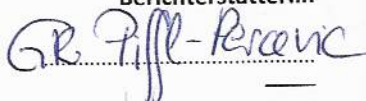


Bericht an den Gemeinderat

GZ.: A 14-038878/2021/0010

Stadt Graz
 Stadtplanungsamt
 Referat Flächenwidmung
 Stadtentwicklung

BearbeiterIn
 DIⁱⁿ Eva-Maria Benedikt

Berichterstatter:in

 Graz, 21.09.2022

4.06 FLÄCHENWIDMUNGSPLAN DER LANDESHAUPTSTADT GRAZ – 6. Änderung

Beschluss gemäß § 38 Abs 6 StROG 2010

Beschluss

Zuständigkeit des Gemeinderates gemäß
 §38 Abs 6 St ROG 2010 u. § 63 Abs 1 u. 2 StROG 2010

Erfordernis der Zweidrittelmehrheit gem. § 63 Abs 2
 StROG 2010

Mindestanzahl der Anwesenden: 25

Zustimmung von 2/3 der anwesenden
 Mitgliedern des Gemeinderates

Mitglieder des Gemeinderates, die sich gemäß § 7 Abs. 1
 AVG, der Stimme zu enthalten haben:

.....

1. Rechtsgrundlage

Gemäß § 25 Abs. 1 StROG 2010 hat jede Gemeinde in Durchführung der Aufgaben der örtlichen Raumplanung für ihr Gemeindegebiet durch Verordnung einen Flächenwidmungsplan aufzustellen und fortzuführen. Der Flächenwidmungsplan darf den Gesetzen und Verordnungen des Bundes und des Landes, insbesondere den Raumordnungsgrundsätzen und den Entwicklungsprogrammen des Landes sowie dem örtlichen Entwicklungskonzept – 4.0 Stadtentwicklungskonzept, nicht widersprechen.

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 schwerwiegender volkswirtschaftlicher Nachteile erforderlich ist.

Die ggst. Änderung erfüllt jene Voraussetzungen, die ein vorgezogenes Verfahren nach § 42 Abs. 8 StROG 2010 rechtfertigen. Die Änderungen stehen mit dem rechtswirksamen 4.0 Stadtentwicklungskonzept i.d.g.F 4.06 und dem Regionalen Entwicklungsprogramm Steirischer Zentralraum in Einklang.

2. Verfahren

Der 4.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz wurde vom Gemeinderat in seinen Sitzungen am 11.05. 2017, 29.06.2017 und 08.02.2018 beschlossen und im Sonder-Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz am 21.03.2018 kundgemacht.

Am 18.10.2018 hat der Gemeinderat der Landeshauptstadt Graz die 1. Änderung des 4.0 Flächenwidmungsplanes beschlossen. Der 4.01 Flächenwidmungsplan wurde im Amtsblatt vom 31.10. 2018 kundgemacht und ist somit seit 01.11.2018 rechtskräftig.

In seiner Sitzung am 06. Juni 2019 hat der Gemeinderat der Landeshauptstadt Graz den 4.02 Flächenwidmungsplan – 2. Änderung (ohne die ausgesetzten Änderungspunkte 10 und 11) beschlossen. Nach Genehmigung durch das Land Steiermark (Bescheid vom 12. Dezember 2019, GZ.: ABT13-10.100-285/2015-37) erfolgte die Kundmachung im Amtsblatt vom 30. Dezember 2019 und ist die 4.02 Änderung somit seit 31. Dezember 2019 rechtskräftig.

In seiner Sitzung am 23. April 2020 hat der Gemeinderat der Landeshauptstadt Graz den 4.03 Flächenwidmungsplan – 3. Änderung beschlossen. Diese Änderung wurde als vereinfachtes Verfahren durchgeführt und es erfolgte daher die Kundmachung im Amtsblatt vom 06. Mai 2020. Die 4.03 Änderung ist somit seit 07. Mai 2020 rechtskräftig.

In seinen Sitzungen am 25.02.2021 und am 25.03.2021 hat der Gemeinderat der Landeshauptstadt Graz den 4.04 Flächenwidmungsplan 4. Änderung (ohne Änderungspkt. 2,9b,9c,15,25 und 28) beschlossen. Nach Genehmigung durch das Land Steiermark (Bescheid vom 19. August 2021, GZ.: ABT13-305556/2020-23) erfolgte die Kundmachung im Amtsblatt vom 29. September 2021 und ist die 4.04 Änderung somit seit 30. September 2021 rechtskräftig.

In seiner Sitzung vom 25. März 2021 hat der Gemeinderat der Landeshauptstadt Graz den 4.05 Flächenwidmungsplan 5. Änderung beschlossen. Änderungspunkt 2 (Starhembergasse) wurde als vereinfachtes Verfahren geführt und erfolgte die Kundmachung im Amtsblatt vom 07. April 2021 (rechtskräftig ab 08. April 2021).

Der Änderungspunkt 1 (Neufeldweg) wurde nach Genehmigung durch das Land Steiermark (Bescheid vom 19.08.2021, GZ.: ABT13-257724/2020-18) im Amtsblatt vom 29. September 2021 kundgemacht und ist die 4.05 Änderung (Pkt.1) somit seit 30. September 2021 rechtskräftig.

Gemäß § 42 Abs. 1 und 6 des StROG 2010 ist die örtliche Raumordnung nach Rechtswirksamkeit des örtlichen Entwicklungskonzeptes, des Flächenwidmungsplanes und der Bebauungspläne nach Maßgabe der räumlichen Entwicklung fortzuführen.

Gemäß § 39 können Änderungen eines Flächenwidmungsplanes außerhalb der Revision in einem vereinfachten Verfahren durchgeführt werden.

Im ggst. Fall erfolgen die Änderungen innerhalb des von der Landesregierung genehmigten örtlichen Entwicklungskonzeptes, sie beinhalten ausschließlich Änderungen der Bebauungsplanzonierung und zudem haben die beabsichtigten Änderungen keine Auswirkungen über die grundbücherlichen Eigentümer der im Änderungsgebiet liegenden Grundstücke hinaus. Daher erfolgte im August 2022 gemäß §39 Abs 1 Z2 lit. c die Anhörung der betroffenen Grundeigentümer:innen. Die Anhörungsfrist wurde jeweils ab Einlangen mit 2 Wochen festgelegt.

Eine Ausfertigung des Entwurfes erging an die für Angelegenheiten der örtlichen Raumplanung zuständige Fachabteilung des Amtes der Landesregierung.

Innerhalb der Anhörungsfrist sind gesamt 6 Einwendungen bzw. Stellungnahmen im Stadtplanungsamt eingegangen.

Die Prüfung der Einwendungen/Stellungnahmen und deren Bearbeitung führten zu keinen Änderungen des Verordnungswortlautes und/oder des Planes.

Der Erläuterungsbericht wurde in einigen wenigen Punkten ergänzt.

Die Einwendungsbehandlungen werden im Zuge des Endbeschlusses zum 4.06 Flächenwidmungsplan – 6.Änderung dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorgelegt. Nach erfolgtem Endbeschluss werden sämtliche Einwendungsbehandlungen versendet.

Aufgrund der Durchführung eines vereinfachten Verfahrens gemäß § 39 entfällt der Genehmigungsvorbehalt der Landesregierung.

Nach erfolgter Beschlussfassung im Gemeinderat der Landeshauptstadt Graz wird die Flächenwidmungsplanänderung kundgemacht. Eine Ausfertigung der Kundmachung wird an die Landesregierung übermittelt.

3. Einwendungsbehandlung

In Summe sind 6 Einwendungen /Stellungnahmen im Zuge des Anhörungsverfahrens fristgerecht bei der Stadtplanung eingegangen.

OZ 0004 Amt der Steiermärkische Landesregierung, Abteilung 13 – Referat Bau- und Raumordnung

Inhalt der Einwendung/Stellungnahme zusammengefasst:

Zum Entwurf der Flächenwidmungsplan-Änderung VF 4.06 bestehen aus fachlicher Sicht keine grundsätzlichen Einwände.

*Es wird jedoch angeregt, bereits auf Ebene des Flächenwidmungsplanes im Wortlaut zur Bebauungsplanzonierung konkret bestimmte Vorgaben für eine den Zielsetzungen der Stadtgemeinde entsprechende bauliche Entwicklung zu definieren.
Zudem wird – auch in einer besseren Nachvollziehbarkeit – ersucht, die derzeit bestehenden Festlegungen des FWP 4.00 idgF in den Erläuterungen anzuführen.*

Einwendungserledigung zu OZ 0004:

Im Bereich der Landeshauptstadt Graz steht ein rechtskräftiges, flächendeckendes Räumliches Leitbild als Grundlage für die Erstellung der Bebauungsplanung zur Verfügung. In diesem sind bereits umfassende Zielsetzungen und Rahmenbedingungen für die folgende Bebauungsplanung definiert.

Der Änderungsbereich 1 liegt hierbei innerhalb des Bereichstyps Überlagerung Blockrandbebauung mit Betriebsgebieten und im Teilraum 16. Der Änderungsbereich 2 liegt innerhalb des Bereichstyps Entwicklungsgebiete und im Teilraum 13.

Bezogen auf Bereichstyp und Teilraum finden sich im Räumlichen Leitbild festgelegte städtebauliche Parameter für die künftige Entwicklung sowie der Verweis auf den Masterplan Smart City Waagner Biro.

Darüberhinausgehende Vorgaben im Flächenwidmungsplan erscheinen überschießend.

Die bestehenden Festlegungen des Flächenwidmungsplanes werden in den Erläuterungsbericht aufgenommen und dort informativ angeführt.

OZ 0005 Grundeigentümer:in

Inhalt der Einwendung/Stellungnahme zusammengefasst:

Die gegenständlichen Grundstücke eignen sich nicht für die Erstellung eines (gemeinsamen) Bebauungsplanes.

Wie bereits unter Punkt B) festgehalten, erstreckt sich die geplante Bebauungsplanzone über 15 – teils äußerst kleinteilige – bebaute Grundstücke. Die gegenständlichen Grundstücke stehen derzeit im jeweiligen bürgerlichen Alleineigentum der Einschreiterin und bürgerlichen Miteigentum von Mag. Dr. Gertraud Rossian und Hans Korbuly.

Den genannten Personen ist es jederzeit möglich die gegenständlichen einzelnen Grundstücke an Dritte zu veräußern – eine Veräußerung der bereits (rechtskräftig) geteilten Grundstücke könnte seitens der Stadt Graz nicht verhindert werden. Es besteht gegenständlich somit die Möglichkeit, dass die gegenständlichen Grundstücke letztendlich im Eigentum von 15 verschiedenen Personen stehen. Selbst wenn dieser „Extrem-Fall“ nicht eintreten sollte, besteht immer noch die Möglichkeit, dass die gegenständlichen Grundstücke letztendlich im Eigentum einer Vielzahl unterschiedlicher Personen stehen.

Die Eigentümer der betroffenen Grundstücke verfolgen erfahrungsgemäß unterschiedliche Interessen hinsichtlich der Verwendung der jeweiligen Grundstücke – allen Eigentümern ist jedoch gemein, dass sie die bestmögliche Verwendung/Nutzung und damit auch Bebaubarkeit der jeweiligen Grundstücke beabsichtigen.

Gerade betreffend die flächenmäßig kleineren Grundstücke – (...) – besteht die Befürchtung, dass im Zuge der Erstellung eines Bebauungsplanes eine Bebaubarkeit – aufgrund der Festlegung von für diese Grundstücke negativen Baugrenzen bzw. Baufluchtlinien – erschwert bzw. sogar verunmöglicht

würde. Vor diesem Hintergrund ist jedenfalls davon auszugehen, dass die Eigentümer dieser Grundstücke – wie bereits festgehalten, können die gegenständlichen Grundstücke im Eigentum von bis zu 15 Personen stehen – Einwendungen gegen die Erstellung eines Bebauungsplanes hätten.

Bei der Erstellung des Bebauungsplanes – bei welcher nach § 41 Abs 6 Stmk ROG die Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke anzuhören sind – bestünde die Möglichkeit der jeweiligen Grundstückseigentümer Einwendungen gegen den Bebauungsplan zu erheben und damit die Erstellung eines Bebauungsplanes jedenfalls zu verzögern. (...)

Da im Zuge der Erstellung einer Bebauungsplanung die Gefahr bestünde, dass eine Bebaubarkeit der flächenmäßig kleineren Grundstücke verunmöglicht bzw. jedenfalls erschwert werden würde, bestünde auch die nicht bloß theoretische Gefahr, dass hierdurch ein unverhältnismäßiger Eingriff in das Recht auf Unverletzlichkeit des Eigentums gemäß Art .5 StGG; Art 11. ZPEMRK verwirklicht werden könnte und würde dies in weiterer Folge zur Aufhebung eines Bebauungsplanes führen. Mangels Erstellung eines Bebauungsplanes würde die Bebauung der gegenständlichen Grundstücke jedenfalls verunmöglicht werden.

Vor diesem Hintergrund zeigt sich, dass die gegenständlichen Grundstücke ungeeignet für die Erstellung eines (gemeinsamen) Bebauungsplanes sind. Die geplante Festlegung eines Bebauungsplanes würde dazu führen, dass (einzelne) Eigentümer flächenmäßig kleinerer Grundstücke die Bebauung größerer (benachbarter) Grundstücke verhindern bzw. verzögern könnten. Dies wäre jedenfalls nicht im Sinne des Ordnungsgebers, welcher durch den Bebauungsplan die Sicherstellung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung beabsichtigt.

(...)

Diese Problematik könnte einerseits dadurch gelöst werden, indem die Erstellung eines Bebauungsplanes überhaupt nicht vorgeschrieben wird. Andererseits würde es bereits ausreichen, wenn sich die Bebauungsplanzone nicht über sämtliche genannte Grundstücke erstreckt, sondern für die Grundstücke 1202/3, 1191/2, 1197/2, 1199/2, 1200, 1201, 1202/2 und 1202/4 die Erstellung eines gesonderten Bebauungsplanes und für die Grundstücke 1198, 1199/1, 1196, 1197/1, 1192/2, 1195, 1191/3 und 1193/1 die Erstellung eines (weiteren) gesonderten Bebauungsplanes im Flächenwidmung vorgeschrieben wird.

(...)

Aus all den angeführten Gründen wird daher der Antrag gestellt, es möge den Einwendungen stattgegeben werden und die beabsichtigte 6. Änderung des 4.0 Flächenwidmungsplanes im Sinne der obigen Ausführungen untersagt werden, hilfsweise dem Ansinnen sinngemäß bestmöglich entsprechen werden und hinsichtlich des Grundstücke 1202/3, 1191/2, 1197/2, 1199/2, 1200, 1201, 1202/2 und 1202/4 sowie der Grundstücke 1198, 1199/1, 1196, 1197/1, 1192/1, 1195, 1191/3 und 1193/1 gesonderte Bebauungsplanzonen festgelegt werden.

Einwendungserledigung zu OZ 0005:

Im 4.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz werden die Flächen, für die eine Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich ist, im Deckplan 1 (Bebauungsplanzonierungsplan) dargestellt.

Es erfolgt graphisch keine Unterteilung in einzelne Bebauungsplanzonen, wie in der Einwendung angeregt.

Im Wortlaut zum 4.0 Flächenwidmungsplan wird jedoch unter § 4 Abs 4 wie folgt festgehalten:

„Innerhalb der festgelegten bebauungsplanpflichtigen Gebiete ist im Zuge der Bebauungsplanerstellung eine Unterteilung in städtebaulich zweckmäßige Planungsgebiete (Teilbebauungspläne) vorzunehmen.“
(§ 4 Abs 4 4.0 FWP der Landeshauptstadt Graz idgF)

Das bedeutet, dass erst im Zuge der konkreten Bebauungsplanerstellung über die Unterteilung in Teilbebauungspläne fachlich entschieden wird. Generell wird festgehalten, dass im Zuge von Bebauungsplänen immer die Bebaubarkeit aller betroffenen Grundstücke im Auge behalten wird und besonders die bauliche Ausnutzbarkeit kleinerer Grundstücke im Zuge von Bebauungsplänen eher erhöht denn reduziert wird.

OZ 0006 Grundeigentümer:in

Inhalt der Einwendung/Stellungnahme zusammengefasst:

1. Die Einschreiterin geht bei der weiteren rechtlichen Beurteilung mangels gegenteiliger Anhaltspunkte im Erläuterungsbericht davon aus, dass das gegenständliche Änderungsverfahren nach dem 28.6.2022 eingeleitet wurde und daher die derzeit geltende Rechtslage (LGBI 45/2022) anzuwenden ist. Sollte das Verfahren bereits vor diesem Stichtag eingeleitet worden sein, wird darauf hingewiesen, dass die Bestimmungen, auf die nachstehend Bezug genommen wird, auch vor der letzten Novelle inhaltlich nahezu gleichlautend waren und sich lediglich die Absatzbezeichnungen geändert haben. Die nachstehenden Ausführungen gelten daher für beide Rechtslagen gleichermaßen: Nach den raumordnungsrechtlichen Vorgaben (§ 42 Abs. 8 und 8a Stmk. ROG 2014 idgF) ist eine Änderung des 3. Flächenwidmungsplanes vorzunehmen, wenn dies der Vermeidung oder Behebung von Widersprüchen zu Gesetzen und Verordnungen des Bundes und des Landes, zur Abwehr schwerwiegender volkswirtschaftlicher Nachteile oder wegen Aufhebung des Vorbehaltes gemäß § 26a Abs. 3 und 7 erforderlich ist. Darüber hinaus ist eine Änderung des Flächenwidmungsplanes nur bei einer wesentlichen Änderung der Planungsvoraussetzungen zulässig. Keine der im Gesetz taxativ genannten Voraussetzungen für eine Änderung des Flächenwidmungsplanes liegt hier vor.

2. Im Erläuterungsbericht vom 5.8.2022 wird zwar auf eine wesentliche Änderung der Planungsvoraussetzungen sowie auf die Abwehr schwerwiegender volkswirtschaftlicher Nachteile Bezug genommen, es fehlt aber jegliche nachvollziehbare Begründung für diese Behauptung. Eine WESENTLICHE Änderung der Planungsvoraussetzungen kann schon deshalb ausgeschlossen werden, weil mit dem vorliegenden Entwurf an den raumordnungsfachlich grundlegenden Festlegungen für das betroffene Stadtgebiet (insbesondere Widmungskategorien und Nutzungsfestlegungen) überhaupt keine Änderungen vorgenommen werden sollen (weshalb sich die Frage stellt, welche geänderten Planungsvoraussetzungen damit überhaupt umgesetzt werden könnten) und das Stadtentwicklungskonzept 4.02 bereits seit 8.2.2018 unverändert in Geltung steht. Bereits dort bekennt sich die Stadt Graz zu einer „Smart City“, welche nun als Begründung für die bereits 5. Änderung des Flächenwidmungsplanes innerhalb der letzten drei Jahre herangezogen wird. Auch die sonstigen im Erläuterungsbericht genannten Umstände (neue Straßenbahnlinie 6, Errichtung einer neuen Schule im Jahr 2019) sind keinesweg als zulässige 4 Änderungsanlässe zu werten. Zum einen sind diese Umstände bereits seit Jahren bekannt, zum anderen führen diese eben nicht zu geänderten Planungsvoraussetzungen, weil bereits im STEK 4.0 der Bereich „Reininghaus“ und „Wagner Biro“ als neue örtliche Siedlungsschwerpunkte festgelegt und als Schwerpunkte für die Realisierung von Pilotprojekten im Rahmen der Smart City Umsetzung normiert wurden.

3. Rechtlich wäre es zwar grundsätzlich zulässig, einen Flächenwidmungsplan auch dann anzupassen, wenn dies zur Vermeidung oder Behebung von Widersprüchen zu Gesetzen und Verordnungen des

Bundes und des Landes notwendig ist. Dieser Änderungsanlass wird aber von der Stadtplanung Graz ausdrücklich NICHT angeführt. Darüber hinaus wäre im vorliegenden Fall aber auch diese Änderungsvoraussetzung nicht erfüllt: es trifft zwar zu, dass die Bestimmungen über eine Bebauungsplanzonierung erst mit der Novelle LGBl. 6/2021 in das Stmk. ROG 2014 eingefügt worden sind, allerdings ordnet § 26 Abs 4 Stmk ROG 2014 ausdrücklich an, dass die Festlegung einer Bebauungsplanzonierung anlässlich der nächsten regelmäßigen Revision oder (gemeint: zulässigen) Änderung des Flächenwidmungsplanes zu treffen sind. Damit ist klargestellt, dass diese Festlegung nur im Rahmen eines aus anderen Gründen zulässigen Änderungsverfahrens getroffen werden dürfen, die alleinige Festlegung einer Bebauungsplanzonierung aber keinen eigenständigen Änderungsanlass darstellt.

4. Es ist in diesem Zusammenhang darauf hinzuweisen, dass Flächenwidmungsplänen im Interesse der Rechtssicherheit - unabhängig davon, ob ein Grundstück bereits bebaut ist oder nicht - grundsätzlich erhöhte Bestandskraft zukommt, was der 5 Gesetzgeber dadurch zum Ausdruck bringt, dass sie nur unter bestimmt umschriebenen Voraussetzungen geändert werden dürfen (zB VfGH 13.6.2005, V81/03). Von einer die Änderung des Flächenwidmungsplanes rechtfertigenden "wesentlichen Änderung der Grundlagen" kann nach der ständigen Rechtsprechung des VfGH nicht schon dann gesprochen werden, wenn neue Tatsachen bloß punktuell neue Zielsetzungen rechtfertigen, sondern erst dann, wenn sie erlauben, neue Ziele allgemeiner Art anzustreben (VfGH 01.07.94, V152/93, VfSlg 13282/1992; VfSlg 11374/1987, VfSlg 9361/1982 u.v.a.). Die im gegenständlichen Fall angestrebte Festlegung einer Bebauungsplanzonierung, die per se noch überhaupt keine inhaltlichen Festlegungen über die zukünftigen bebauungsmäßigen Zielsetzungen enthält, entspricht diesen Anforderungen in keinsten Weise. Zusammenfassend ist daher festzuhalten, dass es für die vorliegende Änderung 4.06 des Flächenwidmungsplanes der Stadt Graz keinen gesetzlich anerkannten Änderungsanlass gibt und diese daher unzulässig ist.

5. Lediglich der Vollständigkeit halber wird festgehalten, dass die Festlegung einer Bebauungsplanzonierung bis zur Erlassung eines Bebauungsplanes die Wirkung einer Bausperre hätte: nach § 26 Abs. 4 Stmk. ROG 2014 kann die Gemeinde überdies in der Bebauungsplanzonierung festlegen, dass bestimmte bauliche Anlagen bereits vor dem Vorliegen eines rechtswirksamen Bebauungsplanes baurechtlich bewilligt werden dürfen, wenn sich diese in die umgebende Bebauung einfügen, der Ensemblekomplettierung dienen und im Einklang mit den mit der Bebauungsplanung verfolgten Zielsetzungen stehen. Dazu sind Festlegungen hinsichtlich Lage, Größe, Höhe, Gestaltung und Funktion zu treffen. Bei jeder weiteren Fortführung oder Änderung des 6 Flächenwidmungsplanes sind die Bebauungsplanzonierung sowie der Inhalt der Festlegungen zu überprüfen. Aus dieser Formulierung ist e contrario zu schließen, dass ohne eine derartige Festlegung bis zur Erlassung eines Bebauungsplanes Baubewilligungen nicht erteilt werden dürfen. Dies unbefristet und ohne die inhaltlichen und verfahrensrechtlichen Voraussetzungen einer Bausperre nach § 9 Stmk. ROG 2014 beachten zu müssen!

Auch vor diesem Hintergrund kommt der Beachtung der gesetzlich normierten Änderungsanlässe grundlegende Bedeutung zu: dem Ordnungsgeber kommt in raumordnungsrechtlichen Belangen zwar grundsätzlich weites Planungsermessen zu, umso mehr ist aber auf die Einhaltung der Verfahrensbestimmungen zu achten (sog. Legitimation durch Verfahren).

Im Ergebnis ist daher aus Sicht der Einschreiterin davon auszugehen, dass die geplante Änderung 4.06 des Flächenwidmungsplanes der Stadt Graz unzulässig ist.

Einwendungserledigung zu OZ 0006:

Ad 1)

Das Verfahren wurde nach dem 28.06.2022 eingeleitet.

Ad 2+3+4)

Eine Änderung des Flächenwidmungsplanes ist ungeachtet der Revisionsfrist von zehn Jahren gemäß § 42 Abs 8 jedenfalls vorzunehmen, wenn dies

2 – zur Vermeidung oder Behebung von Widersprüchen zu Gesetzen und Verordnungen des Bundes oder des Landes,
3 – zur Abwehr schwerwiegender volkswirtschaftlicher Nachteile oder

4 wegen Aufhebung des Vorbehalts gemäß § 26a Abs.3 und 7 erforderlich ist.

Gemäß Abs 8a ist darüber hinaus eine Änderung des Flächenwidmungsplanes nur bei einer wesentlichen Änderung der Planungsvoraussetzungen zulässig, wobei Änderungen des Flächenwidmungsplanes, die im Rahmen eines von der Landesregierung genehmigten örtlichen Entwicklungskonzeptes erfolgen, vorgenommen werden dürfen.

Wie in der Einwendung korrekt angeführt, bilden im konkreten Änderungsverfahren § 42 Abs 8 Z 2 sowie § 42 Abs 8a die rechtliche Grundlage.

Der ggst. Bereich war immer auch Bestandteil des Masterplans Smart City Waagner Biro. Aufgrund der bestehenden Betriebe wurde jedoch die raumordnungsrechtliche Umsetzung zeitlich gesplittet.

Nunmehr liegen folgende geänderte Planungsvoraussetzungen vor:

- a. Absiedlung des Betriebes Stahl Eberhardt
- b. Umfassende getätigte öffentliche Investitionen (zb: Straßenbahn, Schulstandort)
- c. Planungsinteressen zur Umwidmung von Gewerbegebiet in Allgemeines Wohngebiet
- d. Lärmgutachten hinsichtlich Verkehrslärmbelastung und Belastung durch die Kesselanlage
- e. Abbruchbescheid für die Halle im Bereich des Grundstücks ehemals Stahl Eberhardt

Das entsprechende Lärmgutachten (ad d) wurde aufgrund der vorliegenden Planungsinteressen (ad c) von Müller BBM Austria GmbH erstellt und weist nach, dass aufgrund der vorliegenden Belastung eine Umwidmung in Allgemeines Wohngebiet derzeit auszuschließen ist.

Dadurch ergibt sich ein veränderter Blick der Stadtentwicklung auf das bestehende Areal, eine Weiterentwicklung in der bestehenden Baulandkategorie bzw. in enger verwandten Baulandkategorien erscheint naheliegend und absehbar. Anders als zum Zeitpunkt des Beschlusses zum 4.0 FWP handelt es sich nicht mehr um Gewerbeflächen mit Ablaufdatum, die in ihrem kurzfristigen Wirtschaften nicht behindert werden sollen, sondern um wertvolle Entwicklungsflächen, die städtebaulich in den Stadtteil integriert werden müssen.

Der Landesgesetzgeber sieht unter § 39 Abs 1 Z2 dezitiert die Möglichkeit zur alleinigen Änderung der Bebauungsplanzonierung außerhalb der Revision vor und formuliert für diesen Fall explizit vereinfachte Verfahrensvorschriften:

„Für Änderungen eines Flächenwidmungsplanes außerhalb der Revision, die ausschließlich Änderungen der Bebauungsplanzonierung beinhalten, gelten abweichend von § 38 folgende Regelungen: (...)“

Allein aufgrund dieses Passus ist klargestellt, dass eine alleinige Änderung der Bebauungsplanzonierung zulässig ist.

Ad 5)

Die Festlegung einer Pflicht zur Erstellung eines Bebauungsplanes entfaltet nicht die Wirkung einer Bausperre. So dürfen gemäß § 40 Abs 8 StROG 2010 beispielsweise Zubauten vor der

Erlassung eines Bebauungsplanes baurechtlich bewilligt werden, sofern ein entsprechendes Gutachten eines Sachverständigen auf dem Gebiet der Raumplanung vorliegt.

Weiters wurde im § 40 Abs 8 STROG 2010 eine Frist von 18 Monaten festgelegt, ab welcher nach erfolgtem Antrag und nach Klärung sämtlicher Vorfragen das Verfahren zur Erstellung eines Bebauungsplanes abzuschließen ist.

OZ 0007 Grundeigentümer:in

Inhalt der Einwendung/Stellungnahme zusammengefasst:

Bezugnehmend auf das zu o.a. GZ geführte Anhörungsverfahren zum Entwurf des 4.06 Flächenwidmungsplans 6. Änderung erlauben wir uns, auf das im Eigentum der WDS Wärmedirektservice der Energie Graz GmbH stehende Grundstück Nr. 1172/5 (EZ 2027, KG 63104 Lend) mit der darauf nach wie vor in Betrieb befindlichen Kesselanlage hinzuweisen.

Die Kesselanlage, ein mit Erdgas betriebener Heißwasserkessel mit einer Kesselleistung von ca. 14 MW, wurde im Auftrag der Energie Graz GmbH & Co KG erst 2016 umfassend saniert und wird für die unterstützende Abdeckung des Fernwärmebedarfes in Graz benötigt.

Wir ersuchen diesen Umstand im Flächenwidmungsplan entsprechend zu berücksichtigen bzw. einen entsprechenden Hinweis auf den Bestand dieser Anlage in den Erläuterungsbericht des Flächenwidmungsplans aufzunehmen.

Einwendungserledigung zu OZ 0007:

Bestandsobjekte sowie Bestandsnutzungen sind als Grundlage jedes Bebauungsplanes zu erheben und zu berücksichtigen, dies beinhaltet selbstverständlich auch das ggst. Kesselhaus.

Ein entsprechender Hinweis wird in den Erläuterungsbericht aufgenommen.

OZ 0008 Grundeigentümer:in

Inhalt der Einwendung/Stellungnahme zusammengefasst:

(...)

3. Einwendungen:

3.1 Die Einschreiterin kann in sich – bei allem gehörigen Respekt – die Stimme nicht zum Schweigen bringen, die ihr nahelegt, dass hier eine Bebauungsplanpflicht einzig deshalb nun schleunigst angeordnet zu werden scheint, um das bereits zur Baubewilligung beantragte Projekt der Einschreiterin zu verhindern.

3.2 Denn wenn der Bauplatz (wie erläutert wird) eine Bebauungsplanpflicht zur „Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung und der Fortführung der hohen städtebaulichen Qualität vor Ort“ erfordert (hätte), dann hätte er das von allem Anbeginn angetan und der Gemeinderat hätte diese Bebauungsplanpflicht (wie er es doch auch umliegend tat) längst mit dem 4.0 Flächenwidmungsplan anordnen können, sollen, müssen.

3.3 Die Einschreiterin blickt sich ratlos nach Änderungen der Planungsvoraussetzungen seither um, die nun plötzlich eine Bebauungsplanpflicht nahelegen, geschweige denn erzwingen!

*Entgegen den Ausführungen im Erläuterungsbericht zu der geplanten Änderung hat sich an den Planungsvoraussetzungen namentlich rein gar nichts geändert!
Den im Gemeinderat beschlossenen Masterplan gibt es (wie der Erläuterungsbericht ohnedies selbst ausführt) schon seit Juli 2013.*

Und dass die Straßenbahnlinie Smart City kommen würde, war ebenso von Anbeginn geplant, wie die Etablierung von Einrichtungen wie der neuen Volksschule Leopoldinum.

Es darf also gefragt werden: Inwiefern bilden diese von Anbeginn an notorischen Absichten und Tatsachen nun plötzlich einen Grund zur Erlassung einer Bebauungsplanpflicht?

Der städteplanerische Wert der Smart City ist doch keine überraschende Wendung der Dinge, sondern war von langer Hand beabsichtigt und geplant.

3.4. Um den (oben zitierten) VfGH für den konkreten Fall zu paraphrasieren:

3.5 Die Einschreiterin würde bei Erlassung der geplanten Änderung des Flächenwidmungsplans zunächst einmal einen erheblichen Verzögerungsschaden erleiden.

Bei Verwirklichung der geplanten Änderung würde es der Einschreiterin unmöglich gemacht, im Vertrauen auf die Rechtslage ihre individuellen Planungsabsichten zu verwirklichen. Gerade das Verwaltungsgeschehen im vorliegenden Fall beleuchtet dies treffend: Just als die Einschreiterin ihren Antrag auf Erteilung der Baubewilligung auf der Basis des geltenden Flächenwidmungsplanes eingebracht hat, will der Gemeinderat die Widmung ändern.

Der erhöhten Bestandskraft des Flächenwidmungsplans würde auch widersprochen, weil die geplante Änderung ohne Verwirklichung von gesetzlich umschriebenen Voraussetzungen (nämlich der wesentlichen Änderung von Planungsvoraussetzungen) vorgenommen würde.

Und die Einschreiterin würde bei Erlassung der geplanten Änderung des Flächenwidmungsplans und bei Widerspruch zu dem dann zu erlassenden Bebauungsplan und der somit zu gewärtigenden Makulatur ihrer bisherigen Vorarbeiten und Planungen auch einen Schaden aus frustrierten Planungskosten erleiden.

Letztlich würde die Einschreiterin bei alledem auch einen Schaden aus der merkantilen Minderung des Verkaufs- und/oder Bestandgabewerts ihres Grundstückseigentums erleiden.

Dass die Einschreiterin gegebenenfalls auf diesen Schäden infolge einer Änderung des Flächenwidmungsplans, die im Verdacht der Gesetzwidrigkeit zu stehen scheint, nur ungern sitzenbliebe, wird ihr nach Lage des Falles niemand verdenken.

II. Ersucht wird aus diesen Gründen darum, diese Einwendungen zu beraten und im Sinne der völligen Wiederabstandnahme von dem Vorhaben der Änderung des Flächenwidmungsplans zu berücksichtigen.

III. Verfahrensrechtlicher Hinweis: 1. Das Änderungsverfahren beruft sich in seiner Kundmachung vom 05.08.2022 wie folgt auf die angewendete Verfahrensnorm, namentlich das bloße Anhörungsverfahren.

Demnach scheint das Anhörungsverfahren (mit dem Gemeinderat anstelle des gesetzlich zuständigen Bürgermeisters) durch die falsche Behörde durchgeführt zu werden.“

Einwendungserledigung zu OZ 0009:

*Eine Änderung des Flächenwidmungsplanes ist ungeachtet der Revisionsfrist von zehn Jahren gemäß § 42 Abs 8 jedenfalls vorzunehmen, wenn dies
2 – zur Vermeidung oder Behebung von Widersprüchen zu Gesetzen und Verordnungen des Bundes oder des Landes,*

3 – zur Abwehr schwerwiegender volkswirtschaftlicher Nachteile oder
4 wegen Aufhebung des Vorbehalts gemäß § 26a Abs.3 und 7 erforderlich ist.

Gemäß Abs 8a ist darüber hinaus eine Änderung des Flächenwidmungsplanes nur bei einer wesentlichen Änderung der Planungsvoraussetzungen zulässig, wobei Änderungen des Flächenwidmungsplanes, die im Rahmen eines von der Landesregierung genehmigten örtlichen Entwicklungskonzeptes erfolgen, vorgenommen werden dürfen.

Im konkreten Änderungsverfahren bilden § 42 Abs 8 Z 2 sowie § 42 Abs 8a die rechtliche Grundlage.

Der ggst. Bereich war in der Tat auch Bestandteil des Masterplans Smart City Waagner Biro. Aufgrund der bestehenden Betriebe wurde jedoch die raumordnungsrechtliche Umsetzung zeitlich gesplittet.

Nunmehr liegen folgende geänderte Planungsvoraussetzungen vor:

- a. Absiedlung des Betriebes Stahl Eberhardt
- b. Umfassende getätigte öffentliche Investitionen (zb: Straßenbahn, Schulstandort)
- c. Planungsinteressen zur Umwidmung von Gewerbegebiet in Allgemeines Wohngebiet
- d. Lärmgutachten hinsichtlich Verkehrslärmbelastung und Belastung durch die Kesselanlage
- e. Abbruchbescheid für die Halle im Bereich des Grundstücks ehemals Stahl Eberhardt

Das entsprechende Lärmgutachten (ad d) wurde aufgrund der vorliegenden Planungsinteressen (ad c) von Müller BBM Austria GmbH erstellt und weist nach, dass aufgrund der vorliegenden Belastung eine Umwidmung in Allgemeines Wohngebiet derzeit auszuschließen ist.

Dadurch ergibt sich ein veränderter Blick der Stadtentwicklung auf das bestehende Areal, eine Weiterentwicklung in der bestehenden Baulandkategorie bzw. in enger verwandten Baulandkategorien erscheint naheliegend und absehbar. Anders als zum Zeitpunkt des Beschlusses zum 4.0 FWP handelt es sich nicht mehr um Gewerbeflächen mit Ablaufdatum, die in ihrem kurzfristigen Wirtschaften nicht behindert werden sollen, sondern um wertvolle Entwicklungsflächen, die städtebaulich in den Stadtteil integriert werden müssen.

Die Entwicklung eines neuen Stadtteils verläuft in der Regel in Etappen und schrittweise. Die Umwidmungen und Entwicklungen östlich der Waagner Biro Straße und südlich des ggst. Bereichs waren der Beginn, gefolgt von massiven öffentlichen Investitionen. Nunmehr ist es Zeit, den nächsten Schritt hin zu einem attraktiven durchmischten Stadtteil zu setzen.

Generell wird festgehalten, dass in der ggst. Änderung weder Baulandkategorie noch Bebauungsdichte verändert werden und somit auch nicht von einer Wertminderung ausgegangen werden kann. Vielmehr soll durch die Festlegung einer Bebauungsplanpflicht die künftige Entwicklung des erweiterten Stadtteils Smart City Waagner Biro städtebaulich begleitet werden und im Sinne des bekannten Masterplans zur Umsetzung gebracht werden.

Das Anhörungsverfahren wurde, wie gesetzlich vorgesehen, von der Bürgermeisterin initiiert und freigegeben. Dies zeigt sich an der Signatur unter dem Verordnungswortlaut.

Die Mitarbeiter:innen der Stadtplanung haben als Hilfsorgane die Unterlagen gesammelt und verschickt.

Die verwendete Signaturformel unter dem Begleitschreiben scheint hier missverständlich. Es wird darauf hingewiesen, dass sich daraus jedoch keinerlei Nachteil für die Angehörten

ergibt, sowohl Unterlagen als auch Fristen sind davon unberührt. Sämtliche Vorgaben des Raumordnungsgesetzes wurden somit eingehalten.

OZ 0009 Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Abteilung 16 Verkehr und Landeshochbau

Inhalt der Einwendung/Stellungnahme zusammengefasst:

Zur geplanten Änderung der Raumordnungspläne erhebt die Baubezirksleitung Steirischer Zentralraum in Abstimmung mit der Abteilung 16, Verkehr und Landeshochbau, keinen Einwand.

Im gegenständlichen Verfahren erfolgt für die beiden Änderungsbereiche nördlich und südlich der Peter-Tunner-Gasse ausschließlich die Änderung der Bebauungsplanzonierung. In beiden Fällen wird die Pflicht zur Erstellung eines Bebauungsplanes festgelegt.

Begründet wird die Änderung damit, dass die Planungsgebiete in unmittelbarer Nähe der Smart City liegen, aufgrund der in diesem Bereich getätigten öffentlichen Investitionen (neue Straßenbahnlinie, Fertigstellung VS) eine dynamische Entwicklung erwartet wird und daher eine städtebaulich qualitätsvolle Entwicklung sichergestellt werden soll. Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass die Kreuzung Peter-Tunner-Gasse/B67 bereits jetzt an der Grenze ihrer Leistungsfähigkeit angelangt ist und daher die erwartete mittelfristige Weiterentwicklung des gegenständlichen Bereichs aus Sicht der Abteilung 16, Verkehr und Landesplanung, unter der Prämisse der Vermeidung zusätzlicher Verkehrsbelastungen erfolgen muss.

Einwendungserledigung zu OZ 0009:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Es wird darauf hingewiesen, dass mit der ggst. Änderung (Ausweitung der Pflicht zur Erstellung eines Bebauungsplanes) keine Änderung der festgelegten Baulandkategorie bzw. der zulässigen Bebauungsdichte erfolgt.

Dies ist als Rechtsbestand anzusehen und bleibt unangetastet.

Im Zuge der jeweiligen Bebauungsplanerstellung wird jedenfalls auf eine nachhaltige Mobilitätsentwicklung geachtet werden.

In Summe ergaben sich aus den Einwendungserledigungen keine Änderungen im Verordnungswortlaut bzw. dem Planwerk gegenüber dem Anhörungsentwurf.

Der Erläuterungsbericht wurde ergänzt.

4. Änderungen gegenüber dem Anhörungsentwurf

Folgende Ergänzungen wurden im Erläuterungsbericht vorgenommen:

Unter Punkt 3 Änderungspunkte wurde für den Änderungsbericht 1 ergänzend ausgeführt:

Der ggst. Bereich ist im 4.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz idGF als Gewerbegebiet mit einer Bebauungsdichte von 0,5 – 1,5 ausgewiesen.

Im 1.0 Räumlichen Leitbild der Landeshauptstadt Graz liegt er innerhalb des Teilraums 16 und wurde als Bereichstyp eine Überlagerung von Betriebsgebiet mit Blockrandbebauung festgelegt.

Unter Punkt 3 Änderungspunkte wurde für den Änderungsbericht 2 ergänzend ausgeführt:

Der ggst. Bereich ist im 4.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz idgF als Gewerbegebiet mit einer Bebauungsdichte von 0,5 – 1,5 ausgewiesen. Im südlichen Bereich ist eine zeitliche Nachfolgenutzung für eine öffentliche Parkanlage vorgesehen. Im 1.0 Räumlichen Leitbild der Landeshauptstadt Graz liegt er innerhalb des Teilraums 13 und wurde als Bereichstyp Entwicklungsgebiet festgelegt.

Innerhalb des ggst. Änderungsbereiches befindet sich eine Kesselanlage der WDS Graz. Dieser Bestand ist in den künftigen Entwicklungen zu berücksichtigen.

5. Bestandteile des 4.06 Flächenwidmungsplanes der Landeshauptstadt Graz 6. Änderung

Der 4.06 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz – 6. Änderung besteht aus dem Verordnungswortlaut, der grafischen Darstellung samt Planzeichenerklärung. Die grafische Darstellung zeigt Änderungen des Deckplans 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplans (Bebauungsplanzonierungsplan gemäß § 26 Abs. 4 u. 40 Abs. 1 StROG 2010).

Ein Erläuterungsbericht ist angeschlossen.

Bei Widersprüchen gilt der Wortlaut der Verordnung, ausgenommen bei angeführten Grundstücksnummern und Flächenangaben. In diesen Fällen gilt die plangraphische Abgrenzung.

6. Bürger:innenbeteiligung

Das Steiermärkische Raumordnungsgesetz sieht ein standardisiertes Beteiligungsverfahren im Zuge von Änderungen des Flächenwidmungsplanes vor. Im vereinfachten Verfahren, wie im ggst. Fall, wird die Anhörung der unmittelbar Betroffenen durchgeführt. Es wird davon ausgegangen, dass die Festlegung einer Pflicht zur Erstellung eines Bebauungsplanes grundsätzlich eine Verbesserung hinsichtlich der Bürger:innenbeteiligung darstellt, da im Verfahren zur Erstellung eines Bebauungsplanes weitreichende Einwendungsmöglichkeiten bestehen.

Der Ausschuss für Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung

stellt daher gemäß § 63 Abs. 2 StROG 2010

den

Antrag,

der Gemeinderat möge beschließen:

1. die Einwendungsbehandlung entsprechend dem ggst. Gemeinderatsbericht
2. den 4.06 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz – 6. Änderung in der Verordnung, der plangraphischen Darstellung und dem Erläuterungsbericht im vereinfachten Verfahren gemäß § 39 StROG 2010
3. die Kundmachung des 4.06 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz – 6. Änderung im Amtsblatt vom 05. Oktober 2022

Die Bearbeiterin:

DIⁱⁿ Eva-Maria Benedikt

(elektronisch unterschrieben)

Der Abteilungsleiter:

DI Bernhard Inninger

(elektronisch unterschrieben)

Der Baudirektor:

DI Mag. Bertram Werle

(elektronisch unterschrieben)

Die Bürgermeisterin-Stellvertreterin:

Mag.^a Judith Schwentner

(elektronisch unterschrieben)

Vorberaten und einstimmig/mehrheitlich/mit.....Stimmen abgelehnt/unterbrochen/angenommen
in der Sitzung des


Ausschusses für Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung

am 21. 10. 2022

Die Schriftführerin

Der Vorsitzende:


Abänderungs-/Zusatzantrag:

Der Antrag wurde in der heutigen <input checked="" type="checkbox"/> öffentlichen		<input type="checkbox"/> nicht öffentlichen Gemeinderatssitzung
<input type="checkbox"/>	bei Anwesenheit von ³⁹ Gemeinderät:innen	
<input checked="" type="checkbox"/>	einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitlich (mit Stimmen / Gegenstimmen) angenommen.
<input type="checkbox"/>	Beschlussdetails siehe Beiblatt	
Graz, am ^{22.9.22}		Der/die Schriftführerin: 

Beilage/n:Vorhabenliste/Bürger:innenbeteiligung:

- Vorhabenliste nein
 - Flächenwidmungsplan weitet lediglich Beteiligungsmöglichkeit aus. Die darauffolgenden Bebauungspläne werden jedenfalls in die Vorhabenliste aufgenommen werden.

	Signiert von	Benedikt Eva-Maria
	Zertifikat	CN=Benedikt Eva-Maria,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2022-09-06T14:19:01+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Inninger Bernhard
	Zertifikat	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2022-09-09T11:17:51+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Werle Bertram
	Zertifikat	CN=Werle Bertram,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2022-09-12T12:59:51+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Schwentner Judith
	Zertifikat	CN=Schwentner Judith,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2022-09-13T08:33:11+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

KUNDMACHUNG

Beschluss

GZ.: A 14-038878/2021/0010

4.06 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz 6. Änderung

Der Gemeinderat der Landeshauptstadt Graz hat in seiner Sitzung am
folgende Verordnung beschlossen:

Aufgrund der §§ 42 und 39 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 idF LGBl Nr.
45/2022 wird der 4.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz (A 14-
020245/2017/0001) in 2 Punkten geändert.

§ 1

Der 4.06 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz - 06. Änderung besteht aus dem
Wortlaut und der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung.

Ein Erläuterungsbericht ist angeschlossen.

Bei Widersprüchen gilt der Wortlaut der Verordnung, ausgenommen bei angeführten Grund-
stücksnummern und Flächenangaben. In diesen Fällen gilt die plangraphische Abgrenzung.

**Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses**

§ 2

Der Schriftführer:

Gegenüber dem 4.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz i.d.F. 4.05 werden folgende Änderungen vorgenommen:

- 1) Peter-Tunner-Gasse, Waagner-Biro-Straße, Resselgasse, Plabutscherstraße:

Festlegung einer Pflicht zur Erstellung eines Bebauungsplanes im Deckplan 1 – Bebauungsplanzonierungsplan nördlich der Peter-Tunner-Gasse und südlich der Resselgasse im Ausmaß von ca. 7022m²

- 2) südlich der Peter-Tunner-Gasse, westlich der Waagner-Biro-Straße:

Festlegung einer Pflicht zur Erstellung eines Bebauungsplanes im Deckplan 1 – Bebauungsplanzonierungsplan südlich der Peter-Tunner-Gasse und westlich der Waagner-Biro-Straße im Ausmaß von ca. 22447 m²

§ 3

Die Verordnung zum 4.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz i.d.F. 4.5 bleibt inhaltlich aufrecht.

§ 4

SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Der 4.06 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz – 06. Änderung tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit in Kraft.

Der 4.06 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz – 06. Änderung liegt im Stadtplanungsamt, Europaplatz 20, VI. Stock, während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

Die Bürgermeisterin:

Elke Kahr
(elektronisch unterschrieben)

VERORDNUNG

Beschluss

GZ.: A 14-038878/2021/0010

4.06 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz 6. Änderung

Der Gemeinderat der Landeshauptstadt Graz hat in seiner Sitzung am.....
folgende Verordnung beschlossen:

Aufgrund der §§ 42 und 39 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 idF LGBl Nr.
45/2022 wird der 4.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz (A 14-
020245/2017/0001) in 2 Punkten geändert.

§ 1

Der 4.06 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz - 06. Änderung besteht aus dem
Wortlaut und der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung.

Ein Erläuterungsbericht ist angeschlossen.

Bei Widersprüchen gilt der Wortlaut der Verordnung, ausgenommen bei angeführten Grund-
stücksnummern und Flächenangaben. In diesen Fällen gilt die plangraphische Abgrenzung.

§ 2

Gegenüber dem 4.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz i.d.F. 4.05 werden folgende Änderungen vorgenommen:

- 1) Peter-Tunner-Gasse, Waagner-Biro-Straße, Resselgasse, Plabutscherstraße:

Festlegung einer Pflicht zur Erstellung eines Bebauungsplanes im Deckplan 1 – Bebauungsplanzonierungsplan nördlich der Peter-Tunner-Gasse und südlich der Resselgasse im Ausmaß von ca. 7022m²

- 2) südlich der Peter-Tunner-Gasse, westlich der Waagner-Biro-Straße:

Festlegung einer Pflicht zur Erstellung eines Bebauungsplanes im Deckplan 1 – Bebauungsplanzonierungsplan südlich der Peter-Tunner-Gasse und westlich der Waagner-Biro-Straße im Ausmaß von ca. 22447 m²

§ 3

Die Verordnung zum 4.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz i.d.F. 4.5 bleibt inhaltlich aufrecht.

§ 4

SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Der 4.06 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz – 06. Änderung tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit in Kraft.

Der 4.06 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz – 06. Änderung liegt im Stadtplanungsamt, Europaplatz 20, VI. Stock, während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

Die Bürgermeisterin:

Elke Kahr
(elektronisch unterschrieben)

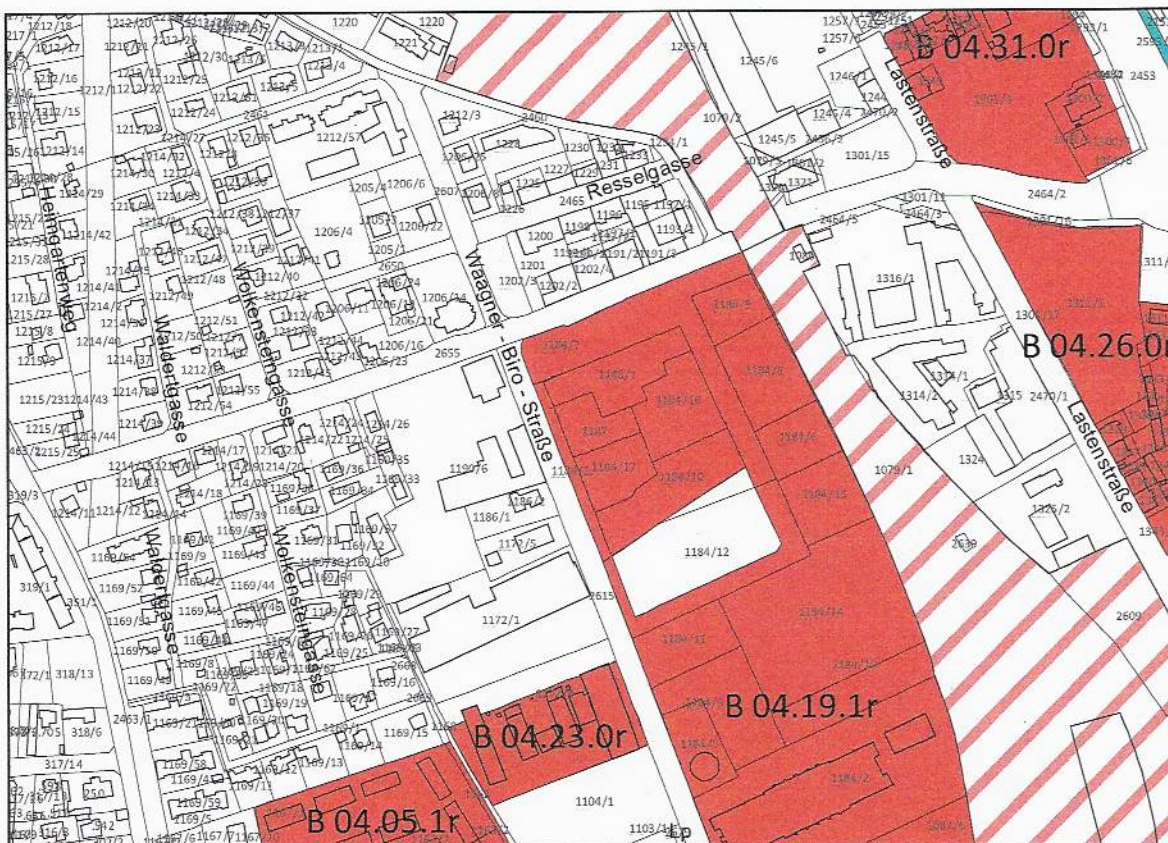
4.06 FLÄCHENWIDMUNGSPLAN DER LANDESHAUPTSTADT GRAZ

Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses

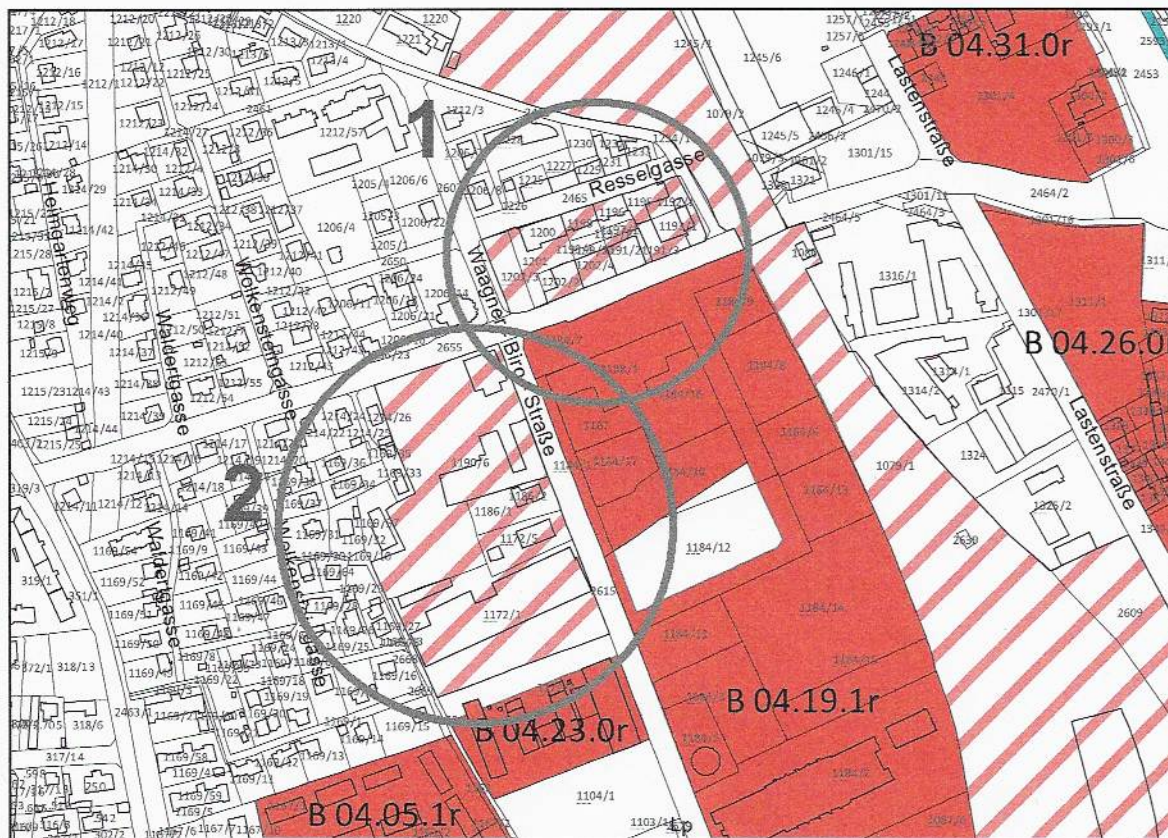
Der Schriftführer:

6. ÄNDERUNG A14-038878/2021/0010

IST



SOLL



ANHÖRUNG GEM. §39 ABS.1 Z 2 LIT. C STROG 2010 August 2022

GR-BESCHLUSS VOM 22.09.2022

RECHTSWIRKSAM AB

Für den Gemeinderat:

1:5.000




Dipl.-Ing. Bernhard Inninger
(elektronisch signiert)





Signiert von	Inninger Bernhard
Zertifikat	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
Datum/Zeit	2022-09-09T11:17:46+02:00
Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

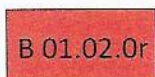
**Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses**
Der Schriftführer: 

Legende

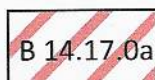
Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses

Der Schriftführer: 

Bebauungsplan (B):



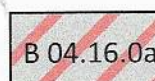
BEBAUUNGSPLAN, RECHTSWIRKSAM
(Ordnungsnummer)



BEBAUUNGSPLAN, IN AUFLAGE
(Ordnungsnummer)



BEBAUUNGSPLAN ERFORDERLICH



BEBAUUNGSPLAN, IN AUFLAGE
Geschlossene Siedlungsbereiche mit Innenhöfen und
Vorgärten (gemäß 4.0 STEK, §26 Abs.26)



BEBAUUNGSPLAN ERFORDERLICH
Geschlossene Siedlungsbereiche mit Innenhöfen und
Vorgärten (gemäß 4.0 STEK, §26 Abs.26)

Bebauungsrichtlinie (R):



BEBAUUNGSRICHTLINIE, RECHTSWIRKSAM
(Ordnungsnummer)

Ersichtlichmachungen:



Gutachten nach GAEG 2008 innerhalb der Grazer
Altstadtschutzzonen (1-5)



4.0 STEK der Landeshauptstadt Graz
GRÜNGÜRTEL §8



4.0 Flächenwidmungsplan der Stadt Graz
BAHN



4.0 Flächenwidmungsplan der Stadt Graz
ÖFFENTLICHE GEWÄSSER

ERLÄUTERUNGSBERICHT

Europaplatz 20/6 | 8011 Graz

Beschluss

Tel.: +43 316 872-4702
Fax: +43 316 872-4709
stadtplanungsamt@stadt.graz.at

Bearbeitung:
DI Eva Maria Benedikt

GZ.: A 14-038878/2021/0010

UID: ATU36998709, DVR: 0051853

4.06 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz 6. Änderung Beschluss

Graz, 21.09.2022

1. Rechtsgrundlage

Gemäß § 25 Abs. 1 StROG 2010 hat jede Gemeinde in Durchführung der Aufgaben der örtlichen Raumplanung für ihr Gemeindegebiet durch Verordnung einen Flächenwidmungsplan aufzustellen und fortzuführen. Der Flächenwidmungsplan darf den Gesetzen und Verordnungen des Bundes und des Landes, insbesondere den Raumordnungsgrundsätzen und den Entwicklungsprogrammen des Landes sowie dem örtlichen Entwicklungskonzept – 4.0 Stadtentwicklungskonzept, nicht widersprechen.

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 schwerwiegender volkswirtschaftlicher Nachteile erforderlich ist.

Die ggst. Änderung erfüllt jene Voraussetzungen, die ein vorgezogenes Verfahren nach § 42 Abs. 8 StROG 2010 rechtfertigen. Die Änderungen stehen mit dem rechtswirksamen 4.0 Stadtentwicklungskonzept i.d.g.F 4.06 und dem Regionalen Entwicklungsprogramm Steirischer Zentralraum in Einklang.

2. Verfahren

Der 4.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz wurde vom Gemeinderat in seinen Sitzungen am 11.05. 2017, 29.06.2017 und 08.02.2018 beschlossen und im Sonder-Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz am 21.03.2018 kundgemacht.

Am 18.10.2018 hat der Gemeinderat der Landeshauptstadt Graz die 1. Änderung des 4.0 Flächenwidmungsplanes beschlossen. Der 4.01 Flächenwidmungsplan wurde im Amtsblatt vom 31.10. 2018 kundgemacht und ist somit seit 01.11.2018 rechtskräftig.

In seiner Sitzung am 06. Juni 2019 hat der Gemeinderat der Landeshauptstadt Graz den 4.02 Flächenwidmungsplan – 2. Änderung (ohne die ausgesetzten Änderungspunkte 10 und 11) beschlossen. Nach Genehmigung durch das Land Steiermark (Bescheid vom 12. Dezember 2019, GZ.: ABT13-10.100-285/2015-37) erfolgte die Kundmachung im Amtsblatt vom 30. Dezember 2019 und ist die 4.02 Änderung somit seit 31. Dezember 2019 rechtskräftig.

In seiner Sitzung am 23. April 2020 hat der Gemeinderat der Landeshauptstadt Graz den 4.03 Flächenwidmungsplan – 3. Änderung beschlossen. Diese Änderung wurde als vereinfachtes Verfahren durchgeführt und es erfolgte daher die Kundmachung im Amtsblatt vom 06. Mai 2020. Die 4.03 Änderung ist somit seit 07. Mai 2020 rechtskräftig.

In seinen Sitzungen am 25.02.2021 und am 25.03.2021 hat der Gemeinderat der Landeshauptstadt Graz den 4.04 Flächenwidmungsplan 4. Änderung (ohne Änderungspkt. 2,9b,9c,15,25 und 28) beschlossen. Nach Genehmigung durch das Land Steiermark (Bescheid vom 19. August 2021, GZ.: ABT13-305556/2020-23) erfolgte die Kundmachung im Amtsblatt vom 29. September 2021 und ist die 4.04 Änderung somit seit 30. September 2021 rechtskräftig.

In seiner Sitzung vom 25. März 2021 hat der Gemeinderat der Landeshauptstadt Graz den 4.05 Flächenwidmungsplan 5. Änderung beschlossen. Änderungspunkt 2 (Starhembergasse) wurde als vereinfachtes Verfahren geführt und erfolgte die Kundmachung im Amtsblatt vom 07. April 2021 (rechtskräftig ab 08. April 2021).

Der Änderungspunkt 1 (Neufeldweg) wurde nach Genehmigung durch das Land Steiermark (Bescheid vom 19.08.2021, GZ.: ABT13-257724/2020-18) im Amtsblatt vom 29. September 2021 kundgemacht und ist die 4.05 Änderung (Pkt.1) somit seit 30. September 2021 rechtskräftig.

Gemäß § 42 Abs. 1 und 6 des StROG 2010 ist die örtliche Raumordnung nach Rechtswirksamkeit des örtlichen Entwicklungskonzeptes, des Flächenwidmungsplanes und der Bebauungspläne nach Maßgabe der räumlichen Entwicklung fortzuführen.

Gemäß § 39 können Änderungen eines Flächenwidmungsplanes außerhalb der Revision in einem vereinfachten Verfahren durchgeführt werden.

Im ggst. Fall erfolgen die Änderungen innerhalb des von der Landesregierung genehmigten örtlichen Entwicklungskonzeptes, sie beinhalten ausschließlich Änderungen der Bebauungsplananzonierung und zudem haben die beabsichtigten Änderungen keine Auswirkungen über die grundbücherlichen Eigentümer der im Änderungsgebiet liegenden Grundstücke hinaus. Daher erfolgte im August 2022 gemäß §39 Abs 1 Z2 lit. c die Anhörung der betroffenen Grundeigentümer:innen. Die Anhörungsfrist wurde jeweils ab Einlangen mit 2 Wochen festgelegt.

Eine Ausfertigung des Entwurfes erging an die für Angelegenheiten der örtlichen Raumplanung zuständige Fachabteilung des Amtes der Landesregierung.

Innerhalb der Anhörungsfrist sind gesamt 6 Einwendungen bzw. Stellungnahmen im Stadtplanungsamt eingegangen.

Die Prüfung der Einwendungen/Stellungnahmen und deren Bearbeitung führten zu keinen Änderungen des Verordnungswortlautes und/oder des Planes.

Der Erläuterungsbericht wurde in einigen wenigen Punkten ergänzt.

Die Einwendungsbehandlungen werden im Zuge des Endbeschlusses zum 4.06 Flächenwidmungsplan – 6.Änderung dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorgelegt.

Nach erfolgtem Endbeschluss werden sämtliche Einwendungsbehandlungen versendet.

Aufgrund der Durchführung eines vereinfachten Verfahrens gemäß § 39 entfällt der Genehmigungsvorbehalt der Landesregierung.

Nach erfolgter Beschlussfassung im Gemeinderat der Landeshauptstadt Graz wird die Flächenwidmungsplanänderung kundgemacht. Eine Ausfertigung der Kundmachung wird an die Landesregierung übermittelt.

3. Änderungspunkte

1) Peter-Tunner-Gasse, Waagner-Biro-Straße, Resselgasse, Plabutscherstraße:

Festlegung einer Pflicht zur Erstellung eines Bebauungsplanes im Deckplan 1 – Bebauungsplanzonierungsplan nördlich der Peter-Tunner-Gasse und südlich der Resselgasse im Ausmaß von ca. 7022m²

Der ggst. Bereich ist im 4.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz idgF als Gewerbegebiet mit einer Bebauungsdichte von 0,5 – 1,5 ausgewiesen.

Im 1.0 Räumlichen Leitbild der Landeshauptstadt Graz liegt er innerhalb des Teilraums 16 und wurde als Bereichstyp eine Überlagerung von Betriebsgebiet mit Blockrandbebauung festgelegt.

Aufgrund der Lage nördlich des Smart City Waagner Biro Gebietes besteht eine erhebliche Gunstlage. Die neue Straßenbahnlinie 6 (Smart City) verfügt unmittelbar angrenzend an den ggst. Bereich über ihre Endhaltestelle und stellt somit eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Verkehr dar.

Es ist jedenfalls im öffentlichen Interesse, dass hier eine Fassung des Straßenraums und eine abgestimmte Entwicklung im Hinblick auf die getätigten öffentlichen Investitionen erfolgen.

Zur Sicherstellung einer städtebaulich qualitätsvollen Entwicklung wird daher die Pflicht zur Erstellung eines Bebauungsplanes festgelegt.

Im Zuge der Bebauungsplanung sind die bestehenden Lärmemissionen (Bahn und Peter-Tunner-Gasse) zu berücksichtigen, zudem ist die städtebauliche Qualität des Quartiers Smart City Waagner Biro hier im nördlichen Anschluss jedenfalls fortzuführen. Eine entsprechende Bau-massen- und Nutzungsverteilung ist festzulegen. Der Übergang hin zum kleinteilig strukturierten Gebiet westlich der Waagner-Biro-Straße ist ebenso zu berücksichtigen.

Eine hochwertige Entwicklung in guter Abstimmung mit den neuen Entwicklungen im Süden soll ermöglicht werden. Derart können die Flächen einen wertvollen Beitrag zum gesamten neuen Stadtteil leisten.

2) südlich der Peter-Tunner-Gasse, westlich der Waagner-Biro-Straße:

Festlegung einer Pflicht zur Erstellung eines Bebauungsplanes im Deckplan 1 – Bebauungsplanzonierungsplan südlich der Peter-Tunner-Gasse und westlich der Waagner-Biro-Straße im Ausmaß von ca. 22447 m²

Der ggst. Bereich ist im 4.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz idgF als Gewerbegebiet mit einer Bebauungsdichte von 0,5 – 1,5 ausgewiesen. Im südlichen Bereich ist eine zeitliche Nachfolgenutzung für eine öffentliche Parkanlage vorgesehen. Im 1.0 Räumlichen Leitbild der Landeshauptstadt Graz liegt er innerhalb des Teilraums 13 und wurde als Bereichstyp Einwicklungsgebiet festgelegt.

Der ggst. Änderungsbereich liegt im Bereich des Stadtentwicklungsgebietes Smart City Waagner Biro. Dieses stellt neben Graz Reininghaus eines der wichtigsten Konversionsgebiete innerhalb des Grazer Stadtgebietes dar. Ziel ist die Ausbildung eines gemischten Stadtteiles auf Grundlage des im Juli 2013 im Gemeinderat beschlossenen Masterplans.

Im Zuge der vorgezogenen Umwidmungen und im Zuge der Revision zum 4.0 Flächenwidmungsplan wurde die bisherige Widmung unverändert beibehalten, um die bestehenden Betriebe nicht zu gefährden. Nunmehr wurden viele Vorarbeiten der öffentlichen Hand zur Aufwertung des Standortes geleistet – so ist beispielsweise seit November 2021 die Straßenbahnlinie Smart City in Betrieb, die neue Volksschule Leopoldinum wurde bereits im September 2019 eröffnet.

Es ist zu erwarten, dass sich mittelfristig auch der ggst. Bereich dynamisch entwickelt. Zur Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung und der Fortführung der hohen städtebaulichen Qualität vor Ort wird nunmehr für den verbleibenden nordöstlichen Teil des Masterplans Smart City Waagner Biro die Pflicht zur Erstellung eines Bebauungsplanes festgelegt. Diese soll eine hochwertige Entwicklung in guter Abstimmung sowohl mit den Beständen als auch mit den neuen Entwicklungen östlich und südlich ermöglichen. Derart können die Flächen einen wertvollen Beitrag zum neuen Stadtteil leisten.

Innerhalb des ggst. Änderungsbereiches befindet sich eine Kesselanlage der WDS Graz. Dieser Bestand ist in den künftigen Entwicklungen zu berücksichtigen.

4. Bestandteile des 4.06 Flächenwidmungsplanes der Landeshauptstadt Graz

6. Änderung

Der 4.06 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz – 6. Änderung besteht aus dem Verordnungswortlaut, der grafischen Darstellung samt Planzeichenerklärung. Die grafische Darstellung zeigt Änderungen des Deckplans 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplans (Bebauungsplanzonierungsplan gemäß § 26 Abs. 4 u. 40 Abs. 1 StROG 2010).

Ein Erläuterungsbericht ist angeschlossen.

Bei Widersprüchen gilt der Wortlaut der Verordnung, ausgenommen bei angeführten Grundstücksnummern und Flächenangaben. In diesen Fällen gilt die plangraphische Abgrenzung.

5. Umweltprüfung

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.

Gemäß § 4 Abs. 3 Z 1 ist eine Umweltprüfung für Planungen jedenfalls NICHT erforderlich, wenn 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.

Das 4.0 Stadtentwicklungskonzept der Landeshauptstadt Graz wurde einer Umweltprüfung unterzogen und somit liegt eine Prüfung für einen Plan höherer Ordnung vor. Eine neuerliche Umweltprüfung der 6. Änderung zum 4.0 Flächenwidmungsplan kann somit entfallen.

Die 6. Änderung zum 4.0 Flächenwidmungsplan hält sich in all ihren Festlegungen an den vorgegebenen Rahmen des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes und es sind somit keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Durch die Ausweitung der Pflicht zur Bebauungsplanung wird ein zusätzliches Instrument zur Sicherstellung einer geordneten und nachhaltigen Siedlungsentwicklung und einer Einfügung ins Straßen-, Orts- und Landschaftsbild eingeführt. Im Sinne der Umweltauswirkungen ist daher vielmehr mit einer Verbesserung zu rechnen.

Für den Gemeinderat:

DI Bernhard Inninger

(elektronisch unterschrieben)

	Signiert von	Inninger Bernhard
	Zertifikat	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2022-09-09T11:17:49+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.