

A 14 – 013187/2020/0037

Bearbeiter: DI Wipfler

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

Graz, am 07.07.2022

VIII. Bez., KG St.Peter

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

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

- Raiffeisenbank St. Peter, St. Peter Hauptstraße 55, 8042 Graz, für die Liegenschaft Petersbergenstraße 9 (Baufeld A, ca. 2.117 m²)
- IMVEA Immobilien GmbH, Joanneumring 5, 8010 Graz, für die Liegenschaft St.-Peter-Hauptstraße 48 (Baufeld B, ca. 877 m²)
- H2 Nußbaumerstraße GmbH, Spitzäckerweg 19, 8055 Graz für die Liegenschaften St.-Peter-Hauptstraße 44 und Nußbaumerstraße 7 (Baufeld C, ca. 1.488 m²)

Die Bauflächen sollen vornehmlich für Wohnbauten genutzt werden.

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

In Folge wird für ein Gebiet mit der St.-Peter-Hauptstraße in der Mitte, der Petersbergenstraße im Osten, der Rudolf-Hans-Bartsch-Straße im Norden und der Nußbaumerstraße im Süden, welches laut Planwerk inklusive der Straßenteile eine Gesamtgröße von ca. 35.298 m² aufweist, der Bebauungsplan erstellt.

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

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

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

Ziel des Bebauungsplanes ist es, für das Planungsgebiet eine geordnete bauliche Entwicklung im Sinne der Ausweisung als „Bezirks- und Stadtteilzentrum St. Peter“ bzw. im Westen als „Wohngebiet geringer Dichte“ sicherzustellen.

2. Verfahren

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 24.03.2021 über den Inhalt und die beabsichtigte Auflage des Bebauungsplan-Entwurfes informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 07.04.2021.

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 08.04.2021 bis zum 10.06.2021 (9 Wochen) öffentlich aufgelegt.

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

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

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

3. Einwendungen und Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf

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

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

- Verordnung § 5: Gebäudehöhen, Gesamthöhen, Dächer

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

- Verordnung § 8: Freiflächen, Grüngestaltungen, Geländeänderungen

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

- Erläuterungsbericht:

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

Diese Änderungen erfolgten auf Grund von Einwendungen und haben keine Rückwirkungen auf Dritte.

4. Das Planungsgebiet

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen

- 4.0 Stadtentwicklungskonzept:

Gemäß dem 4.0 Stadtentwicklungskonzept der Landeshauptstadt Graz i.d.g.F. ist der Gebietsbereich überwiegend als „Bezirks- und Stadtteilzentrum St. Peter“ ausgewiesen. Kleinere Teilflächen im Westen sind auch als „Wohngebiet geringer Dichte“ festgelegt.

- Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept:

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

Das Planungsgebiet liegt in der „Vorrangzone für Siedlungsentwicklung“ und teilweise in der „wasserwirtschaftlichen Vorrangzone“.

Öffentlicher Verkehr (Deckplan 3):

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

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

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

Verkehrslärm (Deckplan 4):

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

○ 4.0 Flächenwidmungsplan:

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

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

○ Deckplan 1 (Baulandzonierung):

Es ist durch Verordnung ein Bebauungsplan zu erlassen.

○ Deckplan 2 (Beschränkungszone für die Raumheizung):

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

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

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

○ Karte 1 (Abwasserentsorgung):

Lage im kommunalen Entsorgungsbereich

○ Kommunales Energiekonzept 2017:

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

○ Räumliches Leitbild:

Bereichstypen:

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

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

Lage im Teilraum 7: St. Peter Süd – Harmsdorf

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

Tiefgaragen sind im Neubaufall bei Bauplätzen über 800 m² zu errichten. Es wird damit den beiden Bereichstypen entsprochen bzw. bildet der Bebauungsplan das Räumliche Leitbild ab.

- Großräumige Lage:

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

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

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

- Kleinräumige Umgebung zum Planungsgebiet

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

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

Im Nordosten gegenüber der St. Peter Hauptstraße:

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

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

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

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

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

- Baubestand im Planungsgebiet

- Liegenschaft Rudolf-Hans-Bartsch-Straße 3: privater Eigentümer
Gesamtfläche 712 m²; bebaut mit einem 2 1/2-geschossigen, sanierten, villenartigen Altgebäude mit Satteldach; 1-geschossiger, ausgedehnter Anbau im Osten

- Liegenschaft St. Peter Hauptstraße 26: privater Eigentümer
Gesamtfläche 571 m²; bebaut mit einem flächigen, 1-geschossigen Gebäude mit flachgeneigtem Satteldach
- Liegenschaft St. Peter Hauptstraße 28: private Eigentümer
Gesamtfläche 1.715 m²; bebaut mit einem Z-förmig angeordneten, 2 1/2-geschossigen und 2-geschossigen Gebäude, großteils mit Satteldach, der Gebäudeteil im Westen weist ein flachgeneigtes Blechdach auf
- Liegenschaft St. Peter Hauptstraße 30: privater Eigentümer
Gesamtfläche 437 m²; bebaut mit einem 2 1/2-geschossigen Gebäude mit ausgebautem Satteldach
- Liegenschaft St. Peter Hauptstraße 30a: Eigentümer Rotes Kreuz
Gesamtfläche 562 m²; bebaut mit einem 1 1/2-geschossigen, langgestreckten Gebäude mit Satteldach
- Liegenschaft St. Peter Hauptstraße 32: privater Eigentümer
Gesamtfläche 719 m²; bebaut mit einem 1 1/2-geschossigen Gebäude mit Satteldach
- Liegenschaft St. Peter Hauptstraße 32a: privater Eigentümer
Gesamtfläche 758 m²; bebaut mit einem 2 1/2-geschossigen Gebäude mit Satteldach und mit 1-geschossigen Nebenbauteilen
- Liegenschaft St. Peter Hauptstraße 38: neun Eigentümer
Gesamtfläche 584 m²; bebaut mit einem L-förmig angeordneten Gebäude, 2 1/2-geschossig mit ausgebautem Satteldach
- Liegenschaft Nußbaumerstraße 2: NBS 2 Projekt GmbH
Gesamtfläche ca. 2.026 m²; bebaut mit einer gerade fertiggestellten, kleineren Wohnanlage, U-förmig an der St.-Peter-Hauptstraße und an der Nußbaumerstraße angeordnet; 3-geschossig bis 4-geschossig
- Liegenschaft Nußbaumerstraße 4: privater Eigentümer
Gesamtfläche ca. 910 m²; bebaut mit einem 1 1/2-geschossigen, kleineren Wohngebäude mit Satteldach
- Liegenschaft Nußbaumerstraße 6: zahlreiche private Eigentümer (Wohnungseigentum)
Gesamtfläche ca. 1.627 m²; bebaut mit einem großflächigen Wohngebäude, welches 2 Vollgeschosse und ein Penthouse-Geschoß aufweist; Tiefgarage
- Liegenschaft Nußbaumerstraße 8: zahlreiche private Eigentümer (Wohnungseigentum)
Gesamtfläche ca. 1.634 m²; bebaut mit einem großflächigen Wohngebäude, welches 2 Vollgeschosse und ein Penthouse-Geschoß aufweist; Tiefgarage

- Liegenschaft St. Peter Hauptstraße 42: LG GmbH
Gesamtfläche 522 m²; bebaut mit einem 2-geschossigen Gebäude mit Satteldach
- Liegenschaft St. Peter Hauptstraße 42a: privater Eigentümer
Gesamtfläche 494 m²; bebaut mit einem schmalen, 2-geschossigen Gebäude mit Satteldach, das Dach ist dabei ausgebaut
- Liegenschaft Liebengasse 3: privater Eigentümer
Gesamtfläche 796 m²; bebaut mit einem 1 1/2-geschossigen, älteren Gebäude mit Satteldach
- Liegenschaft Hofstatt 13: privater Eigentümer
Gesamtfläche 1.033 m²; bebaut mit einem villenartigen, 2-geschossigen Gebäude mit Walmdach
- Liegenschaft St. Peter Hauptstraße 61: Schimautz GmbH
Gesamtfläche 1.887 m²; bebaut mit einem langgestreckten 3-geschossigen Gebäude (das oberste Geschoß ist als Mansardendach ausgebildet); Geschäftsflächen im Erdgeschoß; Tiefgarage
- Liegenschaft Petersbergenstraße 7: mehrere Eigentümer
Gesamtfläche 1.340 m²; bebaut mit einem größeren 3- bis 4-geschossigen Gebäude mit Flachdach
- Liegenschaft St. Peter Hauptstraße 63 und Petersbergenstraße 2: Zahlreiche private Eigentümer (Wohnungseigentum)
Gesamtfläche 3.184 m²; bebaut mit einer 3- bis 4-geschossigen Wohnanlage; in der Erdgeschoßzone befinden sich Geschäfte
- Liegenschaft St. Peter Hauptstraße 67: private Eigentümer
Gesamtfläche 1.081 m²; bebaut mit älteren, teils langgestreckten Gebäuden 1 1/2-geschossig bis 2-geschossig mit Satteldächern
- Liegenschaft südlich der St. Peter Hauptstraße 67 und südlich der Petersbergenstraße 6 (Liegenschaft St.-Peter-Hauptstraße 67a): privater Eigentümer
Gesamtfläche 2.631 m²; nahezu unbebaut – ausgenommen ein niedriges Wirtschaftsgebäude im Osten
- Liegenschaft Petersbergenstraße 6: privater Eigentümer
Gesamtfläche 622 m²; bebaut mit einem villenartigen, 2-geschossigen Wohngebäude mit Walmdach
- Liegenschaft Petersbergenstraße 8: privater Eigentümer
Gesamtfläche 73 m²; bebaut mit einem kleinen, 1 1/2-geschossigen Lagergebäude mit Satteldach

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

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

Grundstücke Nr.: .75, 146/5 und 146/8; gesamt 2.117 m²

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

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

Grundstücke Nr.: .29 und 83/5; gesamt 877 m²

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

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

Grundstück Nr.: 83/3; gesamt 1.488 m²

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

- Umwelteinflüsse:

Verkehr:

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

Wasser:

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

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

- Klimaanalyse:

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

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

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

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

- Topographie

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

- Infrastruktur

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

- Erschließung/Verkehr

Zufahrt:

Das Planungsgebiet liegt an mehreren Straßenzügen:

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

Öffentlicher Verkehr:

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

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

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

- Ver- und Entsorgung

Der Gebietsbereich ist voll erschlossen. Die Entsorgung der Schmutzwässer hat über das öffentliche Kanalnetz zu erfolgen. Anschlussmöglichkeiten an den öffentlichen Kanal befinden sich in allen Straßen im Planungsgebiet.

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

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des aktuellen Versorgungsgebietes und kurzfristigen Erweiterungsgebietes Fernwärme.

Entsorgung Abfall:

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

Informationen zur Abfallsammlung finden Sie unter:

<https://www.holding-graz.at/abfall/kundinnenservice/bauherreninfo.html>

5. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

a. Baufeld der Antragstellerin Petersbergenstraße 9 („Baufeld A“):

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

Das vorhandene Gebäude (Nutzung Gasthaus) ist bereits abgebrochen.

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

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

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

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

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

Bei einer Neubebauung ist eine Tiefgarage zu errichten.

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

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

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

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

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

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

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

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

Zu den Bebauungen der Baufelder A, B und C:

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

Neubau St.-Peter-Hauptstraße 40/Nußbaumerstraße 2: Bauplatz netto 1.870 m²; Bebauungsdichte 1,5; Bruttogeschoßfläche 2.805 m² (Anm.: zusätzlich zu den 2.805 m² besteht beim Gebäude im Erdgeschoß eine Fläche von ca. 308 m², welche zwar nicht dichterelevant ist, jedoch baumassenrelevant – das heißt das Gebäude ist optisch größer als es die Bruttogeschoßfläche von 2.805 m² zeigt.)

Baufeld A: Baufeld 2.117 m²; Bebauungsdichte 1,0; Bruttogeschoßfläche daher 2.117 m².

Baufeld B: Baufeld 877 m²; Bebauungsdichte 1,0; Bruttogeschoßfläche daher 877 m².

Baufeld C: Baufeld 1.488 m²; Bebauungsdichte 1,0 bzw. 0,6; Bruttogeschoßfläche daher maximal ca. 1.178 m².

Baufeld A erreicht daher maximal ca. 75,5 %, Baufeld B maximal ca. 31,3 % und Baufeld C maximal ca. 42,0 % der Flächen vom Gebäude St.-Peter-Hauptstraße 40/Nußbaumerstraße 2 - und dies noch dazu ohne die optisch relevante Zusatzfläche von 308 m² bei diesem Gebäude mit eingerechnet zu haben.

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

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

d. Weiteres Planungsgebiet für den Bebauungsplan:

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

Eine städtebauliche Analyse der Bebauung in dem Gebiet unter Bezug auf die eher kleinen Bauplatzgrößen zeigt, dass entlang der St. Peter Hauptstraße eine mindestens 2-geschossige und maximal 3-geschossige Bebauung gegeben ist bzw. städtebauliches Ziel ist.

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

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

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

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

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

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

6. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

a. Baufeld „A“:

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

Bei einer Neubebauung ist eine Tiefgarage herzustellen. Zudem sind maximal 6 Pkw-Abstellplätze für Besucher in freier Aufstellung am 2.177 m² großen Baufeld zulässig. Die Zufahrt für eine neue Bebauung ist mit dem Straßenamt zu überprüfen.

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

b. Baufeld „B“:

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

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

c. Baufeld „C“:

Bei einer Neubebauung ist eine Tiefgarage herzustellen. Zudem sind maximal 4 Pkw-Abstellplätze in freier Aufstellung am 1.488 m² großen Baufeld für Besucher zulässig. Die Zufahrt für eine neue Bebauung ist mit dem Straßenamt zu prüfen. Entlang der Nußbaumerstraße ist ein Gehsteig zu errichten.

d. Weiteres Planungsgebiet für den Bebauungsplan:

Für die bereits bebauten Liegenschaften sind Stellplätze im Freien, in Garagen und in Tiefgaragen im Bestand gegeben. Auf Bauplätzen über 800 m² sind bei Neubauten Tiefgaragen herzustellen.

7. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

a. Baufelder „A“ bis „C“:

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

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

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

b. Weiteres Planungsgebiet für den Bebauungsplan:

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

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

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

8. ALLGEMEINES

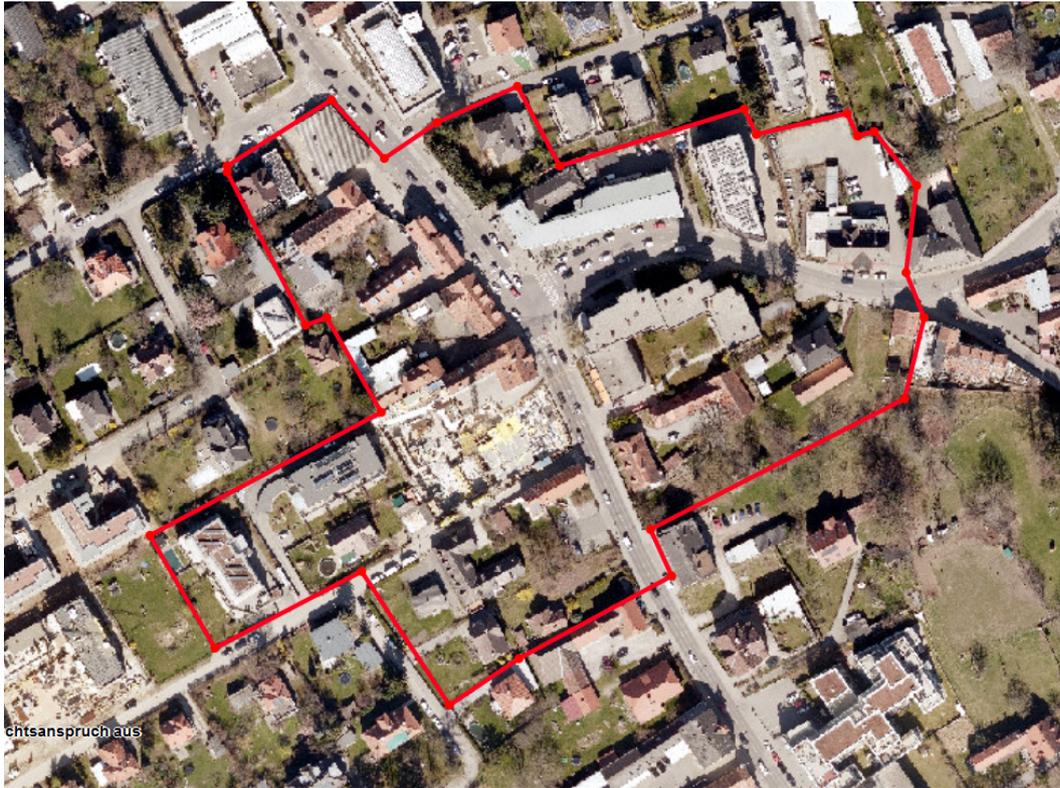
- Der 08.28.0 Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungstext, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht. Die zeichnerische Darstellung erfolgt im Maßstab 1:500 und auf Basis des digitalen Stadtplanes von Graz.
- Der Plan ist als vierfärbige Plottung ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter Farbe und die Festlegungen betreffend die Grüngestaltung in grüner Farbe dargestellt sind. Die Lage des in diesem Bereich unterirdisch verlaufenden Petersbaches ist in blauer Farbe dargestellt.
- Weitere Festlegungen über diesen Bebauungsplan hinaus können in den einzelnen Baubewilligungsverfahren getroffen werden.

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

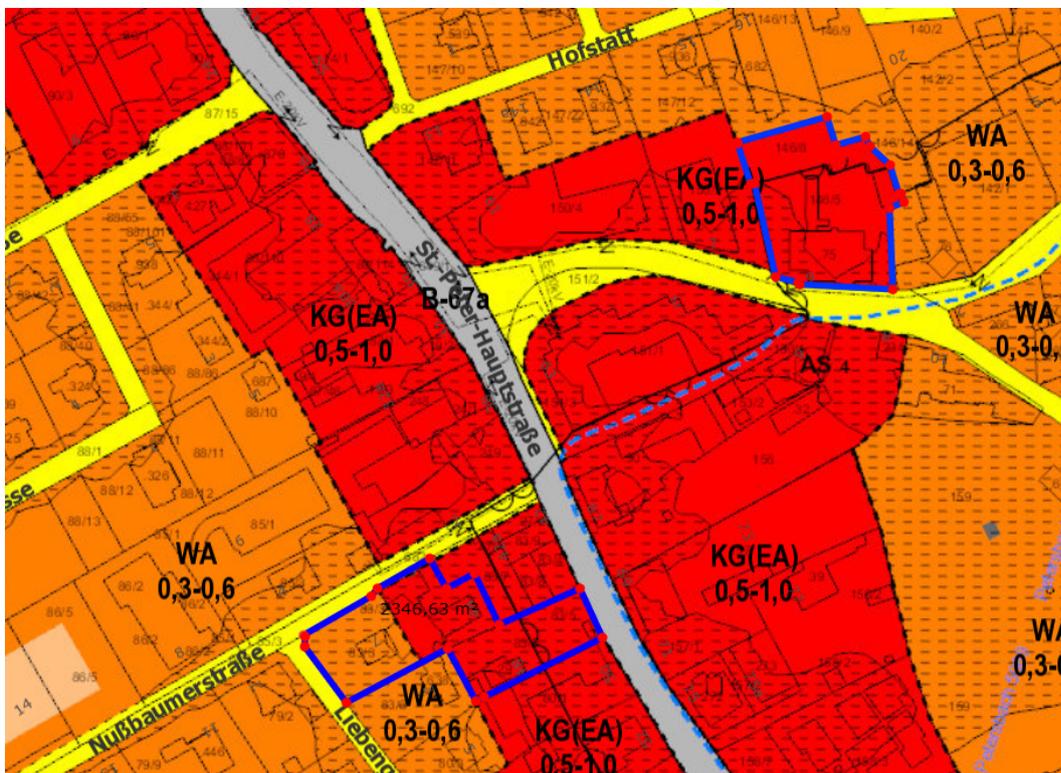
Für den Gemeinderat:

Dipl. Ing. Bernhard Inninger
(elektronisch gefertigt)

Beilagen:



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



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

