

# 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 (Starhemberggasse) 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. 7022m<sup>2</sup>*

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 m<sup>2</sup>*

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)*