

A 14 K-880 / 2004 -12

3.05 FLÄCHENWIDMUNGSPLAN 2002  
DER LANDESHAUPTSTADT GRAZ  
5. ÄNDERUNG 2004

### **Beschluß**

Zuständigkeit des Gemeinderates  
gemäß § 29 Abs. 3 Stmk ROG  
in der Fassung LGBl Nr 22/2003

Graz, am 7.3.2005

Dok: 3.05 GR Beschl

Rogl/Hö

Der Ausschuss für Stadt-, Verkehrs-  
und Grünraumplanung:

Frau/Herrn GR.....

Erfordernis der Zweidrittelmehrheit  
gem. § 31 Abs 1 i.V.m. § 29 Abs 13  
Stmk ROG

Mindestzahl der Anwesenden: 29  
Zustimmung von mehr als 2/3 der  
anwesenden Mitglieder des Ge-  
meinderates

Bericht an den

## G e m e i n d e r a t

Der Gemeinderat der Landeshauptstadt Graz hat in seiner Sitzung am 2.12.2004 beschlossen, den Entwurf des 3.05 Flächenwidmungsplanes – 5. Änderung 2004 der Landeshauptstadt Graz in der Zeit vom 16. Dezember 2004 bis 11. Februar 2005 zur öffentlichen Einsichtnahme aufzulegen.

Die Absicht, den 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 in 6 Punkten zu ändern wurde gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz 1967 im Amtsblatt vom 15. Dezember 2004 kundgemacht.

Die Kundmachung erging an die Stellen und Institutionen gemäß § 29 Abs 1 Stmk ROG bzw. der Verordnung der Stmk. Landesregierung vom 16.10.1989, mit der die Bundes- und Landesdienststellen und weitere Körperschaften öffentlichen Rechtes gem. § 29 Abs 1 Stmk ROG festgelegt wurden. Weiters erging die Kundmachung an die Bezirksvorsteherung der Bezirke III (Geidorf), VI (Jakomini), X (Ries), XI (Mariatrost), XIV (Eggenberg) und XVI (Strassgang)

In der Kundmachung waren alle von der Änderung erfassten Flächen beschrieben und graphisch dargestellt. Weiters erging die Information, dass vom 16. Dez. 2004 bis 11. Feb. 2005 während der Amtsstunden, von Montag bis Freitag von 8,00 Uhr - 15,00 Uhr, die Auflage des Entwurfes zur allgemeinen Einsichtnahme im Stadtplanungsamt erfolgt, dass innerhalb der Auflagefrist eine Auskunfts- und Beratungstätigkeit angeboten wird und Einwendungen schriftlich und begründet bekannt gegeben werden können.

Während des Auflagezeitraumes langten **6** Einwendungen gegen den im Stadtplanungsamt aufgelegten Entwurf ein. Diese Einwendungen wurden eingebracht von:

- **FA 13 B** (Bau und Raumordnung, Energieberatung),
- **FA 18 A** (Gesamtverkehr und Projektierung),
- **FA 19 A** (Wasserwirtschaftliche Planung und Siedlungswasserwirtschaft), der
- **Capitol** Projektentwicklungs GmbH und
- **B&E** Bauprojektbetreuungsges. m.b.H, sowie von
- **DI Gottfried Weißmann** (Mitglied des Bezirksrates Jakomini),.

Die **Grazer Verkehrsbetriebe** ersuchen, in einer verspätet eingebrachten Einwendung, die geplante Straßenbahnschleife südlich des Umspannwerkes auf dem Grundstück 1069/2 KG Stifting ersichtlich zu machen. Diese Einwendung wurde zur internen Erledigung an die MA 10/8 BD Verkehrsplanung weitergeleitet.

Von Anrainern oder Bürgerinitiativen wurden **keine** Einwendungen erhoben.

### **Der Gemeinderat der Landeshauptstadt Graz setzt sich bei der Beschlussfassung mit den Einwendungen wie folgt auseinander:**

*Kursive Schrift* ..... *Kurzfassung der Einwendung*

Normale Schrift..... Stellungnahme / Erläuterung zur Einwendung

**fett gedruckt** ..... Änderungen, die aufgrund von Einwendungen vorgenommen wurden

### **Einwendungen der FA13 B (A 14-K-880/2004-7)**

*Allgemeiner Einwand zur Baulandmobilisierung:*

*Die Aufsichtsbehörde weist in der Einwendung darauf hin, dass die Bestimmungen des § 26 Stmk ROG (Baulandmobilisierung) grundsätzlich auch für die Stadt Graz Geltung haben und fordert, wie bereits beim 3.04 Flächenwidmungsplan, sowohl für neu ausgewiesenes Bauland, als auch bei wesentlichen Änderungen der Gebietskategorie bzw. der Bebauungsdichte, Baulandmobilisierungsmaßnahmen in Form privatwirtschaftlicher Vereinbarungen. In der Einwendung wird insbesondere der Änderungspunkt 1 (KAGES – Stiftingtal) angesprochen.*

**Stellungnahme:**

Wie bereits in der Einwendungserledigung zum 3.04 Flächenwidmungsplan festgestellt wurde, existiert und existierte für die Stadt Graz das Problem der Baulandmobilisierung weder in der Vergangenheit noch in unmittelbarer Zukunft. Generell sollten aus Sicht der Stadt Graz Maßnahmen zur Baulandmobilisierung nicht als imperatives Planungsinstrument im Raumordnungsgesetz enthalten sei, sondern, wie vor der ROG-Novelle 20/2002 – als „Kann-Bestimmung“: Jene Gemeinden, denen die Baulandmobilisierungen Anliegen ist, hätten damit die Möglichkeit zur besseren Steuerung des Grundstücksmarktes, ohne ein solches Verfahren landesweit und zwingend zur Anwendung bringen zu müssen.

Davon abgesehen, geht weder aus den Bestimmungen des Strmk ROG, noch aus den dazu ergangenen Erlässen (FA 13B–10.00 5-03/20 vom 12.1.2004 und FA 13B-10.00 5-05/27 vom 8.2.2005) in eindeutiger Weise hervor, ob Baulandmobilisierungsmaßnahmen nur auf neu ausgewiesenes Bauland oder, im Zuge einer Revision des Flächenwidmungsplanes, auch auf bestehende, unbebaute Baulandflächen anzuwenden sind.

Zum konkret angesprochenen Änderungsfall, KAGES – Stiftingtal liegt ein ausreichend begründetes Ansuchen um rasche Änderung des Flächenwidmungsplanes vor. Dieses Ansuchen wird der FA 13B im Rahmen des aufsichtsbehördlichen Prüfungsverfahrens als Bestandteil des Verfahrensaktes übermittelt werden.

**Einwendung der FA 13B zu den einzelnen Änderungspunkten:**

ad 1) A 14-K-757/2002-24 (KAGES – Stiftingtal)

*Einwand:*

*Das Grundstück 1053 KG Stifting sollte wie bisher im Aufschließungsgebiet belassen werden, da die infrastrukturelle Erschließung (Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz sowie innere Erschließung) derzeit nicht vorhanden sei und öffentliche Interessen (geordnete Siedlungsentwicklung etc.) gemäß Festlegung im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 dagegen stünden.*

**Stellungnahme:**

Die Ausweisung als vollwertiges Bauland für das Grundstück 1053 KG Stifting ist aus Sicht der Stadt Graz durchaus gerechtfertigt, da sich gegenüber dem Zeitpunkt der Erstellung des 3.0 Flächenwidmungsplanes wesentliche neue Aspekte ergeben haben. War das genannte Grundstück ehemals als eigener Bauplatz des Hauses der Barmherzigkeit im Gespräch, ist es nunmehr Teil der von der KAGES zur Errichtung der Medizinischen Universität Graz erworbenen Grundflächen und bildet mit diesen gemeinsam das Planungsgebiet des künftigen Bebauungsplanes. In diesem Bebauungsplan werden sowohl die innere und äußere Erschließung, als auch die geordnete Siedlungsentwicklung durch Festlegung von Baugrenzlinien und Gebäudehöhen festgelegt werden. Die Ausweisung als vollwertiges Bauland kann daher beibehalten werden.

Bezüglich der von der Aufsichtsbehörde geforderten Baulandmobilisierung wird auf das in der Einleitung Gesagte verwiesen.

ad 2) A 14-K-757/2002-65 (Grün-Immobilien)

*Einwand:*

*Grundsätzlich besteht seitens der Aufsichtsbehörde kein fachlicher Einwand gegen die vorgesehene Ausweisung, es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Beschränkung auf 800 bzw. 1200 m<sup>2</sup> für Lebensmittel rechtlich problematisch erscheint.*

*Stellungnahme:*

Wie bereits in der Einwendungserledigung zum 3.04 Flächenwidmungsplan wird dazu Folgendes ausgeführt:

Die Beschränkung der Verkaufsflächen auf 800 m<sup>2</sup> für Lebensmittel zielt auf die Erhaltung einer der flächendeckenden Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ab, die durch lokale Konzentrationen von Verkaufsflächen für Lebensmittel gefährdet wäre. Solche, raumplanerisch durchaus sinnvolle Einschränkungen gegenüber dem zulässigen Höchstwert der Einkaufszentrenverordnung (max. 5000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Lebensmittel bei EZ I in der Kernstadt Graz) wurden bereits mehrmals vorgenommen, zuletzt im Bereich des Shopping Center West, wo an Stelle von EZ II und EZ III die Ausweisung von „Kerngebiet“ (neu) für eine Fläche von 53.707 m<sup>2</sup> bei gleichzeitiger Einschränkung der Verkaufsflächen für Lebensmittel auf höchstens 2.500 m<sup>2</sup> erfolgte. Diese Änderung (VF 3.03) wurde von der Aufsichtsbehörde mit Bescheid FA 13A – 1011 G 125-2004/1 vom 3.2.2004 ohne Einwand genehmigt. Daraus kann abgeleitet werden, dass derartige Flächenbeschränkungen durchaus im Planungsermessen der örtlichen Raumplanungsbehörde liegen.

Das von der Aufsichtsbehörde angesprochene Einverständnis des Konsenswerbers bzw. künftigen Marktbetreibers geht im Übrigen daraus hervor, dass von der Fa. Grün-Immobilien während der öffentlichen Entwurfsauflage des 3.05 Flächenwidmungsplanes keine Einwendung erhoben wurde!

ad 3) A 14-K-757/2002-98 (BIG Services, Justizanstalt Jakomini)

*Kein Einwand*

ad 4) A 14-K-757/2002-101 (Gemeinde Weinitzen - Abwasseranlage)

*Kein Einwand*

ad 5) A 14-K-757/2002- 103 (Bebauungsdichte Bergstraße)

*Kein Einwand*

ad 6) A 14-K-757/2002-97 (GBG – Kindervilla – Grabenstraße)

*Einwand:*

*Aufgrund der Lärmbelastung von 70 – 75 dB von der Grabenstraße sollte die Änderungsfläche als „Aufschließungsgebiet mit dem Erfordernis der Lärmfreistellung“ ausgewiesen werden.*

*Weiters wird auf einen, im südöstlichen Teil der Änderungsfläche stockenden, großkronigen Laubbaum hingewiesen, der – aufgrund seiner Lage im Grüngürtel – nicht unter*

*die Baumschutzverordnung fällt und durch die künftige Bebauung in seinem Bestand gefährdet sein könnte.*

#### Stellungnahme:

Die Lärmbelastung von der Grabenstraße war der Raumordnungsbehörde bei der Erstellung des 3.0 Flächenwidmungsplanes durchaus bekannt, da diese Werte im Verkehrslärmkataster mit 70 – 75 dB enthalten sind (Kartenbeilage 2 zum 3.0 Flächenwidmungsplan). Die Lärmbelastung von wurde von der Mag. Abteilung 23 – Umweltamt in der Stellungnahme vom 3.3.2005 anhand der Verkehrsfrequenz und in 1,00 m Abstand von der Straßenmitte, also vom lautesten Punkt aus, mit 81 dB tags und mit 73 dB nachts errechnet. Abminderungsfaktoren die sich durch den Abstand des künftigen Baulandes (von 35 – 45 m) und durch die unmittelbar an der Grabenstraße bestehenden Gebäude ergeben, wurden für den gewählten Abschnitt mit dem Schallausbreitungsprogramm Cadna A Version 4.4 getrennt für Tag und Nacht durchgeführt mit dem Ergebnis, dass das künftige Bauland einer Lärmbelastung von 45-50 dB nachts und von 55 –60 dB am Tag ausgesetzt ist – wobei der jeweils niedrigere Wert für den östlichen Teil des Grundstückes gilt. Die für das Allgemeine Wohngebiet zulässigen Planungsrichtwerte von 45 dB nachts und 55 dB tags werden daher nur im **w e s t l i c h e n** Teil des Bauplatzes überschritten.

Generell ist zur Lärmproblematik im städtischen Raum festzuhalten, dass in sehr vielen Fällen auf bebauten und unbebauten Wohnbauflächen die Planungsrichtwerte für die jeweilige Gebietskategorie nicht eingehalten werden können. Es wurde daher, wie bereits beim 2.0 FLWPL auch im 3.0 FLWPL folgende Formulierung in § 13 Abs 1 und 2 des Wortlautes aufgenommen:

“Wohngebiete entlang stark emittierender Verkehrsbänder gelten als **Sanierungsgebiet Lärm**. In diesen Gebieten sind bei Neu-, Zu- und Umbauten für Wohnzwecke Lärmschutzeinrichtungen und Maßnahmen im Sinne des § 43 Abs 2 lit 5 Stmk Baugesetz vorzusehen. Für geförderte Wohnbauten gelten die Bestimmungen der Durchführungsverordnung zum Stmk Wohnbauförderungsgesetz 1993, § 2 idF 18/2000.“

Diese Formulierung im 3.0 FLWPL 2002 wurde in vertiefenden Diskussionen mit der Aufsichtsbehörde abgesprochen und in dieser Form auch genehmigt, da eine Darstellung im Planwerk aus Gründen der Lesbarkeit nicht möglich war. Aus diesem Grund wurde dem 3.0 FLWPL 2002 die Kartenbeilage 2 –Verkehrslärmkataster als eigenständige Darstellung angeschlossen. Vor dem Hintergrund der im 3.0 FLWPL getroffenen Festlegungen, erscheint die von der Aufsichtsbehörde vorgeschlagene Ausweisung als „Aufschließungsgebiet mit dem Erfordernis der Lärmfreistellung“ wenig zielführend. Es müsste dabei ja auch klargestellt werden, **w e r** für die Beseitigung der Lärmbelastung in Frage käme (Straßenerhalter, Bauträger?).

Im konkreten Fall werden nur im westlichen Teil des künftigen Baulandes die Planungsrichtwerte überschritten. Dieser Bereich grenzt im Süden an das Areal einer ehemaligen Tankstelle (derzeit Blumenmarkt), welches im Norden eine 4,00 bis 5,00 m hohe Stützmauer aufweist. In Abhängigkeit von der künftigen Nutzung (Wohnen, Büros udgl.) könnte durch eine geringfügige Erhöhung dieser Stützmauer eine ausreichende Lärmabschirmung ohne großen Aufwand erreicht werden. Zur Einhaltung der zulässigen Grenzwerte könnte aber auch auf technische Schutzmaßnahmen am Gebäude selbst

(Lärmschutzfenster, lärmabgewandte Situierung der Schlafzimmer udgl.) zurückgegriffen werden.

Die Ausweisung als „Allgemeines Wohngebiet“ wird beibehalten und im Verordnungswortlaut folgende Ergänzung angefügt:

**„Diese Allgemeine Wohngebiet gilt als Sanierungsgebiet – Lärm gem. § 13 Abs1 und 2 des Wortlautes zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002**

Zum Baumbestand:

Aufgrund der Bedenken, die von der Aufsichtsbehörde hinsichtlich der großkronigen Eiche im östlichen Teil des Grundstückes 1112 KG Geidorf vorgebracht worden sind, wurde dem Stadtplanungsamtes von der GBG eine exakte Darstellung des Geländes und des Baumbestandes übermittelt. Daraus ergibt sich, dass ein, als „Naturdenkmal“ im Flächenwidmungsplan ersichtlich gemachter Baum außerhalb der künftigen Baulandfläche steht und diese mit seiner Kronentraufe gerade noch berührt. Der Baum, auf den sich die Einwendung der FA 13B bezieht, befindet sich im östlichen Bereich des künftigen Baulandes. Dieser Baum beeinträchtigt zwar die freie Dispositionsmöglichkeit der Baukörper auf dem Grundstück, kann aber im Baubewilligungsverfahren durch die Festlegung von Baugrenzen in seinem Bestand gesichert werden.

**Einwendungen der FA 18 A – Gesamtverkehr und Projektierung sowie Baubezirksleitung Graz-Umgebung (A 14- K- 880 / 2004 – 6)**

ad 1) A 14-K-757/2002-24 (KAGES – Stiftingtal)

*Einwendung:*

*Bezüglich der verkehrstechnischen Aufschließung des Kerngebietes ist ein Konzept mit Leistungsnachweis in Entsprechung der vorgesehenen Nutzung im Einbindungsbereich der Landesstraße sei erforderlich.*

**Stellungnahme**

Als Grundlage für die längerfristige Entwicklung der Medizinische Universität Graz und die Errichtung der neuen Zahnklinik im Bereich Riesstraße, Stiftingtalstraße, Billrothgasse ist die Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbes vorgesehen. Dieser Wettbewerb wird von der Stadtbaudirektion koordinativ betreut und vom Planungsbüro Univ. Prof. Dipl. Ing. Dr. Heiner Hierzegger vorbereitet. Schwerpunkt der Aufgabenstellung ist die städtebauliche Entwicklung des Bereiches östlich der alten Stiftingtalstraße und deren Integration in den Stadtteil. Begleitend dazu werden Untersuchungen und Planungen über die künftige Verkehrsorganisation und die lokale Erschließung vom Planungsbüro Kaufmann – Kribernegg (IKK) durchgeführt (Verkehrskonzept Riesplatz, Straßenbahnlinie 7, ruhender Verkehr, Fuß – und Radwegeverbindungen).

ad 2) A 14-K-757/2002-65 (Grün – Immobilien)

*Einwendung:*

*Als verkehrstechnisches Ausschließungserfordernis für das Kerngebiet ist ein Leistungsnachweis im Einbindungsbereich in das höherrangige Straßennetz erforderlich.*

*Stellungnahme:*

Grundsätzlich vertritt die Stadt Graz den Standpunkt, dass bei Vorliegen von vollwertigem Bauland die Erschließungserfordernisse bereits gegeben sind, andernfalls Aufschließungsgebiet zur Ausweisung hätte gelangen müssen. Im Gegenstandsfall besteht eine direkte Anbindung an den Kreisverkehr zum Autobahnzubringer sowie über den Grillweg, wo der Einbindungsbereich in die Kärntnerstraße mit Linksabbiegespuren ausgebaut und lichtsignalgeregelt ist. Damit kann eine ausreichende Kapazität der Verkehrserschließung als gegeben angenommen werden kann.

Von der Baubezirksleitung Graz-Umgebung wurde gegen den Änderungspunkt 4) (Gemeinde Weinitzen – Abwasserreinigungsanlage) folgende Einwendung erhoben:

*Die Erschließung der Abwasserreinigungsanlage erfolgt über die Neusitzstraße, welche nach ca. 1 km in die LB 72 mündet. Der Einbindungsbereich müsste erforderlichenfalls der Nutzung angepasst werden.*

*Stellungnahme:*

Die Abwasserreinigungsanlage besteht aus einem Klärbecken und einem ca. 10 m<sup>2</sup> großen Technikraum. Eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens ist daher keineswegs anzunehmen, zumal sich das zusätzliche Verkehrsaufkommen ausschließlich aus den, in periodischen Abständen, durchzuführenden Inspektionen ergibt.

Zu den Änderungspunkten 5. und 6. wurden von der Baubezirksleitung Stellungnahmen abgegeben, die jedoch keiner Einwendungserledigung bedürfen.

**Einwendungen der FA 19A – Wasserwirtschaftliche Planung und Siedlungswasserbau ( A 14-K-880/2002-8)**

ad 1) A 14-K-757/2002-24 (KAGES – Stiftingtal)

*Einwendung:*

*Entlang des Stiftingbaches existiert ein Überflutungsbereich  $HQ_{100}$ , der bei der Bebauung berücksichtigt werden muss. Ein Uferstreifen von 10,00 m, gemessen von der Böschungsoberkante des Stiftingbaches, soll von Bebauung freigehalten werden.*

*Stellungnahme:*

Der Umstand, dass entlang des Stiftingbaches ein Überflutungsbereich  $HQ_{100}$  existiert, war bereits bei der Erstellung des 3.0 Flächenwidmungsplanes 2002 bekannt und hatte die Ausweisung eines ca. 10,00 m breiten Freilandstreifens entlang des Stiftingbaches zu Folge. Damit wurde den Forderungen aus wasserwirtschaftlicher Sicht ebenso entsprochen, wie der Notwendigkeit zur Freihaltung eines Uferstreifens von Bebauung.

In der nunmehr vorgesehenen Änderung des Flächenwidmungsplanes wird dieser Freilandstreifen unverändert beibehalten.

ad 4) A 14-K-757/2002-101 (Gemeinde Weinitzen, Abwasserreinigungsanlage)

*Einwendung:*

*Das Grundstück liegt im HQ 30/100 Überflutungsbereich des Föllingbaches. Seitens der FA 19A bestehen dann keine Einwände gegen die Ausweisung einer Abwasserreinigungsanlage, wenn keine erhebliche Beeinträchtigung der Abflusssituation eintritt.*

*Stellungnahme:*

Die Bezirkshauptmannschaft Graz – Umgebung hat mit Bescheid GZ. 3 W 54- 1998 vom 17.11.1999 die wasserrechtliche Bewilligung zur Errichtung einer Abwasserreinigungsanlage auf dem Grundstück 350 KG Graz Stadt- Fölling erteilt. Diese Anlage wurde mittlerweile fertiggestellt und ist auf rund 200 Einwohnergleichwerte ausgelegt. Aufgrund des wasserrechtlichen Bescheides der Bezirkshauptmannschaft Graz-Umgebung kann angenommen werden, dass darin auch die Abflusssituation am Föllingbach verbindlich geregelt ist.

### **Einwendungen der Kapitol-Projektentwicklungsges.m.b.H. und der B&E-Bauprojektbetreuungsges.m.b.H.**

ad 5) A 14-K-757/2002-103 (Bebauungsdichte Bergstraße)

*Einwendung:*

*Die von der Änderung betroffenen Grundstücke waren im 2.0 Flächenwidmungsplan noch mit einer Bebauungsdichte bis 0,6 ausgewiesen. Im Vertrauen auf diese Ausweisung wurde die Liegenschaft im November 2004 erworben. Die Bebauungsdichte von 0,2 – 0,6 wurde im Dezember 2004 von einem Mitarbeiter des Stadtplanungsamtes im Rahmen eines Bauverfahrens (Bauplatzfestlegung) auf der Grundlage des seit 17.1.2003 rechtswirksamen 3.0 Flächenwidmungsplanes schriftlich bestätigt. Da die Reduktion der Bebauungsdichte auf maximal 0,3 eine wesentliche Minderung des Verkehrswertes darstellt, wird vorbehaltlich allfälliger Entschädigungsansprüche, eine Erhöhung der Bebauungsdichte beantragt.*

*Stellungnahme:*

Im Bereich Baiernstraße – Bergstrasse war die Abgrenzung des WR 0,2 - 0,3 und WR 0,2 - 0,6 aus dem 3.0 FLWPL nicht klar ersichtlich, da die Grenze der Altstadtschutzzone V, des Landschaftsschutzgebietes Nr. 30 sowie der versetzt angebrachte Schriftzug „WR 0,2 –0,6“ den Eindruck vermitteln, dass das Gebiet westlich der Bergstraße mit der BD 0,6 ausgewiesen sei. Das WR 0,2 –0,6 bezieht sich tatsächlich aber nur auf den Bereich östlich der Bergstraße bis zur Baiernstraße. Das Gebiet westlich der Bergstraße liegt jedoch gemäß der Funktionellen Gliederung des 3.0 STEK im Grüngürtel und war daher mit die Bebauungsdichte 0,2 – 0,3 auszuweisen.

In Berücksichtigung der vorgebrachten Einwendung wird nunmehr das von der Bergstraße, dem Weg zur Einsiedelei sowie den südlich und westlich angrenzenden Freiland

Flächen umschriebene Gebiet als „Reines Wohngebiet“ mit der **Bebauungsdichte 0,2 – 0,4** festgelegt.

Begründung: Das Gebiet liegt gem. 3.0 STEK – Planungshinweise aus klimatologischer Sicht - in einer „Hanglage im Grüngürtel (Kaltluftproduktion), mit der planerischen Empfehlung: Restparzellen bebauen, max 2 Geschosse, Gebäudeausrichtung, keine festen Brennstoffe“. Die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmittel ist durch STRAB Linie 1 (Haltestellenentfernung ca. 250 m) gegeben. Die Festlegung der Bebauungsdichte von max. 0,4 entspricht damit dem 3.0 Stadtentwicklungskonzept Pkt. 2.2.1, wonach „in Gebieten, die durch öffentliche Verkehrsmittel gut erschlossen sind, eine geringfügige Überschreitung der Bebauungsdichte von 0,3 im Flächenwidmungsplan zulässig ist, unter Bedachtnahme auf topographische und klimatische Verhältnisse“.

### **Einwendung Dipl. Ing. Gottfried Weißmann**

ad 3) A 14-K-757/2002-98 (BIG Services – Justizanstalt Jakomini)

#### *Einwendung:*

*Da den Bewohnern im Bezirk Jakomini der geringste Anteil an öffentlichen Grünflächen zur Verfügung steht, kann eine weitere Verringerung des Grünanteiles nicht mehr länger hingenommen werden.*

#### Stellungnahme.

Im Auftrag der Republik Österreich, vertreten durch das Bundesministerium für Justiz, sollen auf dem Areal der Justizanstalt Graz – Jakomini zusätzliche Haftplätze für weitere 80 Insassen geschaffen werden. Damit soll das Problem der Überbelegung (von derzeit 120 %) entschärft und durch eine zeitgemäße Gestaltung sowie geeignete Infrastruktur ein Qualitätsgewinn, besonders im Bereich der Sicherheit, erreicht werden. Dazu ist auch vorgesehen, die derzeit auf dem Gelände der Justizanstalt befindlichen Parkplätze sowie die Müllsammel- und -abholstelle außerhalb des Sicherheitsbereiches unterzubringen. Bei der zur Umwidmung vorgesehenen Fläche handelt es sich nicht um öffentliches Grün, sondern um die von stacheldrahtbewehrten Mauern umgebene Anstaltsgärtnerei. Dieses Areal ist teilweise mit Gewächshäusern überbaut und weist weder einen Baumbestand noch ökologisch wertvolle Flächen auf. Die Behauptung, dass mit der vorgesehenen Änderung des Flächenwidmungsplanes eine Verschlechterung der Lebensqualität verbunden sein könnte, mag allenfalls auf die Insassen der Justizanstalt zutreffen, nicht aber auf die Bevölkerung des Bezirkes Jakomini.

### **GEGENÜBER DEM ENTWURF ZUM 3.05 FLÄCHENWIDMUNGSPLAN ERGEBEN SICH FOLGENDE ÄNDERUNGEN:**

#### **Pkt 5) A 14-K-757/2002-103 (Bebauungsdichte Bergstraße):**

„Im Bereich Baiernstraße – Bergstraße erfolgt eine deutliche plangraphische Darstellung der Grenzen unterschiedlicher Bebauungsdichte zwischen dem „Reinen Wohngebiet“, BD 0,2 – 0,6, und dem „Reinen Wohngebiet“, **BD 0,2 – 0,4**.

**Pkt 6) A 14-K-757/2002-97 (GBG - Kindervilla Grabenstraße):**

Eine Fläche von 2.816 m<sup>2</sup> des bisherigen Freilandgrundstückes 1112, KG Geidorf, sowie die Grundstücke 1106/1 und .1106/2 KG Geidorf (1262 m<sup>2</sup>), werden dem angrenzenden „Allgemeinen Wohngebiet“, 0,2 – 0,8, angegliedert.

**Diese Allgemeine Wohngebiet gilt als Sanierungsgebiet – Lärm gem. § 13 Abs1 und 2 des Wortlautes zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002.**

Die gegenüber dem aufgelegten Entwurf vorgenommenen Änderungen bzw. Ergänzungen tragen begründeten Einwendungen Rechnung und haben keine Rückwirkung auf Dritte. Eine Anhörung gem. § 29 Abs 6 Stmk ROG ist daher nicht erforderlich.

Die Benachrichtigung über den Beschluss des Gemeinderates wird entsprechend den oben dargelegten Ausführungen in schriftlicher Form an die Einwender gerichtet.

Eine Ausfertigung des durch den Gemeinderat beschlossenen 3.04 Flächenwidmungsplanes – 5. Änderung 2004 wird gemäß § 29 Abs 7 des Stmk ROG der Landesregierung unverzüglich vorgelegt. Die Kundmachung erfolgt nach der endgültigen Genehmigung durch die Landesregierung gemäß den Bestimmungen des Statutes der Landeshauptstadt Graz. Die Zuständigkeit des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz gründet sich auf § 29 Abs 3 und 5 Stmk ROG.

Der Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung stellt den

A n t r a g ,

der Gemeinderat der Landeshauptstadt Graz möge beschließen:

1. Den 3.05 Flächenwidmungsplan 2002 – 5. Änderung 2004 der Landeshauptstadt Graz gemäß den in der Verordnung, der graphischen Darstellung und dem Erläuterungsbericht angegebenen **6 Punkten**, sowie
2. Die Einwendungserledigung im Sinne dieses Gemeinderatsberichtes.

Der Bearbeiter:

Der Abteilungsvorstand:

Der Stadtbaudirektor:

Der Stadtsenatsreferent:

(Univ. Doz. Dipl.-Ing. Dr. Gerhard Rüschi)

Der Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung hat in seiner Sitzung am .....den vorliegenden Antrag vorberaten.

Der Ausschuss stimmt diesem Antrag zu.

Die Obfrau des Ausschusses  
Für Stadt-, Verkehrs- und  
Grünraumplanung:

Die Schriftführerin: