

A 14 K-906/2006 -9

Graz, am 28.6.2006

3.09 FLÄCHENWIDMUNGSPLAN 2002  
DER LANDESHAUPTSTADT GRAZ  
9. ÄNDERUNG 2006

Dok: 3.09\GR Beschl  
DI Rogl/Hö

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

### Beschluss

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

Erfordernis der Zweidrittelmehr-  
heit 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  
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. Feb. 2006 beschlossen, den Entwurf des 3.09 Flächenwidmungsplanes – 9. Änderung 2006 der Landeshauptstadt Graz in der Zeit vom 2. März bis 28. April 2006 zur öffentlichen Einsichtnahme aufzulegen.

Die Absicht, den 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 in **7 Punkten** zu ändern, wurde gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz 1967 im Amtsblatt vom 1. März 2006 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 Bezirksvorstehung der Bezirke III (Geidorf), IV ((Lend), V (Gries)und XVI (Straßgang)

In der Kundmachung waren alle von der Änderung erfassten Flächen beschrieben und graphisch dargestellt. Weiters erging die Information, dass vom 2. März bis 28. April 2006 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 **5 Stellungnahmen** und **2 Einwendungen** gegen den im Stadtplanungsamt aufgelegten Entwurf ein.

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

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

Normale Schrift..... Erledigung der Einwendung

**fett gedruckt** ..... Änderungen, die aufgrund von Einwendungen in der Verordnung, dem Planwerk oder im Erläuterungsbericht vorgenommen werden

**A 14-K-906/2006-3: Einwendung des Amtes der Stmk Landesregierung  
– FA 13B – Bau- und Raumordnung, Energieberatung**

*Einwendungen – allgemein:*

*Baulandmobilisierung*

*Die FA 13B weist auf die Notwendigkeit von Baulandmobilisierungsmaßnahmen hin, die grundsätzlich alle Grundstücke betrifft, die vom Freiland in Bauland überführt werden. Die Mobilitätspflicht gilt auch für jene Grundstücke, welche durch eine wesentliche Änderung der Gebietskategorie oder eine wesentliche Anhebung der Bebauungsdichte abgeändert werden sollen.*

Erledigung:

Die Beantwortung dieses generellen Vorhaltes erfolgt bei jedem einzelnen Änderungspunkt.

*Strategische Umweltprüfung:*

*Die Überprüfung auf Umwelterheblichkeit soll in jedem Änderungsfall einzeln erfolgen und im Erläuterungsbericht begründet werden.*

Erledigung:

Die geforderten **Ergänzungen des Erläuterungsberichtes** werden vorgenommen.

*Grundstücksnummern:*

*Die FA 13B erachtet es für zweckmäßig im Verordnungstext alle betroffenen Grundstücksnummern unter Angabe der Größe anzuführen. Dies sei u.a. deswegen sinnvoll, um eine ausreichende Nachvollziehbarkeit der Änderung für den Normunterworfenen zu gewährleisten.*

Erledigung:

Grundsätzlich sind die Grundstücksnummern der von der Änderung betroffenen Gebiete aus dem Planwerk zu entnehmen, so dass kein Zweifel darüber besteht, welche Flächen einer Änderung unterzogen werden. Das Ausmaß der Änderungsflächen ist in der Verordnung angegeben und ermöglicht, auch im aufsichtsbehördlichen Prüfungsverfahren, eine Beurteilung des Umfangs und der voraussichtlichen Auswirkungen der Änderung.

Gegen eine Auflistung von Grundstücken im Verordnungswortlaut spricht jedoch der Umstand, dass häufig während des Verfahrens zur Erstellung oder Änderung des Flächenwidmungsplanes grundbücherliche Änderungen eintreten oder Grundstückszusammenlegungen bzw. Neuaufteilungen vorgenommen werden, sodass die ursprünglichen Grundstücksnummern nicht mehr mit den im Verordnungstext aufgelisteten übereinstimmen! Dies wiederum führt zu Missinterpretation und Rechtsunsicherheit, da gemäß § 1 des Verordnungswortlautes zum 3.0 Flächenwidmungsplan bei Widersprüchen zwischen der grafischen Darstellung und der Verordnung der Wortlaut der Verordnung gilt. Demgegenüber bietet die grundstücksscharfe, grafische Darstellung dem „Normunterworfenen“ eine nachvollziehbare und dauerhafte Rechtsgrundlage!

Die Möglichkeit zum Auffinden in der physischen Plandarstellung ist in bisher bewährter Weise möglich, da die Geschäftszahl der Änderung eine Angabe über das jeweilige „Blatt“ der Flächenwidmungsplanes (1-15) und des Katastermappenblattes (z.B.: 25/1) enthält.

Zum leichteren Auffinden der Änderungsfläche in elektronischen Medien wird die Katastralgemeinde und ein Grundstück der Änderungsfläche im **Erläuterungsbericht** angeführt.

#### EINWENDUNGEN DER FA 13B ZU DEN EINZELNEN ÄNDERUNGSPUNKTEN:

Pkt. 1 – Brolli – Kalvariengürtel

*Einwendung:*

*Ein direktes Angrenzen von Gewerbegebiet an das benachbarte Allgemeine Wohngebiet ist aus Sicht des Immissionsschutzes möglich, es müsste aber nachgewiesen werden, dass die Voraussetzungen für die Ausweisung eines Gewerbegebietes erfüllt sind (u.a. das Angrenzen an „überwiegend bebautes“ Wohngebiet). Die Aufsichtsbehörde verweist darauf, dass Grundstücksteile unbebaut sind und der Baulandmobilisierung unterliegen.*

**Erledigung:**

Für das an die Änderungsfläche angrenzende „Allgemeine Wohngebiet“ existiert auf der Basis des rechtswirksamen Bebauungsplane 04.07 „Hirtenkloster“ eine Baubewilligung vom 23.3.2006, GZ. 020780/2005-4 für die Errichtung einer mehrgeschossigen Wohnanlage. In Summe sollen rund 400 Wohneinheiten entstehen, die in 4 Bauabschnitte gegliedert sind. Der 1. Bauabschnitt ist bereits errichtet und wird demnächst fertiggestellt. Aufgrund des verordneten Bebauungsplanes und der zügig voranschreitenden Bebauung gilt daher das angrenzende „Allgemeine Wohngebiet“ als bebaut, womit die Voraussetzungen für die Ausweisung von Gewerbegebiet gemäß § 23 Abs 5 lit d Stmk ROG erfüllt sind.

Die Änderungsfläche weist ein geringes Ausmaß von rd. 3000 m<sup>2</sup> auf und gilt als Ergänzung der zusammenhängenden Betriebsliegenschaft der Fa. Brolli. Teile der Änderungsgrundstücke sind bereits bisher als Gewerbegebiet ausgewiesen und mit betriebszugehörigen Parkplätzen bebaut. Im Planungsinteresse der Fa. Brolli vom 9.1.2004, Seite 2, wird das Verwendungsinteresse der bisherigen Freilandgrundstücke für den eigenen Betrieb als ein „lebensnotwendiges“ bezeichnet, sodass davon auszugehen ist, dass die künftig als Gewerbegebiet ausgewiesene Fläche ehestens bebaut wird. Eine Baulandmobilisierung ist daher nicht erforderlich

**Pkt. 2 – Kohlbacher- Webling***Einwendung:*

*Fachlich besteht gegen die Änderung kein Einwand, die im Erläuterungsbericht angeführte Beilage betreffend Baulandmobilisierung nach 26a konnte jedoch nicht überprüft werden. Im Hinblick auf die Größe des Änderungsgrundstückes von rd. 2,3 ha wird auf die Notwendigkeit der ausreichenden Begründung in Bezug auf die Umwelterheblichkeit hingewiesen.*

**Erledigung:**

Die geforderte Erklärung zur Baulandmobilisierung war dem Verfahrensakt im Register „Planungsinteressen“ - im Anschluss an die Stellungnahme der Hydroconsult - angeschlossen und sogar mit einem Steckzettel hervorgehoben! In Bezug auf die Umwelterheblichkeitsprüfung erfolgte eine Ergänzung des Erläuterungsberichtes.

**Pkt. 3 – GWS/SOB – Schwimmschulkai:**

Kein Einwand seitens der FA 13B

**Pkt. 4 – PEWAG – Theodor-Körner-Straße***Einwendung:*

*Kein fachlicher Einwand*

*Die Baulandmobilisierung für die Grundstücke 370/5 und 367/77 ist nachzuweisen.*

**Erledigung:**

Die gesamte Betriebsliegenschaft der Fa. PEWAG, mit den Grundstücken 370/5 und 367/77, KG Geidorf stellt rechtskräftig ausgewiesenes Bauland – Industrie und Gewerbegebiet 1 (alt) bzw. seit 1.6.2006 Gewerbegebiet, BD 0,2 –2,5 dar und wurde von der Fa. FL-Bau zum Zwecke der Errichtung von mehrgeschossigen Wohnbauten

erworben. Sämtliche Grundstücke der ehemaligen Betriebsliegenschaft sind bebaut oder, wie die (ehemaligen) Grundstücke 370/5 und 367/77 als betriebszugehöriger Parkplatz ausgestaltet und in der Folge zu einem Grundstück mit der Nr. 373/1, KG Geidorf vereinigt um ein Grundstück (= Bauplatz) im Sinne des § 22 Abs 2 lit 3 Stmk BauG zu schaffen, womit per se die gesamte Änderungsfläche als bebaut gilt. (Vermessungsplan DI Kukuvec vom 4.5.2006 > Beilage beim Planungsinteresse!) Als Vorbereitung für den verpflichtend vorgeschriebenen Bebauungsplan wurde eine baukünstlerischer Wettbewerb abgehalten. (Juryprotokoll vom 11.10.2005 > Beilage beim planunsinteresse) Dazu kommt weiters, dass die vorgesehene Änderung gegenüber dem bisherigen Verwendungszweck eine weniger intensive Nutzung (> Abminderung der BD von 2,5 auf nunmehr 1,4!) handelt. Auf Grund des Vorliegens der o.a. genannten Umstände, die auf eine sehr rasche Nutzung abzielen, ist eine vertragliche Baulandmobilisierung absolut entbehrlich.

Pkt. 5 – Einkaufszentren III/KG Quester/Eggenberger Gürtel

*Einwendung:*

*Kein fachlicher Einwand*

*Baulandmobilisierungsnachweis für Grundstück 968/1 KG Lend erforderlich. Die Einschränkung der Verkaufsflächen für Lebensmittel auf 3000 m<sup>2</sup> in einem EZ I ist unzulässig.*

*Erledigung:*

Die gesamte Änderungsfläche stellt einen ehemaligen „Baumarkt / Baustoffhandel“ der Fa. Stadlbauer dar und wurde vor einigen Jahren von der Fa. Quester erworben. Die Baubewilligung für den ehemaligen Baumarkt umfasst die Gebäude, den Lagerplatz (teilweise mit Hochregallager) und Kundenparkplätze. Das gesamte Areal gilt damit als bebaut. Im Planungsinteresse der Fritz Quester Liegenschaftsverwaltungs-GmbH sowie der an der Verwertung interessierten Firma TGB GmbH kommt die Dringlichkeit einer raschest möglichen Nutzung für ein Fachmarktzentrum mit Freizeiteinrichtungen, Büros / Praxen / Wohnungen. zum Ausdruck. Grund für die Änderung des bestehenden EZ III in Kerngebiet war die Absicht, auf dem Planungsareal auch einen Nahversorgungsbetrieb unterzubringen, der im EZ III (nunmehr EZ II) nicht möglich gewesen wäre. Dem Planungsinteresse liegen die entsprechenden Vorentwurfspläne bei.

**Die Einschränkung der Verkaufsflächen für Lebensmittel auf 3000 m<sup>2</sup> in einem EZ I wird fallen gelassen. Es erfolgt eine diesbezügliche Änderung der Verordnung.**

Pkt. 6 – Floßlendstraße

*Einwendung:*

*Kein fachlicher Einwand, Nachweis über die Baulandmobilisierung erforderlich.*

*Erledigung:*

Aus den im Stadtplanungsamt aufliegenden Luftaufnahmen aus 1992 geht hervor, dass sämtliche Grundstücke der Änderungsfläche bebaut waren bzw. als betriebszugehörige Lagerfläche oder Parkplätze genutzt wurden. Von diesem Baubestand wur-

de die im südlichen Teil gelegene Tankstelle entfernt sowie die Baulichkeiten im nördlichen Bereich. Lediglich in der Mitte der Änderungsfläche befindet sich noch der Baubestand eines stillgelegten Druckereibetriebes. Die Flächen dieses ehemaligen Druckereibetriebes sowie das Grundstück der mittlerweile abgebrochenen Tankstelle im Süden soll in das Eigentum der Fa. Spar übergehen, welche dafür bereits um die Erstellung eines Bebauungsplanes angesucht hat.

(> Eine Baulandmobilisierungserklärung der Fa. Spar liegt dem Planungsinteresse bei!) Die im Nordwesten der Änderungsfläche gelegenen Grundstücke stehen im Eigentum der Stadt Graz – Wirtschaftsbetriebe. Für diese Grundstücke existiert für Mannschafts- und Sozialräume sowie Parkplätze eine rechtswirksame Baubewilligung, die nach Bereitstellung der finanziellen Mittel demnächst konsumiert werden soll.

Die Grundstücke 1899/2 und 1899/8 werden - ohne Antrag der Eigentümerin - als Ergänzungsfläche dem künftigen Allgemeinen Wohngebietes angegliedert, da die Beibehaltung von Gewerbegebiet auf einer Fläche von nur 1700 m<sup>2</sup> städtebaulich-raumplanerisch nicht sinnvoll wäre. Diese Grundstücke wiesen bis vor kurzem einen Baubestand auf. Eine Baulandmobilisierung ist nicht erforderlich, da es sich um eine Ergänzungsfläche im Rahmen der vorgesehenen Änderung handelt.

Pkt. 7 – Hügelgrab St. Martin:

kein Einwand seitens der FA 13B

#### **A 14-K-906/2006-6 – ÖWGES:** Einwendung gegen Änderungspunkt 1 – Brolli - Kalvariengürtel

*Einwendung:*

*Die ÖWGes, vertreten durch RA Fritsch, Kollmann & Partner, fordert unter Berufung auf § 26 Abs 4 BauG (heranrückende Wohnbebauung) die Beibehaltung der bisherigen Freilandausweisung als Pufferzone zwischen dem Betrieb der Fa. Brolli und den in Bau/Planung befindlichen Wohnbauten auf Grundstück 2199/2 und 2133/3 KG Lend.*

**Erledigung:**

Bei Erstellung oder Änderung von Raumordnungsplänen sind nicht die Verfahrensbestimmungen des Baugesetzes heranzuziehen, sondern grundsätzlich die Normen des Stmk. Raumordnungsgesetzes. In diesem Fall § 23 Abs 5 lit d Stmk ROG i.d.F. 13/2005: „Gewerbegebiete (*bzw. deren Nutzungen*) .....dürfen keine das ortsübliche Ausmaß übersteigende Belästigung in benachbarten Baugebieten verursachen. Die Ausweisung von Gewerbegebiet ist nur im Anschluss an bestehendes, überwiegend bebauten .....Allgemeines oder Reines Wohngebiet ..... zulässig.“ Die Aufsichtsbehörde im Raumplanungsverfahren, das Amt der Stmk Landesregierung, FA 13B, fordert ausdrücklich die konsequente Einhaltung dieser Bestimmung, als Voraussetzung für die Ausweisung von Gewerbegebiet.

Wesentlich, im Zusammenhang mit dem Einwendungsvorbringen, ist daher die Bestimmung des § 23 Abs 5 lit d Stmk ROG derzufolge eine an bestehendes Wohngebiet heranrückende Gewerbebenutzung, das „ortsübliche Ausmaß“ an Belästigungen

nicht überschreiten darf. Die konkrete Abklärung der Emissions- und Immissionsfragen muss daher dem konkreten Bauverfahren für die Grundstücke 2157/4 und 2157/5, KG Lend vorbehalten bleiben. In diesem Bauverfahren ist auf die strikte Einhaltung des ortsüblichen Ausmaßes an Belästigung gegenüber dem angrenzenden Wohngebiet zu achten.

GEGENÜBER DEM ENTWURF ZUM 3.09 FLÄCHENWIDMUNGSPLAN ERGEBEN SICH FOLGENDE ÄNDERUNGEN:

**1) Änderung der VERORDNUNG:**

**§ 2 Abs 5: A14-K-757/2002-129.153( Eggenberger Gürtel):**

**Die „Einschränkung der Verkaufsflächen für Lebensmittel auf 3000 m<sup>2</sup> in einem EZ I“ entfällt**

**2) Ergänzungen des ERLÄUTERUNGSBERICHTES hinsichtlich Baulandmobilisierung und Umwelterheblichkeit:** siehe Erläuterungsbericht

Die gegenüber dem aufgelegten Entwurf vorgenommene Änderung der Verordnung bzw. die Ergänzung des Erläuterungsberichtes tragen begründeten Einwendungen Rechnung und haben keine Rückwirkung auf Dritte. Eine Anhörung gemäß § 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 3.09 Flächenwidmungsplanes – 9. Änderung 2006 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 3.09 Flächenwidmungsplan – 9. Änderung 2006 der Landeshauptstadt Graz gemäß den in der Verordnung, der graphischen Darstellung und dem Erläuterungsbericht angegebenen **7 Punkten**, sowie
2. Die Änderungen gegenüber dem aufgelegten Entwurf und 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: