

A 14 - K-777/2002-15

Graz, am 8.4.2004

3.0 FLÄCHENWIDMUNGSPLAN 2002  
DER LANDESHAUPTSTADT GRAZ

Dok: \3.0\Baulzon.\2. Änd.\GR-Ber  
Rogl/Ro

DECKPLAN 1 (BAULANDZONIERUNG)  
2. ÄNDERUNG 2003 - **Beschluss**

Der Ausschuss für Stadt-, Verkehrs-  
und Grünraumplanung:  
Frau/Herr GR.....

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  
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 4.12.2003 beschlossen, den Entwurf der **2. Änderung 2003** zum **Deckplan 1 (Baulandzonierung)** in der Zeit vom 19.12.2003 bis 16.2.2004 zur öffentlichen Einsichtnahme aufzulegen. Die in der 2. Änderung des Deckplanes 1 enthaltene Ausweitung der Bebauungsplanpflicht betrifft Villenbereiche, die mit ihrer das Stadtbild prägenden Grünausstattung und baulichen Charakteristik als besonders schutzwürdig erkannt wurden.

Die Absicht, den Deckplan 1 (Baulandzonierung) zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 zu ändern, wurde gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz 1967 im Amtsblatt vom 18.12.2003 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 Bezirksvorstehung der Bezirke II (St. Leonhard) und XIV (Eggenberg)

In der Kundmachung waren alle von der Änderung erfassten Flächen beschrieben und graphisch dargestellt. Weiters erging die Information, dass vom 19.12.2003 bis 16.2.2004 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.

Gleichzeitig mit der Kundmachung über die öffentliche Auflage der vorgesehenen 2. Änderung 2003 des Deckplanes 1 (Baulandzonierung) wurde eine **Bausperreverordnung** gem. § 33 Abs 1 Stmk. ROG für die betroffenen Bereiche mit der Wirkung erlassen, dass behördliche Genehmigungen nach den §§ 19 und 20 des Steiermärkischen Baugesetzes erst nach der Erstellung eines Bebauungsplanes erteilt werden dürfen. Die Kundmachung der Bausperreverordnung erfolgt ebenfalls im Amtsblatt vom 18. Dezember 2003 sowie zusätzlich in der „Grazer Zeitung – Amtsblatt für die Steiermark“ vom 19. Dezember 2003.

Während des Auflagezeitraumes wurden gegen den im Stadtplanungsamt aufgelegten Entwurf folgende Einwendungen erhoben:

**Inhalt der Einwendungen** in Kurzfassung:

1. A 14-K-777/2001-9 (Bundesdenkmalamt)  
A 14-K-777/2002-11 (Grazer Altstadt-Sachverständigenkommission):

In beiden, ähnlich lautenden Einwendungen wird bemängelt, dass der Bereich des Botanischen Gartens (Schubertstraße 51/53) und das zur Villa Hartenau gehörige Grundstück von der Pflicht zur Erstellung eines Bebauungsplanes ausgenommen sind, obwohl auch hier ein erhöhter Schutzbedarf besteht.

2. A 14-K-777/2002-12 (WEGRAZ, Hartenaugasse 6):

Als Eigentümerin der Liegenschaft Hartenaugasse 6 wendet sich die WEGRAZ gegen die Änderung des Deckplanes 1 mit der Begründung, dass seit der Rechtswirksamkeit des 3.0 Flächenwidmungsplanes 2002 keine hinreichende Änderung der maßgeblichen Sach- und Rechtslage eingetreten sei, welche eine (vorgezogene) Änderung des Flächenwidmungsplanes rechtfertigen würde. Unter Hinweis auf ein Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes wird der Anspruch auf Rechtskontinuität erhoben, zumal die WEGRAZ auf der Grundlage des geltenden Flächenwidmungsplanes eine Einreichplanung für einen Zubau zum bestehenden Gebäude auf der Liegenschaft Hartenaugasse 6 erarbeitet und dafür bereits vor der Kundmachung der Änderungsabsicht um die Baubewilligung angesucht hat. Geltend gemacht wird weiters, dass das gesamte (von der Änderung betroffene) Gebiet im Wesentlichen abgeschlossen bebaut sei und es daher unschwer möglich wäre, bei allfälligen Zu- und Umbauten die städtebauliche Verträglichkeit nach § 43 Abs. 2 Zif. 7 Stmk. BauG und/oder nach § 6 GAEG im Einzelfall zu beurteilen. Es wird daher gefordert, das gegenständliche Änderungsverfahren ersatzlos zur Einstellung zu bringen.

3. A 14-K-777/2002-13 (Alt und Neu-Bausträgergesellschaft, Palais Lazarini, vertreten durch RA Dr. Reinhard Hohenberg):

In der Einwendung werden ähnliche bzw. gleichlautende Argumente gegen die Ausweitung der Bebauungsplanpflicht erhoben, wie unter Pkt. 2 (WEGRAZ, Hartenaugasse 6). Im Konkreten wird auf ein projektiertes Wohn- und Bürogebäude beim Palais Lazarini, Elisabethstraße 50, Bezug genommen. Dieses Projekt, welches auf der Basis des geltenden Flächenwidmungsplanes erstellt wurde, sieht ein 4-geschossiges Gebäude mit zurückgesetztem Dachgeschoss bei einer Bebauungsdichte von unter 1,0 vor. Die Fa. Alt & Neu Bausträgergesellschaft macht nunmehr geltend, dass die rückwirkende Änderung der Rechtslage, der Eingriff in das laufende Verfahren sowie Mangel an Planungskontinuität finanzielle Schäden in derzeit noch nicht bezifferbaren Ausmaßen zu Folge hätte und fordert daher die Einstellung des Änderungsverfahrens zum deckplan 1.

**Das verordnungserlassende Organ der örtlichen Planungsbehörde, der Gemeinderat der Landeshauptstadt Graz setzt sich bei der Beschlussfassung mit den Einwendungen wie folgt auseinander:**

- ad 1) A 14-K-777/2001-9 und 11 (Bundesdenkmalamt und Grazer Altstadt-Sachverständigenkommission)

In der Einwendung wird bemängelt, dass der Botanische Garten und die Villa Hartenau nicht als bebauungsplanpflichtiges Gebiet ausgewiesen sind, so wie dies bei den umliegenden Gebieten der Fall sei.

Dem ist entgegenzuhalten, dass die in Rede stehenden Flächen im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 nicht als Bauland, sondern als „Freiland“ mit der Sondernutzung Hochschule/Universität bzw. private Parkanlage ausgewiesen sind. Da für Freilandflächen die Erstellung von Bebauungsplänen grundsätzlich nicht vorgesehen ist, mussten die in Rede stehenden Gebiete bei der Festlegung der Bebauungsplanpflicht unberücksichtigt bleiben.

Zum Schutz der städtebaulichen und baukünstlerischen Gestaltqualität werden daher bei etwaigen Baumaßnahmen im Bereich des Botanischen Gartens bzw. der Villa Hartenau die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes und des Grazer Altstadterhaltungsgesetzes verstärkt zur Anwendung kommen müssen.

- ad 2) A 14-K-777/2001-12 (WEGRAZ, Hartenaugasse 6)

Zur Einwendung, die sich gegen die Ausweitung der Bebauungsplanpflicht im Bereich Schubertstraße – Elisabethstraße richtet, ist Folgendes auszuführen:

Die Erstellung von Bebauungsplänen für Villengebiete mit einem für Graz typischen Erscheinungsbild wurde vom Bundesdenkmalamt in einer Einwendung zum öffentlich aufgelegten Entwurf des 3.0 Flächenwidmungsplanes gefordert (EW A14-K-744/1220). Dieser Forderung wurde bei der Beschlussfassung des Gemeinderates über den 3.0 Flächenwidmungsplan nicht beigetreten mit der Begründung, dass im angesprochenen

Bereich (Schubertstraße u.a.) nur mehr wenige Restflächen für eine Bebauung zur Verfügung stehen, dass die Priorität bei Bebauungsplänen bei den großflächigen Baugebieten mit schützenswerten Innenhöfen und Vorgärten liegt und dass damit die Ressourcen des Stadtplanungsamtes für die nächsten Jahre gebunden seien. Es wurde aber ausdrücklich festgehalten, dass dieses städtebaulich wichtige Thema nach dem Vorliegen ausreichender Erfahrungen mit innerstädtischen Bebauungsplänen neuerlich fachlich und politisch diskutiert werden sollte.

Vor diesem Hintergrund erklärt sich der dringliche Antrages der im Gemeinderat vertretenen Parteien von ÖVP, SPÖ und FPÖ (Nr. 85/2003 vom 18.9.2003), in welchem zum Schutz der erhaltenswürdigen Grazer Villenbereich die Pflicht zur Erstellung eines Bebauungsplanes gefordert wird.

Wie aus dem Erläuterungsbericht zur 2. Änderung des Deckplanes 1 hervorgeht, wurde als Grundlage für die Beurteilung der Schutzwürdigkeit bzw. zur Abgrenzung jener Gebiete, in denen die Bebauungsplanpflicht gelten soll, die stadtmorphologische Untersuchung und das räumliche Leitbild (Univ.Dipl.-Ing.Dr Heiner Hierzegger, Juli 2002/ 3.0 Stadtentwicklungskonzept, Kapitel 10 – funktionelle Gliederung, herangezogen: "Villenviertel mit gründerzeitlichem Erschließungssystem und überwiegend einheitlicher hoher Gestaltqualität": Solche Gebiete befinden sich am Fuße des Ruckerlberges, rund um das Hallerschloss im Bereich Schubertstraße – Elisabethstraße, westlich des Grabengürtels, vereinzelt im Bezirk Gösting und in Eggenberg. Zur Hervorhebung der besonderen Schutzwürdigkeit wurden diese oben angeführten Villengebiete mit den Schutzzonen 3 und 4 gemäß dem Grazer Altstadterhaltungsgesetz überlagert mit dem Ergebnis, dass der Bereich Schubertstraße – Elisabethstraße und der westliche Abschnitt der Eggenberger Allee gelegenen Gebiete im besonderen Maß einer Bebauungsplanung bedürfen, um ihren Charakter auch weiterhin bewahren zu können.

Für den Bereich Schubertstraße – Elisabethstraße wurden die Vorbereitungsarbeiten für eine solche Bebauungsplanung vom Stadtplanungsamt bereits in Angriff genommen. Mit dem Beschluss des Gemeinderates über den Bebauungsplan, zu dessen Erstellung der Landeskonservator von Steiermark und die Grazer Altstadterhaltungskommission eingebunden werden, soll Grundeigentümern und Bauträgern ein rechtlich gesichertes Planungsinstrument zur Verfügung stehen.

Zum konkreten Bauansuchen ist festzuhalten, dass die Bebauungsplanpflicht bzw. die Bausperre das Projekt Hartenaugasse 6 **n i c h t** betrifft, da es sich in diesem Fall um einen Zubau handelt, für welchen nach § 27 Abs 6 Stmk ROG in Verbindung mit § 4 Abs 1 der Verordnungswortlautes zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 lediglich die Einholung eines raumplanerischen Gutachtens erforderlich ist. (siehe dazu auch den Erläuterungsbericht zur 2. Änderung des Deckplanes 1 – letzter Satz!)

ad 3) A 14-K-777/2001-13 (Alt und Neu-Bauträgersgesellschaft, Palais Lazarini):

Die Einwendungserledigung erfolgt wie unter Punkt 2) lediglich der letzte Satz entfällt.

Aus der Bearbeitung der Einwendungen bzw. deren Erledigung ergeben sich **keine Änderungen gegenüber dem aufgelegten Entwurf** zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 – Deckplan 1 (Baulandzonierung) – 2. Änderung 2003 .

Eine Ausfertigung des durch den Gemeinderat beschlossenen 3.0 Flächenwidmungsplanes 2002 – Deckplan 1 (Baulandzonierung) – 2. Änderung 2003 wird gemäß § 29 Abs 7 des Stmk ROG der Landesregierung zur Genehmigung vorgelegt. Die Kundmachung erfolgt nach der 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.

Mit Beginn der Rechtswirksamkeit der 2. Änderung des Deckplanes 1 (Baulandzonierung) zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 tritt die Bausperreverordnung GZ.: A 14 K-777/2002-6 außer Kraft.

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

A n t r a g ,

der Gemeinderat der Landeshauptstadt Graz möge beschließen:

- 1) die 2. Änderung des Deckplanes 1 (Baulandzonierung) zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz gemäß Verordnungswortlaut und plangraphischen Darstellung
- 2) die Erledigung der Einwendungen im Sinne dieses Gemeinderatsberichtes.

Der Bearbeiter:

Der Abteilungsvorstand:

Der Stadtbaudirektor:

Der Stadtsenatsreferent:

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: