

Bericht an den Gemeinderat

Bearbeiter: DI Josef Rogl

GZ: A 14_042215_2010_11

BerichterstatterIn:

3.18 Flächenwidmungsplan 2002
der Landeshauptstadt Graz
18. Änderung 2011

Graz, 11.5.2011

Beschluss

Der Gemeindeumweltausschuss
und Ausschuss für Stadt-, Verkehr-
und Grünraumplanung

Der / Die BerichterstatterIn:

.....

Zuständigkeit des Gemeinderates
gemäß § 63 Abs 2 Stmk ROG 2010

Erfordernis der Zweidrittelmehrheit
gem. § 63 Abs 2 Stmk ROG 2010
Mindestanzahl der Anwesenden: 29
Zustimmung von mehr als 2/3 der
anwesenden Mitglieder des Gemeinderates

Der Gemeinderat der Landeshauptstadt Graz hat in seiner Sitzung am 20. Jänner 2011 beschlossen, den Entwurf des 3.18 Flächenwidmungsplanes – 18. Änderung 2011 der Landeshauptstadt Graz in der Zeit vom 3. Februar 2011 bis 4. April 2011 zur öffentlichen Einsichtnahme aufzulegen.

Die Absicht, den 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 in **13 Punkten** zu ändern, wurde gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz 1967 im Amtsblatt vom 2. Februar 2011 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), VI. (Jakomini), VII. (Liebenau), XII. (Andritz), XIII. (Gösting), XV. (Wetzelsdorf) und XVI. (Straßgang).

In der Kundmachung waren alle von der Änderung erfassten Flächen beschrieben und graphisch dargestellt. Weiters erging die Information, dass vom 3. Februar 2011 bis 4. April 2011 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 inner-

halb der Auflagefrist eine Auskunfts- und Beratungstätigkeit angeboten wird und Einwendungen schriftlich und begründet bekannt gegeben werden können.

Während des Auflagezeitraumes langten **7 Einwendungen** und **2 Stellungnahmen** zum Entwurf des 3.18 Flächenwidmungsplanes im Stadtplanungsamt 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_042215_2010_3 Bundesministerium für Wirtschaft, Familie und Jugend

Stellungnahme:

Das Bundesministerium für Wirtschaft, Familie und Jugend, Sektion IV, Energie und Bergbau, teilt mit, dass im Gemeindegebiet von Graz keine Bergbauberechtigungen bekannt sind.

Angemerkt wird, dass die ausschließliche obertägige Gewinnung von grundeigenen mineralischen Rohstoffen der Aufsicht der mittelbaren Bundesverwaltung untersteht und im Bundesministerium für Wirtschaft, Familie und Jugend bislang nicht erfasst ist.

Erledigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

A 14_042215_2010_4 Amt der Stmk. Landesregierung, FA 19 – Wasserwirtschaftliche Planung und Siedlungswasserwirtschaft

zu Pkt.1 – Kuss / Stadtwerke Weinzöttlstraße

Einwendung:

Die Fachabteilung 19 teilt mit, dass ein Teil des Betriebsgeländes der Fa. Kuss im HQ 30 100 des Andritzaches liegt dass ein Hochwasserschutzprojekt zwar erstellt, aber noch nicht umgesetzt wurde.

Erledigung:

Entlang des Andritzaches sind ein Radweg und Hochwasserschutzmaßnahmen vorgesehen. Die dafür notwendigen Flächen wurden von der Stadt Graz eingelöst und sind nunmehr im Planwerk als „Freiland“ dargestellt.

zu Pkt.4 – Hechenblaikner - Raach

Einwendung:

Der HQ 100 – Gefährdungsbereich der Mur betrifft einen kleinen Bereich im Norden der Änderungsfläche.

Erledigung:

Der Umstand, dass ein geringer Teil der Änderungsfläche im Ausmaß von ca. 250 m² im HQ 100 der Mur liegt, wurde der Bau- und Anlagenbehörde nachweislich zur Kenntnis gebracht und wird im Bauverfahren Berücksichtigung finden (siehe E-Mail an A 17 vom 2.5.2011)

zu Pkt. 11 – ÖWGES Waltendorf / Betreutes wohnen Mannagettaweg

Einwendung:

Teile der Änderungsfläche liegen im Überflutungsbereich des Annabaches (T.v. Grdstk. 40/2, 40/1 u.a). Auf diese Hochwassergefährdung ist bei der weiteren Planung Rücksicht zu nehmen und ein Sanierungsgebiet bzw. ein Aufschließungsgebiet mit dem Erfordernis der Hochwasserfreistellung festzulegen.

Weiters wird auf die Notwendigkeit zur örtlichen Versickerung der Meteorwässer hingewiesen und auf die Vorgaben der FA 17B (Lösungsansätze zur Oberflächenentwässerung) bzw. der einschlägigen ÖNORMEN.

Erledigung:

Nach Auskunft der Abteilung für Grünraum und Gewässer sind Schutzwasserbauten am Annabach erst nach 2017 vorgesehen.

Gemäß § 14 Abs 2 der Verordnung zum 3.08 Flächenwidmungsplan (Gemeinderatsbeschluss vom 18.10.2007) gelten Baulandflächen innerhalb der Anschlaglinien eines Hochwasserereignisses HQ30/100 als „Hochwasser-Sanierungsgebiet“. Weitere Maßnahmen auf Ebene der Raumplanung, wie die Festlegung von Aufschließungsgebiet, sind nicht erforderlich, da vor der Erteilung von Bewilligungen nach dem StmkBauG ohnehin ein verpflichtendes Verfahren nach § 38 WRG durchzuführen ist. Im Erläuterungsbericht wird auf den Umstand der HW Gefährdung hingewiesen.

Die Art der Meteorwasserentsorgung wird ebenfalls im Bauverfahren und gemäß den einschlägigen Önormen vorgeschrieben.

zu Pkt. 5 – Kohlbacher Salfeldstraße und

6 - SRS Bauträger Gradnerstraße

Stellungnahme:

Die FA 19A verweist auf die Lage der Änderungsflächen im Schongebiet des Wasserwerkes Feldkirchen

Erledigung:

Der Umstand, dass die o.a. Änderungsbereiche im Schongebiet des Wasserwerkes Feldkirchen liegen wird routinemäßig im Bauverfahren berücksichtigt. Der Erläuterungsbericht wurde in diesem Punkt ergänzt.

A 14_042215_2010_5**Edith Rath**, vertreten durch RA Dr. Peter Kammerlander*Einwendung:*

Der Antrag auf Änderung in „Allgemeines Wohngebiet“ soll zurückgenommen werden, da derzeit keine Wohnbebauung vorgesehen ist. Sollte die Ausweisung als „Allgemeines Wohngebiet“ jedoch weiterhin aufrecht bleiben, so wäre darauf Bedacht zu nehmen, dass daraus keine Emissionsbeschränkungen gegenüber dem bestehenden Konsens erwachsen.

Erledigung:

Das Steiermärkische Raumordnungsgesetz 2010 sieht im § 30 Abs 6 vor, dass bei rechtmäßig bestehenden Betrieben in Wohngebieten bauliche Maßnahmen zulässig sind, wenn sie mit keiner Erweiterung der bestehenden Nutzung oder mit einer Verringerung der Emissionen verbunden sind. Für die während der Entwurfsauflage zum 3.18 FLWPL bekannt gewordene Nutzung der gewerblichen Bestandsbauten für Umschulungszwecke werden sich nach Auskunft der Bau- und Anlagenbehörde im Bauverfahren keine Probleme ergeben. Es wird daher, entsprechend den Zielvorgaben des 3.0 STEK und des 4.0 STEK-Entwurfs (welche in diesem Bereich ein „Wohngebiet mittlerer Dichte“ vorsehen) die Ausweisung von „Allgemeinem Wohngebiet“ beibehalten.

A 14_042215_2010_6**Amt der Stmk. Landesregierung, FA 18A – Gesamtverkehr und Projektierung***Einwendung:*

Die Fachabteilung 18 A erhebt gegen die Änderungen 1, 2, 3, 7, 9, 10, 12 und 13 keinen Einwand und gibt zu den folgenden Änderungspunkten 4, 5, 6, 8 und 11 folgende Stellungnahmen ab:

Zu Pkt. 4 - Hechenblaikner – Raach

Einwendung:

Die Fachabteilung 18 A verweist auf ihre im Bauverfahren vom 19.10.2010 abgegebene Stellungnahme und erhebt dann keine Einwendung, wenn die vorhandene Zufahrt genutzt wird, diese erforderlichenfalls an Art und Ausmaß der Nutzung angepasst und die Zustimmung gemäß § 25 a Stmk. Landesstraßenverwaltungsgesetz eingeholt wird.

Erledigung:

Bei der Bauverhandlung für die Betriebserweiterung Hechenblaikner am 14.7.2010 war die Fachabteilung 18 A, vertreten durch Dr. Brigitte Autengruber, anwesend und hat in einer schriftlichen Stellungnahme am 19.10.2010 darauf hingewiesen, dass die Ausgestaltung und Situierung der Zufahrt möglich ist, dass aber eine Zustimmungserklärung (= Vertrag) nach § 25 a LSTG erforderlich wird. Ein solcher Vertrag ist jedoch Gegenstand der Baubewilligung und nicht des Raumordnungsverfahrens.

Zu Pkt. 5 – Pucher / Kohlbacher Salfeldweg

Einwendung:

Die Fachabteilung 18 A betrachtet die Verkehrsanbindung in die Straßganger Straße als sehr ungünstig und fordert die Einhaltung nachstehender Bedingungen:

- *Die Hauptzufahrt muss über die mit einer VLSA ausgestattete Kreuzung beim Metro-Markt und in weiterer Folge über die Weblinger Straße und die Martinhofstraße erfolgen. Diesbezüglich müsste sich der Bauträger vertraglich verpflichten.*
- *Bei der Salfeldstraße und der Ferdinand-Prirsch-Straße darf die Anbindung nur durch rechts hinein – und hinausfahren erfolgen.*
- *Bei einer Lärmbeeinträchtigung ist eine Verpflichtungserklärung (Anmerkung über den Verzicht auf Beanspruchung von Lärmschutzmaßnahmen) zu unterfertigen.*

Erledigung:

Für die Änderungsfläche wurde – speziell auch zur Abklärung der örtlichen Verkehrssituation - die Pflicht zur Erstellung eines Bebauungsplanes verordnet. In diesem Verfahren werden die für die Verkehrsplanung zuständigen Abteilungen des Landes Steiermark und der Stadt Graz eingebunden.

Zu Pkt. 6 – SRS Bauträger – Gradnerstraße

Einwendung:

Gegen diese Änderung besteht kein Einwand, wenn ausschließlich die bewilligte Zufahrt von der L 321 genutzt wird und eine allfällige zusätzliche Anbindung von der Bahnhofstraße einen Abstand von mind. 20m von der Kreuzung zur L 321 aufweist. Weiters sind die Baumaßnahmen mit der Baubezirksleitung Graz-Umgebung abzustimmen und eine Verpflichtungserklärung zu unterschreiben.

Erledigung:

Die Anbindung an die Gradnerstraße wird ausschließlich über die bewilligte Zufahrt von der L321 bei Str. km 0,360 erfolgen.

Zu Pkt 8 – air liquide / Immovate Liebenau

Einwendung:

Durch die Umwandlung von „Gewerbegebiet“ in „Kerngebiet“ wird ein zusätzliches Verkehrsaufkommen mit Auswirkungen auf das öffentliche Straßennetz zu erwarten sein. Die FA 18 A ersucht um die Übermittlung der Verkehrsuntersuchung der Planungsgruppe Zis+P und die Abstimmung der verkehrlichen Maßnahmen mit DI Wolfgang Feigl.

Erledigung:

Ein Exemplar der Verkehrsuntersuchung durch das Planungsbüro Zis+P, Dr. Röschel, ist dem Verfahrensakt beigegeben. Konkrete Abstimmungen der verkehrlichen Begleitmaßnahmen werden im Zuge der verpflichtenden Bebauungsplanung mit den Verkehrsabteilungen des Landes Steiermark und der Stadt Graz erfolgen.

Zu Pkt. 11 – ÖWGES / betreutes Wohnen Mannagettaweg, Waltendorf

Einwendung zu Kotzbeck-Loh:

Von der FA 18 A wird kein Einwand erhoben, wenn die Anbindung (an die Waltendorfer Hauptstraße) an Art und Ausmaß der Nutzung vom Verursacher angepasst wird und das Grundstück 40/4 über die neu auszubauende Kreuzung Mannagettaweg und eine interne Verbindung im Norden des Areals erfolgt.

Erledigung:

Für das zur Änderung vorgesehene Areal wurde ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt. Dabei wurden vom Ingenieurbüro Kupsa & Morianz grundsätzliche Überlegungen für die Anbindung an die Waltendorfer Hauptstrasse angestellt, die zwei Varianten der Erschließung vorsehen. In beiden Varianten ist die Verbreiterung der Waltendorfer Hauptstrasse auf der gesamten Länge des Bauplatzes vorgesehen, um Platz für die erforderlichen Linksabbiegespuren zu gewinnen. Konkrete Festlegungen über die Ausbildung der Zufahrten bzw. die Finanzierung der Maßnahmen sind im Bauverfahren durch die do. Abteilung einzufordern.

Zu Pkt. 11 – betreutes Wohnen Mannagettaweg

Einwendung:

Es wird kein Einwand erhoben, wenn der mit der FA 18 A abgestimmte Linksabbiegestreifen auf Kosten der Stadt Graz oder des Verursachers errichtet wird.

Erledigung:

Die Abteilung Verkehrsplanung MA10/8 dazu teilt mit, dass die Ausgestaltung des Einmündungsbereiches (Linksabbieger) von der Waltendorfer Hauptstrasse in den Mannagettaweg von der Stadt Graz beauftragt wird.

A 14_042215_2010_7

ÖWGES, vertreten durch Fritsch/Kollmann/Partner

Einwendung:

a) Die ÖWGES verweist auf Differenzen zwischen dem Verordnungswortlaut dem Erläuterungsbericht, die sich daraus ergeben, sind in der Verordnung keine Bebauungsplanpflicht enthalten ist, aber im Erläuterungsbericht erwähnt wird.

b) Für das Grundstück 40/2, KG Waltendorf, bisher WR – Aufschließungsgebiet, BD 0,2 bis 0,6 wird die Anhebung der Bebauungsdichte auf 0,8 begehrt, da sich diese Fläche gem. dem 3.0 STEK in einem „Wohngebiet mittlerer Dichte“ befindet und infrastrukturell gut ausgestattet ist. Darüber hinaus wird aus einer Stellungnahme des Stadtplanungsamtes zitiert, welche Grundlage für einen städtebaulichen Wettbewerb war und für das Gdstk. 40/2, KG Waltendorf eine Bebauungsdichte von 0,8 für möglich hielt.

Erledigung:

Zu a) Der Widerspruch, der sich aus dem Inhalt der Verordnung zum 3.18 Flächenwidmungsplan im § 2 Abs 11 und im Erläuterungsbericht ergibt, wird redaktionell bereinigt, indem der Absatz „Bebauungsplanung“ im Erläuterungsbericht ersatzlos entfällt.

Zu b) Die bisher für das Grdstk. 40/2; KG Waltendorf, im 3.0 Flächenwidmungsplan festgelegte Dichte von 0,2 bis 0,6 wird auch nach Aufhebung des Aufschließungsvorbehaltes unverändert beibehalten. Abweichend von der zitierten Stellungnahme der Stadtplanung, welche eine Erhöhung der Bebauungsdichte auf 0,8 in Aussicht stellte, muss aus Gründen der Rechtssicherheit gegenüber dem im Norden angrenzenden Wohngebiet (Bebauungsplan 09.10 Mannagettaweg), die bestehende Bebauungsdichte von max. 0,6 beibehalten werden.

A 14_042215_2010_8

Plattform Grazer Bürgerinitiativen, c/o Eveline Kirchner

1) und 2)

Einwendung:

Die Begründung der wesentlich geänderten Planungsvoraussetzungen für ein vorgezogenes Änderungsverfahren des Flächenwidmungsplanes müsste nachgetragen werden, ebenso müsste die Abwehr schwerer volkswirtschaftlicher Nachteile als Änderungsgrund ausreichend dargelegt werden.

Erledigung:

Raumplanung und Stadtentwicklung sind keine auf einen langfristigen Zeitraum eingefrorenen Systeme, sondern haben auf geänderte Rahmenbedingungen dynamisch zu reagieren. Diese Rahmenbedingungen ergeben sich nicht nur aus „wesentlich geänderten Planungsvoraussetzungen“ oder der reinen „Abwehr schwerer volkswirtschaftlicher Nachteile“, sondern aus der Notwendigkeit, fachlich und politisch auf die Erfordernisse einer wachsenden Gesellschaft und ihrer Bedürfnisse zu reagieren. Die Begründung für die vorgezogenen Änderungen des Stadtentwicklungskonzeptes und des Flächenwidmungsplanes sind im Erläuterungsbericht jeweils ausreichend dokumentiert.

3.)

Einwendung

Durch die vorgesehenen Änderungen würden die Bestimmungen des 3.0 und des künftigen 4.0 STEK umgangen (z. B. Raach und Wirtschaftskammer).

Erledigung:

Durch die vorgezogenen Änderungen von STEK und Flächenwidmungsplan werden weder das 3.0 STEK noch der Entwurf zum 4.0 STEK unterlaufen. Anhand der angeführten Beispiele Raach und WKO Körblergasse, lässt sich nachvollziehen, dass in beiden Fällen eine Änderung vorgenommen werden musste, um Widersprüche zwischen STEK und FLWPL zu vermeiden. Beide angesprochenen Änderungen sind im Entwurf zum 4.0 STEK als „Gewerbegebiet (Hechenblaikner – Raach)“ bzw. als „Sonderfläche WKO Körblergasse“ enthalten und stehen dazu nicht im Widerspruch.

4.) Einwendung zu Änderungspunkt 4 - Hechenblaikner – Raach

Die Plattform wendet sich gegen die Ausweisung eines „Baugebietes im Grüngürtel“, da wesentliche Bestimmungen des gültigen 3.0 STEK dagegen stünden.

Erledigung:

Die Änderungsfläche Hechenblaikner – Raach liegt zwischen der ÖBB Bahnstrecke, der Autobahn A 9 und der Judendorfer Landesstraße. Diese drei starken Eminenten bestimmen das örtliche Kleinklima, die Lärmsituation und die benachteiligte Lage im ökologischen Verbund. Weiters führen zwei Starkstromleitungen über die Grundstücke. Eine ökologische Wertigkeit ist damit nicht mehr feststellbar, womit der diesbezügliche Vorhalt ins Leere geht. Gleiches trifft auch auf die vermuteten störenden Eingriffe ins Landschaftsbild zu, welches in diesem Bereich primär durch die erwähnten Verkehrsbauwerke und deren zugehöriger Infrastruktur bestimmt wird. Auch die Bedenken, hinsichtlich der Luftreinhaltung können zerstreut werden, da die Energiegewinnung für den Betrieb über Erdgasturbinen erfolgen wird und im Übrigen die Verwendung fester Brennstoffe (mit Ausnahme von 4 Gramm Staub je m² Bruttogeschossfläche und Jahr) ausgeschlossen ist.

5.) Zu Änderungspunkt 9 – WKO Körblergasse**Einwendung**

Auch hier werden nach Ansicht der Plattform die Bestimmungen des 3.0 STEK als Argument gegen das vorgesehene „Allgemeine Wohngebiet“ ins Treffen geführt. Weiters wird im Sinne einer vorausschauenden Planung, die Verlegung des Standortes der WKO, etwa auf die Reininghausgründe, vorgeschlagen.

Erledigung:

In diesem Fall möge beachtet werden, dass hier kein unberührtes Freiland in Bauland verwandelt wird, sondern bereits intensiv bebaute Flächen dem „Allgemeinen Wohngebiet“ mit relativ geringer Dichte angegliedert werden. Die bisherige, großflächige „Freilandsondernutzung Sonderschule“ wird in diesem Zusammenhang aufgelassen, womit ein nachhaltiger Schutz naturräumlich und ökologisch wertvoller Flächen gewährleistet werden kann. Dadurch, und durch die Begrenzung der Bebauungsdichte, die bei einer „Freilandsondernutzung“ nicht möglich wäre, ist in der Summe eine ökologische Verbesserung gegenüber dem Stand des geltenden 3.0 Flächenwidmungsplanes gegeben. Zum vermeintlichen Widerspruch zwischen den Grüngürtelbestimmungen und der vorgesehenen Baulandausweisung darf auf die Änderung im Rahmen des 3.11 STEK verwiesen werden, in welchem die bestehende „Sonderfläche WKO“ nach Osten über die Körblergasse hinweg erweitert wurde, um damit die raumordnungsrechtliche Basis für die Baulandausweisung im Flächenwidmungsplan herzustellen.

Eine Verlegung des Standortes der WKO in einen anderen Stadtteil ist nicht finanzierbar.

6.) Zu Änderungspunkt 8 – air liquide – Immovate/Liebenau**Einwendung:**

Bis zur Klärung des Problems der Verkehrsbelastung und der Gasverladestation scheint eine weitere Verdichtung in diesem Bereich nicht vertretbar.

Erledigung:

Die künftige Verkehrssituation im Bereich Air Liquide beim Liebenauer Stadion wurde vom Planungsbüro Zis+P, Dr. Röschl präzise analysiert und anhand mehrerer, praktikabler Varianten

ten dargestellt (siehe Erläuterungsbericht zum 3.18 FLWPL). In Zusammenarbeit mit den zuständigen Verkehrsdienststellen der Stadt und des Landes Steiermark werden im Rahmen der verpflichteten Bebauungsplanung entsprechende verkehrsertüchtigende Maßnahmen festgelegt werden.

Die Bewilligung für die erwähnte Gasverladestation der ÖBB wurde von der Bau- und Anlagenbehörde der Stadt Graz nicht erteilt. Die von den ÖBB dagegen beim Verfassungsgerichtshof erhobene Beschwerde hat voraussichtlich nur geringe Aussichten auf Erfolg.

7.) Zu Änderungspunkt 11 – ÖWGES - Waltendorf

Einwendung:

Betreffend die Pflicht zur Erstellung eines Bebauungsplanes wird auf einen Widerspruch zwischen der Verordnung und dem Erläuterungsbericht hingewiesen.

Erledigung:

Der redaktionelle Mangel wird behoben und der Absatz über die Bebauungsplanung im Erläuterungsbericht fallen gelassen.

8.) Zu Änderungspunkt 13 – Verordnungswortlaut (rote Gefahrenzonen)

Einwendung:

Auch nach Durchführung wasserwirtschaftlicher Schutzmaßnahmen sollte eine weitere Befassung der Raumordnungsbehörde möglich sein. (Anmerkung: durch anlassbezogene punktuelle Änderungen des Deckplanes 3 – Hochwassergefährdung)

Erledigung:

§ 14 Abs 1 der VO zum 3.0 FLWPL lautet:

„Der vom Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft mit Erlass vom 20. 3.2001 erlassene Gefahrenzonenplan sieht rote und gelbe Gefahrenzonen vor. Im roten Gefahrenzonenbereich gilt ein generelles Bauverbot, ausgenommen Hochwasserschutzmaßnahmen“. Der zweite Satz des Absatz 1 gilt nach Ansicht der Bau- und Anlagenbehörde auch dann, wenn durch zwischenzeitlich durchgeführte wasserwirtschaftliche Schutzmaßnahmen oder neuere Erkenntnisse (Stellungnahme des Referates für Wildbach- und Lawinenverbauung) keine Gefährdung mehr gegeben ist. Es wäre daher in jedem Einzelfall, die im Flächenwidmungsplan ersichtlich gemachte rote Gefahrenzone zu ändern, was aber aus verwaltungswirtschaftlichen Gründen nicht sinnvoll ist. Eine zusätzliche Befassung der Raumordnungsbehörde in jeden Einzelfall ist jedoch auch nach Ansicht der Bau- und Anlagenbehörde nicht erforderlich.

9.) Zu Pkt. 12 – Verordnungswortlaut (Verkehrsflächen)

Einwendung:

Hier wird für rücküberrichtete oder nicht weiter für Verkehrszwecke benötigte Teile von Verkehrsflächen eine Befassung der zuständigen Raumordnungsbehörde gefordert.

Erledigung:

Aufgrund der bisherigen Bestimmungen im § 7 Abs 5 der VO zum 3.0 FLWPL gilt für Teile von aufgelassenen oder rückübereigneten Verkehrsflächen als Nachfolgenutzung die jeweils angrenzende Baugebietskategorie. Dies gilt jedoch nach Rechtsansicht der Bau- und Anlagenbehörde nicht für jene Verkehrsflächen, die zwar im Flächenwidmungsplan dargestellt sind, aber tatsächlich nicht weiter für Verkehrszwecke benötigt werden. Wenn nach eingehender Prüfung der Verkehrserfordernisse nur eine geringere Straßenbreite als im Flächenwidmungsplan festgelegt benötigt wird, dürfte – nach Rechtsansicht der Bau- und Anlagenbehörde – diese Differenzfläche nicht bebaut werden. Im umgekehrten Fall, also wenn gegenüber der Eintragung im Flächenwidmungsplan eine Verbreiterung der Straße erfolgen soll – kann diese zusätzliche Fläche gemäß den Bestimmungen im § 7 der VO zum 3. 12 Flächenwidmungsplan, ohne Weiteres durchgeführt werden, ohne die Raumordnungsbehörde in jedem Einzelfall mit einer Änderung des Flächenwidmungsplanes zu befassen.

A 14_042215_2010_9**Gregor u. Ewald Loh**, vertreten durch RA Dr. Kurt Fassl*Einwendung:*

Die Verkäufer der von der ÖWGES erworbenen Grundstücke begehren, unter Hinweis auf eine Stellungnahme des Stadtplanungsamtes, die Erhöhung der Bebauungsdichte auf 0,8.

Hingewiesen wird weiters auf den Widerspruch zwischen § 3 Abs 11 lit 3 der VO zum 3.18 FLWPL (betreutes Wohnen Mannagettaweg) und der Plandarstellung, da in der VO das Grundstück 272/1 an Stelle von 273/4 angeführt ist.

Erledigung:

Die bisher für das Grdstk. 40/2; KG Waltendorf, im 3.0 Flächenwidmungsplan festgelegte Dichte von 0,2 bis 0,6 wird auch nach Aufhebung des Aufschließungsvorbehaltes unverändert beibehalten. Abweichend von der zitierten Stellungnahme der Stadtplanung, welche eine Erhöhung der Bebauungsdichte auf 0,8 in Aussicht stellte, muss aus Gründen der Rechtssicherheit gegenüber dem im Norden angrenzenden Wohngebiet (Bebauungsplan 09.10 Mannagettaweg), die bestehende Bebauungsdichte von max. 0,6 beibehalten werden.

Dem Einwand betreffend die fehlende Übereinstimmung zwischen Wortlaut und Plandarstellung wird entsprochen, in dem die Grundstücksnummer 272/1, KG Waltendorf in der Verordnung und Kundmachung auf 273/4, KG Waltendorf richtig gestellt wird.

A 14_042215_2010_10**Bundesdenkmalamt***Stellungnahme:*

Der Landeskonservatorrat für Steiermark weist darauf hin, dass eine Liste der unter Denkmalschutz stehenden archäologischen Denkmale im Internet einsehbar ist.

Erledigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

A 14_042215_2010_11 Amt der Stmk. Landesregierung , FA 13 B Bau- und Raumordnung

1) – Kuss / Stadtwerke - Weinzöttl

Einwendung:

a) Die Fachabteilung 13 B stellt fest, dass die Änderungsfläche im 3.0 STEK als „Wald“ dargestellt ist.

b) Unter Hinweis auf das „Programm zur hochwassersicheren Entwicklung der Siedlungsräume“ sind Uferstreifen von mindestens 10m entlang des Andritzbaches von Baugebieten frei zu halten. Durch die teilweise Lage in einem Hochwasserabflussgebiet müsste auch ein Aufschließungsgebiet mit dem Erfordernis der Hochwasserfreistellung festgelegt werden.

c) Die Begründung für die nicht erforderliche Baulandmobilisierung (findet im Raumordnungsgesetz 2010 keine Deckung).

Erledigung:

ad a) Im 3.0 STEK ist eine zum Zeitpunkt der Planerstellung (im Jahr 2000) existierende Waldfläche ersichtlich gemacht, die allerdings überwiegend von Gewerbegebiet umschlossen ist. Durch den Sturm „Paula“ im Jahr 2008 wurde beinahe der gesamte Baumbestand auf dieser Waldfläche vernichtet. Für diese Schäden war u.a. auch die unzureichende Qualität des Bodens ausschlaggebend, da es sich um ein ehemaliges Betriebsareal handelt, welches von den Stadtwerken in den 80er Jahren aufgeforstet worden war. Als Ersatz für die zur Rodung beantragte Fläche werden von den Stadtwerken in unmittelbarer Nähe ca. 3.000 m² angeboten. Die Sicherstellung der Ersatzaufforstung erfolgt im forstrechtlichen Verfahren.

ad b) In diesem Bereich existiert ein Hochwasserschutzprojekt, dessen Umsetzung durch die bereits von der Stadt Graz eingelösten Flächen als gesichert angenommen werden kann. Diese Einlöseflächen werden im Planwerk als Freiland dargestellt. Die Freihaltung eines Uferstreifens von mind. 10m wird im Bauverfahren berücksichtigt.

c) Die von der FA 13 B geforderte Baulandmobilisierung ist, abgesehen von der geringen Größe der Änderungsfläche, nicht erforderlich, da die Ausbaupläne für einen Parkplatz und die Betriebserweiterung bereits seit 12.10.2010 unter GZ A 17-037527/2020 bei der Bau- und Anlagenbehörde eingereicht sind und die Rechtskraft des 3.18 Flächenwidmungsplanes als Grundlage für die Bescheiderlassung abgewartet wird.

2) Rauch / Laboratoriumstraße

Einwendung

Gegen die Ausweisung von „Allgemeinen Wohngebiet“ besteht kein grundsätzlicher Einwand, es wird bezüglich der Baulandmobilisierung der Nachweis einer widmungskonformen Bebauung gefordert.

Erledigung:

Eine Verpflichtungserklärung des Grundeigentümers über eine Fertigstellung des Rohbaues innerhalb von 5 Jahren ab Rechtswirksamkeit des 3.18 FLWPL liegt dem Planungsinteresse bei.

3) Gerlitz / Spar / Ziehrerstraße

Einwendung:

Gegen die Festlegung einer Verkehrsfläche besteht kein grundsätzlicher Einwand, der Erläuterungsbericht sollte aber dahingehend ergänzt werden, dass keine Nutzungskonflikte mit dem angrenzenden „Reinen Wohngebiet“ zu erwarten sind.

Erledigung:

Der Erläuterungsbericht wird im Sinne der Einwendung um folgenden Satz ergänzt: „Nutzungskonflikte sind nicht zu erwarten, da es sich auf dem unmittelbar nördlich angrenzenden „Reinen Wohngebiet“ der Spar-Markt befindet, zu dessen Gunsten die Verkehrsfläche ausgewiesen werden soll. Die Verkehrsfläche grenzt an zwei Seiten an „Freiland“, wobei die nächstgelegenen „Reinen Wohngebiete“ entweder durch die stark befahrene Ziehrerstraße getrennt oder sich in einer Luftlinienentfernung von mehr als 75m (teilweise abgeschirmt) durch den bestehenden Spar-Markt befinden.“

4) Hechenblaikner – Raach

Einwendung:

a) Ein Ausschluss fester Brennstoffe ist gemäß den Bestimmungen des § 31 Abs 7 STROG 2010 nicht möglich, da diese Brennstoffe dann zugelassen werden können, wenn durch geeignete Maßnahmen ein Schutz vor Immissionen sichergestellt werden kann.

b) In der tabellarischen Übersicht der Umwelterheblichkeitsprüfung des Erläuterungsberichtes ist unzutreffender Weise das Ausschlusskriterium 3 (Anmerkung UEP/SUP auf höherer Ebene bereits durchgeführt) herangezogen worden.

Erledigung:

ad a) Im Hinblick auf die Bestimmungen des § 31 Abs 7 STROG 2010 wird die VO zum 3.18 Flächenwidmungsplan im § 2 Abs 4 wie folgt ergänzt:

„Diese Brennstoffe können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn durch geeignete Maßnahmen ein ausreichender Schutz vor Emissionen sichergestellt und der Grenzwert für die Staubemission von 4,0 Gramm je m² Bruttogeschossfläche des Gebäudes pro Jahr nicht überschritten wird.“

ad b) Die tabellarische Übersicht über die Ausschlusskriterien wird korrigiert und das Kriterium 5 „...mit der Planung sind offensichtlich keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt verbunden“ angekreuzt.

5) Pucher / Kohlbacher , Salfeldweg

kein Einwand

6) SRS Bauträger / Gradnerstraße

Einwendung:

Aufgrund der Lage an der L 321 und der Bahntrasse sind Nachweise über die Baulandvoraussetzungen zu liefern oder ein Aufschließungsgebiet festzulegen. Hinsichtlich der Baulandmobilisierung ist nachzuweisen, dass die Änderungsfläche widmungskonform bebaut ist.

Erledigung:

Zu den Einwendungen hinsichtlich der Lärmemission der nahegelegenen Verkehrsbänder darf darauf hingewiesen werden, dass – wie im Erläuterungsbericht vermerkt – es sich lediglich um eine Ergänzung zu einem kürzlich bewilligten Wohnbau auf den angrenzenden Grundstücken 11 und 440/2, KG Straßgang, handelt. Dieser bereits bewilligte Wohnbau ist absolut denselben äußeren Einflüssen ausgesetzt wie die gegenständliche Änderungsfläche. Es ist Aufgabe des Baubewilligungsverfahrens, die Vorgaben des Stmk BauG § 43 Abs 2 lit 5 (Schallschutz) einzuhalten. Die Ausweisung als Aufschließungsgebiet ist daher nicht notwendig.

Eine Baulandmobilisierung ist nicht erforderlich, da auf dem zur Änderung vorgesehenen Grundstück bereits ein Wohnhaus existiert.

7) – Götz / Rubljevsckaja- Raach

Einwendung:

- a) Aufgrund der Lärmemissionen, die von der nahegelegenen Bahn und der A 9 ausgehen, wird die Festlegung eines Aufschließungsgebietes mit dem Erfordernis der Lärmfreistellung gefordert.*
- b) Weiters ist die im Erläuterungsbericht angeführte Begründung für ein vorgezogenes Änderungsverfahren nicht geeignet, die öffentlichen Interessen der Stadt darzulegen.*

Erledigung:

a) Vorab ist festzuhalten, dass das gesamte Reine Wohngebiet der Raach von den Emissionen der Bahn und der Autobahn A9 betroffen ist. Durch die Errichtung von Schallschutzwänden wurde allerdings eine wesentliche Verringerung der Lärmbelastung erreicht. Gemäß den vom Umweltamt der Stadt Graz bekannt gegebenen Lärmemissionen der Bahn (hochgerechnet für das Jahr 2015) kann zwar tagsüber der Grenzwert von 50 dBA im „Reinen Wohngebiet“ eingehalten werden, nicht aber in der Nacht, wo eine Überschreitung von 10 bis 15 dB prognostiziert wird. Dem Einwand der FA 13 B wird daher stattgegeben und die Änderungsfläche als „Reines Wohngebiet – Aufschließungsgebiet“ mit dem Erfordernis der „Lärmfreistellung“ festgelegt. Diesbezüglich werden auch der Verordnungswortlaut und der Erläuterungsbericht ergänzt.

b) Zum fehlenden öffentlichen Interesse stellt die Aufsichtsbehörde in zutreffender Weise fest, dass eine „unverschuldete Notlage“ keine ausreichende Begründung für ein vorgezogenes Änderungsverfahren sein kann. Dabei sollte aber mitbedacht werden, dass das an sich strenge Raumordnungsinstrumentarium in Ausnahmefällen auch „menschlich“ und im Sinne des politischen Gestaltungswillens gehandhabt werden kann, sofern die Rechte Dritter nicht in unzulässiger Weise berührt werden.

8) air Liquide / Immovate - Liebenau

Einwendung

a) Gegen die Änderung von „Gewerbegebiet“ in „Kerngebiet“ besteht aus fachlicher Sicht kein grundsätzlicher Einwand. Bemängelt wird allerdings, die Einschränkung der Verkaufsflächen auf höchstens 2.500 m².

b) Die für die Umweltrelevanz herangezogenen Kriterien sind nur eingeschränkt nachvollziehbar.

Erledigung:

Zur Beschränkung der Verkaufsflächen auf 2.500 m² führt der Erläuterungsbericht Folgendes aus:

„Die Begrenzung der Verkaufsfläche bei einem Einkaufszentrum ist gemäß § 31 Abs 13 Ziff 2 Stmk ROG 2010 „nach Maßgabe“ des örtlichen Entwicklungskonzeptes grundsätzlich möglich: Die Änderungsfläche befindet sich in einem „Gebiet mit optionalen Funktionen für Industrie, Gewerbe, Verwaltung, Handel und Freizeit“. Solche Gebiete umfassen die einer Kernstadtfunktion entsprechenden Flächen, welche aufgrund vorhandener Baulandpotentiale bzw. struktureller Veränderungen Schwerpunkte für eine dynamische Entwicklung darstellen. Bei einer konkreten Nutzungsfestlegung im Flächenwidmungsplan sind die Ziele des STEK – insbesondere eine geeignete äußere Verkehrserschließung – zu beachten. Dieses Gebiet mit optionalen Funktionen grenzt im Süden an einen Handelsschwerpunkt am übergeordneten Straßennetz. Aus der Zusammenschau dieser beiden Funktionsbereiche lässt sich unschwer ableiten, dass Handelsflächen am Standort durchaus sinnvoll und erwünscht sind, dass aber die begrenzte Kapazität der äußeren Erschließung eine Beschränkung des Verkehrsaufkommens nahe liegt (siehe Verkehrsuntersuchung Röschl).“

Die von der Aufsichtsbehörde empfohlene Änderung der funktionellen Gliederung des 3.0 STEK ist aus den obigen Darlegungen nicht zwingend erforderlich, da sich die, für eine Beschränkung der Verkaufsflächen „maßgeblichen“ Parameter durchaus aus dem geltenden 3.0 STEK ableiten lassen.

(Anmerkung: Im Rahmen der Revision zum 4.0 STEK wurden bestehende Handelsflächen auf die erwähnte Beschränkungsmöglichkeit der Verkaufsflächen hin untersucht, da der Großraum Graz erwiesenermaßen eine der höchsten Verkaufsflächenanteile je Einwohner aufweist. Bei näherer Betrachtung hat sich allerdings herausgestellt, dass nachträgliche Reduzierungen von Verkaufsflächen für bestehende Handelsstandorte rechtlich nicht unbedenklich sind, da sie einen massiven Eingriff in den geltenden Flächenwidmungsplan darstellen würden. Auf der anderen Seite wurden keine Planungsinteressen für neue Einkaufszent-

rumstandorte bekannt gegeben, sodass sich daher auch keine Notwendigkeit für die Festlegung von Verkaufsflächenbeschränkungen für neue Standorte ergeben hat.)

b) Hinsichtlich der Umweltauswirkungen ist davon auszugehen, dass bei einer intensive Nutzung des bestehenden Gewerbegebietes mit der Bebauungsdichte bis 1,5 durchaus auch mit Emissionen gerechnet werden müsste, die auf verkehrlicher Ebene weit über dem derzeitigen Emissionsmaß - des bisher nur extensiv genutzten Firmengeländes - lägen. Eine konkrete Differenz zwischen der bisherigen und der künftigen Nutzung lässt sich nach Aussagen der Umwelttechniker nicht prognostizieren, da dazu ein fertiges Projekt mit feststehender Anzahl von Stellplätzen udgl. vorliegen müsste.

9) WKO Körblergasse

Einwendung:

Gegen die Baulandausweisung besteht kein grundsätzlicher Einwand, die Fachabteilung 13 B verweist jedoch darauf, dass die Kennzeichnung des Verwendungszweckes in den Bestimmungen des Stmk. Raumordnungsgesetzes 2010 keine Rechtsgrundlage finden und es sich daher nur um eine Ersichtlichmachung mit deklaratorischen Charakter handeln könne.

Erledigung:

Die in den Baugebieten des 3.0 FLWPL eingetragenen Funktionen wie „Kindergarten, Hochschule, Universität, Krankenhaus, Wirtschaftskammer“ udgl. besitzen ausschließlich informativen Charakter, wobei der normative Inhalt durch die Festlegung des jeweiligen Baugebietes gegeben ist. Anders ist die Rechtslage bei „Freiland – Sondernutzungen“, wo der Verwendungszweck rechtsverbindliche Wirkung besitzt. Der Begriff „Kennzeichnung der Zweckbestimmung von Einrichtungen im Bauland“ entspricht der Legende zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 und wurde in dieser Form von der Aufsichtsbehörde auch bisher genehmigt.

10) Rath / WEGRAZ – Peter-Rosegger-Straße

Einwendung:

a) Gegen die Änderung von „Gewerbegebiet“ in „Allgemeines Wohngebiet“ besteht kein grundsätzlicher Einwand, es bedarf jedoch ergänzender Ausführungen hinsichtlich bestehender Emissionsrechte benachbarter Betriebe im Gewerbegebiet.

b) Hinsichtlich der Baulandmobilisierung ist zu erläutern, dass die Grundstücke widmungskonform bebaut sind.

Erledigung:

a) Gemäß § 26 Abs 4 BAuG sind bei Neu- oder Zubauten, die dem Wohnen dienen, auch Einwendungen im Sinne des § 26 Abs 1 Zif 1 zu berücksichtigen, mit denen Immissionen geltend gemacht werden, die von einer genehmigten benachbarten gewerblichen Betriebsanlage ausgehen und auf das geplante Bauvorhaben einwirken (heranrückende Wohnbebauung). dies gilt jedoch nur in Bezug auf rechtmäßige Emissionen, deren Zulässigkeit vom Nachbarn zu belegen ist.

Für den der Änderungsfläche nächstgelegenen Betrieb, Firma Schlientl, Laboratoriumstraße 46, besteht eine mit Bescheid der Gewerbebehörde vom 12.10.1978, GZ: A 4-K-1101/d/1966 genehmigte Fleischerei mit Selche und Verkaufsbetrieb. Laut Feststellung der damals zur Verhandlung bei gezogenen lärmtechnischen und medizinischen Sachverständigen ist bei konsensgemäßer Ausführung mit keiner unzumutbaren Belästigung der Nachbarn zu rechnen. Gemäß § 79 Abs 1 und 2 GewO können Nachbarn, welche erst nach Genehmigung einer Betriebsanlage zugezogen sind, nur Auflagen zur Vermeidung einer Gefährdung des Lebens oder der Gesundheit sowie einer, über die unmittelbare Nachbarschaft hinaus reichenden, beträchtlichen Belastung durch Luftschadstoffe, Lärm oder gefährliche Abfälle verlangen. Der Betrieb Schlientl ist daher sowohl gewerbe- als auch baurechtlich in seinen Emissionen abgesichert und im Übrigen von der, für die Änderung in Allgemeines Wohngebiet vorgesehenen Fläche, durch die Grazerfeldstraße und einen 20m breiten, un bebauten Gewerbegebietsstreifen getrennt. Gegen den aufgelegten Entwurf zum 3.18 FLWPL wurden von Seiten des Gewerbetriebes keine Einwendungen erhoben.

(Anmerkung: Derzeit stehen Überlegungen an, das Gewerbegebiet westlich der Grazerfeldstraße, allenfalls unter Einschluss der Fleischerei Schlientl, ebenfalls dem Wohnbau zuzuführen.)

b) Zur Baulandmobilisierung wurde von der WEGRAZ für die Grundstücke 622/26 und 622/27, KG Wetzelsdorf, eine Verpflichtungserklärung abgegeben, den Rohbau innerhalb von 5 Jahren fertig zu stellen. Für das ebenfalls künftig als WA vorgesehene Grundstück 622/5 (Rath) kann eine Baulandmobilisierungserklärung nicht erbracht werden, da das bestehende Gewerbeobjekt - während des laufenden Änderungsverfahrens - auf unbestimmte Zeit an den Verein „pro mente“ (Behindertenbetreuung) vermietet wurde und der ursprüngliche, von der Eigentümerin angestrebte Wohnzweck erst zu einem späteren Zeitpunkt verwirklicht wird.

11) ÖWGES / Waltendorf / betreutes Wohnen Mannagettaweg

Einwendung:

Gegen die Erhöhung der Bebauungsdichte besteht kein Einwand, allerdings könne das Vorliegen eines prämierten Wettbewerbsprojektes nicht für den Entfall der Bebauungsplanpflicht maßgebend sein.

Erledigung:

Der Zweck von Bebauungsplänen besteht hauptsächlich darin, eine geordnete Siedlungsentwicklung durch geeignete Baumassen- und Freiflächendispositionen und / oder bestimmte Aufschließungserfordernisse (Verkehrsanbindung, innere Erschließung udgl.) zu regeln. Können diese Zielsetzungen auf andere Weise erreicht werden, wie beispielsweise durch einen städtebaulichen Wettbewerb, kann die Pflicht zur Erstellung von Bebauungsplänen entfallen. Die Umsetzung der grundsätzlichen Vorgaben des Wettbewerbes sind durch das verpflichtende, städtebauliche Gutachten des Stadtplanungsamtes im Baubewilligungsverfahren gewährleistet.

12) Verordnungswortlaut § 7 Abs 5 - Verkehrsflächen

Einwendung:

Die geplante Festlegung steht im Widerspruch zu § 26 Abs 1 STROG 2010, wonach der Flächenwidmungsplan das gesamte Gemeindegebiet in Freiland, Bauland und Verkehrsflächen zu gliedern habe und diese Nutzungsfestlegung für den Normunterworfenen eindeutig aus dem Planwerk hervorgehen müssen.

Erledigung:

Grundlage für die Straßenregulierung der Stadt Graz war der Regulierungsplan aus 1870, welcher den Verlauf und die Breite der Straßenzüge festlegte und damit die städtebauliche Struktur und Ordnung des gründerzeitlichen Baugeschehens für die (heutigen) Bezirke I – VI begründete. Durch die im Jahre 1937 durchgeführte Angliederung der Umlandgemeinden wurde das Stadtgebiet im wesentlichen Umfang zu „Groß-Graz“ erweitert und umfasste damit auch das Wege- und Straßennetz dieser ehemals selbstständigen Verwaltungskörper. Während nun die inneren (alten) 6 Bezirke der Landeshauptstadt ein großzügig dimensioniertes Straßennetz auf das Basis des Regulierungsplanes aus 1870 aufweisen – abgesehen von wenigen Gassen und Gässchen aus der Zeit des Biedermeier und davor – zeigen Umlandgemeinden ein, der ehemals ländlichen Struktur entsprechendes, kleindimensioniertes Wegenetz, welches den heutigen Anforderungen keineswegs mehr gerecht wird. Die Zusammenführung dieser beiden Systeme wurde nach 1945 vom Stadtplanungsamt durchgeführt, wobei ab ca. 1960 die jeweiligen Neufestlegungen in einem einheitlichen Planwerk eingetragen wurden.

Dieses Planwerk dokumentiert über einen langen Zeitraum die im Bauverfahren festgelegten Straßenfluchlinien und bildet gemeinsam mit den zugehörigen Aktenunterlagen, die im Archiv des Stadtplanungsamtes bis ca. 1960 zurückreichen, auch heute noch eine wesentliche Entscheidungsgrundlage.

Im Rahmen der Revision zum 3.0 Flächenwidmungsplan war eine strikte Trennung in Bauland, Verkehrsflächen und Freiland gemäß § 22 Abs 3 Stmk ROG beabsichtigt. Dazu wurde in den Entwurf zum 3.0 Flächenwidmungsplan ein „Genereller Regulierungsplan“ implantiert, welcher auf Grund massiver Bürgerproteste (ca. 4500 Einwendungen) und grober Mängel nicht beibehalten werden konnte. In den 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 wurden in der Regel daher nur jene Straßenzüge als „bestehende oder geplante Gemeindestraßen“ aufgenommen, die bereits im „öffentlichen Gut - Strassen und Wege“ sind oder bereits in den bisherigen Flächenwidmungsplänen als Gemeindestraßen ausgewiesen waren.

(Anmerkung: Durch die nachträgliche Herausnahme des „Generellen Regulierungsplanes“ aus der Plandarstellung des 3.0 FLWPL verblieben eine Reihe ungeklärter und unrichtiger Darstellungen, die auf Grund der Komplexität des Datensatzes nicht mehr korrigierbar waren.

Zwar wurde im Jahr 2005 ein „Pilotversuch“ für einen generellen Regulierungsplan gestartet, der aber angesichts eines enormen Verwaltungsaufwandes, der allein zur Sanierung des Altbestandes erforderlich gewesen wäre, wieder abgebrochen werden musste. Die daraus gewonnene Erkenntnis war, dass die Festlegung von Straßenfluchtlinien in Bebauungsplänen

und im Bauverfahren (verwaltungstechnisch) relativ einfach erfolgen kann, dass aber die Erstellung eines umfassenden GRP derzeit und in Naher Zukunft nicht möglich sein wird).

Die o.a. Umstände haben dazu geführt, dass der Gemeinderat im § 5 Abs 2 der Verordnung zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 Folgendes beschlossen hat: *„Die exakte Festlegung der Straßenfluchtlinien erfolgt in Bebauungsplänen, Bebauungsrichtlinien und baubehördlichen Verfahren“.*

Diese Formulierung dient als Rechtsgrundlage für die Festlegung weiterer, also über den Inhalt des Flächenwidmungsplanes hinausgehender oder von diesem abweichender Straßenregulierungen. Es wurde daher im 3.12 FLWPL die Legende zum Flächenwidmungsplan geändert und die bisher enthaltene „fixierte Lage“ von Gemeindestraßen und öffentlichen Interessenwegen durch die „Festlegung des Verlaufes, ohne exakte Abgrenzung“ ersetzt. Daraus ergibt sich in Einzelfällen die Möglichkeit, eine sinnvolle – und auf die örtlichen Verhältnisse abgestimmte – Straßenbreite festzulegen.

Die nunmehr vorgesehene Ergänzung des § 7 Abs 5 des Verordnungswortlautes zum 3.18 FLWPL trägt damit den praktischen Erfordernissen Rechnung und erfasst nicht nur „aufgelassene oder rück übereignete“ sondern auch „nicht weiter für Verkehrszwecke benötigte Teile von Verkehrsflächen“ die ohne Änderung des Flächenwidmungsplanes einer baulichen Nutzung zugänglich gemacht werden sollen.

13) – Verordnungswortlaut § 14 Abs 1 – rote Gefahrenzonen

Einwendung:

Wie im Pkt. 12 sollte in solchen Fällen geprüft werden, ob es sich im jeweiligen Anlassfall um wesentlich geänderte Planungsvoraussetzungen handelt, die einer Änderung des Flächenwidmungsplanes bedingen.

Erledigung:

Wie im Erläuterungsbericht zum 3.18 FLWPL ausführlich dargelegt, soll mit einer generellen Bestimmung im Verordnungswortlaut auf nachträglich geänderte Gefahrenzonengrenzen rasch und unbürokratisch reagiert werden können, ohne jedes Mal das Planwerk zum Flächenwidmungsplan aufwendig ändern zu müssen. Eine Aktualisierung der jeweiligen Hochwasseranschlusslinien, sowie der roten und gelben Gefahrenzonen laut Bekanntgabe durch die Wildbach- und Lawinenverbauung ist erst im Rahmen der periodischen Revision des Flächenwidmungsplanes vorgesehen.

GEGENÜBER DEM ENTWURF ZUM 3.18 FLÄCHENWIDMUNGSPLAN – 18. ÄNDERUNG 2011 ERGEBEN SICH AUF GRUND DER EINWENDUNGSBEHANDLUNG FOLGENDE ÄNDERUNGEN:

Planwerk:

Pkt. 1) Kuss Weinzöttl:

Die für Hochwasserschutzmaßnahmen eingelöste Fläche wird als „**Freiland**“ dargestellt.

Pkt. 7) Götz/Rubljevskaja – Raach:

Das Reine Wohngebiet wird als „**Aufschließungsgebiet**“ festgelegt.

Verordnung:

Pkt. 1) Kuss Weinzöttl:

Der Wortlaut wird um folgenden Satz ergänzt: „ **Die für Hochwasserschutzmaßnahmen eingelöste Fläche von 0,11 ha wird als Freiland ausgewiesen**“.

Pkt. 4) Hechenblaikner –Raach:

Der Satz „Die Verwendung fester Brennstoffe zur Beheizung von Betriebsanlagen oder zur Energiegewinnung ist nicht zulässig“ wird ergänzt um: „**Diese Brennstoffe können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn durch geeignete Maßnahmen ein ausreichender Schutz vor Emissionen sichergestellt und der Grenzwert für die Staubemission von 4,0 Gramm je m² Bruttogeschossfläche des Gebäudes pro Jahr nicht überschritten wird**“

Pkt. 7) Götz/Rubljevskaja – Raach:

Abs. 7 lautet nunmehr: „Die bisherige „Freiland - Sondernutzung - Sport / Tennishalle“ wird auf einer Fläche von 0,29 ha in ein „Reines Wohngebiet - **Aufschließungsgebiet**“, BD 0,2 bis 0,3 geändert. **Als Aufschließungserfordernis gilt die Lärmfreistellung gegenüber dem Bahnlärm der ÖBB**“.

Pkt. 11) Betreutes Wohnen –Mannagettaweg:

Die Grundstücksnummer 272/1, KG Waltendorf wird auf **273/4**, KG Waltendorf richtig gestellt.

Erläuterungsbericht:

Pkt. 1) Kuss Weinzöttl: Hinweis auf eingelöste Flächen für Hochwasserschutz, Ergänzung zur Baulandmobilisierung

Pkt. 2) Rauch –Laboratoriumstraße: Ergänzung zur Baulandmobilisierung

Pkt. 3) Gerlitz / Spar – Ziehrerstraße:

Ergänzung betreffend nicht zu erwartender Nutzungskonflikte

Pkt. 4) Hechenblaikner – Raach:

Ergänzung betreffend HW 100 der Mur und Ausnahmen bei Verwendung fester Brennstoffe (Staub max. 4,0g/m² BGF/Jahr)

Pkt. 5) Pucher / Kohlbacher – Salfeldstraße:

Hinweis auf Lage im Grundwasserschongebiet Feldkirchen

Pkt 6) SRS – Bauträger – Gradnerstraße:

Hinweis auf Lage im Grundwasserschongebiet Feldkirchen

Pkt. 7) Götz/Rubljevskaja – Raach:

Hinweis auf Lärmbelastung durch ÖBB und Festlegung von Aufschließungsgebiet –
Lärmfreistellung

Pkt. 10) Rath /WEGRAZ – Peter Rosegger Straße:

Ergänzung zur Baulandmobilisierung

Pkt. 11) Der Absatz über die Bebauungsplanung entfällt; ein Hinweis auf die teilweise Lage im HQ30/100 wird eingefügt.

Die gegenüber dem aufgelegten Entwurf vorgenommenen Änderungen des Verordnungswortlautes und der graphischen Darstellung tragen begründeten Einwendungen Rechnung. Die Änderungen haben jedoch keine Rückwirkung auf Dritte, sodass eine Anhörung gemäß § 38 Abs 7 StROG 2010 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 3.18 Flächenwidmungsplanes – 18. Änderung 2011 wird gemäß § 38 Abs 9 StROG 2010 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 § 38 Abs 6 und § 63 Abs 2 StROG2010.

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

A n t r a g ,

der Gemeinderat der Landeshauptstadt Graz möge beschließen:

1. Den 3.18 Flächenwidmungsplan – 18. Änderung 2011 der Landeshauptstadt Graz gemäß den in der Verordnung, der graphischen Darstellung und dem Erläuterungsbericht angegebenen 13 Punkten,
2. die Einwendungserledigung im Sinne dieses Gemeinderatsberichtes.

Der Bearbeiter:

Der Abteilungsvorstand:

Der Stadtbaudirektor:

Der Bürgermeister als
Stadtsenatsreferent:

(Mag. Siegfried Nagl)

Der Gemeindevorstand 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 Gemeindevorstandes
und des Ausschusses für Stadt-, Verkehrs-
und Grünraumplanung:

Die Schriftführerin:

Der Antrag wurde in der heutigen öffentl. nicht öffentl. **Gemeinderatssitzung**

bei Anwesenheit von GemeinderätInnen

einstimmig mehrheitlich (mit ... Stimmen / ... Gegenstimmen) **angenommen.**

Beschlussdetails siehe Beiblatt

Graz, am

Der / Die SchriftführerIn:

3.18 FLÄCHENWIDMUNGSPLAN 2002 DER LANDESHAUPTSTADT GRAZ 18. ÄNDERUNG 2011

Graz, 8.6.2011
Dok: 3.18-ErLB-Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

Gemäß § 42 Abs. 1 und 6 des StROG 2010 ist die örtliche Raumordnung nach Rechtswirksamkeit des örtlichen Entwicklungskonzeptes, des Flächenwidmungsplanes und der Bebauungspläne nach Maßgabe der räumlichen Entwicklung fortzuführen. Eine Änderung des örtlichen Entwicklungskonzeptes, des Flächenwidmungsplanes und der Bebauungspläne ist jedenfalls dann vorzunehmen, wenn dies z.B.: durch eine wesentliche Änderung der Planungsvoraussetzungen oder zur Abwehr schwer wiegender volkswirtschaftlicher Nachteile erforderlich ist.

Die beabsichtigten Änderungen in **13 Punkten** erfüllen jene Voraussetzungen, die ein vorgezogenes Verfahren nach § 42 Abs. 8 StROG 2010 rechtfertigen. Die Änderungen stehen mit der funktionellen Gliederung und dem Wortlaut des 3.0 Stadtentwicklungskonzeptes i.d.F. 3.11 und dem Regionalen Entwicklungsprogramm für die Planungsregion Graz und Graz –Umgebung (REPRO) in Einklang.

1) A 14-K-757/2002-203 (Bl. 5- 9/11); Stadtwerke – Weinzöttlstraße

Die zur Änderung in „Gewerbegebiet“ vorgesehenen Waldgrundstücke 704/11 und T.v. 703/3, KG Andritz wurden im Jahr 2006 von den Grazer Stadtwerken an den angrenzenden KfZ-Betrieb Kuss verkauft. Durch den Sturm „Paula“ im Jahr 2008 wurde beinahe der gesamte Baumbestand auf dieser Waldfläche vernichtet. Für diese Schäden war u.a. auch die unzureichende Qualität des Bodens ausschlaggebend, da es sich um ein ehemaliges Betriebsareal handelt, welches von den Stadtwerken in den 80er Jahren aufgeforstet worden war. Als Ersatz für die nicht wieder aufgeforstete Fläche werden von den Stadtwerken in unmittelbarer Nähe ca. 3.000 m² auf Teilen der Grdstke. 101/1, 101/4, 705 angeboten. Die Sicherstellung dieser Ersatzaufforstung erfolgt im forstrechtlichen Verfahren (Rodungsbewilligung) für die Grundstücke 704/11 und T.v. 703/3, KG Andritz. Entlang des Andritzbaches sind Hochwasserschutzmaßnahmen und ein Radweg vorgesehen. Die dafür notwendigen Flächen wurden von der Stadt Graz eingelöst und sind im Planwerk als „Freiland“ dargestellt.

- 3.0 STEK - funktionelle Gliederung: „Gewerbe- und Industriegebiet“ mit Ersichtlichmachung von „Wald“.

- REPRO: „Siedlungs- und Industrielandschaft“
- Verkehrserschließung: Direkte Anbindung an die Weinzöttlstraße, B 67a.
ÖV: Buslinien 52 und 110, Haltestellenentfernung 50m.
- Baulandmobilisierung: Nicht erforderlich, da Fläche kleiner als 3.000 m².
- Umwelterheblichkeitsprüfung: Geringfügige Änderung ohne Umweltauswirkung (1)

2) A 14-K-757/2002 – 312 (Bl. 11 – 49/3); Rauch - Laboratoriumstraße

Das Grundstück 649/7, KG Wetzelsdorf war ursprünglich Teil des Firmengeländes von Rauch & Wagner (LKW Service und Vertrieb). Durch die Verlagerung des Firmenstandortes nach Unterpremstätten und die Vermietung der bestehenden Halle an eine Reifenfirma wird mehr als die Hälfte des Firmengeländes frei und wird nicht mehr weiter für gewerbliche Zwecke beansprucht. Das Problem der „heranrückenden Wohnbebauung“ stellt sich insofern nicht, als die Änderungsfläche und das verbleibende Gewerbegebiet in der Hand eines Eigentümers steht.

Für die Änderungsfläche liegt ein konkretes Projekt für einen 3-geschossigen Wohnbau vor.

- 3.0 STEK - funktionelle Gliederung:
„Wohngebiet Mittlerer Dichte“ gemäß 3.11 STEK – 11. Änderung 2011.
- REPRO: Vorrangzone für die Siedlungsentwicklung (ÖV-Erschließung mit innerstädtischer Bedienqualität).
- Verkehrserschließung: Direkte Anbindung an den Gollweg und die Laboratoriumstraße.
ÖV: Buslinie 31 in der Peter-Rosegger-Straße, Haltestellenentfernung ca. 150m, Buslinie 33 in der Harter Straße, Haltestellenentfernung ca. 150 m.
- Baulandmobilisierung: Vom Grundeigentümer wurde eine Erklärung abgegeben, den Rohbau innerhalb von 5 Jahren ab Rechtswirksamkeit des 3.18 FLWPL fertig zu stellen.
- Umwelterheblichkeitsprüfung: Durch die Änderung von „Gewerbegebiet“ in „Allgemeines Wohngebiet“ bei gleichzeitiger Herabsetzung der Bebauungsdichte sind keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

3) A 14-K-757/2002 – 564 (Bl. 11 – 67/1); Gerlitz / Spar - Ziehrerstraße

Der Lebensmittelmarkt in der Ziehrerstraße übernimmt die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs für die hochgezonte Wohnbebauung im Bereich der südlichen Andersengasse / Pichlergasse und verfügt infolge der Schließung eines Lebensmittelmarktes in der Karsenstraße über zu wenige Parkplätze. Die erforderlichen zusätzlichen 45 Stellflächen sollen auf der ca. 0,13 ha großen, künftigen „Verkehrsfläche“ hergestellt werden.

Nutzungskonflikte sind nicht zu erwarten, da es sich auf dem unmittelbar nördlich angrenzenden „Reinen Wohngebiet“ der Spar-Markt befindet, zu dessen Gunsten die Verkehrsfläche ausgewiesen werden soll. Die Verkehrsfläche grenzt an zwei Seiten an „Freiland“, wobei die nächstgelegenen „Reinen Wohngebiete“ entweder durch die stark befahrene Ziehrerstraße getrennt oder sich in einer Luftlinienentfernung von mehr als 75m (teilweise abgeschirmt) durch den bestehenden Spar-Markt befinden.

- 3.0 STEK - funktionelle Gliederung: „Grünfläche im Stadtgebiet“ an der Grenze zu einem Wohngebiet mittlerer Dichte.
- REPRO: Vorrangzone für die Siedlungsentwicklung (ÖV-Erschließung mit innerstädtischer Bedienqualität)
- Verkehrserschließung: Direkt an der Ziehrerstraße gelegen.
ÖV: Buslinien 34 und 34e, Haltestellenentfernung 150m.
- Baulandmobilisierung: Nicht erforderlich, da kein Bauland ausgewiesen wird.
- Umwelterheblichkeitsprüfung: Geringfügige Änderung ohne Umweltauswirkung (1)

4) A 14-K-757/2002 – 767 (Bl. 1 – 78/4); Hechenblaickner - Raach

Ein großer Grazer Holzhandelsbetrieb kann am bestehenden Standort in der Anton-Kleinoscheg-Straße nicht erweitern und plant daher, die die Zwischenlagerung von Schnittholz auf den Grundstücken 38 und 40/1, KG Gösting. Gleichzeitig sollen 6 Trockenkammern errichtet werden, deren Beheizung mittels einer Kraftwärmekopplung durch zwei erdgasbetriebene Mikrogasturbinen erfolgen soll. Diese Turbinen dienen der Eigenstromerzeugung bei gleichzeitiger Nutzung der Abwärme für die Trockenkammern. Der dazu erforderliche Erdgasanschluss wurde von der Energie Steiermark bereits zugesagt. Die Verwendung von Erdgas, anstelle der ursprünglich vorgesehenen Hackschnitzelheizung, ist eine wesentliche Voraussetzung für die Einhaltung der im 3.0 STEK enthaltenen „Planungshinweise aus klimatologischer Sicht“ (Lazar 1994), die in diesem gut durchlüfteten Abschnitt (Murtalabwinde) die Verwendung von festen Brennstoffen ausschließen.

Diese Brennstoffe können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn durch geeignete Maßnahmen ein ausreichender Schutz vor Emissionen sichergestellt und der Grenzwert für die Staubemission von 4,0 Gramm je m² Bruttogeschosßfläche des Gebäudes pro Jahr nicht überschritten wird.

- 3.0 STEK - funktionelle Gliederung:
„Industrie- und Gewerbegebiet“ gemäß 3.11 STEK -11. Änderung 2011
- REPRO: Siedlungs- und Industrielandschaft.

- Verkehrserschließung: Zufahrt von Süden über die A 9 und die Judendorfer Straße, von Norden her über Judendorf/Straßengel.
ÖV: Buslinien 111 u.a., Haltestellenentfernung ca. 200m.
- Baulandmobilisierung: Nicht erforderlich, da mit 14.7.2010 unter GZ.: A17-026706/2010 um die Baubewilligung angesucht wurde.
- Umwelterheblichkeitsprüfung: Mit der Planung sind offensichtlich keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt verbunden (5).
Anmerkung: In der VO zum 3.18 FLWPL wird zum Schutz der Umwelt (Luft) die Verwendung fester Brennstoffe für Beheizung und Energiegewinnung ausgeschlossen.

5) A 14-K-757/2002 – 777/918 (Bl. 13 – 80/1); Pucher/ Kohlbacher - Salfeldstraße

Die Firma Kohlbacher hat das Grundstück 414/47 und T.v. 414/48, KG Webling im Ausmaß von 1,12 ha zum Zwecke der Errichtung von Wohnbauten erworben. Das zur Änderung vorgesehene Freilandgrundstück liegt südlich der Unterflurtrasse der A9, zwischen der Salfeldstraße und der Ferdinand-Prirsch-Straße mit direktem, 2-seitigem Anschluss an ein bebauter Wohngebiet, BD 0,2 -0,4. Die Eigentümerin des restlichen Grundstückes 414/48 (ca. 1,16 ha), welches sich bis zur Straßganger Straße erstreckt, hat sich dem Planungsinteresse Pucher / Kohlbacher angeschlossen und ersucht ebenfalls um die Ausweisung von Bauland. Auf Grund der Nähe zu den Haltestellen des ÖV wird dieser Grundstücksteil dem WA 0,2-0,6 zugewiesen. Dieses Allgemeine Wohngebiet wird auf Grund der Verkehrslärmbelastung als Aufschließungsgebiet mit dem Erfordernis der Lärmfreistellung festgelegt.

- 3.0 STEK - funktionelle Gliederung: „Wohngebiet geringer Dichte“ und „Wohngebiet mittlerer Dichte“ gemäß 3.11 STEK – 11. Änderung 2011
- REPRO: Vorrangzone für die Siedlungsentwicklung (ÖV-Erschließung mit innerstädtischer Bedienqualität).
- Verkehrserschließung: Zufahrt über Salfeldstraße. (Die Möglichkeit einer zusätzlichen Zufahrt über die Ferdinand-Prirsch-Straße ist im Bebauungsplanverfahren zu klären).
ÖV: Buslinien 62, Haltestellenentfernung 150 – 350 m.
- Bebauungsplanung:
Zur Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung, zur Abklärung der örtlichen Verkehrssituation (Einmündung in die Straßganger Straße) und zur Festlegung geeigneter Schallschutzmaßnahmen gegenüber dem Verkehrslärm der Straßganger Straße wird die Pflicht zur Erstellung eines Bebauungsplanes verordnet.
- Baulandmobilisierung:
1) für die künftige WR Fläche (Kohlbacher) liegt eine Erklärung für „gewerblichen Eigenbedarf“ vor, derzufolge innerhalb einer Frist von 8 Jahren ab Rechtswirksamkeit der Flächenwidmungsplanänderung ein Bauansuchen gestellt wird. Für den Fall des ungenutzten Verstreichens dieser Frist ist eine Investitionsabgabe gemäß § 36 b Abs 2 lit c StROG 2010 von 1,00 Euro pro m² pro Jahr vorgesehen.

2) Für das künftige WA – Aufschließungsgebiet ist eine Baulandmobilisierungserklärung nicht erforderlich, da das Grundstück bebaut ist.

- Umwelterheblichkeitsprüfung: Mit der Planung sind offensichtlich keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt verbunden (5).
- Im Bauverfahren ist auf die Lage im Schongebiet des Wasserwerkes Feldkirchen Rücksicht zu nehmen

6) A 14-K-757/2002 – 930 (Bl. 13 – 8m); SRS – Bauträger - Gradnerstraße

Von einer insgesamt 8.000 m² umfassenden Liegenschaft westlich der Bahnhofstraße sind im geltenden Flächenwidmungsplan ca. 5.700 m² als „Allgemeines Wohngebiet“ und ca. 2.300 m² als „Gewerbegebiet“ ausgewiesen. Die Liegenschaft wurde zur Gänze für die Errichtung von Wohnbauten angekauft, wobei auf der im „Allgemeinen Wohngebiet“ gelegenen Fläche eine Wohnanlage mit 3 Baukörpern bereits baubewilligt ist. In einem zweiten Bauabschnitt soll ein vierter Baukörper auf der derzeit noch als „Gewerbegebiet“ ausgewiesenen Fläche situiert werden.

- 3.0 STEK - funktionelle Gliederung: „Wohngebiet mittlerer Dichte“.
- REPRO: Vorrangzone für die Siedlungsentwicklung (ÖV-Erschließung mit innerstädtischer Bedienqualität).
- Verkehrserschließung: Zufahrt über die Gradner- und Bahnhofstraße.
ÖV: Buslinien 62, Haltestellenentfernung 50m.
- Baulandmobilisierung: Nicht erforderlich, da die Liegenschaft bebaut ist.
- Umwelterheblichkeitsprüfung: Geringfügige Änderung ohne Umweltauswirkung (1).
- Im Bauverfahren ist auf die Lage im Schongebiet des Wasserwerkes Feldkirchen Rücksicht zu nehmen

7) A 14-K-757/2002 – 940, 947 (Bl. 4 - 6/2); Götz / Rubeljevskaja - Raach

Die ehemalige Tennisanlage in der Raach, bestehend aus einer Tennishalle (mittlerweile abgetragen), einem Freiplatz und einem Vereinsgebäude wurde schon vor längerer Zeit stillgelegt und verkauft. Im ehemaligen Vereinsgebäude wurden im Jahr 2008 von der Baubehörde zwei Zimmer im Dachgeschoss mit Küche und Bad für Wohnzwecke bewilligt. Aus einer unverschuldeten Notlage heraus, muss nun die Liegenschaft weiterverkauft werden, wodurch eine Änderung von „Freilandsondernutzung Sport“ in ein „Reines Wohngebiet“ erforderlich wird.

Aufgrund der von der ÖBB-Bahnstrecke ausgehenden Lärmbelastung, die den für das „Reine Wohngebiet“ zulässigen Wert von 40 dB (a) nachts um mehr als 10 dB überschreitet erfolgt die Festlegung als Aufschließungsgebiet mit dem Erfordernis der Lärmfreistellung. Da aufgrund der Lage des künftigen „Reinen Wohngebietes“ ein Lärmschutz nur am Gebäude selbst möglich ist, werden, als Voraussetzung für die Aufhebung des Aufschließungsvorbehaltes – entsprechende Schutzmaßnahmen im Bauverfahren (Schallschutzfenster für Schlaf- und Aufenthaltsräume) gem. § 43 Abs 2 lit 5 Stmk. Baugesetz vorzusehen sein.

- 3.0 STEK - funktionelle Gliederung: Baugebiet im Grüngürtel.
- REPRO: Siedlungs- und Industrielandschaft.
- Verkehrserschließung: Direkte Anbindung an die Raachgasse.
ÖV: Buslinien 111, 120, 121, 131, Haltestellenentfernung 50m.
- Baulandmobilisierung: Nicht erforderlich, da die Grundstücke bebaut bzw. kleiner als 3.000m² sind.
- Umwelterheblichkeitsprüfung: Geringfügige Änderung ohne Umweltauswirkung (1).

8) A 14-K-757/2002 – 952 (Bl. 11 – 59/4); air liquide – Immovate - Liebenau

Das Betriebsareal der air liquide wurde von der Immovate Projektentwicklungs GmbH. für Zwecke der Errichtung von Geschäfts-, Büro- und Wohnbauten angekauft. Dieser infrastrukturell gut ausgestattete Standort, am Endpunkt der Conrad-von-Hötendorf-Straße, soll eine urbane Entwicklung – in Ergänzung der bereits rund um das Liebenauer Stadion bestehenden Kerngebietsnutzung erfahren.

- 3.0 STEK - funktionelle Gliederung: Gebiet mit optionalen Funktionen.
- Herabsetzung der Verkaufsfläche auf 2500 m²:
Die Begrenzung der Verkaufsfläche bei einem, im Kerngebiet grundsätzlich zulässigen Einkaufszentrum, ist gemäß §31 Abs 13 Zif 2 Stmk. ROG 2010 „nach Maßgabe“ des Örtlichen Entwicklungskonzeptes möglich und wird wie folgt begründet:

Die Änderungsfläche befindet sich in einem Gebiet mit optionalen Funktionen für „Industrie-, Gewerbe-, Verwaltung-, Handel und Freizeit“. Solche Gebiete umfassen die einer Kernstadtfunktion entsprechenden Flächen, welche aufgrund vorhandener Baulandpotentiale bzw. struktureller Veränderungen Schwerpunkte für eine dynamische Entwicklung darstellen. Bei der konkreten Nutzungsfestlegung im Flächenwidmungsplan sind die Ziele des STEK – insbesondere eine geeignete äußere Verkehrserschließung – zu beachten.

Dieses „Gebiet mit optionalen Funktionen“, grenzt im Süden, beim Stadion Liebenau, an einen „Handelsschwerpunkt“ am übergeordneten Straßennetz. Aus der Zusammen-

schau dieser beiden Funktionsbereiche lässt sich ableiten, dass Handelsflächen am Standort durchaus sinnvoll und erwünscht sind, dass aber die begrenzte Kapazität der äußeren Erschließung eine Beschränkung des Verkehrsaufkommens nahelegt. (siehe Verkehrsuntersuchung Röschl).

- REPRO: Vorrangzonen für die Siedlungsentwicklung (ÖV-Erschließung mit innerstädtischer Bedienqualität).
- Verkehrserschließung:
Für die geplanten Nutzungen wird vom Planungsbüro ZIS-P, Dr. Röschl im Auftrag der Immovate eine verkehrstechnische Untersuchung erarbeitet. Dabei werden die Auswirkungen des Vorhabens auf das KFZ-Verkehrsaufkommen abgeschätzt, die KFZ-Verkehrsbelastungen im Umfeld ermittelt, die Verkehrserschließung geplant und die verkehrstechnische Funktionsfähigkeit beurteilt, mit folgendem Zwischenergebnis:

Insgesamt ergibt sich durch die Umwidmung und mit der angenommenen Mischnutzung von Wohnen (8.500m² BGF), Büro (15.000m² BGF) sowie 2.500m² BGF für Handel eine Erhöhung des KFZ-Verkehrsaufkommens gegenüber dem mit der derzeitigen Widmung konsumierbaren Nutzung erzeugten Verkehrsaufkommen um ca. +600 KFZ pro Tag und Richtung.

Nach derzeitigem Stand des Konzeptes soll die Haupterschließung über die Conrad von Hötzingdorfer Straße (C.v.H.) erfolgen. Es soll ein Linksabbiegen und Rechtsabbiegen von der C.v.H. zur neuen Nutzung und ein Rechtsabbiegen von der neuen Nutzung zur C.v.H. möglich sein. Als Alternative wird eine Regelung ohne VLSA sowie eine Regelung mit VLSA (gemeinsam mit der Zufahrt Hofer) untersucht. Zusätzlich ist auch eine Ein- und Ausfahrt über die Johann Sebastian Bach Gasse denkbar.

Für den Fußgänger- und Radverkehr sollen Anbindungen an die C.v.H., die U. Liechtenstein Gasse sowie die Johann Sebastian Bach Gasse vorgesehen werden. Für eine Verbreiterung des Geh- und Radweges C.v.H. und U. Liechtenstein Gasse sollen entsprechende Flächen vorgesehen werden (Abtretung).

Das Gebiet ist durch den öffentlichen Verkehr über die bestehende Straßenbahnlinie 4/13 und die Regionalbuslinien gut erschlossen. Für die Linie 71 soll eine Haltestelle im Bereich Evangelimanngasse eingerichtet werden.

Zur Verbesserung des Straßenbahnangebotes insbesondere in Veranstaltungszeiten im Stadion werden zusätzliche Haltespositionen für Straßenbahnen vorgesehen. Dazu sind Grundabtretungen erforderlich.

Detaillierte Lagedarstellung der Vorschläge für erforderliche Flächen und Abtretungen liegen Mitte Jänner 2011 vor.

Das Projekt hat auch über die direkte Anbindung hinaus eine Auswirkung auf das öffentliche Straßennetz. Die Untersuchung dieser zusätzlich zu erwartenden KFZ-Verkehrsbelastungen erfolgt für das Umfeld der Nutzung (C.v.H. Straße, U. Liechtenstein Gasse, Liebenauer Tangente, Münzgrabenstraße und Evangelimanngasse). Es ist davon auszugehen, dass durch die neue Nutzung geringe zusätzliche KFZ-Verkehrsbelastungen auftreten werden. Genaue Aussagen über die zusätzlichen KFZ-Belastungen liegen bis Mitte 2011 vor.

- **Bebauungsplanung:**
Zur Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung und für den Fall der Errichtung eines Einkaufszentrums (§ 40 Abs 4 Zif. 1 Stmk. ROG 2010) wird die Pflicht zur Erstellung eines Bebauungsplanes verordnet.
- **Baulandmobilisierung:** Nicht erforderlich, da die Grundstücke bebaut sind.
- **Umwelterheblichkeitsprüfung:** Durch die Änderung von „Gewerbegebiet“ in „Kerngebiet“ sind à priori keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten. Gegenüber der bisherigen Gewerbenutzung wird sich das örtliche Verkehrsaufkommen erhöhen, aber kein Wohngebiet berühren.

9) A 14-K-757/2002 – 980, 947 (Bl. 5-618/4); WKO - Körblergasse

ad 1) Grundstück 1071, KG Geidorf – Rosenhof:

Die Wirtschaftskammer Steiermark beabsichtigt, ihre Aus- und Fortbildung sowie den Fachhochschulbetrieb samt zugehöriger Infrastruktur und der Möglichkeit für studentisches Wohnen auf die Liegenschaft Rosenhof auszudehnen. Durch die unmittelbare Nähe des Fachhochschulgebäudes am Campus02 auf dem benachbarten Grundstück 1078/1 (Zuserthalhaus „Villa Ferry“) und den fast direkt angrenzenden Gebäuden auf der Liegenschaft Rosenhof, ist eine Konzentration der FH Funktionen auf diesen Bereich naheliegend. Die Institute des Campus02 sind derzeit über das gesamte Wirtschaftskammergelände verstreut. Vorlesungen und Seminare werden aus Platzmangel in extern angemieteten Räumlichkeiten abgehalten.

Die naheliegende Änderung der bisherigen „Freiland- Sondernutzung -Sonderschule“ in eine „Freiland - Sondernutzung- Fachhochschule“ würde nach Ansicht der Aufsichtsbehörde (FA 13A) jedoch nicht den Bestimmungen des neuen StROG 2010 entsprechen, denen zufolge „Standortgunst“ und „flächenhafte Nutzungen“ im Vordergrund stehen müssen, die nicht typischerweise einem Baugebiet zuzuordnen sind. Eine für den angesuchten Verwendungszweck geeignete Baulandkategorie bietet sich im angrenzenden „Allgemeinen Wohngebiet“. Dessen Abgrenzung erfolgt eng an den Bestandsgebäuden, einerseits um die wertvolle Grünsubstanz im Umfeld der Änderungsfläche dauerhaft schützen, aber gleichzeitig eine funktionell sinnvolle Entwicklung des FH Campus02 zu ermöglichen. In Kompensation zur Baulandausweisung werden im 3.18 Flächenwidmungsplan rund 3,58 ha der bisherigen „Freiland Sondernutzung Sonderschule“ in ein „Freiland - landwirtschaftlich genutzt“ rückgeführt und damit ein ökologisch wertvoller Landschaftsraum dauerhaft gesichert.

- **3.0 STEK - funktionelle Gliederung:** „Sonderfläche Wirtschaftskammer – WIKA“ gemäß 3.11 STEK – 11. Änderung 2011.
- **REPRO:** Vorrangzonen für die Siedlungsentwicklung (ÖV-Erschließung mit innerstädtischer Bedienqualität).

- Verkehrserschließung: Direkte Anbindung an Hochsteingasse und Körblergasse. ÖV: Buslinie 31, Haltestellenentfernung 50 m.

(Anm.: Von der WKO wurde eine umfassende Verkehrsuntersuchung, vor allem in Hinblick auf Lösungen für den ruhenden Verkehr, in Auftrag gegeben. Das Ergebnis soll bis zur Rechtswirksamkeit des 3.18 FLWPL vorliegen und eine wesentliche Grundlage für den nachfolgenden Bebauungsplan bieten).

- Baulandmobilisierung: Nicht erforderlich, da die Grundstücke bebaut sind.
- Umwelterheblichkeitsprüfung: Mit der Planung sind offensichtlich keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt verbunden (5)

10) A 14-K-757/2002–468 / 983 (Bl. 10– 64); Rath / WEGRAZ – P. Rosegger Str.

Die WEGRAZ plant auf dem östlich der Änderungsfläche gelegenen Grundstücken 598 und 589/2, KG Wetzelsdorf einen Wohnbau entsprechend dem Ergebnis eines städtebaulich baukünstlerischen Wettbewerbes (Preisträger: DI Nussmüller) und beabsichtigt auch auf den angrenzenden Grundstücken einer ehemaligen Tischlerei die Errichtung von Wohnungen. Für das nördlich davon gelegene Grundstück 622/5, KG Wetzelsdorf, (Rath) wurde ebenfalls ein Änderungswunsch von Gewerbegebiet in Allgemeines Wohngebiet eingebracht, da der bisherige Betrieb (Fa. Rohrbau) nicht mehr weitergeführt wird und für eine gewerbliche Weiternutzung kein Interessent gefunden werden konnte.

- 3.0 STEK - funktionelle Gliederung: Wohngebiet mittlerer Dichte.
- REPRO: Vorrangzonen für die Siedlungsentwicklung (ÖV-Erschließung mit innerstädtischer Bedienqualität).
- Verkehrserschließung: Direkter Anschluss an die Peter-Rosegger-Straße und die Grazerfeldstraße.
ÖV: Buslinie 31, Haltestellenentfernung ca. 100 m
- Baulandmobilisierung: Zur Baulandmobilisierung wurde von der WEGRAZ für die Grundstücke 622/26 und 622/27, KG Wetzelsdorf, eine Verpflichtungserklärung abgegeben, den Rohbau innerhalb von 5 Jahren fertig zu stellen. Für das ebenfalls künftig als WA vorgesehene Grundstück 622/5 (Rath) kann eine Baulandmobilisierungserklärung nicht erbracht werden, da das bestehende Gewerbeobjekt - während des laufenden Änderungsverfahrens – auf unbestimmte Zeit an den Verein „pro mente“ (Behindertenbetreuung) vermietet wurde und der ursprüngliche, von der Eigentümerin angestrebte Wohnzweck erst zu einem späteren Zeitpunkt verwirklicht wird.
- Umwelterheblichkeitsprüfung: Durch die Änderung von „Gewerbegebiet“ in „Allgemeines Wohngebiet“ bei gleichzeitiger Herabsetzung der Bebauungsdichte sind keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

11) A 14-K-757/2002 – 1012 / 906 (Bl. 8 – 44/m); ÖWGES – Waltendorf / Betreutes Wohnen Mannagettaweg

1) Von der ÖWGES wurde aus dem Eigentum der Bäckerei Kotzbeck-Loh eine ca. 1,30 ha große Fläche erworben, die gemäß dem 3.0 Flächenwidmungsplan drei unterschiedliche Nutzungsarten bzw. Bebauungsdichten aufweist:

Im Norden befindet sich ein „Reines Wohngebiet – Aufschließungsgebiet“, BD 0,2 bis 0,6 (mit der Pflicht zur Erstellung eines Bebauungsplanes), daran schließt ein „Allgemeines Wohngebiet“, BD 0,2 bis 0,8 und an dieses wiederum ein „Allgemeines Wohngebiet“, BD 0,2 bis 1,0, welches sich bis zur Waltendorfer Hauptstraße fortsetzt. Für dieses Gebiet wurde ein städtebaulich-baukünstlerischer Wettbewerb durchgeführt, der in bestimmten Bereichen die im 3.0 FLWPL festgelegten Bebauungsdichten überschreitet. Unter Berücksichtigung des Gebietscharakters und der anzustrebenden Baulandentwicklung kann aber aus städtebaulich-raumordnerischer Sicht eine Anhebung der Bebauungsdichte nur in geringem Umfang zugestimmt werden. Im Einzelnen bedeutet dies eine Anhebung der Bebauungsdichte im südlichen Teil des Planungsgebietes von 1,0 auf 1,1 bzw. von 0,8 auf 1,1, gemäß der plangraphischen Darstellung. Die nunmehr vorgesehene Anhebung der Bebauungsdichte deckt zwar nicht den ursprünglichen Umfang des Wettbewerbes (der von Dichten bis 1,2 ausging) ermöglicht aber - nach Rücksprache mit der ÖWGES - die Umsetzung der wesentlichen Inhalte des Wettbewerbes, vor allem in Hinblick auf die Baumassendisposition und die Errichtung zentrumsrelevanter Funktionen mit großer Nutzungsvielfalt (Geschäfte, Büros, Gastronomie, Arztpraxen und dgl.). Mit dieser Nutzungsvielfalt soll - zusammen mit den bestehenden Einrichtungen der näheren Umgebung - ein attraktives Zentrum in Waltendorf ermöglicht werden.

Von der Pflicht zur Erstellung eines Bebauungsplanes kann abgesehen werden, da ein prämiertes Wettbewerbsergebnis vorliegt, welches im Rahmen einer intensive Projektsbegleitung durch das Stadtplanungsamt und auf Grundlage des 3.18 FLWPL weiter entwickelt wird.

2) Die Änderung des „Reinen Wohngebietes – Aufschließungsgebiet“ (Grundstück 40/4, KG Waltendorf) in vollwertiges Bauland ist damit zu begründen, dass der wesentliche Aufschließungsvorbehalt – die äußerer und innere Verkehrserschließung - durch die gemeinsame Erschließung von der Waltendorfer Hauptstraße gewährleistet ist. Damit sind die Aufschließungserfordernisse erfüllt. Ebenso kann von der Pflicht zur Erstellung eines Bebauungsplanes abgesehen werden, da diese Fläche im Planungsgebiet des o.a. Wettbewerbes miterfasst ist.

3) Betreutes Wohnen Mannagettaweg:

Für das derzeit als „Reines Wohngebiet“, BD 0,2 bis 0,6 ausgewiesene Grundstück 273/4 liegt eine Planung vor, die einen Kindergarten, eine Kinderkrippe und mehrere Wohneinheiten für betreutes Wohnen umfasst. Die Anzahl dieser Wohneinheiten soll auf insgesamt 16

angehoben werden, um der großen Nachfrage nach betreuten Wohnplätzen entsprechen zu können. In diesem Zusammenhang ist es aus städtebaulichen und raumplanerischen Gründen sinnvoll, die Bebauungsdichte für das genannte Grundstück zu erhöhen und dieses dem südlich angrenzenden „Allgemeinen Wohngebiet“, BD 0,2 bis 1,0 anzugliedern.

- 3.0 STEK - funktionelle Gliederung: Wohngebiet mittlerer Dichte.
- REPRO: Vorrangzonen für die Siedlungsentwicklung (ÖV-Erschließung mit innerstädtischer Bedienqualität).
- Verkehrserschließung:
zu 1) Im Zuge des oben angeführten städtebaulichen Wettbewerbs wurden vom Ingenieurbüro Kupsa & Morianz grundsätzliche Überlegungen für die Anbindung an die Waltendorfer Hauptstraße angestellt, die zwei Varianten der Erschließung vorsehen. In beiden Varianten ist die Verbreiterung der Waltendorfer Hauptstraße auf der gesamten Länge des Bauplatzes vorgesehen, um Platz für Linksabbiegs Spuren zu gewinnen. Im Zuge der Projektsplanung ist gemeinsam mit der FA 18A, der Baubezirksleitung Graz-Umgebung und der MA 10/8 ein Straßenprojekt zu erstellen und dessen Finanzierung zu sichern.
ÖV: Buslinie 60 im 15-Minuten-Intervall, Haltestellenentfernung ca. 50m
- Baulandmobilisierung: Nicht erforderlich, da die Änderungsflächen bebaut sind.
- Umwelterheblichkeitsprüfung: Durch die geringfügige Anhebung der Bebauungsdichte sind keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.
- Hochwassergefährdung: geringe Teile der Änderungsfläche liegen im Hochwassergefährdungsbereich HQ30/100. Gemäß § 14 Abs 2 der Verordnung zum 3.08 Flächenwidmungsplan (Gemeinderatsbeschluss vom 18.10.2007) gelten Baulandflächen innerhalb der Anschlaglinien eines Hochwasserereignisses HQ30/100 als „Hochwasser-Sanierungsgebiet“. Weitere Maßnahmen auf Ebene der Raumplanung, wie die Festlegung von Aufschließungsgebiet, sind nicht erforderlich, da vor der Erteilung von Bewilligungen nach dem StmkBauG ohnehin ein verpflichtendes Verfahren nach § 38 WRG durchzuführen ist.

12) A 14-K-757/2002 – 991 (allg.) A 14-Stadtplanungsamt - Verordnung

Aufgrund der bisherigen Bestimmungen im § 7 Abs 5 der VO zum 3.0 FLWPL gilt für Teile von „aufgelassenen oder rückübereigneten“ Verkehrsflächen als Nachfolgenutzung die jeweils angrenzenden Baugebietsnutzung. Dies gilt jedoch nach Rechtsansicht der Bau- und Anlagenbehörde nicht für jene Verkehrsflächen, die im Flächenwidmungsplan dargestellt sind, aber nicht weiter für Verkehrszwecke benötigt werden. Ist beispielsweise im FLWPL die Straßenbreite mit 10,0 m Breite eingetragen und wird auf Grund der örtlichen Situation und nach Prüfung der Verkehrserfordernisse nur eine Breite von 6,5 m benötigt, dürfte – nach Rechtsansicht der Bau- und Anlagenbehörde - die Differenzfläche nicht bebaut werden. In solchen Fällen müsste in jedem Anlassfall der Flächenwidmungsplan ge-

ändert werden, was zu einem erheblichen Verwaltungsaufwand und zu unzumutbaren Verzögerungen im Bauverfahren führen würde. Es wird daher die Verordnung im § 7 Abs 5 um den Zusatz „ oder nicht für Verkehrszwecke benötigte Teile von Verkehrsflächen ...“ ergänzt.

13) A 14-K-757/2002 – 1000 (allg.) A14-Stadtplanungsamt – Verordnung

§ 14 Abs 1 der Verordnung zum 3.0 Flächenwidmungsplan idF 3.17 lautet:

„Der vom Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft mit Erlass vom 20.3.2001 erlassene Gefahrenzonenplan sieht rote und gelbe Gefahrenzonen vor. Im roten Gefahrenzonenbereich gilt ein generelles Bauverbot (ausgenommen Hochwasserschutzmaßnahmen.“

Der zweite Satz des Abs 1 gilt nach Ansicht der Bau- und Anlagenbehörde auch dann, wenn durch zwischenzeitlich durchgeführte wasserwirtschaftliche Schutzmaßnahmen oder neuere Erkenntnisse (Stellungnahmen des Referates für Wildbach- und Lawinenverbauung) keine Gefährdung mehr gegeben ist.

Es wäre daher in jedem Einzelfall die im Deckplan 3 ersichtlich gemachte rote Gefahrenzone zu ändern, was aber aus verwaltungsökonomischen Gründen oder zur Beschleunigung von Bauverfahren nicht sinnvoll wäre. Es soll daher – durch eine generelle Regelung im VO-Wortlaut – auf die jeweils geänderten Gefahrenzonen reagiert werden können, indem der Satz „im roten Gefahrenzonenbereich gilt ein generelles Bauverbot (ausgenommen Hochwasserschutzmaßnahmen)“ entfällt.

Anmerkung: Das Bauverbot gilt selbstverständlich weiterhin in jenen Bereichen, die tatsächlich in der roten Gefahrenzonen liegen.

UMWELTERHEBLICHKEITSPRÜFUNG:

Gem. § 4 Abs 2 StROG 2010 ist im Rahmen der Erstellung und Änderung von Plänen und Programmen (Entwicklungsprogramme, örtliche Entwicklungskonzepte, Flächenwidmungspläne etc.) ihre Auswirkung auf die Umwelt zu prüfen und ein Umweltbericht zu erstellen. Die im 3.18 FLWPL vorgesehenen Änderungen wurden an Hand der 5 Ausschlusskriterien überprüft. Bei Vorliegen eines oder mehrerer Ausschlusskriterien ist weder eine UP (Umweltprüfung) noch eine UEP (Umwelterheblichkeitsprüfung) erforderlich.

Diese AUSSCHLUSSKRITERIEN sind:

- 1) geringfügige Änderung von Plänen und Programmen**
- 2) Die Planung betrifft die Nutzung kleinerer Gebiete – kleinräumige Erweiterung, Arrondierung von Plänen, etc.

- 3) Für das Planungsgebiet wurde bereits auf höherer Stufe oder durch einen anderen Planungsträger eine UEP / SUP durchgeführt, deren Ergebnisse hinreichend aktuell sind. Eine neuerliche Prüfung lässt keine zusätzlichen, konkreten Ergebnisse erwarten (Abschichtung)
- 4) Durch die Planung werden die Eigenart und der Charakter des Gebietes nicht verändert.
- 5) Mit der Planung sind offensichtlich keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt verbunden

TABELLARISCHE ÜBERSICHT:

Änderungspunkt	Fläche in ha	IST	SOLL	Zutreffendes Auschlusskriterium					Beurteilung
				1	2	3	4	5	
1) Stadtwerke Weinzöttlstr.	0,25	L-Wald	GG 0,2-1,5	X					Geringfügige Änderung ohne Auswirkungen auf die Umwelt (Ersatzaufforstung vorgesehen!)
2) Rauch Laboratoriumstr.	0,69	GG 0,2-1,0	WA 0,2-0,6					X	Durch die Änderung von „GG“ in „WA“ und Herabsetzung der Bebauungsdichte sind keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.
3) Gerlitz / Spar Ziehrerstraße	0,16	L	Verk. Fl. Parkplatz	X					Geringfügige Änderung ohne Auswirkung auf die Umwelt
4) Hechenblaickner Raach	1,28	L	GG					X	In Verbindung mit dem Verbot fester Brennstoffe sind keine neg. Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten
5) Pucher / Kohlbacher	1,65 und 0,60	L	WR 0,2-0,4 WA 0,2-0,6					X	Die Änderung von „L“ in „WR“ und „WA“ ergänzt Siedlungsbestand, es sind keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.
6) SRS Gradnerstraße	0,23	GG 0,2-1,5	WA 0,6					X	Durch die Änderung von „GG“ in „WA“ und Herabsetzung der Bebauungsdichte sind keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.
7) Götz / Rubljevskaia	0,29	L- Spo	WR 0,2-0,3	X					Geringfügige Änderung ohne Auswirkungen auf die Umwelt
8) air liquide Liebenau	1,16 und 0,15	GG 0,2-1,5	KG 0,5-2,5 und Verk. Fläche					X	Die Änderung von „GG“ in „KG“ wirkt sich nur auf das Verkehrsaufkommen aus, berührt aber kein Wohngebiet
9) WKO Körblergasse	1,58 und 1,31	L-SSch und L	WA 0,2-0,6 (FH)					X	Änderung umfasst bestehende Objekte im „L“ bzw. in der „L-Sondernutzung“ mit Erweiterungs-

								möglichkeiten, die offensichtlich keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt haben.
10) Rath / WEGRAZ P. Roseggerstr.	0,83	GG 0,2-1,0	WA 0,2-0,8					X Durch die Änderung von „GG“ in „WA“ und Herabsetzung der Bebauungsdichte sind keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.
11) ÖWGES / Betreutes Wohnen Waltendorf	0,76 und 0,15	WA 0,8/ 1,0 WR 0,2-0,6	WA 0,2-1,1 WA 0,2-1,0					X Durch geringfügige Anhebung der BD und Änderung von WR in WA and er Waltendorfer-Hauptstraße sind offensichtlich keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.
12) A14 § 7 Abs 5 der VO zu FLWPL								X .Ergänzung der VO im § 7 betreffend Nachfolgenutzung für Verkehrsflächen ist ohne Umweltauswirkungen
13) A14 § 14 Abs 1 der VO zu FLWPL								X Entfall des Hinweises im § 14 der VO zum FLWPL auf Bauverbot in der roten Gefahrenzone bleibt ohne Umweltauswirkungen

Für den Gemeinderat:

(Dipl. Arch. Heinz Schöttli)

GZ:A 14_042215_2010_11

Bearbeiter: DI. Josef Rogli

**3.18 FLÄCHENWIDMUNGSPLAN 2002
DER LANDESHAUPTSTADT GRAZ
18. ÄNDERUNG 2011**

Graz, 8.6.2011
Dok: 3.18-VO-Beschluss

Der Gemeinderat der Landeshauptstadt Graz hat in seiner Sitzung am 9.6.2011 folgende

VERORDNUNG

beschlossen:

Aufgrund der §§ 42 und 38 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 i.d.F. LGBl Nr. 21/2010 wird der 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz in **13 Punkten** geändert.

§ 1

Der 3.18 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz - 18. Änderung 2010 besteht aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung und dem Erläuterungsbericht. Bei Widersprüchen gilt der Wortlaut der Verordnung, ausgenommen bei angeführten Grundstücksnummern. In diesen Fällen gilt die plangraphische Abgrenzung.

§ 2

Gegenüber dem 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz i.d.F. 3.17 werden folgende Änderungen vorgenommen:

1) A -14-K-757/2002 – 203 (Bl. 5- 9/11); Stadtwerke – Weinzöttlstraße

KG Andritz, Grdstk. Nr. 704/11 und T.v. 703/3

Eine bisher als „Freiland“ mit der Ersichtlichmachung von „Wald“ ausgewiesene Fläche von ca. 0,25 ha wird dem angrenzenden „**Gewerbegebiet**“, **BD 0,2 bis 1,5** angegliedert und der Verlauf des Radweges am Andritzbach dargestellt. Die für Hochwasserschutzmaßnahmen eingelösten Flächen im Ausmaß von 0,11 ha werden als „Freiland“ ausgewiesen.

2) A 14-K-757/2002 – 312 (Bl. 11 – 49/3); Rauch - Laboratoriumstraße

KG Wetzelsdorf, Grdstk. 649/7

Das Grundstück 649/7, KG Wetzelsdorf, bisher ein „Gewerbegebiet“, BD 0,2 bis 1,0 wird auf einer Fläche von 0,69 ha in ein „**Allgemeines Wohngebiet**“, **BD 0,2 bis 0,6** geändert.

3) A 14-K-757/2002 – 564 (Bl. 11 – 67/1); Gerlitz / Spar - Ziehrerstraße

KG Liebenau, T.v. Grdst. Nr.119/1

Eine bisher als „Freiland – landwirtschaftlich genutzt“ ausgewiesene Fläche wird im Ausmaß von ca. 0,16 ha in „**Verkehrsfläche – Parkplatz**“ geändert.

4) A 14-K-757/2002 – 776 (Bl. 1 – 78/4); Hechenblaickner - Raach

KG Gösting, Grdstke. 38 und 40/1

Die bisher als „Freiland – landwirtschaftlich genutzt“ ausgewiesenen Grundstücke werden im Ausmaß von ca. 1,28 ha in ein „**Gewerbegebiet**“, **BD 0,2 bis 0,4** geändert.

Die **Verwendung fester Brennstoffe** zur Beheizung von Betriebsanlagen oder zur Energiegewinnung ist **nicht zulässig**. Diese Brennstoffe können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn durch geeignete Maßnahmen ein ausreichender Schutz vor Emissionen sichergestellt und der Grenzwert für die Staubemission von 4,0 Gramm je m² Bruttogeschoßfläche des Gebäudes pro Jahr nicht überschritten wird.

5) A 14-K-757/2002 – 777, 918 (Bl. 13 – 80/1); Pucher / Kohlbacher Salfeldstraße

KG Webling, Grdstke. 414/47 u.a

1) Das bisher als „Freiland – landwirtschaftlich genutzt“ ausgewiesene Grundstück 414/47 und T.v. 414/2, KG Webling wird auf einer Fläche von ca. 1,65 ha dem „**Reinen Wohngebiet**“, **BD 0,2 bis 0,4** angeschlossen.

2) Das bisher als „Freiland – landwirtschaftlich genutzt“ ausgewiesene Grundstück T.v. 414/2, KG Webling wird auf einer Fläche von ca. 0,60 ha in ein „**Allgemeines Wohngebiet - Aufschließungsgebiet**“, **BD 0,2 bis 0,6** geändert. Als Aufschließungserfordernis gilt die **Lärmfreistellung**.

Für die unter 1) und 2) erfassten Flächen wird die **Pflicht zur Erstellung eines Bebauungsplanes** verordnet.

6) A 14-K-757/2002 – 930 (Bl. 13 – 8m); SRS – Bauträger - Gradnerstraße

KG Straßgang, Grdstke. 440/2 und .141

Die bisher als „Gewerbegebiet“, BD 0,2 bis 1,5 ausgewiesenen Grundstücke werden im Ausmaß von 0,23 ha dem angrenzenden „**Allgemeinen Wohngebiet**“, **BD 0,2 bis 0,6** zugeordnet.

7) A 14-K-757/2002 – 940, 947 (Bl. 4 - 6/2); Götz / Rubeljevskaja - Raach

KG Gösting, Grdstke. 45/15 und 45/6

Die bisherige „Freiland - Sondernutzung - Sport / Tennishalle“ wird auf einer Fläche von 0,29 ha in ein **„Reines Wohngebiet - Aufschließungsgebiet“**, **BD 0,2 bis 0,3** geändert. Als Aufschließungserfordernis gilt die Lärmfreistellung gegenüber dem Bahnlärm der ÖBB.

8) A 14-K-757/2002 – 952 (Bl. 11 – 59/4); air liquide – Immovate - Liebenau

KG Liebenau, Grdstk. 245/1, KG Jakomini, Grdstk. 241/4 u.a.

- 1) Ein bisheriges „Gewerbegebiet“, BD 0,2 bis 1,5 wird auf einer Fläche von ca. 1,16 ha in **„Kerngebiet“**, **BD 0,5 bis 2,5** geändert. Die **Verkaufsfläche** für ein mögliches EZ 1 „Einkaufszentrum 1“ wird mit **höchstens 2.500 m²** festgelegt.
- 2) Das Grundstück 246/2, KG Liebenau, ca. 0,15 ha, wird von „Gewerbegebiet“, BD 0,2 bis 1,5 in eine **„Verkehrsfläche“** überführt.

Für die unter 1) erfasste Fläche wird die **Pflicht zur Erstellung eines Bebauungsplanes** verordnet.

9) A 14-K-757/2002 – 980, 947 (Bl. 5 - 18/4); WKO - Körblergasse

KG Geidorf, Grdstke. 1071, 1078/1 u.a.

- 1) Das Grdstk. 1071, KG Geidorf, bisher als „Freiland – Sondernutzung - Sonderschule“ ausgewiesen, wird auf einer Fläche von ca. 1,58 ha in **„Allgemeines Wohngebiet“**, **BD 0,2 bis 0,6** mit der Kennzeichnung des Verwendungszweckes **„Fachhochschule“** und auf einer Fläche von ca. 3,58 ha in **„Freiland - landwirtschaftlich genutzt“** geändert.
- 2) Die Grdstke. 1078/1, 1080, 1081 u. T.v. 1083, KG Geidorf, bisher als „Freiland – landwirtschaftlich genutzt“ ausgewiesen, werden auf einer Fläche von ca. 1,31 ha in ein **„Allgemeines Wohngebiet“**, **BD 0,2 bis 0,6** mit der Kennzeichnung eines Verwendungszweckes **„Fachhochschule“** geändert.
- 3) Auf dem Freilandgrundstück 1078/8, KG Geidorf wird im Ausmaß von 0,58 ha **„Wald“** ersichtlich gemacht.

Für die unter 1) und 2) erfassten Flächen wird die **Pflicht zur Erstellung eines Bebauungsplanes** verordnet.

10) A 14-K-757/2002–468/983 (Bl. 10 – 64/2); Rath, WEGRAZ – P. Roseggerstr.

KG Wetzelsdorf, Grdstke. 622/26, 622/27 (WEGRAZ) und 622/5 (Rath),

Die bisher als „Gewerbegebiet“, BD 0,2 bis 1,0 ausgewiesenen Grundstücke werden auf einer Fläche von ca. 0,83 ha von in ein **„Allgemeines Wohngebiet“**, **BD 0,2 bis 0,8** überführt.

**11) A 14-K-757/2002 – 1012 / 906 (Bl. 8 – 44/m); ÖWGES – Waltendorf /
Betreutes Wohnen Mannagettaweg**

1) ÖWGES, KG Waltendorf, Grdstke 40/1, T.v. 40/4 u.a

Auf den Grundstücken 36/1, 40/1, Tv, 40/4 u.a. , KG Waltendorf, bisher „Allgemeines Wohngebiet“, BD 0,2 -0,8 bzw. BD 0,2-1,0, wird auf einer Fläche von ca. 0,76 ha die **Bebauungsdichte auf 0,2-1,1 erhöht.**

2) Das bisherige „Reine Wohngebiet – Aufschließungsgebiet“, BD 0,2-0,6)mit der fortlaufenden Nummer 08.10 wird auf einer Fläche von 0,03 ha in **vollwertiges Bauland** geändert. Die **Bebauungsplanpflicht wird aufgehoben.**

3) Betreutes Wohnen Mannagettaweg, KG Waltendorf, Grdstk. 273/4.

Das bisher als „Reines Wohngebiet“, BD 0,2-0,6 ausgewiesene Grundstück (0,15 ha) wird dem „**Allgemeinen Wohngebiet**“, **BD 0,2-1,0** angegliedert.

12) A 14-K-757/2002 – 991 (allg.) Stadtplanungsamt - Verordnungswortlaut

§ 7 Abs 5 der VO zum 3.0 Flächenwidmungsplan idF 3.17 lautet:

„Für aufgelassene, rückübereignete **oder nicht für Verkehrszwecke benötigte Teile von Verkehrsflächen** gilt die Nachfolgenutzung die jeweils angrenzende, in der grafischen Darstellung ausgewiesene Baugebiets- oder Freilandnutzung. Unterschiedliche angrenzender Nutzungen gelten bis zur Mitte des ursprünglichen Straßenquerschnittes.“

13) A 14-K-757/2002 – 1000 (allg.) Stadtplanungsamt – Verordnungswortlaut

Im § 14 Abs 1 der VO zum 3.0 Flächenwidmungsplan idF 3.17 entfällt der 2. Satz. § 14 Abs 1 lautet nunmehr:

„**Der vom Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft mit Erlass vom 20.3.2001, Zl. 52244/07-VT 6a/01 erlassene Gefahrenzonenplan sieht rote und gelbe Gefahrenzonen vor.**“

§ 3

Die Verordnung zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz i.d.F. 3.17 bleibt – ausgenommen in den Änderungspunkten 12 und 13 - inhaltlich aufrecht.

§4

Die Rechtswirksamkeit des 3.18 Flächenwidmungsplanes 2002 der Landeshauptstadt Graz – 18. Änderung 2011 beginnt seine Rechtswirksamkeit gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz 1967 mit dem Ablauf des Tages der Kundmachung (Herausgabe des Amtsblattes).

Der 3.18 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz - 18. Änderung 2011 liegt im Stadtplanungsamt, Europaplatz 20, VI. Stock, während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

Der Bürgermeister:

(Mag. Siegfried Nagl)