbaumerstraße) sind deutlich höher - nämlich Attika 11,70 m und Gesamthöhe 14,56 m.

Ad 3.) Diese Vorgabe folgt der Systematik von ähnlich gelagerten Bebauungsplänen in Graz.

**Einwendung 17:** Bewohner Petersbergenstraße 33; ca. 1.000 m entfernt

*Hinweis auf die Ziele des Projekte „ViTo St. Peter“ – wichtig: Erhalt und Revitalisierung. Wichtig dabei wäre, dass zusätzlich durch die Bebauungspläne es uninteressant wird, die „wirtschaftliche Abbruchreife“ ins Spiel zu bringen.*

**Einwendungserledigung:**

Gerade ein Wesen des Bebauungsplanes ist es, den historischen Vorort St. Peter mit seinen bestimmenden Gebäuden möglichst zu erhalten und den vorstädtischen Charakter der Bebauung möglichst zu bewahren. Aus diesen Gründen sind die Baufluchtlinien und die Gebäudehöhen vielfach den vorhandenen Gebäuden angepasst, sodass der Grundsatz, die historischen Gebäude zu bewahren, Vorrang gegenüber einer Neubebauung und einer eventuellen Straßenverbreiterung erhält.

Es wurden bei allen relevanten, älteren Gebäuden die Baugrenzlinien ganz eng gefasst. Dadurch könnte bei einem Abbruch des Bestandes wieder nur ein ähnliches, gleich großes Gebäude an derselben Stelle errichtet werden. Aus diesem Grund stützt die Bebauungsplan die älteren, relevanten Gebäude, da die Möglichkeit wegfällt, ein größeres Gebäude am Bauplatz zu errichten.

**Einwendung 18:** Amt der Stmk LReg – Baubezirksleitung Steirischer Zentralraum

*Jede Erhöhung der Verkehrsbelastung ist höchst kritisch zu sehen. Verschlechterungen des Verkehrsflusses werden abgelehnt.*

*Um einen Lückenschluss der Busspur sowie des Mehrzweckstreifens (wie südlich des Bebauungsplan-Gebietes gegeben) zu ermöglichen, ist ein Abstand von der Landesstraßengrundgrenze von je 10 m entlang der St.-Peter-Hauptstraße umzusetzen.*

**Einwendungserledigung:**

Es liegen für den Bebauungsplan insgesamt nur 3 kleinere Bauvorhaben vor, Baufeld A ca. 21 Wohneinheiten, Baufeld B ca. 9 Wohneinheiten und Baufeld C ca. 15 Wohneinheiten (wenn für eine Wohneinheit 100 m<sup>2</sup> Bruttogeschoßfläche herangezogen wird, was einer Wohnungsgröße von ca. 70 m<sup>2</sup> entspricht). Gleichzeitig ist die Nutzung des Baufeldes A durch einen Gastronomiebetrieb mit einem großen Parkplatz weggefallen. Es kann daher von „einer großen Nutzungsintensivierung“ nicht gesprochen werden. Sie liegt im üblichen Rahmen von Baugebieten im Bauland. Gerade in einem alten Ortskern eines Vorortes sollte gebaut werden und nicht etwa „auf der grünen Wiese“ oder außerhalb von Graz, deren Bewohner sodann vielfach mit ihrem PKW in die Stadt fahren und dabei mehr an Verkehr generieren als die Bewohner der Stadt selbst.

Das Wesen des Bebauungsplanes ist es, den historischen Vorort St. Peter mit seinen bestimmenden Gebäuden möglichst zu erhalten und den vorstädtischen Charakter der Bebauung zu bewahren. Aus diesen Gründen sind die Baufluchtlinien und die Gebäudehö-

hen vielfach den vorhandenen Gebäuden angepasst, sodass der Grundsatz, die historischen Gebäude zu bewahren, Vorrang gegenüber einer Neubebauung erhält.

Dies ist auch so bei den das Ortsbild mitbestimmenden Gebäuden beidseits der St.-Peter-Hauptstraße und beim äußerst erhaltenswerten Gebäude St.-Peter-Hauptstraße 67 der Fall. Diese sind teilweise tatsächlich knapp an den Verkehrsflächen situiert; das ist jedoch historisch so gegeben und ist ein Teil des „alten Vorortes St. Peter“. Gerade auch solche Engstellen sind auch Dinge, welche auch den Reiz von Altstadtbereichen ausmachen. Ein Abrücken von den Verkehrsflächen würde gänzliche Neubauten erfordern und dem historischen Ortsbild widersprechen. Es wird auch festgehalten, dass der Bereich großteils in der Altstadtschutzzone IV (historische Vororte) gemäß dem Grazer Altstadterhaltungsgesetz liegt.

Es liegt in der Natur der Sache, dass die alten vorstädtischen Ortskerne (wie ein solcher hier vorliegt und wie ein solcher durch das Grazer Altstadterhaltungsgesetz geschützt wird) enger liegende Bebauungen aufweisen. Aus diesem Grund geben die vorhandenen historischen Gebäude den Straßenraum vor, der hier nun einmal dadurch nicht erweitert werden kann. Es liegt nicht im Interesse der Stadt Graz, hier etwa mit enormen Kosten die geschützten (!) historischen Gebäude abzulösen und abzubrechen, nur um einen breiteren Straßenverlauf zu erreichen.

#### **Einwendung 19:** Bewohner Schießstattgasse 49, ca. 3.000 m entfernt

- 1.) *Fehlentwicklung: beabsichtigter Abbruch des Gebäudes Petersbergenstraße 9*
- 2.) *Fehlentwicklung: Errichtung der Wohnblocks zwischen Petersbergenstraße 8 und St.-Peter-Hauptstraße 67*
- 3.) *Errichtung zusätzlicher großvolumiger Gebäude im Bereich St.-Peter-Hauptstraße 44-48 und Nußbaumerstraße 2*
- 4.) *Wie können Flachdächer und Penthouse—Geschosse gestattet werden?*
- 5.) *Abbruch ohne Genehmigung der ASVK; Stellungnahme der ASVK liegt bei Auflage nicht vor*
- 6.) *Reduzierung der Anzahl der zulässigen Geschosse von 4 auf 3 für das Gebäude Petersbergenstraße 2*
- 7.) *Streichung der Penthouse-Geschosse im Bereich St.-Peter-Hauptstraße 61 bis zum Bereich der Petersbergenstraße 9*
- 8.) *Streichung aller ausgewiesenen Penthouse-Geschosse – hat nichts mit dem Gebietscharakter zu tun*
- 9.) *Durchwegung zwischen Liebengasse 3 und St.-Peter-Hauptstraße 44-48 mit öffentlich zugänglichen Freiflächen*
- 10.) *Beim Bebauungsplan ist möglichste dichte Bebauung erkennbar*
- 11.) *Problematik Hochwasser*

#### **Einwendungserledigung:**

Ad 1.) und ad 5.) Die zusammenfassende Stellungnahme der ASVK zum Gebäude Petersbergenstraße 9 lautet:

*„Aufgrund der steten Überformung und Veränderung des Altbestands über die Jahrzehnte ist der Ursprungszustand des äußeren Erscheinungsbildes nicht mehr wahrzunehmen und die Charakteristik des Gebäudes damit verloren gegangen. Trotz wahrscheinlich vorhandener Originalbestände (Bauwerkskern) stellt sich - nach dem Grazer Altstadterhaltungsgesetz maßgeblich – das Objekt in seiner äußeren Erscheinung als baulich stark überformtes Konglomerat dar. Anhand der angeführten Punkte fehlt dem Objekt die notwendige Ensemble-charakteristik und wird die Bebauung der Liegenschaft als nicht schutzwürdig nach dem § 4 Grazer Altstadterhaltungsgesetz 2008 beurteilt.“*

*Die Stellungnahme der Grazer Altstadt-Sachverständigenkommission wurde im Auflage-Verfahren zum Bebauungsplan eingeholt. Dies entspricht dem Steiermärkischen Raumordnungsgesetz 2010. Die Auflage eines Bebauungsplanes dient ja ursächlich auch dazu, diverse Stellungnahmen einzelner Abteilungen und Institutionen einzuholen.*

Ad 2.) Die Liegenschaften der „Wohnblocks“ stellen sich wie folgt dar:

Liegenschaft St. Peter Hauptstraße 67: private Eigentümer

Gesamtfläche 1.081 m<sup>2</sup>; bebaut mit älteren, teils langgestreckten Gebäuden 1 1/2-geschossig bis 2-geschossig mit Satteldächern

Bebauungsplan: Bestandsabsicherung für das Gebäude an der Straße; 2 neue Bäume; eine Neubebauung, 3 G+P mit einer Länge von maximal 21 m ist zulässig.

Bei Neubau- und Umbaumaßnahmen ist jedenfalls eine positive Stellungnahme der Grazer Altstadt-Sachverständigenkommission erforderlich. Daher kann davon ausgegangen werden, dass eine qualitätsvolle Bebauung errichtet wird.

Liegenschaft südlich der St. Peter Hauptstraße 67 und südlich der Petersbergenstraße 6

(Liegenschaft St.-Peter-Hauptstraße 67a): privater Eigentümer

Gesamtfläche 2.631 m<sup>2</sup>; nahezu unbebaut – ausgenommen ein niedriges Wirtschaftsgebäude im Osten

Bebauungsplan: 3 neue Gebäude von der Straße entfernt sind zulässig; einmal 3 G; zweimal mal 3 G+P

Bei Neubau- und Umbaumaßnahmen ist jedenfalls eine positive Stellungnahme der Grazer Altstadt-Sachverständigenkommission erforderlich. Daher kann davon ausgegangen werden, dass eine qualitätsvolle Bebauung errichtet wird.

Ad 3.) Die beiden Baufelder stellen sich wie folgt dar:

Ausmaß der Grundstücke und Baubestand am Baufeld der Antragstellerin St.-Peter-Hauptstraße 48 („Baufeld B“)

Grundstücke Nr.: .29 und 83/5; gesamt 877 m<sup>2</sup>

Älteres, kleines Gebäude mit Satteldach. Dieses wird abgebrochen. Der Nachbar im Süden steht mit geringem Abstand zur Grundgrenze.

Bebauungsplan: das vorhandene Gebäude ist winzig klein, 1 1/2-geschossig, und in einem desolaten Zustand; es liegt außerhalb der Schutzzone gemäß Grazer Altstadterhaltungsgesetz.

Bei einer Bebauung ist die mögliche Bebauung 2-geschossig und 3-geschossig (gestaffelt) mit Gründach zu errichten. Für die Kfz-Parkierung ist eine Tiefgarage herzustellen und es sind oberirdische Parkplätze nicht möglich.

Die maximal Gebäudehöhe beträgt 10,20 m. Vergleiche dazu den gegenüberliegenden Altbestand des Gebäudes St.-Peter-Hauptstraße 69 mit 9,41 m Traufenhöhe und 14,71 m Firsthöhe.

Bei Neubaumaßnahmen ist jedenfalls eine positive Stellungnahme der Grazer Altstadt-Sachverständigenkommission erforderlich. Daher kann daher davon ausgegangen werden, dass eine qualitätsvolle Bebauung errichtet wird.

Ausmaß der Grundstücke und Baubestand am Baufeld der Antragstellerin St.-Peter-Hauptstraße 44 und Nußbaumerstraße 7 („Baufeld C“)

Grundstück Nr.: 83/3; gesamt 1.488 m<sup>2</sup>

U-förmig angeordnetes, älteres, 1 1/2-geschossiges Gebäude mit ausgebautem Satteldach; 2-geschossiges, älteres Einfamilienwohnhaus mit flachgeneigtem Satteldach; alle Gebäude werden abgebrochen.

Bebauungsplan: hier werden zwei Liegenschaft zu einem Baufeld zusammengefasst. Die vorhandenen Gebäude sind 1 1/2- bis 2-geschossig gegeben und in einem schlechten Zustand; sie liegen außerhalb der Schutzzone gemäß Grazer Altstadterhaltungsgesetz.

Bei einer Bebauung ist die mögliche Bebauung 2 G+P und 3 G+P (gestaffelt) mit Gründach gegeben. Es ist eine Tiefgarage herzustellen und es sind nur 4 oberirdische Parkplätze möglich.

Die maximal Gebäudehöhe beträgt 10,20 m; die Gesamthöhe 13,50 für das um mindestens 2,00 m zurückspringende Penthouse-Geschoß. Vergleiche dazu den Altbestand des Gebäudes St.-Peter Hauptstraße 69 mit 9,41 m Traufenhöhe und 14,71 m Firsthöhe.

Ad 4.) Ein Weiterbauen einer Stadt hat zur Folge, dass auch zeitgemäßere Gestaltungen in einem Gebiet stattfinden können. Wesentlich dabei ist auch die Höhenentwicklung. Diese bleibt dabei im Rahmen der bisher gebietsbestimmenden Gebäude.

Ad 6.) Hingewiesen wird darauf, dass der 4-geschossige Bereich ein Bestandsgebäude und nicht einen Neubau abbildet.

Ad 7.) und ad 8.) Von der St.-Peter-Hauptstraße 61 (Schimautz) bis zur Petersbergenstraße 9 machen Penthouse-Geschosse durchaus Sinn, da die Gebäude im Norden der Straße liegen (keine Beschattung) und der Straßenraum sich etwas breiter zeigt. Es wird

darauf hingewiesen, dass die Rücksprünge der Penthousegeschosse mindestens 2,00 m aufweisen müssen. Ein Penthousegeschoß ist dabei als moderne Interpretation eines konventionellen Dachkörpers zu bewerten. In der Schutzzone des Grazer Altstadterhaltungsgesetzes, welche ca. 1/3 der Gesamtfläche des Bebauungsplans ausmacht, ist zudem eine positive Begutachtung durch die Grazer Altstadt-Sachverständigenkommission erforderlich.

Ad 9.) Die Liegenschaft Liebengasse 3 ist im privaten Eigentum und ist bereits bebaut. Eine Durchwegung ist hier nicht möglich. Auch eine öffentlich zugängliche Freifläche nicht. Eine Durchwegung ist jedoch auch nicht erforderlich, da unmittelbar im Norden mit nur 50 m Abstand die Nußbaumerstraße führt. Es wird festgehalten, dass entlang des Baufeldes C in der Nußbaumerstraße es beabsichtigt ist einen Gehsteig zu errichten.

Ad 10.) Im Zuge der Revision des Grazer Flächenwidmungsplanes zum 4.0 Flächenwidmungsplan wurde das gesamte Ortszentrum von St. Peter von einem „Kerngebiet mit Einkaufszentrenausschluss“ mit einer Bebauungsdichte von 0,5 bis 1,5 auf ein „Kerngebiet mit Einkaufszentrenausschluss“ mit einer maximalen Bebauungsdichte von 1,0 „abgewertet“.

Das heißt, dass die höchstmögliche Bebauungsdichte im ein Drittel verringert wurde und daher eine Bebauung, wie die als „umstritten“ kritisierte Bebauung St.-Peter-Hauptstraße 40 per se nicht mehr möglich ist. Dies auch deswegen, da im § 3 Abs 1 der Verordnung zum Bebauungsplan festgelegt ist: „Die Bebauungsdichte gemäß Flächenwidmungsplan ist einzuhalten“; das heißt, dass keine Überschreitung der Bebauungsdichte von 1,0 zulässig ist. Und dies unabhängig davon, wenn Baugrenzenlinien auch teilweise ein größeres „Baufeld“ aufspannen, um am jeweiligen Baufeld mehr Möglichkeiten für die konkreten Baukörperstellungen zu ermöglichen.

Ad 11.) Die im 4.0 Flächenwidmungsplan aufscheinenden HQ 30 bzw. HQ 100 Bereiche sind noch auf einem alten Stand, welcher des soeben fertiggestellte große Rückhaltebecken im Peterstal noch nicht berücksichtigt. Die zukünftigen Hochwasserbereiche werden daher wesentlich geringer ausfallen. Zudem ist festzustellen, dass das Baufeld C auch durch die alten Hochwasserlinien nur unwesentlich betroffen ist. Sollten die Bauplätze jedoch sodann nach wie vor im HQ-Bereichen liegen, ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich.

#### **Einwendung 20: Eigentümer Baufeld B**

- 1.) *Im Bebauungsplan ist südlich vom Gebäude St.-Peter-Hauptstraße 42 eine mehr als 10 m breite Lücke entlang der St.-Peter-Hauptstraße vorgesehen. Dies widerspricht dem Räumlichen Leitbild (straßenraumbilde und straßenbegleitende Bebauung) und bildet keinen Schutz zum westlichen Innenhof.*
- 2.) *Der Ausschluss von Erkern entlang der St.-Peter-Hauptstraße soll entfallen.*
- 3.) *Die Höhenbeschränkung mit 3 m für ein mögliches Schallschutzelement ist sinnentleert - kein Schutz für Geschosse oberhalb der Erdgeschosse.*
- 4.) *Die Höhenentwicklungen sind nicht nachvollziehbar (warum auch 3-G+P) in der Nachbarschaft, nicht jedoch auf dem Baufeld der Einschreiterin.*

- 5.) Bei Bauplätzen über 800 m<sup>2</sup> sind bei Neubauten Tiefgaragen herzustellen. Was ist bei Zubauten?
- 6.) Am Baufeld der Einschreiterin ist keine Tiefgarage möglich.
- 7.) Flächen, in denen keine Wohnnutzung im Erdgeschoß erfolgen darf, sind willkürlich festgelegt.

#### **Einwendungserledigung:**

Ad 1.) Der Bebauungsplan hat im Zuge seiner Auflage zahlreiche Einwendungen hervorgehoben; dass zu viel gebaut werden würde und die Gebäude zu groß und zu lang und zu hoch wären. Aus diesem Grunde kann keine weitere Ausdehnung der Bebauung auf der Liegenschaft positiv gesehen, so dass die Festlegungen, wie in der Auflage dargestellt, aufrecht bleiben.

Ad 2.) Diese Festlegung erfolgt nicht zuletzt aufgrund der Tatsache, dass die Gebäude vielfach mit 0,00 m oder sehr geringen Abständen an den Straßengrundgrenzen situiert sind und sich die Straßenräume ohnehin eher „eng“ zeigen.

Ad 3.) Ein - im Übrigen zwingend transparentes - Schallschutzelement kann für das Erdgeschoß und den Freiraum des Baufeldes die Schallbelastung abmildern. In den oberen Geschossen sind naturgemäß Schallschutzfenster und von der Straße abgewandte Balkone sinnvoll. Ein „überhohes Schallschutzelement“ (über 3,00 m) wäre aus Gründen des Straßen- und Ortsbildes nicht möglich.

Ad 4.) Es ist zu beachten, dass das Baufeld der Einschreiterin einen der kleinsten Bauplätze im Bebauungsplangebiet darstellt. Aus diesem Grunde ist hier eine Ausbildung von 2 G+DG im Norden und von 3 G im Süden festgelegt. Nur auf den deutlich größeren Bauplätzen sind 3 G+P möglich, da dort breitere Frei- und Abstandsflächen machbar sind.

Ad 5.) und ad 6.) Mit einer Fläche von 522 m<sup>2</sup> ist es auf dem Baufeld der Einschreiterin nicht erforderlich eine Tiefgarage zu errichten.

Ad 7.) Der Ausschluss von Wohnflächen im Erdgeschoß ist jeweils über eine Baukörpertiefe von 5 m gegeben. Dies entspricht etwa der Tiefe eines Raumes. Die Tiefe ist planlich dargestellt und kann aus dem Plan direkt herausgemessen werden. Es soll im Wesentlichen eine Wohnnutzung direkt an der stark befahrenen St.-Peter-Hauptstraße ausgeschlossen werden und es soll diese Zone anderen Nutzungen (gemäß dem Stadtteilzentrum St. Peter) zugeführt werden.

#### **Einwendung 21: Amt der Stmk LReg – Verkehr (Dr. Brigitte Autengruber)**

- 1.) Einwand gegen den Bebauungsplan, da Nutzungsintensivierung.
- 2.) St.-Peter-Hauptstraße: Essentielle Nord-Süd-Verbindungsstraße im Osten der Stadt Graz; zu Spitzenstunden befindet sich die Straße an der Kapazitätsgrenze; daher können Nutzungen, die ein erhöhtes Verkehrsaufkommen nach sich ziehen, nicht mehr zu-

*gelassen werden; Erhöhung der Unfallträchtigkeit - attraktive ÖV-Verbindung in Form einer Straßenbahnanbindung ist herzustellen.*

- 3.) *In der Vergangenheit wurde die St.-Peter-Hauptstraße – soweit dies aufgrund bestehender Bebauung möglich war - ertüchtigt. Der Ausbaubereich endet jedoch an der Grenze des Bebauungsplan-Gebietes.*
- 4.) *Es muss Straßenraum für die Weiterführung des Ausbaubereiches erhalten bleiben; Platzvorsorge für Busfahrstreifen und für eine Straßenverbindung in weiterer Folge, beidseits attraktive Geh- und Radwegeverbindungen und Grünstreifen.*
- 5.) *Die Baugrenzlinien werden daher abgelehnt, es wird auf das Bauverbot des Landes-Straßenverwaltungsgesetzes von 15 m verwiesen.*
- 6.) *Berücksichtigung eines Freihaltebereichs von zumindest 10 m beidseits der Straße*
- 7.) *Verkehrsuntersuchung*
- 8.) *Ausschließlich gebündelte Zufahrten von der St.-Peter-Hauptstraße*

#### **Einwendungserledigung:**

Ad 1.) und ad 2.) siehe Einwendung 18

Ad 2.) Die Straßenbahnanbindung ist für die 3 Bauplätze sehr gut gegeben; die fußläufigen Entfernungen zur den Haltestellen der Linie 6 „Professor-Franz-Spath-Ring“ betragen für dem Baufeld A ca. 160 m und für die Baufelder B und C ca. 350 m. Außerdem verkehren entlang der St. Peter Hauptstraße die städtischen Buslinien 72, 73U und 76U (St. Peter Schulzentrum – Raaba und weiter).

Ad 3.) bis ad 6.) siehe Einwendung 18

Ad 7.) und ad 8.) Wie oben bereits beschrieben, liegen bei den Bauplätzen nur eher kleinere Bauvorhaben vor, welche dadurch in Bezug auf den vorhandenen Verkehr nur geringe Auswirkungen haben. Die Zufahrt zum Baufeld A erfolgt in der Petersbergenstraße (hier war vordem die Zufahrt zu einem Gastronomie-Betrieb, dessen Nutzung und seine sich daraus ergebenden verkehrlichen Auswirkungen ja jetzt zu Gänze weggefallen sind), die Zufahrt zum Baufeld B erfolgt höchstwahrscheinlich über die bestehende Zufahrt zur Liegenschaft St.-Peter-Hauptstraße 42, die Zufahrt zum Baufeld C erfolgt über die Nußbaumerstraße.

#### **Einwendung 22: Amt der Stmk LReg – Grazer Altstadt-Sachverständigenkommission**

##### **1.) Baufeld A: Petersbergenstraße 9 (ehemaliges Gasthaus „Pichlmaier“):**

*Es wird ausgeführt:*

*Aufgrund der steten Überformung und Veränderung des Altbestands über die Jahrzehnte ist der Ursprungszustand des äußeren Erscheinungsbildes nicht mehr wahrzunehmen und die Charakteristik des Gebäudes damit verloren gegangen. Trotz wahrscheinlich vorhandener Originalbestände (Bauwerkskern) stellt sich - nach dem Grazer Altstadterhaltungsgesetz maßgeblich – das Objekt in seiner äußeren Erscheinung als baulich stark überformtes Konglomerat dar. Anhand der angeführten Punkte fehlt dem Objekt die notwendige Ensemblecharakteristik und wird die Bebauung der Liegen-*

*schaft als nicht schutzwürdig nach dem § 4 Grazer Altstadterhaltungsgesetz 2008 beurteilt.*

*Die Baukörperstellung und Höhenstaffelung der neuen Bebauung ist zu prüfen.*

- 2.) *Baufeld B: Der Abstand Richtung Norden ist zu hinterfragen. Zu große Lücken machen den Straßenzug inhomogen und unruhig.*
- 3.) *Die sodann eingereichten Bauprojekte unterliegen jedenfalls den Beurteilungskriterien nach § 7 Grazer Altstadterhaltungsgesetz und können diese zu einer Nichtausreizung der Maximal-Dichten und -Höhen führen.*
- 4.) *Die Unzulässigkeit von Erkern und Balkonen an der St.-Peter-Hauptstraße und der Petersbergenstraße wird hinterfragt – Beschränkung der Fassadenvielfalt.*
- 5.) *Die ASVK sollte schon im Entwurfsverfahren zum Bebauungsplan angehört werden.*

#### **Einwendungserledigung:**

Ad 1.) Die Festlegungen für das Baufeld (das tatsächliche Gebäude kann im Baufeld ja noch etwas verschoben werden) erfolgten aufgrund einer Vorstudie zum Baufeld. Folgende Punkte waren dabei maßgeblich:

- Ein gewisses Abrücken der Bebauung von der Petersbergenstraße, um ein breiteres Vorfeld und einen breiteren Gehsteig zu erhalten.
- Das Gebäude mit seiner Längsseite an die Straße zu stellen (Bauflichtlinie).
- Die baugesetzlichen Grenzabstände in Richtung Osten und Westen einzuhalten.
- Eine Hofausbildung in Richtung Westen um einen Abstand vom hohen Bestandsgebäude Petersbergerstraße 7 zu bekommen.
- Die Grenzabstände im Norden einzuhalten.
- Die Gebäudehöhe ist mit 3-G+P vorgegeben, da das Gebäude auch in Zusammenschau mit den hohen Bebauungen auf den Liegenschaften Petersbergenstraße 7 und 2 zu sehen ist.

Ad 2.) Die Bebauung folgt in ihrer Länge bis zu dem nördlichen Abstand zum Grundstück Nr. 83/9. Leider ist festzuhalten, dass von Einwendern zum Bebauungsplan die Länge auch vielfach kritisiert wurde, sodass eine weitere Längsausdehnung (um die Bebauungs-Lücke kleiner zu gestalten) nicht möglich ist.

Ad 3.) Dies ist durchaus im Sinne der Findung einer guten baulichen Lösung im Gebiet der Schutzzone.

Ad 4.) Dies erfolgt nicht zuletzt aufgrund der Tatsache, dass die Gebäude vielfach mit 0,00 m an den Straßengrundgrenzen situiert sind und sich die Straßenräume ohnehin eher „eng“ zeigen. Zudem ist zu beachten, dass Balkone zu den lauten Straßen funktional wenig Sinn machen und sodann vielfach als Abstellflächen genutzt werden.

Ad 5.) Aus Zeitgründen wurde bei diesem Bebauungsplan die Vorgangsweise einer Anhörung in der Auflage des Bebauungsplanes gewählt. Auch ist bei diesem Bebauungsplan ge-

geben, dass alle relevanten Altgebäude erhalten werden sollen und der Bebauungsplan diese sichert – was sicher im Sinne der Altstadterhaltung ist.

#### **Einwendung 23: Eigentümer der Liegenschaft St.-Peter-Hauptstraße 32**

- 1. Der straßenseitig liegende Gebäudeteil und die an der nördlichen Grundgrenze bestehenden Gebäudeteile stellen ein Charakteristikum dar – historische Bebauung. Diese sollte nicht beseitigt werden.*
- 2. Zur Bebauungsdichte: wenn die charakteristischen Altbestände erhalten bleiben, ist eine sinnvolle Weiterentwicklung der Bebauung an der Straßenfluchtlinie nicht möglich, da die Bebauungsdichte von 1,0 nicht ausreicht. Beantragt: eine Bebauungsdichte-Überschreitung soll zulässig sein.*
- 3. Die Festlegung des Bebauungsgrades von 0,39 ist nicht verständlich – nur für zwei Liegenschaften wurde der Bebauungsgrad festgelegt. Bauliche Entwicklung nur schwer möglich. Beantragt: Entfall des Bebauungsgrades.*

#### **Einwendungserledigung:**

Ad 1.) und ad 3.) Ihre Liegenschaft weist gegenüber den meisten anderen Bauplätzen im Bebauungsplangebiet, durch die Vielzahl von Nebenbauteilen im Norden Ihrer Liegenschaft, im Verhältnis zur Bauplatzgröße von 719 m<sup>2</sup> schon im Bestand eine große, flächige Bebauung auf. Der Bebauungsgrad ist dementsprechend hoch. Aus diesem Grunde wurde bei der Liegenschaft ein Bebauungsgrad (der bildet das Feld innerhalb der Baugrenzlinien ab) festgelegt. Die Liegenschaft kann jedoch weiter im Bestand genutzt werden. Sollte das Hauptgebäude an der Straße aufgestockt werden (was jedenfalls Sinn macht), ist jedoch der Bebauungsgrad derart festgelegt, dass ein gewisser Abbruch der bestehenden Gebäudeteile entlang der Grundgrenze im Norden zu erfolgen hat. Dies ermöglicht sodann eine größere Gartenzone und eine bessere Belichtung. Sollten (großzügige) Balkone bei einer solchen Bebauung hergestellt werden, sind diese vom Bebauungsgrad ohnehin ausgenommen.

Ad 2.) Der Bebauungsplan hat im Zuge seiner Auflage zahlreiche Einwendungen hervorgerufen, dass zu viel gebaut werden würde und die Gebäude zu groß und zu hoch wären. Selbst die zulässige Bebauungsdichte von 1,0 wurde als zu hoch bemängelt.

Aus diesem Grunde kann eine Erhöhung der Bebauungsdichte über den Flächenwidmungsplan hinaus (daher mehr als 1,0, was wiederum im Sinne des Gleichheitsgrundsatzes für alle Liegenschaften gelten müsste) nicht positiv gesehen werden, so dass die Festlegung, wie in der Auflage dargestellt, aufrecht bleibt.

#### **4. Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf**

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

- Verordnung § 5: Gebäudehöhen, Gesamthöhen, Dächer

Im Sinne einer Einwendung werden für die Geschoßanzahl **4 G** die Gebäudehöhe mit **maximal 13,20 m** und die Gesamthöhe mit **maximal 13,20 m** ergänzt.

- Verordnung § 8: Freiflächen, Grüngestaltungen, Geländeänderungen

Im Sinne einer Einwendung entfällt im Abs 1 der Satz: „**Der Erhalt von Bestandsbäumen kann bei der Anzahl der Bäume angerechnet werden**“ und wird im Abs 1 der Satz „**Bei Errichtung der baulichen Anlagen auf Baufeld B ist auf die Bestandsbäume und deren Schutzradius zu achten**“ ergänzt.

- 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 und haben 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 08.28.0 Bebauungsplan „St.-Peter-Hauptstraße/Petersbergenstraße/Rudolf-Hans-Bartsch-Straße/Nußbaumerstraße“, 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:

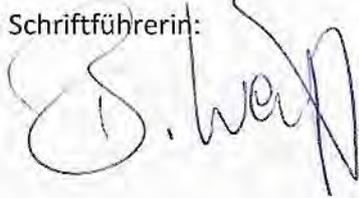
Mag.<sup>a</sup> Judith Schwentner

*(elektronisch unterschrieben)*

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

Ausschusses für Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung. 6.7.2022

Die Schriftführerin:



Der Vorsitzende:



Der Antrag wurde in der heutigen  öffentlichen  nicht öffentlichen Gemeinderatssitzung

bei Anwesenheit von ..... Gemeinderät:innen

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

Beschlussdetails siehe Beiblatt

Graz, am 7.7.22

Der/die Schriftführer:in:



Vorhabenliste/BürgerInnenbeteiligung:

- Der Bebauungsplan wurde auf die Vorhabensliste gesetzt: ja, Datum: 2020
- Die BürgerInnenbeteiligung erfolgte über die Auflage des Bebauungsplanes, diese wurde für einen Zeitraum von mindestens 8 Wochen anberaumt und zusätzlich erfolgte innerhalb dieser Frist eine Informationsveranstaltung 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](http://www.graz.at/bebauungsplanung) abrufbar.

Dem Bezirksrat St. Peter wurde im April 2021 gemäß § 6 Abs 2 Z 5 Geschäftsordnung für den Bezirksrat sowie für Bezirksvorsteher:innen 2009 der 08.28.0 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, ...)

	<b>Signiert von</b>	Wipfler Peter
	<b>Zertifikat</b>	CN=Wipfler Peter,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	<b>Datum/Zeit</b>	2022-06-28T09:13:01+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>	2022-06-28T09:14:22+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>	2022-06-28T09:18:34+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.

	<b>Signiert von</b>	Schwentner Judith
	<b>Zertifikat</b>	CN=Schwentner Judith,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	<b>Datum/Zeit</b>	2022-06-28T11:01:07+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

### Beschluss

GZ.: A 14 – 013187/2020/0037

### 08.28.0 Bebauungsplan

„St.-Peter-Hauptstraße/Petersbergenstraße/  
Rudolf-Hans-Bartsch-Straße/Nußbaumerstraße“

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 08.28.0 Bebauungsplan „St.-Peter-Hauptstraße/Petersbergenstraße/Rudolf-Hans-Bartsch-Straße/Nußbaumerstraße“ 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

- (1) Bauungsweise: offene Bebauung; gekuppelte Bebauung
- (2) Abstandsunterschreitungen sind im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes zulässig.

#### § 3 BAUFELDER, BEBAUUNGSDICHTE, BEBAUUNGSGRAD

- (1) Für die Bauplätze und Baufelder im Gebiet gilt: die Bebauungsdichte gemäß Flächenwidmungsplan ist einzuhalten. Eine Überschreitung der Bebauungsdichte ist nicht zulässig.
- (2) Das „Baufeld A“ umfasst die Grundstücke der Antragstellerin Petersbergenstraße 9 mit einer Bruttofläche von ca. 2.117 m<sup>2</sup>.
- (3) Das „Baufeld B“ umfasst die Grundstücke der Antragstellerin St.-Peter-Hauptstraße 48 mit einer Bruttofläche von ca. 877 m<sup>2</sup>.
- (4) Das „Baufeld C“ umfasst die Grundstücke der Antragstellerin St.-Peter-Hauptstraße 44 und Nußbaumerstraße 7 mit einer Bruttofläche von ca. 1.488 m<sup>2</sup>.

# Bestandteil des Gemeinderatsbeschlusses

Der Schriftführer: .....  .....

- 2 -

- (5) Für die Liegenschaft St.-Peter-Hauptstraße 32 ist ein Bebauungsgrad von maximal 0,39 zulässig (ohne Balkone gerechnet).
- (6) Für den Bereich „Kerngebiet“ der Liegenschaft St.-Peter-Hauptstraße 44 ist ein Bebauungsgrad von maximal 0,33 zulässig (ohne Balkone gerechnet).

## § 4 BAUFLUCHT- UND BAUGRENZLINIEN

- (1) Im Planwerk sind die Bauflucht- und Baugrenzlinien für Hauptgebäude festgelegt.
- (2) Die Baugrenzlinien gelten nicht für Liftzubauten, Kellerabgänge und deren Einhausungen, Balkone, Vordächer, Trafogebäude und dgl.

## § 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):
1 G	max. 4,20 m	max. 4,20 m
1 G + DG	max. 4,20 m	max. 8,70 m
2 G	max. 7,20 m	max. 7,20 m
2 G + DG	max. 7,20 m	max. 11,70 m
2 G + P (Penthouse)	max. 7,20 m	max. 10,50 m (P)
3 G	max. 10,20 m	max. 10,20 m
3 G + P (Penthouse)	max. 10,20 m	max. 13,50 m (P)
4 G	max. 13,20 m	max. 13,20 m

- (2) Höhenbezug ist das Gehsteigniveau in der Mitte der Straßenfassaden der jeweiligen Gebäude. Auf den Liegenschaften St.-Peter-Hauptstraße 67 und 67a gelten die Höhen zum fertigen Gelände, wobei Anschüttungen bis maximal 0,50 m zulässig sind.
- (3) Es ist zulässig anstatt eines Gebäudes mit 3G und Flachdach ein Gebäude mit 2G+DG (also mit Satteldach) zu errichten.
- (4) Für Stiegehäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (5) 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.
- (6) Dachneigungen sind mit maximal 40 Grad begrenzt.

## Bestandteil des Gemeinderatsbeschlusses

Der Schriftführer: ..... 3 -

- (7) Ein Penthouse-Geschoß hat gegenüber den Außenwänden der darunterliegenden Geschosse allseitig um mindestens 2,00 m zurückzuspringen – ausgenommen Stiegehäuser und Lifte. In dieser Zone des Rücksprunghes sind (Vor-) Dächer nicht zulässig.
- (8) Dachterrassen-Nutzungen über den Penthouse-Geschossen sind nicht zulässig.
- (9) Entlang der St. Peter Hauptstraße und der Petersbergenstraße wird bei den Gebäuden eine Mindestgebäudehöhe von 6,50 m festgelegt.

### § 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (1) Offene Laubengänge und offene Stiegehäuser sind nicht zulässig.
- (2) An der St. Peter Hauptstraße und der Petersbergenstraße sind straßenseitige Balkone und Erker nicht zulässig.
- (3) Es ist zulässig bei Baulücken zwischen zwei straßennahen Gebäuden transparente Schallschutzelemente (Glas-Stahlkonstruktionen) mit einer Gesamthöhe von maximal 3,00 m anzuordnen. Eine solche Konstruktion ist um mindestens 3,00 m von den straßenseitigen Außenwänden zurückzusetzen.

### § 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (1) Auf Bauplätzen über 800 m<sup>2</sup> sind bei Neubauten Tiefgaragen herzustellen.
- (2) Am Baufeld „A“ sind maximal 6, am Baufeld „C“ sind maximal 4 offene Pkw-Stellplätze zulässig.
- (3) Auf den übrigen Bauplätzen sind bei Neubauten offene Stellplätze nicht zulässig.
- (4) Je 40 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen. Für andere Nutzungen ist je 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche ein Fahrradabstellplatz herzustellen.

### § 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNGEN, GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

- (1) Abweichungen der Lage der im Bebauungsplan eingetragenen Bäume sind zulässig. Bei Errichtung der baulichen Anlagen auf Baufeld B ist auf die Bestandsbäume und deren Schutzradius zu achten.
- (2) Nicht bebaute Flächen sind zu begrünen, ausgenommen Terrassen, Gehwege, Zugänge und dgl.

#### 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 m<sup>2</sup>, beziehungsweise bei versiegeltem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 9,0 m<sup>2</sup> herzustellen.

#### **PKW-Abstellflächen**

- (5) Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 0,7 m Höhe niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken.

#### **Geländeveränderungen**

- (6) Etwaige Stützmauern sind mit immergrünen Pflanzen zu begrünen. Die Höhe der Stützmauern ist mit 50 cm begrenzt.
- (7) Stützmauern aus Löffelsteinen oder großformatigen Steinen (Steinschichtungen) sind nicht zulässig.

#### **Sonstiges**

- (8) Im Bauverfahren sind Außenanlagenpläne einzureichen.
- (9) Bei Neubauten auf der Liegenschaft Hofstatt 13 ist die Mauer in Richtung der St.-Peter-Hauptstraße zu entfernen.
- (10) Bei Neubauten auf der Liegenschaft St.-Peter-Hauptstraße 61 ist die Mauer in Richtung Norden zu entfernen.

### **§ 9 BESTEHENDE GEBÄUDE AUSSERHALB DER BAUGRENZLINIEN UND -HÖHEN**

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

### **§ 10 SONSTIGES**

- (1) Die Errichtung von Plakatwänden ist unzulässig.
- (2) Werbeanlagen und Werbeflächen sind nur auf den Gebäuden und dabei flächig an der Fassade montiert (maximale Oberkante 4,50 m) zulässig. Dabei sind nur Schriftzüge in Form von Einzelbuchstaben und flächige Elemente bis zu einer Gesamtgröße von maximal 0,5 m<sup>2</sup> zulässig.
- (3) Bauliche Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.

### **§ 11 INKRAFTTRETEN**

- (1) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit 21. Juli 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 – 013187/2020/0037

Bearbeiter: DI Wipfler

**08.28.0 Bebauungsplan**  
„St.-Peter-Hauptstraße/Petersbergenstraße/  
Rudolf-Hans-Bartsch-Straße/Nußbaumerstraße“

Graz, am 07.07.2022

VIII. Bez., KG St.Peter

**Beschluss**

## ERLÄUTERUNGSBERICHT

### 1. Ausgangslage

Das Stadtplanungsamt wurde von folgenden Firmen ersucht einen Bebauungsplan zu erstellen:

- Raiffeisenbank St. Peter, St. Peter Hauptstraße 55, 8042 Graz, für die Liegenschaft Petersbergenstraße 9 (Baufeld A, ca. 2.117 m<sup>2</sup>)
- IMVEA Immobilien GmbH, Joanneumring 5, 8010 Graz, für die Liegenschaft St.-Peter-Hauptstraße 48 (Baufeld B, ca. 877 m<sup>2</sup>)
- H2 Nußbaumerstraße GmbH, Spitzäckerweg 19, 8055 Graz für die Liegenschaften St.-Peter-Hauptstraße 44 und Nußbaumerstraße 7 (Baufeld C, ca. 1.488 m<sup>2</sup>)

Die Bauflächen sollen vornehmlich für Wohnbauten genutzt werden.

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 in der Mitte, der Petersbergenstraße im Osten, der Rudolf-Hans-Bartsch-Straße im Norden und der Nußbaumerstraße im Süden, welches laut Planwerk inklusive der Straßenteile eine Gesamtgröße von ca. 35.298 m<sup>2</sup> aufweist, der Bebauungsplan erstellt.

Der Gebietsbereich ist gemäß dem 4.0 Stadtentwicklungskonzept überwiegend als „Bezirks- und Stadtteilzentrum St. Peter“ ausgewiesen. Kleinere Teilflächen im Westen sind auch als „Wohngebiet geringer Dichte“ festgelegt. Circa 1/3 des Bebauungsplan-Gebietes liegen innerhalb der Altstadt-Schutzzone IV „St. Peter“. Eine Liegenschaft (Rudolf-Hans-Bartsch-Straße 3) liegt in der Altstadt-Schutzzone VI.

# Bestandteil des Gemeinderatsbeschlusses

- 2 -

Der Schriftführer: ..........

Gemäß dem 4.0 Flächenwidmungsplan ist dieser Bereich überwiegend als „Kerngebiet mit Einkaufszentren-Ausschluss“ mit einer Bebauungsdichte von 0,5 bis 1,0 ausgewiesen; ein kleinerer Teil im Westen ist auch als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,3 bis 0,6 gegeben.

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 als „Bezirks- und Stadtteilzentrum St. Peter“ bzw. im Westen als „Wohngebiet geringer Dichte“ sicherzustellen.

## 2. Verfahren

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 24.03.2021 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 07.04.2021.

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 08.04.2021 bis zum 10.06.2021 (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 Auskunft- und Beratungstätigkeit. Innerhalb der Auflagefrist konnten Einwendungen zum Bebauungsplan schriftlich und begründet bekannt gegeben werden.

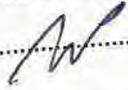
Eine Informationsveranstaltung in Form eines Livestreams (infolge der Covid-19-Bestimmungen konnte keine Präsenz-Veranstaltung durchgeführt werden) wurde innerhalb des Auflagezeitraums am 04.05.2021 durchgeführt.

## 3. Einwendungen und Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf

Während der Anhörungsfrist langten 23 Einwendungen (eine Einwendung deutlich verspätet) und 3 Stellungnahmen im Stadtplanungsamt ein.

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

# Bestandteil des Gemeinderatsbeschlusses

Der Schriftführer: .....  ..... - 3 -

- Verordnung § 5: Gebäudehöhen, Gesamthöhen, Dächer

Im Sinne einer Einwendung werden für die Geschoßanzahl **4 G** die Gebäudehöhe mit **maximal 13,20 m** und die Gesamthöhe mit **maximal 13,20 m** ergänzt.

- Verordnung § 8: Freiflächen, Grüngestaltungen, Geländeänderungen

Im Sinne einer Einwendung entfällt im Abs 1 der Satz: **„Der Erhalt von Bestandsbäumen kann bei der Anzahl der Bäume angerechnet werden“** und wird im Abs 1 der Satz **„Bei Errichtung der baulichen Anlagen auf Baufeld B ist auf die Bestandsbäume und deren Schutzradius zu achten“** ergänzt.

- 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 und haben 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 der Gebietsbereich überwiegend als „Bezirks- und Stadtteilzentrum St. Peter“ ausgewiesen. Kleinere Teilflächen im Westen sind auch als „Wohngebiet geringer 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 „Petersbergenstraße“ beträgt ca. 100 m. Das Gebiet liegt in der ÖV Kategorie III (= städtische Bedienqualität).

Auch ist die Haltestelle „Prof.-Franz-Spath-Ring“ der Straßenbahnlinie 6 in ca. 300 m Entfernung gegeben.

Verkehrslärm (Deckplan 4):

# Bestandteil des Gemeinderatsbeschlusses

Der Schriftführer: .....*M*.....

- 4 -

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

○ 4.0 Flächenwidmungsplan:

Im 4.0 Flächenwidmungsplan ist dieser Bereich überwiegend als „Kerngebiet mit Einkaufszentren-Ausschluss“ mit einer Bebauungsdichte von 0,5 bis 1,0 ausgewiesen; ein kleinerer Teil im Westen auch als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,3 bis 0,6.

Der südöstliche Teil des Planungsgebietes wird durch die Altstadt-Schutzzone IV (Historische Vororte – St. Peter) erfasst. Eine Liegenschaft (Rudolf-Hans-Bartsch-Straße 3) liegt in der Altstadt-Schutzzone VI. In diesen Bereichen sind bei Baubewilligungs-Verfahren Gutachten der Grazer Altstadt-Sachverständigenkommission einzuholen.

○ 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 Petersbaches.

○ Karte 1 (Abwasserentsorgung):

Lage im kommunalen Entsorgungsbereich

○ Kommunales Energiekonzept 2017:

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

○ Räumliches Leitbild:

Bereichstypen:

An der St. Peter Hauptstraße und der Petersbergenstraße liegt die Kategorie „Vororte mit Zentrumsfunktion“ vor. Festlegungen u.a.: Bauungsweise geschlossen, gekuppelt, offen; Lage zur Straße straßenraumbildend, straßenbegleitend; Funktionsdurchmischung im straßenseitigen Erdgeschoß; Ausschluss von straßenseitigen offenen Erschließungen; Fortführung des kleinteiligen Charakters

Im Westen ist ein kleiner Teil durch die Kategorie „Wohnanlagen und verdichteter Flachbau“ erfasst. Festlegungen u.a.: Tiefgaragen im Neubaufall bzw. Parkierung im Gebäude integriert; Ausschluss von straßenseitigen offenen Erschließungen

Lage im Teilraum 7: St. Peter Süd – Harmsdorf

Der Bebauungsplan schützt im Sinne des Räumlichen Leitbildes großteils die charakteristischen Gebäude im Gebiet, die Lagen der Bauungen sind großteils straßenraumbildend festgelegt, offene Erschließungen werden ausgeschlossen und

# Bestandteil des Gemeinderatsbeschlusses

Der Schriftführer: ..... - 5 -

Tiefgaragen sind im Neubaufall bei Bauplätzen über 800 m<sup>2</sup> zu errichten. Es wird damit den beiden Bereichstypen entsprochen bzw. bildet der Bebauungsplan das Räumliche Leitbild ab.

- Großräumige Lage:

Das Planungsgebiet befindet sich im Südosten von Graz im Bezirk St. Peter. Es ist Teil des alten Ortskernes von St. Peter.

Die Haupteerschließung des Gebietsbereiches ist die St. Peter Hauptstraße. Den näheren Gebietsbereich erschließen die Peterbergenstraße, welche nach Osten abzweigt, die Rudolf-Hans-Bartsch-Straße und die Nußbaumerstraße. Die beiden letzten Straßen zweigen in Richtung Westen ab.

Der Gebietsbereich wird durch die Kreuzung der St. Peter Hauptstraße mit der Petersbergenstraße (dort sind einige Geschäfte gegeben) und durch die Nahlage zur erhöht liegenden Kirche von St. Peter geprägt.

- Kleinräumige Umgebung zum Planungsgebiet

Im Norden gegenüber der Rudolf-Hans-Bartsch-Straße:

Großflächiges Areal einer Tankstelle mit Verkaufsgebäude und großem Flugdach; 1-geschossig mit Flachdach

Im Nordosten gegenüber der St. Peter Hauptstraße:

Gebäude der Raiffeisenbank St. Peter; 3 1/2-geschossig mit Flachdach

Im Osten an der Kreuzung Petersbergenstraße/Peterstalstraße: diverse kleinere, ältere Gebäude (u.a. ein Gasthaus)

Im Südosten: der erhöht liegende Pfarrhof und die Kirche St. Peter

Im Süden: zumeist kleinteilige Bebauung an der St.-Peter-Hauptstraße; ältere Gebäude mit Satteldächern, eine neue mittelgroße Wohnanlage, 3-geschossig bis 3 1/2-geschossig mit Flachdächern; die Gebäude sind zumeist in offener Bebauung gegeben; teilweise ist die gekuppelte Bebauung vorfindlich

Im Südwesten und im Westen: an der dortigen Liebengasse und der Rosengasse villenartige Bebauung mit Kleinhäusern; meist mit geneigten Dächern

- Baubestand im Planungsgebiet

- Liegenschaft Rudolf-Hans-Bartsch-Straße 3: privater Eigentümer  
Gesamtfläche 712 m<sup>2</sup>; bebaut mit einem 2 1/2-geschossigen, sanierten, villenartigen Altgebäude mit Satteldach; 1-geschossiger, ausgedehnter Anbau im Osten

**Bestandteil des  
Gemeinderatsbeschlusses**

- 6 -

Der Schriftführer: .....

- Liegenschaft St. Peter Hauptstraße 26: privater Eigentümer  
Gesamtfläche 571 m<sup>2</sup>; bebaut mit einem flächigen, 1-geschossigen Gebäude mit flachgeneigtem Satteldach
- Liegenschaft St. Peter Hauptstraße 28: private Eigentümer  
Gesamtfläche 1.715 m<sup>2</sup>; bebaut mit einem Z-förmig angeordneten, 2 1/2-geschossigen und 2-geschossigen Gebäude, großteils mit Satteldach, der Gebäudeteil im Westen weist ein flachgeneigtes Blechdach auf
- Liegenschaft St. Peter Hauptstraße 30: privater Eigentümer  
Gesamtfläche 437 m<sup>2</sup>; bebaut mit einem 2 1/2-geschossigen Gebäude mit ausgebautem Satteldach
- Liegenschaft St. Peter Hauptstraße 30a: Eigentümer Rotes Kreuz  
Gesamtfläche 562 m<sup>2</sup>; bebaut mit einem 1 1/2-geschossigen, langgestreckten Gebäude mit Satteldach
- Liegenschaft St. Peter Hauptstraße 32: privater Eigentümer  
Gesamtfläche 719 m<sup>2</sup>; bebaut mit einem 1 1/2-geschossigen Gebäude mit Satteldach
- Liegenschaft St. Peter Hauptstraße 32a: privater Eigentümer  
Gesamtfläche 758 m<sup>2</sup>; bebaut mit einem 2 1/2-geschossigen Gebäude mit Satteldach und mit 1-geschossigen Nebenbauteilen
- Liegenschaft St. Peter Hauptstraße 38: neun Eigentümer  
Gesamtfläche 584 m<sup>2</sup>; bebaut mit einem L-förmig angeordneten Gebäude, 2 1/2-geschossig mit ausgebautem Satteldach
- Liegenschaft Nußbaumerstraße 2: NBS 2 Projekt GmbH  
Gesamtfläche ca. 2.026 m<sup>2</sup>; bebaut mit einer gerade fertiggestellten, kleineren Wohnanlage, U-förmig an der St.-Peter-Hauptstraße und an der Nußbaumerstraße angeordnet; 3-geschossig bis 4-geschossig
- Liegenschaft Nußbaumerstraße 4: privater Eigentümer  
Gesamtfläche ca. 910 m<sup>2</sup>; bebaut mit einem 1 1/2-geschossigen, kleineren Wohngebäude mit Satteldach
- Liegenschaft Nußbaumerstraße 6: zahlreiche private Eigentümer (Wohnungseigentum)  
Gesamtfläche ca. 1.627 m<sup>2</sup>; bebaut mit einem großflächigen Wohngebäude, welches 2 Vollgeschosse und ein Penthouse-Geschoß aufweist; Tiefgarage
- Liegenschaft Nußbaumerstraße 8: zahlreiche private Eigentümer (Wohnungseigentum)  
Gesamtfläche ca. 1.634 m<sup>2</sup>; bebaut mit einem großflächigen Wohngebäude, welches 2 Vollgeschosse und ein Penthouse-Geschoß aufweist; Tiefgarage

- Liegenschaft St. Peter Hauptstraße 42: LG GmbH  
Gesamtfläche 522 m<sup>2</sup>; bebaut mit einem 2-geschossigen Gebäude mit Satteldach
- Liegenschaft St. Peter Hauptstraße 42a: privater Eigentümer  
Gesamtfläche 494 m<sup>2</sup>; bebaut mit einem schmalen, 2-geschossigen Gebäude mit Satteldach, das Dach ist dabei ausgebaut
- Liegenschaft Liebengasse 3: privater Eigentümer  
Gesamtfläche 796 m<sup>2</sup>; bebaut mit einem 1 1/2-geschossigen, älteren Gebäude mit Satteldach
- Liegenschaft Hofstatt 13: privater Eigentümer  
Gesamtfläche 1.033 m<sup>2</sup>; bebaut mit einem villenartigen, 2-geschossigen Gebäude mit Walmdach
- Liegenschaft St. Peter Hauptstraße 61: Schimautz GmbH  
Gesamtfläche 1.887 m<sup>2</sup>; bebaut mit einem langgestreckten 3-geschossigen Gebäude (das oberste Geschoß ist als Mansardendach ausgebildet); Geschäftsflächen im Erdgeschoß; Tiefgarage
- Liegenschaft Petersbergenstraße 7: mehrere Eigentümer  
Gesamtfläche 1.340 m<sup>2</sup>; bebaut mit einem größeren 3- bis 4-geschossigen Gebäude mit Flachdach
- Liegenschaft St. Peter Hauptstraße 63 und Petersbergenstraße 2: Zahlreiche private Eigentümer (Wohnungseigentum)  
Gesamtfläche 3.184 m<sup>2</sup>; bebaut mit einer 3- bis 4-geschossigen Wohnanlage; in der Erdgeschoßzone befinden sich Geschäfte
- Liegenschaft St. Peter Hauptstraße 67: private Eigentümer  
Gesamtfläche 1.081 m<sup>2</sup>; bebaut mit älteren, teils langgestreckten Gebäuden 1 1/2-geschossig bis 2-geschossig mit Satteldächern
- Liegenschaft südlich der St. Peter Hauptstraße 67 und südlich der Petersbergenstraße 6 (Liegenschaft St.-Peter-Hauptstraße 67a): privater Eigentümer  
Gesamtfläche 2.631 m<sup>2</sup>; nahezu unbebaut – ausgenommen ein niedriges Wirtschaftsgebäude im Osten
- Liegenschaft Petersbergenstraße 6: privater Eigentümer  
Gesamtfläche 622 m<sup>2</sup>; bebaut mit einem villenartigen, 2-geschossigen Wohngebäude mit Walmdach
- Liegenschaft Petersbergenstraße 8: privater Eigentümer  
Gesamtfläche 73 m<sup>2</sup>; bebaut mit einem kleinen, 1 1/2-geschossigen Lagergebäude mit Satteldach

# Bestandteil des Gemeinderatsbeschlusses

Der Schriftführer: .....

- 8 -

In Summe erkennt man, dass die Gebäude zumeist in offener Bebauung gegeben sind – dabei sind die Abstände gemäß Baugesetz (Grenzabstände bzw. Gebäudeabstände) oftmals verringert gegeben; teilweise ist auch die gekuppelte Bebauung gegeben.

- Ausmaß der Grundstücke und Baubestand am Baufeld der Antragstellerin Petersbergenstraße 9 („Baufeld A“)

Grundstücke Nr.: .75, 146/5 und 146/8; gesamt 2.117 m<sup>2</sup>

1 1/2-geschossiges, älteres Gebäude mit Satteldach (ehemaliges Gasthaus); das Gebäude ist zwischenzeitlich abgebrochen; für den Abbruch war eine Zustimmung der Grazer Altstadt-Sachverständigenkommission gegeben; Garagengebäude im Osten; der Nachbar im Osten steht mit geringem Abstand zur Grundgrenze.

- Ausmaß der Grundstücke und Baubestand am Baufeld der Antragstellerin St.-Peter-Hauptstraße 48 („Baufeld B“)

Grundstücke Nr.: .29 und 83/5; gesamt 877 m<sup>2</sup>

Älteres, kleines Gebäude mit Satteldach. Dieses wird abgebrochen. Der Nachbar im Süden steht mit geringem Abstand zur Grundgrenze.

- Ausmaß der Grundstücke und Baubestand am Baufeld der Antragstellerin St.-Peter-Hauptstraße 44 und Nußbaumerstraße 7 („Baufeld C“)

Grundstück Nr.: 83/3; gesamt 1.488 m<sup>2</sup>

U-förmig angeordnetes, älteres, 1 1/2-geschossiges Gebäude mit ausgebautem Satteldach; 2-geschossiges, älteres Einfamilienwohnhaus mit flachgeneigtem Satteldach; alle Gebäude werden abgebrochen.

- Umwelteinflüsse:

Verkehr:

Starke Emissionen durch den Verkehr sind entlang der St. Peter Hauptstraße gegeben. Wo eine straßenbegleitende Bebauung existiert, wird der Lärm nach hinten abgeschirmt.

Wasser:

Über einen Teil des Planungsgebietes verläuft, unterirdisch gefasst, der Petersbach. Ein Teil des Planungsgebietes ist auch vom HQ 30 und HQ 100 dieses Baches betroffen (Anm.: Die im 4.0 Flächenwidmungsplan aufscheinenden HQ 30 bzw. HQ 100 Bereiche sind noch auf einem alten Stand, welcher das soeben fertiggestellte große Rückhaltebecken im Peterstal noch nicht berücksichtigt. Die zukünftigen Hochwasserbereiche werden daher wesentlich geringer ausfallen).

Es muss daher auf diversen Bauplätzen eine Hochwasser-Freistellung und eine wasserrechtliche Bewilligung für Neubauten erfolgen.

- Klimaanalyse:

Klimatische Besonderheiten westlich der St.-Peter-Hauptstraße: „Zone mit Blockbebauung und Seitentalauswind-Einfluss“.

Planerische Empfehlungen: „mittlere Bebauung, Versiegelungsgrad und Gebäudeausrichtung beachten“.

Klimatische Besonderheiten östlich der St.-Peter-Hauptstraße: „Einmündungsbereich der Seitentäler, nur mäßig kalt, Bedeutung als Frischluftzubringer“.

Planerische Empfehlungen: „Lockere bis mittlere Bebauung, Gebäudeausrichtung“.

- Topographie

Das Planungsgebiet ist annähernd eben. Nur im Südosten steigt das Gelände etwas an.

- Infrastruktur

Der Gebietsbereich ist an der St. Peter Hauptstraße mit zahlreichen infrastrukturellen Einrichtungen erschlossen (Bezirks- und Stadtteilzentrum St. Peter – u.a. Bank, Apotheke, Bäckerei, Blumengeschäft, Post, Kirche, weitere Geschäfte, Arztpraxen, Gasthof, Tankstelle). In näherer Entfernung sind auch die Volksschule St. Peter (mittlere Entfernung ca. 350 m) und ein Kindergarten gegeben. Zwei Lebensmittelmärkte und eine weitere Apotheke sind in mittlerer Entfernung in der Peterfelderstraße gegeben.

- Erschließung/Verkehr

Zufahrt:

Das Planungsgebiet liegt an mehreren Straßenzügen:

- St. Peter Hauptstraße in der Mitte
- Petersbergenstraße und Peterstalstraße im Osten
- Rudolf-Hans-Bartsch-Straße im Norden (teilweise Einbahn)
- Nußbaumerstraße und Liebengasse im Südwesten

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 „Petersbergenstraße“ beträgt ca. 100 m. Das Gebiet liegt in der ÖV Kategorie III (= städtische Bedienqualität).

Auch ist die Halterstelle „Prof.-Franz-Spath-Ring“ der Straßenbahnlinie 6 in ca. 300 m Entfernung gegeben.

- 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 in allen Straßen im Planungsgebiet.

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 des aktuellen Versorgungsgebietes und kurzfristigen Erweiterungsgebietes Fernwärme.

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 Petersbergenstraße 9 („Baufeld A“):

Der Bebauungsplan ermöglicht eine Bebauung gemäß der im 4.0 Flächenwidmungsplan festgelegten Widmungskategorie „Kerngebiet – ausgenommen Einkaufszentren“ mit einer Bebauungsdichte von maximal 1,0.

Das vorhandene Gebäude (Nutzung Gasthaus) ist bereits abgebrochen.

Die zusammenfassende Stellungnahme der ASVK zum ehemaligen Gebäude Petersbergenstraße 9 lautet:

*„Aufgrund der steten Überformung und Veränderung des Altbestands über die Jahrzehnte ist der Ursprungszustand des äußeren Erscheinungsbildes nicht mehr wahrzunehmen und die Charakteristik des Gebäudes damit verloren gegangen. Trotz wahrscheinlich vorhandener Originalbestände (Bauwerkskern) stellt sich - nach dem Grazer Altstadterhaltungsgesetz maßgeblich – das Objekt in seiner äußeren Erscheinung als baulich stark überformtes Konglomerat dar. Anhand der angeführten Punkte fehlt dem Objekt die notwendige Ensemblecharakteristik und wird die Bebauung der Liegenschaft als nicht schutzwürdig nach dem § 4 Grazer Altstadterhaltungsgesetz 2008 beurteilt.“*

Es soll nun eine kleine Wohnlage mit Tiefgarage zur Errichtung kommen.

Der Bebauungsplan ermöglicht eine neue Bebauung. Es wird daher eine Baufluchtlinie entlang der Petersbergenstraße unter dem Aspekt einer gewissen Verbreiterung des Straßenraumes und an der Straße ein maximal 3-geschossiges Erscheinungsbild festgelegt.

In der Tiefe des Baufeldes werden analog zur bereits vorhanden westlichen Nachbarbebauung maximal 3-Geschosse plus ein Penthouse-Geschoß festgelegt.

Bei einer Neubebauung ist eine Tiefgarage zu errichten.

Eine neue Bebauung ist auch von der Grazer Altstadt-Sachverständigenkommission zu begutachten, da das Baufeld größtenteils in der Altstadt-Schutzzone IV liegt.

b. Baufeld der Antragstellerin St.-Peter-Hauptstraße 48 („Baufeld B“):

Von der Antragstellerin wurde ein Vorkonzept der Grazer Architektin DI Gojic vorgelegt und vom Stadtplanungsamt geprüft. Da das Baufeld ist von kleinerem Ausmaß ist, wird eine 2- bis 3-geschossige Bebauung in winkelförmiger Anordnung vorgeschlagen, welche im Norden an das Nachbargrundstück 83/8 gekuppelt werden kann. Sodann ist auch dieses Grundstück sinnvoll bebaubar (3-geschossig). Infolge der Tatsache, dass im Süden mit geringem Abstand ein langgestrecktes Nachbargebäude gegeben ist, kann in Zusammenschau mit der gegebenen, vorstädtischen, kleinteiligen Bebauung im Gebiet (historischer Vorort) die Bebauung mit dem Grenzabstand laut Baugesetz plus 1 m (daher bei der verschlagenen 3-geschossigen Bebauung insgesamt 6,00 m) nach Süden festgelegt werden. Damit ist eine ausreichende Belichtung sowohl des neuen Gebäudes als auch des südlichen Nachbargebäudes gewährleistet.

Für das Baufeld ist die Ausbildung einer kleinen Tiefgarage notwendig, da auf den umliegenden Straßen keine Parkplätze zur Verfügung stehen.

c. Baufeld der Antragstellerin St.-Peter-Hauptstraße 44 und Nußbaumerstraße 7 („Baufeld C“):

Das Baufeld der Antragstellerin zieht sich vom „Kerngebiet – ausgenommen Einkaufszentren“ mit einer maximalen Bebauungsdichte von 1,0 im Osten bis zum „Allgemeinen Wohngebiet“ mit einer maximalen Bebauungsdichte von 0,6 im Westen.

Dementsprechend und in Anlehnung an die vorhandenen Bebauungen Nußbaumerstraße 2, 6 und 8 wird im Osten ein Gebäudeteil mit 3 Geschossen plus einem Penthouse-Geschoß und im Westen ein Gebäudeteil mit 2 Geschossen plus einem Penthouse-Geschoß im Bebauungsplan festgelegt. Der Abstand von der Nußbaumerstraße im Norden hat dabei mindestens 4,00 m und von der Liebengasse im Westen mindestens 5,00 m zu betragen.

Die maximal Gebäudehöhe beträgt 10,20 m; die Gesamthöhe 13,50 für das um mindestens 2,00 m zurückspringende Penthouse-Geschoß. Vergleiche dazu den Altbestand des Gebäudes St.-Peter Hauptstraße 69 mit 9,41 m Traufenhöhe und 14,71 m Firsthöhe.

Zu den Bebauungen der Baufelder A, B und C:

Ein Vergleich der geplanten Bebauung mit dem „umstrittenen“ Neubau St.-Peter-Hauptstraße 40/Nußbaumerstraße 2 zeigt:

Neubau St.-Peter-Hauptstraße 40/Nußbaumerstraße 2: Bauplatz netto 1.870 m<sup>2</sup>; Bebauungsdichte 1,5; Bruttogeschoßfläche 2.805 m<sup>2</sup> (Anm.: zusätzlich zu den 2.805 m<sup>2</sup> besteht beim Gebäude im Erdgeschoß eine Fläche von ca. 308 m<sup>2</sup>, welche zwar nicht dichterelevant ist, jedoch baumassenrelevant – das heißt das Gebäude ist optisch größer als es die Bruttogeschoßfläche von 2.805 m<sup>2</sup> zeigt.)

Baufeld A: Baufeld 2.117 m<sup>2</sup>; Bebauungsdichte 1,0; Bruttogeschoßfläche daher 2.117 m<sup>2</sup>.

Baufeld B: Baufeld 877 m<sup>2</sup>; Bebauungsdichte 1,0; Bruttogeschoßfläche daher 877 m<sup>2</sup>.

Baufeld C: Baufeld 1.488 m<sup>2</sup>; Bebauungsdichte 1,0 bzw. 0,6; Bruttogeschoßfläche daher maximal ca. 1.178 m<sup>2</sup>.

Baufeld A erreicht daher maximal ca. 75,5 %, Baufeld B maximal ca. 31,3 % und Baufeld C maximal ca. 42,0 % der Flächen vom Gebäude St.-Peter-Hauptstraße 40/Nußbaumerstraße 2 - und dies noch dazu ohne die optisch relevante Zusatzfläche von 308 m<sup>2</sup> bei diesem Gebäude mit eingerechnet zu haben.

Auch die Höhen sind beim Gebäude St.-Peter-Hauptstraße 40/Nußbaumerstraße 2 deutlich höher - nämlich Attika 11,70 m (demgegenüber sind laut Bebauungsplan

maximal 10,20 m für 3 Geschosse zulässig) und Gesamthöhe 14,56 m (demgegenüber sind laut Bebauungsplan maximal 13,50 m zulässig für die Penthouse-Geschosse auf den Baufeldern A und C).

d. Weiteres Planungsgebiet für den Bebauungsplan:

Im weiteren Planungsgebiet werden die Baumassen in ortstypischer Weise zumeist in offener Bebauung, aber auch in gekuppelter 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.

Dabei sind die gegebenen, älteren Gebäude, welche zumeist 2-geschossig sind plus ein Satteldach aufweisen von besonderer Bedeutung für das Straßenbild des Ortskernes von St. Peter. Diese Gebäude sollen auf jedenfalls erhalten bleiben, um das unverwechselbare Straßenbild des Kernes des ehemaligen Vorortes von Graz aufrecht erhalten zu können.

Insbesondere sind das die Gebäude auf den Liegenschaften Rudolf-Hans-Bartsch-Straße 3, St.-Peter-Hauptstraße 28, 30, 30a, 38, 42, 67 und Petersbergenstraße 6, welche jedenfalls erhalten werden sollen.

Wenn nun auf den schwach oder unbebaut gebliebenen Liegenschaften eine neue Bebauung dazukommen soll, dann kann diese nur maximal 3 Geschosse aufweisen um dem gegebenen kleinteiligen Maßstab und der gegebenen mäßigen Höhenentwicklung gerecht zu werden. Lediglich auf den größeren Liegenschaften kann zusätzlich zu den 3 Geschossen ein zusätzliches zurückspringendes Geschoß (Penthouse-Geschoß) angeordnet werden.

Die Gebäude in der Altstadt-Schutzzone unterliegen dabei einer besonderen Schutzwürdigkeit. Zudem ist dort (in der Altstadtzone) gewährleistet, dass die Neu-, Zu- und Umbauten von der Grazer Altstadt-Sachverständigenkommission begutachtet werden.

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

Ein Weiterbauen einer Stadt hat zur Folge, dass auch zeitgemäßere Gestaltungen in einem Gebiet stattfinden können. Wesentlich dabei ist auch die Höhenentwicklung. Diese bleibt dabei im Rahmen der bisher gebietsbestimmenden Gebäude. Ein Penthousegeschoß ist dabei als moderne Interpretation eines konventionellen Dachkörpers zu bewerten. In der Schutzzone des Grazer Altstadterhaltungsgesetzes, welche ca. 1/3 der Gesamtfläche des Bebauungsplans ausmacht, ist zudem eine positive Begutachtung durch die Grazer Altstadt-Sachverständigenkommission erforderlich.

## 6. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

### a. Baufeld „A“:

Für die bestehende Bebauung wird die bestehende Zufahrt und Parkierung genutzt.

Bei einer Neubebauung ist eine Tiefgarage herzustellen. Zudem sind maximal 6 Pkw-Abstellplätze für Besucher in freier Aufstellung am 2.177 m<sup>2</sup> großen Baufeld zulässig. Die Zufahrt für eine neue Bebauung ist mit dem Straßenamt zu überprüfen.

Da eine neue Bebauung um ca. 3 m von der jetzigen Bebauung zurück anzulegen ist, kann der Straßenraum etwas erweitert werden (Verbreiterung des Gehsteiges, Verbreiterung der Straße).

### b. Baufeld „B“:

Bei einer Neubebauung ist eine kleine Tiefgarage herzustellen. Die Zufahrt für die neue Bebauung ist mit der Landesstraßen-Verwaltung zu prüfen.

Da eine neue Bebauung um ca. 2 m von der jetzigen Straßengrundgrenze zurück anzulegen ist, kann der Straßenraum etwas erweitert werden (Verbreiterung des Gehsteiges).

### c. Baufeld „C“:

Bei einer Neubebauung ist eine Tiefgarage herzustellen. Zudem sind maximal 4 Pkw-Abstellplätze in freier Aufstellung am 1.488 m<sup>2</sup> großen Baufeld für Besucher zulässig. Die Zufahrt für eine neue Bebauung ist mit dem Straßenamt zu prüfen. Entlang der Nußbaumerstraße ist ein Gehsteig zu errichten.

### d. Weiteres Planungsgebiet für den Bebauungsplan:

Für die bereits bebauten Liegenschaften sind Stellplätze im Freien, in Garagen und in Tiefgaragen im Bestand gegeben. Auf Bauplätzen über 800 m<sup>2</sup> sind bei Neubauten Tiefgaragen herzustellen.

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

### a. Baufelder „A“ bis „C“:

Der Außenbereiche der neuen Bebauungen sind u.a. durch Grünanlagen und Kinderspielflächen zu gestalten. Diverse Baumpflanzungen laut Planwerk sind herzustellen.

Die Flachdächer bei den neuen Bebauungen sind zu mindestens extensiv zu begrünen. Es erfolgt dadurch eine Verbesserung der Regenwasser-Retention und des Mikroklimas.

Bei Errichtung der baulichen Anlagen auf Baufeld B ist auf die Bestandsbäume und deren Schutzzradius zu achten.

b. Weiteres Planungsgebiet für den Bebauungsplan:

Bei Neu- oder Umbauten sind diverse Baumpflanzungen laut Planwerk herzustellen.

Die Flachdächer bei den neuen Bebauungen sind zu mindestens extensiv zu begrünen. Es erfolgt dadurch eine Verbesserung der Regenwasser-Retention und des Mikroklimas.

Bei den Baumpflanzungen bedeutet versickerungsfähiges Umfeld Grünstreifen, Rasengittersteine, Drainsteine, Makadam und dgl.; versiegeltes Umfeld bedeutet Asphalt- oder Betonflächen.

## 8. ALLGEMEINES

- Der 08.28.0 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 in diesem Bereich unterirdisch verlaufenden Petersbaches 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.

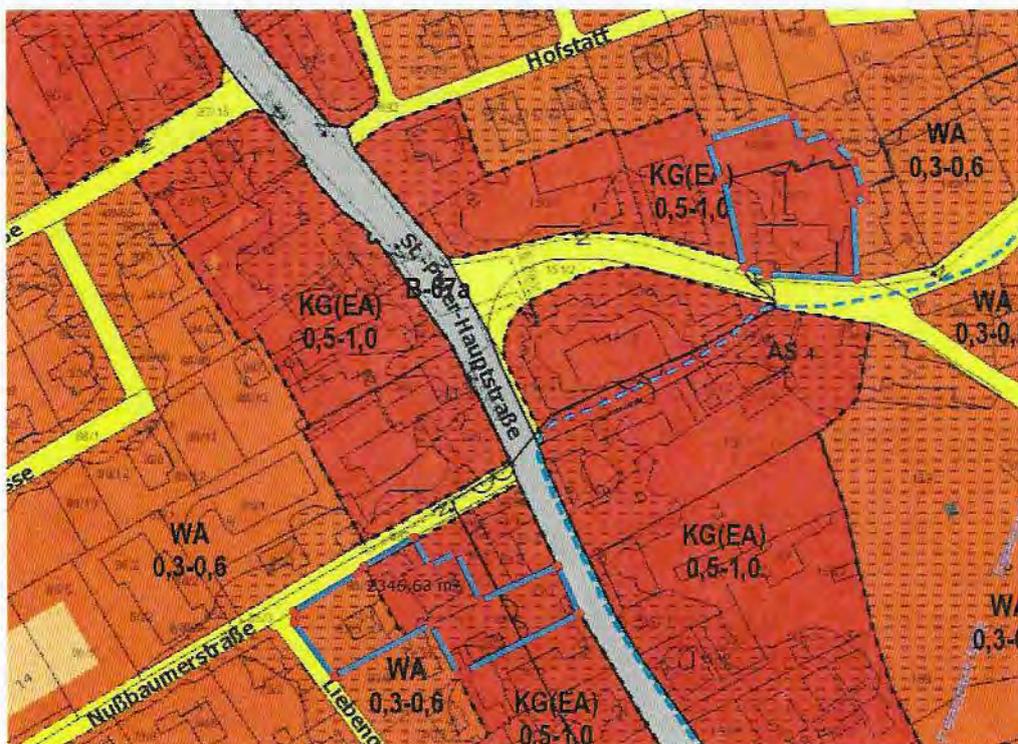
Für den Gemeinderat:

Dipl. Ing. Bernhard Inninger  
(elektronisch gefertigt)

Beilagen:



- Luftbild: Auszug aus den GeoDaten-Graz. Die rote Umrahmung bezeichnet das Planungsgebiet

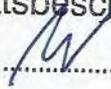


- Ausschnitt 4.0 Flächenwidmungsplan. Die blau umrahmten Teile sind die Liegenschaften der Antragsteller.

	<b>Signiert von</b>	Wipfler Peter
	<b>Zertifikat</b>	CN=Wipfler Peter,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	<b>Datum/Zeit</b>	2022-06-28T09:06:58+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>	2022-06-28T09:10:17+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.

Bestandteil des  
Gemeinderatsbeschlusses

Der Schriftführer:  .....