

A 14 K-868/2004-5

Graz, am 7.2.2005

Dok: \3.04\GR-Beschluss

Rogl/Hö

3.04 FLÄCHENWIDMUNGSPLAN 2002

DER LANDESHAUPTSTADT GRAZ

4. ÄNDERUNG 2004 - **BESCHLUSS**

Der Ausschuss für Stadt-, Verkehrs-  
und Grünraumplanung

Der Berichterstatter:

Zuständigkeit des Gemeinderates

gemäß § 29 Abs. 3 Stmk ROG

in der Fassung LGBl Nr 22/2003

.....

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 anwe-  
senden Mitglieder des Gemeinderates

Bericht an den

G e m e i n d e r a t

Der Gemeinderat der Landeshauptstadt Graz hat in seiner Sitzung am 16.9.2004 beschlossen, den Entwurf des 3.04 Flächenwidmungsplanes – 4. Änderung 2004 der Landeshauptstadt Graz in der Zeit vom 30.Sept. bis 29.Nov. 2004 zur öffentlichen Einsichtnahme aufzulegen.

Die Absicht, den 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 in 16 Punkten zu ändern wurde gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz 1967 im Amtsblatt vom 29.Sept.2004 kundgemacht.

Die Kundmachung erging an die Stellen und Institutionen gemäß § 29 Abs 1 Stmk ROG bzw. der Verordnung der Stmk. Landesregierung vom 20.1.1975, 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 V (Gries), VII (Liebenau), XI (Mariatrost), XII (Andritz), XIII (Gösting), XV (Wetzelsdorf) und XVII (Puntigam).

In der Kundmachung waren alle von der Änderung erfassten Flächen beschrieben und graphisch dargestellt. Weiters erging die Information, dass vom 30.Sept. bis 29.Nov. 2004 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 wurden gegen den im Stadtplanungsamt aufgelegten Entwurf von folgenden Ämtern der Stmk. Landesregierung Einwendungen bzw. Stellungnahmen eingebracht:

**FA 13 B** (Bau und Raumordnung, Energieberatung)

**FA 18 A** (Gesamtverkehr und Projektierung) und

**Baubezirksleitung Graz – Umgebung** (Wasserbau)

Von Anrainern, Bürgerinitiativen oder Bezirksvertretungen 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 bzw. Ergänzungen des Erläuterungsberichtes, die aufgrund von Einwendungen vorgenommen wurden

## **I. EINWENDUNGEN DER FA 13B – BAU- UND RAUMORDNUNG, ENERGIEBERATUNG**

(A 14-K- 868/2004-3)

Die Aufsichtsbehörde führt in der Einleitung fünf allgemeine Einwendungspunkte an, die sich auf die Baulandmobilisierung, die Baulandzonierung, die Plandarstellung, die Verkaufsflächenbeschränkung in EZ 1-Gebieten und auf das 3.0 STEK/Räumliches Leitbild beziehen und gibt zu jedem einzelnen der 16 Änderungspunkte eine Stellungnahme bzw. Einwendung bekannt:

## I.I ALLGEMEINE EINWENDUNGEN DER FA 13B:

ad ) Baulandmobilisierung:

*Einwand:*

*Die Aufsichtsbehörde bemängelt, dass in den aufgelegten Unterlagen keine Angaben zur Baulandmobilisierung gemäß § 26 Stmk ROG enthalten sind. Insbesondere träfe dies auf die Änderungsfälle Pkt. 1 (Rauch – Gollweg), Pkt. 3 (DI Josel – Himmelreichweg) und Pkt. 5 (Uher-Simmler - Teichhof) zu.*

*Weiters verweist die FA 13B darauf, dass die verstärkte Baulandmobilisierung für Wohnbau und Industrie im 3.0 Stadtentwicklungskonzept verankerte Zielsetzungen seien und die Novelle des ROG vom März 2003 die rechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung dieser im STEK festgelegten Ziele geschaffen hat.*

Stellungnahme / Grundsätzliches:

Für die Stadt Graz existierte bzw. existiert das Problem der Baulandmobilisierung, welches zur Aufnahme der §§ 26, 26a und 26b in das Stmk ROG geführt hat, weder in der Vergangenheit, noch in unmittelbarer Zukunft, und zwar aus folgenden Gründen:

- Sowohl für den Wohnbau, als auch für Industrie- und Gewerbe ist ein ausreichend aktiver Bodenmarkt vorhanden, der sich konform den Ausweisungen im jeweils geltenden Flächenwidmungsplan entwickelt hat.
- Die Stadt Graz hat durch die Gründung der „Grazer- Bau- und Grünlandsicherungsgesellschaft m.b.H“. (GBG) eine im Eigentum der Stadt befindliche Gesellschaft mit dem Zweck installiert, eine aktive Bodenpolitik im Sinne der städtischen Entwicklungsziele zu betreiben.
- Die Ausweisung von Vorbehaltsflächen gemäß § 26 Stmk ROG wurde in den Flächenwidmungsplänen seit 1980, so auch im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 (für rund 30 ha!) vorgenommen, um die Ziele des 3.0 Stadtentwicklungskonzeptes konkret und grundstücksbezogen umzusetzen.

Die Steuerung des Grundstücksmarktes über privatwirtschaftliche Maßnahmen oder durch Festlegung einer Bebauungsfrist ist daher in der Landeshauptstadt Graz nicht erforderlich!

Aus Sicht der Stadt Graz sollten Maßnahmen zur Baulandmobilisierung nicht als imperatives Planungsinstrument im Raumordnungsgesetz enthalten sein, sondern - wie bisher - in Form einer „Kann – Bestimmung“: Jene Gemeinden , denen die Baulandmobilisierung ein Anliegen ist , hätten damit die Möglichkeit zur besseren Steuerung des Grundstücksmarktes, ohne ein solches Verfahren landesweit und zwingend zur Anwendung bringen zu müssen.

Die Anwendung von privatwirtschaftlichen Maßnahmen gemäß § 26 a und die Vorschreibung einer Bebauungsfrist gemäß § 26 würde in Anbetracht der Größenordnung der Stadt Graz zu einem nicht vertretbaren und nicht finanzierbaren Verwaltungsaufwand sowie zu einer Parallelorganisation zur Grazer Bau- und Grünlandsicherungsgesellschaft führen und damit der „Aufgabenkritik“, also der Forderung nach einem schlanken und effizienten Verwaltungsapparat, krass widersprechen.

Die von der FA 13B angesprochenen Maßnahmen gemäß Pkt. 1.3.1 des 3.0 STEK (verstärkte Baulandmobilisierung für Wohnbau und Industrie an Vorrangstandorten bzw. Sicherung landwirtschaftlicher Produktionsflächen gemeinsam mit der Region) sowie Pkt. 5.2 (Wohnbaupolitische und städtebauliche Zielsetzungen – aktive Bodenpolitik) sind ausschließlich auf die im Jahre 1997 neu gegründete „Grazer Bau- und Grünlandsicherungsgesellschaft“ (GBG) zugeschnitten. An eine „Vertragsraumordnung“ nach dem Beispiel der Stadt Salzburg war dabei nicht gedacht.

Abgesehen von den verfassungsrechtlichen Bedenken, die der VfGH (Hauer – Trippl, S. 692. ff) in seinen Anmerkungen zu § 26a Stmk ROG äußert, geht die Forderung der Aufsichtsbehörde (Abschließen von Vereinbarungen mit den Grundeigentümern über die Verwendung der Grundstücke innerhalb angemessener Frist) bei den Änderungspunkten 1, 3 und 5 völlig ins Leere, da solche Vereinbarungen speziell auf die Zurverfügungstellung von geeigneten Grundstücken für den förderbaren Wohnbau im Sinne des Steiermärkischen Wohnbaugesetzes 1993 abzielt, was im Fall der o.a. Änderungen keineswegs zutrifft:

Pkt. 1 (Rauch – Gollweg) betrifft eine Fläche von knapp 3076 m<sup>2</sup>, für welche der Grundeigentümer den dringende Bedarf zur Errichtung von Betriebswohnungen geltend gemacht hat. Bei den Änderungen gem. Pkt. 3 (DI Josel - Himmelreichweg) und Pkt. 5 (Uher-Simmler - Teichhof) handelt es sich um Flächen von 920 m<sup>2</sup> bzw. 2343 m<sup>2</sup>, die allenfalls für eine Einfamilienhausbebauung geeignet sind. In keinem der 3 genannten Fälle wird eine Förderung nach dem Stmk. Wohnbauförderungsgesetz 1993 angestrebt!

ad) Baulandzonierung:

*Einwendung:*

*Es fehlen Angaben zur Baulandzonierung*

Stellungnahme:

Ein Eingehen auf die Baulandzonierung - also auf eine Darstellung der Änderungsflächen im Deckplan 1 - ist entbehrlich, da keiner der vorgesehenen Änderungsfälle in einem bebauungsplanpflichtigen Gebiet liegt. Davon ausgenommen sind jene Änderungspunkte, die ein Baugebiet für ein Einkaufszentrum (Pkt. 7) oder Baulandbereiche mit Einkaufszentren in Kerngebieten (Pkte. 11 und 14) darstellen. In diesen Fällen ist die Pflicht zur Erstellung von Bebauungsplänen grundsätzlich in § 27 Abs 1a Stmk. ROG geregelt und bedarf daher keiner weiteren Festlegungen.

ad Pkt. 7 (Einkaufspark Puntigam – Triesterstraße): Für die bisher als EZ II ausgewiesene Fläche existiert der rechtswirksame Bebauungsplan 17.01, der im Anlassfall, also wenn von der Möglichkeit des Handels mit Lebensmitteln im künftigen EZ I Gebrauch gemacht wird, entsprechend abzuändern ist.

ad Pkt. 11 (Pongratz – Triesterstraße): Hier handelt es sich um ein an sich nicht bebauungsplanpflichtiges Kerngebiet. Da derzeit keine Angaben über die konkrete, künftige Nutzung vorliegen, ist die Erstellung eines Bebauungsplanes ebenfalls erst im Anlassfall, also bei Errichtung eines Einkaufszentrums im Kerngebiet, vorgesehen.

ad Pkt. 14 (Kovac – Wiener Straße): Gemäß dem Deckplan 1 zum 3.0 Flächenwidmungsplan wird derzeit der 13.05 Bebauungsplan für ein Einkaufszentrum im Kerngebiet ausgearbeitet. (Entwurfsauflage vom 25.11.2004 bis 13.1.2005)

ad) Plandarstellung

*Einwendung:*

*Die FA 13B stellt fest, dass in den Plandarstellungen für die Gebietsbezeichnungen „alter“ Rechtslage“ die Signaturen der „neuen“ Rechtslage verwendet werden. Dies führe zu Unsicherheiten und stelle einen Widerspruch zur Planzeichenverordnung dar.*

Stellungnahme:

Eine vollständige Legende zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002, liegt in der FA 13B zur Einsicht auf. Unsicherheiten bezüglich des Geltungsbereiches der jeweiligen Rechtslage

können ausgeschlossen werden, da von den bisherigen Änderungen nur Industrie- u. Gewerbegebiete (alt) und „Kern-, Büro- und Geschäftsgebiete“ (alt) betroffen sind. In jedem dieser Änderungsfälle wurde eine Plansignatur entsprechend der nunmehr geltenden Rechtslage gewählt:

Für bisheriges „Industrie- und Gewerbegebiet 1“ (alt) wurde Gewerbegebiet (neu) (GG) verwendet, für Kerngebiete neuer Rechtslage wurde die Abkürzung KG mit einem eckigen Rahmen versehen und auf der jeweiligen Planbeilage auch als solches in der Legende dargestellt. Durch diese Art der Darstellung kann ein Widerspruch zur Planzeichenverordnung ausgeschlossen werden.

ad) Verkaufsflächenbeschränkung für EZ 1:

*Einwendung:*

*Die Verkaufsflächenbeschränkung auf 800 m<sup>2</sup> im EZ I sei im Raumordnungsgesetz rechtlich nicht verankert.*

Stellungnahme:

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.

ad) STEK – Räumliches Leitbild:

*Einwendung:*

*Einige der gegenständlichen Änderungspunkte stimmen nicht mit den Baulandabgrenzungen des Räumlichen Leitbildes überein. Im Erläuterungsbericht sind keine diesbezüglichen Angaben enthalten.*

Stellungnahme:

Die für Festlegungen im Flächenwidmungsplan maßgebliche und vom Gemeinderat verordnete Planungsgrundlage ist die „Funktionelle Gliederung“ des 3.0 STEK und nicht das „Räumliche Leitbild“, welches dem Erläuterungsbericht zum 3.0 FLWPL lediglich als Kartenbeilage Nr. 4 angeschlossen ist. Zum besseren Verständnis sei ausgeführt, dass das „Räumliche Leitbild“ eine Weiterentwicklung der „Stadtmorphologischen Untersuchung“ darstellt und nicht auf die Gebietsnutzung, sondern auf die räumlichen und baulichen Qualitäten der künftigen Bebauung abgestellt ist.

Der Vorhalt, wonach im Erläuterungsbericht keine Angaben zum 3.0 STEK enthalten seien, ist unbegründet, da sowohl in der Präambel als auch in der Begründung zu jedem einzelnen Änderungspunkt darauf hingewiesen wird, dass die vorgesehenen Änderungen mit dem 3.0 STEK der Landeshauptstadt Graz in Einklang stehen bzw. in welchem Gebiet gemäß der „Funktionellen Gliederung“ die Änderungsfläche liegt.

Anmerkung:

Die „Funktionelle Gliederung“ des 3.0 STEK will nicht parzellenscharf sein, sondern lediglich „Gebiete“ unterschiedlicher Nutzung gegeneinander abgrenzen. Liegt nun ein zu änderndes Areal im Grenzbereich unterschiedlicher Nutzungen, so war es bisher - mit Billigung der Aufsichtsbehörde - in den Raumordnungsplänen der Landeshauptstadt Graz langjährig geübte Praxis, kleinräumige Ergänzungen in der Größenordnung „ortsüblicher Bauplatztiefen“ jeweils der einen o d e r anderen Nutzung zuzuführen. Diese Vorgangsweise folgt im Übrigen sinngemäß den Bestimmungen § 6 Abs 3 „Regionales Entwicklungsprogramm Graz und Graz-Umgebung“

## **I.II EINWENDUNGEN der FA 13B zu den EINZELNEN ÄNDERUNGSPUNKTEN:**

### 1) A 14-K-757/2002-13 (Rauch – Gollweg)

*Einwendung:*

*Die Festlegung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ wird von der FA 13B kritisch betrachtet, da es sich um eine heranrückende Wohnbebauung an bestehendes Gewerbegebiet handelt. Bemängelt wird das Fehlen von Pufferzonen gemäß 3.0 STEK, Pkt. 5.1.2 sowie die Festlegung von Baulandmobilisierungsmaßnahmen.*

Stellungnahme:

Die Änderungsfläche ist 3-seitig von „Allgemeinem Wohngebiet“ mit teilweise hochgezonter Wohnbebauung umschlossen, so dass die Zuordnung zum WA eine raumplanerisch durchaus

sinnvolle und logische Maßnahme darstellt. Das Problem der heranrückenden Wohnbebauung stellt sich in diesem Falle nicht, da die südlich angrenzende und im Eigentum des Widmungswerbers stehende, unbebaute Fläche weiterhin als „Industrie- und Gewerbegebiet 1“ nach „alter“ Rechtslage bestehen bleibt. Die Nutzungen im J1(alt) dürfen wiederum – analog zum „Gewerbegebiet“ (gem. Stmk ROG idF LGBI 22/2003) – keine das „ortsübliche“ Ausmaß übersteigenden Belästigungen in benachbarten Baugebieten verursachen. Bei der vorgesehenen Änderung kann daher aus raumordnerischer Sicht kein Mangel erkannt werden, zumal die neue Rechtslage gem. § 23 Abs 5 lit d Stmk. ROG idF LGBI 22/2003 die Ausweisung von Gewerbegebieten nur im direkten Anschluss an bestehendes, überwiegend bebautes Kerngebiet, Dorfgebiet, Allgemeines oder Reines Wohngebiet“ vorschreibt.

Die „Freihaltung von Pufferzonen zwischen Wohngebieten und Industrieanlagen“ gem. Pkt. 5.1.2 des 3.0 STEK zielt auf die Abschirmung großflächiger und stark emittierender Industrieanlagen gegenüber Wohngebieten ab, ist aber beim Aneinandergrenzen von J1(alt) und Wohngebiet nicht vorgesehen und auf Grund der meist geringen Bauplatzgrößen auch nicht durchführbar. Entsprechende emissionsbeschränkende Maßnahmen und /oder größere Gebäudeabstände (§13 Abs 12 Stmk BauG) sind im konkreten Bauverfahren vorgesehen, ebenso die Schaffung entsprechender Freiflächen und Bepflanzungen (§ 8 Stmk. BauG) zur Verbesserung und Gestaltung des Wohnumfeldes

Anmerkung:

„Pufferzonen“ sind im Flächenwidmungsplan nur dort als „Freiland“ ausgewiesen, wo es auf Grund der Geländeverhältnisse oder eines entsprechenden Flächenangebots möglich war. Im Regelfall hat aber ein stark emittierender Industrie- oder Handelsbetrieb auf dem eigenen Bauplatz entsprechende Maßnahmen zum Schutz der angrenzenden Wohngebiete zu ergreifen, beispielsweise durch die Errichtung eines begrünten Erdwalles.

2) A 14-K 757/2002 – 88 (Fa. Tschuda – Göstingerstraße

*Einwendung:*

*Widerspruch zur Karte der „Planungshinweise aus klimatologischer Sicht“, Ergänzung des Erläuterungsberichtes betreffend Übereinstimmung mit den Zielen des STEK erforderlich, fehlende Angaben über die mögliche Beeinträchtigung der Bewohner durch zunehmenden Verkehr, mangelhafte Bezeichnung der von der Änderung betroffenen Grundstücke.*

Stellungnahme:

Im Gegensatz zur Annahme der FA 13B liegt die Änderungsfläche nicht in einer „Hanglage entlang des Plabutschzuges mit schlechter Durchlüftung“, sondern in der angrenzenden Zone

mit „guter Durchlüftung, mit dominantem Murtalabwind“. Die planerische Empfehlung des Klimatologen dazu lautet: „Blockbebauung, keine festen Brennstoffe, Gebäudeausrichtung“.

Gemäß den vorliegenden Plänen soll die Erweiterung der bestehenden Halle der Fa. Tschuda in nord-südlicher Richtung, also entsprechend der Hauptströmungsrichtung des Murtalabwindes erfolgen, die Verwendung fester Brennstoffe für die Beheizung des Gebäudes ist nicht vorgesehen. Damit steht die vorgesehene Änderung des Flächenwidmungsplanes nicht im Widerspruch zu den „Planungshinweisen aus klimatologischer Sicht“.

Die Änderungsfläche liegt gemäß der Funktionellen Gliederung des 3.0 STEK in einem großräumigen „Wohngebiet mittlerer Dichte“, in welchem auch mehrere kleine und mittlere Betriebe enthalten sind, die zum Zeitpunkt der Erstellung des 3.0 STEK bereits existierten und im Flächenwidmungsplan daher als „Industrie- und Gewerbegebiet 1“ auszuweisen waren. Im Erläuterungsbericht ist dazu ausgeführt, dass diese Betriebsstandorte erst nach dem Auflösen der bisherigen Nutzung in ein Wohngebiet überführt werden können. Die vorgesehene Änderung steht daher in Einklang mit den raumplanerischen Intentionen des 3.0 STEK, welches in Kapitel 4 – Arbeit und Wirtschaft - die „Bestandssicherung und Förderung von Klein- und Mittelbetrieben (KEU) und im Kapitel 10 – Funktionelle Gliederung – für „Wohngebiete mittlerer Dichte“ die vorrangige Wohnnutzung, aber auch eine Durchmischung mit gebietsverträglichen Nutzungen an den Hauptverkehrs- und Verkehrsstraßen vorsieht.

Eine mögliche Beeinträchtigung der Bewohner des Gebietes durch zunehmenden Verkehr ist nicht anzunehmen, da – nach Angaben der Firmenleitung – keine Ausweitung des betrieblichen Umfanges, sondern die Verbesserung der internen Funktionsabläufe und die Einhausung bisher im Freien stattfindender Manipulationen beabsichtigt ist. Die Betriebszufahrt wird im konkreten Bauverfahren auf der Grundlage des „Ausbauprojektes Göstinger Straße Teil 2“ gemeinsam mit der FA 18A -Gesamtverkehr und Projektierung festgelegt.

Das in der Einwendung angesprochene Grundstück Nr. 232 war zum Großteil bereits bisher als „Industrie- und Gewerbegebiet 1“ ausgewiesen und wird nun zur Gänze in Gewerbegebiet geändert, ebenso das bisher als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesene Grundstück 566/6.

3) A 14-K-757/2002-26 (Dipl.Ing. Josel – Himmelreichweg)

*Einwendung:*

*Starke Hangneigung, problematische Zufahrtssituation und Hangrutschungen könnten im Widerspruch zum STEK stehen.*

Stellungnahme:

Die Änderungsfläche ist an drei Seiten von bebauten Grundstücken eingeschlossen, wobei die bestehende Bebauung in durchaus vergleichbarer Hanglage situiert ist. Die im Falle einer Bebauung notwendigen Geländeänderungen auf dem Bauplatz werden im Bauverfahren beurteilt, wobei im Sinne des 3.0 STEK und des Sachprogrammes Grünraum die Geländeänderungen sehr restriktiv gehandhabt werden.

Die Hangneigung kann daher ebenso wenig als Hindernisgrund für die Baulandausweisung gelten, als die „augenscheinlich“ festgestellte Hangrutschung: Ein Blick auf die vom Joanneum Research im Jahre 2000 herausgegebene Karte über die „Baurisikofaktoren“ zeigt, dass beinahe das gesamte Gebiet der östlichen Riedelrücken (in welchem die Änderungsfläche liegt) potentiell oder faktisch rutschgefährdet ist, aber trotzdem ohne große technische Probleme oder Aufwendungen bebaut werden konnte und bebaut wird. Die Zufahrt zum künftigen Bauplatz ist über das bestehende Weggrundstück 368/6 in ausreichender Breite (mindestens 3,50 m, gemäß § 9 Abs 1 Stmk BG) gesichert.

- 4) A 14-K-757/2002-32 (Michelatsch – Thalstraße)

*Kein Einwand*

- 5) A 14-K-757/2002-33 (Uher – Simmler – Teichhof)

*Einwendung:*

*Zufahrt nur über eine geschotterte Gemeindestraße möglich, festgelegte Bebauungsdichte in der Plandarstellung 0,2 – 0,3 steht in Widerspruch zur Festlegung im Verordnungswortlaut BD 0,2 – 0,4.*

Stellungnahme:

Die Zufahrt zum Grundstück 480/35, KG Wenisbuch, erfolgt derzeit noch über das private Weggrundstück 480/44 und ist durch Servitut gesichert. Gemäß dem 3.0 Flächenwidmungsplan ist dieser Weg als „Verkehrsfläche – Gemeindestraße, öffentlicher Interessentenweg“ ausgewiesen und daher längerfristig zur Übernahme in das öffentliche Gut vorgesehen. Die widersprüchliche Festlegung der Bebauungsdichte wird im Wortlaut korrigiert.

**§ 2 Pkt. 5 lautet daher:** „..... in ein „Reines Wohngebiet“, **BD 0,2 – 0,3**, ..... geändert.

6) A 14-K-757/2002-42 (Dr. Schwarz – Hans Mauracher-Straße)

*Einwendung:*

*Zufahrt nicht nachgewiesen; Nachweis erforderlich, dass die Baulandausweisung mit dem 3.0 STEK, Pkt. 2.2.1 übereinstimmt.*

Stellungnahme:

Wie dem Erläuterungsbericht unschwer hätte entnommen werden können, besteht eine Zufahrt über die Waldgrundstücke 525/5 und 526/6, KG Wenisbuch, die auf einer Fläche von ca. 152 m<sup>2</sup> als „Freiland“ ausgewiesen werden, da Waldflächen nicht zur Erschließung von Bauland herangezogen werden dürfen. Für die dazu erforderliche Teilungsbewilligung liegt eine Bescheinigung nach § 15 Forstgesetz der Bezirkshauptmannschaft Graz – Umgebung, Referat für forstliche Angelegenheiten vom 1.7.2004 vor.

Der Nachweis, dass die vorgesehene Änderung mit den Zielen des 3.0 STEK übereinstimmt, ist ebenfalls schon im Erläuterungsbericht enthalten: Der flächengleiche Tausch Bauland / Freiland ermöglicht eine dem Geländeverlauf angepasste Neuabgrenzung des Baulandes und damit auch eine Verbesserung im Landschaftsbild.

7) A 14-K-757/2002-45 (Einkaufspark Puntigam – Triesterstraße)

*Einwendung:*

*Erschließung erscheint äußerst problematisch, da die Zufahrt von der B 67 in den Mälzerweg keine Abbiegespur aufweist.*

Stellungnahme:

Für das bestehende Einkaufszentrum liegen die entsprechenden Bewilligungen der Landesstraßenverwaltung vor. Durch die vorgesehene Flächenwidmungsplanänderung von EZ 2 auf EZ 1 ist keine gravierende Änderung des Verkehrsaufkommens zu erwarten, da von der bestehenden und genutzten Verkaufsfläche lediglich 800 m<sup>2</sup> dem Verkauf von Lebensmitteln zugeführt werden sollen. Von der FA 18 A ist der Ausbau der Kreuzung Mälzerweg mit gesichertem Linksabbieger geplant. Im konkreten Bauverfahren hat die Landesstraßenverwaltung Parteistellung und kann entsprechende Begleitmaßnahmen zur Verkehrserschließung einfordern.

- 8) A 14-K-757/2002-50 (Rauch Theresia – Eichbachgasse) und  
A 14-K-757/2002-77 (Ihle – Eichbachgasse)

*Einwendung zu Pkt. 8.1 (Rauch Theresia – Eichbachgasse):*

*Die Festlegung von „Reinem Wohngebiet“ in unmittelbarer Nachbarschaft zur Autobahn stellt nach Ansicht der Aufsichtsbehörde einen Widerspruch zu den Raumordnungsgrundsätzen und den Raumordnungszielen dar. Da die starke Belärmung deutlich über den für die Raumordnung zulässigen Grenzwerten liegt, kann das gegenständliche Gebiet nicht als vollwertiges Bauland festgelegt werden. Die Festlegung von unbebauten Grundstücken als Sanierungsgebiet ist unzulässig.*

Stellungnahme:

zu Pkt. 8.1 (Rauch Theresia – Eichbachgasse)

In der Einwendung stellt das Amt der Stmk. Landesregierung, die Fachabteilung 13 B fest, dass die Ausweisung von Reinem Wohngebiet den Raumordnungsgrundsätzen, den Raumordnungszielen und den Bestimmungen des § 23 Abs 1 Stmk ROG widerspricht, da die starke Belärmung deutlich über den für die Raumordnung zulässigen Grenzwerten liegt und „.....als vollwertiges Bauland nur Grundflächen festgelegt werden dürfen, die keiner der beabsichtigten Nutzung widersprechenden Immissionsbelastung L ä r m, L u f t s c h a d s t o f f e, E r s c h ü t t e r u n g e n e t c. unterliegen.“

Im Bereich der Änderungsfläche existiert entlang der Südautobahn eine 3,00 m hohe Lärmschutzwand mit einer abschirmungswirksamen Gesamthöhe von 4,5 – 5,0 m. Das durchschnittliche tägliche Verkehrsaufkommen betrug für das Jahr 2001 ca. 55.000 Kfz mit 24 % Schwerverkehrsanteil – Nachtzeitraum, wobei für das Jahr 2011 ca. 75.000 Kfz prognostiziert werden.

Trotz der bestehenden Lärmschutzwand liegen die in Betracht stehenden Grundstücke innerhalb eines äquivalenten Dauerschallpegels von 50 –55 dB (A) für den Nachtzeitraum. Die Werte tagsüber liegen um ca. 10 dB(A) darüber.

*(Lärmmessung 2002, durchgeführt für den Abschnitt A 2 – Bereich Murbrücke / Murfeldsiedlung im Auftrag des Amtes der Stmk Landesregierung, FA 18 B, Verfasser Nikolaus Theuerl, Technisches Büro für Verkehrstechnik ).*

Auch unter Berücksichtigung zusätzlicher Schutzmaßnahmen an der Autobahn läge die Lärmbelastung sowohl für das „Reine Wohngebiet“ (nachts 40 dB(A) und tags 50 dB(A) aber auch für das „Allgemeine Wohngebiet“ (nachts 45 dB(A) und tags 55 dB(A) wesentlich ü b e r den Planungsrichtwerten.

Die Überschreitung der Grenzwerte war bei der Erstellung des Entwurfes zum 3.04 Flächenwidmungsplan bekannt, sodass die Ausweisung als „Sanierungsgebiet - Lärm“ gemäß § 13 des Verordnungswortlautes zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 erfolgte.

Das Amt der Stmk. Landsregierung, die Fachabteilung 13 B, spricht sich jedoch grundsätzlich gegen die Festlegung u n b e b a u t e r Freilandflächen als „Bauland - Sanierungsgebiet“ aus und bezieht sich dabei auf den Erläuterungsbericht zu § 23 Abs 4 Stmk. ROG sowie auf die einschlägigen Erkenntnisse des Verfassungsgerichtshofes, denen zufolge die bereits mit einem raumplanerischen Mangel („Lärm“) behafteten Sanierungsgebiete nicht mehr erweiterbar sind.

Da diesem Vorhalt Berechtigung zukommt und im Falle einer aufsichtsbehördlichen Versagung der Flächenwidmungsplanänderung ein Rechtsmittel an die Höchstgerichte keine Aussicht auf Erfolg verspricht, musste die Ausweisung von Reinem Wohngebiet – Sanierungsgebiet für die Grdstke. 185/1, 183/1 und 184 KG Thondorf im Pkt. 8 (A 14-K-757/2002-50, Rauch Theresia - Eichbachgasse) unterbleiben. Dies gilt auch für die Grdstke. 183/2 und 182/5 KG Thondorf (Stadt Graz und Igik Zvonimir).

Eine bauliche Verwertung der Grundstücke 185/1, 183/1 und 184 wäre daher nur im Rahmen der Bestimmungen des § 25 Abs 4 lit 2 Stmk. ROG möglich, denen zufolge „Zubauten“ bei rechtmäßig bestehenden baulichen Anlagen bewilligt werden können. Durch Zubauten darf jedoch die neugewonnene Geschossfläche insgesamt nicht mehr als die im Zeitpunkt des Inkrafttretens des ersten Flächenwidmungsplanes bestehende betragen.

Dieser Sachverhalt – also die Beibehaltung der Freilandausweisung, mit der Möglichkeit der Ausnahmeregelung gem. § 25 Abs 4 lit 2 Stmk. ROG - wurde Frau Theresia Rauch anlässlich einer mündlichen Anfrage mitgeteilt. Frau Rauch hat daraufhin mit Schreiben vom 13.1.2005 ihr **Planungsinteresse auf „Kleingartenanlage“ geändert** und einen Vorentwurf des Vermessungsbüros DI Zacharia für 9 Heimgartenparzellen vorgelegt.

Diesem Planungswunsch kann auf Grund der Lage im Stadtgebiet und der vorhandenen Erschließung (Wasser, Kanal, Zufahrt) mit der Ausweisung der Grdstke. 185/1, 183/1 und 184 KG Thondorf als „Freiland – Sondernutzung Kleingartenanlage“ entsprochen werden. Die Grdstke. 183/2 und 182/5 KG Thondorf (Stadt Graz und Igik Zvonimir) verbleiben im „Freiland - landwirtschaftliche Nutzung“

zu Pkt. 8.2 (Ihle – Eichbachgasse)

*Einwendung zu Pkt. 8.2 (Ihle – Eichbachgasse)*

*Die Sondernutzung Hundeabrichteplatz sollte sich in die Systematik des § 25 Abs 2 lit 1 Stmk*

*ROG einordnen. Die Festlegung in Nachbarschaft zu „Reinem Wohngebiet“ widerspricht den Raumordnungsgrundsätzen.*

Stellungnahme:

Die Ausweisung als „Freiland – Sondernutzung Sport“ für eine Hundeschule entspricht nach Ansicht der Stadt Graz durchaus der Systematik des § 25 Abs 2 lit 1 Stmk ROG, in welchem exemplarisch die Sondernutzungen im Freiland aufgezählt sind. Da sämtliche Hundeschulen im Grazer Stadtgebiet mit dieser Ausweisung versehen sind, kann auch in diesem Falle eine genauere Spezifizierung unterbleiben.

Die Ausweisung als „Freiland Sondernutzung Sport“ kann beibehalten werden, da mit der nunmehr vorgesehenen Änderung im Pkt. 8.1 (Rauch Theresia – Eichbachgasse) nicht ein Wohngebiet, sondern „Freiland mit der Sondernutzung Kleingartenanlage“ angrenzt.

9) A 14-K-757/2002-57 (Ziegelwerk Wolf – Andritz)

*Kein Einwand*

10) A 14-K-757/2002-66 (Evangelische Freikirchliche Gemeinde)

*Einwand:*

*Es fehlt die Darstellung der Lärmisophonen. Mit der Saalerweiterung könnte eine Zunahme des Verkehrsaufkommens verbunden sein.*

Stellungnahme:

Gemäß § 13 des Verordnungswortlautes zum 3.0 Flächenwidmungsplan gelten Wohngebiete entlang stark emittierender Verkehrsbänder als „Sanierungsgebiete“ gemäß § 23 Abs 4 Stmk ROG. Bei Neu-, Zu- und Umbauten für Wohnzwecke in Sanierungsgebieten sind Lärmschutzeinrichtungen und – Lärmschutzmaßnahmen im Sinne des § 43 Abs 2 lit 5 Stmk BG vorzusehen. Für geförderte Wohnbauten gelten die Bestimmungen der Durchführungsverordnung zum Stmk Wohnbauförderungsgesetz 1993 § 2 idF 18/2000.

Die Darstellung der örtlichen Lärmisophonen ist nicht möglich, da nach Auskunft des Amtes der Stmk Landesregierung, der FA 18A – Umwelttechnik und Anrainerschutz keine flächendeckend gültigen Lärmisophonen existieren. Im Anlassfall (z.B. bei Ansuchen auf Förderung von Schallschutzfenstern) wird vor Ort der Lärmpegel festgestellt und anschließend die Lärmisophonen geschossweise berechnet.

Vom Umweltamt der Stadt Graz wird der Verkehrslärmkataster herausgegeben, der allerdings nur die Lärmimmission direkt am Straßenrand berechnet und keine Rückschlüsse auf die Ausbreitung der Schallwellen in bebaute Gebiete zulässt. Auch hier werden im Anlassfall Lärmmessungen durchgeführt und die örtliche Schallausbreitung berechnet.

Eine geringfügige Zunahme des Verkehrsaufkommens bei Erweiterung des bestehenden Versammlungssaales kann nicht ausgeschlossen werden, wird aber keine negativen Rückwirkungen auf die Abwicklung des privaten PKW Verkehrs haben. In diesem Punkt hat die FA 18 A eine Stellungnahme abgegeben, der zufolge lediglich die Ausrundungsradien der Gemeindefahrstraßen den verkehrstechnischen Anschließungserfordernissen anzupassen seien. Solche Maßnahmen sind im konkreten Bauverfahren ebenso vorgesehen wie die Anwendung des § 71 Abs 3 lit e Stmk BG (bei Versammlungsräumen 1 Stellplatz je 20 Sitzplätze) für den ruhenden Verkehr.

11) A 14-K-757/2002-74 (Pongratz – Triesterstraße)

*Einwendung:*

*Die Errichtung eines Einzelhandelsbetriebes bedinge ein erhöhtes Verkehrsaufkommen, die mangelhaft geregelte Zufahrt könnte zu einer Schwächung des übergeordneten Verkehrsstrahlers B 67 führen.*

Stellungnahme:

Die FA 13B hätte dem Erläuterungsbericht entnehmen können, dass im gegenständlichen Bereich Flächen von 428 m<sup>2</sup> zum Ausbau der HL-AG und von 797 m<sup>2</sup> zur Verbreiterung der Triesterstraße (mit Abbiegespur) eingelöst werden. Damit verbunden ist die Herstellung einer geeigneten Zufahrt in enger Abstimmung mit der FA 18A - Gesamtverkehr und Projektierung. Im Erläuterungsbericht wird auch auf die Neutrassierung der Grenzgasse im Bereich der Einmündung in die Triesterstraße hingewiesen: Dieses Projekt ist aber mit den betroffenen Grundeigentümern noch nicht im Detail ausverhandelt, sodass die Festlegung der Trasse „in ungefährer Lage“ erfolgen musste.

12) A 14-K-757/2002-76 (Gräber – Raach, Judendorfer Straße)

*Kein Einwand*

13) A 14-K-757/2002-78 (Baudirektion – Autobahn A 2Z)

*Kein Einwand*

14) A 14-K-757/2002-80 (Kovac – Wiener Straße)

*Einwendung:*

*Aus der Plandarstellung ist die Abgrenzung des Kerngebietes nicht zu entnehmen, im Wortlaut sind die von der Änderung betroffenen Grundstücke nicht angeführt.*

Stellungnahme:

In der plangraphischen Darstellung ist das Kerngebiet im Nord-Osten durch die Pyhrnautobahn A 9, den Freilandstreifen im Süd-Westen und die Trasse der Andritzer Schlepplbahn im Süden deutlich abgegrenzt. Die fehlenden Grundstücksnummern werden im Wortlaut ergänzt.

§ 2 Pkt. 14 lautet daher:

“Die bisher als „Kern-, Büro- und Geschäftsgebiet, BD 0,3 – 1,2 ausgewiesenen Grundstücke **198/5, 205/3, 228/4 und 296/32 KG Gösting** im Ausmaß von 22.548 m<sup>2</sup> werden in ein „Kerngebiet, BD 0,3 – 1,2, gemäß § 25 Abs 5 lit c Stmk ROG idF LGBl 22/2003 geändert“.

15) A 14-K-757/2002-83 (HIB Liebenau)

*Einwendung:*

*Wortlaut und Erläuterungsbericht stimmen nicht überein.*

Stellungnahme:

Zum besseren Verständnis wird der **1. Absatz des Erläuterungsberichtes zu Pkt. 15** wie folgt geändert:

„Im § 2 des Verordnungswortlautes zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 ist abweichend von der Plandarstellung die ersatzweise Nutzung der Vorbehaltsfläche 11D irrtümlich als „private Parkanlage“ festgelegt. Es wird daher die ersatzweise Nutzung der Vorbehaltsfläche 11D im Verordnungswortlaut von „privater Parkanlage“ auf „Allgemeines Wohngebiet – Aufschließungsgebiet, BD 0,2 – 1,6, mit der Ersichtlichmachung des Verwendungszweckes AHS ( Allgemeinbildende Höhere Schule) korrigiert.“

16) A 14-K-757/2002-70 (MA Liegenschaftsverkehr – Jägerweg)

*Kein Einwand*

## **II. EINWENDUNGEN DER FA 18A – GESAMTVERKEHR UND PROJEKTIERUNG**

(A 14-K-868/2002-4)

*Einwendungen:*

*Bei den Änderungspunkten 2, 3, 4, 6, 7, 8, 11 und 15 sollen die eingeforderten verkehrstechnischen Erschließungen durchgeführt werden. Bei den Punkten 2, 7, 10, 14 und 15 sind die jeweils angegebenen verkehrstechnischen Vorgaben einzuhalten.*

*Die Punkte 1, 5, 9, und 12 bleiben unbeeinträchtigt.*

zu 2) A 14-K-757/2002-88 (Fa. Tschuda - Göstinger Straße)

*Einwendung:*

*Derzeit hat die Göstingerstraße nicht die erforderliche Breite für Gewerbegebiet, Ausbauprojekt liegt vor.*

*Stellungnahme:*

Für den angesprochenen Bereich liegt bei der FA 18 A das „Ausbauprojekt Göstinger Straße, 2. Teil“ auf, welches im konkreten Bauverfahren berücksichtigt werden wird. Eingepplant ist auch eine ausreichend dimensionierte Busbucht für die Linie 85.

zu 3) A 14-K-757/2002-26 (DI Josel - Himmelreichweg)

*Einwendung:*

*Verkehrstechnische Aufschließungserfordernisse nur teilweise erfüllt.*

*Stellungnahme:*

Dem Vorhalt, dass die verkehrstechnischen Aufschließungserfordernisse nur teilweise erfüllt seien, kann nicht gefolgt werden, da es sich bei der Neuausweisung von Bauland nur um eine Fläche von 920 m<sup>2</sup> für ein Einfamilienhaus handelt und Rückwirkungen im Einbindungsbereich der Landesstraße nicht zu erwarten sind.

zu 4) A 14-K-757/2002-32 (Michelatsch - Thalstraße)

*Einwendung:*

*Verkehrstechnische Aufschließungserfordernisse nur teilweise erfüllt.*

Stellungnahme:

Die Änderung des Grundstückes 847/35 KG Gösting (169 m<sup>2</sup>) von „Freiland – Wald“ in „Reines Wohngebiet“ stellt lediglich eine Plankorrektur dar und bleibt ohne jede Rückwirkung auf das Verkehrsaufkommen.

zu 6) A 14-K-757/2002-42 (Dr. Schwarz – Hans Mauracher-Straße)

*Einwendung:*

*Verkehrstechnische Aufschließungserfordernisse sind der Nutzung im Einbindebereich der Landesstraße anzupassen.*

Stellungnahme:

Bei der vorgesehenen Änderung handelt es sich um einen flächengleichen Tausch Freiland gegen Bauland und umgekehrt. Rückwirkungen auf die Einbindung der Hans Mauracher-Straße in die Mariatroster Straße sind nicht zu erwarten, da sich nur um einen Bauplatz für ein Einfamilienhaus handelt. Die von der FA 18 A geforderte Anpassung der verkehrstechnischen Aufschließungserfordernisse sollte in Absprache mit dem Straßenamt der Stadt Graz hergestellt werden, steht aber mit der vorliegenden Änderung des Flächenwidmungsplanes nicht in Zusammenhang.

zu 7) A 14-K-757/2002-45 (Einkaufspark Puntigam – Triesterstraße)

*Einwendung:*

*Sollte sich Art und Ausmaß der Nutzung ändern, ist bei der Landesstraßenverwaltung um die Errichtung der Zufahrt anzusuchen.*

Stellungnahme:

Für das bestehende Einkaufszentrum liegen die entsprechenden Bewilligungen der Landesstraßenverwaltung vor. Die Pläne für den vierspurigen Ausbau der Triesterstraße von Puntigam bis zum Anschluss Umfahrung Feldkirchen, sind der Stadt Graz bekannt und wurden sowohl in die plangraphische Darstellung der Flächenwidmungsplanänderung, als auch in die Verordnung § 2 Abs 7.2 übernommen. Durch die vorgesehene Flächenwid-

mungsplanänderung von EZ II auf EZ I ist keine gravierende Änderung des Verkehrsaufkommens zu erwarten, da von der bestehenden und genutzten Verkaufsfläche lediglich 800 m<sup>2</sup> dem Verkauf von Lebensmitteln zugeführt werden sollen. Von der FA 18 A ist der Ausbau der Kreuzung Mälzerweg mit gesichertem Linksabbieger geplant. Im konkreten Bauverfahren hat die Landesstraßenverwaltung Parteistellung und kann entsprechende Begleitmaßnahmen zur Verkehrserschließung einfordern.

zu 8) A 14-K-757/2002-50 (Rauch Theresia – Eichbachgasse)

*Einwand:*

*Bei der Einbindung der Engelsdorferstraße in die Liebenauer Hauptstraße sei die erforderliche Breite für den Gegenverkehr nicht gegeben.*

Stellungnahme:

Die Einbindung der Engelsdorferstraße in die Liebenauer Hauptstraße liegt ca. 1,5 Km nördlich der Änderungsfläche und steht mit dieser in keinem Zusammenhang. (Im Übrigen wird dieser Änderungspunkt auf Grund massiver Einwendungen der FA 13 B nicht dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorgelegt)

zu 10) A 14-K-757/2002-66 (Evangelische freikirchliche Gemeinde)

*Einwendung:*

*Verkehrstechnische Aufschließungserfordernisse nur bedingt gegeben, da die Ausrundungen der Gemeindestraßen einen Begegnungsverkehr erschweren.*

Stellungnahme:

Der geforderte Ausradius der Falkenhofstraße bei der Einmündung in den Lazarettgürtel kann im Zuge der Baubewilligung und nach den Vorgaben des Straßenamtes der Stadt Graz erfolgen.

zu 11) A 14-K-757/2002-74 (Pongratz – Triesterstraße)

*Einwendung:*

*Erschließung möglichst über die Grenzgasse und Errichtung einer Linksabbiegespur in beide Richtungen.*

Stellungnahme:

Im Bereich des Firmengeländes Pongratz wurden 428 m<sup>2</sup> zum Ausbau der HL-AG und unter Berücksichtigung des Projektes 4-spüriger Ausbau der Triesterstraße 797 m<sup>2</sup> zur Ver-

breiterung der Triesterstraße eingelöst. Diese Einlösungsfläche ist in der Plandarstellung enthalten. Vorgesehen ist eine zentrale Zu- und Abfahrt sowie die Neutrassierung der Grenzgasse im Bereich der Kreuzung mit der Triesterstraße.

Da dieses Projekt mit den davon betroffenen Grundeigentümern noch nicht im Detail ausgehandelt ist, erfolgt die Darstellung des neuen Verlaufes der Grenzgasse in „ungefährer Lage“.

zu 14) A 14-K-757/2002-80 (Kovac - Wienerstraße)

*Einwendung:*

*Die vorhandene verkehrstechnische Aufschließungsstruktur ist beizubehalten.*

*Stellungnahme:*

Die Erschließung des „Shoppingcenters Nord“ (Gaschler) wurde im Zuge der Erstellung des 13.05 Bebauungsplanes (Wiener Straße – Obere Weid – Einkaufszentrum Kovac) gemeinsam mit der FA 18A (Stellungnahmen vom 1.10.2004 und 15.10.2004) festgelegt.

zu 15) A 14-K-757/2002-83 (HIB – Liebenau)

*Einwendung:*

*Zentrale Aufschließung erwünscht und Überprüfung, wie weit die Kadettengasse und die Casalgasse zur Aufschließung herangezogen werden können.*

*Stellungnahme:*

Dieser Änderungsfall betrifft die Korrektur des Wortlautes im Sinne einer Anpassung an die Plandarstellung und hat keine verkehrlichen Auswirkungen. Längerfristig wird sich in diesem Bereich eine grundsätzliche Veränderung der Verkehrsverhältnisse durch den Ausbau des 3. Südgürtels ergeben und in der Folge eine wesentliche Verkehrsentlastung der Puntigamerstraße und der Casalgasse.

### **III. STELLUNGNAHME DER BAUBEZIRKSLEITUNG GRAZ – UMGEBUNG, WASSERBAU**

*Einwand:*

*Für die Grazer Bäche liegen Studien bezüglich der Hochwasseranschlaglinien HQ 100 und HQ 30 von der Fa. Hydroconsult DI Dr. techn. Sackl vor. Diese Studien bzw. Anschlaglinien sind in den Flächenwidmungsplan einzuarbeiten bzw. zu berücksichtigen.*

Stellungnahme:

Die Hochwasserabflussbereiche HQ 30/100 sind bereits im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 enthalten, allerdings nicht im Planwerk selbst, sondern in einem eigenen Deckplan 3, da die direkte Wiedergabe der Hochwasserabflussbereiche HQ 30/100 im 3.0 Flächenwidmungsplan die Lesbarkeit des Planwerkes deutlich beeinträchtigt hätte. Dieser Deckplan 3 enthält neben der Darstellung der Hochwasserabflussbereiche der Mur und der Grazer Bäche auch den Gefahrenzonenplan der Wildbach- und Lawinenverbauung. Er bildet einen Verordnungsbestandteil des 3.0 Flächenwidmungsplanes und ist im konkreten Bauverfahren bindend zu berücksichtigen.

Nach Rücksprache und Beratung mit dem Abteilungsleiter der Bau- und Anlagenbehörde wird im Änderungspunkt 16), der sich auf §7 des Verordnungswortlautes zum 3.04 Flächenwidmungsplan - 4. Änderung 2004 bezieht, eine Ergänzung hinsichtlich „öffentlicher Interessentenwege“ vorgenommen.

#### **ES ERGEBEN SICH SOMIT FOLGENDE ÄNDERUNGEN GEGENÜBER DEM AUFGELEGTEN ENTWURF ZUM 3.04 FLÄCHENWIDMUNGSPLAN:**

##### **Pkt 5) A 14-K-757/2002-33 (Uher-Simmler, Teichhof):**

Das Grundstück 480/53, KG Wenisbuch (2343 m<sup>2</sup>) wird von „Freiland“ mit der Ersichtlichmachung von „Wald“ in ein „Reines Wohngebiet“, **BD 0,2 – 0,3** mit der Ersichtlichmachung von „Wald“ geändert. („Bauland / Wald“ gemäß Punkt 8. 7.1 des Erläuterungsberichtes zum 3.0 Flächenwidmungsplan).

##### **Pkt 8.1) A 14-K-757/2002-50 (Rauch Theresia – Eichbachgasse):**

Die Freilandgrundstücke 185/1, 183/1 und 184 KG Thondorf (2395 m<sup>2</sup>) werden als „**Freiland –Sondernutzung Kleingartenanlage**“ ausgewiesen

##### **Pkt 14) A 14-K-757 / 2002 – 80 (Kovac – Wienerstasse)**

Ergänzung des Verordnungswortlautes:

Die bisher als „Kern-, Büro- und Geschäftsgebiet“, BD 0,3 – 1,2 ausgewiesenen **Grdstke. 198/5, 205/3, 228/4 und 296/32 KG Gösting** im Ausmaß von 22.548 m<sup>2</sup> werden in ein „Kerngebiet“, BD 0,3 – 1,2 gemäß § 25 Abs.5 lit c Stmk. ROG idF LGBl 22/2003 geändert.

##### **Pkt 15) (A-14-K-757 / 2002 – 83 (HIB - Liebenau)**

Änderung im **Erläuterungsbericht**:

„Im § 2 des Verordnungswortlautes zum 3.0 Flächenwidmungsplan ist – abweichend von der Plandarstellung – die ersatzweise Nutzung der Vorbehaltsfläche 11D irrtümlich als „private Park-

anlage“ festgelegt. Es wird daher die ersatzweise Nutzung der Vorbehaltsfläche 11D im Verordnungswortlaut von „privater Parkanlage“ auf „Allgemeines Wohngebiet – Aufschließungsgebiet, BD 0,2 – 1,6, mit der Ersichtlichmachung des Verwendungszweckes AHS ( Allgemeinbildende Höhere Schule) korrigiert.“

**Pkt 16)**

**A 14-K-757 / 2002 (MA Liegenschaftsverkehr – Jägerweg)**

§ 7 Abs 5 des Verordnungswortlautes zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 wird wie folgt ergänzt: „Für aufgelassene oder rückübereignete Teile von Landes- oder Gemeindestraßen **und öffentlichen Interessentenwegen** gilt als zeitliche Nachfolgenutzung die jeweils angrenzende, in der graphischen Darstellung ausgewiesene Baugebiets- oder Freilandnutzung. Unterschiedliche angrenzende Nutzungen gelten bis zur Mitte des ursprünglichen Straßenquerschnittes“.

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 – 4. 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 Bau- und Raumordnungsausschuss stellt den

A n t r a g ,

der Gemeinderat der Landeshauptstadt Graz möge beschließen:

- 1) den 3.04 Flächenwidmungsplan 2002 – 4. Änderung 2004 der Landeshauptstadt Graz gemäß den in der Verordnung und in der grafischen Darstellung angegebenen 16 Punkten und

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:

Der/Die Schriftführer(in):