

# ERLÄUTERUNGSBERICHT

Europaplatz 20/6 | 8011 Graz

## Auflage

Tel.: +43 316 872-4702

Fax: +43 316 872-4709

stadtplanungsamt@stadt.graz.at

**Bearbeitung:**

**DI Eva Maria Benedikt**

**Mag. Oliver Konrad**

GZ.: A 14-182588/2023/0014

UID: ATU36998709, DVR: 0051853

## 4.09 Stadtentwicklungskonzept der Landeshauptstadt Graz 9. Änderung – Entwurf

Graz, 24. April 2025

### 1. Rechtsgrundlage

Gemäß § 42 Abs. 1, 8 und 8a 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.

Gemäß § 24 Abs 1 StROG 2010 ist die Auflage des Entwurfes zur Erstellung oder Änderung des örtlichen Entwicklungskonzeptes vom Gemeinderat zu beschließen. Der Entwurf ist für mindestens 8 Wochen öffentlich aufzulegen.

### 2. Verfahren

Das 4.0 Stadtentwicklungskonzept der Landeshauptstadt Graz (4.0 STEK) wurde gemäß § 24 StROG 2010 vom Gemeinderat der Landeshauptstadt Graz in seiner Sitzung vom 28.02.2013 beschlossen. Die 1. Änderung des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes ist mit 7. Mai 2015 bzw. 4. Juni 2015 in Rechtskraft erwachsen.

Das 4.02 Stadtentwicklungskonzept 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.

In seinen Sitzungen am 06. Juni 2019 und am 17. Oktober 2019 hat der Gemeinderat der Landeshauptstadt Graz die 3. Änderung (Räumliches Leitbild) zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept beschlossen. Nach Genehmigung durch das Land Steiermark (Bescheid vom 13. Februar 2020, GZ.: ABT13-10.100-285/2015-44) erfolgte die Kundmachung im Amtsblatt vom 26. Februar 2020 und ist die 4.03 Änderung somit seit 27. Februar 2020 rechtskräftig.

In seiner Sitzung am 06. Juni 2019 hat der Gemeinderat der Landeshauptstadt Graz die 4. Änderung zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept 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 4.04 Änderung somit seit 31. Dezember 2019 rechtskräftig.

In seinen Sitzungen am 25.02.2021 und am 25.03.2021 hat der Gemeinderat der Landeshauptstadt Graz die 5. Änderung zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept beschlossen. Nach Genehmigung durch das Land Steiermark (Bescheid vom 19.08.2021, GZ.: ABT13-305556/2020-23) erfolgte die Kundmachung im Amtsblatt vom 29. September 2021 und ist die 4.05 Änderung somit seit 30. September 2021 rechtskräftig.

In seiner Sitzung vom 25.03.2021 hat der Gemeinderat der Landeshauptstadt Graz die 6. Änderung zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept beschlossen. Nach Genehmigung durch das Land Steiermark (Bescheid vom 19.08.2021, GZ.: ABT13-257724/2020-18) erfolgte die Kundmachung im Amtsblatt vom 29. September 2021 und ist die 4.06 Änderung somit seit 30. September 2021 rechtskräftig.

In seiner Sitzung vom 27. April 2023 hat der Gemeinderat der Landeshauptstadt Graz den Auflagebeschluss zum 4.07 Stadtentwicklungskonzept 7. Änderung Entwurf gefasst. Die Auflage erfolgte vom 11. Mai 2023 bis zum 13. Juli 2023. In seinen Sitzungen am 18. Oktober 2023 und am 25. April 2024 hat der Gemeinderat der Landeshauptstadt Graz die 7. Änderung Teil A zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept beschlossen. Nach Genehmigung durch das Land Steiermark (Bescheid vom 10.06.2024, GZ.: ABT13-104534/2023-27) erfolgte die Kundmachung im Amtsblatt vom 26. Juni 2024 und ist die 4.07 Änderung Teil A seit 27. Juni 2024 rechtskräftig.

Der Beschluss zur 7. Änderung Teil A umfasste nicht alle aufgelegten Änderungen, sodass für die 7. Änderung Teil B daher noch ein laufendes Verfahren besteht und noch nicht abgeschlossen ist. In seiner Sitzung am 20. März 2025 hat der Gemeinderat die Auflage des 4.07B Stadtentwicklungskonzeptes – 7. Änderung Teil B – 2. Entwurf beschlossen. Das Verfahren ist laufend.

In seiner Sitzung am 05. Juli 2023 hat der Gemeinderat der Landeshauptstadt Graz den Auflagebeschluss zum 4.08 Stadtentwicklungskonzept 8. Änderung Entwurf gefasst. Die Auflage erfolgte vom 20. Juli 2023 bis 28. September 2023. In seiner Sitzung am 04. Juli 2024 hat der Gemeinderat der Landeshauptstadt Graz die 8. Änderung Teil A zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept beschlossen. Das Genehmigungsverfahren ist laufend.

Der Beschluss zur 8. Änderung Teil A umfasste nicht alle aufgelegten Änderungen, sodass für die 8. Änderung Teil B daher noch ein laufendes Verfahren besteht und noch nicht abgeschlossen ist.

Die Auflage des 4.09 Stadtentwicklungskonzeptes der Landeshauptstadt Graz 9. Änderung - Entwurf inklusive der Umwelterheblichkeitsprüfung (UEP) und Umweltprüfung mit Umweltbericht zu Änderungspunkt Auenbruggerplatz – Leechwald wird gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz 1967 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz vom 07. Mai 2025 kundgemacht. Die Kundmachung ergeht weiters an die Stellen und Institutionen gemäß § 24 Abs. 3 StROG 2010 bzw. der Verordnung der Stmk. Landesregierung vom 16.10.1989, in der die Bundes- und Landesdienststellen und weitere Körperschaften öffentlichen Rechtes gem. § 24 Abs. 3 lit 8 StROG 2010 festgelegt sind sowie an die Bezirksvorsteherung aller betroffenen Grazer Bezirke.

Das 4.09 Stadtentwicklungskonzept der Landeshauptstadt Graz 9. Änderung - Entwurf inklusive der Umwelterheblichkeitsprüfung (UEP) und Umweltprüfung mit Umweltbericht zu Änderungspunkt Auenbruggerplatz – Leechwald wird über 8 Wochen, in der Zeit

**vom 08. Mai 2025 bis 03. Juli 2025**

während der Amtsstunden (Montag bis Donnerstag, 8h bis 15h, sowie am Freitag, 8h bis 12:30h) zur allgemeinen Einsicht im Stadtplanungsamt aufgelegt (Auflage gemäß § 24 Abs 1 Z 1 StROG 2010).

Innerhalb der Auflagefrist können Einwendungen schriftlich und begründet bekannt gegeben werden. Zu den Parteienverkehrszeiten, Dienstag von 8:00 bis 14:00 Uhr, wird im Stadtplanungsamt eine Auskunfts- und Beratungstätigkeit angeboten.

Die Unterlagen sind auf der homepage der Stadt Graz abrufbar:

[www.graz.at/stadtentwicklungskonzept\\_aenderungen](http://www.graz.at/stadtentwicklungskonzept_aenderungen)

Eine öffentliche Versammlung zur Vorstellung der Änderungspunkte und der Strategischen Umweltprüfung (gemäß §24 Abs 5 in Verbindung mit § 5a) wird am Montag 02. Juni 2025 um 18:00 Uhr im Gemeinderatssitzungssaal der Stadt Graz (Rathaus, Hauptplatz 1, 8010 Graz) stattfinden.

### **3. Änderungspunkte §§ 2 und 4**

(betrifft den Bereich Auenbruggerplatz – Leechwald sowohl in den planlichen Änderungen des Entwicklungsplanes inkl. Deckpläne sowie planlichen Änderungen des Bereichstypenplanes des Räumlichen Leitbildes und in den Ergänzungen des Wortlautes zum RLB)

Die Steiermärkische Krankenanstalt GmbH stellte mit 23. November 2022 den Antrag, im ggst. Bereich sowohl das örtliche Entwicklungskonzept als auch den Flächenwidmungsplan zu ändern. Begründet wird dies, mit einer dringenden Ausbaunotwendigkeit des Krankenhausstandortes (geänderte Sachlage) sowie einer bereits erfolgten Rücknahme der Grünzone im Entwicklungsprogramm Steirischer Zentralraum (geänderte Rechtslage). Alternative Flächen stehen im Nahbereich nicht zur Verfügung (siehe dazu auch Alternativenprüfung im Zuge der Strategischen Umweltprüfung).

Im Planungsinteresse wird zur Notwendigkeit der Änderung wie folgt ausgeführt:

(...)

- *Das LKH – Klinikum unterliegt einen starken Flächendruck, da dringende medizinische Projekte anstehen, jedoch wertvolle Baulandreserven für die Errichtung der Med-Uni Graz einschließlich der Überbauung der Garagengebäude im Stiftingtal bebaut wurden. In Gesamtbetrachtung des Bereichs LKH – Klinikum /Med-Uni Graz stehen keine zusätzlichen Baulandreserven zur Verfügung, welche sich für die Erweiterung des Klinikums eignen.*
- *Eine Nachverdichtung durch Zubauten in die Höhe konkurriert mit dem laufenden Betrieb des Klinikums und ist baulich nicht oder nur sehr schwer umsetzbar. Hinzu kommen Einschränkungen durch den Denkmalschutz udgl.*
- *Die bestehende Kinderklinik ist nunmehr nahezu 40 Jahre alt und erfüllt nicht mehr die Anforderungen für einen zeitgemäßen Betrieb. Dieses Gebäude soll durch ein neues Kinderzentrum (KIZ) ersetzt werden und im Anschluss abgebrochen werden. Als Standort für das geplante KIZ wäre die unbebaute Fläche zwischen der bestehenden Kinderklinik und dem Schwesterninternat prädestiniert. In dieser Baugebietslücke soll das „Modul 1“ des KIZ errichtet werden.*
- *Im zweiten Schritt ist das „Modul 2“ des KIZ an der Stelle des bestehenden Schwesterninternats bzw. deren Ausbildungsflächen geplant. (...)*

- *Das zweite Projekt betrifft die Erweiterung der Strahlentherapie unmittelbar westlich der bestehenden Strahlentherapie. Der geplante Standort ist in hohem Maße funktionsabhängig und somit stark vorbestimmt. Hier ist die Erweiterung der Entwicklungsgrenze gemäß 4.0 STEK in westliche Richtung erforderlich.*

(...)

*(Planungsinteresse der Steiermärkischen Krankenanstalten GmbH, Schreiben vom 23. 11. 2022)*

Im Zuge der Auflage des 4.07 B Stadtentwicklungskonzeptes der Landeshauptstadt Graz – 7. Änderung Teil B wurde die Abgrenzung der Grünzone im ggst Bereich dem nunmehr rechtskräftigen Entwicklungsprogramm Steirischer Zentralraum angepasst.

Zudem wurde im Zuge der genannten Auflage die Zentrumszone im ggst. Bereich derart definiert, dass die Begrenzung zum einen durch den dichten Gebäudebestand des ehemaligen Schwesterninternats selbst und zum anderen durch die Wegführung östlich des Schwesterinternats erfolgt.

Der Beschluss des 4.07B Stadtentwicklungskonzeptes der Landeshauptstadt Graz – 7. Änderung Teil B ist Voraussetzung für einen allfälligen Beschluss des ggst. Entwurfs zum 4.09 Stadtentwicklungskonzept.

#### *§ 2 Z 1 Auenbruggerplatz - Leechwald*

- a. Änderung der absoluten siedlungspolitischen Grenzen im Bereich nordwestlich des Auenbruggerplatzes; Festlegung einer absoluten naturräumlichen Grenze*
- b. Festlegung Funktion Zentrum /Überörtlich bedeutsame Einrichtung  
Änderung von bisher außerhalb der Siedlungsgrenzen liegenden Bereichen nordwestlich des Auenbruggerplatzes in die Funktion Zentrum / überörtlich bedeutsame Einrichtung im Ausmaß von gesamt ca. 28.500 m<sup>2</sup>;*
- c. Änderung Grüngürtel  
Die Grüngürtelgrenze wird entsprechend der absoluten Grenzen gemäß a festgelegt.*
- d. Rücknahme der Funktion Zentrum in einem Teilbereich nordwestlich des Auenbruggerplatzes im Ausmaß von ca. 310m<sup>2</sup>*
- e. Erweiterung der Kategorie D im Deckplan 5 - Einkaufszentren im Ausmaß von ca. 28.500m<sup>2</sup>;  
Rücknahme der Festlegung entsprechend der Funktionsrücknahme im Entwicklungsplan*
- f. Zuordnung des neu ausgewiesenen Funktionsbereichs zum Bereichstyp Öffentliche Einrichtungen im Bereichstypenplan und zum Teilraum 18 im Deckplan 1 jeweils des 1.0 Räumlichen Leitbildes der Landeshauptstadt Graz i.d.g.F.*

Zu a)

Aufgrund der sachlichen Notwendigkeit und den geänderten rechtlichen Rahmenbedingungen erfolgt eine Neufestlegung der absoluten Siedlungsgrenze im Bereich Auenbruggerplatz. Im Sinne des übergeordneten öffentlichen Interesses soll dadurch die Möglichkeit zur Erweiterung des Areals des Landeskrankenhauses gegeben werden. Die neue Grenze wird als absolute naturräumliche Grenze zur Erhaltung von Wald und Gehölzstreifen festgelegt. Die Abgrenzung berücksichtigt sowohl im Nordwesten als auch im Osten einen bestehenden Waldsaum, der außerhalb der Siedlungsgrenzen verbleibend die Eingrünung des Areals und somit den verträglichen Übergang zu benachbarten Nutzungen gewährleisten soll.

Zu b)

Der Bestand des ehemaligen Schwesterninternates stellt die Begrenzung der Baulanderweiterung im Bereich 4.09 – 1 dar. Die Erweiterung der Funktion Zentrum / überörtlich bedeutsame Einrichtung beträgt hier rd. 25.800m<sup>2</sup>. Die Errichtung des neuen Kinderzentrums stellt hier ein überragendes öffentliches Interesse dar. Im Bereich der 4.09 – 3 soll die Erweiterung der bestehenden Strahlentherapie ermöglicht werden und ist die Erweiterung mit bestehenden befestigten Durchwegungen abgestimmt. Die Ausweitung beträgt hier rd. 2700m<sup>2</sup>.

Wesentlich ist die „Zweckwidmung“ für eine überörtlich bedeutsame Einrichtung, dh die Flächen stehen exklusiv dem Landeskrankenhaus zur Erweiterung zur Verfügung. Diese verfügt über einen überregionalen Versorgungsauftrag.

Zu c)

Der Grazer Grüngürtel ist als stark durchgrüntes Gebiet charakterisiert. Sowohl Bebauungsdichte als auch Bebauungshöhe sind im Sinne des beschriebenen Charakters stark reglementiert. Die Erweiterung eines Krankenhausstandortes benötigt andere Rahmenbedingungen, damit eine Gesundheitsversorgung auf Stand der Technik ermöglicht werden kann. In diesem Sinne wurde für den ggst. Bereich von der Lage im Grüngürtel abgesehen. Im Zuge der weiteren Entwicklung des Bereiches ist, wie auch in der beiliegenden Strategischen Umweltprüfung ausgeführt, eine Vielzahl an Maßnahmen erforderlich, um die Einfügung in das Landschaftsbild im Nahbereich des Leechwaldes zu gewährleisten.

Zu d)

Im ggst. Bereich besteht ein hochwertiger Baumbestand. Im Sinne eines gewissen Ausgleiches wird diese Fläche rückgewidmet und steht künftig nicht mehr für eine Baulandentwicklung zur Verfügung.

Zu e)

Wie bereits ausgeführt, dient die Baulanderweiterung dem Krankenhausstandort und der Gesundheitsversorgung der Bevölkerung. Die Errichtung von Handelsflächen ist dabei nicht intendiert und wird daher dezitiert ausgeschlossen.

Zu f)

Das Landeskrankenhaus stellt die zentrale öffentliche Einrichtung im ggst. Teilbereich gemäß dem Räumlichen Leitbild der Stadt Graz dar. Dieser Standort soll durch die ggst. Änderung gestärkt und ausgebaut werden. Der Bereichstypenplan spiegelt diese Zweckbindung wieder.

Zu § 4

Aus den eingeholten Gutachten zum Thema Stadtklima, Naturschutz und Wald ergaben sich Maßnahmen, die zu einer besseren Verträglichkeit einer künftigen Bebauung beitragen werden. In diesem Sinne wurde für den Bereich 4.09 – 1 Nord eine vertiefende Rubrik im Räumlichen Leitbild geschaffen, die sich eingehend mit der Bebauung, der Erschließung und dem Grünraum im ggst. Änderungsbereich beschäftigt.

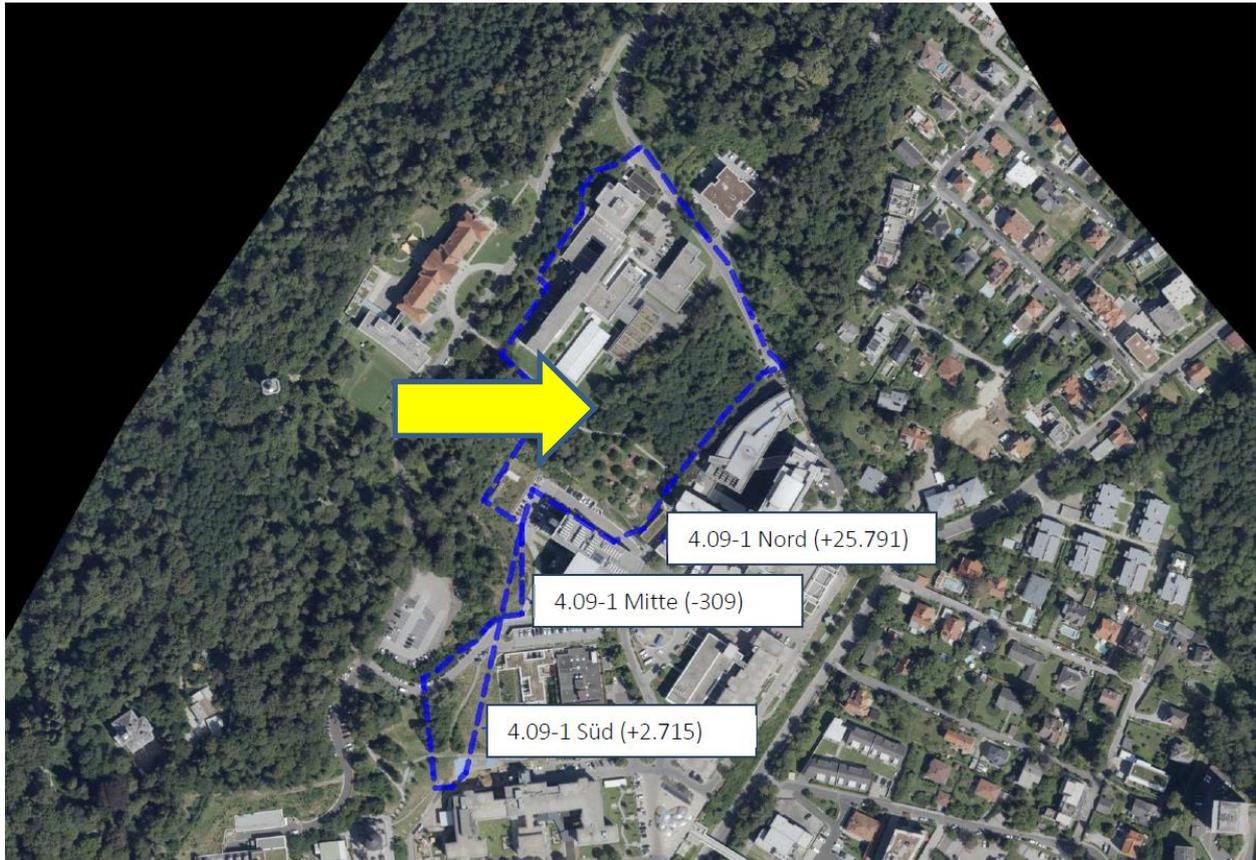


Abbildung aus UEP

#### Ad Geschößzahl:

Für den ggst. Bereich wird keine Geschößzahl festgelegt. Vielmehr wird im Sinne des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes die Gebäudehöhe mit 20m beschränkt. Wesentliches Ziel hierbei ist, dass die künftigen Gebäude die angrenzenden Waldbäume nicht überragen und der Eindruck eines bewaldeten Hügels auch weiterhin erhalten bleibt.

#### Ad Grundsätze der Bebauung:

Aus dem stadtklimatologischen Gutachten der Müller BBM lassen sich klare Vorgaben für eine künftige Entwicklung ableiten. Um die Durchlüftung künftig so wenig wie möglich zu behindern, sind die Gebäude hangparallel anzuordnen. Längliche Gebäude sind zu bevorzugen und Querbauten sind erst ab dem 1. Obergeschoß zulässig, sodass die Durchlüftung im wiesennahen Bereich jedenfalls erhalten bleibt. Um eine Erwärmung der Winde zu vermeiden, ist auf eine möglichst intensive Durchgrünung des Areals zu achten. Dies begründet die Notwendigkeit eines geringen Bebauungsgrades, einer intensiven Durchgrünung und der Errichtung von begrünten Dächern. Die Beschränkung der Dachform auf begrünte Flachdächer erfolgt, um das wahrnehmbare Volumen möglichst gering zu halten und um eine Begrünung jedenfalls zu gewährleisten.

#### Ad Grundsätze zur Erschließung:

Die Erschließung soll jedenfalls vom bestehenden Krankenhausareal aus erfolgen, dh aus Richtung Süd - Ost. Dies ist erforderlich, um Verkehr nicht in bisher unbelastete Gebiete zu ziehen. Die Ränder des künftigen Krankenhausareals können somit als grüne Übergangsbereiche ausgebildet werden. Oberirdisch versiegelte Flächen sind möglichst hintanzuhalten, dh der motorisierte Verkehr soll zentral gefasst werden und jedenfalls nur Rettungszufahrten und betriebsinterne Fahrten beinhalten.

Die Erreichbarkeit des Leechwaldes auch über das Krankenhausareal stellt eine wichtige Qualität sowohl für Patienten und Bedienstete des Krankenhauses als auch für die umliegende Bevölkerung dar. Die bestehende fußläufige Durchbindung soll daher jedenfalls erhalten und qualitativ ausgebaut werden.

Ad Grundsätze zum Freiraum:

Durch das Bepflanzungsgebot wird eine Mindestausstattung an Bepflanzung definiert. Die naturräumliche Einbettung der künftigen Bebauung in den Landschaftsraum ist von wesentlicher Bedeutung. Aufgrund der Lage im Nahbereich des Leechwaldes kommt der Bestockung (bestehend und künftig) ein großes Augenmerk zu. Die Regelung zur Pflanzung eines Mindestausmaßes an Laubbäumen (oder Erhalt derselben) gewährleistet die Beibehaltung einer ausreichenden Überschirmung des ggst. Bereiches.

- Umwelterheblichkeitsprüfung:

Entsprechend des Leitfadens „SUP in der Örtlichen Raumplanung“ wurde eine Umwelterheblichkeitsprüfung von DI Stefan Battyan – Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung durchgeführt. Begleitend wurden ein stadtklimatologisches Gutachten von Müller BBM, ein forsttechnisches Gutachten des Amtssachverständigen DI Disep und ein naturschutzfachliches Gutachten des Bezirksnaturschutzbeauftragten Mag. Tiefenbach eingeholt.

Für die Änderungsbereiche 4.09 – 1 Mitte (Rückwidmung gemäß § 2 Z1 lit. d) und 4.09 – 1 Süd (Erweiterung im Bereich Strahlentherapie) konnte im Zuge der Prüfung auf Ausschlusskriterien jeweils zumindest ein Ausschlusskriterium geltend gemacht werden. Eine weitere Prüfung war daher nicht erforderlich. Für den Änderungsbereich 4.09 – 1 Nord (Bereich zwischen bestehender Kinderklinik bis inklusive ehemaliges Schwesternheim) hingegen erfolgte eine vertiefende Prüfung. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass aus der vorliegenden Änderung des Stadtentwicklungskonzeptes im ggst. Bereich Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Konkret geht die Prüfung von Verschlechterungen im Bereich der Sachthemen „Wald“ und „Boden und Altlasten“ aus. Daraus ergibt sich gemäß des oben genannten Leitfadens, dass bezogen auf diese beiden Sachthemen eine Umweltprüfung samt Umweltbericht notwendig ist. Es wurde daher eine Umweltprüfung gemäß § 5 StROG 2010 durchgeführt.

Für den Umgebungsraum wird darin für kein Sachthema eine Verschlechterung prognostiziert. Für den Änderungsbereich sind voraussichtlich Umweltauswirkungen hinsichtlich der Sachthemen Wald und Boden zu erwarten. Dementsprechend wurden Maßnahmen definiert, die diese Auswirkungen minimieren. Wesentlich sind hierbei die ergänzenden Festlegungen im Räumlichen Leitbild. Diese gewährleisten auch weiterhin eine intensive Durchgrünung, Bestockung und geringe Bodeninanspruchnahme. Zum Sachthema Wald lässt sich ausführen, dass hierbei das Forstgesetz selbst Ausgleichsmaßnahmen vorsieht, die in den jeweils notwendigen Verfahren zur Umsetzung kommen werden.

Insbesondere bei voraussichtlichen Umweltauswirkungen ist die Abwägung unterschiedlicher Interessen von wesentlicher Bedeutung. Im ggst. Fall stellen lokalen Verschlechterungen überragende öffentliche Interessen im Sinne der überregionalen Gesundheitsvorsorge gegenüber. Wie im Planungsinteresse der Steiermärkischen Krankenanstalten GmbH dargelegt, erfüllt die bestehende Kinderklinik nicht mehr den Anforderungen eines zeitgemäßen Betriebs. Ein Umbau im laufenden Betrieb ist auszuschließen, ein Neubau auf anderen bereits gewidmeten Flächen ist mangels bestehender Alternativflächen ebenso auszuschließen. Die Neuausweisung beinhaltet einen bereits intensiv bebauten Bereich (ehemaliges Schwesternheim) und stellt somit ein möglichst gelindes Mittel des Eingriffs dar.

Umfassende inhaltliche Ausführungen sind der beiliegenden Umwelterheblichkeitsprüfung und der Umweltprüfung mit Umweltbericht zu entnehmen. Diese Unterlagen sind Teil des Erläuterungsberichtes und werden im Zuge der Auflage des 4.09 Stadtentwicklungskonzeptes ebenso öffentlich aufgelegt. Das Einbringen von Einwendungen auch im Hinblick auf die Umwelterheblichkeitsprüfung und den Umweltbericht ist innerhalb der Auflagefrist möglich.

#### 4. Änderungspunkte § 3

(betrifft das Sachbereichskonzept Energie)

Im Juni 2022 ist mit der Novellierung des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes (StROG 2010 Novelle LGBl. 45/2022) eine neue Rechtsgrundlage zur Einführung eines „Sachbereichskonzeptes Energie (SKE)“ eingetreten.

Im Steiermärkischen Raumordnungsgesetz (StROG 2010) wird auf die Energie- und Klimarelevanz raumplanerischer Entscheidungen in den Raumordnungsgrundsätzen Bedacht genommen, indem die Entwicklung der Siedlungsstruktur (§ 3 (2) Abs. 2) „unter Berücksichtigung sparsamer Verwendung von Energie und vermehrtem Einsatz erneuerbarer Energieträger“, (h) sowie „unter Berücksichtigung von Klimaschutzzielen“ (i) erfolgen soll:

*„Die (Örtliche) Raumplanung kann die **räumlichen Voraussetzungen** für einen sparsamen Einsatz von Energie und für die Nutzung erneuerbarer Energieträger schaffen und damit einen Beitrag zur Verringerung von Energieverbrauch und Treibhausgasemissionen leisten. Das SKE basiert auf einer räumlich und sachlich hoch aufgelösten energietechnischen Charakterisierung der betrachteten Gemeinde (Eröffnungsbilanz, Potenzialanalyse) unter besonderer Berücksichtigung von Wärmeversorgungs- und Mobilitätsaspekten. Damit dient das SKE als Grundlage für die Erarbeitung von Strategien zur konzeptionellen Lenkung der künftigen räumlichen Entwicklung in energieeffiziente Raum- und Siedlungsstrukturen, die sogenannten energieraumplanerischen Standorträume“.*

Die Energieraumplanung ist darüber hinaus insofern Gegenstand des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes, als ein Energiekonzept als Sachbereichskonzept zum örtlichen Entwicklungskonzept (ÖEK) verankert ist: Gemäß § 21 (3) ist zur Begründung des ÖEKs ein Erläuterungsbericht zu erstellen. Zu dessen Inhalten gehören „*allenfalls erforderliche Sachbereichskonzepte zur Erreichung der Entwicklungsziele für einzelne Sachbereiche, wie insbesondere für die Energiewirtschaft (z. B. Energiekonzepte, [...])*“.

**Auch die Inhalte des örtlichen Entwicklungskonzeptes wurden gemäß § 22 (5) und (8) nunmehr für ein Sachbereichskonzept Energie adaptiert:**

§ 22

*Inhalt des örtlichen Entwicklungskonzeptes*

(...)

(5) *Im Entwicklungsplan (§21 Abs. 2) sind festzulegen:*

1. *die räumlich-funktionelle Gliederung,*
2. *die Entwicklungsrichtungen und Entwicklungsgrenzen von Baugebieten,*
3. *eine Prioritätensetzung der Siedlungs- und Freiraumentwicklung und*
4. *gegebenenfalls besondere Standorte für Wohnen, Handel (...) Dabei sind die Ziele der dezentralen Konzentration zu berücksichtigen. Eine räumliche Schwerpunktsetzung ist durch die Festlegung von Siedlungsschwerpunkten vorzunehmen. **Die dem Bedarf nach Abs. 4 entsprechenden Entwicklungsreserven sind vorrangig in den Siedlungsschwerpunkten unter Bedachtnahme auf die im Sachbereichskonzept Energie gemäß Abs. 8 dargestellten Standorträume für Fernwärmeversorgung und energiesparende Mobilität festzulegen.** Dafür sind folgende Kriterien heranzuziehen: Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr, gute Erreichbarkeitsverhältnisse für nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer ausreichende Versorgung mit öffentlichen und privaten Diensten und technischer Infrastruktur sowie geeignete Umweltbedingungen. In Siedlungsschwerpunkten können Zentrumszonen festgelegt werden. (...)*

(8) *Im Sachbereichskonzept Energie sind für das Gemeindegebiet oder Teile desselben folgende Bereiche darzustellen:*

1. *Standorträume für Fernwärmeversorgung, das sind potenzielle Standorträume, die für eine Fernwärmeversorgung aus Abwärme oder aus erneuerbaren Energieträgern geeignet sind;*

*2. Standorträume für energiesparende Mobilität, das sind Standorträume, die durch eine an den öffentlichen Verkehrsangeboten sowie an den Erfordernissen des Fuß- und Radverkehrs orientierte Siedlungsstruktur gekennzeichnet sind.*

*Auf Grundlage der im Sachbereichskonzept Energie dargestellten Standorträume gemäß Z 1 können im örtlichen Entwicklungskonzept Vorranggebiete für die Fernwärmeversorgung festgelegt werden. Zusätzliche energieraumplanerische Maßnahmen können von der Gemeinde insbesondere dort vorgesehen werden, wo der Fernwärmeausbau technisch undurchführbar oder wirtschaftlich unzumutbar ist. Überdies können örtliche Vorrangzonen/Eignungszonen zur Energieversorgung, wie insbesondere für Solar- und Photovoltaikfreiflächenanlagen auf Grundlage einer gemeindeweiten Untersuchung festgelegt werden.*

Das **Sachbereichskonzept Energie für die Landeshauptstadt Graz (nachfolgend SKE Graz)** wurde in Kooperation der städtischen Abteilungen Stadtplanungsamt und Umweltamt erstellt. Unterstützt wurde dieses Team insbesondere von der Grazer Energieagentur (GEA) und dem Stadtvermessungsamt der Landeshauptstadt Graz. Der Start zur Erstellung des SKE Graz erfolgte mittels des Gemeinderatsbeschlusses „Grundsatzbeschluss zur Ausarbeitung eines Sachbereichskonzeptes Energie (SKE)“ mit GZ: A14-076955/2023/0002 bzw. A23-106621/2019/0009 vom 06.07.2023. Es fanden regelmäßig Abstimmungen im oben genannten Kernteam statt und ca. halbjährlich erfolgte ein Informationsaustausch in der erweiterten Arbeitsgruppe, bei dem neben dem Stadtbaudirektor, dem Klimaschutzbeauftragten und den Abteilungsleitungen aus Umweltamt und Stadtplanungsamt, auch die Referentinnen für Umwelt, Klimaschutz und Energie und für Stadtplanung und Stadtentwicklung aus dem Büro der Bürgermeisterin-Stellvertreterin eingebunden wurden.

Am 5. Februar erfolgte zudem im Ausschuss für Verkehr-, Stadt- und Grünraumplanung ein mündlicher Informationsbericht zum SKE Graz, wo die wesentlichsten Inhalte und vorgestellt wurden.

Im Rahmen der Erstellung des SKE Graz erfolgten anhand des Leitfadens „Das Sachbereichskonzept Energie - Ein Beitrag zum Örtlichen Entwicklungskonzept“ (Version 2.1, Amt der Steiermärkischen Landesregierung) **detaillierte Betrachtungen zur Entwicklung des Wärmebedarfs im Grazer Stadtgebiet**. Als Grundlage dienten auch bereits bestehende Festlegungen und im Gemeinderat beschlossene energie- und klimapolitische Zielsetzungen der Stadt Graz (Auszug):

- Klimaschutzplan Graz (GZ: A10/BD-085394/2019-0055 bzw. A23-032670/2020/0039 bzw. A8-1005050/2019/0008 vom 24.03.2022)
- Kommunales Energiekonzept (KEK) nach StROG (GZ: A14024494-2011-1 bzw. A23-018424-2004-12 mit GR-Beschluss 2011, update 10/2017)
- Energie- und Klimaschutzkonzept Graz 2020 (GZ: A23-031780/2008-0002 vom 13.11.2020)
- Fernwärmeanschlussbereiche (verpflichtende Fernwärmeanschlussbereiche nach StROG, GZ: A14024494-2011-1 bzw. A23-018424-2004-12 vom 06.07.2021)
- Mobilitätsplan 2040 (Analyse der Mobilitätssituation, Herausforderungen und Trends, Ziele Beschluss, GZ: A10/8-003256/2021/0003 vom 21.09.2023)

Wesentliche Basis für die Auswertungen des Wärmebedarfs und der Wärmebedarfsdichten ist der **Wärme-/ENERGIEatlas**, der im Zuge des Forschungsprojektes der FFG Vorzeigeregion Energie VE 2017 - Green Energy Lab GEL- Spatial Energy Planning S/E/P for Heat Transition entwickelt wurde. Die Landeshauptstadt Graz mit den Abteilungen Stadtbaudirektion, Umweltamt und die Grazer Energieagentur sind Projektpartner in diesem Forschungsprojekt. Die Landeshauptstadt Graz war eine der Demonstratoren bei denen methodische Ansätze plausibilisiert wurden. Das Ziel des Wärme-/ENERGIEatlas ist die Schaffung notwendiger Grundlagen für die räumliche Wärmeplanung (Energieraumplanung).

Das im Wärme-/ENERGIEatlas hinterlegte Gebäudemodell wird aus verschiedenen Geo-Daten erstellt. Dazu zählen digitales Geländemodell, digitales Oberflächenmodell, digitale Katastermappe, Adress-, Gebäude-, und Wohnungsregister (AGWR), Zeus Energieausweisdatenbank, etc. Allen Gebäuden wurden

insbesondere Informationen zu Gebäudehüllqualität, Abmessungen, Nutzungen und Gebäudekonditionierung zugewiesen. Für das Gebäudemodell wurden viele unterschiedliche Datengrundlagen herangezogen, um Schwächen und Lücken einzelner Grundlagen zu kompensieren. In der Verknüpfung der Datengrundlagen wurde großer Wert auf die Auswahl der zuverlässigsten und aktuellsten Datengrundlage für das jeweilige Attribut gelegt; z.B. wurden neue Energieausweise als zuverlässiger als das AGWR eingestuft. Einzelne Lücken sind aufgrund der bereitgestellten Grundlagen (z.B. Adressen im AGWR) möglich.

Ergänzt um **Daten zur städtischen Entwicklung** (insbesondere städtische Verdichtung und Neubau), Effekte der thermischen Sanierung, Klimawandel und Umstellungsraten von Heizungssystemen mit fossilen Energieträgern auf Fernwärme erfolgten ebenfalls Hochrechnungen auf den potenziellen Fernwärmebedarf im Stadtgebiet.

Dadurch ergibt sich aus städtischer Sicht bei mittlerer bis hoher Ausschöpfung des städtischen Verdichtungs- und Neubaupotenzials, einer Sanierungsrate von 1 bis 2 %/a, einer Berücksichtigung des Klimawandels lt. RCP4.5 („Mittelweg“) und einer hohen Umstiegsrate auf die Fernwärme eine erforderliche **Aufbringung für leitungsgebundene Wärmeversorgung für den Großraum Graz zwischen 1.500 und 1.800 GWh/a.**

**Ziel der Landeshauptstadt Graz ist es jedenfalls, möglichst viele Heizungen auf Fernwärmeversorgung umzustellen.**

Das SKE beinhaltet neben der Ausarbeitung und Betrachtung des Wärmebedarfs im Grazer Stadtgebiet auch **weiterführende energieraumplanerische Zielsetzungen und Empfehlungen:**

Die bereits bestehenden Zielsetzungen in der Stadtentwicklung der Stadt Graz sollen weiterhin forciert werden. Daher gilt es, die im 4.0 Stadtentwicklungskonzept beinhalteten Grundsätze weiterhin zu stärken. Siedlungsentwicklung in gut erschlossenen Bereichen und Nachverdichtungen, die zu kompakten Siedlungen und somit zu kurzen Distanzen für das tägliche Leben führen, tragen wesentlich zu einem effizienten Energieverbrauch bei.

Zu setzende Maßnahmen:

- Weiterhin Einhaltung der Grundsätze des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes in den Planungsverfahren
- Weiterhin Umsetzung eines energie- und ressourcenoptimierten Städtebaues
- Orientierung der Siedlungsentwicklung an den Achsen des öffentlichen Verkehrs
- Dichtefestigungen unter Berücksichtigung der Bedienqualität des öffentlichen Verkehrs
- Nachverdichtungen von bisher unternutzen Gebieten mit guter öffentlicher Infrastruktur
- Nutzungsdurchmischung
- Einbindung potenzielle Netzbetreiber im Zuge der Detailplanung der Gebiete für leitungsgebundene Wärmeversorgung

Grundsätzlich ist anzumerken, dass im letzten Jahrzehnt die Siedlungsentwicklung der Stadt Graz an den mobilitätssparenden Zielsetzungen ausgerichtet ist. Dabei spielen kompakte Siedlungsformen, wie auch qualitativ hochwertige Nachverdichtungen, eine besondere Rolle und werden seitens der Stadt Graz weiterhin forciert. So wurden im Zuge der Revision zum 4.0 STEK bzw. 4.0 Flächenwidmungsplan Dichteaussweisungen/Festlegungen im Zusammenhang mit dem öffentlichen Verkehr (Bedienqualität) abgestimmt. Neue Baulandaussweisungen erfolgten im Zuge der 4.0 Flächenwidmungsplan Revision nur in einem geringfügigen Ausmaß und wurden ebenfalls unter der Prämisse und Zielsetzung von kompakten Siedlungsstrukturen und verkehrlichen vorhandenen Infrastrukturen ausgerichtet. Nachdem diese Abstimmung bereits im Zuge der Revision zum 4.0 STEK erfolgt ist, führt das nunmehr vorliegende Sachbereichskonzept Energie zu keinen Änderungen am Entwicklungsplan.

Siedlungsentwicklung in gut erschlossenen Bereichen und Nachverdichtungen, die zu kompakten Siedlungen führen und somit kurze Distanzen für das tägliche Leben aufweisen, tragen einen wichtigen Beitrag zur effizienten Energieverbrauch bei. In diesem Zusammenhang wurden auch die im Hauptplan SKE

ausgewiesenen potentiellen Erweiterungsgebiete nach energieraumplanerischen Aspekten (Nachverdichtungspotential, Siedlungsentwicklungspotential und ÖV-Versorgung) abgestimmt und entsprechend abgegrenzt. Auf Grund der bereits in (unterschiedlichen) verordneten Zielsetzungen im 4.0 Stadtentwicklungskonzept (z.B.: §3 Grundsätze, § 6 Zentrengliederung, § 9 Entwicklungsgrenzen, Raumbezogene Ziele und Maßnahmen § 10 – 20, § 26 Naturraum und Umwelt, § 27 Siedlungsentwicklung und Bevölkerung, etc.) ergeben sich im Zusammenhang mit dem SKE Graz keine gesonderten Änderungsbedürfnisse im Verordnungswortlaut. Daher gilt es die im 4.0 Stadtentwicklungskonzept beinhalteten Festlegungen weiterhin zu stärken und umzusetzen.

Das Sachbereichskonzept Energie – SKE (*Bericht: Wärmeenergie in Graz; Sachbereichskonzept Energie der Stadt Graz laut StROG der Stadt Graz*) wird dem Erläuterungsbericht in vollem Umfang beigelegt und ist somit künftig Teil des Erläuterungsberichtes zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept der Landeshauptstadt Graz idF. 4.09. In diesem finden sich umfassende fachliche und weiterführende Empfehlungen, sowie vertiefende Erläuterungen zur Methodik, Ausarbeitung, usw. des SKE Graz. Ebenso wurden, um die im Leitfaden Sachbereichskonzept Energie eingeforderten abgestimmten Strategie für räumliche Entwicklung, Wärmerversorgung und Mobilität gerecht zu werden, zur besseren Lesbarkeit planliche Darstellungen erstellt; ein „*Hauptplan SKE*“ (Ausweisung von Verdichtungsgebiete, Erweiterungsgebiete und Neuerrichtungsgebiete) und zwei Ergänzungspläne; *Ergänzungsplan 1: Netzplan Fernwärme-Leitungen* und *Ergänzungsplan 2: Wärmedichte* erstellt und liegen ebenfalls dem Erläuterungsbericht bei.

Im Verordnungswortlaut zum 4.09 Stadtentwicklungskonzept erfolgt die Verankerung des SKE in den §§ 1, 26 und 30.

## 5. Bestandteile

Das 4.09 Stadtentwicklungskonzept der Landeshauptstadt Graz - 9. Änderung besteht aus dem Verordnungswortlaut, den graphischen Darstellungen (Entwicklungsplanausschnitte, Ausschnitte einzelner Deckpläne sowie Ausschnitten aus dem Bereichstypenplan des Räumlichen Leitbildes) samt Planzeichenerklärung.

Bei Widersprüchen zwischen dem Wortlaut und der graphischen Darstellung, gilt der Wortlaut der Verordnung.

Ein Erläuterungsbericht ist angeschlossen. Das Sachbereichskonzept Energie inklusive Planbeilagen ist Teil des Erläuterungsberichtes. Die Umwelterheblichkeitsprüfung inkl. Umweltprüfung und Umweltbericht zu dem Änderungspunkt Auenbruggerplatz – Leechwald liegt dem Erläuterungsbericht bei.

## 6. 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, sofern es sich um Planungen handelt, die voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen haben.

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. Die im 4.09 STEK vorgenommenen Änderungen am Entwicklungsplan (Änderungspunkt Auenbruggerplatz – Leechwald) wurden nunmehr einer Umwelterheblichkeitsprüfung (UEP) und - für die Sachthemen „Wald“ sowie „Boden und Altlasten“ - einer Umweltprüfung (UP) mit Umweltbericht (UB) unterzogen. Diese Unterlagen sind Teil des Erläuterungsberichtes und werden im Zuge der öffentlichen Auflage ebenfalls zur allgemeinen Einsicht öffentlich aufgelegt. Zudem erfolgt am Montag, 2. Juni 2025, 18 Uhr eine öffentliche Versammlung im Gemeinderatssitzungssaal, in welcher die Strategische Umweltprüfung in ihrer Gesamtheit vorgestellt wird.

Für den Gemeinderat:

DI Bernhard Inninger  
(elektronisch unterschrieben)

Beilagen:

- Strategische Umweltprüfung zum Änderungspunkt Auenbruggerplatz – Leechwald bestehend aus einer Umwelterheblichkeitsprüfung (UEP) und Umweltprüfung (UP) mit Umweltbericht (UB)
  - Stadtklimatologisches Gutachten Dr. Kurz Müller BBM
  - Forsttechnisches Gutachten (Amtssachverständiger DI Disep)
  - Naturschutzrechtliches Gutachten (Bezirksnaturschutzbeauftragter Mag. Tiefenbach)
- Sachbereichskonzept Energie (SKE) inkl. Planbeilagen