

BESCHLUSS

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Mit Schreiben vom 09.03.2010 ersucht die GWS - Gemeinnützige Alpenländische Gesellschaft für Wohnungsbau und Siedlungswesen als Eigentümer der Liegenschaft 63/3 der KG 63119 St. Peter um die Erstellung eines Teilbebauungsplanes.

Das Planungsgebiet des Teilbebauungsplanes weist gesamt eine Größe von ca. 4900m² auf.

Gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als „Freiland, Erwerbsgärtnerei“ mit der Folgenutzung „Aufschließungsgebiet Reines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 0,6 ausgewiesen.

Gemäß Deckplan 1 (Baulandzonierung) zum 3.0 Flächenwidmungsplan ist zur Aufhebung des Aufschließungsgebietes die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Gemäß Deckplan 1 befindet sich der Bereich innerhalb der bebauungsplanpflichtigen Zone. Ziel des Teilbebauungsplanes ist die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung und die Klärung der inneren Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur).

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen folgende Vorplanungen vor:

- Gestaltungskonzept für den „08.10.0 Bebauungsplan: St.-Peter-Hauptstraße - Dr.-Pfaff-Gasse – St. Peter Hauptstraße“

Das Architekturbüro KFR ZT GesmbH (Arch. DI Rudolf Raß und Ing. Michael Fleischhacker) mit der Erstellung eines Gestaltungskonzeptes für das gegenständliche Planungsgebiet beauftragt. In Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen wurde der Bebauungsplan auf Basis des vorliegenden Gestaltungskonzeptes durch das Stadtplanungsamt erstellt.

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

Zielsetzungen gemäß der Funktionellen Gliederung des 3.0 Stadtentwicklungskonzeptes Pkt.10.2.3 „Wohngebiet mittlerer Dichte“ für den gegenständlichen Bereich:

- Vorrangige Wohnnutzung
- Durchmischung mit gebietsverträglichen Nutzungen an den Hauptverkehrs- und Verkehrsstraßen
- Maßnahmen hinsichtlich der Energieversorgung

- Festlegung der Bebauungsdichte unter Beachtung des Gebietscharakters und der Lage zu den öffentlichen Verkehrsmitteln

Im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes sind Stellungnahmen folgender Abteilungen bzw. eines Zivilingenieurbüros eingeholt bzw. Besprechungen geführt worden:

- A 10/2 Kanalbauamt (Abwassersituation; Hr. Ing. Duller)
- A 10/8 Verkehrsplanung (DI Kribernegg (2004), DI Urban, DI Spinka in Abstimmung mit dem A 10/1 Straßenamt DI Hrauda (2005))
- A10/1 Straßenamt (Wasserrechtliche Belange; DI Hrauda)
- A 10/5 Abteilung Grünraum und Gewässer (AL DI Wiener, DI Egger-Schinnerl))
- Fachabteilung 19A (Planungsanmeldung – Ing. Siegl)
- A17 Bau- und Anlagenbehörde (rechtliche Beratung; Dr. Engl)
- A8/4 Abteilung für Immobilien (Fr. AL Peer, Ing. Berger, Fr. Mag. Klamminger)
- Hydroconsult GmbH, Ingenieurbüro für Kulturtechnik und Wasserwirtschaft (Hochwassersituation Petersbach, Oberflächenentwässerung)

2. Verfahren

Der Gemeindeumweltausschuss und Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 07.11.2012 über den Inhalt und das beabsichtigte Auflageverfahren des 08.10.0 Bebauungsplan – Entwurfes „St.-Peter-Hauptstraße – Dr.-Pfaff-Gasse“ informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 21.11.2012.

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 9 Wochen, in der Zeit vom 22.11.2012 bis zum 24.01.2013 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 17.12.2012 durchgeführt.

Während der Auflage vom 22.11.2012 bis 24.1.2013 langten 17 Einwendungen bzw. Stellungnahmen im Stadtplanungsamt ein.

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 08.10.0 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

Verordnung:

§5 GESCHOSSANZAHL, GESAMTHÖHE, DÄCHER

Die Gesamthöhen der Gebäude wurde um 0,5m reduziert um eine Festlegung bezüglich der Rücksprünge der Fassade im 5.Geschoss ergänzt.

Der neue Verordnungswortlaut lautet jetzt:

§ 5 GESCHOSSANZAHL, GESAMTHÖHE, DÄCHER

- (2) Im Planwerk sind die jeweils maximal zulässigen Geschoßanzahlen eingetragen. Dabei gelten bezogen auf die jeweiligen Höhenbezugspunkte folgende maximalen Gesamthöhen:

Geschoßanzahl:	Gesamthöhe des Gebäudes:
1 G	max. 4,50 m
2 G	max. 7,50 m
3 G	max. 10,50 m
4 G	max. 13,50 m
5 G	max. 16,50 m

Das 5.Geschosses muss an 3 Seiten mindestens 1,25m gegenüber den darunterliegenden Außenwänden zurückspringen.

§ 6 PKW-ABSTELLPLÄTZE

Im Verordnungs-Entwurf / Auflage wurde der Kfz- Stellplatzschlüssel mit mindestens 1,2 Parkplätzen pro Wohneinheit festgesetzt. Während der Auflage ging in der Stadtplanung eine Stellungnahme der Verkehrsplanung ein, die einen Pkw-Stellplatz je 65 m² bis 75 m² Bruttogeschossfläche festsetzt. Diese Festlegung wurde in die Verordnung übernommen.

Der neue Verordnungswortlaut lautet jetzt:

§ 6 PKW-ABSTELLPLÄTZE / FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (1) Je 65 m² bis 75 m² Bruttogeschosßfläche ist 1 PKW-Abstellplatz vorzusehen.

Planwerk:

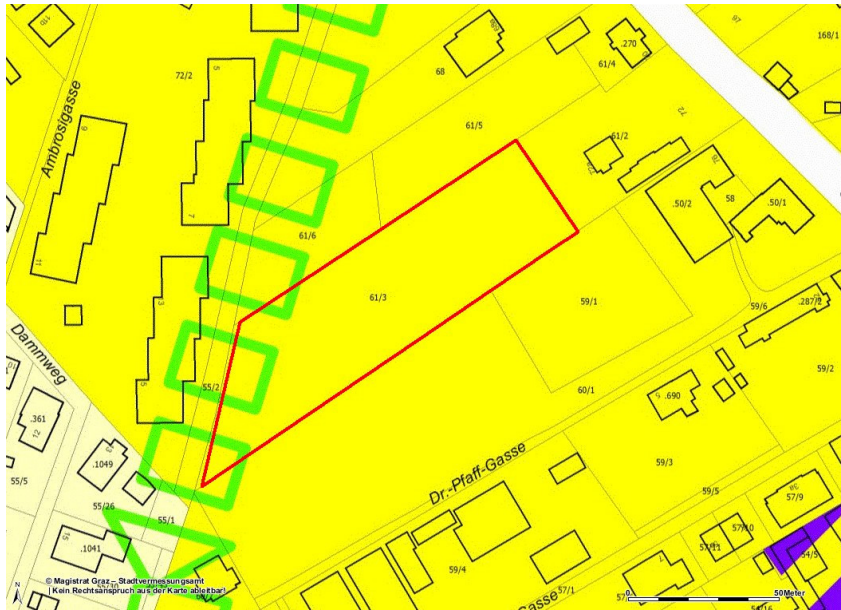
Bezüglich der Einwendeerledigung hat sich der 08.10.0 Bebauungsplan, inhaltlich, in keinen Punkten im Planwerk gegenüber der Auflage abgeändert.

3. Das Planungsgebiet

Das Planungsgebiet des Teilbebauungsplanes weist eine Gesamtfläche von 4944 m² brutto lt. Grundbuchauszug vom 25.10.2012 auf. Derzeit steht es im grundbürgerlichen Eigentum von GWS – Gemeinnützige Alpenländische Gesellschaft für Wohnbau und Siedlungswesen m.b.H..

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen
 - 3.0 Stadtentwicklungskonzept
Der Bauplatz ist gemäß 3.0 Stadtentwicklungskonzept als „Wohngebiet mittlerer Dichte“ ausgewiesen.
 - 4.0 Stadtentwicklungskonzept:
(Gemeinderatsbeschluss vom 14.6.2012 – noch nicht rechtskräftig)

Das Grundstück liegt gemäß der räumlich-funktionellen Gliederung des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes von Graz im „Wohngebiet mittlerer Dichte“.



Auszug aus dem 4.0 Stadtentwicklungskonzept.

Die rote Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

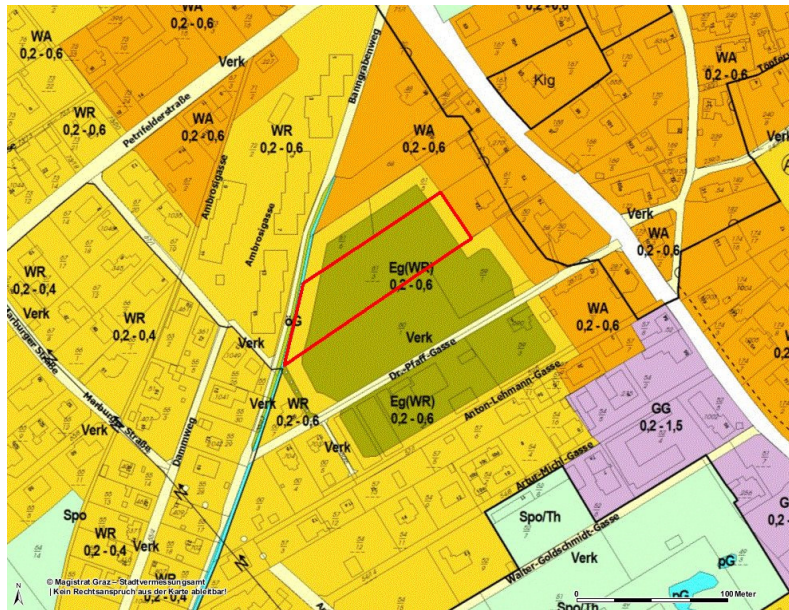
Auszug aus der Verordnung des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes:

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

- (1) Vorrangige Wohnnutzung.
- (2) Durchmischung mit gebietsverträglichen Nutzungen an den Hauptverkehrs- und Verkehrsstraßen.
- (3) Gebietsverträgliche Nachverdichtung von Baulandbereichen mit lockerer Bebauung in infrastrukturell gut ausgestatteten Lagen.
- (4) Schaffung bzw. Sicherung einer ausreichenden Ausstattung mit öffentlich zugänglichen Freiflächen.
- (5) Die Unterbringung der PKW-Stellplätze in Tiefgaragen ist anzustreben.
- (6) Herstellung einer ausreichend großen, allen BewohnerInnen zugänglichen Grünfläche bei Neubauten.
- (7) Beschränkung der Bodenversiegelung.
- (8) Festlegung des Bebauungsdichterahmens im Flächenwidmungsplan unter Berücksichtigung der Verkehrserschließung (motorisierter Individualverkehr und öffentlicher Verkehr), der sozialen und technischen Infrastruktur, der Versorgungsinfrastruktur, der bestehenden und der angestrebten städtebaulichen Struktur, usw.

○ 3.0 Flächenwidmungsplan

Gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als „Freiland, Erwerbsgärtnerei“ mit der Folgenutzung „Aufschließungsgebiet Reines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 0,6 ausgewiesen.



Auszug aus dem 3.0 Flächenwidmungsplan 2002.

Die rote Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

Deckplan 1 (Baulandzonierung) zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002:

Zur Aufhebung des Aufschließungsgebietes ist die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

- Gründe für die Ausweisung als Aufschließungsgebiet 11.06 (gemäß Anhang 1 zu §3 Abs 2 der Verordnung zum 3.0 Flächenwidmungsplan):
 - a. Infrastrukturelle Mängel: Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)
 - b. öffentliche Interessen: Geordnete Siedlungsentwicklung, Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild.

Deckplan 2 (Beschränkungen für die Raumheizung gem. § 30(7) StROG 2010 iVm § 11 Abs 2 der VO zum 3.08 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.

Deckplan 3 (Hochwasserabfluss und Gefahrenzonenplan):

Das Planungsgebiet liegt im Hochwasserabflussbereich HQ30 und HQ100 des Petersbaches.



Auszug aus dem 3.0
Flächenwidmungs-
plan 2002 –
Deckplan 3.

Die rote
Umrandung
bezeichnet das
Planungsgebiet.

Karten zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002:

- Abwasserentsorgung (Karte 1):
Zentral entsorgt
- Räumliches Leitbild (Karte 4):
„mehrgeschossige, dichte, raumbildende Wohnbebauung“

Kommunales Energiekonzept (KEK) 2011 :

kurz- und mittelfristiges Erweiterungsgebiet Fernwärme (2013-2025)

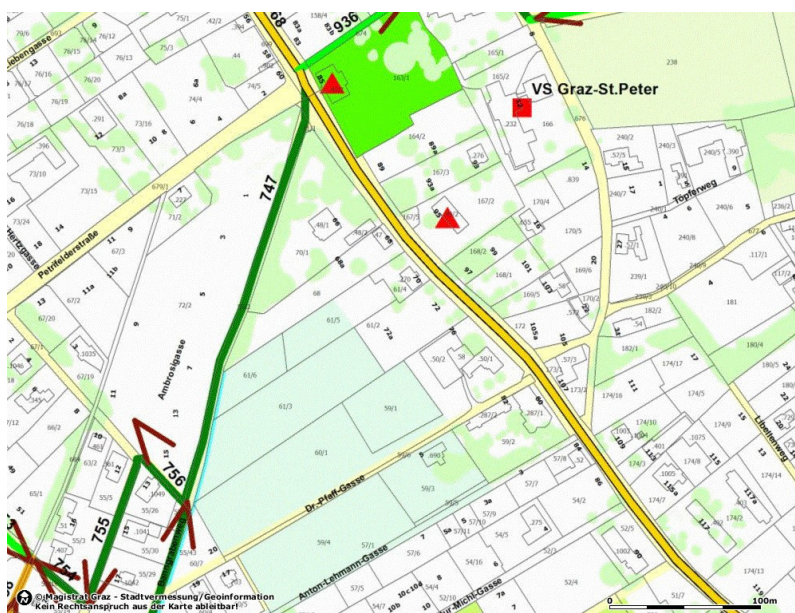
Grünes Netz Graz (GNG)

Das „Grüne Netz“ in der vorliegenden Form wurde am 19.04.2007 vom Gemeinderat einstimmig beschlossen und bildet die fachliche Grundlage für Flächenwidmungs-, Bebauungsplanung, wie 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 an Hand des vorliegenden Ausschnittes aus dem Grünen Netz Graz (GNG) erkennen kann, soll entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze die Grünverbindung erhalten und verbessert werden.

Dabei soll der Bereich gestalterisch aufgewertet und vorhandene Grünelemente erhalten bzw. gepflegt werden.



Auszug aus dem
Grünen Netz Graz

Baumschutzverordnung

Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb des Gültigkeitsbereiches.

- Situierung und Umgebung

Großräumige Lage:

Das Planungsgebiet liegt im Südosten von Graz, im Bezirk St. Peter, in zweiter Reihe an der St. Peter Hauptstraße (Landesstraße), einer der wichtigsten Einfahrtsstraßen nach Graz, die den Grazer Süden und Südosten mit dem Stadtzentrum verbindet.

Der Gebietsbereich wird wie im Luftbild ersichtlich u.a. durch den noch punktuell vorhandenen dörfliche Charakter entlang der St. Peter Hauptstraße geprägt.



Luftbild 1 (2011):
Auszug aus den
GeoDaten-Graz.

Die rote
Umrandung
bezeichnet das
Planungsgebiet.

Kleinräumige Umgebung:

Im Nordenwesten der Liegenschaft schließen zwei unbebaute Grundstücke an.

Entlang der St.- Peter-Hauptstraße sind straßenbegleitend teils mehrgeschossige, vereinzelt baufällige, Häuser in offener Bebauung situiert. Im Nordosten wird derzeit ein Bauprojekt der GWS realisiert.

Geplant ist die Errichtung von zwei Wohnhäusern (4 geschossig) mit insgesamt 18 Wohneinheiten.

Im Südosten und im Süden schließen an die gegenständliche Liegenschaft landwirtschaftlich genutzte Flächen beziehungsweise die Grünanlagen einer Gärtnerei an.

Im Westen ist das Planungsgebiet durch den Petersbach und den Bahngrabenweg begrenzt. Westlich des Bahngrabenweges befindet sich eine Wohnsiedlung (2-geschossig mit steilem Satteldach und erhöhtem Kellergeschoß).

- **Topographie/Baumbestand/Gebäudebestand**

Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbildauswertung leicht gegen Westen abfallend.

Es weist Einzelbäume als Bestockung auf.

Das Planungsgebiet ist unbebaut. Derzeit wird das Areal als brachliegende Ackerfläche/Wiese genutzt.

- **Umwelteinflüsse**

Schall- und Schadstoff – Begutachtung

Eine schalltechnische Begutachtung wurde im März 2011 vom Büro IVB-Fallst für den gegenständlichen Bereich mit einer Zufahrt von der St. Peter Hauptstraße und unter Berücksichtigung eines mittlerweile eingereichten Projektes auf dem Grundstück mit der Bezeichnung 61/2 erstellt.

Diese Untersuchung hat ergeben, dass eine ca. 1,50 m bis 1,80 hohe Lärmschutzwand entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze notwendig ist, um die Planungsrichtwerte einzuhalten.

Eine schadstofftechnische Begutachtung wurde ebenfalls im März 2011 vom Büro IVB-Fallst unter Berücksichtigung des eingereichten Bauprojektes auf der Nachbarliegenschaft 61/2 erstellt. Als Ergebnis der Untersuchung wurde festgehalten, dass die zusätzliche Immissionskonzentration durch das zukünftige Bauvorhaben deutlich unter dem 1% des Grenzwertes liegt.

Bodenmechanische Begutachtung

Für die Liegenschaft 62/1, nordöstliche Liegenschaft außerhalb des Planungsgebietes ist im Dezember 2010 eine bodenmechanisches Gutachten von Büro Dipl. Ingre. Pirker & Visotschnig erstellt worden.

Laut Baugrunderkarte des Magistrat Graz wird das untersuchte Gebiet dem Tertiärschotter des Hügellandes zugeordnet. Als Deckschicht wurde eine sand-kiesige Staub-Lehmdecke, teils mit feinsandigen Einlagerungen gefunden. Im Nahebereich des Petersbaches wurde tonig, sandige Schluffe mit organischen Einlagerungen gefunden.

Hochwasserschutz

Die Abteilung 10/5-Grünraum und Gewässer ist mit der Erstellung und der Umsetzung des Sachprogrammes Grazer Bäche betraut. Zentrales Thema dieses Sachprogrammes ist die Errichtung eines bestmöglichen Hochwasserschutzes für die Stadt Graz. Aus diesem Grund wurde der Petersbach in das Arbeitsprogramm für den Hochwasserschutz aufgenommen. Ein Linearausbau (Aufweitung) des Baches ist vorgesehen.

Im Sinne des vorliegenden Projektes der Fa. Hydraconsult GmbH ist für die Aufweitung des Baches eine ca. 369 m² große Teilfläche des Grundstückes 61/3, Kg 63119 St. Peter notwendig.

Dieser Fläche wird von der Stadt eingelöst. Darüber hinaus ist für die Herstellung eines Dammes auf einer Fläche von ca. 243 m² großen Teilfläche des gegenständlichen Grundstückes eine Einräumung einer Dienstbarkeit erforderlich.

Das Vertragswerk sowohl von Vertretern der Stadt Graz/Immobilienabteilung, als auch von der GWS – Gemeinnützige Alpenländische Gesellschaft für Wohnbau und Siedlungswesen m.b.H. unterzeichnet und liegt dem BBPL-Unterlagen bei.

Bis die Hochwasserschutzmaßnahmen des Petersbaches voll ausgebaut werden, wird auf der gegenständlichen Liegenschaft im südwestlichen Bereich eine Retentionsmulde errichtet. Sobald die Hochwasserschutzmaßnahmen für den Petersbach fertig errichtet worden sind, wird die Retentionsmulde nicht mehr benötigt und kann rückgebaut werden.

- **Infrastruktur**

Der Bereich ist infrastrukturell ausreichend erschlossen.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich innerhalb eines Radius von ca.1,2 km.

- **Nächstgelegene Kinderkrippen:**

Städtische Kinderkrippe Nußbaumerstraße, Nußbaumerstraße 36

GIP Kinderkrippe St. Peter, St. Peter-Hauptstraße 95

WIKI Kinderkrippe, Marburger Straße 41

- **Nächstgelegener Kindergarten:**

Städtische Kindergarten St. Peter, St. Peter-Hauptstraße 85

Kindergarten MOMO, Karl-Schönherrgasse 6

Städtischer Kindergarten Petrifelderstraße, Petrifelderstraße 39

- **Nächstgelegene VS-Schulen:**

VS St. Peter, Thomas-Arbeiter-Gasse 12

VS Eisteich, Eisteichstraße 14

VS Graz-Neufeld, Brucknerstraße 51

VS Freie Waldorf-Schule, St. Peter-Hauptstraße 182

- **Nächstgelegene Neue Mittel-Schulen:**

Neue Mittelschule Freie Waldorf-Schule, St. Peter-Hauptstraße 182

Neue Mittelschule Bruckner, Brucknerstraße 53

Neue Sport-Mittelschule Bruckner, Brucknerstraße 49

- **Erschließung/Verkehr**

KFZ-Verkehr:

Das Planungsgebiet wird von der St. Peter Hauptstraße erschlossen.

Öffentlicher Verkehr:

In der St. Peter Hauptstraße verkehren die Linien 72, 73U und 76U. Durch den zeitlichen Versatz der Buslinien im gemeinsamen Linienabschnitt (St. Peter Schulzentrum – Raaba Kreisverkehr) ergibt sich tagsüber ein 15min-Intervall. Die nächstgelegenen Haltestellen sind Petrifelderstraße und Dr. Pfaff-Gasse.

In der Petrifelderstraße verkehrt die Tangentiallinie 64 (St. Peter Schulzentrum – Wetzelsdorf).

Fußgänger- und Fahrradverkehr:

Westlich des Petersbaches verläuft ein Geh- und Radweg (Banngrabenweg) beginnend an der Kreuzung St. Peter Hauptstraße – Petrifelder Straße Richtung Südwesten. Dieser Weg ist im Bestand durch eine Fußgängerbrücke mit der Dr. Pfaff-Gasse verbunden. An der Kreuzung „St. Peter Hauptstraße - Anton-Lehmann-Gasse“ besteht eine DKA (Druckknopfampel) über die auch die Bushaltestelle sicher erreicht werden kann.

Durch den aktuellen Ausbau der St. Peter Hauptstraße hat sich das Angebot für Fußgänger und Fahrradfahrer deutlich verbessert.

In der St. Peter Hauptstraße ist ein auf der südwestlichen Seite situierter Fahrradstreifen. Dieser ist Bestandteil des Projektes „Ausbau St. Peter Hauptstraße“, der im Sommer 2011 fertig gestellt wurde.

- **Ver- und Entsorgung**

Der Gebietsbereich ist voll erschlossen.

Die Entsorgung der Schmutzwässer hat über das öffentliche Kanalnetz zu erfolgen. Die Anschlussmöglichkeit an den öffentlichen Kanal befindet sich in der St. Peter-Hauptstraße, der Dr. Pfaff-Gasse und der Anton-Lehmann-Gasse. Weiters wird mitgeteilt, dass bei einer großflächigen Verbauung sich sämtliche Grundstücke im 100-m-Verpflichtungsbereich des öffentlichen Kanals in der Dr. Pfaff-Gasse befinden.

In diese Kanäle dürfen grundsätzlich nur Schmutzwässer eingeleitet werden. Stark verschmutzte Regenwässer (Oberflächenwässer von Verkehrs- und Parkflächen) dürfen nur nach entsprechender Retention gedrosselt eingeleitet werden. Dachwässer müssen jedenfalls einer anderweitigen Entsorgung zugeführt werden (z.B.: Versickerung, Verrieselung).

Gemäß Kommunalen Energiekonzept (KEK) 2011 liegt das Planungsgebiet in einem kurz- und mittelfristiges Erweiterungsgebiet Fernwärme.

Für das gegenständliche Projekt ist ein Fernwärmeanschluss geplant.

Seitens der GWS - Gemeinnützige Alpenländische Gesellschaft für Wohnungsbau und Siedlungswesen liegt eine schriftliche Bestätigung für den geplanten Fernwärmeanschluss vor (Ing. Thomüller/GWS, 29.10.2012).

4. Aufhebung als Aufschließungsgebiet

Gründe für die Ausweisung als 11.06 Aufschließungsgebiet:

- c. Infrastrukturelle Mängel: Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)
- d. öffentliche Interessen: Geordnete Siedlungsentwicklung, Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild.

Mit der Erstellung des Bebauungsplanes 08.10.0 BBPL „St.-Peter-Hauptstraße - Dr.-Pfaff-Gasse“ wird eine geordnete Bebauung in offener Bauweise und die Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz hergestellt.

Somit steht kein öffentliches Interesse der Verwendung als vollwertiges Bauland entgegen.

In Verbindung mit der Beschlussfassung des 08.10.0 Bebauungsplanes „St.-Peter-Hauptstraße - Dr.-Pfaff-Gasse“ wird gemäß § 29 Abs 3 StROG 2010 die Festlegung „Aufschließungsgebiet“ für die durch den Bebauungsplan erfassten Flächen aufgehoben werden.

Die Ausweisung im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz soll demnach als vollwertiges Bauland, „Reines Wohngebiet“, erfolgen.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2-5 der VO)

Die Verteilung der Baumassen wird durch die Baugrenzl意思 festgelegt. Die baugesetzlich geltenden Mindestgrenzabstände zu den Rändern des Planungsgebietes sind überall einzuhalten.

Das vom Büro KFR Architekten vorgelegte Gestaltungskonzept wurde geprüft, weiterentwickelt und als Grundlage für den Bebauungsplan herangezogen.

Es sind drei fünfgeschossige (vier Vollgeschosse mit zurückgesetzten Penthouse-Geschoss) Gebäude mit Tiefgarage geplant. Die offene Bebauung ist festgelegt.

Die Wohnungen haben überwiegend eine Süd-West Ausrichtung (optimale Besonnung).

Der Bebauungsplan ermöglicht gemäß den Bestimmungen der Bebauungsdichteverordnung 1993 in der Fassung LGBL. 58/2011, § 3 eine Überschreitung des im 3.0 Flächenwidmungsplan festgesetzten Höchstwertes bis höchstens 0,8.

Die Überschreitung der Bebauungsdichte stimmt mit den Zielen des Stadtentwicklungskonzeptes überein, da unabhängig von der Festlegung der generellen, gebietsweisen Dichte der Wohngebiete begründete Überschreitungen im Bauverfahren oder in einem Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen oder aufgrund der Anbindung an den öffentlichen Verkehr zulässig sind.

In der der Bebauungsdichteverordnung idgF kann nach § 3 Abs. 1 „die im Flächenwidmungsplan und im §2 angegebenen Höchstwerte der Bebauungsdichte durch Festsetzungen in einem Bebauungsplan bei Vorliegen von städtebaulichen Gründen oder aus Gründen des Ortsbildes überschritten werden. Als derartige Gründe kommen insbesondere jene der Verkehrserschließung einschließlich der Vorsorge für den ruhenden Verkehr, Weiters der Versorgung durch öffentliche Einrichtungen, [...]in Betracht.“

Unter diesen Aspekten ist eine Bebauungsdichteerhöhung im Sinne einer städtebaulichen Schwerpunktsetzung begründbar. Der Gebietsbereich verfügt über eine ausgewogene Infrastruktur, Bezirksamt, Geschäfte, Lebensmittelgeschäfte, Dienstleistungsbetriebe, Ärzte, Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe. (Siehe dazu auch Seite 9 – Infrastruktur des Erläuterungsberichts). Weiters spricht die gute Lage zu den öffentlichen Verkehrsmitteln sowie die Vorsorge für den ruhenden Verkehr (Stellplätze überwiegend in Tiefgaragen) dafür.

6. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

(siehe dazu § 7 der VO)

Die Erschließung erfolgt von der St.-Peter-Hauptstraße aus.

Die Innere Erschließung erfolgt für den Kfz-Verkehr ausschließlich über die neu zu schaffenden Zufahrt von der St.Peter-Hauptstraße. Lediglich Zufahrten für Einsatzfahrzeuge sind zusätzlich zur Haupteerschließungsstraße als befestigte Flächen gestattet.

Die Unterbringung der Pkw-Abstellplätze hat in Tiefgaragen oder in den gekennzeichneten Bereichen im Freien zu erfolgen. Die Abstellplätze im Freien müssen mit unversiegelter Oberfläche (Macadam, Rasenstein o.ä.) hergestellt werden, ausgenommen davon sind Kfz-Abstellplätze für Menschen mit Behinderung.

Während der Auflage ging in der Stadtplanung eine Stellungnahme der Verkehrsplanung ein, die einen Pkw-Stellplatz je 65 bis 75 m² Bruttogeschossfläche festsetzt. Diese Festlegung wurde in die Verordnung übernommen.

Die Situierung der Fahrrad-Abstellplätze hat ebenerdig, einfach erreichbar, abschließbar und im Gebäude integriert bzw. überdacht zu erfolgen. Der Abstellplatz muss fahrend erreicht werden können. Stufen, Absätze, enge Zufahrtswege sind zu vermeiden. Je Abstellplatz sind min. 1,6 m² exkl. Erschließungsflächen vorzusehen.

Die Anzahl der Bauplatz zugeordneten Fahrradabstellflächen wird im Bauverfahren geregelt.

7. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

(siehe dazu § 8 der VO)

Bei sämtlichen Pflanzungen sind heimische Sorten zu bevorzugen.

Entsprechend dem niedrig angesetzten Versiegelungsgrad von 40 % ist besonderes Augenmerk auf Entsiegelung zu legen. So sind Tiefgaragen in Freibereichen mindestens 70 cm zu überdecken, sind PKW- Stellplätze entsprechend versickerungsoffen zu gestalten.

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.

8. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 u. 10 der VO)

- Der 08.10.0 Bebauungsplan „St.-Peter-Hauptstraße - Dr.-Pfaff-Gasse“ besteht aus dem Verordnungstext, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht. Die zeichnerische Darstellung erfolgt im Maßstab 1:500 und auf Basis des digitalen Katasters von Graz.
- Der Plan ist als dreifarbige Plottung ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter Farbe und die Festlegungen betreffend die Grüngestaltung in grüner Farbe dargestellt sind.

Nach Beschluss durch den Gemeinderat erfolgt die Kundmachung nach den Bestimmungen des Statutes der Landeshauptstadt Graz.

Die Verständigung der EinwenderInnen erfolgt über Benachrichtigung mit entsprechender Erläuterung und Begründung.

Für den Gemeinderat:

(DI Bernhard Inninger)