

Bericht an den Gemeinderat

A 14_044097_2012_1

Bearbeiter: DI Josef Rogl

DI Eva Maria Benedikt

3.20 FLÄCHENWIDMUNGSPLAN 2002

DER LANDESHAUPTSTADT GRAZ

20. ÄNDERUNG 2012 – Entwurf

Graz, am 7.11.2012

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

Beschluss über die öffentliche Auflage

BerichterstellerIn:

Zuständigkeit des Gemeinderates
gemäß § 38 Abs. 1 Stmk ROG 2010

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

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.

Gemäß § 42 Abs 8 StROG 2010 ist eine Änderung des örtlichen Entwicklungskonzeptes, des Flächenwidmungsplanes und der Bebauungspläne jedenfalls dann vorzunehmen, wenn dies z.B. durch eine wesentliche Änderung der Planungsvoraussetzungen oder zur Abwehr schwerwiegender volkswirtschaftlicher Nachteile erforderlich ist.

Der 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 wurde am 4.7., 7.11. und 12.12.2002 vom Gemeinderat der Landeshauptstadt Graz beschlossen und ist seit 17.1.2003 rechtswirksam.

Bisher wurden vom Gemeinderat folgende Änderungen des 3.0 FLWPL 2002 beschlossen:

Verfahren Nr.	Anzahl der Änderungen	1. GR-Beschluss	2. GR-Beschluss	rechtswirksam
3.01 Hödlmayr	1	3.10 2002	19.12.2002	15.8.2003
3.02 GAK -Andritz	1	19.12.2002	3.7.2003	23.1.2004
3.03 AVL + IKEA	2	16.10.2003	15.1.2004	26.2.2004
3.04	16	16.9.2004	17.2.2005 30.3.2006	21.7.2005 1.6.2006 Pkte. 7+11
3.05	6	2.12.2004	17.3.,13.5.und 7.7.2005	21.7.2005 1. 6 .2006 Pkt. 2
3.06	Generelle Anpassung	7.7.2005	10.11.2005	1. 6. 2006
3.07 Musterland	1	7.7.2005	10.11.2005	12. 5. 2006
3.08 Hochwasser	allgemein	10.11.2005	24.5.2007	29.12.2007
3.09	7	16.2.2006	29.6.2006	1. 2. 2007
3.10 Pkte. 1- 6	7	29.6.2006 (7 von7)	19.10.2006 (6 von 7)	1. 3. 2007
3.10 Pkt 7. -ECE	1	29.6.2006	16.11.2006 (Pkt 7.)	12. 7. 2007
3.11 3. Südgürtel		19.10.2006	28.6.2007	29.11.2007
3.12	15	19.4.2007	19.9. 2007	29.12.2007
3.13	3	28.6.2007	15.11.2007	24.5.2008
3.14	3	19.9.2007	8.5.2008	30.10.2008
3.15	15	11.2.2009	26. 6. 2009	3. 12. 2009
3.16	11	25.2.2010	24.6.2010	1.4.2011
3.17 Kig im Augarten	1	25.3.2010	24.6.2010	7.7.2010
3.18	13	20.1.2011	9.6.2011	11.8. und 1.12.2011
3.19 Hahnhof	1	5.7.2012	8.11.2012	

Seit dem Eintritt der Rechtswirksamkeit des 3.0 Flächenwidmungsplanes 2002 der Landeshauptstadt Graz durch den Gemeinderat langten bis 1. 10.2012 im Stadtplanungsamt 1177 Planungsinteressen bzw. Änderungswünsche für eine punktuelle Änderung des Planwerkes ein.

Der nunmehr zur Änderung vorgesehenen Fälle wurde auf jene Kriterien hin überprüft, die eine vorgezogene Änderung des Flächenwidmungsplanes gemäß den Bestimmungen des § 42 Abs 8 Stmk ROG 2010 rechtfertigen.

Es ist beabsichtigt, den 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz in der Fassung 3.19 in **13 Punkten**, gemäß der Verordnung, der zeichnerischen Darstellung und des Erläuterungsberichtes zu ändern.

Die Änderungen stehen mit dem Entwicklungsplan und dem Wortlaut des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes (4.0 STEK) gemäß dem Beschluss des Gemeinderates vom 14. Juni 2012 und dem Regionalen Entwicklungsprogramm für Graz – Graz-Umgebung (REPRO G-GU) in Einklang. Im Zuge der Auflage des 4.0 STEK sind zu den nunmehr vorgesehenen Änderungspunkten keine Einwendungen erfolgt bzw. es konnten diese im Sinne der Einwendung bereits berücksichtigt werden.

Das 4.0 Stadtentwicklungskonzept befindet sich seit 17. August 2012 beim Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Abteilung 13 Umwelt – und Raumordnung, zur aufsichtsbehördlichen Genehmigung. Gem. § 38 Abs. 12 StROG 2010 hat die Aufsichtsbehörde über die Genehmigung binnen 6 Monaten per Bescheid zu entscheiden. Nach anschließender Kundmachung im Amtsblatt der Stadt Graz wird das 4.0 STEK in Rechtskraft erwachsen. Der Entwurf zum 3.20 Flächenwidmungsplan – 20. Änderung 2012 kann daher mit Beschluss des Gemeinderates zum jetzigen Zeitpunkt zur öffentlichen Auflage gebracht werden, der Beschluss über die endgültige Fassung kann jedoch erst nach Rechtskraft des 4.0 STEK erfolgen.

Die gegenständliche Änderung kann im vereinfachten Verfahren gemäß den Bestimmungen des § 39 StROG 2010 i.V.m. § 38 Abs 1 bis 8 durchgeführt werden, da sie innerhalb eines von der Landesregierung genehmigten Örtlichen Entwicklungskonzeptes (STEK) erfolgt.

Im § 38 Abs 1 StROG 2010 ist festgelegt, dass die Auflage des Änderungsentwurfes vom Gemeinderat zu beschließen und dass der Entwurf durch mindestens 8 Wochen zur allgemeinen Einsicht aufzulegen ist. Innerhalb der Auflagefrist können Einwendungen schriftlich und begründet bekannt gegeben werden.

Reininghaus:

Wesentliches öffentliches Interesse im Bereich des Stadtteils Reininghaus ist die nachhaltige Flächensicherung für die künftige Frei- und Grünraumausstattung sowie für die künftige Verkehrsinfrastruktur und den öffentlichen Raum. Diese Sicherung kann nunmehr im Zuge der ggst. Flächenwidmungsplanänderung erfolgen. So wird in einem Parallelstück der Abteilung für Immobilien (GZ.: A 8/4 – 43748/2012, Asset One – Reininghaus, Vorsorge für Park-

anlagen, Straßen und Plätze) im Zuge der Auflage ein „Letter of Intent“ des Eigentümers Asset One vorgelegt, der die kosten- und lastenfreie Übergabe der erforderlichen Flächen lt. Rahmenplan an die Stadt Graz verbindlich zusagt. Zudem wird ein in Abhängigkeit zur möglichen Bruttogeschoßfläche der einzelnen Quartiere ein Beitrag der privaten Investoren zur Errichtung der künftigen Infrastruktur, zur Baukultur/Nachhaltigkeit zur Gemeinwesenarbeit/Gebietsbetreuung und zum kommunalen Wohnbau garantiert. Es ist vorgesehen, vor dem endgültigen Beschluss der 3.20 Flächenwidmungsplanänderung die Inhalte des „Letter of Intents“ über einen zivilrechtlichen Vertrag abzusichern

Anhörung:

In den Änderungsfällen 1, 3, 4, 12 und 13 werden auch Grundstücke einer Nutzungsänderung zugeführt, für welche kein Antrag auf Änderung vorliegt. In diesen Fällen werden die Grundeigentümer während der Entwurfsauflage schriftlich davon in Kenntnis gesetzt. Diese schriftliche Verständigung ist nach den Verfahrensbestimmungen des StROG 2010 zwar nicht ausdrücklich erforderlich, entspricht aber einer zeitgemäßen, bürgernahen Vorgangsweise.

Die Absicht, den 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz 2002 i.d.F. 3.19 zu ändern, wird gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz 1967 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz vom **21. November 2012** kundgemacht. Die Kundmachung ergeht weiters an die Stellen und Institutionen gemäß § 38 Abs. 3 StROG 2010 bzw. der Verordnung der Stmk. Landesregierung vom 16.10.1989, in der die Bundes- und Landesdienststellen und weitere Körperschaften öffentlichen Rechtes gem. § 38 Abs. 3 lit 8 StROG 2010 festgelegt sind sowie an die Bezirksvorstehung der Bezirke IV. Lend, V. Gries, VI. Jakomini, VIII. St. Peter, XIII. Gösting, XIV. Eggenberg und XVII. Puntigam.

In der Kundmachung sind die von der Änderung erfassten Flächen beschrieben und graphisch dargestellt. Weiters ergeht die Information, dass der Entwurf des 3.20 Flächenwidmungsplanes – 20. Änderung 2012 in der Zeit vom

22. November 2012 bis 18. Jänner 2013

während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht im Stadtplanungsamt aufliegt, dass innerhalb der Auflagefrist eine Auskunfts- und Beratungstätigkeit angeboten wird und Einwendungen schriftlich und begründet bekannt gegeben werden können.

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

A n t r a g

Der Gemeinderat möge beschließen:

1. Die Absicht den 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 in der Fassung 3.20 in dem in der Verordnung, der plangraphischen Darstellung und dem Erläuterungsbericht angegebenen **13 Punkten** zu ändern,
2. den Entwurf zum 3.20 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz –20. Änderung 2012 im Amtsblatt vom 21. November 2012 kundzumachen und im Stadtplanungsamt während der Amtsstunden in der Zeit vom 22. November 2012 bis 18. Jänner 2013 zur allgemeinen Einsicht öffentlich aufzulegen.

Der Bearbeiter:

Die Bearbeiterin:

Der Stadtbaudirektor und
Abteilungsvorstand

Der Bürgermeister als
Stadtsenatsreferent:

(Mag. Siegfried Nagl)

Der Gemeindeumweltausschuss und Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung hat in seiner Sitzung am 7. November 2012 den vorliegenden Antrag vorberaten.

Der Ausschuss stimmt diesem Antrag zu.

Der Vorsitzende des Gemeinde-
Umweltausschusses und 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:

A 14_ 044097_2012_1

Bearbeiter: DI. Josef Rogl
DI Eva Maria Benedikt

3.20 FLÄCHENWIDMUNGSPLAN 2002
DER LANDESHAUPTSTADT GRAZ
20. ÄNDERUNG 2012

Graz, 7.11.2012

Der Gemeinderat der Landeshauptstadt Graz hat in seiner Sitzung am folgende

VERORDNUNG (Entwurf)

beschlossen:

Aufgrund der §§ 42 und 39 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 i.d.F. LGBl Nr. 44/2012 wird der 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz i.d.F. 3.19 in **13 Punkten** geändert.

§ 1

Der 3.20 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz - 20. Änderung 2012 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. 3.19 werden folgende Änderungen vorgenommen:

1) A 14-K-757/2002—2,305: Herneth, Schönberger u.a. - Markusgasse

KG 63118 Rudersdorf, Grundstücke Nr. 18/224, 18/161, 18/289 u.a.

- a) Eine bisher als „Bauland – Gewerbegebiet GG, BD 0,2-1,5“ ausgewiesene Fläche von ca. 1,12 ha wird als „**Bauland – Aufschließungsgebiet für Allgemeines Wohngebiet (WA), BD 0,2 – 0,6**“ festgelegt.

Als Aufschließungserfordernisse werden festgelegt:

- Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz
- Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)
- Schaffung einer öffentlich nutzbaren Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr (Umsetzung im Bebauungsplan)

- b) Eine bisher als „Bauland – Gewerbegebiet GG, BD 0,2-1,5“ ausgewiesene Fläche von ca. 1,09 ha wird als „**Bauland – Allgemeines Wohngebiet WA, BD 0,2 – 0,6**“ festgelegt.
- c) Für die unter a) erfassten Flächen wird die **Pflicht zur Erstellung eines Bebauungsplanes** verordnet.

2) A 14-K-757/2002-1021: Matzer - Messendorf

KG 63114 Graz Stadt - Messendorf, Grundstück Nr. 585

- a) Eine bisher als „Freiland – landwirtschaftlich genutzt“ ausgewiesene Fläche von ca. 2,36 ha wird als „**Bauland – Aufschließungsgebiet für Reines Wohngebiet (WR), BD 0,2 – 0,4**“ festgelegt.

Als Aufschließungserfordernisse werden festgelegt:

- Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz
- Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)
- Lärmfreistellung

- b) Für die unter a) erfasste Fläche wird die **Pflicht zur Erstellung eines Bebauungsplanes** verordnet.

2a) A 14-K-757/2002-1022: GBG/ Kohlbacher - Messendorf

KG 63114 Graz Stadt - Messendorf, Grundstücke Nr. 660/1 u.a.

- a) Eine bisher als „Bauland – Aufschließungsgebiet für Gewerbegebiet (GG), BD 0,2-1,5“ ausgewiesene Fläche von ca. 3,14 ha wird als „**Bauland – Aufschließungsgebiet für Allgemeines Wohngebiet (WA), BD 0,2 – 0,6**“ festgelegt.

Als Aufschließungserfordernisse werden festgelegt:

- Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz
- Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)
- Lärmfreistellung

- b) Zur Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung wird die **Pflicht zur Erstellung eines Bebauungsplanes** verordnet.

3) A 14-K-757/2002-1142: Kanna u.a. – Wiener Straße, Grüne Gasse, Zeilergasse

KG 63104 Lend, Grundstücke Nr. 1561, 1576 u.a.

- a) Eine bisher als „Bauland – Gewerbegebiet GG, BD 0,2-2,5“ ausgewiesene Fläche von ca. 0,54 ha wird als „**Kerngebiet überlagert mit Allgemeinem Wohngebiet, ausgenommen Einkaufszentren (KG+WA[EZ]), BD 0,5 – 2,0**“ festgelegt.
- b) Zur Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung wird die **Pflicht zur Erstellung eines Bebauungsplanes** verordnet.

4) A 14-K-757/2002-1180: „Graz Mitte“ (Wohnungsamt, Hübl u.a)

KG 63104 Lend, Grundstücke Nr. 1041/1, 1042, 1041/9 u.a.

- a) Eine bisher als „Bauland – Gewerbegebiet GG, BD 0,2-2,5“ ausgewiesene Fläche von ca. 1,86 ha wird als „**Kerngebiet- Aufschließungsgebiet, ausgenommen Einkaufszentren ((KG)[EZ]), BD 0,5 – 2,5**“ festgelegt.

- b) Eine bisher als „Bauland – Gewerbegebiet GG, BD 0,2-2,5“ ausgewiesene Fläche von ca. 0,72 ha wird als „**Kerngebiet- Aufschließungsgebiet, ausgenommen Einkaufszentren ((KG)[EZ]), BD 0,5 – 1,5**“ festgelegt.
- c) Als Aufschließungserfordernisse werden festgelegt:
- Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz
 - Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)
 - Schaffung einer öffentlich nutzbaren Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr (Umsetzung im Bebauungsplan)
 - Sicherung und Herstellung einer mindestens 25m breiten öffentlich zugänglichen Grünfläche entlang der festgelegten Fuß-Radwegverbindung (Umsetzung im Bebauungsplan)
 - Schaffung eines öffentlich zugänglichen Quartierspark (Umsetzung im Bebauungsplan)
- d) Für die unter a) und b) erfassten Flächen wird die **Pflicht zur Erstellung eines Bebauungsplanes** verordnet.

5) A 14-K-757/2002-1177: Kovac 3 - Angergasse

KG 63106 Jakomini, Grundstück Nr. 2143/2

- a) Eine bisher als „Bauland – Gewerbegebiet GG, BD 0,2-1,5“ ausgewiesene Fläche von ca. 0,40 ha wird als „**Bauland –Bauland - Allgemeines Wohngebiet WA, BD 0,2 – 1,2**“ festgelegt.

6) A 14-K-757/2002-1004,1026: Hofstätter, BAWAG – Mariatroster Straße

KG 63111 Graz Stadt - Fölling, Grundstück Nr. 300, 301 und 305 (Teilfl.)

- a) Eine bisher als „Bauland – Allgemeines Wohngebiet WA, BD 0,2-0,3“ festgelegte Fläche von ca. 0,35 ha wird als „**Bauland – Aufschließungsgebiet für Allgemeines Wohngebiet (WA), BD 0,2 – 0,4**“ festgelegt.
- b) Eine bisher als „Freiland – landwirtschaftlich genutzt“ ausgewiesene Fläche von ca. 1,73 ha wird als „**Bauland – Aufschließungsgebiet für Allgemeines Wohngebiet (WA), BD 0,2 – 0,4**“ festgelegt.
- c) Als Aufschließungserfordernisse werden festgelegt:
- Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz
 - Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)
 - Entsorgung der Meteorwässer und ggf. auftretender Hochwässer (für die östliche Teilfläche des Grundstücks Nr. 300)
- d) Für die unter a) und b) erfassten Flächen wird die **Pflicht zur Erstellung eines Bebauungsplanes** verordnet.

7) A 14-K-757/2002-1174: ESTAG - Augasse

KG 63112 Gösting, Grundstück Nr. 341/44 und 341/43 (Teilfl.)

- a) Eine bisher als „Sondernutzung im Freiland für Sportzwecke, Spo“ ausgewiesene Fläche von ca. 0,70 ha und eine als „Freiland – Umspannanlage“ ersichtlich gemachte Fläche von ca. 0,12 ha werden als „**Bauland – Allgemeines Wohngebiet WA, BD 0,2 – 0,8**“ festgelegt.

- b) Eine bisher als „Freiland – Umspannanlage“ ersichtlich gemachte Fläche von ca. 0,51 ha und eine als „Bauland – Allgemeines Wohngebiet WA, BD 0,2-0,8“ festgelegte Fläche von ca. 0,09 ha werden als **„Sondernutzung im Freiland für Sportzwecke, Spo“** ausgewiesen.
- c) Eine bisher als „Sondernutzung im Freiland für Sportzwecke, Spo“ ausgewiesene Fläche von ca. 0,09 ha und eine als „Freiland – Umspannanlage“ ersichtlich gemachte Fläche von ca. 0,05 ha werden als **„Freiland – Ödland (Uferstreifen gem. SAPRO-Hochwasser)“** ausgewiesen.

8) A 14-K-757/2002-1165: Internationale Schule GBG/Schulschwestern – Georgigasse

KG 63107 Algersdorf, Teilflächen der Grundstücke Nr. 265/3, 278/3 und 278/6

- a) Eine bisher als „Freiland – landwirtschaftlich genutzt“ ausgewiesene Fläche von ca. 1,29 ha wird als **„Sondernutzung im Freiland für Spiel- und Sportzwecke, Spi/Spo“** ausgewiesen.

9) A 14-K-757/2002-1178: Schinko Neuroth - Schmiedlstraße

KG 63114 Graz Stadt - Messendorf, Teilfläche des Grundstückes Nr. 947/1

- a) Eine bisher als „Verkehrsfläche“ ausgewiesene Fläche von ca. 0,07 ha wird als **Verkehrsfläche, überlagert mit Gewerbegebiet, BD 0,2 – 1,5“** festgelegt. Die von einer Baulandnutzung freizuhalten Lichtraumhöhe der Verkehrsfläche wird mit mind. 7,5 m festgelegt.

10) A 14-K-757/2002-1169/1; Asset One – Gmeinstraße

KG 63118 Rudersdorf, Grundstücke Nr. 94/1, 94/2, 100, 102

Eine bisher als „Gewerbegebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 1,5 ausgewiesene Fläche von ca. 2,8 ha wird in Bauland - Aufschließungsgebiet der Kategorie **„Allgemeines Wohngebiet“** mit einer **Bebauungsdichte von 0,2 – 0,8** geändert.

Als **Aufschließungserfordernisse** werden festgelegt:

- Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)
- Berücksichtigung der Altlastenverdachtsfläche
- Bebauungsplanpflicht gemäß § 29 Abs 3 Z 3 StROG 2010

Aufgrund des öffentlichen Interesses wird festgelegt (Umsetzung im Bebauungsplan):

- Öffentlich nutzbare Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr

Für die erfassten Flächen wird die **Pflicht zur Erstellung eines Bebauungsplanes** verordnet.

11) A 14-K-757/2002-1169-2; Asset One - Schwarzer Weg

KG 63125 Webling, Grundstücke Nr. 350, 356, 352/4

Eine bisher als „Aufschließungsgebiet für Gewerbegebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 1,5 ausgewiesene Fläche von ca. 9,5 ha wird in Bauland - Aufschließungsgebiet der Kategorie **„Allgemeines Wohngebiet“** mit einer **Bebauungsdichte von 0,2 – 0,8 bzw. von 0,2 – 0,6** geändert.

Als **Aufschließungserfordernisse** werden festgelegt:

- Anbindung an das öffentliche Straßen und Wegenetz
- Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)
- Verlegung der Hochspannungsleitung
- Bebauungsplanpflicht gemäß § 29 Abs 3 Z 3 StROG 2010
- Sicherung und Herstellung einer mindestens 25m breiten öffentlich zugänglichen Grünfläche entlang des östlichen Widmungsrandes
- Maßnahmen zur Förderung der „Sanften Mobilität“
- Maßnahmen zur Sicherung und Erreichbarkeit von sozialer Infrastruktur

Aufgrund des öffentlichen Interesses wird festgelegt (Umsetzung im Bebauungsplan):

- Öffentlich nutzbare Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr
- Schaffung einer siedlungsöffentlichen Grünfläche

Für die erfassten Flächen wird die **Pflicht zur Erstellung eines Bebauungsplanes** verordnet.

12) + 13)

A 14-K-757/2002-689,690,765,981,1172,1181,1169-3, Asset One, Neuwirth u.a. sowie amtswegige Änderungen gemäß Rahmenplan

Die Abgrenzung der Teilbereiche erfolgt gemäß Planbeilage

a) Teilbereich A: A-14-K-757/2002-1172/4; Asset One / Reininghaus - Linse

Eine bisher als Bauland - Aufschließungsgebiet der Kategorie „Kerngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 - 2,0 ausgewiesene Fläche von ca. 2,6 ha nördlich der Reininghausstraße („Linse“) wird auch weiterhin als Bauland - Aufschließungsgebiet der Kategorie „**Kerngebiet**“ mit einer **Bebauungsdichte** von **0,5 - 2,0** festgelegt:

Die Aufschließungserfordernisse werden wie folgt geändert.

Als **Aufschließungserfordernisse** werden festgelegt:

- Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz
- Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)
- Berücksichtigung der Sicherheitsabstände zur GKB-Bahntrasse Graz – Köflach
- Bebauungsplanpflicht gemäß § 29 Abs 3 Z 3 StROG 2010
- Maßnahmen zur Förderung der Sanften Mobilität gemäß § 29 Abs 3 Z 2 StROG 2010

Aufgrund des öffentlichen Interesses wird festgelegt (Umsetzung im Bebauungsplan):

- Platzgestaltung gem. Rahmenplan Reininghaus

b) Teilbereich B: A-14-K-757/2002-1172/1; Asset One / Reininghaus - Alte Poststraße West

Eine bisher als „Gewerbegebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 - 2,5 ausgewiesene Fläche von ca. 2,4 ha westlich der Alten Poststraße wird in Bauland - Aufschließungsgebiet der Kategorie „**Kerngebiet**“ mit einer **Bebauungsdichte** von **0,5 - 2,5** geändert.

Als **Aufschließungserfordernisse** werden festgelegt:

- Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz
- Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)
- Berücksichtigung der Brunnenschutzgebiete
- Bebauungsplanpflicht gemäß § 29 Abs 3 Z 3 StROG 2010
- Maßnahmen zur Förderung der Sanften Mobilität gemäß § 29 Abs 3 Z 2 StROG 2010

Aufgrund des öffentlichen Interesses wird festgelegt (Umsetzung im Bebauungsplan):

- Öffentlich nutzbare Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr
- Platzgestaltung gem. Rahmenplan Reininghaus im Ausmaß von rund 20% der Baulandfläche

c) Teilbereich C: A-14-K-757/2002-1172/1; Asset One / Reininghaus - Alte Poststraße West

Eine bisher als „Gewerbegebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 - 2,5 ausgewiesene Fläche von ca. 1,9 ha westlich der Alten Poststraße wird in Bauland - Aufschließungsgebiet der Kategorie „**Kerngebiet**“ mit einer **Bebauungsdichte** von **0,5 - 2,5**.

Als **Aufschließungserfordernisse** werden festgelegt:

- Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz
- Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)
- Berücksichtigung der Brunnenschutzgebiete
- Bebauungsplanpflicht gemäß § 29 Abs 3 Z 3 StROG 2010
- Maßnahmen zur Förderung der Sanften Mobilität gemäß § 29 Abs 3 Z 2 StROG 2010

Aufgrund des öffentlichen Interesses wird festgelegt (Umsetzung im Bebauungsplan):

- Öffentlich nutzbare Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr
- Platzgestaltung gem. Rahmenplan Reininghaus im Ausmaß von rund 30% der Baulandfläche

d) Teilbereich D: A-14-K-757/2002-1172/1; Asset One / Reininghaus - Alte Poststraße West

Eine bisher als „Gewerbegebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 - 2,5 ausgewiesene Fläche von ca. 2,3 ha westlich der Alten Poststraße wird in Bauland - Aufschließungsgebiet der Kategorie „**Kerngebiet**“ mit einer **Bebauungsdichte** von **0,5 - 2,5** geändert.

Als **Aufschließungserfordernisse** werden festgelegt:

- Anbindung an das öffentliche Straßen und Wegenetz
- Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)
- Berücksichtigung der Brunnenschutzgebiete
- Bebauungsplanpflicht gemäß § 29 Abs 3 Z 3 StROG 2010
- Maßnahmen zur Förderung der Sanften Mobilität gemäß § 29 Abs 3 Z 2 StROG 2010

Aufgrund des öffentlichen Interesses wird festgelegt (Umsetzung im Bebauungsplan):

- Öffentlich nutzbare Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr
- Platzgestaltung gem. Rahmenplan Reininghaus im Ausmaß von rund 20% der Baulandfläche

e) Teilbereich E: A-14-K-757/2002-1172/1; Asset One / Reininghaus - Brauerei

Eine bisher als „Gewerbegebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 - 2,5 ausgewiesene Fläche von ca. 1,9 ha im Bereich der Brauerei Reininghaus wird in Bauland - Aufschließungsgebiet der Kategorie „**Kerngebiet**“ mit einer **Bebauungsdichte** von **0,5 2,5** geändert. Die Errichtung von **Einkaufszentren** wird gem. § 31 Abs. 13 Z 1 StROG 2010 in diesem Bereich **ausgeschlossen**.

Als **Aufschließungserfordernisse** werden festgelegt:

- Anbindung an das öffentliche Straßen und Wegenetz
- Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)
- Berücksichtigung der Brunnenschutzgebiete
- Bebauungsplanpflicht gemäß § 29 Abs 3 Z 3 StROG 2010
- Maßnahmen zur Förderung der Sanften Mobilität gemäß § 29 Abs 3 Z 2 StROG 2010
- Maßnahmen zur Lärmfreistellung gegenüber emittierenden Betrieben

Aufgrund des öffentlichen Interesses wird festgelegt (Umsetzung im Bebauungsplan):

- Öffentlich nutzbare Erschließung für den motorisierten Verkehr entlang der westlichen Baulandgrenze gem. zeichnerischer Darstellung
- Platzgestaltung gem. Rahmenplan Reininghaus im Ausmaß von 15% der Baulandfläche

f) Teilbereich F: A-14-K-757/2002-1172/1; Asset One - Umkreis Central Park

f.1) Eine bisher als „Gewerbegebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 - 2,5 und als Sondernutzung im Freiland - öffentliche Parkanlage/Sport ausgewiesene Fläche von ca. 3,0 ha wird in Bauland - Aufschließungsgebiet der Kategorie „**Kerngebiet**“ mit einer **Bebauungsdichte** von **0,5 - 2,5** geändert. Die Errichtung von **Einkaufszentren** wird gem. § 31 Abs. 13 Z 1 StROG in diesem Bereich **ausgeschlossen**.

Als **Aufschließungserfordernisse** werden festgelegt:

- Anbindung an das öffentliche Straßen und Wegenetz
- Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)
- Berücksichtigung der Brunnenschutzgebiete
- Bebauungsplanpflicht gemäß § 29 Abs 3 Z 3 StROG 2010
- Maßnahmen zur Förderung der Sanften Mobilität gemäß § 29 Abs 3 Z 2 StROG 2010
- Maßnahmen zur Lärmfreistellung gegenüber emittierenden Betrieben

Aufgrund des öffentlichen Interesses wird festgelegt (Umsetzung im Bebauungsplan):

- Öffentlich nutzbare Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr

f.2) Bisher als Sondernutzung im Freiland - öffentliche Parkanlage und Sport und als „Gewerbegebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 - 2,5 ausgewiesene Flächen von ca. 3,0 ha werden in **Sondernutzung im Freiland - öffentliche Parkanlage** geändert.

g) Teilbereich G: A-14-K-757/2002-1172/2; Asset One / Reininghaus - Wetzelsdorfer Straße Nord

Eine bisher als „Gewerbegebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 - 2,5 ausgewiesene Fläche von ca. 4,0 ha wird in Bauland - Aufschließungsgebiet der Kategorie „**Allgemeines Wohngebiet**“ mit einer **Bebauungsdichte** von **0,2 - 1,2** geändert.

Als **Aufschließungserfordernisse** werden festgelegt:

- Anbindung an das öffentliche Straßen und Wegenetz
- Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)
- Berücksichtigung der Brunnenschutzgebiete
- Prüfung der von der L301 Wetzelsdorfer Straße ausgehenden Lärmbelastung und Berücksichtigung von aktiven oder passiven Lärmschutzmaßnahmen
- Bebauungsplanpflicht gemäß § 29 Abs 3 Z 3 StROG 2010

Aufgrund des öffentlichen Interesses wird festgelegt (Umsetzung im Bebauungsplan):

- Öffentlich nutzbare Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr
- Gestaltung eines Quartierparks gem. Rahmenplan Reininghaus im Ausmaß von rund 10 % der Baulandfläche

h) Teilbereich H: A-14-K-757/2002-1172/3 + 981; Asset One, Neuwirth u.a. sowie amtswegige Änderungen gemäß Rahmenplan/ Reininghaus - Brauhausstraße West

h.1) Eine bisher als Sanierungsgebiet - „Gewerbegebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 - 1,5 ausgewiesene Fläche von ca. 4,0 ha wird in Bauland - Aufschließungsgebiet der Kategorie „**Allgemeines Wohngebiet**“ mit einer **Bebauungsdichte** von **0,2 - 1,0** geändert.

Als **Aufschließungserfordernisse** werden festgelegt:

- Anbindung an das öffentliche Straßen und Wegenetz
- Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)
- Berücksichtigung der Brunnenschutzgebiete
- Berücksichtigung der Sicherheitsabstände zur GKB-Bahntrasse Graz - Köflach gem. Eisenbahngesetz
- Prüfung der von der GKB-Bahntrasse und der östlich liegenden gewerblichen Nutzung ausgehenden Lärmbelastung und Berücksichtigung von aktiven oder passiven Lärmschutzmaßnahmen
- Bebauungsplanpflicht gemäß § 29 Abs 3 Z 3 StROG 2010
- Maßnahmen zur Lärmfreistellung gegenüber emittierenden Betrieben

Aufgrund des öffentlichen Interesses wird festgelegt (Umsetzung im Bebauungsplan):

- Öffentlich nutzbare Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr
- Gestaltung eines Quartierparks gem. Rahmenplan Reininghaus im Ausmaß von rund 8 % der Baulandfläche

h.2) Bisher als „Gewerbegebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 - 2,5 ausgewiesene Flächen von ca. 0,4 ha werden in **Sondernutzung im Freiland - öffentliche Parkanlage** geändert.

i) Teilbereich I: A-14-K-757/2002-1172/3; Asset One und amtswegige Änderungen gemäß Rahmenplan / Reininghaus - Brauhausstraße West

i.1) Eine bisher als Sanierungsgebiet (Teilflächen) „Gewerbegebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 - 1,5 ausgewiesene Fläche von ca. 3,9 ha wird in Bauland - Aufschließungsgebiet der Kategorie „**Allgemeines Wohngebiet**“ mit einer **Bebauungsdichte** von **0,2 - 1,0** geändert.

Als **Aufschließungserfordernisse** werden festgelegt:

- Anbindung an das öffentliche Straßen und Wegenetz
- Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)
- Berücksichtigung der Brunnenschutzgebiete
- Prüfung der vom angrenzenden Gewerbegebiet ausgehenden Lärmbelastung und Berücksichtigung von aktiven oder passiven Lärmschutzmaßnahmen
- Bebauungsplanpflicht gemäß § 29 Abs 3 Z 3 StROG 2010

Aufgrund des öffentlichen Interesses wird festgelegt (Umsetzung im Bebauungsplan):

- Öffentlich nutzbare Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr
- Gestaltung eines Quartierparks gem. Rahmenplan Reininghaus im Ausmaß von rund 10 % der Baulandfläche

i.2) Eine bisher als „Gewerbegebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 - 1,5 ausgewiesene Fläche von ca. 2,3 ha wird in Bauland der Kategorie „**Gewerbegebiet**“ mit einer **Bebauungsdichte** von **0,2 - 1,5** mit zeitlich nachfolgender Nutzung Bauland - Aufschließungsgebiet der Kategorie „**Allgemeines Wohngebiet**“ mit einer **Bebauungsdichte** von **0,2 - 1,0** geändert. Als **Eintrittszeitpunkt** für die zeitliche nachfolgende Nutzung wird die Aufgabe der betrieblichen Nutzung festgelegt.

Als **Aufschließungserfordernisse** werden festgelegt:

- Anbindung an das öffentliche Straßen und Wegenetz
- Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)
- Berücksichtigung der Brunnenschutzgebiete
- Prüfung der vom angrenzenden Gewerbegebiet ausgehenden Lärmbelastung und Berücksichtigung von aktiven oder passiven Lärmschutzmaßnahmen
- Bebauungsplanpflicht gemäß §29 Abs 3 Z 3

Aufgrund des öffentlichen Interesses wird festgelegt (Umsetzung im Bebauungsplan):

- Öffentlich nutzbare Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr
- Gestaltung eines Quartierparks gem. Rahmenplan Reininghaus im Ausmaß von rund 10 % der Baulandfläche

j) Teilbereich J: amtwegige Änderung gemäß Rahmenplan / Reininghaus Alte Poststraße - Ost

j.1) Eine bisher als „Gewerbegebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 - 1,2 ausgewiesene Fläche von ca. 2,4 ha wird in Bauland der Kategorie „**Gewerbegebiet**“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 - 2,5 und zeitlich nachfolgender Nutzung Bauland - Aufschließungsgebiet der Kategorie „**Kerngebiet**“ mit einer **Bebauungsdichte** von **0,2 - 2,0** geändert. Nach Eintritt der zeitlich nachfolgenden Nutzung wird die Errichtung von **Einkaufszentren** gem. § 31 Abs. 13 Z 1 StROG 2010 in diesem Bereich **ausgeschlossen**. Als Eintrittszeitpunkt für die zeitlich nachfolgende Nutzung wird die Aufgabe der betrieblichen Nutzung festgelegt.

Als **Aufschließungserfordernisse** werden festgelegt:

- Anbindung an das öffentliche Straßen und Wegenetz
- Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)
- Bebauungsplanpflicht gemäß § 29 Abs 3 Z 3 StROG 2010
- Maßnahmen zur Förderung der Sanften Mobilität gemäß § 29 Abs 3 Z 2 StROG 2010

Aufgrund des öffentlichen Interesses wird festgelegt (Umsetzung im Bebauungsplan):

- Öffentlich nutzbare Erschließung für den motorisierten Verkehr entlang der östlichen Baulandgrenze gem. zeichnerischer Darstellung
- Gestaltung eines Quartierparks gem. Rahmenplan Reininghaus im Ausmaß von rund 5 % der Baulandfläche

j.2) Eine bisher als „Einkaufszentrum II“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 - 1,5 ausgewiesene Fläche von ca. 2,7 ha wird in Bauland der Kategorie „**Einkaufszentrum II**“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 - 1,5 und zeitlich nachfolgender Nutzung Bauland - Aufschließungsgebiet der Kategorie „**Kerngebiet**“ mit einer **Bebauungsdichte** von **0,2 - 2,0** sowie Aufschließungsgebiet der Kategorie „**Gewerbegebiet**“ mit einer **Bebauungsdichte** von **0,2 - 2,5** geändert. Nach Eintritt der zeitlich nachfolgenden Nutzung „Kerngebiet“ wird die Errichtung von **Einkaufszentren** in diesem Bereich **ausgeschlossen**. Als Eintrittszeitpunkt für die zeitlich nachfolgende Nutzung wird die Aufgabe der betrieblichen Nutzung festgelegt.

Als **Aufschließungserfordernisse** werden festgelegt:

- Anbindung an das öffentliche Straßen und Wegenetz
- Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)
- Bebauungsplanpflicht gemäß § 29 Abs 3 Z 3 StROG 2010
- Maßnahmen zur Förderung der Sanften Mobilität gemäß § 29 Abs 3 Z 2 StROG 2010

Aufgrund des öffentlichen Interesses wird festgelegt (Umsetzung im Bebauungsplan):

- Öffentlich nutzbare Erschließung für den motorisierten Verkehr entlang der östlichen Baulandgrenze gem. zeichnerischer Darstellung
- Gestaltung eines Quartierparks gem. Rahmenplan Reininghaus im Ausmaß von rund 5 % der Baulandfläche

- k) Teilbereich K: A-14-K-757/2002-1181; Asset One / Reininghaus - Alte Poststraße Ost**
Eine bisher als „Gewerbegebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 - 2,5 ausgewiesene Fläche von ca. 3,9 ha wird in Bauland - Aufschließungsgebiet der Kategorie „**Kerngebiet**“ mit einer **Bebauungsdichte** von **0,5 - 2,0** geändert.

Als **Aufschließungserfordernisse** werden festgelegt:

- Anbindung an das öffentliche Straßen und Wegenetz
- Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)
- Bebauungsplanpflicht gemäß § 29 Abs 3 Z 3 StROG 2010
- Maßnahmen zur Förderung der Sanften Mobilität gemäß § 29 Abs 3 Z 2 StROG 2010
- Maßnahmen zur Lärmfreistellung gegenüber emittierenden Betrieben

Aufgrund des öffentlichen Interesses wird festgelegt (Umsetzung im Bebauungsplan):

- Öffentlich nutzbare Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr
- Platzgestaltung gem. Rahmenplan Reininghaus im Ausmaß von rund 20 % der Baulandfläche
- Freihalten des SEVESO-Sicherheitsbereiches der Fa. Linde Gas von Nutzungen, welche das Risiko oder die Folgen im Störfall erhöhen können.

- l) Teilbereich L: A-14-K-757/2002-1181; Asset One / Reininghaus - Alte Poststraße Ost**
l.1) Bisher als Verkehrsfläche, als „Industriegebiet I“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 - 2,5 und als Gewerbegebiet mit einer Bebauungsdichte von 0,2 - 2,5 ausgewiesene Flächen von ca. 1,9 ha, werden in **Sondernutzung im Freiland - öffentliche Parkanlage und Sport** geändert.

l.2) Die Abgrenzung von bisher als „Industriegebiet I“ ausgewiesenen Flächen im Bereich westlich der Marienhütte im Ausmaß von ca. 1,2ha wird geringfügig plangrafisch angepasst.

- m) Teilbereich M: amtswegige Änderung gemäß Rahmenplan, Verkehrsflächen nördlich der Wetzelsdorferstraße**

Bisher als Gewerbegebiet ausgewiesene Flächen, welche zukünftig für die Abwicklung des fließenden und ruhenden Verkehrs sowie für die Aufschließung der Baulandflächen in Reininghaus nördlich der Wetzelsdorferstraße erforderlich sind, werden als **Verkehrsfläche** festgelegt.

- n) Teilbereich N: A-14-K-757/2002-1169; Asset One und amtswegige Änderung gemäß Rahmenplan / Wetzelsdorfer Straße Süd**

n.1) Eine bisher als „Gewerbegebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 - 2,5 ausgewiesene Fläche von ca. 4,0 ha wird in Bauland - Aufschließungsgebiet der Kategorie „**Allgemeines Wohngebiet**“ mit einer **Bebauungsdichte** von **0,2 - 0,8** geändert.

Als **Aufschließungserfordernisse** werden festgelegt:

- Anbindung an das öffentliche Straßen und Wegenetz
- Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)
- Prüfung der von der L301 Wetzelsdorfer Straße ausgehenden Lärmbelastung und Berücksichtigung von aktiven oder passiven Lärmschutzmaßnahmen
- Bebauungsplanpflicht gemäß § 29 Abs 3 Z 3 StROG 2010

Aufgrund des öffentlichen Interesses wird festgelegt (Umsetzung im Bebauungsplan):

- Öffentlich nutzbare Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr
- Gestaltung eines Quartierparks gem. Rahmenplan Reininghaus im Ausmaß von rund 10 % der Baulandfläche

n.2) Bisher als „Gewerbegebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 - 2,5 ausgewiesene Flächen von ca. 1,2 ha werden in **Sondernutzung im Freiland - öffentliche Parkanlage** geändert.

o) Teilbereich O: amtswegige Änderung gemäß Rahmenplan, Verkehrsflächen südlich der Wetzelsdorfer Straße

Bisher als Gewerbegebiet ausgewiesene Flächen, welche für die Abwicklung des fließenden und ruhenden Verkehrs sowie für die Aufschließung der Baulandflächen südlich der Wetzelsdorfer Straße erforderlich sind, werden als **Verkehrsfläche** festgelegt.

p) Für die unter Pkt. a) bis o) angeführten künftigen Aufschließungsgebiete wird die **Pflicht zur Erstellung eines Bebauungsplanes** verordnet.

q) Die für einen Teilbereich Reininghaus östlich der alten Poststraße bestehende 05.01.1 Bebauungsrichtlinie mit Rechtskraft des Pkt. 12) der ggst. Änderung aufgehoben.

§ 3

Die Verordnung zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz i.d.F. 3.19 bleibt inhaltlich aufrecht.

§4

Die Rechtswirksamkeit des 3.20 Flächenwidmungsplanes 2002 der Landeshauptstadt Graz – 20. Änderung 2012 beginnt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz 1967 mit dem Ablauf des Tages der Kundmachung (Herausgabe des Amtsblattes).

Der 3.20 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz - 20. Änderung 2012 liegt im Stadtplanungsamt, Europaplatz 20, VI. Stock, während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

Der Bürgermeister:

(Mag. Siegfried Nagl)