

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

Teresa Mayr, BSc

GZ.: A 14-087503/2025/0011

UID: ATU36998709, DVR: 0051853

4.10 Stadtentwicklungskonzept der Landeshauptstadt Graz 10. Änderung – Entwurf

Graz, 12. Februar 2026

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.

In seiner Sitzung am 20. März 2025 hat der Gemeinderat die Auflage des 4.07B Stadtentwicklungskonzeptes – 7. Änderung Teil B – 2. Entwurf beschlossen. Die Auflage erfolgte vom 03. April 2025 bis 29. Mai 2025. In seiner Sitzung am 16. Oktober 2025 hat der Gemeinderat der Landeshauptstadt Graz die 7. Änderung Teil B zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept beschlossen. Das Genehmigungsverfahren 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. Nach Genehmigung durch das Land Steiermark (Bescheid vom 21.03.2025, GZ.: ABT13-148256/2023-36) erfolgte die Kundmachung im Amtsblatt vom 07. Mai 2025 und ist die 4.08 Änderung Teil A seit 08. Mai 2025 rechtskräftig.

Der Beschluss zur 8. Änderung Teil A umfasste nicht alle aufgelegten Änderungen. In seiner Sitzung am 16. Oktober 2025 hat der Gemeinderat der Landeshauptstadt Graz die 8. Änderung Teil B zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept beschlossen. Das Genehmigungsverfahren ist laufend.

In seiner Sitzung am 24. April 2025 hat der Gemeinderat der Landeshauptstadt Graz den Auflagebeschluss zum 4.09 Stadtentwicklungskonzept 9. Änderung Entwurf gefasst. Die Auflage erfolgte vom 08. Mai 2025 bis 03. Juli 2025. In seiner Sitzung am 16. Oktober 2025 hat der Gemeinderat der Landeshauptstadt Graz die 9. Änderung zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept beschlossen. Das Genehmigungsverfahren ist laufend.

Die Auflage des 4.10 Stadtentwicklungskonzeptes der Landeshauptstadt Graz 10. Änderung - Entwurf inklusive der Strategischen Umweltprüfungen (SUP) zu den Änderungspunkten 1 (Kärntner Straße – Verteilerkreis Webling), 2 (Liebenauer Tangente) und 3 (Peter-Tunner-Gasse) wird gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz 1967 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz vom 25. Februar 2026 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 Bezirksvorstehung aller betroffenen Grazer Bezirke.

Das 4.10 Stadtentwicklungskonzept der Landeshauptstadt Graz 10. Änderung - Entwurf inklusive der Strategischen Umweltprüfungen (SUP) zu den Änderungspunkten 1 (Kärntner Straße – Verteilerkreis Webling), 2 (Liebenauer Tangente) und 3 (Peter-Tunner-Gasse) wird über 8 Wochen, in der Zeit

vom 26. Februar 2026 bis 23. April 2026

während der Amtsstunden (Montag bis Donnerstag, 8:00 bis 15:00 Uhr, sowie am Freitag, 8:00 bis 12:30 Uhr) 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

3. Änderungspunkte §§2 und 4

1. Kärntner Straße - Verteilerkreis Webling

Änderung einer Fläche östlich der Kärntner Straße und westlich des Verteilerkreises Webling von der bisherigen Funktion Einkaufszentren in eine Überlagerung der Funktionen Einkaufszentren / Industrie, Gewerbe im Ausmaß von ca. 22.473 m²

Der Änderungsbereich befindet sich im Südwesten von Graz, in einer Insellage umgeben von hochrangiger Verkehrsinfrastruktur. Im Westen schließt die B-70 Kärntner Straße, im Norden die B-67a Grazer Ringstraße (Weblinger Gürtel), im Osten der Verteilerkreis Webling und im Süden die A-9 Pyhrnautobahn an.

Die ggst. Flächen sind im Bestand überwiegend versiegelt und mit einer großvolumigen ehemaligen Einzelhandelsimmobilie und angeschlossenem Parkhaus bzw. einer Tankstelle bebaut. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über bestehende Zufahrten ausgehend von der B-70 Kärntner Straße. Im Norden des Planungsgebietes befindet sich die Bushaltestelle „P+R Webling“ mehrerer städtischer Buslinien und weist der Änderungsbereich eine innerstädtische Bedienqualität (Kategorie 1) auf. Eine Anbindung an das Geh- und Radwegenetz ist ebenfalls gegeben. Der erweiterte Umgebungsbereich ist im Bestand heterogen geprägt. Im Westen und Norden befinden sich klein-volumige Wohngebäude, im Osten großflächige Einzelhandelsbetriebe. Der Süden ist entlang der Hauptverkehrslinien geprägt durch Gewerbe- und Bürogebäude, in zweiter Reihe befinden sich auch Einfamilienhäuser sowie mehrgeschoßige Wohngebäude.

Die Einzelhandelsflächen im Änderungsbereich stehen seit längerer Zeit leer, Interesse an der Nachnutzung durch einen Handelsbetrieb besteht seitdem nicht. Generell ist die Schließung des Einkaufszentrums im Speziellen sowie der Rückgang an Verkaufsflächen durch ein geändertes Konsumverhalten und steigenden Onlinehandel als geänderte Planungsvoraussetzung zu werten. Zudem stellt auch die von der Stadt Graz beauftragte Studie zu Gewerbeflächenpotentialen im

Stadtgebiet (Gewerbeflächenpotentiale Graz – Bericht vom Oktober 2024, regionalis Verkehrsplanung & Regionalentwicklung in Kooperation mit convelop cooperative knowledge design gmbh) eine geänderte Planungsvoraussetzung dar. Diese zeigt nur mehr geringe kurzfristig verfügbare Flächenpotentiale auf und weist auf die Wichtigkeit der Sicherung und Entwicklung von alternativen Flächenpotentialen hin. Dies zeigt jedenfalls die Erforderlichkeit von Maßnahmen zur Nachnutzung von infrastrukturell hochwertig angebundenen Standorten.

Ein wirtschaftlicher Leitbetrieb der Stadt benötigt nunmehr dringend eine Erweiterung der Betriebsflächen unweit seiner Firmenzentrale. Der vorliegende Leerstand im Änderungsbereich hat neue Möglichkeiten eröffnet und beabsichtigt der Betrieb nunmehr hier seine Erweiterung. Die bestehenden Gebäudekubaturen sollen weitgehend unverändert bleiben. Rund zwei Drittel der Flächen sind für die Eigennutzung angedacht, die verbleibenden Flächen sollen an weitere Gewerbebetriebe vermietet werden. Eine Änderung der bestehenden Zufahrtssituation und Stellplatzflächen ist nicht beabsichtigt. Die bisherige Festlegung des Stadtentwicklungskonzeptes sowie Flächenwidmungsplanes widerspricht jedoch den Erweiterungsbestrebungen des Betriebes und wurde seitens der Grundeigentümerin ein Antrag auf Änderung beider Planungsinstrumente im ggst. Bereich gestellt.

Der Erhalt und Ausbau einer wettbewerbsfähigen und nachhaltigen Industrie und Wirtschaft ist eine wichtige Zielsetzung des Stadtentwicklungskonzeptes und soll dies u.a. durch die standörtliche Absicherung und Erweiterungsmöglichkeit von wirtschaftlichen Leitbetrieben sowie durch Flächenrecycling von extensiv genutzten Standorten in gut erschlossenen Lagen gewährleistet werden. Hierbei wird auch auf die bereits weiter oben angeführte Studie zu Gewerbeflächenpotentialen in Graz aus dem Jahr 2024 verwiesen. Im Rahmen dieser erfolgte eine vertiefte Grundlagenforschung und zeigte die Analyse deutlich, dass kaum mehr größere zusammenhängende Flächen im Stadtgebiet vorhanden und rund 80% des gewidmeten Baulandes für Industrie und Gewerbe bereits bebaut sind. Für eine langfristig positive Wirtschaftsentwicklung sollen daher Potenzialflächen gesichert und durch Maßnahmen wie u.a. die Revitalisierung von Bestandsgebäuden/-flächen entwickelt werden. Insbesondere für den, im Rahmen der Studie definierten Entwicklungsraum Straßgang, dem auch der Änderungsbereich angehört, soll die Standortsicherung der ansässigen Leitbetriebe priorisiert werden.

Die geplante Nachnutzung bereits versiegelter und bestens erschlossener Flächen sowie die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen steht daher im besonderen öffentlichen Interesse der Stadt Graz.

Mit der ggst. Änderung des Stadtentwicklungskonzeptes soll daher die Grundlage für eine Änderung des Flächenwidmungsplanes geschaffen werden und damit die Festlegung von Gewerbegebiet ermöglicht werden.

Der Änderungsbereich befindet sich außerhalb von bekannten Gefährdungsbereichen und naturräumlichen Schutzgebieten. Innerhalb des Änderungsbereiches befindet sich ein Gebiet mit wasserwirtschaftlichen Beschränkungen. Es handelt sich hierbei gemäß Wasserbuch des Landes Steiermark um eine Versorgungsanlage für Trink- und Nutzwasser. Das Wasserrecht beschränkt die Entnahmemenge auf max. 15 m³/d. Der bestehende Brunnen befindet sich im Bereich der Tankstelle und dient der Wasserversorgung des Betriebes, er steht in keinem Widerspruch zur ggst. Änderung. Durch die geplante Festlegung ist von keiner Erhöhung des Verkehrsaufkommens und keiner Beeinträchtigung der Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrsablaufes auszugehen.

Die Änderung erfolgt unter Beachtung der Raumordnungsgrundsätze, es handelt sich im Sinne eines sparsamen Flächenverbrauchs um die Funktionsänderung eines bestehenden baulichen Entwicklungsbereiches. Durch die Nachnutzung bereits großflächig versiegelter und bebauter Grundflächen werden keine zusätzlichen Flächen in Anspruch genommen. Eine weitere Zersiedlung wird dadurch hintangehalten. Eine wirtschaftliche Aufschließung sowie die Vermeidung gegenseitig

nachteiliger Beeinträchtigungen wird durch die inselartige Lage inmitten hochrangiger Verkehrsinfrastruktur und abseits von Wohngebieten sowie die Fortführungen der umliegenden großflächigen Funktionsfestlegungen für Industrie und Gewerbe sichergestellt.

Umwelterheblichkeit:

Entsprechend des Leitfadens „SUP in der Örtlichen Raumplanung“ wurde eine Strategische Umweltprüfung (Umwelterheblichkeit) von DI Stefan Battyan – Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung durchgeführt.

Für den ggst. Änderungsbereich konnte sowohl das Ausschlusskriterium „Eigenart und Charakter bleiben unverändert“ als auch das Ausschlusskriterium „Offensichtlich keine erhebliche Umweltauswirkungen“ geltend gemacht werden. Eine weitere Prüfung war daher nicht erforderlich.

Zusammenfassend wird ausgeführt, dass für Eigenart und Charakter sowohl im Hinblick auf die einzuhaltenden Umweltstandards gemäß der raumordnungsrechtlichen Bestimmungen ähnliche Regelungen vorliegen als auch im Bereich der schalltechnischen Planungsrichtwerte vergleichbare Anforderungen bestehen. Auch hinsichtlich der einzuhaltenden Bestimmungen und Umweltstandards auf Ebene des Stadtentwicklungskonzeptes sind die Funktionen Einkaufszentren und Industrie, Gewerbe vergleichbar. Der Bereichstyp „Betriebsgebiete“ soll gegenüber dem Bestand nicht verändert werden und erfolgt auch in dieser Hinsicht keine Veränderung, ebenso wie auch keine wesentliche Änderung der Struktur- und Nutzungsverhältnisse gegenüber dem hochversiegelten Bestand durch die Funktionsüberlagerung zu erwarten ist.

Ebenso sind offensichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten, da *die im ROG 2010 definierten Umweltstandards der hier ermöglichten Baulandkategorien Einkaufszentren 1 und 2 sowie Industriegebiete 1 sehr ähnlich sind. Als Grenzwert gilt zusammenfassend, dass das Maß der Unzumutbarkeit oder Gesundheitsgefährdung nicht überschritten werden darf. Wenn gleich damit ein bestimmtes bzw. betriebserforderliches Emissionsmaß eingeräumt wird, sind Verschlechterungen in Bezug auf die bisherigen Planungsfestlegungen und erhebliche Umweltauswirkungen auszuschließen.* (Auszug Umwelterheblichkeitsprüfung für den Änderungspunkt Kärntner Straße ehemals KKA zur Änderung des 4.10 Stadtentwicklungskonzeptes - Prüfung Ausschlusskriterien vom 23.12.2025, DI Stefan Battyan – Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung)

Umfassende inhaltliche Ausführungen sind der beiliegenden Strategischen Umweltprüfung zu entnehmen. Diese Unterlagen sind Teil des Erläuterungsberichtes und werden im Zuge der Auflage des 4.10 Stadtentwicklungskonzeptes ebenso öffentlich aufgelegt.

Das Einbringen von Einwendungen auch im Hinblick auf die Strategische Umweltprüfung ist innerhalb der Auflagefrist möglich.

2. Liebenauer Tangente

- a. *Änderung einer Fläche an der Kreuzung Liebenauer Tangente – Münzgrabenstraße von der bisherigen Überlagerung der Funktionen Industrie, Gewerbe / Wohnen mittlerer Dichte in eine Überlagerung der Funktionen Industrie, Gewerbe / Zentrum im Ausmaß von ca. 3.347 m²*
- b. *Änderung eines Bereiches nördlich der Liebenauer Tangente bzw. östlich der Münzgrabenstraße von der bisherigen Funktion Wohnen mittlerer Dichte bzw. Überlagerung der Funktionen Wohnen mittlerer Dichte / Industrie, Gewerbe in eine Überlagerung der Funktionen Wohnen hoher Dichte / Zentrum im Ausmaß von ca. 15.371 m²*
- c. *Erweiterung der Kategorie B im Deckplan 5 – Einkaufszentren im Ausmaß von ca. 15.752 m² und Festlegung eines Bereiches Kategorie D im Ausmaß von ca. 2.984 m²*
- d. *Änderung des Bereichstyps von bisher „Wohnanlagen und verdichteter Flachbau“ bzw. teilweise Überlagerung von „Wohnanlagen und verdichteter Flachbau“ mit „Betriebsgebiete“ in*

- “Straßenrandbebauung (überwiegend kommerziell genutzt)” im Bereichstypenplan des 1.0 Räumlichen Leitbildes der Landeshauptstadt Graz idgF im Ausmaß von ca. 18.736 m²*
- e. *Erweiterung der Zentrumszone ggü der Abgrenzung 4.07B Stadtentwicklungskonzept (GZ.: A 14-038876/2021/0054) im Bereich östlich der Münzgrabenstraße im Ausmaß von ca. 3.259 m²*

Der Änderungsbereich befindet sich im Bezirk Jakomini, an der östlichen Stadteinfahrt im Bereich der Liebenauer Tangente und der Münzgrabenstraße. Entlang des Stadteingangsbereiches soll mittel- bis langfristig eine qualitätvolle städtebauliche Verdichtung erfolgen. Südlich der Liebenauer Tangente ist diese Entwicklung bereits anhand des repräsentativen gewerblich genutzten Gebäudes „Schwarzer Panther“ ablesbar, ein 75 m hoher Turm im direkten Anschluss ist in der Bebauungsplanung vorgesehen (Bebauungsplan 07.15.0).

Der unmittelbare Umgebungsbereich ist im Bestand heterogen geprägt. Es finden sich von Einfamilienhausbebauungen, über 8-geschoßige Wohnbauten der 1960er Jahre bis hin zu Industrie- und Gewerbebauten unterschiedliche Bebauungstypologien. Der Änderungsbereich selbst ist in Teilen durch klein- bis mittelvolumige Wohn- sowie Gewerbebetriebe bebaut, Teilflächen entlang der Liebenauer Tangente sind gegenwärtig unbebaut. Die verkehrliche Erschließung durch den motorisierten Verkehr erfolgt im Bestand teilweise über das nördlich angrenzenden kleinteilige Wohngebiet bzw. die Münzgrabenstraße. Dies soll nunmehr durch die vorliegende Änderung und die darin beinhalteten Festlegungen gebündelt werden und nur noch über das höherrangige Straßennetz (Liebenauer Tangente und Münzgrabenstraße) abgewickelt werden.

Der Änderungsbereich ist durch die Straßenbahnlinie 4 (Haltestelle Dr.-Lister-Gasse) sowie diverse Regionalbuslinien mit innerstädtischer Bedienqualität (Kategorie 1) an den öffentlichen Verkehr sowie an das Geh- und Radwegenetz angebunden.

Geänderte Planungsvoraussetzungen:

Die Erschließung des Wohngebietes im ggst. Bereich war zum Zeitpunkt der Revision des 4.0 Flächenwidmungsplanes ausgehend vom nördlich angrenzenden Wohngebiet angedacht. Darauf beruhen auch die Funktionszuweisung Wohnen mittlerer Dichte und der Bereichstyp Wohnanlagen und verdichteter Flachbau, dh man ist von einer Arrondierung der bestehenden Struktur im Norden ausgegangen, welche durch eine infrastrukturelle Grenze (Liebenauer Tangente) begrenzt wird. Um das bestehende Wohngebiet nicht durch unverhältnismäßig viele Zu- und Abfahrten zu belasten, wurde eine mäßige Dichte und eine geringe Nutzungsdurchmischung angesetzt.

Nunmehr wurde auf Basis des vorliegenden Rahmenplans eine Erschließungslösung ausgehend von der Liebenauer Tangente entwickelt. Dies schafft die Grundlage zur Ansiedlung eines nutzungsdurchmischten Stadtquartiers am Standort. Die Liegenschaften an der Liebenauer Tangente Nord können somit einerseits die Haupteinfahrtsstraße fassen und so zu einem positiven Stadtbild und einer entsprechenden infrastrukturellen Versorgung beitragen und andererseits kann durch eine verdichtete Bebauung entlang der Liebenauer Tangente ein umfassender Lärmschutz der dahinterliegenden kleinteilig strukturierten Wohnbebauung erzielt werden.

Zur Interessensabwägung:

Es steht sowohl im privaten als auch im öffentlichen Interesse, dass bestehende Baulandreserven intensiv genutzt werden und einen positiven Beitrag zum Stadtbild sowie zum Emissionsschutz leisten. Die anliegenden kleinteiligen Wohngebiete profitieren in diesem Sinne von einer Konzentration der neuen Bebauung entlang der Liebenauer Tangente (Stichwort Lärm) und dem Ausbau der fußläufigen Infrastruktur.

Zum Rahmenplan:

Als Grundlage für die weitere städtebauliche Entwicklung wurde im Sommer 2023 ein kooperatives Verfahren gestartet, welches in enger Zusammenarbeit von Eigentümerin und den zuständi-

gen Abteilungen der Stadt Graz durchgeführt wurde. Das Ergebnis des Verfahrens stellt ein integrierter städtebaulicher Rahmenplan dar, welcher am 05. Juni 2025 vom Gemeinderat der Landeshauptstadt Graz beschlossen wurde. Das Ergebnis dieses städtebaulichen Rahmenplanes zur weiteren geordneten Stadtteilentwicklung im Bereich der Liebenauer Tangente (erstellt von balloon architekten ZT-OG in Kooperation mit studio boden und Kaufmann und Partner ZT GmbH) ist nunmehr Grundlage für weitere Entwicklungen und Planungen im ggst. Bereich. Die bereits getroffenen Maßnahmen dokumentieren das hohe öffentliche Interesse an der gegenständlichen Änderung.

Die Umsetzbarkeit der vorab definierten Ziele, wie der städtebauliche Übergang zur nördlich angrenzenden kleinteiligen Siedlungsstruktur, einer hohen städtebaulichen Qualität im Stadteingangsbereich mit adäquaten Bebauungsdichten, der Gestaltung attraktiver öffentlicher und halb-öffentlicher Räume entlang des Straßenraumes der Münzgrabenstraße und Liebenauer Tangente sowie weitere städtebauliche Parameter wurden erarbeitet. Um die Auswirkungen auf die benachbarten Bebauungsstrukturen sowie das Stadtklima besser abschätzen zu können, wurden Bebauungsstudien anhand diverser Testentwürfe durchgeführt (z.B. hinsichtlich Schattenwurf, Lärmfreistellung, Grünräume, Durchwegung, Frischluftschneisen etc.).

Der vorliegende Rahmenplan zeigt, dass eine dichtere Bebauung am Standort jedenfalls verträglich ist. Die Zielsetzungen des Stadtentwicklungskonzeptes wie u.a. die Verdichtung von Baulandbeständen in infrastrukturell gut erschlossenen Lagen, die Forcierung von gemischten Nutzungen, der Ausbau des Geh- und Radwegenetzes sowie die Attraktivierung der Einfahrtsstraßen können im Zuge der ggst. Änderung bestmöglich erfüllt werden.

Um die Rechtsgrundlage für den vorliegenden Rahmenplan zu schaffen, soll im Änderungsbereich daher überwiegend die Festlegung der Funktion Wohnen hoher Dichte in Überlagerung mit der Funktion Zentrum erfolgen. Im Bereich der bestehenden Gewerbenutzung entlang der Münzgrabenstraße soll die Funktion Industrie, Gewerbe beibehalten und mit der Funktion Zentrum überlagert werden.

Im Räumlichen Leitbild wird entsprechend der beabsichtigten Verdichtung und vor allem zur Fassung des öffentlichen Raums der Liebenauer Tangente sowie zur Lärmabschottung im ggst. Bereich der Bereichstyp „Straßenrandbebauung“ festgelegt. Da es sich um eine Haupteinfahrtsstraße der Stadt handelt und von eher großformatigen Kubaturen auszugehen ist, wurde im Hinblick auf die Zulässigkeit von Werbeanlagen der Bereichstyp „Straßenrandbebauung, kommerziell genutzt“ gewählt.

Die Änderung ermöglicht die Ausbildung eines Übergangs von der Liebenauer Tangente als Haupteinfahrt hin zu den bestehenden kleinteiligen Wohngebieten südlich der Harmsdorfasse.

Die Änderung erfolgt unter Beachtung der Raumordnungsgrundsätze, es handelt sich im Sinne des sparsamen Flächenverbrauches um die Änderung der Funktion eines bereits bestehenden baulichen Entwicklungsbereiches und werden keine zusätzlichen Flächen in Anspruch genommen. Eine Zersiedlung der Landschaft wird durch die Schaffung der Rechtsgrundlage für dichtere Bebauungsformen jedenfalls hintangehalten. Eine wirtschaftliche Aufschließung ist durch die Lage entlang von Hauptverkehrslinien sichergestellt. Gegenseitig nachteilige Beeinträchtigungen sind durch die geplanten Funktionsänderungen nicht zu erwarten, vielmehr erfolgt einerseits eine infrastrukturelle Verbesserung für den gesamten Stadtteil und zudem eine Verbesserung des Emissionsschutzes für die anliegenden Wohngebiete.

Entsprechend der Ausweitung der Funktion Zentrum auf Ebene des Stadtentwicklungskonzeptes wird auch der Deckplan 5 (Einkaufszentren) zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept adaptiert.

Für die südlichen Flächen des Änderungsbereiches wird in Fortführung der Festlegungen in der Conrad-von-Hötzendorf-Straße und Bertha-von-Suttner-Platz die Kategorie B festgelegt. Diese ermöglicht Verkaufsflächen für Einkaufszentren 1 und 2 im Ausmaß von maximal 5.000 m² und davon maximal 1.000 m² Verkaufsfläche für Lebensmittel.

Für die nördlichen Teilflächen wird die Kategorie D festgelegt, Einkaufszentren sind in dieser Kategorie nicht zulässig. Dies erfolgt aufgrund des spitz zulaufenden Zuschnitts des Änderungsbereiches, der damit einhergehenden geringen Bauplatztiefen, sowie der kleinteiligen Grundstückskonfigurationen die für einen großflächigen Handel nicht geeignet sind.

Östlich der Münzgrabenstraße erfolgt eine geringfügige Ausweitung der Zentrumszone gemäß 4.07B STEK. Nach vertiefter Prüfung im Zusammenhang mit dem Rahmenplan Liebenauer Tangente bestehen hier bereits überwiegend Bebauungsdichten, die die bisherige maximale zulässige Festlegung überschreiten bzw. zur Gänze erfüllen. Die Münzgrabenstraße gabelt sich im Bereich Münzgrabenstraße 217 und stellt der östliche Ast derselben nunmehr die Grenze des Wohngebietes Harmsdorfviertel dar. Dieses ist geprägt durch eine kleinteilige und offene Bebauungsweise und geringe Nutzungsdurchmischung. Entlang der Münzgrabenstraße (westlicher Ast) besteht eine heterogene Bebauungsstruktur, die aufgrund der kleinteiligen Parzellierung durchaus hohe Dichten aufweist. Die Bebauungsdichten an der Münzgrabenstraße (0,8 – 1,0) sind hier wesentlich höher als im dahinter liegenden Wohngebiet (0,4 – 0,8). Einige dichtere Wohnanlagen sind als „Ausreißer“ zu sehen.



Bestandsdichten rechnerisch erhoben

bis 0,2	0,2 bis 0,4
0,4 bis 0,6	0,6 bis 0,8
0,8 bis 1,0	1,0 bis 1,2
1,2 bis 1,5	1,5 bis 2,0
2,0 bis 5,0	über 5,0

Die Nutzung im ggst. Bereich an der Münzgrabenstraße ist bereits im Bestand gemischt, so finden sich Gewerbe- und Wohnflächen in engem Nebeneinander (zb: Peter Max, Antiquitätenhändler; Fa. Ventrex, Wohnbebauung Münzgrabenstr 217 etc). Im Bereich Münzgrabenstraße 221 und 223 schieben sich unbebaute Flächen mit einer Tiefe von ca. 20m zwischen die bebauten Flächen entlang der Münzgrabenstraße West und dem Ast Ost. Der Bereich erfüllt die Kriterien der Erweiterung lt. § 2 Abs 1 Z 39a StROG.

In Fortführung der Situation an der Liebenauer Tangente soll auch in diesem Bereich der Straßenraum gefasst werden und eine Zentrumsausbildung zur Steigerung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum erfolgen.

Durch die kleinteilige Parzellierung im Erweiterungsbereich Zentrumszone ergeben sich tendenziell hohe Bebauungsdichten. Im Deckplan 5 – Einkaufszentren werden mit der Festlegung der Kategorie D Einkaufszentren in diesem Bereich bereits auf Ebene des Stadtentwicklungskonzeptes ausgeschlossen.

Zu § 4

Aus den im Zuge des Rahmenplanes eingeholten Gutachten sowie durchgeführten Bebauungsstudien ergaben sich Maßnahmen, die zu einer besseren Verträglichkeit einer künftigen Bebauung beitragen werden. In diesem Sinne wurde für den Bereich 4.10 – Liebenauer Tangente eine vertiefende Rubrik im Räumlichen Leitbild geschaffen, die sich eingehend mit der Geschößzahl sowie der Erschließung im betreffenden Änderungsbereich beschäftigt.

Ad Geschößzahl:

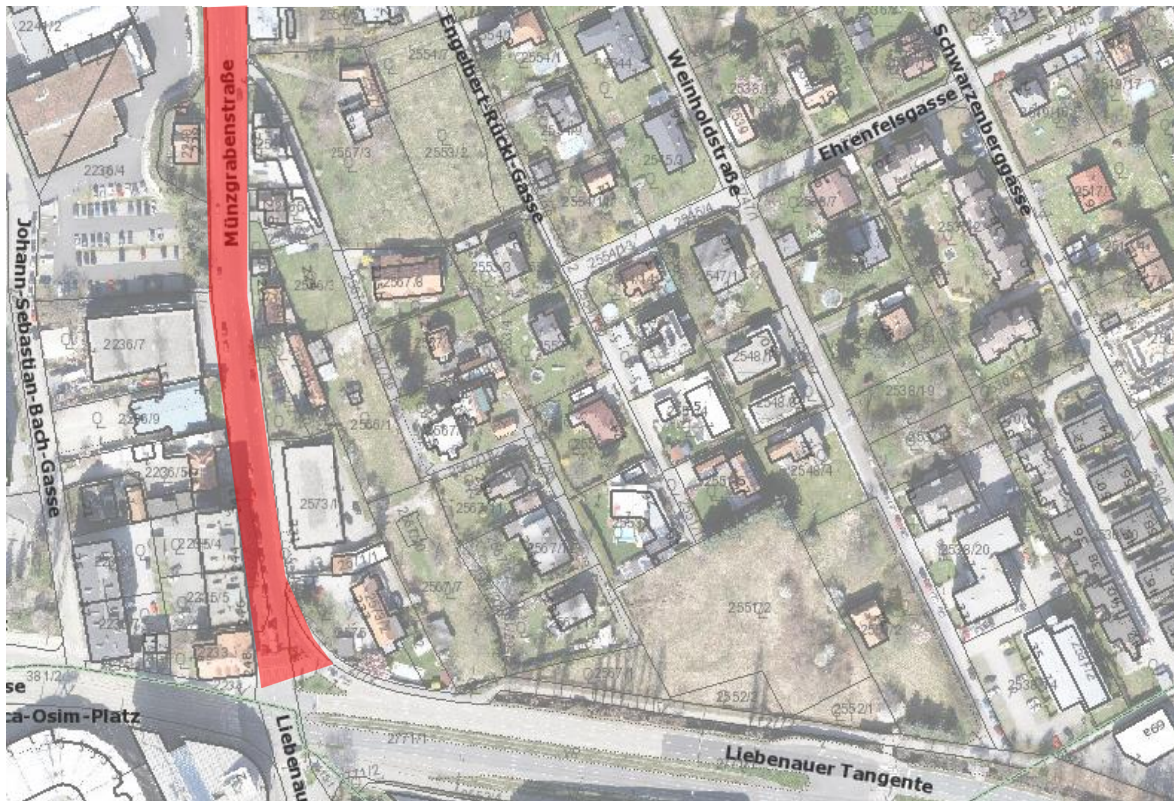
Im Räumlichen Leitbild wurde für den Bereichtstyp Straßenrandbebauung im ggst. Teilraum 7 – St. Peter Süd – Harmsdorf zur Fassung des Straßenraums eine Mindestgeschoßanzahl von 3G festgelegt. Davon ausgenommen wurde die Münzgrabenstraße aufgrund ihres traditionellen Erscheinungsbildes mit teilweise ein- bis zweigeschossigen Gebäuden, welche zudem im nördlichen Bereich innerhalb einer Altstadtschutzzone liegt.

Der Änderungsbereich ist im Bestand entlang der Münzgrabenstraße durch heterogene Bebauungsstruktur und Geschößigkeit geprägt. Ein historisch gewachsener, straßenbegleitender Gebäudebestand ist in diesem Abschnitt nicht vorliegend. Die im Zuge des Rahmenplanes durchgeführten Bebauungsstudien ergaben die Empfehlung zu einer straßenraumbildenden „Sockelzone“ mit mindestens 2 Geschößen, um den Straßenraum zu fassen und einen wirksamen Immissionsschutz zu gewährleisten. Durch die ggst. Festlegungen soll die Umsetzung der Vorgaben und Ziele des Rahmenplanes sichergestellt werden.

Ad Grundsätze zur Erschließung:

Die Erschließung für den motorisierten Verkehr sowie den Zulieferverkehr soll ausschließlich ausgehend von der Liebenauer Tangente bzw. Münzgrabenstraße erfolgen. Unter Münzgrabenstraße ist in diesem Zusammenhang lediglich die Hauptverkehrslinie (vgl. nachstehende Grafik, rot markierte Flächen) zu verstehen und keine untergeordneten Abzweigungen.

Die Erschließung innerhalb des Änderungsbereiches ist unterirdisch vorzusehen und soll über eine zusammenhängende Tiefgarage erfolgen. Kfz-Abstellflächen im Übergang zu den anliegenden kleinstrukturierten Wohngebieten sind nicht zulässig. Die Festlegungen zur äußeren und inneren Erschließung sind erforderlich, um keine Verkehrsbelastung für die anliegenden kleinstrukturierten Wohngebiete zu erzeugen und die Oberflächen von Kfz-Verkehr freizuhalten. Beabsichtigt ist die Erschließung über zwei zentrale Zu- und Abfahrten entlang der beiden Hauptverkehrslinien.



Für den Geh-/Radverkehr sollen sowohl parallel zur Liebenauer Tangente und der Münzgrabenstraße als auch quer dazu in Verlängerung der Verkehrsflächen aus dem nördlichen Wohngebiet Anbindungen an das umliegende Straßen- und Wegenetz geschaffen werden. Insbesondere sollen Lückenschlüsse in Nord-Süd-Richtung zwischen dem anliegenden Wohngebiet und dem bestehenden Geh- und Radwegenetz entlang der Liebenauer Tangente erfolgen. Dieses soll wiederum ausgebaut und entlang der Münzgrabenstraße verlängert werden.

Umwelterheblichkeit:

Entsprechend des Leitfadens „SUP in der Örtlichen Raumplanung“ wurde eine Strategische Umweltprüfung (Umwelterheblichkeit) von Regionalentwicklung Leitner & Partner ZT GmbH durchgeführt.

Für den Änderungsbereich konnten aufgrund seiner Größe von rd. 1,9 ha und teilweisen Intensivierung der Nutzung keine Ausschlusskriterien geltend gemacht werden. Daher erfolgte eine vertiefende Prüfung in Form einer Umwelterheblichkeitsprüfung.

Für die Beurteilung des Änderungsbereiches wurden hierbei 3 Flächenkategorien mit jeweils vergleichbaren Änderungsauswirkungen zusammengefasst. Die Bereiche 1 und 2 sind bereits gegenwärtig mit der nutzungsintensiven Funktion Industrie, Gewerbe belegt und sind durch die geplante Überlagerung mit der Funktion Zentrum bzw. Änderung in eine Überlagerung der Funktionen Wohnen hoher Dichte mit Zentrum nur geringfügige Auswirkungen zu erwarten. Für den Bereich 3 verursacht die geplante Überlagerung der Funktionen Wohnen hoher Dichte mit Zentrum anstelle der bisherigen Funktion Wohnen mittlerer Dichte im Vergleich höhere Umweltauswirkungen, ohne jedoch ein erhebliches Maß zu erreichen.

Konkret geht die Prüfung für den Themencluster Mensch/Gesundheit aufgrund der Verkehrszunahme von einer geringen, auf die Hauptverkehrsachsen bezogenen Verschlechterung aus. Für alle anderen Themencluster werden keine Verschlechterungen festgestellt.

In der Gesamtzusammenschau sind für alle Themencluster und Schutzgüter zwischen dem SOLL-STEK und dem IST-STEK keine erheblichen zusätzlichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Die im Rahmen der UEP identifizierten potenziellen Wirkungen bleiben aufgrund der bestehenden Vorprägung des Gebietes sowie der im STEK und im Räumlichen Leitbild verankerten Regelungen auf ein nicht erhebliches Maß beschränkt. (Auszug Umwelterheblichkeitsprüfung vom 23.01.2026, Regionalentwicklung Leitner & Partner ZT GmbH)

Eine Umweltprüfung mit Umweltbericht gemäß § 5 StROG ist daher nicht erforderlich. Umfassende inhaltliche Ausführungen sind der beiliegenden Umwelterheblichkeitsprüfung zu entnehmen. Diese Unterlagen sind Teil des Erläuterungsberichtes und werden im Zuge der Auflage des 4.10 Stadtentwicklungskonzeptes ebenso öffentlich aufgelegt.

Das Einbringen von Einwendungen auch im Hinblick auf die Umwelterheblichkeitsprüfung ist innerhalb der Auflagefrist möglich.

3. Peter-Tunner-Gasse

- a. *Änderung einer Fläche nördlich der Peter-Tunner-Gasse und östlich der Waagner-Biro-Straße von der bisherigen Überlagerung der Funktion Industrie, Gewerbe / Wohnen hoher Dichte in eine Überlagerung der Funktionen Industrie/Gewerbe / Zentrum im Ausmaß von ca. 7.907 m²*
- b. *Erweiterung der Kategorie D im Deckplan 5 – Einkaufszentren im Ausmaß von ca. 7.907 m²*

Der ggst. Änderungsbereich liegt nördlich 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.

Es besteht hier im unmittelbaren Anschluss an die Endhaltestelle der Straßenbahnlinie 6 eine erhebliche Gunstlage.

Gegenüber der Revision wurden im ggst. Bereich umfassende 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 wurde im Zuge der 4.06 Änderung des Flächenwidmungsplanes eine Pflicht zu Erstellung eines Bebauungsplanes festgelegt.

Nunmehr soll im ggst. Bereich auch eine Ausweitung des Nutzungsrahmen erfolgen und so ein wertvoller Beitrag zum nutzungsdurchmischten Stadtteil geleistet werden können.

Die getätigten Investitionen der öffentlichen Hand sind als geänderte Planungsvoraussetzung im ggst. Bereich zu werten. Die Ausweitung der infrastrukturellen Versorgung auch auf Seiten der Privaten soll durch die ggst. Änderung ermöglicht werden.

Aufgrund des definierten Bereichstypen „Blockrandbebauung“, welcher nicht verändert wird, ist eine Beeinträchtigung der angrenzenden Gebiete auszuschließen. Vielmehr führt die Möglichkeit zur Schaffung von Funktionen, die dem Zentrum zuzuordnen sind, zu einer Verbesserung der Lebens- und Versorgungsqualität im Stadtteil.

Der ggst. Bereich im Bezirk Lend ist im Bestand durch gewerbliche Betriebsgebäude bebaut. Der Umgebungsbereich ist im Süden durch mehrgeschoßige Wohn- und Bürogebäude der Smart City sowie durch klein- bis mittelvolumige Gewerbebauten gekennzeichnet. Im Westen befinden sich kleinteilige Wohngebiete, im Norden wiederum schließen mehrgeschoßige Wohngebäude an. Im

Osten grenzt die Südbahntrasse der ÖBB an. Die verkehrliche Erschließung erfolgt im Bestand ausgehend von der Resselgasse. In unmittelbarer Nahelage befindet sich die Straßenbahndienststelle „Smart City“ und weist der Bereich eine innerstädtische Bedienqualität (Kategorie 1) auf. Eine Anbindung an das Geh- und Radwegenetz ist ebenfalls gegeben.

Dem Grazer Stadtentwicklungskonzept sind sogenannte Grundsätze der Stadtentwicklung vorangestellt u.a. „Graz bietet attraktive Lebensbedingungen im gesamten Stadtgebiet“ und „Graz bekennt sich zu einer qualitätvollen Weiterentwicklung“. Diese Grundsätze beinhalten, dass Wachstum ausschließlich in infrastrukturell gut versorgten Gebieten angestrebt wird und eine gute infrastrukturelle Ausstattung eine hohe Lebensqualität und Wohnumfeldverbesserung in allen Stadtteilen ermöglichen soll. Angestrebt werden hierbei attraktive, vielfältige Stadtteile, die ein „Leben im Grätzel“ mit kurzen alltäglichen Wegen ermöglichen.

Die ggst. Änderung soll die rechtliche Grundlage für eine höhere Nutzungsdurchmischung bilden und somit einen Beitrag zur infrastrukturellen Versorgung des Haltestellenbereiches und des gesamten Stadtteilzentrums leisten. Es ist daher jedenfalls im öffentlichen Interesse, hier eine Funktionsüberlagerung mit der Funktion Zentrum herbeizuführen, um mittelfristig eine Fortsetzung des Stadtteils Smart City zu ermöglichen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die ggst. Änderung (Ausweitung der Funktion Zentrum) auf dem 4.07B Stadtentwicklungskonzept und der dort festgelegten Zentrumszone basiert. Das 4.07B STEK ist somit Voraussetzung für den ggst. Änderungspunkt.

Entsprechend der Ausweitung der Funktion Zentrum auf Ebene des Stadtentwicklungskonzeptes wird auch der Deckplan 5 (Einkaufszentren) zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept adaptiert. Für den Änderungsbereich wird die Kategorie D festgelegt. Einkaufszentren sind hier nicht zulässig. Großflächiger Handel, der auch immer als Erreger für erhöhtes Aufkommen des motorisierten Individualverkehrs zu sehen ist, soll vermieden werden. Grundsätzlich wird eine kleinmaschige Versorgung im Nahbereich der Straßenbahndienststelle angestrebt.

Der Änderungsbereich befindet sich außerhalb von bekannten Gefährdungsbereichen und naturräumlichen Schutzgebieten. Die Änderung erfolgt unter Beachtung der Raumordnungsgrundsätze, es handelt sich im Sinne des sparsamen Flächenverbrauches um die Änderung der Funktion eines bereits bestehenden baulichen Entwicklungsbereiches und werden keine zusätzlichen Flächen in Anspruch genommen. Eine Zersiedlung der Landschaft wird durch die Schaffung der Rechtsgrundlage für eine höhere Nutzungsdurchmischung in bestens erschlossener Lage jedenfalls hintangehalten. Eine wirtschaftliche Aufschließung ist durch die Lage entlang des öffentlichen Straßennetzes sichergestellt. Gegenseitig nachteilige Beeinträchtigungen sind durch die geplanten Funktionsänderungen nicht zu erwarten.

Umwelterheblichkeit:

Entsprechend des Leitfadens „SUP in der Örtlichen Raumplanung“ erfolgte nachfolgend eine Strategische Umweltprüfung (Umwelterheblichkeit).

1) Prüfschritt 1 - Abschichtung

Gemäß § 4 Abs.3 Z.1 StROG ist eine Umweltprüfung jedenfalls nicht erforderlich wenn „eine Umweltprüfung für einen Plan auf höherer Stufe bereits vorliegt und aus einer weiteren Prüfung keine zusätzlichen Erkenntnisse in Bezug auf die Umweltauswirkungen zu erwarten sind“.

Die Änderung wurde auf keiner höheren Planungsstufe geprüft, eine Abschichtung ist daher nicht möglich.

2) Prüfschritt 2 – Anwendung von Ausschlusskriterien

2.1) Nutzung kleiner Gebiete / geringfügige Änderung von Plänen und Programmen

Die Änderung überschreitet ein Flächenausmaß von rd. 3.000 m², dieses Ausschlusskriterium ist daher nicht zutreffend.

2.2) Keine Änderung von Eigenart und Charakter und offensichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen - Überblick

Durch die bestehende Überlagerung der Funktionen „Industrie, Gewerbe“ und „Wohnen hoher Dichte“ wurde für den Änderungsbereich bereits eine Intensivnutzung eingeräumt.

Nachfolgend erfolgt eine Prüfung etwaiger Auswirkungen auf den potenziell zulässigen Nutzungsrahmen durch die vorliegende Änderung. Hierfür werden einzuhaltende Umweltstandards auf Ebene des Raumordnungsgesetzes (Baulandkategorie), schalltechnischer Richtwerte, des Stadtentwicklungskonzeptes sowie des Räumlichen Leitbildes näher untersucht.

2.2.1) Raumordnungsrechtliche Bestimmungen

Durch die vorliegende Überlagerung der Funktionen „Industrie, Gewerbe“ mit „Zentrum“ anstelle von „Wohnen hoher Dichte“ wird auf Ebene des Flächenwidmungsplanes neben der bisher bereits zulässigen Festlegung von Industriegebiet 1 (Industriegebiet 2 wird aufgrund der gemäß § 4 Abs. 1a StROG verpflichtenden Umweltprüfung nicht berücksichtigt) und Gewerbegebiet auch die Festlegung von Kerngebiet ermöglicht.

In Kerngebieten müssen sich sämtliche Nutzungen gemäß § 30 Abs. 1 Z.3 StROG *der Eigenart des Kerngebietes entsprechend einordnen lassen und dürfen keine das ortsübliche Ausmaß übersteigenden Belästigungen in benachbarten Baugebieten verursachen*. Dies bedeutet, dass ex-lege ein Schutz für angrenzende (lärm-)sensiblere Baugebiete besteht und gegenseitig nachteilige Beeinträchtigungen hintangehalten werden.

Im Bestand und auch zukünftig ist eine Festlegung von Industriegebiet 1 aus emissionstechnischer Sicht als ungünstigster Fall anzunehmen. Hierbei handelt es sich gemäß § 30 Abs. 1 Z. 5 StROG um Flächen, die *für solche Betriebe und Anlagen bestimmt sind, die keine unzumutbaren Belästigungen oder gesundheitsgefährdenden Immissionen verursachen*. Als Grenzwert ist lediglich definiert, dass das Maß der Unzumutbarkeit oder Gesundheitsgefährdung nicht überschritten werden darf. Das Konfliktpotential zu (lärm-)sensibleren Baugebieten ist auf Ebene des Flächenwidmungsplanes sowie in Bauverfahren zu berücksichtigen.

Ergänzend ist auszuführen, dass im Kerngebiet grundsätzlich auch Einkaufszentren gemäß § 31 Abs. 1 StROG zulässig sind. Durch die Erweiterung der Kategorie D im Deckplan 5 (Einkaufszentren) zum 4.10 STEK erfolgt jedoch ein Ausschluss von Einkaufszentren und wird eine etwaige Erhöhung der Verkehrsbelastung durch großflächige Handelsnutzung damit hintangehalten.

Die durch die Funktion „Industrie, Gewerbe“ ermöglichten Baulandkategorien bieten einen geringeren Schutz vor Beeinträchtigungen von benachbarten Baugebieten als jene durch die Funktion „Zentrum“ ermöglichten Baulandkategorien. Auch von einer Erhöhung der Verkehrsbelastung ist nicht auszugehen. Es sind daher offensichtlich keine erhebliche Umweltauswirkungen sowie keine Änderung von Eigenart und Charakter durch die nunmehrige Überlagerung der bestehenden Funktion „Industrie, Gewerbe“ mit der Zentrumsfunktion zu erwarten.

2.2.2) Schallschutztechnische Richtwerte

Die schallschutztechnischen Planungsrichtwerte für die jeweilige Baulandkategorie werden in der ÖNORM S5021 iVm der ÖAL Richtlinie 36 Blatt 1 definiert. Für Kerngebiet gilt hierbei Tag 60 dB / Abend 55 dB / Nacht 50 dB. Für Industriegebiet 1 werden keine konkreten Planungsrichtwerte

festgelegt und sind diese erforderlichenfalls je nach Größe und Lage zur Nachbarschaft festzulegen. Das Konfliktpotential gegenüber den nächstgelegenen lärmsensiblen Baugebieten ist hierbei auf Ebene des Flächenwidmungsplanes sowie in Bauverfahren zu berücksichtigen.

Auch hier erfolgen durch die ggst. Änderung offensichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen für umliegende Baugebiete und keine Änderung von Eigenart und Charakter.

2.2.3) Festlegungen des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes idF 4.08 STEK (Teil A)

Nachfolgend erfolgt eine Gegenüberstellung der funktionellen Gliederung entsprechend der Zielsetzungen des Stadtentwicklungskonzeptes.

§ 19 INDUSTRIE, GEWERBE / WOHNEN: Gewerbe- und Mischgebiet

- (1) Abgestimmte Entwicklung von Dienstleistungs-, Verwaltungs- und vertraglichen Gewerbenutzungen, wobei bei entsprechender Eignung insbesondere hinsichtlich der Immissionen (Lärm, Luft und Erschütterungen) auch Wohngebiete zulässig sind.
- (2) Festlegung geeigneter Bebauungsweisen (z.B. der geschlossenen) entlang von Hauptverkehrsadern als Lärmschutzmaßnahme für dahinter liegende Wohngebiete in Bauverfahren und Bebauungsplänen unter Bedachtnahme auf bestehende Gebäude und Nutzungen.
- (3) Beschränkung der Bodenversiegelung und Erhöhung des Grünanteils.
- (4) Verbesserung des Kleinklimas durch entsprechende Begrünungsmaßnahmen

§ 20 ZENTRUM / INDUSTRIE, GEWERBE:

- (1) Berücksichtigung einer vertraglichen Handelsentwicklung entlang des übergeordneten Straßennetzes.
- (2) Festlegung geeigneter Bebauungsweisen (z.B. der geschlossenen) entlang von Hauptverkehrsadern als Lärmschutzmaßnahme für dahinter liegende Wohngebiete in Bauverfahren und Bebauungsplänen unter Bedachtnahme auf bestehende Gebäude und Nutzungen.
- (3) Verbesserung des Kleinklimas durch entsprechende Begrünungsmaßnahmen
- (4) Beschränkung der Bodenversiegelung

Als Umweltstandards werden demnach in beiden Fällen die Verbesserung des Kleinklimas durch Begrünungsmaßnahmen sowie die Beschränkung der Bodenversiegelung definiert. Aus den nahezu identen Festlegungen sind keine Auswirkungen auf Eigenart und Charakter sowie offensichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen ableitbar.

2.2.4) Festlegungen des 1.0 Räumlichen Leitbildes idF 4.08 STEK (Teil A)

Gemäß Räumlichem Leitbild ist der Änderungsbereich als Überlagerung der Bereichstypen „Blockrandbebauung und Betriebsgebiete“ festgelegt. Die Festlegungen zu den Bereichstypen umfassen für Blockrandbebauung u.a. die Begrünung der Vorgärten und Innenhöfe, keine Abstellflächen von Kfz in Innenhöfen und Vorgärten. Für Betriebsgebiete sind u.a. der Erhalt und Ausbau von straßenbegleitenden Baumpflanzungen, Ausbildung von grünen Rändern, zusätzliche Stellplätze im Bereich der Abstellflächen im Freien nur in untergeordneter Anzahl und mit entsprechender Begrünung festgelegt.

Aufgrund der Fortschreibung dieser Festlegung bleiben sowohl Eigenart und Charakter gleich und sind offensichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen ableitbar.

2.3) Keine Änderung von Eigenart und Charakter

Wie unter Punkt 2.2.1 bis 2.2.4 bereits ausgeführt, ist durch die ggst. Änderung auf abstrakter Ebene des potenziell zulässigen Nutzungsrahmens keine Veränderung von Eigenart und Charakter zu erwarten.

Die Flächen sind zudem im Bestand vollständig bebaut und durch mehrgeschoßige gewerbliche Betriebsgebäude sowie versiegelte Manipulationsflächen geprägt. Durch die Überlagerung der Funktion „Industrie, Gewerbe“ mit „Zentrum“ anstatt mit „Wohnen hoher Dichte“ wird eine etwas höhere Nutzungsdurchmischung ermöglicht, eine wesentliche Änderung der Struktur- und Nutzungsverhältnisse ist aufgrund des Ausschlusses von Einkaufszentren im Deckplan 5 zum Stadtentwicklungskonzept nicht zu erwarten.

Weiters ist festzuhalten, dass im südlichen Anschluss bereits für großflächige Bereiche die Funktion „Zentrum“ (ebenfalls in Überlagerung mit der Funktion „Industrie, Gewerbe“) festgelegt ist und der ggst. Änderungsbereich im Vergleich dazu deutlich untergeordnet ist. Auch im Norden (Überlagerung der Funktionen „Industrie, Gewerbe“ und „Wohnen hoher Dichte“) und Osten (Ersichtlichmachung Bahn mit zeitlich nachfolgender Nutzung „Industrie/Gewerbe“) schließen Flächen mit hoher Nutzungsintensität an.

Im Sinne des SUP-Leitfadens handelt es sich bei der vorliegenden Änderung um eine Anpassung an das bestehende Ausmaß der Nutzung bzw. eine Strukturanpassung eines bereits bebauten Gebietes, weshalb das Ausschlusskriterium „Eigenart und Charakter des Gebietes werden nicht verändert“ angewendet werden kann.

2.4) Offensichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen

Wie unter Punkt 2.2.1 bis 2.2.4 bereits ausgeführt sind durch die ggst. Änderung auf abstrakter Ebene des potenziell zulässigen Nutzungsrahmens auch offensichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Insgesamt ist durch die Änderung keine weitere Intensivierung mit erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten, da der Nutzungsgrad der neuen Zentrumsfunktion geringer ist als jener der industriell-gewerblichen Funktion des Bestandes. Das Ausschlusskriterium kann daher angewendet werden.

3) Schlussfolgerung

Die Prüfung anhand der Ausschlusskriterien hat ergeben, dass die beiden Ausschlusskriterien „Eigenart und Charakter des Gebietes werden nicht verändert“ und „offensichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen“ angewendet werden können. Die Beurteilung beruht vor allem auf der bestehenden hohen Nutzungsintensität der Flächen, dem Ausschluss möglicher Auswirkungen durch großflächige Handelsnutzungen aufgrund der Festlegung im Deckplan 5 zum 4.10 STEK sowie der Fortführung des Räumlichen Leitbildes.

Gemäß Leitfaden „SUP in der örtlichen Raumplanung – 2. Auflage“ sind bei Vorliegen von zumindest einem Ausschlusskriterium keine weiteren Prüfschritte und damit auch keine Umwelterheblichkeitsprüfung erforderlich.

Das Einbringen von Einwendungen auch im Hinblick auf die Strategische Umweltprüfung ist innerhalb der Auflagefrist möglich.

4. Bestandteile

Das 4.10 Stadtentwicklungskonzept der Landeshauptstadt Graz - 10. Änderung besteht aus dem Verordnungswortlaut sowie 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. Die Strategischen Umweltprüfungen (Umwelterheblichkeit) zu den Änderungspunkten 1 (Kärntner Straße – Verteilerkreis Webling), 2 (Liebenauer Tangente) und 3 (Peter-Tunner-Gasse) liegen dem Erläuterungsbericht bei.

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, 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 4.10 STEK vorgenommenen Änderungen am Entwicklungsplan (Änderungspunkte 1, 2 und 3) wurden nunmehr einer Strategischen Umweltprüfung (Umwelterheblichkeit) unterzogen. Diese Unterlagen sind Teil des Erläuterungsberichtes und werden im Zuge der öffentlichen Auflage ebenfalls zur allgemeinen Einsicht öffentlich aufgelegt.

Für den Gemeinderat:

DI Bernhard Inninger
(elektronisch unterschrieben)

Beilagen:

- Strategische Umweltprüfung zum Änderungspunkt 1 (Kärntner Straße – Verteilerkreis Webling) bestehend aus einer Prüfung nach Ausschlusskriterien
- Strategische Umweltprüfung zum Änderungspunkt 2 (Liebenauer Tangente) bestehend aus einer Umwelterheblichkeitsprüfung (UEP)
- Erläuternde Karte Bestandsdichte – Liebenauer Tangente inkl. Legende
- Rahmenplan Liebenauer Tangente (Bericht und Planwerk)