

GZ: A14 – 067641/2016/0007

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

## **08.23.0 Bebauungsplan**

### **„Petersbergenstraße“**

VIII.Bez., KG 63119 St. Peter

Graz, 14.06.2018

## **ERLÄUTERUNGSBERICHT**

### **1. Ausgangslage**

Mit Schreiben vom 18.10.2016 ersucht Ing. Heinz Petrasch, als Eigentümer der Liegenschaft 260/2 KG 63119 St. Peter um die Erstellung eines Bebauungsplanes.

Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von 2.028 m<sup>2</sup> auf.

Gemäß **4.0 Flächenwidmungsplan** der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als Aufschließungsgebiet – Allgemeines Wohngebiet mit einer Bebauungsdichte von 0,3-0,6 ausgewiesen.

Gemäß Deckplan 1 (Bebauungsplanzonierungsplan) zum 4.0 Flächenwidmungsplan ist zur Aufhebung des Aufschließungsgebietes die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

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

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen folgende Vorplanungen vor:

- Bebauungsstudie Arch. Kadletz
- Vereinbarung zwischen dem Eigentümer, Der Stadt Graz – Abteilung Grünraum und Gewässer und der Republik Österreich – Öffentliches Wassergut

In Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen wurde der Bebauungsplan auf Basis des vorliegenden Gestaltungskonzeptes durch das Stadtplanungsamt erstellt.

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

### **2. Verfahren**

#### **ANHÖRUNG**

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden und der daran angrenzenden Grundstücke wurden angehört (Anhörung gemäß § 40 Abs 6 Z 2 StROG 2010).

Während der Anhörungsfrist langten 3 Einwendungen bzw. Stellungnahmen und 1 Nullmeldung im Stadtplanungsamt ein.

Gegenüber dem Anhörungsentwurf gab es keine Änderungen.

### 3. Planungsgebiet

- **Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen**

- **4.0 Stadtentwicklungskonzept idgF**  
„Wohngebiet mittlerer Dichte“



Auszug aus dem Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzept

Die roten Umrandungen bezeichnen das BBPL-Areal.

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

- (1) Vorrangige Wohnnutzung.*
- (2) Durchmischung mit gebietsverträglichen Nutzungen an den Hauptverkehrs- und Verkehrsstraßen.*
- (3) Gebietsverträgliche Nachverdichtung von Baulandbereichen mit lockerer Bebauung in infrastrukturell gut ausgestatteten Lagen.*
- (4) Schaffung bzw. Sicherung einer ausreichenden Ausstattung mit öffentlich zugänglichen Freiflächen.*
- (5) Die Unterbringung der PKW-Stellplätze in Tiefgaragen ist anzustreben.*
- (6) Herstellung einer ausreichend großen, allen BewohnerInnen zugänglichen Grünfläche bei Neubauten.*
- (7) Beschränkung der Bodenversiegelung.*
- (8) Festlegung des Bebauungsdichterahmens im Flächenwidmungsplan unter Berücksichtigung der Verkehrserschließung (motorisierter Individualverkehr und öffentlicher Verkehr), der sozialen und technischen Infrastruktur, der Versorgungsinfrastruktur, der bestehenden und der angestrebten städtebaulichen Struktur, usw.*
- (9) Sicherung der Qualität von Innenhöfen (siehe §26 Abs 26)*

Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept:

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

- Lage innerhalb der Vorrangzone für Siedlungsentwicklung gem. REPRO\*
- Abgrenzung Kernstadt gem. REPRO
- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2)
  - Die Bodenbeschaffenheit zeugt potentiell von einer erhöhten Rutschgefahr.
- Verkehr (Deckplan 3)
  - Kategorie 1 (300 m Radius-Luftlinie zur Haltestelle):  
„Innerstädtische Bedienqualität“  
Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis Betriebsende



Auszug aus den LebensQualitätsIndikatoren LQI.

ÖV Haltestellen der Straßenbahnlinie 6 und der Buslinien „36“, „68“, „69“ befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Der weiße Pfeil markiert das BBPL-Areal.

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

#### *Bereichstyp*

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

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

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

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

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

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

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

#### **Kommunales Energiekonzept (KEK) 2017 gem. StROG:**

*„mittel – langfristig geplantes Erweiterungsgebiet Fernwärme (ab ca. 2025)*

### Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz:

Der Bauplatz liegt gemäß dem 4.0 Flächenwidmungsplan in einem Aufschließungsgebiet – Allgemeines Wohngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,3 – 0,6.



Auszug aus dem  
4.0.Flächenwidmungs-  
plan

Die roten  
Umrandungen  
bezeichnen das BBPL-  
Areal.

### Aufschließungserfordernisse für das Planungsgebiet gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan:

- Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz, Nachweis einer zweckmäßigen Verkehrsanbindung und der Verkehrssicherheit der äußeren Erschließung für alle Verkehrsarten (Motorisierter Individualverkehr, öffentlicher Verkehr, Rad- und Fußverkehr)
- Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)
- Lärmfreistellung gegenüber emittierendem Straßen- und /oder Schienenverkehr sowie gegenüber emittierenden Gewerbe- und Industriebetrieben
- Bebauungsplanpflicht, Geordnete Siedlungsentwicklung, Erfordernis zur Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild

#### Deckpläne:

- Bebauungsplanzonierungsplan (Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan):  
Bebauungsplanpflicht zur Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung
- Beschränkungszone für die Raumheizung (Deckplan 2 zum 4.0 Flächenwidmungsplan) gem. § 30(7) StROG 2010 idF LGBl Nr 140/2014 iVm § 10 Abs 2 und 3 der VO zum 4.0 Flächenwidmungsplan:  
Bei Neuerrichtung oder Austausch anzeigepflichtiger Heizanlagen (ab 8 kW) im Geltungsbereich, besteht ein Verbot für das Heizen mit festen Brennstoffen.

Diese Brennstoffe können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Grenzwert für die Staubemission von höchstens 4,0 g je m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche pro Jahr eingehalten wird.

Der Bauplatz liegt innerhalb des Geltungsbereiches.

- Für das Bebauungsplangebiet wurde eine Bauungsfrist festgelegt. Gemäß § 34 StROG 2010 idgF werden zur Verwirklichung der angestrebten Entwicklungsziele Bauungsfristen gem. § 36 StROG für eine Planungsperiode für unbebaute Grundstücke von Aufschließungsgebieten innerhalb der Vorrangzone für die Siedlungsentwicklung festgelegt. 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

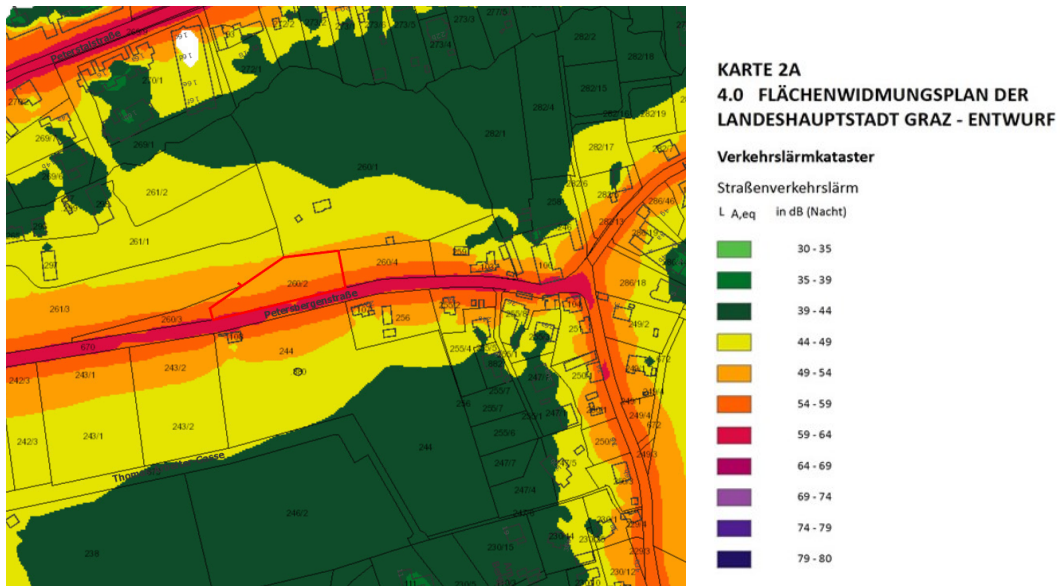


Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan Deckplan 4. Die roten Umrandungen bezeichnen das BBPL-Areal.

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

#### Kartenbeilagen zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

- Gemeindeabwasserplan (Karte 1):  
Bereits im kommunalen Entsorgungsbereich
- Verkehrslärmkataster – Straßenverkehrslärm (Karte 2A):

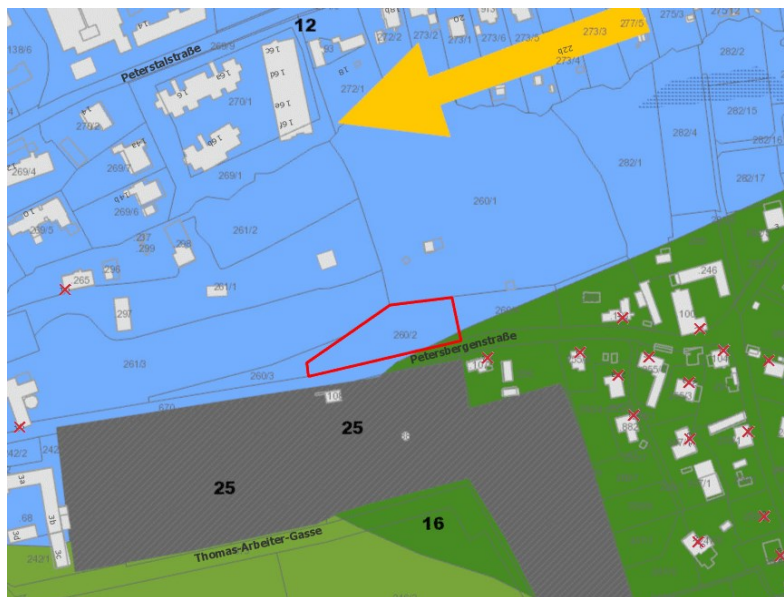


Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan (Entwurf-Auflage), Verkehrslärmkataster, Karte 2A  
 Die roten Umrandungen markieren das Planungsgebiet.

○ Stadtklimaanalyse

Klimatop-Karte:

Gebiet Nr. 12, Mäßig kalte Seitentäler und Abschnitte



Stadtklimaanalyse:  
 Auszug aus der  
 Klimatop-Karte

Die rote Ellipse  
 bezeichnet das  
 Bebauungsplan -  
 Areal.

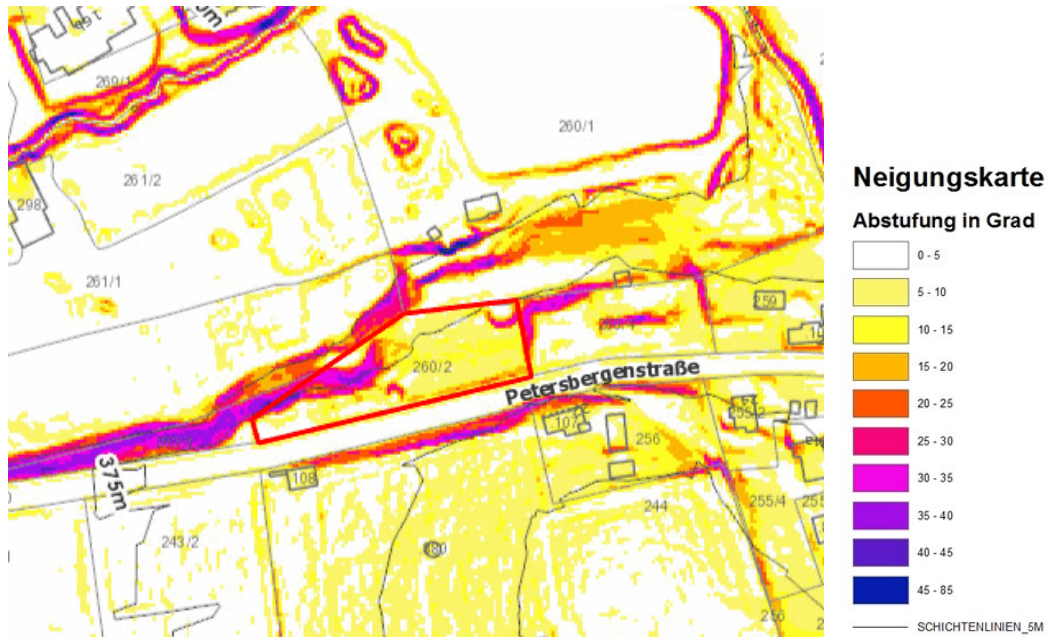
Planerische Hinweise der Stadtklimaanalyse:

- Klimatische Besonderheit: (1) Einmündungsbereich der Seitentäler, nur mäßig kalt, Bedeutung als Frischluftzubringer
- Planerische Empfehlung: (1) Lockere bis mittlere Bebauung, Gebäudeausrichtung

weitere Verordnungen und gesetzliche Bindungen:

- Grazer Baumschutzverordnung idgF

Neigungskarte



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

- **Situierung und Umgebung**

Das Planungsgebiet liegt im Südosten von Graz, im Bezirk St. Peter.

Das Bebauungsplangebiet liegt in einem derzeit noch unbebauten Teilabschnitt der Petersbergenstraße.

Als sehr prägendes Element wird der Ortsfriedhof St. Peter, der sich südlich der Petersbergenstraße, direkt gegenüber des gegenständlichen Bebauungsplangebietes befindet.

In der weiteren Umgebung ist der Gebietsbereich mit überwiegender 1- bis 2-geschossiger Einfamilienhaus-Bebauung bebaut. Entlang der Thomas-Arbeiter-Gasse und der Peterstalstraße sind die Gebäude auch 3-geschossig ausgeführt, meist sind hier die 3. Geschosse als zurückspringende Penthäuser ausgeführt. Die Gebäude stehen in offener Bebauung auf gut durchgrüntem Einzelgrundstücken.



- **Topographie/Baumbestand/Gebäudebestand**  
Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbildauswertung gegen Norden abfallend.  
Es weist Einzelbäume als Bestockung auf.  
Das Planungsgebiet ist unbebaut.
- **Infrastruktur**  
Der Bereich ist infrastrukturell ausreichend erschlossen.  
Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich innerhalb eines Radius von ca.1,2 km.
- **Erschließung/Verkehr**  
Die Erschließung erfolgt über die Petersbergenstraße.
- **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.

#### **4. Aufhebung als Aufschließungsgebiet**

##### Aufschließungserfordernisse für das Planungsgebiet gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan:

- Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz, Nachweis einer zweckmäßigen Verkehrsanbindung und der Verkehrssicherheit der äußeren Erschließung für alle Verkehrsarten (Motorisierter Individualverkehr, öffentlicher Verkehr, Rad- und Fußverkehr)
- Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)



- Lärmfreistellung gegenüber emittierendem Straßen- und /oder Schienenverkehr sowie gegenüber emittierenden Gewerbe- und Industriebetrieben
- Bebauungsplanpflicht, Geordnete Siedlungsentwicklung, Erfordernis zur Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild

**Das Aufschließungserfordernis Lärmfreistellung gegenüber emittierenden Straßen- und/oder Schienenverkehr sowie gegenüber emittierender Gewerbe- und Industriebetriebe ist noch nicht erfüllt.**

**Der schallschutztechnische Nachweis ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.**

**Die verbleibenden Aufschließungserfordernisse gelten als erfüllt.**

Zu den nachfolgenden, festgelegten Aufschließungserfordernissen wird ausgeführt:

**Zu 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)**

Die äußere Erschließung ist mit den Festlegungen des Bebauungsplanes als gegeben anzusehen.

**Zu: Innere Erschließung bzw. Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)**

Die innere Erschließung ist mit den Festlegungen des Bebauungsplanes als gegeben anzusehen.

**Zu: Bebauungsplanpflicht gemäß § 29 Abs 3 Z 3 StROG 2010**

Diese wird hiermit mit dem gegenständlichen Bebauungsplan erfüllt.

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

(siehe dazu §§ 2-5 und 8 der VO)

### Zu § 2 Bauungsweise

Das dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Gestaltungskonzept erfordert die Festlegung der offenen Bauweise.

### Zu § 3 Nettobauplatz, Bebauungsdichte

Die Zufahrt bzw. Erschließungsstraße zur Liegenschaft 260/1, KG St. Peter wird von der Bruttobauplatzfläche abgezogen. Der Nettobauplatz ist somit mit ca.1859 m<sup>2</sup> festgelegt.

Eine Überschreitung des, im Flächenwidmungsplan festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte ist im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes (Baugrenzl原因en, Gebäudehöhen etc.) bezogen auf den Nettobauplatz bis höchstens 0,66 zulässig. Die Bebauungsdichte von 0,6 gemäß dem 4.0 Flächenwidmung wird bezogen auf den Bruttobauplatz eingehalten.

### Zu § 4 Baugrenzl原因en, Höhenzonierungsl原因en

Die Verteilung der Baumassen wird durch die Baugrenzl原因en festgelegt.

Es wurde aber darauf geachtet, dass die Baugrenzl意思en so festgelegt werden, dass innerhalb der Grenzen auch eine sinnvolle zukünftige Bebauung möglich ist. Auch für die zukünftige Bauung müssen sinnvolle Trakttiefen, Erschließungssysteme, Belichtung und Beschattung, Fluchtweglängen, etc. berücksichtigt werden. Ebenfalls ist auf einen sparsamen Flächenverbrauch, einen sinnvollen Zuschnitt der Rest- und Freiflächen zu berücksichtigen.

#### Zu § 5 Gebäudehöhen, Dächer

Im Plan sind die maximalen Gebäudehöhen (=Gesamthöhe) begrenzt. Ein um 2,00m zurückversetztes Penthouse-Geschoss ist möglich.

Der Höhenbezugspunkt ist gemäß Luftbilddauswertung der Stadtvermessung mit +378,00 m im Präzisionsnivelement festgelegt.

Aus städtebaulichen und kleinklimatischen Gründen sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu 10° zu begrünen, wobei die Flächensumme der befestigten Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stiegenhäuser und Lifte auf max. 1/3 der gesamten Dachfläche begrenzt wurden. Ziele dieser Begrenzung sind – in Übereinstimmung mit dem 4.02 des Stadtentwicklungskonzeptes i.d.g.F.- die Verringerung der Aufheizungseffekte, die Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und die Reduktion der Rückstrahlungen auf benachbarte Bereiche. Zudem wird durch die Vegetationsschicht ein langsames Abfließen der Niederschlagswässer erfolgen, was zuletzt die Aufnahmefähigkeit des gewachsenen Bodens unterstützt.

Mit dem Rückversetzen von allfälligen, nutzungsbedingt Haustechnikanlagen gem. § 5 (6) wird die Höhenentwicklung der Anlage beschränkt um die städtebaulich-architektonische Qualität des Erscheinungsbildes zu sichern.

#### Sonstiges (siehe dazu § 8 der VO)

Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.

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

(siehe dazu § 6 der VO)

Die Zufahrt erfolgt von der Petersbergenstraße.

In einer privatrechtlichen Vereinbarung zwischen dem Eigentümer der Liegenschaft, der Stadt Graz – Abteilung Grünraum und Gewässer und der Republik Österreich – Öffentliches Wassergut, ist die Zufahrt zur nördlichen Liegenschaft 260/1 geregelt.

Die PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen oder im Gebäude integriert zu errichten. Die Fahrradabstellplätze sind zu überdachen bzw. entsprechend §92 (6) Steiermärkisches Baugesetz festzulegen.

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

(siehe dazu § 7 der VO)

Zur § 7 (1-5) Baupflanzungen

Im Bebauungsplan wurden großkronige Bäume (Bäume 1. Ordnung) und mittelkronige (Bäume 2. Ordnung) entsprechend dem Wettbewerb - Ergebnisses als Mindestanzahl definiert. Bei Baumbepflanzung ist darauf zu achten, dass die jeweiligen Baum-Achsabstände so gewählt werden, dass eine ausreichende Entwicklungsfähigkeit der Baumkronen möglich ist. Durch die planliche Festlegung der „ungefähren Größe“ kann in der Detailplanung entsprechend reagiert bzw. optimiert werden. Bei sämtlichen Pflanzungen sollten heimische Sorten bevorzugt werden.

Zu §7 (6) Standsicherheit von Bäumen auf der Tiefgarage

Die Standsicherheit von Bäumen auf Tiefgaragen kann nur bei einer ausreichenden Dimension der Vegetationstragschicht gewährleistet werden. Diese ist auf die jeweilige Baumart und die dortigen Verhältnisse individuell abzustimmen. Die Tiefgaragen in Freibereichen sind mit mindestens 70 cm Höhe (ausgenommen Wege und Tiefgaragenaufgänge) zu überdecken.

Zu § 7 (8) Außenanlageplan

Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan vorzulegen um die Inhalte zur Freiflächengestaltung (§ 41 Abs.2 Zif.8 StROG 2010 detaillierte Festlegungen der Grün- und Freiflächen) nachvollziehbar zu machen. Im Außenanlagenplan sind folgende Inhalte zur Frei- und Grünflächengestaltung darzustellen: Bebaute Fläche, befestigte Fläche, versiegelte Flächen, gewachsener Boden, unterbaute Fläche, Art und Umfang der Dachbegrünung, Art und Umfang der Vertikalbegrünung, Nutzungs- und Ausstattungsangeben der Freiflächen, Spielflächen und Ersichtlichmachung der Leitungsführung. Eine Kontrolle der im Bebauungsplan eingetragenen und festgelegten Grün- und Freiflächengestaltung ist im Baubewilligungsverfahren nur mit einem Außenanlagenplan möglich.

**8. ALLGEMEINES**

(siehe dazu §§ 1 und 9 der VO)

- Der 08.23.0 Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungstext, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht. Die zeichnerische Darstellung erfolgt im Maßstab 1:500 und auf Basis des digitalen Katasters von Graz.
- Der Plan ist als dreifarbige Plottung ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter Farbe und die Festlegungen betreffend die Grüngestaltung in grüner Farbe dargestellt sind.

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

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

Für den Gemeinderat:

DI Bernhard Inninger

*(elektronisch unterfertigt)*