

A 14 K-972 / 2007-13

3.14 FLÄCHENWIDMUNGSPLAN 2002
DER LANDESHAUPTSTADT GRAZ
14. ÄNDERUNG 2007

Beschluss

über den Änderungspunkt 4
(Tennisanlage Andritz)

Zuständigkeit des Gemeinderates
gemäß § 29 Abs. 3 Stmk ROG
in der Fassung LGBl Nr 89/2008

Bericht an den

G e m e i n d e r a t

Der Gemeinderat der Landeshauptstadt Graz hat in seiner Sitzung am 8.5.2008 den 3.14 Flächenwidmungsplan – 14. Änderung 2007 der Landeshauptstadt Graz in den Änderungspunkten 1-3 (Schulzentrum St. Peter, Anton Kleinoscheg Straße und Staber / CGT Waltendorfer Hauptstraße) beschlossen.

Die Änderungen in den Punkten 1-3 wurden mit Bescheid der Stmk. Landesregierung vom 9.10. 2008 genehmigt und im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz Nr. 11 vom 29.10.2008 kundgemacht.

Der Änderungspunkt 4 (A14-K-757/2002-298, Tennisanlage Andritz), musste nach erfolgter Entwurfsauflage (vom 4.10. bis 3.12.2007) vorerst zurückgestellt werden, da massive Einwendungen gegen die geplante Tennishalle weiterführende, fachliche und politische Beratungen erforderlich machten.

Graz, am 18.3.2009

Dok: \3.14\GR-Be Pkt. 4

DI Rogl/Vg

Der Gemeindeumweltausschuss
und Ausschuss für Stadt-, Ver-
kehrs- und Grünraumplanung

Der /die BerichterstatterIn:

.....

Erfordernis der Zweidrittelmehrheit
gem. § 31 Abs 1 i.V.m. § 29 Abs13
Stmk ROG

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

Die Einwendungen betreffen im Wesentlichen:

- den Abflussbereich des 30-jährlichen Hochwassers am Stufenbach
- die Wohnqualität der Nachbarn, die durch den ganzjährigen Betrieb und das, bis in die Nachtstunden ausgedehnte, Verkehrsaufkommen stark beeinträchtigt werde
- das massive Bauvolumen, welches im krassen Gegensatz zu der in unmittelbarer Nachbarschaft bestehenden, kleinteiligen Wohnbebauung stünde und dem Gebietscharakter widerspreche.

Vom Stadtplanungsamt wurde daher eine **Machbarkeitsstudie** in Auftrag gegeben (Hohensinn Architektur ZT GmbH), welche die grundsätzlichen Möglichkeiten einer Einfügung der Tennishalle in die umgebende Wohnbebauung sowie in das Orts- und Landschaftsbild untersuchen sollte. Die Studie kam zum Ergebnis, dass bei geeigneter Standortwahl und Gebäudeausrichtung, sowie entsprechender Situierung der Zufahrt und der Nebenräume eine gebietsverträgliche Einfügung möglich ist.

Zur raumordnungsrechtlichen Absicherung der Vorgaben aus der Machbarkeitsstudie wird - gegenüber dem aufgelegten Entwurf - eine Änderung im Wortlaut und in der Plan-darstellung dahingehend vorgenommen, dass die Errichtung von Hallenbauten künftig nur auf einer Teilfläche des bestehenden Tennisareal möglich sein soll, während das übrige Areal weiterhin für Freiplätze genutzt werden kann.

Zur weiteren Absicherung einer gebietsverträglichen Bauausführung wurde eine **privatrechtliche Vereinbarung** geschlossen, welche den Betreiber / Errichter der Tennisanlage verpflichtet, die Vorgaben über Gebäudehöhe- und Ausrichtung, Erschließung und Situierung der KFZ- Stellplätze, Gestaltung der Außenanlagen mit entsprechender Sichtschutz-Bepflanzung gegenüber Wohngebäuden sowie die Beschaffenheit der Oberflächen von Fassaden- und Dachflächen einzuhalten.

Der Gemeinderat der Landeshauptstadt Graz setzt sich bei der Beschlussfassung mit den EINWENDUNGEN zum Änderungspunkt 4 wie folgt auseinander:

Kursive Schrift *Kurzfassung der Stellungnahme / Einwendung*
 Normale Schrift..... Erledigung

A 14-K-972 / 2007-8 Amt der Stmk. Landesregierung – Wasserwirtschaft

Einwendung:

Die Baubezirksleitung wendet ein, dass sich ein Teil der zur Änderung in „Freiland Sondernutzung Sport- / Tennishalle“ vorgesehenen Fläche im Abflussbereich des 30-jährlichen Hochwassers am Stufenbach befindet.

Erledigung:

Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen.

Die Fläche der Änderung wurde verkleinert und betrifft nur noch den nördlichen, hochwasserfreien Teil der Liegenschaft.

Der § 38 des Wasserrechtsgesetzes (WRG 1959 idgF) legt u.a. fest, dass innerhalb des 30-jährlichen Hochwasserabflussgebietes (HQ30) für die Errichtung von Bauten und Anlagen eine Bewilligung der Wasserrechtsbehörde erforderlich ist. Diese Bewilligung ist gegebenenfalls vom Projektwerber beizubringen.



A 14-K-972 / 2007- 9 Dipl. Dolm. Peter Laukardt, vertreten durch RA Stenitzer & Stenitzer sowie Bürgerliste mit 113 Unterschriften

Einwendung:

Die Errichtung einer Tennishalle auf den bestehenden Freiplätzen wird von den Einwendern aus folgenden Gründen abgelehnt:

1. Widerspruch zu den Grundsätzen des Steiermärkischen Bauordnungsgesetzes [sic], gemeint wohl Raumordnungsgesetz.

Gemäß § 1 (2) ROG soll eine nachhaltige und bestmögliche Nutzung des Lebensraumes im Interesse des Gemeinwohles gewährleistet sein. Dabei ist unter anderem auf die Bedürfnisse der Bevölkerung Bedacht zu nehmen. § 3 (7) ROG verlangt, dass zur Sicherung günstiger Wohnbedingungen Gebiete, die sich nach Lage und Klima besonders zum Wohnen eignen, vorrangig dieser Nutzung vorbehalten werden

(Hinweis: Die zitierte Bestimmung § 3 (7) ROG wurde mit LGBl. 22/2003 außer Kraft gesetzt).

Es wird behauptet, dass das Projekt gegen diese beiden Grundsätze verstoße, da ein dicht besiedeltes Wohngebiet vorliege.

Das beabsichtigte Projekt würde mitten in dieses Wohngebiet ein gewaltiges Bauwerk setzen, welches mit Immissionen durch Licht, Lärm und Abgase verursachen würde, die mit Wohnzwecken nicht in Einklang zu bringen wären. Die umgebenden Wohnungen wären ortsunüblich und unzumutbar in Mitleidenschaft gezogen – ein Resultat, welches den Prinzipien der Raumordnung diametral entgegenstünde.

Erledigung:

Zu 1. In der Einwendung selbst wird angeführt, dass der Änderungsbereich eine bereits bestehende Sport- und Spielanlage ist. Das Grundstück 494/1 der KG Andritz, das im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan als Sondernutzung im Freiland Sport festgelegt ist, soll im Änderungsverfahren 3.14 als Sondernutzung im Freiland Sport-Tennishalle festgelegt werden. Die östlich angrenzende Fläche ist ebenfalls als Sondernutzung im Freiland für Spiel und Sport festgelegt. Die gegenständliche Änderung des Flächenwidmungsplanes ist eine Fortführung der bisherigen Planung.

Der zitierte § 1(2) ROG normiert weiters: „Dabei ist, ausgehend von den gegebenen Strukturverhältnissen, auf die natürlichen Gegebenheiten, auf die Erfordernisse des Umweltschutzes sowie die wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung und die freie Entfaltung der Persönlichkeit in der Gemeinschaft Bedacht zu nehmen.“

Die Bestandsaufnahme zeigt räumlich eine bestehende Tennisanlage mit 6 Freiplätzen, rechtlich im FWP eine Sondernutzung im Freiland für Sportzwecke – Tennis, die innerhalb eines überwiegend für Wohnzwecke genutzten Gebietes liegt. Ausgehend von diesen gegebenen Strukturverhältnissen wird im Flächenwidmungsplan die Möglichkeit der Errichtung einer Tennishalle festgelegt. Die Möglichkeit, eine Tennishalle zu errichten und das bestehende Sport- und Freizeitangebot für die Bevölkerung zu verbessern, erfüllt u.a. wirtschaftliche und soziale Bedürfnisse der Bevölkerung.

Der Einwender spricht wiederholt vom Projekt einer Tennishalle. Ein Projekt ist aber nicht Gegenstand des Flächenwidmungsplanverfahrens sondern wird im Rahmen eines nachgeordneten Bauverfahrens zu beurteilen sein. Allgemeine Anforderungen an Bauwerke sind in § 43 des Baugesetzes normiert, Nachbarrechte in § 26 BauG. Um aber den Bedenken der Nachbarn bestmöglich Rechnung zu tragen, hat die Stadt Graz eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben und die Ergebnisse dieser Studie sind in das Flächenwidmungsplanverfahren eingeflossen. Ein wesentliches Ergebnis dieser Studie ist die Reduktion der von der Änderung betroffenen Fläche auf ein Ausmaß von ca. 3.400 m² im nördlichen Teil des Grundstückes 494/1.

2. *Geltend gemacht werden Verfahrensfehler in Folge mangelnder Erhebung des Sachverhaltes, da das öffentliche Interesse am Tennissport nicht höher bewertet werden könne, als die Interessen der anrainenden Bevölkerung. Die Behörde hätte Maßnahmen unterlassen, [...] die Bedeutung [...] der Aufrechterhaltung der unveränderten Verhältnisse abwägen zu können.*

Laut Einwender müsste eine Bedarfsprüfung durchgeführt werden [...]. Dabei würde sich herausstellen, dass die [...] bestehenden Anlagen nicht ausreichend ausgelastet sind [...]. Weiters müsste vom Antragsteller ein konkretes Projekt vorgelegt werden, [...] ob das Projekt überhaupt in der beabsichtigten bestimmten Form baurechtlich verwirklicht und danach wirtschaftlich existenzfähig wäre.

Jedenfalls müssten vor der Durchführung einer Widmungsänderung, [...] jegliche Alternativmöglichkeiten überprüft werden.

Erledigung:

- Zu 2.** Eine mangelhafte Erhebung des Sachverhaltes liegt nicht vor. Der Einwender verkennt überdies, dass nicht eine Neufestlegung einer Freilandsondernutzung für Tennis (anstelle einer bisherigen Freiland-Festlegung ohne Sondernutzung oder einer bisherigen Wohnbaulandfestlegung) erfolgt. Wie bereits zu Punkt 1 ausgeführt, wird die bestehende Planung ausgehend von den bestehenden Strukturverhältnissen fortgeführt und auf einem Teil des bisherigen Tennis-Freiplatzes die Möglichkeit für die Errichtung einer Tennishalle festgelegt.

Die Stadt Graz verfügt über Bestandsaufnahmen im Sinne der Bestimmungen des § 4 ROG. Keinesfalls hat die Raumordnung eine „Bedarfsprüfung“ oder „Projektprüfung“ vorzunehmen. Alternative Möglichkeiten wurden überprüft, die Weiterentwicklung eines bestehenden Standortes des Tennissportes wird auf Grundlage der o.a. Machbarkeitsstudie sehr wohl als zweckmäßig erachtet.

Zu den zitierten Raumordnungsgrundsätzen kann aus fachlicher Sicht ergänzt werden, dass diese in der Novelle LGBl. 22/2003 neu formuliert und die Raumordnungsziele konkretisiert wurden. Der Gesetzgeber hat die Abwägung von Zielen normiert. In § 3 (2) Z6 lit. c ROG ist festgelegt, dass insbesondere Gebiete für Erholung (hier Sport- und Spielplätze), vor allem im Nahbereich von Siedlungsschwerpunkten, von anderen Nutzungen freizuhalten sind. Aus diesem Raumordnungsziel ergibt sich, dass ein allfällig gefordertes Abgehen von der bisherigen Nutzung Sport-Tennis gegen die anderen Raumordnungsziele abzuwägen wäre.

1. *Behaupteter Widerspruch zu den Grundsätzen des § 25 ROG*

Aufgrund der massiven Änderung der Verhältnisse [...], insbesondere aber durch die dadurch eintretenden Intensivierung der Immissionen, ist im Sinne der zitierten gesetzlichen Regelung eine Ersichtlichmachung notwendig.

Diese liegt jedoch nicht vor, sodass dem Vorhaben entscheidungswesentlich der Ausschluss gem. § 25 (2) ROG entgegen steht.

Die Aufzählung der für die Geltung als Sondernutzung im Sinne des § 25 (2) Z.1 ROG heranzuziehenden Flächen ist nur demonstrativ. Allerdings geht aus dem Wortlaut des Gesetzes jeweils nur die Möglichkeit einer im Wesentlichen eingeschränkten Bauführung auf Flächen hervor, die als Sondernutzung gelten könnten. [...]

Verweis auf die Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes (21.06.1990, 87/06005, Slg. 13231 A), welche sich mit den Immissionen von Tennisplätzen auseinandersetzt und zum Rechtssatz gelangt ist, dass im Freiland ein Tennisplatz nur bei einer entsprechenden ausgewiesenen Sondernutzung zulässig ist. [...]

Es wird behauptet, im Größenschluss ergäbe sich für das gegenständliche Vorhaben die Verpflichtung der Behörde zu erheben, welche Auswirkungen der Bau und Betrieb einer Tennishalle hätte.

Im besonderen Maße sei zu beachten, dass der Betrieb nicht mehr saisonal abhängig, sondern [...] das ganze Jahr stattfinden kann. Auch würde der Gebietscharakter im Sinne von Freiland gänzlich verändert werden, weil ein derart massives Bauwerk nicht für Freiland sondern nur für Bauland und hier tatsächlich nur für ein Gewerbegebiet typisch wäre.

Das Vorhaben lasse sich daher nicht mit § 25 (2) Z.1 ROG in Einklang bringen. [...]

Erledigung:

Zu 3. Die behaupteten Widersprüche liegen nicht vor. Insbesondere ist die Einwendung dahingehend mangelhaft, als sie verkennt, dass im Flächenwidmungsplan seit vielen Jahren eine Sondernutzung im Freiland entsprechend den Bestimmungen § 25 (2) Z1 ROG vorliegt und Bestandteil der Rechtsordnung ist. Die gegenständliche Änderung konkretisiert diese Sondernutzung (siehe zu Punkt 1. und 2.) und ermöglicht auf einer Teilfläche die Errichtung einer Tennishalle.

Die Frage der Ausdehnung auf einen Ganzjahresbetrieb ist nicht Gegenstand der Raumordnung. Betriebszeiten werden in anderen Verfahren festgelegt, bei denen die Nachbarn Parteistellung haben. Einer Ausweitung der Betriebszeiten steht eine Einschränkung der Lärmemission der Tennisanlage wegen des Betriebes in der Halle gegenüber. Baurechtlich besteht Immissionsschutz im Rahmen von Nachbarrechten.

Innerhalb von Freilandsondernutzungen sind im Raumordnungsgesetz u.a. Flächen für Kur-, Erholungs-, Spiel- und Sportzwecke subsumiert. Diese Nutzungen erfordern durchaus auch großvolumige Gebäude. Ein Widerspruch zu § 25 ROG liegt nicht vor.

4. *Das Vorhaben sei nicht gesetzmäßig definiert: Die Änderung spricht von einer „Trainingshalle“. Es wird behauptet, dies würde bedeuten, dass die Sondernutzung wesentlich eingeschränkt wäre, weil nicht die Ausübung von Sport im Sinne von Breitensport möglich wäre sondern lediglich eine Art von „Training“. Dies lässt vermuten, dass ein Training auf die tatsächliche (wettkampfmäßige) Ausübung des Sportes vorbereiten darf. Dies steht im Widerspruch zu medialen Mitteilungen, wonach das Vorhaben ein Ersatz für die vormals dem Breitensport gewidmete Tennisanlage von Peter Pokorny sei.*

Erledigung:

- Zu 4.** Der Einwendung wird in diesem Punkt entsprochen: Die Festlegung lautet nunmehr „Freiland Sondernutzung Sport-Th (Tennishalle).“

5. *Behauptung negative Auswirkungen überwiegen Vorteile*

Der Einwender behauptet, die Vorgangsweise der Behörde, wonach die gegenständliche Absicht zur Änderung ohne entsprechende vorangegangene Einbindung der Bevölkerung kundgemacht [...] wurde, stelle einen schwerwiegenden Verstoß gegen die Verpflichtung zur Rücksichtnahme auf die Gemeindemitglieder dar.

Bewohner hätten sich im Vertrauen auf die damals geltende Flächenwidmung angesiedelt. [...] Diesem Wesen haben die Tennisplätze nicht widersprochen, weil mangels massiver baulicher Anlagen ein Freiraum geschaffen war, von dem jegliche Immissionen ohnehin nur saisonal und witterungsbedingt zu erwarten waren.

Es wird behauptet, die Situation würde sich für Bewohner zum Schlechteren verändern, der Wert ihrer Wohnstätten würde verfallen. [...]

Das Bauwerk würde flächen- wie auch höhenmäßig erheblichen Raum in Anspruch nehmen. Der Lichteinfall würde für benachbarte Wohnstätten reduziert werden, dass von einem massiven Entzug von Licht auszugehen wäre. Die Wohnqualität im Allgemeinen würde [...] beeinträchtigt werden.

Es würde negativ in Erscheinung treten, dass das Bauwerk ungegliedert und bis in die Nachtstunden und am Morgen bei Dunkelheit von innen vollständig erleuchtet wäre – negative Auswirkungen wie sie von einem üblichen Bauwerk nicht ausgehen. Neben dem Lärm (durch Schläge der Spieler und

Kundenverkehr) wäre die Immission durch Licht eine dem Gebietscharakter widersprüchliche Belästigung.

Die Wohnqualität werde durch den ganzjährigen Betrieb einer Tennisanlage und das, bis in die Nachtstunden ausgedehnte, Verkehrsaufkommen stark beeinträchtigt. Die bisherige Sportnutzung war saisonal auf ein halbes Jahr beschränkt

und nur tagsüber möglich, wodurch die davon ausgehenden Emissionen im Bereich des Erträglichen blieben.

Es wird behauptet, dass es durch die Verhaltensweise der Benutzer zu einer erhöhten Lärmbelastung kommen könnte.

Erledigung:

Zu 5. Das Flächenwidmungsplanänderungsverfahren wurde und wird den gesetzlichen Bestimmungen entsprechend durchgeführt. Es ist gesetzlicher Auftrag, die örtliche Raumplanung „nach Maßgabe der räumlichen Entwicklung“ fortzuführen.

Das gegenständliche Grundstück ist seit vielen Jahren als Freilandsondernutzung für Tennis festgelegt. Die gegenständliche Änderung konkretisiert diese Sondernutzung (siehe zu Punkt 1. und 2.) und ermöglicht auf einer Teilfläche die Errichtung einer Tennishalle.

Zur Frage der Einfügung des Baukörpers in die Umgebung hat die Stadt Graz die oben angeführte Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben. In dieser Studie wird eine Vielzahl von Maßnahmen vorgeschlagen, die zu einer Verminderung möglicher unvorteilhafter Auswirkungen auf das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild beiträgt. So wird durch die Platzierung der Tennishalle im Nordosten der Liegenschaft eine Geländestufe zur Verminderung der visuellen Höhenwirkung genutzt. Die Festlegung einer Freilandsondernutzung Tennishalle wird daher auf den nördlichen Teilbereich des Grundstückes 494/1 KG Andritz eingeschränkt. Damit wird den Nachbarbedenken bestmöglich Rechnung getragen, allfällige Verringerungen des Einfalls an Morgensonne und Licht minimiert.

Die vorhandene Wohnqualität und der Immobilienwert werden bestmöglich erhalten. Grundsätzlich besteht aber weder ein Rechtsanspruch auf Lichteinfall und Sonne über Nachbargrundstücke noch ein Recht auf „Erhaltung von Immobilienwerten“.

Zwischen der Stadt Graz und den Grundeigentümern der Widmungsfläche wurde eine privatrechtliche Vereinbarung getroffen, die u.a. die Umsetzung gestalterischer Maßnahmen beinhaltet. Die Einfügung von baulichen Anlagen in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild wird im § 43 (2) Z7 des Baugesetzes geregelt. Hier ist festgelegt, dass ein Bauwerk derart geplant und ausgeführt werden muss, dass es in seiner gestalterischen Bedeutung dem Straßen-, Orts-

und Landschaftsbild gerecht wird. Dies wird im Rahmen des Bauverfahrens auf Grundlage der o.a. Machbarkeitsstudie geprüft werden.

Das gegenständliche Grundstück ist an das öffentliche Straßennetz angebunden. Öffentliche Straßen dürfen grundsätzlich von Jedermann jederzeit benutzt werden. Es ist davon auszugehen, dass der durch die Tennishalle verursachte zusätzliche Verkehr das bestehende Verkehrsaufkommen nur marginal beeinflussen wird. Die Anzahl der Tennisplätze wird nicht verändert werden.

6. *Behauptung einer massiven und gesetzwidrigen Ungleichbehandlung betroffener Bewohner.*

Der Einwender behauptet, dass bei derzeit in Graz existierenden Tennishallen anders als im hier beabsichtigten Projekt entsprechende Rücksichtnahme auf die Wohnverhältnisse der Nachbarn genommen wurde (Aufzählung der Anlagen Sternäckerweg, Walter-Goldschmied-Gasse, Martinhofstraße, Straßganger Straße „Tennisparadies“, Ragnitzstraße, Rettenbacher Straße). Im Gegensatz zu den angeführten Beispielen besteht um das ggst. Projekt ein Gürtel von Wohngebieten. Somit würde das Projekt der Entwicklung des Gebietscharakters widersprechen.

Erledigung:

Zu 6. Mehrere der angeführten Anlagen grenzen direkt und unmittelbar an Reines Wohngebiet an. Auch die geplante Widmung in der Ziegelstraße grenzt ostseitig an einen Spiel- und Sportplatz, südseitig nunmehr an Tennisfreiplätze, im Norden und Westen an Reines Wohngebiet an. Aus diesem Sachverhalt ergibt sich, dass eine Ungleichbehandlung nicht vorliegt.

7. *Behauptung einer Gefährdung des gebietstypischen Wohncharakters*

Der Einwender führt an, dass aufgrund der Umwidmung der ehemaligen „Anlage Pokorny“ zu Allgemeinem Wohngebiet Tennishallen mit dem Gebietscharakter von Wohngebieten nicht in Einklang zu bringen sind. Es wird behauptet, das Projekt verstößt gegen die Grundsätze einer „vernunftbegabten und bürgernahen“ Raumordnung.

Erledigung:

Zu 7. Mehrere der in Punkt 6 angeführten Anlagen grenzen direkt und unmittelbar an Reines und Allgemeines Wohngebiet an. Diese Anlagen stehen mit dem Gebietscharakter dieser Wohngebiete sehr wohl in Einklang. Der Gesetzgeber hat in § 3 (2) Z6 lit. c ROG als Ziel festgelegt, dass insbesondere Gebiete für Erholung (hier Sport- und Spielplätze), vor allem im Nahbereich von Siedlungsschwerpunkten, von anderen Nutzungen freizuhalten sind. Die gegenständliche Änderung konkretisiert eine bestehende Sondernutzung (siehe zu Punkt 1. und 2.) und ermöglicht auf einer Teilfläche die Errichtung einer Tennishalle.

8. *Weiters wird behauptet, dass durch die Einstellung der „Anlage Pokorny“ die Existenz einer derartigen Anlage nicht notwendig sei.*

Erledigung:

- Zu 8.** Die ehemalige Tennisanlage „Pokorny“ ist nicht Gegenstand dieses Verfahrens. Es bestand kein „Rechtsanspruch“ auf Änderung des Flächenwidmungsplanes.

Zusammenfassung

Um den Bedenken der Einwender Rechnung zu tragen, wurde vom Stadtplanungsamt eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben (Hohensinn Architektur ZT GmbH), welche die grundsätzlichen Möglichkeiten einer Einfügung der Tennishalle in die umgebende Wohnbebauung sowie in das Orts- und Landschaftsbild untersuchen sollte. Die Studie kam zum Ergebnis, dass bei geeigneter Standortwahl und Gebäudeausrichtung, sowie entsprechender Situierung der Zufahrt und der Nebenräume eine gebietsverträgliche Einfügung möglich ist.

Zur raumordnungsrechtlichen Absicherung der Vorgaben aus der Machbarkeitsstudie wird - gegenüber dem aufgelegten Entwurf - eine Änderung im Wortlaut und in der Plandarstellung dahingehend vorgenommen, dass die Errichtung von Hallenbauten künftig nur auf einer Teilfläche des bestehenden Tennisareal möglich sein soll, während das übrige Areal weiterhin nur für Freiplätze genutzt werden kann.

Zur weiteren Absicherung einer gebietsverträglichen Bauausführung wurde eine verbindliche, privatrechtliche Vereinbarung geschlossen, welche den Betreiber / Errichter der Tennisanlage verpflichtet, die Vorgaben über Gebäudehöhe- und Ausrichtung, Erschließung und Situierung der KFZ- Stellplätze, Gestaltung der Außenanlagen mit entsprechender Sichtschutz-Bepflanzung gegenüber Wohngebäuden sowie die Beschaffenheit der Oberflächen von Fassaden- und Dachflächen einzuhalten.

A 14-K-972 / 2007- 10 Amt der Stmk. Landesregierung – FA 13B Bau- und Raumordnung

Einwendung:

2. *Teilbereiche der zur Änderung in Freiland - Sport/Tennishalle vorgesehene Flächen seien vom HQ 30 bedroht.*
3. *Die Errichtung einer Tennishalle habe im Gegensatz zu den bestehenden Freiplätzen Auswirkungen auf die Anrainer. Diese Problematik sei in der vorgesehenen Änderung 3.14 FLWPL nicht behandelt worden und müsste im Endbeschluss entsprechend nachgereicht werden.*

Erledigung:

1. Die Fläche der Änderung wurde verkleinert und betrifft nur noch den nördlichen, hochwasserfreien Teil der Liegenschaft.
2. Zur Frage der Auswirkungen auf die Anrainer hat die Stadt Graz eine Machbarkeitsstudie bei Hohensinn Architektur ZT GmbH in Auftrag gegeben. Die Studie kam zum Ergebnis, dass bei geeigneter Standortwahl und Gebäudeausrichtung sowie entsprechender Situierung der Zufahrt und der Nebenräume eine gebietsverträgliche Einfügung sehr wohl möglich ist. Als Ergebnis dieser Studie wurde eine Änderung im Wortlaut und in der Plandarstellung vorgenommen, sodass die Errichtung

einer Tennishalle nur auf der nördlichen Teilfläche des bestehenden Tennisareals ermöglicht wird. Im südlichen Teil sind weiterhin nur Freiplätze wie im Bestand zulässig.



**A 14-K-972 / 2007- 11 Amt der Stmk. Landesregierung, FA 17A –
Energiewirtschaft und allgemeine technische
Angelegenheiten**

Einwendung:

Das Planungsgebiet an die Ziegelstraße in Andritz sei durch Einfamilienwohnhäuser, Geschosswohnbau und kleinteilige Baumassen charakterisiert, sodass die große Bau-masse einer Tennishalle einen Fremdkörper im Landschaftsraum und in der städtischen Siedlungsstruktur darstellen würde. Aufgrund der beengten Platzverhältnisse sei auch eine integrierend wirkende Bepflanzung schwer vorstellbar.

Erledigung:

Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen.

Hinsichtlich der Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild und der „baulichen Charakteristik der Umgebungsbebauung“ ist festzuhalten:

Großflächigere Wohngebiete bedürfen auch ergänzender Funktionen. Diese sind insbesondere im Bereich der Versorgung, vorrangig mit Gütern des täglichen Bedarfs, sowie der Erholungs-, Sport- und Freizeitnutzung zu sehen. Diese Nutzungen erfordern u.a. andere bauliche Strukturen als die primäre Wohnnutzung. Der Bezirk Andritz ist in weiten Teilen durch die Wohnnutzung baulich geprägt. Er hat ca. 17.800 Einwohner und ist damit größer als die meisten Bezirkshauptstädte der Steiermark. Daher besteht auch ein entsprechender Bedarf an Wohnfolgeeinrichtungen im Bereich Freizeit, Sport und Erholung. Die Errichtung einer Tennishalle liegt daher im öffentlichen Interesse der Stadt Graz.

Zur Frage der Einfügung dieses großvolumigen Baukörpers hat die Stadt Graz eine Studie in Auftrag gegeben. In dieser Studie wird eine Vielzahl von Maßnahmen vorge-

schlagen, die zu einer Verminderung möglicher unvorteilhafter Auswirkungen auf das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild beiträgt. So wird durch die Platzierung der Tennishalle im Nordosten der Liegenschaft eine Geländestufe zur Verminderung der visuellen Höhenwirkung genutzt. Die Festlegung einer Freilandsondernutzung Tennishalle wird auf den nördlichen Teilbereich des Grundstückes 494/1 KG Andritz eingeschränkt.

Zwischen der Stadt Graz und den Grundeigentümern wurde eine privatrechtliche Vereinbarung getroffen, die die Umsetzung gestalterischer Maßnahmen beinhaltet.

Die Einfügung von baulichen Anlagen in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild wird im § 43 (2) Z7 des Baugesetzes geregelt. Hier ist festgelegt, dass ein Bauwerk derart geplant und ausgeführt werden muss, dass es in seiner gestalterischen Bedeutung dem Straßen-, Orts- und Landschaftsbild gerecht wird. Dies wird im Rahmen des Bauverfahrens geprüft werden.

GEGENÜBER DEM ENTWURF ZUM 3.14 FLÄCHENWIDMUNGSPLAN ERGEBENSICH IM PUNKT 4) FOLGENDE ÄNDERUNGEN:

a) VERORDNUNG:

4) A 14-K-757/2002-298 (Bl. 5 – 10/3; Tennisanlage Andritz):

KG Andritz, Teil v. Grdstk. Nr. 494/1

Das bisher als „Freiland –Sondernutzung Sport“ ausgewiesene Grdstk. Nr. 494/1, KG Andritz (0,61 ha) wird auf einer Fläche von ca. **0,34 ha** in „**Freiland – Sondernutzung Sport / Th“ (Tennishalle)** geändert.

b) PLANDARSTELLUNG:

Die Plandarstellung erfolgt entsprechend dem in der Verordnung neu festgelegten Flächenausmaß (für Sportnutzung mit / ohne Hallenbauten).

Die Änderungen gegenüber dem öffentlich aufgelegten Entwurf zum 3.14 Flächenwidmungsplanes tragen begründeten Einwendungen Rechnung. Diese Änderungen haben jedoch keine Rückwirkungen auf Dritte, so dass eine Anhörung gemäß § 29 Abs 6 Stmk ROG nicht erforderlich ist.

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 3.14 Flächenwidmungsplanes – Änderungspunkt 4) 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 Gemeindeumweltausschuss und Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung stellt den

A n t r a g ,

der Gemeinderat der Landeshauptstadt Graz möge beschließen:

1. Den 3.14 Flächenwidmungsplan – 14. Änderung 2007 der Landeshauptstadt Graz gemäß dem in der Verordnung, der graphischen Darstellung und dem Erläuterungsbericht angegebenen **Punkt 4 – Tennisanlage Andritz**,
2. die Einwendungserledigung im Sinne dieses Gemeinderatsberichtes,

Der Bearbeiter:

Der Abteilungsvorstand:

Der Stadtbaudirektor:

Die Stadtsenatsreferentin:

(Mag.^a Eva Maria Fluch)

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

Der Ausschuss stimmt diesem Antrag zu.

Der Vorsitzende des Gemeindeumwelt-
ausschusses und Ausschusses für
Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung:

Die Schriftführerin:

<p>Der Antrag wurde in der heutigen <input type="checkbox"/> öffentl. <input type="checkbox"/> nicht öffentl. Gemeinderatssitzung</p> <p><input type="checkbox"/> bei Anwesenheit von GemeinderätInnen</p> <p><input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> mehrheitlich (mit ... Stimmen / ... Gegenstimmen) angenommen.</p> <p><input type="checkbox"/> Beschlussdetails siehe Beiblatt</p>	Graz, am	Der / Die SchriftführerIn:
---	----------	----------------------------