

BEGRÜNDUNG FÜR DIE DIFFERENZIERTE NUTZUNGS AUSWEISUNG

8.

Ausgehend vom 2.0 Flächenwidmungsplan 1992, von den Ergebnissen der Bestandsaufnahme, unter Beachtung der Raumordnungsgrundsätze des Stmk ROG 1974, von den im 3.0 Stadtentwicklungskonzept der Landeshauptstadt Graz festgelegten Entwicklungszielen und nach fachlicher Prüfung und Abwägung der eingebrachten Planungsinteressen wurde die Gliederung des Stadtgebietes in Bauland, Verkehrsflächen und Freiland vorgenommen. Naturräumliche Gegebenheiten, bekannt gegebene überörtliche Planungsvorhaben und Festlegungen und die baulich-räumliche Entwicklung der Vergangenheit sowie die Entwicklungsziele waren bestimmende Faktoren der Gliederung. Im Bauland wurden Baugebiete für die verschiedenen Nutzungskategorien ausgewiesen.

Im Bauland wurden nach Erfordernis und Zweckmäßigkeit, vor allem unter Berücksichtigung der Abwasserentsorgung und der Erschließung gesondert ausgewiesen:

- **Vollwertiges Bauland mit den einzelnen Baugebieten**
- **Sanierungsgebiete**
- **Aufschließungsgebiete**
- **Auffüllungsgebiete**

Vollwertiges Bauland

§ 23 Abs 1 Stmk ROG idF LGBl Nr 97/2002: *Als vollwertiges Bauland dürfen nur Grundflächen festgelegt werden, wenn sie dem voraussichtlichen Baulandbedarf für die zu erwartende Siedlungsentwicklung entsprechen und*

- 1) *aufgrund der natürlichen Voraussetzungen nicht von einer Bebauung ausgeschlossen sind;*
- 2) *eine Aufschließung einschließlich Abwasserbeseitigung mit einer dem Stand der Technik entsprechenden Abwasserreinigung aufweisen oder diese sich im Bau befindet;*

8.1

Der kursiv gesetzte Text zitiert das Stmk ROG idF LGBl Nr 97/2002

- 3) *die Aufschließung keine unwirtschaftlichen öffentlichen Aufwendungen, insbesondere für die Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Energieversorgung oder Verkehrsverbindungen, hygienische und kulturelle Versorgung sowie den Hochwasserschutz erforderlich machen würde;*
- 4) *sie aus Gründen der Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes nicht von einer Bebauung freizuhalten sind und*
- 5) *sie keiner der beabsichtigten Nutzung widersprechenden Immissionsbelastung (Lärm, Luftschadstoffe, Erschütterungen u. dgl.) unterliegen.*

Bebauungsdichte

Siehe Karte 4

Neben der Abgrenzung des Baulandes wurde über eine differenzierte Festlegung der Bebauungsdichte auf den unterschiedlichen Bestand und die Entwicklungsfähigkeit der sozialen und technischen Infrastruktur sowie auf die natürlichen Lebensgrundlagen Bedacht genommen.

Die Obergrenzen der Bebauungsdichte für das jeweilige Gebiet wurden auf der Basis der Bestandsanalyse (vertieft durch die Untersuchung über die Stadtmorphologie – Räumliches Leitbild) und in Abhängigkeit von der im 3.0 Stadtentwicklungskonzept dargestellten Funktionellen Gliederung festgelegt. Sparsame Baulandnutzung, die Ausnutzung infrastruktureller Ressourcen, vor allem aber die Berücksichtigung des Gebietscharakters bestimmten die Festlegung der Grenzwerte.

In Gebieten mit gründerzeitlicher Wohnbebauung erforderten die Bestandsdichten eine generelle Anhebung der Bebauungsdichte von 1,2 auf 1,4 – wie dies mit der Novellierung der Bebauungsdichteverordnung 1993 idF LGBl Nr 87/1994 möglich wurde. In den Wohngebieten mit überwiegender Einfamilienhausbebauung erfolgte eine Rücknahme der Bebauungsdichte auf ein dem Gebietscharakter entsprechendes Maß.

In Baugebieten mit dichter Bebauung außerhalb der Schutzzonen gemäß Grazer Altstadterhaltungsgesetz 1980 liegen die Bestandsdichten häufig über dem für die jeweilige Gebietsnutzung angegebenen Höchstwert gemäß Bebauungsdichte Verordnung 1993 idF LGBl 87/94 (BDVO). Im Sinne einer Einfügung in das städtebauliche Umfeld können daher in Einzelfällen höhere Bebauungsdichten als die in § 2 BDVO angegebenen Höchstwerte festgelegt werden. Gemäß § 3 Abs 1 BDVO gilt:

In Gebieten, die bei Inkrafttreten dieser Verordnung überwiegend bebaut sind, können die im Flächenwidmungsplan und im § 2 angegebenen Höchstwerte der Bebauungsdichte nach Einholung eines Gutachtens eines Sachverständigen auf dem Gebiet der Raumplanung überschritten werden, wenn dies aus städtebaulichen Gründen oder im Sinne des Ortsbildschutzes notwendig ist (z.B. Wiedererrichtung, Einfügung in die umgebende Bebauung bei Baulücken, Schlußglieder einer geschlossenen Bebauung oder sonstiger Ensemblekomplettierungen, Zu- und Umbauten, Dachraumausbauten), sofern die Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen nicht beeinträchtigt wird und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Diese Regelung nach § 3 Abs 1 BDVO gilt für das Stadtzentrum, die innerstädtischen Wohn- und Mischgebiete sowie die Wohngebiete hoher Dichte gemäß der Funktionellen Gliederung des 3.0 STEK und die Schutzzonen gemäß GAEG 1980.

Abgrenzung

Die Abgrenzung zwischen Nutzungsarten bzw. zwischen Baugebieten erfolgt weitgehend deckungsgleich mit den in der Plangrundlage vorgegebenen

Grundstücksgrenzen. Bei Abweichungen von dieser Regel wurde eine Abgrenzung nach eindeutig definierten Bezugspunkten und Bezugslinien vorgenommen.

Reine Wohngebiete – WR

8.1.1

§ 23 Abs 5 lit a: *Reine Wohngebiete, das sind Flächen, die ausschließlich für Wohnbauten bestimmt sind, wobei auch Nutzungen, die zur Deckung der täglichen Bedürfnisse der Bewohner des Gebietes dienen (Kindergärten, Schulen, Kirchen u. dgl.) oder die dem Gebietscharakter nicht widersprechen, zulässig sind.*

Grundsätzlich wurden „Reine Wohngebiete“ überall dort festgelegt, wo ausschließlich der Wohnfunktion dienende Baugebiete bestehen oder vorgesehen sind, deren Baustruktur vorwiegend durch frei stehende Einfamilienhäuser, verdichteten Flachbau und mäßig hohe Geschossbauten charakterisiert ist und keine den Gebietscharakter störenden Nutzungen existieren.

Diese Ausweisung erfolgte gemäß der räumlich-funktionellen Gliederung des 3.0 Stadtentwicklungskonzeptes in „Wohngebieten mittlerer und geringer Dichte“ sowie bei „bestehenden Baugebieten im Grüngürtel“ mit den auf das jeweilige Gebiet abgestimmten Bebauungsdichtewerten.

Allgemeine Wohngebiete – WA

8.1.2

§ 23 Abs 5 lit b: *Allgemeine Wohngebiete, das sind Flächen, die vornehmlich für Wohnbauten bestimmt sind, wobei auch Gebäude, die den wirtschaftlichen, sozialen, religiösen und kulturellen Bedürfnissen der Bewohner von Wohngebieten dienen (z.B. Verwaltungsgebäude, Schulgebäude, Kirchen, Krankenhäuser, Kindergärten, Garagen, Geschäfte, Gärtnereien, Gasthäuser und Betriebe aller Art, soweit sie keine dem Wohncharakter des Gebietes widersprechenden Belästigungen der Bewohnerschaft verursachen), errichtet werden können.*

Diese Nutzungskategorie stellt die dem Charakter einer Großstadt adäquate Form der Wohngebiete dar. Es sind dies dichte, mehrgeschossig bebaute Wohngebiete um das Stadtzentrum und in Eggenberg mit vielfach gründerzeitlicher Bausubstanz – „innerstädtische Wohngebiete“, aber auch „Wohngebiete mittlerer Dichte“ und solche entlang von Verkehrsflächen. Eine Durchmischung mit wohngebietsverträglichen Nutzungen ist im Bestand gegeben bzw. wird angestrebt. Die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln sowie die technische und soziale Infrastruktur ist in diesen Gebieten in hohem Maß vorhanden.

Allgemeine Wohngebiete überlagert mit Kern-, Büro- und Geschäftsgebieten – KG + WA

8.1.2.1

In diesen Gebieten wurde die Wohnfunktion und Kern-, Büro- und Geschäftsgebietenutzung gemäß § 22 Abs 4 Stmk ROG überlagert. Die Festlegung dieser Baugebietsüberlagerung erfolgte überall dort, wo der Anteil bestehender Wohnungen überwiegt und in den Erdgeschosszonen der Gebäude Kern-, Büro- und Geschäftsnutzungen bestehen bzw. angestrebt werden.

Diese Ausweisung fand Anwendung im Randbereich des Stadtzentrums, entlang der in der räumlich-funktionellen Gliederung des Stadtentwicklungskonzeptes

konzeptes angegebenen Entwicklungsrichtungen sowie in den Stadtteil- und Bezirkszentren.

8.1.3

Kern-, Büro- und Geschäftsgebiete – KG

§ 23 Abs 5 lit c: *Das sind Flächen, die vornehmlich für Verwaltungsgebäude, Büro- und Kaufhäuser, Hotels, Theater, Kirchen, Versammlungsräume, Gast- und Vergnügungsstätten u. dgl. bestimmt sind, wobei auch die erforderlichen Wohngebäude und Garagen in entsprechender Verkehrslage sowie Betriebe, die sich der Eigenart des Büro- und Geschäftsgebietes entsprechend einordnen lassen und keine diesem Gebietscharakter widersprechenden Belästigungen verursachen, errichtet werden können.*

Im Stadtzentrum wurden gemäß der räumlich-funktionellen Gliederung des 3.0 Stadtentwicklungskonzeptes jene Baugebiete als „Kern-, Büro- und Geschäftsgebiete“ ausgewiesen, welche bereits eine der gesetzlichen Definition entsprechende Nutzung aufweisen und für die eine solche Entwicklung angestrebt wird. Der Bestand an Wohnungen soll in diesen Gebieten nicht abnehmen, im Stadtzentrum jedoch zunehmen.

Im Bereich der Stadtteil- und Bezirkszentren wurden Kern-, Büro- und Geschäftsgebiete festgelegt, sofern diese regionale Bedeutung haben.

Um den Gebietscharakter durch großflächige Handelsbetriebe nicht zu stören, wurde vielfach von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, Einkaufszentren gemäß § 23 Abs 9 Stmk ROG auszuschließen.

Einrichtungen mit überörtlicher (regionaler) Bedeutung, wie Hochschulen und Universitäten, Krankenhäuser, Landeskrankenhaus etc. wurden ebenfalls als „Kern-, Büro- und Geschäftsgebiete“ ausgewiesen.

Die Bebauungsdichte wurde dem Gebietscharakter und dem Entwicklungsziel entsprechend mit mind. 0,5 und max. 2,5 festgelegt.

8.1.4

Industrie- und Gewerbegebiete I – J/1

§ 23 Abs 5 lit d: *Das sind Flächen, die für solche Betriebe und Anlagen bestimmt sind, die keine das ortsübliche Ausmaß übersteigenden Belästigungen in benachbarten Baugebieten verursachen, wobei auch die für die Aufrechterhaltung dieser Anlagen in ihrer Nähe erforderlichen Wohnungen, Verwaltungs- und Geschäftsgebäude errichtet werden können. Innerhalb dieser Gebiete können Flächen mit besonderer Standplatzeignung (z.B. Möglichkeit eines direkten Anschlusses an Eisenbahn- oder Fernstraßenverkehr, Energieversorgung, Beseitigung der Abwässer und sonstiger Schadstoffe) besonders gekennzeichnet werden und sind dann Betrieben und Anlagen, die solche besondere Anforderungen an die Qualität des Standplatzes stellen, vorzubehalten.*

Das sind Gebiete, in denen die bestehende betriebliche Nutzung überwiegt, und solche, die eine besondere Standplatzeignung für industrielle und gewerbliche Nutzungen besitzen und eine dem Bedarf entsprechende Verkehrsinfrastruktur aufweisen.

Entlang von störenden Verkehrsbändern haben diese Industrie- und Gewerbegebiete I die Funktion einer Pufferzone zu den Wohngebieten. Die innere Ordnung dieser Pufferzone soll derart sein, dass jene Anlagen der Betriebe, welche keine Belästigungen verursachen, direkt an die Wohngebiete gren-

zen. Die gleiche Funktion als Pufferzone haben diese Baugebiete, wenn sie um Industrie- und Gewerbegebiete II angeordnet wurden.

Die Bebauungsdichte wurde entsprechend dem Gebietscharakter und dem Entwicklungsziel zwischen 0,2 und 2,5 festgelegt.

Industrie- und Gewerbegebiete II – J/2

8.1.5

§ 23 Abs 5 lit e: *Das sind Flächen, die für solche Betriebe und Anlagen bestimmt sind, die keine unzumutbaren Belästigungen oder gesundheitsgefährdenden Immissionen verursachen, wobei auch die für die Aufrechterhaltung dieser Anlagen in ihrer Nähe erforderlichen Wohnungen, Verwaltungs- und Geschäftsgebäude errichtet werden können. Innerhalb dieser Gebiete können Flächen mit besonderer Standplatzeignung (z.B. Möglichkeit eines direkten Anschlusses an Eisenbahn- oder Fernstraßenverkehr, Energieversorgung, Beseitigung der Abwässer und sonstiger Schadstoffe) besonders gekennzeichnet werden und sind dann Betrieben und Anlagen, die solche besonderen Anforderungen an die Qualität des Standplatzes stellen, vorzubehalten.*

Die Festlegung dieser Baugebiete erfolgte in Bereichen bestehender Industrieanlagen und zur Flächensicherung für Betriebsansiedlungen in den großflächigen Industrie- und Gewerbegebieten gemäß der funktionellen Gliederung des 3.0 Stadtentwicklungskonzeptes. Diese Gebiete liegen verkehrsinfrastrukturell günstig und grenzen nicht an Wohngebiete.

Die Bebauungsdichte wurde entsprechend dem Gebietscharakter und Entwicklungsziel mit 0,2–2,5 festgelegt.

Dorfgebiete – DO

8.1.6

§ 23 Abs 5 lit f: *Das sind Flächen, die vornehmlich für Bauten land- und forstwirtschaftlicher Betriebe in verdichteter Anordnung bestimmt sind, wobei auch Wohngebäude und Gebäude, die den wirtschaftlichen, sozialen, religiösen und kulturellen Bedürfnissen der Bewohner dienen, errichtet werden können.*

Zur Sicherung des Bestandes und der Entwicklungsfähigkeit landwirtschaftlicher Betriebsstätten wurden Dorfgebiete im engen Zusammenhang mit den landwirtschaftlichen Nutzflächen und bei Überwiegen dieser Nutzungsart festgelegt.

Einkaufszentren – EZ

8.1.7

§ 23 Abs 9: *Als Einkaufszentren gelten:*

1. Betriebe des Einzel- und Großhandels und damit im Zusammenhang stehende Dienstleistungseinrichtungen einschließlich der erforderlichen Parkplätze mit dem zugehörigen Bauplatz im Sinne des Steiermärkischen Baugesetzes und einer Verkaufsfläche nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen von insgesamt mehr als 600 m² oder einer Gesamtbetriebsfläche von insgesamt mehr als 1.000 m².

2. Betriebe des Einzel- und Großhandels auf mehreren Bauplätzen, wenn zwischen diesen ein Verkehr von Personen oder Waren – abgesehen von den Verkehrsbeziehungen über öffentliche Verkehrsflächen – möglich ist und die Summe der Verkehrsflächen oder Gesamtbetriebsflächen dieser Betriebe mehr als die unter Ziffer 1 festgelegten beträgt.

3. Einheiten im Sinne des Abs 9a.

Die Verkaufsflächen und Gesamtbetriebsflächen sind wie folgt zu ermitteln:

a) Zur Verkaufsfläche gehören die Flächen aller Räume, die für Kunden bestimmt und zugänglich sind, ausgenommen Sanitärräume, für Kunden gesperrte Lagerräume sowie Flächen zur inneren Erschließung (Stiegenhäuser, Gänge, Hausflure u. dgl.).

b) Die Gesamtbetriebsfläche umfaßt die Gesamtfläche der Geschosse im Sinne der Bebauungsdichteverordnung 1987 einschließlich sonstiger überdachter Flächen mit Ausnahme von überdachten Kraftfahrzeugabstellflächen samt deren Zu- und Abfahrten.

c) Mit Einkaufszentren im Zusammenhang stehende Dienstleistungseinrichtungen zählen nicht zur Verkaufsfläche, jedoch zur Gesamtbetriebsfläche des Einkaufszentrums.

d) Geschoßflächen auf einem Bauplatz für ein Einkaufszentrum, die weder dem Handelsbetrieb noch den damit im Zusammenhang stehenden Dienstleistungseinrichtungen dienen, zählen nicht zur Gesamtbetriebsfläche des Einkaufszentrums.

§ 23 Abs 9 a: *Läßt die Anordnung von mehreren Handelsbetrieben eine Umgehung des Zweckes der Einkaufszentrenregelung gemäß dem Entwicklungsprogramm zur Versorgungsinfrastruktur, LGBl Nr 35/1988, erwarten, so sind diese als Einheit anzusehen. Eine Umgehung liegt jedenfalls vor, wenn diese Betriebe in einem engen räumlichen Naheverhältnis stehen und ihnen in wirtschaftlicher oder organisatorischer Hinsicht die Wirkung eines nach einem Gesamtkonzept betriebenen Einkaufszentrums beizumessen ist.*

Soferne in der zeichnerischen Darstellung kein Ausschluss von Einkaufszentren getroffen wurde, sind diese Einrichtungen in „Kern-, Büro- und Geschäftsgebieten“ zulässig. Bei der Bebauungsdichtefestlegung waren die für die Kernstadt Graz zutreffenden Flächenbeschränkungen nach Maßgabe des Entwicklungsprogrammes zur Versorgungsinfrastruktur – LGBl Nr 35/1988 und die Zielsetzungen des 3.0 Stadtentwicklungskonzeptes zu beachten.

8.1.7.1 _____

Gebiete für Einkaufszentren I – EZ I

§ 23 Abs 5 lit i: *Das sind Flächen, die für Einkaufszentren, die in ihrem Warensortiment Lebensmittel führen, samt den zum Betrieb gehörigen Parkplätzen bestimmt sind.*

Einkaufszentren I wurden nur an bestehenden Standorten bzw. innerhalb der Bezirks- und Stadtteilzentren gemäß der Funktionellen Gliederung des 3.0 STEK ausgewiesen.

8.1.7.2 _____

Gebiete für Einkaufszentren II – EZ II

§ 23 Abs 5 lit j: *Das sind Flächen, die für Einkaufszentren, die in ihrem Warensortiment keine Lebensmittel führen, samt den zum Betrieb gehörigen Parkplätzen, bestimmt sind.*

Die Ausweisung von Einkaufszentren II – Flächen erfolgte an bestehenden Standorten und – für eine strukturkonforme Entwicklung – am übergeordneten Straßennetz gemäß der Funktionellen Gliederung des 3.0 STEK.

Bei der Ausweisung wurde die Verkehrsgunst – Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz und an Hauptverkehrsstraßen – sowie mögliche Aus- bzw. Rückwirkungen auf benachbarte Wohngebiete berücksichtigt.

Gebiete für Einkaufszentren III – EZ III

8.1.7.3

§ 23 Abs. 5 lit k: *Gebiete für Einkaufszentren III, das sind Flächen, die für Sonderformen von Einkaufszentren II, samt den zum Betrieb gehörigen Parkplätzen, bestimmt sind. Einkaufszentren III sind Handelsbetriebe mit einem Warenangebot ohne Lebensmittel, das überwiegend einem Sortimentsbereich zuzuordnen ist und durch seine Art einen im Vergleich zu Einkaufszentren II großen Flächenbedarf bedingt. Dazu zählen insbesondere Möbel-, Einrichtungs-, Kraftfahrzeug-, Maschinen- und Baustoffhandelsbetriebe.*

Flächen für Einkaufszentren III wurden ausgewiesen, um bestehende Betriebe mit einem vergleichsweise großen Flächenbedarf (Möbel- und Einrichtungshäuser, Autohandel, Baumärkte u. dgl.) und Flächen für eine strukturkonforme Entwicklung anzubieten.

Nachdem das Warenangebot dieser Betriebe an KundInnen mit einem Kraftfahrzeug orientiert ist, stellt die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz eine wesentliche Ausweisungsvoraussetzung dar.

Einkaufszentren II überlagert mit Industriegebieten I

8.1.7.4

In diesen Gebieten wurde die Handelsfunktion und die Industriefunktion gemäß § 22 Abs 4 Stmk ROG überlagert. Die Festlegung dieser Baugebietsüberlagerung erfolgte überall dort, wo in den Erdgeschosszonen der Gebäude die Handelsnutzung und in einem oder mehreren darüber liegenden Geschossen eine Betriebs- und/oder Büronutzung angestrebt wird.

Diese Ausweisung fand in den Gebieten mit optionalen Funktionen (Industrie, Verwaltung, Handel und Freizeit) gemäß der Funktionellen Gliederung des 3.0 STEK Anwendung, an Standorten in verkehrsgünstiger Lage am übergeordneten Straßennetz mit regionaler/überregionaler Versorgungsfunktion.

Vorbehaltsflächen gemäß § 26 Stmk ROG

8.2

Im Flächenwidmungsplan können Flächen für Einrichtungen und Anlagen, für die eine nachweisbare Notwendigkeit besteht, die öffentlichen Zwecken dienen und dem umliegenden Gebiet zugeordnet sind, wie Schulen, Schülerheime, Kindergärten, Rüsthäuser, Krankenanstalten, Alten- und Pflegeheim, Zivilschutzanlagen, Energieversorgungsanlagen, öffentliche Plätze mit zentralen Funktionen, Seelsorgeeinrichtungen, Erholungsflächen (Parkanlagen, Spiel- und Sportanlagen), Friedhöfe, Abfall- und Abwasserbeseitigungsanlagen, als Vorbehaltsflächen ausgewiesen werden.

Für die in § 2 der Verordnung angeführten und in der graphischen Darstellung ausgewiesenen Vorbehaltsflächen wurde für den Fall der Aufhebung des Vorbehaltes eine jeweils ersatzweise Nutzung festgelegt. Die Aufhebung des Vorbehaltes hat der Gemeinderat zu beschließen.

Im 2.0 Flächenwidmungsplan 1992 der Landeshauptstadt Graz waren 21 Vor-

behaltsflächen ausgewiesen. Im Sinne einer Fortschreibung wurden Vorbehaltsflächen in den 3.0 Flächenwidmungsplan-Entwurf übernommen, für welche die Notwendigkeit einer Ausweisung nach wie vor gegeben ist.

Neu aufgenommen wurden solche Flächen, für die sich aus dem Sachprogramm Grünraum (Beschluss des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 4.12.1997), den Wünschen der BezirksrätInnen und den Bekanntgaben von Ämtern und Institutionen ein dringender Bedarf ergab.

Gründe für die Ausweisung der Vorbehaltsflächen

(An Stelle fortlaufender Nummerierung wurde eine blattbezogen-alphabetische Auflistung gewählt)

- | | |
|---|--|
| <p>Nr 4 A
P&R Weinzödl</p> | <p>KG Graz-St. Veit, Gst Nr 74/6, 76, T. v. 1410/5 und 1410/9, ca. 7.395 m²
 2.0 FLWPL 1992: Teilweise Vorbehaltsfläche für P&R und Freiland
 3.0 STEK: Erstellung eines umfassenden Parkraum- und Garagenkonzeptes, welches die Erreichbarkeit der Stadtteile sicherstellt.</p> |
| <p>Nr 4 B
Attemsgründe –
Gösting</p> | <p>KG Gösting, Gst Nr 656/3, ca. 16.595 m²
 2.0 FLWPL 1992: Vorbehaltsfläche für eine öffentliche Parkanlage
 3.0 STEK: Biotop – Schutz und Vernetzung, Errichtung zusätzlicher Parkanlagen in Abstimmung mit dem Wohnbau
 Die „Attemsgründe“ gelten als hochwertiger Biotop mit Vorrangfunktion für Stadtökologie und Erholung. Die private Parkanlage soll durch Ankauf in ihrem Bestand gesichert und der Bevölkerung des Bezirkes Gösting zugänglich gemacht werden.</p> |
| <p>Nr 5 A
Mariatroster Straße</p> | <p>KG Wenisbuch, Gst Nr 584/3, ca. 8.003 m²
 2.0 FLWPL 1992: Allgemeines Wohngebiet 0,1-0,6
 3.0 STEK: Flächenvorsorge für weitere öffentliche Kinderspielplätze und Bezirkssportplätze
 Fläche zwischen der Mariatroster Straße und dem Mariatroster Bach, nahe zur Volks- und Hauptschule St. Josef.</p> |
| <p>Nr 5 B
Am Andritzbach
bei MFA</p> | <p>KG Andritz, Gst Nr 416/2, 416/55, T. v. 416/8, 417 und 420, 695/1, 695/2, 695/5, 826/4, ca. 7.649 m²
 2.0 FLWPL 1992: Freiland und KG (EZ) 2,0
 3.0 STEK und Sachprogramm Grünraum: Errichtung zusätzlicher Parkanlagen in Abstimmung mit dem Wohnbau, verstärkte Erlebbarkeit der Grazer Bäche im städtischen Raum
 Südlich der Maschinenfabrik Andritz gelegene Fläche am Andritzbach, die sich für eine Parkanlage unter Einbeziehung des Bachlaufes eignet.</p> |
| <p>Nr 5 C
Emichgasse</p> | <p>KG Andritz, Gst Nr 698/4, 698/56, 698/58, ca. 6.318 m²
 2.0 FLWPL 1992: Reines Wohngebiet 0,2-0,4
 3.0 STEK und Sachprogramm Grünraum: Errichtung zusätzlicher Parkanlagen in Abstimmung mit dem Wohnbau
 Zentral gelegene Fläche für eine öffentliche Parkanlage im Zentrum von Andritz.</p> |

KG Andritz, Gst Nr 614, ca. 1.162 m²

2.0 FLWPL 1992: Vorbehaltsfläche für eine öffentliche Parkanlage

3.0 STEK und Sachprogramm Grünraum: Errichtung zusätzlicher Parkanlagen in Abstimmung mit dem Wohnbau

Der Bedarf an einer öffentlichen Parkanlage ist in Anbetracht der hochgezonten Wohnbebauung an der Grazer Straße – Posnergasse gegeben.

Nr 5 D

Grazer Straße

KG Andritz, Gst Nr 626, 629, 633/1 und 633/3, ca. 4.694 m²

2.0 FLWPL 1992: Vorbehaltsfläche für eine öffentliche Parkanlage

3.0 STEK und Sachprogramm Grünraum: Errichtung zusätzlicher Parkanlagen in Abstimmung mit dem Wohnbau

Der Bedarf für eine öffentliche Parkanlage ist in Anbetracht der hochgezonten Wohnbebauung an der Grazer Straße – Posnergasse gegeben.

Nr 5 E

Posnergasse

KG Wenisbuch, Gst Nr 499/2, -64, ca. 1.961 m²

2.0 FLWPL 1992: KG+WA (EZ) 0,2-1,2

3.0 STEK und Sachprogramm Grünraum: Errichtung zusätzlicher Parkanlagen-Fläche am Fuß des Kirchberges von Mariatrost.

Nr 6 A

Kirchbergstraße

KG Wenisbuch, Gst Nr T. v. 1145/5, ca. 3.396 m²

2.0 FLWPL 1992: Eisenbahnfläche der GVB

3.0 STEK und Sachprogramm Grünraum: Errichtung zusätzlicher Parkanlagen Fläche mit altem Baumbestand auf Eisenbahngrund, für öffentliche Parkanlage im Bereich der Endhaltestelle der Linie 1 geeignet.

Nr 6 B

Endstation Mariatrost

KG Algersdorf, Gst Nr 329/2, ca. 7.533 m²

2.0 FLWPL 1992: Industrie 1 – Aufschließungsgebiet 0,2-1,5

3.0 STEK: Keine Bacheinleitungen in das öffentliche Kanalnetz und Rückbau bestehender Einleitungen

Die Fläche wurde vom Kanalbauamt zur Versickerung des bisher ins öffentliche Kanalnetz eingeleiteten Karolinengerinnes bekannt gegeben.

Nr 7 A

Karolinengerinne

KG Baierdorf, Gst Nr 325/3, 327/7, 325/5, 327/4, ca. 5.512 m²

2.0 FLWPL 1992: Allgemeines Wohngebiet 0,3-1,2

3.0 STEK und Sachprogramm Grünraum: Errichtung zusätzlicher Parkanlagen in Abstimmung mit dem Wohnbau

Fläche an der Seidenhofstraße mit altem Baumbestand, bisher – vermutlich auf Grund nicht tragfähigen Bodens – unbebaut geblieben.

Nr 7 B

Seidenhofstraße

KG Algersdorf, Gst Nr 233/4, 381 und T. v. 235/5 ca. 29.036 m²

2.0 FLWPL 1992: Industriegebiet I und II, 0,2-2,5

3.0 STEK: Förderung von Universitäten und Fachhochschulen im Hinblick auf ihre Bedeutung für das städtische Leben

Das Areal der Simmering-Graz-Pauker eignet sich als Ergänzungsfläche für den weiteren Ausbau der Fachhochschule in der Alten Poststraße.

Nr 7 C

**Alte Poststraße –
Fachhochschule**

KG Algersdorf, Gst Nr 241/1, 241/2, -62/1 und -62/2, ca. 4.183 m²

2.0 FLWPL 1992: Industriegebiet I 0,2-2,5

3.0 STEK: Förderung von Universitäten und Fachhochschulen im Hinblick auf ihre Bedeutung für das städtische Leben

Nr 7 D

**Alte Poststraße –
Fachhochschule**

Das Areal im Kreuzungsbereich von Alter Postraße und Eggenberger Allee eignet sich als Ergänzungsfläche für den weiteren Ausbau der Fachhochschule.

Nr 8 A
Odiliengründe

KG Waltendorf, Gst Nr 184, ca. 52.048 m²
2.0 FLWPL 1992: Freiland und Wald
3.0 STEK und Sachprogramm Grünraum: Flächenvorsorge für weitere öffentliche Kinderspielplätze und Bezirkssportplätze
 Teilweise bewaldeter Nordhang mit vermuteter Rutschgefahr; soll als Spiel- und Sportplatz in der Nähe des Zentrums Ries eingerichtet werden.

Nr 8 B
Wiener Straße

KG Lend, Gst Nr 1384/1, 1384/2 und 1383, ca. 2.232 m²
2.0 FLWPL 1992: Vorbehaltsfläche für ein Jugendheim
3.0 STEK: Errichtung dezentraler Jugendbegegnungsstätten
 Freifläche soll bestehendem Jugendzentrum angegliedert werden.

Nr 8 C
Oeverseepark

KG Gries, Gst Nr 178/2, 179/2, 177 und 2223/2 ca. 18.679 m²
2.0 FLWPL 1992: Vorbehaltsfläche für eine öffentliche Parkanlage
3.0 STEK und Sachprogramm Grünraum: Errichtung zusätzlicher Parkanlagen in Abstimmung mit dem Wohnbau
 Der „Oeverseepark“ wurde der Stadt Graz befristet in Bestand gegeben und soll auf Ersuchen der GrundeigentümerInnen weiterhin Vorbehaltsfläche bleiben, da ein Ankauf durch die Stadt Graz noch nicht erfolgt ist.

Nr 10 A
Steinbruch Spielbergweg

KG Wetzelsdorf, Gst Nr 161/1, 162/5, T. v. 154/1 und 162/8, ca. 30.404 m²
2.0 FLWPL 1992: Freiland – Sondernutzung Steinbruch
3.0 STEK und Sachprogramm Grünraum: Flächenvorsorge für weitere öffentliche Kinderspielplätze und Bezirkssportplätze
 Teile des aufgelassenen Steinbruches „Vincke“ eignen sich als Abenteuer-spielplatz und für sportliche Aktivitäten im Bezirk Wetzelsdorf.

Nr 10 B
Abstallerstraße

KG Wetzelsdorf, Gst Nr 486/1, ca. 10.291 m²
2.0 FLWPL 1992: Freiland
3.0 STEK und Sachprogramm Grünraum: Errichtung zusätzlicher Parkanlagen in Abstimmung mit dem Wohnbau
 Bisher unbebaute Fläche im Anschluss an die dichte Wohnbebauung im Zentrum von Wetzelsdorf, als öffentliche Parkanlage vom Bezirksrat Wetzelsdorf beantragt.

Nr 10 C
Dr.-I.-Scarpattetti
Straße/GKB

KG Wetzelsdorf, Gst Nr 474/2, ca. 6.806 m²
2.0 FLWPL 1992: Freiland
3.0 STEK und Sachprogramm Grünraum: Flächenvorsorge für weitere öffentliche Kinderspielplätze und Bezirkssportplätze
 Landwirtschaftlich genutzte Fläche an der GKB-Trasse südlich Abstallerstraße, als Spiel- und Sportplatz im Nahbereich der hochgezonten Wohnbebauung.

Nr. 10 D
Grottenhofstraße

KG Wetzelsdorf, Gst Nr 479/4 und 479/1, ca. 9.896 m²
2.0 FLWPL 1992: Reines Wohngebiet 0,1-0,6
3.0 STEK und Sachprogramm Grünraum: Flächenvorsorge für weitere öffentliche Kinderspielplätze und Bezirkssportplätze
 Die bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche soll zur Ergänzung des beste-

8. BEGRÜNDUNG FÜR DIE DIFFERENZIERTE NUTZUNGS AUSWEISUNG

henden Kinderspielplatzes der hochgezonten Wohnbauten an der Grottenhofstraße herangezogen werden.

KG Webling, Teil von Gst Nr 19/5, ca. 7.500 m²

2.0 FLWPL 1992: Allgemeines Wohngebiet 0,3-0,8

3.0 STEK: Keine Bacheinleitungen in das öffentliche Kanalnetz und Rückbau bestehender Einleitungen

Die Fläche wurde vom Kanalbauamt zur Versickerung des bisher ins öffentliche Kanalnetz eingeleiteten Bründlbaches bekannt gegeben.

Nr 10 E
Bründlbach/Gablencaserne

KG Webling, Gst Nr -241, -242, -252/1, 256/14, 256/16, 256/17, ca. 15.252 m²

2.0 FLWPL 1992: Industriegebiet 0,2-1,5

3.0 STEK: Standortsicherung für eine Feuerwache im Süden von Graz mit Hubschrauberlandemöglichkeit

Planungsinteresse der Berufsfeuerwehr der Stadt Graz auf ehemaligem Betriebsareal.

Nr 11 A
**Alte Poststraße –
Feuerwehr**

KG Jakomini, 2331/1, 2332/1, T. v. Gst Nr 2333 und 2334/2, ca. 4910 m²

3.0 STEK und Sachprogramm Grünraum: Errichtung zusätzlicher Parkanlagen in Abstimmung mit dem Wohnbau

Nr 11 B
Sandgasse

KG Liebenau, Gst Nr 374/3, 376/1, 361/1 und 33, ca. 13529 m²

2.0 FLWPL 1992: Reines Wohngebiet, 0,1-0,6 – Aufschließungsgebiet

3.0 STEK: Errichtung zusätzlicher Parkanlagen in Abstimmung mit dem Wohnbau, Wiederherstellung naturnaher Wasserläufe, verstärkte Erlebbarkeit der Grazer Bäche

Fläche zwischen Petersbach und Banngabenweg, als öffentliche Parkanlage für bestehende und künftige Wohnbebauung.

Nr 11 C
Am Petersbach

KG Liebenau, Gst Nr 392/38, 159, 156, T. v. 157 und 161/1, ca. 38.220 m²

2.0 FLWPL 1992: Allgemeines Wohngebiet – Ahs 0,1-0,6

3.0 STEK und Sachprogramm Grünraum: Errichtung zusätzlicher Parkanlagen in Abstimmung mit dem Wohnbau

Park der BEA Liebenau mit altem Baumbestand sollte öffentlich zugänglich gemacht werden.

Nr 11 D
BEA Liebenau

KG Jakomini, Gst Nr 2381/2, 2379/3 und 2378/4, ca. 9793 m²

2.0 FLWPL 1992: Vorbehaltsfläche Hochschule/Universität

3.0 STEK: Förderung von Universitäten und Fachhochschulen im Hinblick auf ihre Bedeutung für das städtische Leben

Bekanntgabe des Amtes der Stmk Landesregierung – FA IV zur Erweiterung der Technischen Universität.

Nr 11 E
Sandgasse HoU

KG Gries, Gst Nr 2058/1, 2058/2, 2069/37, 2071/9 und 2243/1, ca. 15.448 m²

2.0 FLWPL 1992: Vorbehaltsfläche für eine öffentliche Parkanlage

3.0 STEK und Sachprogramm Grünraum: Errichtung zusätzlicher Parkanlagen in Abstimmung mit dem Wohnbau

„Johannespark“ – Kantgasse, soll auf Ersuchen der MA A4 – L weiterhin als Vorbehaltsfläche ausgewiesen werden, da der Ankauf durch die Stadt Graz noch nicht erfolgt ist.

Nr 11 F
**Johannespark –
Kantgasse**

Nr 12 A
Sternäckerweg

KG Messendorf, Gst Nr T. v. 963, ca. 13.334 m²

2.0 FLWPL 1992: Freiland – Erwerbsgärtenei mit Nachfolgenutzung. Reines Wohngebiet 0,1-0,6 – Aufschließungsgebiet

3.0 STEK und Sachprogramm Grünraum: Flächenvorsorge für weitere öffentliche Kinderspielplätze und Bezirkssportplätze

Teile der Erwerbsgärtenei am Sternäckerweg sollen künftig als Spiel- und Sportplatz für die zunehmende Wohnbebauung in diesem Bereich zur Verfügung stehen.

Nr 12 B
Moosbrunnerinne

KG Graz Stadt-Messendorf, T. v. Gst Nr 720/1, ca. 2.400 m²

2.0 FLWPL 1992: Industriegebiet 0,2-1,5 – Aufschließungsgebiet

3.0 STEK: Keine Bacheinleitungen in das öffentliche Kanalnetz und Rückbau bestehender Einleitungen

Die Fläche wurde vom Kanalbauamt zur Versickerung des bisher ins öffentliche Kanalnetz eingeleiteten Moosbrunnerinnes bekannt gegeben.

Nr 14 A
Puntigam Gmeinstraße

KG Rudersdorf, Gst Nr 84, 12.764 m²

2.0 FLWPL 1992: Freiland

3.0 STEK und Sachprogramm Grünraum: Flächenvorsorge für weitere öffentliche Kinderspielplätze und Bezirkssportplätze

Die bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche an der Gmeinstraße ist als Spiel- und Sportplatz für den Bezirk Puntigam vorgesehen.

Das Gesamtausmaß aller 30 Vorbehaltsflächen beträgt ca. 36,48 ha.

8.3

Sanierungsgebiete gemäß § 23 Abs 4

Gebiete, in denen Maßnahmen zur Beseitigung städtebaulicher oder hygienischer Mängel sowie zur Vermeidung der Gefährdung der Sicherheit oder gesundheitsschädlicher Folgen erforderlich sind, sind als Sanierungsgebiete ersichtlich zu machen. Die Mängel sind im Wortlaut anzuführen. Zur Beseitigung der Mängel ist eine Frist von höchstens 15 Jahren festzusetzen.

Im 3.0 Flächenwidmungsplan-Entwurf wurden Sanierungsgebiete für 4 Problem- bzw. Themenkreise ersichtlich gemacht:

Siehe Karte 1

● **Sanierungsgebiete Abwasser**

Die in der graphischen Darstellung ersichtlich gemachten Sanierungsgebiete (SG) verfügen derzeit noch nicht über eine dem Stand der Technik entsprechende Abwasserreinigung.

Siehe Deckplan 2

● **Lufthygienisches Sanierungsgebiet**

Das gesamte Stadtgebiet von Graz ist gemäß Verordnung der Stmk Landesregierung LGBl 57/1993 – mit der ein Entwicklungsprogramm für die Reinhaltung der Luft erlassen wurde – als Vorranggebiet zur lufthygienischen Sanierung ausgewiesen.

● **Sanierungsgebiet Fluglärm**

Gemäß der Bekanntgabe durch das Amt der Stmk Landesregierung, FA 16 B, sind Grundstücke am südlichen Stadtrand von Fluglärmimmissionen bis 95 dB(A) Spitzenpegel und – in geringfügig größerer Abgrenzung – vom 60 dB

Ledn Dauerschallpegel betroffen. Die Flächen innerhalb des 60 dB Dauerschallpegels gelten als Sanierungsgebiet – Fluglärm. In diesem Sanierungsgebiet sind bei Neu-, Zu- und Umbauten die Mindestanforderungen des baulichen Schallschutzes gemäß ÖNORM B 8115 zu berücksichtigen. Die Lärmisophone 95 dB Spitzenpegel wurde ebenfalls im Sinne der Bestimmungen des § 3 Abs 21 LGBl 26/1996 (Regionales Entwicklungsprogramm für die Planungsregion Graz und Graz-Umgebung) ersichtlich gemacht. Innerhalb dieser Zone wurden keine neuen Wohngebiete ausgewiesen.

● **Sanierungsgebiet Lärm**

Wohngebiete entlang stark emittierender Verkehrsbänder (Straßen- und Bahnflächen) sind als Sanierungsgebiete gemäß § 23 Abs 4 Stmk ROG anzusehen. Als Sanierungsgebiete gelten jene, in denen der äquivalente Dauerschallpegel für die jeweilige Gebietskategorie – insbesondere während der Nachtstunden – überschritten wird. Mangels flächendeckender Detailuntersuchungen (Ist-Maß) bezüglich Schallausbreitung und Immissionsbelastung im Sinne der Bestimmungen der ÖAL Richtlinie Nr 36 (Schallimmissionsplan) erfolgt keine Ersichtlichmachung im Flächenwidmungsplan. Im jeweiligen Anlassfall (Erstellung eines Bebauungsplanes, einer Bauordnungsrichtlinie, bei Neu-, Zu- und Umbauten) für Wohnzwecke in Sanierungsgebieten sind Lärmschutzeinrichtungen und -maßnahmen im Sinne des § 43 Abs 2 lit 5 Baugesetz vorzusehen. Für geförderte Wohnbauten gelten die Bestimmungen der Durchführungsverordnung zum Stmk Wohnbauförderungsgesetz 1993 § 2 idF 18/2000.

● **Sanierungsgebiet Hochwasser**

Das Projekt „Grazer Bäche, Hochwassergefährdungsbereiche“ mit Ergänzungen der Abflussuntersuchung am Petersbach und am Annabach stellt die Überflutungsbereiche HQ 30/100 dar (Dr. Sackl 1987, erstellt im Auftrag des Amtes der Stmk Landesregierung, FA IIIa und der Stadt Graz) und zeigt wasserwirtschaftliche Vorrangflächen und Vorbehaltsflächen auf. Dargestellt sind weiters die Ergebnisse der Abflussuntersuchung der Mur (1998 – PLAN.T.) und das Detailprojekt Hochwasserschutz Gabriachbach (2000 – DI Rakusch/Hydroconsult).

Bei der Beurteilung der Planungsinteressen und Einwendungen wurden die Vorgaben des Projektes „Grazer Bäche, Hochwassergefährdungsbereiche“ insofern berücksichtigt, als keine neuen Baulandausweisungen in Überflutungsbereichen und innerhalb der wasserwirtschaftlichen Vorrangflächen und Vorbehaltsflächen vorgenommen wurden. In Einzelfällen wurden Rücknahmen unbebauter bzw. unbebaubarer Baulandflächen ins Freiland durchgeführt, wo dies auf Grund der Hochwassergefährdung, einer bekannt gegebenen wasserwirtschaftlichen Vorrang- oder Vorbehaltsfläche und auch von ökologischen Aspekten zielführend war.

Bestehende bzw. überwiegend bebaute Baulandflächen im Überflutungsbereich HQ 30/100 gelten als Sanierungsgebiet. Unbebaute Flächen über 3.000 m² wurden als Aufschließungsgebiete – Hochwasserfreistellung ausgewiesen. Vor Erteilung einer Baubewilligung nach dem Stmk Baugesetz 1995 ist bei HQ 30 ein Verfahren nach § 38 Wasserrechtsgesetz 1959 idF BGBl I-2001/109 durchzuführen.

Vorgeschlagenen Vorbehaltsflächen für wasserwirtschaftliche Schutzmaßnahmen (Rückhaltebecken u. dgl.) werden – soweit dies bisher der Fall war – als Freiland ausgewiesen. Eine Ersichtlichmachung von Vorbehaltsflächen

kann allerdings erst nach dem Vorliegen genauerer Untersuchungen vorgenommen werden. Zu diesem Zweck ist gemäß 3.0 Stadtentwicklungskonzept die Erstellung eines „Sachprogrammes Hochwasserschutz“ vorgesehen, in welchem ein konkreter, nach Prioritäten gereihter Maßnahmenkatalog enthalten sein wird. Technische Maßnahmen und finanzielle Absicherung sind dann in einem wasserwirtschaftlichen Rahmenplan zu verordnen.

8.4 **Aufschließungsgebiete** gemäß § 23 Abs 3

Innerhalb des Baulandes sind Grundflächen als Aufschließungsgebiete festzulegen, wenn sie zur Zeit der Planerstellung mangelhaft erschlossen sind oder das öffentliche Interesse (wirtschaftliche und siedlungspolitische Interessen u. dgl.) der Verwendung als Bauland entgegensteht. Die Gründe für die Festlegung sind im Wortlaut anzuführen. Die Aufhebung der Festlegung von Bauland als Aufschließungsgebiet hat der Gemeinderat nach Erfüllung der Aufschließungserfordernisse unter Anführung der Gründe für die Aufhebung und der Festlegung, ob eine Bebauungsplanung im Sinne des § 27 Abs. 1 notwendig ist, mit Zweidrittelmehrheit zu beschließen.

Siehe Deckplan 1

Für die Festlegung von Aufschließungsgebieten im Flächenwidmungsplan sind folgende Gründe maßgebend:

- a) **Fehlende oder mangelhafte infrastrukturelle Erschließung:**
 - 1) Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz
 - 2) Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)
 - 3) Fehlende Abwasserentsorgung mit einer dem Stand der Technik entsprechenden Abwasserreinigung
- b) **Öffentliche Interessen:**
 - 4) Geordnete Siedlungsentwicklung, Erfordernis zur Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild
 - 5) Belange des Hochwasserschutzes (Überflutungsbereiche an Grazer Bächen HQ 30/100 und Gefahrenzonenplan des forsttechnischen Dienstes für Wildbach- und Lawinenverbauung)
 - 6) Erfordernis von Lärmschutzmaßnahmen für Wohngebiete an stark emittierenden Verkehrsbändern (Straße, Bahn) und gegenüber Industrie- und Gewerbegebieten

Im Anhang 1 zu § 3 der Verordnung sind die gebietsbezogenen Gründe für die Ausweisung blattweise und mit fortlaufender Nummerierung aufgelistet.

8.5 **Auffüllungsgebiete im Bauland**

gemäß § 23 Abs 2 Stmk ROG idF LGBl 41/1991

Die Festlegung von Grundflächen als Bauland, soweit Baulücken betroffen, kann ausnahmsweise auch bei mangelhafter, nicht dem Stand der Technik entsprechender gemeinschaftlicher Abwasserreinigung erfolgen, wenn es sich dabei um bestehende kleinräumige, zusammenhängend bebaute Gebiete in Außenlagen handelt.

In solchen Gebieten ist eine Auffüllung oder Abrundung zulässig. Die Auffüllung ist die Bebauung einer überwiegend von bebauten Grundstücken umschlossenen, kleineren, unbebauten Grundfläche. Die Abrundung ist die Bebauung einer Ergänzungsfläche, die aus Gründen der bestehenden Siedlungsstruktur zweckmäßig ist.

Solche Gebiete können bis zu einer max. Bebauungsdichte von 0,3 im Flächenwidmungsplan ausgewiesen werden. Für die künftige Bebauung von unbebauten Grundflächen ist eine dem Stand der Technik entsprechende Abwasserreinigungsanlage im Widmungsbescheid vorzuschreiben.

Im 2.0 Flächenwidmungsplan 1992 waren insgesamt 15 Auffüllungsgebiete (alt) gemäß § 23 Abs 2 Stmk ROG idF LGBl 41/1991 ausgewiesen. Davon wurden bisher 7 an eine dem Stand der Technik entsprechende Abwasserreinigungsanlage bzw. an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen bzw. in ein Sanierungsgebiet überführt. Für die restlichen 8 besteht nach dem Abwasserplan der Landeshauptstadt Graz diese Möglichkeit nicht.

Diese Auffüllungsgebiete (alt) wurden daher entsprechend den Übergangsbestimmungen Artikel II der Stmk Raumordnungsgesetznovelle 1994 Abs 2 als solche beibehalten.

Auffüllungsgebiete – Sondernutzung im Freiland

gemäß § 25 Abs 2 lit 2 Stmk ROG idF LGBl 94/2000

Auffüllungsgebiete, das sind kleinräumige, zusammenhängend bebaute Gebiete außerhalb des Baulandes mit einer unbebauten Fläche von höchstens 3.000 m². Die Festlegung von Auffüllungsgebieten ist nur zulässig, wenn

- *diese Fläche als Bauplatz geeignet und eine dem Stand der Technik entsprechende Abwasserreinigung gesichert ist*
- *diese Fläche ausschließlich für Wohnbauten bestimmt und von mindestens vier Wohnhäusern, die mit den künftigen Bauten eine optische Einheit bilden müssen, umgeben ist*
- *durch die weitere Bebauung eine Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes erzielt werden kann.*

Mit der näheren Untersuchung über die Möglichkeit der Ausweisung von Auffüllungsgebieten wurde das Raumplanungsbüro Pumpernig beauftragt. In einer das gesamte Stadtgebiet umfassenden Analyse wurde für insgesamt 8 Auffül-

Auffüllungsgebiete (alt)

Blatt	Katasterblatt	Bezeichnung
3	71/3	B 72 – Weizer Straße
3	71/3	Neusitzstraße / Grafenhofweg
5	11/4	Mariagrüner Straße
6	8/3	Rohrbachhöhe
6	15/4	Stiftingtal Straße
12	54/3	Pachernweg
12	61/2	Messendorfberg
13	07/2	Florianibergstraße

8.5.1

lungsgebiete das Zutreffen der o. a. Kriterien erkannt. Auf Grund eingebrachter Planungsinteressen wurden davon 5 in den 3.0 Flächenwidmungsplan als „Freiland – Sondernutzung Auffüllungsgebiet“ übernommen.

Gemäß § 25 Abs 2 Z 2 ROG 1974 idgF werden im 3.0 Flächenwidmungsplan folgende Auffüllungsgebiete als Sondernutzung im Freiland festgelegt:

Auffüllungsgebiete – Sondernutzung

Blatt	Katasterblatt	Bezeichnung
3	78/2	Langegger Weg
5	04/2	Auf der Platte

8.6 Verkehrsflächen gemäß § 24 Stmk ROG idF LGBl 94/2000

- 1) *Als Verkehrsflächen sind solche Flächen festzulegen, die für die Abwicklung des fließenden und ruhenden Verkehrs sowie für die Aufschließung des Baulandes und des Freilandes vorgesehen sind. Dazu gehören auch die für die Erhaltung, den Betrieb und den Schutz der Verkehrsanlagen und Versorgungsleitungen erforderlichen Flächen.*
- 2) *Verkehrsflächen, deren Festlegung im Flächenwidmungsplan nicht möglich oder zweckmäßig ist, sind im Bebauungsplan festzulegen.*

8.6.1 Bundes- und Landesstraßen

Bundes- und Landesstraßen wurden entsprechend den Bekanntgaben des Amtes der Stmk Landesregierung – FA 18A ersichtlich gemacht, ebenso die Bundes- und Landesstraßenplanungen.

8.6.2 Eisenbahnflächen

Diese wurden entsprechend der Bekanntgabe der jeweiligen Bahnverwaltung ersichtlich gemacht.

Bei bahnfremden Bauten auf Eisenbahngrund gelten die in der graphischen Darstellung ausgewiesenen bzw. gemäß § 7 der Verordnung geregelten zeitlich nachfolgenden Nutzungen.

8.6.3 Verkehrsflächen im eigenen Wirkungsbereich

Der Zielsetzung des 3.0 Stadtentwicklungskonzeptes folgend, dass „... eine zusammenhängende und durchgängige Erschließung der Baulandflächen (vorzugsweise über öffentliches Gut), die Rechtssicherheit bei der Abtretungsverpflichtung im Bauverfahren und die nach § 22 des Raumordnungsgesetzes vorzunehmende Gliederung der Nutzungsarten im Stadtgebiet die Festlegung der Verkehrsflächen erfordern“, wurde in den Auflageentwurf des 3.0 Flächenwidmungsplanes der Inhalt des Entwurfes zu einem „Generellen Regulierungsplan“ aufgenommen. Dieses ... „Planungsinstrument enthält den Verlauf sowie den Querschnitt öffentlicher und privater Straßen in Abstimmung auf die langfristige Stadtentwicklung. Die Erfordernisse des Indivi-

dualverkehrs sind darin ebenso berücksichtigt wie jene des öffentlichen Verkehrs sowie des Fuß- und Radverkehrs.“

Gegen den Generellen Regulierungsplan wurden während der öffentlichen Auflage, nicht zuletzt auf Grund diverser Missinterpretationen, eine große Anzahl von (Serien-) Einwendungen vorgebracht, die Fragen und Rechtsprobleme aufwarfen, die einer Klärung bedürfen und im Zeitrahmen des Revisionsverfahrens nicht abgehandelt werden können.

Der Generelle Regulierungsplan ist daher nicht Inhalt des 3.0 Flächenwidmungsplanes. In der graphischen Darstellung werden grundsätzlich nur die Verkehrsflächen ausgewiesen,

- die bereits im 2.0 Flächenwidmungsplan als solche enthalten waren,
- die zwischenzeitlich öffentliches Gut oder baubehördlich vorgeschrieben wurden und
- die in Bebauungsplänen und Bebauungsrichtlinien festgelegt sind.

Verkehrsflächen, deren Festlegung im 3.0 Flächenwidmungsplan nicht zweckmäßig ist (z.B. in Aufschließungsgebieten), werden in Bebauungsplänen oder Bebauungsrichtlinien festgelegt.

Die exakte Festlegung der Straßenfluchtlinien erfolgt in Bebauungsplänen, Bebauungsrichtlinien und baubehördlichen Bewilligungsverfahren.

Zur Information werden Verkehrsprojekte, wie Fuß- und Radwege, Straßenbahntrassen, Verbindungsstraßen etc., für die ein öffentliches Interesse besteht, in punktierter Darstellung und ohne exakte Lage aufgenommen.

Der Generelle Regulierungsplan soll nach Beschlussfassung des 3.0 Flächenwidmungsplanes als eigenes Rechtsinstrument abschnittsweise mit entsprechender BürgerInnen-Beteiligung entwickelt werden.

Freiland gemäß § 25

8.7

Die bestimmungsgemäße Nutzung für das Freiland ist Land- und Forstwirtschaft sowie Naherholung, sofern nicht Sondernutzungen festgelegt wurden.

Bei der Differenzierung und Festlegung der Freilandflächen wurde unter Beachtung auf die Raumordnungsgrundsätze, § 3 Stmk ROG, von nachstehenden Zielsetzungen ausgegangen:

- Land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen wurden im Bereich des Grüngürtels und innerhalb der Freilandflächen gemäß der Funktionellen Gliederung des 3.0 Stadtentwicklungskonzeptes ausgewiesen.
Diese Ausweisung erfolgte zur Sicherung und Verbesserung der räumlichen Voraussetzungen für eine leistungsfähige Land- und Forstwirtschaft sowie in Hinblick auf eine dem Gemeinwohl dienende Erhaltung und Pflege der Landschaft als großstadtnahe Kulturlandschaft.
- Öffentliche Grünflächen und Flächen für Sport (Spo) und Spiel (Spi) sowie für Kleingärten (Klg) wurden grundsätzlich als Freiland festgelegt. Zur Erhaltung der Freilandqualität ist die Errichtung von Gebäuden in Freilandgebieten mit der festgelegten Sondernutzung Sport- und Spielzwecke nur im untergeordneten Ausmaß zulässig.

- Bei Ersichtlichmachung der Signatur Th (Turn-, Tennishalle) oder Rh (Reithalle) ist die Errichtung von Hallenbauten zulässig.
- Durch die Regelung in § 7 Abs 3 der Verordnung soll unter öffentlichen Parkanlagen und Sport- und Spielflächen die Errichtung von Verkehrsbauten, wie Tiefgaragen, Fußgängerpassagen etc. ermöglicht werden. Die substantielle Erhaltung der Freilandnutzung ist dafür Voraussetzung.
- Private Park- und Grünanlagen wurden überall dort festgelegt, wo die bisherige Nutzung dieser Grundflächen durch die Ausweisung als Freiland keine nachteilige Veränderung erfährt.
- Sonstige Nutzungen, die im engen Zusammenhang mit Freilandflächen stehen, wurden als Sondernutzungen im Freiland festgelegt.

8.7.1 _____

Wald

Die Zweckbestimmung der Waldflächen als Freiland entspricht den Zielsetzungen des 3.0 Stadtentwicklungskonzeptes bezüglich der Erhaltung des Grüngürtels und zur Sicherung ihrer kleinklimatischen und ökologischen Ausgleichsfunktion.

Die ersichtlich gemachten Waldflächen wurden vom Referat für fachliche Angelegenheiten des Forstwesens (Bezirkshauptmannschaft Graz-Umgebung) bekanntgegeben und entsprechen in weiten Teilen dem Flächenwidmungsplan 1982 und dem 2.0 Flächenwidmungsplan 1992.

In den Katastralgemeinden Graz-St. Veit, Andritz, Weinitzen und Wenisbuch wurden die Naturbestandsgrenzen des Waldflächen auf der Grundlage einer photogrammetrischen Auswertung durch das Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft und einer nachfolgenden örtlichen Überprüfung durch Organe des Referates für fachliche Angelegenheiten des Forstwesens nachgeführt und in die digitale Katastralmappe des Bundesamtes für Eich- und Vermessungswesen sowie in den 3.0 Flächenwidmungsplan-Entwurf übernommen.

In Einzelfällen wurden neu hinzugekommene Waldflächen im bereits bestehendem Bauland ersichtlich gemacht und in der graphischen Darstellung gesondert gekennzeichnet. Diese Flächen besitzen somit Baulandeigenschaft; vor Erteilung einer Baubewilligung ist allerdings eine Verfahren nach dem Forstgesetz 1975 idF BGBl 419/1996 durchzuführen.

8.7.2 _____

Gewässer

Die in der zeichnerischen Darstellung ersichtlich gemachten öffentlichen und privaten Gewässer werden der Nutzungsart Freiland zugewiesen. Diese Zuordnung leitet sich aus den Zielsetzungen des 3.0 STEK, insbesondere in Bezug auf die Wiederherstellung des ökologischen Gleichgewichtes entlang der Fließgewässer und den Biotopschutz ab.