

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 14-092025/2025/0001

UID: ATU36998709, DVR: 0051853

Graz, 12. Februar 2026

4.12 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz 12. Änderung - Entwurf

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 8 sowie 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.

Die beabsichtigte Änderung erfüllt jene Voraussetzungen, die ein vorgezogenes Verfahren nach § 42 Abs. 8 bzw. 8a StROG 2010 rechtfertigen. Die Änderungen stehen mit dem rechtswirksamen 4.0 Stadtentwicklungskonzept idF 4.08 A in Einklang bzw. erfolgt zeitgleich eine Änderung des Stadtentwicklungskonzeptes im Bereich der Änderungspunkte 3 (Kärntner Straße – Verteilerkreis Webling), 4 (Liebenauer Tangente) und 7 (Peter-Tunner-Gasse) (4.10 STEK). Die Änderungspunkte 4 und 7 benötigen zudem die Rechtskraft der mit der Änderung 4.07B STEK beschlossenen Zentrumszone. Sämtliche Änderungen stimmen mit dem Regionalen Entwicklungsprogramm Steirischer Zentralraum überein.

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.

Die Änderung zum 4.06 Flächenwidmungsplan wurde als vereinfachtes Verfahren ohne Auflage durchgeführt. Der Endbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 22.09.2022. Die Kundmachung erfolgte im Amtsblatt vom 05. Oktober 2022 und ist die 4.06 Änderung somit seit 06. Oktober 2022 rechtskräftig.

In seiner Sitzung am 27. April 2023 hat der Gemeinderat der Landeshauptstadt Graz den Auflagebeschluss zum 4.07 Flächenwidmungsplan -7. Änderung gefasst. In seiner Sitzung am 19. Oktober 2023 (Teil A) bzw. 25. April 2024 (Teil B) hat er den 4.07 Flächenwidmungsplan beschlossen. Nach Genehmigung durch das Land Steiermark (Bescheid vom 10. Juni 2024, GZ.: ABT13-104505/2023-18) erfolgte die Kundmachung im Amtsblatt vom 26. Juni 2024 und ist die 4.07 Änderung somit seit 27. Juni 2024 rechtskräftig.

In seiner Sitzung am 14. Dezember 2023 hat der Gemeinderat der Landeshauptstadt Graz den Auflagebeschluss zum 4.08 Flächenwidmungsplan - 8. Änderung gefasst. In seiner Sitzung am 17. Oktober 2024 hat er den 4.08 Flächenwidmungsplan Teil A mit 34 Änderungspunkten beschlossen. Nach Genehmigung durch das Land Steiermark (Bescheid vom 05. Juni 2025, GZ.: ABT13-590006/2023-58) erfolgte die Kundmachung im Amtsblatt vom 18. Juni 2025 und ist die 4.08 Änderung - Teil A somit seit 19. Juni 2025 rechtskräftig.

Der Gemeinderat der Landeshauptstadt Graz hat in seiner Sitzung am 03. Juli 2025 den 4.08B Flächenwidmungsplan 8. Änderung Teil B beschlossen. Derzeit läuft das Genehmigungsverfahren beim Land Steiermark.

Der Gemeinderat der Landeshauptstadt Graz hat in seiner Sitzung am 11. Dezember 2025 den 4.08C Flächenwidmungsplan 8. Änderung Teil C beschlossen. Derzeit läuft das Genehmigungsverfahren beim Land Steiermark.

In seiner Sitzung am 13. Februar 2025 hat der Gemeinderat der Landeshauptstadt Graz den Auflagebeschluss zum 4.09 Flächenwidmungsplan – 9. Änderung gefasst. In seiner Sitzung am 05. Juni 2025 hat er den 4.09 Flächenwidmungsplan beschlossen. Diese Änderung wurde als vereinfachtes Verfahren durchgeführt und es erfolgte daher die Kundmachung im Amtsblatt vom 18. Juni 2025. Die 4.09 Änderung ist somit seit 19. Juni 2025 rechtskräftig.

In seiner Sitzung am 24. April 2025 hat der Gemeinderat der Landeshauptstadt Graz den Auflagebeschluss zum 4.10 Flächenwidmungsplan – 10. Änderung gefasst. In seiner Sitzung am 13. November 2025 hat er den 4.10 Flächenwidmungsplan beschlossen. Das Genehmigungsverfahren ist noch nicht abgeschlossen.

In seiner Sitzung am 11. Dezember 2025 hat der Gemeinderat der Landeshauptstadt Graz den Auflagebeschluss zum 4.11 Flächenwidmungsplan – 11. Änderung gefasst. Das Verfahren ist noch nicht abgeschlossen.

Gemäß § 38 Abs 1 StROG 2010 ist die Auflage des Entwurfes zur Erstellung oder Änderung des Flächenwidmungsplanes vom Gemeinderat zu beschließen. Der Entwurf ist für mindestens 8 Wochen öffentlich aufzulegen.

Die Auflage des 4.12 Flächenwidmungsplanes der Landeshauptstadt Graz 12. Änderung - Entwurf 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 § 38 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. § 38 Abs. 3 lit 8 StROG 2010 festgelegt sind sowie an die Bezirksvorstehungen aller betroffenen Grazer Bezirke.

Der 4.12 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz 12. Änderung - Entwurf 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 § 38 Abs 1 Z 1)

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

3. Änderungspunkte

1) Plabutscherstraße

Der Änderungsbereich befindet sich im Nordwesten von Graz im Bezirk Gösting und ist im Bestand durch gewerbliche Betriebsgebäude bebaut. Der Umgebungsbereich wird ringsum überwiegend durch mehrgeschoßige Wohnbebauung geprägt, im Süden grenzen teils auch kleinvolumige Ein- und Zweifamilienwohnhäuser an. Südöstlich des Änderungsbereiches befindet sich entlang der

Plabutscherstraße ein gewerblicher Betriebsstandort. Die verkehrliche Erschließung erfolgt im Bestand ausgehend von der Plabutscherstraße. In unmittelbarer Nahelage befindet sich die Bushaltestelle „Negrelligasse“ und weist der Bereich eine innerstädtische Bedienqualität (Kategorie 1) auf. Eine Anbindung an das Geh- und Radwegenetz ist ebenfalls gegeben.

Die ggst. Flächen wurden zum Zeitpunkt der Revision gewerblich genutzt und wurde daher die bereits im 3.0 Flächenwidmungsplan bestehende Gewerbegebietsfestlegung fortgeführt. Gewerbeflächen sind als wertvolle Ressource im Stadtgebiet zu betrachten und sollen grundsätzlich auch langfristig für betriebliche Nutzungen gesichert werden. Aus diesem Grund wurde eine Wohnnutzung im Zuge der Revision zwar auf Ebene des Stadtentwicklungskonzeptes bereits als langfristige Entwicklungsperspektive verankert, nicht jedoch auf Ebene des Flächenwidmungsplanes. Die nunmehr vorliegende Betriebsaufgabe ist jedoch als geänderte Planungsvoraussetzung zu werten, welche eine geordnete Nachnutzung der bestens erschlossenen Flächen erforderlich macht. Interesse an einer gewerblichen Nutzung der Flächen besteht nicht, seitens des Grundeigentümers ist hingegen ein konkretes Planungsinteresse zur Errichtung eines Wohnbauprojektes vorliegend. Seitens des Eigentümers wurde daher ein Antrag auf Änderung der Widmung gestellt.

Das Stadtentwicklungskonzept sieht als Zielsetzungen u.a. zwar die Sicherung und Entwicklung von großflächigen, zusammenhängenden städtischen Gewerbebezonen vor. Für kleinere und vor allem konfliktträchtige Altstandorte in Gemengelagen soll jedoch eine Überführung in gebietsverträgliche Nutzungen auf Antrag der Grundeigentümer:innen ermöglicht werden. Aufgrund der relativ kleinen Gewerbegebietsflächen und des dreiseitigen Anschlusses von Wohnbauland überwiegt hier das öffentliche Interesse an der Ausweitung der Wohnnutzung und Hintanhaltung etwaiger gegenseitig nachteiliger Beeinträchtigungen.

Eine Teilfläche des bisher als Gewerbegebiet ausgewiesenen Bereichs wird nunmehr als öffentliche Parkanlage festgelegt. Dies entspricht dem Ziel der Stadt Graz, flächendeckend möglichst eine fußläufige öffentliche Grünfläche zur Verfügung stellen zu können. Im 4.0 Stadtentwicklungskonzept wurde für den ggst. Bereich (Gösting West) ein Richtwert von 10 m² pro Einwohner:in festgelegt und aufgrund der damaligen Auswertung ein Stadtteil mit Handlungsbedarf attestiert. Zum damaligen Zeitpunkt waren jedoch keine Flächen verfügbar, die einer Freiflächenutzung zugeführt werden könnten. Die ggst. Teilfläche soll nunmehr extensiv gestaltet werden und sowohl ökologische als auch freizeittechnische Funktionen für die umliegende und neu hinzukommende Bevölkerung erfüllen. Der Änderung liegt daher ein starkes öffentliches Interesse zugrunde. Es ist hierbei unter anderem auf die Grundsätze der Stadtentwicklung „Graz bietet attraktive Lebensbedingungen im gesamten Stadtgebiet“, „Graz bekennt sich zu einem qualitätsvollen Wachstum“, „Graz bietet Urbanität und Vielfalt“ sowie „Graz bekennt sich zum Schutz seines Grünraumes“ hinzuweisen.

Unter § 26 Soziales Grün werden unter anderem die Schaffung einer ausreichenden Infrastruktur an öffentlichen Freiflächen (...) durch entsprechende Festlegungen in der Flächenwidmungsplanung formuliert.

Eine entsprechende Ausweisung konnte in diesem Fall erst nach entsprechender Verfügbarkeit erfolgen, zum Zeitpunkt der Revision wurde diese betrieblich genutzt.

Das Gebiet ist im Bestand bebaut und bislang als vollwertiges Bauland – Gewerbegebiet festgelegt. Aufgrund der Änderung der Baulandkategorie und der damit einhergehenden beabsichtigten Überformung des Gebietes werden jedoch neue Anforderungen u.a. an die innere Erschließung, öffentliche Durchwegung und Lärmfreistellung gestellt und wird daher ein Aufschließungsgebiet für Allgemeines Wohngebiet festgelegt.

Ergänzend zu den Erläuterungen hinsichtlich der einzelnen Aufschließungserfordernisse im Stammakt des 4.0 Flächenwidmungsplanes wird für das ggst. Aufschließungsgebiet ausgeführt:

1 – Die Anbindung an den äußeren Verkehr soll über eine Zufahrt ausgehend von der Plabutscherstraße erfolgen. Aufgrund der zu erwartenden geänderten Tagesganglinien ist nachzuweisen, dass die bestehende Zufahrt auch für die angestrebte Wohnnutzung geeignet ist. Ebenso ist die Anbindung für den Fuß- und Radverkehr zu gewährleisten.

3 – Die Tiefe des ggst. Bereiches ausgehend von der Plabutscherstraße erfordert die Betrachtung der inneren Verkehrswege. Hierbei ist jedenfalls eine innere Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr vorzusehen. Die innere Erschließung des motorisierten Verkehrs soll möglichst emissionsarm für die umliegenden Wohngebiete erfolgen und daher weitgehend unterirdisch geführt werden.

4 – Der ggst. Bereich liegt innerhalb des Einzugsradius eines öffentlichen Verkehrsmittels mit innerstädtischer Bedienqualität (Kategorie 1 – unter 10 Minuten Takt) und liegt im unmittelbaren Anschluss an das Radwegenetz der Stadt Graz. Im Sinne der Zielsetzungen des Mobilitätsplans 2040 sind Maßnahmen zu setzen, um die Akzeptanz der bestehenden Infrastruktur zur Sanften Mobilität zu steigern und das Angebot zu verbessern. Klassische Maßnahmen zur Förderung der Sanften Mobilität sind beispielsweise die Schaffung von attraktiven Fahrradabstellanlagen, ÖV - Jahreskarte zum Einzug, attraktive Fußwegführungen am Areal, die kleinräumige Durchwegung des Änderungsbereiches für den Geh- und Radverkehr, das Vorsehen von Radabstellplätzen, Limitierung der Stellplätze etc.

6 – Westliche Teilflächen des Änderungsbereiches befinden sich im lärmbelasteten Bereich der Plabutscherstraße sowie teilweise auch der Südbahntrasse der ÖBB gemäß den Karten 2A-D zum 4.0 Flächenwidmungsplan.

Im Zuge von nachgereichten Verfahren ist die tatsächliche Lärmbelastung anhand eines konkreten Projektes zu erheben und sind erforderlichenfalls Maßnahmen zur Lärmfreistellung (Gebäudestellung, verstärkte Schalldämmung, am Lärm orientierte Grundrissgestaltung udgl.) umzusetzen, um eine Einhaltung der Planungsrichtwerte gemäß ÖNORM S 5012 (Allgemeines Wohngebiet 55 dB Tag / 45 dB Nacht) für Objekte und wesentliche Freibereiche zu gewährleisten.

7 – Zur Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung, insbesondere unter Berücksichtigung der zu erwartenden Entwicklungsdynamik bzw. des Umstrukturierungsdruckes soll entsprechend der Zielsetzungen des Stadtentwicklungskonzeptes die Pflicht zur Erstellung eines Bebauungsplanes im Deckplan 1 – Bebauungsplanzonierungsplan festgelegt werden.

Folgende Ziele sind bei der Erstellung des Bebauungsplanes zu beachten:

- Prüfung des Umgangs mit einem allenfalls fortgeführten Bestand
- Ausbildung eines verträglichen Übergangs zu den umliegenden Wohngebieten
- Schaffung von durchgrüntem Freiräumen mit hoher Aufenthaltsqualität
- Wahl bzw. Entwicklung eines möglichst emissionsarmen Erschließungssystems

Die Form der Erschließung (insbesondere für den motorisierten Individualverkehrs) und der Umgang mit einem allenfalls fortgeführten Bestand sind als Vorfragen zu klären.

Der ggst. Bereich ist im rechtskräftigen 4.0 Stadtentwicklungskonzept als Überlagerung der Funktionen Gewerbe, Industrie und Wohnen mittlerer Dichte festgelegt. Nunmehr wird die Funktion Wohnen mittlerer Dichte als Grundlage der neuen Flächenwidmungsplanausweisung herangezogen. Das 4.0 Stadtentwicklungskonzept gibt hierfür einen Rahmen der maximalen Bebauungsdichte von 0,6 – 1,0 vor. Aufgrund der guten infrastrukturellen Versorgung, der Anbindung an einen öffentlichen Verkehr mit innerstädtischer Bedienqualität und der bisher ausgewiesenen hohen Bebauungsdichte von 1,5 wird nunmehr der obere Rand des vorgegebenen Bebauungsdichterahmens gewählt und eine maximale Bebauungsdichte von 1,0 ausgewiesen.

Die zulässige Bebauungsdichte Neu fügt sich nahtlos in den umliegenden Bestand ein und trägt zu einem geringen Bodenverbrauch und einer nachhaltigen Stadtentwicklung bei.

Die Änderung erfolgt in Abstimmung mit den angrenzenden Nutzungen und ist der Standort frei von bekannten Gefährdungsbereichen und naturräumlichen Schutzgebieten. Ausgenommen der bereits obenstehend angeführten, bestehen keine bekannten sonstigen Beeinträchtigungen. Die ggst. Änderung ermöglicht die Verbesserung einer ehemaligen Konfliktlage aufgrund des inselartigen Gewerbegebietsbestandes inmitten von Wohnnutzung.

Die Änderung erfolgt unter Beachtung der Raumordnungsgrundsätze, es handelt sich im Sinne des sparsamen Flächenverbrauches um eine Änderung der Baulandkategorie, Anpassung der Bebauungsdichte sowie Festlegung einer Sondernutzung im Freiland. Es werden keine zusätzlichen Flächen in Anspruch genommen. Eine Zersiedlung der Landschaft wird dadurch jedenfalls hintangehalten. Durch die Lage entlang des Gemeindestraßennetzes ist die verkehrliche und infrastrukturelle Anbindung im Bestand gegeben. Gegenseitig nachteilige Beeinträchtigungen sind durch die vorliegenden Baulandkategorien nicht zu erwarten, vielmehr erfolgt eine Verbesserung gegenüber der Bestandssituation.

2) § 4 Bebauungsplanzonierung Abs 1 u. 2

Auf Basis einer geänderten Rechtslage im Steiermärkischen Raumordnungsgesetz erfolgt eine entsprechende Überarbeitung der Flächenwidmungsplanbestimmung aus dem Jahre 2018.

Gemäß § 26 Abs 4 Steiermärkisches Raumordnungsgesetz kann die Gemeinde in der Bebauungsplanzonierung festlegen, dass bestimmte bauliche Anlagen bereits vor dem Vorliegen eines rechtswirksamen Bebauungsplanes baurechtlich bewilligt werden dürfen, wenn sich diese in die umgebende Bebauung einfügen, der Ensemblekomplettierung dienen und im Einklang mit den mit der Bebauungsplanung verfolgten Zielsetzungen stehen.

In diesem Sinne wurden unter Abs 1 explizit diverse (Bau-)Maßnahmen definiert, für welche bereits vor Vorliegen eines rechtskräftigen Bebauungsplanes Baubewilligungen erteilt werden können. Diese Ausnahmen umfassen beispielsweise Zubauten oder Umbauten oder größere Renovierung. Hinsichtlich dieser Vorhaben bestehen konkrete Begriffsbestimmungen im Steiermärkischen Baugesetz (bzgl. größere Renovierungen: § 4 Z 34a; bzgl. Umbauten: § 4 Z 58 Stmk BauG; bzgl. Zubauten: § 4 Z 64 Stmk BauG), welche Begriffsbestimmungen wiederum Festlegungen zum Umfang vorgeben. So kann es sich beispielsweise nach der Begriffsbestimmung des § 4 Z 58 Stmk BauG nur dann um einen Umbau handeln, wenn dieser die äußeren Abmessungen einer bestehenden baulichen Anlage nicht vergrößert oder nur unwesentlich verkleinert.

Weiters können bereits vor Vorliegen eines rechtskräftigen Bebauungsplanes Baubewilligungen Werbe- und Ankündigungseinrichtungen, usw. erteilt werden. Hinsichtlich dieser Vorhaben finden sich bereits konkrete Festlegungen im Örtlichen Entwicklungskonzept (Stadtentwicklungskonzept bzw. Räumliches Leitbild). Auch können solche (Bau-)Vorhaben vorab bewilligt werden, welche aufgrund ihrer Eigenart nicht dazu geeignet sind, das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild nachteilig zu beeinflussen, bzw. welche nicht im Widerspruch mit den mit der Bebauungsplanung verfolgten Zielsetzung stehen: darunter fallen beispielsweise jene Maßnahmen, welche im Inneren eines rechtmäßig bestehenden Gebäudes vorgenommen werden. Unabhängig davon ist eine baurechtliche Bewilligungserteilung bei den in den Ziffern 1 bis 3 des Absatz 1 aufgelisteten (Bau-)Vorhaben ausnahmslos nur bei Vorliegen eines positiven Gutachtens auf dem Gebiet der Raumplanung möglich. Hierbei sind auch Aspekte des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes zu betrachten.

In Summe stellt dies eine Verfahrensbeschleunigung und eine Erleichterung der Verwaltungstätigkeit bei gleichbleibender Qualität dar.

In Abs 2 wurde für die Bebauungsplanpflicht zum Schutz der Innenhöfe und Vorgärten nunmehr eindeutig definiert, welche Baumaßnahmen auch vor Vorliegen eines rechtswirksamen Bebauungsplanes genehmigt werden können. Die bisherige Formulierung des Baulückenschlusses wird konkretisiert. Das genannte Ausmaß der oberirdisch maximal zulässigen BGF von 2.500 m² beruht auf der gebietstypischen 4 Geschossigkeit, einer üblichen Baukörpertiefe von ca. 15 Meter sowie der definierten maximalen Baukörperlänge von 40 Metern.

Durch die formulierte Notwendigkeit der Freihaltung des straßenabgewandten Hofes bzw. der allenfalls bestehenden Vorgartenzone wird auch im Falle einer Bewilligung vor Vorliegen eines rechtskräftigen Bebauungsplanes eine angemessene Baulanddurchgrünung und die Lage von unterirdischen Gebäudeteilen inkl. Tiefgaragen primär unter dem oberirdischen Gebäude sichergestellt, wobei eine Tiefe allfälliger Tiefgaragen von ca. 20m jedenfalls von der ggst. Bestimmung (bewilligungsfähig vor Vorliegen eines Bebauungsplanes) umfasst ist.

3) Kärntner Straße - Verteilerkreis Webling

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.

Im Zuge der 10. Änderung des Stadtentwicklungskonzeptes der Landeshauptstadt Graz – Entwurf wurden die Funktion Einkaufszentren mit der Funktion Industrie und Gewerbe überlagert. Diese Änderung bildet die Rechtsgrundlage für die ggst. Änderung des Flächenwidmungsplanes.

Die infrastrukturelle und verkehrliche Erschließung der Flächen ist im Bestand gegeben. Durch die Festlegung als Gewerbegebiet ist von keiner Erhöhung des Verkehrsaufkommens gegenüber der bisherigen Widmung als Einkaufszentrum 2 auszugehen. Ebenso ist keine Beeinträchtigung der Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrsablaufes durch die ggst. Änderung zu erwarten. Gegenseitig nachteilige Beeinträchtigungen werden darüber hinaus auch aufgrund der inselartigen Lage inmitten hochrangiger Verkehrsinfrastruktur und abseits von Wohngebieten hintangehalten.

Der Änderungsbereich befindet sich außerhalb von bekannten Gefährdungsbereichen und naturräumlichen Schutzgebieten. Im Änderungsbereich 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 steht in keinem Widerspruch zur ggst. Änderung.

Die Änderungsflächen sind im Bestand als vollwertiges Bauland ausgewiesen. Unter Berücksichtigung des § 29 Abs. 3 StROG ist auch durch die vorliegende Änderung der Baulandkategorie die Fortführung von vollwertigem Bauland zulässig. Dies aufgrund der bestehenden Aufschließung und keiner der geplanten Nutzung widersprechenden Immissionsbelastungen. Weiters sind keine Maßnahmen zur Beseitigung städtebaulicher oder hygienischer Mängel oder zur Vermeidung der Gefährdung der Sicherheit oder gesundheitsschädlicher Folgen erforderlich.

Das Grundstück .2018 KG Webling befindet sich nicht im Eigentum der Antragstellerin und wurde für die Flächen kein Antrag auf Änderung der Widmung gestellt. Um etwaige Nutzungseinschränkungen für die bestehende Tankstelle hintanzuhalten, erfolgt für dieses Grundstück keine Änderung der Baulandkategorie und wird die Bestandsfestlegung unverändert fortgeführt.

Die bestehende Pflicht zur Erstellung eines Bebauungsplanes gemäß Deckplan 1 – Bebauungsplanzonierungsplan wird fortgeführt. Dies entspricht auch weiterhin der Zielsetzung nach einer Aufwertung der Stadteinfahrten durch Intensivierung der Bebauungsplanung gemäß Stadtentwicklungskonzept und wurde in der Revision zum 4.0 Flächenwidmungsplan u.a. im Bereich der Kärntner Straße weiträumig eine straßenbegleitende Bebauungsplanpflicht festgelegt.

Die Änderung erfolgt unter Beachtung der Raumordnungsgrundsätze, es handelt sich im Sinne eines sparsamen Flächenverbrauchs um die Nachnutzung bereits versiegelter und bebauter Grundflächen und 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.

4) Liebenauer Tangente

Der Änderungsbereich befindet sich in zentraler Lage der Stadt Graz 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 angrenzende 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 zuständigen 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.

Im Rahmen der 10. Änderung des Stadtentwicklungskonzeptes der Landeshauptstadt Graz – Entwurf wurde anstelle der Funktion Wohnen mittlerer Dichte die Funktion Wohnen hoher Dichte festgelegt. Die teilweise Überlagerung mit der Funktion Industrie und Gewerbe wurde auf Teilflächen fortgeführt. Diese Änderung bildet die Rechtsgrundlage für die ggst. Änderung des Flächenwidmungsplanes.

Zu den Änderungspunkten im Detail:

Ein bisher teils als Allgemeines Wohngebiet (Lärmsanierungsgebiet), teils als Aufschließungsgebiet für Allgemeines Wohngebiet sowie teilweise als Gewerbegebiet festgelegter Bereich wird im Ausmaß von rund 17.217 m² als Aufschließungsgebiet für Kerngebiet in Überlagerung mit Allgemeinem Wohngebiet festgelegt. Der Bebauungsdichterahmen wird für das gesamte Gebiet mit 0,5 – 1,5 festgelegt. Dies erfolgt, um die Rechtsgrundlage für die geplante Nachverdichtung und Entwicklung eines nutzungsdurchmischten Stadtquartiers gemäß des vorliegenden Rahmenplanes zu schaffen. Dieser sieht u.a. einen Nahversorger und weitere Geschäftsflächen im Erdgeschoss sowie vorrangig Büroflächen im ersten und zweiten Obergeschoß vor. In den weiteren Obergeschoßen soll überwiegend Wohnnutzung erfolgen.

Die Grundstücke sind im Bestand teilweise bebaut. Aufgrund der geplanten Überformung des Gebietes werden jedoch neue Anforderungen u.a. an die äußere Anbindung und innere Erschließung gestellt und wird daher ein Aufschließungsgebiet für das gesamte Planungsgebiet des Rahmenplanes festgelegt.

Ergänzend zu den Erläuterungen hinsichtlich der einzelnen Aufschließungserfordernisse im Stammakt des 4.0 Flächenwidmungsplanes wird für das ggst. Aufschließungsgebiet ausgeführt:

1 – Die Anbindung an den äußeren Verkehr wird über den Knoten Liebenauer Tangente / Dr.-Lis-ter-Gasse sowie eine Anbindung an die Münzgrabenstraße (im Bereich der Hausnr. 221 und 223) erfolgen. Für den Geh- und Radverkehr wird der Ausbau entlang der Liebenauer Tangente, der Münzgrabenstraße sowie mehrere Anbindungen an die nördlichen Wohngebiete angestrebt. Entsprechende Grundlagen wurden im Zuge der Änderung zum 4.10 Stadtentwicklungskonzept in den Bestimmungen des Räumlichen Leitbildes verankert.

Grundsätze zur Erschließung:

- Verkehrliche Erschließung durch den motorisierten Individualverkehr und Zulieferverkehr ausschließlich ausgehend von der Liebenauer Tangente bzw. Münzgrabenstraße (Hauptachse)
- Keine oberirdisch geführte innere Erschließung für den motorisierten Individualverkehr und Zulieferverkehr sowie keine offenen Kfz-Abstellflächen im Übergang zu den kleinteiligen Wohngebieten
- Anbindung an das Geh-/Radwegenetz
(vgl. § 3 Z1 4.10 STEK)

3 – Insbesondere ist eine innere Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr an die bestehende öffentliche Infrastruktur vorzusehen. Die innere Erschließung des motorisierten Verkehrs soll, entsprechend der Vorgaben des Rahmenplanes, keinesfalls oberirdisch geführt werden. Ausgehend von den beiden Zufahrten zum Planungsgebiet soll eine Erschließung über die geplante Tiefgarage im gesamten Änderungsbereich erfolgen.

Entsprechende Grundlagen wurden im Zuge der Änderung zum 4.10 Stadtentwicklungskonzept in den Bestimmungen des Räumlichen Leitbildes verankert. (siehe Zitat § 3 Z1 4.10 STEK)

4 – Der ggst. Bereich liegt innerhalb des Einzugsradius eines öffentlichen Verkehrsmittels mit innerstädtischer Bedienqualität (Kategorie 1 – unter 10 Minuten Takt) und liegt im unmittelbaren Anschluss an das Radwegenetz der Stadt Graz. Im Sinne der Zielsetzungen des Mobilitätsplans 2040 sind Maßnahmen zu setzen, um die Akzeptanz der bestehenden Infrastruktur zur Sanften Mobilität zu steigern und das Angebot zu verbessern. Klassische Maßnahmen zur Förderung der Sanften Mobilität sind beispielsweise die Schaffung von attraktiven Fahrradabstellanlagen, ÖV - Jahreskarte zum Einzug, attraktive Fußwegführungen am Areal, die kleinräumige Durchwegung des Änderungsbereiches für den Geh- und Radverkehr, das Vorsehen von Radabstellplätzen, Limitierung der Stellplätze etc.

5 – Der Änderungsbereich soll für den Fuß- und Radverkehr durchgängig sein und eine öffentlich nutzbare Anbindung an die nördlich und östlich angrenzenden Wohngebiete ermöglichen. Der Flächenwidmungsplan enthält nunmehr Geh- und Radwegverbindungen in ungefährender Lage, diese sind im Zuge der weiteren Verfahren zu konkretisieren und umzusetzen.

6 – Im Zuge der Erstellung des Rahmenplanes wurden durch die Dr. Pfeiler GmbH Schallpegelmessungen durchgeführt und ist aus den Messergebnissen ersichtlich, dass die Planungsrichtwerte gemäß ÖNORM S 5021 an den Projektgrenzen hin zu den Verkehrsträgern überschritten werden. Es erfolgt daher zwingend die Ausweisung eines Aufschließungserfordernis Lärm.

Im Zuge von nachgereihten Verfahren ist die tatsächliche Lärmbelastung anhand eines konkreten Projektes zu erheben und sind erforderlichenfalls Maßnahmen zur Lärmfreistellung (Gebäudestellung, verstärkte Schalldämmung, am Lärm orientierte Grundrissgestaltung udgl.) umzusetzen, um eine Einhaltung der Planungsrichtwerte gemäß ÖNORM S 5012 (Kerngebiet: 60 dB Tag / 50 dB Nacht, Allgemeines Wohngebiet: 55 dB Tag / 45 dB Nacht) für Objekte und wesentliche Freibereiche zu gewährleisten.

Anhand des Testentwurfes zeigte sich, dass mittels einer geschlossenen Bebauung im Bereich der Sockelzone von einer weitgehenden Lärmfreistellung an den von den Verkehrsträgern abgewandten Fassaden- sowie Innenhofflächen ausgegangen werden kann. Für die Fassadenflächen entlang der Verkehrsträger sowie an den Stirnseiten der aufgesetzten Baukörper ist eine Nutzung für künftige Freibereiche voraussichtlich nicht zu erwarten.

7 – Zur Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung, insbesondere unter Berücksichtigung der beabsichtigten Nachverdichtung des Änderungsbereiches sowie der Lage an der Stadteinfahrt, wird die bestehende Pflicht zur Bebauungsplanerstellung gemäß Deckplan 1 - Bebauungsplanzonierungsplan für den gesamten Änderungsbereich fortgeführt.

Folgende Ziele sind bei der Erstellung des Bebauungsplanes zu beachten:

- Umsetzung einer Straßenrandbebauung entsprechend den Ergebnissen des Rahmenplanes zur Fassung der Stadteinfahrt und Beitrag zum Lärmschutz
- Überprüfung einer Erhöhung der maximalen Bebauungsdichte entsprechend den Ergebnissen des Rahmenplanes
- Ausbildung eines verträglichen Übergangs zu den umliegenden Wohngebieten
- Schaffung von durchgrünten Freiräumen mit hoher Aufenthaltsqualität
- Grundsätze der Erschließung gemäß Vorgaben RLB (siehe 4.10 STEK)

Die Form der Erschließung (insbesondere für den motorisierten Individualverkehr), die Anbindung an das höherrangige Verkehrsnetz sowie die Durchwegung für den Geh- und Radverkehr sind als Vorfragen zu klären.

8 - Zur Gewährleistung einer ausreichenden Freiflächenversorgung sind innerhalb der Wohnsiedlung allgemein zugängliche Freiflächen über die lt. Stmk. BauG notwendigen Kleinkinderspielflächen hinaus vorzusehen. Aufgrund des bestehenden Defizits an öffentlichen Freiflächen im Bezirk Jakomini ist im Zuge der Ermöglichung von verdichtetem Wohnen auch eine siedlungsöffentliche Freifläche zu schaffen, die anderen Zielgruppen (Jugendliche, ältere Menschen, etc) zur Verfügung steht.

11 – Südliche Teilflächen des Änderungsbereiches befinden sich im Bereich ersichtlich gemachter Altablagerungen. Die Erstellung eines Bodengutachtens mit Sanierungskonzept bzw. mit Maßnahmen zur fachgerechten Deponierung von Aushubmaterial kann in nachgereichten Verfahren erforderlich sein.

Die Geh- und Radwegverbindung in ungefährer Lage sollen eine Anbindung der nördlich und östlich angrenzenden kleinstrukturierten Wohngebiete an die bestehenden bzw. auszubauenden Geh- und Radwege entlang der Hauptverkehrslinien sicherstellen.

5) Einsiedlerweg

Der Änderungsbereich liegt im Norden von Graz, im Bezirk Mariatrost und befindet sich im direkten Anschluss an den Pfarrhof und ein zugehöriges Wohnhaus der Pfarre Mariagrün. Der nähere Umgebungsbereich ist unbebaut und vorrangig durch land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen geprägt. Der Pfarrhof stellt einen wichtigen soziokulturellen Treffpunkt dar und ist nunmehr beabsichtigt die angrenzende Fläche für das Pfarrleben besser nutzbar zu machen.

Seitens des Beneficiat zu Mariagrün wurde daher um Umwidmung des Änderungsbereiches in eine Sondernutzung im Freiland zu Erholungszwecken mit der Zusatzwidmung private Parkanlage (pPa) angesucht.

Durch die kleinräumige Ausweisung der Sondernutzungsfläche wird den Zielsetzungen nach Förderung der kulturellen Vielfalt sowie der Sicherung von Naherholungsmöglichkeiten in allen Stadtteilen entsprochen. Erfolgen soll dies u.a. durch die Ausweisung von Sondernutzungsflächen im Freiland wie Parkanlagen und liegt die Änderung im besonderen öffentlichen Interesse der Stadt Graz. Die Festlegung schafft die Rechtsgrundlage zur Errichtung von baulichen Anlagen, die dem Parkcharakter dienen wie zB Möblierung, Pavillons, sonstige Gestaltungsmaßnahmen, und beispielsweise Erholung oder kulturellen Nutzungen im Rahmen der privaten Parkanlage ermöglichen.

Die besondere Standortgunst begründet sich in der Lage im direkten Anschluss an den Pfarrhof und der dadurch bestehenden Infrastruktur. Hochwertige landwirtschaftliche Böden oder Waldflächen werden nicht in Anspruch genommen (Raumwiderstand Landwirtschaft gem. Bodenfunktionsbewertung GIS Steiermark: gering). Die Abgrenzung der Fläche erfolgte unter Berücksichtigung des nach Südwesten hin abfallenden Geländes, der angrenzenden Waldflächen, sowie unter Wahrung der Erweiterungsmöglichkeit im Freiland für die bestehenden Gebäude.

Der Bereich stellt eine kleinräumige (kleiner 3.000 m²) Festlegung dar, die Festlegung einer Eignungszone/Vorrangzone im Stadtentwicklungsplan ist daher nicht erforderlich. Die Flächen befinden sich außerhalb von bekannten Gefährdungsbereichen. Der Änderungsbereich liegt jedoch innerhalb des Landschaftsschutzgebietes LS30 – nördliches und östliches Hügelland von Graz. Aufgrund der Kleinräumigkeit der Festlegung und des unmittelbaren Anschlusses an den baulichen Bestand des Pfarrhofes sowie der klaren landschaftsräumlichen Begrenzung ist die Festlegung der Pflicht zur Erstellung eines Bebauungsplanes nicht erforderlich.

Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb der Grünzone gemäß REPRO Steirischer Zentralraum. Die Festlegung von Sondernutzungen im Freiland für private Parkanlage ist grundsätzlich zulässig. Bei Festlegungen von Sondernutzungen ist jedoch auf die Vermeidung von großflächigen Versiegelungen zu achten. Weiters sind für etwaige bauliche Maßnahmen die Bestimmungen gemäß § 8 des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes idgF („Grüngürtelbestimmungen“) anzuwenden. Dadurch wird der Erhalt einer intensiven Durchgrünung gewährleistet.

6) Ivica-Osim-Platz

Der Änderungsbereich befindet sich in zentraler Lage der Stadt Graz im Norden des Bezirks Liebenau, an der östlichen Stadteinfahrt. Der Änderungsbereich ist durch das Fußballstadion Liebenau sowie im Süden durch das Eisstadion - Halle B geprägt. Im Norden schließt der „Stadionturm“, im Osten ein lang-gestrecktes, als Büro- und Geschäftsgebäude genutztes, Gebäude unmittelbar an das Stadion an. Im Süden grenzt die denkmalgeschützte Eishalle sowie ein mehrgeschossiger Wohnbau an. Im Westen befindet sich die Ostbahn-Trasse der ÖBB im unmittelbaren Anschluss.

Das bestehende Stadion Graz Liebenau ist Heimspielstätte der beiden Bundesligavereine SK Sturm Graz und GAK 1902. Der gegenwärtige Stadionbau wurde in den 1990er Jahren errichtet und ist nunmehr sanierungsbedürftig. Um die erforderlichen Maßnahmen für einen langfristigen bewerbsspieltauglichen Ausbau (Bundesliga, UEFA Bewerbe inkl. Champions League und Länderspiele) zu ermitteln, wurde am 17. Oktober 2024 die Erstellung einer Machbarkeitsstudie durch den Gemeinderat beschlossen. Diese wurde unter Führung der Stadtbaudirektion erstellt und im Juni 2025 vorgestellt.

Für Teilflächen des Stadionareals ist der rechtskräftige Bebauungsplan 07.02.Or aus dem Jahr 1996 vorliegend.

Die vorliegende Machbarkeitsstudie sowie die Notwendigkeit eines Zu- und Umbaus auch außerhalb des Geltungsbereiches des 07.02.0 Bebauungsplanes stellt die geänderten Planungsvoraussetzungen im ggst. Bereich dar.

Vor dem Hintergrund der geplanten umfangreichen baulichen Maßnahmen erscheint die derzeitige Bebauungsplanabgrenzung nicht geeignet, um deren Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild sicherstellen zu können.

Das Stadtentwicklungskonzept sieht als Zielsetzung u.a. die Intensivierung der Bebauungsplanung zur Sicherung der städtebaulichen Qualität und des Landschaftsbildes in für die Wahrnehmung der Stadt wichtigen Bereichen (zB an Einfallstraßen) vor. Auch für Sondernutzungen im Freiland soll nach Maßgabe der Nutzung und des Standortes die Festlegung der Pflicht zur Erstellung eines Bebauungsplanes erfolgen. Eine Ausweitung der Pflicht zur Erstellung eines Bebauungsplanes im stadträumlich prägnanten Bereich an der östlichen Stadteinfahrt liegt daher im besonderen öffentlichen Interesse der Stadt Graz.

7) Peter-Tunner-Gasse

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 zur Erstellung eines Bebauungsplanes festgelegt. Nunmehr soll im ggst. Bereich auch eine Ausweitung des Nutzungsrahmens 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.

Eine Änderung des Stadtentwicklungskonzeptes zur Ermöglichung der Nutzungsausweitung ist laufend (Verfahren zum 4.10 Stadtentwicklungskonzept).

Der Änderungsbereich befindet sich im Nordwesten von Graz im Bezirk Lend und ist im Bestand durch gewerbliche Betriebsgebäude bebaut. Der Umgebungsbereich ist im Süden durch mehrgeschößige Wohn- und Bürogebäude der Smart City sowie durch klein- bis mittelvolumige Gewerbebauten gekennzeichnet. Im Westen befinden sich kleinteilige Wohngebiete, im Norden wiederum schließen mehrgeschößige 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 Straßenbahnendhaltestelle „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 Wachs-

tum 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 Widmungsänderung soll die Möglichkeit für eine höhere Nutzungsdurchmischung in der Erdgeschoßzone eröffnen und somit einen Beitrag zur infrastrukturellen Versorgung des Haltestellenbereiches und des gesamten Stadtteilzentrums leisten. Es ist daher jedenfalls im öffentlichen Interesse hier eine Widmungsänderung herbeizuführen, um mittelfristig eine Fortsetzung des Stadtteils Smart City zu ermöglichen.

Die infrastrukturelle und verkehrliche Erschließung ist im Bestand gegeben. Durch die Überlagerung von Kerngebiet mit Gewerbegebiet ist von keiner Erhöhung des Verkehrsaufkommens gegenüber der bisherigen Widmung als Gewerbegebiet auszugehen, zumal für das Kerngebiet ein Ausschluss von Einkaufszentren festgelegt wurde. Bereits im Bestand ist der Änderungsbereich von Allgemeinem Wohngebiet sowie Kerngebiet umgeben und dürfen durch das Gewerbegebiet keine das ortsübliche Ausmaß übersteigende Belästigungen in benachbarten Baugebieten verursacht werden. Gegenseitig nachteilige Beeinträchtigungen durch die Überlagerung mit Kerngebiet sind nicht zu erwarten.

Der Änderungsbereich befindet sich außerhalb von bekannten Gefährdungsbereichen und naturräumlichen Schutzgebieten. Die Änderungsflächen sind im Bestand als vollwertiges Bauland ausgewiesen. Aufgrund der einzuhaltenden Planungsrichtwerte für Kerngebiet (60 dB Tag / 50 dB Nacht) und der Lage innerhalb des straßen- bzw. bahnlärmbelasteten Bereiches der Peter-Tunner-Gasse bzw. der Südbahntrasse der ÖBB, werden die Flächen als Sanierungsgebiet Lärm ausgewiesen. Im Zuge von nachgereichten Verfahren ist die tatsächliche Lärmbelastung anhand eines konkreten Projektes zu erheben und sind erforderlichenfalls Maßnahmen zur Lärmfreistellung (Gebäudestellung, verstärkte Schalldämmung, am Lärm orientierte Grundrissgestaltung, Nutzungsverteilung udgl.) umzusetzen.

Die Änderung erfolgt unter Berücksichtigung der Raumordnungsgrundsätze, es handelt sich im Sinne eines sparsamen Flächenverbrauches lediglich um die Überlagerung zweier Baulandkategorien auf bereits bisher als Bauland festgelegten Flächen. Es werden keine zusätzlichen Flächen in Anspruch genommen. Eine Zersiedlung der Landschaft wird dadurch jedenfalls hintangehalten. Die verkehrliche und infrastrukturelle Anbindung ist im Bestand gegeben. Gegenseitig nachteilige Beeinträchtigungen sind durch die vorliegenden Baulandkategorien nicht zu erwarten.

8) Angergasse

Der Änderungsbereich befindet sich im Süden von Graz entlang der Mur im Bezirk Jakomini. Der unmittelbare Umgebungsbereich ist ringsum durch die Flächen des Umspannwerkes Graz-Süd geprägt. Die Änderungsflächen selbst sind im Bestand durch kleinvolumige Bebauung gekennzeichnet und gegenwärtig nicht Teil des Betriebsgeländes der Energienetze Steiermark GmbH.

Um langfristig den Ausbau der, für das gesamte Stadtgebiet bedeutenden, Versorgungsinfrastruktur sicherstellen zu können wurde seitens der Energienetze Steiermark folgender Antrag auf Festlegung einer Vorbehaltsfläche für den Verwendungszweck Sondernutzung im Freiland für Energieerzeugungs- und Versorgungsanlage (eva) gestellt: *Die Energienetze Steiermark GmbH ersucht um Einräumung einer Vorbehaltsfläche am Grundstück 2157/2 um einen störungsfreien Betrieb nachhaltig aufrecht zu erhalten bzw. weitere Ausbauoptionen für die elektrotechnische Infrastruktur vorhalten zu können. Auf diesem Liegenschaftsbereich befindet sich das „Umspannwerk Graz-Süd“ sowie das „Logistikzentrum Süd“.*

Dem Grazer Stadtentwicklungskonzept sind sogenannte Grundsätze der Stadtentwicklung vorangestellt u.a. „Graz stellt ein ausgewogenes Gesamtsystem dar“. Ausgewogenes Gesamtsystem bedeutet, dass im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung das langfristige Gemeinwohl über kurzfristigen Einzelinteressen steht. Sämtliche Maßnahmen sind daher auf deren Beitrag zum Gesamten zu beurteilen. Im ggst. Fall stellt hierbei die Standortsicherung und Ausbaumöglichkeit des bestehenden Umspannwerkes und damit Sicherstellung der Stromversorgung im Stadtgebiet ein überragendes öffentliches Interesse dar. Dieses ist aufgrund seiner gesamtstädtischen Bedeutung höher als das öffentliche Interesse nach Erhalt kleinteiliger Gewerbeflächen sowie das Einzelinteresse nach Erhalt der kleinteiligen gewerblichen Nutzung inmitten des Umspannwerkes zu gewichten. Die Festlegung einer Vorbehaltsfläche um die langfristige Funktionsfähigkeit des Umspannwerkes am Standort gewährleisten zu können ist daher alternativlos.

Die besondere Standortgunst für eine Sondernutzung im Freiland für Energieerzeugungs- und Versorgungsanlagen begründet sich in der angrenzenden bestehenden Nutzung als Umspannwerk und der dreiseitig anschließenden gleichartigen Bestandswidmung. Die Festlegung ermöglicht eine Arrondierung der Flächen des Umspannwerkes.

Westliche Teilflächen der Vorbehaltsfläche, auch bereits des bestehenden Baulandes, befinden sich innerhalb des 20 m Uferstreifens der Mur, gemessen ab der Böschungsoberkante. Gemäß § 5 Abs. 5 REPRO Steirischer Zentralraum sind Sondernutzungen zur Energieerzeugung grundsätzlich zulässig. Als zeitlich nachfolgende Nutzung wird das bestehende Bauland fortgeführt, da dieses bereits seit dem 1.0 Flächenwidmungsplan besteht.

9) Plabutscherstraße 61

Der Änderungsbereich befindet sich im Nordwesten von Graz im Bezirk Gösting. Die Flächen sind im Bestand durch ein kleinvolumiges, gewerblich genutztes Gebäude in Nahelage zur Plabutscherstraße geprägt. Im Umgebungsbereich finden sich im nördlichen Anschluss großvolumige Gebäudekubaturen eines ehemaligen Möbelhändlers. Im Westen und Osten befinden sich ebenfalls großvolumige gewerblich bzw. industriell genutzte Betriebsgebäude. Die Flächen im unmittelbaren südlichen Anschluss sind hingegen durch kleinstrukturierte Wohnbebauung geprägt.

Der Änderungsbereich stand ursprünglich im Nutzungszusammenhang mit den nördlich angrenzenden Flächen eines ehemaligen Möbelhandelsbetriebes. Der Änderungsbereich war folglich bis zur Revision des 4.0 Flächenwidmungsplan als Einkaufszentrum 2 festgelegt und ist die vorliegende Bebauungsplanpflicht für das gesamte Areal historisch aus dieser Festlegung erwachsen. Im Zuge der Revision erfolgte eine „gemeinsame“ Umwidmung inklusive Festlegung einer Pflicht zur Erstellung eines Bebauungsplanes.

Da nunmehr der Großteil der Fläche als bestandsorientierter Umbau zu Wohnen entwickelt wurde, verbleibt lediglich der ggst. Bereich in einer faktischen Bebauungsplanpflicht.

Aufgrund der nunmehr eigenständigen Lage des Änderungsbereiches, seiner geringen Größe sowie der bereits gesicherten verkehrlichen Anbindung und technischen Infrastruktur ist die Fortführung der Bebauungsplanpflicht zur Sicherstellung einer den Raumordnungsgrundsätzen entsprechenden Entwicklung der Struktur und Gestaltung des Baulandes nicht erforderlich. Zudem weisen die südlich angrenzenden Grundstücke eine vergleichbare Grundstücksgröße und Bebauungsstruktur auf, ohne dass für diese eine Bebauungsplanpflicht festgelegt ist. Daraus ergibt sich ein geringerer Regelungsbedarf der ggst. Flächen gegenüber dem nördlich angrenzenden großflächigen Areal mit zu erwartender hoher Entwicklungsdynamik bzw. Umstrukturierungsdruck.

Eine Entwicklung entsprechend des Gebietscharakters ist hier auch auf Ebene eines einfachen Bauverfahrens zu bewerkstelligen. Im Sinne der Raschheit, Sparsamkeit und Zweckmäßigkeit der

Verfahren entfällt daher die Verpflichtung zur Erstellung eines Bebauungsplanes im Änderungsbereich. Für die nördlich angrenzenden Baulandflächen bleibt die bestehende Pflicht zur Erstellung eines Bebauungsplanes aufgrund der Größe und zu erwartenden starken Überformung des Gebietes aufrecht.

Im Änderungsbereich ist die Errichtung eines Primärversorgungszentrums geplant, welches unter anderem auch die Erweiterung der Kfz-Stellplätze erforderlich macht. Der steigende Bedarf an niederschweligen Gesundheitsversorgungszentren zur Entlastung der Krankenhäuser ist als zusätzliche geänderte Planungsvoraussetzung zu werten.

10) Wiener Straße (GAK Trainingszentrum)

Der Änderungsbereich befindet sich im Norden von Graz im Bezirk Andritz in Nahelage zur Wiener Straße. Die Flächen liegen im unmittelbaren Anschluss an das Sportzentrum Graz-Weinzödl welches vornehmlich als Trainingszentrum der Frauen- und Jugendmannschaften des Fußballvereins GAK dient. Der Umgebungsbereich ist dementsprechend durch mehrere Fußballplätze und zugehörige bauliche Anlagen sowie die Parkplatzflächen des angrenzenden Park&Ride Weinzödl geprägt.

Der GAK ist als traditionsreicher Grazer Fußballverein eine bedeutende Ausbildungsstätte für junge Fußballtalente und leistet einen wesentlichen Beitrag zur Nachwuchsförderung. Die stetig steigende Anzahl an Jugendmannschaften und zunehmende Professionalisierung und Intensivierung des Trainingsbetriebs macht zusätzliche Flächen zur Aufrechterhaltung eines modernen Trainingsbetriebes erforderlich. Dieser Umstand stellt eine geänderte Planungsvoraussetzung dar und soll zur Sicherstellung der nachhaltigen Nachwuchsarbeit ein Ausbau des Trainingszentrums erfolgen. Zudem stellen die Flächen neben der Sportfunktion auch die Funktion einer wichtigen Freizeiteinrichtung insbesondere für Jugendliche dar. Seitens der Grundeigentümerin Holding Graz Kommunale Dienstleistungen GmbH wurde daher ein Antrag auf Ausweitung der Sondernutzungsflächen gestellt.

Die Bereitstellung ausreichender Sport- und Freizeitangebote für alle Bevölkerungsgruppen und Sicherung der dafür erforderlichen Flächen ist eine wichtige Zielsetzung des Stadtentwicklungskonzeptes und soll dies u.a. durch die Ausweisung neuer Sport- und Bewegungsflächen erfolgen. Die geplante Erweiterung des Trainingszentrums liegt daher im besonderen öffentlichen Interesse der Stadt Graz.

Die besondere Standortgunst begründet sich in der Lage im direkten Anschluss an das bestehende Trainingszentrum und dadurch bereits vorliegenden Infrastruktur. Die ggst. Änderung ermöglicht eine Arrondierung der Flächen. Hochwertige landwirtschaftliche Böden oder Waldflächen werden nicht in Anspruch genommen. Es liegen bereits im Bestand keine größeren zusammenhängenden landwirtschaftlichen Flächen mehr vor, da diese ringsum bereits bebaut sind und durch hochrangige Verkehrslinien begrenzt werden. Die Wertigkeit gemäß Digitaler Bodenkarte wird für den Änderungsbereich als mittelwertig für Ackerland definiert, für Grünland erfolgte keine Kategorisierung, wie auch in der Bodenfunktionsbewertung des GIS Steiermark. Die Abgrenzung der Fläche erfolgt unter Berücksichtigung des baulichen Bestandes sowie der angrenzenden Sondernutzungs- und Verkehrsflächen.

Der Änderungsbereich befindet sich in einem Gebiet mit wasserwirtschaftlichen Beschränkungen. Gemäß Wasserbuch handelt es sich hierbei um die Schutzzone 2 als Teil der Quellgruppe Horizontalfilterbrunnen der Holding Graz – Kommunale Dienstleistungen GmbH. Gemäß Bescheid (GZ: FA13A-33.40 G 3-07/67 vom 30.03.2007) ist u.a. *die Errichtung von Bauwerken aller Art, Grabungen über eine Tiefe von 0,8 m sowie Bohrungen verboten. Ausgenommen von diesem Bauverbot*

sind Bauführungen westlich der Wiener Straße, wenn durch die jeweiligen Bauführungen und Folgenutzungen (gegebenenfalls nach Vorschreibung von entsprechenden Auflagen – Einzelfallprüfung) keine Gefährdung für das Grundwasser gegeben ist. Die dauernde Gebäude- und Flächen-nutzung hat zudem so zu erfolgen, dass eine Beeinträchtigung des Grundwassers auszuschließen ist.

Die Flächen schließen westlich an die Wiener Straße an und sind von oben angeführter Ausnahme umfasst. Im Rahmen von nachfolgenden Verfahren sind jedoch die wasserwirtschaftlichen Vorgaben zu berücksichtigen. Auf die allfällige Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Bewilligung wird hingewiesen.

Der Änderungsbereich befindet sich außerhalb von bekannten Gefährdungsbereichen, jedoch innerhalb des Landschaftsschutzgebietes LS30 – nördliches und östliches Hügelland von Graz. Da es sich bei den ggst. Flächen um bereits bebaute Grundflächen handelt, ist keine gesetzliche Verpflichtung zur Erstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 40 Abs. 4 Z3 StROG vorliegend.

Die Flächen die bislang als Vorbehaltsfläche XII.C mit dem Verwendungszweck einer Verkehrsfläche Park&Ride Standort ausgewiesen waren, wurden zwischenzeitlich durch die Holding Graz Kommunale Dienstleistungen GmbH erworben. Aufgrund dessen erfolgt nunmehr die Aufhebung der Vorbehaltsfläche und wird entsprechend des Verwendungszweckes eine Verkehrsfläche für den ruhenden Verkehr festgelegt.

11) § 7 Nutzungsüberlagerung, Nachfolgenutzung Abs. 2 Z 4 und 5

Die Adaptierung des Abs 2 Z. 4 und 5 zum § 7 Nutzungsüberlagerung, Nachfolgenutzung des 4.0 FWP erfolgt zur Bereinigung einer Rechtsunsicherheit. Die in der Stamfassung gewählte Formulierung könnte dahingehend interpretiert werden, dass erst mit faktischem Vorhandensein der künftigen Nutzung diese auch rechtlich eintritt. Dies wiederum wäre rechtlich im Regelfall gar nicht umsetzbar und soll durch die Anpassung der Formulierung nun die eigentliche Intention zweifelsfrei klargestellt werden.

12) Nachfolgenutzung Gradnerstraße

Der Änderungsbereich befindet sich im Südwesten von Graz im Bezirk Puntigam. Nordöstliche Teilflächen entlang der Gradnerstraße bzw. im Südwesten entlang des Spitzäckerwegs sind im Bestand durch gewerbliche Betriebsgebäude bebaut, großflächige Teilflächen sind im Bestand jedoch unbebaut.

Die Flächen waren im 3.0 Flächenwidmungsplan als Gewerbegebiet ausgewiesen und wurden im Zuge der Revision zum 4.0 Flächenwidmungsplan als Nachfolgenutzung Allgemeines Wohngebiet mit dem Eintrittszeitpunkt der Aufgabe der bisherigen Nutzung für das gesamte Gebiet festgelegt. Zugleich wurde auch eine künftige Bebauungsplanpflicht für die Flächen festgelegt, welche erst mit dem oben genannten Eintrittszeitpunkt wirksam wird.

Es wurde davon ausgegangen, dass eine intensivere Nutzung im Rahmen der Gewerbegebietswidmung kaum beabsichtigt ist und das kurzfristige Handeln durch die Pflicht zur Erstellung eines Bebauungsplanes nicht eingeschränkt werden soll.

Geänderte Planungsvoraussetzungen ergeben sich nunmehr aus einer, in Kooperation mit den betroffenen Grundeigentümer:innen erstellten, städtebaulichen Studie (Rahmenplan Gradnerstraße) sowie den Absichten einer maßgeblichen Eigentümer:in nach Intensivierung der Nutzung innerhalb der Gewerbegebietsausweisung.

Geplant ist u.a. die Errichtung eines Produktionsstandortes eines wirtschaftlichen Leitbetriebes der Stadt und werden die Flächen in näherer Zukunft für den Ausbau des Standortes benötigt.

Die Pflicht zur Erstellung eines Bebauungsplanes soll daher auch für die bestehende Gewerbegebietsausweisung gültig werden.

Folgende Planungsziele sind im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes anzustreben:

- Umsetzung der Verteilung der Baumassen, Verkehrs- und Freiflächen gemäß Rahmenplan Gradnerstraße
- Ausbildung eines verträglichen Übergangs zu den angrenzenden Wohngebieten
- Minimierung der Emissionen aus Erschließung und Zulieferung
- Anbindung des Gewerbestandortes an das übergeordnete Rad- und Fußwegenetz

Das Stadtentwicklungskonzept sieht als Zielsetzung u.a. die Intensivierung der Bebauungsplanung zur Sicherung der städtebaulichen Qualität und des Landschaftsbildes in größeren weitgehend unbebauten Bereichen und Gebieten mit hohem Entwicklungs- und Nachverdichtungspotential vor. Eine Ausweitung der Pflicht zur Erstellung eines Bebauungsplanes in einem Gebiet mit erwartbarer hoher Entwicklungsdynamik liegt daher auch für gewerbliche Flächen im besonderen öffentlichen Interesse der Stadt Graz. In der Entwicklung des Rahmenplans hat sich gezeigt, dass eine intensive Neuentwicklung der ggst. Gewerbeflächen als Grundlage einen Bebauungsplan benötigen und die Änderung daher sowohl im öffentlichen als auch im privaten Interesse liegt.

Die Pflicht zur Erstellung eines Bebauungsplanes wird daher bereits für die gegenwärtige Nutzung als Gewerbegebiet festgelegt, um eine den Raumordnungsgrundsätzen und siedlungspolitischen Zielsetzungen entsprechende Struktur und Gestaltung des Änderungsbereiches zu gewährleisten.

13) Gradnerstraße (ehem. Tischlerei)

Der Änderungsbereich befindet sich im Südwesten von Graz im Bezirk Puntigam. Die Änderungsflächen sind im Norden durch das ehemalige Betriebsgebäude einer Tischlerei bebaut. Die südlichen Flächen sind unbebaut und werden gegenwärtig noch landwirtschaftlich genutzt. Der Umgebungsbereich ist im Norden durch mittelvolumige Mehrfamilienwohngebäude und im Westen durch großvolumige betriebliche Gebäude geprägt. Die verkehrliche Erschließung erfolgt ausgehend von der Gradnerstraße. In unmittelbarer Nahelage befindet sich die Bushaltestelle „Wohnpark Gradnerstraße“ und weist der Bereich eine innerstädtische Bedienqualität (Kategorie 1) auf. Eine Anbindung an das Geh- und Radwegenetz ist ebenfalls gegeben.

Derzeit befindet sich ein Bebauungsplan für das angrenzende Aufschließungsgebiet in Auflage. Zur besseren Sicherung der Erschließung und zur Arrondierung des neuen Wohnareals erfolgt eine Zuordnung der unbebauten Fläche (bisher Gewerbegebiet) zum Aufschließungsgebiet für Allgemeines Wohnen (XVII.13). Die bebaute, bisher als Tischlerei genutzte Fläche wird nach nunmehr erfolgter Aufgabe der gewerblichen Nutzung und auf Wunsch der Grundeigentümer:in in ein Allgemeines Wohngebiet übergeführt. Teilflächen sind als Sanierungsgebiet Lärm darzustellen.

Die Aufgabe der gewerblichen Nutzung im Bereich des Grundstücks 207/2 KG Straßgang und der Rahmenplan Gradnerstraße stellen die wesentlichen geänderten Planungsvoraussetzungen dar.

Die ggst. Flächen wurden zum Zeitpunkt der Revision als Tischlerei genutzt und wurde daher die bereits im 3.0 Flächenwidmungsplan bestehende Gewerbegebietsfestlegung fortgeführt. Gewerbeflächen sind eine wichtige Ressource im Stadtgebiet und sollen grundsätzlich auch langfristig für betriebliche Nutzungen gesichert werden. Aus diesem Grund wurde eine Wohnnutzung im Zuge der Revision zwar auf Ebene des Stadtentwicklungskonzeptes bereits als langfristige Entwicklungsperspektive verankert, nicht jedoch auf Ebene des Flächenwidmungsplanes. Die nunmehr vorliegende Betriebsaufgabe ist jedoch als geänderte Planungsvoraussetzung zu werten, welche eine geordnete Nachnutzung der Flächen ermöglicht. Interesse an einer gewerblichen Nutzung der Flächen besteht seitens der Grundeigentümer:in nicht.

Das Stadtentwicklungskonzept sieht als Zielsetzungen u.a. zwar die Sicherung und Entwicklung von großflächigen, zusammenhängenden städtischen Gewerbebezonen vor. Für kleinere und vor allem konflikträchtige Altstandorte in Gemengelage soll jedoch eine Überführung in gebietsverträgliche Nutzungen auf Antrag der Grundeigentümer:innen ermöglicht werden. Aufgrund der kleinen Gewerbegebietsflächen und des dreiseitigen Anschlusses von Wohnbauland überwiegt hier das öffentliche Interesse an der Ausweitung der Wohnnutzung und Hintanhaltung gegenseitig nachteiliger Beeinträchtigungen und Konfliktlagen.

Aufgrund der Lage von geringfügigen südlichen Teilflächen des bebauten Grundstückes innerhalb des lärmbelasteten Bereiches der Gradnerstraße, werden die betroffenen Flächen als Sanierungsgebiet Lärm ausgewiesen. Im Zuge von nachgereichten Verfahren ist die tatsächliche Lärmbelastung anhand eines konkreten Projektes zu erheben und sind erforderlichenfalls Maßnahmen zur Lärmfreistellung (Gebäudestellung, verstärkte Schalldämmung, am Lärm orientierte Grundrissgestaltung udgl.) umzusetzen.

Die unbebauten Flächen des Änderungsgebietes sollen Teil des angrenzenden Aufschließungsgebietes XVII.13 für Allgemeines Wohngebiet werden.

Die Änderung erfolgt unter Beachtung der Raumordnungsgrundsätze, es handelt sich im Sinne des sparsamen Flächenverbrauches um eine Änderung der Baulandkategorie. Es werden keine zusätzlichen Flächen in Anspruch genommen. Eine Zersiedlung der Landschaft wird dadurch jedenfalls hintangehalten. Durch die Lage entlang einer Hauptverkehrsline ist die verkehrliche und infrastrukturelle Anbindung im Bestand gegeben. Gegenseitig nachteilige Beeinträchtigungen sind durch die vorliegenden Baulandkategorien nicht zu erwarten, vielmehr erfolgt eine Verbesserung gegenüber der Bestandssituation. Es wird die Auflösung einer ehemaligen Konfliktlage aufgrund des inselartigen Gewerbegebietesbestandes inmitten von Wohnnutzung ermöglicht.

14) Krottendorfer Straße

Der Änderungsbereich befindet sich im Südwesten von Graz, im Bezirk Wetzelsdorf und ist Teil des Areals der Landwirtschaftlichen Fachschule Grottenhof. Die Flächen sind im Bestand unbebaut und werden landwirtschaftlich genutzt. Im Norden schließt der Gebäudekomplex der Schule an, im Westen befindet sich ein schulzugehöriger Sportplatz. Im Osten wird der Änderungsbereich durch die Krottendorfer Straße begrenzt, die Flächen im südlichen Anschluss werden vorrangig landwirtschaftlich genutzt.

Die geänderten Planungsvoraussetzungen ergeben sich aus der laufenden Entwicklung von Bildungskonzepten sowie, aufbauend auf der Lebensmittelstrategie und der dort angestrebten Versorgungssicherheit der Stadt Graz, der Notwendigkeit der Ausbildung von Landwirt:innen gerade im Stadtgebiet mehr Raum zu geben.

Der Schulstandort nimmt aufgrund seines Fokus auf biologische Landwirtschaft eine Alleinstellung innerhalb des landwirtschaftlichen Schulwesens der Steiermark ein. Zudem fungiert das Schulgelände als wichtiges Bindeglied zwischen Stadt und Land bzw. Konsumenten und Produzenten u.a. durch den schuleigenen Bio Hofladen und Bauernmarkt als auch durch die öffentliche Zugänglichkeit von Stallungen. Die Schule wurde daher in den vergangenen Jahren stetig weiterentwickelt und erfolgten bereits umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen am Standort. Nunmehr werden jedoch dringend weitere Flächen für eine zukunftsfitte und funktionale Entwicklung des Schulstandortes benötigt. Seitens der Abteilung 10 des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung – Referat Landwirtschaftliches Schulwesen wurde daher folgender Antrag auf Umwidmung des Änderungsbereiches gestellt:

„[...] Vor diesem Hintergrund soll der gegenständliche Antrag auf Flächenwidmung einer Teilfläche in unmittelbarer Nähe zum Schulgebäude das liegenschaftsbezogene Potenzial einer auch zukünftigen Schulentwicklung schaffen. (...) Damit wäre die Voraussetzung gegeben, auf einer Versuchsfläche mit unterschiedlichen Ackerkulturen eine einfach gestaltete „Freiluftklasse“ gemeinsam mit den Schülern zu entwickeln und umzusetzen. Ebenso könnte diese Infrastruktur auch für andere Schulklassen und Gruppen genutzt werden und somit einer breiteren Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden.

Dieses Vorhaben war zum Zeitpunkt der letzten Revision, seit der es an der Schule selbst einen Wechsel in der Direktion gab, noch nicht bekannt und konnte daher auch noch nicht eingebracht werden. [...]“

Durch die kleinräumige Ausweisung der Sondernutzungsfläche wird den Zielsetzungen nach Sicherstellung der standörtlichen und infrastrukturellen Voraussetzungen zur Weiterentwicklung von Wirtschafts-, Bildungs- und Forschungsinstitutionen des Stadtentwicklungskonzeptes entsprochen. Die Gewährleistung eines zukunftsfiten Standortes einer über das Stadtgebiet hinaus bedeutsamen Bildungseinrichtung sowie wichtigen soziokulturellen Treffpunktes befindet sich im besonderen öffentlichen Interesse der Stadt Graz und überwiegt dem Interesse nach Erhalt von landwirtschaftlichem Freiland im ggst. Änderungsbereich.

Die besondere Standortgunst der ggst. Sondernutzung begründet sich in der Lage im unmittelbaren Anschluss an das Gelände der landwirtschaftlichen Fachschule sowie der zweiseitig anschließenden gleichartigen Bestandswidmung. Waldflächen oder hochwertige landwirtschaftliche Böden werden nicht in Anspruch genommen (Gesamtraumwiderstand gem. Bodenfunktionsbewertung GIS Steiermark: gering).

Der Bereich stellt eine kleinräumige (kleiner 3.000 m²) Festlegung dar, die Festlegung einer Eignungszone/Vorrangzone im Stadtentwicklungsplan ist daher nicht erforderlich. Die Flächen befinden sich außerhalb von bekannten Gefährdungsbereichen. Der Änderungsbereich liegt jedoch innerhalb des Landschaftsschutzgebietes LS29 – Westliches Berg- und Hügelland von Graz. Aufgrund der Kleinräumigkeit der Festlegung und des unmittelbaren Anschlusses an den baulichen Bestand der landwirtschaftlichen Fachschule sowie der klaren Begrenzung durch die Krottendorfer Straße ist die Festlegung einer Pflicht zur Erstellung eines Bebauungsplanes nicht erforderlich.

In Nahelage zum Änderungsbereich ist ein Tierhaltungsbetrieb G < 20 ersichtlich gemacht. Gemäß § 27 Abs. 2a ist bei zwischenzeitlichen Änderungen des Flächenwidmungsplanes die Ersichtlichmachung von Geruchszonen gemäß § 27 Abs. 2 nicht erforderlich, sofern die Änderung nur Festlegungen umfasst, die keine Nutzung zu Wohnzwecken ermöglichen.

Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb der Grünzone gemäß REPRO Steirischer Zentralraum. Die Festlegung von Sondernutzungen im Freiland für Erholungszwecke ist grundsätzlich zulässig. Bei Festlegungen von Sondernutzungen ist jedoch auf die Vermeidung von großflächigen Versiegelungen zu achten. Weiters sind für etwaige bauliche Maßnahmen die Bestimmungen gemäß § 8 des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes idgF („Grüngürtelbestimmungen“) anzuwenden. Dadurch wird der Erhalt einer intensiven Durchgrünung gewährleistet.

15) Weinzöttlstraße

Der Änderungsbereich befindet sich im Norden von Graz im Bezirk Andritz in Nahelage zur Wiener Straße und schließt unmittelbar an eine großvolumige Sporthalle an. Der erweiterte Umgebungsbereich ist im Osten durch historisch gewachsene Wohnnutzung im Freiland und im Norden und Westen durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Südlich der Wiener Straße grenzen das Sportzentrum Graz-Weinzödl sowie der Park&Ride-Parkplatz Weinzödl an.

Zum Zeitpunkt der letzten Revision wurden die angrenzenden Sondernutzungsflächen zu Reitsportzwecken genutzt. Der ggst. Änderungsbereich diente als zugehöriger Reitplatz und stand anderen Nutzungen nicht zur Verfügung. Nach Aufgabe der Reitsportnutzung erfolgte im Rahmen der 4.08 Teil A Flächenwidmungsplanänderung der Entfall der Zusatzwidmung Reitsport für die Sondernutzungsfläche im Freiland für Sportzwecke. Die ehemalige Reithalle soll nunmehr für neue Sportnutzungen adaptiert werden. Damit stehen auch die gegenwärtig brachliegenden Flächen des Änderungsbereiches für eine neue Nutzung zur Verfügung.

Die Stadt Graz ist im Mannschaftssport in den letzten Jahren in zahlreichen Sportarten österreichweit erfolgreich. So ist es unter anderem dem GAK gelungen, von der untersten Spielklasse bis in die höchste österreichische Liga aufzusteigen. Auch der Landhockeyclub HC Graz, der bereits im Hallenhockey zu den österreichischen Topklubs zählt, ist nun mit der Damenmannschaft in die höchste österreichische Liga aufgestiegen. Für die sportliche Infrastruktur stellen diese Erfolge jedoch eine große Herausforderung dar, da GAK und HC Graz bisher gemeinsam ein Kunstrasenfeld im Sportzentrum Weinzödl nutzten. Neben einem Mangel an verfügbaren Trainingszeiten, stellte auch der verlegte Kunstrasen stets einen Kompromiss dar, da er für das Fußballtraining zu kurz und für den Landhockeysport zu hoch war. Mit dem Aufstieg beider Vereine in höhere Spielklassen sind die Anforderungen an den Trainingsbetrieb gestiegen und ist eine gemeinsame Nutzung dieses Platzes nun nicht mehr möglich. Dieser Umstand ist als geänderte Planungsvoraussetzung zu werten und macht dies die Errichtung eigener Trainingsplätze für die jeweilige Sportart erforderlich.

Im Sportzentrum Weinzödl wurde zwischenzeitlich bereits ein spezifisches Kunstrasenfeld für Fußball verlegt und wird daher seitens der Stadt Graz dringend nach einem neuen Standort für einen Feldhockeyplatz gesucht. Mit dem unmittelbar gegenüber des Sportzentrums Weinzödl gelegenen Änderungsbereich wurde nunmehr ein Standort gefunden. Seitens der Grundeigentümer wurde daher in Zusammenarbeit mit dem Sportamt der Stadt Graz ein Antrag auf Erweiterung der Sondernutzungsflächen im Freiland zu Sportzwecken eingebracht.

Die Bereitstellung ausreichender Sport- und Freizeitangebote für alle Bevölkerungsgruppen und Sicherung der dafür erforderlichen Flächen ist eine wichtige Zielsetzung des Stadtentwicklungskonzeptes und soll dies u.a. durch die Ausweisung neuer Sport- und Bewegungsflächen erfolgen. Die geplante Erweiterung der Sondernutzungsflächen für Sportzwecke zur Schaffung der Rechtsgrundlage für den geplanten Feldhockeyplatz liegt daher im besonderen öffentlichen Interesse der Stadt Graz.

Der Änderungsbereich weist aufgrund mehrerer Faktoren eine hohe Standortgunst für eine Sportnutzung auf. Diese ergibt sich insbesondere aus der unmittelbaren Anbindung an bestehende Sportinfrastruktur, der guten verkehrlichen Erschließung sowie der möglichen Nutzung der nahegelegenen, hochwertigen Parkinfrastruktur (Park&Ride-Parkplatz Weinzödl) auf die das Konzept für den geplanten Feldhockeyplatz gezielt aufbaut. Zudem besteht eine Anbindung an den öffentlichen Verkehr (Haltestelle „Weinzödlbrücke“, Kategorie 3 – städtische Bedienqualität). Der Änderungsbereich befindet sich fernab von Wohnbauland, die nächstgelegene Wohnnutzung im Freiland befindet sich in einer Entfernung von mehr als 150 m, wodurch keine Nutzungskonflikte, insbesondere im Hinblick auf Lärm- und Lichtemissionen, zu erwarten sind. Hochwertige landwirtschaftliche Böden oder Waldflächen werden nicht in Anspruch genommen. Gemäß Bodenfunktionsbewertung des GIS Steiermark wird der Gesamtraumwiderstand als mittel und die Bodenfruchtbarkeit als gering eingestuft. Die Abgrenzung der Fläche erfolgt unter Berücksichtigung des baulichen Bestandes, der HQ30 und HQ100-Hochwassergefährdungsbereiche (siehe nachfolgende Ausführungen) sowie der angrenzenden Sondernutzungs- und Verkehrsflächen.

Die Hochwasserfreistellung stellt eine geänderte Planungsvoraussetzung gegenüber dem Zeitpunkt der Revision dar.

Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes LS30 – nördliches und östliches Hügelland von Graz. Die Flächen sind unbebaut und weisen ein Ausmaß von mehr

als 3.000 m² auf. Gemäß § 40 Abs. 4 Z3 StROG liegt damit eine gesetzliche Verpflichtung zur Erstellung eines Bebauungsplanes vor.

Aufgrund der Lage des Änderungsbereiches im unmittelbaren Anschluss an und der Erschließung über das Gelände der bereits bestehenden Sondernutzungsflächen erscheint eine solitäre Betrachtung der ggst. Änderungsflächen nicht zweckmäßig. Auch vor dem Hintergrund der Aufgabe der Reitsportnutzung und nunmehr geplanten Nachnutzungen der Anlage wird die Pflicht zur Erstellung eines Bebauungsplanes für die gesamte Sondernutzung im Freiland für Sportzwecke am Standort festgelegt. Dies erfolgt gemäß den Zielsetzungen des Stadtentwicklungskonzeptes, welches die Intensivierung der Bebauungsplanung u.a. an wichtigen Einfahrtsstraßen sowie Sondernutzungen im Freiland nach Maßgabe der Nutzung und des Standortes vorsieht. Damit soll eine den Raumordnungsgrundsätzen entsprechende Struktur und Gestaltung auch im Falle einer etwaigen Überformung der bestehenden Bebauung für den gesamten Bereich sichergestellt werden und erfolgt die Festlegung im öffentlichen Interesse der Stadt Graz.

Folgende Planungsziele sind im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes anzustreben:

- Erschließung ausgehend von der Andritzer Reichsstraße
- Möglichst geringe Versiegelung außerhalb von Gebäuden aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet
- Geordnete Entwicklung in Hinblick auf des Straßen-, Orts- und Landschaftsbild unter Berücksichtigung des Gebietscharakters

Für etwaige bauliche Maßnahmen sind die Bestimmungen gemäß § 8 des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes idgF („Grüngürtelbestimmungen“) anzuwenden. Dadurch wird der Erhalt einer intensiven Durchgrünung gewährleistet.

Baulandbilanz der ggst. Änderung (4.12)

Baulandentwicklung allgemein:

in m ²	Zuwachs	Entfall	Differenz
Bauland	0	3.839	-3.839
Freiland (inkl. Sondernutzungsflächen im Freiland)	2.967	0	+2.967
Verkehrsflächen	872	0	+872

Änderungen innerhalb der Baulandkategorien:

in m ²	Zuwachs	Entfall	Differenz
Allgemeines Wohngebiet	10.234	14.090	-3.856
Einkaufszentrum 2	0	20.840	-20.840
Gewerbegebiet	20.840	20.383	+457
Kerngebiet überlagert mit Allgemeinem Wohngebiet	17.217	0	17.217
Kerngebiet überlagert mit Gewerbegebiet	7.022	0	7.022

4. Bestandteile des 4.12 Flächenwidmungsplanes der Landeshauptstadt Graz 12. Änderung

Der 4.12 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz – 12. Änderung besteht aus dem Verordnungswortlaut sowie den grafischen Darstellungen (Maßstab 1:2.500 bzw. 1:5.000) samt Planzeichenerklärungen. Die grafischen Darstellungen zeigen sowohl Änderungen im Bereich des Hauptplans als auch der Deckpläne 1 und 2 zum 4.0 Flächenwidmungsplan (Bebauungsplanzonierungsplan und Beschränkungszone für die Raumheizung).

Ein Erläuterungsbericht ist angeschlossen.

Bei Widersprüchen zwischen der grafischen Darstellung und der Verordnung 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. Im Zuge der Änderung zum 4.10 Stadtentwicklungskonzept wurde für die Änderungspunkte 3, 4 und 7 eine Strategische Umweltprüfung (Umwelterheblichkeit) durchgeführt. Eine neuerliche Umweltprüfung der 12. Änderung zum 4.0 Flächenwidmungsplans kann somit entfallen.

Die 12. Änderung zum 4.0 Flächenwidmungsplan (Entwurf) hält sich in all ihren Festlegungen an den vorgegebenen Rahmen des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes idF 4.10. Es sind somit keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Für den Gemeinderat:

DI Bernhard Inninger
(elektronisch unterschrieben)

Beilagen:

Rahmenplan Liebenauer Tangente (Bericht und Planwerk)

