

Bericht an den Gemeinderat

GZ: A 14_018683_2013_25

3.21 Flächenwidmungsplan
der Landeshauptstadt Graz
21. Änderung 2013

Bearbeiter: DI Josef Rogl
DI Markus Dröscher
Mag. Oliver Konrad

BerichterstellerIn:

Graz, 14.11.2013

Beschluss

Zuständigkeit des Gemeinderates
gemäß § 63 Abs 2 StROG 2010

Erfordernis der Zweidrittelmehrheit
gem. § 63 Abs 2 StROG 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 16. Mai 2013 beschlossen, den Entwurf des 3.21 Flächenwidmungsplanes – 21. Änderung 2013 der Landeshauptstadt Graz in der Zeit vom 30. Mai 2013 bis 26. Juli 2013 zur öffentlichen Einsichtnahme aufzulegen.

Die Absicht, den 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 in 10 Punkten zu ändern, wurde gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz 1967 im Amtsblatt vom 29. Mai 2013 kundgemacht.

Die Kundmachung erging an die Stellen und Institutionen gemäß § 38 Abs 3 Zif 8 StROG 2010 bzw. der Verordnung der Stmk. Landesregierung vom 16.10.1989, mit der die Bundes- und Landesdienststellen und weitere Körperschaften öffentlichen Rechtes gem. § 38 Abs 3 Zif 8 StROG 2010 festgelegt sind sowie an die Bezirksvorstehung der Bezirke II. St. Leonhard, IV. Lend, V. Gries, VII. Liebenau und XVI. Straßgang.

In der Kundmachung waren alle von der Änderung erfassten Flächen beschrieben und graphisch dargestellt. Weiters erging die Information, dass vom 30. Mai 2013 bis 26. Juli 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 **7 Einwendungen** und **7 Stellungnahmen** zum Entwurf des 3.21 Flächenwidmungsplanes im Stadtplanungsamt ein.

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

<i>Kursive Schrift</i>	<i>Kurzfassung der Einwendung</i>
Normale Schrift.....	Erledigung der Einwendung

A 14_018683_2013_6 STEWEAG-STEAG GmbH

Zu Punkt 3 – Bootshaus an der Mur:

Stellungnahme:

Die zur Änderung in „Freiland Sondernutzung Sport“ vorgesehenen Grundstücke 339 und 341, KG Murfeld, werden von einer 110 KV Freileitungsanlage überspannt. Die STEWEAG-STEAG erhebt gegen die Änderung keine Einwendung, solange die einschlägigen Richtlinien und Auflagen für Bauten innerhalb des Sicherheitsbereiches eingehalten werden.

Erledigung:

Im Rahmen von Baubewilligungsverfahren werden selbstverständlich sämtliche Leitungsträger mit einbezogen und die bauausführenden Firmen verpflichtet, das Einvernehmen herzustellen.

A 14_018683_2013_7 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_018683_2013_9 Energie Steiermark (Ableitner/ Schmitt)

Zu Punkt 1.)

Neuseiersberger Straße Aufhebung des Aufschließungsgebietes

1a) Neuseiersberger Straße – Änderung Deckplan 1

Zu Punkt 3.) Bootshaus an der Mur

Zu Punkt 4.) Kleingartenanlage Salfeldstraße

Zu Punkt 10) Smart City

Stellungnahme:

Die Energie Steiermark verweist im Zusammenhang mit bestehenden 20 KV Leitungsanlagen, Niederspannungskabel und Lichtwellenleiter auf die grundsätzlichen Bestimmungen für Arbeiten im Bereich von Leitungsanlagen.

Erledigung

Im Rahmen von Baubewilligungsverfahren werden selbstverständlich sämtliche Leitungsträger mit einbezogen und die bauausführenden Firmen verpflichtet, das Einvernehmen herzustellen.

A 14_018683_2013_10 Amt der Stmk. Landesregierung, Abt 16 Verkehr und Landeshochbau

Zu Punkt 4 – Kleingartenanlage Salfeldstraße

Einwendungen:

Eingewendet wird, dass die Hauptzufahrt zur Kleingartenanlage über die mit einer Ampel geregelte Kreuzung beim Metro-Mark und bei der Salfeldstraße / Ferdinand-Prirsch-Straße nur durch Rechtsabbiegen erfolgen darf. Diesbezügliche Verpflichtungen seien in die Kaufverträge aufzunehmen.

Erledigung:

Die Kleingartenanlage liegt auf der Unterflurtrasse der A9 und besteht seit mehreren Jahren. Durch die Änderung des Flächenwidmungsplanes soll lediglich die untergeordneter Gebäude (Geräteschuppen) ermöglicht werden. Eine Änderung des bisher gegebenen Verkehrsaufkommens ist damit nicht verbunden. Weiters bleibt die ASFINAG auch weiterhin Eigentümerin der Fläche, sodass die von der A 16 geforderte Verpflichtung nicht in Kaufverträge übernommen werden kann.

Zu Punkt 7 – Entfall der Bebauungsplanverpflichtung bei Tiefgaragen

Einwendung:

Diesem Änderungspunkt kann von der A 16 nur zugestimmt werden, wenn im Bereich der Landesstraßen ausreichende Abstände festgelegt werden.

Erledigung:

Eine Einwendungserledigung ist nicht erforderlich, da dieser Änderungspunkt (aus anderen raumordnungsrechtlichen Gründen) nicht mehr weiter verfolgt wird.

Zu Punkt 10 – Smart City Projekt – Graz Mitte – Waagner Biro Straße

Einwendungen:

1) Eingewendet wird, dass um dem Prädikat Smart City gerecht zu werden, als Aufschließungserfordernis die Anbindung einer Straßenbahn für das ausgewiesene Areal vorzuschreiben. Es müssen daher aktuelle Planungen mit Zeitplan und Finanzierungsnachweis vorgelegt werden.

2) Zwischen der Stadt Graz und Land Steiermark befindet sich eine Studie über mögliche Freihalteflächen in der Peter-Tunner-Gasse in Ausarbeitung. Diese Studie untersucht eine Geh- und Radwegverbindung mit Verbreiterung der bestehenden Bahnunterführung unter Berücksichtigung eines 4-spurigen Ausbaus, wobei die Freihaltung eines 15m Streifens entlang der Peter-Tunner-Gasse möglicherweise nicht ausreichend ist.

3) Für die Anbindung an das öffentliche Straßen-Wegenetz insbesondere an das hochrangige Straßennetz L 333, L 333c, B67 im Zusammenhang der regen Bautätigkeit in diesem Be-

reich (Reininghaus, Hummelkaserne, etc.) sind fachkundig erstellte Leistungsfähigkeitsnachweise zu erstellen. Die sich aus den Leistungsfähigkeitsnachweisen ergebenden Anpassungen am Landestraßennetz müssen vor Verwirklichung ausschließlich auf Kosten der Stadt Graz und/oder des Verursachers getroffen werden.

4) Es muss ein Nachweis der Lärmfreistellung erbracht werden.

5) Es ist ein Vertrag zwischen Stadt, Land und Bauträgern bzw. Grundeigentümern über notwendige Mobilitätsmaßnahmen abzuschließen.

Erledigung:

1) Das Gebiet ist im Ist-Zustand mit öffentlichen Verkehrsmitteln sowohl im Süden, durch die Buslinie 85 (10 Minuten Takt), als auch im Norden, durch die Buslinie 62 (15 Minuten Takt), zu erreichen. Der Rahmenplan des „Smart City Projekt Graz-Mitte“ wie auch die gegenständliche Flächenwidmungsplanänderung sehen Vorhalteflächen für die Führung einer künftigen ÖV-Linie in diesem Gebiet vor. Dabei kann es sich sowohl um eine künftige Buslinie bzw. Verlegung einer bestehenden Buslinie als auch eine künftige Verlängerung einer Straßenbahnlinie von der Laudongasse bis zur Peter-Tunner Gasse handeln. Welche Lösung die netzwerk-same aber letztendlich auch finanzierbare Variante sein wird, wird im Zuge des für Smart City Projekt Graz-Mitte zu erstellenden umfassenden Mobilitätskonzeptes genau untersucht werden.

Zur Forderung eines Finanzierungsnachweises für eine Straßenbahnlinie in das Smart City – Gebiet ist allerdings anzumerken, dass dieser unter den bestehenden finanziellen Rahmenbedingungen der Stadt derzeit schwer beizubringen sein wird. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die Stadt Graz auf Grund der bestehenden strukturellen Mängel in der ÖV-Finanzierung die erforderlichen Investitionen in den Straßenbahn-Netzausbau künftig wohl kaum alleine (d.h. ohne Mitwirkung des Landes Steiermark) bewältigen wird können. Dazu wurde übrigens im seitens des Landes Steiermark erstellten, 2010 beschlossenen Regionalverkehrskonzept Graz und Graz-Umgebung neben einem nachhaltigen modal-split für Graz auch festgelegt, Vorschläge zur Neuordnung der Finanzierung für Verkehrsmaßnahmen zu diskutieren (vgl. Pkt. „7.4.2 Finanzierung“).

2) Die vom Büro Rinderer und Partner erstellten und mittlerweile vorliegenden Pläne für den Ausbau der Peter-Tunner-Gasse zeigen, dass die vorgesehene Baufreihaltezone in einer Breite von 15 m für einen künftigen vierstreifigen Ausbau der Peter-Tunner-Gasse ausreichend ist.

3) Hinsichtlich der erforderlichen Anbindungen an das öffentliche Straßen- und Wegenetz erfolgte eine Präzisierung, wonach die Verkehrssicherheit und ausreichende Leistungsfähigkeit der unmittelbaren Anbindung und der äußeren Erschließung insgesamt nachzuweisen ist. Bei jeder Aufhebung eines Aufschließungsgebietes für ein Baufeld ist dabei zu prüfen, ob 1. das Baufeld selbst ausreichend angeschlossen werden kann und wie sich 2. die zusätzliche Verkehrsbelastung auf das Gesamtsystem auswirkt. Gleichzeitig ist ein Reagieren auf teilweise nicht vorhersehbare Entwicklungen der Mobilität und des Stadtteils Smart City in den nächsten 10 bis 15 Jahren weiterhin möglich, denn welche detaillierten Maßnahmen im Einzelnen für die jeweiligen Baufelder erforderlich sind, wird bei der Prüfung der Aufhebung der Aufschließungserfordernisse und bei der Erstellung des jeweiligen Bebauungsplanes festgelegt.

Das Arbeitspaket 5 (AP5) des Projektes „Smart City Project Graz Mitte“ hat die Aufgabe das Thema Mobilität für die Flächen beiderseits der Waagner-Biro-Straße, zwischen Peter-Tunner-Gasse und Dreierschützengasse, zu untersuchen. Ziel ist es ein nachhaltiges, umweltverträgliches und auf die Anforderungen des Gebietes abgestimmtes Mobilitätskonzept zu entwickeln (Push und Pull Faktoren). Die Erarbeitung von innovativen Mobilitätskonzepten (Beschränkungen der Kfz-Stellplatzanzahl, Beschränkungen der Kfz-Fahrtenanzahl, Sammelgaragen im Quartier und autofreies bzw. autoreduziertes Wohnen als Modellprojekt im Gebiet, etc.) ist wesentlicher Bestandteil des Smart City Projektes.

Hinsichtlich des öffentlichen Interesses der Förderung der sanften Mobilität im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes, welche mit dazu beitragen soll, den Modal Split von Smart City möglichst nachhaltig zu gestalten, wurden ergänzende Erläuterungen vorgenommen.

4) Der Nachweis der Lärmfreistellung erfolgt mittels Lärmstudie (24/062011 vom 09.09.2011 und 25.10.2013) vom Büro Rohde-BeSB.

5) Mit Beschluss der Flächenwidmungsplanänderung ist ein Übereinkommen mit den Grundstückseigentümern unterzeichnet worden, in welchem die im Weiteren erforderlichen Schritte auch bezüglich des Themas Mobilität (Leistungsfähigkeitsberechnungen, etc.) grob festgelegt wurden.

Die vertragliche Festlegung von Mobilitätsmaßnahmen wird wie üblich im Zuge der Bebauungsplanverfahren erfolgen. Dabei werden voraussichtlich zivilrechtliche Verträge für die Errichtung und Abtretung von Verkehrsinfrastruktur als auch zivilrechtliche Verträge für die Regelung von Dienstbarkeiten auf der Infrastruktur der Bauwerber zu erstellen sein. Darüber hinaus ist vorgesehen, dass für Bauvorhaben auf den Smart City – Flächen Mobilitätsverträge zwischen den Grundstückseigentümern und der Stadt Graz zur Regelung und Festlegung von Mobilitätsmaßnahmen abgeschlossen werden.

Vertreter des Landes Steiermark sind gerne eingeladen, am Prozess der Entwicklung dieser Mobilitätsvertrag-Vorlage teilzunehmen.

A 14_018683_2013_11 Amt der Stmk. Landesregierung, Abt 15 Referat Luftreinhaltung

Zu Punkt 10 – Smart City Projekt – Graz Mitte – Waagner Biro Straße

Einwendung:

Eingewendet wird, dass der Stadt Graz die notwendige Sicherstellung der Lärmfreistellung für das gesamte Planungsgebiet bewusst ist, jedoch nicht zu entnehmen ist, wie die Lärmfreistellung für eine Wohnnutzung tatsächlich erreicht werden soll.

Erledigung:

Im Zuge der Einreichung des Demonstrationsprojektes „Smart City Projekt“ beim Klima- und Energiefond wurde vom Büro Rhode-BeSB eine Lärmstudie (24/062011 vom 09.09.2011) für eine modellhafte mögliche Bebauung erstellt, deren Erkenntnisse bei der Rahmenplanerstellung eingeflossen sind und die eine Reduktion der Lärmbelastung im Gebietsbereich durch die Anordnung eines baulichen Schallschutzes auf das erlaubte Höchstmaß belegen.

Es konnte insbesondere gezeigt werden, dass die Lärmbelastung von Wohneinheiten durch den angrenzenden Schienenverkehr mit einem ca. 22m hohen Laubengang deutlich unter die erlaubten Grenzwerte gesenkt werden kann.

Es kann mit den entsprechenden baulichen Maßnahmen gezeigt werden, dass der Lärmeintrag durch den Schienenverkehr an den bahnabgewandten Fassadenteilen auf Pegel deutlich unter 55dB(A) gesenkt werden kann. Bis zu einer Bauhöhe von ca. 13m sind auf den Innenhöfen zwischen den Baukörpern sogar spezifische Lärmpegel unter 45dB(A) zu erwarten.

Im Laufe der weiteren Festlegungen im Rahmenplan wurde vom Büro Rhode-BeSP eine ergänzende Lärmstudie (vom 25.10.2013) zu der schrittweisen Bebauung der einzelnen Baufelder erstellt.

Für die schrittweise Bebauung (Bauphase 2 und 3) des „Smart City Projektes“ und in Ergänzung der Lärmstudie 24/062011 vom 09.09.2011 wurde der Einfluss des Straßenverkehrs- und des Schienenlärms auf dem gegenständlichen Gebiet für die jeweilige Bauphase untersucht. Ergänzend wurde lärmtechnisch der Betrieb „Stahl-Eberhardt“ (Waagner-Biro-Str. 45) in die Berechnung aufgenommen.

Folgende Maßnahmen zur Lärmfreistellung sind dabei vorzusehen. Die Bebauung des Grundstückes ist in mehreren Etappen vorgesehen, wobei dadurch eine stufenweise Lärmfreistellung des Grundstückes erfolgen soll. Die Lärmfreistellung ist dabei entsprechend von Süden nach Norden durch Baukörper bzw. provisorischen Lärmschutz herzustellen (siehe Gutachten „Smart City Project Lärmstudie“ von Rohde-BeSB vom 25.10.2013 der Beilage).

Zur Verbesserung der akustischen Qualität für die zukünftigen Bewohner, wurden zusätzlich begleitende Maßnahmen beschrieben, die die Lärmwahrnehmung im Sinne einer angenehmeren Umgebung beeinflussen können (z.B.: Oberflächengestaltung-Boden/Wand, Gebäudeteile, etc.).

Die letztendliche Anordnung der Baukörper und damit des baulichen Schallschutzes sind unter anderem wesentliche Aufgabenstellungen und Inhalte der stattfindenden Wettbewerbe und der daraus resultierenden Bebauungspläne.

Das Lärmgutachten („Smart City Project Graz Lärmstudie“ von Rohde-BeSB vom 25.10.2013) wird der Einwendungserledigung beigelegt.

A 14_018683_2013_12 ÖBB Immobilienmanagement GmbH Region Süd

Einwendung:

Die ÖBB Immobilienmanagement GmbH Region Süd weist darauf hin, dass erforderliche Maßnahmen zur Reduzierung von Immissionsbelastungen nicht durch den ÖBB-Konzern finanziell getragen werden. Gemäß § 42 – Anrainerbestimmung, Eisenbahngesetz 1957, ist bei Haupt- und Nebenbahnen die Errichtung bahnfremder Anlagen jeder Art in einer Entfernung bis zu zwölf Meter von der Bahngrundgrenze (in Bahnhöfen) verboten (Bauverbotsbereich).

Erledigung:

Sämtliche Kosten für die Maßnahmen zur Erreichung der Lärmfreistellung werden von den Grundeigentümern bzw. nachfolgenden Investoren (zukünftige Projektentwickler) getragen. Der Flächenwidmungsplan bildet mögliches Bauland ab, wobei Restriktionen durch Materieengesetze in nachgeschalteten Verfahren zur Realisierung von Bebauungen selbstverständlich berücksichtigt werden.

A 14_018683_2013_13 APIS Vermögensverwaltungs GmbH

Einwendung:

Die Apis Vermögensverwaltungs GmbH äußert den Wunsch, die ausgewiesene Bebauungsdichte von 0,5 – 2,0 auf 0,5 - 2,5 zu erhöhen, um die geplanten Reinvestitionen in das Smart City Demonstrationsprojekt zu ermöglichen.

Erledigung:

Hinsichtlich der ausgewiesenen Bebauungsdichte wurde eine vertragliche Einigung mit den Grundeigentümern erzielt, welche die weitere Vorgehensweise in Bezug auf erzielbare Bebauungsdichte zum Inhalt hat.

A 14_018683_2013_14 Energie Steiermark (Ableitner/ Zmugg)

Stellungnahme:

Die Energie Steiermark verweist im Zusammenhang mit bestehenden 20 KV Leitungsanlagen, Niederspannungskabel und Lichtwellenleiter auf die grundsätzlichen Bestimmungen für Arbeiten im Bereich von Leitungsanlagen.

Erledigung:

Im Rahmen von Baubewilligungsverfahren werden selbstverständliche sämtliche Leitungsträger mit einbezogen und die bauausführenden Firmen verpflichtet, das Einvernehmen herzustellen.

A 14_018683_2013_15 Grazer Altstadtsachverständigenkommission

Zu Änderungspunkt 5) - St. Leonhard – Änderung Deckplan 1 Bebauungsplanpflicht

Stellungnahme:

Die ASVK verweist darauf, dass das Haus Leonhardstraße 92 in der Schutzzone gemäß GAEG liegt und das gesamte Ensemble von Haus Nr. 88 bis 96 schutzwürdig sei. Es wird daher die Bebauungsplanpflicht nicht nur für das Haus Leonhardstraße 92, sondern für das gesamte schutzwürdige Ensemble mit den in die Tiefe reichenden Grundstücken eingefordert.

Erledigung:

Der Anregung der Altstadtsachverständigenkommission, betreffend die Miteinbeziehung der Liegenschaften Haus Nr. 88 bis 96 im Bereich der Grundstücke 324/1 bis 343, KG St. Leonhard, wurde durch die Änderung des Deckplanes 1 voll inhaltlich entsprochen.

Die Abgrenzung des Planungsgebietes war aus den öffentlich aufgelegten Planunterlagen des Entwurfes zum 3.21 FLWPL erkennbar.

**A 14_018683_2013_16 Amt der Stmk. Landesregierung, Abt 13 – Bau - und
Raumordnung, örtliche Raumplanung**

Zu Punkt 1a – Neuseiersberger Straße – Entfall der Bebauungsplanpflicht

Einwendungen:

Das Änderungsareal ist Teil eines mehrere Hektar umfassenden Aufschließungsgebietes, für welches ein Bebauungsplan zu erstellen ist. Unter Hinweis auf den räumlich funktionellen Zusammenhang bedarf der Entfall der Bebauungsplanung einer weiteren Begründung.

Erledigung:

Der Erläuterungsbericht zum 3.21 FLWPL wird wie folgt ergänzt:

„Die Eigentümer der direkt an der Neuseiersberger Straße gelegenen Grundstücke 244/4 und 255/1, KG Straßgang beabsichtigen eine dringliche Verwertung für gewerbliche Zwecke und haben daher Anträge auf Aufhebung des Aufschließungsgebietes und Entfall der Pflicht zur Erstellung einer Bebauungsrichtlinie gestellt. Da die genannten Grundstücke wesentlich für die Erschließung des dahinter liegenden Aufschließungsgebietes sind, wurde ein Verkehrskonzept eingefordert und vom Ingenieurbüro Ing. Erich Pilz vorgelegt. In diesem Verkehrskonzept sind Ausmaß und Lage einer geeigneten Zufahrtsstraße, einschließlich einem Linksabbieger von der Neuseiersbergerstraße samt beiderseitigem Gehsteig enthalten, ebenso wie der zugehörige Vertrag über einen Grundstücksabtausch und die Zustimmung für die Errichtung einer Zufahrt von der Neuseiersbergerstraße der Baubezirksleitung Graz / Umgebung vom 14. 11. 2012. Mit dieser Zufahrtsstraße ist auch die Erschließung des dahinter liegenden Aufschließungsgebietes nachhaltig gesichert. Das in seiner Gesamtheit rund 20 ha umfassende Aufschließungsgebiet stellt zum Großteil eine wiederverfüllte Schottergrube dar, welche von der Hafnerstraße im Norden, der Neuseierbergerstraße im Westen und der Gradnerstraße im Süden erschlossen werden kann. Gemäß dem 4.0 STEK soll dieses Areal im 4.0 Flächenwidmungsplan als Wohngebiet -Aufschließungsgebiet ausgewiesen werden und aus Gründen der Lärmimmission in einer Breite von ca. 250 m zur Pyhrnautobahn A9 im Gewerbegebiet- Aufschließungsgebiet verbleiben“.

Zu Punkt 2a – Mühlgangweg – Entfall der Bebauungsplanpflicht

Einwendungen:

Im Sinne der gebotenen Gleichbehandlung stellt sich für die Aufsichtsbehörde die Frage, warum nicht auch die übrigen, außerhalb des Kasernengeländes gelegenen, bebauten Grundflächen ebenfalls aus der Bebauungsplanpflicht entlassen werden.

Erledigung:

Die im Südwesten an das Kasernengelände angrenzenden Grundstücke bilden einen sehr schmalen (nur 12m breiten) Streifen zwischen dem ehemaligen Mühlgang und der Dr. Plochl-Straße. Aufgrund der damit verbundenen baulichen Einschränkung erscheint eine gemeinsame Entwicklung mit dem Kasernengelände oder zumindest eine Abstimmung auf die künftige Wohnbebauung sinnvoll. Die beiden Liegenschaften im Nordwesten, zwischen der Neuholdaugasse und dem Kasernenareal gelegen, werden möglicherweise für eine weitere Aufschließung des Kasernengeländes direkt von der Neuholdaugasse benötigt. Durch die Beibehaltung der Bebauungsplanpflicht soll diese Möglichkeit offen gehalten werden. Für die obengenannten Liegenschaften wurden von den Grundeigentümern keine Planungsinteressen bekannt gegeben. Es gelten im Übrigen auch die Bestimmungen des § 40 Abs 8 StROG 2010, wonach in bebauungsplanpflichtigen Gebieten für Zubauten ein Sachverständigengutachten ausreichend ist. Der Vorhalt der Ungleichbehandlung trifft daher nicht weiter zu.

Zu Punkt 3) – Bootshaus an der Mur / Stützpunkt der Gewässeraufsicht und Ruderklub

Einwendungen:

Es ist darzulegen, dass die Ausweisung der „Freiland Sondernutzung Sport“ aufgrund der Lage im HQ 100 mit dem Programm zur Hochwasser sicheren Entwicklung der Siedlungsräume übereinstimmt.

Erledigung:

Der Standort der geplanten Sondernutzungsausweisung für Sport und Gewässeraufsicht liegt bereits unterhalb des sogenannten „Kippunktes“ des Kraftwerkes Gössendorf (ein Fachausdruck aus der Stauhaltungstechnik bei Laufkraftwerken), der jenen Punkt bezeichnet, ab dem der Stauwasserspiegel im Betriebsfall „Hochwasser“ gegenüber den ursprünglichen Hochwasseranschlaglinien (ohne Kraftwerk) abfällt. Der Standortraum im Bereich der Sondernutzungsausweisung ist daher seit der Kraftwerkerrichtung „hochwassersicherer“ als zuvor (ohne Kraftwerk) und kommt jedenfalls außerhalb des HQ100 – Überflutungsbereiches zu liegen. Die dafür notwendigen wasserwirtschaftlichen Nachweisführungen, sind bereits im Rahmen des UVP-Verfahrens bzw. der notwendigen Verfahren zur Stauraumerrichtung bzw. im Rahmen der Errichtung der Muruferpromenade-Süd erbracht und behördlich gewürdigt worden. Es besteht daher in diesem Abschnitt seit der Fertigstellung des Murkraftwerkes Gössendorf keine Hochwassergefährdung; ein Widerspruch zum „Programm zur hochwassersicheren Entwicklung der Siedlungsräume“ ist damit ausgeschlossen

Zu Punkt 4) – Kleingartenanlage Salfeldstraße

Einwendungen:

In der Verordnung zum 3.21 FIWPL ist die Änderungsfläche als bisherige öffentliche Parkanlage beschrieben, im Planwerk jedoch als „Freiland – Sondernutzung Spiel / Sport“ enthalten.

Erledigung:

In der Verordnung zum 3.21 FLWPL wird der Begriff „öffentliche Parkanlage“ durch „Spiel/Sport“ ersetzt und damit der Einwendung entsprochen.

Zu Punkt 5) – St. Leonhard – Änderung Deckplan 1 - Bebauungsplanpflicht

Einwendungen:

In der Soll-Plandarstellung fehlen die im Ist-Plan aufscheinenden Bestandsobjekte:

Erledigung:

Eine entsprechende Ergänzung im Planwerk wurde vorgenommen.

Zu Punkt 6) – Köstenbaumgasse – Änderung Deckplan 1 Bebauungsplanpflicht

Einwendung:

Die Bebauungsplanpflicht ist gemäß dem Entwurf zum 3.21 FLWPL auch auf eine als Gewässer ersichtlich gemachte Fläche ausgedehnt. Bebauungspläne können jedoch nur für das Bauland bzw. für Freiland-Sondernutzungen erstellt werden.

Erledigung:

Der Einwendung wird stattgegeben und das von der Bebauungsplanpflicht umfasste Gebiet in zwei Bereiche gegliedert – getrennt durch den Mühlgang.

Zu Punkt 7) – Entfall der Bebauungsplanpflicht für Tiefgaragen

ad § 4 Abs 1 und 2 der VO zum 3.21 FLWPL

Einwendung:

Die im § 4 Abs 1 und 2 der VO zum 3.21 FLWPL enthaltene Formulierung (> für Zubauten und Tiefgaragen ist nach § 40 Abs 8 StROG 2010 ein städtebaulich-raumplanerisches Gutachten erforderlich <) ist nur dann anwendbar, wenn die Tiefgarage in Form eines Zubaus zur Ausführung gelangt. Dies ist im VO-Text entsprechend klarzustellen.

Erledigung:

Die Änderungsabsicht im § 4 der VO zum 3.21 Flächenwidmungsplan zielte darauf ab, bei Bewilligung von Tiefgaragen einen unnötigen Verwaltungsaufwand zu vermeiden, da im 4.0 STEK (§ 26 Abs 26) ausreichende Bestimmungen über die Gestaltung von Tiefgaragen enthalten sind und daher die Erstellung eines Bebauungsplanes als nicht weiter erforderlich erachtet wird. Dem gegenüber stellt die Aufsichtsbehörde im Rahmen eines Koordinationsgespräches am 9.9.2013 fest, dass Tiefgaragen nicht als Zubau im Sinne des § 40 Abs 8 StROG 2010 gewertet werden können, weil dies den Gesetzesinhalt in unzulässiger Weise überschreiten würde.

Aufgrund der von der Aufsichtsbehörde vorgebrachten Einwendungen, denen raumordnungsrechtlich nichts entgegengesetzt werden kann, wird der Änderungspunkt 7 zurückgezogen und der Entfall der Bebauungsplanpflicht für Tiefgaragen im Rahmen der Revision zum 4.0 FLWPL durch eine entsprechende Überarbeitung des Deckplanes 1 und des zugehörigen VO-Wortlautes geregelt werden.

ad § 4 Abs 3 VO zum 3.21. FLWPL

Einwendung:

Die Beschlussfassung des Gemeinderates zu § 4 Abs 3 VO zum 3.21. FLWPL über die nicht erforderliche Erstellung eines Bebauungsplanes anlässlich der Aufhebung des Aufschließungsgebietes ist aufgrund Lage des StROG 2010 nicht gedeckt und bedürfte im jeden Fall einer Änderung der Baulandzonierung.

Erledigung:

Zu § 4 Abs 3 wird darauf hingewiesen, dass die im 3.0 FLWPL idF 3.20 enthaltene Regelung Rechtsbestand des geltenden Flächenwidmungsplanes ist. Durch den Entfall des Änderungspunktes 7) bleibt die bisherige Regelung aufrecht.

Zu Punkt 8) – Anpassung der Baugebiete an die neue Gesetzeslage gemäß StROG 2010:

Einwendung:

Für die Aufsichtsbehörde ist nicht erkennbar warum die bereits im Rahmen des 3.06 FLWPL 6. Änderung 2005 angepassten Baulandkategorien für Kerngebiet, Einkaufszentren 1 und 2, Gewerbegebiet sowie Industrie- und Gewerbegebiet nicht ebenfalls an die aktuelle Rechtslage des StROG 2010 angepasst werden.

Erledigung:

Zunächst ist davon auszugehen, dass seit dem Eintritt der Rechtswirkung des 3.0 Flächenwidmungsplanes der Landeshauptstadt Graz am 17.1.2003 die landesgesetzlichen Bestimmungen für das Kerngebiet bereits zweimal geändert wurden. Hatte die Novelle zum ROG 74, LGBl. 20/2003 lediglich eine Umbenennung von „Kern-, Büro- und Geschäftsgebiet“ in „Kerngebiet“ sowie eine Erweiterung der zulässigen Nutzungsarten zum Inhalt, so wurden durch die Neufassung des StROG 2010 auch die zulässigen Emissionsgrenzen neu definiert. Betriebe im „Kerngebiet“ gemäß Rechtslage des ROG74 idF LGBl. 20/2003 durften ... *keine diesem Gebietscharakter widersprechenden Belästigungen ...* verursachen, wo hingegen im § 30 Abs 1 Zif3 StROG 2010 die im „Kerngebiet“ zulässigen *Nutzungen ... keine dem Wohncharakter des Gebietes widersprechenden Belästigungen der Bewohnerschaft verursachen ...* dürfen. Nach Ansicht der Aufsichtsbehörde hätte die Anpassung des Kerngebietes an die aktuelle Gesetzeslage auf Grund der geänderten Emissionsgrenzen Rückwirkungen auf die Eigentümer der Kerngebietsflächen. Aus diesem Grund wäre daher ein Anhörungsverfahren oder eine Neuauflage des Entwurfes erforderlich geworden. Vor diesem Hintergrund erscheint es daher angebracht, diesen Änderungspunkt zur Gänze zurückzuziehen und die Baugebiete erst in der Revision zum 4.0 Flächenwidmungsplan an die Rechtslage des StROG2010 anzupassen.

Zu Punkt 9) – Anpassung des Deckplanes 1 – Baulandzonierung an das StROG 2010

Einwendung:

a) Entsprechend dem Wortlaut des 3.21 FLWPL bleiben rechtswirksame Bebauungsrichtlinien von der Änderung unberührt. Im späteren Verfahrensaufwand zu vermeiden, wird emp-

fohlen, im Rahmen der Zonierung bereits festzulegen, ob in diesen Bereichen künftig die Erstellung eines Bebauungsplanes erfolgen soll.

- b) *Durch die Änderung gemäß 3.21 FLWPL entfallen die Bauungsrichtlinien im Grüngürtel und im Murraum. Da sich Teile des Grüngürtels und des Murraumes jedoch im Landschaftsschutzgebiet befinden, wird auf die Bestimmung des § 40 Abs 4 Ziffer 3 StROG 2010 verwiesen, wonach gemäß den naturschutzrechtlichen Bestimmungen bei zusammenhängenden unbebauten Grundstücken von mehr als 3.000 m² Bebauungspläne zu erstellen sind, sofern kein Räumliches Leitbild gemäß § 22 Abs 7 StROG 2010 erlassen wurde.*
- c) *Ein Vergleich der bis dato geltenden Baulandzonierung mit der künftigen ist nicht möglich, da die Ist-Darstellung fehlt.*

Erledigung:

a) Eine Überführung jener Gebiete, die von rechtswirksamen Bauungsrichtlinien umfasst sind in bebauungsplanpflichtige Gebiete wird nach fachlicher Prüfung und gegebenem Erfordernis im Rahmen der Revision zum 4.0 Flächenwidmungsplan erfolgen. Rechtswirksame Bauungsrichtlinien bleiben bis dahin aufrecht.

b) Die Bestimmungen des § 40 Abs 4 Ziffer 3 StROG 2010 sind der Baubehörde bekannt und im Anlassfall zur Anwendung zu bringen. Seit Inkrafttreten des StROG 2010 ist allerdings noch kein Fall aufgetreten, wo im Landschaftsschutzgebiet außerhalb eines Aufschließungsgebietes - mit der Pflicht zur Erstellung eines Bebauungsplanes - und innerhalb einer zusammenhängend unbebauten Fläche von mehr als 3.000 m² um eine Baubewilligung angesucht worden wäre.

Aus Gründen der Übersichtlichkeit und Information werden die im Landschaftsschutzgebiet gelegenen, zusammenhängend unbebauten Grundstücke von mehr als 3000 m² in der „Karte 1 zum Deckplan 1“ im Maßstab 1:15000 dargestellt und in die Legende zum Deckplan 1 folgender Hinweis aufgenommen:

„Gemäß § 40 Abs 4 Zif 3 StROG 2010 ist für zusammenhängend unbebaute Grundflächen von mehr als 3.000 m² ein Bebauungsplan zu erstellen. Dieses Erfordernis gilt bis zur Erlassung eines Räumlichen Leitbildes. Siehe dazu auch Karte 1 zum Deckplan 1.“

In diesem Sinne erfolgt auch eine Ergänzung des Erläuterungsberichtes.

Anmerkung: Das 4.0 STEK enthält im § 8 Abs 1 bis 9, ebenso wie die vorangegangenen Stadtentwicklungskonzepte 2.0 und 3.0, umfangreiche Festlegungen für das Bauen im Grüngürtel (und damit im Landschaftsschutzgebiet), die im Baubewilligungsverfahren zur Anwendung gelangen und im Wesentlichen die Regelungen des derzeit in Ausarbeitung befindlichen Räumlichen Leitbildes schon vorweg nehmen.

Zu Punkt 10 – Smart City Projekt – Graz Mitte – Waagner Biro Straße:

Einwendungen:

- 1) *Laut den im Wortlaut festgelegten Aufschließungserfordernissen bzw. öffentlichen Interessen bildet der Rahmenplan zum Projekt „Smart City“ eine wesentliche Grundlage für die beabsichtigten Planungsfestlegungen. Dieser Rahmenplan ist daher dem Erläuterungsbericht beizulegen.*
- 2) *Gleiches gilt für das genannte Gutachten der Firma Rhode-BeSB, das die mögliche Reduktion der Lärmbelästigung im Planungsgebiet durch die Anordnung der Baukörper auf das erlaubte Höchstmaß belegen soll. Allenfalls bestehende Emissionen von westlich der Waagner Biro Straße bestehenden Gewerbebetrieben sind zu berücksichtigen. Hierbei ist die Bestandsaufnahme nachzuweisen, dass auf den nachfolgenden Planungsebenen eine ausreichende Abstimmung der unterschiedlichen Nutzungen unter Wahrung bestehender Rechte von Betrieben möglich ist.*
- 3) *Das Aufschließungserfordernis „Anbindung an das öffentliche Straßen-Wegenetz“ - insbesondere an das hochrangige Straßennetz L 333, L 333c, B67“ enthält keine Aussagen über die notwendige Qualität und Leistungsfähigkeit dieser Anbindungen. Es ist daher notwendig die genannten Festlegungen zu präzisieren. Dies könnte z.B.: im Sinne der genehmigten Wortlauregelungen zur Flächenwidmungsplanänderung 3.20 „Reininghausgründe“ erfolgen.*
- 4) *Für mehrere Teilbereiche des Planungsgebietes ist als öffentliches Interesse die Erstellung eines Bodengutachtens mit Sanierungskonzept festgelegt. Dieser Mangel ist jedoch eine wesentliche Vorfrage bei der Beurteilung, ob die Qualität eines vollwertigen Baulandes ohne unwirtschaftliche öffentliche Aufwendung herstellbar ist. Es sind daher im Erläuterungsbericht dazu grundsätzliche Aussagen über Art und Umfang der erforderlichen Sanierungsmaßnahmen zu treffen.*
- 5) *Im SOLL-Plan fehlt die Darstellung der Bestandsobjekte.*
 - a) *Einwendung Teilbereich A – Nord/Ost:
Der Bereich mit der räumlichen Überlagerung von Verkehrsfläche mit Kerngebiet ist im Plan entsprechend der Planzeichenverordnung (PZVO 2007) darzustellen.*
 - b) *Einwendung Teilbereich B – öffentliche Parkanlage:
Die in der zeichnerischen Darstellung festgelegten Sondernutzungen öffentliche Parkanlage/Spielplatz und Energieversorgungsanlage sind hinsichtlich des jeweiligen räumlichen Geltungsbereiches abzugrenzen. Der nach dem Erläuterungsbericht im Bereich der Sondernutzung öffentliche Parkanlage/Spielplatz bzw. im Bereich der Sondernutzung Energieversorgungsanlage vorgesehene „Forschungsturm“ erscheint für die geplante Sondernutzungsfestlegung nicht als erforderlich argumentierbar.*
 - c) *Einwendung Teilbereich E – List Halle:
Eine Teilfläche des Grdst.Nr. 1184/2 soll als Industrie- und Gewerbegebiet 1 mit zeitlicher Nachfolgenutzung Kerngebiet – Aufschließungsgebiet mit einer Bebauungsdichte von 0,5 – 2,0 geändert werden. Als Eintrittszeitpunkt für die zeitlich nachfolgende Nutzung wird*

die Aufgabe der betrieblichen Nutzung spätestens jedoch der 1.1.2017 festgelegt. Dazu fehlen im Erläuterungsbericht entsprechende Ausführungen. Gleiches gilt für den Teilbereich C-Mitte/West.

Erledigungen:

1) Der Rahmenplan „Smart City Projekt“ wird als Planbeilage und Bericht (textliche Beschreibung) dem Erläuterungsbericht beigelegt.

2) Im Zuge der Einreichung des Demonstrationsprojektes „Smart City Projekt“ beim Klima- und Energiefond wurde vom Büro Rhode-BeSB eine Lärmstudie (24/062011 vom 09.09.2011) für eine modellhafte mögliche Bebauung erstellt, deren Erkenntnisse bei der Rahmenplanerstellung eingeflossen sind und die eine Reduktion der Lärmbelastung im Gebietsbereich durch die Anordnung eines baulichen Schallschutzes auf das erlaubte Höchstmaß belegen.

Es konnte insbesondere gezeigt werden, dass die Lärmbelastung von Wohneinheiten durch den angrenzenden Schienenverkehr mit einem ca. 22m hohen Laubengang deutlich unter die erlaubten Grenzwerte gesenkt werden kann.

Es kann mit den entsprechenden baulichen Maßnahmen gezeigt werden, dass der Lärmeintrag durch den Schienenverkehr an den bahnausgewandten Fassadenteilen auf Pegel deutlich unter 55dB(A) gesenkt werden kann. Bis zu einer Bauhöhe von ca. 13m sind auf den Innenhöfen zwischen den Baukörpern sogar spezifische Lärmpegel unter 45dB(A) zu erwarten

Im Laufe der weiteren Festlegungen im Rahmenplan wurde vom Büro Rhode-BeSP eine ergänzende Lärmstudie (vom 25.10.2013) zu der schrittweisen Bebauung der einzelnen Baufelder erstellt.

Für die schrittweise Bebauung (Bauphase 2 und 3) des „Smart City Projektes“ und in Ergänzung der Lärmstudie 24/062011 vom 09.09.2011 wurde der Einfluss des Straßenverkehrs- und des Schienenlärms auf dem gegenständlichen Gebiet für die jeweilige Bauphase untersucht. Ergänzend wurde lärmtechnisch der Betrieb „Stahl-Eberhardt“ (Waagner-Biro-Str. 45) in die Berechnung aufgenommen.

Folgende Maßnahmen zur Lärmfreistellung sind dabei vorzusehen. Die Bebauung des Grundstückes ist in mehreren Etappen vorgesehen, wobei dadurch eine stufenweise Lärmfreistellung des Grundstückes erfolgen soll. Die Lärmfreistellung ist dabei entsprechend von Süden nach Norden durch Baukörper bzw. provisorischen Lärmschutz herzustellen (siehe Gutachten „Smart City Project Lärmstudie“ von Rhode-BeSB vom 25.10.2013 der Beilage).

Zur Verbesserung der akustischen Qualität für die zukünftigen Bewohner, wurden zusätzlich begleitende Maßnahmen beschrieben, die die Lärmwahrnehmung im Sinne einer angenehmeren Umgebung beeinflussen können (z.B.: Oberflächengestaltung-Boden/Wand, Gebäudeteile, etc.).

Die letztendliche Anordnung der Baukörper und damit des baulichen Schallschutzes sind unter anderem wesentliche Aufgabenstellungen und Inhalte der stattfindenden Wettbewerbe und der daraus resultierenden Bebauungspläne.

Das Lärmgutachten („Smart City Project Graz Lärmstudie“ von Rohde-BeSB vom 25.10.2013) wird der Einwendungserledigung beigelegt.

- 3.) Im Verordnungswortlaut erfolgt eine Ergänzung und Präzisierung der Aufschließungserfordernisse entsprechend der Anregung (Wortlauregelungen Flächenwidmungsplanänderung 3.20 „Reininghausgründe“:

Hinsichtlich der erforderlichen Anbindungen an das öffentliche Straßen- und Wegenetz erfolgte eine Präzisierung, wonach die Verkehrssicherheit und ausreichende Leistungsfähigkeit der unmittelbaren Anbindung und der äußeren Erschließung insgesamt nachzuweisen ist, wobei ein Hinweis auf den Rahmenplan Smart City Projekt den zeitlichen, räumlichen und methodischen Bezugsrahmen umreißt. Bei jeder Aufhebung eines Aufschließungsgebietes für ein Baufeld ist dabei zu prüfen, ob 1. das Baufeld selbst ausreichend angeschlossen werden kann und wie sich 2. die zusätzliche Verkehrsbelastung auf das Gesamtsystem auswirkt. Gleichzeitig ist ein Reagieren auf teilweise nicht vorhersehbare Entwicklungen der Mobilität und des Stadtteils Smart City in den nächsten 10 bis 15 Jahren weiterhin möglich, denn welche detaillierten Maßnahmen im Einzelnen für die jeweiligen Baufelder erforderlich sind, wird bei der Prüfung der Aufhebung der Aufschließungserfordernisse und bei der Erstellung des jeweiligen Bebauungsplanes festgelegt.

Das Arbeitspaket 5 (AP5) des Projektes „Smart City Project Graz Mitte“ hat die Aufgabe das Thema Mobilität für die Flächen beiderseits der Waagner-Biro-Straße, zwischen Peter-Tunner-Gasse und Dreierschützengasse, zu untersuchen. Ziel ist es ein nachhaltiges, umweltverträgliches und auf die Anforderungen des Gebietes abgestimmtes Mobilitätskonzept zu entwickeln (Push und Pull Faktoren). Die Erarbeitung von innovativen Mobilitätskonzepten (Beschränkungen der Kfz-Stellplatzanzahl, Beschränkungen der Kfz-Fahrtenanzahl, Sammelgaragen im Quartier und autofreies bzw. autoreduziertes Wohnen als Modellprojekt im Gebiet, etc.) ist wesentlicher Bestandteil des Smart City Projektes.

Hinsichtlich des öffentlichen Interesses der Förderung der sanften Mobilität im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes, welche mit dazu beitragen soll, den Modal Split von Smart City möglichst nachhaltig zu gestalten, wurden ergänzende Erläuterungen vorgenommen.

- 4.) Vom Büro DI. Dr. Schippinger & Partner Ziviltechniker GmbH liegt ein Bericht vom 24.09.2013 vor.

Dieser Bericht beinhaltet Aussagen bezüglich des kontaminierten Bodens. Eine akute Gefährdung der Schutzgüter Boden, Wasser und Luft ist aus den Untersuchungsergebnissen nicht ableitbar. Bei der Nutzung der untersuchten Flächen als Bauland ist die ordnungsgemäße Entsorgung von Teilen des anfallenden Aushubmaterials bzw. der noch vorhandenen unterirdischen Einbauten (Fundamente etc.) auf entsprechende Anlagen unerlässlich, da auf Basis der vorliegenden Untersuchungsergebnisse Verunreinigungen in unterschiedlichem Ausmaß nachgewiesen sind. Diese führen zu einer Entsorgungspflicht aber nicht zur Verpflichtung einer Sanierung.

Die formelle Übergabe des Endberichts des vorgelegten Bodengutachtens erfolgt an das Land Steiermark und das Umweltbundesamt. Wobei die abschließende Beurteilung hin-

sichtlich der Abschätzung des Gefährdungspotentials vom Umweltbundesamt und in weiterer Folge vom Lebensmittelministerium getroffen wird.

- 5) Die fehlenden Bestandsobjekte wurden entsprechend der Einwendung im SOLL Plan nachgeführt.

Erledigungen:

- a) Der genannte Bereich wurde entsprechend der Planzeichenverordnung dargestellt, die räumliche Überlagerung ist jedoch auf Grund der Maßstäblichkeit der Schraffur nicht klar ersichtlich und wurde diesbezüglich nun klarer dargestellt.
- b) In der zeichnerischen Darstellung ist die festgelegte Sondernutzung öffentliche Parkanlage/Spielplatz und Energieversorgungsanlage nun räumlich abgegrenzt.
Die Errichtung des geplanten „Forschungsturms“ erfolgt nicht im Bereich der Sondernutzung öffentliche Parkanlage/Spielplatz und Energieversorgungsanlage, sondern auf dem Baufeld im Teilbereich C-Mitte/West. Im Bereich der Sondernutzung öffentliche Parkanlage/Spielplatz und Energieversorgungsanlage ist die Errichtung eines Auftriebskraftwerkes geplant.
- c) Die Umsetzung des Demonstrationsprojektes ist innerhalb der bestehenden Widmung (Industrie- und Gewerbegebiet 1) bereits jetzt möglich. Um diese nicht durch erforderliche Bebauungsplanbeschlüsse zeitlich zu behindern wurde die raumordnungsrechtliche Möglichkeit der Nachfolgenutzung gewählt.
Der Eintrittszeitpunkt für die zeitlich nachfolgende Nutzung der Aufgabe der betrieblichen Nutzung bis spätestens 1.1.2017 erfolgte auf Grund der Vorgabe des Demonstrationsprojektes „Smart City Projekt“ durch den Klima- und Energiefond, da sämtliche Inhalte des Demonstrationsprojektes (Forschungsturm, Energiezentrale) bis 30.6.2017 errichtet sein müssen. Alle Fördergelder und vertragliche Bedingungen (Konsortialvertrag, Fördervertrag) beinhalten die Realisierung der Demoprojekte bis zum oben genannten Datum.

A 14_018683_2013_17

Amt der Stmk. Landesregierung, Abt 13 – Naturschutz - fachliche Angelegenheiten

Zu Punkt 9 – Anpassung des Deckplanes 1 Baulandzonierung

Einwendungen:

Die meisten Änderungen im Rahmen des 3.21 FLWPL sind aus naturschutzfachlicher Sicht unbedenklich.

Zu Punkt 3) – Bootshaus an der Mur

wird eingewendet, dass die Rodung von Ufergehölzen gem. dem Naturschutzgesetz 1976 bewilligungspflichtig ist.

Zu Punkt 9) – Anpassung des Deckplanes 1 - Baulandzonierung

wird auf § 6 Abs 3 c des Naturschutzgesetzes hingewiesen, demzufolge die Genehmigungs-

pflicht für Bauten und Anlagen im Grüngürtel der Stadt Graz (innerhalb der Landschaftsschutzgebiete) durch Wegfall der Bebauungsrichtlinien deutlich zunehmen könnte. Für die in Frage kommenden Bereiche wird daher dringend die Erstellung von Bebauungsplänen empfohlen.

Erledigung:

Zu Punkt 3):

Für das Bootshaus für die Gewässeraufsicht und das Gebäude des Ruderclubs sind keine weiteren Rodungen notwendig. Die bereits fertig gestellte neue Murufer- und –Vorland Gestaltung zwischen dem aufgestauten Fluss und der Murfelder Strasse erfolgte auf Basis einer detaillierten und behördlich genehmigten, mehrstufigen Planung. Darauf aufbauend wurden neue Gehölzbestände, wurden die Gewässeranschlaglinie sowie wesentliche, vorbedingende Anlagenteile für die in Rede stehende Sondernutzung (Promenadenmauer, Decks, Wegeführung, Vorlandflächen etc.) neu errichtet.

Zu Punkt 9):

Die Befürchtung, dass durch den Wegfall von Bebauungsrichtlinien die Bautätigkeit im Grüngürtel deutlich zunehmen könnte ist unbegründet. Zum einen war die Erstellung von Bebauungsrichtlinien gem. § 4 Abs 4 der VO zum 3.0 FLWPL eine „Kann“ Bestimmung, von welcher bisher kein Gebrauch gemacht wurde, da das 3.0 STEK - und nunmehr das 4.0 STEK - sehr konkrete Vorgaben für das Bauen im Grüngürtel und im Landschaftsschutzgebiet enthalten. Des Weiteren ist im § 40 Abs 4 Zif 3 StROG 2010 geregelt, dass für zusammenhängend unbebaute Grundflächen von mehr als 3.000 m² ein Bebauungsplan zu erstellen ist. Seit Inkrafttreten des StROG 2010 wurde allerdings noch kein Fall bekannt, wo im Landschaftsschutzgebiet eine Fläche von mehr als 3.000 m² bebaut hätte werden sollen, die nicht in einem Aufschließungsgebiet mit der Pflicht zur Erstellung eines Bebauungsplanes liegt.

Ergänzend wird festgehalten, dass das 4.0 STEK im § 8 Abs 1 bis 9, ebenso wie das vorangegangene 3.0 STEK, umfangreiche Festlegungen für das Bauen im Grüngürtel (und damit im Landschaftsschutzgebiet) enthält, die im Baubewilligungsverfahren zur Anwendung gelangen und im Wesentlichen die Regelungen des derzeit in Ausarbeitung befindlichen Räumlichen Leitbildes schon vorweg nehmen.

A 14_018683_2013_18

WKO Wirtschaftskammer Steiermark

Zu Punkt 10) – Smart City:

Einwendungen:

Die Wirtschaftskammer stellt fest, dass im Rahmen der Änderungen zu Smart City große „Industrie- und Gewerbegebiete 1“ in „Kerngebiet – Aufschließungsgebiet“ umgewidmet werden sollen und befürwortet das Ziel einer innovativen Umsetzung urbaner Technologie für einen zukunftsfähigen, intelligenten Stadtteil mit geringstmöglichen Emissionen. Dem gegenüber wird jedoch angemerkt, dass infrastrukturell gut erschlossene Industrie- und Gewerbegebietsflächen nach Möglichkeit erhalten bleiben sollen, um auf flexibel sich ändernde Rahmenbedingungen reagieren zu können und dass daher in geeigneten Lagen neue Industrie- und Gewerbegebiet ausgewiesen werden sollten.

Erledigung:

Generell muss davon ausgegangen werden, dass Änderungen von bestehenden Industrie- und Gewerbegebietsflächen in andere Baulandkategorien (wie Wohngebiet oder Kerngebiet) ausschließlich nur dann vorgenommen werden, wenn – trotz intensiver Suche – keine gewerbliche Nachfolgenutzung gefunden werden kann und daher ein dringender Wunsch des Grundeigentümers nach Veränderung der Gebietsnutzung vorliegt. Das ehemalige Industrieareal an der Waagner-Biro-Straße soll künftig in relativ großem Umfang weiterhin einer industrie- und gewerbeaffinen Nutzung zugeführt werden, in Form von Handelsbetrieben, Büroflächen, Forschungseinrichtungen udgl. Es ist aber auch festzuhalten, dass gemäß der Baulandbilanz zum 3.0 Flächenwidmungsplan rund 6.700 ha Industrie- und Gewerbeflächen ausgewiesen sind, von denen im Jahr 2002 noch ca. 1.300 ha unverbaut waren. Graz verfügt daher innerhalb seiner eigenen Stadtgrenzen noch über genügend hochwertige, entwicklungsfähige Standortreserven (siehe 4.0 STEK – Kapitel Wirtschaft – Punkt 8.7 Standortsicherung und Standortentwicklung). Neuausweisungen von Industrie- und Gewerbeflächen besitzen keine Priorität, nicht zuletzt aus Gründen der Rücksichtnahme auf bestehende Wohngebiete. Schwerpunkt der künftigen Entwicklung wird aber weiterhin sein, die zusammenhängenden Industrie- und Gewerbegebiete zu erhalten und vor heranrückender Wohnbebauung weitgehend zu schützen.

A 14_018683_2013_19 Bundesdenkmalamt

Stellungnahme:

Der Landeskonservator weist darauf hin, dass eine Liste der unter Denkmalschutz stehenden Objekte im Internet einsehbar ist und ersucht um eine entsprechende Berücksichtigung zum Schutz des Bestandes, des überlieferten Erscheinungsbildes und der künstlerischen Wirkung der betroffenen Objekte. Beigelegt ist dieser Stellungnahme eine Liste der Bodenfundstätten auf Grazer Stadtgebiet.

Erledigung:

Im Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz sind sämtliche unter Schutz stehenden oder vom Landeskonservatorrat als schutzwürdig bekanntgegebenen Objekte ersichtlich gemacht. Die Aktualisierung erfolgt jeweils im Rahmen einer Revision des Flächenwidmungsplanes. Die Rechtswirkung eines Flächenwidmungsplanes kann jedoch über die konkrete Festlegung der Gebietsnutzung nicht hinausgehen, sodass die Anliegen des Denkmalschutzes dem jeweiligen Bauverfahren bzw. der Bebauungsplanung vorbehalten bleiben.

A 14_018683_2013_20 Amt der Stmk. Landesregierung – Abt. 14 - wasserwirtschaftliche Planung

Seitens der wasserwirtschaftlichen Planung und der Bezirksbauleitung des steirischen Zentralraumes wird mitgeteilt, dass keine Einwände gegen die vorgesehenen Änderungen bestehen.

Erledigung:

Nicht erforderlich.

A 14_018683_2013_21 AVL*Einwendungen:*

Die AVL äußert den Wunsch, die ausgewiesene Bebauungsdichte von 0,5 – 2,0 auf 0,5 - 2,5 zu erhöhen, um die geplanten Reinvestitionen in das Smart City Demonstrationsprojekt zu ermöglichen.

Erledigung:

Hinsichtlich der ausgewiesenen Bebauungsdichte wurde eine vertragliche Einigung mit den Grundeigentümern erzielt, welche die weitere Vorgehensweise in Bezug auf erzielbare Bebauungsdichte zum Inhalt hat.

A 14_018683_2013_22 Stadt Graz – Abteilung für Verkehrsplanung*Stellungnahme:*

Die Abteilung für Verkehrsplanung weist darauf hin, dass die vorgesehene Widmung der Bebauungsdichte bis 2,0 bereits als hoher Wert eingestuft werden kann. Die Verträglichkeit dieser Dichte mit dem umliegenden Straßennetz wird wie bisher vorgesehen über Gutachten und Leistungsfähigkeitsberechnungen nachzuweisen sein. Hingewiesen wird auch, dass bei den derzeitigen Planungen keine unterirdischen Kellerräume und Tiefgaragen auf Grund des belasteten Bodens möglich sind und daher ca. 0,5 von 2,0 der Dichte für oberirdische Abstellräume und Hochgarage genutzt werden. Sollten doch Tiefgaragen und Kellerräume möglich sein, dann würde die laut Widmung mögliche verkehrserzeugende Nutzung einer Dichte von 2,0 anstatt einer Dichte von ca. 1,5 entsprechen.

Erledigung:

Im Zuge der Bebauungsplanverfahren werden erforderliche Leistungsfähigkeitsberechnungen und Mobilitätsverträge zwischen den Grundeigentümern und der Stadt Graz zuschließen sein.

Im vorliegenden Bodengutachten des Büros DI. Dr. Schippinger & Partner Ziviltechniker GmbH vom 24.09.2013 wird bestätigt, dass die ordnungsgemäße Entsorgung von Teilen des anfallenden Aushubmaterials bzw. der noch vorhandenen unterirdischen Einbauten (Fundamente etc.) auf entsprechende Anlagen unerlässlich ist. Auf Grund dieser Feststellung würden hohe finanzielle Kosten für die Errichtung von unterirdischen Bauteilen anfallen, so dass aus derzeitiger Sicht nicht davon ausgegangen werden kann, dass Tiefgaragen errichtet werden.

GEGENÜBER DEM ENTWURF ZUM 3.21 FLÄCHENWIDMUNGSPLAN – 21. ÄNDERUNG 2013 ERGEBEN SICH AUF GRUND DER EINWENDUNGSBEHANDLUNG FOLGENDE ÄNDERUNGEN:

PLANWERK:

Pkt. 5) Die Bestandsobjekte in der SOLL Darstellung werden ergänzt

Pkt. 6) Im bebauungsplanpflichtigen Gebiet wird das Gewässer (Mühlgang) ausgeklammert

Pkt. 9) Im Deckplan 1-Baulandzonierung wird die Legende wie folgt ergänzt :

„Gemäß § 40 Abs 4 Zif 3 StROG 2010 ist für zusammenhängend unbebaute Grundflächen von mehr als 3.000 m² ein Bebauungsplan zu erstellen. Dieses Erfordernis gilt bis zur Erlassung eines Räumlichen Leitbildes. Siehe dazu auch Karte 1 zum Deckplan 1“.

Weiters *wird* die „Karte 1“ mit der Darstellung der im Landschaftsschutzgebiet liegenden, zusammenhängend unbebauten Grundstücke von mehr als 3000 m² angefügt.

Pkt. 10) Die Bestandsobjekte in der SOLL Darstellung werden ergänzt und räumlichen Überlagerung von Verkehrsfläche mit Kerngebiet klarer dargestellt.

VERORDNUNG:

§ 2 Pkt 4) Der Begriff „öffentliche Parkanlage“ wird durch „Spiel / Sport“ ersetzt.

§ 2 Pkt 7) entfällt

§ 2 Pkt 8) entfällt

§2 Pkt 10) Die Aufschließungserfordernisse in den Teilbereichen A, C, D und E werden wie folgt ergänzt:

„Nachweis der Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit der äußeren Erschließung (MIV, ÖV, Rad- und Fußwege) und ausreichend leistungsfähige Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz jeweils im Sinne des im Projekt Smart City angestrebten Mobilitätskonzept und in Abstimmung auf die etappenweise Siedlungsentwicklung.“

Weiters wird die Erstellung eines Bodengutachtens sowohl als Aufschließungserfordernis als auch auf Grund des öffentlichen Interesses angeführt.

ERLÄUTERUNGSBERICHT:

Pkt 1a) Ergänzung gemäß Einwendungserledigung (gesicherte Erschließung des ASG)

Pkt 3) Ergänzung betreffend Lage im Hochwasserabflussbereich

Pkt 7) entfällt

Pkt 8) entfällt

Pkt 9) Ergänzung betreffend Bebauungsplanpflicht im Landschaftsschutzgebiet

Pkt 10) Ergänzungen betreffend Flächensicherung, Lärmfreistellung, Bodengutachten, sanfter Mobilität und zeitlicher Nachfolgenutzung

Die gegenüber dem aufgelegten Entwurf vorgenommenen Änderungen des Verordnungswortlautes und der graphischen Darstellung tragen begründeten Einwendungen Rechnung. Die Änderungen haben jedoch keine Rückwirkung auf Dritte, sodass eine Anhörung gemäß § 38 Abs 7 StROG 2010 nicht erforderlich ist.

Die Benachrichtigung über den Beschluss des Gemeinderates wird entsprechend den oben dargelegten Ausführungen in schriftlicher Form an die Einwender gerichtet.

Eine Ausfertigung des durch den Gemeinderat beschlossenen 3.21 Flächenwidmungsplanes – 21. Änderung 2013 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 3.21 Flächenwidmungsplan – 21. Änderung 2013 der Landeshauptstadt Graz gemäß den in der Verordnung, der graphischen Darstellung und dem Erläuterungsbericht angegebenen 8 Punkten,
2. die Einwendungserledigung im Sinne dieses Gemeinderatsberichtes.

Die 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 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:

GZ:A 14_018683_2013_25

3.21 FLÄCHENWIDMUNGSPLAN 2002
DER LANDESHAUPTSTADT GRAZ
21. ÄNDERUNG 2013

Bearbeiter:
DI Josef Rogl
Mag. Oliver Konrad
DI Markus Dröscher

Graz 14.11.2013

ERLÄUTERUNGSBERICHT

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

Die beabsichtigte Änderung erfüllt jene Voraussetzungen, die ein vorgezogenes Verfahren nach § 42 Abs. 8 StROG 2010 rechtfertigen. Die Änderungen stehen mit dem Entwicklungsplan und dem Wortlaut des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes und dem Regionalen Entwicklungsprogramm für die Planungsregion Graz und Graz –Umgebung (REPRO) in Einklang.

1) A 14-K-757/2002—1227,1228

Neuseiersbergerstraße Aufhebung des Aufschließungsgebietes

Die Grundstücke 244/4 und 255/1, KG Straßgang, liegen am westlichen Rand eines großen zusammenhängenden Aufschließungsgebietes – Gewerbegebiet, BD 0,2 – 1,5 mit der fortl. Nr. 14.14. Als Gründe für die Festlegung von Aufschließungsgebiet im Rahmen des 3.0 FLWPLs waren die fehlende / mangelhafte infrastrukturelle Erschließung (Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz, innere Erschließung) sowie das öffentliche Interesse an einer geordneten Siedlungsentwicklung, Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild maßgebend. Als Planungsinstrument war die Erstellung einer Bebauungsrichtlinie vorgesehen.

Für diese Grundstücke wurde ein dringliches Planungsinteresse auf Aufhebung des Aufschließungsvorbehaltes geltend gemacht, da eine konkrete Nutzung für Büro- und Gewerbebezüge beabsichtigt ist. Zum Nachweis der leistungsfähigen Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz und innere Erschließung wurde eine Verkehrsuntersuchung- und Planung vom Ingenieurbüro Pilz in Zusammenarbeit mit dem Land Steiermark, Referat Straßenbau und Verkehrswesen einer Zufahrt vorgelegt, die auch die künftige Erschließung des weiterhin im Aufschließungsgebiet verbleibenden Gewerbegebietes gewährleistet. Die Zustimmung der Baubezirksleitung Graz / Umgebung zu einer Inanspruchnahme L323 / Neuseiersbergerstraße für die Errichtung einer Zufahrt liegt vor (GZ: 681.00-345/2012 vom 14.11.2012). Die Errichtung und

Finanzierung der Zufahrt hat durch die Grundeigentümer bzw. durch den Bauwerber zu erfolgen und ist im Bauverfahren sicherzustellen.

- 4.0 STEK: „Industrie- und Gewerbe“
- REPRO: „Industrie- und Gewerbegebiete“
- Verkehrserschließung: Zufahrt von der Neuseiersbergerstraße (Bewilligung der Landesstraßenverwaltung liegt vor)
- ÖV: Kategorie IV (städtische Bedienqualität mit zeitlichen Einschränkungen) Buslinie 62, Haltestellenentfernung ca. 250m
- Bebauungsplan: aufgrund der geringen Größe nicht erforderlich.
- Baulandmobilisierung: nicht erforderlich, da es sich nur um die Aufhebung des Aufschließungsvorbehaltes handelt
- Umwelterheblichkeitsprüfung: Aufhebung des Aufschließungsgebietes ist mit keinen Auswirkungen auf die Umwelt verbunden (4)

1a) A 14-K-757/2002—1227,1228

Neuseiersbergerstraße – Änderung Deckplan 1 Entfall der Bebauungsplanpflicht

Die Eigentümer der direkt an der Neuseiersberger Straße gelegenen Grundstücke 244/4 und 255/1, KG Straßgang beabsichtigen eine dringliche Verwertung für gewerbliche Zwecke und haben daher Anträge auf Aufhebung des Aufschließungsgebietes und Entfall der Pflicht zur Erstellung einer Bebauungsrichtlinie gestellt. Da die genannten Grundstücke wesentlich für die Erschließung des dahinter liegenden Aufschließungsgebietes sind, wurde ein Verkehrskonzept eingefordert und vom Ingenieurbüro Ing. Erich Pilz vorgelegt. In diesem Verkehrskonzept sind Ausmaß und Lage einer geeigneten Zufahrtsstraße, einschließlich einem Linksabbieger von der Neuseiersbergerstraße samt beiderseitigem Gehsteig enthalten, ebenso wie der zugehörige Vertrag über einen Grundstücksabtausch und die Zustimmung für die Errichtung einer Zufahrt von der Neuseiersbergerstraße der Baubezirksleitung Graz / Umgebung vom 14. 11. 2012. Mit dieser Zufahrtsstraße ist auch die Erschließung des dahinter liegenden Aufschließungsgebietes nachhaltig gesichert. Das in seiner Gesamtheit rund 20 ha umfassende Aufschließungsgebiet stellt zum Großteil eine wiederverfüllte Schottergrube dar, welche von der Hafnerstraße im Norden, der Neuseierbergerstraße im Westen und der Gradnerstraße im Süden erschlossen werden kann. Gemäß dem 4.0 STEK soll dieses Areal im 4.0 Flächenwidmungsplan als Wohnge Breite von ca. 250 m zur Pyhrnautobahn A9 im Gewerbegebiet- Aufschließungsgebiet verbleiben.

Für die ursprünglich im 3.0 FLWPL verpflichtend vorgesehene Bebauungsrichtlinie gibt es auf Ebene des StROG 2010 keine rechtliche Grundlage mehr. Von der ersatzweisen Erstellung eines Bebauungsplanes kann 244/4 und 255/1, KG Straßgang auf Grund der geringen Größe des Bauplatzes und des Nachweises der äußeren und inneren Erschließung Abstand genommen werden.

2) A 14-K-757/2002—1135**Mühlgangweg – Erschließungsstraße**

Die Liegenschaft der ehemaligen Gärtnerei Schellander befindet sich im Allgemeinen Wohngebiet, BD 0,2-0,8 und ist derzeit durch eine 3,5m breite Straße (öffentliches Gut), Grundstück 2627/2, KG Jakomini, erschlossen. Nach Rücksprache mit der MA 10/8 – Verkehrsplanung soll diese Straße auf eine Breite von 6m aufgeweitet werden und der Erschließung der künftigen Wohnbebauung sowie, weiterführend auf das Kasernenareal, als Fuß- und Radwegverbindung zur Neuholdaugasse ausgebaut werden. Die Zustimmung des Grundeigentümers für die Straßenverbreiterung liegt vor (AV der Stadtplanung vom 17.4.2013 auf dem beigefügten Lageplan).

2a) A 14-K-757/2002—1135**Mühlgangweg - – Änderung Deckplan 1
Entfall der Bebauungsplanpflicht**

Für das Areal der Kirchner Kaserne und die anliegenden Grundstücke wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom 13.12.2007 die Pflicht zur Erstellung eines Bebauungsplanes zur Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung verordnet. Grund dafür war die seinerzeitige Veräußerungsabsicht der SIVBEG (Strategische Immobilienverwertungs- und Entwicklungs- GmbH, des Bundesministeriums für Landesverteidigung) und Nutzung für Wohnzwecke. Mit eingeschlossen in die Bebauungsplanpflicht waren auch Liegenschaften außerhalb des Kasernengeländes, da eine gemeinsame Entwicklung und Erschließung sinnvoll erschien. Vom Bebauungsplan mitumfasst war u.a. auch die Gärtnerei Schellander, deren Betrieb allerdings im Jahr 2007 eingestellt wurde. Die Kirchner Kaserne wurde bisher aber nicht verkauft, sodass auch die Erstellung eines umfassenden Bebauungsplanes unterblieb. Als Teil des bebauungsplanpflichtigen Gebietes, ist daher die ehemalige Gärtnerei seit Jahren in ihrer Verwertung bzw. in der Nutzung für Wohnbau blockiert. Es ist daher vorgesehen, diese Liegenschaft aus der Pflicht zur Erstellung eines Bebauungsplanes zuentlassen und die städtebauliche Entwicklung durch ein Verfahren nach § 18 BauG (Festlegung der Bebauungsgrundlagen für den Einzelfall) sicherzustellen.

- 4.0 STEK: „Wohngebiet mittlerer Dichte“
- REPRO: ÖV-Bereich mit innerstädtischer Bedienqualität
- Verkehrserschließung: Die Zufahrt erfolgt über die Neuholdaugasse und über die auf 6m verbreitete Zufahrtsstraße.
- ÖV: Kategorie I - innerstädtische Bedienqualität (Buslinien 34 und 34e, Haltestelle Fröhlichgasse, Entfernung ca. 200m).
- Bebauungsplan: nicht erforderlich, wird durch § 18 BauG ersetzt
- Baulandmobilisierung: nicht erforderlich

- Umwelterheblichkeitsprüfung: Aufhebung des Aufschließungsgebietes ist mit keinen Auswirkungen auf die Umwelt verbunden (4)

3) A 14-K-757/2002—1217

Bootshaus an der Mur, Stützpunkt der Gewässeraufsicht und Ruderclub - Murfelderstraße

Mit Beschluss des Gemeinderates vom 14.6.2012 wurde der Abteilung für Grünraum und Gewässer die Projektgenehmigung für die Errichtung eines Bootshauses an der Mur erteilt. Der Gestattungsvertrag FA19A 60-3014/23 vom 5.6.2012 abgeschlossen zwischen dem Amt der Stmk. Landesregierung – Wasserwirtschaftliche Planung und Siedlungswasserwirtschaft der Stadt Graz, vertreten durch die Abteilung für Grünraum und Gewässer, sichert die Benützung von öffentlichem Wassergut sowie von Grundstücken der Murregulierungs Concurrenz. Der Stützpunkt der Gewässeraufsicht, kombiniert mit der Wasserrettung, wird vom Referat für Katastrophenschutz der städtischen Berufsfeuerwehr betrieben und ermöglicht im Anlassfall ein rasches Eingreifen. Gemäß dem Bericht an den Stadtsenat vom 25.6.2012 sind durch die Standortwahl an der südlichen Murfelderstraße zusätzliche Synergien (z.B.: gemeinsame Nutzung der sanitären Infrastruktur) für die Freizeit- und Wassersportnutzung zu erwarten, beispielsweise für einen am Standort aufzubauenden Ruderclub. Die Fundamente für die Steganlagen sind bereits errichtet und befinden sich teils im öffentlichen Wassergut, teils auf dem Ufergrundstück 339, KG Murfeld – Straßenanlage im Eigentum der Murregulierungs- und Concurrenz. Die Planungen für das Bootshaus der Gewässeraufsicht und des Ruderclubs erfolgen in enger Abstimmung mit der Abteilung für Grünraum und Gewässer. Durch die Ausweisung von „Freiland Sondernutzung Sport“ bzw. „Freiland Sondernutzung Gewässeraufsicht“ (GwA) wird dafür die raumordnungsrechtliche Grundlage geschaffen.

Der Standort der geplanten Sondernutzungsausweisung für Sport und Gewässeraufsicht wurde bewusst an der in Betracht stehenden Stelle festgelegt, da dieser Standort bereits unterhalb des sogenannten „Kippunktes“ des Kraftwerkes Gössendorf zu liegen kommt (ein Fachausdruck aus der Stauhaltungstechnik bei Laufkraftwerken), der jenen Punkt bezeichnet, ab dem der Stauwasserspiegel im Betriebsfall „Hochwasser“ gegenüber den ursprünglichen Hochwasseranschlaglinien (ohne Kraftwerk) abfällt! Der Standortraum im Bereich der Sondernutzungsausweisung ist daher seit der Kraftwerkerrichtung „hochwassersicherer“ als zuvor und kommt jedenfalls außerhalb des HQ100 – Überschwemmungsbereiches zu liegen. Die dafür notwendigen wasserwirtschaftlichen Nachweisführungen, sind bereits im Rahmen des UVP-Verfahrens bzw. der notwendigen materienrechtlichen Verfahren zur Stauraumerrichtung bzw. im Rahmen der Errichtung der Muruferpromenade-Süd erbracht und behördlich gewürdigt worden. Es besteht daher in diesem Abschnitt seit der Fertigstellung des Murkraftwerkes Gössendorf keine Hochwassergefährdung; ein Widerspruch zum „Programm zur hochwassersicheren Entwicklung der Siedlungsräume“ ist damit ausgeschlossen.

- 4.0 STEK: Eignungszone „Freizeit/Sport/Ökologie“ gem. § 7 Abs 1 der VO zum 4.0 STEK
- REPRO: Grünzone
- Verkehrserschließung: Zufahrt über die Murfelderstraße und die Eichbachgasse.
- ÖV: Kategorie III - städtische Bedienqualität (Buslinien 34, Haltestelle Neudorferstraße, Entfernung ca. 300m).

- Bebauungsplan: nicht erforderlich
- Baulandmobilisierung: nicht erforderlich, da Freilandsondernutzung
- Umwelterheblichkeitsprüfung: Abschichtung (1)

4) A 14-K-757/2002—1214

Kleingartenanlage– Salfeldstraße

Die Abteilung Immobilien ist Bestandnehmerin für ein Grundstück der ASFINAG über der Unterflurtrasse der A9, die im 3.0 FLWPL als „Freiland – Sondernutzung – Spiel / Sport“ ausgewiesen ist. Eine ca. 0,24 ha große Fläche wurde an den Kleingartenverein „Mutter Erde“ zur Nutzung weiter gegeben. Da der Verein auch Bauten zur sicheren Aufbewahrung von Gartengeräten und zur Sammlung von Regenwässern benötigt, ist die Ausweisung von „Freiland Sondernutzung Kleingarten“ erforderlich. Die schriftliche Zustimmung der ASFINAG, die weiterhin Eigentümerin des Grundstückes bleibt, liegt vor.

- 4.0 STEK: Eignungszone „Freizeit / Sport / Ökologie“, gem. § 7 Abs 1 der VO zum 4.0 STEK
- REPRO: „Teilraum grünlandgeprägte Täler- und Becken“
- Verkehrserschließung: Zufahrt über die Salfeldstraße
- ÖV: Kategorie I - innerstädtische Bedienqualität (Buslinien 31 und 62, Haltestelle Straßanger Straße, Entfernung ca. 100m).
- Bebauungsplan / Gestaltungskonzept:
Gemäß § 33 Abs 5 Zif 5 StROG 2010 dürften bei zusammengefassten Kleingartenanlagen von mehr als 10 Einheiten bauliche Anlagen nur nach einem Gesamtkonzept errichtet werden. Diese Bestimmung ist im vorliegenden Fall jedoch nicht zur Anwendung zu bringen, da es sich im vorliegenden Fall nicht um einzeln abgegrenzte Kleingartenparzellen handelt, sondern um eine gemeinschaftliche Nutzung des Bodens und der zugehörigen baulichen Anlagen.
- Baulandmobilisierung: nicht erforderlich
- Umwelterheblichkeitsprüfung:
Nicht erforderlich, da es sich um die Nutzung kleiner Gebiete / geringfügige Änderung von Plänen und Programmen handelt (2)

5) A 14-K-757/2002—1230

St. Leonhard – Änderung Deckplan 1 Bebauungsplanpflicht

Das Gebiet zwischen der Leonhardstraße, dem Reiterweg und dem Leonhardbach weist eine Struktur von sehr schmalen Parzellen auf, deren Verwertung, Erschließung und Ausschöpfung

der Bebauungsdichte von 1,2 nur nach einem gemeinsamen Baukonzept möglich ist. Dazu kommt, dass die niedrige Häuserzeile an der Leonhardstraße in der Schutzzone nach dem GAEG liegt und damit die bauliche Entwicklung erschwert. Eine konkrete Anfrage eines Grundeigentümers bezüglich der Bebaubarkeit eines dieser schmalen Parzellenstreifen musste aus oben genannten Gründen von der Altstadtsachverständigenkommission und der Stadtplanung abgelehnt werden mit dem Hinweis, dass nur über eine Bebauungsplanung eine sinnvolle städtebauliche Entwicklung möglich ist.

6) A 14-K-757/2002—1232

**Köstenbaumgasse – Änderung Deckplan 1
Bebauungsplanpflicht**

Im Umfeld des Bebauungsplanes 05.20.0 Karlauer Straße – Köstenbaumgasse zeigt es sich, dass zwei Bestandsgebäude des Planungsgebietes über den Mühlgang gebaut sind und sich auf den westlich angrenzenden Grundstücken fortsetzen. Eigentümer der beiderseits des Mühlganges gelegenen Grundstücke ist jeweils die Ludwig Polsterer Holding GmbH (Rösselmühle). Um eine städtebaulich sinnvolle Weiterentwicklung zu gewährleisten ist eine Änderung des Gültigkeitsbereiches im Deckplan 1 – Baulandzonierung erforderlich. Damit soll auch vermieden werden, dass der schmale Streifen zwischen zwei Bebauungsplänen ohne übergeordnete städtebauliche Überlegungen und ohne Zusammenschau mit den angrenzenden Festlegungen bebaut werden könnte. Weiters ist es vorgesehen, die Pflicht zur Erstellung des Bebauungsplanes anstelle von „... Schutz der Innenhöfe“ auf „... Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung“ zu ändern, da in diesem Gebiet keine typische Innenhofstruktur erkennbar ist.

7) A 14-K-757/2002—1229

**Entfall der Bebauungsplanpflicht für Tiefgaragen-
Änderung des Verordnungswortlautes**

Dieser Änderungspunkt entfällt:

siehe 3.21 FLWPL – Beschluss, Bericht an den Gemeinderat vom 14.11.2013

8) A 14-K-757/2002—1231

**Anpassung der Baugebiete an die neue Gesetzeslage
gemäß StROG 2010**

Dieser Änderungspunkt entfällt:

siehe 3.21 FLWPL – Beschluss, Bericht an den Gemeinderat vom 14.11.2013

9) A 14-K-757/2002—1238

**Anpassung des Deckplanes 1 – Baulandzonierung
an die neue Gesetzeslage gemäß StROG 2010**

Der Deckplan 1 – Baulandzonierung zum 3.0 FLWPL 2002 enthält Gebiete, in denen die Erstellung von Bebauungsplänen und Bauungsrichtlinien verpflichtend festgelegt ist, entsprechend

der zum Zeitpunkt der Erstellung des 3.0 FLWPL 2002 geltenden Rechtslage. Im StROG 2010, rechtswirksam ab 1.7.2010, sind „Bebauungsrichtlinien“ als Planungsinstrument nicht mehr enthalten. Im geltenden Deckplan 1 - Baulandzonierung zum 3.0 FLWPL ist aber noch die Erstellung von Bebauungsrichtlinien „im Anlassfall“ für Gewerbe- und Industriegebiete, für den Grüngürtel und für den Murraum festgelegt.

Im Rahmen der Aktualisierung des Deckplanes 1 (Eintragung von bereits rechtswirksamen Bebauungsplänen bzw. weiterer Gebiete mit Bebauungsplanpflicht auf Grund vorgezogener Änderungen) und im Sinne der Rechtssicherheit ist es nunmehr vorgesehen, den Begriff „Bebauungsrichtlinie“ entfallen zu lassen (siehe Änderungspunkt 7) und in der Plandarstellung durch den Begriff „Bebauungsplan“ zu ersetzen.

Da die Bebauungsrichtlinie im Vergleich zum Bebauungsplan ein vereinfachtes, mit weniger Inhalten versehenes Planungsinstrument darstellte, war sie – zum Unterschied zu Wohngebieten und Kerngebieten- speziell für Gewerbe und Industriegebiete vorgesehen. In diesem Sinne sollen daher bei Bebauungsplänen für Gewerbe- und Industriegebiete möglichst nur jene Festlegungen getroffen werden, die im § 41 Abs 1 Zif 1 u.2 StROG 2010 enthalten sind.

(Mindestinhalte).

Für den Grüngürtel und den Murraum ist der ersatzlose Entfall der Pflicht zur Erstellung von Bebauungsrichtlinien vorgesehen, da das 4.0 STEK sehr konkrete und umfangreiche Festlegungen zum Bauen im Grüngürtel enthält (§ 8 der Verordnung zum 4.0 STEK und Erläuterungen), die in dem in Ausarbeitung befindlichen Räumlichen Leitbild noch weiter detailliert werden. Die Bebauungsplanung als weiteres Planungsinstrument wird daher entbehrlich. Der im Deckplan 1 dargestellte Murbereich umfasste im Wesentlichen das Gebiet südlich der Puntigamer Brücke westlich der Murfelder Straße. Gewässer und Ufer der Mur stehen unter Naturschutz und sind zudem im Regionalen Entwicklungsprogramm Graz – Graz Umgebung als Grünzone ausgewiesen (Keine Baulandausweisung innerhalb von 20m ab Böschungsoberkante) Auch hier werden im Räumlichen Leitbild nähere Bebauungsbestimmungen erlassen. Die Überführung von Gebieten mit „im Anlassfall zu erstellenden Bebauungsrichtlinien“ in Gebiete mit Bebauungsplanpflicht hätte den gravierenden Nachteil, dass bis zur Erlassung eines solchen Bebauungsplanes keine Baubewilligungen erteilt werden könnten. Dies würde wiederum einen unangemessenen Eingriff in das private Eigentum und Baugeschehen bedeuten. Die Gebiete für Bebauungsrichtlinien im Grüngürtel und im Murraum entfallen und werden nicht mehr dargestellt.

Diese Änderungen betreffen die Legende und Plandarstellung des Deckplanes 1: Bisher mit der Pflicht zur Erstellung von Bebauungsrichtlinien zur Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung in Industrie- und Gewerbegebieten erfasste Flächen (blau umrandet) werden mit der Pflicht zur Erstellung eines Bebauungsplanes versehen (rot umrandet). Rechtswirksame Bebauungsrichtlinien bleiben davon unberührt (Ausnahme: Die Bebauungsrichtlinie 05.01.1, westlich der Alten Poststraße – Reininghausareal, wurde im Zuge des 3.20 FWLPL aufgehoben und wird durch Bebauungsplanpflicht ersetzt). Die übrigen, noch im Deckplan 1 enthaltenen Gebiete mit der Pflicht zur Erstellung einer Bebauungsrichtlinie werden im Rahmen der Revision zum 4.0 FLWPL überarbeitet.

§ 40 Abs 4 Zif 3 StROG2010 normiert, dass in Landschaftsschutzgebieten gemäß den naturschutzrechtlichen Bestimmungen ein Bebauungsplan zu erstellen ist, wenn die zusammenhängend unbebauten Grundflächen 3000 m² übersteigen und kein Räumliches Leitbild gem. § 22

Abs 7 StROG 2010 erlassen wurde. In diesem Sinne wird dem Deckplan 1 die „Karte 1“ zur Information angeschlossen, in welchem die zusammenhängend unbebauten Grundflächen über 3000 m² dargestellt sind. Zusätzlich enthält die Legende zum Deckplan 1 einen Hinweis auf § 40 Abs 4 Zif 3 StROG2010 und die Karte 1.

**10) A 14-K-757/2002—1092, 1094, 1097 „Smart City Projekt - Graz Mitte“ –
Waagner Biró Straße**

- **Allgemeines:**

Das Projektgebiet „Smart City Graz Mitte“ erstreckt sich östlich und westlich der Waagner-Biró-Straße und weist eine Größe von insgesamt ca. 12,8 ha auf. Für den ca. 8,2 ha großen, östlichen Teilbereich, der nördlich von der Peter-Tunner-Gasse begrenzt wird und südlich gegenüber der Dreierschützengasse endet, wird eine Änderung des Flächenwidmungsplanes vorgenommen.

Das „Smart City Project Graz Mitte“ ist ein Projekt zur Demonstration urbaner Technologien, zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen und gleichzeitig ein räumlich integriertes, vernetztes Stadtentwicklungsprojekt. Im Vorgängerprojekt „I LIVE GRAZ“ im Rahmen der ersten Ausschreibung des Programmes „Smart Energy Demo – FIT for SET“ wurde mit der Erarbeitung von nachhaltigen Entwicklungsstrategien die Basis für das gegenständliche Leitprojekt geschaffen. Im Rahmen der zweiten Ausschreibung für das Programm „Smart Energy Demo – FIT for SET“ und der Nominierung des „Smart City Projekt Graz Mitte“ als nationales Leitprojekt konnte eine Förderung von rund 4,2 Mio. Euro bei einem geplanten Investitionsvolumen von 25 Mio. Euro erzielt werden.

Ziel ist die innovative Umsetzung dieser Technologien zum Erlangen eines zukunftsfähigen, lebenswerten und intelligenten Stadtteils mit geringst möglichen Emissionen (Zero Emission als Ziel) und niedrigem Ressourcenverbrauch, der nicht nur nachhaltige Energiequellen nutzt, sondern auch auf nachhaltige Mobilität und soziale Durchmischung abzielt.

Als Grundlage für die geplanten Änderungen im Projektgebiet dient das 4.0 Stadtentwicklungskonzept und der Rahmenplan, der in Zusammenarbeit mit den zuständigen Magistratsabteilungen (Stadtbaudirektion, Stadtplanung, Abteilung für Grünraum- und Gewässer, Abteilung für Verkehrsplanung) und im Konsens mit den Grundstückseigentümern von Architekt DI Kleboth erstellt wurde (siehe Beilage).

Dieser Rahmenplan wiederum dient als Grundlage für nachfolgende Wettbewerbe und Bebauungspläne.

Wesentliches öffentliches Interesse im Bereich des zukünftigen Stadtteilzentrums in der Waagner-Biró-Straße ist die Flächensicherung für die Frei- und Grünraumausstattung sowie für die künftige Verkehrsinfrastruktur und den öffentlichen Raum. Diese Sicherung der Flächen kann nunmehr im Zuge der gegenständlichen Flächenwidmungsplanänderung erfolgen.

Im Zuge der Beschlussfassung der 3.21 Flächenwidmungsplanänderung wurde ein Übereinkommen der Stadt Graz und Grundeigentümer über die erforderliche Infrastruktur (Verkehrsflächen, Anpassung der Kreuzungen, Platzflächen, Grünflächen/öffentlicher Park) nach den Festlegungen des Rahmenplans und Vorgaben der Stadt von den Grundeigentümern bzw. deren Rechtsnachfolgern errichtet und danach in das Eigentum der Stadt übernommen wird, be-

geschlossen. Dieses Übereinkommen ist dem Erläuterungsbericht angeschlossen. Diesbezüglich sind parallel zur Bebauungsplanung vertragliche Regelungen vorgesehen, die auch Umsetzungszeitpläne umfassen. Es sind auf allen Baufeldern nach Maßgabe des Rahmenplanes verpflichtend baukünstlerische Wettbewerbe durchzuführen. Zur Erlangung eines Bebauungsplanes kann allenfalls ein städtebaulicher Wettbewerb vorgeschaltet werden.

Die von der Änderung betroffenen Baulandflächen sollen künftig als Aufschließungsgebiete ausgewiesen werden. Die festgelegten Aufschließungserfordernisse sichern die Umsetzung der erforderlichen städtebaulichen und infrastrukturellen Maßnahmen.

Für sämtliche betroffenen Flächen besteht künftig Bebauungsplanpflicht.

- 3.0 Flächenwidmungsplan idF der 3.20 Änderung:

Das Planungsgebiet ist im derzeit rechtskräftigen 3.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt idF 3.20 zur Gänze als vollwertiges Bauland - „Industrie- und Gewerbegebiet 1“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 - 2,5 ausgewiesen.

- 4.0 Stadtentwicklungskonzept:

Das 4.0 STEK weist den Bereich als Überlagerung der Funktionen GEWERBE / INDUSTRIE mit BEZIRKS- UND STADTTEILZENTRUM (örtlicher Siedlungsschwerpunkt gemäß § 6 (2)) aus. Zudem ist der östliche Randbereich mit einer Überlagerung der „Eignungszone Freizeit/ Sport/ Ökologie“ dargestellt. Entlang der Waagner-Biró-Straße ist in der räumlich-funktionellen Gliederung eine Grünverbindung festgelegt.

- REPRO:

Gemäß REPRO Graz - Graz-Umgebung, LGBl. Nr. 106/2005, liegt das Areal in der „Vorrangzone für die Siedlungsentwicklung“ sowie im Teilraum „Siedlungs- und Industrielandschaften“.

- Emissionen:

Die Lärmkarte „Schienenverkehr - Nachtwerte“ des Lebensministeriums (Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft) zeigt für das Gebiet Höchstwerte von 50 bis 70 dB durch die östlich gelegene ÖBB-Strecke. Die Lärmkarte „Straßenverkehr - Nachtwerte“ weist Höchstwerte von <60 dB für die Waagner-Biro-Straße sowie <70 dB an der Peter-Tunner-Gasse aus.

Anmerkung:

In den nachfolgenden Ausschnitten der Lärmkarten des Lebensministeriums (Quelle: www.laerminfo.at) ist im nördlichen Planungsbereich, südlich der Peter-Tunner-Gasse, noch die Hallenbebauung gegeben - aus dem bereits erfolgten Abbruch dieser Halle ergeben sich geänderte Grenzen.

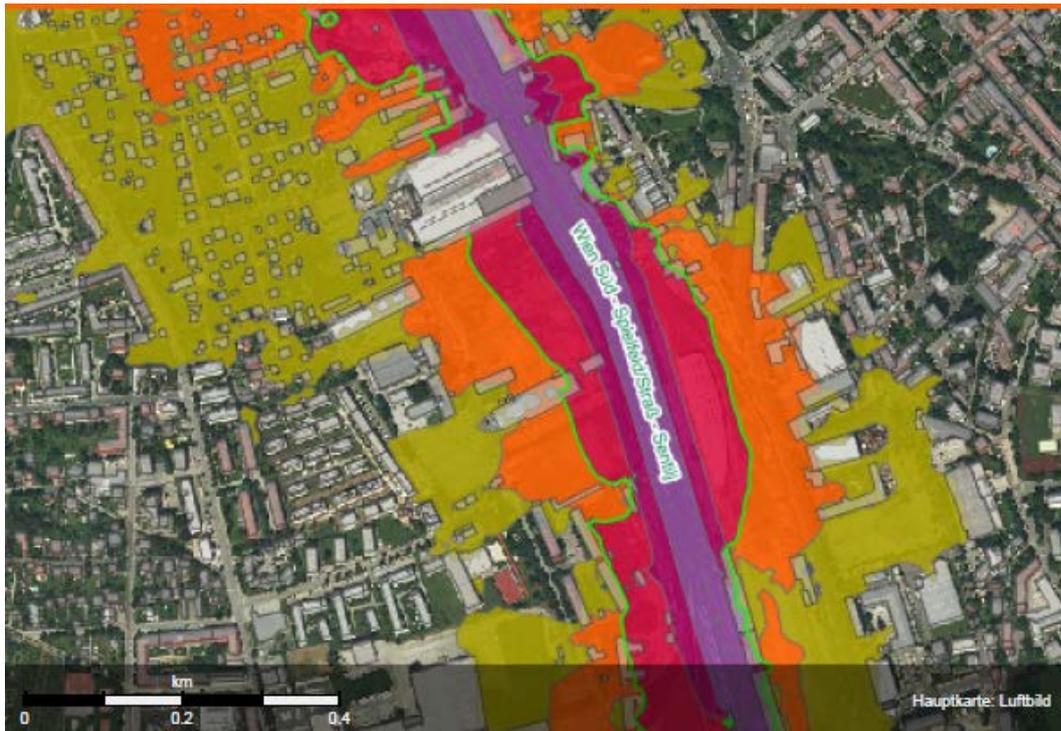


Abbildung: Lärmkarte „Schienenverkehr - Nachtwerte“ (Quelle: www.laerminfo.at)

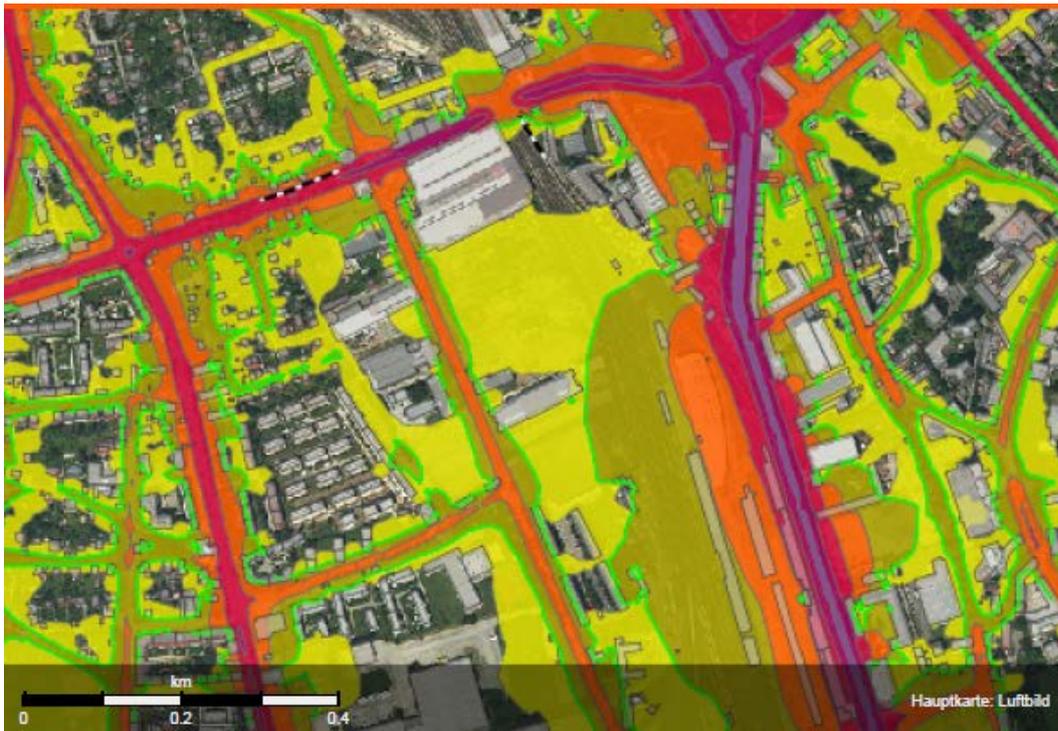


Abbildung: Lärmkarte „Straßenverkehr - Nachtwerte“ (Quelle: www.laerminfo.at)

LEGENDE

> 70 dB	45 - 50 dB	Kilometrierung
65 - 70 dB	Grenzwertlinie	Ballungsraum
60 - 65 dB	Linienquellen	Ballungsraumgrenzen
55 - 60 dB	Gebäude	
50 - 55 dB	Lärmschutzwände	

In diesem Bereich östlich der Waagner-Biro-Straße und südlich der Peter-Tunner-Gasse wurde durch die Wahl der Baulandkategorie „Kerngebiet“ auf die Immissionsbelastung reagiert. Für diese gelten Planungsrichtwerte (äquivalenter Dauerschallpegel) von 50 dB nachts und 60 dB tags.

Als baulichen Schallschutz sieht der Rahmenplan zum Smart City Projekt eine mehrgeschossige, geschlossene Bebauung in Nord-Südrichtung am östlichen Rand des Planungsgebietes (entlang der ÖBB-Strecke) sowie nördlich im Bereich der Peter-Tunner-Gasse vor. Durch die Festsetzung von bestimmten Nutzungen im Bebauungsplanverfahren wie es nunmehr durch das StROG gemäß §41 Abs. 2 zif. 5 ermöglicht wird, soll dafür Vorsorge getroffen werden, dass mögliche Konfliktpotenziale gering gehalten werden.

Im Zuge der Einreichung des Demonstrationsprojektes „Smart City Projekt“ beim Klima- und Energiefond wurde vom Büro Rhode-BeSB eine Lärmstudie (24/062011 vom 09.09.2011) für eine modellhafte mögliche Bebauung erstellt, deren Erkenntnisse bei der Rahmenplanerstellung eingeflossen sind und die eine Reduktion der Lärmbelastung im Gebietsbereich durch die Anordnung eines baulichen Schallschutzes auf das erlaubte Höchstmaß belegen.

Es konnte insbesondere gezeigt werden, dass die Lärmbelastung von Wohneinheiten durch den angrenzenden Schienenverkehr mit einem ca. 22m hohen Laubengang deutlich unter die erlaubten Grenzwerte gesenkt werden kann.

Es kann mit den entsprechenden baulichen Maßnahmen gezeigt werden, dass der Lärmeintrag durch den Schienenverkehr an den bahnabgewandten Fassadenteilen auf Pegel deutlich unter 55dB(A) gesenkt werden kann. Bis zu einer Bauhöhe von ca. 13m sind auf den Innenhöfen zwischen den Baukörpern sogar spezifische Lärmpegel unter 45dB(A) zu erwarten.

Im Laufe der weiteren Festlegungen im Rahmenplan wurde vom Büro Rhode-BeSP eine ergänzende Lärmstudie (vom 25.10.2013) zu der schrittweisen Bebauung der einzelnen Baufelder erstellt.

Für die schrittweise Bebauung (Bauphase 2 und 3) des „Smart City Projektes“ und in Ergänzung der Lärmstudie 24/062011 vom 09.09.2011 wurde der Einfluss des Straßenverkehrs- und des Schienenlärms auf dem gegenständlichen Gebiet für die jeweilige Bauphase untersucht. Ergänzend wurde lärmtechnisch der Betrieb „Stahl-Eberhardt“ (Waagner-Biro-Str. 45) in die Berechnung aufgenommen.

Folgende Maßnahmen zur Lärmfreistellung sind dabei vorzusehen. Die Bebauung des Grundstückes ist in mehreren Etappen vorgesehen, wobei dadurch eine stufenweise Lärmfreistellung des Grundstückes erfolgen soll. Die Lärmfreistellung ist dabei entsprechend von Süden nach Norden durch Baukörper bzw. provisorischen Lärmschutz herzustellen (siehe Gutachten „Smart City Project Lärmstudie“ von Rohde-BeSB vom 25.10.2013 der Beilage).

Zur Verbesserung der akustischen Qualität für die zukünftigen Bewohner, wurden zusätzlich begleitende Maßnahmen beschrieben, die die Lärmwahrnehmung im Sinne einer angenehmeren Umgebung beeinflussen können (z.B.: Oberflächengestaltung-Boden/Wand, Gebäudeteile, etc.).

Die letztendliche Anordnung der Baukörper und damit des baulichen Schallschutzes sind unter anderem wesentliche Aufgabenstellungen und Inhalte der stattfindenden Wettbewerbe und der daraus resultierenden Bebauungspläne.

- 3.21 FLÄCHENWIDMUNGSPLAN – vorgesehene Ausweisungen:

In Übereinstimmung mit dem 4.0 STEK und dem erarbeiteten Rahmenplan „Smart City Graz Mitte“ soll das Areal in Bereiche mit entsprechend hoher Nutzungsvielfalt (Kerngebiet) sowie in eine öffentliche Parkanlage und Verkehrsflächen gegliedert werden. Die Bebauungsdichte wurde für den gesamten Änderungsbereich mit 0,5 - 2,0 festgelegt. Im Vorfeld der nachfolgenden Bebauungsplanverfahren ist im Rahmen eines Wettbewerbs zu untersuchen, ob, unter welchen Bedingungen und in welchem Ausmaß eine Überschreitung dieses Höchstwertes zweckmäßig ist. Insbesondere ist dabei auf die vorgesehenen Nutzungen einzugehen und sind diese ggf. neben einer abweichenden Dichtefestsetzung im Bebauungsplan entsprechend zu regeln.

Der Rahmenplan sieht im nördlichen und östlichen Bereich des Planungsgebietes (vgl. Pkt. 9a der Verordnung) eine mehrgeschossige, straßenbegleitende Bebauung zur Abschirmung des Gebietsbereichs gegenüber den stark emittierenden Verkehrsbändern vor. Eine Überbauung der östlichen Erschließungsstraße wird durch die Überlagerung von „Verkehrsfläche“ und „Kerngebiet“ im Flächenwidmungsplan ermöglicht.

Im Zentralbereich nördlich der bestehenden List-Halle ist die Errichtung einer öffentlichen Parkanlage inklusive eines Aufwindkraftwerkes (vgl. Pkt. 9b der Verordnung) und eines Forschungsturmes mit einem öffentlich zugänglichen Platz an der Waagner-Biro-Straße (vgl. Pkt. 9c der Verordnung) geplant. Eine mehrgeschossige Bebauung der östlich anschließenden Kerngebietsflächen mit einer urbanen Nutzungsdurchmischung (vgl. Pkt. 9d der Verordnung) bildet den städtebaulichen Rahmen für diese Freiflächen.

Im Bereich östlich der List-Halle sind Versorgungseinrichtungen sowie eine Energiezentrale für die bestehende Veranstaltungshalle geplant. Zur Verbindung mit dem Bestandsgebäude wird die Überbauung der Verkehrsfläche im Flächenwidmungsplan ermöglicht (vgl. Pkt. 9e der Verordnung).

Im südlichen Bereich des Gebietes ist die Errichtung einer mehrgeschossigen Bebauung mit Nutzungsdurchmischung und Nahversorgern in den unteren Geschossen vorgesehen (vgl. Pkt. 9f der Verordnung).

Der Rahmenplan sieht zudem weitere Baufelder sowie die Erweiterung der öffentlichen Parkanlage und die Errichtung eines Bezirkssportplatzes westlich der Waagner-Biro-Straße vor, die in späteren Änderungen des Flächenwidmungsplan Berücksichtigung finden werden.

- **Aufschließungserfordernisse:**

Aufgrund mangelnder innerer Aufschließungen und bestehender öffentlicher Interessen wird der gesamte Teil der Baulandflächen im Gebietsbereich als Aufschließungsgebiet mit der Pflicht zur Erstellung von Bebauungsplänen festgelegt, wobei die Bebauungsplanerstellung gemäß §29 Abs 3 Z 3 als Aufschließungserfordernis definiert wird.

Durch die Pflicht zur Erstellung von Bebauungsplänen, auch in Bereichen mit zeitlich festgelegten Nachfolgenutzungen, wird die langfristige Neustrukturierung des gesamten Gebietsbereiches sichergestellt.

In den Bebauungsplänen sind in weiterer Folge die Aufschließungserfordernisse (mangelnde technische Infrastruktur, verkehrliche Erschließung, der Nutzung allenfalls widersprechende Immissionen) sowie insbesondere die öffentlichen Interessen (öffentliche Parkanlage inklusive Durchwegung, Platzgestaltung, Verkehrsflächen, etc.) umzusetzen. Die vertragliche Absicherung der erforderlichen Maßnahmen zum Zeitpunkt der Aufhebung des Aufschließungsgebietes ist vorgesehen.

Als Basis für sämtliche Bebauungspläne und zur Sicherung der städtebaulichen und baukünstlerischen Qualität werden sowohl für den Bereich Städtebau als auch für baukünstlerische Belange jeweils Wettbewerbe angestrebt. Zudem soll die qualitätsvolle Gestaltung des öffentlichen Raumes, insbesondere der Grünflächen und Plätze über einen Wettbewerb abgesichert werden.

Vor allem in Hinblick auf die Sicherstellung der Lärmfreistellung des gesamten Planungsbereiches gegenüber der östlich verlaufenden ÖBB-Strecke wird angestrebt für alle Baufelder gemäß Rahmenplan jeweils Gesamtbebauungspläne zu erstellen. Eine Zergliederung in Teilbebauungspläne innerhalb eines Baufeldes soll im Sinne einer effizienten Infrastrukturerichtung und einer umfassenden Gesamtgestaltung vermieden werden.

Aufgrund der Eintragung der Liegenschaften im Verdachtsflächenkataster des Umweltbundesamtes wurden bereits Untersuchungen durchgeführt und ein entsprechender Bericht vorgelegt (DI Dr. Schippinger & Partner Ziviltechniker GmbH im Auftrag von DI Markus Pernthaler Architekt ZT GmbH).

Vom Büro DI. Dr. Schippinger & Partner Ziviltechniker GmbH ist ein Bericht vom 24.09.2013 vorliegend der dem Erläuterungsbericht beigelegt wird. Dieser Bericht beinhaltet Aussagen bezüglich des kontaminierten Bodens. Eine akute Gefährdung der Schutzgüter Boden, Wasser und Luft ist aus den Untersuchungsergebnissen nicht ableitbar. Bei der Nutzung der untersuchten Flächen als Bauland ist die ordnungsgemäße Entsorgung von Teilen des anfallenden Aushubmaterials bzw. der noch vorhandenen unterirdischen Einbauten (Fundamente etc.) auf entsprechende Anlagen unerlässlich, da auf Basis der vorliegenden Untersuchungsergebnisse Verunreinigungen in unterschiedlichem Ausmaß nachgewiesen sind. Diese führen zu einer Entsorgungspflicht aber nicht zur Verpflichtung einer Sanierung.

Die formelle Übergabe des Endberichts des vorgelegten Bodengutachtens erfolgt an das Land Steiermark und das Umweltbundesamt. Wobei die abschließende Beurteilung hinsichtlich der Abschätzung des Gefährdungspotentials vom Umweltbundesamt und in weiterer Folge vom Lebensmittelministerium getroffen wird.

- **Verkehr:**

Zur Absicherung der geplanten Verbreiterung der Unterführung in der Peter-Tunner-Gasse (L333) wurde seitens der zuständigen Fachstellen des Landes Steiermark eine Freihaltezone mit einer Breite von 15,0 m urgiert. Die südlich an die Peter-Tunner-Gasse anschließende Fläche wird daher als Verkehrsfläche ausgewiesen.

Als Grundlage für die Beurteilung der Aufhebung der Aufschließungserfordernisse sind nachhaltige Mobilitätskonzepte gemäß den Vorgaben des „Smart City Projekts“ zu erstellen. Davon ausgehend sind im Zuge der Erstellung der Bebauungspläne für jedes Quartier Leistungsfähigkeitsnachweise zu erbringen. Die erforderlichen Maßnahmen im Sinne eines integrierten Maßnahmenpaktes werden im Zuge des Bebauungsplanverfahrens in Abhängigkeit zur festgelegten Nutzungsart und –intensität definiert.

Zur Einhaltung des dem Verkehrskonzept zugrundegelegten Szenario „Sanfte Mobilität“ werden „Maßnahmen zur Förderung der Sanften Mobilität“ rechtlich verbindlich als Aufschließungserfordernis für die neuen Kerngebietsausweisungen verankert. Für den gesamten Stadtteil ist die Umsetzung des integrierten Maßnahmenkonzeptes im Sinne einer nachhaltigen Gebietsentwicklung anzustreben. Die Maßnahmen zur Förderung der „Sanften Mobilität“ beinhalten einerseits Maßnahmen zur Förderung des Fuß- und Radverkehrs sowie des Öffentlichen Verkehrs und andererseits Maßnahmen zur Regelung des motorisierten Individualverkehrs. Jedenfalls ist eine Durchwegung des Quartiers für Fuß- und Radverkehr und deren Anbindung an das übergeordnete Wegenetz erforderlich.

Das Arbeitspaket 5 (AP5) des Projektes „Smart City Project Graz Mitte“ hat die Aufgabe das Thema Mobilität für die Flächen beiderseits der Waagner-Biro-Straße, zwischen Peter-Tunner-

Gasse und Dreierschützengasse, zu untersuchen. Ziel ist es ein nachhaltiges, umweltverträgliches und auf die Anforderungen des Gebietes abgestimmtes Mobilitätskonzept zu entwickeln.

Als erster Schritt werden im AP5 in Form von Szenarien verschiedene Maßnahmenpakete für das Gebiet entwickelt und miteinander verglichen. Es gilt dabei „smarte“ und nachhaltige Maßnahmenpakete der sanften Mobilität einander gegenüberzustellen und im Weiteren mit dem Szenario ohne sanfte Mobilitätsmaßnahmen zu vergleichen.

Das für den Stadtteil geeignetste Maßnahmenpaket wird für die Entwicklung des Strategiekonzeptes „Smarte Mobilität“ auf übergeordneter Stadtteilebene ausgewählt.

Allenfalls sind die Maßnahmen der sanften Mobilität in den Bebauungsplänen und in weiterer Folge die Aufschließungserfordernisse (weitere mangelnde technische Infrastruktur, der Nutzung allenfalls widersprechende Immissionen, etc.) sowie insbesondere die im Rahmenplan Smart City Projekt dokumentierten öffentlichen Interessen (Durchwegung für Fuß- und Radverkehr, Platzgestaltung gem. Rahmenplan, Quartierpark gem. Rahmenplan, etc.) umzusetzen. Die vertragliche Absicherung der erforderlichen Maßnahmen zum Zeitpunkt der Aufhebung des Aufschließungsgebietes ist vorgesehen. Zur Einhaltung des Szenario „Sanfte Mobilität“ werden „Maßnahmen zur Förderung der Sanften Mobilität“ für die neue Kerngebietsausweisungen verankert. Für den gesamten Stadtteil ist die Umsetzung des integrierten Maßnahmenkonzeptes im Sinne einer nachhaltigen Gebietsentwicklung anzustreben.

In Abhängigkeit zur Lage, der Nutzungsintensität und dem Stand der Gesamtentwicklung Smart City Graz sind Maßnahmen zur Förderung der Sanften Mobilität zu setzen. Dies beinhaltet einerseits „harte“ Infrastrukturmaßnahmen zur Förderung des Fuß- und Radverkehrs sowie des Öffentlichen Verkehrs und Maßnahmen zur Regelung des motorisierten Individualverkehrs (wie z.B. Beschränkungen der Kfz-Stellplatzanzahl, Beschränkungen der Kfz-Fahrtenanzahl, Sammelgaragen im Quartier und autofreies bzw. autoreduziertes Wohnen als Modellprojekt im Gebiet) und andererseits auch „weiche“ Maßnahmen wie Mobilitätsberatung, Bewusstseinsbildung, Jobticket, „Zuzüglerpaket“, Fahrgemeinschaftsbörse, Verkehrsleitsystem, etc.

Jedenfalls ist eine Durchwegung des Quartiers für Fuß- und Radverkehr und deren Anbindung an das übergeordnete Wegenetz erforderlich.

Für die Erschließung mit dem Öffentlichen Verkehr sind bereits im Rahmenplan „Smart City Projekt Graz-Mitte“ flächenmäßig Vorkehrungen getroffen. Auch in gegenständlicher Flächenwidmungsplanänderung wurden die erforderlichen infrastrukturellen Voraussetzungen (Freihaltung der Gleistrassen von temporären Bebauungen, Leitungsträgern etc.) vorgesehen.

Ausgehend von den im Projekt Smart City festgelegten verkehrlichen Rahmenbedingungen sind im Zuge der Aufhebung der Aufschließungserfordernisse für jedes Baufeld Leistungsfähigkeitsnachweise zu erbringen.

Der Ausbau der Straßenverkehrsinfrastruktur soll in einem solchen Ausmaß erfolgen, dass die Kfz- Verkehrsbelastung aus dem Quartier vom Straßennetz aufgenommen werden kann.

Im Zuge der Beschlussfassung des Bebauungsplanes bzw. der Bebauungspläne ist der Abschluss von sogenannten Mobilitätsverträgen vorgesehen, welche detailliert die vom Liegenschaftsentwickler zu setzenden Maßnahmen im Bereich der sanften Mobilität verbindlich festlegen. Diese sind auch an spätere KäuferInnen / NutzerInnen der Grundstücke weiterzugeben. Durch Mobilitätsmanagement, Parkraummanagement und Verhaltensänderungen der Bewohner-

schaft, Beschäftigten, BesucherInnen und KundInnen durch Informationsarbeit soll von Beginn an der Anteil der MIV-LenkerInnen möglichst klein gehalten werden. Nur so kann von Beginn an sichergestellt werden, dass die Beschränkung des Kfz-Verkehrsaufkommens durch die neuen Nutzungen eingehalten wird und die Entwicklung von Smart City möglich ist.

Die Streckenführung der Straßenbahntrasse im Bereich des Smart City Gebietes bedarf einer vertieften Untersuchung seitens der Stadt; im Flächenwidmungsplan werden daher vorerst beide Varianten dargestellt. Die für diese Wendeschleife erforderlichen Flächen werden gemäß Vertrag bei Bedarf an die Stadt Graz übertragen. Dies gilt auch für den Fall, dass statt einer Straßenbahn eine Buslinie Bedarf zum Wenden in diesem Bereich hat.

- **Zeitliche Nachfolge:**

Im Teilbereich C-Mitte/West und Teilbereich E-List Halle (siehe Verordnung) werden bisher als „Industrie- und Gewerbegebiet 1“, BD 0,2 - 2,5 ausgewiesene Flächen in „Industrie- und Gewerbegebiet 1“, BD 0,2 - 2,0 mit zeitlich nachfolgender Nutzung „Kerngebiet“ - Aufschließungsgebiet, BD 0,5 - 2,0 geändert. Die Umsetzung des Demonstrationsprojektes ist innerhalb der bestehenden Widmung (Industrie- und Gewerbegebiet 1) bereits jetzt möglich. Um diese nicht durch erforderliche Bebauungsplanbeschlüsse zeitlich zu behindern wurde die raumordnungsrechtliche Möglichkeit der Nachfolgenutzung gewählt. Als Eintrittszeitpunkt für die zeitlich nachfolgende Nutzung wird die Aufgabe der betrieblichen Nutzung, spätestens jedoch der 01.01.2017 festgelegt. Der Eintrittszeitpunkt für die zeitlich nachfolgende Nutzung der Aufgabe der betrieblichen Nutzung bis spätestens 1.1.2017 erfolgte auf Grund der Vorgabe des Demonstrationsprojektes „Smart City Projekt“ durch den Klima- und Energiefond, da sämtliche Inhalte des Demonstrationsprojektes (Forschungsturm, Energiezentrale) bis 30.6.2017 errichtet sein müssen. Alle Fördergelder und vertragliche Bedingungen (Konsortialvertrag, Fördervertrag) beinhalten die Realisierung der Demoprojekte bis zum oben genannten Datum.

- **Baulandmobilisierung:**

Gemäß §34 des StROG 2010 hat die Stadtgemeinde Graz für ihre angestrebten Entwicklungsziele entsprechende Maßnahmen zur aktiven Bodenpolitik zu setzen. Es werden daher seitens der Liegenschaftseigentümer Mobilisierungserklärungen im Sinne des § 35 StROG 2010 vorgelegt, in welcher die Fertigstellung der Rohbauten innerhalb von 10 Jahren ab dem Vorliegen eines rechtskräftigen Bebauungsplanes und vollwertigem Bauland verpflichtend enthalten ist.

- **Umwelterheblichkeitsprüfung „smart city projekt – Graz Mitte“**

Die betreffenden Flächen sind im 3.20 Flächenwidmungsplan als „Industrie- und Gewerbegebiet 1“ mit einer max. Dichte von 2,5 ausgewiesen. Im 4.0 Stadtentwicklungskonzept (Beschluss des Gemeinderates vom 14.06.2012 und Ergänzungsbeschluss vom 28.02.2013) wurden die Liegenschaften als Bereich mit den zwei Funktionen Industrie, Gewerbe / Zentrum festgelegt. Im Zuge der Erstellung des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes wurde eine Überprüfung der Umweltrelevanz bereits durchgeführt - demnach sind durch die Überlagerung der Flächen mit einer Zentrumsfunktion keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu befürchten. > Abschichtung (1)

UMWELTERHEBLICHKEITSPRÜFUNG:

Gem. § 4 Abs 2 StROG 2010 ist im Rahmen der Erstellung und Änderung von Plänen und Programmen (Entwicklungsprogramme, örtliche Entwicklungskonzepte, Flächenwidmungspläne etc.) ihre Auswirkung auf die Umwelt zu prüfen und ein Umweltbericht zu erstellen. Die im 3.21 FLWPL vorgesehenen Änderungen wurden gemäß Leitfaden „SUP in der Örtlichen Raumplanung, 2. Auflage“ der Fachabteilung 13B Bau- und Raumordnung (nunmehr Abteilung 13) überprüft.

Den Prüfschritt 1 stellt dabei die Prüfung dar, ob eine Umweltprüfung für einen Plan höherer Stufe bereits vorliegt und aus einer weiteren Prüfung keine zusätzlichen Erkenntnisse in Bezug auf die Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

1) Abschichtung.

Den Prüfschritt 2 stellt die Anwendung der Ausschlusskriterien und des obligatorischen Tatbestandes gemäß Leitfaden dar. Bei Vorliegen bereits eines Ausschlusskriteriums ist keine weitere Prüfung (Umweltprüfung (UP), Umwelterheblichkeitsprüfung (UEP)) erforderlich.

Diese AUSSCHLUSSKRITERIEN sind:

- 2) Nutzung kleiner Gebiete/ geringfügige Änderung von Plänen und Programmen
- 3) Eigenart und der Charakter des Gebietes nicht verändert.
- 4) Planungen, mit denen offensichtlich keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt verbunden sind.

Obligatorischer Tatbestand 5):

Kann das Kriterium der Abschichtung nicht angewendet werden, so ist jedenfalls zu prüfen, ob eine mögliche UVP-Pflicht oder eine mögliche erhebliche Beeinträchtigung eines Europaschutzgebietes (ESG) besteht. Trifft der obligatorische Tatbestand zu, so ist eine Umweltprüfung (UP) verpflichtend durchzuführen.

TABELLARISCHE ÜBERSICHT:

Änderungspunkt	Fläche in ha	IST	SOLL	Abschichtung/ Ausschluss- kriterium				UVP- Pflicht, ESG	Beurteilung
				1	2	3	4		
1) Neuseierberg Str.. Aufhebung des ASG	0,91 0,14	ASG (GG)	Vollw. GG 1,5				X		Keine Umweltrelevanz
1a) Neuseiers- berg Str. Entfall BBPL Pflicht	1,05	BBRL	Entfall BBPL						Keine Umweltrelevanz

2) Mühlgangweg Erschließungs- straße	0,05	VerkFl	VerkFl						Geringe Veränderung des Straßen- verlaufes (flächengleicher Tausch) ohne Umweltrelevanz
2a) Neuseiers- berg Str. Entfall BBPL Pflicht									Keine Umweltrelevanz
3) Bootshaus an der Mur	0,045 0,14	L + öff. Gewässer	L-GwA L-Spo						Der Verwendungszweck Gewässer- aufsicht und Sport entspricht den Nutzungen die gemäß 4.0 STEK in einer Eignungszone „Freizeit / Sport/ Ökologie“ zulässig sind
4) Kleingarten Salfeldstraße	0,24	L-öPa	L-Klg	X					Kleingartennutzung auf 0,24 ha hat keine Umweltrelevanz
5) St. Leonhard BBPL Pflicht									Keine Umweltrelevanz
6) Köstenbaum- gasse BBPL Pflicht									Keine Umweltrelevanz
9) Änderung Deckplan 1									Keine Umweltrelevanz
10) smart city Graz Mitte	2,65 0,5 0,26 0,96 0,75 1,15	l1 2,5 l1 2,5 l1 2,5 l1 2,5 l1 2,0 l1 2,5	(KG) 2,0 öPa (KG) 2,0 (KG) 2,0 (KG) 2,0 (KG) 2,0	X					Die Prüfung möglicher Umweltaus- wirkungen wurde im Rahmen der Revision des 4.0 STEK bereits durch- geführt (Plan höherer Stufe).

Für den Gemeinderat:

(DI Bernhard Inninger)

A 14_018683_2013_25

3.21 FLÄCHENWIDMUNGSPLAN 2002
DER LANDESHAUPTSTADT GRAZ
21. ÄNDERUNG 2013

Bearbeiter: DI. Josef Rogl
Mag. Oliver Konrad
DI Markus Dröscher

Der Gemeinderat der Landeshauptstadt Graz hat in seiner Sitzung am 14. Nov. 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. 3.20 in **8 Punkten** geändert.

§ 1

Der 3.21 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz - 21. Änderung 2013 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. 3.20 werden folgende Änderungen vorgenommen:

**1) A 14-K-757/2002—1227, 1228 Neuseiersbergerstraße -
Aufhebung des Aufschließungsgebietes**

Grdstke. 244/4, 255/1, KG Straßgang

Die bisher als Gewerbegebiet - Aufschließungsgebiet, BD 0,2-1,5 ausgewiesenen Grundstücke werden auf einer Fläche von ca. 0,91 ha in **vollwertiges Bauland – Gewerbegebiet, BD 0,2-1,5** und auf einer Fläche von ca. 0,14 ha in **Verkehrsfläche** überführt.

**1a) A 14-K-757/2002—1227, 1228 Neuseiersbergerstraße – Änderung Deckplan 1
Entfall der Bebauungsplanpflicht**

Für die im Punkt 1 genannten Grundstücke 244/4, 255/1, KG Straßgang entfällt die Pflicht zur Erstellung einer Bebauungsrichtlinie bzw. eines Bebauungsplanes.

2) A 14-K-757/2002-1135
Grdstk. 2627/2, KG Jakomini

Mühlgangweg – Erschließungsstraße

Eine bisher im Allgemeinen Wohngebiet gelegene Verkehrsfläche wird in ihrer Abgrenzung geändert und in einer Breite von 6,0m als „**Verkehrsfläche – Gemeindestraße**“ dargestellt.

2a) A 14-K-757/2002-1135

**Mühlgangweg – Änderung Deckplan 1
Entfall der Bebauungsplanpflicht**

Grdstke. 2160, 2161, 2162, 2699/8
und 2699/30, KG Jakomini

Für die oben angeführten Grundstücke entfällt die Pflicht zur Erstellung eines Bebauungsplanes.

3) A 14-K-757/2002-1217

**Bootshaus an der Mur, Stützpunkt der
Gewässeraufsicht und Ruderclub - Murfelderstraße**

T.v. Grdstk. 339 und 341, KG Murfeld

Eine bisher als “Freiland – landwirtschaftlich genutzt” ausgewiesene Fläche bzw. als “Öffentliches Wassergut” ersichtlich gemachte Fläche wird im Ausmaß von 0,045 ha in “**Freiland – Sondernutzung Gewässeraufsicht (GWA)**” und im Ausmaß von ca. 0,14 ha in “**Freiland - Sondernutzung Sport (Spo)**” geändert.

4) A 14-K-757/2002-1214

Kleingartenanlage – Salfeldstraße

T.v. Grdstk. 90/1, KG Webling

Eine bisher als “Freiland Sondernutzung Spiel / Sport” ausgewiesene Fläche von 0,24ha wird in “**Freiland Sondernutzung Kleingartenanlage**” überführt.

5) A 14-K-757/2002-1230

**St. Leonhard – Änderung Deckplan 1
Bebauungsplanpflicht**

Grdstke. 333 u.a., KG St. Leonhard

Für eine im Allgemeinen Wohngebiet, BD 0,2-1,2 gelegene Fläche von 0,78ha wird die Pflicht zur Erstellung eines Bebauungsplanes aus Gründen der „Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung“ verordnet.

6) A 14-K-757/2002-1232

**Köstenbaumgasse – Änderung Deckplan 1
Bebauungsplanpflicht**

Grdstke. 1423/1 u.a., KG Gries

Für ein ca. 2,90 ha großes Gebiet, bisher bebauungsplanpflichtig aus Gründen des Schutzes von Innenhöfen und Vorgärten wird künftig die Bebauungsplanpflicht aus Gründen der „Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung“ verordnet. Dies gilt auch für den Bereich zwischen der Brückengasse und dem Mühlgang (Grundstück 1416/1 u.a., KG Gries).

7) A 14-K-757/2002-1229 entfällt

(Entfall der Bebauungsplanpflicht bei Tiefgaragen
Änderung des Verordnungswortlautes)

8) A 14-K-757/2002-1231 entfällt (Anpassung der Baugebiete an die neue Gesetzeslage gemäß StROG 2010)

9) A 14-K-757/2002—1238 Anpassung des Deckplanes 1 – Baulandzonierung an die neue Gesetzeslage gemäß StROG 2010

Bisher mit der Pflicht zur Erstellung von Bebauungsrichtlinien in Industrie- und Gewerbegebieten zur Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung erfasste Flächen (blau umrandet) werden mit der Pflicht zur Erstellung eines Bebauungsplanes versehen (rot umrandet). Rechtswirksame Bebauungsrichtlinien bleiben davon unberührt mit Ausnahme der Bebauungsrichtlinie 05.01.1 die durch den 3.20 FWLPL aufgehoben und durch die Bebauungsplanpflicht ersetzt wird. Die Gebiete für Bebauungsrichtlinien im Grüngürtel und im Murraum entfallen und werden nicht mehr dargestellt.

10) A 14-K-757/2002- 1092, 1094, 1097 „Smart City Projekt - Graz Mitte“ – Waagner-Biró-Straße

Die Abgrenzung der zur Änderung vorgesehenen Teilbereiche ist in der angeschlossenen Planbeilage dargestellt.

a) Teilbereich A - NORD/ OST:

Grdste Nr. 1187, 1188/1, 1188/2 und 1189 sowie T.v. Grdste Nr. 1184/1, 1184/2, KG 63104 Lend

Die bisher als „Industrie- und Gewerbegebiet 1“, BD 0,2 - 2,5 ausgewiesenen Flächen von insgesamt ca. 2,65 ha östlich der Waagner-Biro-Straße und südlich der Peter-Tunner-Gasse werden als „**Kerngebiet**“ - **Aufschließungsgebiet, BD 0,5 - 2,0** festgelegt. Im nördlichen Bereich dieser Flächen wird als Verbindung eine Fläche von ca. 0,04 ha als „**Verkehrsfläche, überlagert mit Kerngebiet, BD 0,2 – 2,0**“ festgelegt. Die von einer Baulandnutzung freizuhaltende Lichtraumhöhe der Verkehrsfläche wird mit mind. 7,5 m festgelegt.

Als **Aufschließungserfordernisse** werden festgelegt:

- Nachweis der Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit der äußeren Erschließung (MIV, ÖV, Rad- und Fußwege) und ausreichend leistungsfähige Anbindung an das öffentliche Straßen und Wegenetz jeweils im Sinne des im Projekt Smart City angestrebten Mobilitätskonzeptes und in Abstimmung auf die etappenweise Siedlungsentwicklung.
- Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)
- Prüfung der, vom Straßenverkehr ausgehenden Lärmbelastung und Ausführung von aktiven und/ oder passiven Lärmschutzmaßnahmen
- Prüfung der, von der ÖBB-Bahntrasse ausgehenden Lärmbelastung und Ausführung von aktiven und/ oder passiven Lärmschutzmaßnahmen

- Prüfung der, von den gegenüber liegenden Gewerbebetrieben ausgehenden Lärmbelastung und Ausführung von aktiven und/ oder passiven Lärmschutzmaßnahmen
- Erstellung eines Bodengutachtens mit Sanierungskonzept - Erfordernis der Bodensanierung bzw. der fachgerechten Deponierung von Aushubmaterial (entsprechend den Vorgaben des Umweltbundesamtes)

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 2010 entsprechend den Vorgaben des „Smart City Projekt Graz Mitte“
- Einhaltung der Sicherheitsabstände zur ÖBB-Bahntrasse gemäß Eisenbahngesetz
- Erstellung eines Bodengutachtens mit Sanierungskonzept - Erfordernis der Bodensanierung bzw. der fachgerechten Deponierung von Aushubmaterial (entsprechend den Vorgaben des Umweltbundesamtes)

b) Teilbereich B - öffentliche Parkanlage:

T.v. Grdste Nr. 1184/1, 1184/2, KG 63104 Lend

Eine bisher als „Industrie- und Gewerbegebiet 1“, BD 0,2 - 2,5 ausgewiesene Fläche von ca. 0,55 ha östlich der Waagner-Biro-Straße wird in „**Freiland - Sondernutzung öffentliche Parkanlage/ Spielplatz/ Energieversorgungsanlage**“ geändert.

In West-Ostrichtung wird ein Geh- und Radweg in ungefährender Lage dargestellt.

c) Teilbereich C - MITTE/ WEST:

T.v. Grdst Nr. 1184/2, KG 63104 Lend

Eine bisher als „Industrie- und Gewerbegebiet 1“, BD 0,2 - 2,5 ausgewiesene Fläche von ca. 0,26 ha wird in „**Industrie- und Gewerbegebiet 1**“, **BD 0,2 - 2,0** mit zeitlich nachfolgender Nutzung „**Kerngebiet**“ - **Aufschließungsgebiet, BD 0,5 - 2,0** geändert. Als Eintrittszeitpunkt für die zeitliche nachfolgende Nutzung wird die Aufgabe der betrieblichen Nutzung, spätestens jedoch der 01.01.2017 festgelegt.

Als **Aufschließungserfordernisse** werden festgelegt:

- Nachweis der Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit der äußeren Erschließung (MIV, ÖV, Rad- und Fußwege) und ausreichend leistungsfähige Anbindung an das öffentliche Straßen und Wegenetz jeweils im Sinne des im Projekt Smart City angestrebten Mobilitätskonzeptes und in Abstimmung auf die etappenweise Siedlungsentwicklung.
- Prüfung der, vom Straßenverkehr ausgehenden Lärmbelastung und Ausführung von aktiven und/ oder passiven Lärmschutzmaßnahmen

- Prüfung der, von der ÖBB-Bahntrasse ausgehenden Lärmbelastung und Ausführung von aktiven und/ oder passiven Lärmschutzmaßnahmen
- Prüfung der, von den gegenüber liegenden Gewerbebetrieben ausgehenden Lärmbelastung und Ausführung von aktiven und/ oder passiven Lärmschutzmaßnahmen
- Erstellung eines Bodengutachtens mit Sanierungskonzept - Erfordernis der Bodensanierung bzw. der fachgerechten Deponierung von Aushubmaterial (entsprechend den Vorgaben des Umweltbundesamtes)

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 2010 entsprechend den Vorgaben des „Smart City Projekt Graz Mitte“
- Erstellung eines Bodengutachtens mit Sanierungskonzept - Erfordernis der Bodensanierung bzw. der fachgerechten Deponierung von Aushubmaterial (entsprechend den Vorgaben des Umweltbundesamtes)
- Gestaltung eines öffentlich zugänglichen Platzes gemäß Rahmenplan

d) Teilbereich D - MITTE:

T.v. Grdst Nr. 1184/2, KG 63104 Lend

Eine bisher als „Industrie- und Gewerbegebiet 1“, BD 0,2 - 2,5 ausgewiesene Fläche von ca. 0,96 ha östlich der Waagner-Biro-Straße wird in **„Kerngebiet“ - Aufschließungsgebiet, BD 0,5 - 2,0** geändert.

Als **Aufschließungserfordernisse** werden festgelegt:

- Nachweis der Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit der äußeren Erschließung (MIV, ÖV, Rad- und Fußwege) und ausreichend leistungsfähige Anbindung an das öffentliche Straßen und Wegenetz jeweils im Sinne des im Projekt Smart City angestrebten Mobilitätskonzeptes und in Abstimmung auf die etappenweise Siedlungsentwicklung.
- Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)
- Prüfung der, vom Straßenverkehr ausgehenden Lärmbelastung und Ausführung von aktiven und/ oder passiven Lärmschutzmaßnahmen
- Prüfung der, von der ÖBB-Bahntrasse ausgehenden Lärmbelastung und Ausführung von aktiven und/ oder passiven Lärmschutzmaßnahmen
- Prüfung der, von den gegenüber liegenden Gewerbebetrieben ausgehenden Lärmbelastung und Ausführung von aktiven und/ oder passiven Lärmschutzmaßnahmen
- Erstellung eines Bodengutachtens mit Sanierungskonzeptes - Erfordernis der Bodensanierung bzw. der fachgerechten Deponierung von Aushubmaterial (entsprechend den Vorgaben des Umweltbundesamtes)

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 2010 entsprechend den Vorgaben des „Smart City Projekt Graz Mitte“
- Erstellung eines Bodengutachtens mit Sanierungskonzept - Erfordernis der Bodensanierung bzw. der fachgerechten Deponierung von Aushubmaterial (entsprechend den Vorgaben des Umweltbundesamtes)

e) Teilbereich E - LIST-HALLE:

T.v. Grdst Nr. 1184/2, KG 63104 Lend

Die bisher als „Industrie- und Gewerbegebiet 1“, BD 0,2 - 2,5 ausgewiesenen Flächen von ca. 0,75 ha im Bereich der List-Halle werden in **„Industrie- und Gewerbegebiet 1“, BD 0,2 - 2,0** mit zeitlich nachfolgender Nutzung **„Kerngebiet“ - Aufschließungsgebiet, BD 0,5 - 2,0** geändert. Als Eintrittszeitpunkt für die zeitliche nachfolgende Nutzung wird die Aufgabe der betrieblichen Nutzung, spätestens jedoch der 01.01.2017 festgelegt. Im östlichen Bereich wird eine Verbindungsfläche von ca. 0,07 ha als **„Verkehrsfläche, überlagert mit Industrie- und Gewerbegebiet 1 mit zeitlich nachfolgender Nutzung Kerngebiet, BD 0,2 – 2,0“** festgelegt. Die von einer Baulandnutzung freizuhaltende Lichtraumhöhe der Verkehrsfläche wird mit mind. 7,5 m festgelegt.

Als **Aufschließungserfordernisse** werden festgelegt:

- Nachweis der Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit der äußeren Erschließung (MIV, ÖV, Rad- und Fußwege) und ausreichend leistungsfähige Anbindung an das öffentliche Straßen und Wegenetz jeweils im Sinne des im Projekt Smart City angestrebten Mobilitätskonzeptes und in Abstimmung auf die etappenweise Siedlungsentwicklung.
- Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)
- Prüfung der vom Straßenverkehr ausgehenden Lärmbelastung und Ausführung von aktiven und/ oder passiven Lärmschutzmaßnahmen
- Prüfung der von der ÖBB-Bahntrasse ausgehenden Lärmbelastung und Ausführung von aktiven und/ oder passiven Lärmschutzmaßnahmen
- Erstellung eines Bodengutachtens mit Sanierungskonzept - Erfordernis der Bodensanierung bzw. der fachgerechten Deponierung von Aushubmaterial (entsprechend den Vorgaben des Umweltbundesamtes)

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 2010 entsprechend den Vorgaben des „Smart City Projekt Graz Mitte“
- Einhaltung der Sicherheitsabstände zur ÖBB-Bahntrasse gemäß Eisenbahngesetz

- Erstellung eines Bodengutachtens mit Sanierungskonzept - Erfordernis der Bodensanierung bzw. der fachgerechten Deponierung von Aushubmaterial (entsprechend den Vorgaben des Umweltbundesamtes)

f) **Teilbereich F - SÜD:**

Grdst Nr. 1087/6 sowie T.v. Grdst Nr. 1184/2, KG 63104 Lend

Eine bisher als „Industrie- und Gewerbegebiet 1“, BD 0,2 - 2,5 ausgewiesene Fläche von ca. 1,15 ha östlich der Waagner-Biro-Straße wird in „**Kerngebiet**“ - **Aufschließungsgebiet, BD 0,5 - 2,0** geändert.

Als **Aufschließungserfordernisse** werden festgelegt:

- Nachweis der Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit der äußeren Erschließung (MIV, ÖV, Rad- und Fußwege) und ausreichend leistungsfähige Anbindung an das öffentliche Straßen und Wegenetz jeweils im Sinne des im Projekt Smart City angestrebten Mobilitätskonzeptes und in Abstimmung auf die etappenweise Siedlungsentwicklung.
- Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)
- Prüfung der vom Straßenverkehr ausgehenden Lärmbelastung und Ausführung von aktiven und/ oder passiven Lärmschutzmaßnahmen
- Prüfung der von der ÖBB-Bahntrasse ausgehenden Lärmbelastung und Ausführung von aktiven und/ oder passiven Lärmschutzmaßnahmen
- Erstellung eines Bodengutachtens mit Sanierungskonzept - Erfordernis der Bodensanierung bzw. der fachgerechten Deponierung von Aushubmaterial (entsprechend den Vorgaben des Umweltbundesamtes)

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 2010 entsprechend den Vorgaben des „Smart City Projekt Graz Mitte“
- Einhaltung der Sicherheitsabstände zur ÖBB-Bahntrasse gemäß Eisenbahngesetz
- Erstellung eines Bodengutachtens mit Sanierungskonzept - Erfordernis der Bodensanierung bzw. der fachgerechten Deponierung von Aushubmaterial (entsprechend den Vorgaben des Umweltbundesamtes)

- g) Für die unter Pkt. a) bis f) angeführten künftigen Aufschließungsgebiete wird die **Pflicht zur Erstellung eines Bebauungsplanes** verordnet. Sofern eine zeitlich nachfolgende Nutzung festgelegt ist, tritt diese Pflicht erst mit dem Eintrittszeitpunkt der nachfolgenden Nutzung, spätestens jedoch mit 01.01.2017 in Kraft.

h) **Verkehrsflächen östlich der Waagner-Biro-Straße**

Bisher als „Industrie- und Gewerbegebiet 1“ ausgewiesene Flächen, welche zukünftig für die Abwicklung des fließenden und ruhenden Verkehrs sowie für die Aufschließung der

Baulandflächen östlich der Waagner-Biro-Straße erforderlich sind, werden als **Verkehrsfläche** festgelegt.

- i) Im Flächenwidmungsplan werden zwei mögliche Varianten der Straßenbahnführung ersichtlich gemacht.

§ 3

Die Verordnung zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz i.d.F. 3.20 bleibt inhaltlich aufrecht.

§4

Die Rechtswirksamkeit des 3.21 Flächenwidmungsplanes 2002 der Landeshauptstadt Graz – 21. Änderung 2013 beginnt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz 1967 mit dem Ablauf des Tages der Kundmachung (Herausgabe des Amtsblattes).

Der 3.21 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz - 21. Änderung 2013 liegt im Stadtplanungsamt, Europaplatz 20, VI. Stock, während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

Der Bürgermeister:

(Mag. Siegfried Nagl)