GRAZ

GZ.: 080163/2025/0002

Bearbeiter: DI[in] Elisabeth Mahr

08.34.0 Bebauungsplan
„Dr.-Pfaff-Gasse“
VIII.Bez., KG 63119 St. Peter

Graz, 04.03.2026

Auflage

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Mit Schreiben vom 22.10.2022 ersuchte die Venta Real Estate Group als außerbücherlicher Eigentümer:in der Liegenschaften 59/3, .690, 59/4, alle KG 63119 St. Peter um die Erstellung eines Bebauungsplanes.

Für diese Liegenschaften und die Nachbarliegenschaft 58, .50/1, .50/2, 59/1, 60/1, 59/6, .278/2, .278/1 und 59/2, alle KG 63119 St. Peter wurde ein geladener, einstufiger Realisierungswettbewerb durchgeführt um ein möglichst qualitätsvolles Projekt als Grundlage zur Entwicklung dieses Bereiches zu erhalten. Seitens der Stadtplanung wurde daher auf Basis des Wettbewerbsergebnisses der Bebauungsplan-Entwurf ausgearbeitet. Die Liegenschaft 61/2, KG 63119 St. Peter wurde bereits vor einigen Jahren bebaut.

Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von 24.588 m² auf.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als „Aufschließungsgebiet VIII.12 – Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,4 bis 0,8 ausgewiesen.
Gemäß Deckplan 1 (Bebauungsplanzonierungsplan) zum 4.0 Flächenwidmungsplan ist zur Aufhebung des Aufschließungsgebietes die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen folgende Vorplanungen vor:

- Stellungnahme der Abteilung für Verkehrsplanung der Stadt Graz
- Stellungnahme der Abteilung für Grünraum und Gewässer der Stadt Graz
- Referat Gewässer und Hochwasserangelegenheiten
- Verkehrsgutachten Büro Planum
- Gutachterliche Stellungnahme der Bestandsbäume
- Wettbewerbsergebnis des Realisierungswettbewerbs nach dem Grazer Modell – Siegerprojekt: Kaspar Rude Architektur

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

Für diese Liegenschaften und die Nachbarliegenschaft 58, .50/1, .50/2, 59/1, 60/1, 59/6, .278/2, .278/1 und 59/2, alle KG 63119 St. Peter wurde ein geladener, einstufiger Realisierungswettbewerb durchgeführt um ein möglichst qualitätsvolles Projekt als Grundlage zur Entwicklung dieses Bereiches zu erhalten.
Die Liegenschaft 61/2, KG 63119 St. Peter wurde bereits vor einigen Jahren bebaut.

> Auszug aus dem Juryprotokoll:
> *Für das Quartier sind insgesamt zwölf Baukörper vorgesehen, die sich aus alternierenden Querriegeln und L-förmigen Gebäuden zusammensetzen. Zwei dreigeschossige Riegel entlang der St. Peter-Hauptstraße übernehmen die Funktion eines Lärmschutzes, ohne dabei die Offenheit und Einladungsqualität des Quartiers zu beeinträchtigen. Die durchgehenden Fassaden vermeiden das Entstehen reiner Nordfassaden. Mit Ausnahme der Bebauung an der St. Peter-Hauptstraße weisen die Baukörper eine Höhe von drei bis vier Geschossen auf, ergänzt durch ein zusätzliches Staffelgeschoss.*

2. Verfahren

Der Ausschuss für Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung wird in der Sitzung
am 04. März 2026 über die beabsichtigte Auflage des 08.34.0 Bebauungsplan Entwurfes informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010
im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 25. März 2026.

AUFLAGE

Die grundbücherlichen Eigentümer:innen der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke werden angehört und der Bebauungsplan über 8 Wochen, in der Zeit vom 26. März bis einschließlich 21. Mai 2026 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

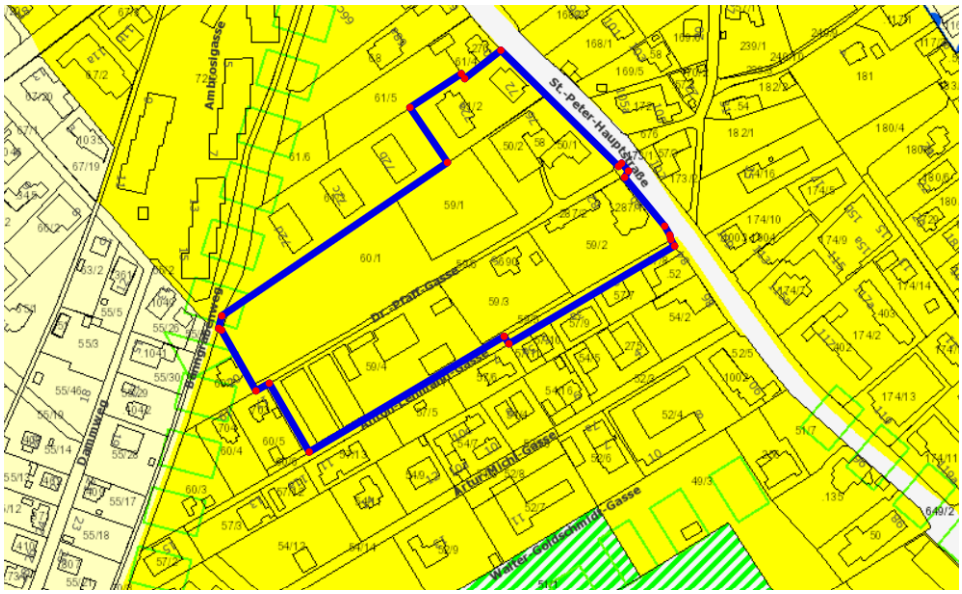
Eine öffentliche Informationsveranstaltung wird während des Auflagezeitraumes durchgeführt.

3. Planungsgebiet

Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von 24.588 m² brutto auf. Derzeit steht es im grundbürgerlichen Eigentum von mehreren Eigentümern.

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen

<u>GROSSRÄUMIGE - PLANERISCHE FESTLEGUNGEN</u>
<u>4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):</u>
Der Bauplatz liegt gemäß 4.0 Stadtentwicklungskonzept im „Wohngebiet mittlerer Dichte“



Auszug aus dem Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungs-konzeptes (idgF)

Die Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

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

(1) Vorrangige Wohnnutzung.

(2) Durchmischung mit gebietsverträglichen Nutzungen an den Hauptverkehrs- und Verkehrsstraßen.

(3) Gebietsverträgliche Nachverdichtung von Baulandbereichen mit lockerer Bebauung in infrastrukturell gut ausgestatteten Lagen.

(4) Schaffung bzw. Sicherung einer ausreichenden Ausstattung mit öffentlich zugänglichen Freiflächen.

(5) Die Unterbringung der PKW-Stellplätze in Tiefgaragen ist anzustreben.

(6) Herstellung einer ausreichend großen, allen Bewohner:innen zugänglichen Grünfläche bei Neubauten.

(7) Beschränkung der Bodenversiegelung. und Erhöhung des Grünanteils

(8) Festlegung des Bebauungsdichterahmens im Flächenwidmungsplan unter Berücksichtigung der Verkehrserschließung (motorisierter Individualverkehr und öffentlicher Verkehr), der sozialen und technischen Infrastruktur, der Versorgungsinfrastruktur, der bestehenden und der angestrebten städtebaulichen Struktur, usw.

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

<u>§ 26 Naturraum und Umwelt</u>

Topografie, Landschaft und Schutzgebiete

(1) Erhalt des charakteristischen Landschaftsbildes durch:

- *Erhaltung und naturnahe Bewirtschaftung der Waldflächen.*
- *Freihaltung der Waldränder durch Einhaltung eines Abstandes von mindestens 10 m zwischen Hauptgebäuden und Waldrändern. Dieses Maß kann reduziert werden, wenn ansonsten eine zweckmäßige Bebauung nicht möglich wäre (beispielsweise auf schmalen Bauplätzen).*
- *Aktualisierung der Grenzen der bestehenden Landschaftsschutzgebiete Nr. 29 (westliches Grazer Hügelland), Nr. 30 (nördliches und östliches Hügelland) und Nr. 31 (Murauen).*
- *Erstellung eines Sachprogramms Landwirtschaft und Landschaftspflege.*

(1a) Erhalt des schützenswerten Baumbestandes.
Berücksichtigung von erhaltenswerten Baumbeständen bei der Situierung von baulichen Anlagen auf allen Bauplätzen.

(2) Vermeidung von störenden Eingriffen in das Landschaftsbild insbesondere durch:

- *den örtlichen topografischen Gegebenheiten angepasst Bauweisen,*
- *weitgehender Erhalt des natürlichen Geländeverlaufs, flächen- und höhenmäßige Beschränkung von Geländeveränderungen in der Bebauungsplanung und in Bauverfahren, Minimierung der Eingriffe in Hanglagen insbesondere auch für die innere Verkehrserschließung.*

(3) Sicherung der Grünräume in der Stadt insbesondere durch:

- *Sparsame Ausweisung von neuem Bauland und Erhalt zusammenhängender Grünflächen auch im Siedlungsraum.*
- *Erhalt von Inselwäldern bzw. dicht bestockten Flächen im inneren Stadtgebiet.*
- *Erhalt und Stärkung von Wäldern mit Schutzfunktion insbesondere hinsichtlich Hangrutschung, Oberflächen und Hangwässer.*

- *Neuanlage von Waldflächen („Klimawald“) als Klimaschutzmaßnahme und im Sinne der Biodiversität.*
- *Anwendung des sog. Schwammstadtprinzips als Speicher-, Rückhalte- und Sickervolumen.*

§ 26 GEWÄSSER

(4a) Weitgehende Freihaltung der Ufer entlang natürlich fließender Gewässer vor jeglicher Bebauung und langfristige Erhaltung der das Landschaftsbild prägenden Uferbegleitvegetation entlang natürlicher Gewässer gemäß den Zielsetzungen des WRG 1959 idgF und dem Sachprogramm zur hochwassersicheren Entwicklung von Siedlungsräumen Festlegung eines Freihaltebereiches zu den natürlich fließenden Gewässern im Ausmaß von 20 m (Mur) bzw. 10 m (sonstige Fließgewässer), gemessen ab der Böschungsoberkante.
Die Behörde kann hiervon in folgenden Fällen Ausnahmen genehmigen. Hierfür ist jedenfalls die Zustimmung des wasserwirtschaftlichen Planungsorgans erforderlich.
Bestandssanierungen,Bauführungen im öffentlichen Interesse (z.B.: Hochwasserschutzmaßnahmen, Brücken, Stege, Regenwasserentsorgungsleitungen, Maßnahmen zur Verbesserung der Naherholungsfunktion an der Mur und dgl.)
Unterirdische Einbauten sowie Befestigungen von Verkehrsflächen innerhalb des Freihaltebereichs in der Zone von 3- 10 m bzw. 3 – 20 m (Mur) gemessen ab der Böschungsoberkante Bebauungen im dicht verbauten Stadtgebiet innerhalb des Freihaltebereichs in der Zone von 5 – 10 m bzw. 5 – 20 m(Mur), gemessen ab der Böschungsoberkante

(4b) Erhalt und Weiterentwicklung des Mühlgangs als Gewässer und Grünachse im Stadtgebiet insbesondere durch Festlegung eines Freihaltebereiches zum Mühlgang im Ausmaß von 10 m gemessen ab der Böschungsoberkante.
Eine Unterschreitung des Abstandes ist unter Abwägung der folgenden Ziele und Maßnahmen zulässig:
Sicherung eines Grünstreifens entlang des Gewässers
Schaffung von begleitenden und querenden Durchwegungen
Stärkung des naturnahen Charakters in den Außenbezirken
Bauen am Wasser im inneren Stadtbereich

(5) Berücksichtigung des Hochwasserabflusses HQ 30/100 sowie der roten und gelben Gefahrenzonen an den Grazer Bächen bei der Fortführung des Flächenwidmungsplanes, in der Bebauungsplanung und im Bauverfahren.

(6) Freihaltung der notwendigen Retentionsräume bei allen zukünftigen Bau- und Stadtentwicklungsmaßnahmen entlang von Gewässern; Flächenvorsorge für Retentions- und Versickerungsanlagen.

§ 26 Klima, Luft, Lärm

§ 26 BAULANDDURCHGRÜNUNG

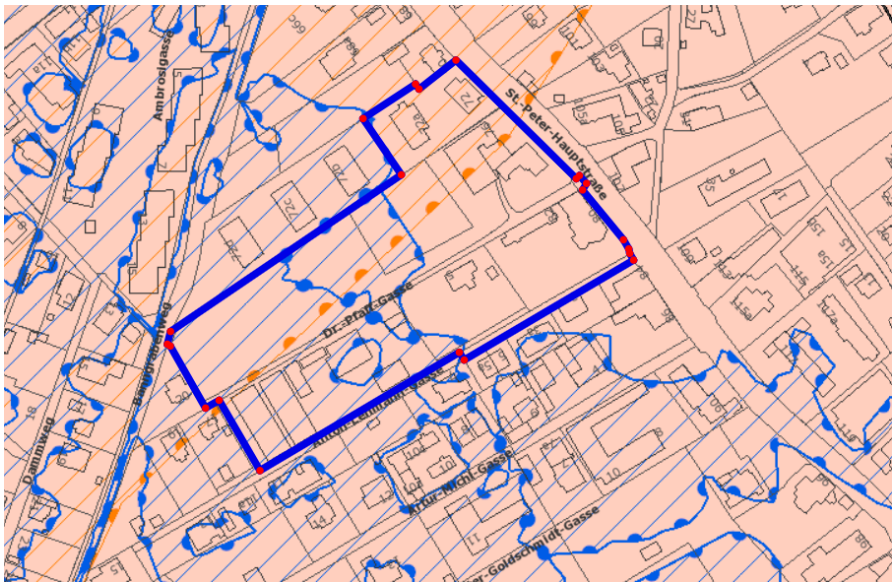
Durchgrünung des Stadtgebietes insbesondere durch:
Begrünung von Lärmschutzwänden und Stützmauern
Intensive Begrünung von Tiefgaragen
Die oberste Decke von nicht überbauten Tiefgaragen und anderen nicht überbauten unterirdischen Räumlichkeiten ist niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände mit einer Vegetationstragschicht von mindestens 70 cm zu überdecken und gärtnerisch zu gestalten. Abminderungen sind punktuell bzw. bei fehlender technischer Machbarkeit zulässig.

(22) Erhalt des Grundwasserhaushaltes insbesondere durch
Erhalt eines Mindestanteils an unversiegeltem und nicht unterbautem Boden von 10 % pro Bauplatz
Begründete Ausnahmen sind unter Einholung eines städtebaulichen Gutachtens zulässig.
Forcierung von begrünten Dächern zur Wasserretention und zur Verbesserung des Kleinklimas insbesondere durch Begrünung von neu errichteten Flachdächern und Dächern bis zu einer Neigung von 10°
Davon ausgenommen sind zusammenhängende Dachflächen einer baulichen Anlage mit einem Dachflächenausmaß unter 60 m², sofern die Dachbegrünung nicht zur Einfügung ins Straßen-, Orts- und Landschaftsbild erforderlich ist.
Eine extensive Dachbegrünung ist mit einer Vegetationstragschicht von mind. 15 cm auszuführen. In Bereichen mit schlecht sickerfähigem Boden und entsprechender Hang- bzw. Oberflächenwasser-problematik ist die Dachbegrünung überwiegend als intensive Dachbegrünung auszuführen. Für maximal 1/3 der Dachfläche kann eine Ausnahme beispielsweise für die Errichtung von technischen Aufbauten oder Dachterrassen erteilt werden. Intensiv begrünte (auch betretbare) Dachflächen sind hierbei als begrüntes Dach zu werten. Darüber hinaus sind Ausnahmen für Anlagen zur erweiterten Nutzung von Solarenergie nach Maßgabe der mikroklimatischen Auswirkungen zulässig.
Fotovoltaikanlagen sind bevorzugt in Kombination mit einem Gründach zu errichten
Innerhalb der Grazer Altstadtschutzzonen sind Ausnahmen auf Basis eines Gutachtens der Altstadterhaltungskommission zulässig.

Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):

- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1):

Der Bauplatz liegt teilweise innerhalb der „Vorrangzone für Siedlungsentwicklung“.
Der Bauplatz liegt auch teilweise innerhalb der „wasserwirtschaftlichen Vorrangzone“.

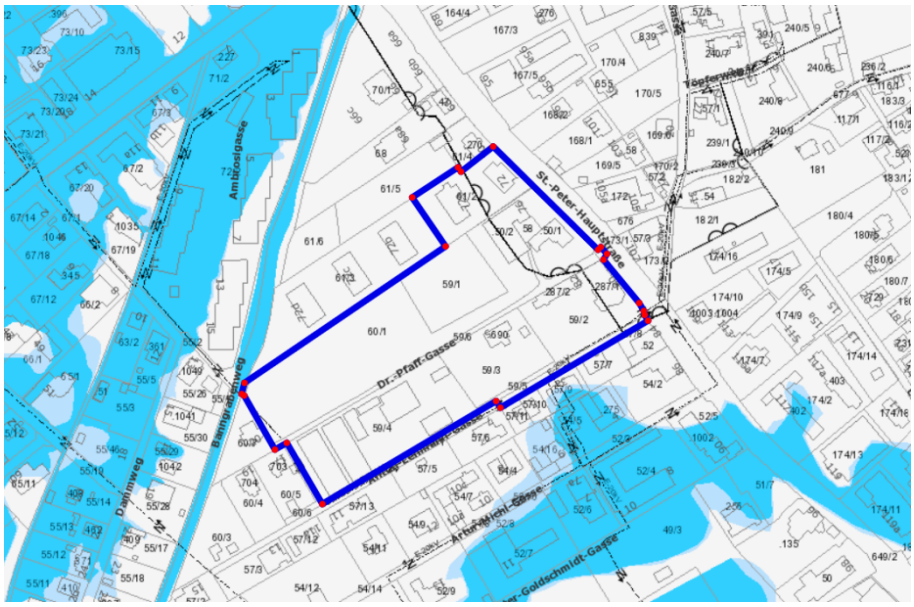


Auszug aus dem Deckplan 1 zum 4.0 Stadtentwicklungs-konzept (idgF).

Die Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):

Der nordöstliche Teil des Bebauungsplangebiet liegt innerhalb der Altstadtschutzzone IV.
Gemäß Grazer Altstadterhaltungsgesetz 2008 idgF. ist innerhalb der Altstadtschutzzonen die Erstellung eines Gutachtens erforderlich.



Auszug aus dem Deckplan 2 zum 4.0 Stadtentwicklungs-konzept (idgF).

Die Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

- Verkehr (Deckplan 3):

Kategorie 3:
„Städtische Bedienqualität“
Intervalle von 10 bis 20 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis –ende.

Die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln in der St.-Peter-Hauptstraße durch die Buslinie Nr. 76U, 72, 73U (städtische Bedienqualität der Kategorie 3) ist als gut anzusehen.

Auszug aus dem Deckplan 3 zum 4.0 Stadtentwicklungs-konzept (idgF).

Die Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

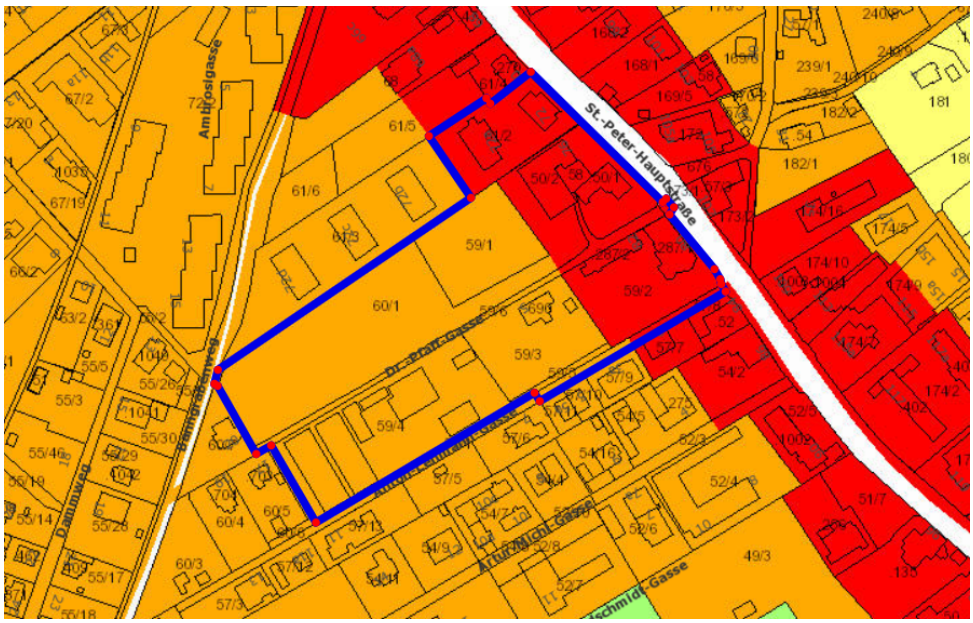
<u>Räumliches Leitbild</u>

<u>Im nordöstlichen Teil:</u> „Straßenrandbebauung“ im Teilraum Nr. 7 (St. Peter Süd – Harmsdorf)

Charakterisitik „Straßenrandbebauung“:
Straßenbegleitende und straßenraumbildende lineare Bebauung, die Lärm- und Emissionsschutz für die straßenabgewandte Seite bildet.

<u>Restliche Liegenschaften:</u> „Wohnanlagen und verdichteter Flachbau“ im Teilraum Nr. 7 (St. Peter Süd – Harmsdorf)

Charakterisitik „Wohnanlage und verdichteter Flachbau“:
Bebauung mit mäßiger Höhenentwicklung mit vorrangiger Wohnnutzung, häufig in gekuppelter oder geschlossener Bauweise, Kombination an privaten und siedlungsöffentlichen Freiräumen, teilweise hofbildend



Auszug aus dem 1.0 Räumlichen Leitbild.

Die Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

Festlegungen innerhalb des Bereichstyps bzw. Teilraumes.

- Rahmen der Geschossanzahl im Bereichstyp Straßenrandbebauung: min. 3 G
- Sonstige Festlegungen: Ausschluss von offenen Erschließungen
- Erhalt zusammenhängender bauplatzübergreifenden Grünflächen im Siedlungsgebiet

Grünflächenfaktor: (Gültig seit 06. Juli 2023):

§ 3

Berechnung des Grünflächenfaktors und Baumbonus

(1) Die Festlegung des mindestens einzuhaltenden Grünflächenfaktors erfolgt im gesamten Gemeindegebiet der Landeshauptstadt Graz und zwar gemäß dem einen integrierenden Bestandteil dieser Verordnung bildenden Bereichstypenplan (Anlage 1). Ausgenommen jener Fälle, in welchen in einem Bebauungsplan ein Grünflächenfaktor festgelegt ist, gelten in den einzelnen Bereichstypen folgende Werte:

3. Straßenrandbebauung	Bei einer Wohnnutzung von über 70% der Bruttogeschoßfläche: 0,6 Ab einer gewerblichen Nutzung von mindestens 30% der Bruttogeschoßfläche: 0,4
6. Wohnanlagen und verdichteter Flachbau	0,6

Weitere Informationen:
https://www.graz.at/cms/beitrag/10412985/7765198/Gruenflaechenfaktor_Verordnung.html

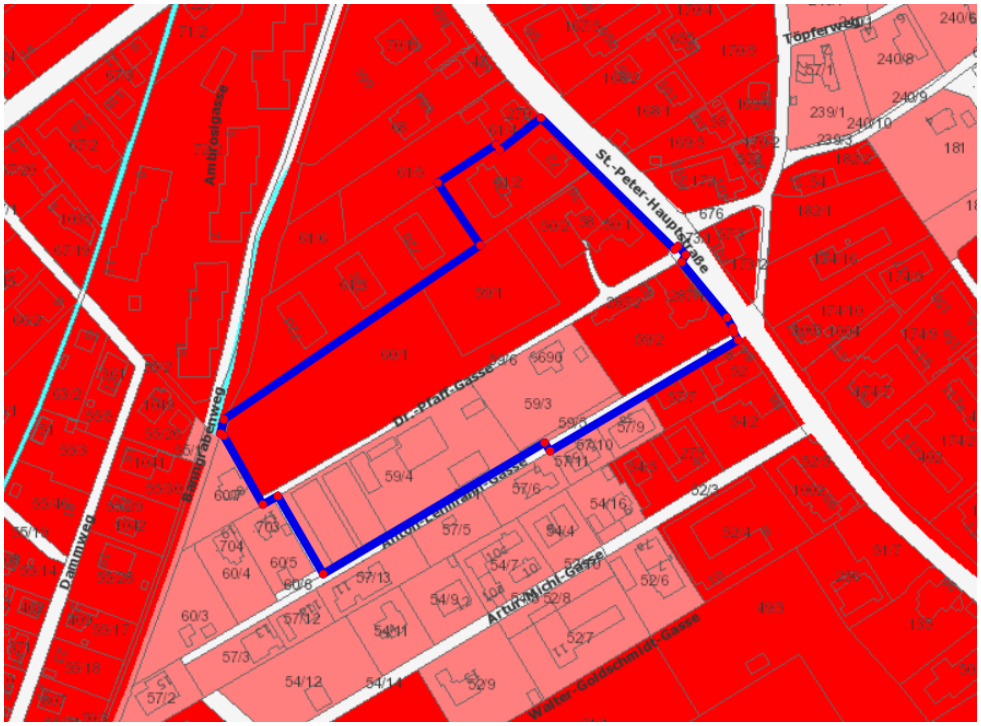
Kommunales Energiekonzept (KEK) 2017 gem. StROG:

Überwiegende Teil:

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

Südlicher Teil:

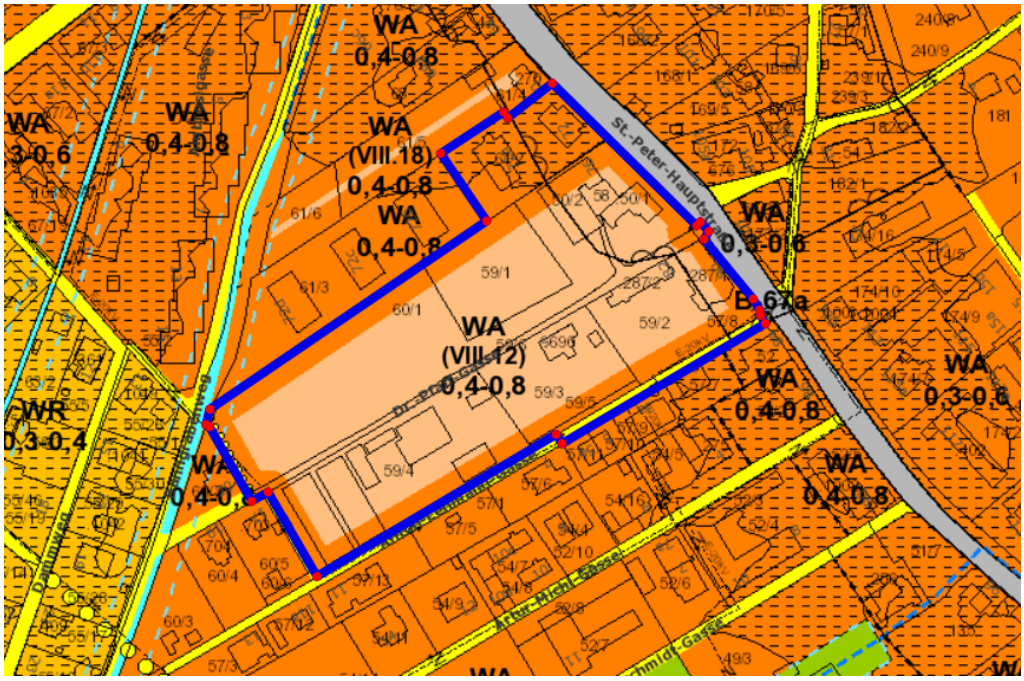
Kurz- mittelfristig geplantes Erweiterungsgebiet Fernwärme (bis ca. 2025)



Auszug aus dem Kommunalen Energiekonzept (KEK)

Die Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.
.

Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz:
Das überwiegende Planungsgebiet liegt gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan im „Aufschließungsgebiet VIII.12 – Allgemeines Wohngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,4 bis 0,8. Im Nordwesten sind gelbe Pünktchen eingetragen, die eine Geh- und Radwegeverbindung von der Dr.-Pfaff-Gasse Richtung Banngrabenweg skizziert.
Lediglich die Liegenschaft 61/2, KG 63108 St. Peter ist als Allgemeines Wohngebiet - Sanierungsgebiet Lärm, mit einer Bebauungsdichte von 0,4-0,8 ausgewiesen.
Die Anton-Lehmann-Gasse ist eine Privatstraße und im Flächenwidmungsplan als Verkehrsfläche ausgewiesen.



Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungs-plan.

Die Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

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

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

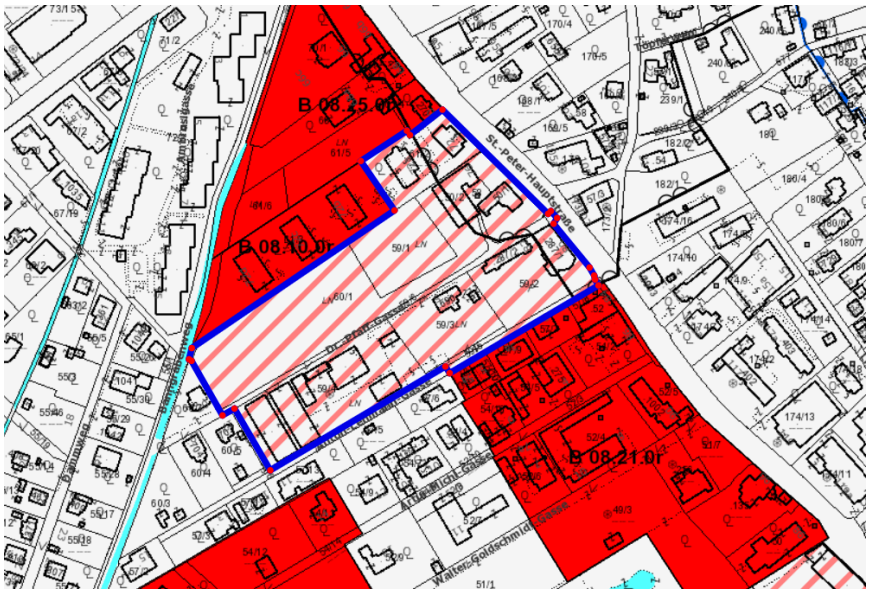
Gebietsbezeichnung	*Planungsrichtwert*		
Lt. StROG 2010	*B LA, eq*		
	Tag	*Abend*	*Nacht*
Allgemeine Wohngebiete	*55*	*50*	*45*

Der überwiegende Teil des Planungsgebietes liegt gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan im Aufschließungsgebiet Nr. VIII.12.
Gemäß § 3 der Verordnung zum 4.0 Flächenwidmungsplan gilt:
(1) Für die Festlegung von Aufschließungsgebieten gemäß § 29 Abs 1 Z 2 StROG 2010 sind folgende Gründe gemäß § 29 Abs 3 Z 1 – 4 maßgebend und werden daher Aufschließungserfordernisse definiert:
1. Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz, Nachweis einer zweckmäßigen Verkehrsanbindung und der Verkehrssicherheit der äußeren Erschließung für alle Verkehrsarten (Motorisierter Individualverkehr, öffentlicher Verkehr, Rad- und Fußverkehr)

3. *Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)*
4. *Maßnahmen zur Förderung der Sanften Mobilität*
5. *Öffentlich nutzbare Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr*
6. *Lärmfreistellung gegenüber emittierendem Straßen- und /oder Schienenverkehr sowie gegenüber emittierenden Gewerbe- und Industriebetrieben*
7. *Bebauungsplanpflicht, Geordnete Siedlungsentwicklung, Erfordernis zur Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild*
8. *Schaffung einer zusammenhängenden siedlungsöffentlichen Grünfläche im Ausmaß von rund 20 % der Fläche des Aufschließungsgebietes*

Deckpläne:

- Bebauungsplanzonierungsplan (Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan): Bebauungsplanpflicht

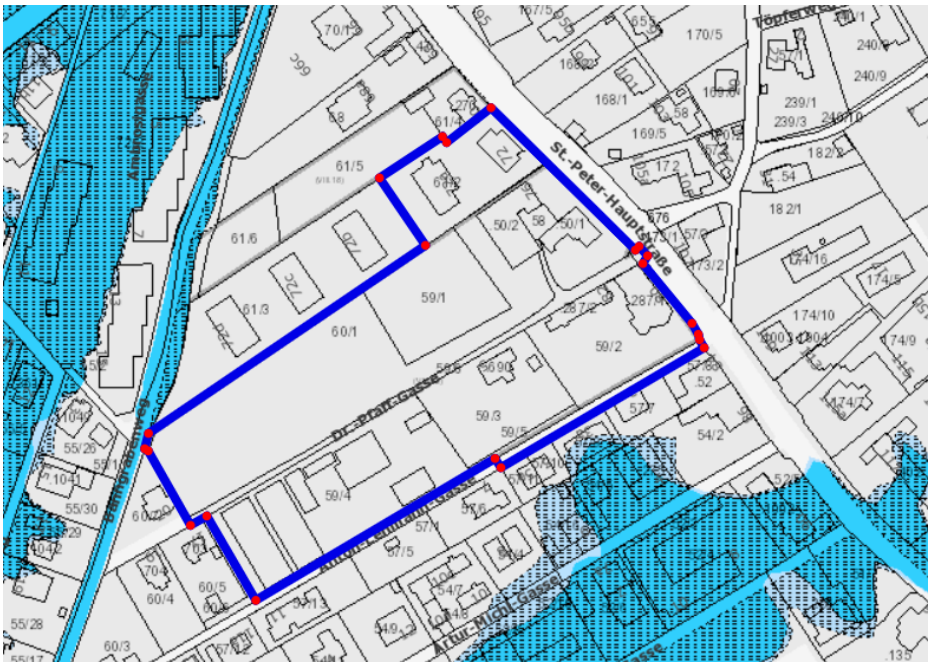


Auszug aus dem Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan.

Die Umrandung bezeichnet den Bauplatz.

- Beschränkungszonen für die Raumheizung (Deckplan 2 zum 4.0 Flächenwidmungsplan) gem. § 30(7) StROG 2010 idF LGBl Nr 140/2014 iVm § 10 Abs 2 und 3 der VO zum 4.0 Flächenwidmungsplan:
  Bei Neuerrichtung oder Austausch anzeigepflichtiger Heizanlagen (ab 8 kW) im Geltungsbereich, besteht ein Verbot für das Heizen mit festen Brennstoffen.
  Diese Brennstoffe können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Grenzwert für die Staubemission von höchstens 4,0 g je m² Bruttogeschossfläche pro Jahr eingehalten wird.
  Der Bauplatz liegt innerhalb des Geltungsbereiches.

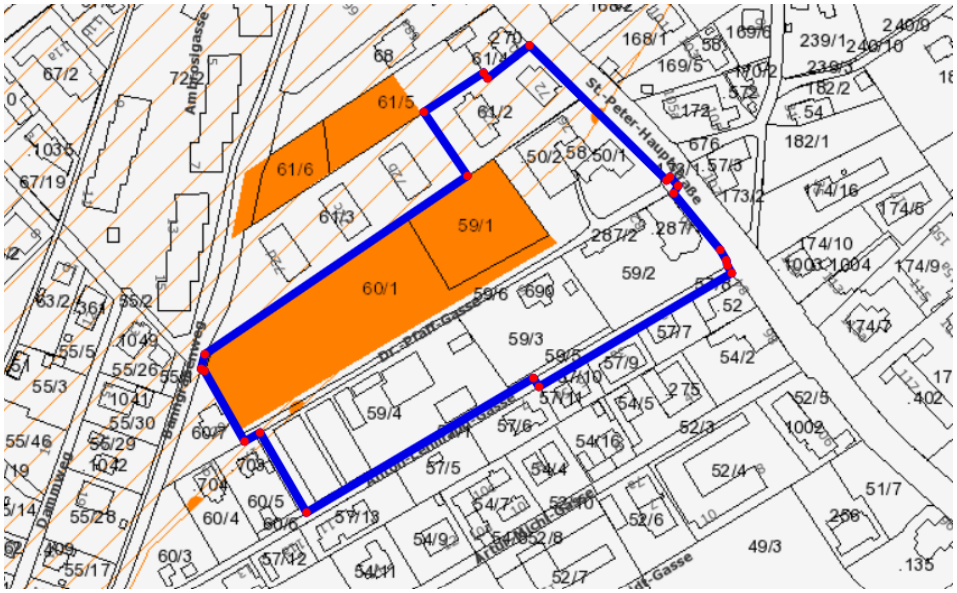
- Hochwasserabfluss Mur und Grazer Bäche mit Darstellung des Gefahrenzonenplanes der Wildbach- und Lawinenverbauung (Deckplan 3 zum 4.0 Flächenwidmungsplan) bzw. Abteilung 14 der Stmk. Landesregierung (2D-Untersuchung):
  Im 4.0 Flächenwidmungsplan wird unter § 12 Sanierungsgebiete – Gefahrenzonen – Hochwasser festgelegt, „dass jene Baulandflächen, die gemäß dem Deckplan 3 innerhalb der Anschlaglinien eines Hochwasserereignisses HQ30 und HQ100 bzw. in einer gelben Gefahrenzone liegen als Sanierungsgebiet - Hochwasser (HW) gelten; […]“
  Der Bauplatz liegt innerhalb – außerhalb des Sanierungsgebietes Gefahrenzonen-Hochwassers.



Auszug aus dem Deckplan 3 zum 4.0 Flächenwidmungs-plan.

Die Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

- Baulandmobilisierungsplan (Deckplan 4 zum 4.0 Flächenwidmungsplan):



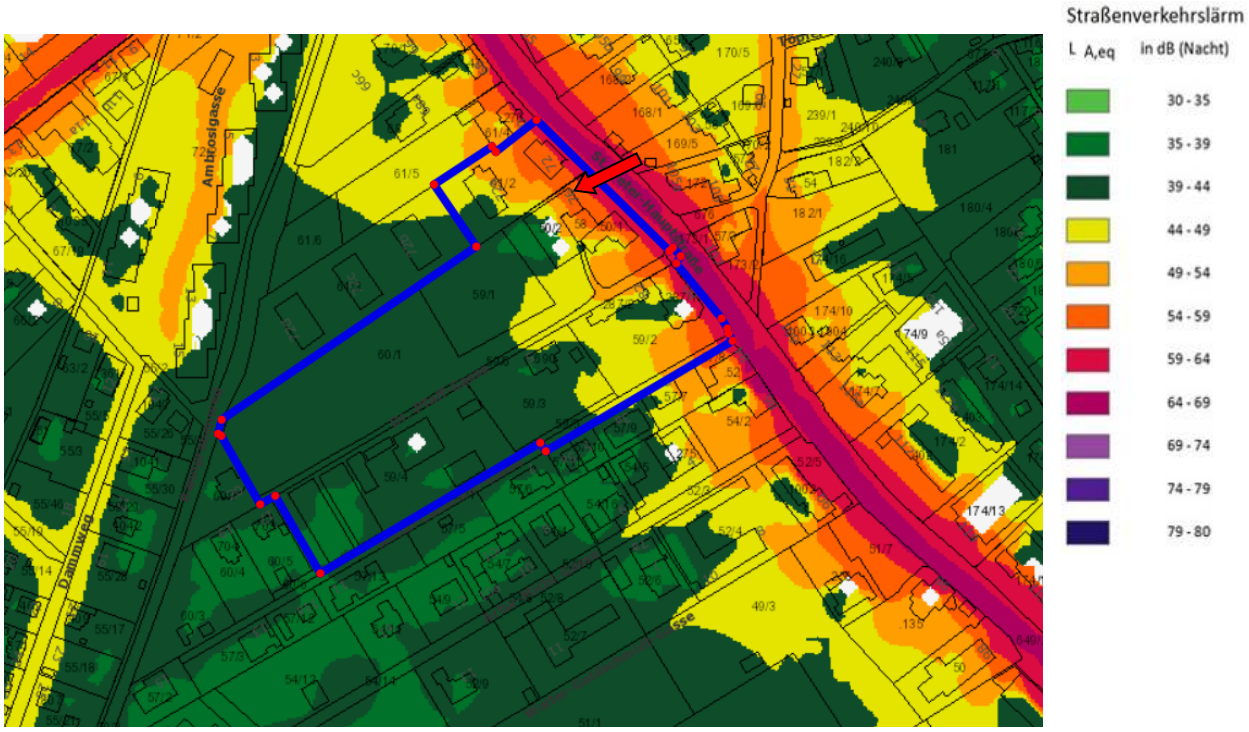
Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungs-plan.
Die vollflächig orange Fläche entspricht dem Planungsgebiet und bedeutet „Bebauungsfristen“

Für Teile des Bebauungsplangebiet wurde eine Bebauungsfrist festgelegt.
Gemäß § 34 StROG 2010 idgF werden zur Verwirklichung der angestrebten Entwicklungsziele Bebauungsfristen gem. § 36 St ROG für eine Planungsperiode für unbebaute Grundstücke von Aufschließungsgebieten innerhalb der Vorrangzone für die Siedlungsentwicklung lt. Regionalem Entwicklungsprogramm Graz/Graz Umgebung 2005 idgf als Baulandmobilisierungsmaßnahmen festgelegt.
Die Zuordnung der Fristenfestlegungen ist der Tabelle der Aufschließungsgebiete Anhang 1 zu § 3 zu entnehmen.
Der Fristbeginn entspricht dem Zeitpunkt, an dem sowohl die Aufhebung des Aufschließungsgebietes als auch die Rechtskraft des jeweiligen Bebauungsplanes eingetreten ist.
Für den Fall des fruchtlosen Fristablaufs wird gem. § 36 (2) c) StROG eine, vom Grundeigentümer zu leistende Investitionsabgabe, als Folgemaßnahme festgelegt. Fristbeginn entspricht dem Zeitpunkt, an dem sowohl die Aufhebung des Aufschließungsgebietes als auch die Rechtskraft des jeweiligen Bebauungsplanes.

Karten zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

- Gemeindeabwasserplan (Karte 1):
  Bereits im kommunalen Entsorgungsbereich

- Verkehrslärmkataster (Karte 2A):



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

Bebauungsplan/Bebauungsrichtlinien (Studien)

In unmittelbarer Nähe:

08.01.1 Bebauungsplan „Arthur-Michl-Gasse“, 1. Änderung (rechtswirksam seit: 05.10.2017)

08.10.0 Bebauungsplan „St.-Peter-Hauptstraße – Dr.-Pfaff-Gasse“ (rechtswirksam seit: 09.05.2013)

08.21.0 Bebauungsplan „St.-Peter-Hauptstraße/Bereich Walter-Goldschmidt-Gasse (rechtswirksam seit: 21.07.2022)

08.25.0 Bebauungsplan „St.-Peter-Hauptstraße 60-70“ (rechtswirksam seit: 04.10.2018)

weitere Verordnungen und gesetzliche Bindungen:

Grazer Baumschutzverordnung idgF.

Grünflächenfaktor GFF (Rechtswirksam seit 20.7.2023):

4. Straßenrandbebauung (Mindestmaß): 0,6

6. Wohnanlagen und verdichteter Flachbau: 0,6

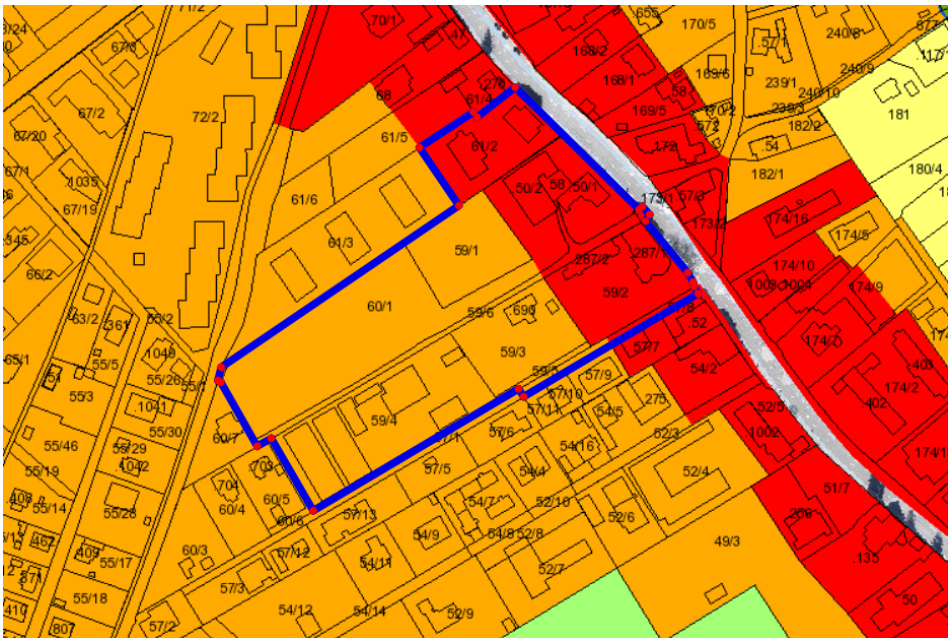
Der Grünflächenfaktor bezieht sich in diesem Bereichstyp auf das gesamte Grundstück.

Die Verordnung des Grünflächenfaktors (GFF) ist ein Instrumentarium zur Gestaltung des bebauten Umfeldes. Unbebaute und mit Vegetation bedeckte Flächen, insbesondere im dicht verbauten und gewerblichen Umfeld, leisten einen Beitrag zur Verbesserung der Luftqualität. Überdies fördert die Vegetation den natürlichen Kühlungsprozess, ihr kommt auch eine besondere Bedeutung für das Regenwassermanagement zu.
Die Berechnung des Grünflächenfaktors ermöglicht, dass auch Bestandsbäume und neugepflanzte Bäume sowie bodengebundene Fassadenbegrünungen miteinbezogen werden können.

Gemäß § 3 Abs 5 kann der festgelegte Grünflächenfaktor in jedem einzelnen Bereichstyp unterschritten werden. Voraussetzung für diese Unterschreitungsmöglichkeit ist die Einhaltung des Verbesserungsgebotes und eine der folgenden Bauführungen:

1. Bei Neubauten auf bereits rechtmäßig bebauten Bauplätzen, auf welchen der festgelegte Grünflächenfaktor im Bestand nicht erreicht wird, wenn diese nicht zu einer gänzlichen Neuordnung des Bauplatzes führen.
2. Bei Zubauten auf bereits rechtmäßig bebauten Bauplätzen, auf welchen der festgelegte Grünflächenfaktor im Bestand nicht erreicht wird.
3. Voraussetzung für die Unterschreitung des Grünflächenfaktors ist jeweils die Wahrung der Verhältnismäßigkeit zwischen der geplanten baulichen Maßnahme und dem Ausmaß der zwingend erforderlichen Verbesserung.

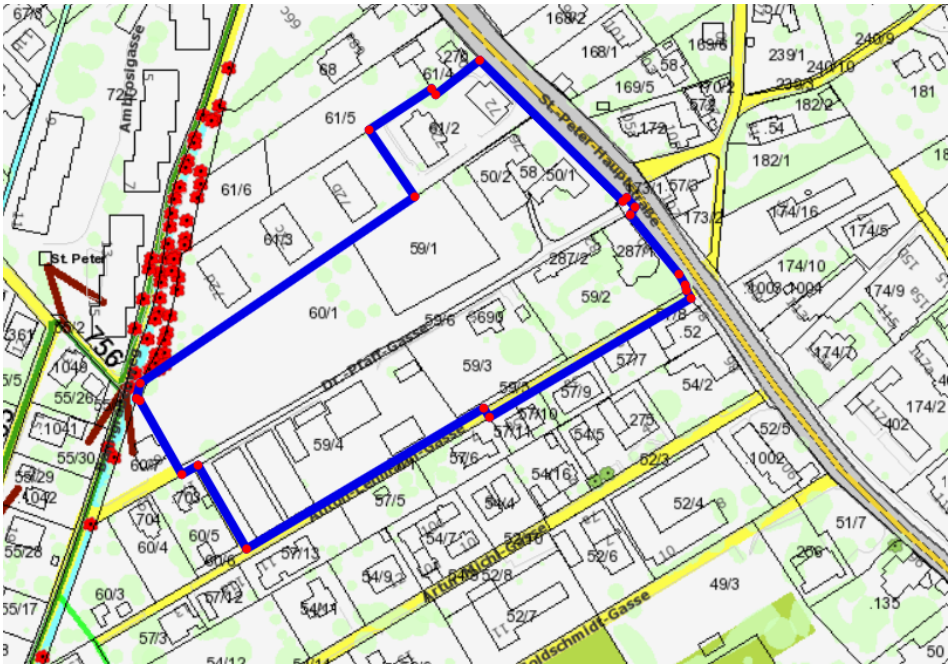
(www.graz.at/gruenflaechenfaktor)



Auszug aus dem 1.0 Räumlichen Leitbild. Bereichstypenplan für Grünflächenfaktor

Die Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

Grünes Netz Graz (GNG):



Auszug aus den GeoDaten – Grünes Netz Graz

Die Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

Das Grüne Netz in der vorliegenden Form wurde am 19.04.2007 vom Gemeinderat einstimmig beschlossen und bildet die fachliche Grundlage für die Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung, sowie auch für diverse Behördenentscheidungen.
Es ist ein klares Bekenntnis zur Grünstadt Graz, zu einem urbanen Naturerlebnis und einer auf die Maßstäblichkeit und Erlebnisfähigkeit des Menschen abgestimmten Stadtentwicklung.

Wie man anhand des vorliegenden Ausschnittes (gelbe Farbe) aus dem Grünen Netz Graz (GNG) erkennen kann, soll die Hauptverkehrsstraße – St. Peter Hauptstraße aufgewertet werden. (Straßenräume gestalterisch aufwerten, vorhandene Grünelemente erhalten/pflegen).

- **Situierung und Umgebung**

Der Bereich zwischen St.-Peter-Hauptstraße, Dr.-Pfaff-Gasse und Anton-Lemanngasse liegt im südöstlichen Grazer Stadtteil St. Peter und weist eine überwiegend wohnorientierte Prägung auf. Entlang der St.-Peter-Hauptstraße dominiert eine stärker verdichtete, urbane Bebauungsstruktur mit Wohn- und Mischnutzungsgebäuden, die in der Regel drei bis fünf Obergeschosse umfassen. In den rückwärtigen Bereichen, insbesondere entlang der Dr.-Pfaff-Gasse und der Anton-Lemanngasse, geht diese höhere bauliche Dichte in kleinteiligere, niedrigere Wohnstrukturen über. Hier überwiegen zwei- bis dreigeschossige Gebäude in offener Bauweise, ergänzt durch einzelne Zeilen- oder Blockrandfragmente, die aus früheren Entwicklungsphasen stammen. Neubauten in diesen Seitenlagen weisen teilweise höhere Bebauungsdichten auf und verdeutlichen den Nachverdichtungsdruck innerhalb des Stadtteils.

Auszug aus den Luftbild der Stadt Graz

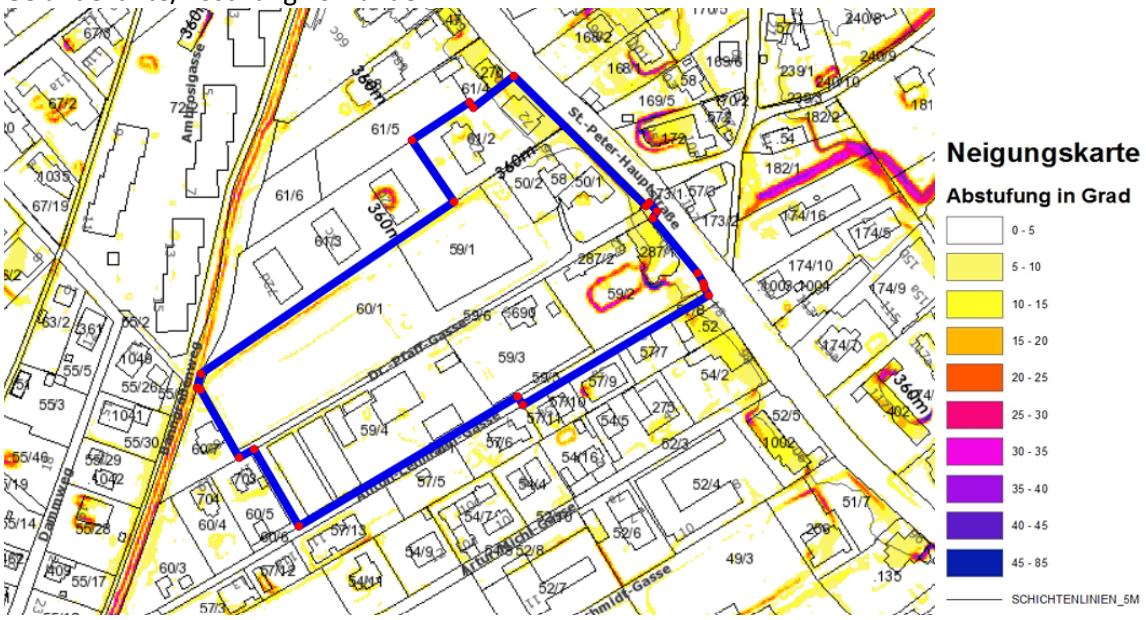
Die Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

Die Erschließung erfolgt primär über die St.-Peter-Hauptstraße als wichtige Verkehrsachse, wobei die anschließenden Straßenräume in den Nebengassen deutlich beruhigter und überwiegend auf die Wohnerschließung ausgerichtet sind. Das Parkierungsangebot besteht aus oberirdischen Stellplätzen im Straßenraum sowie aus privaten Stellflächen auf Grundstücken. Neuere Wohnanlagen verfügen zudem über Tiefgaragen, wodurch der ruhende Verkehr teilweise aus dem öffentlichen Raum verlagert wurde. In der Nähe der Hauptstraße ist jedoch weiterhin ein erhöhter Parkdruck feststellbar, während die rückwärtigen Bereiche eine entspanntere Parksituation aufweisen.
Die Grün- und Freiraumausstattung des Gebiets ist trotz der heterogenen Bebauung als insgesamt gut zu bewerten. Besonders in den rückwärtigen Wohnbereichen tragen private Gärten, begrünte Innenhöfe und ein punktueller alter Baumbestand zur Durchgrünung bei. Vorgärten und vereinzelte Baumpflanzungen entlang der Wohnstraßen verbessern das Mikroklima und prägen das Ortsbild positiv. Öffentliche Grünflächen sind

innerhalb des unmittelbaren Untersuchungsgebiets nur begrenzt vorhanden, jedoch verfügen mehrere Wohnanlagen über gemeinschaftlich nutzbare Freiräume wie Spielplätze oder begrünte Innenhöfe.
In ihrer Gesamtheit zeigt die Gebietsanalyse einen klaren städtebaulichen Übergang von der dichteren, stärker städtisch geprägten Hauptachse hin zu ruhigeren, grüneren Wohnlagen im Hinterland.

- **Topografie**

Das Planungsgebiet ist annähernd eben, lediglich im Osten im Bereich der St.-Peter-Hauptstraße ist eine Geländekante/Böschung vorhanden.



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

- **Baumbestand**

Auf der Liegenschaft der ehemaligen Gärtnerei Viellieber sind folgende Bäume als erhaltenswert eingestuft:
Auf der Liegenschaft des Gaststätte Konfuzius sind die straßennahe Baumgruppe (Platanen) zu erhalten.

Luftbild, GIS

Vermesserplan (unten):

1 – Salix alba `Tristis´ (Trauerweide) / eingemessen

2 – Acer pseudoplatanoides (Bergahorn) / nicht eingemessen

3 – Picea abies (Fichte) / Nachbargrundstück

4 – Carpinus betulus (Hainbuche) und 4 Acer pseudoplatanus (Bergahorn) / Nachbargrundstück

- **Umwelteinflüsse**

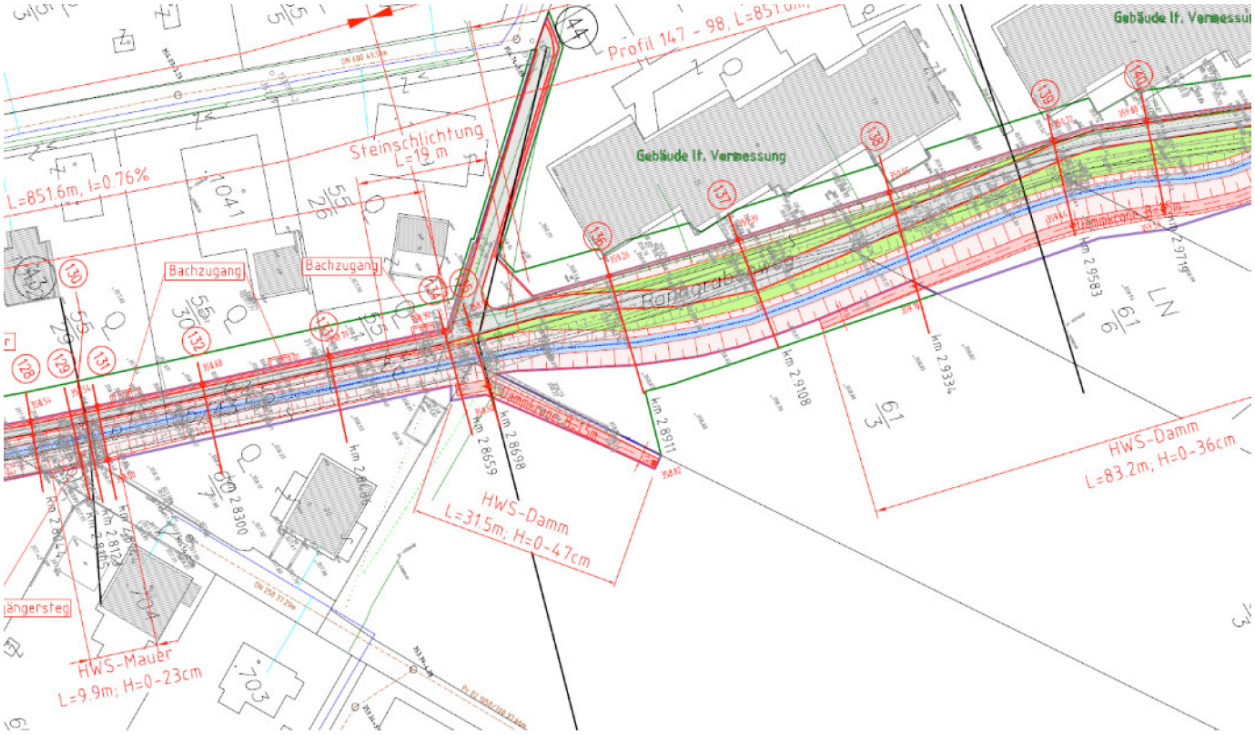
Das Planungsareal ist durch die Lärmentwicklung auf Grund des Verkehrsaufkommens in den angrenzenden Straßen beeinträchtigt - siehe bestehende Planungsgrundlagen (STEK, Verkehrslärm; Flächenwidmung-Sanierungsgebiet Lärm; Verkehrslärmkataster).

<u>Lärm:</u>

Das Bebauungsplangebiet ist entlang der St.-Peter-Hauptstraße durch die Lärmentwicklung auf Grund des Verkehrsaufkommens beeinträchtigt, vor allem im Kreuzungsbereich mit der Dr.-Pfaff-Gasse – siehe bestehende Planungsgrundlagen (Verkehrslärmkataster).

<u>Hochwassersituation:</u>

Der Petersbach wurde im geg. Bereich durch die Errichtung umfangreicher Linearmaßnahmen (Fertigstellung 2015) sowie eine Rückhalteanlage bachauf (Fertigstellung 2021), hochwassertechnisch bis zu einem Ereignis der Jährlichkeit Tn=100 saniert. Im Zuge des Bachausbaues wurde im Bereich der nordwestlichen Grenze des Aufschließungsgebietes ein etwa 32 m langer, bis zu 50 cm hoher und 1,5 m breiter Hochwasserschutzdamm errichtet, welcher in seiner Funktion unbedingt zu erhalten ist.



<u>Anfallende Wässer auf dem Planungsgebiet:</u>
Es ist auf eine fachgerechte Bewirtschaftung der anfallenden Niederschlags- bzw. Oberflächenwässer auf den Grundstücken im Planungsgebiet zu achten. Eine ungedrosselte, punktuelle Einleitung in den Petersbach ist nicht zulässig. Das Uferbord des Petersbaches liegt teilweise über dem Niveau der betrachtungsrelevanten Flächen (Aufdämmung), so dass die Ableitung der Wässer in den Petersbach einer detaillierten technischen Betrachtung bedarf. Es sind geeignete Maßnahmen zu entwickeln, die einen Rückstau in die Entwässerungsanlagen der zukünftigen Bebauung bei Hochwasser im Petersbach verhindern (z.B. Rückstauklappen, etc.). Alle Arbeiten (Planung sowie Bauausführung) im Anlagenbereich des Hochwasserschutzprojektes d.h. in unmittelbarer Bachnähe inkl. des dortigen Dammes bedürfen der fachlichen
Begleitung durch die A10/5, welche für die bauliche Umsetzung eine geeignete Bauaufsicht beistellen wird.
Flachdächer sind grundsätzlich begrünt auszuführen. Die Verbringung erfolgt in Abhängigkeit der Bodenkennwerte im Allgemeinen durch Versickern und/oder Retention.
Die folgenden Planungsgrundsätze sind einzuhalten:

- Die Projektierung, Bemessung sowie technische Ausführung von Maßnahmen der Oberflächenwasserbewirtschaftung hat entsprechend den aktuell gültigen einschlägigen Normen und Richtlinien zu erfolgen.
- Die durch die Bebauung und Erschließung versiegelten Flächen sind möglichst gering zu halten. Grünflächen, Gründächern sowie versickerungsfähigen bzw. offenen Bodenbelägen ist gegenüber befestigen Flächen, sonstigen Dachausbildungen und Asphalt/Betonoberflächen der Vorzug einzuräumen.
- Sämtliche Maßnahmen der Oberflächenwasserbewirtschaftung sind innerhalb des Bebauungsplangebietes zu organisieren.
- Der Versickerung von unbelasteten Wässern ist gegenüber der Retention und gedrosselten Ableitung der Vorzug einzuräumen.
- Retentionsanlagen sind vorzugsweise oberflächlich und in Kombination mit Grünflächen zu organisieren. Unterirdische Becken sowie Speicherkanäle sollen vermieden werden.
- Bei der Planung der Außenanlagen ist der regelmäßig zu erwartende Überlastfall der städtischen Entsorgungseinrichtungen (Straßenentwässerung, Kanalanlagen, etc.) zu berücksichtigen (Rückstauebenen!). D.h. dass Gebäudeöffnungen, Tiefgaragenzufahrten, etc. immer ausreichend hoch über

den angrenzenden Straßenzügen, inneren Erschließungswegen sowie Freiflächen zu liegen kommen müssen.

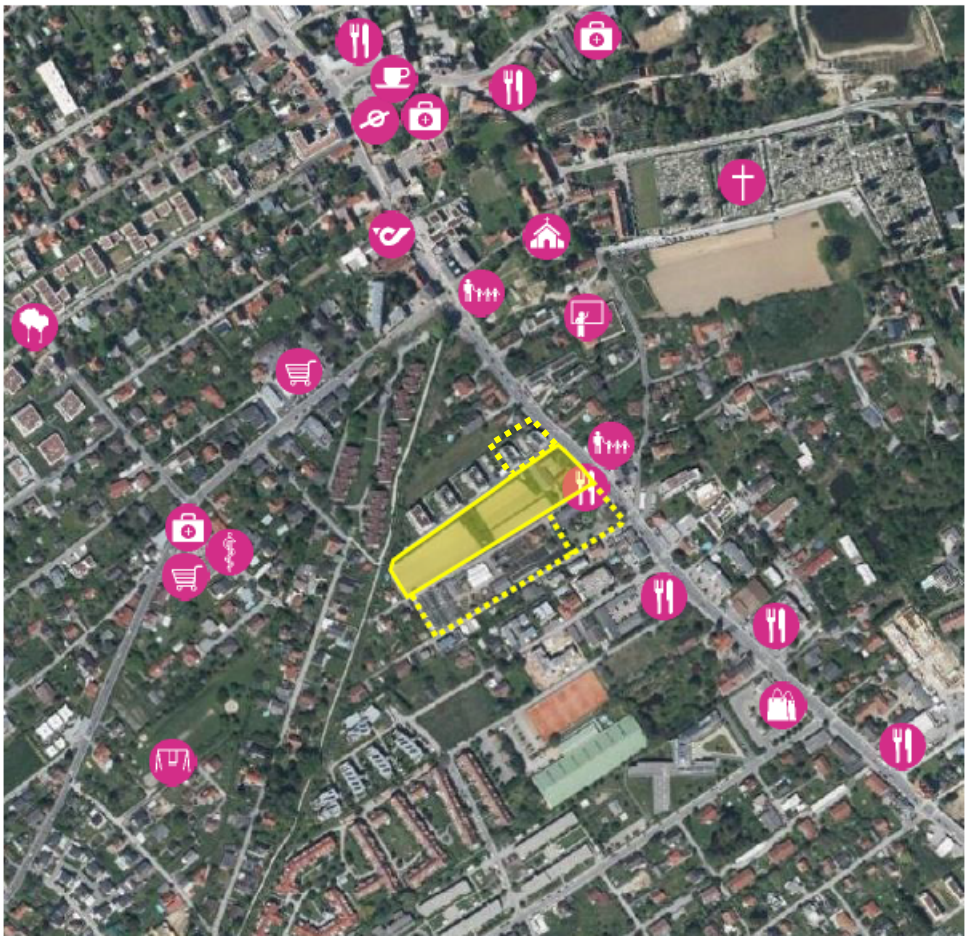
- Für die Bemessung der Oberflächenentwässerung sowie Betrachtung des Überlastfalles wird die hydraulische Simulation eines 100-jährlichen Starkregenereignisses im Bebauungsplangebiet empfohlen.

Abstand zum Gewässer:
Entlang des Petersbaches ist ein 10 m breiter Streifen, welcher im aktuellen Flächenwidmungsplan ausgewiesen ist, bebauungsfrei zu halten. Ausgenommen ist hiervon die Führung eines Geh- Radweges, welcher ebenfalls bereits im Flächenwidmungsplan eingetragen ist, wenn für diesen Weg entsprechend §6 Abs. 4 des Entwicklungsprogramms für den Umgang mit wasserbedingten Naturgefahren und Lawinen (LGBl. Nr. 56/2024) ein Gutachten beigebracht wird, welches bestätigt, dass der geplante Weg die ökologische Funktionsfähigkeit des Gewässers nicht beeinträchtigt.

Wegeachsen / Brücke über den Petersbach:
Im Zuge der Hochwassersanierung des Petersbaches, musste eine zuvor bestehende, konsenslose „Brücke“ in der Verlängerung der Dr.-Pfaff-Gasse mangels technischer Alternativen entfernt werden. Eine Ersatzbrücke wurde etwas bachauf, in Verlängerung des Dammweges projektiert. Die Umsetzung dieser Brücke scheiterte im Zuge des Hochwasserschutzprojekts an der Grundverfügbarkeit für den weiterführenden Weg auf Gst. Nr. 60/1. Ein Widerlager wurde im Bereich des Baches aber vorsorglich bereits miterrichtet.

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

Der Bereich ist infrastrukturell gut ausreichend erschlossen.
Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich innerhalb eines Radius von ca.1000 m.



Lebensmittelmarkt

Drogerie

Volksschule

Kinderkrippe/Kindergarten

Kirche

Friedhof

Allgemeinmediziner

Apotheke

Trafik

Café

Restaurant

Post

Spielplatz

Park

- **Erschließung/Verkehr (MIV, ÖV – Entfernung Haltestellen+Takt, Rad- Fußwege)**

<u>Anbindung an das Straßen- und Wegenetz</u>

Die Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz erfolgt für alle Verkehrsarten über die St.-Peter-Hauptstraße/ Dr.-Pfaff-Gasse als Teil des öffentlichen Straßennetzes.
Für die Anbindung besteht ein verkehrstechnisches Gutachten vom Planungsbüro PLANUM Fallast& Partner GmbH, „verkehrstechnische Untersuchung Bauvorhaben Dr. Pfaff Gasse“, Stand Dezember 2023.
Die Zufahrt zum Aufschließungsgebiet Dr.-Pfaff-Gasse erfolgt wie in Abbildung 2 dargestellt.
Im Gutachten von PLANUM wurde neben der Erarbeitung der Anbindungsgeometrie, ebenfalls die Leistungsfähigkeit, unter Berücksichtigung der zukünftigen Bebauung, dargestellt.
Für die Anbindung muss, nach Rücksprache mit den zuständigen Abteilungen der Stadt Graz sowie dem Land Steiermark, die Errichtung einer Lichtsignalanlage in der St. Peter Hauptstraße erfolgen. Für die konkrete Umsetzung und Finanzierung müssen im Verlauf der Projektes vertiefende Gespräche mit den Verterter:innen von Stadt und Land geführt werden.

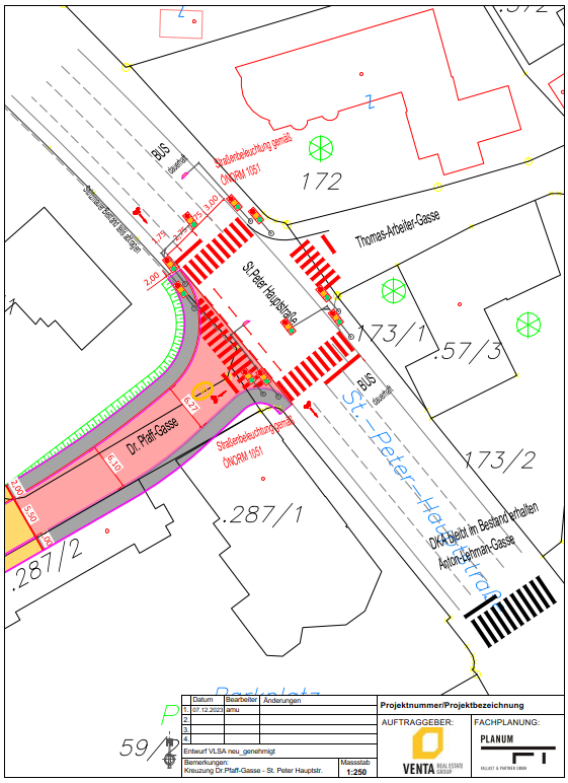


Abb.: Zufahrt, Ausschnitt von 22-011_VTU Conrad-von-Hötzendorf Straße, Planum, Fallast und Partner, Stand 30.06.2022

Straßenraumgestaltung Dr.-Pfaff-Gasse
Für den Wettbewerb wurde für die Dr.-Pfaff-Gasse ein Regelquerschnitt angenommen.
Die Dr.-Pfaff-Gasse stellt die innere Erschließung des Aufschließungsgebietes dar. Im Bereich der Zufahrt beträgt die Breite des Zufahrtstrichters zwischen 6,27 m bis 6,10 m. Im weiteren Verlauf der Dr.-Pfaff-Gasse beträgt die Fahrbahn für den motorisierten Individualverkehr 5,50m. Nördlich und südlich der Fahrbahn werden jeweils Gehsteige mit einer Breite von mindestens 2 m errichtet.
Die Dr.-Pfaff-Gasse ist eine Sackgasse, welche ausschließlich für die Erschließung der Wohnbebauung genutzt werden soll. Sie soll mit einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h verordnet werden. Somit ist die Führung des Radverkehrs im Mischverkehr, ohne eigene Radverkehrsanlage, möglich. Die Dr.-Pfaff-Gasse soll zukünftig eine Verbindungsfunktion für den Radverkehr erfüllen. Am östlichen Ende des Grundstückes 60/1; KG 63119, St.Peter wird, laut 4.0 Flächenwidmungsplan (siehe Abb. 3), eine Geh- und Radwegverbindung festgelegt. Richtung Westen wird der Radverkehr somit an die bestehende Fahrradstraße (Marburger Straße) angebunden. Für den Fußverkehr stellt diese Verbindung ebenfalls eine Verbesserung der Erschließung nach Westen und Osten dar.

Im Bebauungsplan wurde die Flächenvorsorge für die Verkehrsfläche mittels Straßenfluchtlinien gemäß dem vorgesehenen Regelquerschnitt festgelegt. Offen bleibt, ob die Straße tatsächlich nach diesem Regelquerschnitt ausgebaut wird oder ob im Zuge einer Detailplanung eine weitergehende qualitative Gestaltung möglich ist.
Da die Straße als Sackstraße für den Individualverkehr vorgesehen ist und am Ende der Gasse lediglich drei Einfamilienhäuser erschlossen werden, bietet sich im Hinblick auf das Straßen- und Ortsbild die Möglichkeit einer hochwertigen Gestaltung. Insbesondere könnte eine Reduktion versiegelter Flächen sowie eine qualitätsvolle Grünausstattung zur Verbesserung des Erscheinungsbildes beitragen.

- **Ver- und Entsorgung**

Der Gebietsbereich ist voll erschlossen.

Die Entsorgung der Schmutzwässer hat über das öffentliche Kanalnetz zu erfolgen.
Die Dach- und Oberflächenwässer dürfen nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden und sind über ein gesondertes Regenwasserentsorgungssystem abzuleiten.
Oberflächenwässer sind auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen.

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

4. Aufhebung als Aufschließungsgebiet

Der überwiegende Teil des Planungsgebietes liegt gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan im Aufschließungsgebiet Nr. VIII.12.
Gemäß § 3 der Verordnung zum 4.0 Flächenwidmungsplan gilt:

(2) Für die Festlegung von Aufschließungsgebieten gemäß § 29 Abs 1 Z 2 StROG 2010 sind folgende Gründe gemäß § 29 Abs 3 Z 1 – 4 maßgebend und werden daher Aufschließungserfordernisse definiert:

1. *Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz, Nachweis einer zweckmäßigen Verkehrsanbindung und der Verkehrssicherheit der äußeren Erschließung für alle Verkehrsarten (Motorisierter Individualverkehr, öffentlicher Verkehr, Rad- und Fußverkehr)*
3. *Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)*
4. *Maßnahmen zur Förderung der Sanften Mobilität*
5. *Öffentlich nutzbare Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr*
6. *Lärmfreistellung gegenüber emittierendem Straßen- und /oder Schienenverkehr sowie gegenüber emittierenden Gewerbe- und Industriebetrieben*
7. *Bebauungsplanpflicht, Geordnete Siedlungsentwicklung, Erfordernis zur Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild*
8. *Schaffung einer zusammenhängenden siedlungsöffentlichen Grünfläche im Ausmaß von rund 20 % der Fläche des Aufschließungsgebietes*

Die Erfüllung der Aufschließungserfordernisse (ausgenommen Aufschließungserfordernis Nr. 7 Bebauungsplanpflicht) erfordert über das Bebauungsplanverfahren hinausgehende Maßnahmen.
Die Aufhebung des Aufschließungsgebietes wird an die konkrete Umsetzung der verkehrsplanerischen und verkehrstechnischen sowie lärmfreistellenden erforderlichen Maßnahmen gebunden.
Trotz des Beschlusses des Bebauungsplans bleibt die Widmung als Aufschließungsgebiet vorerst aufrecht.
Eine schrittweise Freigabe des Aufschließungsgebietes entsprechend dem Fortschritt der notwendigen Ausbaumaßnahmen ist denkbar.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2 - 6 der VO)

Für diese Liegenschaften und die Nachbarliegenschaft 58, .50/1, .50/2, 59/1, 60/1, 59/6, .278/2, .278/1 und 59/2, alle KG 63119 St. Peter wurde ein geladener, einstufiger Realisierungswettbewerb durchgeführt um ein möglichst qualitätsvolles Projekt als Grundlage zur Entwicklung dieses Bereiches zu erhalten. Seitens der Stadtplanung wurde daher auf Basis des Wettbewerbsergebnisses der Bebauungsplan-Entwurf ausgearbeitet.
Die Liegenschaft 61/2, KG 63119 St. Peter wurde bereits vor einigen Jahren bebaut.

Foto 1.: Modell des Wettbewerb-Siegers – Architekten Kaspar Rude

Auszug aus dem Juryprotokoll:
Für das Quartier sind insgesamt zwölf Baukörper vorgesehen, die sich aus alternierenden Querriegeln und L-förmigen Gebäuden zusammensetzen. Zwei dreigeschossige Riegel entlang der St. Peter-Hauptstraße übernehmen die Funktion eines Lärmschutzes, ohne dabei die Offenheit und Einladungsqualität des Quartiers zu beeinträchtigen. Die durchgehenden Fassaden vermeiden das Entstehen reiner Nordfassaden. Mit Ausnahme der Bebauung an der St. Peter-Hauptstraße weisen die Baukörper eine Höhe von drei bis vier Geschossen auf, ergänzt durch ein zusätzliches Staffelgeschoss.
Die innere Erschließung überzeugt trotz kompakter und effizienter Organisation durch eine großzügige Anlage und durchgehende natürliche Belichtung. Die Grundrisse sind klar strukturiert und gewährleisten die gewünschte Flexibilität. Besonders positiv werden die Orientierung und das Angebot an Freiflächen der Wohnungen hervorgehoben.

Zu § 2 Bebauungsweisen
Das dem Bebauungsplan zugrundeliegende Wettbewerbsergebnis erfordert die Festlegung der offenen Bebauung.

Zu § 3 Bruttogeschossfläche, Bebauungsgrad
Für die Liegenschaft wurde je Bauplatz eine maximale Bruttogeschossfläche festgelegt. Die Bebauungsdichte wird, bezogen auf die Gesamtliegenschaft, eingehalten.

FLACHENAUFSTELLUNG
08.34.0 Bebauungsplan „Dr.-Pfaff-Gasse"
GZ.: A14 – 041277/2025
Datum Bearbeitung: 09.02.2026

	Grundstück	Grundtsückgröße digitalem Kataster	max. Dichte	BFG gemäß Fläwi	BAUPLATZ-Bezeichnung	Nettobauplatz	BGF/ bezogen auf Bauplatz	Siedlungsöffentliche Freifläche
St.-Peter hauptstraße 76	59/1	11.849,00	0,80	9.479,00				
	60/1				A1	3.430,00	3.110,00	620,00
	59/6							
	58				A2	3.466,00	3.380,00	680,00
	.50/2							
	.50/1				A3	3.038,00	3.000,00	600,00
Dr.-Pfaff-Gasse 5	59/4	7.260,00	0,80	5.808,00				
	59/3				B1	3.685,00	3.080,00	737,00
	.690							
	59/5				B2	3.149,00	2.730,00	630,00
St.-Peter-Hauptstraße 80	59/2	2696	0,8	2166	C	2605	2.170,00	520,00
	.287/2							
	.278/1							
St.-Peter-Hauptstraße 72	61/2	2.191,00	0,8	1.753,00	D		1753,00	nicht notwendig

Bebauungsgrad ist mit 0,40 festgelegt.
Der Bebauungsgrad wird als Verhältnis der überbebauten Fläche zur Bauplatzfläche definiert, wobei die überbauten Flächen jene Teile eines Gebäudes sind, die sich bei Projektion auf eine horizontale Ebene über Erdgleiche befinden. Die oberirdischen Gebäude und Bauteile sowie gegebenenfalls auch Teile baulicher Anlagen wie, überdachte Kfz-Abstellflächen/Schutzdächer, müssen zur Berechnung herangezogen werden.

Zu § 4 Baugrenzlinien, Grenzlinien für Tiefgaragen und unterirdische Bauteile, Abstände
Die Verteilung der Baumassen wird durch die Baugrenzlinien festgelegt.
Es wurde aber darauf geachtet, dass die Baugrenzlinien so festgelegt werden, dass innerhalb der Grenzen auch eine sinnvolle zukünftige Bebauung möglich ist. In der Entwurfsplanung müssen sinnvolle Trakttiefen, Erschließungssysteme, Belichtung und Beschattung, Fluchtweglängen, etc. berücksichtigt werden.

Ebenfalls ist auf einen sparsamen Flächenverbrauch, einen sinnvollen Zuschnitt der Rest- und Freiflächen zu berücksichtigen. Zusätzlich wurden auch Grenzlinien für die Tiefgaragen und unterirdische Bauteile festgelegt. Bei der Konfiguration der Tiefgaragen ist auf eine möglichst geringe Flächenausdehnung und einen maximal möglichen Erhalt gewachsenen Bodens zu achten.

Innerhalb des Planungsgebiet und der Festgelegten sind Unterschreitungen der baugesetzlichen Abstände gemäß den Bestimmungen des § 13 Stmk. BauG zulässig. Die Abstände zu den nachbarlichen Grundgrenzen sind einzuhalten, mit einer Ausnahme: Am Bauplatz B2 ist ein Mindestabstand von 5 m zur Grundgrenze des künftig westlich verlaufenden Gehweges einzuhalten.

Zu § 5 Geschossanzahl, Gebäudehöhen, Gesamthöhen, Höhenbezugspunkt, Dächer
Im Plan sind die maximal zulässige Geschossanzahl (3-5 G) eingetragen und in der Verordnung ist die maximale Gebäudehöhen (=Gesamthöhe) begrenzt.

Der Höhenbezugspunkt ist wie folgt festgelegt:

Bauplatz A1	
straßenseitig	361,75 m ü. A.
hofseitig	358,65 m ü. A.
Bauplatz A2	358,65 m ü. A.
Bauplatz A3	358,15 m ü. A.
Bauplatz B1 + B2	357,30 m ü. A.
Bauplatz C	
straßenseitig	361,20 m ü. A.
hofseitig	358,10 m ü. A.
Bauplatz D	
straßenseitig	361,70 m ü. A.
hofseitig	359,20 m ü. A.

Aus städtebaulichen und kleinklimatischen Gründen sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu 10° zu begrünen, wobei die Flächensumme der befestigten Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stiegenhäuser und Lifte auf max. 1/3 der gesamten Dachfläche begrenzt wurden. Ziele dieser Begrenzung sind – in Übereinstimmung mit dem 4.02 Stadtentwicklungskonzept - die Verringerung der Aufheizungseffekte, die Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und die Reduktion der Rückstrahlungen auf benachbarte Bereiche. Zudem wird durch die Vegetationsschicht ein langsameres Abfließen der Niederschlagswässer erfolgen, was zuletzt die Aufnahmefähigkeit des gewachsenen Bodens unterstützt.
Mit dem Rückversetzen von allfälligen, nutzungsbedingten Haustechnikanlagen gem. § 5 (6) wird die Situierung der Anlagen beschränkt, um die städtebaulich-architektonische Qualität des Erscheinungsbildes zu sichern.

Zu § 6 Formale Gestaltung von Gebäuden
Ziel der Festlegungen zur formalen Gestaltung von Gebäuden ist die Sicherung der vorwiegend dominierenden architektonischen und straßenräumlichen Qualitäten im gegenständlichen Gebietsbereich. Diese zeigen sich durch kompakte straßenraumbildende Bebauungen.
Ebenso sind die städtebaulichen Zielsetzungen, repräsentativ in Erscheinung tretende Fassaden herzustellen.
Straßenseitige Laubengänge entsprechen nicht dieser Intention und sind daher mit dem Bebauungsplan ausgeschlossen.

Aus Gründen des Klimaschutzes und um den sommerlichen Aufheizeffekten von dunklen Fassaden entgegenzuwirken, ist in die Verordnung des Hellbezugswertes für Fassaden vorgegeben. Der

Hellbezugswert ist der Wert, der Lichtmenge die von der Oberfläche reflektiert wird. Gemessen wird dieser Wert in Prozent. (100 % = weiß, 0 % ist schwarz).

Der Hellbezugswert (HBW) ist ein Maß für die Helligkeit von Oberflächen. Ein Wert von 100 entspricht der Helligkeit einer absolut weißen Oberfläche. Dem entsprechend steht die Null für eine absolut schwarze Oberfläche. Der Hellbezugswert beschreibt den Anteil des auf eine Oberfläche auftreffenden sichtbaren Lichts, der von dieser Oberfläche zurückgeworfen (reflektiert) wird. Diesen Reflexionsgrad einer bestimmten Farbe setzt man in das Verhältnis zwischen dem Schwarzpunkt (Null) und Weißpunkt (100). Die Fassade ist ein gestalteter, oft repräsentativer Teil der sichtbaren Hülle eines Gebäudes. Der Hellbezugswert gilt für alle opake Fassadenbereiche/-materialien, wobei untergeordnete Bauteile abweichen dürfen. Belichtungsflächen (Fenster, Türen, …) und verglaste Bereiche sind davon ausgenommen. Auch bei mehrschaligen Fassaden ist der Hellbezugswert von allen maßgeblichen Fassadenbauteile einzuhalten.
Additive bzw. bewegliche Fassadenteile (Sonnenschutz, Rollos, Jalousien,…..) müssen den festgelegten Hellbezugswert ebenso einhalten.

Zusätzlich zum Klimaschutz wurden auch aufgrund möglicher Blendwirkungen großflächige Glasfassaden und reflektierende Metallfassaden oberhalb des Erdgeschosses ausgeschlossen. Mit großflächig ist das Verhältnis zwischen opaker und transparenter Bauteile (nicht miteinzubeziehen sind Fensteröffnungen) gemeint, bei denen der flächenmäßige Anteil der transparenten Bauteile flächenmäßig über dem der opaken Bauteile liegt.

Bezogen auf die Materialität der Fassade wird darauf hingewiesen, dass Compositbaustoffe ebenso klimaschädlich sind wie erdölgenerierte Produkte. Im Sinne eines umweltbewussten Bauens wird an die Verantwortung aller appelliert, ökologisch einwandfreie Lösungen zu realisieren. Compositbaustoffe und erdölgenerierte Produkte sollen vermieden werden.

Hinweis zur Altstadtschutzzone nach dem Grazer Altstadterhaltungsgesetz:
Es wird darauf hingewiesen, dass für die Bewilligung von Neu-, Zu- und Umbauten von bzw. an Gebäuden, die in der Schutzzone nach dem Grazer Altstadterhaltungsgesetz liegen, ein positives Gutachten der Altstadt-Sachverständigenkommission vorliegen muss.

6. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

(siehe dazu § 7 der Verordnung)

Die Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz erfolgt für alle Verkehrsarten über die St.-Peter-Hauptstraße/ Dr.-Pfaff-Gasse als Teil des öffentlichen Straßennetzes.

PKW-Abstellplätze
Die Bauplätze A1, A2, A3, B1, B2, und C werden von einer gemeinsamen Zufahrt von der St.-Peter-Hauptstraße erschlossen. Die weitere Verteilung erfolgt über die Dr. Pfaff-Gasse.
Der Bauplatz D wird von der St.-Peter-Hauptstraße erschlossen.

Die Unterbringung der PKW-Abstellplätze hat in Tiefgaragen zu erfolgen.
Abstellplätze in den Höfen sind nicht zulässig.
Der Stellplatzschlüssel wurde von der Abteilung für Verkehrsplanung für Neubauten mit 1 PKW-Stellplatz für 65 - 75 m² Wohnnutzfläche festgelegt.
Dieser ergibt sich rechnerisch aus den Faktoren ÖV-Erschließung, Nahversorgung, und Kinderbetreuungseinrichtungen. Die berechnete Anzahl der Stellplätze ist auf die nächste ganze Zahl

aufzurunden. Dieser Stellplatzschlüssel umfasst sowohl die Besucher- als auch die Behindertenparkplätze und ist als Mindestwert aber auch als Höchstgrenze anzusehen.

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

Fahrradabstellplätze
Die Festlegung der Herstellung eines Fahrradabstellplatzes je 35 m² Wohnnutzfläche für Wohnen entspricht der anzustrebenden Fahrraddichte, beziehungsweise je angefangene 50 m² Nutzfläche bei anderer Nutzung als Wohnnutzung gem. Stmk. ROG § 30 (1) Z 2 ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen. Davon sind 15% für Besucherinnen und Besucher frei zugänglich auszuführen.

Es sind fahrend erreichbare, diebstahlhemmend und witterungsgeschützt ausgeführte oberirdische Abstellflächen für Fahrräder im Nahbereich der Eingänge zu errichten. Werden mehrere Baukörper geplant, so sollen die Abstellanlagen auf diese aufgeteilt werden, um den Nutzer:innern den kürzest möglichen Weg zu den Abstellanlagen zu bieten.

Stellplätze für Lastenräder und Fahrradanhänger sind zu berücksichtigen. Radservicestellen (Werkzeug, Druckluft, etc.) sind wünschenswert bzw. gegebenenfalls Teil des Mobilitätsvertrages.
Die festgelegte, überwiegend gebäudeintegrierte Unterbringung der Fahrradabstellplätze erfolgt aufgrund des städtebaulichen Gestaltungsanspruches. Ziel ist es, die „Verhüttelung“ der Freiflächen durch Flugdächer und Nebengebäude außerhalb des Gebäudeverbandes zu reduzieren.

Die Abmessungen und die Ausführungen eines Fahrradabstellplatzes sind mindestens dem Steiermärkischen Baugesetz, vorzugsweise der RVS 03.02.13 (siehe Abbildung 1 nachstehend), zu entnehmen.

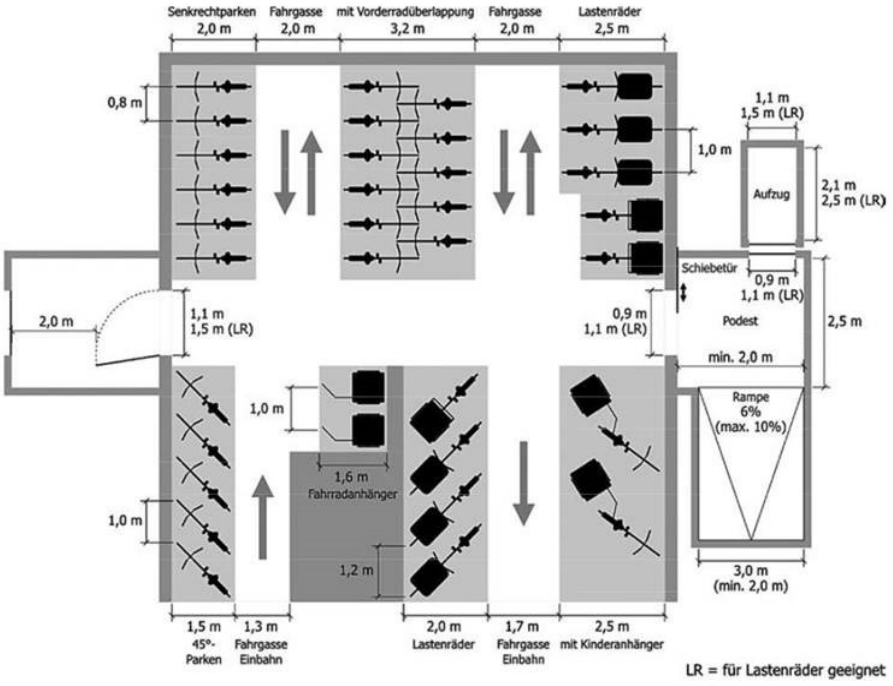


Abbildung 1: Mindestmaße für ebenerdige Fahrradaufstellung und Zufahrten bzw. Zugänge, Vgl.: RVS 03.02.13, S. 81

Im Sinne der Förderung der sanften Mobilität und der Äquidistanz zwischen Pkw-Stellplätzen und ÖV-Haltestelle wird die Situierung der Pkw-Stellplätze in Sammelgaragen begrüßt. Der angeführte Stellplatzschlüssel ergibt sich ebenfalls aus dem Erfordernis einen Mobilitätvertrag abzuschließen. Dieser soll das Aufschließungserfordernis der „sanften Mobilität“ erfüllen.
Pkw-Stellplätze im angrenzenden öffentlichen Gut bzw. auf Landesstraßengrund können nicht für die Stellplatzvorgaben angerechnet werden.

7. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

(siehe dazu § 8 der VO)

Das Planungsgebiet ist weitgehend abschließend bebaut und weist zahlreiche begrünte Bereiche auf.
Die erhaltenswerten Bäume sind im Planwerk ersichtlich gemacht.
Im Sinne der Baulanddurchgrünung und der Schaffung von adäquaten, der städtischen Lage angemessenen und begrünten Freiräume ist jedoch bei Neubauten je 150 m² Hoffläche zumindest ein kleinkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pro 250 m² unbebauter Bauplatzfläche ist zumindest ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Erhalt von Bestandsbäumen kann die Anzahl der Neupflanzungen um die Anzahl der zu erhaltenen Bestandsbäume reduziert werden.
Zudem wurden im Plan jene erhaltenswerten Bäume eingetragen, welche eine grünräumlich bedeutende Wirkung erzielen.
Die Freiraumgestaltung nimmt Bezug auf die Zielsetzung einer möglichst geringen Versiegelung und des Erhalts einer möglichst großen Fläche an gewachsenem Boden. Im Bauverfahren muss der Nachweis der Bodenversiegelung in Anwendung und Erfüllung der Verordnung des Grünflächenfaktors der Stadt Graz erbracht werden.
Die Innenbereiche der Anlage sollen als allgemeine Grünanlagen und für Kleinkinderspielflächen genutzt werden.
Grundsätzlich stellen Bäume einen hohen Wert für ein Wohnumfeld dar. Sie sorgen für ein angenehmes Stadtklima und bieten darüber hinaus einen visuellen Filter z.B. zu lärmbelasteten Straßen.
Bei der Realisierung von Bauvorhaben sind die erhaltenswerten Bestandsbäume daher zu schützen und zu erhalten.

Siedlungsöffentliche Freifläche
Schaffung einer zusammenhängenden siedlungsöffentlichen Grünfläche im Ausmaß von rund 20% der Fläche des Aufschließungsgebietes.
Im Bebauungsplan wurden siedlungsöffentliche und öffentliche Grünflächen in ungefährer Lage und Größe bestimmt. Im Baubewilligungsverfahren ist anhand eines Außenanlagenplanes die Grüngestaltung festzulegen und der flächenmäßige Nachweis zu erbringen.
Der Nachweis ist über das gesamte Planungsgebiet gemäß Eintragung im Planwerk zu erbringen. Für die einzelnen Bauplätze sind Unterschreitungen der Flächen bezogen auf den Bauplatz zulässig.

Vegetationsschichten Tiefgarage
Um eine intensive Begrünung der Freiflächen zu gewährleisten, sind nicht überbaute Tiefgaragen mit einer ökologisch wirksamen Überschüttung (Vegetationsschicht min. 1 m Höhe) auszuführen.
Die Standsicherheit von Bäumen auf Tiefgaragen kann nur bei einer ausreichenden Dimension der Vegetationstragschicht gewährleistet werden. Diese ist auf die jeweilige Baumart und die dortigen Verhältnisse individuell abzustimmen und punktuell zu erhöhen. Kugelformen sind unzulässig.

Stützmauern / Geländeveränderungen
Stützmauern dürfen 1,0 m nicht überschreiten. Zum gewachsenen Gelände der angrenzenden Grundstücke ist niveaugleich anzubinden, ausgenommen davon ist der Kreuzungsbereich St.-Peter-Hauptstraße und Dr.-Pfaff-Gasse.

Außenanlageplan
Im Außenanlagenplan sind folgende Inhalte zur Frei- und Grünflächengestaltung darzustellen: bebaute Fläche, befestigte Fläche, versiegelte Flächen, gewachsener Boden, unterbaute Fläche, Art und Umfang der Dachbegrünung, Art und Umfang einer Vertikalbegrünung, Nutzungs- und Ausstattungsangaben der Freiflächen sowie der Spielflächen und Ersichtlichmachung der Leitungsführung.
(siehe dazu auch das Infoblatt Außenanlageplan in Graz, www.graz.at/Infoblatt-Aussenanlagenplan)

8. Inhalt des Bebauungsplanes: SONSTIGES
(siehe dazu §9 der VO)

Werbeanlagen:
Die Eingrenzung der Werbeeinrichtungen hinsichtlich der Lage dient einer hohen gestalterischen Qualität im Straßenbild. Werbeeinrichtungen sind dabei ausschließlich angebracht an der Fassade des Erdgeschosses zulässig.

Einfriedungen:
Die Festlegungen zu den Einfriedungen (nicht blickdicht, Höhe maximal 1,50 m) entsprechen den im Planungsgebiet vorwiegend vorfindlichen historischen Zaunanlagen.
Damit werden hohe, den Ausblick einengende Situationen vermieden und eine visuelle Offenheit in Zusammenhang mit der räumlichen Wirkung gesichert.

Im Falle besonderer Erfordernisse aus der Nutzung eines Gebäudes (z.B. Kindergärten usw.) sind Einfriedungen bis 1,80 m zulässig.

9. ALLGEMEINES
(siehe dazu §§ 1 u. 10 der VO)

- Der 08.34.0 Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungstext, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht. Die zeichnerische Darstellung erfolgt im Maßstab 1:500 und auf Basis des digitalen Katasters von Graz.

- Der Plan ist als dreifärbige Plottung ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter Farbe und die Festlegungen betreffend die Grüngestaltung in grüner Farbe dargestellt sind.

Nach Beschluss durch den Gemeinderat erfolgt die Kundmachung nach den Bestimmungen des Statutes der Landeshauptstadt Graz.
Die Verständigung der Einwender:innen erfolgt über Benachrichtigung mit entsprechender Erläuterung und Begründung.

Für den Gemeinderat:

DI Bernhard Inninger
(elektronisch unterschrieben)

GRAZ DIGITALE SIGNATUR	**Signiert von**	Inninger Bernhard
	Organisation	Magistrat Graz
	Zertifikat	CN=Stadt Graz,O=Stadt Graz,C=AT
	Datum/Zeit	2026-02-24T14:04:47+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://signaturpruefung.gv.at verifiziert werden.