

Bericht an den Gemeinderat

Bearbeiter: DI Josef Rogl

GZ: A 14_044097_2012_30

BerichterstellerIn:

3.20 Flächenwidmungsplan
der Landeshauptstadt Graz
20. Änderung 2012

Graz, 28.2.2013

Beschluss

Zuständigkeit des Gemeinderates
gemäß § 63 Abs 2 Stmk ROG 2010

Erfordernis der Zweidrittelmehrheit
gem. § 63 Abs 2 Stmk ROG 2010
Mindestanzahl der Anwesenden: 25
Zustimmung von 2/3 der anwesen-
den Mitglieder des Gemeinderates

Der Gemeinderat der Landeshauptstadt Graz hat in seiner Sitzung am 8. November 2012 beschlossen, den Entwurf des 3.20 Flächenwidmungsplanes – 20. Änderung 2012 der Landeshauptstadt Graz in der Zeit vom 21. November 2012 bis 18. Jänner 2013 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 21. November 2012 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 IV. Lend, V. Gries, VI. Jakomini, VIII. St. Peter, XIII. Gösting, XIV. Eggenberg und XVII. Puntigam.

In der Kundmachung waren alle von der Änderung erfassten Flächen beschrieben und graphisch dargestellt. Weiters erging die Information, dass vom 21. November 2012 bis 18. Jänner 2013 während der Amtsstunden, von Montag bis Freitag von 8:00 Uhr – 15:00 Uhr, die Auflage des Entwurfes zur allgemeinen Einsichtnahme im Stadtplanungsamt erfolgt, dass innerhalb der Auflagefrist eine Auskunfts- und Beratungstätigkeit angeboten wird und Einwendungen schriftlich und begründet bekannt gegeben werden können.

Während des Auflagezeitraumes langten **17 Einwendungen** und **3 Stellungnahmen** zum Entwurf des 3.20 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_044097_2012_9 Österreichisches Bundesheer - Militärkommando Steiermark

Stellungnahme:

Das Militärkommando Steiermark teilt mit, dass betreffend der angeführten Flächenwidmungsplanänderung keine militärischen Planungsinteressen bestehen, die bei der Änderung zu berücksichtigen sind.

Erledigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

A 14_044097_2012_11 MA 10/8 – Abteilung für Verkehrsplanung

Einwendungen:

ad 2: Matzer – Messendorf:

Aufgrund der infrastrukturell schlechten Ausstattung werden Bedenken gegen die Umwidmung abgegeben.

Die Steir. Ostbahn, nördlich der L 395 ist in diesem Bereich derzeit eingleisig, langfristig ist jedoch ein zweigleisiger Ausbau der Ostbahn geplant. Aus diesem Grunde ist ein Abrücken der L 395 in Richtung Süden erforderlich. Im Zuge des Bebauungsplanes soll die Sicherung der Trasse für einen 2-gleisigen Ausbau der Ostbahn erfolgen. Ein ca. 10 m breiter Streifen entlang der L 395 ist für Verkehrsinfrastrukturen freizuhalten.

ad 2a: GBG/ Kohlbacher – Messendorf:

Die vorgesehene max. Dichte von 0,6 ist für dieses infrastrukturell schlecht ausgestattete Gebiet nicht nachvollziehbar, da alle übrigen Wohngebiete in der Umgebung eine max. Dichte von 0,4 aufweisen. Im Erläuterungsbericht wird auf die dezentrale Lage und die geringe ÖV-Erschließungsqualität hingewiesen.

Der Änderungsbereich grenzt unmittelbar an die L 395 und diese wiederum an die Steir. Ostbahn an. Die Ostbahn ist in diesem Bereich eingleisig, langfristig ist ein zweigleisiger Ausbau der Ostbahn geplant. Dafür ist ein Abrücken der L 395 in Richtung Süden erforderlich. Im Zuge des Bebauungsplanes soll die Sicherung der Trasse für den zweigleisigen Ausbau der Ostbahn erfolgen.

ad 4: „Graz-Mitte“ (Wohnungsamt, Hübl u. A.):

Die Trasse für eine mögliche zukünftige Straßenbahnführung ist in den Auflageunterlagen nicht berücksichtigt. Für eine mögliche zukünftige Straßenbahnführung in Richtung Waagner-

Biro-Straße ist an der nordöstlichen Ecke des Änderungsbereiches bei der Kreuzung Asperngasse – Daungasse ein 25 m-Radius freizuhalten und wird ersucht, die Trasse im Planwerk darzustellen und im Erläuterungsbericht darauf hinzuweisen.

ad 12 + 13: Reininghaus-Teilbereiche G, H, I und N

Für die in „Allgemeines Wohngebiet“ umgewidmeten Flächen in Reininghaus ist im Verordnungstext als Aufschließungserfordernis „Maßnahmen zur Förderung der Sanften Mobilität“ anzuführen. Dies wurde in einer gemeinsamen Besprechung von Stadtbaudirektion, Stadtplanung und Verkehrsplanung am 25.10.2012 vereinbart.

Ad 12 +3 13: Reininghaus-Teilbereich P:

Der Verordnungstext entspricht nicht der Plandarstellung. Weiter ist für den Teilbereich P auf Grund des öffentlichen Interesses eine öffentlich nutzbare Erschließung für den motorisierten Verkehr an der Südseite des Teilbereiches festzulegen (Umsetzung im Bebauungsplan).

Erledigung:

ad 2: Matzer – Messendorf:

Zur Deckung des nachweislich gegebenen Wohnbaulandbedarfes in der Stadt Graz ist die angestrebte Baulandlückenschließung des bereits dreiseitig von Wohnbauland umgebenen Änderungsbereiches auch bei nicht gegebener innerstädtischer Bedienungsqualität des öffentlichen Verkehrs raumordnungsfachlich begründbar, da ein konkretes Umsetzungsinteresse zur Verwertung als Wohnbauland vorliegt und aufgrund der bestehenden Baulandpotenziale unmittelbar östlich des Änderungsbereiches in der Gemeinde Raaba die Umsetzung des Wohnbauvorhabens in der Nachbargemeinde der Stadt Graz erfolgen würde. Die infrastrukturellen Gegebenheiten in Raaba sind dabei mit der gegenständlichen Änderung vergleichbar.

Aufgrund der Nahelage zur S-Bahn-Haltestelle Raaba (ca. 700 m) und der Nahelage der Haltestelle Graz-Prinzhoferweg (60 m, halbstündlicher Bustakt) ist im Vergleich zu den Umlandgemeinden eine zumutbare ÖV-Qualität gegeben. Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen, führen jedoch nicht zu einer Änderung der im Verfahren verfolgten siedlungspolitischen Zielsetzungen.

Das unmittelbar südlich an die L 395 angrenzende Grundstück ist nicht Gegenstand dieses Änderungsverfahrens. Um den langfristig geplanten, möglichen zweigleisigen Ausbau der Ostbahn sicherzustellen, wird die Trasse des vorliegenden Projektes zum möglichen zweigleisigen Ausbau der Ostbahn im Flächenwidmungsplan ersichtlich gemacht. Weiters wird der Erläuterungsbericht hinsichtlich des möglichen zweigleisigen Ausbaues der Ostbahn ergänzt und soll die Trassensicherung im verpflichtend zu erstellenden Bebauungsplan sichergestellt werden. Dem Einwendungspunkt wird stattgegeben.

ad 2a: GBG/ Kohlbacher – Messendorf:

Aufgrund des bestehenden Gewerbegebietes, welches nordwestlich an den gegenständlichen Änderungsbereiches anschließt, ist eine Festlegung der Baugebietskategorie Allgemeines Wohngebiet zweckmäßig und stellt die max. zulässige Dichte von 0,6 eine moderate, gebietstypische Bebauungsdichte für Bauland – Allgemeines Wohngebiet dar. Aufgrund der

räumlichen Nähe zum St. Peter Hauptgürtel und in weiterer Folge zum A2-Zubringer Graz-Ost erscheint das zusätzliche motorisierte individuelle Verkehrsaufkommen bewältigbar.

Aufgrund der Nahelage zur S-Bahn-Haltestelle Raaba (ca. 950 m) und der Nahelage der Haltestelle Graz-Prinzhoferweg (halbstündlicher Bustakt) ist auch im Vergleich zu den Umlandgemeinden eine zumutbare ÖV-Qualität gegeben. Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen, führen jedoch nicht zu einer Änderung der im Verfahren verfolgten siedlungspolitischen Zielsetzungen.

Um den langfristig geplanten, möglichen zweigleisigen Ausbau der Ostbahn sicherzustellen, wird die Trasse des vorliegenden Projektes zum möglichen zweigleisigen Ausbau der Ostbahn im Flächenwidmungsplan ersichtlich gemacht. Weiters wird der Erläuterungsbericht ergänzt und soll die Trassensicherung im verpflichtend zu erstellenden Bebauungsplan sichergestellt werden. Dem Einwendungspunkt wird stattgegeben.

ad 4: „Graz-Mitte“ (Wohnungsamt, Hübl u. A.):

Die Systematik des 3.0 Flächenwidmungsplan der Stadt Graz sieht vor, Straßenbahnlinien, welche im Bereich von öffentlichen Verkehrsflächen geführt werden, nicht gesondert im Planwerk des Flächenwidmungsplanes darzustellen. Im 4.0 STEK werden die Straßenbahnführungen hingegen berücksichtigt. Im Zuge des verpflichtend zu erstellenden Bebauungsplanes werden entsprechende Festlegungen betreffend öffentlichen Verkehr (Straßenbahnführung, Projekt Regionalbusführung) getroffen. Der Erläuterungsbericht zur gegenständlichen Änderung wird dahingehend ergänzt und dem Einwendungspunkt stattgegeben.

ad 12 + 13: Reininghaus - Teilbereiche G, H, J und N

Grundsätzlich ist auch für diese Teilbereiche die Förderung der sanften Mobilität ein Kernthema und es wurden daher die Maßnahmen der Besprechung bereits insofern konkretisiert, als dass für diese Teilbereiche die öffentliche nutzbare Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr als Aufschließungserfordernis verankert wurde. Gegenüber Kerngebieten weisen Allgemeine Wohngebiete jedoch eine weit geringere Nutzungsdurchmischung und damit verbundene Verkehrserzeugung auf. Im Erläuterungsbericht sind auf genereller Ebene alle anzustrebenden Maßnahmen im Bereich Sanfte Mobilität verankert. Auch in Hinblick auf die Einwendung des Amtes der Stmk. Landesregierung, Abteilung 13 - Bau- und Raumordnung, wonach das Aufschließungserfordernis „Sanfte Mobilität“ für sich selbst zu umfangreich und damit für eine Verordnung zu unkonkret sei, soll für diese Teilbereiche von Reininghaus daher dieses Aufschließungserfordernis nicht mehr ergänzt werden. Unabhängig davon sind der Rahmenplan Reininghaus und der damit verbundenen Verkehrsbericht, welcher vom Szenario der „Sanften Mobilität“ ausgeht, auch für alle weiteren Planungen heranzuziehen.

ad 12 + 13: Reininghaus - Teilbereiche P

Der Einwendung wird stattgegeben und die Plandarstellung und der Verordnungswortlaut korrigiert. Der betroffene Bereich wird mit Ausnahme der neu festgelegten Verkehrsfläche zukünftig nicht geändert. Südlich des Bereiches ist eine angedachte Erschließungsstraße ersichtlich gemacht, auf diese ist in einem allfälligen Bebauungsplan- und Bauverfahren Rücksicht zu nehmen.

A 14_044097_2012_12

**Amt der Stmk. Landesregierung, Abt 16 Verkehr und
Landeshochbau**

Einwendung:

ad 2: Matzer – Messendorf:

Eine Bebauung ist nur außerhalb des lärmbelasteten Bereiches der Landesstraße zulässig.

Die Aufschließungserfordernisse sind durch die Vorlage eines Verkehrskonzeptes und eines inneren Erschließungskonzeptes zu ergänzen, welches nachfolgendes zu berücksichtigen hat: Der Tiefentalweg ist verkehrstechnisch so zu verbessern, dass ein einwandfreier Begegnungsverkehr stattfinden kann und ist der Einbindungsbereich in die L 395 näher zu betrachten und gegebenenfalls zu ertüchtigen. Die Zufahrt zum Tiefentalweg zum Grdst. Nr. 585 hat von der L 395 einen Abstand von mind. 20 m aufzuweisen, sodass negative Auswirkungen auf die L 395 auszuschließen sind. Die inneren Umkehren müssen so ausgestaltet werden, dass auch LKW, Müllfahrzeuge umkehren können.

ad 2a: GBG/ Kohlbacher – Messendorf:

Der Änderungsbereich befindet sich unmittelbar angrenzend an die L 395 und die Steir. Ostbahn. Langfristig ist ein zweigleisiger Ausbau der Ostbahn geplant, was ein Abrücken der L 395 in Richtung Süden erfordert und ist ein entsprechender Grundstücksstreifen für Verkehrsinfrastrukturen freizuhalten.

Die Aufschließungserfordernisse sind durch Vorlage eines Verkehrskonzeptes zu ergänzen (innere Umkehren).

ad 4: „Graz-Mitte“ (Wohnungsamt, Hübl u. A.):

Für den Änderungsbereich ist im Bebauungsplan sicherzustellen, dass die Zufahrten nur von der Waagner-Biro-Straße und der Asperngasse erfolgen und die bestehenden Zufahrten an die L 333c insbesondere für die Errichtung von Haltestellen für Regionalbusse geschlossen werden.

Zum Bebauungsplan 04.15.0 Waagner-Biro-Straße – Alte Poststraße „ENW-ÖWGes“ erhob die Abteilung 16 einen Einwand und forderte einen Leistungsnachweis aller Kreuzungen in das höherrangige Netz.

Die nunmehrige Änderung zieht eine weitere Belastung des Landesstraßennetzes nach sich, es ist ein Leistungsfähigkeitsnachweis für die Anbindung an die Eggenberger Straße und in weiterer Folge Eggenberger Straße/ Bahnhofgürtel unter Berücksichtigung der Summenwirkung vorzulegen.

ad 6: Hofstätter, BAWAG – Mariatroster Straße:

Ein fachkundig erstelltes Verkehrskonzept ist über eine gemeinsame Zufahrt von der B 72 zu erstellen. Etwaige Zufahrtsmöglichkeiten über den Kreisverkehrsast der KVP-Anlage Fölling ist zu prüfen. Die verkehrsplanerischen Grundsätze in der allgemeinen Stellungnahme sind einzuhalten.

Ad 12 + 13: Asset One, G. Neuwirth sowie amtswegige Änderungen gem. Rahmenplan Reininghaus

Die Verbauung der Reininghausgründe ist nur zulässig, wenn die geplanten Straßenbahnverbindungen oder gleichwertige ÖV-Anbindungen rechtzeitig, das heißt Zug um Zug mit der Verbauung des Areals, fertiggestellt werden. Weiters ist vor der Verbauung ein konkretes Verkehrskonzept vorzulegen, welches definierte Knotenpunkte aufweisen muss und eine Geh- und Radwegeverbindung entlang der Wetzelsdorfer Straße zu berücksichtigen hat. Dabei hat die Anbindung von der Wetzelsdorfer Straße ausschließlich über die Brauhausstraße und entlang der Alten Poststraße nur über die Anbindung im Bereich der ehemaligen Firma La Roche zu erfolgen.

Erledigung:

ad 2: Matzer – Messendorf:

Als Aufschließungserfordernis ist der Nachweis der Lärmfreistellung bereits im laufenden Verfahren festgelegt worden und sind aus diesem Grunde im Zuge des verpflichtend zu erstellenden Bebauungsplanes wirksame Festlegungen zu treffen, um die Lärmbelastungen, ausgehend vom Landesstraßennetz entsprechend zu berücksichtigen.

Weiters ist die Nachweisführung der äußeren Anbindung, ebenso die innere Erschließung bereits als Aufschließungserfordernis im laufenden Verfahren festgelegt worden und werden im Rahmen des verpflichtend zu erstellenden Bebauungsplanes erforderliche Vorgaben zur äußeren Anbindung und der inneren Erschließung näher festgelegt. Ebenso wird die Anbindung an die L 395 entsprechend geprüft. Für den ggf. erforderlichen Ausbau des Tiefentalweges ist die Grundstücksfläche des öffentlichen Gutes bereits ausreichend breit dimensioniert, um den Tiefentalweg für die zukünftige verkehrliche Anforderung entsprechend auszubauen. Die Einwendung der Abteilung 16 wird somit insgesamt zur Kenntnis genommen.

ad 2a: GBG/ Kohlbacher – Messendorf:

Um den langfristig geplanten, möglichen zweigleisigen Ausbau der Ostbahn sicherzustellen, wird die Trasse zum möglichen zweigleisigen Ausbau der Ostbahn im Flächenwidmungsplan ersichtlich gemacht. Weiters wird der Erläuterungsbericht ergänzt und wird die Trassensicherung im verpflichtend zu erstellenden Bebauungsplan vorzunehmen. Dem Einwendungspunkt wird stattgegeben.

Der Nachweis der äußeren Anbindung und die innere Erschließung ist bereits als Aufschließungserfordernis im gegenständlichen Verfahren festgelegt worden und werden im Rahmen des verpflichtend zu erstellenden Bebauungsplanes erforderliche Vorgaben zur äußeren Anbindung und der inneren Erschließung näher festgelegt. Der Einwendungspunkt wird zur Kenntnis genommen.

ad 4: „Graz-Mitte“ (Wohnungsamt, Hübl u. A.):

Der Nachweis der äußeren Anbindung ist bereits als Aufschließungserfordernis im gegenständlichen Verfahren festgelegt worden und wird im Rahmen des verpflichtend zu erstellenden Bebauungsplanes die geforderte Prüfung der Leistungsfähigkeit der Verkehrsinfrastruktur (Straßennetzes, öffentlicher Verkehr,..) vorgenommen. Darauf aufbauend werden die erforderlichen Vorgaben im Bebauungsplan (äußeren Anbindung, Projekt Regionalbusführung) festgelegt. Dem Einwendungspunkt wird stattgegeben.

ad 6: Hofstätter, BAWAG – Mariatroster Straße:

Der Nachweis der äußeren Anbindung und die innere Erschließung ist bereits als Aufschließungserfordernis im gegenständlichen Verfahren festgelegt worden und werden im Rahmen des verpflichtend zu erstellenden Bebauungsplanes die erforderlichen Vorgaben zur äußeren Anbindung und der inneren Erschließung näher festgelegt. Der Einwendungspunkt wird zur Kenntnis genommen.

Der Kreisverkehrsast der Kreisverkehrsanlage Fölling steht im Privateigentum und wurde eine mögliche Nutzung dieses Kreisverkehrsastes seitens der Eigentümerin bereits geprüft. Dieser im Privateigentum stehende Kreisverkehrsast kann für den weiteren Umgebungsbereich als gemeinsame Zufahrt demnach nicht genutzt werden. Die verkehrsplanerischen Grundsätze der allgemeinen Stellungnahme werden im Rahmen des verpflichtend zu erstellenden Bebauungsplanes näher geprüft und wird dieser Einwendungspunkt somit zur Kenntnis genommen.

Ad 12 + 13: Asset One, G. Neuwirth sowie amtswegige Änderungen gem. Rahmenplan Reininghaus

Die Regelung der schrittweisen Umsetzung der Verkehrserschließung ist über die Festlegung von Aufschließungsgebieten im Flächenwidmungsplan sichergestellt. Im Vorfeld einer Bebauung hat damit die (etappenweise und leistungsfähige) äußere Erschließung für jedes Quartier einzeln geregelt zu werden. Dies erfordert auch die Zustimmung der Gremien der Landeshauptstadt Graz. Weitere Details werden sodann im Zuge der Bebauungsplanung (für alle Flächen besteht Bebauungsplanpflicht) und den Bauverfahren zu regeln sein. Zu Grunde liegt den beabsichtigten Planungen das Verkehrskonzept gem. Rahmenplan Reininghaus, welches mit dem Land Steiermark abgestimmt wurde und in welchem unter anderem Stufen für den Ausbau des ÖV in Abhängigkeit von der neu errichteten Bruttogeschossfläche festgelegt sind. Eine Entwicklung Zug um Zug ist damit sichergestellt.

A 14_044097_2012_13 Österreichische Bundesbahnen

Einwendung:

ad 2: Matzer – Messendorf und 2a: GBG/ Kohlbacher – Messendorf:

Aufgrund der Nähe zur Bahnstrecke Mogersdorf-Graz wird auf die Immissionen der Eisenbahn (Emissionen, Immissionen, Erschütterungen, elektromagnetische Felder sowie Staub- und Funkenflug) hingewiesen.

Weiters ist gem. § 42 – Anrainerbestimmungen, Eisenbahngesetz 1957 die Errichtung bahnfremder Anlagen jeder Art in einer Entfernung bis zu 12 m von der Bahngrundgrenze verboten (Bauverbotsbereich) wobei die Behörde Ausnahmen erteilen kann, soweit diese mit den öffentlichen Verkehrsinteressen vereinbar ist.

Erledigung:

Als Aufschließungserfordernis ist der Nachweis der Lärmfreistellung bereits im gegenständlichen Verfahren festgelegt worden und sind aus diesem Grunde im Zuge des verpflichtend zu

erstellenden Bebauungsplanes wirksame Festlegungen zu treffen, um die Immissionen, ausgehend vom Bahnbetrieb entsprechend zu mindern.

Die Vorgaben des Eisenbahngesetzes (Anrainerbestimmungen) werden ebenso im verpflichtend zu erstellenden Bebauungsplan entsprechend berücksichtigt, die Stellungnahme zur Kenntnis genommen.

A 14_044097_2012_14 Hübl Immobilien vertreten durch RA Payr/Hofmann/Hacker

Einwendungen:

Die Hübl Immobilien GmbH, vertreten durch Dr. Edwin A. Payr, erstattet nachstehend ausgeführte Einwendungen:

Die Einschreiterin ist grundbücherliche Eigentümerin von Grundstücken innerhalb des Änderungsbereiches und wurde die Einschreiterin als Liegenschaftseigentümerin von der Beschlussfassung des Gemeinderates über den Entwurf zu einer Änderung des Flächenwidmungsplans ihrer Grundstücke verständigt.

Sofern tieferstehend nicht ausdrücklich eingewandt wird, hat die Einschreiterin gegen die entworfene neue Flächenwidmung nichts zu erinnern.

Gemäß § 42 Stmk. ROG 2010 ist das Raumordnungsrecht vom Grundsatz der Planungskontinuität beherrscht und müssen demnach Änderungen des Flächenwidmungsplanes ihre guten Gründe vor diesem Grundsatz haben. Das ist hier nicht in allen Einzelheiten des Entwurfes der Fall. So ordnet § 42 (6) Stmk. ROG 2010 an, dass eine Änderung des Flächenwidmungsplanes nur durchzuführen ist, wenn die Voraussetzungen für eine Änderung gegeben sind, da nach Rechtsprechung des VfGH eine Änderung ohne Änderungsanlass gesetzwidrig ist.

Überdies ordnet § 42 (8) Stmk. ROG an, dass eine Änderung des Flächenwidmungsplanes nur vorzunehmen ist, wenn eine wesentliche Änderung der Planungsvoraussetzungen gegeben ist.

Die wesentliche Änderung der Planungsvoraussetzungen ist für die Schaffung einer öffentlich nutzbaren Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr ebenso völlig abwesend, wie für die Sicherung und Herstellung einer mind. 25 m breiten öffentlich zugänglichen Grünfläche entlang der festgelegten Fuß- und Radwegverbindung und die Schaffung eines öffentlich zugänglichen Quartierspark, da dies einer Enteignung gleich käme. Das Planungsgebiet ist vielmehr nicht so groß, dass eine Durchwegung, noch dazu eine solch breite, zu rechtfertigen wäre. Das öffentliche Straßennetz rund um das Planungsgebiet ist bestens ausgebaut und uneingeschränkt für den Fußgänger und Radverkehr nutzbar.

Bislang ist das Planungsgebiet so bebaut, dass eine solche Planungsvorgabe im Flächenwidmungsplan, deren genauere Umsetzung dem Bebauungsplan vorbehalten bleibt, sinnwidrig wäre und gegen die Kontinuität der bisherigen Entwicklung verstieße.

Der Gemeinderat möge über diese Einwendungen beraten und sie im genannten Sinne dergestalt berücksichtigen, dass die Aufschließungserfordernisse der „Schaffung einer öffentlich

nutzbaren Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr“ und der „Sicherung und Herstellung einer mind. 25 m breiten öffentlich-zugänglichen Grünfläche entlang der festgelegten Fuß- und Radwegverbindungen“ sowie der „Schaffung eines öffentlich-zugänglichen Quartierparks“ ersatzlos entfallen.

Erledigung:

Die wesentlich geänderten Planungsvoraussetzungen für die gegenständliche Flächenwidmungsplan-Änderung stellt einerseits die Revision des 4.0 STEK, die Umsetzung der Nahverkehrsdrehscheibe Hauptbahnhof zum internationalen Verkehrsknoten, andererseits das vorliegende Stadtteilkonzept Annenstraße – Bahnhofsviertel und die zukünftig angestrebte Nutzungsänderung rund um die Nahverkehrsdrehscheibe Hauptbahnhof dar, welche als Zielsetzungen und Festlegungen im 4.0 STEK bereits festgelegt sind.

Der prognostizierte starke Bevölkerungszuwachs der Stadt Graz lässt sich kurzfristig nur durch Flächenrecycling bzw. Umnutzung im Zuge der damit erforderlichen Wohnbautätigkeit kompensieren. Das 4.0 STEK stellt den Entwicklungsrahmen für Flächenwidmungsplananpassungen dar. Es liegt somit eine Rechtsgrundlage vor, die die verfahrensgegenständlichen Umsetzungsinteressen hinsichtlich einer künftigen Wohnbautwicklung fachlich wie rechtlich bestätigt.

Aus dem Stadtteilkonzept Annenstraße – Bahnhofsviertel geht hervor, dass das Gebiet westlich der Bahn bis zur Alten Poststraße hinsichtlich des Freiraumangebotes deutlich unterversorgt ist und aus diesem Grunde für den Wohnpark-West im Stadtteilkonzept Annenstraße – Bahnhofsviertel eine fußläufige Verbindung, ebenso derzeit fehlende Verbindungswege für Radfahrer vom Hauptbahnhof bis zur Fachhochschule Joanneum vorzusehen sind.

Die in der Einwendung dargelegten Bedenken werden dahingehend berücksichtigt, dass das verfahrensgegenständliche Aufschließungserfordernis abgeändert wird und die Durchwegung auf einen Fuß- und Radverkehr mit begleitendem Grünstreifen mit Baumreihe abgeändert wird. Die genaue Lage und Ausführung wird im Zuge des verpflichtend zu erstellenden Bebauungsplanes näher festgelegt. Von der Schaffung und Herstellung einer mind. 25 m breiten öffentlich zugänglichen Grünfläche sowie der Schaffung eines öffentlich zugänglichen Quartierparks wird Abstand genommen, der Einwendung wird großteils stattgegeben.

A 14_044097_2012_15

PAROS Immorent Grundverwertungsgesellschaft

Einwendungen:

Die Eigentümerin der von der Änderung betroffenen Grundstücke wendet ein, dass aufgrund der überschaubaren Größe des Planungsgebietes und der vorhandenen Verkehrsflächen eine zusätzliche Durchwegung nicht notwendig ist und betreffend zusätzlicher Grünflächen im direkten Umfeld ausreichende Grün- und Parkflächen bereits vorhanden sind. Es wird höflichst um Überdenkung der festgelegten Aufschließungserfordernisse ersucht.

Erledigung:

Aus dem Stadtteilkonzept Annenstraße – Bahnhofsviertel geht hervor, dass das Gebiet westlich der Bahn bis zur Alten Poststraße hinsichtlich des Freiraumangebotes deutlich unterver-

sorgt ist und aus diesem Grunde für den Wohnpark-West im Stadtteilkonzept Annenstraße – Bahnhofsviertel eine fußläufige Verbindung, ebenso Verbindungswege für Radfahrer vom Hauptbahnhof bis zur Fachhochschule Joanneum vorgesehen sind.

Die in der Einwendung dargelegten Bedenken werden dahingehend berücksichtigt, als das verfahrensgegenständliche Aufschließungserfordernis abgeändert wird und die Durchwegung auf einen Fuß- und Radverkehr mit begleitendem Grünstreifen mit Baumreihe abgeändert wird. Die genaue Lage und Ausführung wird im Zuge des verpflichtend zu erstellenden Bebauungsplanes näher festgelegt. Von der Schaffung und Herstellung einer mind. 25 m breiten öffentlich zugänglichen Grünfläche sowie der Schaffung eines öffentlich zugänglichen Quartierparks wird Abstand genommen, der Einwendung großteils stattgegeben.

A 14_044097_2012_16 Amt der Stmk. Landesregierung, Abt 14 -Wasserwirtschaft

Einwendung:

Änderungspunkt 7 – ESTAG:

Ein Teil der derzeitigen Umspannanlage, welche zukünftig als Sondernutzung im Freiland für Sportzwecke ausgewiesen werden soll, liegt innerhalb des Hochwasserabflußbereiches (HQ₁₀₀) der Mur. Die Hochwassergefährdung ist im Zuge der weiteren Planung jedenfalls zu berücksichtigen. Im Sinne des Programmes zur hochwassersicheren Entwicklung der Siedlungsräume ist eine Sondernutzung im Freiland nur dann möglich, wenn keine Abflusshindernisse geschaffen werden und das Schadenspotenzial nicht erhöht wird.

Änderungspunkt 6:

Gemäß Hochwasserabflussuntersuchung Grazer Bäche liegt das Grdst. Nr. 300, KG Graz Stadt-Fölling, im Hochwassergefährdungsbereich (sog. Überströmungsbereich) des Föllinger Baches. Derzeit erfolgt eine Überarbeitung der Hochwasserabflussuntersuchung Grazer Bäche und werden die Ergebnisse bereits in den nächsten Wochen vorliegen. Ohne die Berücksichtigung der neuen Hochwasseranschlaglinien kann einer Baulandausweisung vorerst nicht zugestimmt werden.

Änderungspunkte 12+13:

Die im 3.0 FLWPL ersichtlich gemachten Brunnenschutzgebiete sind auch im 3.20 FLWPL zu berücksichtigen und ein wasserrechtliches Verfahren im Fall der Auflassung durchzuführen.

Erledigung:

Änderungspunkt 7 – ESTAG:

Gemäß dem geltenden Deckplan 3 – Grazer Bäche zum 3.0 Flächenwidmungsplan liegt die gesamte Änderungsfläche außerhalb des Hochwassergefährdungsbereiches. Aus der von der Abt 14- Wasserwirtschaft vorgelegten, aktualisierten Hochwasserabflussuntersuchung ABU 2012 (Stand Februar 2013) geht allerdings hervor, dass ein geringer Teil der Freiland Sondernutzung Sport im östlichen Bereich vom HQ100 betroffen sein könnte. Diese Freiland Sondernutzung stellt jedoch kein Abflusshindernis für allenfalls auftretende Hochwässer dar. Wesentlich gefährlicher erscheint der Umstand, dass das gesamte Umspannwerk der ESTAG gefährdet sein könnte!

Änderungspunkt 6:

Der Nachweis der Ableitung der anfallenden Meteor- und Hochwässer ist aufgrund des gegebenen Überströmbereiches gem. vorliegender Abflussuntersuchung als Aufschließungserfordernis im gegenständlichen Verfahren festgelegt worden und sind somit im verpflichtend zu erstellenden Bebauungsplan entsprechende Festlegungen zu treffen, wobei nach Vorliegen der neuen Hochwasserabflussuntersuchung der Grazer Bäche diese entsprechend im Bebauungsplan zu berücksichtigen sind. Im Erläuterungsbericht wird dies ergänzt. Dem Einwendungspunkt wird stattgegeben.

Änderungspunkte 12+13:

Die Brunnenschutzgebiete wurden in den 3.20 FLWPL übernommen und der Einwendung somit stattgegeben. Die Grundeigentümer sind darüber informiert, dass bei Rücknahme der Brunnenschutzgebiete ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen ist

A 14_044097_2012_17 Brigitte Herneth*Einwendung:*

Um Richtigstellung der Grundeigentumsverhältnisse und Zusendung sämtlicher Schriftstücke für das Grundstück Nr. 18/299, KG Rudersdorf, an die Adresse Markusgasse 32, 8055 Graz wird ersucht.

Innerhalb offener Frist wird gegen die Schaffung einer öffentlich nutzbaren Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr eine Einwendung erhoben, da das betroffene Grundstück für die betriebliche Führung des bestehenden Floristenbetriebes genutzt wird und eine Durchwegung den Betriebsablauf eklatant beeinträchtigen würde (betriebsbedingter Verkehr, vorhandene Verkaufsflächen). Weiters ist ein beträchtlicher finanzieller Verlust zu erwarten und aufgrund der bestehenden Bebauung eine sinnvolle Durchwegung ohne massivem Eingriff in die bestehende Bausubstanz nicht möglich.

Das bisherige Verkehrsaufkommen (inkl. Fußgänger und Radfahrer) wird problemlos über die Herrgottwiesgasse und Puchstraße abgewickelt. Für die südlich angrenzende Liegenschaft liegt das Konzept zugrunde, die Verkehrsströme über den Fasanturmweg abzuwickeln und liegt auch keine Dienstbarkeit des Geh- und Fahrrechtes vor.

Aus den oben genannten Gründen wird eine Durchwegung für nicht notwendig erachtet.

Erledigung:

Das Ersuchen um Richtigstellung der Grundeigentumsverhältnisse und die Zustelladresse wird zur Kenntnis genommen und werden alle künftigen Schriftstücke an die Adresse Markusgasse 32, 8055 Graz, übermittelt.

Hinsichtlich der im Änderungsverfahren ersichtlich gemachten fußläufigen Durchwegung wird festgehalten, dass diese derzeit nur in ungefährender Lage symbolisch dargestellt ist und

erst im Zuge des verpflichtend zu erstellenden Bebauungsplanes konkretisiert werden soll. Dies erfolgt in Abstimmung mit dem bestehenden Betrieb, ebenso die bestehende Bebauung. Somit werden keine Beeinträchtigungen für den derzeitigen und zukünftigen Betriebsablauf entstehen. Die Einwendung wird insgesamt zur Kenntnis genommen und im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.

A 14_044097_2012_18 **Wilfried und Martin Meder vertreten durch RA Held Berdnik Astner & Partner**

Einwendungen:

Die Einschreiter geben bekannt, die Held Berdnik Astner und Partner Rechtsanwälte GmbH mit ihrer rechtsfreundlichen Vertretung beauftragt und hiezu bevollmächtigt haben.

Die Einschreiter erheben gegen den Entwurf der Flächenwidmungsplan-Änderung Nr. 3.20 in offener Frist nachstehende Einwendungen:

- 1) *Die Einschreiter betreiben auf den im Eigentum der Einschreiter befindlichen Liegenschaften die Meder & Meder Tischlereiwerkstätten GesmbH und wird dieser Tischlerei-handwerksbetrieb seit 1970 am gegenständlichen Standort betrieben und verfügt seit diesem Zeitpunkt ununterbrochen über eine aufrechte Gewerbeberechtigung.*

Sollten die gegenständlichen Grundstücke als Bauland – Kerngebiet festgelegt werden, müssten die Einschreiter hinkünftig damit rechnen, dass insbesondere künftige Wohnungsinhaber sich durch den von den Einschreitern geführten Betrieb und davon ausgehenden Immissionen gestört fühlen und es deshalb zu Anzeigen gegen die Einschreiter kommen wird. Weiters müssen die Einschreiter mit zusätzlichen Auflagen für den Betrieb rechnen, welche zum Schutz der benachbarten Wohnbauten gegen Immissionen vorgeschrieben werden müssten.

Weiters müssen die Einschreiter auch damit rechnen, dass für hinkünftige Bauführungen für den bestehenden Tischlerei-handwerksbetrieb aufgrund von Einsprüchen insbesondere angrenzender Wohnungsinhaber diese behördlich nicht bewilligt werden. Weiters entspricht die Umwidmung nicht den Raumordnungsgrundsätzen und Zielen gem. § 3 Stmk. ROG 2010, da als Gewerbegebiet gewidmete Flächen von Wohngebäuden freizuhalten sind und somit nicht in Kerngebiete umzuwidmen sind, um bestehende Gewerbebetriebe vor Beeinträchtigungen durch Immissionsschutz in Anspruch nehmende Wohngebäude zu schützen.

- 2) *Das festgelegte Aufschließungserfordernis einer Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz und eine mind. 25 m breite, öffentlich zugängliche Grünfläche entlang der im Entwurf festgelegten Fuß- und Radwegverbindung widerspricht dem verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Eigentum und ist dieser Eingriff nicht gerechtfertigt, da ein überwiegend öffentliches Interesse an der Herstellung einer derartigen Grünfläche nicht besteht und darüber hinaus schon derzeit ausreichende Anbindungen an das Straßen- und Wegenetz gegeben sind.*

- 3) *Ebenso nicht nachvollziehbar sind die angegebenen Aufschließungserfordernisse, da Bauland – Kerngebiet vornehmlich für bauliche Anlagen für Erziehungs-, Bildungs- und sonstige kulturelle und soziale Zwecke, Handels- und Dienstleistungseinrichtungen, Hotels, Gast- und Vergnügungsstätten, Verwaltung und Büros udgl. bestimmt sind, wobei Wohngebäude und Garagen sowie Betriebe zulässig sind.*
- 4) *Zusammenfassend sprechen sich daher die Einschreiter gegen den Entwurf der Flächenwidmungsplan-Änderung Nr. 3.20 aus und stellen den Antrag, der Gemeinderat der Landeshauptstadt Graz wolle diese Änderung nicht beschließen.*

Erledigung:

- 1) Da der Änderungsbereich als Baugebietskategorie - Kerngebiet festgelegt wird und die Legaldefinition eines Kerngebietes eine sehr hohe Nutzungsvielfalt (so auch betriebliche Nutzungen) zulässt, ist die planmäßige Fortführung und Weiterentwicklung des bestehenden Tischlereibetriebes vor Ort keinesfalls gefährdet. Im Zuge des verpflichtend zu erstellenden Bebauungsplanes können gebietsweise die zulässige Nutzungen näher festgelegt werden. Dabei können lärmempfindliche Nutzungen (zB Wohnen) im Nahbereich des bestehenden Tischlereibetriebes grundsätzlich ausgeschlossen und somit allfällig mögliche Nutzungskollisionen von vornherein verhindert werden.
- 2) Aus dem Stadtteilkonzept Annenstraße – Bahnhofsviertel geht hervor, dass das Gebiet westlich der Bahn bis zur Alten Poststraße hinsichtlich des Freiraumangebotes deutlich unterversorgt ist und aus diesem Grunde für den Wohnpark-West im Stadtteilkonzept Annenstraße – Bahnhofsviertel eine fußläufige Verbindung, ebenso Verbindungswege für Radfahrer vom Hauptbahnhof bis zur Fachhochschule Joanneum vorgesehen sind.

Die in der Einwendung dargelegten Bedenken werden dahingehend berücksichtigt, als das verfahrensgegenständliche Aufschließungserfordernis abgeändert und die Durchwegung auf einen Fuß- und Radverkehr mit begleitendem Grünstreifen mit Baumreihe reduziert wird. Die genaue Lage und Ausführung wird im Zuge des verpflichtend zu erstellenden Bebauungsplanes näher festgelegt. Von der Schaffung und Herstellung einer mind. 25 m breiten öffentlich zugänglichen Grünfläche sowie der Schaffung eines öffentlich zugänglichen Quartierparks wird Abstand genommen, der Einwendung großteils stattgegeben.

- 3) Die festgelegten Aufschließungserfordernisse entsprechen den Mindestanforderungen einer zukünftig angestrebten und geänderten Nutzungsänderung. Dabei soll die Anbindung an das Straßennetz, die zukünftige innere Erschließung ebenso die Schaffung einer Durchwegung für den Fußgänger- und Radverkehr nach einem städtebaulichen Gesamtkonzept erfolgen. Dies ist im nachfolgend zu erstellenden Bebauungsplan sicherzustellen.
- 4) Der Einwendung wird dahingehend stattgegeben, als im Rahmen des verpflichtend zu erstellenden Bebauungsplanes lärmempfindliche Nutzungen im Nahbereich des bestehenden Tischlereibetriebes auszuschließen sind und die gerügten Aufschließungserfordernisse maßvoll abgeändert werden.

A 14_044097_2012_19 Stahl- und Walzwerk Marienhütte, Dr. Markus Ritter

Die Stahl- und Walzwerke Marienhütte betreibt seit über 40 Jahren eine behördlich genehmigte Anlage zur Erzeugung von Stahl.

Im vorliegenden Entwurf zur FWP-Änderung werden nunmehr östlich der Alten Poststraße Flächen von Industriegebiet 1 und Gewerbegebiet in Kerngebiet und Sondernutzung im Freiland - Sport umgewandelt. Es können Bedenken bezüglich der nunmehr möglichen Wohnnutzung durch die im Entwurf genannten „Maßnahmen zur Lärmfreistellung gegenüber emittierenden Betrieben“ nicht ausgeräumt werden.

Aufgrund der Raumordnungsgrundsätze dürfen Nutzungsfestlegungen nur so erfolgen, dass gegenseitige nachteilige Beeinträchtigungen von unterschiedlichen Nutzungen bestmöglich vermieden werden. Für besondere Standortansprüche geeignete Gebiete, wie z.B. Gewerbe- und Industriegebiete, sind von anderen Nutzungen, die eine standortgerechte Verwendung behindern oder unmöglich machen, freizuhalten. Im Zuge der Flächenwidmung ist daher sicherzustellen, dass eine Beeinträchtigung von Wohngebieten einerseits und Gewerbe- und Industriegebieten andererseits verhindert wird.

Im vorliegenden Entwurf zur FWP-Änderung 3.20 sieht die Marienhütte diese Erfordernisse nur unzureichend umgesetzt, zumal für den Bereich östlich der Alten Poststraße Doppelnutzungen vorgesehen sind, die eine Wohnnutzung im unmittelbaren Nahbereich der genehmigten Betriebsanlage ermöglichen und die im Entwurf genannten „Maßnahmen zur Lärmfreistellung gegenüber emittierenden Betrieben“ aus Sicht der Marienhütte nicht geeignet sind, das subjektive Recht auf Schutz vor heranrückender Wohnbebauung (§ 26 Abs. 4 Stmk. BauG) wirksam sicherzustellen.

Es sollen aus den angeführten Gründen im unmittelbaren Nahbereich des Betriebes bis hin zur Alten Poststraße nur solche Nutzungen festgelegt werden, die eine Wohnnutzung in diesem Gebiet unmissverständlich ausschließen.

Erledigung:

Im Sinne der genannten Raumordnungsgrundsätze wurden in den Nahbereichen der bestehenden Betriebe (u.a. Marienhütte) östlich der Alten Poststraße ausreichende Pufferflächen durch die Festlegung eines Industriegebietes (I/1) und einer öffentlichen Park- bzw. Sportfläche bzw. Freiland geschaffen. Die Festlegungen erfolgten hierbei in Abstimmung mit den bekannten Lärmemissionen derart, dass die schalltechnischen Planungsrichtwerte gem. der für die örtlichen Raumplanung relevanten schalltechnischen Grundlagen ÖNORM S 5021-1 iVm ÖAL-Richtlinie Nr. 36 Blatt 1 bereits ohne zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen eingehalten werden können. Dankenswerterweise wurden hierfür seitens der Marienhütte die Ergebnisse des Schalltechnischen Gutachtens der Dr. Tomberger ZT-GmbH, GZ: G1202-1204 vom 31.11.2011 zur Verfügung gestellt. Unabhängig davon wurde für die Kerngebiete östlich der Alten Poststraße auch noch die Lärmfreistellung gegenüber emittierenden Betrieben als Aufschließungserfordernis festgelegt. Diese soll vordringlich über Nutzungsfestlegungen bzw. – ausschüsse im Bebauungsplan gemäß StROG gemäß § 41 Abs. 2 Z 5 erfolgen. Anzudenken sind hier sowohl entsprechende Grundrisslösungen in Bezug auf die Situierung der Gebäude selbst als auch in Bezug auf die Situierung von Wohnräumen. Im Vergleich zu Reinen und Allgemeinen Wohngebieten weisen Kerngebiete eine hohe Nutzungsdurchmischung auf und es ist von diesen Gebieten auch selbst mit gewissen Emissionen zu rechnen. Zusam-

menfassend ist daher festzustellen, dass der Raumordnungsgrundsatz der weit gehenden Vermeidung gegenseitiger nachteiliger Beeinträchtigungen bestmöglich eingehalten wurde.

A 14_044097_2012_20 Techno Park West Liegenschaftsverwertung und Verwaltung Ges.m.b.H

Einwendung:

Die Eigentümerin des Grundstückes 330/8, KG Baierdorf, hat am 2.7.2012 ein Planungsinteresse auf Änderung des Flächenwidmungsplanes von „Gewerbegebiet“ auf „Kerngebiet“ eingebracht in der Absicht, auf dem genannten Grundstück Studentenwohnungen errichten zu wollen. Unter Hinweis auf die im Rahmen des 3.20 FLWPI für die Reininghausgründe vorgesehenen Änderungen wird der Antrag gestellt, ebenfalls in das vorgezogene Änderungsverfahren mit aufgenommen zu werden, zumal im 4.0 Stadtentwicklungskonzept bereits eine Überlagerung von „Gewerbegebiet mit Zentrumsfunktion“ festgelegt sei.

Erledigung:

Zunächst ist festzuhalten, dass das genannte Grundstück über Antrag der Techno Park West Liegenschaftsverwertung und Verwaltung GmbH (damals noch Fruchtgenußberechtigte auf dem Grundstück 330/8, KG Baierdorf) im Rahmen eines vorgezogenen Änderungsverfahrens – 3.16 Flächenwidmungsplan 16. Änderung 2011, rechtswirksam mit 1.4.2011 – von „Einkaufszentrum 2“ in „Gewerbegebiet“, BD 0,2 – 1,5 geändert wurde. Zitat aus dem Erläuterungsbericht zum 3.16 FLWPI.:

„Die Techno Park West beantragt die Umwidmung eines 0,86 ha großen Grundstückes von EZ 2 in Gewerbegebiet, da ein konkretes Interesse für die Nutzung des Areals unter Einschluss der Bestandsgebäude für einen Werkstättenbetrieb besteht. Die bisher ausgewiesene EZ 2 Nutzung ist weder für die Erweiterung des benachbarten Baumarktes noch für die Neuansiedlung eines Einkaufszentrums vorgesehen.“ Der Gemeinderat der Landeshauptstadt Graz stimmte dieser vorgezogenen Änderung vor allem deshalb zu, weil damit neue Arbeitsplätze in Aussicht gestellt wurden.

Grundsätzlich bildet der Flächenwidmungsplan die Basis für eine vorausschauende, auf einen längerfristigen Planungshorizont ausgerichtete Entwicklung und kann nur bei Vorliegen wesentlich geänderter Planungsvoraussetzungen geändert werden. Ein mittlerweile erfolgter Eigentümerwechsel (Technopark ist seit 7.5.2012 Eigentümerin des Grundstückes 330/8, KG Baierdorf) stellt keine wesentlich geänderte Planungsvoraussetzung dar, die ein weiteres, vorgezogenes Änderungsverfahren innerhalb eines derart kurzen Zeitrahmens rechtfertigen würden. Die in Vergleich gezogenen Reininghausgründe bilden mit der Liegenschaft der Techno Park West auch keinen räumlich-funktionellen Zusammenhang, sondern sind durch die GKB-Trasse, die eine starke Barrierewirkung entfaltet, von dieser getrennt. Auch über das öffentliche Straßennetz ist kein direkter, funktioneller Zusammenhang gegeben.

Das am 2.7.2012 eingebrachte Planungsinteresse (GZ: A 14-K-757/2002-1164) wird jedoch weiterhin in Evidenz gehalten und im Rahmen der Revision zum 4.0 Flächenwidmungsplan der fachlichen und politischen Beratung zugeführt.

A 14_044097_2012_21 Grazer Altstadtsachverständigenkommission*Stellungnahme:*

Von der Altstadt – Sachverständigenkommission wurden die geplanten Flächenwidmungsplan-Änderungen im Hinblick auf mögliche Auswirkungen auf die Schutzzonen nach Grazer Altstadterhaltungsgesetz 2008 (GAEG) bearbeitet. Dabei wurde festgestellt, dass durch die geplanten Änderungen keine Widersprüche zu den Intentionen des GAEG 2008 entstehen und diese somit positiv beurteilt werden können.

ad 3: Kanner u. A. – Wienerstraße, Grüne Gasse, Zeilergasse:

Ein Teilbereich am Beginn der Wienerstraße liegt in der Altstadtschutzzone III. Aus Sicht der ASVK bestehen keine Bedenken, da durch die Änderung eine städtische Aufwertung und eine bessere Funktionsdurchmischung gegenüber dem Gewerbegebiet zu erwarten ist.

ad 7: ESTAG – Augasse:

Der Änderungsbereich liegt in der Altstadtschutzzone V, nördlich des Kalvarienberges. Die vorgesehene Wohnbebauung wird das Umspannwerk aus dem Stadtbild verdrängen, wodurch sich das Erscheinungsbild des Stadtteiles wesentlich verändern wird.

ad 8: Internationale Schule GBG/ Schulschwestern Georgigasse:

Das Erscheinungsbild des Stadtteiles wird durch die Festlegung einer „Sondernutzung im Freiland für Spiel- und Sportzwecke“ kaum betroffen sein, gegen die Änderung bestehen keine Bedenken.

Erledigung:

Kenntnisnahme

A 14_044097_2012_22 Dr. Klaus Schneider

Einwendung:

Klaus Schneider ist grundbücherlicher Eigentümer der Liegenschaften EZ 349, EZ 350 und EZ 353, der KG Baierdorf im Bereich der Reininghausgründe.

Grundsätzlich wird die Umwidmung des gesamten Bereiches mit den Zielsetzungen einer Stadtteilentwicklung sehr positiv gesehen. Es ist jedoch eine städtebauliche Ungereimtheit im Bereich des Central Parks erkennbar.

Die Verdichtung (max. Dichte 2,5) im Bereich südlich und westlich des Central Parks erscheint gegenüber den östlichen und nördlichen Bereich als nicht sinnvoll. Es entstehen hierdurch massive Unterschiede in der Bebauungsdichte zu den direkt angrenzenden Quartieren, wie dies in diesem Ausmaß auch sonst nirgends auch nur annähernd vorgesehen ist und auch nicht den städtebaulichen Grundsätzen entspricht. Insbesondere entsteht westlich des Central Parks ein unmittelbarer Dichteunterschied von 1,0 auf 2,5, der zu einer unerwünschten Abgrenzung des angrenzenden Quartiers (immerhin mit bestehender Wohnbebauung) vom Central Park führt. Südlich ist der Dichteunterschied etwas abgeschwächt und beträgt aber auch 1,5 auf 2,5.

Es wird daher der Antrag gestellt, dass die Bebauung westlich des Central Parks entfallende und die Dichte der südlichen Quartiere auf 1,5 vermindert wird. In eventu wird angesucht, die

Bereiche westlich und südlich des Central Parks dichtemäßig an die angrenzenden Gebiete anzupassen.

Erledigung:

Grundsätzlich folgen die getroffenen Festlegungen den Vorgaben des Rahmenplans Reininghaus, welcher durch den Gemeinderat der Landeshauptstadt Graz am 25. 02.2010 einstimmig beschlossen wurde. Dieser ist als ein Gesamtkonzept zu verstehen, aus welchem einzelne Punkte aus fachlicher Sicht nicht herausgenommen werden sollten. Insbesondere soll der zukünftige Central Park seine Qualität und Charakteristik aus der umgebenden urbanen Bebauung ziehen, wofür entsprechende Bebauungsdichtendichten erforderlich sind. Zur Sicherung der städtebaulichen und baukünstlerischen Qualität werden für alle Bereiche Wettbewerbe durchgeführt, deren Ergebnisse sich in den Bebauungsplänen (für alle Gebiete besteht Bebauungsplanpflicht) widerspiegeln. Hierbei wird auch auf eine optimale Einfügung der zukünftigen Bebauung in die bestehenden (Wohngebiete westlich des Central Parks) und geplanten Strukturen in der Umgebung Rücksicht zu nehmen sein.

A 14_044097_2012_23 WKO Wirtschaftskammer Steiermark

Einwendung:

Im Zusammenhang mit dem „Entwicklungsschwerpunkt Reininghaus“ verweist die Wirtschaftskammer Steiermark auf ihre in der Einwendung zum ergänzten Entwurf des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes „Entwicklungsschwerpunkt Reininghaus“ vom 12.03.2012 bzw. in der Einwendung zum Entwurf des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes vom 28.04.2011 zum „Entwicklungsschwerpunkt Reininghaus“ vorgebrachten Bedenken und hält die darin vorgebrachten Punkte vollinhaltlich aufrecht.

In diesem Zusammenhang legen wir unserer Stellungnahme auch die Stellungnahmen der Stahl- und Walzwerk Marienhütte GmbH zur Flächenwidmungsplan-Änderung 3.20 sowie der STAMAG Stadlauer Malzfabrik GesmbH. vom 24.01.2012 bei, die von uns vollinhaltlich unterstützt werden.

Bei den Flächenwidmungsplan-Änderungspunkten 1, 2a, 3, 4, 5, 10 und 11 wird jeweils bestehendes Gewerbegebiet bzw. Aufschließungsgebiet für Gewerbegebiet in Allgemeines Wohngebiet bzw. Aufschließungsgebiet für Allgemeines Wohngebiet bzw. Aufschließungsgebiet für Kerngebiet umgewidmet.

Die Wirtschaftskammer Steiermark stellt dazu fest, dass die Tendenz, bestehende Gewerbegebiete in Wohnbauland umzuwidmen, leider auch im Zuge dieser Flächenwidmungsplan-Änderung 3.20 fortgesetzt wird. Wir stehen dieser Entwicklung äußerst kritisch gegenüber, da wir der Meinung sind, dass diverse Gewerbeflächen alleine aus strategischen Gründen erhalten bleiben sollten, um flexibel auf sich ändernde Rahmenbedingungen (etwa neue Betriebsansiedelungen) reagieren zu können.

Das in diesem Zusammenhang oft vorgebrachte Argument, dass die Nachfrage nach Industrie- und Gewerbeflächen ohnehin sinkend und jene nach Wohnflächen steigend ist, gilt so nicht. Dass natürlich bei einer ständig heranrückenden Wohnbebauung die Attraktivität von (ehemaligen) Gewerbe- und Industriegebieten sinkt, liegt auf der Hand. Zudem sollte erwähnt werden, dass neue Gebiete unter anderem höhere Boden/Immobilienpreise und eine schlechtere Infrastruktur bzw. (Verkehrsanbindung etc.) als die Alten aufweisen bzw. erst neu erschlossen werden müssen.

Gehen bestehende Industrie- und Gewerbeflächen verloren, wird eine Anpassung an geänderte Bedingungen immer schwieriger. Ein klares Bekenntnis zur Schaffung bzw. Aufrechter-

haltung eines florierenden Industrie- und Gewerbestandortes Graz wird hier vermisst. Intelligente Instrumente des Flächenmanagements, welche langfristig ausgerichtet sind und die Zukunftsfähigkeit von Graz sowohl als Wohn- als auch als Arbeits-, Industrie- und Gewerbegebiet sichern, wären hier wünschenswert.

Erledigung:

Die Festlegungen der 3.20 Flächenwidmungsplanänderung folgen unter anderem den Vorgaben des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes (beschlossen durch den Gemeinderat der Landeshauptstadt Graz am 14.06.2012) sowie des Rahmenplans Reininghaus (beschlossen durch den Gemeinderat der Landeshauptstadt Graz am 25.02.2010). Es hat bereits auf Ebene dieser Pläne umfangreiche Überlegungen zur Ausstattung der Stadt mit ausreichenden Gewerbe- und Industrieflächen gegeben. Der Wunsch der Wirtschaftskammer nach diesbezüglicher Flexibilität steht jedoch in Widerspruch zu einem permanent steigenden Bedarf an Wohnraum in der Landeshauptstadt. Zum Argument, dass bestehende Industrie- und Gewerbefläche jeweils neuen Gebieten aufgrund bestehender Verkehrsinfrastruktur und niedrigerer Bodenpreise vorzuziehen seien, kann festgestellt werden, dass gerade die ggst. Bereiche in Reininghaus derzeit noch unzureichend erschlossen sind und auch die Verkehrsanbindung an das übergeordnete Straßennetz Verbesserungsbedarf aufweist. Auch stehen die Flächen für Industrie- und Gewerbenutzung von seitens des Grundstückseigentümers nicht zur Verfügung, es stellen diese ganz im Gegenteil eine der wichtigsten zukünftigen zentralen Wohnbaulandreserven im Stadtgebiet dar, auf welche in Hinblick einer vorrausschauenden Entwicklung nicht verzichtet werden kann. Es kann im vorliegenden Fall somit nicht von „bestehenden Industrie- und Gewerbegebieten“ gesprochen werden und es weisen diese auch nicht die angesprochenen Standortvorteile auf. Im Sinne der Raumordnungsgrundsätze gem. § 3 Abs. 1 StROG 2010 kann nach Abwägung aller raumordnungspolitischen und demographischen Entwicklungen der Sicherung von unzureichend erschlossenen Industrie- und Gewerbeflächen mitten im Stadtgebiet, in unmittelbarer Nahelage zum Zentrum, nicht der Vorrang gegeben werden.

Zum Argument der heranrückenden Wohnbebauung ist anzumerken, dass durch entsprechende Ausweisung von Pufferbereichen und „weniger sensiblen“ Baulandkategorien im Nahbereich der STAMAG und der Marienhütte, versucht wird, gegenseitige nachteilige Beeinträchtigungen bereits auf Ebene des Flächenwidmungsplanes hintanzuhalten. Darüber hinaus sind entsprechende Aufschließungserfordernisse festgelegt und es müssen weitere Maßnahmen, z.B. zur Lärmfreistellung gegenüber emittierenden Betrieben, in den nachfolgenden Bebauungsplan- und Bauverfahren (für alle Quartiere sind Bebauungspläne zu erstellen) geprüft und konkretisiert werden.

Es werden damit für den Stadtteil Reininghaus die erforderlichen Rahmenbedingungen zur Sicherung einer nachhaltigen Gebietsentwicklung getroffen, durch welche auch die Tätigkeiten der bestehenden Betriebe nicht eingeschränkt werden.

A 14_044097_2012_24

Amt der Stmk. Landesregierung, Abt 13 - Naturschutz

Einwendung:

Unabhängig von den derzeit gültigen raumordnungsrechtlichen Festlegungen muss aus fachlicher Sicht mit aller Deutlichkeit darauf hingewiesen werden, dass sich auf dem Gelände zahlreiche naturschutzfachlich wertvolle Strukturen und Lebensräume befinden. Neben den Baumbeständen und Alleen sind hier vor allem die ehemaligen Eisteiche der Brauerei Reinin-

ghaus hervorzuheben. Bezüglich der Baumbestände wurde in der Umweltprüfung auf die Grazer Baumschutzverordnung 1995 in der Fassung von 2007 verwiesen. Da für sämtliche betroffenen Flächen Bebauungsplanpflicht besteht (und z.B.: Obstgehölze von der Baumschutzverordnung ausgenommen sind), sollten die Baumbestände zusätzlich im Bebauungsplan als Freiflächen mit Gehölzbewuchs gesichert werden. Die Eisteiche waren bereits bei Erstellung des STEK 4.00 als Industrie- und Gewerbegebiete 1 bzw. als Gewerbegebiet gemäß FWP gewidmet. Im gegenwärtigen FWP Entwurf 3.20 ist größtenteils die Widmung als Kerngebiet mit einer Bebauungsdichte 0,5-2,5 vorgesehen. Aus fachlicher Sicht ist diese Entscheidung schwer nachvollziehbar. Bei den ehemaligen Eisteichen handelt es sich um ein wertvolles, im Umkreis einmaliges Biotop aus zweiter Hand. Gemäß mündlicher Information des Naturschutzbeauftragten der Stadt Graz, Dr. Wolfgang Windisch, dienen die Teiche als Habitat für Graugänse, sowie als Nahrungshabitat für Weiß- und Schwarzstorch. Mit der Funktion als Laichhabitat für Amphibien ist jedenfalls zu rechnen. Eine Integration der Teiche in das Grünraumkonzept der Stadtentwicklung würde die einmalige Möglichkeit bieten, bereits bestehende, sehr wertvolle und gut strukturierte Biotopflächen in die unmittelbar im Anschluss geplante „Eignungszone für Freizeit/Sport/Ökologie“ einzubringen, um die wertvollen Biotopflächen nicht nur für die Fauna und Flora, sondern auch für die künftigen Bewohner des entstehenden Stadtviertels zu sichern. Aus naturschutzfachlicher Sicht wird daher eindringlich die Erhaltung der ehemaligen Eisteiche sowie deren Integration in das Grünraumkonzept als Eignungszone Ökologie empfohlen.

Erledigung:

Die ehemaligen Eisteiche der Brauerei Reininghaus kommen zu Teilen zukünftig im Bereich des sog. Central Park zu liegen gem. Rahmenplan Reininghaus zu liegen. Grundsätzlich folgen die getroffenen Festlegungen den Vorgaben des Rahmenplans Reininghaus, welcher durch den Gemeinderat der Landeshauptstadt Graz am 25.02.2010 einstimmig beschlossen wurde. Die Gestaltung des Central Parks wird durch die Stadt Graz im Zuge der Entwicklung des Stadtteiles erfolgen. Auf eine größtmögliche Erhaltung dieser wertvollen Habitate wird Augenmerk gelegt werden. Es muss jedoch auch festgestellt werden, dass gegenseitige nachteilige Beeinträchtigungen (vgl. Raumordnungsgrundsätze gem. § 3 StROG 2010) zwischen den betrieblichen Tätigkeiten der STAMAG und den zukünftigen Bewohnern des Stadtteiles nur über einen entsprechenden Puffer durch Bebauung hintangehalten werden können, weshalb Teil der bestehenden Eisteiche wahrscheinlich zukünftig nicht erhalten werden können. Alle anderen naturräumlich wertvollen Strukturen sollen nach Möglichkeit durch Festlegungen im Bebauungsplan erhalten und weiterentwickelt werden.

A 14_044097_2012_25 Bundesdenkmalamt

Einwendung:

Der Landeskonservator weist auf die Liste bestehender unter Denkmalschutz stehender Objekte hin (Abrufbar im Internet). Als Information wird hingewiesen, dass es sich bei der Liste um folgende Objekte handelt:

- Hauptbrunnen und Malztenne der ehem. Brauerei Reininghaus, Gst. Nr. 115/1, Silospeicher Reininghaus, Gst. Nr. 331/1
- Verwaltungsgebäude „Villa Keil“, Gst. Nr. .165

Dazu ergänzend wird mitgeteilt, dass das Objekt Reininghausstüberl, ehem. Mauthaus, Reininghausstraße 1, und das Objekt Zeilergasse 5 als potenzielle Denkmale in der amtsinternen Datenbank verzeichnet sind. Es wird demnächst eine entsprechende Beurteilung erfolgen.

Um entsprechende Berücksichtigung zum Schutz des Bestandes, des überlieferten Erscheinungsbildes und der künstlerischen Wirkung der betroffenen Objekte wird ersucht. Gleichzeitig wird auf die Bestimmungen zum Umgebungsschutz von Denkmalen gem. § 7 Denkmalschutz verwiesen.

Die Bodenfundstätten können zudem dem Anhang entnommen werden.

Erledigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die jeweiligen Bauwerber in den nachfolgenden Verfahren auf die Belange des Denkmalschutzes aufmerksam gemacht. Im Rahmen der derzeit laufenden Revision des Flächenwidmungsplanes werden alle denkmalgeschützten Objekte im Sinne der Planzeichenverordnung 2007 ersichtlich gemacht.

A 14_044097_2012_26 Hedwig Stenitzer vertreten durch RA Stenitzer& Stenitzer

Einwendung:

Die Einschreiterin ist Eigentümerin der Gst. Nr. 275, 343/6, 343/25 und 343/9 der KG Baierdorf. Auf dem Gst. 275 befinden sich ein Wohnhaus und ein Nebengebäude. Östlich und westlich befinden sich bereits Wohnbauten entlang der Teichäckergasse. Die bereits bestehende Wohnbebauung setzt sich nach Süden hin entlang der Reininghaus Straße fort.

RZ 4: Mangelnde Information: Aus der Benachrichtigung vom 19.12.2009 geht mangels textlicher und Ausführung oder planlicher Darstellung nicht hervor,

- wie der Begriff „Rückwirkungen“ zu verstehen sei;*
- wie der Begriff „unter Umständen“ in derselben Formulierung zu verstehen sei;*
- woraus sich in der beabsichtigten Änderung eine Nachvollziehbarkeit für die Erhöhung der Dichte im Gewerbegebiet gegenüber dem Aufschließungsgebiet für allgemeines Wohnen ergibt;*
- welcher Art und Intensität die Emissionen des benachbarten Gewerbegebietes sind;*
- um welche Gewerbegebiete es sich überhaupt handelt, zumal verschiedene in Frage kommen;*
- weshalb daher die Festlegung eines Wohngebietes nicht möglich gewesen sein soll;*
- wie es insgesamt nachvollziehbar sein sollte, dass die Festlegung von Aufschließungsgebiet für Allgemeines Wohngebiet raumordnungsfachlich falsch und daher rechtswidrig gewesen sein soll.*

RZ 5: Umgebung des Auflageverfahrens: Durch die Anhörung der betroffenen Grundstückseigentümer soll ein weiteres Auflageverfahren umgangen werden. Es seien die Voraussetzungen für ein Anhörungsverfahren darüber hinaus nicht gegeben, weil dem Änderungsvorhaben kein genehmigtes Stadtentwicklungskonzept zu Grunde liegt.

RZ 6.1: Die Benachrichtigung ist mangels graphischer Darstellung nicht nachvollziehbar und daher unzulässig.

RZ 6.2: Die Änderung des Gst. Nr. 348/1 ist raumordnungsfachlich kontraindiziert und mit massiven zukünftigen zu erwartenden Nutzungskonflikten verbunden.

RZ 6.3: Allfällig Rückwirkungen auf die Liegenschaft der Einschreiterin sind nicht erklärt.

RZ 6.4: Die Dichte-Erhöhung bleibt ohne Begründung.

RZ 6.5: Aufgrund des Paradigmenwechsels ist ein Anhörungsverfahren unzulässig. Vielmehr ist ein Auflageverfahren mit der nachvollziehbaren Bekanntgabe sämtlicher Begründungen notwendig.

RZ 6.6: Durch die beabsichtigte Änderung würde auf die bestehenden Verhältnisse (Wohnhausbebauung südl. des Gst. Nr. 348/1) und die geplante Entwicklung des Stadtteiles Reininghaus vor allem zu Wohnzwecken keine Rücksicht genommen.

RZ 6.7: Auch würde der Immissionsschutz des dem Gst. Nr. 348/1 nahegelegenen Aufschließungsgebietes Allgemeines Wohngebiet durch die Festlegung des vollwertigen Gewerbegebietes ohne Zugrundelegung einer Einreichplanung oder Projektentwicklung nicht ausreichend gewährleistet.

RZ 6.8: Die Festlegung des Gst. Nr. 348/1 als vollwertiges Bauland würde dem Gleichheitsgrundsatz widersprechen, da in diesem Fall nicht wie bei der Liegenschaft der Einschreiterin Aufschließungserfordernisse festgelegt wurden. Es würde zudem dem Raumordnungsgrundsatz der Siedlungsentwicklung von innen nach außen widersprochen.

RZ 7: Weitere offene Fragen:

RZ 7.1: Wodurch sollen sich die Planungsgrundlagen für die Festlegung des Gst. Nr. 348/1 nachträglich geändert haben?

RZ 7.2: Worin soll die Fehlerhaftigkeit der ursprünglichen Planung gelegen haben und weshalb soll diese erst nach der Beschlussfassung erkannt worden sein?

RZ 7.3: Welche konkreten behördlichen Erhebungen haben diesbezüglich stattgefunden?

RZ 7.4: Wie sollte der Paradigmenwechsel von Wohngebiet zu Gewerbegebiet nachvollziehbar gemacht werden können?

RZ 7.5: Weshalb geht die Behörde den Weg eines im Gesetz nicht vorgesehenen Anhörungsverfahrens?

RZ 7.6: Weshalb wird auf das notwendige Auflageverfahren verzichtet?

RZ 7.7: Weshalb erfolgt die Zustellung einer derart bedeutsamen Benachrichtigung zwischen den Feiertagen und während der Urlaubszeit, sodass eine ohnehin erhebliche reduzierte Auflagefrist für Einwendungen zusätzlich faktisch beeinträchtigt wird.

Es entsteht daher der Eindruck, dass es sich bei der beabsichtigten Änderung um eine Maßnahme im wirtschaftlichen Interesse der Eigentümerin des Gst. Nr. 348/1 handelt.

Es wird daher der Antrag gestellt, das Gst. Nr. 348/1, KG 63109 Baierdorf, als Aufschließungsgebiet für Allgemeines Wohngebiet mit einer Dichte von 0,2 - 1,0 festzulegen, das Anhörungsverfahren abubrechen und für den Fall der beabsichtigten Beibehaltung der Absicht zur gegenständlichen Änderung ein Auflageverfahren durchzuführen.

Erledigung:

Ad RZ 4: Dem Anhörungsschreiben vom 19.12.2012 ist die aktuelle Fassung der FWP-Änderung 3.20 beigelegt und stand weiter das Stadtplanungsamt zu Zeiten des Parteienverkehrs für Beratungen und Rückfragen zur Verfügung. Die in Frage kommenden Gewerbegebiete sind aus der planlichen und textlichen Beschreibung eindeutig nachvollziehbar. Die anzuhörenden Grundstückseigentümer wurden über den Pfad möglicher Emissionen ausgewählt, dies da auf

Ebene des Flächenwidmungsplanes konkrete Einreichprojekte nicht vorliegen und nur auf die potenziellen widmungskonformen Emissionen abgestellt werden kann.

- Ad RZ 5: Gem. § 38 Abs. 7 StROG ist der Beschluss über die Flächenwidmungsplanänderung in einer anderen als der aufgelegten Form nur nach Anhörung der Betroffenen zulässig. Die Anhörung erfolgte im Sinne dieser Verfahrensbestimmungen des StROG 2010. Ein Endbeschluss über die FWP-Änderung 3.20 wird nach Rechtskraft des 4.0 STEK erfolgen.
- Ad RZ 6.1: Dem Anhörungsschreiben vom 19.12.2012 ist die aktuelle Fassung der FWP-Änderung 3.20 beigelegt und stand weiter das Stadtplanungsamt zu Zeiten des Parteienverkehrs für Beratungen und Rückfragen zur Verfügung.
- Ad RZ 6.2: Die ggst. Änderung erfolgte im Sinne des Raumordnungsgrundsatzes der Vermeidung gegenseitiger nachteiliger Beeinträchtigungen unter Berücksichtigung der bestehenden Betriebe (STAMAG). Sie dient damit dem Schutz der zukünftigen Bewohner von Reininghaus sowie der bestehenden Betriebe (Stichwort „heranrückende Wohnbebauung“).
- Ad RZ 6.3: Auf Ebene des Flächenwidmungsplanes liegen naturgemäß noch keine Informationen über konkrete Immissionen vor. Es wird der Kreis der Betroffenen gem. § 38 Abs. 7 StROG 2010 daher über die möglichen widmungskonformen Emission ausgewählt.
- Ad RZ 6.4: Es erfolgt nunmehr gegenüber dem rechtskräftigen 3.0 Flächenwidmungsplan idF der 3.19 Änderung keine Änderung. Das heißt, es wird weder eine neue Baugebietskategorie festgelegt noch die Dichte gegenüber dem derzeit rechtskräftigen Flächenwidmungsplan geändert.
- Ad RZ 6.5: Ein Auflageverfahren ist gem. den Bestimmungen des StROG 2010 nicht erforderlich. Gem. § 38 Abs. 7 leg. cit. kann der Flächenwidmungsplan in einer anderen als der aufgelegten Fassung nach Anhörung der durch die Änderungen Betroffenen beschlossen werden. Die Anhörung in diesem Sinne ist erfolgt.
- Ad RZ 6.6: Das ggst. Grundstück liegt im Bereich zwischen zwei bestehenden Betrieben und der Bahnlinie Graz - Köflach. Die südlich angrenzenden Gebiete sind bereits bebaut. Es weist das GSt. daher hinsichtlich Immissionen (Bahn, Blockheizkraftwerk STAMAG, etc.) Vorbelastungen auf, die einer Eignung als Wohngebiet entgegenstehen und es wurden die Entwicklungsabsichten für Reininghaus dahingehend berücksichtigt.
- Ad RZ 6.7: Das Grundstück ist bereits im derzeit rechtsgültigen 3.0 Flächenwidmungsplan als vollwertiges Gewerbegebiet festgelegt und es soll diese Festlegung beibehalten werden. Ein konkretes Einreichprojekt liegt dem Flächenwidmungsplan naturgemäß nicht zu Grunde. Ob ein ausreichender Schutz der Anrainer gewährleistet ist, wird im konkreten Fall in einem bau- und gewerberechtlichen Verfahren zu prüfen sein.
- Ad RZ 6.8: Der Gleichheitsgrundsatz wird nicht verletzt, da es sich im gegenständlichen Fall nicht um die beiderseitige Neuausweisung von Bauland, sondern um die Beibehaltung der bereits rechtskräftigen Flächenwidmungsplanausweisung handelt. Der Begriff „Siedlungsentwicklung von innen nach außen“ wird in diesem allseits dicht besiedelten Gebiet raumordnungsfachlich unkorrekt verwendet.
- Ad RZ 7: Die Änderung gegenüber dem aufgelegten Entwurf begründet sich in geänderten Planungsvoraussetzungen, welche im Zuge des Auflageverfahrens der Be-

hörde bekannt gemacht wurden. In diesem Zusammenhang wurden unter anderem schalltechnische Grundlagen übermittelt, nach deren Abwägung die Behörde zu dem Schluss kommen musste, dass für das Gst. Nr. 348/1 eine Eignung als Standort für Wohnbebauung nicht gegeben ist. Es sind darüber hinaus auch die Bestimmungen für den Fall eines „Heranrückens von Wohnbebauung“ an bestehende Betriebe zu berücksichtigen. Zusammenfassend ist jedoch festzustellen, dass die Interessen der Einschreiterin in einem allfälligen bau- und gewerberechtlichen Verfahren weiterhin gewahrt bleiben. Es wird die Stadt Graz auf eine nachhaltige Entwicklung des Bereiches unter Berücksichtigung der Interessen der bestehenden Betriebe und der zukünftigen Bewohner des Stadtteiles Reininghaus hinwirken.

A 14_044097_2012_27 Plattform Grazer Bürgerinitiativen

Einwendungen:

ad 1: Herneth, Schönberger u. A. – Markuskasse:

Es liegt kein Antrag auf Umwidmung durch die Grundbesitzer vor, ein Nachweis des Baulandbedarfes (WA) ebenso nicht.

ad 2: Matzer – Messendorf:

Der Änderungsbereich ist im 4.0 STEK lediglich als „Potenzial“ ausgewiesen und ist das Erfordernis für eine Umwidmung (bzw. ein Bedarfsnachweis) derzeit nicht gegeben.

ad 3: Kanna u. a. – Wienerstraße, Grüne Gasse, Zeilergasse:

Ein Antrag auf Umwidmung durch die Grundbesitzer liegt nicht vor.

Die in der Plangrafik dargestellte öffentliche Verkehrsfläche „Am Damm“ wurde bereits an die Firma AVL übergeben und sollte auch im Flächenwidmungsplan gleich wie in der Realität dargestellt werden.

Die in der SOLL-Darstellung als denkmalgeschützt eingezeichneten Gebäude „Am Damm 53“ sind längst abgerissen worden, hier zeigt sich eine mangelhafte Plandarstellung die nicht akzeptiert werden kann, da der Flächenwidmungsplan eine Rechtsgrundlage darstellt und daher korrekt die Situation wiedergeben muss.

ad 4: „Graz-Mitte“ (Wohnungsamt, Hübl u. A.):

Ein Antrag auf Umwidmung durch die Grundbesitzer liegt nicht vor.

Die Trasse und Endstation der Straßenbahnlinien 3 und 6 sind nicht eingetragen. Die mangelhafte Plandarstellung wird gerügt und festgehalten, dass man keine Flächenwidmung ohne öffentliche Verkehrserschließung vornehmen kann.

Die angestrebte Umwidmung stimmt weiters nicht mit der Entwicklungsstudie Annenstraße – Grazer Westen überein. Konkret ist in dieser Studie anstelle des im 3.20 Entwurf dargestellten Gehweges eine breite Grünachse vorgesehen.

ad 6: Hofstätter, BAWAG – Mariatroster Straße:

Der Änderungsbereich ist auch im 4.0 STEK lediglich als „Potenzial“ ausgewiesen und ist derzeit das Erfordernis für eine Umwidmung (Bedarfsnachweis) nicht gegeben.

ad 7: ESTAG – Augasse:

und

ad 8: Internationale Schule GBG/ Schulschwestern Georgigasse:

Die Eintragung der Schutzzonen gem. Grazer Altstadterhaltungsgesetz (GAEG) wurde vergessen. Falls dies kein Irrtum war, wäre dies rechtswidrig.

Ad 12 + 13: Reininghaus

- 1. Der Flächenwidmungsplanänderung liegen derzeit nur Absichtserklärungen (Letter of intent, Vertrag Asset One) zugrunde, auf welchen aufbauend keine Stadtplanung gemacht werden kann.*
- 2. Die schützenswerten Altbauten sind im vorliegenden Entwurf nicht eingetragen. Es überschneidet eine der Erschließungsachsen deutlich die erhaltenswerten Holzkonstruktionen. Die Darstellung entspricht daher in keiner Weise einer modernen Stadtplanung und ist zurückzuweisen.*
- 3. Es ist zu bezweifeln, ob eine Weiterbestand der Brunnenschutzgebiete lediglich über die Bebauungsplanung gesichert werden kann.*
- 4. Der bereits bestehende Central Park soll auf 30.000m² reduziert werden; ergänzend sind ein Sportplatz im Bereich der Marienhütte und drei weitere kleinere Grünflächen am Rand des Reininghausgebietes geplant. Die bestehenden Teiche und Parkflächen sollen im Sinne der Lebensqualität nicht verändert werden.*
- 5. Die Situation der Sportflächen im Osten sollte geändert und in diesem Bereich ein Gewerbegebiet als Puffer zur Marienhütte festgelegt werden.*
- 6. Im Umweltbericht wird auf bestehende Altlastensanierungsgebiete hingewiesen. Die erforderlichen Schritte für eine Sanierung sollen vor Umwidmung eingeleitet werden.*
- 7. Ein Beschluss über die FLÄWI-Änderung kann erst nach Klarheit über die angestrebte Entwicklung der Verkehrserschließung sinnvoll sein.*

Erledigung:

ad 1: Herneth, Schönberger u. A. – Markusgasse:

Ein Antrag auf Umwidmung liegt seitens der GrundstückseigentümerInnen der unbebauten Grundstücke für den Änderungsbereich vor. Der Nachweis des Baulandbedarfes wurde im Rahmen des 4.0 STEK sehr ausführlich dargestellt. Der prognostizierte starke Bevölkerungszuwachs der Stadt Graz lässt sich vorerst nur durch Flächenrecycling bzw. Umnutzung im Zuge des Wohnbaues kompensieren, da Neuausweisungen im Grüngürtel durch die Festlegung des 4.0 STEK unzulässig sind. Das 4.0 STEK stellt den Entwicklungsrahmen für Flächenwidmungsplananpassungen dar. Es liegt somit eine Rechtsgrundlage vor, die die verfahrensgegenständlichen Umsetzungsinteressen hinsichtlich einer künftigen Wohnbauentwicklung fachlich wie rechtlich bestätigt.

ad 2: Matzer – Messendorf:

Der Änderungsbereich ist im 4.0 STEK aus fachlichen wie rechtlichen Gründen als Potenzial ausgewiesen, somit kann die gegenständliche Flächenwidmungsplan-Änderung erst nach

Genehmigung und Rechtswirksamkeit des 4.0 STEK ebenfalls in Rechtskraft erwachsen. Der gegenständliche Änderungsbereich ist im geltenden Flächenwidmungsplan daher noch als Freiland ausgewiesen.

Ein Antrag auf Umwidmung liegt seitens der GrundstückseigentümerInnen der unbebauten Grundstücke für den Änderungsbereich vor. Der Nachweis des Baulandbedarfes wurde im Rahmen des 4.0 STEK sehr ausführlich dargestellt. Der prognostizierte starke Bevölkerungszuwachs der Stadt Graz lässt sich vorerst nur durch Flächenrecycling bzw. Umnutzung im Zuge des Wohnbaues kompensieren, da Neuausweisungen im Grüngürtel durch die Festlegung des 4.0 STEK unzulässig sind. Das 4.0 STEK stellt den Entwicklungsrahmen für Flächenwidmungsplananpassungen dar. Es liegt somit eine Rechtsgrundlage vor, die die verfahrensgegenständlichen Umsetzungsinteressen hinsichtlich einer künftigen Wohnbauentwicklung fachlich wie rechtlich bestätigt.

ad 3: Kanna u. a. – Wienerstraße, Grüne Gasse, Zeilergasse:

Ein Antrag auf Umwidmung liegt durch die Grundstückseigentümer der ehemaligen Tischlerei vor. Aufgrund der geänderten Planungsvoraussetzungen, nämlich der Stilllegung des ehem. Tischlereibetriebes, werden auch die im räumlich-funktionellen Zusammenhang stehenden, benachbarten und ebenso als Gewerbegebiet festgelegten Grundstücke in das Änderungsverfahren miteinbezogen.

Die im Flächenwidmungsplan dargestellte Verkehrsfläche „Am Damm“ sowie die nordwestlich des Änderungsbereiches ersichtlich gemachten denkmalgeschützten Gebäude befinden sich außerhalb des Änderungsbereiches der gegenständlichen Flächenwidmungsplan-Änderung. Im Rahmen der Revision des 4.0 Flächenwidmungsplanes werden die geltenden Ersichtlichmachungen sowie Besitzverhältnisse der Verkehrsflächen im Rahmen einer umfassenden Grundlagenforschung gesondert geprüft und aktualisiert.

ad 4: „Graz-Mitte“ (Wohnungsamt, Hübl u. a.):

Ein Antrag auf Umwidmung liegt für den südlichen Teilbereich des Änderungsbereiches vor. Da jedoch eine Umwidmung nur für das gesamte städtebauliche Quartier sinnvoll und zweckmäßig ist, wurde die Änderung für den Gesamtbereich durchgeführt.

Entsprechend der Systematik des 3.0 Flächenwidmungsplanes der Stadt Graz werden Straßenbahnlinien nur dann im geltenden Flächenwidmungsplan dargestellt, wenn diese sich nicht auf öffentlichen Verkehrsflächen befinden. Im 4.0 STEK werden sämtliche Straßenbahnlinien visuell dargestellt und werden diese im Zuge der Revision des 4.0 Flächenwidmungsplanes ebenfalls flächendeckend im Planwerk ausgewiesen.

Da die Entwicklungsstudie Annenstraße – Grazer Westen keinen Verordnungscharakter aufweist, wurden für die gegenständliche Änderung die wesentlichen Inhalte für das städtebauliche Quartier (Durchwegung für Rad- und Fußgänger) in den Wortlaut des Flächenwidmungsplanes übernommen. Im Zuge des verpflichtend zu erstellenden Bebauungsplanes werden die aus Sicht der Stadtplanung getroffenen Zielsetzungen zur Durchwegung planmäßig umgesetzt.

ad 6: Hofstätter, BAWAG – Mariatroster Straße:

Der Änderungsbereich ist im 4.0 STEK aus fachlichen wie rechtlichen Gründen als Potenzial ausgewiesen, somit kann die gegenständliche Flächenwidmungsplan-Änderung erst nach Genehmigung und Rechtswirksamkeit des 4.0 STEK ebenfalls in Rechtskraft erwachsen. Der gegenständliche Änderungsbereich ist im geltenden Flächenwidmungsplan daher noch als Freiland ausgewiesen.

Zur Deckung des großen Wohnbaulandbedarfes der Stadt Graz erscheint die geringfügige Erweiterung des bestehenden Wohnbaulandes aufgrund der gegebenen Anbindung an den öffentlichen Verkehr und im Nahbereich des neu errichteten Lebensmittelhandels aufgrund dieser Einrichtungen zweckmäßig. Für den gegenständlichen Änderungsbereich besteht darüber hinaus ein Umsetzungsinteresse der Grundstückseigentümer.

ad 7: ESTAG – Augasse und ad 8:

Internationale Schule GBG/ Schulschwestern Georgigasse:

Die Schutzzonen gem. Grazer Altstadterhaltungsgesetz (GAEG) wurden irrtümlicherweise in der Plandarstellung nicht näher dargestellt und werden selbstverständlich im Planwerk der Endbeschlussfassung ersichtlich gemacht.

Ad 12 + 13: Reininghaus:

- Ad 1: Die genannten Absichtserklärungen, welche zu ihrer Finalisierung nicht zuletzt von den getroffenen Ausweisungen im Flächenwidmungsplan abhängen, sind bereits in der vorliegenden Form ausreichend konkret, um für die zukünftige Planung herangezogen zu werden.
- Ad 2: Unabhängig von den Ausweisungen im Flächenwidmungsplan sind denkmalgeschützte Objekte nach dem Denkmalschutzgesetz zu berücksichtigen. Im Zuge der derzeit laufenden Revision zum 4.0 Flächenwidmungsplan werden diese gem. der Planzeichenverordnung 2007 dargestellt werden.
- Ad 3: Eine Berücksichtigung der Brunnenschutzgebiete ist ebenfalls unabhängig von den Festlegungen im Bebauungsplan nach Maßgabe der Bestimmungen des WRG erforderlich.
- Ad 4: Eine Reduktion des Central Parks ist nicht vorgesehen. Neben den erwähnten Grünflächen sind in den einzelnen Quartieren noch sog. Quartiersparks gem. Rahmenplan Reininghaus vorgesehen, welche jedoch erst im Bebauungsplanverfahren bei Vorliegen näherer Planungsinteresse konkreter bestimmt werden können. Die Stadt Graz ist selbstverständlich auch bestrebt möglichst große Teile der bestehenden Eisteiche, welche teilweise im Central Park zu liegen kommen, zu erhalten. Gänzlich wird dies jedoch leider nicht möglich sein, da im Sinne der Vermeidung gegenseitiger nachteiligen Beeinträchtigungen zwischen dem bestehenden Betrieb der STAMAG und den südlich vorgesehenen Nutzungen eine baulicher Puffer erforderlich sein wird.
- Ad 5: Die derzeit ausgewiesenen Grün- und Sportflächen dienen der Funktion eines Puffers zwischen der Marienhütte und den östlich der Alten Poststraße vorgesehenen Nutzungen. Die Abmessungen beruhen unter anderem auf den von der Marienhütte ausgehenden Schallimmissionen.
- Ad 6: Bestehende Altlasten sind gem. Planzeichenverordnung ersichtlich zu machen, solche bestehen jedoch nicht. Für jene Flächen, die im Kataster des Landes Steiermark als mögliche Altlastenstandorte geführt werden, sind konkrete Sanierungsmaßnah-

men im Einzelfall jedoch erst nach Vorliegen konkreter Nutzungsabsichten und Erkundungen möglich, nicht jedoch bereits im Vorfeld auf Ebene des Flächenwidmungsplanes.

AD 7: Hinsichtlich der Verkehrserschließung ist ein Verkehrskonzept bereits Teil des Rahmenplans Reininghaus, welcher durch den Gemeinderat am 25.02.2010 einstimmig beschlossen. Die Umsetzung ist Zug um Zug geplant und es wurden zu diesem Zweck auch Richtwerte in Bezug auf die errichtete Bruttogeschossfläche in Reininghaus festgeschrieben. Im Detail ist jedoch die Entwicklung der Verkehrserschließung jedoch erst zu planen, wenn nähere Details über die Entwicklung in Reininghaus vorliegen.

A 14_044097_2012_28 Bundesministerium für Wirtschaft, Familie und Jugend

Stellungnahme:

Das BMWFi teilt mit, dass im Gemeindegebiet von Graz keine Bergbauberechtigungen bekannt sind.

Erledigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

A 14_044097_2012_29 Amt der Stmk. Landesregierung, Abt 15 – Luftreinhaltung

Einwendungen:

ad 1: Herneth, Schönberger u. a. – Markusgasse:

Durch die Umwidmung des aktuell als Gewerbegebiet festgelegten Bereiches in Bauland – Allgemeines Wohngebiet ergibt sich die Problematik eines deutlichen Heranrückens von Wohnnutzungen an bestehendes Gewerbe bzw. Gewerbegebiet. Wenn dies auch keinen grundsätzlichen Ausschließungsgrund darstellt, kann die Änderung aber zumindest aus Sicht der A15 nicht als positiv eingestuft werden, da die aktuell noch vorhandenen Pufferzonen (Immissionsschutz) reduziert werden und die Entwicklungsmöglichkeit der bestehenden Betriebe deutlich erschwert bzw. verunmöglicht wird. Auch die künftige Wohnnutzung ist aufgrund der Nähe zu den bestehenden Gewerbebetrieben nicht völlig belastungsfrei.

ad 2: Matzer – Messendorf:

Da das Aufschließungserfordernis Lärmfreistellung bereits festgelegt ist, spricht nichts gegen diese Änderung.

ad 2a: GBG/ Kohlbacher – Messendorf:

Auch hier ist das Aufschließungserfordernis Lärmfreistellung bereits angeführt. Die Umwidmung stellt für das bestehende, südlich angrenzende Wohngebiet sicher eine Verbesserung dar, da potenzielle Interessenskonflikte im Spannungsfeld Wohnen – Gewerbe nicht mehr zu erwarten sind. Konfliktpotenzial könnte lediglich durch das verbleibende Gewerbegebiet im Nordwesten bestehen.

ad 4: „Graz-Mitte“ (Wohnungsamt, Hübl u. A.):

Generell spricht nichts gegen die Änderung, besonders im südlichen Bereich des Areals ist die Notwendigkeit der Umsetzung von Maßnahmen zur Lärmfreistellung (Eggenberger Straße) aber vorab zu prüfen.

ad 6: Hofstätter, BAWAG – Mariatroster Straße:

Generell spricht nichts gegen die Änderung, im westlichen Bereich des Areals ist die Notwendigkeit der Umsetzung von Maßnahmen zur Lärmfreistellung (Mariatroster Straße) vorab zu prüfen.

ad 7: ESTAG – Augasse:

Generell spricht nichts gegen die Änderung, im westlichen Bereich des Areals mit Wohnnutzung ist die Notwendigkeit der Umsetzung von Maßnahmen zur Lärmfreistellung (Augasse) aber vorab zu prüfen.

Ad 12+12

Die gegenständliche Planungen wurden bereits ausreichend diskutiert und es spricht nichts gegen die Änderungen.

Erledigung:

ad 1: Herneth, Schönberger u. a. – Markusgasse:

Da die im Südosten des Änderungsbereiches gelegenen Grundstücke bereits gänzlich mit Einfamilienwohnhäusern bebaut sind, stellt die gegenständliche Änderung keine heranrückende Wohnbebauung zu den bestehenden Gewerbebetrieben dar, da die bereits bestehenden Einfamilienwohnhäuser unmittelbar zu den Gewerbebetrieben gelegen sind. Somit erfolgt kein Heranrücken der Wohnbebauung durch die Bestandsgegebenheiten. Aufgrund der Legaldefinitionen im Stmk. ROG stellen Bauland – Allgemeine Wohngebiete und Bauland – Gewerbegebiete keine konkurrierenden Nutzungen dar. Im Stmk. ROG 1974 galt das Aneinandergrenzen von Bauland – Allgemeines Wohngebiet zu Bauland – Gewerbegebiet als Voraussetzung zur Neufestlegung von Gewerbegebieten. Das Änderungsverfahren stellt jedenfalls keine heranrückende Wohnbebauung dar und wird keine Schlechterstellung der bestehenden bzw. zukünftigen Gewerbebetriebe durch den vorgelagerten Wohnhausbestand bewirkt. Der Einwendungspunkt wird zur Kenntnis genommen.

ad 2: Matzer – Messendorf:

Kenntnisnahme

ad 2a: GBG/ Kohlbacher – Messendorf:

Aufgrund der Festlegungen des Stmk. ROG 2010 stellen Allgemeine Wohngebiete und Gewerbegebiete in Nachbarschaft keine konkurrierenden Nutzungen dar. Im Stmk. ROG 1974 bildete das Aneinandergrenzen dieser beiden Baulandkategorien die rechtliche Voraussetzung zur Neufestlegung eines Gewerbegebietes. Die Änderung stellt keine heranrückende Wohnbebauung dar, da im Nahbereich bereits Einfamilienwohnhäuser vorhanden sind und wird keine Schlechterstellung der bestehenden bzw. zukünftigen Gewerbebetriebe im festgelegten Gewerbegebiet damit verbunden sein. Der Einwendungspunkt wird zur Kenntnis genommen.

ad 4: „Graz-Mitte“ (Wohnungsamt, Hübl u. A.):

Da der Änderungsbereiches als Bauland – Kerngebiet festgelegt wird und die Legaldefinition eines Kerngebietes eine sehr unterschiedliche Nutzungsvielfalt (auch lärmunempfindliche Nutzungen) zulässt, wird die Notwendigkeit der Umsetzung von Maßnahmen zur Lärmfreistellung aufgrund der Nahelage zu Lärmemittenten (z.B. Eggenberger Straße) im Zuge des verpflichtend zu erstellenden Bebauungsplanes näher geprüft und können lärmempfindliche Nutzungen (zB Wohnen) im Zuge des Bebauungsplanes in den unmittelbar lärmbelasteten Bereichen ausgeschlossen werden. Der Einwendungspunkt wird zur Kenntnis genommen und werden im nachfolgend zu erstellenden Bebauungsplan auf Basis der zulässigen Nutzungen wirkungsvolle Maßnahmen zur Lärmfreistellung festgelegt.

ad 6: Hofstätter, BAWAG – Mariatroster Straße:

Die Grundstücke unmittelbar angrenzend an die Mariatroster Straße sind bereits bebaut. Weiters werden im Zuge des verpflichtend zu erstellenden Bebauungsplanes darüber hinausgehende Lärmschutzmaßnahmen geprüft und bei Bedarf vorgeschrieben. Der Einwendungspunkt wird zur Kenntnis genommen und werden im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren wirkungsvolle Maßnahmen zur Lärmfreistellung festgelegt.

ad 7: ESTAG – Augasse:

Aufgrund der Nahelage zur Augasse wird der Änderungsbereich zukünftig als Bauland – Aufschließungsgebiet für Allgemeines Wohngebiet mit dem Aufschließungserfordernis der Lärmfreistellung näher festgelegt. Dem Einwendungspunkt wird stattgegeben.

Ad 12+12

Die Stellungnahme wird zu Kenntnis genommen

A 14_044097_2012_29

Amt der Stmk. Landesregierung, Abt 13 – Umwelt und Raumordnung

Einwendungen:

ad 1: Herneth, Schönberger u. a. – Markuskasse:

Die angegebene Größe des Änderungsbereiches ist hinsichtlich des tatsächlichen Ausmaßes zu prüfen.

In den Erläuterungen wird angeführt, dass die Verkehrserschließung über die Markuskasse (öffentliches Gut) erfolgen soll. Daraus ergibt sich die Schlussfolgerung, dass eine Erschließung über den südlich angrenzenden Fasanturmweg bzw. den Weißweg auszuschließen ist. Da dies insbesondere für den zu erstellenden Bebauungsplan von Bedeutung ist, wird eine Überprüfung dieses Sachverhaltes empfohlen.

ad 2: Matzer – Messendorf:

Die Festlegung als Reines Wohngebiet wird aufgrund der gegebenen Lärmbeeinträchtigungen in Frage gestellt.

ad 2a: GBG/ Kohlbacher – Messendorf:

Aufgrund des räumlich-funktionellen Zusammenhanges der südwestlich angrenzenden, großteils unbebauten Grundstücke sind diese in die Aufschließungsgebietsfläche mit Bebauungsplanpflicht miteinzubeziehen.

ad 3: Kanna u. a. – Wienerstraße, Grüne Gasse, Zeilergasse:

Für den Ausschluss von Einkaufszentren fehlt die entsprechende Grundlage im STEK 4.0. Hinsichtlich der Überlagerung bedarf es einer ergänzenden Festlegung betreffend der Nutzungsebenen.

ad 4: „Graz-Mitte“ (Wohnungsamt, Hübl u. a.):

Für den Ausschluss von Einkaufszentren fehlt die entsprechende Grundlage im STEK 4.0.

Die Mindestbebauungsdichte für Kerngebiet hat lt. geltender Bebauungsdichteverordnung 0,5 zu betragen.

Hinsichtlich der Lärmbeeinträchtigungen durch die angrenzenden bzw. benachbarten Verkehrsträger und gewerblichen Nutzungen bedarf es der Ergänzung des Aufschließungserfordernisses Lärmschutz.

ad 7: ESTAG – Augasse:

Die Änderungsfläche wird trotz Lage unmittelbar an der Augasse bzw. angrenzend an die zu verlegende Tennisanlage und dadurch offensichtlich gegebener Lärmbeeinträchtigung als vollwertiges Bauland eingestuft. Des Weiteren bedarf es einer Prüfung der neu festgelegten Sportfläche im Hinblick auf die nördlich benachbarte Wohnbebauung.

ad 8: Internationale Schule GBG/ Schulschwestern, Georgigasse:

Die Festlegung der Sondernutzung für Spiel- und Sportzwecke steht im Widerspruch zum STEK 4.0, da der Änderungsbereich als Funktionsbereich für Wohnen festgelegt ist.

Ad 12 + 13: Reininghaus

1. *Grundsätzlich ist zu bemängeln, dass weder aus dem Verordnungswortlaut noch aus den Erläuterungen klar hervorgeht, welche Maßnahmen bzw. welche Inhalte des „Rahmenplanes Reininghaus“ in welchem Umfang für das Vorliegen der Baulandvoraussetzungen in den einzelnen Aufschließungsgebieten maßgeblich sind. Die Festlegungen der Aufschließungserfordernisse bzw. der im öffentlichen Interesse im Rahmen der Bebauungsplanung umzusetzenden Maßnahmen sind dazu nicht ausreichend konkret. Dies gilt u.a. für die als Aufschließungserfordernis festgelegten Maßnahmen zur Förderung der sanften Mobilität. Die in den Erläuterungen enthaltenen Ausführungen über beabsichtigte zivilrechtliche Vereinbarungen und umzusetzende Inhalte des Rahmenplanes Reininghaus entfalten damit keine Rechtsverbindlichkeit auf der Ebene des Flächenwidmungsplanes. Insbesondere die Aussagen im Rahmenplan Reininghaus über notwendige ÖV-Maßnahmen, abhängig von der Nutzung eines bestimmten Ausmaßes an Bruttogeschossfläche, ist in diesem Zusammenhang nicht verbindlich geregelt bzw. erscheint auch die Umsetzung einer solchen Regelung ohne Festlegung zeitlich auf einander folgender Aufschließungszonen nicht möglich. Damit werden jedoch auch die im Umweltbericht als notwendig angeführten Maßnahmen auf der Ebene des Flächenwidmungsplanes nicht verbindlich geregelt.*

2. *Für die Teilbereiche e) und f) wurde im Wortlaut die Errichtung von Einkaufszentren ausgeschlossen. Für beide Bereiche fehlt dazu sowohl im aufgelegten Entwurf des STEK als auch in der Fassung der aktuellen Anhörungen die entsprechende Grundlage.*
3. *Die für den Teilbereich k) im Rahmen der Bebauungsplanung vorgesehene Freihaltung des SEVESO-Sicherheitsbereiches der Firma Linde-Gas steht in dieser Form im Widerspruch zu §26 Abs. 6 StROG2010 wonach entsprechende Abstände zwischen Betrieben, die unter den Anwendungsbereich der SEVESO-Richtlinie fallen und Bauland im Sinne des § 30 Abs. 1 (ausgenommen Ziff. 5) und Nutzungen gem. § 33 Abs. 3 leg. cit., soweit öffentlich genutzte Gebiete festgelegt werden, schon auf der Ebene des Flächenwidmungsplanes zu berücksichtigen sind. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass auch die bestehende Sondernutzung Sport (Gst. Nr. 1186/3) innerhalb des Auswirkungsbereichs zu liegen kommt und die Nutzungsfestlegung entsprechend anzupassen sein wird.*
4. *Die für den Änderungsbereich j.1) festgelegte zeitliche Nachfolgenutzung „Kerngebiet“ findet im STEK 4.00 weder in der aufgelegten Fassung noch in der Fassung der aktuellen Anhörungen ihre Entsprechung. Dies gilt auch für eine östliche Teilfläche des Bereiches j.2). In der zur Anhörung vorgelegten Fassung sind diese Bereiche für industriell-gewerbliche Funktion festgelegt. Der Eintrittszeitpunkt der zeitlich nachfolgenden Nutzung mit „Aufgabe der betrieblichen Nutzung“ ist nicht ausreichend konkret.*

Erledigung:

ad 1: Herneth, Schönberger u. a. – Markuskasse:

Bei der unter lit. b) angegebenen Änderungsfläche handelt es sich sowohl um Teilbereiche südlich als auch nördlich der Markuskasse und entspricht die genannte Flächenangabe der vorgesehenen Änderungsfläche.

Die Erschließung des südlichen Änderungsbereiches erfolgt über den bestehenden Fasanturmweg. Der Erläuterungsbericht wird ergänzt, dem Einwendungspunkt stattgegeben.

ad 2: Matzer – Messendorf:

Da der Änderungsbereich zweiseitig von bestehendem Bauland – Reines Wohngebiet begrenzt wird, wird zur Sicherstellung und Beibehaltung der überwiegenden Wohnnutzung die Baugebietskategorie Reines Wohngebiet festgelegt, um in Nahelage der bestehenden Wohngebiete eine gemäß der Legaldefinition des Allgemeinen Wohngebietes zulässige betriebliche Nutzung auszuschließen. Aufgrund der Änderung der ÖNORM S 5021, Ausgabe April 2010 erfolgt die Zuordnung der zulässigen Planungsrichtwerte nicht mehr entsprechend der jeweiligen Baugebietskategorie, sondern wird diese hinsichtlich der Gebietstypizität des Umgebungsbereiches (zB städtisches Wohngebiet) eingestuft und wird keine Änderung der zulässigen Lärmimmissionen bei Festlegung eines Allgemeinen Wohngebietes vorgenommen.

ad 2a: GBG/ Kohlbacher – Messendorf:

Da die unmittelbar südwestlich an den Änderungsbereich angrenzenden Grundstücke infrastrukturell bereits vollständig erschlossen sind (Zufahrt direkt über den Raabaweg) und die zukünftige Erschließung des großflächigen Änderungsbereiches über eine eigenständige Erschließung (zB über die L 395) erfolgen wird, erscheint die empfohlene Berücksichtigung dieser Grundstücke im Bebauungsplan nicht sinnvoll, da auch eine künftige unterschiedliche

Nutzung dieser Grundstücke aufgrund der Festlegungen im 4.0 STEK (Bereich mit zwei Funktionen Wohnen/Gewerbe) nicht ausgeschlossen ist.

ad 3: Kanna u. a. – Wienerstraße, Grüne Gasse, Zeilergasse:

Im Rahmen der 1. Änderung des 4.0 Stadtentwicklungskonzept werden gesonderte Festlegungen betreffend Einkaufszentren getroffen und somit die Rechtsgrundlage für den Ausschluss von Einkaufszentren geschaffen.

Hinsichtlich der Zuordnung der Nutzungsebenen der räumlich übereinander liegenden Nutzungen wird auf den § 7 (1) des Wortlautes zum 3.0 Flächenwidmungsplan verwiesen. Dabei ist festgelegt, dass für alle Nutzungsüberlagerungen von Bauland – Kerngebiet und Allgemeinem Wohngebiet im Erdgeschoß die zulässige Nutzung Kerngebiet und in den Obergeschoßen die zulässige Nutzung Allgemeines Wohngebiet darstellt. Der Erläuterungsbericht wird diesbezüglich ergänzt und dem Einwendungspunkt stattgegeben.

ad 4: „Graz-Mitte“ (Wohnungsamt, Hübl u. a.):

Im Rahmen der 1. Änderung des 4.0 Stadtentwicklungskonzept werden gesonderte Festlegungen betreffend Einkaufszentren getroffen und somit die Rechtsgrundlage für den Ausschluss von Einkaufszentren geschaffen.

Die in der Plandarstellung dargestellte Mindestbebauungsdichte von 0,2 für den nördlichen Änderungsbereich wird entsprechend den Vorgaben der Bebauungsdichteverordnung richtig gestellt. Hingewiesen wird auf die Wortlautfestlegungen, wo die Mindestdichte mit 0,5 richtig angeführt wurde (Text vor Plan).

Da der Änderungsbereich als Bauland – Kerngebiet festgelegt wird und gem. Legaldefinition eine sehr breite Nutzungsvielfalt (auch lärmunempfindliche Nutzungen) zulässig ist, wird die Erforderlichkeit der Umsetzung von Lärmschutzmaßnahmen aufgrund der Nahelage zu Lärmemittenten (z.B. Eggenberger Straße) im Zuge des verpflichtend zu erstellenden Bebauungsplanes näher geprüft und können lärmempfindliche Nutzungen (zB Wohnen) im Zuge des Bebauungsplanes in den lärmbelasteten Bereichen ausgeschlossen werden. Der Einwendungspunkt wird zur Kenntnis genommen und werden im nachfolgend zu erstellenden Bebauungsplan auf Basis der zulässigen Nutzungen wirkungsvolle Maßnahmen zur Lärmfreistellung geprüft.

ad 7: ESTAG – Augasse:

Aufgrund der Nahelage zur Augasse wird der Änderungsbereich zukünftig als Bauland – Aufschließungsgebiet für Allgemeines Wohngebiet mit dem Aufschließungserfordernis der Lärmfreistellung festgelegt. Dem Einwendungspunkt wird stattgegeben.

Um einen ausreichenden Pufferbereich zwischen der vorgesehenen Sondernutzung im Freiland für Sportzwecke und der nördlich angrenzenden Wohnbebauung sicherzustellen, wird das bisher festgelegte Bauland – Allgemeines Wohngebiet im nördlichen Änderungsbereich beibehalten und zukünftig als Aufschließungsgebiet mit dem Aufschließungserfordernis festgelegt, mögliche Nutzungskollisionen zwischen den vorgesehenen Sportstätten (Tennisplätze) und den bestehenden Wohngebäuden auszuschließen. Dem Einwendungspunkt wird stattgegeben.

ad 8: Internationale Schule GWG/ Schulschwestern, Georgigasse:

Gemäß den Wortlautfestlegungen des 4.0 STEK ist als Ziel für Wohngebiete hoher Dichte die Sicherung bzw. Verbesserung der Grünraumausstattung festgelegt. Weiters sind u.a. zu sachbereichsbezogenen Zielsetzungen/ Maßnahmen für Soziales Grün die Bereitstellung ausreichender Sport und Freizeitangebote vorgesehen.

Die Änderung dient zur Umsetzung des Projektes der Internationalen Volksschule und der planmäßigen und bedarfsgerechten Erweiterung des Areal der Volksschule Algersdorf. Die bestehende Spiel- und Sportanlage südlich der Volksschule Algersdorf wird dabei lediglich in westliche Richtung verlegt.

Dem Einwendungspunkt wird nicht stattgegeben, da kein Widerspruch zum 4.0 STEK erkennbar ist.

Ad 12+13 Reininghaus

1. Die Einwendung wird aus nachfolgenden Gründen nicht berücksichtigt: Eine Kopplung der OV-Erschließung an verbindlich zeitlich gestaffelte Aufschließungsgebiete würde der Entwicklung von Reininghaus jede Flexibilität nehmen, insbesondere da nicht abzusehen ist, in welcher Reihenfolge die einzelnen Quartiere tatsächlich entwickelt werden. Auch ist die Entwicklung der Verkehrsinfrastruktur nicht zuletzt eine Budgetfrage. Es kann und soll diese Entwicklung daher nicht im Flächenwidmungsplan rechtsverbindlich geregelt werden. Die vertragliche Regelung zwischen der Stadt Graz und der Liegenschaftseigentümerin enthält jedoch ein Bekenntnis der Stadt Graz zur rechtzeitig, auf den jeweiligen Projektfortschritt abgestimmten Entwicklung der verkehrlichen Infrastruktur. Die Berücksichtigung des Konzeptes der „Sanften Mobilität“ ist hingegen als öffentliches Interesse festgeschrieben. Maßnahmen sind auch hier derart vielfältig, dass eine Konkretisierung frühestens im Bebauungsplan möglich erscheint. Im Zuge der Bebauungsplanung wird auch der Abschluss eines Mobilitätsvertrages erfolgen, welche alle infrastrukturellen und sonstigen Maßnahmen zur sanften Mobilität verbindlich festschreiben wird. Im Bereich Reininghaus handelt es sich zudem um ein innerstädtisches Gebiet, dessen Quartiere hinsichtlich Erschließung und Lage als gleichwertig zu bezeichnen sind. Ein Widerspruch zum Raumordnungsgrundsatz der Siedlungsentwicklung von innen nach außen, dem normalerweise mit Aufschließungszonen begegnet werden soll, kann auch aufgrund der bereits teilweise bestehenden Bebauung ausgeschlossen werden.
2. Der Einwendung wurde inhaltlich entsprochen und das STEK dahingehend angepasst, dass nunmehr für den Bereich von Reininghaus westlich der Alten Poststraße die Errichtung von Einkaufszentren ausgeschlossen ist.
3. Der Einwendung wurde inhaltlich entsprochen und die Flächenwidmungsplanausweisung in den Änderungsbereichen an die SEVESO-Schutzabstände angepasst (Festlegung von Freiland). In jenen Bereichen wo keine Änderungen des Flächenwidmungsplanes vorgenommen wurden, erfolgt keine planerische Reaktion. Eine solche wird in einer gesamtheitlichen Überlegung im Zuge der aktuell laufenden Revision für alle Seveso-Betriebe und deren Umgebung erfolgen.
4. Der Einwendungen wurden inhaltlich entsprochen. Die gegenständlichen Bereiche werden nunmehr wie im derzeit rechtskräftigen Stand belassen.

**GEGENÜBER DEM ENTWURF ZUM 3.20 FLÄCHENWIDMUNGSPLAN – 20. ÄNDERUNG 2012
ERGEBEN SICH AUF GRUND DER EINWENDUNGSBEHANDLUNG FOLGENDE ÄNDERUNGEN:**

PLANWERK:

Pkt 2a) – GBG/Kohlbacher - Messendorf

Anpassung des künftigen (WA) an Grenze des Grundstückes 660/3, KG Messendorf

Pkt. 7): ESTAG – Augasse

Die von der künftigen Sportnutzung ausgehende Lärmbelästigung verlangt die Festlegung von Aufschließungsgebiet mit dem Erfordernis der Lärmfreistellung und eine geringfügige Veränderung der Freiland -Sondernutzung-Sport.

Pkt. 12 u. 13) Reininghaus

1) Das Grundstück 348/1, KG verbleibt im „Gewerbegebiet“, BD 0,2-1,5

2) Die Flächen des ÖAMTC und des südlich angrenzenden Einkaufszentrums verbleiben im Gewerbegebiet bzw. im Einkaufszentrum 2.

3) Die westlich der Marienhütte vorgesehene Sportfläche wird im Gefährdungsbereich des SEVESO II Betriebes (Linde Gas) als Freiland – Ödland ausgewiesen.

VERORDNUNG:

Der Wortlaut der Verordnung wird in folgenden Punkten geändert:

§ 2 Pkt 2a) – GBG/Kohlbacher - Messendorf:

Absatz b) wird eingefügt: „Eine bisher als „Bauland – Aufschließungsgebiet für Gewerbegebiet (GG), BD 0,2-1,5“ ausgewiesene Fläche von ca. 0,05 ha wird dem „Reinen Wohngebiet“, BD 0,2-0,4 angegliedert“.

§ 2 Pkt 4) – „Graz Mitte“ –(Wohnungsamt, Hübl u.a):

Im Absatz c) (Aufschließungserfordernisse) wird die Wortfolge *„Sicherung und Herstellung einer mindestens 25m breiten öffentlich zugänglichen Grünfläche entlang der festgelegten Fuß-Radwegverbindung (Umsetzung im Bebauungsplan), Schaffung eines öffentlich zugänglichen Quartierspark“* durch *„Schaffung einer öffentlich nutzbaren Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr mit begleitendem Grünstreifen und Baumreihe“* ersetzt

§ 2 Pkt. 7) ESTAG -Augasse:

Der Wortlaut der Verordnung wird entsprechend der Plandarstellung insoferne abgeändert, als an Stelle von vollwertigem Bauland ein Aufschließungsgebiet für Allgemeines Wohngebiet mit dem Erfordernis der Lärmfreistellung und eine Änderung des Sportplatzkonfiguration erfolgt.

§ 2 Pkt. 10) Asset One - Gmeinstrasse

Die Aufschließungserfordernisse werden um die Lärmfreistellung gegenüber der Puntigamer Straße erweitert.

§ 2 Pkt. 12 u. 13) Reininghaus, Asset One, Neuwirth u.a.

Die Änderungen gegenüber dem aufgelegten Entwurf zum 3.20 Flächenwidmungsplan umfassen folgende Punkte:

- 1) Das im Entwurf als Allgemeines Wohngebiet vorgesehene Grundstück 348/1, KG Baidorf (zwischen der Brauhausstrasse und der GKB Trasse) muss auf Grund der von der Stadlauer Mälzerei ausgehenden Emissionen wie bisher im Gewerbegebiet verbleiben.
- 2) Für die im Entwurf als Teilbereich J erfassten Flächen des ÖAMTC und des südlich angrenzenden Einkaufszentrums 2 war im Entwurf die Nachfolgenutzung als Kerngebiet vorgesehen. Auf Grund einer Einwendung des Landes Steiermark- Abteilung 13 und der langfristig vorgegebenen Bestandsnutzung verbleiben diese Flächen, wie bisher, im Gewerbegebiet bzw. im EZ2.
- 3) Die westlich der Marienhütte vorgesehene Sportfläche ist im südlichen Teil vom Gefährdungsbereich eines SEVESO II Betriebes (Linde Gas) betroffen. Da bei einem schweren Unfall erhebliche Gefährdungen der Sicherheit und Gesundheit von Menschen und der Umwelt nicht auszuschließen sind, kann gemäß § 26 Abs 6 Zif 1 StmkROG im Flächenwidmungsplan derzeit weder eine Baulandnutzung (ausgenommen Industriegebiet 1+2) noch eine öffentliche Sportanlage ausgewiesen werden.
- 4) Auf Grund einer Einwendung des Landes Steiermark- Abteilung 13 betreffend die Festlegungen zu den Aufschließungsgebieten wird nunmehr, deutlicher als im Entwurf, zwischen Aufschließungserfordernissen aufgrund infrastruktureller Mängel und Festlegungen aufgrund öffentlicher Interessen unterschieden.
- 5) Eine Neugliederung der Teilbereichsabschnitte erfordert eine redaktionell Anpassung der fortlaufenden Nummerierung und eine damit verbundene Änderung der Flächenausmaße.

Die unter 4) und 5) beschriebenen Änderungspunkte sind redaktioneller Natur und stellen keine inhaltlichen Änderungen des Wortlautes dar..

ERLÄUTERUNGSBERICHT:

§ 2 Pkt 2 + 2a) – Matzer, GBG/Kohlbacher - Messendorf: Ergänzung wegen ÖBB Trasse

§ 2 Pkt 4) – „Graz Mitte“ –(Wohnungsamt, Hübl u.a): Ergänzung hinsichtlich STRAB Trasse

§ 2 Pkt. 7) ESTAG -Augasse: Hinweis auf mögliche Hochwassergefährdung

§2 Pkt. 10) Asset One – Gmeinstrasse: Hinweis auf Lärmfreistellung

§ 2 Pkt. 12 u. 13) Reininghaus, Asset One, Neuwirth u.a.:

- Ergänzung betreffend Vertrag mit Asset One (Strassen und Parkflächen)
- Hinweis auf Seveso II Betrieb

-

ANHÖRUNGSVERFAHREN:

Bei der gegenüber dem aufgelegten Entwurf vorgenommenen Änderung bei den Reininghausgründen (Grundstück 348/1, KG Baierdorf - Beibehaltung des bisherigen Gewerbegebietes anstelle des im Entwurf dargestellten Allgemeinen Wohngebietes) konnten Rückwirkungen auf Dritte nicht ausgeschlossen werden, so dass eine Anhörung gemäß § 38 Abs 7 StROG 2010 erforderlich war.

a) Die im Anhörungsverfahren eingebrachten Einwendungen (A 14_044097_2012_22, Dr. Klaus Schneider und A 14_044097_2012_26, Hedwig Stenitzer vertreten durch RA Stenitzer& Stenitzer) führten zu keinen weiteren Änderungen und werden wie oben dargelegt erledigt.

b) Eine weitere Anhörung war auf Grund von Änderungen im Pkt.7 (ESTAG Augasse) erforderlich, da auf Grund einer Einwendung der Abt 13 das im Entwurf vorgesehene, vollwertige Bauland in ein Aufschließungsgebiet mit dem Erfordernis der Lärmfreistellung und eine geringfügige Verkleinerung der Freiland Sondernutzung - Sport geändert werden musste (Anhörungsprotokoll ESTAG vom 31.1.2013)

c) Für die Flächen des ÖAMTC und des südlich angrenzenden Einkaufszentrums 2 wird die bisherige Ausweisung als Gewerbegebiet und als EZ 2 (ohne die im Entwurf dargestellte Nachfolgenutzung als Kerngebiet) beibehalten. In der Anhörung wurden keine Einwendungen erhoben.

d) Auf Grund einer Einwendung der Abt 13 werden im Änderungspunkt 10 Asset One-Gmeinstraße die Aufschließungserfordernisse um die „Lärmfreistellung“ erweitert und die Grundeigentümerin darüber angehört (Herrn Untied von Asset One gab am 26.2.2013 telefonisch bekannt, dagegen keine Einwendung erheben zu wollen)

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 3.20 Flächenwidmungsplanes – 20. Änderung 2012 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- und Grünraumplanung stellt den

A n t r a g ,

der Gemeinderat der Landeshauptstadt Graz möge beschließen:

1. Den 3.20 Flächenwidmungsplan – 20. Änderung 2012 der Landeshauptstadt Graz gemäß den in der Verordnung, der graphischen Darstellung und dem Erläuterungsbericht angegebenen Punkten,

2. die Einwendungserledigung im Sinne dieses Gemeinderatsberichtes.

Der Bearbeiter:

Der Abteilungsvorstand:

Der Stadtbaudirektor

Der Bürgermeister als
Stadtsenatsreferent:

(Mag. Siegfried Nagl)

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

Der Ausschuss stimmt diesem Antrag zu.

Der Vorsitzende des des Ausschusses für
Stadt 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_30

Bearbeiter: DI. Josef Rogl
DI Eva Maria Benedikt

3.20 FLÄCHENWIDMUNGSPLAN 2002
DER LANDESHAUPTSTADT GRAZ
20. ÄNDERUNG 2012

Graz, 28.2.2013

Der Gemeinderat der Landeshauptstadt Graz hat in seiner Sitzung am 28. Februar 2013 folgende

VERORDNUNG

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**“ (3,09 ha) festgelegt.

Als Aufschließungserfordernisse werden festgelegt:

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

- b) Eine bisher als „Bauland – Aufschließungsgebiet für Gewerbegebiet (GG), BD 0,2-1,5“ ausgewiesene Fläche von ca. 0,05 ha wird dem „Reinen Wohngebiet“, BD 0,2-0,4 angegliedert.

- c) Zur Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung wird für die unter a) erfasste Fläche 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 mit begleitendem Grünstreifen und Baumreihe (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, eine als „Freiland – Umspannanlage“ ausgewiesene Fläche von ca. 0,12 ha und ein bisheriges Allgemeines Wohngebiet von ca. 0,12 ha werden als **„Bauland –**

Aufschließungsgebiet – Allgemeines Wohngebiet WA, BD 0,2 – 0,8“ (0,94 ha) festgelegt. Als Aufschließungserfordernis gilt die Lärmfreistellung gegenüber der künftigen Sportnutzung.

- b) Eine bisher als „Freiland – Umspannanlage“ ersichtlich gemachte Fläche von ca. 0,51 ha wird als **„Freiland Sondernutzung - Sport“** 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.
- d) Zur Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung und zur Umsetzung der Lärmfreistellungsmaßnahmen wird für die unter a) erfasste Fläche die **Pflicht zur Erstellung eines Bebauungsplanes** verordnet.

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 freizuhaltende 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 **„Allgemeines Wohngebiet - Aufschließungsgebiet“** mit einer **Bebauungsdichte** von **0,2 – 0,8** geändert.

Als **Aufschließungserfordernisse** werden festgelegt:

- Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)
- Berücksichtigung der Altlastenverdachtsfläche
- Berücksichtigung allfälliger Lärmimmissionen ausgehend von der Puntigamerstraße bzw. den benachbarten Gewerbebetrieben
- 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 von der Änderung erfassten Flächen wird die **Pflicht zur Erstellung eines Bebauungsplanes** verordnet.

11) entfällt

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)

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

- 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
- 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)

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

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

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)

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

- 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
- 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)

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

- 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
- 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)

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

- 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
- Maßnahmen zur Lärmfreistellung gegenüber emittierenden Betrieben
- 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. 3,8 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)
- Maßnahmen zur Lärmfreistellung gegenüber emittierenden Betrieben

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

- 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
- Öffentlich nutzbare Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr

F.2) Bisher als „Sondernutzung im Freiland - öffentliche Parkanlage / 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**

G.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 - 1,2** 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

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

- Berücksichtigung der Brunnenschutzgebiete
- Bebauungsplanpflicht gemäß § 29 Abs 3 Z 3 StROG 2010
- Öffentlich nutzbare Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr
- Gestaltung eines Quartierparks gem. Rahmenplan Reininghaus im Ausmaß von rund 10 % der Baulandfläche

G.2) Eine bisher als „Gewerbegebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 - 2,5 ausgewiesene Fläche von ca. 2,9 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)
- Prüfung der von der L301 Wetzelsdorfer Straße ausgehenden Lärmbelastung und Berücksichtigung von aktiven oder passiven Lärmschutzmaßnahmen

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

- Berücksichtigung der Brunnenschutzgebiete
- Bebauungsplanpflicht gemäß § 29 Abs 3 Z 3 StROG 2010
- 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. 1,9 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)
- Prüfung der von der GKB-Bahntrasse und der östlich liegenden gewerblichen Nutzung ausgehenden Lärmbelastung und Berücksichtigung von aktiven oder passiven Lärmschutzmaßnahmen
- Maßnahmen zur Lärmfreistellung gegenüber emittierenden Betrieben

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

- Berücksichtigung der Brunnenschutzgebiete

- Berücksichtigung der Sicherheitsabstände zur GKB-Bahntrasse Graz - Köflach gem. Eisenbahngesetz
- Bebauungsplanpflicht gemäß § 29 Abs 3 Z 3 StROG 2010
- 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. 1,8 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)
- Prüfung der vom angrenzenden Gewerbegebiet ausgehenden Lärmbelastung und Berücksichtigung von aktiven oder passiven Lärmschutzmaßnahmen

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

- Berücksichtigung der Brunnenschutzgebiete
- Bebauungsplanpflicht gemäß § 29 Abs 3 Z 3 StROG 2010
- 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)
- Prüfung der vom angrenzenden Gewerbegebiet ausgehenden Lärmbelastung und Berücksichtigung von aktiven oder passiven Lärmschutzmaßnahmen

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

- Berücksichtigung der Brunnenschutzgebiete
- Bebauungsplanpflicht gemäß §29 Abs 3 Z 3
- Öffentlich nutzbare Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr
- Gestaltung eines Quartierparks gem. Rahmenplan Reininghaus im Ausmaß von rund 10 % der Baulandfläche

j) Teilbereich J: 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)
- Maßnahmen zur Lärmfreistellung gegenüber emittierenden Betrieben

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

- Bebauungsplanpflicht gemäß § 29 Abs 3 Z 3 StROG 2010
- Maßnahmen zur Förderung der Sanften Mobilität gemäß § 29 Abs 3 Z 2 StROG
- 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.

k) Teilbereich K: A-14-K-757/2002-1181; Asset One / Reininghaus - Alte Poststraße Ost

K.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 **Freiland Sondernutzung Sport** (1,3 ha) und im Bereich der SEVESO Gefahrenzone in **Freiland-Ödland** (0,7 ha) geändert.

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

l) Teilbereich L: amtswegige Änderung gemäß Rahmenplan, Verkehrsflächen westlich der Südbahnstraße, in Verlängerung der Josef Huber Gasse sowie zwischen der Alten Post Straße und der Südbahnstraße

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

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

M.1) Eine bisher als „Gewerbegebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 - 2,5 ausgewiesene Fläche von ca. 2,9 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

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

- Bebauungsplanpflicht gemäß § 29 Abs 3 Z 3 StROG 2010
- Öffentlich nutzbare Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr
- Gestaltung eines Quartierparks gem. Rahmenplan Reininghaus im Ausmaß von rund 10 % der Baulandfläche

M.2) Bisher als „Gewerbegebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 - 2,5 ausgewiesene Flächen von ca. 0,7 ha werden in **Sondernutzung im Freiland - öffentliche Parkanlage** geändert.

M.3) Eine bisher als „Gewerbegebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 - 2,5 ausgewiesene Fläche von ca. 1,2 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

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

- Bebauungsplanpflicht gemäß § 29 Abs 3 Z 3 StROG 2010
- Öffentlich nutzbare Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr
- Gestaltung eines Quartierparks gem. Rahmenplan Reininghaus im Ausmaß von rund 10 % der Baulandfläche

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

n) Teilbereich N: 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.

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

p) 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)