

Bericht an den Gemeinderat

Bearbeitung:
DI Eva Maria Benedikt

BerichterstellerIn:

GR Aistleitner

GZ.: A 14-076099/2018/0011

Graz, 05.06.2019

4.04 STADTENTWICKLUNGSKONZEPT
DER LANDESHAUPTSTADT GRAZ – 4. Änderung
Beschluss gemäß § 24 Abs 6 StROG

Erfordernis der Zweidrittelmehrheit gem. § 63 Abs
2 StROG 2010

Mindestanzahl der Anwesenden: 25
Zustimmung von 2/3 der anwesenden
Mitgliedern des Gemeinderates

Beschluss

Zuständigkeit des Gemeinderates
gemäß § 24 Abs. 6 u. § 63 Abs 1 u.2 StROG 2010

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

.....
.....

1. Rechtsgrundlage

Gemäß § 42 Abs. 1 und 8 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.

2. Verfahren

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.

Gemäß § 42 Abs. 1 und 8 des StROG 2010 ist die örtliche Raumordnung nach Rechtswirksamkeit des örtlichen Entwicklungskonzeptes, des Flächenwidmungsplanes und der Bebauungspläne nach Maßgabe der räumlichen Entwicklung fortzuführen.

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.

Am 08. Februar 2018 hat der Gemeinderat der Landeshauptstadt Graz die Auflage der 3. Änderung (Räumliches Leitbild) zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept beschlossen. Die öffentliche Auflage erfolgte von vom 22. Februar 2018 bis 26. April 2018. Das Verfahren ist noch nicht abgeschlossen.

Der Gemeinderat der Landeshauptstadt Graz hat in seiner Sitzung am 20. September 2019 die Absicht beschlossen, das 4.0 Stadtentwicklungskonzept der Landeshauptstadt Graz idgF zu ändern und den Entwurf zum 4.04 Stadtentwicklungskonzept – 4.Änderung gemäß § 24 Abs 1 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes idgF zur allgemeinen Einsicht öffentlich aufgelegt. Über einen Zeitraum von 8 Wochen wurde der Auflageentwurf vom 04. Oktober 2018 bis 29. November 2018 öffentlich aufgelegt.

Innerhalb der Frist sind gesamt 8 Einwendungen/Stellungnahmen im Stadtplanungsamt eingegangen.

Es haben sich aufgrund der Einwendungen keine Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf ergeben. Der Erläuterungsbericht wurde geringfügig ergänzt.

Die Einwendungsbehandlungen werden im Zuge des ggst. Endbeschlusses zum 4.04 Stadtentwicklungskonzept – 4. Änderung dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorgelegt.

Nach erfolgtem Endbeschluss werden sämtliche Einwendungsbehandlungen versendet und die Verfahrensunterlagen an die Aufsichtsbehörde, Amt der Steiermärkischen Landesregierung Abteilung 13, zur Genehmigung übermittelt. Bei Vorliegen des Genehmigungsbescheides der Aufsichtsbehörde erfolgt die Kundmachung gemäß dem Statut der Landeshauptstadt Graz.

3. Einwendungsbehandlung

In Summe sind 8 Einwendungen bzw. Stellungnahmen bei der Stadtplanung eingegangen.

- **OZ 0003 – Bundesministerium für Nachhaltigkeit und Tourismus, Abteilung VI/6 – Bergbau Rechtsangelegenheiten**

Inhalt der Stellungnahme zusammengefasst:

Das Bundesministerium für Nachhaltigkeit und Tourismus, Sektion VI, Energie und Bergbau, teilt mit, dass im Stadtgebiet von Graz keine in seinen Zuständigkeitsbereich fallenden Bergbauberechtigungen bestehen.

Hinweis:

Für die ausschließlich obertägige Gewinnung grundeigener mineralischer Rohstoffe ist die Bezirksverwaltungsbehörde als MinroG-Behörde zuständig.

Einwendungserledigung zu OZ 0003:

Die Inhalte des eingegangenen Schreibens bzw. des konkreten Punktes enthalten Informationen für die Landeshauptstadt Graz.

Sie werden hiermit entsprechend zur Kenntnis genommen.

Es ergibt sich daraus keine Änderung gegenüber dem Auflageentwurf.

- **OZ 0004 - Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Abteilung 16 – Verkehr und Landeshochbau**

Inhalt der Stellungnahme zusammengefasst:

STEK Punkt 3: Arland – Weinzöttlstraße und FWP Punkt 5: Arland - Weinzöttlstraße

Die Stadt Graz beabsichtigt die Festlegung von Allgemeinem Wohngebiet an der B67a Grazer Ringstraße, im Stadtgebiet als Weinzöttlstraße bezeichnet. Hier soll die Errichtung eines Lebensmittelhandels ermöglicht werden.

Die B67a ist gemäß dem RVK Graz – Graz-Umgebung als hochwertige Straße der Kategorie C1 eingestuft. Entsprechend dieser Wertigkeit weist die B67a eine sehr hohe Verkehrsbelastung, auf, die im Jahr 2014 17600 Fahrzeuge im Jahresschnitt betrug, was bedeutet, dass die Belastung mittlerweile, insbesondere auch die Spitzenwerte, erheblich höher liegen.

Im Änderungsbereich kam es zudem bereits vermehrt zu Verkehrsunfällen, sodass die B67a in diesem Bereich als unfallträchtige Strecke gilt.

Die Verbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln entspricht nicht einer städtischen Bedienqualität. Als direkte Anbindung fungiert lediglich die Linie 52, die jedoch nur in 20minütigen Intervallen verkehrt.

Es ist somit damit zu rechnen, dass die Nutzungsänderung mit einem merkbar vermehrten Verkehrsaufkommen einhergeht, zumal Lebensmittelmärkte schon aus Transportgründen beinahe ausschließlich mit dem PKW angefahren werden und nur in vernachlässigbaren Zahlen zu Fuß oder mit dem Fahrrad frequentiert werden, auch wenn die Distanzen grundsätzlich bewältigbar wären

Da es sich bei der B67a um eine stark frequentierte Ausfahrtsstraße handelt, ist zudem anzunehmen, dass der Lebensmittelmarkt vor allem auch Pendler anziehen wird, sodass auch diese Frequenzen, zu berücksichtigen sind, wobei diese Zufahrten jeweils Fahrbahn querend erfolgen und sich besonders beeinträchtigend auf das Verkehrsgeschehen auswirken.

Es gelten folgende Bedingungen:

Die Erschließung muss überwiegend über die ampelgeregelt Kreuzung Am Arlandgrund vorgesehen werden, die leistungsfähig auszubauen ist.

Alternativ kann eine zweite Anbindung über die Wasserwerksstraße richtungsgebunden erfolgen.

- *Die interne Parkplatzanbindung und die Zulieferzone müssen so weit vom Kreuzungspunkt zur B67a entfernt vorgesehen werden, dass ein negativer Einfluss auf die Landesstraße ausgeschlossen wird.*

- *Es darf zu keiner Änderung des VLSA-Steuerungsprogramms zum Nachteil des höherrangigen Netzes kommen.*

- *Die Bauphase ist so zu organisieren, dass kein negativer Einfluss auf die Landesstraße zu erwarten ist, insbesondere muss die Zufahrt über das bestehende Wegenetz erfolgen und es muss sichergestellt sein, dass keine Baufahrzeuge an der Landesstraße abgestellt werden.*

Einwendungserledigung zu OZ 0004:

Zur ggst. Änderung des Stadtentwicklungskonzeptes lässt sich festhalten, dass durch die Überlagerung der Funktionen Wohnen und Handel lediglich die Möglichkeit einer Änderung des Flächenwidmungsplans geschaffen wird. Aufgrund der unterschiedlichen Tagesganglinien ist hierbei mit keiner Zunahme der Verkehrsbelastung zu rechnen.

Im Sinne einer Umweltprüfung der ggst. STEK - Änderung ist jedenfalls von einer Reduktion der negativen Auswirkungen hinsichtlich Verkehrsbelastung und Emissionen auszugehen.

Die detailliert angeführten Angaben zur weiteren Verkehrserschließung entsprechen nicht dem Detaillierungsgrad eines Örtlichen Entwicklungskonzeptes und können daher lediglich als Information für weitere Planungsschritte betrachtet werden.

Die Einwendungen zum Thema Flächenwidmungsplanänderung werden in einem eigenen Schreiben behandelt.

- **OZ 0005 - Rechtsanwälte GmbH SCHMID & HORN** (für: MHH Vermögensverwaltung GmbH & Co KG und andrit's FMZ GmbH & Co KG)

Inhalt der Stellungnahme zusammengefasst:

Gegen die geplanten Änderungen des Flächenwidmungsplans und des Stadtentwicklungskonzepts im Bereich der KG 63108 Andritz werden innerhalb offener Frist tieferstehende Einwendungen erhoben.

Die Ersteinschreiterin ist Eigentümerin der EZ 2915, KG 63108 Andritz, bestehend aus den Grundstücken Nr. 678/1 und 703/9 (Papierfabriksgasse 1/Weinzöttlstraße 14).

Die Zweitantragstellerin betreibt ob der Baurechtseinlage EZ 2920 – zugrundeliegende EZ 2915 – je der KG 63108 Andritz, das Fachmarktzentrum andrit's und ist Eigentümerin der Baurechtseinlage.

Teil dieses Einkaufszentrums Andritz ist auch ein SPAR-Supermarkt im südlichen Bereich des Grundstückes gelegen, direkt gegenüber jener Fläche, die nun umgewidmet werden soll.

Bei einer Widmung als „Einkaufszentrum 2“ dürfen die im Einkaufszentrum bestehenden Unternehmen in ihrem Warensortiment keine Lebensmittel führen.

Der wahre Hintergrund der gegenständlichen Umwidmung ist – fama crescit eundo – dass der weiter nördlich gelegene BILLA-Markt, dessen zurzeit gegebene örtliche Situierung nicht positiv ist, in das Arland-Center übersiedeln soll.

In diesen Ausführungen wird gänzlich verschwiegen, dass ob Grundstück Nr. 678/1 (im Eigentum der Ersteinschreiterin) bereits ein SPAR-Markt existiert. Des Weiteren wird verschwiegen, dass bereits im Dezember 2017 an der Adresse Weinzöttlstraße 8 ein weiterer Lebensmitteldiskonter, und zwar ein LIDL-Markt, eröffnet wurde.

Beide Supermärkte sind zweifellos in „fußläufiger Distanz“ zur Arlandsiedlung. Nach Schätzung der Einschreiter ist es sogar so, dass 60 – 70 % der Bewohner der Arlandsiedlung zum LIDL-Markt einen kürzeren Gehweg haben, als zum neu geplanten BILLA-Markt.

Nur am Rande sei erwähnt, dass es an der Adresse Andritzstraße 36 – auch dies ist eine Distanz, die man zu Fuß noch leicht zurücklegen kann – einen weiteren Diskonter, nämlich einen HOFER-Markt, gibt.

Die Umwidmung – die die benachbarten Liegenschaften belastet – ist nicht notwendig um den Bewohnern der Arlandsiedlung einen nahen Lebensmittelmarkt zu erschließen. In einer Distanz von weniger als 400 Metern befinden sich bereits zwei verschiedene Lebensmittelmärkte!

Nur am Rande sei des Weiteren erwähnt, dass die Argumentation der Stadtplanung, es handelt sich um ein „äußerst dichtes Siedlungsgebiet“, ebenfalls nicht richtig ist. Dicht besiedelt in diesem Gebiet ist allein jener Wohnblock, der als „Arlandsiedlung“ bekannt ist. Rund um diese Siedlung schließt ein Industrie-/Gewerbegebiet an.

Die hier angedachte Umwidmungsmaßnahme – unter der auch die nördlichen Liegenschaftsnachbarn des Grundstückes Nr. 729/3 zu leiden haben, weil hier „Industriegebiet in Gewerbegebiet“ umgewandelt werden soll – widerspricht nicht nur dem Stadtentwicklungskonzept, (wie oben zitiert,) sondern schafft mit der Möglichkeit neue Wohnbauprojekte zu schaffen, einen weiteren „Unruheherd“ im Industrie- /Gewerbegebiet. Gerade die nun partielle Widmungsänderung des Grundstückes Nr. 729/3 führt dazu, dass die ursprünglich klare Linie zwischen W A, E 2 und I 1 – in Nord-Süd-Richtung betrachtet – nun zu einer sinnlosen Zersplitterung führen soll, die lediglich den wirtschaftlichen Interessen der neuen Gesellschafter der Eigentümerin des Grundstückes Nr. 729/3 dient.

Die teilweise Umwidmung treibt einen weiteren „Wohngebietskeil“ in das Industrie- /Gewerbegebiet.

Die geplante Widmungsänderung widerspricht auch § 3 Stmk. ROG. Insbesondere regelt § 3 Abs. 2 Z 6 Stmk. ROG die Freihaltung von Gebieten mit der Eignung für eine Nutzung mit besonderen Standortansprüchen von anderen Nutzungen, die eine standortgerechte Verwendung behindern oder unmöglich machen, insbesondere – für Wohnsiedlungen;

– für Gewerbe-, Industriegebiete.

Die drohende „Behinderung“ und/oder das drohende „Unmöglichmachen“ ergibt sich aus dem Faktum, dass eine Widmung W A Immissionsschutz genießt. Die Einschreiterinnen müssen daher bei sämtlichen hinkünftigen

Bauprojekten damit rechnen, mit Einwendungen der Nachbarschaft konfrontiert zu werden; dies insbesondere auch unter Bezugnahme auf den Immissionsschutz.

Der Betrieb eines Fachmarktcenters führt zwangsläufig – insbesondere in den frühen Morgenstunden (teilweise auch in den späten Abendstunden) – zu einem erheblichen „Zulieferverkehr“ mit schweren Kraftfahrzeugen. Das KFG sieht vor, dass LKWs, wenn sie den Retougang einlegen einen lauten „Piepton“ von sich geben müssen. Es ist jedenfalls damit zu rechnen, dass diese Lärmimmission – die bei Um-, Zu- und Neubauten zu Wohnzwecken zweifellos gehört werden wird – von den Nachbarn auf Grundstück Nr. 729/3, – beeinträchtigt werden.

Es darf in diesem Zusammenhang nicht übersehen werden, dass es durchaus denkbar ist, dass der umzuwidmende Bereich – hier soll ja allgemeines Wohngebiet entstehen – nicht nur von dem BILLA-Markt genutzt wird, sondern, dass dort auch Wohnungen errichtet werden. In Erinnerung gerufen sei, dass § 30 Abs. 2 Stmk. ROG diese Flächen „vornehmlich für Wohnzwecke“ bestimmt.

Eine Änderung der Fläche in W A führt auch unter dem Stichwort „heranrückender Wohnbau“ zu Problemen. Gerade hier erfolgt eine derartige Gefährdung durch die Umwidmung in W A, insbesondere für das Fachmarktzentrum der Einschreiterinnen.

Die hier offenkundig beabsichtigte Umwidmung greift ohne sachliche Rechtfertigung in die Rechtsposition der Einschreiterinnen ein. Diese Umwidmung entwertet aufgrund der oben dargelegten Gründe die Liegenschaft erheblich; dies geht damit einher, dass die entsprechende Nutzung als Fachmarktzentrum – sei es im derzeitigen Betrieb oder hinkünftig durch Umbau und/oder Zubau – beschränkt werden könnte. Ein mit Immissionsschutz ausgestatteter Nachbar könnte (Vergrößerungs-)projekte verhindern!

Einwendungserledigung zu OZ 0005:

Das 4.04 Stadtentwicklungskonzept sieht eine Änderung von der Funktion Handel in eine Überlagerung der Funktionen Handel und Wohnen vor.

Die Überlagerung von zwei Funktionen im Entwicklungsplan zum Stadtentwicklungskonzept stellen lediglich zwei Möglichkeiten für die Stadt Graz dar. Im folgenden Flächenwidmungsplan ist dann eine Ausweisung zu treffen, die zumindest einer der beiden Funktionen entspricht. Die ggst. Änderung des Stadtentwicklungskonzeptes kann daher für sich nicht zu einer heranrückenden Wohnbebauung führen. Es erfolgt vielmehr die Ausbildung eines Übergangs wie er auch im südlichen Bereich der Liegenschaft der Einwenderin hin zur Papiermühlgasse bereits Rechtsbestand ist.

Eine raumordnungsrechtliche Beeinträchtigung der ggst. Einwender durch die Änderung des Stadtentwicklungskonzeptes kann nicht nachvollzogen werden, zumal das hier bestehende Funktion Handel bereits im Bestand an zwei Seiten an die Funktion Wohnen grenzt und somit eine gewisse Einschränkung ohnehin bereits besteht.

Zudem trennt eine stark Lärm emittierende Straße das Einkaufszentrum der EinwenderIn von der Neuausweisung.

Die angeführten Einwendungen beziehen sich im eigentlichen Sinne auf den Flächenwidmungsplan. Die EinwenderIn hat daher auch sinnvollerweise Einwände gegen die im konkreten Fall parallel laufende Flächenwidmungsplanänderung erhoben. Im Zuge des Verfahrens zur Flächenwidmungsplanänderung wurden diese entsprechend geprüft und behandelt – es darf daher auf die entsprechende Einwendungserledigung zum 4.02 Flächenwidmungsplan verwiesen werden.

Für das 4.04 Stadtentwicklungskonzept ergab sich kein Handlungsbedarf.

- **OZ 0006 - Ing. Franz Kuss Privatstiftung**

Inhalt der Stellungnahme zusammengefasst:

(...)

Sämtliche vorgenannten, im Eigentum der Ing. Franz Kuss Privatstiftung stehenden Grundstücke werden von Ing. Franz Kuss Privatstiftung verwaltet und in der Form genutzt, dass sie an die Ing. Franz Kuss Autohaus GmbH, die dort ein Autohaus (Handel mit KFZ, KFZ – Reparaturwerkstätte samt Spenglerei und Lackiererei betreibt) in Bestand gegeben worden sind.

Eine wesentliche Zielsetzung des 4.02 Stadtentwicklungskonzeptes der Landeshauptstadt Graz war:

„Gewerbe- und Industrieflächen sind ein knappes Gut innerhalb des Grazer Stadtgebietes. Eine Ausweitung ist praktisch nicht möglich. Umso wichtiger ist der nachhaltige Umgang mit dieser begrenzten Reserve.(...)“

Ing. Franz Kuss Privatstiftung geht davon aus, dass es völlig außer Streit steht, dass die Ing. Franz Kuss Autohaus GmbH ein höchst renommierter wirtschaftlicher Leitbetrieb ist, der mit insgesamt ca. 130 MitarbeiterInnen in einem sehr hohen Ausmaß auch kommunalen Interessen dient.

Die nunmehr entwurfsgegenständliche Änderung des Flächenwidmungsplanes verstößt schon von vornherein gegen die im vorigen Punkt 4 zitierte wesentliche Zielsetzung des 4.02 Stadtentwicklungskonzeptes der Landeshauptstadt Graz:

Durch die beabsichtigte Änderung der Ausweisung des Grundstücks Nt. 677/2 von I1 in Gewerbegebiet wird der Bestand des Betriebes der Ing. Franz Kuss Autohaus GmbH unmittelbar gefährdet; (...)

Die angesprochene Gefährdung des Bestandes des Betriebes liegt darin begründet, dass bei einer Umwidmung in Gewerbegebiet der örtliche Bereich, in dem sich insbesondere eine Spenglerei befindet, nicht mehr wie bisher betrieblich genutzt werden kann, nicht mehr im betrieblich nötigen Umfang erhalten werden kann und insbesondere auch nicht im betrieblich nötigen Umfang verändert und /oder erweitert werden kann, zumal die für ein Gewerbegebiet geltenden immissionsrechtlichen und raumordnungsrechtlichen Vorgaben solches unmöglich machen bzw. zu einem wirtschaftlich nicht sinnvoll vertretbaren Mehraufwand führen.

Die angesprochene Gefährdung des Bestandes des Betriebes liegt darin begründet, dass bei einer Umwidmung des süd-westlich vom Grundstück Nr. 677/2 KG Andritz gelegenen Teiles des Grundstückes Nr. 729/3 KG Andritz die Situation eines „heranrückenden Wohngebietes“ geschaffen wird, die die bisherige Nutzung der Grundstücke Nr. 792/2 und Nr. 677/2 j KG Andritz erschweren und/oder unmöglich macht!

Einwendungserledigung zu OZ 0006:

Die Überlagerung von zwei Funktionen im Entwicklungsplan zum Stadtentwicklungskonzept stellen lediglich zwei Möglichkeiten für die Stadt Graz dar. Im folgenden Flächenwidmungsplan ist dann eine Ausweisung zu treffen, die zumindest einer der beiden Funktionen entspricht. Die ggst. Änderung des Stadtentwicklungskonzeptes kann daher für sich nicht zu einer heranrückenden Wohnbebauung führen.

Die EinwenderIn hat daher auch sinnvollerweise Einwände gegen die im konkreten Fall parallel laufende Flächenwidmungsplanänderung erhoben.

Auf Basis der Einwendung wurde geprüft, mit welchen Maßnahmen in den nachfolgenden Verfahren verhindert werden kann, dass es zu einer Beeinträchtigung durch heranrückende Wohnbebauung für den bestehenden Betrieb am Areal der Ing. Franz Kuss Privatstiftung kommt. Die konkret gesetzten Maßnahmen sind der Einwendungsbehandlung zum 4.02 Flächenwidmungsplan zu entnehmen.

Für das 4.04 Stadtentwicklungskonzept ergab sich kein Handlungsbedarf.

- **OZ 0007 – Bundesdenkmalamt, Abteilung für Steiermark**

Inhalt der Stellungnahme zusammengefasst:

Bezugnehmend auf die vorliegende Änderung des örtlichen Entwicklungskonzeptes wird darauf hingewiesen, dass eine Liste der unter Denkmalschutz stehenden Objekte (aktualisiert jeweils mit Stichtag 1. Jänner bis spätestens 30. Juni des Kalenderjahres) auf der Website des Bundesdenkmalamtes unter https://bda.gv.at/fileadmin/Dokumente/bda.gv.at/Publikationen/Denkmalverzeichnis/Oesterreich_PDF/Steiermark_2017.pdf in der Rubrik Denkmalverzeichnis einsehbar ist.

In Hinblick auf die räumlich-funktionalen Festlegungen des örtlichen Entwicklungskonzeptes und des Flächenwidmungsplanes der Gemeinde möchten wir im Speziellen auf die Berücksichtigung schützenswerter Bereiche im Umfeld denkmalgeschützter Objekte hinweisen und ersuchen diesbezüglich um eine besonders sensible planerische Vorgehensweise. Besonderes Augenmerk ist hierbei auf den Erhalt von historisch gewachsenen Siedlungsstrukturen und Wegeführungen, Ensemblewirkungen, das Freihalten von Sichtbeziehungen und die Qualität von Freiräumen zu legen.

Diesbezüglich wird auch auf die Bestimmungen zum Umgebungsschutz von Denkmalen gemäß § 7 Denkmalschutzgesetz (Bundesgesetz vom 25. September 1923, BGBl. Nr. 533/1923 in der Fassung BGBl. I Nr. 170/1999 und BGBl. I Nr. 2/2008) verwiesen.

Einwendungserledigung zu OZ 0007:

Die Inhalte des eingegangenen Schreibens bzw. des konkreten Punktes enthalten Informationen für die Landeshauptstadt Graz.

Sie werden hiermit entsprechend zur Kenntnis genommen.

Es ergibt sich daraus keine Änderung gegenüber dem Auflageentwurf.

- **OZ 0008 - Bundesministerium für Nachhaltigkeit und Tourismus, Wildbach u. Lawinenverbauung**

Inhalt der Stellungnahme zusammengefasst:

Zur Auflage des 4.02 FWP und des 4.04 STEK wird nach Durchsicht der Pläne auf der Homepage der Stadt Graz folgendes festgestellt:

Es wurden keine Änderungen im Bereich der Gefahrenzonen der WL V festgestellt. Die rechtsgültigen Gefahrenzonen sind im derzeit rechtsgültigen FWP eingearbeitet. Laut Telefonat mit Fr. Marinics Bertovic wurde die Gefahrenzonenausweisung nicht verändert.

An dieser Stelle wird allerdings nochmals darauf hingewiesen, dass aus wildbachtechnischer Sicht die Roten Wildbachgefahrenzonen als Bauland nicht geeignet sind und daher in der Roten Gefahrenzone kein Bauland ausgewiesen werden sollte.

Einwendungserledigung zu OZ 0007:

Die Inhalte des eingegangenen Schreibens bzw. des konkreten Punktes enthalten Informationen für die Landeshauptstadt Graz.

Sie werden hiermit entsprechend zur Kenntnis genommen.

Es ergibt sich daraus keine Änderung gegenüber dem Auflageentwurf.

- **OZ 0009 - Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Abteilung 14 – Wasserwirtschaft, Ressourcen und Nachhaltigkeit**

Inhalt der Stellungnahme zusammengefasst:

Zur Kundmachung der Stadt Graz vom Oktober 2018 betreffend die STEK-Änderung 4.04 in 3 Punkten, bei denen es sich im Wesentlichen um Änderung der Funktion handelt, wird seitens der wasserwirtschaftlichen Planung mitgeteilt, dass der Änderungsbereich 2 im HQ300 bzw. der

Änderungsbereich 3 im H030/HQ100 liegen. Im Zuge der weiteren Planungen sind diese Gefährdungen zu berücksichtigen.

Einwendungserledigung zu OZ 0009:

Die Inhalte des eingegangenen Schreibens bzw. des konkreten Punktes enthalten Informationen für die Landeshauptstadt Graz.

Sie werden hiermit entsprechend zur Kenntnis genommen.

Es ergibt sich daraus keine Änderung gegenüber dem Auflageentwurf.

- **OZ 0010 - Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Abteilung 13 – Umwelt und Raumordnung**

Inhalt der Stellungnahme zusammengefasst:

1. Hüttenbrennergasse-Schönaugasse:

Kein Einwand.

2. Kirchnerkaserne:

Aufgrund der im Zuge der STEK-Änderung 4.02 und der FWP-Revision 4.0 unter anderem mit dem Hinweis auf das räumliche Leitbild beantworteten Einwendungen wird es als notwendig erachtet, in den Erläuterungen zur ggst. Änderung die Bezug habenden Inhalte des in Ausarbeitung befindlichen räumlichen Leitbildes anzuführen.

3. Arland – Weinzöttlstraße:

Kein Einwand.

Einwendungserledigung zu OZ 0010:

Die Erläuterungen zum Änderungspunkt Kirchnerkaserne wurden entsprechend ergänzt.

Nach Rechtskraft der 4. Änderung des Stadtentwicklungskonzeptes wird der Bereichstypenplan des 1.0 Räumlichen Leitbildes, welcher Bestandteil des Stadtentwicklungskonzeptes ist, entsprechend angepasst.

Im Bereich der ehemaligen Kirchnerkaserne werden die Eignungszonen Freizeit/Sport/Ökologie gemäß 4.04 STEK ersichtlich gemacht.

4. Keine Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf

Nach Bearbeitung der Einwendungen kann festgehalten werden, dass diese zu keinen Änderungen am vorliegenden Entwurf geführt haben. Es wurde lediglich der Erläuterungsbericht geringfügig ergänzt.

Im Zuge der Einwendungsbehandlung konnten jedoch Inhalte und offene Fragen der EinwenderInnen geklärt werden.

5. Bestandteile des 4.04 Stadtentwicklungskonzeptes – 4. Änderung der Landeshauptstadt Graz

Das 4.04 Stadtentwicklungskonzept der Landeshauptstadt Graz - 4. Änderung besteht aus dem Verordnungswortlaut und der graphischen Darstellung (Entwicklungsplanausschnitte) samt Planzeichenerklärung

Ein Erläuterungsbericht ist angeschlossen.

6. Inhaltliche Ergänzungen zu ausgewählten Änderungspunkten

zu 1)

Es handelt sich um eine Arrondierung der Grundstücksflächen, ein entsprechender Teilungsplan liegt bereits im Entwurf vor. Der angrenzende Nahversorger benötigt die Fläche für eine geringfügige Erweiterung.

Für die Stadt besteht die Möglichkeit, Finanzen zu lukrieren, die an anderer Stelle für die Schaffung von nutzbarem öffentlichen Freiraum investiert werden können.

Zu 2)

Begleitend zum Kooperativen Verfahren und im Weiteren zur Erstellung der ggst. Änderung des Stadtentwicklungskonzeptes wurden Vertragsverhandlungen zur weiteren Umsetzung des städtebaulichen Rahmenvertrages geführt.

Zeitgleich mit der Auflage der Änderung zum Stadtentwicklungskonzept und des Flächenwidmungsplans lag auch ein Vertrag vor, der in Summe rund 23.500m² öffentliche Freiflächen für die Stadt Graz sichert.

Die städtebauliche Verträglichkeit der Erhöhung der maximalen Bebauungsdichte im verbleibenden Bauland wurde im Zuge des kooperativen Verfahrens umfassend geprüft. In Summe kann eine wesentliche Verbesserung der infrastrukturellen Ausstattung für den Bezirk Jakomini erreicht werden.

Nach Rechtskraft der 4. Änderung des Stadtentwicklungskonzeptes wird der Bereichstypenplan des 1.0 Räumlichen Leitbildes, welcher Bestandteil des Stadtentwicklungskonzeptes ist, entsprechend angepasst.

Im Bereich der ehemaligen Kirchnerkaserne werden die Eignungszonen Freizeit/Sport/Ökologie gemäß 4.04 STEK ersichtlich gemacht.

Zu 3)

Aufgrund der Lage nördlich der Arlandsiedlung verfügt das Fachmarktzentrum Am Arland über ein großes Potential an fußläufigen Kunden.

Im Sinne einer Stadt der kurzen Wege ist es daher zu begrüßen, dass nunmehr in einem Teilbereich ein Lebensmittelhandel mit beschränkter Größe (max. 800m² Verkaufsfläche) errichtet werden kann.

7. BürgerInnenbeteiligung

Das Steiermärkische Raumordnungsgesetz sieht ein standardisiertes Beteiligungsverfahren im Zuge von Änderungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes (Stadtentwicklungskonzept) vor.

Im Rahmen der öffentlichen Auflage bestand dabei eine Einwendungsmöglichkeit für „jedermann“ entsprechend den Vorgaben des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes.

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung

stellt daher gemäß § 63 Abs. 2 StROG 2010

den

Antrag,

der Gemeinderat möge beschließen:

1. Die Einwendungsbehandlung entsprechend dem ggst. Gemeinderatsberichtes
2. das 4.04 Stadtentwicklungskonzept – 4. Änderung in der Verordnung, der plangraphischen Darstellung und dem Erläuterungsbericht,
3. die Kundmachung des 4.04 Stadtentwicklungskonzept der Landeshauptstadt Graz – 4. Änderung nach erfolgter Genehmigung durch das Land Steiermark gemäß dem Statut der Landeshauptstadt Graz

Die Bearbeiterin:

DIⁱⁿ Eva-Maria Benedikt
(elektronisch unterschrieben)

Der Baudirektor:

DI Mag. Bertram Werle
(elektronisch unterschrieben)

Für den Abteilungsvorstand:

DI Bernhard Inninger
(elektronisch unterschrieben)

Der Bürgermeister als
Stadtsenatsreferent:


Mag. Siegfried Nagl

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

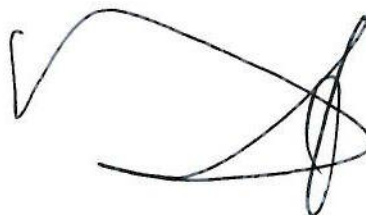
Ausschusses für Stadt- und Grünraumplanung

Stadtsenates am.....5.6.2019.....


Die Schriftführerin



Der Vorsitzende:



Abänderungs-/Zusatzantrag:

Der Antrag wurde in der heutigen <input checked="" type="checkbox"/> öffentlichen		<input type="checkbox"/> nicht öffentlichen Gemeinderatssitzung
<input type="checkbox"/>	bei Anwesenheit von <u>45</u> GemeinderätInnen	
<input checked="" type="checkbox"/>	einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitlich (mit <u>45</u> Stimmen / <u>0</u> Gegenstimmen) angenommen.
<input type="checkbox"/>	Beschlussdetails siehe Beiblatt	
Graz, am <u>6.6.2019</u>		Der/die Schriftführerin: 

Beilage/n: Textcheck

Vorhabenliste/BürgerInnenbeteiligung:

- Vorhabenliste ja
- BürgerInnenbeteiligung vorgesehen ja
 - Es erfolgt ein standardisiertes Beteiligungsangebot gemäß den Vorgaben des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010.

	Signiert von	Benedikt Eva-Maria
	Zertifikat	CN=Benedikt Eva-Maria,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2019-05-20T08:30:17+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Inninger Bernhard
	Zertifikat	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2019-05-20T13:31:41+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.



Signiert von	Werle Bertram
Zertifikat	CN=Werle Bertram,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
Datum/Zeit	2019-05-21T08:29:08+02:00
Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

4.04 Stadtentwicklungskonzept - 4. Änderung

Datum der Veröffentlichung/Aktualisierung: 23. 05. 2019

Inhaltliche Beschreibung	<p>Das 4.02 Stadtentwicklungskonzept soll im Rahmen einer "zwischenzeitlichen Änderung" nach dem Raumordnungsgesetz in 3 Punkten geändert werden:</p> <ol style="list-style-type: none">1) Geringfügige Ausweitung der Funktion "Wohnen hoher Dichte" im Bereich Hüttenbrennergasse2) Ausweisung von "Wohnen hoher Dichte" und einer Eignungszone für "Freizeit/Sport/Ökologie" im Bereich Kirchnerkaserne3) Änderung einer Funktion "Handel" in eine Überlagerungsfläche "Handel/Wohnen mittlerer Dichte" im Bereich Weinzödlstraße
Politische Beschlusslage	<p>Der Gemeinderat der Landeshauptstadt Graz hat in seiner Sitzung am 06. Juni 2019 den Endbeschluss gefasst. Sämtliche Unterlagen werden nunmehr dem Land Steiermark zur Genehmigung vorgelegt.</p>
Umsetzungszeitraum	<p>2018/2019</p>
Kostenrahmen	<p>Es werden überwiegend Personalressourcen in der Stadtplanung benötigt.</p>
Aktueller Stand des Vorhabens	<p>Nach erfolgtem Endbeschluss in der Gemeinderatssitzung vom 06. Juni 2019 werden die Einwendungsbehandlungen versendet und anschließend sämtliche Unterlagen zur Verordnungsprüfung und Genehmigung an das Land Steiermark weitergeleitet.</p>
Bezirk(e) / Gesamtstädtisch	<p>Gesamtstädtisch</p>
Themenbereich(e)	<p>Stadtplanung/Stadtentwicklung</p>
BürgerInnenbeteiligung	<p>Ja</p>
Erläuterungen zur BürgerInnenbeteiligung	<p>Die Änderung des Stadtentwicklungskonzeptes wurde entsprechend dem Steiermärkischen Raumordnungsgesetz über mindestens 8 Wochen öffentlich aufgelegt. In dieser Zeit bestand für BürgerInnen die Möglichkeit zur Bekanntgabe von schriftlichen Einwendungen an das Stadtplanungsamt.</p> <p>Am 5. November 2018, 17 Uhr bis 18.30 Uhr, fand im Bauamtsgebäude Europaplatz 20, eine Informationsveranstaltung statt.</p>
Generelle Zielsetzung der Stadt (z.B. im Stadtentwicklungskonzept)	<p>Das Stadtentwicklungskonzept selbst ist das zentrale Instrument zur Umsetzung von Zielen der Stadt im Bereich der Stadtentwicklung/Stadtplanung.</p>
Zuständige Stelle – AnsprechpartnerIn	<p>Stadtplanungsamt DI Eva-Maria Benedikt Tel.: 0316/ 872 4713 E-Mail: eva-maria.benedikt@stadt.graz.at</p>
Weitere Informationen	<p>Stadtentwicklungskonzept-Änderungen: https://www.graz.at/cms/beitrag/10250025/7758015/Stadtentwicklungskonzept_Aenderungen.html</p>

KUNDMACHUNG

Beschluss

GZ.: A 14-076099/2018/0011

4.04 Stadtentwicklungskonzept der Landeshauptstadt Graz 4. Änderung

Mit Bescheid des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung, Abteilung 13 – Umwelt und Raumordnung (GZ.:.....) vom, wurde das 4.04 Stadtentwicklungskonzept der Landeshauptstadt Graz in der vom Gemeinderat am beschlossenen Fassung genehmigt.

Aufgrund der §§ 21, 24, 42 und 67 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010, idgF LGBl 117/2017 wird das 4.02 Stadtentwicklungskonzept der Landeshauptstadt Graz geändert.

§ 1

Das 4.04 Stadtentwicklungskonzept der Landeshauptstadt Graz - 4. Änderung besteht aus dem Verordnungswortlaut und der graphischen Darstellung (Entwicklungsplanausschnitte) samt Planzeichenerklärung

Ein Erläuterungsbericht ist angeschlossen.

§ 2

Gegenüber dem 4.0 STEK 2013 in der Fassung der 2. Änderung der Landeshauptstadt Graz werden folgende Änderungen des Entwicklungsplanes vorgenommen:

1. Hüttenbrennergasse –Schönaugasse: Grundstück KG 63106 Jakomini Grst.Nr. 2038/46

Geringfügige Erweiterung der Funktion Wohnen hoher Dichte
Die Änderung umfasst eine Fläche von ca. 229 m².

2. Kirchnerkaserne

Änderung von bisher mit der Funktion Wohnen mittlerer Dichte belegter Flächen in die Funktion Wohnen hoher Dichte im Ausmaß von ca. 34.264 m²

Änderung von bisher mit der Funktion Wohnen mittlerer Dichte belegter Flächen in eine Eignungszone Freizeit/Sport/Ökologie im Ausmaß von ca. 19.713 m²

3. Arland – Weinzöttlstraße:

Änderung einer bisher mit der Funktion Handel belegten Fläche in eine Überlagerungsfläche Handel/ Wohnen mittlerer Dichte im Ausmaß von ca. 3046 m²

§ 3

Der Wortlaut der Verordnung zum 4.0 STEK 2013 der Landeshauptstadt Graz in der Fassung der 2. Änderung bleibt inhaltlich aufrecht.

§ 4

Das 4.04 Stadtentwicklungskonzept der Landeshauptstadt Graz – 4. Änderung tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz 1967 mit dem Ablauf des Tages der Kundmachung (Herausgabe des Amtsblattes), das ist der, in Kraft.

Das 4.04 Stadtentwicklungskonzept der Landeshauptstadt Graz – 4. Änderung liegt im Stadtplanungsamt, Europaplatz 20 VI. Stock, während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

Der Bürgermeister:



(Mag. Siegfried Nagl)

VERORDNUNG

Beschluss

GZ.: A 14-076099/2018/0011

4.04 Stadtentwicklungskonzept der Landeshauptstadt Graz 4. Änderung

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

Aufgrund der §§ 21, 24, 42 und 67 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010, idgF
LGBl 117/2017 wird das 4.02 Stadtentwicklungskonzept der Landeshauptstadt Graz geän-
dert.

§ 1

Das 4.04 Stadtentwicklungskonzept der Landeshauptstadt Graz - 4. Änderung besteht aus
dem Verordnungswortlaut und der graphischen Darstellung (Entwicklungsplanausschnitte)
samt Planzeichenerklärung

Ein Erläuterungsbericht ist angeschlossen.

§ 2

Gegenüber dem 4.0 STEK 2013 in der Fassung der 2. Änderung der Landeshauptstadt Graz
werden folgende Änderungen des Entwicklungsplanes vorgenommen:

1. Hüttenbrennergasse –Schönaugasse: Grundstück KG 63106 Jakomini Grst.Nr. 2038/46

Geringfügige Erweiterung der Funktion Wohnen hoher Dichte
Die Änderung umfasst eine Fläche von ca. 229 m².

2. Kirchnerkaserne

Änderung von bisher mit der Funktion Wohnen mittlerer Dichte belegter Flächen in die Funktion Wohnen hoher Dichte im Ausmaß von ca. 34.264 m²

Änderung von bisher mit der Funktion Wohnen mittlerer Dichte belegter Flächen in eine Eignungszone Freizeit/Sport/Ökologie im Ausmaß von ca. 19.713 m²

3. Arland – Weinzöttlstraße:

Änderung einer bisher mit der Funktion Handel belegten Fläche in eine Überlagerungsfläche Handel/ Wohnen mittlerer Dichte im Ausmaß von ca. 3046 m²

§ 3

Der Wortlaut der Verordnung zum 4.0 STEK 2013 der Landeshauptstadt Graz in der Fassung der 2. Änderung bleibt inhaltlich aufrecht.

§ 4

Das 4.04 Stadtentwicklungskonzept der Landeshauptstadt Graz – 4. Änderung tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz 1967 mit dem Ablauf des Tages der Kundmachung (Herausgabe des Amtsblattes), das ist der, in Kraft.

Das 4.04 Stadtentwicklungskonzept der Landeshauptstadt Graz – 4. Änderung liegt im Stadtplanungsamt, Europaplatz 20 VI. Stock, während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

Der Bürgermeister:



(Mag. Siegfried Nagl)

4.04 STADTENTWICKLUNGSKONZEPT DER LANDESHAUPTSTADT GRAZ

1

4. ÄNDERUNG A14-076099/2018

IST



SOLL



Hinweis
Änderungsbereich

ENTWURFSAUFLAGE VOM 4.10.2018 bis 29.11.2018
GR-BESCHLUSS VOM
RECHTSWIRKSAM AB

Für den Gemeinderat:

Dipl.-Ing. Bernhard Inninger

STADT
GRAZ
STADTPLANUNG

1:5.000

4.04 STADTENTWICKLUNGSKONZEPT DER LANDESHAUPTSTADT GRAZ

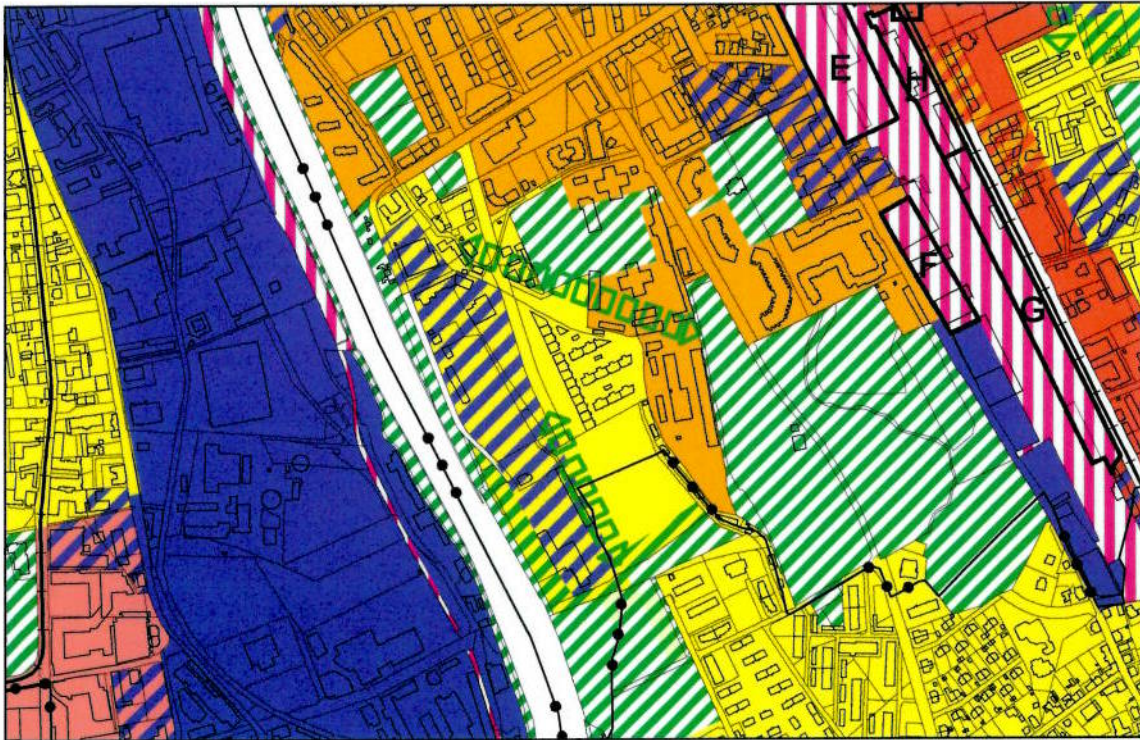
2

4. ÄNDERUNG A14-076099/2018

IST



SOLL



ENTWURFSAUFLAGE VOM 4.10.2018 bis 29.11.2018
GR-BESCHLUSS VOM
RECHTSWIRKSAM AB

1:10.000

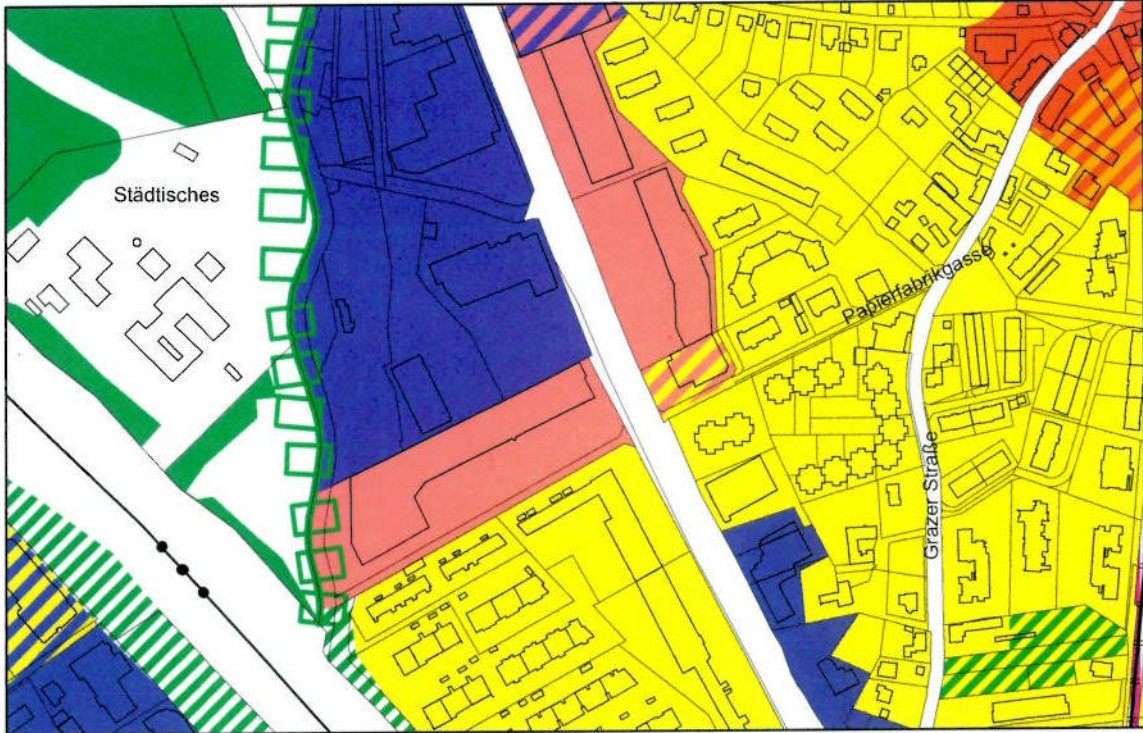
Für den Gemeinderat:


Dipl.-Ing. Bernhard Inninger

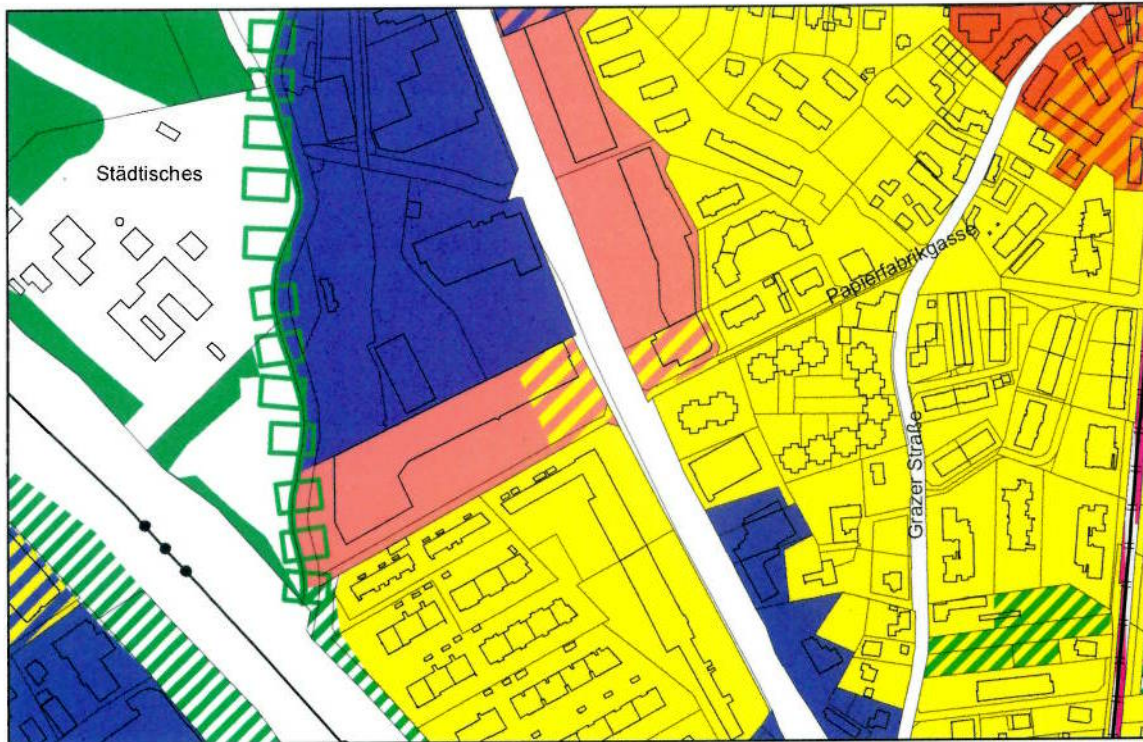
4.04 STADTENTWICKLUNGSKONZEPT DER LANDESHAUPTSTADT GRAZ

4. ÄNDERUNG A14-076099/2018

IST



SOLL



ENTWURFSAUFLAGE VOM 4.10.2018 bis 29.11.2018
GR-BESCHLUSS VOM
RECHTSWIRKSAM AB

1:5.000

Für den Gemeinderat:

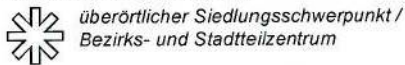
Dipl.-Ing. Bernhard Inninger



LEGENDE

Vorrangzonen für die Siedlungsentwicklung

Zentrengliederung §6



überörtlicher Siedlungsschwerpunkt /
Bezirks- und Stadtteilzentrum



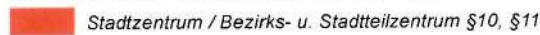
Örtlicher Siedlungsschwerpunkt



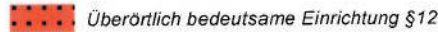
Touristischer Siedlungsschwerpunkt

Gebiete mit baulicher Entwicklung

Bereiche mit einer Funktion / Bestand

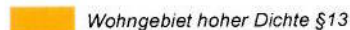


Stadtzentrum / Bezirks- u. Stadtteilzentrum §10, §11



Überörtlich bedeutsame Einrichtung §12

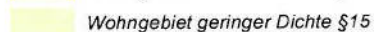
LKH Landeskrankenhaus
LNKH ... Landesnervenzentrum
WiKa..... Wirtschaftskammer
HoU Hochschule, Universität
UKH..... Unfallkrankenhaus
Kra Krankenhaus
Messe. Messe, Kongress Graz



Wohngebiet hoher Dichte §13



Wohngebiet mittlerer Dichte §14



Wohngebiet geringer Dichte §15

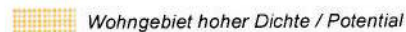


Industrie, Gewerbe §16

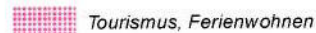


Einkaufszentren §17

Bereiche mit einer Funktion / Potential



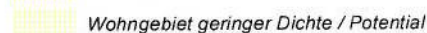
Wohngebiet hoher Dichte / Potential



Tourismus, Ferienwohnen



Wohngebiet mittlerer Dichte / Potential



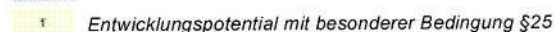
Wohngebiet geringer Dichte / Potential



Sonderfläche / Potential



Industrie, Gewerbe / Potential



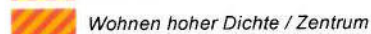
Entwicklungspotential mit besonderer Bedingung §25

Bereiche mit zwei Funktionen / Bestand

Innerstädtisches Wohn- und Mischgebiet §18

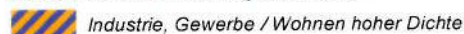


Wohnen mittlerer Dichte / Zentrum

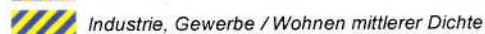


Wohnen hoher Dichte / Zentrum

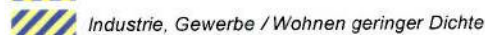
Gewerbe und Mischgebiet §19



Industrie, Gewerbe / Wohnen hoher Dichte

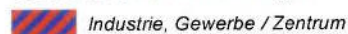


Industrie, Gewerbe / Wohnen mittlerer Dichte



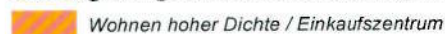
Industrie, Gewerbe / Wohnen geringer Dichte

Gewerbe und Zentrum §20

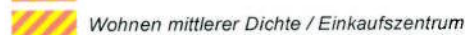


Industrie, Gewerbe / Zentrum

Überlagerungen Einkaufszentren §21



Wohnen hoher Dichte / Einkaufszentrum

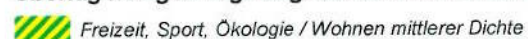


Wohnen mittlerer Dichte / Einkaufszentrum



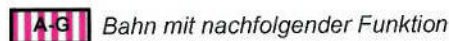
Industrie, Gewerbe / Einkaufszentrum

Überlagerungen Eignungszone / andere Funktionen §22



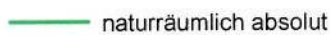
Freizeit, Sport, Ökologie / Wohnen mittlerer Dichte

Überlagerungen Bahn §23

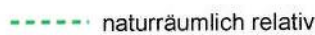


Bahn mit nachfolgender Funktion

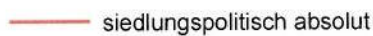
Entwicklungsgrenzen §9



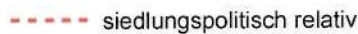
naturräumlich absolut



naturräumlich relativ

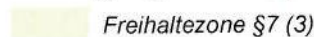


siedlungspolitisch absolut

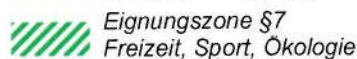


siedlungspolitisch relativ

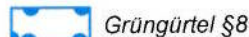
Festlegungen im eigenen Wirkungsbereich



Freihaltezone §7 (3)



Eignungszone §7
Freizeit, Sport, Ökologie



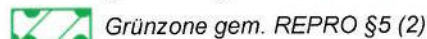
Grüngürtel §8



Grünverbindung

Ersichtlichmachungen

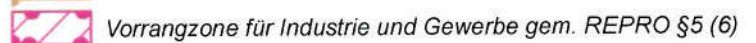
Vorrangzonen gem. REPRO G-GU



Grünzone gem. REPRO §5 (2)



Landwirtschaftliche Vorrangzone gem. REPRO §5 (5)



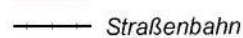
Vorrangzone für Industrie und Gewerbe gem. REPRO §5 (6)

Wasserwirtschaftliche Vorrangzone: siehe Deckplan 1

Verkehrsinfrastruktur



Bahn



Straßenbahn



Straßenbahn-Projekt

Sonstige



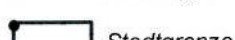
Wald §7(2)



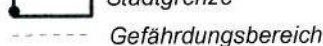
Bauliche Entwicklung der Nachbargemeinden



Bezirksgrenzen



Stadtgrenze



Gefährdungsbereich



Fluglärm T 60dB



Geruchsemittent

ERLÄUTERUNGSBERICHT

Beschluss

GZ.: A 14-076099/2018/0011

UID: ATU36998709, DVR: 0051853

Graz, 05.06.2019

4.04 Stadtentwicklungskonzept der Landeshauptstadt Graz 4. Änderung

1. Rechtsgrundlage

Gemäß § 42 Abs. 1 und 8 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.

2. Verfahren

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.

Gemäß § 42 Abs. 1 und 8 des StROG 2010 ist die örtliche Raumordnung nach Rechtswirksamkeit des örtlichen Entwicklungskonzeptes, des Flächenwidmungsplanes und der Bebauungspläne nach Maßgabe der räumlichen Entwicklung fortzuführen.

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.

Am 08. Februar 2018 hat der Gemeinderat der Landeshauptstadt Graz die Auflage der 3. Änderung (Räumliches Leitbild) zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept beschlossen. Die öffentliche Auf-

lage erfolgte von vom 22. Februar 2018 bis 26. April 2018. Das Verfahren ist noch nicht abgeschlossen.

Der Gemeinderat der Landeshauptstadt Graz hat in seiner Sitzung am 20. September 2018 die Absicht beschlossen, das 4.0 Stadtentwicklungskonzept der Landeshauptstadt Graz idgF zu ändern und den Entwurf zum 4.04 Stadtentwicklungskonzept – 4.Änderung gemäß § 24 Abs 1 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes idgF zur allgemeinen Einsicht öffentlich aufgelegt. Über einen Zeitraum von 8 Wochen wurde der Auflageentwurf vom 04. Oktober 2018 bis 29. November 2018 öffentlich aufgelegt.

Innerhalb der Frist sind gesamt 8 Einwendungen/Stellungnahmen im Stadtplanungsamt eingegangen.

Es haben sich aufgrund der Einwendungen keine Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf ergeben. Der Erläuterungsbericht wurde geringfügig ergänzt.

Die Einwendungsbehandlungen werden im Zuge des ggst. Endbeschlusses zum 4.04 Stadtentwicklungskonzept – 4. Änderung dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorgelegt.

Nach erfolgtem Endbeschluss werden sämtliche Einwendungsbehandlungen versendet und die Verfahrensunterlagen an die Aufsichtsbehörde, Amt der Steiermärkischen Landesregierung Abteilung 13, zur Genehmigung übermittelt. Bei Vorliegen des Genehmigungsbescheides der Aufsichtsbehörde erfolgt die Kundmachung gemäß dem Statut der Landeshauptstadt Graz.

3. Änderungspunkte

1. Hüttenbrennergasse –Schönaugasse: Grundstück KG 63106 Jakomini Grst.Nr. 2038/46

*Geringfügige Erweiterung der Funktion Wohnen hoher Dichte
Die Änderung umfasst eine Fläche von ca. 229 m².*

Die geringfügige Änderung erfolgt im öffentlichen Interesse. Es handelt sich um eine Arrondierung der Grundstücksflächen, ein entsprechender Teilungsplan liegt bereits im Entwurf vor. Es kann auf diese Weise die bestehende Infrastruktur (bestehender Nahversorger) im Stadtteil gehalten werden. Zudem wird mittelfristig durch eine irrelevante Verkleinerung der Eignungszone Freizeit/Sport/Ökologie an der ggst. Stelle finanzielle Ressourcen lukriert, um an anderer Stelle die öffentliche Freiflächenausstattung zu verbessern.

- Umwelterheblichkeitsprüfung:

Aufgrund des geringen Ausmaßes der Änderung sind keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten (jedenfalls unerheblich).

2. Kirchnerkaserne

Änderung von bisher mit der Funktion Wohnen mittlerer Dichte belegter Flächen in die Funktion Wohnen hoher Dichte im Ausmaß von ca. 34.264 m²

Änderung von bisher mit der Funktion Wohnen mittlerer Dichte belegter Flächen in eine Eignungszone Freizeit/Sport/Ökologie im Ausmaß von ca. 19.713 m²

Die zivile Nachnutzung der ehemaligen Kaserne stellt eine Herausforderung und eine große Chance für die Stadtentwicklung im Bezirk Jakomini dar.

Als Grundlage für die weitere städtebauliche Entwicklung wurde im Herbst 2016 ein Kooperatives Verfahren gestartet, welches in enger Zusammenarbeit von Eigentümern und den zuständigen Abteilungen der Stadt Graz durchgeführt wurde. Das Ergebnis des Verfahrens stellt ein städtebaulicher Rahmenplan dar, welcher am 18. Oktober 2017 dem zuständigen Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung sowie dem Verkehrsausschuss präsentiert wurde.

Die Auffassung der zivilen Nutzung, die neuen Eigentümer als auch der vorliegende städtebauliche Rahmenplan stellen die geänderte Sachlage dar. Der Rahmenplan zeigt, dass eine veränderte Festlegung der Freiflächen zu einem städtebaulich attraktiveren Ergebnis führt und eine dichtere Bebauung am ggst. Standort jedenfalls verträglich ist. Somit können die Zielsetzungen des Stadtentwicklungskonzeptes (Innenverdichtung, Forcierung von gemischten Nutzungen, Schaffung von zusätzlichen öffentlichen Freiflächen) im Zuge der ggst. Änderung bestmöglich erfüllt werden. Die nachhaltige Nutzung von bestehendem Bauland in guter infrastruktureller Lage ist zudem sowohl ein Ziel des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes (Vermeidung von Zersiedlung) als auch des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes der Stadt Graz.

Das 1.0 Räumliche Leitbild der Landeshauptstadt Graz sieht in seinem 2. Auflageentwurf den Bereichstyp Geschoßbau vor. Der ggst. Bereich befindet sich im Teilraum 9.

Folgende städtebaulichen Parameter sind mit diesen Festlegungen verbunden:

Zulässige Formen der Parkierung:

Tiefgarage (im Neubaufall), allenfalls Hochgaragen im Übergang zu stark emittierenden Verkehrsbändern und Betrieben; bei überwiegender Wohnnutzung ist die Errichtung von PKW – Stellplätzen in freier Aufstellung in verträglicher Relation zur Bauplatzgröße zulässig, sofern mit Gebietscharakter und Topographie vereinbar

Ergänzende Festlegungen im Teilraum:

Ausschluss von straßenseitigen offenen Erschließungen; Schaffung von emissionsgeschützten Freiräumen

Nach Rechtskraft der 4. Änderung des Stadtentwicklungskonzeptes wird der Bereichstypenplan des 1.0 Räumlichen Leitbildes, welcher Bestandteil des Stadtentwicklungskonzeptes ist, entsprechend angepasst.

Im Bereich der ehemaligen Kirchnerkaserne werden die Eignungszonen Freizeit/Sport/Ökologie gemäß 4.04 STEK ersichtlich gemacht.

- **Umwelterheblichkeitsprüfung:**

Durch die Änderung von „Wohnen mittlerer Dichte“ in „Wohnen hoher Dichte“ und die gleichzeitige Verringerung der Baulandfläche sowie die Ausweisung einer rund 20.000m² großen Eignungszone Freizeit/Sport/Ökologie sind keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

3. Arland – Weinzöttlstraße:

Änderung einer bisher mit der Funktion Handel belegten Flächen in eine Überlagerungsfläche Handel/ Wohnen mittlerer Dichte im Ausmaß von ca. 3046 m²

Das Fachmarktzentrum Am Arland schließt an ein äußerst dichtes Siedlungsgebiet (Arlandsiedlung) an.

Im Sinne der Schaffung einer guten Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs wird die Ergänzung der bestehenden Handelseinrichtungen durch einen Lebensmittelhandel angestrebt. Integriert in das bestehende Fachmarktzentrum kann somit die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs im Sinne einer Stadt der kurzen Wege nachhaltig für die BewohnerInnen der Arlandsiedlung verbessert werden.

Das öffentliche Interesse an einer fußläufigen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs und damit die Vermeidung von Verkehrswegen, die motorisiert zurückgelegt werden, stellt die Grundlage dieser Änderung dar.

- **Umwelterheblichkeitsprüfung:**

Durch die Änderung von „Handel“ in „Wohnen hoher Dichte“ in eine Überlagerungsfläche Handel/Wohnen sind keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

4. Bestandteile des 4.04 Stadtentwicklungskonzeptes der Landeshauptstadt Graz

4. Änderung

Das 4.04 Stadtentwicklungskonzept der Landeshauptstadt Graz - 4. Änderung besteht aus dem Verordnungswortlaut und der graphischen Darstellung (Entwicklungsplanausschnitte) samt Planzeichenerklärung

Ein Erläuterungsbericht ist angeschlossen.

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. Eine neuerliche Umweltprüfung des 4.02 Stadtentwicklungskonzeptes kann entfallen, da in Summe keine Änderungen vorgenommen wurden, die eine Verschlechterung gegenüber dem STEK 4.0 bedeuten würden bzw. erfolgte eine punktuelle Beurteilung.

Die im 4.04 STEK vorgenommenen Änderungen am Entwicklungsplan betreffen jeweils nur sehr kleine Bereiche und sind daher mit dem Ausschlusskriterium „...geringfügige Änderung von Plänen...“ einzustufen.

Einige Änderungen sind eindeutig als Verbesserungen (großflächige Eignungszone Freizeit/Sport/Ökologie im Bereich der Kirchnerkaserne) gegenüber dem 4.0 STEK einzustufen. Es ist daher davon auszugehen, dass durch die überwiegend kleinräumigen Änderungen in Summe keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Für den Gemeinderat:

DI Bernhard Inninger
(elektronisch unterschrieben)

