

A 14\_039072\_2008\_19

3.15 FLÄCHENWIDMUNGSPLAN 2002  
DER LANDESHAUPTSTADT GRAZ  
15. ÄNDERUNG 2008

Graz, am 24.6.2009

Dok: 3.15 GR-Beschl

DI Rogl

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

### Beschluss

Der /die BerichterstatterIn:

.....

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

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

Bericht an den

G e m e i n d e r a t

Der Gemeinderat der Landeshauptstadt Graz hat in seiner Sitzung am 11. Februar 2009 beschlossen, den Entwurf des 3.15 Flächenwidmungsplanes – 15. Änderung 2008 der Landeshauptstadt Graz in der Zeit vom 26. Februar bis 24. April 2009 zur öffentlichen Einsichtnahme aufzulegen.

Die Absicht, den 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 in **15 Punkten** zu ändern, wurde gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz 1967 im Amtsblatt vom 25. Februar 2009 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 sind sowie an die Bezirksvorstehung der Bezirke III. (Geidorf), IV: (Lend), VI. (Jakomini), VII. (Liebenau), VIII. (St. Peter), XI. (Maria-trost), XII. (Andritz), XIV. (Eggenberg), XVI. (Straßgang) und XVII. (Puntigam)..

In der Kundmachung waren alle von der Änderung erfassten Flächen beschrieben und graphisch dargestellt. Weiters erging die Information, dass vom 26. Februar bis 24. April 2009 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 **4 Einwendungen** und **7 Stellungnahmen** (*Leermeldungen oder ohne Einwand*) 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

**A 14-K-039072 / 2008-5 Bundesministerium für Wirtschaft und Arbeit  
 Sektion IV; Energie und Bergbau**

*Stellungnahme:*

*Das Bundesministerium gibt bekannt, dass ihm Gebiet von Graz keine Bergbauberechtigungen bekannt sind.*

Erledigung: nicht erforderlich

**A 14-K- 039072 / 2008-7 Amt der Stmk. Landesregierung, FA 13C-Naturschutz**

*Stellungnahme:*

*Der 3.15 FLWPL wird von der FA 13C zur Kenntnis genommen, es wird keine Einwendung übermittelt:*

**A 14-K- 039072 / 2008- 9 Bundesdenkmalamt – Landeskonservatorat für Stmk.**

*Stellungnahme:*

*Zum Änderungspunkt 13 (Volksschule Schönbrunngrasse) teilt das Bundesdenkmalamt mit, dass das Objekt Schönbrunngrasse 30 unter Denkmalschutz stehe.*

Erledigung:

Der Denkmalschutz für das Objekt Schönbrunngrasse 30 wird zur Kenntnis genommen und gemäß § 22 Abs 7 Stmk. ROG in der Plandarstellung ersichtlich gemacht.

Im Fall vorgesehener, baulicher Veränderungen wird das Bauvorhaben dem Bundesdenkmalamt zur Stellungnahme übermittelt.

**A 14-K- 039072 / 2008-10 STEWEAG-STEAG, Stellungnahme (zu Pkt. 13 Volksschule Schönbrunngrasse)**

*Stellungnahme:*

*Die STEWAG-STEAG weist darauf hin, dass für die Versorgung der Volksschule und des Kindergartens mit elektrischer Energie die Errichtung von einer oder mehreren Umspannstationen und Kabelleitung erforderlich wird.*

*Erledigung:*

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Konkrete Maßnahmen und Kostentragung werden im Bauverfahren festgelegt.

**A 14-K- 039072 / 2008-11 Marienmühle GmbH – Susanne Sorger-Domenigg**

*Einwendung zu Pkt. 1( Immoteria-Wienerstraße)*

*Die Marienmühle GmbH betreibt am Standort Wienerstraße 95 ein Kleinkraftwerk am Mühlgang und befürchtet, dass die vom Turbinenhaus ausgehenden, bewilligten Emissionen (Erschütterungen, Lärm, Schall) durch die heranrückende Wohnbebauung unzulässig werden könnten.*

*Erledigung:*

Die Existenz des Kleinkraftwerkes war bei der Erstellung des Entwurfes zum 3.15 Flächenwidmungsplan bekannt, weshalb – auch aus diesem Grund – die Bebauungsplanpflicht festgelegt wurde.

Nach Gesprächen mit den Grundeigentümern und dem Sachverständigen des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung, Fachabteilung 17 C, Referat Schall, Erschütterung und Lärmschutztechnik, wurde offensichtlich, dass schon im Vorfeld der Bebauungsplanung eine intensive Befassung mit den, vom Kleinkraftwerk ausgehenden Emissionen, notwendig ist. Es wird daher das künftige Allgemeine Wohngebiet als „Anschließungsgebiet mit dem Erfordernis der Erschütterungs- und Lärmfreistellung“ festgelegt. Die Aufhebung des Anschließungsvorbehaltes kann erst dann erfolgen, wenn durch Sachverständigengutachten und geeignete Maßnahmen sichergestellt ist, dass die bestehenden Emissionen des Kleinkraftwerkes dem künftigen Wohnzweck nicht widersprechen.

**A 14-K- 039072 / 2008-12 STEWEAG-STEAG**

*Stellungnahme zu Pkt 15 (Kiroff-Ampfererweg):*

*Die STEWEAG-STEAG weist darauf hin, dass sich auf dem zur Änderung vorgesehenen Grundstück 139/10 KG Neudorf, eine 20-kV Kabelleitung sowie diverse Niederspannungs- und Steuerleitungen befinden. Für Arbeiten im Bereich dieser Leitungsanlagen sind die Vorschriften der ÖVE-L 20/1998 und der ÖNORM B 2533 einzuhalten.*

*Erledigung:*

Die Einhaltung der oa. Sicherheitsvorschriften für Arbeiten im Nahbereich der Leitungsanlagen wird im Bauverfahren sichergestellt.

**A 14-K- 039072 / 2008-13 „Bürgerinitiative zur Erhaltung der Lebensqualität im Bereich Grabenstraße, Hasnerplatz, Theodor-Körnerstraße, Langegasse, Heinrich-Casper-Gasse, Hasnerplatz“ DI. Wolfgang Bauer**

*Einwendung gegen Pkt. 5 (Diözese – Laimburggasse):*

*Die Bürgerinitiative erhebt gegen die Umwidmung aus folgenden Gründen Einspruch:*

- 1.) Verstärkung des Verkehrsaufkommens,*
- 2.) Verlust von Grün- und Erholungsflächen,*
- 3.) Von der Umwidmung und dem Verkauf der Änderungsfläche sollte angesichts der massiven Konzentration von Schulen im Interesse der Anrainer und Schüler Abstand genommen werden.*

**Erledigung:**

ad 1) Grundsätzlich ist jede Bautätigkeit mit einer Zunahme des örtlichen Verkehrsaufkommens verbunden, welche aber in Gebieten, die mit öffentlichen Verkehrsmittel hervorragend erschlossen sind, wesentlich geringer ausfallen wird, als in infrastrukturell weniger gut ausgestatteten Lagen. Die vorgesehene Umwidmung erlaubt die Errichtung von rund 60 Wohneinheiten, deren Erschließungsverkehr nur wenig Auswirkungen auf die lokale Verkehrssituation haben wird, zumal die Straßenbahnhaltestelle der Linien 4 und 5 in einer Entfernung von weniger als 150m liegt!

ad 2) Dem Einwand, betreffend den Verlust von Erholungsflächen, kann nicht ganz gefolgt werden, da die zur Umwidmung vorgesehene Fläche bisher als Parkplatz genutzt wurde und weder durch Anrainer noch durch die Schüler genutzt werden konnte. Die vorgesehene Baulandabgrenzung wurde jedoch derart gewählt, dass die bestehenden Sportanlagen in ihrer Funktion erhalten bleiben können und nur teilweise in ihrer Lage verändert werden müssen.

**A 14-K- 039072 / 2008-14 Plattform Grazer Bürgerinitiativen Dr. Eveline Kirchner, DI. Gottfried Weißmann**

*Einwendungen:*

- 1) Neben 70.000 m<sup>2</sup>, die von Gewerbegebiet in Allgemeines Wohngebiet geändert werden, sollen auch 50.000 m<sup>2</sup> von Freiland in Bauland umgewandelt werden.*

**Erledigung:**

Sämtliche Änderungen von Freiland in Bauland (Hajek 4.400 m<sup>2</sup>, KAGES-Eggenberg 4.700 m<sup>2</sup>, Lammer Martinhofstraße 26.700 m<sup>2</sup>) liegen gemäß der funktionellen Gliederung des 3.0 STEK außerhalb des Grüngürtels in „Wohngebieten mittlerer und geringerer Dichte“ bzw. in einer „Sonderfläche UKH“.

Das bedeutet, dass im 3.0 STEK bereits klare Vorgaben über die künftige Siedlungsentwicklung eines Gebietes enthalten sind. Alle übrigen angeführten Flächen betreffen Freilandsondernutzungen, denen weder eine ökologische noch eine klimawirksame Bedeutung zukommt und die, nach dem Wegfall der bisherigen Nutzung, einer Verwendung gemäß den Vorgaben des 3.0 STEK zugeführt werden sollen.

*2) Es sei keine Bausperre erlassen worden*

Erledigung: Bei vorgezogenen Änderungsverfahren ist die Erlassung einer Bausperre entbehrlich, da auf den von der Änderung betroffenen Fläche logischer Weise keine Bauführungen vorgesehen sind, die dem künftigen Verwendungszweck widersprechen.

*3) Im Stadtgebiet seien große Baulandreserven vorhanden und eine vorgezogene Änderung des STEK und des Flächenwidmungsplanes dürfe nur bei einer wesentlichen Änderung der Planungsvoraussetzungen bzw. zur Abwehr schwerwiegender, volkswirtschaftlicher Nachteile vorgenommen werden.*

Erledigung: Die Stadt Graz verfügt - im Gegensatz zu den übrigen steirischen Gemeinden - über relativ geringe Baulandreserven. Es ist daher für die Siedlungsentwicklung durchaus sinnvoll, aufgelassene oder nicht weiter gewerblich genutzte Flächen einer Wohnbebauung zuzuführen, vor allem dort, wo es sich um Lagen mit sehr guter Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln handelt (Immoteria, Reisinger, ENW usw.). Der von der Bürgerinitiative vorgebrachte Einwand ist daher nicht verständlich.

Abgesehen davon, dass eine Begründung für vorgezogene Änderungen des Flächenwidmungsplanes nur von der Aufsichtsbehörde, nicht aber von Bürgelnnen verlangt werden kann, ist eine wesentliche Planungsvoraussetzung schon dadurch gegeben, dass bestehende Nutzungen im Gewerbegebiet nicht weitergeführt werden sollen / können. Soll nur ein derartiges Areal bis zum Abschluss der Revision brach liegen, vor allem wenn es sich um siedlungspolitisch sinnvolle Ergänzungen des Wohnbaulandes in bestens erschlossenen Lagen handelt? Wäre es sinnvoller, die Aufträge an die Bauwirtschaft „künstlich“ hintanzuhalten? Die Antwort darauf möge sich die Plattform der Grazer Bürgerinitiativen selbst geben!

*4) Eine Umwelterheblichkeitsprüfung sei nicht vorgesehen und nicht geprüft worden, ob nicht das bestehende Verkehrsaufkommen (Wienerstraße) negative Auswirkung auf die künftige Wohnbebauung haben könnte.*

Erledigung: Der Erläuterungsbericht enthält zum Erfordernis einer Umwelterheblichkeitsprüfung in jedem einzelnen Änderungspunkt eine Erklärung, die den Vorgaben der Aufsichtsbehörde (Leitfaden für die Umwelterheblichkeitsprüfung) entspricht und in dieser Form steiermarkweit Anwendung findet.

*5) Für Immoteria – Wienerstraße, Hajek – Straßgang und ENW – Waagner-Biro-Straße seien zusätzliche Begründungen erforderlich.*

Erledigung: Der Erläuterungsbericht enthält zu den angeführten Änderungspunkten (Immoteria, Hajek, ENW usw.) ausreichende Begründungen, die keiner weiteren Ausführung bedürfen.

Zu den konkret angeführten Punkten wird Folgendes mitgeteilt:

Immoteria:

Die Änderungsfläche liegt nicht, wie möglicherweise von den Einwendern angenommen, in der Verlängerung des Bahnhofgürtels, sondern in dem wesentlich weniger verkehrsbelasteten Abschnitt zwischen Lendplatz und Kalvariengürtel. Eine besondere Beeinträchtigung durch Verkehrslärm ist damit nicht gegeben.

Hajek:

Der Einwand, dass aufgrund des noch fehlenden Sachprogrammes Landwirtschaft keine konkreten Aussagen über die Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen getroffen werden könnten, geht ins Leere, da einer allseits von Bauland umgeben Fläche von weniger als 0,45 ha mit Sicherheit keine Bedeutung für das Agrarwesen zukommt.

ENW:

Die für die Änderungsfläche in der Waagner-Biro-Straße maßgeblichen Ziele des 3.0 STEK sind nicht im Rahmen einer Flächenwidmungsplanänderung festzulegen, sondern erst in einem nachfolgenden Bebauungsplan, dessen Erstellung für diesen Bereich vorgesehen ist.

*6) Es werde für nachstehende Änderungspunkte keine ausreichende Begründung für die Umwandlung von Freiland in Bauland geliefert (Rauscher - Pfeiferhofweg, Diözese – Laimburggasse, MA 13 – Sportamt Mariatrost, KAGES Eggenberg, MA 8/4 – Jakomini, Lammer – Martinhofstraße, Kiroff – Ampfererweg).*

Erledigung: Die Begründungen für die Änderungen von Freiland-Sondernutzung in Bauland sind in den zitierten Fällen ausführlich im Erläuterungsbericht enthalten, Ergänzungen sind jedoch nicht erforderlich und auch nicht vorgesehen, da der Erläuterungsbericht während der Entwurfsauflage öffentlich aufliegt und von jedermann/frau eingesehen werden kann. Zusätzlich bietet das Stadtplanungsamt während der Amtsstunden eine Beratung und vertiefende Information an. Dieses Angebot wurde allerdings von der Plattform der Grazer BI nicht in Anspruch genommen.

*7) Eine Realisierung des Schulbaues Mariagrün sei auch am bisherigen Standort möglich.*

Erledigung: Die Möglichkeiten für einen Schulzu- oder –Neubau bei der Volksschule Mariagrün wurden von den zuständigen Magistratsabteilungen eingehend geprüft, mit dem Ergebnis, dass aufgrund des notwendigen Raumprogramms ein derart großes Bauvolumen erforderlich ist, welches aufgrund der beengten Bauplatzverhältnisse und der Lage im Grüngürtel (Dichte- und Gebäudehöhen Beschränkung!) nicht vertretbar wäre. Der nunmehr vorgesehene Standort in der Schönbrunnngasse erfüllt alle Anforderungen hinsichtlich Bauplatzgröße, Lage im Bezirk und infrastruktureller Ausstattung.

*8) Eine ausreichende Begründung für die Umwidmung von Gewerbegebiet in Wohngebiet werde nicht geliefert.*

Erledigung: siehe Pkt. 3.

**A 14-K- 039072 / 2008-15 Amt der Stmk. Landesregierung, FA13B Bau- und Raumordnung, Energieberatung**

*Vorbemerkung:*

*Die Prüfung des Entwurfes zum 3.15 FLWPL erfolgte im Auftrag der FA 13B und in Abstimmung mit dem Raumordnungsrechtsreferat in äußerst präziser und fachlich fundierter Weise durch Arch. DI Battyán. Es wurden keine grundsätzlichen Mängel festgestellt, aber durchaus konstruktive Vorschläge gemacht (z.B.: Immoeria, Aufschließungsgebiet statt vollwertigem Bauland auf Grund von Lärm und Erschütterungen) bzw. nur geringfügige, redaktionelle Berichtigungen angeregt. Nicht nachvollziehbar sind dagegen weitere Forderungen zur Baulandmobilisierung, die weder durch das Stmk ROG noch durch den einschlägigen Erlass der FA 13 B gerechtfertigt sind.*

Pkt. 1 (Immoeria – Wienerstraße):

*Einwendungen:*

*Aufgrund der gegebenen Immissionsbelastung (Erschütterungen, Lärm) durch das Kleinkraftwerk am Mühlgang, sollte Aufschließungsgebiet anstelle von vollwertigem Bauland festgelegt werden.*

*Die Nichterforderlichkeit von bodenpolitischen Maßnahmen wird hinterfragt, dass die Grundstücke 1485/3 und 1457/1, KG Lend, nicht bestimmungsgemäß bebaut seien.*

*Bemängelt wird die fehlende Übereinstimmung von STEK 3.09 mit dem Flächenwidmungsplan, da das Autohaus Winter in der funktionellen Gliederung als „Innerstädtisches Wohngebiet, hoher Dichte“ aufscheint, im Flächenwidmungsplan aber weiterhin als Gewerbegebiet festgelegt sei.*

*Erledigung:*

Eine Einwendung bezüglich der Lärm- und Erschütterungsemissionen des Kleinkraftwerkes wurden auch von der Betreibergesellschaft geltend gemacht. In Berücksichtigung dieser Einwendungen wird daher die Ausweisung von Allgemeinen Wohngebiet – Aufschließungsgebiet mit dem Erfordernis der Erschütterungs- und Lärmfreistellung vorgenommen.

Zum Vorhalt, wonach der Entfall von Baulandmobilisierungsmaßnahmen nicht nachvollziehbar argumentiert sei, da zwei Grundstücke der Änderungsfläche nicht widmungskonform bebaut seien, wird ausgeführt:

Der Erlass der FA 13 B vom 8.2.2005, betreffend die Baulandmobilisierung legt Folgendes fest:

„Baulandmobilisierungsmaßnahmen betreffen alle Kategorien von unbebautem Bauland, sie betreffen daher ausschließlich nicht bebaute Grundstücke. Und weiter: das bedeutet, dass beispielsweise auch bei unbebauten Grundstücken bei einer Änderung der Baulandkategorie, einer wesentlichen Anhebung der Bebauungsdichte oder bei Anpassung an die aktuelle Rechtslage Baulandmobilisierungsmaßnahmen umzusetzen sind“.

Im Gegenstandsfall trifft keines der oa. Kriterien zu, da

- alle Grundstücke bebaut sind,
- die Bebauungsdichte nicht angehoben, sondern gesenkt wird,
- keine Anpassung an die aktuelle Rechtslage erfolgt.

Anlässlich der bisherigen Änderungsfälle 3.01 bis 3.11 wurden von der FA 13 B Baulandmobilisierungserklärungen jeweils nur für unbebaute Grundstücke eingefordert und von den Grundeigentümern / Bauträgern auch beigestellt. Auf dieser Grundlage erfolgt dann die Genehmigung der jeweiligen Änderungsfälle durch das Land Steiermark. Die von der Aufsichtsbehörde nunmehr erhobene Forderung einer Baulandmobilisierung aus dem Titel einer „nicht widmungskonformen Bebauung“ ist daher weder durch den oa. angeführten Erlass, noch durch das Stmk. Raumordnungsgesetz gedeckt.

Zur Feststellung, wonach in einem Teil des Gebietes keine Übereinstimmung zwischen dem 3.09 STEK und dem 3.15 Flächenwidmungsplan gegeben sei, ist anzumerken, dass die funktionelle Gliederung des STEK grundsätzlich auf einen längerfristigen Planungshorizont ausgerichtet ist. Wobei dieses übergeordnete Planungsinstrument auch über bestehende Nutzungen hinwegsehen kann, wenn dies aus Gründen der Siedlungsentwicklung sinnvoll ist. Anders verhält es sich mit den Festlegungen im Flächenwidmungsplan, wo auf rechtmäßig bestehende Nutzungen (Bestandsaufnahme!) Rücksicht zunehmen ist, sofern nicht schwerwiegende Gründe dagegen sprechen. Im Konkreten bedeutet dies, dass das Betriebsgelände des Autohauses Winter wie bisher im Flächenwidmungsplan als Gewerbegebiet ausgewiesen wird, aber eine künftige Wohnnutzung durch das STEK nicht ausgeschlossen werden soll.

Pkt. 2 (Hajek – Straßgang)

*Einwendung*

*Gegen die Änderung wird kein Einwand erhoben, beeinsprucht wird lediglich die Freilandrückführung bei Nichteinhaltung der Bebauungsfrist.*

Erledigung:

Die entschädigungslose Rücknahme in Freiland bei fruchtlosen Ablauf der Bebauungsfrist ist eine im § 26 B Abs 2 lit a Stmk. ROG eingeräumte (Sanktions-)möglichkeit und wird daher aufrecht erhalten.

Pkt. 3 ENW – Waagner-Biro-Straße:

*Einwendung:*

*Einwendung aufgrund der Lärmemissionen von Eisenbahn und Waagner-Biro-Straße sollte anstelle von vollwertigem Bauland Aufschließungsgebiet mit dem Erfordernis der Lärmfreistellung ausgewiesen werden.*

*Die ausreichende Kapazität des Straßennetzes wäre durch ein Verkehrsgutachten nachzuweisen.*



Erledigung:

Die Lärmbelastung, ausgehend von den ÖBB und dem Verkehr auf der Waagner-Biro-Straße war bei der Entwurfserstellung bekannt und mit der Grund, die Pflicht zur Erstellung eines Bebauungsplanes zu verordnen. Ausgehend von einer exakten Untersuchung der tatsächlichen Lärmbelastung besteht im Rahmen der Bebauungsplanung die Möglichkeit, auf die vorhandene Lärmbelastung durch entsprechende bauliche Maßnahmen (Gebäudeausrichtung, Lärmschutz am Gebäude ...) reagieren zu können.

Die Frage, ob das bestehende Straßennetz für die rund 550 neuen Wohneinheiten über eine ausreichende Kapazität verfügt, wurde vom Planungsbüro ZIS +P eingehend untersucht. Dieses Verkehrsgutachten liegt dem Akt bei.

Pkt. 4 (Rauscher – Pfeiferhofweg)  
keine Einwendung

Pkt. 5 (Diözese Laimburggasse)

*Einwendung:*

*Aufgrund der Rechtssicherheit sollte die Bebauungsplanpflicht anstelle eines städtebaulichen Wettbewerbes verordnet und eine Begründung für die Baulandabgrenzung geliefert werden.*

Erledigung:

Über die Durchführung des städtebaulich baukünstlerischen Wettbewerbes existiert eine verbindliche Vereinbarung zwischen der Grundeigentümerin/Bauträgerin und der Stadt Graz, die für alle Beteiligten eine ausreichende Rechtssicherheit gewährleistet.

Die Baulandabgrenzung beruht auf einem Vorschlag, der - unter Berücksichtigung der bestehenden Sportanlagen und den Bedürfnissen des Knabenseminars - gemeinsam von der Grundeigentümerin und einem beigezogenen Architekten ausgearbeitet und in dieser Form als Planungsinteresse eingebracht wurde.

Pkt. 6 (Sportamt / Mariatrost)

*Einwendung:*

*Nicht nur die Änderung von Freiland in Freiland Sondernutzung Sport, sondern auch die Rücknahme der Sondernutzung in Freiland – landwirtschaftliche Nutzung beim bestehenden Tennisplatz sollte in der Verordnung angeführt werden.*

Erledigung:

Der von der Rücknahme in Freiland – landwirtschaftliche Nutzung betroffene Teil des Grundstücks 489/4, KG Wenisbuch > wird im Wortlaut angeführt.

Pkt. 7 (Österreichische Naturschutzjugend – Messendorfberg)

*Einwendung:*

*Einer Verringerung der Sondernutzungsfläche (Naturerlebnispark) sollte in Erwägung gezogen bzw. eine Begründung für die Abgrenzung geliefert werden.*

*Weiters wird angezweifelt, ob alle beabsichtigten, baulichen Anliegen als erforderlich beurteilbar sein werden.*

*Eine im Planwerk enthaltene dicke Randlinie sei nicht nachvollziehbar.*

Erledigung:

Die Abgrenzung der Sondernutzungsfläche wird damit begründet, dass alle im Eigentum der ÖNJ stehenden Grundstücke am Messendorferberg erfasst werden sollen. Eine Einschränkung dieser Fläche würde die erforderlichen Baumaßnahmen (z.B.: Beobachtungsturm) bereits im Flächenwidmungsplan örtlich fixieren und den Lehrbetrieb erschweren.

Eine Beurteilung, welche baulichen Anlagen im Rahmen der Sondernutzung „Naturerlebnispark“ notwendig sind, wird gemäß § 25 Abs 6 Stmk. ROG der Sachverständige im Bauverfahren vorzunehmen haben, dessen Gutachten im Rahmen des Flächenwidmungsplanes nicht vorgegriffen werden soll.

Die dicke Randlinie im Planwerk (die ursprünglich eine „Freilandsondernutzung - Auffüllungsgebiet“ begrenzte) wird weggelassen.

Pkt. 8 (KAGES Eggenberg)  
keine Einwendung

Pkt. 9. MA 8/4 Liegenschaftsverkehr

*Einwendung*

*Gegen die Änderung besteht fachlich kein Einwand, bemängelt wird die Begründung für die Nichterforderlichkeit einer Baulandmobilisierung.*

Erledigung:

Die Begründung für die Nichterforderlichkeit von Baulandmobilisierungsmaßnahmen ergibt sich auf Grund der geringen Größe von weniger als 3000 m<sup>2</sup> (keine Festlegung einer Bebauungsfrist möglich), dem Umstand, dass die Fläche im Besitz einer Gebietskörperschaft steht (Erlass der FA 13 B vom 8.2.2005, S. 3, 2. Absatz!) und der Unmöglichkeit zur Festlegung einer Vorbehaltsfläche, da keine Institution oÄ ein Interesse bekanntgegeben hat.

Auch besteht nicht die Absicht der Stadt Graz, mit sich selber einen Vertrag über „Privatwirtschaftliche Maßnahmen“ abzuschließen.

Pkt. 10a und 10b (KAGES – Hilmteichstraße):

*Einwendung:*

*Gegen die Änderung besteht fachlich kein Einwand, die Begründung für die Nichterforderlichkeit der Baulandmobilisierung sei mit den Vorgaben des Stmk. ROG jedoch nicht vereinbar.*

Erledigung:

Die Begründung für die Nichterforderlichkeit der Baulandmobilisierung wird im Erläuterungsbericht dahingehend ergänzt, dass es sich um Grundstücke im Eigentum einer Gebietskörperschaft handelt (siehe oben, Pkt 9)

Pkt. 11 (GBG – Zeppelinstraße)

*Einwendung:*

*Aufgrund heranrückender Wohnbebauung an bestehende Gewerbebetriebe sei die Abstimmung der Teilräume nachzuweisen. Angezweifelt wird, ob ein Gewerbegebiet von nur 20 m Breite eine geeignete Bauplatztiefe für die angestrebte Nutzung aufweist.*

Erledigung:

Das künftige Allgemeine Wohngebiet grenzt im Norden an einen stahl verarbeitenden Betrieb (Kovac) und wurde von der Grazer Bau- und Grünlandsicherungs-GmbH für Wohnbauzwecke von eben diesem Betrieb erworben. Die Umstände, die zu diesem Erwerb geführt hatten, sind im Erläuterungsbericht dargelegt. Es ist daher davon auszugehen, dass die Verkäuferin (Fa. Kovac) mit der künftigen Wohnnutzung einverstanden war, sonst hätte sie das Areal erst gar nicht verkauft. Von der Fa. Kovac wurde daher auch keine Einwendung gegen die vorgesehene Änderung erhoben.

In Rücksichtnahme auf die westlich der Alten-Post-Straße gelegenen Betriebe wurde jedoch zur Vermeidung von Nutzungskonflikten ein ca. 20 m breiter Gewerbegebietsstreifen beibehalten. Dieser 20 m breite Streifen ist für eine abschirmende Bebauung durchaus geeignet, zumal eine gemeinsame und gleichzeitige Verwertung des Gesamtbereiches zwischen Zeppelinstraße und Alte-Post-Straße beabsichtigt ist.

Pkt. 12 (Ford Reisinger- Eggenberg):

Kein Einwand

Pkt. 13 (Stadtschulamt – Schönbrunnngasse):

*Einwendung:*

*Die geplante Nutzung einer Volksschule lässt sich nicht aus den im § 25 Abs 2 Ziff. 1 exemplarisch aufgezählten Freiland-Sondernutzungen ableiten; es sollte daher eine Baulandfestlegung in Erwägung gezogen werden.*

Erledigung:

Freilandsondernutzungen für Schulen, Bildungsheime und dgl. entsprechen der Systematik aller bisherigen Flächenwidmungspläne der Stadt Graz seit 1980 und sind vor allem dort angebracht, wo – wie im Gegenstandsfall – größere Bereiche rund um einen Kindergarten oder eine Schule als Frei- und Erholungsflächen genutzt werden. Nach den bisher angestellten Überlegungen für den Neubau der Volksschule Mariagrün soll der weitaus überwiegende Teil der Baumasse im angrenzenden Reinen Wohngebiet errichtet werden, wobei allerdings kleinere Flächen der Sondernutzung „Kindergarten“

in Anspruch genommen werden müssen. Die Erweiterung des Verwendungszweckes Kindergarten auf „Volksschule“ bietet dafür die raumordnungsrechtliche Grundlage.

Pkt. 14 (Lammer – Martinhofstraße):

*Einwendung:*

*Gegen die Änderung besteht dann kein Einwand, wenn die Nutzungskonflikte gegenüber der Metro in einem nachgeschalteten Bebauungsplan ausgeschlossen werden können.*

*Erledigung:*

Das Freilager und die Manipulationsflächen der Metro, die im Westen an das künftige Reine Wohngebiet angrenzen, sind an dieser Stelle mit einer begrünten Lärmschutzwand versehen. Ob die Höhe und die Wirksamkeit dieser Schallschutzwand in ausreichendem Maß gegeben ist, bedarf einer näheren Untersuchung im Bebauungsplanverfahren und gegebenenfalls weiterer, abschirmender Maßnahmen auf Kosten des Wohnbauträgers.

Pkt. 15 (Kiroff – Ampfererweg)

*Einwendung:*

*Obwohl die Änderungsfläche im Repro in einer Vorrangzone für Industrie und Gewerbe liegt, besteht gegen die Wohngebietsausweisung im westlichen Teil der Änderungsfläche kein Einwand, da das Repro einen gewissen Interpretationsspielraum zulässt. Aufgrund der (aus Sicht der FA 13 B) mangelhaften Verkehrserschließung sollte das Gewerbegebiet allerdings als Aufschließungsgebiet ausgewiesen werden. Weiters sei im Erläuterungsbericht bei der Beurteilung der Umweltrelevanz der Ausschließungsgrund nicht angeführt.*

*Erledigung:*

Die Festlegung von Aufschließungsgebiet anstelle von vollwertigem Bauland ist nicht erforderlich, da der Ampfererweg in einer Breite von 6 m ausgebaut wurde und für die künftige Gewerbegebietsfläche (im Ausmaß von weniger als 1 ha) eine ausreichende Dimensionierung aufweist.

Die FA 13 B stellt folgende, redaktionelle Mängel beim Entwurf des 3.15 Flächenwidmungsplanes fest:

- 1.) *Für jedes Baugebiet, in welchem ein Bebauungsplan verordnet wird, sollte der Baulandzonierungsplan ergänzt werden.*
- 2.) *Im Pkt. 2 (Hajek) sind die Planungsinhalte der Nachbargemeinde ersichtlich zu machen.*
- 3.) *Die Plandarstellung enthält keine Legende.*
- 4.) *Bei den Änderungen Pkt. 11 bis 14 fehlt der Hinweis, auf den Änderungsbereich (weißer Pfeil).*

5.) *Bei der Beurteilung der Umweltrelevanz sind – entsprechend den Leitlinien zur Beurteilung der Umwelterheblichkeit – die richtigen Ausschließungskriterien anzuwenden.*

Zu den redaktionellen Mängeln:

- ad 1) Der Baulandzonierungsplan enthält neben den bebauungsplanpflichtigen Gebieten auch solche, für die bereits ein rechtswirksamer Bebauungsplan existiert oder ein solcher in Arbeit ist. Er unterliegt daher einem ständigen Wandel und wird aus diesem Grund in regelmäßigen Abständen (ca. ¼-jährlich) aktualisiert. Diese Aktualisierung bedarf keiner Genehmigung durch den Gemeinderat. Die plangraphische Darstellung neu festgelegter Bebauungsplangebiete ist daher erst im Rahmen einer solchen Aktualisierung vorgesehen.
- ad 2) Die Planunterlagen der Nachbargemeinde Seiersberg liegen mittlerweile in digitaler Erfassung vor und werden im Planwerk (in vereinfachter Form) dargestellt.
- ad 3) Auf den Plandarstellungen im DIN A 4 Format ist grundsätzlich keine Legende enthalten (Platzgründe!). Hier darf auf den „masterplan“, also den 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 verwiesen werden bzw. auf die zugehörige Broschüre mit Planwerk und Legende.
- ad 4) Der Hinweis auf den Änderungsbereich dient nur der visuellen Orientierung bei kleinflächigen Änderungen und kann bei leicht erkennbaren Unterschieden zwischen IST und SOLL weggelassen werden.
- ad 5) Bei der Anwendung des jeweils „richtigen“ Ausschlusskriteriums für die UEP können durchaus unterschiedliche Auffassungen zum Tragen kommen, zumal die Kriterien „geringfügige Änderung“, „Nutzung kleinerer Gebiete“, „keine erheblichen Auswirkungen“ inhaltlich relativ eng beieinander liegen und unterschiedlich interpretiert werden können. In Berücksichtigung dieses Einwendungspunktes erfolgt eine neuerliche Beurteilung und Anpassung im Erläuterungsbericht.

**A 14-K-039072 / 2008-16 Amt der Stmk. Landesregierung, FA 19A- wasserwirtschaftliche Planung und Siedlungswasserwirtschaft**

*Einwendung:*

*Die FA19A kann den Änderungspunkten grundsätzlich zustimmen, fordert aber, dass möglichst viel unbelastetes Meteorwasser an Ort und Stelle zur Versickerung gebracht wird.*

Erledigung:

Im 3.0 Stadtentwicklungskonzept, Kapitel „Naturraum und Umwelt“, Pkt 2.3.2 – „Grundwasser“, sind folgende Zielsetzungen enthalten:

- „Verringerung der Bodenversiegelung“ und
- „Versickerung unverschmutzte Meteorwässer unter Berücksichtigung der geologischen Gegebenheiten“.

Diese Zielsetzungen finden in den konkreten Bau- und Bebauungsplanverfahren der Stadt Graz Berücksichtigung, stehen aber mit Änderungen des Flächenwidmungsplanes nicht in Zusammenhang.

**A 14-K- 039072 / 2008-17 Amt der Stmk. Landesregierung, FA 18A – Gesamtverkehr und Projektierung**

*Einwendungen:*

*Die FA 18A erhebt gegen folgende Änderungspunkte eine bedingte Einwendung:*

*Pkt. 3 ENW – Waagner-Biro-Straße: Unter Hinweis auf die geplante großflächige Verbauung und die von ZIS +P ausgearbeitete Verkehrsuntersuchung sollte in jedem Fall vorab ein Vertrag mit dem Land Steiermark und den Interessenten abgeschlossen werden, in welchem die konkreten Maßnahmen und deren Finanzierung geregelt wird.*

*Pkt. 4 Rauscher – Pfeiferhofweg: Es besteht kein Einwand wenn, durch einen Leistungsfähigkeitsnachweis nachgewiesen wird, dass durch die Wohnbebauung keine negativen Auswirkungen auf das Landesstraßennetz (L 329 Rinnegger Straße (Anmerkung: gemeint ist die Radegunder Straße), L 328 Andritzer Reichsstraße) im Einzugsbereich haben wird.*

*Pkt. 12 Ford Reisinger – Eggenberg: Es besteht kein Einwand, wenn ein Nachweis der Lärmfreistellung und ein Zufahrtskonzept mit Leistungsfähigkeitsnachweis erbracht wird.*

*Pkt. 14 Lammer – Martinhofstraße: Die FA 18A verweist auf die sukzessive Wohnverbauung im Nahbereich und die mit den Bauträgern und der Stadt Graz ausverhandelten Verträge für den Ausbau der Kreuzung mit der Stattegger Straße. Vor Umsetzung des Kreuzungsausbaues wird jede weitere Verbauung in diesem Gebiet abgelehnt.*

*Es besteht nur dann kein Einwand, wenn die Anbindung an das höherrangige Straßennetz ausschließlich über die Martinhofstraße erfolgt.*

*Erledigung:*

In allen bedingt beeinspruchten Änderungsfällen wurde zur Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung die Pflicht zur Erstellung eines Bebauungsplanes verordnet. In diesen Bebauungsplänen werden selbstverständlich auch die verkehrsplanerischen Belange einfließen und sowohl die fachlichen Vorgaben der FA 18A berücksichtigt, als auch die Finanzierung allfälliger „Ertüchtigungsmaßnahmen“ vertraglich geregelt werden.

**A 14-K-039072 / 2008-18 Amt der Stmk. Landesregierung, FA 12B – Tourismus-Rechtsangelegenheiten u. Projektabwicklung**

Die FA 12B erstattet eine Leermeldung, Erledigung: nicht erforderlich

**GEGENÜBER DEM ENTWURF ZUM 3.15 FLÄCHENWIDMUNGSPLAN –  
15. Änderung 2008 ERGEBEN SICH AUF GRUND DER EINWENDUNGSBEHAND-  
LUNG FOLGENDE ÄNDERUNGEN:**

**Planwerk:**

Pkt 1 (Immoteria-Wienerstraße): SOLL als Aufschließungsgebiet (WA)

Pkt 2 (Hajek-Straßgang): Der FLWPL der Gemeinde Seiersberg wird dargestellt

Pkt 7 (ÖNJ Messendorfberg): Entfall der dicken Linie

Pkt 13 (Stadtschulamt Schönbrunngrasse): Ersichtlichmachung des Denkmalschutzes

**Verordnung:**

Pkt 1 (Immoteria-Wienerstraße):

Eine bisheriges „Gewerbegebiet“, BD 0,2 – 1,5 wird auf einer Fläche von ca. 1,24 ha in ein „Allgemeines Wohngebiet - Aufschließungsgebiet“, BD 0,2 – 1,2 überführt. Als Aufschließungserfordernis gilt die Lärm- und Erschütterungsfreistellung.

Pkt 6 (Diözese /Sportamt - Mariatrost): Der in Freiland rückgewidmete Grundstücksteil von 489/4, KG Wenisbuch wird im Wortlaut zusätzlich angeführt

**Erläuterungsbericht:**

Ergänzungen gemäß Einwendungserledigung in folgenden Punkten:

**Pkt 1:** Begründung für Festlegung von Aufschließungsgebiet.

**Pkt 9 und 10:** Begründung bei Baulandmobilisierung.

**Pkt 1-15:** Erneute Beurteilung der Ausschlusskriterien für Umwelterheblichkeitsprüfung und Ergänzungen.

Diese, gegenüber dem aufgelegten Entwurf vorgenommene Änderungen des Verordnungswortlautes und der graphischen Darstellung tragen begründeten Einwendungen Rechnung. Die Änderungen haben jedoch keine Rückwirkung auf Dritte, sodass 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 3.15 Flächenwidmungsplanes – 15. Änderung 2008 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.

A 14\_039072\_2008\_19

Graz, am 16.6.2009

3.15 FLÄCHENWIDMUNGSPLAN 2002  
DER LANDESHAUPTSTADT GRAZ  
15. ÄNDERUNG 2008

Dok: 3.15 GR-Beschl - Nachtrag  
DI Rogl

Nachtrag zum Bericht an den Gemeinderat  
betr. Änderungspunkt 3 –  
ENW Waagner-Biro-Straße

Bericht an den

G e m e i n d e r a t

Von der Firma COGNOR Stahlhandels GmbH. (vormals Voest Alpine), rechtsfreundlich vertreten durch Dr. Rudolf Zahlbruckner, wurde gegen den Änderungspunkt 3 eine Einwendung gegen „heranrückende Wohnbebauung“ erhoben.

Die Einwendung langte außerhalb der mit 24. April 2009 festgelegten Einwendungsfrist, am 10. Juni 2009, im Stadtplanungsamt ein. Zu diesem Zeitpunkt war der Gemeinderatsbericht mit Einwendungserledigung zum 3.15 Flächenwidmungsplan bereits abgeschlossen und an die Baudirektion weitergeleitet worden.

Der Gemeinderat ist grundsätzlich nicht verpflichtet, verspätet eingelangte Einwendungen in seiner Beschlussfassung über den Flächenwidmungsplan zu berücksichtigen. Es erscheint aber für die nachfolgenden Verfahren (Bebauungsplanung, Baubewilligung) sinnvoll, sich mit den Einwendungen bereits bei der Erlassung des Flächenwidmungsplanes auseinanderzusetzen:

*Einwendung:*

*Die Firma COGNOR hat keine Absichten, kurz- bzw. mittelfristig den Standort in unmittelbarer Nachbarschaft aufzugeben und verwehrt sich daher – mit allen zu Gebote stehenden Mitteln – gegen eine heranrückende Wohnbebauung.*

**Der Gemeinderat der Landeshauptstadt Graz setzt sich mit dieser, verspätet eingebrachten, Einwendung im Beschluss über den 3.15 Flächenwidmungsplan wie folgt auseinander:**



Den Normen des Raumordnungsgesetzes, wonach unter Bedachtnahme auf bestehende Nutzungen die verschiedenen Baulandwidmungen so aufeinander abzustimmen sind, dass eine gegenseitige Beeinträchtigung möglichst vermieden wird, kann in vielen Fällen nicht voll Rechnung getragen werden. Es wird aber der Forderung nach einem möglichst konfliktfreien Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungen bei einem unmittelbaren Aufeinandertreffen von Allgemeinem Wohngebiet mit Gewerbegebiet weniger Gewicht zukommen als dies beim Zusammentreffen von Reinem Wohngebiet und Gewerbegebiet der Fall wäre.

Für die Änderung von Gewerbegebiet in Allgemeines Wohngebiet war auch mitbestimmend, dass der Stahlhandelsbetrieb jetzt schon an zwei Seiten an Allgemeines Wohngebiet grenzt: Im Osten direkt an ein Wohnhaus und im Süden – nur durch die Starhembergasse getrennt – an eine massive, 9- bis 11-geschossige Wohnbebauung. Aufgrund dieser Bestandsverhältnisse ist der Betrieb in seinem Emissionsausmaß jetzt schon eingeschränkt.

Zur verbesserten Abstimmung der unterschiedlichen Nutzungsarten wird für das künftig Allgemeine Wohngebiet die Pflicht zur Erstellung eines Bebauungsplanes verordnet. Im Bebauungsplanverfahren werden die vom Betrieb ausgehenden Emissionen eingehend untersucht und auf Sachverständigenebene entsprechende Schallschutzmaßnahmen festgelegt. Diese Maßnahmen können von der Art der Nutzung, der Baukörperstellung, den Gebäudeabständen bis zum passiven Schallschutz reichen und damit die Beeinträchtigung des bestehenden Betriebes durch heranrückende Wohnbebauung verhindern.

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

**A n t r a g ,**

der Gemeinderat der Landeshauptstadt Graz möge beschließen:

1. Den 3.15 Flächenwidmungsplan – 15. Änderung 2008 der Landeshauptstadt Graz gemäß den in der Verordnung, der graphischen Darstellung und dem Erläuterungsbericht angegebenen Punkten,
2. die Einwendungserledigung im Sinne dieses Gemeinderatsberichtes.

Der Bearbeiter:

Der Abteilungsvorstand:

Der Stadtbaudirektor:

Der Bürgermeister als  
Stadtsenatsreferent:

(Mag. Siegfried Nagl))

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 Gemeindeumweltausschusses  
und des Ausschusses für Stadt-, Verkehrs-  
und Grünraumplanung:

Die Schriftführerin:

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