

ERLÄUTERUNGSBERICHT

Beschluss

Bearbeitung:
Projektgruppe 4.0 Flächenwidmungsplan

GZ.: A 14-020245/2017/0001

GZ.: A14 – 020245/2017/0010

UID: ATU36998709, DVR: 0051853

Graz, 10.05.2017 bzw. 07.02.2018

4.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz

Beschluss gemäß § 38 Abs. 6 StROG
(konsolidierte Fassung Februar 2018)

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.

Das 4.0 Stadtentwicklungskonzept der Landeshauptstadt Graz (4.0 STEK) wurde gemäß § 24 StROG vom Gemeinderat der Landeshauptstadt Graz in seiner Sitzung vom 28. 2.2013 beschlossen. Parallel zur Auflage des 4.0 Flächenwidmungsplanes erfolgt die Auflage der 2. Änderung des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes. Das 4.0 Stadtentwicklungskonzept liegt in der Fassung 4.02 Stadtentwicklungskonzept dem ggst. Flächenwidmungsplan – Entwurf zugrunde.

2. Chronologie des Planungsprozesses

Der 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz wurde vom Gemeinderat in seinen Sitzungen am 4.7.2002, 7.11.2002 und 12.12.2002 beschlossen und im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz am 17.1.2003 kundgemacht.

Der 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 wurde in 22 durchgeführten Änderungsverfahren bis dato in insgesamt 140 Einzelfällen punktuell geändert.

Gemäß § 42 Abs. 1 und 6 des StROG 2010 ist die örtliche Raumordnung nach Rechtswirksamkeit des örtlichen Entwicklungskonzeptes, des Flächenwidmungsplanes und der Bebauungspläne nach Maßgabe der räumlichen Entwicklung fortzuführen.

Der Bürgermeister hat nach dem im Jahre 2007 gültigen Steiermärkischen Raumordnungsgesetz (StROG 1974 § 30 Abs. 2) spätestens alle fünf Jahre öffentlich aufzufordern, Anregungen auf Änderung des örtlichen Entwicklungskonzeptes, des Flächenwidmungsplanes und allenfalls der Bebauungspläne einzubringen. Diese Frist ist erstmalig vom Zeitpunkt des Inkrafttretens des durch die Revision geänderten Flächenwidmungsplanes, also dem 17.1.2003, zu berechnen.

Die Aufforderung des Bürgermeisters der Landeshauptstadt Graz, Anregungen auf Änderungen des örtlichen Entwicklungskonzeptes und des Flächenwidmungsplanes einzubringen, wurde im Amtsblatt vom 28. Dezember 2007 kundgemacht. Für die schriftliche Bekanntgabe von Planungsinteressen wurde eine Frist vom 14. Jänner 2008 bis 12. April 2008 festgelegt. Diese Frist wurde durch Bekanntmachung in den Medien und im Internet bis 31. Mai 2008 verlängert.

Für die Revision des Flächenwidmungsplanes wurden, einschließlich der bisher berücksichtigten Änderungen, rund 820 Planungsinteressen eingebracht. Davon entfällt die Mehrzahl auf Änderungswünsche von Freiland in Bauland, die übrigen Planungsinteressen beziehen sich auf die Anhebung/Abminderung der Bebauungsdichte, die Änderung der Nutzungsart und Sonstiges.

Im Sinne bürgernaher Verwaltung und Planung wurden Planungsinteressen jedoch bis unmittelbar vor Fertigstellung des 1. Amtsentwurfes (31.1.2015) angenommen und bearbeitet. Bis zu diesem Stichtag sind gesamt 1.455 Planungsinteressen im Stadtplanungsamt eingegangen.

Weitere Gründe für eine Revision des Flächenwidmungsplanes sind durch Änderungen im Stmk. Raumordnungsgesetz, die Festlegungen des „Regionale Entwicklungsprogramm für die Planungsregion Graz und Graz-Umgebung“, durch die „Planzeichenverordnung 2007“ vom 26. 11.2007 gegeben.

Der Gemeinderat der Landeshauptstadt Graz hat gemäß der §§ 25, 38 und 67 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 idF LGB 140/2014 in seiner Sitzung am 23. April 2015 die Absicht beschlossen, den 4.0 Flächenwidmungsplan – Entwurf der Landeshauptstadt Graz zur allgemeinen Einsicht öffentlich aufzulegen. Über einen Zeitraum von zehn Wochen wurde der 1. Auflageentwurf vom 7. Mai 2015 bis 17. Juli 2015 öffentlich aufgelegt. Es wurden insgesamt acht öffentliche BürgerInneninformationsveranstaltungen durchgeführt. Innerhalb der Frist sind gesamt 1.538 Einwendungen im Stadtplanungsamt eingegangen.

Sowohl durch die Einwendungen als auch durch stadtinterne Überlegungen haben sich Änderungen gegenüber der 1. Auflage im gesamten Stadtgebiet ergeben. Eine Anhörung der Betroffenen war aufgrund der Vielzahl an Betroffenen nicht seriös möglich. Daher wurde mit Gemeinderatsbeschluss vom 16.6.2016 der 2. Entwurf zum 4.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz zur Auflage gebracht.

Über einen Zeitraum von zehn Wochen wurde der 2. Auflageentwurf vom 23. Juni 2016 bis 2. September 2016 öffentlich aufgelegt. Es wurden insgesamt vier öffentliche BürgerInneninformationsveranstaltungen durchgeführt. Innerhalb der Frist sind gesamt 1.052 Einwendungen im Stadtplanungsamt eingegangen.

Aufgrund der Einwendungen und interner Korrekturen ergaben sich auch nach der 2. Auflage einige Änderungen. *Da der Beschluss über den Flächenwidmungsplan in einer anderen als der zur Einsicht aufgelegten Fassung nur nach Anhörung der durch die Änderung Betroffenen zulässig ist* (vgl. § 38 Abs. 7 StROG 2010), wurden im Zeitraum November 2016 bis April 2017 insgesamt zu 76 Einzelpunkten Anhörungsverfahren durchgeführt. Gesamt sind im Zuge der Anhörungsverfahren 43 Einwendungen eingegangen.

Sämtliche Einwendungsbehandlungen (1. Auflage, 2. Auflage und Anhörung innerhalb der jeweiligen Frist) werden im Zuge des Endbeschlusses zum 4.0 Flächenwidmungsplan dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorgelegt. Dies erfolgt in Form eines umfangreichen Berichts zur Einwendungsbehandlung mit angeschlossener Tabelle, welche sämtliche Einwendungen, thematisch zusammengefasst, beinhaltet.

Nach erfolgtem Endbeschluss zum 4.0 Flächenwidmungsplan werden sämtliche Einwendungsbehandlungen versendet und die umfassenden Unterlagen des Verfahrens zum 4.0 Flächenwidmungsplans an die Aufsichtsbehörde, Amt der Steiermärkischen Landesregierung Fachabteilung 13 B, übermittelt.

Mit Schreiben vom 20.12.2017 ist eine Mitteilung von Mängeln und Versagensgründen gemäß § 24 Abs 11 von Seiten des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung – Abteilung 13 ergangen. Nach Prüfung derselben ergaben sich einige Änderungspunkte, welche nach erfolgtem Anhörungsverfahren in Form eines Ergänzungsbeschlusses 2018 vom Gemeinderat der Landeshauptstadt beschlossen wurden.

Bei Vorliegen des Genehmigungsbescheides der Aufsichtsbehörde wird der 4.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz gemäß dem Statut der Landeshauptstadt Graz kundgemacht.

3. Bestandteile des 4.0 Flächenwidmungsplanes der Landeshauptstadt Graz

Der 4.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz besteht aus dem Verordnungswortlaut, der grafischen Darstellung (Maßstab 1:5.000) samt Planzeichenerklärung und den zur Verordnung gehörigen Deckplänen:

- Bebauungsplanzonierungsplan gemäß § 26 Abs. 4 u. 40 Abs. 1 StROG 2010
(Deckplan 1, Maßstab 1:15.000)
- Beschränkungszonen für die Raumheizung
(Deckplan 2, Maßstab 1:15.000)
- Hochwasserabfluss – Mur und Grazer Bäche mit Darstellung des Gefahrenzonenplanes der Wildbach- und Lawinenverbauung
(Deckplan 3, Maßstab 1:15.000)
- Baulandmobilisierungsmaßnahmen
(Deckplan 4, Maßstab 1:15.000)

Die Verwendung von Deckplänen soll die Lesbarkeit der komplexen und überlagerten Inhalte verbessern. So werden beispielsweise die Sanierungsgebiete Gefahrenzonen – Hochwasser im Deckplan 3 statt im Hauptplan dargestellt.

Dem 4.0 Flächenwidmungsplan angeschlossen ist der Erläuterungsbericht mit folgenden Kartendarstellungen:

- Abwasserplan der Landeshauptstadt Graz (GAP) (Karte 1, Maßstab 1:15.000)
- Verkehrslärmkataster – Straße/Nacht (Karte 2A, Maßstab 1:15.000)
- Verkehrslärmkataster – Flug/Bahn (Karte 2B, Maßstab 1:15.000)
- Verkehrslärmkataster – Straße/Tag (Karte 2C, Maßstab 1:15.000)
- Verkehrslärmkataster – Straße/Abend (Karte 2D, Maßstab 1:15.000)
- Fernwärmeanschlussbereiche (Karte 3, Maßstab 1:15.000)
- Baulandflächenbilanzplan (Karte 4, Maßstab 1:15.000)
- Differenzplan 3.0 FWP – 4.0 FWP (Karte 5A, Maßstab 1:15.000)
(Baulandausweisungen)
- Differenzplan 3.0 FWP – 4.0 FWP (Karte 5B, Maßstab 1:15.000)
(Dichtefestlegungen)
- Differenzplan 3.0 FWP – 4.0 FWP (Karte 5C, Maßstab 1:15.000)
(Nutzungsänderungen)
- Nutzungsbeschränkungen (Karte 6, Maßstab 1:15.000)

Bei Widersprüchen zwischen der grafischen Darstellung und der Verordnung gilt der Wortlaut der Verordnung.

Im Zuge des Ergänzungsbeschlusses 2018 werden die dem Erläuterungsbericht angeschlossenen Kartendarstellung wie folgt ergänzt:

- Karte 7 - Begründung Änderungen Dichtefestlegung
- Karte 8 - Begründung Änderung der Baulandkategorien

Der Hauptplan, die Deckpläne 3 und 4 gemäß Beschluss vom 11.05.2017 werden durch die Planausschnitte, die Bestandteile des Ergänzungsbeschlusses 2018 sind, geändert bzw. ergänzt.

Ebenso werden die Karten 5a,5b und 5c entsprechend der Änderungen des Ergänzungsbeschlusses korrigiert.

4. Umsetzung der Ziele des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes

Der Austausch und das Zusammenspiel zwischen Ordnungsplanung und Entwicklungsplanung sind für ein erfolgreiches Gelingen der Stadtentwicklung entscheidend. Im Zuge des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes hat sich daher die Landeshauptstadt Graz selbst zehn Grundsätze der Stadtentwicklung verordnet. Diese sollen eine Klammer um die beiden Planungsansätze (Ordnung und Entwicklung) bilden.

In Umsetzung dieses angestrebten Ziels war es im Zuge der Erstellung des 4.0 Flächenwidmungsplanes – als eines der wichtigsten Instrumente im Bereich der Ordnungsplanung – oberste Prämisse, alle Entscheidungen in Abwägung und Übereinstimmung mit den beschlossenen Grundsätzen zu treffen.

Im Folgenden werden beispielhaft getroffene Maßnahmen des 4.0 Flächenwidmungsplans den zehn Grundsätzen zur Stadtentwicklung der Landeshauptstadt Graz zugeordnet.

Graz entwickelt sich zu einer „Smart City“

Im Sinne der Umsetzung eines energie- und ressourcenoptimierten Städtebaus werden folgende Maßnahmen gesetzt:

- Orientierung der Siedlungsentwicklung an den Achsen des öffentlichen Verkehrs
- Dichtefestlegungen unter Berücksichtigung der Bedienqualität des öffentlichen Verkehrs
- Festlegung von Aufschließungserfordernissen, die im öffentlichen Interesse Einfluss auf das Mobilitätsverhalten nehmen

Graz versteht sich als wesentlicher Akteur der regionalen Entwicklung

Mit den Mitteln der örtlichen Raumplanung kann nur bedingt Einfluss auf die Regionalentwicklung genommen werden. Wesentlich ist das Selbstverständnis der Landeshauptstadt Graz als Vorreiterin restriktiv im Bereich der Zersiedelung zu agieren, die Siedlungsentwicklung verstärkt an den Achsen des öffentlichen Verkehrs auszurichten und eine qualitative Innenentwicklung zu forcieren.

Graz stellt ein ausgewogenes Gesamtsystem dar

Im Sinne einer Interessensabwägung zugunsten des Gemeinwohls sind beispielsweise in folgenden Bereichen Restriktionen für einzelne Betroffene zu erwarten und mit Blick auf die Gesamtstadt argumentierbar:

- Beschränkung der Raumheizung im Sinne der Luftqualität
- restriktive Regelungen zum Bauen innerhalb von Hochwasserabflussgebieten
- Ausweitung der Gebiete mit Bebauungsplanpflicht

Graz bekennt sich zu einer integrierten Stadtentwicklung

In die Erarbeitung des 4.0 Flächenwidmungsplans waren im Sinne einer integrierten Zusammenarbeit viele Abteilungen des Magistrat Graz einbezogen. So wurden beispielsweise der Deckplan 2 und die zugehörigen Verordnungsteile unter § 10 Sanierungsgebiet Luftschadstoffe in enger Zusammenarbeit mit dem Umweltamt, der Deckplan 3 und die zugehörigen Verordnungsteile unter § 12 Sanierungsgebiete Gefahrenzonen – Hochwasser in enger Zusammenarbeit mit der Abteilung für Grünraum und Gewässer, dem Referat für wasserrechtliche Angelegenheiten und dem zuständigen wasserwirtschaftlichen Planungsorgan des Landes Steiermark erstellt.

Im Bereich der Vorbehaltsflächen waren sämtliche Abteilungen und Unternehmungen der Stadt Graz eingebunden, welche einen allfälligen Flächenbedarf in den nächsten Jahren haben könnten. Ein weiterer wesentlicher Faktor war insbesondere die Abstimmung der gesamten Siedlungsentwicklung mit der Abteilung für Verkehrsplanung.

Graz bietet attraktive Lebensbedingungen im gesamten Stadtgebiet

Um diesem Grundsatz Rechnung zu tragen, weist der 4.0 Flächenwidmungsplan vermehrt Vorbehaltsflächen, beispielsweise für den Zweck einer öffentlichen Freiflächenausstattung bzw. für Hochwasserschutzmaßnahmen, aus.

Weiters erfolgt eine verstärkte Berücksichtigung der umliegenden Wohngebiete bei der Dichtefestlegung von Industrie- und Gewerbeflächen. Der Übergang zwischen diesen unterschiedlichen Nutzungsbereichen soll dadurch verträglicher gestaltbar sein.

Es wurden Aufschließungserfordernisse formuliert, die konkret die Ausstattung des Gebietes vor Ort bzw. die erforderliche Verkehrsinfrastruktur betreffen, um die Errichtung neuer monofunktionaler Stadtteile zu verhindern und ausreichende Infrastruktur und Mobilität möglichst im gesamten Stadtgebiet zu gewährleisten.

Graz bekennt sich zu einem qualitätsvollen Wachstum

Die Erweiterung des Siedlungsraums nach außen ist aufgrund der Topografie und der überörtlichen Festlegungen (Grünzone gemäß Regionalem Entwicklungsprogramm Graz – Graz-Umgebung) weder möglich noch erwünscht. Daher werden andere Formen des Wachstums verfolgt wie beispielsweise

- Nachverdichtung von bisher unternutzten Gebieten mit guter öffentlicher Infrastruktur
- Konversion von Gewerbe- und Industrieflächen in innerstädtischen und städtischen Lagen
- Erhalt von großflächigen zusammenhängenden Entwicklungsgebieten
- generelle Abstimmung der Siedlungsentwicklung auf den öffentlichen Verkehr, um Ziel- und Quellverkehr im Bereich des motorisierten Individualverkehrs möglichst gering zu halten

Graz bietet Urbanität und Vielfalt

Im Sinne eines urbanen Zentrums wird die Kerngebietsausweisung der Grazer Altstadt ausgeweitet und ebenso die umlaufende Ausweisung der Überlagerung von Kerngebiet mit „Allgemeinem Wohngebiet“. Es wird in diesem traditionell dicht bebauten Stadtgebiet großflächig die Dichteausweisung erhöht und damit an den Bestand angepasst. In Umsetzung des Zieles der „Stadt der kurzen Wege“ wird die Ausweisung von „Reinem Wohngebiet“ zugunsten der Ausweisung „Allgemeines Wohngebiet“ reduziert. Monofunktionale Wohngebiete sollen dadurch verhindert werden, in allen Stadtteilen sollte ein Mindestmaß an Infrastruktur möglich sein. Große Aufschließungsgebiete werden zudem durch das Aufschließungserfordernis zum Thema sozialer Infrastruktur einen Beitrag zur Nutzungsdurchmischten Stadt leisten.

Graz erhält seine Handlungsspielräume

Zur effizienten Nutzung der vorhandenen Personalressourcen wurden bebauungsplanpflichtige Gebiete im Grüngürtel bzw. in Bereichen mit geringer Dichte maßvoll reduziert.

Im Sinne des öffentlichen und siedlungspolitischen Interesses wurden die Aufschließungserfordernisse für große Erweiterungsgebiete ausgeweitet. Die Umsetzung wird großteils im Zuge von Bebauungsplanerstellungen erfolgen.

Graz verfügt über beschränktes Bauland. Wachstum nach außen ist aufgrund der topographischen Lage nur begrenzt möglich. Umso wichtiger ist der langfristige Erhalt der Ressource Bauland beispielsweise für Gewerbe- und Industriegrundstücke sowie Wohnbauland im Grüngürtel. Maßnahmen zur übereilten Entwicklung sind zu vermeiden.

Graz bekennt sich zu seiner gelebten Baukultur

Entsprechend den allgemeinen Zielsetzungen des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes erfolgt nunmehr eine Ausweitung der bebauungsplanpflichtigen Gebiete auch auf bebaute Gebiete

- Bebauungsplanpflichten für Nachverdichtung von unternutzten Gebieten
- Bebauungsplanpflichten entlang von Einfahrtsstraßen
- Bebauungsplanpflichten in den alten Vororten (BSp.: St. Peter, Straßgang, Andritz)

Die Ausarbeitung eines neuen Räumlichen Leitbildes (RLB) für die Landeshauptstadt Graz erfolgt parallel zum 4.0 Flächenwidmungsplan. Die Auflage desselben (RLB) ist noch vor Endbeschluss des 4.0 Flächenwidmungsplans geplant.

Das 4.0 Stadtentwicklungskonzept idgF enthält unter § 8 für den Bereich des Grüngürtels, welcher teilweise innerhalb des Landschaftsschutzgebietes liegt, detaillierte Bestimmungen wie künftige bauliche Entwicklungen auszusehen haben. Eine weitere Verfeinerung der Festlegungen scheint auf Ebene des Örtlichen Entwicklungskonzeptes im Maßstab 1:10.000 nicht zielführend zu sein. Die Bestimmung nach § 8 kann daher als Räumliches Leitbild light für den Grüngürtel betrachtet werden. Die Bebauungsplanpflicht gemäß § 40 Abs 4 Z 3 kann somit entfallen.

Graz bekennt sich zum Schutz seines Grünraums

Im Zuge des 4.0 Flächenwidmungsplans erfolgt nur eine minimale Ausdehnung des Siedlungsraums. Die Festlegung von Auffüllungsgebieten erfolgte restriktiv. Es werden keine neuen Baulandausweisungen in Bereichen mit ersichtlich gemachtem Wald getroffen. Große zusammenhängende Grünflächen wurden bereits im Stadtentwicklungskonzept durch Siedlungsgrenzen gesichert und werden nunmehr konsequent beibehalten. Zum Schutz der Teiche und der Uferbegleitvegetation von natürlich fließenden Gewässern werden im Verordnungswortlaut Regelungen getroffen.

5. Bearbeitungsgrundsätze

Die Festlegungen des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes (4.0 STEK) der Landeshauptstadt Graz sind die wesentliche Grundlage für die Bearbeitung aller eingegangenen Planungsinteressen.

Amtsseitig erfolgte eine Abstimmung der Baulandgebiete im Flächenwidmungsplan auf die festgelegten Funktionen des Entwicklungsplans zum 4.0 STEK. Weiters wurden die Bebauungsdichten im Hinblick auf die Differenzierung in Wohngebiete geringer, mittlerer und hoher Dichte überprüft und gegebenenfalls angepasst.

Im Sinne einer gesamtstädtischen Überarbeitung der Dichtefestlegungen waren zudem die Kriterien einer Anbindung an den öffentlichen Verkehr mit städtischer Bedienqualität (Kategorie 1 – 3, d. h. Frequenz unter 15 Minuten, keine zeitlichen Mängel), die vorgefundenen Topografie, die Grundstücksstruktur und die Dimensionen des bestehenden Straßennetzes wesentlich.

Innerhalb des Bereiches der Vorrangzone für Siedlungsentwicklung gemäß Deckplan 2 zum 4.0 STEK wurde die Mindestdichte gemäß den Festlegungen des regionalen Entwicklungsprogramms Graz – Graz- Umgebung auf 0,3 angehoben, dies ergibt auch für Teilbereiche des Grazer Grüngürtels eine Maximaldichte von 0,4.

6. Planungsinteressen und Einwendungen

a) Planungsinteressen

Im Amtsblatt vom 28. Dezember 2007 wurde die Aufforderung des Bürgermeisters der Landeshauptstadt Graz, Anregungen auf Änderungen des örtlichen Entwicklungskonzeptes und des Flächenwidmungsplanes einzubringen, kundgemacht. Für die schriftliche Bekanntgabe von Planungsinteressen wurde eine Frist vom 14. Jänner 2008 bis 12. April 2008 festgelegt, die dann bis 31. Mai 2008 verlängert wurde.

Im Sinne bürgernaher Verwaltung und Planung wurden Planungsinteressen jedoch bis unmittelbar vor Fertigstellung des Amtsentwurfes (31.1.2015) angenommen und bearbeitet. Bis zu diesem Stichtag sind gesamt von 1.455 Personen und Institutionen 1.516 Planungsinteressen für konkrete Abänderungen im Stadtplanungsamt eingegangen (d. h. von manchen Interessenten wurden gesammelt mehrere Planungsinteressen abgegeben).

Die eingegangenen Planungsinteressen wurden nach Mappenblättern geordnet und digital im GIS vermerkt. Es erfolgte eine standardmäßige Überprüfung hinsichtlich folgender Rahmenbedingungen:

- Ausweisung im 3.0 FWP
- Angestrebte Ausweisung des Planungsinteresses
- Ausweisung im 4.0 STEK
- Aussagen des Regionalen Entwicklungsprogramms zum jeweiligen Bereich
- Art des Planungsinteresses (Nutzungsänderung, Dichteänderung u. dgl.)
- Lage hinsichtlich Baulandanschluss
- Lage innerhalb etwaiger Beschränkungszonen (Landschaftsschutz, Hochwasser, etc.)
- Anbindung an den öffentlichen Verkehr

Die fachliche Beurteilung erfolgte zumindest im Vieraugenprinzip. Heikle bzw. fachlich differenzierte Fälle wurden zudem im Gremium der PlanungssprecherInnen diskutiert.

Wesentliche Beurteilungskriterien waren die Übereinstimmung mit den Festlegungen und Zielsetzungen des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes bzw. mit anderen übergeordneten Planungen, eine Koppelung der Nutzungsintensivierung an eine Anbindung an den öffentlichen Verkehr mit städtischer Bedienqualität, Berücksichtigung der Topografie und der Infrastruktur bei Dichteausweisungen.

Von den 1.516 Änderungswünschen wurden 298 in zwischenzeitlichen Änderungen des 3.0 Flächenwidmungsplans bereits behandelt oder von den Antragstellern zurückgezogen. 279 Planungsinteressen konnten vollinhaltlich positiv behandelt werden, 196 Planungsinteressen konnten zumindest teilweise positiv behandelt werden.

547 Planungsinteressen konnten nicht berücksichtigt werden, da die Wünsche dem 4.0 Stadtentwicklungskonzept oder den Gesetzen und Verordnungen des Bundes und des Landes, insbe-

sondere dem Regionalen Entwicklungsprogramm Graz – Graz-Umgebung, widersprachen. Weitere 196 Planungsinteressen wurden zu einem späteren Zeitpunkt durch das neuerliche Einbringen von Planungsinteressen ersetzt bzw. anders formuliert.

b) Einwendungen

Im Zuge der 1. Auflage sind innerhalb der Frist gesamt 1.538 (insgesamt über 2.000 Einwendungspunkte) Einwendungen eingegangen, im Zuge der 2. Auflage gesamt 1.052 Einwendungen.

Die eingegangenen Einwendungen wurden chronologisch nach Eingang geordnet und digital im GIS vermerkt. Es erfolgte eine standardmäßige Überprüfung hinsichtlich folgender Rahmenbedingungen:

- Ausweisung im 1. Auflageentwurf des 4.0 FWP
- angestrebte Ausweisung der Einwendung
- Ausweisung im 3.0 FWP
- Ausweisung im 4.0 STEK bzw. im 4.02 STEK - Entwurf
- Aussagen des Regionalen Entwicklungsprogramms zum jeweiligen Bereich
- Art des Planungsinteresses (Nutzungsänderung, Dichteänderung u. dgl.)
- Lage hinsichtlich Baulandanschluss
- Lage innerhalb etwaiger Beschränkungszonen (Landschaftsschutz, Hochwasser, etc.)
- Anbindung an den öffentlichen Verkehr

Die fachliche Beurteilung erfolgte zumindest im Vieraugenprinzip. Heikle bzw. fachlich differenzierte Fälle wurden zudem im Gremium der PlanungssprecherInnen diskutiert.

Wesentliche Beurteilungskriterien waren die Übereinstimmung mit den Festlegungen und Zielsetzungen des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes i. d. F. 4.02 bzw. mit anderen übergeordneten Planungen, eine Koppelung der Nutzungsintensivierung an eine Anbindung an den öffentlichen Verkehr mit städtischer Bedienqualität, Berücksichtigung der Topographie und der Infrastruktur bei Dichteausweisungen.

Wesentliche Themen der Einwendungen zu den beiden Auflageentwürfen waren zusammengefasst insbesondere:

- Wünsche nach neuen Baulandausweisungen (insbesondere im Grüngürtel bzw. außerhalb der Siedlungsgrenzen nach 4.0 STEK)
- gegen Umwidmungen von Reinem Wohngebiet in Allgemeines Wohngebiet bzw. von Allgemeinem Wohngebiet in Kerngebiet
- gegen Anhebung der Mindestdichten
- gegen Festlegung von Nachfolgenutzung Gewerbegebiet in Bereichen mit bestehender Wohnnutzung

- Wunsch nach Ausweitung der Grünflächenausstattung
- gegen die Dichtereduktion in Gewerbegebieten
- generell gegen Dichteanhebungen im Stadtgebiet
- Wunsch nach Erhalt von Grünflächen und Wald
- gegen Heranrückende Wohnbebauungen
- gegen die Festlegung von Vorbehaltsflächen (von den jeweils betroffenen Grundstückseigentümern)
- gegen den „Ostgürtel“
- generell gegen die Ausweitung von Verkehrsflächen gegenüber dem 3.0 Flächenwidmungsplan
- gegen die Festlegung von Sanierungsgebiet – Lärm
- Infragestellen der Hochwasseranschlagslinien

Wesentlich war der Abgleich der dargelegten Änderungsanträge mit den stadtweiten Strategien. Weiters war das Thema der Gleichbehandlung von ähnlichen Fällen zu beachten und die jeweiligen örtlichen Verhältnisse zu berücksichtigen.

Nach vertiefter Prüfung konnten daher die Einwendungen (Einwendungspunkte) wie folgt erledigt werden:

	positiv	teilweise positiv	negativ	nicht Gegenstand
1. Auflage	321	441	1.250	4
2. Auflage	200	174	871	25

Aufgrund der Einwendungen und interner Korrekturen ergaben sich auch nach der 2. Auflage einige Änderungen. Im Zuge von Anhörungsverfahren wurden insgesamt weitere 76 Einzelpunkte den Betroffenen zur Kenntnis gebracht.

Gesamt sind im Zuge der Anhörungsverfahren 43 Einwendungen eingegangen.

Diese konnten wie folgt behandelt werden:

	positiv	teilweise positiv	negativ	nicht Gegenstand
Anhörungsverfahren	3	2	30	8

Auf Basis des Ergebnisses der Anhörungsverfahren erfolgte die Fertigstellung der Unterlagen für den Endbeschluss.

Nach Eingang der Mitteilung von Mängeln und Versagungsgründen gemäß § 24 Abs 11 von Seiten des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung – Abteilung 13 wurden Ende 2017/Anfang 2018 Anhörungen für insgesamt 10 Änderungsbereiche durchgeführt.

Diese betrafen zusammengefasst:

- die Festlegung von zusätzlichen Aufschließungsgebieten,
- die Festlegung von zusätzlichen Bebauungsfristen,
- die Festlegungen von zusätzlichen Aufschließungserfordernissen für dezitiert in der Mitteilung angeführte Aufschließungsgebiete
- die Ergänzung von Ersichtlichmachungen der Tierhaltungsbetriebe >G20 und <G20
- die Änderung im Sinne der Gleichbehandlung und der Widerspruchsfreiheit

Insgesamt ist im Zuge der Anhörungsfrist 2 Einwendung eingegangen.

Diese mussten negativ behandelt werden.

7. Erläuterungen zum Planwerk

a) Plangrundlage

Der digitale Aufbau des Flächenwidmungsplans besteht im Wesentlichen aus folgenden Ebenen:

- Digitale Katastermappe (DKM) des Stadtvermessungsamtes, Stand Oktober 2014
- Ersichtlichmachung der Flächen, für die:
 - durch rechtswirksame überörtliche Planungen besondere Nutzungen bestimmt sind (Eisenbahnen, Flugplätze, Bundes- und Landesstraßen, militärische Anlagen, Versorgungsanlagen von überörtlicher Bedeutung, öffentliche Gewässer u. dgl.;
 - aufgrund von Bundes- und Landesgesetzen Nutzungsbeschränkungen bestehen.
 - Weiters sind Anlagen und Einrichtungen, die wirtschaftlichen, sozialen, religiösen und kulturellen Zwecken dienen (Schulbauten, Krankenanstalten, Universitäten, Bezirksamtsgerichte, Kinderspielflächen u. dgl.), ersichtlich gemacht.
- Festlegung der Baulandflächen nach § 28 StROG 2010

Diese Darstellungsstruktur erlaubt es, den digitalen Flächenwidmungsplan bei Änderungs- und Revisionsverfahren die einzelnen Ebenen voneinander unabhängig zu bearbeiten und dem jeweils aktuellen Stand anzupassen.

Die Plandarstellung erfolgt gemäß Planzeichenverordnung 2007, idF. LGBl. Nr. 57/2011.

b) Rechtswirksame überörtliche Planungen und Festlegungen

Bei der Überarbeitung des Flächenwidmungsplanes waren folgende fachliche bzw. rechtliche Grundlagen zu berücksichtigen:

- Regionales Entwicklungsprogramm Graz – Graz-Umgebung 2005 idF LGBl. Nr. 73/2012
- Programm zur hochwassersicheren Entwicklung der Siedlungsräume idF LGBl. Nr. 117/2005
- Entwicklungsprogramm für die Reinhaltung der Luft idF. LGBl. Nr. 53/2011

Die im Flächenwidmungsplan gemäß § 26 Abs. 7 StROG 2010 idF. ersichtlich gemachten Flächen, Anlagen und Einrichtungen wurden aufgrund folgender Quellen bzw. Angaben dargestellt:

Eisenbahnen:

Bekanntgabe durch ÖBB und GKB bzw. Magistrat Graz, Stadtbaudirektion

Bestehende Bundes- und Landesstraßen mit Schutzzonen:

Bekanntgabe durch das Amt der Steiermärkischen Landesregierung, bzw. Magistrat Graz, Stadtbaudirektion und Abteilung für Verkehrsplanung

Bestehende Landesstraßenplanungen:

Münzgrabengürtel – Waltendorfgürtel (B 67 c)

Verordnung § 4 (Bundesstraßenbaugebiet) - BGBl Nr. 101, 1980

„Südgürtels B67A – Abschnitt St. Peter – Puntigam“ UVP-Genehmigungsverfahren

GZ.: FA13A-11.10-64/2008

Militärische Anlagen (Truppenübungsplätze): Bekanntgabe des Militärkommandos Steiermark und des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung (Digitaler Raumordnungskataster – ROKAT)

Versorgungsanlagen von überörtlicher Bedeutung (Kraftwerke, Hochbehälter, Sendestation, Pumpstationen, Umspannanlagen, Fernheizwerk)

Bekanntgaben durch die jeweiligen Eigentümer bzw. Betreiber und des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung (ROKAT)

Hochspannungsleitungen und Umspannanlagen:

Bekanntgabe der jeweiligen Eigentümer bzw. Betreiber: Energie Graz GmbH & Co KG, Energie Steiermark AG, E-Werk Franz

Ferngasleitung: Bekanntgabe der Energie Graz GmbH & Co KG und Energie Steiermark AG

Öffentliche Gewässer:

Übernahme aus dem Kataster, bzw. Magistrat Graz Abteilung Grünraum und Gewässer

Schutz- und Regulierungswasserbauten (Hochwasserrückhaltebecken):

Bekanntgabe Magistrat Graz – Abteilung Grünraum und Gewässer sowie des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung

Gefahrenzonenplan Graz gemäß des forsttechnischen Dienstes für Wildbach- und Lawinenverbauung (Erlass des Bundesministers für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt- und Wasserwirtschaft vom 20.3.2001, Zl. 52244/07-VT 6 a/01 – Rote und Gelbe Gefahrenzonen)

Hochwasserabfluss – Mur und Grazer Bäche (Überflutungsbereiche $HQ_{30/100}$ gemäß der Bekanntgabe des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung: Hochwasseruntersuchung 1997 (LBD-IIIa 41 – 01 G 1-96/63 vom 14.11.1997), der 2D-Hochwassergrobuntersuchung 2011 sowie der 2D- Abflussuntersuchungen-IV Grazer Bäche/Steiermark 2012 des Landes Steiermark

Gefährdungsbereiche:

Kanzelsteinbruch Dennig Ges.m.b.H.: Bezirkshauptmannschaft Graz-Umgebung, GZ. 4.1 G 31-1985 und 04-15 De 5-88/11 vom 12.2 1991 bzw. GZ.: 4.3-4/2009 vom 30.11.2010

Landschaftsschutzgebiete:

Bekanntgabe durch das Amt der Steiermärkischen Landesregierung (ROKAT)

Landschaftsschutzgebiet Nr. 29 (westliches Berg- und Hügelland von Graz):

Verordnung der Steiermärkischen Landesregierung vom 29.6.1981, LGBl. 80 - 31.7.1981

Landschaftsschutzgebiet Nr. 30 (nördliches und östliches Hügelland von Graz):

Verordnung der Steiermärkischen Landesregierung vom 29.6.1981, LGBl. Nr. 81 - 31.7.1981

Landschaftsschutzgebiet Nr. 31 (Murauen Graz-Werndorf): Verordnung der Steiermärkischen Landesregierung vom 29.6.1981, LGBl Nr 83 - 7.8.1981

Landschaftsschutzgebiet Nr. 31 (Erweiterung im Norden):

Schreiben des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung, GZ. 6-375/II La 3/87-1970

Natura-2000-Gebiete (Europaschutzgebiete):

Bekanntgabe durch das Amt der Steiermärkischen Landesregierung (ROKAT)

Flaumeichenwälder im Grazer Bergland, Europaschutzgebiet Nr. 12, LGBl. Nr. 12/2006, Schloss Eggenberg mit seiner Parkanlage; Europaschutzgebiet Nr. 42, LGBl. Nr. 51/2015

Naturschutzgebiete:

Teile des Lustbühels, NSG c 62, Verordnung d. Bürgermeisters der Landeshauptstadt Graz vom 8.3.1989, GZ A17-3/1989-3

Riel-Teich, NSG c 100, Verordnung d. Bürgermeisters der Landeshauptstadt Graz vom 17.9.1979, A17-K-18.587/8-1979

Stollenanlage Mariatrost, NSG c 102, Verordnung d. Bürgermeisters der Landeshauptstadt Graz vom 26.11.2009, GZ S. 449/2011

Biotopschutzgebiet Bullmanngrund, NSG c 105, Verordnung d. Bürgermeisters der Landeshauptstadt Graz vom 22.4.2013, GZ A17-046840/2008/0010

Vogelschutzgebiet Weinzödl, Verordnung des Bürgermeisters der Landeshauptstadt Graz, mit der das Gebiet zwischen dem Pongratz-Moore-Steg und dem Kraftwerk Weinzödl mit der Wasserwelle der Mur sowie das Gebiet des Wasserwerkes Graz-Andritz zum Naturschutzgebiet erklärt wird (GZ.: A17-NSV-150687/2015/0002)

Geschützte Landschaftsteile:

Bekanntgabe Magistrat Graz – Abteilung Grünraum und Gewässer

Der geschützte Landschaftsteil „Grazer Stadtpark – Burggarten“ wurde zur besseren Lesbarkeit im Planwerk generalisiert dargestellt. Die detaillierte Abgrenzung ist dem Bescheid der Stmk. Landesreg. GZ.: ABT13-55/2006-20 vom 13.6.2014 zu entnehmen.

Naturdenkmale:

Bekanntgabe Magistrat Graz – Abteilung Grünraum und Gewässer

Denkmalschutz:

Bekanntgabe durch das Bundesdenkmalamt

Schutzzonen I-V gemäß Grazer Altstadterhaltungsgesetz 1980:

Wald:

Übernahme aus der digitalen Katastralmappe des Bundesamtes für Eich – und Vermessungswesen, bzw. Bekanntgabe der Forstbehörde

Wasserschutz- und Schongebiete:

Bekanntgaben durch die jeweiligen Eigentümer bzw. Betreiber

- Graz-Andritz:
Grazer Stadtwerke AG. – Wasserwerk Andritz: Erweiterung der bestehenden Schutzgebiete bei gleichzeitiger Neufestsetzung der Schutzmaßnahmen – Schutzgebiet I und II: Bescheid des Amtes der Stmk. Landesregierung, RA 3, GZ.: 3-348 Ga 12/5-68 - 16.9.1968
- Grazer Stadtwerke AG.-Wasserwerk Andritz – Festsetzung des Schutzgebietes III: Bescheid des Amtes der Stmk. Landesregierung, RA 3, GZ.: 3-348 Ga 12/29-70 - 10.7.1970
- Grazer Stadtwerke AG. – Wasserwerk Andritz – Festlegung von Anordnungen über die Bewirtschaftung und sonstige Benutzung der Grundstücke für das Schutzgebiet IVa u.b:

Verhandlungsschrift sowie Bescheid des Amtes der Stmk. Landesregierung vom 31.3.1981, GZ.: 3-348 Ga 12/68-1981

- Graz-Feldkirchen: Verordnung BGBl. Nr. 41/1962, 11. Stück – 13.2.1962
- Wasserschongebiet Graz - Andritz: Verordnung des Landeshauptmannes von Steiermark vom 13.10.1971, LGBl. 1971, 20. Stück - 22.10.1971
- Wasserschongebiet Graz-Feldkirchen: Verordnung vom 25.1.1962, Bundesgesetzblatt der Republik Österreich 41/1962 – 13.2.1962 bzw. Bekanntgabe der Grazer Stadtwerke AG vom 20.5.1985

Brunnenschutzgebiete:

Bekanntgabe durch das Amt der Steiermärkischen Landesregierung (ROKAT bzw. Abt. 13 Umwelt u. Raumordnung-Anlagenrecht)

- Brüder Reininghaus Brauerei AG – Errichtung eines neuen Brauereibrunnens in Puntigam und ältere Rechte, Überprüfung und Löschung: Bescheid des Amtes der Stmk. Landesregierung, RA 3, GZ.: 3-348 Re 6/3-1965 - 6.6.1966
- Brüder Reininghaus Brauerei AG – Brunnenanlage: Wasserbuchbescheid des Amtes der Stmk. Landesregierung, GZ.: LBD - Ia - 470/6 Ra 12/3-1966 - 23.2.1967
- Brüder Reininghaus AG – Filterrohrbrunnen in Rudersdorf: Bescheid des Amtes der Stmk. Landesregierung, RA 3, GZ.: 3/348 Ra 4/2-1968 - 14.5.1968
- STAMAG Stadlbauer Malzfabrik GmbH – Errichtung Teichbrunnen und Teichbrunnen 2 neu: Bescheid des Amtes der Stmk. Landesregierung, Abt. 13, Anlagenrecht; GZ.: ABT13-33.11S38/2013-7; 11.11.2013
- Asset One Projektentwicklungs GmbH – Tiefbrunnen in der KG Baierdorf: Bescheid des Amtes der Stmk. Landesregierung, Abt. 13, Anlagenrecht; GZ.: ABT13-33.11G19/2013-4; 12.11.2013

Heilquellenschutzgebiet:

Bekanntgabe durch das Amt der Steiermärkischen Landesregierung (ROKAT)

- Erkenntnis der Berghauptmannschaft Graz, Zl. 2738/I - 1.8.1911

Sicherheitszonen des Flughafens Graz:

Bekanntgabe durch das Amt der Steiermärkischen Landesregierung (ROKAT)

Verordnung des Bundesministeriums für Verkehr, Innovation und Technologie vom 18.12.2013, rechtskräftig mit 15.1.2014, gemäß §§ 86-88 Luftfahrtgesetz, BGBl. Nr. 253/1957 idF BGBl. Nr. 108/2013

Hubschrauber-Aufsetzpunkte:

Bekanntgabe durch das Amt der Steiermärkischen Landesregierung (ROKAT)

UKH Eggenberg und LKH Graz – Chirurgische Klinik: Baubehördliche Zustimmung des Amtes der Stmk. Landesregierung, RA 3, GZ.: 3-338 GA 15/4-1965 - 2.7.1965

Richtfunkstrecken:

Bekanntgabe durch das Amt der Steiermärkischen Landesregierung (ROKAT)

Graz-Gries – Schöckl: Bekanntgabe der Post- und Telegrafendirektion für Steiermark in Graz, GZ.: 71944-5/80 - 17.11.1980

Graz-Gries – Mellachberg: Bekanntgabe der Post- und Telegrafendirektion für Steiermark in Graz, GZ.: 33875-5/1978 - 22.5.1978

ORF-Studio St. Peter – Schöckl: Bekanntgabe der Post- und Telegrafendirektion für Steiermark in Graz, GZ.: 33575-5/1978 - 18.7.1978

Schutzzonen des Mittelwellensenders:

Sendeanlagen des ORF:

Bekanntgabe durch das Amt der Steiermärkischen Landesregierung (ROKAT)

Schreiben des Amtes der Stmk. Landesregierung, Landesbaudirektion, GZ.: LBD 518 Sr 4/2-1980 - 27.6.1980

Fluglärm:

gem. planlicher Darstellung des Regionalen Entwicklungsprogrammes 2005 idF LGBl. Nr. 73/2012

Anlagen und Einrichtungen, die wirtschaftlichen, sozialen, religiösen und kulturellen Zwecken dienen:

Magistrat Graz – Rauminformationssystem LQI-mOdel Graz

Tierhaltungsbetriebe und Geruchsschwellenkreise:

Auf Basis der Mängelmitteilung erfolgte eine neuerliche Prüfung der Tierhaltungsbetriebe im Grazer Stadtgebiet. Daraus haben sich folgende Änderungen ergeben:

Insgesamt fünf Betriebe > G20 werden gemäß Planzeichenverordnung mit Geruchsschwellenabstand und Belästigungsbereich ersichtlich gemacht.

Tierhaltungsbetriebe über G 20				
KG	Suchgrundstück	Geruchszahl	Geruchsschwelle max.	Belästigungsgrenze max.
			[m]	[m]
63117	.27	31,9	141	71
63118	405/8	30,8	139	69
63121	.49/3	82,1	181	91
63117	.33	23,9	122	61
63126	905	21,3	115	58

Aufgrund der Lage innerhalb des Geruchsschwellenabstandes eines über G20 Betriebes erfolgt im Bereich Ragnitzstraße eine Baulandrücknahme. Es handelt sich konkret um eine Teilfläche des Grundstücks 135/5, KG 63117 Ragnitz, die im Beschluss vom 11.05.2017 als Allgemeines Wohngebiet 0,3-0,6 festgelegt wurde.

Aufgrund eines Widerspruchs zu §27 (5), Ziff.2 StROG, wonach innerhalb des Geruchsschwellenabstandes eines Tierhaltungsbetriebes mit Geruchszahl über G 20, Baugebiete

wie z.B. allgemeine Wohngebiete nicht neu ausgewiesen werden dürfen, muss eine geringfügige Abänderung der Ausweisungsabgrenzung bei Grundstück 135/5 vorgenommen werden. Der benachbarte Tierhaltungsbetrieb wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen des §27 StROG und gemäß Planzeichenverordnung ersichtlich gemacht. Eine kleine Teilfläche der im Entwurf vorgesehenen neuen Baulandausweisung, die innerhalb des Geruchsschwellenabstandes liegt, muss daher im Freiland landwirtschaftliche Nutzung verbleiben. Der überwiegende Teil von Grundstück 135/5 kann jedoch als Bauland WA 0,3-0,6 ausgewiesen werden.

Weiters werden insgesamt 150 Tierhaltungsbetriebe <G20 ersichtlich gemacht (siehe Beilage).

c) Ergänzende Informationen zur Nutzungsausweisung

Gemäß § 26 Abs. 1 StROG 2010 idF LGBl. Nr. 140/2014 hat der Flächenwidmungsplan das gesamte Gemeindegebiet räumlich zu gliedern und die Nutzungsart für alle Flächen entsprechend den räumlich funktionellen Erfordernissen festzulegen. Dabei sind die Nutzungsarten Bauland, Verkehrsflächen und Freiland vorzusehen. Die Baulandarten sind im § 29 StROG 2010 idgF. angeführt. Es können vollwertiges Bauland, Aufschließungsgebiete und Sanierungsgebiete ausgewiesen werden. In § 30 Abs. 1 StROG 2010 sind die in Betracht kommenden Baugebiete und deren Definitionen angeführt.

Generell ist festzuhalten, dass sich der vorliegende 4.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz im Sinne des „Roten Fadens der Planung“ an den Festlegungen des 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 idF. 3.21 orientiert.

Weiters liegt ihm mit dem rechtskräftigen 4.0 Stadtentwicklungskonzept 2013 der Landeshauptstadt Graz (4.0 STEK) ein aufsichtsbehördlich genehmigtes örtliches Entwicklungskonzept nach StROG 2010 zu Grunde.

Aus den Vorgaben des 4.0 STEK konnten folgende verbindlichen Rahmenbedingungen für die Nutzungsausweisung im Flächenwidmungsplan übernommen werden:

- Innerhalb der festgelegten Grünzone sind keine Baulandausweisungen zulässig.
- Außerhalb der festgelegten absoluten Siedlungsgrenzen sind keine Baulandausweisungen zulässig.
- Innerhalb des Grüngürtels ist lediglich die Ausweisung von Reinem Wohngebiet, Dorfgebiet oder Allgemeinem Wohngebiet möglich. Die maximale Dichte ist in der Regel mit 0,3 definiert und kann in Bereichen mit guter öffentlicher Infrastruktur mit 0,4 ausgewiesen werden.
- Die im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Baugebiete müssen den im Entwicklungsplan des 4.0 STEK festgelegten Funktionen entsprechen.
- Die im 4.0 STEK dargestellten Aufbauelemente der Grünverbindung ist im Zuge des Flächenwidmungsplanes entsprechend umzusetzen.

Die neue Darstellung der Verkehrsflächen ist in der Planzeichenverordnung 2007 idF. LGBl. Nr. 57/2011 begründet. Die Rechtsfolgen sind den Erläuterungen zum Verordnungswortlaut zu entnehmen. In Umsetzungen der Planungen des Grünen Netzes wurden punktierte Linien im Flächenwidmungsplan eingetragen, diese stellen angestrebte Verkehrsverbindungen in ungefährender Lage dar.

Aufgrund der hohen Einschränkungen hinsichtlich Nutzungsdurchmischung im Reinen Wohngebiet wurde in weiten Teilen der Stadt der Ausweisung Allgemeines Wohngebiet der Vorzug gegeben. Um bei festgelegten maximalen Bebauungsdichten ab 0,6 und höher eine infrastrukturelle Ausstattung für die Wohnbevölkerung zu gewährleisten, wurde in der Regel bei Gebieten ab einer Maximaldichte von 0,6 ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Bebauungsdichte

Die Bebauungsdichten wurden flächendeckend geprüft und überarbeitet. Ausgehend von einer GIS- basierten Bestandsdichteerhebung, wurden Abweichungen zwischen Bestand und Ausweisung gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 abgeschätzt. Weiters erfolgte für die Wohngebiete lt. 4.0 STEK ein Abgleich mit den Dichteausweisungen lt. 3.0 Flächenwidmungsplan 2002.

Ausgehend von den vorhandenen Dichtepotenzialen einerseits und der angestrebten Struktur lt. 4.0 STEK andererseits wurden Bereiche herausgefiltert, welche im 4.0 Flächenwidmungsplan eine geänderte Dichteausweisung erhalten.

Bereits im 4.0 Stadtentwicklungskonzept bekennt sich die Stadt Graz zu einem qualitätsvollen Wachstum (Grundsatz 6), zu Urbanität (Grundsatz 7) und zum Schutz des Grünraums (Grundsatz 10). Mit der Setzung von restriktiven Siedlungsgrenzen wurde die weitere Ausweitung des Baulandes stark beschränkt und zugleich ein Bekenntnis zur Innenentwicklung abgelegt. Bestehendes Bauland in guten infrastrukturellen Lagen soll intensiv – zum Teil intensiver als bisher – genutzt werden, um im Gegenzug trotz Bevölkerungswachstums großzügige Freiräume erhalten zu können.

Die konsequente Umsetzung dieser Strategie erfolgt nunmehr auch im 4.0 Flächenwidmungsplan. Die geänderte planerische Zielsetzung stellt hierbei das 4.0 STEK dar und ist damit auch bereits seit 2013 allgemein einsehbar. So wurde für den Funktionsbereich Wohnen – Wohngebiet hoher Dichte klargestellt, dass eine Verdichtung von Beständen in infrastrukturell gut erschlossenen Lagen unter Berücksichtigung des Gebietscharakters angestrebt wird (§13 Abs1).

Weiters wurde für die Funktionsbereiche Wohnen – Wohngebiet mittlerer Dichte und Wohnen – Wohngebiet geringer Dichte, das Ziel einer gebietsverträgliche Nachverdichtungen in infrastrukturell gut ausgestatteten Lagen gesetzt (§ 14 Abs. 3 bzw. § 15 Abs. 1 4.0 STEK).

Es wurde im 4.0 STEK weiters ausgeführt, dass die Festlegung des Bebauungsdichterahmens im Flächenwidmungsplan unter Berücksichtigung der Verkehrserschließung (motorisierter Individualverkehr und öffentlicher Verkehr), der sozialen und technischen Infrastruktur, der

Versorgungsinfrastruktur, der bestehenden und der angestrebten städtebaulichen Struktur usw. erfolgen wird (siehe § 13 Abs. 8, § 14 Abs. 8, § 15 Abs. 5).

Im Erläuterungsbericht des 4.0 STEK wurde dazu ausgeführt, dass sich der Rahmen der maximalen Dichtefestlegung im Flächenwidmungsplan bei einem Funktionsbereich „Wohnen mittlerer Dichte“ in der Regel zwischen 0,6 und 1,0 bewegen wird. Dies führt weiters zu Rückschlüssen auf die Regeldichtewerte bei Wohnen geringer Dichte (max. 0,6) und Wohnen hoher Dichte (Maximal ab 1,0).

Dahingehend wurden nunmehr im Zuge der Ausarbeitung des 4.0 Flächenwidmungsplan alle Festlegungen aus dem 4.0 STEK untersucht und konkretisiert. Aufbauend auf den Dichterahmen wie beschrieben, wurde beispielsweise die jeweilige infrastrukturelle Lage, die Topografie, die Parzellierung, mögliche baukulturell wertvolle Bestände und/oder Strukturen geprüft und wirkten entsprechend auf die zu treffende Dichtefestlegung ein.

Für den Funktionsbereich Industrie/Gewerbe wurde die Gestaltung der Übergänge zu Wohngebieten als wesentliches Ziel festgelegt. Aufgrund bestehender Dichteunterschiede zwischen Gewerbegebieten und den anschließenden oftmals kleinteiligen Wohngebieten in der Stadt Graz erscheint die Umsetzung des Ziels lt. STEK nur unter behutsamer Reduktion der Gewerbegebietsdichten möglich.

Teilweise erfolgten Dichteanhebungen aufgrund der Bestandsdichten und stellen damit eine ledigliche Anpassung dar – dies erfolgte häufig innerhalb des Funktionsbereichs Zentrum lt. 4.0 STEK in der innerstädtischen Bestandsstruktur.

Die beinahe flächendeckende Erhöhung der Mindestdichten erfolgt im Sinne einer künftigen sparsamen Baulandverwendung, um das angestrebte städtebauliche Ziel klarer als bisher in den festgelegten Parametern abzubilden.

Sämtliche Dichtekorrekturen haben daher ihre Grundlagen in den bereits verordneten Festlegungen gemäß 4.0 STEK und/oder in den bestehenden Rahmenbedingungen vor Ort.

Die Mindestdichten wurden in Abstimmung mit den festgelegten Maximaldichten modifiziert, um im Sinne einer effizienten Baulandverwendung den Spielraum zwischen Mindest- und Maximaldichte auf ein realistisches Maß zu reduzieren.

Die Gewerbe- und Industriegebietsdichten wurden in Abstimmung mit den Maximaldichten der umliegenden Wohngebiete reduziert, sodass künftig die Maximaldichte eines Gewerbe- oder Industriegebietes nicht mehr als das doppelte über Maximaldichte des angrenzenden Wohngebiets liegt. Die Ausbildung eines verträglichen Übergangs zwischen diesen beiden Nutzungen soll dadurch erleichtert werden.

8. Veränderungen im Vergleich

Die Karten 5A und 5B sowie 5C stellen die Differenzen zwischen dem 3.0 Flächenwidmungsplan (idF. 3.21) und dem 4.0 Flächenwidmungsplan – Entwurf der Landeshauptstadt Graz zusammenfassend dar.

Es wird zwischen Änderungen im Bereich der Baulandausweisung und im Bereich der Dichtefestlegungen sowie der Nutzungsänderung differenziert.

Zu 5A Baulandausweisungen

Baulandausweisungen Neu: gesamt ca. 42,46 ha

Baulandrücknahmen: gesamt ca. 29,75 ha

Vor allem im Bereich des Grüngürtels bestand großes privates Interesse an neuen Baulandausweisungen. Bereits im Zuge der Erarbeitung des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes wurde hier ein restriktiver Weg gewählt. Der Grüngürtel ist nicht Ziel der Stadtentwicklung der Landeshauptstadt Graz. Er soll vielmehr der Wald- und Forstwirtschaft sowie der Erholung der Bevölkerung und als grüne Lunge für die Gesamtstadt dienen. Aufgrund der fehlenden infrastrukturellen Versorgung vor Ort kann davon ausgegangen werden, dass Baulandausweisungen im Grüngürtel den motorisierten Individualverkehr erhöhen.

Baulandrücknahmen erfolgen ebenso nur in geringem Ausmaß. Sie erfolgten insbesondere in Bereichen, welche auch langfristig nicht hochwasserfreigestellt werden können, in Bereichen von Teichen, die erstmals ersichtlich gemacht werden und in Bereichen, die nicht bebaubar sind. Weiters erfolgten Rückwidmungen im Bereich unbebauter Grundstücke innerhalb der Roten Gefahrenzone. Im Zuge von Nutzungsänderungen von Gewerbegebiet in Wohn- oder Kerngebiet entlang von natürlich fließenden Gewässern wurde entsprechend der Bestimmungen des Regionalen Entwicklungsprogrammes zu Baulandausweisungen entlang von natürlich fließenden Gewässern innerhalb des 10-m-Streifens ab der Böschungsoberkante Freiland festgelegt.

Eigentümer, die von Baulandrücknahmen betroffen sind, müssen gemäß § 38 Abs. 3 Z2 schriftlich benachrichtigt werden.

Ebenso sind Eigentümer, deren Grundstücke ohne Anregung in Bauland gewidmet werden, zu benachrichtigen.

Gliederung des Stadtgebiets

	[ha]
Bauland	5.820,71
Freiland	5.590,12
Verkehrsflächen	1.041,98
Bahnflächen	154,11
Gewässer	150,80
Gesamtfläche der Stadt Graz	12.757,72

Die Flächen wurden digital im GIS ermittelt und auf 2 Kommastellen gerundet.

Vergleich Gliederung des Stadtgebietes 4.0 FWP – 3.0 FWP

	3.22 [ha]	4.0[ha]	Ungefährer Änderungsanteil [%]
Bauland	5.605,72	5.820,71	+3,8
Freiland	5.964,37	5.590,12	-6,3
Verkehrsflächen	887,26	1.041,98	+17,4
Sonstiges	300,37	304,91	+1,5
Gesamtfläche der Stadt Graz	12.757,72	12.757,72	

Die Flächen wurden digital im GIS ermittelt und auf 2 Kommastellen gerundet.

Der Zuwachs an Verkehrsflächen ergibt sich aus den geänderten Rahmenbedingungen der Planzeichenverordnung 2007, idF. LGBL. Nr. 57/2011.

In dieser wurde die vollflächig gelbe grafische Darstellung der Verkehrsflächen für den fließenden Verkehr, sowohl für öffentliche als auch für private Straßen festgelegt.

Im 4.0 Flächenwidmungsplan dargestellt sind daher sowohl jene Straßen, die bereits mit dem 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 verordnet wurden als auch in der Regel jene, die im Kataster als eigene Straßengrundstücke enthalten sind. Eine Unterscheidung in öffentliches oder privates Gut erfolgt auf Ebene des Flächenwidmungsplanes jedoch nicht.

Die Darstellung der Verkehrsflächen stellt keine Zielplanung dar, sondern es wird im Wesentlichen der Bestand wiedergegeben.

Zu Karte 5B Dichtefestlegungen

Dichteanhebung: gesamt ca. 657,95 ha

Dichtereduktion: gesamt ca. 411,42 ha

Der Differenzplan stellt die Veränderung der maximal zulässigen Bebauungsdichten dar.

Unter Berücksichtigung der übergeordneten Ziele der Stadtentwicklung wurde das gesamte Stadtgebiet hinsichtlich der Dichtefestlegungen amtsseitig überprüft (siehe dazu auch Pkt. 7c).

Dichteanhebungen ergaben sich insbesondere in folgenden Bereichen:

- im Bereich der Altstadt und der umlaufenden Blockrandbebauung mit bestehenden hohen Dichten
- im Verschneidungsbereich der Vorrangzone für Siedlungsentwicklung lt. Deckplan 2 zum 4.0 STEK und dem Grazer Grüngürtel
- entlang der Achsen des öffentlichen Verkehrs mit städtischer Bedienqualität

Dichtereduktionen ergaben sich insbesondere in folgenden Bereichen:

- in Gewerbe- und Industriegebieten im Bereich des Übergangs zur umliegenden Wohnbebauung
- in den alten Ortszentren zum Schutz der baukulturell wertvollen Struktur
- bei Umwidmungen von Gewerbe- und Industriegebieten in Wohngebiete
- Wohngebiete, wo aufgrund der Grundstückszuschnitte, des Baubestandes, der Topografie, der ÖV- Erschließung und/oder der Leistungsfähigkeit des Straßennetzes die bislang geltende Dichtefestlegung zu hoch erschien

Eine wesentliche Änderung stellt der neue Umgang mit der Mindestdichte dar. So wurde ausschließlich im Bereich des Grazer Grüngürtels – und hier auch nur in Bereichen mit schlechter Anbindung an den öffentlichen Verkehr – die Mindestdichte von 0,2 fortgeführt. Ansonsten wird die Mindestdichte in Abstimmung mit der maximalen Höchstdichte definiert (Minstdichte ca. 50% der Maximaldichte), umso stärker als bisher die städtebauliche Zielsetzung zum Ausdruck zu bringen und die Zersiedelung stärker hintanzuhalten. Ausgenommen von dieser Regelung sind die Industrie- und Gewerbegebiete.

Zu Karte 5C Nutzungsänderungen

Baugebiete im Vergleich

	3.22 [ha]	4.0 [ha]	Ungefährer Änderungsanteil [%]
Reine Wohngebiete	2.511,81	1.975,62	- 21,35
Allgemeine Wohngebiete	1.635,31	2.297,31	+40,48
Kerngebiete	396,13	432,12	+ 9,09
Industrie- und Gewerbegebiete	787,27	780,72	- 0,83
Dorfgebiete	58,62	60,06	+ 2,45
Einkaufszentren (E1, E2)	71,85	59,53	-17,15
Kerngebiete überlagert mit anderer Nutzung (inkl. P+KG)	118,61	199,64	+68,32
Einkaufszentren überlagert mit anderer Nutzung	8,11	8,11	+/- 0
Sonstiges (EH,KU etc)	18,01	7,60	-57,80
Bauland gesamt	5.605,72	5.820,71	+3,83

Die Flächen wurden digital im GIS ermittelt und auf 2 Kommastellen gerundet.

Bereits im 4.0 Stadtentwicklungskonzept bekennt sich die Stadt Graz unter anderem zu attraktiven Lebensbedingungen (Grundsatz 5) im gesamten Stadtgebiet sowie zu Urbanität (Grundsatz 7). In den Erläuterungen zum 4.0 STEK wird zu diesen beiden Grundsätzen weiters ausgeführt:

- *„Die Vielfalt an unterschiedlich geprägten Stadtteilen bereichert die Stadt. Gemeinsam ist ihnen ein Mindestmaß an infrastruktureller Ausstattung, an Urbanität und Durchgrünung. (...) Die infrastrukturelle Ausstattung vor Ort erlaubt ein „Leben im Grätzel“ und verringert den Zeitverbrauch alltäglicher Wege.“ (vgl. Grundsatz 5 4.0 STEK)*
- *„Die städtische Dichte legt den Grundstein für das Nebeneinander von unterschiedlichen Nutzungen und Nutzergruppen, reduziert die täglichen Weglängen und begründet Nachbarschaften. (vgl. Grundsatz 7 4.0 STEK)*

Mit der Ausweitung von Baugebieten, die einen höheren Durchmischungsgrad an Nutzungen erlauben, erfolgt nunmehr die konsequente Umsetzung dieser Zielsetzung des 4.0 STEK im 4.0 Flächenwidmungsplan. Die geänderte planerische Zielsetzung stellt hierbei das 4.0 STEK dar und ist damit auch bereits seit 2013 allgemein einsehbar.

Im Sinne einer nutzungsdurchmischten Stadt (Stadt der kurzen Wege) erfolgte die Ausweitung des Allgemeinen Wohngebietes, des Kerngebietes und der Überlagerungsbereiche Kerngebiet mit anderen Nutzungen. Die monofunktionalen Ausweisungen (Reines Wohngebiet, Einkaufszentren) konnten reduziert werden.

Im Bereich von bisher ungenutzten Einkaufszentren Ausweisungen erfolgt im Sinne der Festlegungen des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes, wonach *die Festlegung von Einkaufszentren 1 + 2 auf bestehende Standorte zu beschränken* sind (vgl. § 29 Abs 2 4.OSTEK), die Umwidmung in eine jeweils gebietsverträgliche Baulandkategorie.

Zur **besseren Nachvollziehbarkeit der Änderungen im Bereich Dichtefestlegung und Nutzungsänderung** dienen die Karten 7 und 8. Die jeweiligen Differenzdarstellungen wurden weiterbearbeitet und die betroffenen Flächen folgenden Begründungen zugewiesen.

Karte 7 - Begründung Änderungen Dichtefestlegung

1. Dichtereduktion aufgrund mangelnder Anbindung an einen öffentlichen Verkehr mit städtischer Bedienqualität (mind. 15 Minuten Takt, ohne zeitliche Mängel)
2. Nachverdichtung in Bereich mit guter infrastruktureller Versorgung (zb: öffentlicher Verkehr, Infrastruktur des täglichen Bedarfs)
3. Dichteanhebung aufgrund der Lage innerhalb einer Zone, die gemäß Regionalem Entwicklungsprogramm eine Mindestdichte von 0,3 erfordert; dh: Lage innerhalb der Vorrangzone für die Siedlungsentwicklung bzw. gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr jeweils ohne Hemmnisse wie schwierige Topographie u.dgl.
4. Dichtereduktion zur Ausbildung eines verträglichen Übergangs zum kleinteiligen Umfeld (vorwiegend Gewerbegebiete betroffen)
5. Dichtereduktion zum Schutz der alten Ortszentren
6. Dichtereduktion aufgrund kleinteilige Parzellierung, schwieriger topographischer Verhältnisse, kleinteiliger erhaltenswerter Gebietscharakter u.dgl.
7. Dichtereduktion aufgrund der Lage im Grüngürtel, bei guter infrastruktureller Versorgung max. 0,4; ansonsten max. 0,3
8. Harmonisierung mit dem Umfeld
9. Anpassung an die bestehende Bebauungsdichte vor Ort bzw. an getroffenen Festlegungen in rechtskräftigen Bebauungsplänen
10. Dichteänderungen im Zuge von Änderungen der Baulandkategorie (ZB: Umwidmung von GG in WA bedeute in der Regel eine Reduktion der zulässigen Bebauungsdichte)
11. Dichteanhebung für Infrastruktur im öffentlichen Interesse
12. Dichteanhebung zur Ausweitung des Stadtzentrums

13. Dichteanhebung zur Nachverdichtung in guter infrastruktureller Lage bzw. zur Schaffung eines baulichen Emissionsschutzes

Karte 8 - Begründung Änderung der Baulandkategorien

1. Umwidmung von Reinem Wohngebiet in allgemeines Wohngebiet im Sinne einer gemischten Nutzung ab einer gewissen kritischen Bebauungsdichte, diese steht in der Regel in einem Zusammenhang mit öffentlicher Infrastruktur (zb.: Öffentlicher Verkehr, Parkanlagen etc.) vor Ort
2. Umwidmung von Reinem Wohngebiet in allgemeines Wohngebiet auch im Sinne bestehender Emissionen vor Ort bzw. im Sinne einer abgestuften Ausweisung (1 ist in diesem Fällen zusätzlich zutreffend)
3. Widmungsänderung entsprechend der Bestandsnutzung
4. Änderung auf Wunsch des Eigentümers im Einklang mit den Zielsetzungen des Stadtentwicklungskonzeptes
5. Widmungsänderung in Übereinstimmung mit der Bestandsnutzung und dadurch Reduktion der optional möglichen Emissionen – Verbesserung für das Umfeld
6. Änderung zur Umsetzung der Zielsetzungen des Stadtentwicklungskonzeptes
7. Umwidmung zur Stärkung des Wohnstandortes in guter infrastruktureller Lage (GG zu Wohnen)
8. Änderung zur Umsetzung von Maßnahmen im öffentlichen Interesse
9. Änderung zur Harmonisierung mit dem Umfeld
10. Umwidmung zur Aufwertung der Einfahrtsstraßen bzw. zur Stärkung der Ortszentren
11. Umwidmung aufgrund rechtlicher Notwendigkeit
12. Umwidmung zur Stärkung des Stadtzentrums bzw. der gemischt genutzten Erdgeschoßzone

Als Grundlagenforschung für die differenzierten Ausweisungen lagen insbesondere folgende Planwerke vor:

- Kategorisierung der Anbindung an den öffentlichen Verkehr
- LQI – Modell
- Bestandsdichteplan
- Dichtepotentialplan (Bestand verschnitten mit Potential gemäß 3.0 FWP)
- Verschneidung der STEK – Dichterichtwerte und den Ausweisungen im 3.0FWP

Bebauungsplanzonierungsplan

Eine weitere wesentliche Änderung stellt die Ausweitung der bebauungsplanpflichtigen Gebiete im Bebauungsplanzonierungsplan dar.

	3.22 FWP [ha]	Ungefährer Anteil am Bauland 3.22 FWP [%]	4.0 FWP [ha]	Ungefährer Än- derungsanteil flächenmäßig [%]	Ungefährer An- teil am Bauland 4.0 FWP [%]
Rechtskräftige BPL+BRL	559,70	10,0 %	546,91	-2,3 %	9,4 %
BPL-pflichtige Gebiete	500,63	8,9 %	752,19	+ 50,2 %	12,9 %
BPL-Pflicht zum Schutz des In- nenhofs	331,58	5,9 %	307,51	-7,3 %	5,3 %
gesamt	1.391,91	24,8 %	1.606,61	+15,4 %	27,6 %

Die Flächen wurden digital im GIS ermittelt und auf 2 Kommastellen gerundet.

Bei der Interpretation der Zahlen ist die Ausweitung der Bebauungsplanpflichten in bebauten Bereichen besonders zu berücksichtigen, da in diesen Fällen auch Verkehrsflächen in der Abgrenzung lt. Deckplan 1 inkludiert sind. Die tatsächliche Ausweitung der betroffenen Baulandgebiete fällt daher geringer aus.

Das Ausmaß der Bebauungsplanpflichten gegenüber der 1. Auflage des 4.0 Flächenwidmungsplan – Entwurfs im Frühjahr 2015 wurde reduziert. Unter anderem sind davon kleinräumig einheitlich strukturierte Gebiete, Villenviertel und Nachverdichtungsgebiete betroffen, welche in den Beilageblättern 1-5 dargestellt sind.

Diese sollen nunmehr über Festlegungen des Räumlichen Leitbildes, welches zeitgleich in Auflage ist, in ihrer Entwicklung begleitet werden.

Kleinräumig einheitlich strukturierte Gebiete:

- 1 – Am Eichengrund
- 2 – Rotmoosweg – Innerhoferstraße
- 3 – Popelkaring
- 4 – Am Rehgrund
- 5 – Paracelsusgasse
- 6 – Untere Teichstraße
- 7 – Harterstraße – Westbahnstraße
- 8 – Süd-Ost-Siedler-Straße – Karl-Etzel-Weg
- 9 – Ekkehard-Hauer-Straße

Wesentlich ist hierbei der Erhalt der Einheitlichkeit als Qualität. Nicht der status quo soll eingefroren werden, sondern die künftige Entwicklung soll abgestimmt erfolgen und langfristig wieder zu einem einheitlichen Erscheinungsbild führen.

Villenviertel:

- 17 – am Fuße des Ruckerlbergs
- 14 - Herbersteinstraße – Weißkircherstraße – Eckertstraße
- 15 – Umfeld Theodor-Körner-Straße nördlich des Grabengürtels
- 16 – Umfeld Heinrich-Casper-Gasse

Die betroffenen Bereiche sind geprägt durch parkartige Grünflächen, in welchen punktförmige Bebauungen Platz finden. Die mehrgeschossigen Gebäude stehen in offener Bauungsweise in stark durchgrüntem Freiräumen und verfügen in der Regel über annähernd quadratische bis leicht rechteckige Grundrissproportionen. Die Abstände zu den Grundstücksgrenzen liegen meist über den Grenzabständen lt. Steiermärkischem Baugesetz. Diese gebietstypische Struktur soll fortgesetzt und weiterentwickelt werden.

Nachverdichtungsgebiete:

- 10 – Harterstraße – Straßganger Straße
- 11 – Hans-Groß-Gasse – Triesterstraße – Zeppelinstraße – Alte Poststraße
- 12 – Burenstraße – Villenstraße – Straßganger Straße – Wetzelsdorfer Straße
- 13 – Burenstraße – Eckertstraße – Straßganger Straße – Seidenhofstraße

Die betroffenen Bereiche verfügen im Bestand großteils über Einfamilienhausbebauungen. Die ausgewiesenen Dichten im Flächenwidmungsplan erlauben jedoch durchaus dichtere Bauungen, welche im Sinne einer effizienten Baulandnutzung auch angestrebt werden. Erhaltenswert sind jedoch jedenfalls grüne Vorzonen im Bereich der Straßen und zusammenhängende bauplatzübergreifende Grünflächen im Gebiet. Auf eine gebietsverträgliche Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist unbedingt zu achten. Das Hineinziehen des Verkehrs in die Tiefe der Grundstücke bzw. in die bestehenden zusammenhängenden Grünflächen ist zu vermeiden.

Nach einer zeitlich angemessenen Erprobungsphase sind insbesondere die angeführten Bereiche hinsichtlich der Umsetzung des Räumlichen Leitbildes zu evaluieren. Die Stadt Graz behält sich vor, zu einem späteren Zeitpunkt Bebauungsplanpflichten festzulegen.

9. Baulandbilanz

Gemäß § 26 (1) StROG darf das im Flächenwidmungsplan ausgewiesene unbebaute Wohnbauland gemäß § 29 Abs. 1 den Bedarf für die in der Planungsperiode zu erwartende Siedlungsentwicklung der Gemeinde nicht überschreiten. Ein Nachweis dazu wurde entsprechend der Vorgaben durch die Steiermärkische Landesregierung vom 9.1.2014 geführt.

Ausgehend von der positiven Bevölkerungs- und Siedlungsentwicklung der vergangenen Jahre und im Hinblick auf zu erwartende Bevölkerungszuwächse von mehr als 1% pro Jahr wurde entsprechend der vom Land Steiermark vorgegebenen Kriterien zur Ermittlung der Flächenbilanz, der zu erwartende Baulandbedarf ermittelt. Dieser Bedarf wurde dem lt. 4.0 Flächenwidmungsplan ausgewiesenen, unbebauten Wohnbauland gegenübergestellt. Da der nach den Kriterien des Landes errechnete Bedarf höher ist als das tatsächlich ausgewiesene unbebaute Wohnbauland, kann § 29 (1) damit als erfüllt angesehen werden (siehe Beilage).

Bereits das 4.0 STEK ging von dieser zu erwartenden positiven Siedlungsentwicklung aus, welche zwar Neuausweisungen in größerem Ausmaß rechtfertigen würde, aber langfristig für Graz als nicht zielführend erachtet wurde. Daher wurde die Siedlungsentwicklung lt. 4.0 STEK auf Flächen sparende, Ressourcen schonende und langfristig zukunftsweisende „Innenentwicklung“ ausgerichtet. Nur sehr sparsam wurden neue Entwicklungsbereiche definiert und so langfristig die Lebensqualität absichernde Freiräume sichergestellt.

Die vorab beschriebene Berechnungsart der Flächenbilanz kann im Bestand vorhandene Potenziale, wie zum Beispiel bebaute Konversionsflächen, nicht miteinbeziehen.

Daher wurde eine weiterführende Flächenbilanz zum 4.0 Flächenwidmungsplan erstellt. Sie soll den Nachweis liefern, welche Potenziale durch vorrangige Innenentwicklung und sehr maßvolle Neuausweisung eröffnet werden können.

Zu erwartende Siedlungsentwicklung:

Potenziale aus unbebauten Flächen im Bestand:

Ein wesentlicher Anteil des Wohnbaulandbedarfs ist aus Potenzialen im bisherigen Baulandbestand zu ziehen. Die Anteile aus Aufschließungsgebieten und unbebauten, bestehenden, vollwertigen Baulandflächen ergeben in Summe rund 617 ha Baulandpotenzial. Umgerechnet auf Wohneinheiten könnten so maximal rund 47.950 Wohneinheiten entstehen.

Potentiale aus Konversionsflächen:

Die im 4.0 STEK definierten Überlagerungsbereiche Industrie, Gewerbe mit Wohnen der drei unterschiedlichen Dichterahmen wurden überwiegend im Hinblick auf einen zu erwartenden Wandel in Richtung Wohnen festgelegt.

Im Zuge der Flächenwidmungsplanänderungen 3.20, 3.21 und 3.22, aber im Besonderen nunmehr im 4.0 Flächenwidmungsplan wurde für viele dieser Überlagerungsbereiche der Wandel durch eine entsprechende Ausweisung von WR, WA, KG+WA, KG u.a. im Flächenwidmungsplan vollzogen. Ehemalige Industrieflächen dienen so als innenliegende, meist hinsichtlich des öffentlichen Verkehrs, gut angebundene Wohnbaulandpotenziale.

Legt man die im Flächenwidmungsplan (einschließlich der vorgezogenen Änderungen seit Rechtskraft des 4.0 STEK) insgesamt rund 140 ha zu Wohnbauland umgewidmeten Flächen unter Berücksichtigung entsprechender Anteile für Erschließung und Grünraumsicherung auf Bruttogeschoßflächen und damit auf mögliche Wohneinheiten um und zieht für andere Nutzungen (z. B. im KG) Flächenanteile ab, so erhält man einen wesentlichen Anteil des errechneten Bedarfs von bis zu rund 13.540 Wohneinheiten.

Potenziale aus Neuausweisungen:

Im 4.0 Flächenwidmungsplan werden rund 42,5 ha Wohnbauland neu ausgewiesen. Dabei handelt es sich zum überwiegenden Teil um bereits bebaute Flächen (z. B. bisherige Sondernutzungen), die nunmehr einer Baulandnutzung zugewiesen werden. Der Anteil unbebauter, neu ausgewiesener Wohnbaulandflächen im 4.0 Flächenwidmungsplan ist mit rund 27,9 ha sehr gering einzustufen. Die getroffenen Neuausweisungen könnten umgerechnet weitere 945 potenzielle Wohneinheiten ermöglichen.

Potenziale aus Nichtausschöpfung bestehender Dichten und Dichteanhebungen:

Eine weitere Maßnahme zur Umsetzung der STEK-Ziele ist die Nutzung von Dichtepotenzialen. Hier ist zu unterscheiden zwischen Potenzialen im Bestand und solchen aus Dichteanhebungen lt. 4.0 FWP. Die zu erwartende Ausschöpfung von unverändert gebliebenen Dichterahmen bildet dabei ein eher langfristiges Potenzial, das nur für einen gewissen Prozentsatz angenommen werden darf (in Summe geschätzte 7,5 % in 15 Jahren bezogen auf eine Planungsperiode/Revision).

Erfahrungsgemäß erfolgt in allen Baugebieten mit Dichtepotenzial eine allmähliche Nachverdichtung durch Zubau, Abriss und Neubau oder durch die Einfügung von zusätzlichen Gebäuden. Unter Zugrundelegung der Annahme, dass jährlich ca. 0,5% dieses Potenzials ausgeschöpft werden (d. h. in Summe 7,5% in 15 Jahren), können insgesamt rund 9.040 Wohneinheiten aus derartigen Nachverdichtungsprozessen gewonnen werden.

10. Erläuterung Deckpläne

a) Deckplan 1 – Bebauungsplanzonierungsplan

Die Bebauungsplanzonierung wird gemäß § 26 Abs. 4 StROG 2010 idGF. festgelegt.

Im Flächenwidmungsplan hat die Gemeinde jene Teile des Baulandes und jene Sondernutzungen im Freiland festzulegen, für die durch Verordnung Bebauungspläne zu erlassen sind (Bebauungsplanzonierung). Flächen gemäß § 40 Abs. 4 Z 2 bis 4 sind jedenfalls in die Zonierung aufzunehmen. Die Festlegungen sind bei der nächsten regelmäßigen Revision oder Änderung des Flächenwidmungsplanes im Flächenwidmungsplan zu treffen. Bei jeder weiteren Fortführung oder Änderung des Flächenwidmungsplanes sind die Bebauungsplanzonierungen sowie der Inhalt der Festlegungen zu überprüfen.

Die Darstellung des Deckplan 1 – Bebauungsplanzonierungsplan erfolgt gemäß Planzeichenverordnung 2007, i.d.F. LGBL Nr. 57/2011. Ergänzend wird die Signatur „Bebauungsplan erforderlich – Geschlossene Siedlungsbereiche mit Innenhöfen und Vorgärten (gemäß 4.0 STEK, § 26 Abs. 26)“ eingeführt.

Der vorliegende Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz führt sämtliche rechtskräftige Bebauungspläne des 3.0 Flächenwidmungsplanes und zwei rechtskräftige Bebauungsrichtlinien des 3.0 Flächenwidmungsplanes fort. Zwei weitere bereits rechtskräftige Bebauungsrichtlinien (R 16.01.0, R 07.07.0) werden im Zuge der Revision aufgehoben.

Die Abgrenzung der bebauungsplanpflichtigen Gebiete aus dem Titel „geschlossene Siedlungsbereiche mit Innenhöfen und Vorgärten gemäß § 26 Abs. 26 4.0 STEK“ wurden neu abgegrenzt. Vorrangig betroffen sind Gebiete mit bestehender klassischer Blockrandbebauung, die aus städtebaulicher Sicht jedenfalls fortgeführt und erhalten werden soll. Zudem wurden entsprechend den Zielsetzungen des 4.0 STEKs Gebiete definiert, in denen künftig aus dem Kontext des umliegenden Siedlungsbereiches heraus eine Blockrandbebauung angestrebt wird.

Basierend auf den Zielsetzungen des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes 2013 der Landeshauptstadt Graz, welches im § 27 Abs. 7 eine Intensivierung der Bebauungsplanung zur Sicherung der städtebaulichen Qualität und des Landschaftsbildes festlegt, erfolgt eine Ausweitung der bebauungsplanpflichtigen Gebiete gegenüber dem 3.0 Flächenwidmungsplan. Nunmehr werden über „größere weitgehend unbebaute Gebiete“ und „geschlossene Siedlungsbereiche mit Bebauungsplanpflicht zum Schutz des Innenhofs“ hinaus Bebauungsplanpflichten für bebaute Gebiete festgelegt. Dies betrifft beispielsweise für die Wahrnehmung der Stadt wichtige Bereiche und/oder Gebiete mit großem gestalterischem Verbesserungspotenzial wie die Einfahrtsstraßen, Gebiete mit hoher bestehender Gestaltqualität wie Villenviertel, Gebiete mit hoher Entwicklungsdynamik bzw. Umstrukturierungsdruck wie Konversionsflächen und Gebiete mit hohem Nachverdichtungspotenzial.

Es erfolgt keine Differenzierung in unterschiedlichen „Typen“ von Bebauungsplanpflichten. Die im 3.0 Flächenwidmungsplan bestehenden Bebauungsplanpflichten für Hochhausstandorte entfallen in dieser Form und werden ggf. durch eine „normale“ Bebauungsplanpflicht ersetzt.

Die Bebauungsplanpflichten gemäß § 40 Abs. 4 Z 3 werden nicht dargestellt, da davon ausgegangen wird, dass bis zum Endbeschluss des 4.0 Flächenwidmungsplanes ein Räumliches Leitbild gemäß § 22 Abs. 7 StROG erlassen worden ist und zudem im 4.0 STEK bereits detaillierte Regelungen als Bebauungsgrundlage für Bereiche im Grüngürtel vorliegen.

Der Bebauungsplanzonierungsplan wird, abhängig von der fortschreitenden Bebauungsplanung, laufend aktualisiert und zeigt damit den jeweiligen Stand.

b) Deckplan 2 – Beschränkungszone für die Raumheizung

Der Deckplan 2 „Beschränkungszone für die Raumheizung“ des 3.0 Flächenwidmungsplans umfasste ursprünglich die Zonen 1-8, 11-13, 18, 24, und 25 der Karte der planerischen Hinweise (2007) auf Basis der Klimatopkarte (2007).

Auf der Basis der Erkenntnis einer neuerlichen Thermalbefliegung und der Überarbeitung der beiden Grundkarten (Klimatopkarte, Karte der planerischen Hinweise) wurde die Stadtklimaanalyse Graz 2014 vom Institut für Geografie und Raumforschung der Universität Graz (R. Lazar und W. Sulzer, Graz 2014) erstellt.

Diese ergab, dass die Zonen 9 und 10 sowie 14-17, 19, 22, 23 sowie 26 in die Beschränkungszone miteinzubeziehen sind, da es sich bei diesen Zonen überwiegend um Kaltluftproduktionsflächen handelt, deren Luft in weiterer Folge in die Frischluftzubringer der Stadt Graz einmündet und diese beeinflusst.

Zur Sicherstellung eines ausreichenden Schutzes vor Immissionen gilt für alle Baulandflächen (gem. §28 StROG 2010), die innerhalb der Beschränkungszone für die Raumheizung liegen, dass bei Neuerrichtung oder Austausch von anzeigepflichtigen Heizanlagen (über 8 kW Nennheizleistung), Heizungen mit festen Brennstoffen ausgeschlossen sind.

Diese Brennstoffe können nur dann zugelassen werden, wenn es sich um automatisch beschickte Feuerungsanlagen mit festen Brennstoffen handelt und diese Feuerungsanlagen den Grenzwert für die Staubemission von 4,0 g je m² Bruttogeschoßfläche des Gebäudes pro Jahr nicht überschreiten.

c) Deckplan 3 – „Hochwasserabfluss - Mur und Grazer Bäche mit Darstellung des Gefahrenzonenplanes der Wildbach- und Lawinerverbauung“

Die im Deckplan 3 dargestellten Hochwasseranschlaglinien für HQ30/100 umfassen die Berechnungsergebnisse der 2D-Abflussuntersuchung „Steiermark ABU IV – 2012, Grazer Bäche, Hydroconsult GmbH, GZ: FA19A71Au44-2011/11“ erstellt im Auftrag des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung, A14 Wasserwirtschaft, Ressourcen und Nachhaltigkeit aus dem Jahr 2012, sowie die Ergebnisse der 1D-Abflussuntersuchung „Grazer Bäche, Hydroconsult – Dr. Bernhard Sackl, GZ: 920201-1997“ erstellt im Auftrag des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung, Fachabteilung IIIa – Wasserwirtschaft im Jahr 1997, deren teilweise offenen Anschlaglinien mittels einer ergänzenden 2D-Abflussuntersuchung im Jahr 2012 (Sachprogramm Grazer Bäche, Uferborde, HQ30 und HQ100

Anschlaglinien, Hydroconsult GmbH, GZ: 091101) erstellt im Auftrag der Stadt Graz, A10/5 – Grünraum und Gewässer, geschlossen wurden.

Der Gefahrenzonenplan, mit seinen roten und gelben Gefahrenzonen, wurde am 20.03.2001 mit der Zahl 52.244/04-VC6a/01 durch das Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft auf Basis des §11 Forstgesetz 1975 genehmigt.

Bestehende und projektierte Rückhaltebecken, Retentionsflächen und Entlastungsgerinne sind im Deckplan 3 entweder als Vorbehaltsflächen – Hochwasserrückhaltebecken (HWR) festgelegt oder als wasserwirtschaftliche Vorrangflächen (WVF), Hochwasserrückhaltebecken (HWR) bzw. projektierte Hochwasserrückhaltebecken (HWR proj.), diese nur in ungefährer Lage, ersichtlich gemacht.

Zur besseren Lesbarkeit sind Sanierungsgebiete – Gefahrenzonen und Hochwasser (HW) im Deckplan 3 festgelegt.

Aufgrund des laufenden Verfahrens konnten die am 5. August 2016 vom Amt der Steiermärkischen Landesregierung – Abteilung 14 freigegebene überarbeitete „Abflussuntersuchung Grazer Bäche“ nicht mehr in den Endbeschluss zum 4.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz eingearbeitet werden. Nach Rechtskraft desselben wird in naher Zukunft ein entsprechendes Änderungsverfahren erfolgen.

Im Zuge des Ergänzungsbeschlusses 2018 werden die gelben Gefahrenzonen Rettenbach korrigiert. Eine gefahrenfreie Insel im Bereich der Grundstücke KG Wenisbuch Grst.Nr. 553/6 und 536/4 wird gemäß den Angaben der Wildbach- und Lawinverbauung korrekt dargestellt (sowohl im Hauptplan als auch im Deckplan 3).

d) Deckplan 4 – Baulandmobilisierungsplan

Im Deckplan 4 . Baulandmobilisierungsplan sind sämtliche Mobilisierungsmaßnahmen dargestellt, die die Stadt Graz zur Verwirklichung der angestrebten Entwicklungsziele trifft.

- a) Vorbehaltsflächen gemäß § 37 auf das gesamte Stadtgebiet verteilt je nach Erfordernis (siehe dazu auch die Erläuterungen zu § 2)
- b) privatwirtschaftliche Maßnahmen gemäß § 35 für Neuausweisungen in guter infrastruktureller Lage, wobei die Lage innerhalb des Einzugsradius (300 m) zu einem öffentlichen Verkehrsmittel mit einem Takt unter 15 Minuten und ohne zeitliche Mängel zur positiven Beurteilung herangezogen wurde
- c) Bebauungsfristen gemäß § 36

Die privatwirtschaftlichen Maßnahmen sind hierbei vor allem Ergebnisse der vorgezogenen Änderungen des 3.0 Flächenwidmungsplans. Hierbei wurden mit den betroffenen Grundeigentümern privatrechtliche Verträge über die Verwendung des Baulandes innerhalb angemessener Frist abgeschlossen.

Im Zuge der Revision 4.0 werden die Vorbehaltsflächen und Fristen als Mobilisierungsmaßnahmen neu gesetzt. Fristen treffen hierbei unbebaute Grundstücke bzw. Liegenschaften größer 3.000 m² innerhalb von definierten Aufschließungsgebieten. Die betroffenen Liegenschaften sind im Deckplan 4 abgegrenzt.

Im Zuge des Ergänzungsbeschlusses 2018 werden die Bebauungsfristen ausgeweitet. Ergänzend zu den bisherigen Festlegungen, die ausschließlich Bereiche innerhalb der Vorrangzone für die Siedlungsentwicklung betrafen, werden nun auch Neuausweisungen außerhalb der Vorrangzone für die Siedlungsentwicklung und außerhalb des Grüngürtels mit Bebauungsfrist belegt. Sofern die verbleibenden Kriterien – unbebaut und Liegenschaften über 3000m² - erfüllt sind.

11. Erläuterung zum Verordnungswortlaut

Zu § 1

Die Auslagerung von grafischen Verordnungsinhalten in Deckpläne erfolgt zur Gewährleistung der Lesbarkeit des Hauptplanes.

Zu § 2 VORBEHALTSFLÄCHEN

Vorbehaltsflächen werden gemäß § 37 StROG 2010 idGF. festgelegt.

Im Flächenwidmungsplan können Flächen für Einrichtungen und Anlagen, für die eine nachweisbare Notwendigkeit besteht, die öffentlichen Zwecken dienen und dem umliegenden Gebiet zugeordnet sind, wie Schulen, Schülerheime, Kindergärten, Rüsthäuser, Krankenanstalten, Alten- und Pflegeheime, Zivilschutzanlagen, Energieversorgungsanlagen, öffentliche Plätze mit zentralen Funktionen, Seelsorgeeinrichtungen, Erholungsflächen (Parkanlagen, Spiel- und Sportanlagen), Friedhöfe, Abfall- und Abwasserbeseitigungsanlagen, kommunale Einrichtungen und Verkehrsflächen als Vorbehaltsflächen ausgewiesen werden. Dabei sollen die im Verfahren gemäß § 42 Abs. 2 Z2 angebotenen Grundstücke berücksichtigt werden.

Im Zuge der Planungsinteressen wurden der Stadt keine Grundstücke gemäß § 42 Abs. 2 Z 2 angeboten.

Für die im Planwerk enthaltenen Vorbehaltsflächen wurde für den Fall der Aufhebung des Vorbehaltes jeweils eine zeitlich nachfolgende Nutzung festgelegt. Die Aufhebung des Vorbehaltes hat der Gemeinderat zu beschließen. Die Aufhebung des Vorbehalts stellt den Eintrittszeitpunkt für die zeitlich nachfolgende Nutzung dar.

Falls es sich bei der zeitlich nachfolgenden Nutzung um ein Aufschließungsgebiet handelt, sind die Aufschließungserfordernisse im Zuge der Aufhebung des Vorbehaltes vom Gemeinderat zu beschließen.

Dies hat jedenfalls im Zuge eines Änderungsverfahrens unter Einbeziehung der Betroffenen zu erfolgen.

Im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz waren 30 Vorbehaltsflächen ausgewiesen. Davon wurden vier mit Gemeinderatsbeschluss vorzeitig aufgehoben, im Falle von zwei weiteren erfolgte eine Teilaufhebung. Es wurden insgesamt vier Flächen ganz oder teilweise angekauft.

Von den verbleibenden Vorbehaltsflächen lt. 3.0 Flächenwidmungsplan werden im 4.0 Flächenwidmungsplan 20 Flächen fortgeführt; zwei werden aufgelassen, eine Fläche wird, da im Eigentum der Holding Graz, direkt als öffentliche Parkanlage ausgewiesen.

Neu aufgenommen wurden Flächen, für die es aus dem Titel der Grünraum-Offensive bzw. entsprechend den Wünschen von BezirksrätInnen und den Bekanntgaben von Ämtern einen dringenden Bedarf gibt.

Wesentliche Themen hierbei waren die Verbesserung der öffentlichen Freiflächenausstattung, der Hochwasserschutz, der Ausbau der Bildungseinrichtungen, verkehrliche Maßnahmen, Sicherstellung der Wasserversorgung und die Wohnraumversorgung für alle Grazerinnen und Grazer. Die Flächen inklusive Grundlagenforschung wurden jeweils von der fachzuständigen Abteilung erarbeitet und eingebracht.

In den Grundsätzen zur Stadtentwicklung verordnet sich 2013 die Stadt Graz selbst die Notwendigkeit des Ausbaus der öffentlichen Freiflächen zur Sicherung der Lebensqualität im gesamten Stadtgebiet. Wesentlich ist hierbei das Ziel, im gesamten Stadtgebiet attraktive Lebensbedingungen, Urbanität und Vielfalt zu bieten (Grundsatz 5 + 7), das Bekenntnis zu einem qualitätsvollen Wachstum (Grundsatz 6) und zum Schutz seines Grünraums.

Flächendeckende Qualitätsstandards sollen hierbei die Eingriffe der öffentlichen Hand steuern und dazu führen, dass Investitionen und Flächensicherungen besonders in benachteiligten und dichten Gebieten erfolgen bzw. insgesamt eine Verbesserung der Wohnumfeldqualität gewährleisten.

Das 4.0 Stadtentwicklungskonzept definiert im Kapitel Soziales Grün Richtwerte für die Mindestfläche an wohngebiets- und stadtteilbezogenen Freiflächen in m²/Einwohner in Abhängigkeit zur vorgefundenen bzw. angestrebten Stadtstruktur. Daraus konnte abgeleitet werden, wie groß der Handlungsbedarf in unterschiedlichen Stadtteilen ist.

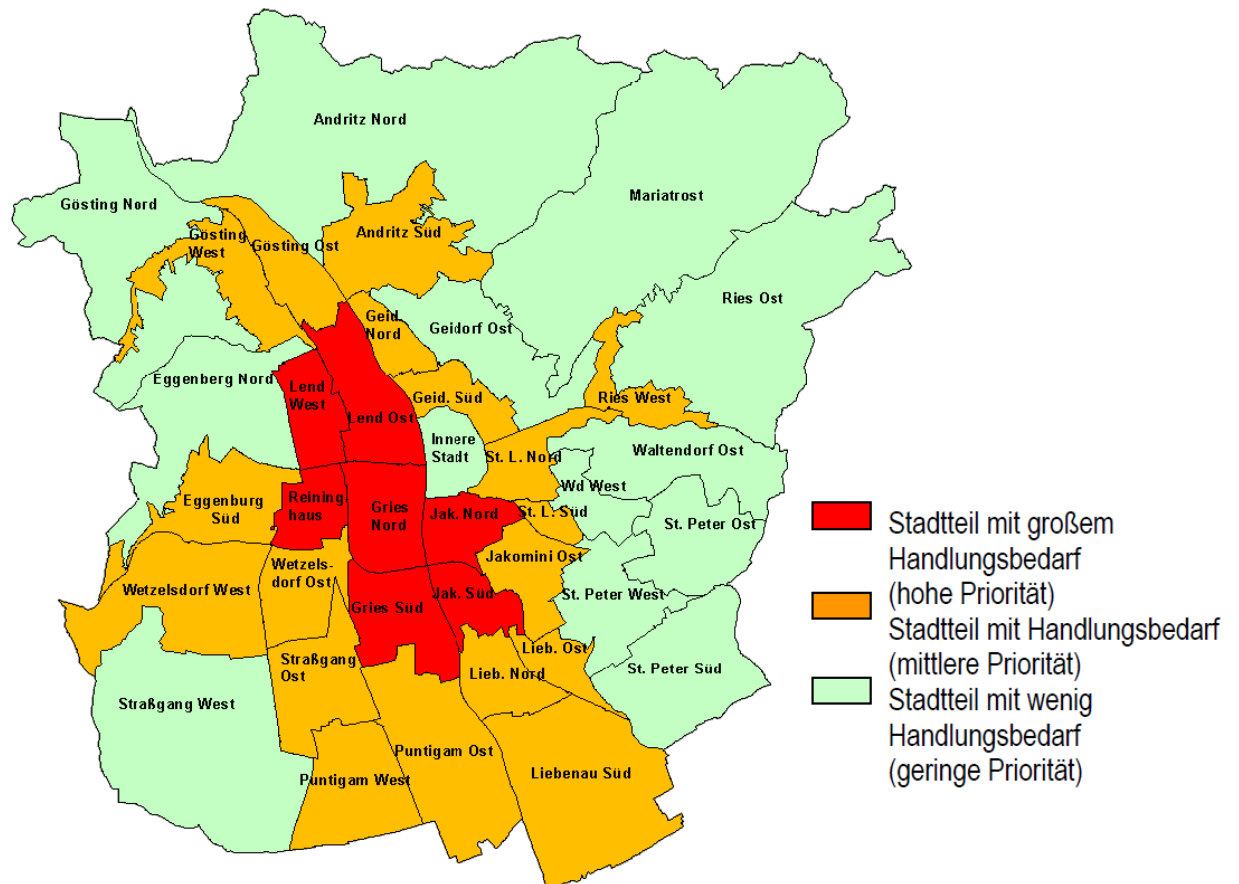


Abb: Stadtteile mit Handlungsbedarf

(Quelle: Erläuterungsbericht zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept der Landeshauptstadt Graz)

Die Grundlagenforschung für den Bereich öffentliche Freiflächenversorgung ergibt sich hierbei aus einer Studie zur Freiflächenausstattung der Grazer Stadtteile, welche im Zuge der Erstellung des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes im Jahre 2010 erstellt wurde. Sie ist die Grundlage sowohl für die Festlegung der Richtwerte zur Freiflächenausstattung im Stadtentwicklungskonzept als auch im weiteren für alle seither getätigten Maßnahmen im Rahmen der Grünraum- Offensive. Im Zuge des Stadtentwicklungskonzeptes wurden bereits defizitär ausgestattete Stadtteile erhoben und diese gemäß dem aktuellen Handlungsbedarf kategorisiert. Zudem legt das Stadtentwicklungskonzept eine Prioritätenreihung zugunsten von defizitären Stadtteilen fest.

Folgende Faktenlage kann hier nunmehr dargestellt werden und belegt die nachweisbare Notwendigkeit gemäß § 37 Abs. 1 Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010 idGF.

Stadtteil	EinwohnerInnen Stand 2010	Richtwert [m²/EW]	Fläche zu- gänglich Stand 2010 gewichtet [ha]	Differenz (-) Defizit (+) Über- hang [ha] Stand 2010	EinwohnerInnen Stand 2017 (Hauptwohnsitze/Haupt- und Nebenwohnsitze)
Andritz Nord	8.284	3	2,1	-0,4	8.301/9.002
Andritz Süd	11.029	6	1,1	-5,5	10.896/11.715
Eggenberg Nord	8.168	6	2,6	-2,3	8.507/9.220
Eggenberg Süd	12.165	6	1,4	-5,9	12.019/13.274
Geidorf Nord	6.704	6	2,4	-2,0	6.400/7.197
Geidorf Ost	7.125	6	7,3	+2,9	5.795/7.441
Geidorf Süd	14.477	10	1,3	-5,5	13.105/15.620
Gösting Nord	434	3	0,0	-0,1	442/477
Gösting Ost	5.138	10	5,3	+0,6	5.503/5.176
Gösting West	5.469	6	0,8	-2,5	5.511/5.879
Gries Nord	19.602	10	7,9	-9,4	20.098/22.675
Gries Süd	8.850	10	2,6	-6,3	8.194/8.972
Innere Stadt	4.182	10	35,1	+19,1	3.899/4.696
Jakomini Nord	17.108	10	7,3	-11,5	15.686/18.232
Jakomini Ost	8.919	6	2,2	-1,3	8.965/10.829
Jakomini Süd	9.186	10	3,9	-4,5	8.632/9.258
Lend Ost	24.575	10	12,1	-12,9	24.511/27.308
Lend West	6.118	10	1,1	-5,0	6.455/7.150
Liebenau Nord	4.484	6	5,2	+1,8	4.213/4.612
Liebenau Ost	984	6	0,4	-0,2	1.436/1.582
Liebenau Süd	8.159	6	0,0	-4,9	8.768/9.458
Mariatrost	10.151	3	3,1	+0,1	9.756/11.050

Stadtteil	EinwohnerInnen Stand 2010	Richtwert [m ² /EW]	Fläche zugänglich Stand 2010 gewichtet [ha]	Differenz (-) Defizit (+) Über- hang [ha] Stand 2010	EinwohnerInnen Stand 2017 (Hauptwohnsitze/Haupt- und Nebenwohnsitze)
Puntigam Ost	5.446	6	0,0	-3,3	6.018/6.594
Puntigam West	3.123	6	0,7	-1,1	3.699/3.978
Reininghaus	62	10	0,0	-0,1	34/47
Ries Ost	2.866	3	0,0	-0,9	2.762/3.053
Ries West	3.620	6	0,3	-1,9	3.148/3.781
St. Leonhard Nord	15.795	10	5,4	-6,7	14.349/16.764
St. Leonhard Süd	1.808	10	0,0	-1,8	1.886/2.177
St. Peter Ost	3.229	3	0,0	-1,0	3.096/3.356
St. Peter Süd	1.788	3	0,0	-0,5	2.028/2.202
St. Peter West	10.359	6	7,3	+1,5	10.015/10.990
Straßgang Ost	5.215	6	5,8	+2,6	5.242/5.745
Straßgang West	8.453	6	5,3	+0,2	9.672/10.334
Waltendorf Ost	8.009	3	0,3	-2,1	7.343/8.112
Waltendorf West	5.056	10	9,0	+1,5	4.563/5.189
Wetzelsdorf Ost	5.272	6	0,8	-2,3	5.770/6.154
Wetzelsdorf West	10.365	6	2,2	-4,0	10.296/10.961

Sämtliche Zahlen Stand 2010

Es wurden nur tatsächlich öffentlich und frei zugängliche Flächen eingerechnet.

„Gewichtet“ bedeutet, dass Flächen anteilmäßig mehreren Stadtteilen zugeordnet wurden, wenn deren Einzugsbereich über die Stadtteilgrenze hinausreicht.

Wie dargestellt, verfügen sämtliche Stadtteile über wachsende Bevölkerungszahlen. Es ist daher davon auszugehen, dass die tatsächlichen Defizitwerte über den angeführten Zahlen der Studie aus 2010 liegen.

Gesamtstädtisch wurde im Frühjahr 2014 ein Mangel an öffentlichen Freiflächen im Verhältnis zu den aufgestellten Richtwerten im Ausmaß von 75,6 ha festgestellt.

Im Zuge der Grünraum-Offensive konnten im Jahr 2015 ca. 6,5 ha und im Jahr 2016 ca. 3,3 ha zusätzlich erworben werden. Es bedarf aber weiterhin massiver Anstrengungen, um die tatsächliche Situation den Richtwerten anzunähern, zumal weiterhin von einer wachsenden Bevölkerungszahl auszugehen ist. Ein wesentliches Instrument hierbei ist die Festlegung von Vorbehaltsflächen, welche jedenfalls eine langfristige Flächensicherung erzielen können.

Weitere Maßnahmen spielen sich im nicht hoheitlichen Bereich ab, wie die Verbesserung der Nutzbarkeit von öffentlichen Räumen, Straßen und Plätzen für die Freizeitgestaltung, Aber auch die Entwicklung von Konzepten zur Zwischen- bzw. Mehrfachnutzung von Flächen.

Eine wesentliche Neuerung sind im Weiteren die Vorbehaltsflächen für kommunale Einrichtungen – Wohnbau gemäß § 37 Abs. 1.

- Begriffsdefinition kommunale Einrichtungen – Wohnbau:

Darunter werden sämtliche Wohnbauten bzw. Wohnungen verstanden, für die die Vergabe durch den Eigenbetrieb Wohnen Graz erfolgt, unabhängig von den Eigentumsverhältnissen.

Die Voraussetzungen für eine Vormerkung als WohnungswerberIn sind in der entsprechenden Richtlinie für die Zuweisung von Gemeindewohnungen (...) in der jeweils gültigen Fassung (zuletzt in der Fassung des Gemeinderatsbeschlusses GZ.: A 21 – 058074/2014-1 vom 13.11.2014) geregelt.

Gemäß § 34 StROG 2010 hat jede Gemeinde Maßnahmen oder Festlegungen im Sinne der §§ 35, 36 oder 37 im Flächenwidmungsplan zur Verwirklichung der angestrebten Entwicklungsziele, insbesondere zur Vorsorge von Wohnungen (...), entsprechend dem zu erwartenden Bedarf zu treffen. Der Gemeinde stehen dafür drei Mobilisierungsinstrumente offen, wovon für den Fall einer kommunalen Einrichtung – Wohnbau lediglich die Vorbehaltsfläche geeignet ist. Die Alternativen (§ 35 Privatwirtschaftliche Maßnahmen und § 36 Bebauungsfristen) stellen lediglich eine kommunale Verfügbarkeit im Falle eines langjährigen fruchtlosen Fristablaufes sicher und eignen sich daher in Anbetracht der dynamischen Entwicklung im Wohnbau nicht für eine zweckbestimmte Flächensicherung, Verfügbarmachung und Erreichung der Entwicklungsziele.

Die Festlegung erfolgt auf Basis des § 37 Abs. 1 StROG; als Verwendungszweck wird die kommunale Einrichtung festgelegt. Der Zusatz Wohnbau definiert die Art der kommunalen Einrichtung lediglich näher. Wesentlich ist hierbei, dass der öffentliche Zweck nicht zwingend mit einer öffentlichen uneingeschränkten Nutzbarkeit gleichgesetzt wird. Der kommunale (öffentliche) Charakter ergibt sich, vergleichbar mit Alten- und Pflegeheimen oder Kindergärten, durch die städtische Vergabe (Zuweisungsrecht), für welche sich alle Menschen, die die festgelegten Kriterien erfüllen, bewerben können.

- Zu den Entwicklungszielen im 4.0 Stadtentwicklungskonzept (4.0 STEK) betreffend kommunaler Einrichtungen – Wohnbau:

Im 4.0 STEK wird gemäß Grundsatz 3 ein ausgewogenes Gesamtsystem durch Erhalt bzw. Herstellung eines Gleichgewichts in sozialer Hinsicht angestrebt. Grundsatz 5 führt attraktive Lebensbedingungen im gesamten Stadtgebiet und damit verbunden die Vermeidung von Ghettobildung an. In Grundsatz 6 wird unter qualitativem Wachstum u. a. auch die Schaffung von neuem Wohnraum als soziale Aufgabe definiert. Gemäß § 27 Abs. 3 gilt die Lenkung des kommunalen Wohnbaus in Gebiete mit ausreichender infrastruktureller Ausstattung als verordnetes Ziel.

Bereits im Jahr 2008 wurde erstmals die sogenannte Wohnbauoffensive beschlossen und 2013 durch einen zusätzlichen Gemeinderatsbeschluss verlängert. Damit ist ein langfristiges öffentliches Interesse an der Angebotsverbesserung für leistbaren Wohnbau dokumentiert, welches im 4.0 Flächenwidmungsplan rechtsverbindlich umgesetzt werden soll. Den Wohnungsbericht 2016 der Stadt Graz hat der Gemeinderat einstimmig zur Kenntnis genommen.

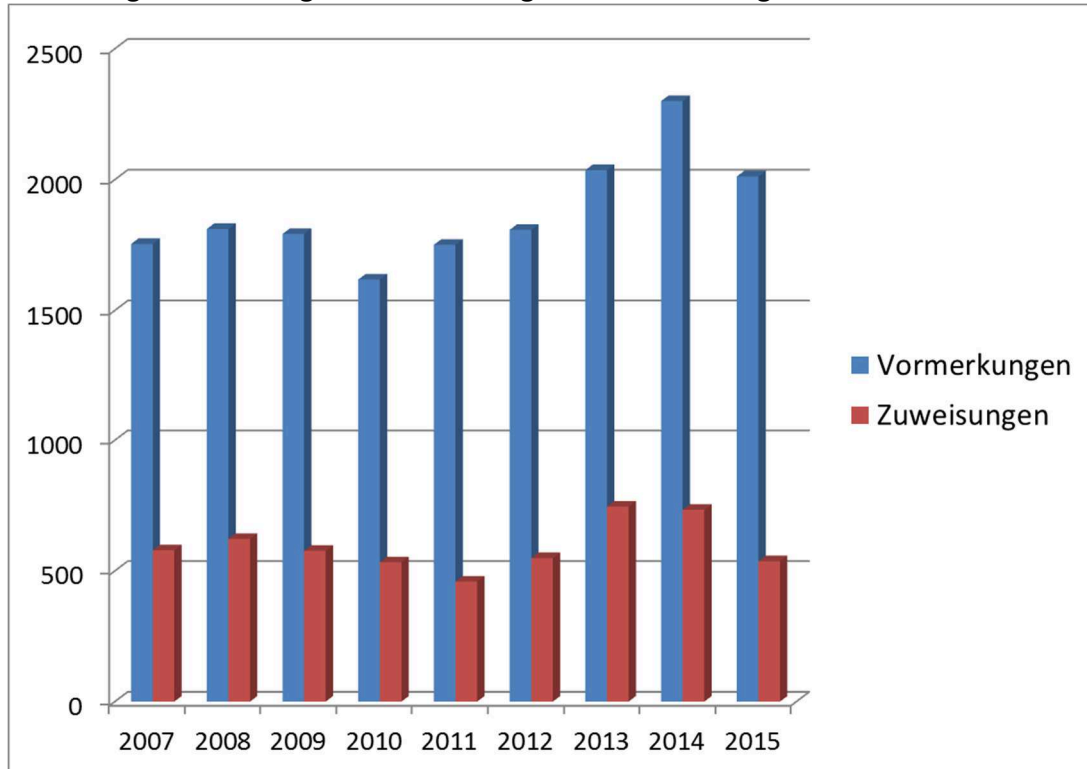
- Zur nachweisbaren Notwendigkeit (Im Hinblick auf kommunale Einrichtungen – Wohnbau):

Aufgrund der nachweislich steigenden Bodenpreise besteht die Gefahr eines eklatanten Defizits an leistbarem Wohnbau mit der Folge, dass sozial schwache Bevölkerungsgruppen nicht mehr ausreichend versorgt werden und Menschen aus der Wohnraumversorgung fallen. Die in § 37 Abs. 2 StROG 2010 ermöglichte Mobilisierung als Vorbehaltsfläche für geförderten Wohnbau greift hier zu kurz. Der geförderte Wohnbau unterliegt den hohen Standards (z. B. Niedrigenergiestandards) der Wohnbauförderung und führt zusehends zu einem verhältnismäßig teuren Wohnungsangebot, welches für sozial Schwache nicht leistbar ist. Dazu kommt, dass die Mittel für förderbaren Wohnbau schrittweise reduziert werden, sodass die Zahl der geförderten Wohnbauten tendenziell abnimmt.

Daten des Wohnungsamtes der Stadt Graz belegen eindeutig den Anstieg der Nachfrage nach Gemeindewohnungen. Aufgrund der starken Zunahmen der Nachfrage bis 2014 wurden mit Wirksamkeit ab 1. März 2015 von der Stadt Graz als Notmaßnahme die Vergaberichtlinien verschärft, mit denen der Zugang zu einer Gemeindewohnung erschwert wird. In Folge ist die Zahl der Vormerkungen für eine Gemeindewohnung 2015 wieder gesunken.

Trotzdem stehen den 2012 Vormerkungen (Stand 31.12.2015) nur 537 zugewiesene Gemeindewohnungen im Jahr 2015 gegenüber. Der größere Teil der Wohnungssuchenden konnte im Jahr 2015 nicht wohnversorgt werden. Speziell bei Familien mit vier und mehr Personen beträgt die Wartezeit für eine Gemeindewohnung im Schnitt ca. zwei Jahre. Da die Wohnungsgrößen des geförderten Wohnbaus und des freifinanzierten Wohnbaus sinken, vor allem werden Kleinstwohnungen errichtet, können sich größere Familien auf diesem Markt nicht Wohnraumverschaffen.

Abbildung: Entwicklung der Vormerkungen und Zuweisungen Grafik



Quelle: Amt für Wohnungsangelegenheiten

Zudem tragen ein überproportionaler Anstieg der Mietpreise auf dem freien Markt, die Zunahme der Anzahl der Haushalte mit geringem und sehr geringem Einkommen, die ungleiche Einkommensverteilung sowie der Anstieg „atypisch“ Beschäftigter, die steigende Erwerbslosigkeit sowie generell die wachsende Armutsgefährdung zu einem steigenden Handlungsbedarf im Bereich der kommunalen Wohnraumversorgung bei.

Steigende Mieten und die Entwicklung der sozialen und demografischen Indikatoren zeigen, dass sich die Zahl der Personen, welche die Voraussetzungen für eine Gemeindewohnung erfüllen, weiter erhöhen wird. Daraus folgt die zunehmende Verantwortung der öffentlichen Hand, eine Wohnversorgung für jene Menschen anzubieten (Versorgungsauftrag), die am freien Markt keine Wohnmöglichkeit (mehr) finden oder dafür deutlich mehr als ein Drittel ihres Einkommens ausgeben müssen. Dieser Versorgungsauftrag ist auch deswegen gegeben, da ein vergleichbares Angebot am freien Markt de facto nicht angeboten wird bzw. dem Zufallsprinzip überlassen wird.

Seit 2008 gab es im Rahmen von Sonderwohnbauprogrammen Erfolge: die Zahl der Gemeindewohnungen ist von ca. 10.500 auf aktuell 10.955 gestiegen. Trotz dieser Anstrengung ist der Anteil der Gemeindewohnungen am gesamten Wohnungsbestand von ca. 7% auf derzeit ca. 6,7% gesunken. Auch die Zahl der mit Wohnbauförderungsmitteln errichteten Wohnungen ist in den letzten zehn Jahren zurückgegangen. Ein wesentlicher Grund dafür ist der Anstieg der Grundstückspreise. Damit sinkt die Zahl der Wohnungen, bei denen die Mietpreise nicht dem freien Markt unterliegen, weiter ab.

Die Stadt Graz kann diesem Trend nur entgegenwirken, wenn in den kommenden Jahren der Bestand an Gemeindewohnungen deutlich angehoben wird, um zumindest wieder auf ca. 7% des gesamten Wohnungsbestandes zu kommen.

Für diese Aufgabe ist eine Grundstücksbevorratung durch Festlegung von Vorbehaltsflächen für die kommunale Einrichtung Wohnen erforderlich. Andere Möglichkeiten zur

Baulandmobilisierung stehen der Stadt Graz nicht zur Verfügung. Durch die Festlegung von Vorbehaltsflächen steigt auch die Chance, dass neue Bauträger im frei finanzierten Wohnbau für die Stadt Gemeindewohnungen errichten.

- Zur Lage im Stadtgebiet:

Ein wichtiges Ziel der Stadtentwicklung ist die Vermeidung der räumlichen Konzentration von Wohnungen für sozial schwache Personen oder einkommensschwache Haushalte. Derzeit besteht mit Blick auf die Verteilung im Stadtgebiet ein gewisses Ungleichgewicht. Durch die Festlegung der Vorbehaltsflächen kommunale Einrichtung – Wohnbau wird versucht, dieses Missverhältnis zu verbessern. Ein Teil dieser Flächen liegt in Bezirken mit einem derzeit zu geringen Anteil an Gemeindewohnungen (z. B. Straßgang, Mariatrost, Andritz, St. Peter). Auch die Vorbehaltsflächen in Bezirken mit einem höheren Bestand an Gemeindewohnungen liegen innerhalb des Bezirkes jeweils abseits der bisherigen räumlichen Schwerpunkte der Gemeindewohnungen und entsprechen somit dem Grundsatz zur Vermeidung der räumlichen Konzentration.

- Zur Frage der Zuordnung zum umliegenden Gebiet:

Bei der Flächenauswahl an Vorbehaltsflächen für kommunale Einrichtungen – Wohnbau wurden – in Anlehnung an § 37 Abs. 2 StROG 2010 (... besondere Standorteignung ...) – grundsätzlich Flächen in zentralen, gut versorgten Lagen mobilisiert, um einen guten räumlich-funktionellen Zusammenhang zwischen der kommunalen Einrichtung Wohnbau und der infrastrukturellen Ausstattung eines Gebiets zu gewährleisten. Dabei wurde im ersten Schritt auf gesamtstädtische Grundsätze, im zweiten Schritt auf lokale Standortqualitäten abgestellt und die Vorbehaltsflächen insbesondere anhand folgender Grundsätze ausgewählt:

- ausgewogene Verteilung über das gesamte Stadtgebiet
- Vermeidung von Schwerpunkten
- Lage im Nahbereich von Gebieten mit bereits getätigten öffentlichen Investitionen
- Lage im zentralen Stadtgebiet (Vorrangzone für die Siedlungsentwicklung)
- fußläufige Erreichbarkeit öffentlicher Parkanlagen und Spielplätze
- fußläufige Erreichbarkeit sozialer Infrastruktur
- Lage im Einzugsbereich des leistungsfähigen öffentlichen Verkehrs

Bei Erfüllen der vorliegenden Kriterien stand in der Regel keine entsprechende Alternativfläche zur Verfügung und wurde daher im öffentlichen Interesse eine Vorbehaltsfläche festgelegt.

Detailliertere Ausführungen sind sowohl den Erläuterungen zu den einzelnen Vorbehaltsflächen als auch dem beiliegenden Bericht „Differenzierte Begründung der Vorbehaltsflächen kommunale Einrichtung Wohnbau“, Jänner 2017, erstellt von IB Battyan/Rettensteiner im Auftrag des Eigenbetriebs Wohnen Graz. Dieser stellt einen maßgeblichen Teil der erfolgten Grundlagenforschung dar. (siehe Beilage 9)

Insgesamt werden nunmehr 75 Vorbehaltsflächen ausgewiesen.

Die Nummerierung ergibt sich aus dem jeweiligen Bezirk in römischer Ziffer und einer darauffolgenden alphabetischen Ordnung.

Der Verwendungszweck ist die aus öffentlichem Interesse angestrebte Nutzung, bei Aufhebung der Vorbehaltsfläche tritt die festgelegte zeitlich nachfolgende Nutzung in Kraft.

Das Gesamtausmaß aller Vorbehaltsflächen beträgt ca. 54,5 ha.

Zu den festgelegten Vorbehaltsflächen (VF) im Detail wird Folgendes ausgeführt:

Ad VF (I.A) Maria-Theresia-Allee – Stadtpark

Verwendungszweck: öffentliche Parkanlage

4.0 STEK: § 26 Abs. 10, 11, 12, 13

Die Fläche stellt eine der letzten Erweiterungsmöglichkeiten des Grazer Stadtparks dar. Dieser ist als zentraler Grünraum ein wesentlicher Qualitätsfaktor für die Grazer Innenstadt – sei es aus Sicht der Bewohnerschaft oder des Tourismus. Aufgrund der großflächigen Festlegung des Stadtparks als geschützten Landschaftsteil ist auf den bestehenden Flächen eine Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten gegeben. Eine Erweiterung wird benötigt, um langfristig auch einen nutzbaren Stadtpark bieten zu können.

Der Stadtpark verfügt über einen übergeordneten Einzugsradius. Das stadtweite Defizit ist daher im ggst. Fall wesentlicher als der Überhang im unmittelbarem Stadtteil.

Ad VF (III.A) Hilmteichstraße:

Verwendungszweck: Krankenhaus

4.0 STEK: § 28 Abs. 13

Die Fläche stellt einer der letzten Erweiterungsmöglichkeiten für das Areal des Landeskrankenhauses am gegebenen Standort dar. Durch die Festlegung als Vorbehaltsfläche soll im Sinne des öffentlichen Interesses an einer guten Gesundheitsversorgung die schrittweise Erweiterung des LKH Graz sichergestellt werden.

Ad VF (III.B) Ortweingasse:

Verwendungszweck: öffentliche Parkanlage

4.0 STEK: § 26 Abs. 4, 10, 11, 12, 13; § 28 Abs. 10: Mur als Freizeit- und Erholungsraum (...)

Der Erhalt und die weitere Ausweitung des Mur Korridors als Grün- und Freizeitachse ist ein erklärtes Ziel der Grazer Stadtentwicklung. Im dicht bebauten Stadtgebiet sind die Aufweitungsfelder beschränkt. In diesem Sinne soll die ggst. Fläche gesichert und der Bevölkerung zugänglich gemacht werden.

Ad VF (IV.A) Leuzenhofgasse:

Verwendungszweck: kommunale Einrichtung – Wohnbau

4.0 STEK: Grundsatz 5, § 27 Abs. 3

Im Umfeld der Leuzenhofgasse wurden in den letzten Jahren massive Investitionen der öffentlichen Hand getätigt. So wurden Flächen für Freizeitnutzungen und Freiflächen entlang des Mühlgangs angekauft. In Kürze soll das bestehende Jugendzentrum erneuert und weiter ausgebaut werden. Durch die Errichtung eines kommunalen Wohnbaus in

unmittelbarer Nahelage können Investitionen der öffentlichen Hand gebündelt und effizient für die BewohnerInnen der Stadt genutzt werden.

Die Vorbehaltsfläche Leuzenhofgasse liegt gemäß REPRO innerhalb der Vorrangzone Siedlungsentwicklung. Gemäß Deckplan 3 zum 4.0 STEK weist die Fläche die ÖPNV-Kategorie 1 – Innerstädtische Bedienungsqualität auf. Die Fläche befindet sich im Nahbereich (ca. 250 m) der Bushaltestelle Bienengasse, die von mehreren städtischen (Linien 40, 53 und 67) angefahren wird.

Gemäß 4.0 FWPL ist die Vorbehaltsfläche Bestandteil einer größeren Baulandreserve im dicht bebauten Stadtgebiet. Für den südlichen Bereich wurde ein Architekturwettbewerb durchgeführt und besteht nunmehr ein rechtskräftiger Bebauungsplan. Davon ausgehend ist eine entsprechende Flächenkonsumation zu erwarten. Die verbleibende Restfläche ist überwiegend unbebaut und wird als Vorbehaltsfläche mobilisiert, um die mit öffentlichen Mitteln finanzierten Umfeldqualitäten wie insbesondere die öffentlichen Parkanlagen und der Freizeitpark am Mühlgang für den kommunalen Wohnbau nutzbar zu machen.

Gemäß Baulandbilanzplan bestehen im unmittelbaren Umfeld hinsichtlich der gewünschten Standortqualitäten, wie insbesondere die unmittelbare Nähe zum Jugendzentrum, Spielplatz und Mühlgang, keine vergleichbaren Flächenreserven.

Bei voller Ausnutzung der im 4.0 FWPL festgelegten Bebauungsdichte von 1,2 und unter der Annahme einer durchschnittlichen Bruttogeschossfläche von 100 m² pro Wohnung eignet sich die Fläche für die Errichtung von circa 44 Wohneinheiten. Eine Konzentration kann demnach vermieden werden.

Es besteht ein ausgezeichnetes Angebot an fußläufig erreichbaren Erholungseinrichtungen in Form eines Spielplatzes unmittelbar westlich, eines Freizeitparks unmittelbar nordwestlich und einer öffentlichen Parkanlage unmittelbar nördlich.

Fußläufig erreichbare soziale Infrastruktur besteht in Form einer Neuen Mittelschule und Volksschule 150 m nördlich einer Landessonderschule 300 m nördlich, einem Gymnasium und Realgymnasium 300 m nördlich sowie zwei Kindergärten circa 200 m südöstlich.

Ein Angebot an vielfältiger Versorgungsinfrastruktur besteht im umliegenden Stadtgebiet in Form von zahlreichen Handels- und Dienstleistungsbetrieben wie insbesondere mehreren vollsortierten Lebensmittelhandelsbetrieben.

Ad VF (IV.B) Peter-Tunner-Gasse:

Verwendungszweck: kommunale Einrichtung – Wohnbau

4.0 STEK: Grundsatz 5, § 27 Abs. 3

Die ggst. Liegenschaft zeichnet sich durch eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr und durch die Nahelage zum Entwicklungsgebiet Smart City Waagner Biro aus. Hier wurden und werden in den nächsten Jahren massive öffentliche Investitionen getätigt werden, welche durch die Ergänzung eines kommunalen Wohnbaus breiteren Bevölkerungsschichten zugänglich gemacht werden können. Zudem konnte/soll in unmittelbarer Nahelage (Peter-Tunner-Gasse – Ecke Bahnhofgürtel) eine öffentliche Parkanlage gesichert werden, welche ein weiteres Qualitätskriterium für den Standort darstellt.

Die Vorbehaltsfläche Peter-Tunner-Gasse liegt gemäß REPRO innerhalb der Vorrangzone Siedlungsentwicklung. Gemäß Deckplan 3 zum 4.0 STEK weist die Fläche die ÖPNV-Kategorie 1 – Innerstädtische Bedienungsqualität auf. Der Bauplatz befindet sich im un-

mittelbaren Einzugsbereich der Bushaltestelle Kalvariengürtel, die von mehreren städtischen (Linien 40, 52 und 62) und regionalen Buslinien angefahren wird.

Die überwiegend unbebaute Fläche ist Bestandteil eines Aufschließungsgebiets und stellt eine zusammenhängende, gut entwickelbare Flächenreserve dar. Gemäß Baulandbilanzplan bestehen im unmittelbaren Umfeld keine vergleichbaren Flächenreserven.

Bei voller Ausnutzung der im 4.0 FWPL festgelegten Bebauungsdichte von 1,2 und unter der Annahme einer durchschnittlichen Bruttogeschossfläche von 100 m² pro Wohnung eignet sich die Fläche für die Errichtung von circa 92 Wohneinheiten. Dem Richtwert von 50 bis 100 Wohneinheiten pro Standort wird somit entsprochen.

Es besteht ein ausgezeichnetes Angebot an fußläufig erreichbaren Erholungseinrichtungen in Form eines Spielplatzes 400 m südöstlich, eines Freizeitparks 300 m südöstlich, einer öffentlichen Parkanlage unmittelbar südöstlich bzw. 200 m südwestlich.

Fußläufig erreichbare soziale Infrastruktur besteht in Form einer Neuen Mittelschule und Volksschule, einer Landessonderschule, einem Gymnasium und Realgymnasium jeweils circa 200 m östlich und zwei Kindergärten circa 400 m westlich.

Ein Angebot an vielfältiger Versorgungsinfrastruktur besteht im umliegenden Stadtgebiet in Form von Handels- und Dienstleistungsbetrieben wie insbesondere mehreren vollsortierten Lebensmittelhandelsbetrieben.

Ad VF (IV.C) Kalvariengürtel:

Verwendungszweck: öffentliche Parkanlage

4.0 STEK: § 26 Abs. 10, 11, 12, 13

Im 4.0 Stadtentwicklungskonzept hat die Stadt Graz anzustrebende Richtwerte (m²/EW) für die öffentliche Freiflächenausstattung definiert. Der Bezirk Lend zählt gemeinsam mit den Bezirken Gries und Jakomini zu den am stärksten unterversorgten Stadtteilen im Hinblick auf öffentliche Freiflächen. Die ggst. Fläche zeichnet sich durch eine gute Zugänglichkeit und die zentrale Lage im Hinblick auf dichte Wohngebiete aus.

Ad VF (IV.E) Wiener Straße

Verwendungszweck: öffentliche Parkanlage

4.0 STEK: § 26 Abs. 10, 11, 12, 13

Im 4.0 Stadtentwicklungskonzept hat die Stadt Graz anzustrebende Richtwerte (m²/EW) für die öffentliche Freiflächenausstattung definiert. Der Bezirk Lend zählt gemeinsam mit den Bezirken Gries und Jakomini zu den am stärksten unterversorgten Stadtteilen im Hinblick auf öffentliche Freiflächen. Die ggst. Fläche stellt eine Arrondierung der Freiflächen im Umfeld der Leuzenhofgasse und des Friedensparks dar. Zudem ermöglichen sie, das Element Wasser stärker im Stadtbild spürbar zu machen.

Ad VF (IV.F) Bienengasse

Verwendungszweck: Verkehrsfläche

4.0 STEK: § 30 Abs. 1, § 28 Abs. 6

Im Zuge der Umsetzung der Straßenbahnlinie Nordwest wird diese im Bereich südlich der Bienengasse von der Wienerstraße in die Hackhergasse biegen. Diese Verschwenkung benötigt Flächen für die konkrete Straßenbahntrasse und für eine entsprechende Gestaltung des öffentlichen Raums.

Die konkrete Trassenführung ist Ergebnis einer Trassenfindungsplanung, welche zunächst alternative Führungen bewertet und danach die Lage der künftigen NW-Linie konkretisiert hat.

Ad VF (IV.G) Buhngasse

Verwendungszweck: öffentliche Parkanlage

4.0 STEK: § 26 Abs. 10, 11, 12, 13

Im 4.0 Stadtentwicklungskonzept hat die Stadt Graz anzustrebende Richtwerte (m^2/EW) für die öffentliche Freiflächenausstattung definiert. Der Bezirk Lend zählt gemeinsam mit Gries und Jakomini zu den am stärksten unterversorgten Stadtteilen im Hinblick auf öffentliche Freiflächen.

Im ggst. Bereich erfolgen im Umfeld des Lendplatzes massive Nachverdichtungen bzw. Umstrukturierungsprozesse. Westlich der Grünen Gasse wird im Zuge der Umsetzung des 04.24.0 Bebauungsplans „Wiener Straße 34 – Grüne Gasse“ eine öffentliche Platzgestaltung erfolgen. In diesem Zusammenhang ist die Ergänzung derselben durch eine im Bestand unbebaute und gut durchgrünte und bestockte Fläche jedenfalls als Arrondierung zu sehen. Es bestehen keine vergleichbaren Flächenreserven (unbebaut, grün und bestockt) im unmittelbaren Umfeld.

Ad VF (V.A) Johannespark – Kantgasse

Verwendungszweck: öffentliche Parkanlage

4.0 STEK: § 26 Abs. 10, 11, 12, 13

Die Festlegung bestand bereits im 3.0 Flächenwidmungsplan der Stadt Graz.

Im 4.0 Stadtentwicklungskonzept hat die Stadt Graz anzustrebende Richtwerte (m^2/EW) für die öffentliche Freiflächenausstattung definiert. Der Bezirk Gries zählt gemeinsam mit Lend und Jakomini zu den am stärksten unterversorgten Stadtteilen im Hinblick auf öffentliche Freiflächen.

Die ggst. Fläche wird bereits als öffentlicher Park genutzt und stellt einen wesentlichen Beitrag zur Freiflächenversorgung der ansässigen Bevölkerung dar. Die langfristige Sicherung desselben muss angesichts des bestehenden Defizits im Bezirk Ziel der örtlichen Raumplanung sein.

Ad VF (V.B) Grasweg

Verwendungszweck: Sportplatz

4.0 STEK: § 28 Abs. 11

Im 4.0 Stadtentwicklungskonzept hat die Stadt Graz anzustrebende Richtwerte (m^2/EW) für die öffentliche Freiflächenausstattung definiert. Der Bezirk Gries zählt gemeinsam mit Lend und Jakomini zu den am stärksten unterversorgten Stadtteilen im Hinblick auf öffentliche Freiflächen. Die ggst. Fläche stellt eine Arrondierung des bestehenden Sportplatzes dar, welcher bereits stark übernutzt ist. Die ggst. Fläche zeichnet sich durch ihre Lage an der Schnittstelle zwischen Gewerbe- und Wohngebiet aus. Aufgrund der umgebenden Gewerbeflächen werden auch lärmintensivere Freizeitnutzungen (z. B. Fußballfeld) konfliktarm möglich sein, dennoch ist eine gute Zugänglichkeit und Erreichbarkeit für die BewohnerInnen gegeben.

Die Fläche stellt eines der wenigen unbebauten Grundstücke in den zentralen Stadtteilen der Bezirke Lend und Gries dar.

Ad VF (V.C) Oeverseegasse

Verwendungszweck: öffentliche Parkanlage

4.0 STEK: § 26 Abs. 10, 11, 12, 13

Die Festlegung bestand bereits im 3.0 Flächenwidmungsplan der Stadt Graz.

Im 4.0 Stadtentwicklungskonzept hat die Stadt Graz anzustrebende Richtwerte (m^2/EW) für die öffentliche Freiflächenausstattung definiert. Der Bezirk Gries zählt gemeinsam mit den Bezirken Lend und Jakomini zu den am stärksten unterversorgten Stadtteilen im Hinblick auf öffentliche Freiflächen.

Die ggst. Fläche wird bereits als öffentlicher Park genutzt und stellt einen wesentlichen Beitrag zur Freiflächenversorgung der ansässigen Bevölkerung dar. Die langfristige Sicherung desselben muss angesichts des bestehenden Defizits im Bezirk Ziel der örtlichen Raumplanung sein.

Ad VF (V.D) Brückengasse

Verwendungszweck: öffentliche Parkanlage

4.0 STEK: § 26 Abs. 10, 11, 12, 13

Im 4.0 Stadtentwicklungskonzept hat die Stadt Graz anzustrebende Richtwerte (m^2/EW) für die öffentliche Freiflächenausstattung definiert. Der Bezirk Gries zählt gemeinsam mit Lend und Jakomini zu den am stärksten unterversorgten Stadtteilen im Hinblick auf öffentliche Freiflächen.

Die ggst. Fläche stellt eine Arrondierung der Freiflächen im Umfeld des Oeverseeparks dar. Zudem ermöglicht sie, das Element Wasser stärker im Stadtbild spürbar zu machen, eine Verbesserung der Durchwegung des Stadtteils und die bessere Erreichbarkeit der bestehenden Parkfläche.

Ad VF (V.E) Elisabethnergasse

Verwendungszweck: öffentliche Parkanlage

4.0 STEK: § 26 Abs. 10, 11, 12, 13

Im 4.0 Stadtentwicklungskonzept hat die Stadt Graz anzustrebende Richtwerte (m^2/EW) für die öffentliche Freiflächenausstattung definiert. Der Bezirk Gries zählt gemeinsam mit Lend und Jakomini zu den am stärksten unterversorgten Stadtteilen im Hinblick auf öffentliche Freiflächen.

Die ggst. Fläche stellt eine Arrondierung der Freiflächen im Bereich des Rösslmühlparks dar und schafft zudem eine Grüne Achse entlang des Mühlgangs als Wegweiser zum Oeverseepark.

Ad VF (V.F) Niesenberggasse

Verwendungszweck: öffentliche Parkanlage

4.0 STEK: § 26 Abs. 10, 11, 12, 13

Im 4.0 Stadtentwicklungskonzept hat die Stadt Graz anzustrebende Richtwerte (m^2/EW) für die öffentliche Freiflächenausstattung definiert. Der Bezirk Gries zählt gemeinsam mit Lend und Jakomini zu den am stärksten unterversorgten Stadtteilen im Hinblick auf öffentliche Freiflächen.

Im Umfeld der Annenstraße befinden sich äußerst dichte Wohnbebauungen. Die Freiflächenausstattung ist unterdurchschnittlich. Aus diesem Grund ist es unbedingt erforderlich, neue Flächen zu sichern.

Die ggst. Fläche liegt zentral in diesem Gebiet, ist teilweise unbebaut und teilweise mit einer offenen Halle bebaut, welche für gut für witterungsunabhängige Freizeitnutzungen herangezogen werden könnte.

Ad VF (V.G) Ungergasse

Verwendungszweck: öffentliche Parkanlage

4.0 STEK: § 26 Abs. 10, 11, 12, 13

Im 4.0 Stadtentwicklungskonzept hat die Stadt Graz anzustrebende Richtwerte (m^2/EW) für die öffentliche Freiflächenausstattung definiert. Der Bezirk Gries zählt gemeinsam mit Lend und Jakomini zu den am stärksten unterversorgten Stadtteilen im Hinblick auf öffentliche Freiflächen.

Die ggst. Fläche stellt eine Arrondierung des bestehenden Josef-Huber-Parks dar. Sie ermöglicht künftig den Zugang der öffentlichen Freifläche auch aus dem Norden, wo großflächige Wohngebiete angrenzen.

Ad VF (VI.A) Sandgasse HoU

Verwendungszweck: Universität/Hochschule

4.0 STEK: § 28 Abs. 3

Die Festlegung bestand bereits im 3.0 Flächenwidmungsplan der Stadt Graz.

Die Technische Universität Graz ist ein wichtiges Standbein des Hochschul- und Bildungsstandortes Graz. Die ggst. Fläche stellt eine der letzten Erweiterungsmöglichkeiten für das Areal der Technischen Universität am gegebenen Standort (Inffeldgründe) dar.

Ad VF (VI.B) Sandgasse

Verwendungszweck: öffentliche Parkanlage

4.0 STEK: § 26 Abs. 10, 11, 12, 13

Die Festlegung bestand bereits im 3.0 Flächenwidmungsplan der Stadt Graz.

Im 4.0 Stadtentwicklungskonzept hat die Stadt Graz anzustrebende Richtwerte (m^2/EW) für die öffentliche Freiflächenausstattung definiert. Der Bezirk Jakomini zählt gemeinsam mit den Bezirken Lend und Gries zu den am stärksten unterversorgten Stadtteilen im Hinblick auf öffentliche Freiflächen.

Die ggst. Fläche kann aufgrund der Lage die Freiraumversorgung sowohl für die Bevölkerung im Umfeld der Münzgrabenstraße als auch für Studierende und Universitätsangehörige übernehmen.

Ad VF (VI.D) Kirchnerkaserne Sportplatz

Verwendungszweck: Sportplatz

4.0 STEK: § 28 Abs. 11

Im 4.0 Stadtentwicklungskonzept hat die Stadt Graz anzustrebende Richtwerte (m^2/EW) für die öffentliche Freiflächenausstattung definiert. Der Bezirk Jakomini zählt gemeinsam mit den Bezirken Lend und Gries zu den am stärksten unterversorgten Stadtteilen im Hinblick auf öffentliche Freiflächen.

Die ggst. Fläche wird bereits als Sportplatz genutzt. Die idealen Abmessungen eines Fußballplatzes stellen ein Alleinstellungsmerkmal dieser Fläche dar und sind in dieser innerstädtischen Lage ansonsten nicht zu finden.

Ad VF (VI.E) Kirchnerkaserne Parkanlage

Verwendungszweck: öffentliche Parkanlage

4.0 STEK: § 26 Abs. 10, 11, 12, 13

Im 4.0 Stadtentwicklungskonzept hat die Stadt Graz anzustrebende Richtwerte (m^2/EW) für die öffentliche Freiflächenausstattung definiert. Der Bezirk Jakomini zählt gemeinsam mit den Bezirken Lend und Gries zu den am stärksten unterversorgten Stadtteilen im Hinblick auf öffentliche Freiflächen.

Das Areal der Kirchnerkaserne stellt eines der letzten Entwicklungsgebiete im Bezirk Jakomini dar, welches aufgrund seiner Nahelage zu bestehenden dichten Wohnquartieren künftig auch eine Versorgungsfunktion hinsichtlich Freiraumausstattung übernehmen soll. Das im Bestand bereits bestehende Freiraumdefizit darf durch die Entwicklung der Kaserne zu einem gemischten Stadtteil und den dadurch hinzukommenden BewohnerInnen keinesfalls verschlechtert werden. Es sind daher parallel öffentliche Freiflächen zu entwickeln.

Ad VF (VI.F) Kirchnerkaserne kommunale Einrichtung – Wohnbau

Verwendungszweck: kommunale Einrichtung – Wohnbau

4.0 STEK: Grundsatz 5, § 27 Abs. 3

Im Umfeld der Kirchnerkaserne besteht aufgrund Investitionen der öffentlichen Hand eine gute soziale Infrastruktur. Sowohl Volksschule als auch Kindergarten/Kinderkrippe und Hort befinden sich in unmittelbarer fußläufiger Entfernung. Letzterer wurde erst vor wenigen Jahren massiv ausgebaut.

Durch die Errichtung eines kommunalen Wohnbaus in unmittelbarer Nahelage können Investitionen der öffentlichen Hand gebündelt und effizient für die BewohnerInnen der Stadt genutzt werden.

Die Vorbehaltsfläche Kirchnerkaserne liegt gemäß REPRO innerhalb der Vorrangzone Siedlungsentwicklung. Gemäß Deckplan 3 zum 4.0 STEK weist die Fläche die ÖPNV-Kategorie 1 – Innerstädtische Bedienungsqualität auf. Die Bushaltestelle Kirchnerkaserne der städtischen Linie 34 (und 34E) ist in ca. 350 m erreichbar.

Die Vorbehaltsfläche ist Bestandteil des Areals der Kirchnerkaserne und stellt im Hinblick auf die Stilllegung der Kaserne eine hochwertige Konversationsfläche dar. Gemäß Baulandbilanzplan bestehen im unmittelbaren Umfeld keine vergleichbaren Flächenreserven.

Bei voller Ausnutzung der im 4.0 FWPL festgelegten Bebauungsdichte von 0,8 und unter der Annahme einer durchschnittlichen Bruttogeschossfläche von 100 m^2 pro Wohnung eignet sich die Fläche für die Errichtung von circa 91 Wohneinheiten. Dem Richtwert von 50 bis 100 Wohneinheiten pro Standort wird somit entsprochen.

Es besteht ein ausgezeichnetes Angebot an fußläufig erreichbaren Erholungseinrichtungen in Form der Murpromenade 300 m westlich, eines Sportplatzes 200 m nordwestlich und einer öffentlichen Parkanlage 200 m nordwestlich bzw. nordöstlich.

Fußläufig erreichbare soziale Infrastruktur besteht in Form einer Volksschule 400 m nordwestlich, eines Kindergartens 300 m westlich sowie einer Kinderkrippe, eines Kindergartens und eines Horts 500 m nördlich.

Ein Angebot an vielfältiger Versorgungsinfrastruktur besteht im umliegenden Stadtgebiet in Form von Handels- und Dienstleistungsbetrieben wie insbesondere mehreren vollsortierten Lebensmittelhandelsbetrieben.

Ad VF (VI.G) Kirchnerkaserne Kleingartenanlage

Verwendungszweck: Kleingartenanlage

4.0 STEK: § 26 Abs. 14

Aufgrund des genehmigten Projektes Murkraftwerk Staustufe Puntigam muss eine Ersatzfläche für eine bestehende städtische Kleingartenanlage im unmittelbaren Umfeld gefunden werden.

Das ggst. Areal bietet sich an, da dadurch auch weiterhin ein Zusammenschluss mit der weiterhin bestehenden Anlage im Bereich westlich der Dr.-Plochl-Straße besteht und diese vom selben Verein betrieben wird.

Ad VF (VI.H) Draisgasse

Verwendungszweck: kommunale Einrichtung – Wohnbau

4.0 STEK: Grundsatz 5, § 27 Abs. 3

Im Umfeld der des ggst. Areals besteht aufgrund Investitionen der öffentlichen Hand eine gute soziale Infrastruktur. Im Bereich Fröhlichgasse – Widowitzgasse befinden sich sowohl Volksschule als auch Kindergarten/Kinderkrippe und Hort in unmittelbarer fußläufiger Entfernung. Letzterer wurde erst vor wenigen Jahren massiv ausgebaut. Im Süden grenzt die Fläche an eine bestehende öffentliche Parkanlage. Über die künftig geplante fußläufige Ost-West-Durchwegung des Ostbahnhofs wird das ggst. Areal zudem direkt an die Straßenbahnlinie in der C.v.Hötzendorfstraße angebunden sein.

Durch die Errichtung eines kommunalen Wohnbaus in unmittelbarer Nahelage können Investitionen der öffentlichen Hand gebündelt und effizient für die BewohnerInnen der Stadt genutzt werden.

Die Vorbehaltsfläche Draisgasse liegt gemäß REPRO innerhalb der Vorrangzone Siedlungsentwicklung. Gemäß Deckplan 3 zum 4.0 STEK weist die Fläche die ÖPNV-Kategorie 1 – Innerstädtische Bedienungsqualität auf. Die Bushaltestelle Kirchnerkaserne der städtischen Linie 34 (und 34E) ist gut erreichbar, mit längerem Fußweg (ca. 500 m) auch die Haltestelle Fröhlichgasse der Straßenbahnlinie 4.

Die Vorbehaltsfläche ist derzeit betrieblich genutzt, stark versiegelt und stellt in Anbetracht der sehr zentralen Lage eine hochwertige Konversationsfläche dar. Die Abgrenzung ergibt sich aus den Straßen im Norden und Osten, der südlich angrenzenden Parkfläche und der westlich angrenzenden Bebauung. Gemäß Baulandbilanzplan bestehen im unmittelbaren Umfeld keine vergleichbaren Flächenreserven.

Bei voller Ausnutzung der im 4.0 FWPL festgelegten Bebauungsdichte von 1,2 und unter der Annahme einer durchschnittlichen Bruttogeschossfläche von 100 m² pro Wohnung eignet sich die Fläche für die Errichtung von circa 143 Wohneinheiten. Der Richtwert von 50 bis 100 Wohneinheiten pro Standort wird somit überschritten.

Dazu ist festzuhalten, dass es sich bei ggst. Vorbehaltsfläche um eine der letzten gewerblich genutzten Rudimente in diesem Stadtteil handelt und diese eine hochwertige Konversionsfläche darstellt. Da sich die Fläche im Besitz unterschiedlicher Eigentümer befindet und sich aus den Gegebenheiten vor Ort keine argumentierbare Abgrenzung herleiten lässt, wird aus Gründen der Gleichbehandlung die gesamte Konversionsfläche als Vorbehaltsfläche mobilisiert. Dem Kriterium der maximal 100 Wohneinheiten pro Standort könnte z. B. durch größere Bemessung von siedlungsöffentlichen Freiflächen oder größeren Wohneinheiten entsprochen werden.

Es besteht ein ausgezeichnetes Angebot an fußläufig erreichbaren Erholungseinrichtungen in Form der Murpromenade 500 m westlich, einer öffentlichen Parkanlage unmittelbar südlich bzw. 300 m östlich und eines Sportplatzes 300 m westlich.

Fußläufig erreichbare soziale Infrastruktur besteht in Form eines Bundes-Oberstufenrealgymnasiums und einer Bundeshandelsakademie und Bundeshandelschule 500 m östlich, einer Volksschule, einer Kinderkrippe, einem Kindergarten und einem Hort 300 m westlich.

Ein Angebot an vielfältiger Versorgungsinfrastruktur besteht im umliegenden Stadtgebiet in Form von Handels- und Dienstleistungsbetrieben wie insbesondere mehreren vollsortierten Lebensmittelhandelsbetrieben.

Ad VF (VII.A) Liebenauer Hauptstraße

Verwendungszweck: Verkehrsfläche – Kreisverkehr

4.0 STEK: § 30 Abs. 1

Im Jahre 2006 wurde im Auftrag der Stadt Graz eine Studie (Stadtteilentwicklung Liebenau, Reissner/Fallast i. A. der Stadt Graz) zur Erschließung des Bereichs nördlich des Magna Werkes - Liebenauer Hauptstraße – Liebenauer Gürtel – Autobahnzubringer erarbeitet, die die erforderlichen Maßnahmen für eine verkehrliche Aufschließung der im Gebiet Liebenauer Hauptstraße – Liebenauer Gürtel – Autobahnzubringer bestehenden Baulandreserven zum Inhalt hatte. Als Ergebnis wurde eine notwendige Vernetzung der Wohnerschließung durch eine Nord-Süd verlaufende Trasse definiert. Diese Trasse wird im Norden über eine Lichtsignalanlage an den Liebenauer Gürtel angebunden und im Süden über einen Kreisverkehr an die Liebenauer Hauptstraße.

Die ggst. Fläche stellt die einzige Möglichkeit zur Ausbildung eines Kreisverkehrs im Anschluss Fuchsenfeldweg – Liebenauer Hauptstraße dar.

Ad VF (VII.B) Jägerweg

Verwendungszweck: Verkehrsfläche

4.0 STEK: § 30 Abs. 1

Im Jahre 2006 wurde als Ergebnis der Studie Stadtteilentwicklung Liebenau (Reissner/Fallast i. Auftrag der Stadt Graz) eine notwendige Vernetzung der Wohnerschließung durch eine Nord-Süd verlaufende Trasse definiert.

Die ggst. Fläche liegt zur Gänze innerhalb dieser festgelegten Trasse, aufgrund des ungünstigen Parzellenzuschnitts verbleibt auch keinerlei Fläche, die einer Bebauung zugeführt werden könnte. Daher wird nunmehr eine Vorbehaltsfläche definiert. Im Süden der ggst. Liegenschaft wurden bereits im unmittelbaren Anschluss Flächen für die künftige Nord-Süd-Trasse gesichert. Eine Verlegung der Achse nach Osten oder Westen ist daher und auch aufgrund fehlender Durchstichmöglichkeiten ausgeschlossen.

Ad VF (VII.C) Am Petersbach

Verwendungszweck: öffentliche Parkanlage

4.0 STEK: § 26 Abs. 4, 6, 10, 11, 12, 13

Die Festlegung bestand bereits im 3.0 Flächenwidmungsplan der Stadt Graz.

Eine Verdichtung der umliegenden Wohnbebauung ist in den letzten Jahren bereits erfolgt bzw. wird auch künftig weiter erwartet. Die ggst. Fläche trifft Vorsorge für eine öffentliche Parkanlage. Durch ihre Lage am Petersbach kann zudem eine attraktive Gestaltung des Gewässerufers erfolgen und für die Bevölkerung nutzbar zugänglich gemacht werden.

Ad VF (VII.F) Ziehrerstraße

Verwendungszweck: kommunale Einrichtung – Wohnbau

4.0 STEK: Grundsatz 5, § 27 Abs. 3

Im Umfeld der ggst. Fläche besteht aufgrund Investitionen der öffentlichen Hand eine gute soziale Infrastruktur. Bildungseinrichtungen (Volksschule, Kindergarten, Gymnasium) befinden sich in unmittelbarer fußläufiger Entfernung. Mit der Umsetzung des Südgürtels wurde das Umfeld weiter attraktiviert (geringere oberirdische Verkehrsmengen, Grüngestaltung).

Durch die Errichtung eines kommunalen Wohnbaus in unmittelbarer Nahelage können Investitionen der öffentlichen Hand gebündelt und effizient für die BewohnerInnen der Stadt genutzt werden.

Die Vorbehaltsfläche Ziehrerstraße liegt gemäß REPRO innerhalb der Vorrangzone Siedlungsentwicklung. Gemäß Deckplan 3 zum 4.0 STEK weist die Fläche die ÖPNV-Kategorie 2 – Innerstädtische Bedienungsqualität mit zeitlichen Einschränkungen auf. Die Bushaltestelle Puntigamer Straße der städtischen Linie 34 ist gut erreichbar.

Die Vorbehaltsfläche ist Bestandteil eines größeren Aufschließungsgebiets, welches zum Teil mit gewerblichen Nutzungsbeständen bebaut ist. Angestrebt wird eine städtebauliche Aufwertung und Entwicklung eines Wohnquartiers in Form einer Konversion und Konsumation unbebauter Baulandreserven. Die Vorbehaltsfläche ist im nordwestlichen Teil des Aufschließungsgebiets festgelegt, im nördlichen Teil mit einer Kfz-Werkstätte bebaut und im südlichen Teil unbebaut. Die Abgrenzung wurde derart gewählt, dass eine Aufschließung von der Ziehrerstraße unabhängig von den übrigen Teilflächen des Aufschließungsgebiets erfolgen kann. Somit ist eine schrittweise Entwicklung dieser Konversionsfläche möglich.

Gemäß Baulandbilanzplan bestehen im unmittelbaren Umfeld hinsichtlich der angestrebten Qualitäten wie insbesondere die Nähe zum Petersbach, zu den umliegenden Bildungseinrichtungen und der Lage am öffentlichen Gut keine vergleichbaren Flächenreserven.

Bei voller Ausnutzung der im 4.0 FWPL festgelegten Bebauungsdichte von 0,8 und unter der Annahme einer durchschnittlichen Bruttogeschossfläche von 100 m² pro Wohnung eignet sich die Fläche für die Errichtung von circa 80 Wohneinheiten. Der Richtwert von 50 bis 100 Wohneinheiten pro Standort wird somit eingehalten.

Es besteht ein ausgezeichnetes Angebot an fußläufig erreichbaren Erholungseinrichtungen in Form der Murpromenade 600 m westlich und einer öffentlichen Parkanlage 200 m südöstlich.

Fußläufig erreichbare soziale Infrastruktur besteht in Form eines Bundesgymnasiums und Bundesoberstufenrealgymnasium 300 m südöstlich, einer Volksschule, eines Kindergartens 300 m westlich, einer Kinderkrippe 100 m südwestlich und 300 m nordöstlich sowie eine Kinder- und Jugendbetreuung unmittelbar südlich.

Ein Angebot an vielfältiger Versorgungsinfrastruktur besteht schwerpunktmäßig entlang der Liebenauer Hauptstraße und im Einkaufszentrum Murpark östlich.

Ad VF (VII.G) Lortzinggasse

Verwendungszweck: kommunale Einrichtung – Wohnbau

4.0 STEK: Grundsatz 5, § 27 Abs. 3

Das ggst. Areal liegt sowohl von Seiten der Liebenauer Hauptstraße als auch von der Liebenauer Tangente aus in 2. Reihe und ist somit emissionstechnisch gut abgeschirmt.

Dennoch verfügt es über einen unmittelbaren Zugang zur Straßenbahnhaltestelle mit innerstädtischem Takt.

Durch die Errichtung eines kommunalen Wohnbaus in unmittelbarer Nahelage können Investitionen der öffentlichen Hand gebündelt und effizient für die BewohnerInnen der Stadt genutzt werden.

Die Vorbehaltsfläche Lortzinggasse liegt gemäß REPRO innerhalb der Vorrangzone Siedlungsentwicklung. Gemäß Deckplan 3 zum 4.0 STEK weist die Fläche die ÖPNV-Kategorie 1 – Innerstädtische Bedienungsqualität. Es besteht ein gesicherter Zugang zu den Haltestellen Dr.-Lister-Gasse oder Karl-Huber-Gasse der Straßenbahnlinie 4.

Wesentliche Qualität dieser Vorbehaltsfläche ist das Mehrfachangebot an leistungsfähigem ÖPNV in Form einer Straßenbahnhaltestelle der Linien 4 und 13 und dem S-Bahnhof Liebenau Murpark.

Die Vorbehaltsfläche ist Bestandteil eines größeren Aufschließungsgebiets, welches zum Teil mit Einfamilienhäusern bebaut ist und teilweise eine kleinteilige Grundstückskonfiguration aufweist. Angestrebt wird eine städtebauliche Verdichtung und Entwicklung eines Wohnquartiers in Form einer Konsumation unbebauter Baulandreserven. Die Vorbehaltsfläche ist im westlichen Teil des Aufschließungsgebiets festgelegt. Die Abgrenzung wurde derart gewählt, dass die mobilisierten Flächen in der Hand eines Eigentümers sind und eine Aufschließung von der Lortzinggasse (südlich) bzw. Dr.-Lister-Gasse unabhängig von den übrigen Teilflächen des Aufschließungsgebiets erfolgen kann. Somit ist eine schrittweise Entwicklung dieser Flächenreserve möglich.

Gemäß Baulandbilanzplan bestehen im unmittelbaren Umfeld vergleichbare Flächenreserven. Die Auswahl der Fläche erfolgte aus folgenden Gründen:

- ein Eigentümer, weitgehend unbebaut
- Die verkehrliche Aufschließung der Fläche könnte bei entsprechender Einigung mit den angrenzenden Eigentümern von der Liebenauer Tangente aus über die Dr.-Lister-Gasse erfolgen – dies würde die Lortzinggasse entlasten. Zudem können durch diese Anbindung eine Durchwegung hin zur Straßenbahnhaltestelle ermöglicht werden und fußläufige Umwege über die Liebenauer Hauptstraße vermieden werden.

Bei voller Ausnutzung der im 4.0 FWPL festgelegten Bebauungsdichte von 0,8 und unter der Annahme einer durchschnittlichen Bruttogeschosfläche von 100 m² pro Wohnung eignet sich die Fläche für die Errichtung von circa 96 Wohneinheiten. Der Richtwert von 50 bis 100 Wohneinheiten pro Standort wird somit eingehalten.

Es besteht ein Angebot an fußläufig erreichbaren Erholungseinrichtungen in Form einer öffentlichen Parkanlage 600m östlich. Im Zuge einer allfälligen Entwicklung der Fläche ist eine siedlungsöffentliche Fläche einzuplanen.

Fußläufig erreichbare soziale Infrastruktur besteht in Form einer Kinderkrippe 400 m südwestlich, eines Kindergartens 400 m westlich, einer Volksschule 600 m südlich, einer Neuen Mittelschule 800 m westlich und eines Bundesgymnasiums und Bundesoberstufenrealgymnasiums 900 m südlich.

Ein Angebot an vielfältiger Versorgungsinfrastruktur besteht schwerpunktmäßig entlang der Liebenauer Hauptstraße und im Einkaufszentrum Murpark südlich.

Ad VF (VII.H) Liebenauer Hauptstraße

Verwendungszweck: Infrastrukturfläche für Liebenauer Stadion

4.0 STEK: § 29 Abs. 1

Das Liebenauer Stadion und das Eisstadion benötigen Erweiterungsflächen für infrastrukturelle Einrichtungen zur Unterbringung von Fernsehteams, Teambussen und ähnlichem. Die ggst. Fläche stellt eine Arrondierung des Bestandes dar.

Ad VF (VII.I) Neufeldweg – Petersbach

Verwendungszweck: öffentliche Parkanlage

4.0 STEK: § 26 Abs. 4, 6, 10, 11, 12, 13

Eine Verdichtung der umliegenden Wohnbebauung ist in den letzten Jahren bereits erfolgt bzw. wird auch künftig weiter erwartet. Die ggst. Fläche trifft Vorsorge für eine öffentliche Parkanlage. Durch ihre Lage am Petersbach kann zudem eine attraktive Gestaltung des Gewässerufers erfolgen und für die Bevölkerung nutzbar zugänglich gemacht werden.

Ad VF (VII.J) Liebenauer Hauptstraße - Südgürtel

Verwendungszweck: kommunale Einrichtung – Wohnbau

4.0 STEK: Grundsatz 5, § 27 Abs. 3

Das ggst. Areal verfügt über eine innerstädtische Anbindung an den öffentlichen Verkehr und liegt unmittelbar neben dem künftigen Trassenpark im Bereich des Südgürtels in Liebenau. Durch die Errichtung eines kommunalen Wohnbaus können die investierten öffentlichen Gelder unmittelbar gebündelt und effizient für die BewohnerInnen der Stadt genutzt werden.

Die Vorbehaltsfläche Liebenauer Hauptstraße – Südgürtel liegt gemäß REPRO innerhalb der Vorrangzone Siedlungsentwicklung. Gemäß Deckplan 3 zum 4.0 STEK weist die Fläche die ÖPNV-Kategorie 1 – Innerstädtische Bedienungsqualität auf. Die Bushaltestelle Schule Engelsdorf der städtischen Linie 74 (und 74E) mit Anschluss zur Straßenbahnlinie 4 beim Murpark ist gut erreichbar.

Die Vorbehaltsfläche umfasst eine längliche Bebauungslücke und wird von Geschoßbau im Norden, der Liebenauer Hauptstraße im Osten, einer Bebauungsgruppe an freistehenden Wohnhäusern und dem Südgürtel im Süden bzw. Südwesten begrenzt. Es handelt sich um die letzte Flächenreserve im ggst. Bereich, welche zur Gänze als Vorbehaltsfläche ausgewiesen wird.

Die Abgrenzung wurde derart gewählt, dass ein direkter Zugang Richtung „Trassenpark“ des Südgürtels möglich wird, um die dort angebotenen Qualitäten auch unmittelbar nutzbar zu machen.

Gemäß Baulandbilanzplan bestehen im unmittelbaren Umfeld keine vergleichbaren Flächenreserven. Größere Flächenreserven bestehen insbesondere nordwestlich entlang des Südgürtels. Diese sind jedoch hinsichtlich der Erreichbarkeit der Versorgungsinfrastruktur, welche sich entlang der Liebenauer Hauptstraße konzentriert, nicht vergleichbar und weisen zudem gewisse Erschließungsmängel auf, wodurch eine unmittelbare Umsetzung auszuschließen ist.

Weitere Gründe für die Auswahl dieser Fläche: Für das Aufschließungsgebiet VII.17 befindet sich bereits ein Bebauungsplan in Ausarbeitung. Diesem sind längere Gespräche mit privaten Kaufinteressenten bereits vorausgegangen. Die Aufschließungsgebiete VII.24 und VII.28. sind zumindest teilweise bebaut.

Bei voller Ausnutzung der im 4.0 FWPL festgelegten Bebauungsdichte von 0,8 und unter der Annahme einer durchschnittlichen Bruttogeschosfläche von 100 m² pro Wohnung eignet sich die Fläche für die Errichtung von circa 50 Wohneinheiten. Der Richtwert von 50 bis 100 Wohneinheiten pro Standort wird somit eingehalten.

Es besteht ein ausgezeichnetes Angebot an fußläufig erreichbaren Erholungseinrichtungen in Form der neuen öffentlichen Parkanlage (Trassenpark Südgürtel) unmittelbar südlich sowie fortlaufend Richtung Nordwesten.

Fußläufig erreichbare soziale Infrastruktur besteht in Form einer Volksschule 100 m nordöstlich, einer Volksschule 200 m nordöstlich, eines Kindergartens 400 m nördlich sowie eines Bundesgymnasiums und Bundesoberstufenrealgymnasiums 800 m nördlich. Ein Angebot an vielfältiger Versorgungsinfrastruktur besteht schwerpunktmäßig entlang der Liebenauer Hauptstraße sowie insbesondere mehrere vollsortierten Lebensmittelhandelsbetriebe.

Ad VF (VIII.A) Sternäckerweg

Verwendungszweck: Spielplatz

4.0 STEK: § 28 Abs. 9, 10

Die Festlegung bestand bereits im 3.0 Flächenwidmungsplan der Stadt Graz.

Eine Verdichtung der umliegenden Wohnbebauung ist in den letzten Jahren bereits erfolgt bzw. wird auch künftig weiter erwartet. Die maximalen Bebauungsdichten wurden zudem entlang der St.-Peter-Hauptstraße geringfügig angehoben. Die ggst. Fläche trifft Vorsorge für einen öffentlichen Spielplatz. Die im unmittelbaren Anschluss bestehenden Sportflächen sind leider nicht öffentlich zugänglich.

Ad VF (VIII.B) Messendorfgrund – Wendeschleife

Verwendungszweck: Verkehrsfläche – Buswendeschleife

4.0 STEK: § 30 Abs. 1, § 27 Abs. 3

Eine Verdichtung der umliegenden Wohnbebauung ist in den letzten Jahren bereits erfolgt bzw. wird auch künftig weiter erwartet (beispielsweise Umsetzung des Bebauungsplanes 08.15.0) Für die Erschließung des dichteren Wohngebiets ist daher die Einrichtung eines hochwertigen öffentlichen Verkehrsangebotes (min. der Kategorie 3) erforderlich. Dies wird derzeit von der Buslinie 75U nicht angeboten und sollte durch eine Linienverdichtung im Abschnitt Liebenau Murpark – Sternäckerweg/Messendorfgrund erfolgen. Dazu ist aber die Einrichtung einer Buswendeschleife erforderlich.

Ad VF (VIII.C) Thomas-Arbeiter-Gasse

Verwendungszweck: Sportplatz, Erweiterungsfächen für den Freibereich der VS St. Peter

4.0 STEK: § 28 Abs. 1

Die Volksschule St. Peter benötigt einen Freibereich, der als Sportplatz genutzt werden kann. Die bestehenden Freiflächen sind topografisch für eine klassische Sportnutzung nicht geeignet. Die ggst. Fläche stellt die einzige auf kurzem Wege erreichbare ebene Fläche dar.

Ad VF (VIII.D) Arnikaweg

Verwendungszweck: Hochwasserrückhaltebecken

4.0 STEK: § 26 Abs. 6 Flächenvorsorge für Retentions- und Versickerungsanlagen

Auf den geg. Flächen ist die Errichtung eines Hochwasserrückhaltebeckens zur Sanierung der Überflutungsräume entlang des Messendorferbaches vorgesehen. Derzeit sind zahlreiche Objekte entlang des Baches (im Ortsgebiet von Graz aber auch in der Nachbargemeinde Raaba) bereits bei häufig auftretenden Hochwasserereignissen ($T_n < 5$) als massiv hochwassergefährdet zu quantifizieren. Der Beckenstandort ist aufgrund der topografischen Verhältnisse entlang des Gewässers als alternativlos zu bezeichnen.

Ad VF (VIII.E) Petersbergenstraße

Verwendungszweck: Hochwasserrückhaltebecken

4.0 STEK: § 26 Abs. 6 Flächenvorsorge für Retentions- und Versickerungsanlagen

Auf den geg. Flächen ist die Errichtung eines Hochwasserrückhaltebeckens zur Sanierung der Überflutungsräume entlang des Petersbaches-Unterlaufes unbedingt erforderlich. Mit den bereits erfolgten Ausbauabschnitten konnte aufgrund der räumlichen Einschränkungen (v. a. im Bereich der überdeckten Strecke des Petersbaches unter der St.-Peter-Hauptstraße und bei der Unterdükerung der ÖBB-Trasse/Liebenauer Hauptstraße) bisher nur ein Schutzgrad von etwa HQ_{20} für die Siedlungsräume am Unterlauf erreicht werden.

Das Maßnahmenkonzept, welches den einzelnen Bauabschnitten zu Grunde liegt und in Zusammenarbeit von Bund, Land und Stadt erarbeitet wurde, bestätigt die unbedingte Notwendigkeit des geg. Rückhaltebeckens zur Erreichung des erforderlichen Schutzgrades. Das erforderliche Flächenausmaß wurde i. A. des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung, A14 – Wasser, Ressourcen, Nachhaltigkeit im Zuge der Erstellung eines wasserrechtlichen Einreichdetailprojektes verifiziert und zugunsten der betroffenen Grundeigentümer optimiert, so dass die unbedingt erforderlichen Grundflächen nunmehr auch einer nachhaltigen Besicherung für den Hochwasserschutz zuzuführen sind.

Ad VF (VIII.F) Thomas-Arbeiter-Gasse

Verwendungszweck: kommunale Einrichtung – Wohnbau

4.0 STEK: Grundsatz 5; § 27 Abs. 3

Im Umfeld der ggst. Fläche besteht aufgrund Investitionen der öffentlichen Hand eine gute soziale Infrastruktur. Die Volksschule St. Peter wurde in den letzten Jahren qualitativ hochwertig umgebaut und erweitert. Weiters wurde im Rahmen eines EU-Projektes das sogenannte Nachbarschaftszentrum im ehemaligen Bezirksamt begründet. Zudem befindet sich ein Kindergarten in unmittelbarer fußläufiger Entfernung.

Durch die Errichtung eines kommunalen Wohnbaus in unmittelbarer Nahelage können Investitionen der öffentlichen Hand gebündelt und effizient für die BewohnerInnen der Stadt genutzt werden.

Die Vorbehaltsfläche Thomas-Arbeiter-Gasse liegt gemäß REPRO im Randbereich der Vorrangzone Siedlungsentwicklung. Gemäß Deckplan 3 zum 4.0 STEK weist die Fläche die ÖPNV-Kategorie 1 – Innerstädtische Bedienungsqualität auf. Die Haltestelle Petrifelderstraße der Buslinien 72 und 76U mit direktem Anschluss zur Straßenbahnlinie 6 beim Schulzentrum St. Peter ist gut erreichbar.

Die Vorbehaltsfläche stellt sich als unbebaute Fläche östlich bzw. südlich der Thomas-Arbeiter-Gasse dar und ist Bestandteil eines größeren, gut entwickelbaren Aufschlie-

ßungsgebiets. Im, dem 4.0 FWPL übergeordneten Planungsinstrument 4.0 STEK besteht eine differenzierte Festlegung für das ggst. Aufschließungsgebiet, woraus unterschiedliche Planungsvorgaben für den 4.0 FWPL resultieren.

Die Abgrenzung wurde derart gewählt, dass eine Aufschließung von der Thomas-Arbeiter-Gasse unabhängig von den übrigen Teilflächen des Aufschließungsgebiets erfolgen kann, um eine schrittweise Entwicklung zu ermöglichen. Für die Abgrenzung Richtung Osten waren insbesondere die Festlegungen des 4.0 STEK (Grenze zwischen Wohnen mittlerer Dichte und Wohnen geringer Dichte, deckungsgleich mit der Abgrenzung des Grazer Grüngürtels) und des 1.0 Räumlichen Leitbilds (Wohnen mittlerer Dichte/Baugebiete im Grüngürtel) maßgebend und es wird dadurch eine Übereinstimmung zwischen den einzelnen Planungsinstrumenten gewährleistet.

Gemäß Baulandbilanzplan bestehen im unmittelbaren Umfeld keine vergleichbaren Flächenreserven. Die östlich angrenzende Baulandreserve weist eine deutlich geringere Bebauungsdichte auf und ist daher für kommunalen Wohnbau ungeeignet.

Bei voller Ausnutzung der im 4.0 FWPL festgelegten Bebauungsdichte von 0,6 und unter der Annahme einer durchschnittlichen Bruttogeschossfläche von 100 m² pro Wohnung eignet sich die Fläche für die Errichtung von circa 39 Wohneinheiten. Der Richtwert von 50 bis 100 Wohneinheiten pro Standort wird somit unterschritten. Dabei ist zu beachten, dass sich die untere Grenze des Richtwertes aus wirtschaftlichen Erwägungen ergibt. In besonders attraktiven Lagen nimmt die Stadt Graz aber in Kauf, einen etwas weniger wirtschaftlichen Wohnraum zu errichten, um trotzdem in diesen Gebieten Gemeindewohnungen unterzubringen. Ergänzend dazu wird im selben Teilraum die Vorbehaltsfläche Emil-Ertl-Gasse festgelegt, wodurch der lokale Bedarf an kommunalem Wohnbau abgedeckt wird.

Es besteht ein Angebot an fußläufig erreichbaren Erholungseinrichtungen in Form einer projektierten öffentlichen Parkanlage unmittelbar südlich und einer öffentlichen Parkanlage 300 m westlich.

Fußläufig erreichbare soziale Infrastruktur besteht in Form einer Volksschule inklusive einer privaten Musikschule 100 m westlich und einem Kindergarten und einer Kinderkrippe 200 m westlich.

Ein Angebot an vielfältiger Versorgungsinfrastruktur besteht schwerpunktmäßig entlang der St.-Peter-Hauptstraße westlich wie insbesondere mehrere vollsortierte Lebensmittelhandelsbetriebe.

Ad VF (VIII.H) St.-Peter-Pfarrweg

Verwendungszweck: Bad

4.0 STEK: § 28 Abs. 12

Die beiden Bezirke St. Peter und Liebenau verfügen über kein öffentliches Freibad. Die Anbindung an den Bezirk Straßgang ist aufgrund der Wegstrecke und der nicht ausreichend frequenten Anbindung unzumutbar. Der vormals bestehende Standort Pammerbad soll daher entsprechend gesichert werden.

Ad VF (VIII.I) Emil-Ertl-Gasse

Verwendungszweck: kommunale Einrichtung – Wohnbau

4.0 STEK: Grundsatz 5, § 27 Abs. 3

Das ggst. Areal verfügt über eine innerstädtische Anbindung an den öffentlichen Verkehr und liegt in Nahelage zum ORF-Park. Weitere infrastrukturelle Versorgungseinrichtungen befinden sich ebenso in fußläufiger Erreichbarkeit.

Durch die Errichtung eines kommunalen Wohnbaus in diesem äußerst attraktiven Wohngebiet können öffentliche Investitionen gebündelt werden und effizient für die BewohnerInnen der Stadt genutzt werden.

Die Vorbehaltsfläche Emil-Ertl-Gasse liegt gemäß REPRO im Randbereich der Vorrangzone Siedlungsentwicklung. Gemäß Deckplan 3 zum 4.0 STEK weist die Fläche die ÖPNV-Kategorie 2 – Innerstädtische Bedienungsqualität mit zeitlichen Einschränkungen auf. Die Bushaltestellen Paul-Keller-Gasse oder Scheigergasse der städtischen Buslinie 64 in der Petrifelderstraße sind gut erreichbar.

Die Vorbehaltsfläche ist Bestandteil eines größeren Aufschließungsgebiets südlich der Emil-Ertl-Gasse und stellt die letzte größere Flächenreserve im ggst. Teilraum dar.

Die Abgrenzung wurde derart gewählt, dass eine Aufschließung von der Emil-Ertl-Gasse unabhängig von den übrigen Teilflächen des Aufschließungsgebiets erfolgen kann, um eine schrittweise Entwicklung zu ermöglichen. Für die Abgrenzung Richtung Osten war insbesondere die im 4.0 FWPL dargestellte Absicht eines verkehrstechnischen Lückenschlusses Wittenbauerstraße maßgebend. Dahingehend sichert die Festlegung als Vorbehaltsfläche eine Freihaltung und kommunale Verfügbarkeit.

Gemäß Baulandbilanzplan bestehen im unmittelbaren Umfeld keine vergleichbaren Flächenreserven.

Bei voller Ausnutzung der im 4.0 FWPL festgelegten Bebauungsdichte von 0,6 und unter der Annahme einer durchschnittlichen Bruttogeschossfläche von 100 m² pro Wohnung eignet sich die Fläche für die Errichtung von circa 49 Wohneinheiten. Der Richtwert von 50 bis 100 Wohneinheiten pro Standort wird somit geringfügig unterschritten. Dabei ist zu beachten, dass sich die untere Grenze des Richtwertes aus wirtschaftlichen Erwägungen ergibt. In besonders attraktiven Lagen nimmt die Stadt Graz aber in Kauf, einen etwas weniger wirtschaftlichen Wohnraum zu errichten, um trotzdem in diesen Gebieten Gemeindewohnungen unterzubringen.

Es besteht ein Angebot an fußläufig erreichbaren Erholungseinrichtungen in Form einer öffentlichen Parkanlage 300 m nördlich, eines Sportplatzes 300 m östlich, und einer projektierten öffentlichen Parkanlage 500 m südlich.

Fußläufig erreichbare soziale Infrastruktur besteht in Form von zwei Kinderkrippen 400 m nördlich und 500 m nordöstlich, drei Kindergärten 300 m östlich, 400 m nordöstlich und 500 m südöstlich, einer Volksschule 900 m östlich, einer privaten Musikschule 900 m östlich und von zwei Neuen Mittelschulen 800 m bzw. 900 m nördlich.

Ein Angebot an vielfältiger Versorgungsinfrastruktur besteht schwerpunktmäßig entlang der St.-Peter-Hauptstraße und Petrifelderstraße östlich.

Ad VF (IX.A) Odiliengründe

Verwendungszweck: öffentliche Parkanlage

4.0 STEK: § 26 Abs. 3, § 26 Abs. 10

Die Festlegung bestand bereits im 3.0 Flächenwidmungsplan der Stadt Graz.

Der teilweise bewaldete Nordhang stellt eine großflächig zusammenhängende Grünfläche im Stadtgebiet dar. Sie soll als Streifraum für die Bevölkerung gesichert werden.

Ad VF (X.A) Ragnitzstraße

Verwendungszweck: öffentliche Parkanlage

4.0 STEK: § 26 Abs. 3, § 26 Abs. 7, 10

Gemeinsam mit den Waldflächen im Süden und den Freiflächen nördlich der Ragnitzstraße bildet die ggst. Fläche eine durchgehende Grünverbindung. Der gut erreichbare Teil zwischen Ragnitzstraße und Ragnitzbach soll als öffentliche Parkanlage im Nahbereich zur bestehenden Siedlung Berliner Ring gesichert werden.

Ad VF (XI.A) Mariatroster Straße

Verwendungszweck: kommunale Einrichtung – Wohnbau

4.0 STEK: Grundsatz 5; § 27 Abs. 3

Die Festlegung bestand bereits im 3.0 Flächenwidmungsplan der Stadt Graz.

Im Umfeld der des ggst. Areals besteht aufgrund Investitionen der öffentlichen Hand eine gute soziale Infrastruktur. Sowohl die Volksschule und Neue Mittelschule St. Johann als auch die Straßenbahnhaltestelle Linie 1 sind fußläufig erreichbar.

Durch die Errichtung eines kommunalen Wohnbaus in unmittelbarer Nahelage können Investitionen der öffentlichen Hand gebündelt und effizient für die BewohnerInnen der Stadt genutzt werden.

Zudem ist Mariatrost ein Bezirk mit zurzeit geringen Anteilen an Gemeindewohnbauten und es kann durch die Errichtung eines kommunalen Wohnbaus in ggst. Lage eine bessere Verteilung im Stadtgebiet gewährleistet werden.

Die Vorbehaltsfläche Mariatroster Straße liegt gemäß REPRO innerhalb der Vorrangzone Siedlungsentwicklung. Gemäß Deckplan 3 zum 4.0 STEK weist die Fläche die ÖPNV-Kategorie 1 – Innerstädtische Bedienungsqualität auf. Die Straßenbahnhaltestelle St. Johann der Linie 1 ist über die Haltestellen Rettenbach und St. Johann gut erreichbar. Die Vorbehaltsfläche ist Teil einer größeren Bebauungslücke an der Mariatroster Straße. Gemäß Baulandbilanzplan besteht im unmittelbaren Umfeld eine vergleichbare Flächenreserve.

Die Vergleichsflächen im Umfeld stehen aber im Eigentum derselben Person.

Der Bezirk Mariatrost weist einen äußerst geringen Anteil an Gemeindewohnungen auf und es ist die Festlegung der Vorbehaltsfläche kommunale Einrichtung Wohnbau vor dem Hintergrund der hohen Lebensqualität und dem anhaltenden Zuzug sinnvoll. Die Abgrenzung wurde derart gewählt, dass eine Aufschließung von der Mariatroster Straße möglich ist und eine direkte Anbindung an den Rad- und Fußweg im Süden gewährleistet wird. Die Grenze zur anschließenden Vorbehaltsfläche für einen öffentlichen Spielplatz im Osten ergibt sich aus dem Hochwassergefährdungsbereich sowie aus der erforderlichen Mindestgröße für einen Spielplatz.

Bei voller Ausnutzung der im 4.0 FWPL festgelegten Bebauungsdichte von 0,8 und unter der Annahme einer durchschnittlichen Bruttogeschossfläche von 100 m² pro Wohnung eignet sich die Fläche für die Errichtung von circa 36 Wohneinheiten. Der Richtwert von 50 bis 100 Wohneinheiten pro Standort wird somit unterschritten, ergibt sich jedoch aus der speziellen räumlichen Situation. Grundsätzlich ist auch hier zu beachten, dass sich die untere Grenze des Richtwertes aus wirtschaftlichen Erwägungen ergibt. In besonders attraktiven Lagen nimmt die Stadt Graz aber in Kauf, einen etwas weniger wirtschaftlichen Wohnraum zu errichten, um trotzdem in diesen Gebieten Gemeindewohnungen umsetzen zu können.

Es besteht ein Angebot an fußläufig erreichbaren Erholungseinrichtungen in Form eines projektierten Spielplatzes unmittelbar östlich angrenzend, des Naherholungsraums Grazer Grüngürtel unmittelbar südlich und nördlich angrenzend und des Rad- und Fußwegs Mariatrost unmittelbar südlich angrenzend.

Fußläufig erreichbare soziale Infrastruktur besteht in Form eines Kindergartens 200 m westlich und einer Volksschule und einer Neuen Mittelschule 300 m westlich.

Ein Angebot an vielfältiger Versorgungsinfrastruktur besteht schwerpunktmäßig entlang der Mariatrosterstraße wie insbesondere mehrere vollsortierte Lebensmittelhandelsbetriebe.

Ad VF (XI.B) Himmelreichweg

Verwendungszweck: Wasserversorgungsanlage – Erweiterung des bestehenden Hochwasserbehälters

4.0 STEK: Grundsatz 3

Eine Erweiterung des bestehenden Hochwasserbehälters ist mittelfristig für die Aufrechterhaltung der Wasserversorgung der Grazer Bevölkerung erforderlich.

Ad VF (XI.C) Rabensteinersteig

Verwendungszweck: Hochwasserrückhaltebecken

4.0 STEK: § 26 Abs. 6 Flächenvorsorge für Retentions- und Versickerungsanlagen

Auf den geg. Flächen ist die Errichtung eines Hochwasserrückhaltebeckens zur Sanierung der Überflutungsräume entlang des Rettenbaches vorgesehen. Derzeit sind zahlreiche Objekte entlang des Baches bereits bei häufig auftretenden Hochwasserereignissen ($T_n < 5$) als massiv hochwassergefährdet zu quantifizieren. Der Beckenstandort ist aufgrund der topografischen Verhältnisse entlang des Gewässers (Klammstrecke bachab) als alternativlos zu bezeichnen.

Ad VF (XI.D) Mariatroster Straße – Spielplatz

Verwendungszweck: Spielplatz

4.0 STEK: § 28 Abs. 9

Im Nahbereich der Schule St. Johann und im unmittelbaren Anschluss an den Geh- und Radweg entlang der Straßenbahntrasse soll die ggst. Fläche als erster öffentlicher Kinderspielplatz im Bezirk Mariatrost gesichert werden.

Ad VF (XII.A) Grazer Straße (vormals Posenergasse)

Verwendungszweck: öffentliche Parkanlage

4.0 STEK: § 26 Abs. 10

Die Festlegung bestand bereits im 3.0 Flächenwidmungsplan der Stadt Graz.

Die ggst. Fläche stellt eine Arrondierung einer bestehenden Parkanlage im Nahbereich von verdichteten Wohnanlagen dar.

Ad VF (XII.B) Emichgasse

Verwendungszweck: öffentliche Parkanlage

4.0 STEK: § 26 Abs. 10

Die Festlegung bestand bereits im 3.0 Flächenwidmungsplan der Stadt Graz.

Die ggst. Fläche stellt eine Arrondierung einer bestehenden Parkanlage im Nahbereich von verdichteten Wohnanlagen dar.

Ad VF (XII.C) P&R Weinzödl

Verwendungszweck: Verkehrsfläche, Park-and-Ride-Anlage

4.0 STEK: § 26 Abs. 8, § 30 Abs. 1

Die gegenständliche Vorbehaltsfläche war bereits Teil einer im 3.0 Flächenwidmungsplan enthaltenen Vorbehaltsfläche für einen P&R-Standort. Dieser wurde bereits teilweise errichtet. Um eine Erweiterung des P&R-Parkplatzes sicherzustellen, wird die ggst. Vorbehaltsfläche benötigt, mit dem Ziel einer Reduktion des MIV durch Situierung von P&R-Anlagen an den Stadträndern unter der Voraussetzung einer sehr guten Erschließung durch den öffentlichen Verkehr.

Ad VF (XII.D) Pfanghofweg

Verwendungszweck: Wasserversorgungsanlage – Erweiterung des bestehenden Hochwasserbehälters

4.0 STEK: Grundsatz 3

Eine Erweiterung des bestehenden Hochwasserbehälters ist mittelfristig für die Aufrechterhaltung der Wasserversorgung der Grazer Bevölkerung erforderlich.

Ad VF (XII.E) Puchleitnerweg

Verwendungszweck: Wasserversorgungsanlage – Erweiterung des bestehenden Hochwasserbehälters

4.0 STEK: Grundsatz 3

Eine Erweiterung des bestehenden Hochwasserbehälters ist mittelfristig für die Aufrechterhaltung der Wasserversorgung der Grazer Bevölkerung erforderlich.

Ad VF (XII.F) Grabenstraße

Verwendungszweck: Verkehrsfläche, P&R-Anlage

4.0 STEK: § 26 Abs. 8, § 30 Abs. 1

Die Reduktion des MIV durch Situierung von P&R-Anlagen an den Stadträndern unter der Voraussetzung einer sehr guten Erschließung durch den öffentlichen Verkehr ist erklärtes Ziel der Stadt Graz. Der Ausbau dieser P&R-Anlage stellt einen Teil der Mobilitätsstrategie der Stadt Graz dar: Das Projekt zur P&R-Anlage im Bereich der Maut Andritz wurde im Maßnahmenprogramm des MOBILITÄTSKONZEPTES GRAZ 2020 vom Gemeinderat im Jahr 2015 beschlossen.

Ad VF (XII.G) Ursprungweg

Verwendungszweck: kommunale Einrichtung – Wohnbau

4.0 STEK: Grundsatz 5, § 27 Abs. 3

Das ggst. Areal ist über eine Buslinie mit innerstädtischer Frequenz gut an das öffentliche Verkehrsnetz der Stadt Graz angeschlossen. Im Bereich der Kreuzung St.-Weiterstraße – Weinitzenstraße bestehen infrastrukturelle Einrichtungen in fußläufiger Erreichbarkeit. Zudem ist Andritz ein Bezirk mit zurzeit geringen Anteilen an Gemeindefohnbauten und es kann durch die Errichtung eines kommunalen Wohnbaus in ggst. Lage eine bessere Verteilung im Stadtgebiet gewährleistet werden.

Die Vorbehaltsfläche Ursprungweg liegt gemäß REPRO innerhalb der Vorrangzone Siedlungsentwicklung. Gemäß Deckplan 3 zum 4.0 STEK weist die Fläche die ÖPNV-Kategorie 3 – Städtische Bedienungsqualität auf. Die Haltestelle Graz Mexikoweg der Linie 45 mit Anschluss zu den Straßenbahnlinien 4 und 5 im Ortszentrum Andritz ist gut erreichbar.

Die Vorbehaltsfläche ist Teil eines größeren Aufschließungsgebiets, welches dreiseitig von bebautem Bauland umgeben ist. Die Abgrenzung wurde derart gewählt, dass eine Aufschließung vom Ursprungweg (westlich) und Jaritzweg (nördlich) möglich ist. Gemäß Baulandbilanzplan bestehen im unmittelbaren Umfeld vergleichbare Flächenreserven. Hierbei handelt es sich einerseits um Flächen, die demselben Eigentümer gehören, und andererseits um Flächen im Nahbereich zum Bach, welche stark von Hochwasser betroffen sind. In diesem Bereich wurden dort bereits Flächen für Hochwasserrückhaltmaßnahmen in Anspruch genommen. Um eine Doppelbelastung der betroffenen Eigentümer zu vermeiden, wurden diese Flächen daher nicht als Vorbehaltsfläche für kommunale Einrichtung Wohnbau festgelegt.

Bei voller Ausnutzung der im 4.0 FWPL festgelegten Bebauungsdichte von 0,8 und unter der Annahme einer durchschnittlichen Bruttogeschossfläche von 100 m² pro Wohnung eignet sich die Fläche für die Errichtung von circa 56 Wohneinheiten. Der Richtwert von 50 bis 100 Wohneinheiten pro Standort wird somit erfüllt.

Es besteht ein Angebot an fußläufig erreichbaren Erholungseinrichtungen in Form eines Spielplatzes 300 m östlich, eines Sportplatzes 400 m westlich und dem Naherholungsraum Grazer Grüngürtel nördlich angrenzend. Fußläufig erreichbare soziale Infrastruktur besteht in Form von zwei Kinderkrippen 400 m nordwestlich und 600 m südlich, eines Kindergartens 500 m südlich, eines Horts 600 m südlich und zweier Volksschulen 700 m südlich und 1.000 m westlich.

Ein Angebot an vielfältiger Versorgungsinfrastruktur besteht im Siedlungsschwerpunkt St. Veit 200 m westlich sowie entlang des Ursprungwegs Richtung Süden, insbesondere in Form mehrerer vollsortierter Lebensmittelhandelsbetriebe.

Ad VF (XIII.A) Attemsgründe Gösting

Verwendungszweck: öffentliche Parkanlage

4.0 STEK: § 26 Abs. 10

Die Festlegung bestand bereits im 3.0 Flächenwidmungsplan der Stadt Graz.

Die Attemsgründe gelten als hochwertiges Biotop mit Vorrangfunktion für Stadtökologie und Erholung. Die private Parkanlage soll in ihrem Bestand gesichert und der Bevölkerung zugänglich gemacht werden.

Ad VF (XIII.B) NVK Gösting

Verwendungszweck: Verkehr Nahverkehrsknoten Gösting

4.0 STEK: § 30 Abs. 1

Am ggst. Standort beabsichtigt die Stadt Graz gemeinsam mit dem Land Steiermark, den Grazer Verkehrsbetrieben und den ÖBB im Bereich Wiener Straße – Exerzierplatzstraße einen Nahverkehrsknoten analog den Knoten Puntigam und Don Bosco zu errichten. Die Südbahn, die städtischen und regionalen Buslinien, die zukünftige Nordwest-Straßenbahnlinie und eventuell eine P&R-Anlage sollen hier gebündelt werden, um eine effiziente Verbindung von Stadt und Umland sowie von Zentrum und Außenbezirken zu gewährleisten. Aufbauend auf eine Variantenstudie wurde im Zuge der Stadtteilentwicklung NVK Gösting 2006 die Lage konkretisiert und im Zuge eines technischen Vorprojektes 2009 hinsichtlich der Machbarkeit überprüft. Das Projekt „Nahverkehrsknoten Gösting“ wurde im Maßnahmenprogramm des MOBILITÄTSKONZEPTEs GRAZ 2020 vom Gemeinderat im Jahr 2015 beschlossen.

Ad VF (XIII.C) Wiener Straße

Verwendungszweck: öffentliche Parkanlage

4.0 STEK: § 26 Abs. 10

Die ggst. Fläche stellt eine Erweiterung und Arrondierung der bestehenden Fläche nördlich der Bischofssiedlung dar. Aufgrund der umliegenden dichten Bebauung und dem im Bezirk Lend bestehenden Mangel an öffentlichen Freiflächen ist eine Erweiterung unbedingt erforderlich.

Ad VF (XIII.D) Schippingerstraße – Aubach

Verwendungszweck: öffentliche Parkanlage

4.0 STEK: § 26 Abs. 4, 6, 10, 11, 12, 13

Eine Verdichtung der umliegenden Wohnbebauung ist in den letzten Jahren bereits erfolgt bzw. wird auch künftig weiter erwartet. Die ggst. Fläche trifft Vorsorge für eine öffentliche Parkanlage. Durch ihre Lage am Aubach kann zudem eine attraktive Gestaltung des Gewässerufers erfolgen und für die Bevölkerung nutzbar zugänglich gemacht werden. Im Zuge der Errichtung der Straßenbahnlinie Nordwest ist mit einer Verringerung der bestehenden Freiflächen im unmittelbaren Umfeld zu rechnen. Die ggst. Fläche kann dafür vorab Kompensation leisten.

Ad VF (XIII.E) Kraftwerk Franz

Verwendungszweck: öffentliche Parkanlage

4.0 STEK: § 26 Abs. 10, 11, 12, 13, § 26 Abs. 3 (Sicherung von Grünräumen in der Stadt)

Im 4.0 Stadtentwicklungskonzept hat die Stadt Graz anzustrebende Richtwerte (m²/EW) für die öffentliche Freiflächenausstattung definiert. Der unmittelbar im Süden angrenzende Bezirk Lend zählt gemeinsam mit den Bezirken Gries und Jakomini zu den am stärksten unterversorgten Stadtteilen im Hinblick auf öffentliche Freiflächen.

Die bestehende private Parkanlage verfügt über eine hochwertige Bestockung und einen Teich. Sie soll in ihrem Bestand gesichert und der Bevölkerung zugänglich gemacht werden. Durch eine neu zu schaffende Zugänglichkeit von der Eiswerkergasse aus verfügt sie über eine gute Erreichbarkeit für die anliegende Wohnbevölkerung.

Ad VF (XIII.F) Floraquellweg

Verwendungszweck: Wasserversorgungsanlage – Erweiterung des bestehenden Hochwasserbehälters

4.0 STEK: Grundsatz 3

Eine Erweiterung des bestehenden Hochwasserbehälters ist mittelfristig für die Aufrechterhaltung der Wasserversorgung der Grazer Bevölkerung erforderlich.

Ad VF (XIV.A) + VF (XIV.B) Eggenberger Allee – Fachhochschule

Verwendungszweck: Fachhochschule – Erweiterungsflächen

4.0 STEK: § 28 Abs. 3

Die Festlegung bestand bereits im 3.0 Flächenwidmungsplan der Stadt Graz.

Die ggst. Flächen eignen sich aufgrund der Lage im unmittelbaren Anschluss an das Fachhochschulgelände hervorragend als Ergänzungsflächen für den weiteren Ausbau der Fachhochschule in der Alten Poststraße.

Ad VF (XIV.C) Seidenhofstraße

Verwendungszweck: öffentliche Parkanlage

4.0 STEK: § 26 Abs. 10, 11, 12, 13

Die Festlegung bestand bereits im 3.0 Flächenwidmungsplan der Stadt Graz.

Die ggst. Fläche verfügt über einen alten Baumbestand und stellt vermutlich aufgrund einer Altlastenverdachtsfläche eine der letzten unbebauten Flächen innerhalb eines dichten Wohngebiets dar. Die Fläche soll langfristig gesichert und der Bevölkerung zugänglich gemacht werden.

Ad VF (XIV.D) Pfarrgasse

Verwendungszweck: öffentliche Parkanlage

4.0 STEK: § 26 Abs. 10

Das Umfeld der ggst. Fläche zeichnet sich im Bestand durch Einfamilienhausbebauungen aus. Aufgrund der guten infrastrukturellen Versorgung ist jedoch mittelfristig mit einer Nachverdichtung zu rechnen bzw. wird diese auch im Sinne einer sparsamen Baulandverwendung angestrebt.

Diese geänderte Gebietsstruktur wird künftig auch öffentliche Freiflächen erfordern. Die Fläche ist im Bestand bestockt und als Grünfläche gestaltet, sie soll langfristig gesichert und der umliegenden Bevölkerung zugänglich gemacht werden.

Ad VF (XIV.E) Göstinger Straße

Verwendungszweck: kommunale Einrichtung – Wohnbau

4.0 STEK: Grundsatz 5, § 27 Abs. 3

Das ggst. Areal verfügt über eine innerstädtische Anbindung an den öffentlichen Verkehr und liegt unmittelbar im Nahbereich zum Schlosspark Eggenberg, dem Naherholungsangebot Buchkogel und dem Freizeitzentrum Auster. Durch die Errichtung eines kommunalen Wohnbaus können einerseits öffentlich investierte Gelder gebündelt werden und andererseits günstiger Wohnraum in einem attraktiven Stadtteil für die BewohnerInnen der Stadt geschaffen werden.

Die Vorbehaltsfläche Göstinger Straße liegt gemäß REPRO innerhalb der Vorrangzone Siedlungsentwicklung. Gemäß Deckplan 3 zum 4.0 STEK weist die Fläche die ÖPNV-Kategorie 1 – Innerstädtische Bedienungsqualität auf. Die Endhaltestelle der Straßenbahnlinie 1 sowie Haltestelle Alt Eggenberg der Linie 1 liegt in guter Erreichbarkeit.

Die unbebaute Vorbehaltsfläche ist Bestandteil eines kleineren Anschließungsgebiets und grenzt unmittelbar an die Göstinger Straße an. Zielsetzung ist die Konsumation einer Bebauungslücke im Sinne einer Kompaktierung des Siedlungsbestands.

Die Abgrenzung wurde derart gewählt, dass eine Anschließung über die Göstinger Straße jederzeit möglich ist.

Gemäß Baulandbilanzplan besteht im unmittelbaren Umfeld keine vergleichbare Flächenreserve. Die Fläche südöstlich liegt ebenso innerhalb des Anschließungsgebiets, verfügt jedoch über keine direkte Anbindung an das öffentliche Gut. Dahingehend sind die Situationen nicht vergleichbar. Bei voller Ausnutzung der im 4.0 FWPL festgelegten Bebauungsdichte von 0,8 und unter der Annahme einer durchschnittlichen Bruttogeschossfläche von 100 m² pro Wohnung eignet sich die Fläche für die Errichtung von circa 34 Wohneinheiten. Der Richtwert von 50 bis 100 Wohneinheiten pro Standort wird somit unterschritten.

Es besteht ein Angebot an fußläufig erreichbaren Erholungseinrichtungen in Form des Naherholungsraums Grazer Grüngürtel/Buchkogel nordwestlich angrenzend, der öffentlichen Parkanlage Schloss Eggenberg 300 m südwestlich und dem Sportzentrum Eggenberg 500 m südwestlich.

Fußläufig erreichbare soziale Infrastruktur besteht in Form eines Kindergartens, einer Kinderkrippe, eines Oberstufenrealgymnasiums, eines Bundesgymnasiums, einer Höheren Lehranstalt für wirtschaftliche Berufe, einer Höheren Lehranstalt für Land- und Ernährungswirtschaft, einer privaten Neuen Mittelschule und Volksschule 300 m südlich, eines Kindergartens und einer Kinderkrippe 500 m südöstlich und eines Horts 500 m südöstlich.

Ein Angebot an Versorgungsinfrastruktur besteht im umliegenden Stadtgebiet. Ein vollsortiertes Lebensmittelgeschäft liegt an der Göttinger Straße etwa 600 m östlich.

Ad VF (XV.A) Erweiterung Christkönig

Verwendungszweck: Spielplatz

4.0 STEK: § 28 Abs. 9, 11, 12

Die ggst. Fläche stellt eine Erweiterung zur bestehenden Anlage der Diözese dar. Es besteht ein langfristiger Pachtvertrag zwischen Stadt Graz und der Diözese Graz-Seckau. Darüber hinaus soll die Ausweisung als Vorbehaltsfläche die Fläche für eine öffentliche Freiflächennutzung durch die Grazer Bevölkerung sichern.

Ad VF (XV.B) Peter-Rosegger-Str. West

Verwendungszweck: Verkehrsflächen, NVK Wetzelsdorf

4.0 STEK: § 30 Abs. 1

Der derzeitige Nahverkehrsknoten in Wetzelsdorf ist im Rahmen des Ausbaues des öffentlichen Verkehrs, sowohl bei der Ausgestaltung der Graz-Köflacher Eisenbahn zur S-Bahn, als auch in Hinblick auf den städtischen öffentlichen Verkehr (Buslinien im Grazer Westen und SW-Straßenbahnlinie) zu optimieren und als Nahverkehrsknoten auszubauen. Das Projekt „Nahverkehrsknoten Wetzelsdorf“ wurde im Maßnahmenprogramm des MOBILITÄTSKONZEPTES GRAZ 2020 vom Gemeinderat im Jahr 2015 beschlossen.

Ad VF (XV.C) Abstallerstraße

Verwendungszweck: öffentliche Parkanlage

4.0 STEK: § 26 Abs. 10

Die Festlegung bestand bereits im 3.0 Flächenwidmungsplan der Stadt Graz.

Die ggst. Fläche liegt im Nahbereich des Zentrums Wetzelsdorf. Sie ist von dichter Wohnbebauung umgeben bzw. ist künftig die Schaffung von weiterem Wohnraum im Umfeld vorhersehbar. Die unbebaute Fläche soll daher langfristig gesichert und für die Bevölkerung zugänglich gemacht werden.

Ad VF (XV.D) Dr.-I.-Scarpattetti-Straße

Verwendungszweck: Spielplatz

4.0 STEK: § 26 Abs. 10, § 28 Abs. 9, 11, 12

Die Festlegung bestand bereits im 3.0 Flächenwidmungsplan der Stadt Graz.

Die ggst. Fläche stellt eine Erweiterung und Arrondierung eines bestehenden Spielplatzes dar. Dieser ist aufgrund seiner speziellen Abmessungen nur begrenzt nutzbar und benötigt daher zwingend eine entsprechende Erweiterung.

Ad VF (XV.E) Kärntner Straße

Verwendungszweck: Erweiterung der bestehenden Busgarage

4.0 STEK: § 29 Abs. 1

Das Bus-Center der HGL in der Kärntner Straße bietet derzeit Platz für maximal 150 Fahrzeuge. Bis Ende des Jahrzehnts wird sich nicht nur die Anzahl der Fahrzeuge auf rd. 175 Busse erhöhen, sondern durch den notwendigen Einsatz von größeren Bussen auch deren Abstellflächen. Da auf dem derzeitigen Areal des Bus-Centers in der Kärntner Straße diese zusätzlichen Abstellflächen nicht mehr umgesetzt werden können, wird ein benachbartes Grundstück gepachtet und ausgebaut. Der Ausbau des Bus-Centers der HGL in der Kärntner Straße wurde vom Gemeinderat im Jahr 2015 beschlossen (GZ: A 10/8 - 021889/2014/0007).

Ad VF (XV.F) Spielbergweg

Verwendungszweck: Naturerlebnispark

4.0 STEK: § 26 Abs. 3

Der aufgelassene Steinbruch Vincke hat sich über die letzten Jahre zu einer ökologisch wertvollen Fläche innerhalb des Stadtgebiets entwickelt. Er soll langfristig gesichert, behutsam geöffnet und als Streifraum bzw. teilweise für sportliche Freizeitaktivitäten der Bevölkerung zur Verfügung gestellt werden.

Ad VF (XV.G) Grottenhofstraße

Verwendungszweck: Verkehrsfläche, vorläufige Endhaltestelle der Straßenbahnlinie Südwest

4.0 STEK: § 30 Abs. 1

Der Ausbau des öffentlichen Verkehrs im Westen des Grazer Stadtgebietes sieht für die 2. Ausbaustufe der Südwest-Straßenbahnlinie den Abschnitt von der Hummelkaserne bis zur Grottenhofstraße vor. Das Projekt der Straßenbahn Südwestlinie 2. Abschnitt von der Hummelkaserne bis zur Grottenhofstraße wurde im Maßnahmenprogramm des MOBILITÄTSKONZEPTES GRAZ 2020 vom Gemeinderat im Jahr 2015 beschlossen.

Ad VF (XVI.B) Wendeschleife Seiersbergstraße

Verwendungszweck: Verkehrsfläche, Wendeschleife für Buslinien

4.0 STEK: § 30 Abs. 1

Die Buslinie 32 verfügt momentan über keine gesicherte Wendemöglichkeit bei ihrer derzeitigen Endhaltestelle in der Gemeinde Seiersberg. Zur Aufrechterhaltung des Betriebes ist daher Vorsorge für eine Wendemöglichkeit auf Grazer Stadtgebiet zu treffen.

Ad VF (XVI.C) Hans-Hegenbarth-Allee

Verwendungszweck: kommunale Einrichtung – Wohnbau

4.0 STEK: Grundsatz 5, § 27 Abs. 3

Das ggst. Areal ist Teil des Ortszentrums Straßgang. Es liegt zudem in unmittelbarer Nahelage zum Straßganger Bad, sowie zu großzügigen neu ausgewiesenen Spielplatzflächen im Bereich des ehemaligen Anzuchsbetriebes der Holding Graz. Weiteres besteht eine Anbindung an den öffentlichen Verkehr mit innerstädtischer Frequenz – Volksschule, Kindergarten und Neue Mittelschule sind fußläufig erreichbar.

Durch die Errichtung eines kommunalen Wohnbaus in infrastrukturell guter Lage können Investitionen der öffentlichen Hand gebündelt und effizient für die BewohnerInnen der Stadt genutzt werden.

Die Vorbehaltsfläche Hans-Hegenbarth-Allee liegt gemäß REPRO innerhalb der Vorrangzone Siedlungsentwicklung. Gemäß Deckplan 3 zum 4.0 STEK weist die Fläche die ÖPNV-Kategorie 1 – Innerstädtische Bedienungsqualität auf. Die Bushaltestelle Bad Straßgang der Linie 32 liegt in unmittelbarer Nähe der Fläche.

Die unbebaute Vorbehaltsfläche ist Bestandteil eines größeren, vierseitig von Bebauung umgebenen Aufschließungsgebiets und grenzt unmittelbar an die Hans-Hegenbarth-Allee an. Zielsetzung ist die Konsumation dieser hochwertigen Flächenreserve im Sinne einer Kompaktierung des Siedlungsbestands.

Die Abgrenzung wurde derart gewählt, dass eine Aufschließung über die Hans-Hegenbarth-Allee jederzeit möglich ist.

Gemäß Baulandbilanzplan besteht im unmittelbaren Umfeld keine vergleichbare Flächenreserve. Diese Vorbehaltsfläche wird unmittelbar in Nähe der künftigen Endhaltestelle der Grazer Linien an der Ecke Hans-Hegenbarth-Allee/Martinhofstraße liegen. Die Abgrenzung innerhalb des Aufschließungsgebietes (XVI.13) erfolgte derart, dass die Flächen in Straßenlage als kommunaler Wohnbau ausgebildet werden sollen, der frei finanzierte Wohnbau liegt dahinter in geschützter Ruhelage und wird auch nicht durch die Zu- und Abfahrten des kommunalen Wohnbaus beeinträchtigt.

Das Aufschließungsgebiet XVI.03 verfügt künftig nicht über eine vergleichbare Gunstlage zum öffentlichen Verkehr, zudem ist der Weiberfeldweg als Hauptzufahrt um einiges schmaler und könnte daher zu größeren Konflikten mit den Anrainern führen. Weiters ist die Liegenschaft an der Ecke Straßganger Straße/Weiberfelderweg bebaut, es ist nicht absehbar, wann hier eine Verfügbarkeit eintreten wird.

Die Aufschließungsgebiete östlich der Straßganger Straße waren entweder bereits mit Flächenverlusten im öffentlichen Interesse konfrontiert (XVI.23) bzw. ist deren Erschließung stark von benachbarten Liegenschaften abhängig (XVI.11).

Die nördlich angrenzende Fläche hat keinen unmittelbaren Anschluss an das öffentliche Gut und ist daher mit der Vorbehaltsfläche nicht vergleichbar.

Bei voller Ausnutzung der im 4.0 FWPL festgelegten Bebauungsdichte von 0,6 und unter der Annahme einer durchschnittlichen Bruttogeschossfläche von 100 m² pro Wohnung eignet sich die Fläche für die Errichtung von circa 75 Wohneinheiten. Der Richtwert von 50 bis 100 Wohneinheiten pro Standort wird somit eingehalten.

Es besteht ein Angebot an fußläufig erreichbaren Erholungseinrichtungen in Form eines Spielplatzes 200 m westlich, eines Freibads 200 m westlich, einer Sportanlage 200 m westlich, einer öffentlichen Parkanlage 300m östlich und des Naherholungsraums Grazer Grüngürtel westlich angrenzend.

Fußläufig erreichbare soziale Infrastruktur besteht in Form eines Kindergartens und einer Kinderkrippe 300 m südöstlich, eines Kindergartens 400 m südlich und einer Volksschule und Neuen Mittelschule 600 m südöstlich.

Ein Angebot an vielfältiger Versorgungsinfrastruktur besteht im Siedlungsschwerpunkt Straßgang schwerpunktmäßig entlang der Kärntner Straße unmittelbar östlich, u. a. in Form mehrerer vollsortierter Lebensmittelhandelsbetriebe.

Ad VF (XVI.D) Aribonenstraße

Verwendungszweck: Spielplatz, Erweiterung des Freibereichs der Volksschule Straßgang
4.0 STEK: § 28 Abs. 1, § 28 Abs. 9

Der Ausbau der Volksschule Straßgang beansprucht Flächen, die bisher als Pausenhof bzw. Spielfläche von den Kindern genutzt werden konnten. Ein adäquater Freibereich ist

für die Schule jedoch unbedingt erforderlich, zumal die Verweildauer pro Tag und SchülerInnen steigend ist.

Da ein unmittelbarer Anschluss an das bestehende Schulareal gegeben sein muss, stellt die ggst. Fläche die einzige Erweiterungsmöglichkeit dar.

Ad VF (XVI.F) Martinhofstraße – Salfeldstraße

Verwendungszweck: Hochwasserrückhaltebecken

4.0 STEK: § 26 Abs. 6 Flächenvorsorge für Retentions- und Versickerungsanlagen

Im Kreuzungsbereich der Martinhofstraße mit der Salfeldstraße kommt es vermehrt zu Überflutungen. Das bestehende Gerinne entlang der Salfeldstraße kann nicht weiter ausgebaut werden, so dass die Besicherung von Flächen für Rückhaltemaßnahmen als unbedingt erforderlich erachtet wird. Die nunmehr ausgewiesene Fläche stellt das minimal erforderliche Ausmaß dar.

Ad VF (XVII.A) Löckwiesenweg (vormals Puntigam Gmeinstraße)

Verwendungszweck: Spielplatz

4.0 STEK: § 26 Abs. 10, § 28 Abs. 9

Die Festlegung bestand bereits im 3.0 Flächenwidmungsplan der Stadt Graz.

Eine Verdichtung der umliegenden Wohnbebauung ist in den letzten Jahren bereits erfolgt bzw. wird auch künftig weiter erwartet. Die maximalen Bebauungsdichten im unmittelbaren Umfeld und entlang der Triesterstraße wurden zudem angehoben. Die ggst. Fläche trifft Vorsorge für einen öffentlichen Spielplatz.

Zu § 3 AUFSCHLIESSUNGSGEBIETE

Aufschließungsgebiete werden gemäß § 29 Abs. 3 StROG 2010 idgF. festgelegt.

Als Aufschließungsgebiete sind Flächen festzulegen, wenn

1. *die Voraussetzungen nach Abs. 2 nicht gegeben sind und deren Herstellung zu erwarten ist,*
2. *das öffentliche Interesse (wirtschaftliche und siedlungspolitische Interessen und dergleichen) der Verwendung als Bauland entgegensteht,*
3. *die Herstellung der Baulandvoraussetzung über einen Bebauungsplan sicherzustellen ist oder*
4. *eine Grundumlegung oder Grenzänderung erforderlich ist. In diesem Fall kann eine zwischen betroffenen Grundeigentümern abgeschlossene privatrechtliche Vereinbarung als verbücherungsfähiger Grundumlegungsplan oder Grenzänderungsplan vorgelegt werden, wenn nicht die Verfahren nach dem 4. Teil, 3. Abschnitt bzw. 4. Abschnitt durchgeführt werden. Der Grundumlegungsplan hat die Darstellung bzw. Vorschläge im Sinn des § 51 Abs. 4 zu enthalten und dem erforderlichen Bebauungsplan (§ 40 Abs. 4 Z4) zu entsprechen.*

Die Gründe für die Festlegung sind im Wortlaut anzuführen. Wenn eine bestimmte zeitliche Reihenfolge der Erschließung zweckmäßig ist, kann das Aufschließungsgebiet in verschiedene Aufschließungszonen unterteilt werden. Dies kann auch im Zuge der Erstellung eines Bebauungsplanes erfolgen. Die Aufhebung der Festlegung von Bauland als Auf-

schließungsgebiet hat der Gemeinderat nach Erfüllung der Aufschließungserfordernisse unter Anführung der Gründe für die Aufhebung zu beschließen. Diese Verordnung ist unter Abstandnahme vom Verfahren nach § 38 kundzumachen.

Im Anhang 1 zum Verordnungswortlaut sind die gebietsbezogenen Gründe für die Ausweisung als Aufschließungsgebiet aufgelistet.

Die Nummerierung der Aufschließungsgebiete erfolgt nach Bezirk (römische Ziffer) und Durchnummerierung pro Bezirk. Die Abgrenzung der jeweiligen Aufschließungsgebiete und die Nummerierung sind dem Planwerk des 4.0 Flächenwidmungsplans zu entnehmen. In der Auflistung im Anhang 1 ist jeweils ein Suchgrundstück mit Katastralgemeinde und Grundstücksnummer eingetragen, um das Auffinden des konkreten Aufschließungsgebietes im Planwerk zu erleichtern.

Im § 3 Abs. 1 sind die allgemeinen Aufschließungserfordernisse aufgelistet, im § 3 Abs. 2 finden sich Aufschließungserfordernisse, die sich auf konkrete Plangrundlagen und deren angestrebte Umsetzung beziehen und die erst in jüngsten 3.0 Flächenwidmungsplanänderungen verordnet und genehmigt worden sind. Diese sollen in bewährter Weise für die konkreten Gebiete innerhalb der Stadtteilentwicklungen Reininghaus und Smart City fortgeführt werden.

Für die Festlegung von Aufschließungsgebieten im 4.0 Flächenwidmungsplan sind folgende Gründe maßgebend:

§ 3 Abs. 1

1. *Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz, Nachweis einer zweckmäßigen Verkehrsanbindung und der Verkehrssicherheit der äußeren Erschließung für alle Verkehrsarten (motorisierter Individualverkehr, öffentlicher Verkehr, Rad- und Fußverkehr)*
2. *Anschluss an einen öffentlichen Verkehr mit städtischer Bedienqualität*
3. *innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur);*
Zur Aufhebung dieses Aufschließungserfordernisses ist die Erstellung eines Erschließungskonzeptes für das gesamte Aufschließungsgebiet erforderlich.
4. *Maßnahmen zur Förderung der sanften Mobilität*
Zur Aufhebung dieses Aufschließungserfordernisses sind die Erstellung eines entsprechenden Maßnahmenkonzeptes und dessen Umsetzung erforderlich.
5. *öffentlich nutzbare Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr*
6. *Lärmfreistellung gegenüber emittierendem Straßen- und/oder Schienenverkehr sowie gegenüber emittierenden Gewerbe- und Industriebetrieben*
7. *Bebauungsplanpflicht; geordnete Siedlungsentwicklung, Erfordernis zur Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild*
8. *Schaffung einer zusammenhängenden siedlungsöffentlichen Grünfläche im Ausmaß von rund 20% der Fläche des Aufschließungsgebietes*

9. *Abwasserentsorgung mit einer dem Stand der Technik entsprechenden Abwasserbe-
seitigung*
10. *geordnete Verbringung der Oberflächen- und Hangwässer*
**Zur Aufhebung dieses Aufschließungserfordernisses ist die Erstellung eines ent-
sprechenden Maßnahmenkonzeptes erforderlich.**
11. *Bodensanierung bei Altlasten, Altlastenverdachtsflächen oder Altablagerungen, Er-
stellung eines Bodengutachtens mit Sanierungskonzept bzw. mit Maßnahmen zur
fachgerechten Deponierung von Aushubmaterial*
12. *Belange des Hochwasserschutzes (Überflutungsbereiche an Mur und Grazer Bächen
HQ30/100 und Gefahrenzonenplan des forsttechnischen Dienstes für Wildbach und
Lawinenverbauung)*

§ 3 Abs. 2

*Darüber hinaus werden für den Bereich Reininghaus und für den Bereich Smart City
Waagner Biro ergänzende Aufschließungserfordernisse definiert:*

- a) *Nachweis der Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit der äußeren Erschließung
(MIV, ÖV, Rad- und Fußwege) und ausreichend leistungsfähige Anbindung an das öf-
fentliche Straßen- und Wegenetz jeweils im Sinne des im Rahmenplan Graz-
Reininghaus (Gemeinderatsbeschluss vom 25. 2.2010) angestrebten Modal-Splits und
in Abstimmung auf die etappenweise Siedlungsentwicklung*
- b) *Maßnahmen zur Förderung der sanften Mobilität im Sinn des Rahmenplanes Reinin-
ghaus (ÖV, Radwege, Parkierung, usw.)*
- c) *Platzgestaltung gem. Rahmenplan Reininghaus im Ausmaß von rund 30% der Bau-
landfläche*
- d) *Platzgestaltung gem. Rahmenplan Reininghaus im Ausmaß von rund 20% der Bau-
landfläche*
- e) *Platzgestaltung gem. Rahmenplan Reininghaus im Ausmaß von rund 15% der Bau-
landfläche*
- f) *Gestaltung eines Quartierparks gem. Rahmenplan Reininghaus im Ausmaß von rund
10% der Baulandfläche*
- g) *Gestaltung eines Quartierparks gem. Rahmenplan Reininghaus im Ausmaß von rund
8% der Baulandfläche*
- h) *Nachweis der Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit der äußeren Erschließung
(MIV, ÖV, Rad- und Fußwege) und ausreichend leistungsfähige Anbindung an das öf-
fentliche Straßen- und Wegenetz, jeweils im Sinne des im Projekt Smart City (Ge-
meinderatsbeschluss vom 4.7.2013) angestrebten Mobilitätskonzeptes und in Ab-
stimmung auf die etappenweise Siedlungsentwicklung*
- i) *Maßnahmen zur Förderung der sanften Mobilität gemäß § 29 Abs. 3 Z2 StROG 2010
entsprechend den Vorgaben des „Smart City Projekt Graz Mitte“ (Gemeinderatsbe-
schluss vom 4.7.2013)*
- j) *Gestaltung eines öffentlich zugänglichen Platzes gemäß Rahmenplan Reininghaus*

Ad 1-5)

Das Aufschließungserfordernis zur äußeren Erschließung ist umfassend zu betrachten und hatte alle Verkehrsarten zu beinhalten.

Um den in der Mobilitätsstrategie der Stadt Graz angestrebten Modal-Split stadtweit zu erreichen, braucht es massive Anstrengungen in den in den folgenden Aufschließungserfordernissen angeführten Bereichen öffentlicher Verkehr und sanfte Mobilität.

Ein genereller Bearbeitungsgrundsatz war die strikte Abstimmung der ausgewiesenen maximalen möglichen Dichte und der Lage im Hinblick auf die Versorgung mit öffentlichem Verkehr. Bei einigen wenigen großen Aufschließungsgebieten wurde von dieser Regelung abgegangen, da sie zurzeit schlecht an den öffentlichen Verkehr angebunden sind und dennoch aus Sicht der Stadtplanung eine geringe Dichteausweisung lediglich zur weiteren Zersiedelung der Landschaft bzw. des Stadtgebietes führen würde. Es wurde daher eine angemessene Dichte ausgewiesen jedoch als Aufschließungserfordernis die Anbindung an einen öffentlichen Verkehr mit städtischer Bedienqualität definiert. Als städtische Bedienqualität wird hierbei ein Takt von unter 15 Minuten und eine Bedienung ohne zeitlichen Mängel (Wochenend- und Abendverkehr) verstanden. Somit kann sichergestellt werden, dass die verbleibenden Baulandreserven im Grazer Stadtgebiet mit städtischer Dichte, aber auch mit umweltfreundlicher Mobilität entwickelt werden.

Unter Förderung der Sanften Mobilität werden sämtliche Maßnahmen verstanden, die die umweltfreundlichen Verkehrsarten (Gehen, Radfahren, öffentlicher Verkehr) stärken und den belastenden motorisierten Individualverkehr reduzieren. Für die betroffenen Aufschließungsgebiete wird jeweils im Einzelfall und in enger Abstimmung mit den Eigentümern und den Projektwerbern ein Maßnahmenpaket zu erstellen sein, welches beispielsweise folgende Punkte beinhaltet:

- Anschluss an einen öffentlichen Verkehr mit städtischer Bedienqualität; als städtische Bedienqualität wird hierbei ein Takt von unter 15 Minuten und eine Bedienung ohne zeitliche Mängel (Wochenend- und Abendverkehr) verstanden.
- Maßnahmenpaket Mobilitätsmanagement (z. B. Car-Sharing- und Bike-Sharing-Angebote, Informationsangebote für künftige NutzerInnen hinsichtlich Haltstellenerreichbarkeit u. dgl., Lage der Pkw-Abstellplätze in Abstimmung mit den Haltstellen/zumindest Äquidistanz zwischen Parkplatz und Haltestelle
- Kfz-Stellplatzbeschränkungen
- Maßnahmen zur Erhöhung des Fahrradanteils im Modal-Split (z. B. Vorgaben zur Situierung der Fahrradabstellplätze, Anzahl der Fahrradabstellplätze, Anbindung an das Radwegenetz)

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ist ein Verkehrsgutachten mit entsprechenden Maßnahmen zu entwickeln. Der Umfang und die Art des Maßnahmenpaketes hängen nicht zuletzt von der tatsächlich angestrebten Nutzung ab. Die gesetzten Maßnahmen müssen einen Beitrag zur Änderung des Modal-Splits gewährleisten.

Die Umsetzung des Maßnahmenpaketes aber auch einer möglichen öffentlichen Durchwegung wird über zivilrechtliche Verträge sicherzustellen sein.

Der Begriff der Leistungsfähigkeit der äußeren Erschließung, wie noch in den vorgezogenen Änderungsverfahren Reininghaus und Smart City verwendet und daher für die betroffenen Bereiche auch im Zuge der Revision weitergeführt, wird bewusst nicht angeführt, da damit ein zentraler Fokus auf lediglich ein Verkehrsmittel (motorisierter Individualverkehr) gelegt wird und gerade dieses in seiner Verwendung stark reduziert werden soll, um die verkehrspolitischen Ziele und den angestrebten Modal-Split für eine lebenswerte Stadt zu erreichen.

Bei der gegebenen Auslastung des Straßennetzes innerhalb des Grazer Stadtgebietes ist es unbedingt erforderlich, die Menschen zum Umsteigen auf umweltfreundliche Mobilitätsarten zu bewegen, da ansonsten mittelfristig die Mobilität an sich nicht mehr gewährleistet werden kann.

Ein möglichst dichtes Fuß- und Radwegenetz ist hierfür unerlässlich und gilt es in den nächsten Jahren weiter zu forcieren.

In den Bereichen Smart City Waagner Biro und Reininghaus werden die erforderlichen Maßnahmen für umweltfreundliche Mobilitätsarten jeweils im zugehörigen Rahmenplan inkl. Gemeinderatsbeschluss definiert. Die Aufschließungserfordernisse referenzieren auf die vorhandenen ausführlichen Verkehrsuntersuchungen für alle Verkehrsarten.

Ad 6)

Ein Großteil des Grazer Stadtgebietes ist Lärmsanierungsgebiet. Die großen unbebauten Flächen werden als Aufschließungsgebiet mit dem Aufschließungserfordernis der Lärmfreistellung festgelegt. Im Zuge der Lärmfreistellung ist hierbei zunächst die tatsächliche Lärmbelastung der vom Straßen- und/oder Schienenverkehr sowie von benachbarten Gewerbe- und Industriegebieten zu prüfen. Darauf aufbauend ist ein Maßnahmenpaket zu entwickeln, welches – in Abstimmung mit der konkreten örtlichen Situation – sowohl aktive als auch passive Lärmschutzmaßnahmen beinhalten kann. Generell ist das Ziel einer Lärmfreistellung zumindest von wesentlichen Teilflächen des Grundstückes zu erreichen.

Lärmschutzmaßnahmen können beispielhaft wie folgt aufgezählt werden:

- Aktive Schallschutzmaßnahmen:

Errichtung einer Lärmschutzwand, eines Lärmschutzwalles, bauliche Schallschutzmaßnahmen, beispielsweise an den Außenwänden, Fenstern und Decken bzw. Dächern und durch den Einbau von Schallschutzfenstern inkl. Lüftungseinrichtung) u.dgl.

- passive Lärmschutzmaßnahmen:

entsprechende Anordnung, Form und Stellung der Gebäude, entsprechende Orientierung der Aufenthaltsräume u.dgl.

Ad 7)

Im Zuge der Bebauungsplanerstellung können eine Vielzahl an Aufschließungserfordernissen im Gesamtkontext betrachtet und gelöst werden. Generell ist das Ziel eine ge-

ordnete und den städtebaulichen Zielen entsprechende Siedlungsentwicklung. In Umsetzung der Grünverbindung lt. 4.0 STEK wird zudem die Sicherung und Herstellung einer nutzbaren Grünfläche im Zuge der Bebauungsplanung erfolgen.

Ad 8)

Im Zuge der Bestanderhebung zum Thema Freiflächenausstattung hat sich gezeigt, dass es zwischen den konkret im Bauverfahren festgeschriebenen Kleinkinderspielplätzen und den öffentlichen Freiflächen, welche oftmals nur über mehrere stark befahrene Straßen erreichbar sind und mit Begleitung von Erwachsenen aufgesucht werden können, einen Mangel an Flächen für Kinder und Jugendliche im wohnungsnahen Umfeld gibt. Wesentlich ist hierbei eine ausreichend große kompakte Grünfläche, welche nicht einzelnen BewohnerInnen vorbehalten ist. Im Idealfall erfolgt die Sicherung der kompakten Grünfläche im Ausmaß von 20% der Fläche des Anschließungsgebietes zusätzlich zu dem lt. § 10 Stmk. BauG erforderlichen Kinderspielplatz. Die konkrete Lage und Ausformung kann am besten im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes in enger Abstimmung mit dem geplanten Projekt definiert werden.

Die Umsetzung einer allfälligen allgemeinen Zugänglichkeit wird über zivilrechtliche Verträge sicherzustellen sein.

Ad 9)

Das Grazer Stadtgebiet ist größtenteils abwasserentsorgt, wie dem Gemeindeabwasserplan zu entnehmen ist. Das Anschließungserfordernis wird daher lediglich für sehr große unbebaute Entwicklungsgebiete benötigt, für welche ein umfassendes Entsorgungskonzept zu erstellen und umzusetzen ist.

Ad 10)

Das Grazer Stadtgebiet verfügt in einigen Hanglagen über schlecht bzw. nicht sickerfähige Böden. Dadurch bilden sich sogenannte Fließpfade aus, welche vor Bebauung der betroffenen Bereiche durch ein entsprechendes Versickerungskonzept wieder dem Grundwasser zugeführt werden müssen.

Ad 11)

In Bereichen von bekannten Altlasten, Altlastenverdachtsflächen und/oder Altablagerungen ist die tatsächliche Beeinträchtigung des Baugrundes bzw. dessen mögliche Auswirkungen beispielsweise auf die Tragfähigkeit des Bodens und/oder dessen Gesundheitsgefährdung zu prüfen und entsprechend ein Maßnahmenkonzept zu erstellen und umzusetzen.

Ad 12)

Die Hochwasserfreistellung kann durch Linearbauten im Bereich einzelner Fließgewässer, durch die Errichtung von Rückhaltebecken sowie im Einzelfall durch Maßnahmen innerhalb des konkreten Anschließungsgebietes erfolgen. Hierfür ist jedenfalls ein hydrologisches Gutachten erforderlich.

Sämtliche Aufschließungserfordernisse des § 3 Abs. 2 und deren Zuordnung zu konkreten Aufschließungsgebieten sind bereits Rechtsbestand. Generell wird jeweils die Entwicklung eines neuen Stadtteils (Reininghaus, Smart City Waagner Biro) mit hoher städtebaulicher, ökologischer und energieeffizienter Qualität angestrebt. Grundlage für die jeweiligen Festlegungen sind der Rahmenplan Graz Reininghaus (Gemeinderatsbeschluss vom 25.2.2010) und der Masterplan Smart City (Gemeinderatsbeschluss vom 4.7.2013).

Erläuterungen zu § 3 Abs. 4 siehe Punkt 12 dieses Erläuterungsberichts – Thema Baulandmobilisierung.

Zu § 4 BEBAUUNGSPLANZONIERUNG

Gemäß § 26 Abs. 4 StROG 2010 hat die Gemeinde im Flächenwidmungsplan jene Teile des Baulandes und jene Sondernutzungen im Freiland festzulegen, für die durch Verordnung Bebauungspläne zu erlassen sind (Bebauungsplanzonierung).

Die Darstellung der Bebauungsplan pflichtigen Gebiete ist dem Deckplan 1 zu entnehmen.

Zu § 5 VERKEHRSFLÄCHEN

Nach § 26 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 hat der Flächenwidmungsplan das gesamte Gemeindegebiet „Bauland“, „Freiland“ und „Verkehrsflächen“ zu gliedern. Gemäß § 32 sind als Verkehrsflächen solche Flächen festzulegen, die für die Abwicklung des fließenden und ruhenden Verkehrs sowie für die Aufschließung des Baulandes und des Freilandes vorgesehen sind.

Das Raumordnungsgesetz unterscheidet jedoch bewusst nicht zwischen öffentlichen und privaten Verkehrsflächen, da in manchen Fällen auf der Ebene der örtlichen Raumplanung eine rechtlich verbindliche Differenzierung in „privat“ und „öffentlich“ – mangels der erforderlichen, meist sehr zeitaufwendig durchzuführenden Verfahren nach dem Landesstraßenverwaltungsgesetz 1964 – LStVG 1964, noch nicht möglich ist. Deshalb wurde in der Planzeichenverordnung 2007 die vollflächig gelbe grafische Darstellung der Verkehrsflächen für den fließenden Verkehr, sowohl für öffentliche als auch für private Straßen festgelegt. Eine gelb markierte Verkehrsfläche im Flächenwidmungsplan bedeutet daher nicht automatisch, dass es sich um ausschließlich öffentliche Verkehrsflächen handelt. Durch die grafische Darstellung wird eine private auch nicht zu einer öffentlichen Verkehrsfläche erklärt.

Im 4.0 Flächenwidmungsplan dargestellt sind sowohl jene Straßen, die bereits mit dem 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 verordnet wurden, als auch in der Regel jene, die im Ka-

taster als eigene Straßengrundstücke enthalten sind. Eine Unterscheidung in öffentliches oder privates Gut erfolgt auf Ebene des Flächenwidmungsplanes jedoch nicht. Für Verkehrszwecke befestigte Straßenanlagen, Gebäudenebenflächen, Betriebsflächen etc., die im Kataster lediglich als Benützungabschnitt eines Grundstückes enthalten sind, bleiben in der Regel unberücksichtigt (und werden im Einzelfall nur dann als Verkehrsfläche ausgewiesen, wenn sie der Erschließung mehrerer Bauplätze dienen).

Das Instrument der Flächenwidmung ist nicht geeignet, rechtsbegründende, rechtsändernde oder rechtsgestaltende Wirkung im Hinblick auf die „Qualität“ der Straßen nach außen zu erzeugen. Die Fragen betreffend das Eigentumsrecht und die Vermeidung von unerwünschtem Durchzugsverkehr auf Privatstraßen werden in privatrechtlichen Verfahren abzuhandeln sein.

Bei Gebieten mit bestehenden Bebauungsplänen stimmen die Verkehrsflächen in der Natur sehr häufig nicht mit dem Planwerk des jeweiligen Bebauungsplanes bzw. dem Kataster überein. Die grafische Darstellung im 4.0 Flächenwidmungsplan gibt in solchen Fällen daher nur die im Kataster enthaltene Nutzungsart wieder.

Zu § 6 GEWÄSSER

Zum Schutz der Teiche wird bei Verringerung der Fläche des ruhenden Gewässers die zeitliche Nachfolgenutzung Freiland gemäß § 33 StROG 2010 festgelegt. Ein Zuschütten des ruhenden Gewässers zum Zwecke der Baulanderweiterung soll dadurch vermieden werden.

Das regionale Entwicklungsprogramm Graz – Graz-Umgebung 2005 idF. LGBl. Nr. 73/2012 sieht keine neuen Baulandausweisung entlang von natürlich fließenden Gewässern im Ausmaß von 20 m (Mur) bzw. 10 m (andere natürlich fließende Gewässer), jeweils gemessen ab Böschungsoberkante vor.

Aufgrund der bestehenden Baulandausweisungen im Grazer Stadtgebiet reicht das Bauland aber häufig in diesen Uferfreihaltestreifen hinein. Daher ist im Sinne der Gewässerökologie und im Sinne der Erhaltung der Uferbegleitvegetation eine ergänzende Regelung auf kommunaler Ebene erforderlich. Das Programm zur hochwassersicheren Entwicklung der Siedlungsräume 2005 sieht im § 4 unter anderem die Freihaltung der Uferstreifen entlang natürlich fließender Gewässer von mindestens 10 m, gemessen ab der Böschungsoberkante von Baugebieten, Sondernutzungen im Freiland, die das Schadenspotenzial erhöhen und Abflusshindernisse darstellen, sowie von Neubauten im Freiland vor. Daraus kann abgeleitet werden, dass bei bestehender Baulandausweisung eine Freihaltung des Uferstreifens von Bebauung jedenfalls auch den Zielen des genannten Sachprogrammes entspricht.

Im Zuge der 4.02 Änderung des Stadtentwicklungskonzeptes der Stadt Graz wird folgender Absatz ergänzt:

§ 26 Abs. 4a 4.02 STEK

Weitgehende Freihaltung der Ufer entlang natürlich fließender Gewässer vor jeglicher Bebauung und langfristige Erhaltung der das Landschaftsbild prägenden Uferbegleitvegetation entlang natürlicher Gewässer gemäß den Zielsetzungen des WRG 1959 idgF. und dem Sachprogramm zur hochwassersicheren Entwicklung von Siedlungsräumen

- Festlegung eines Freihaltebereiches zu den natürlich fließenden Gewässern im Ausmaß von 20 m (Mur) bzw. 10 m (sonstige Fließgewässer), gemessen ab der Böschungsoberkante
- Die Behörde kann hiervon in folgenden Fällen Ausnahmen genehmigen. Hierfür ist jedenfalls die Zustimmung des wasserwirtschaftlichen Planungsorgans erforderlich.
 - a. Bestandssanierungen,
 - b. Bauführungen im öffentlichen Interesse (z. B. Hochwasserschutzmaßnahmen, Brücken, Stege, Regenwasserentsorgungsleitungen, Maßnahmen zur Verbesserung der Naherholungsfunktion an der Mur und dgl.)
 - c. Unterirdische Einbauten sowie Befestigungen von Verkehrsflächen innerhalb des Freihaltebereichs in der Zone von 3-10 m bzw. 3-20 m (Mur) gemessen ab der Böschungsoberkante
 - d. Bebauungen im dicht verbauten Stadtgebiet innerhalb des Freihaltebereichs in der Zone von 5- 10 m bzw. 5- 20 m(Mur), gemessen ab der Böschungsoberkante

Die Freihaltebereiche werden im Flächenwidmungsplan lediglich ersichtlich gemacht. Es wird darauf hingewiesen, dass im Zuge der nachgereihten Verfahren die rechtlich vorhandene Böschungsoberkante zur Festlegung des tatsächlichen Freihaltebereichs heranzuziehen ist.

Zu § 7 NUTZUNGSÜBERLAGERUNGEN, NACHFOLGENUTZUNG

Nutzungsüberlagerungen und Nachfolgenutzungen sind gemäß § 26 Abs. 2 StROG 2010 festgelegt.

Für verschiedene übereinander liegende Ebenen desselben Planungsgebietes können verschiedene Nutzungen und Baugebiete, soweit es zweckmäßig ist, auch verschiedene zeitlich aufeinander folgende Nutzungen und Baugebiete für ein und dieselbe Fläche festgelegt werden.

Galt im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz bei Nutzungsüberlagerungen die in der grafischen Darstellung erstgenannte Baulandkategorie für das Erdgeschoss und die zweite für alle anderen Geschosse, so wird im 4.0 Flächenwidmungsplan nunmehr die in der grafischen Darstellung erstgenannte Baulandkategorie für das Kellergeschoß und das Erdgeschoss festgelegt.

Da sowohl Gewerbegebiete als auch Kerngebiete das Widmungsmaß der jeweils angrenzenden Baulandkategorie einhalten müssen, ergibt sich aus der geänderten Festlegung

im 4.0 Flächenwidmungsplan keine Verschlechterung für die darüber liegenden Geschosse.

Kerngebiete überlagert mit Allgemeinen Wohngebieten finden sich vor allem im Randbereich des Stadtzentrums. Für diese Bereiche wurde im 4.0 STEK die Stärkung der Funktionen des Stadtzentrums und seiner urbanen Mischung aus Verwaltung, Kultur, Tourismus, Einzelhandel, Freizeitgestaltung und Unterhaltung sowie Wohnen festgelegt. Traditionell wird das Wohnen hierbei in den Obergeschossen abgedeckt. Im Erdgeschoß bestehen jedoch für die weiteren angeführten und für das Stadtzentrum so prägenden Nutzungen nur beschränkte Erweiterungsmöglichkeiten (beispielsweise aufgrund der Zielsetzung der Freihaltung der Innenhöfe von weiteren Bebauungen), daher soll künftig ermöglicht werden, dass zumindest im Untergeschoß ergänzende Nutzungen untergebracht werden können.

Die Wohnfunktion wird aufgrund der bestehenden Bestimmungen zur Einhaltung des Widmungsmaßes nicht beeinträchtigt.

Kerngebiete, überlagert mit Gewerbegebieten, wurden entlang der wichtigsten Einfahrtsstraßen ausgewiesen. Diese sollen auch weiterhin eine Versorgungsfunktion übernehmen können. Zur sinnvollen Organisation der Erdgeschossnutzungen sollen ergänzende Flächen auch im Untergeschoss möglich sein. Dasselbe gilt sinngemäß für die weiteren Überlagerungen (EZ+GG, KG+KG(EA)).

Die Abstimmung der Baulandkategorie mit den Vorgaben des Entwicklungsplanes zum 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes 2013 der Landeshauptstadt Graz erfolgt nach dem Überwiegungsprinzip, d. h. dass jeweils jene Baulandkategorie, in der theoretisch ein größeres Ausmaß an Bruttogeschossfläche zu errichten ist, auf Übereinstimmung mit den Festlegungen des Stadtentwicklungskonzeptes zu prüfen ist. Weiters spannt vor allem das Maß an zulässigen Emissionen den Spielraum zwischen der Funktion im Entwicklungsplan zum 4.0 STEK und der Umsetzung derselben im Flächenwidmungsplan auf.

Rückhaltebecken und Retentionsflächen können unter Berücksichtigung der Belange des Hochwasserschutzes für Spiel-, Sport- und Erholungszwecke genutzt werden. Hierbei ist das jeweilige Gefährdungspotenzial (Fließgeschwindigkeiten, Überflutungshöhen, etc.) zu berücksichtigen.

Die Nachfolgenutzungen wurden im Planwerk gemäß der Planzeichenverordnung 2007, idF. LGBl. Nr. 57/2011, dargestellt und ergänzend mit einer durchlaufenden Nummerierung versehen, um eine Zuordnung zur Liste unter § 7 Abs. 8 zu ermöglichen. In dieser ist die bestehende Nutzung und die zeitliche Nachfolgenutzung mit den jeweils zugehörigen Dichtefestlegungen angeführt. Die Eintrittsbedingung wird ebenfalls jeweils in der Liste zugeordnet. Zudem wird festgelegt, ob für die Fläche bei Eintritt der Nachfolgenutzung Bebauungsplanpflicht besteht. Diese etwaige Bebauungsplanpflicht ist bereits jetzt im Deckplan 1 (Bebauungsplanzonierungsplan) zum 4.0 Flächenwidmungsplan darge-

stellt, tritt jedoch erst mit Eintritt der zeitlich nachfolgenden Nutzung für den ggst. Bereich in Kraft.

Generell behält sich die Gemeinde vor, im Zuge der Erfüllung allfälliger Aufschließungserfordernisse mit den betroffenen Eigentümern Vereinbarungen gemäß § 43 StROG 2010 bzw. privatrechtliche Verträge abzuschließen.

Zu § 8 SONDERNUTZUNGEN IM FREILAND entfällt gegenüber der 1. Auflage aufgrund einer Einwendung der Fachabteilung 13B.

Zu § 9 AUFFÜLLUNGSGEBIETE

Im 3.0 Flächenwidmungsplan der Stadt Graz wurden auf Basis der Novelle des Raumordnungsgesetzes 1995 erstmals Auffüllungsgebiete als Sondernutzungen im Freiland festgelegt. Die damalige Regelung sah vor, dass die Festlegung von Auffüllungsgebieten einmalig und im Zuge einer Revision möglich ist, wenn unter anderem die Auffüllungsfläche von mindestens vier Wohnhäusern umgeben ist. Diese Regelung wurde in der Fassung LGBL 87/2013 erneut überarbeitet.

Auffüllungsgebiete dürfen nach wie vor antrags- und anlassbezogen außerhalb einer Revision festgelegt werden. Die Anforderungen für die Festlegung eines Auffüllungsgebietes aus dem StROG 2010 (die in einem Leitfaden festgeschrieben waren) wurden mit dem LGBL 87/2013 zuletzt aktualisiert.

Neben den geänderten Bedingungen, dass zum Beispiel nur mindestens drei rechtmäßig bestehende Wohngebäude erforderlich sind, wurden auch neue gesetzliche Einschränkungen betreffend Konfliktpotenziale verankert.

Aus diesem Grund waren sowohl die derzeit rechtskräftig festgelegten „Auffüllungsgebiete“ als auch die dem Stadtplanungsamt vorliegenden Planungsinteressen einer Neubeurteilung im Lichte der Bestimmungen des § 33 (3) Z2 StROG2010 in der für die Auffüllungsgebiete nunmehr relevanten Fassung zu unterziehen.

Die Beurteilung erfolgte auf Grundlage folgender Prüfkriterien

- kein Baulandanschluss
 - kein Vorliegen eines Freihaltegebietes
 - Vorhandensein von Lücken mit einer Gesamtgröße von unter 3.000 m²
 - 3 Bestandswohngebäude vor 1.7.2010 errichtet
 - keine Ausschlussgründe nach § 28 (2) StROG 2010
 - Voraussetzungen gemäß § 29 (2) Z. 1 bis 3 StROG 2010 gegeben
 - keine Erweiterung nach außen (ausgenommen Erweiterungen um eine Bauplatzbreite, wenn der Einheit des Auffüllungsgebietes aufgrund des Heranrückens an eine eindeutige naturräumliche Grenzen nichts entgegensteht)
 - Das gesamte Auffüllungsgebiet ist „kleinräumig“.
- Nach gängiger Interpretation bedeutet dies eine Maximalgröße von 10.000 m².

Wenn auch die Festlegung von Auffüllungsgebieten außerhalb der im Stadtentwicklungskonzept festgelegten Entwicklungsgrenzen zulässig ist, ist dennoch der Inhalt des Stadtentwicklungskonzeptes als fachliche Grundlage für die Beurteilung heranzuziehen. Die überwiegende Zahl der zu überprüfenden Fälle liegt innerhalb des Grüngürtels der Stadt Graz.

Zum Grüngürtel ist den Erläuterungen des Stadtentwicklungskonzeptes (Teil C, Kapitel 2.3) folgendes zu entnehmen (gekürzt):

Der Begriff Grüngürtel wird bereits seit dem 1. Grazer Stadtentwicklungskonzept 1980 in ähnlicher Bedeutung verwendet. Er meint nicht etwa einen im Flächenwidmungsplan als Freiland ausgewiesenen Bereich, sondern einen nur im untergeordneten Ausmaß baulich

genutzten Bereich, der das eigentliche Siedlungsgebiet der Stadt umgibt. [...] Der Grüngürtel [...] umfasst „Freiland“ in Form landwirtschaftlich genutzter Flächen sowie „Sondernutzungen im Freiland“, „Wald“ und bestehende gut durchgrünte Baugebiete. Er umfasst ca. 50 % des Grazer Stadtgebietes. [...] Ein Großteil des Grazer Grüngürtels (33 % des Stadtgebietes) liegt innerhalb der Grünzone gemäß dem Regionalen Entwicklungsprogramm Graz – Graz-Umgebung, wodurch weitere Baulandausweisungen in diesen Bereichen unzulässig sind. Die bestehenden Baugebiete im Grüngürtel beinhalten im Wesentlichen Baubestände aus der Zeit vor Rechtswirkung des Stmk. ROG 1974, sie sind mit dem Freiland stark verzahnt und bilden ein charakteristisches Element des Grazer Grüngürtels. Zum Schutz dieses großzügigen Landschaftsraumes [...] wurden bereits ab 1980 Beschränkungen für Baulandausweisungen (keine großflächigen Neuausweisungen, sondern nur kleinräumige Auffüllungen bzw. Abrundungen) und gestalterische Vorgaben für Bebauungen festgelegt.

Diese gestalterischen Vorgaben wurden als Grundlage für die in Auffüllungsgebieten verpflichtend zu erlassenden Bebauungsgrundlagen herangezogen. Einige Bestimmungen des § 8 der Verordnung des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes wurden aufgenommen und in gewissen Detailpunkten entsprechend der vorherrschenden Bestandssituation angepasst festgelegt.

Die im Stadtentwicklungsplan festgelegten Entwicklungsgrenzen verlaufen zu mehr als 90 % im Grüngürtel. Die Abgrenzung erfolgt im Sinne der Raumordnungsgrundsätze durch stark am heutigen Ausmaß des Baulandes angelehnte Grenzziehung. Insbesondere erfolgte bei nur einseitigem Baulandanschluss keine Erweiterung bestehender Baugebiete. Für die Untersuchung der Auffüllungsgebiete bedeutet dies, dass Flächen mit Baulandanschluss, die aufgrund der o. a. Kriterien des STEK für eine Baulanderweiterung nicht in Betracht kamen, auch nicht als Auffüllungsgebiete in Betracht kommen. Von insgesamt 34 untersuchten Auffüllungsgebietsverdachtsflächen wurden nunmehr lediglich zwei Auffüllungsgebiete im Flächenwidmungsplan festgelegt. Wobei eines davon, lt. StROG 2010 festlegbaren Gebiete, bereits im 3.0 Flächenwidmungsplan als Auffüllungsgebiet ausgewiesen wurde.

Als Sondernutzung im Freiland Auffüllungsgebiet werden gemäß § 33 (3) Z 2 StROG 2010 idgF. folgende Bereiche festgelegt:

a) Langegger Weg

Der bestehende Siedlungsansatz befindet sich im Grüngürtel der Stadt Graz und liegt innerhalb der Grünzone gemäß REPRO § 5 (2). Das lt. 3.0 Flächenwidmungsplan festgelegte Auffüllungsgebiet der Rechtslage StROG 1974 wurde auf Konformität zur neuen Gesetzeslage überprüft und für geeignet eingestuft.

Hinsichtlich seiner Lage befindet sich der Bereich abseits jeglicher Baulandfestlegungen lt. Flächenwidmungsplan. Topografisch gesehen handelt es sich um einen mäßig in Richtung Südwesten geneigten Hang. Fünf bestehende Wohnobjekte bil-

den den Rahmen für den definierten Auffüllungsbereich. Die bestehenden Wohnobjekte sind ein- bis zweigeschossig und verfügen über Satteldächer.

Das beantragte Auffüllungsgebiet entspricht den Kriterien des Stmk. Raumordnungsgesetzes. Teilflächen der Grundstücke 428/1, 432 und 433 bilden die eigentliche Auffüllungsfläche. Der Bauplatz ist in der Grafik schraffiert dargestellt. Die Herstellung einer visuellen Gesamteinheit der künftigen Lückenbebauung zusammen mit den baulichen Beständen wird über die Bebauungsgrundlagen sichergestellt.

b) Himmelreichweg

Der bestehende Siedlungsansatz befindet sich im Grüngürtel der Stadt Graz und liegt innerhalb der Grünzone gemäß REPRO § 5 (2).

Hinsichtlich seiner Lage befindet sich der Bereich abseits jeglicher Baulandfestlegungen lt. Flächenwidmungsplan. Nordwestlich angrenzend befindet sich ein Hochbehälter der Stadt Graz, der künftig erweitert werden soll. Eine Vorbehaltsfläche lt. 4.0 FWP wurde angrenzend definiert.

Topografisch gesehen handelt es sich um einen leicht in Richtung Nordosten geneigten Hang. Drei bestehende Wohnobjekte bilden den Rahmen für den definierten Auffüllungsbereich. Der Siedlungsbestand bildet einen, der Topografie folgenden Siedlungsbogen, der durch die einschränkende Definition des „Bauplatzes“ lt. grafischer Darstellung, fortgeschrieben wird. Die bestehenden Wohnobjekte sind ein- bis zweigeschossig und verfügen über Satteldächer.

Das beantragte Auffüllungsgebiet entspricht den Kriterien des Stmk. Raumordnungsgesetzes. Teilflächen der Grundstücke 267 und 269/3 bilden die eigentliche Auffüllungsfläche. Der Bauplatz ist in der Grafik schraffiert dargestellt. Die Herstellung einer visuellen Gesamteinheit der künftigen Lückenbebauung zusammen mit den baulichen Beständen wird über die Bebauungsgrundlagen sichergestellt.

Die flächenmäßige Abgrenzung der Auffüllungsgebiete ist der grafischen Darstellung des Flächenwidmungsplans zu entnehmen. Detaillierte Abgrenzungen in Bezug auf nachfolgende Bebauungsgrundlagen sind den jeweiligen Detailplänen im Anhang 2 der Verordnung zu entnehmen.

Für die nunmehr ausgewiesenen Auffüllungsgebiete werden im Sinne der gemäß § 8 4.0 Stadtentwicklungskonzept definierten Grüngürtelbestimmungen folgende Bebauungsgrundlagen entsprechend dem Gebietscharakter festgelegt:

- Anpassung baulicher Anlagen an die Topografie, weitgehender Erhalt des natürlichen Geländeverlaufs, flächen- und höhenmäßige Beschränkung von Geländeveränderungen in Abhängigkeit zur vorgefundenen Geländeneigung;
- zulässig sind jeweils ein Hauptgebäude innerhalb festgelegter Bauplätze mit einem maximal zweigeschossigen Erscheinungsbild in offener Bebauung
- zusätzlich darf ein ausgebautes Dachgeschoß errichtet werden.

- Neu zu errichtende Hauptgebäude sind mit Satteldächern auszuführen.
- Pro Bauplatz darf nur ein Nebengebäude errichtet werden.
- Zu- und Umbauten bestehender Wohngebäude dürfen, unter Einhaltung gebiets-typischer Abstände zwischen Hauptgebäuden und definierter Bauplatzgrenzen sowie insbesondere auch zu öffentlichen Verkehrsflächen, errichtet werden.
- Zum Zeitpunkt der Festlegung des Auffüllungsgebietes bestehende Wohngebäude dürfen bei Untergang ersetzt werden.
- Beschränkung der Bodenversiegelung bezogen auf den festgelegten Bauplatz mit maximal 30%

Die Bebauungsgrundlagen wurden unter Einbeziehung eingelangter Einwendungen teilweise abgeändert. Der bislang im Bebauungsgrundlagenplan gekennzeichnete „bebau-bare Bereich“ wurde nunmehr zur Klarstellung als „Bauplatz“ bezeichnet. Laut Verord-nung wird für diese definierten Bauplätze die Errichtung neuer Hauptgebäude zusätzlich zu den zum Zeitpunkt der Festlegung bestehenden Wohngebäuden ermöglicht. Damit wird einerseits die eigentliche Auffüllungsfläche definiert und andererseits klargestellt, dass Zubauten und Ersatzbauten von Beständen zulässig bleiben. Aufgrund der Lage im Grüngürtel gelten für diese jedenfalls die gestalterischen Bestim-mungen gemäß § 8 Abs 4 bis 8 des 4.0 STEK idgF.

Zu § 10 VORRANGGEBIETE ZUR LUFTHYGIENISCHEN SANIERUNG

Das gesamte Stadtgebiet von Graz ist durch die Verordnung der Steiermärkischen Lan-desregierung „Entwicklungsprogramm für die Reinhaltung der Luft“ LGBl. 53/2011 als Vorranggebiet zur lufthygienischen Sanierung ausgewiesen.

Die im Deckplan 2 dargestellte „Beschränkungszone für die Raumheizung“ umfasst ge-mäß der Stadtklimaanalyse Graz 2014 (R. Lazar und W. Sulzer, Graz 2014) die Zonen 1-19 sowie 22-26 der Karte der planerischen Hinweise (2011) auf Basis der Klimatopkarte (2011).

Zur Sicherstellung eines ausreichenden Schutzes vor Immissionen gilt die „Beschrän-kungszone für die Raumheizung“ für alle Baulandflächen (gem. § 28 StROG 2010). Bei Grundstücken, welche nur teilweise betroffen sind, wird die Beschränkung im Zuge des Bauverfahrens schlagend, wenn das Hauptgebäude zur Gänze innerhalb der ggst. Be-schränkungszone liegt.

Der Grenzwert von 4,0 g pro m² Bruttogeschossfläche und Jahr ist bei Neuerrichtung oder Austausch von Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe über 8 kW Nennheizlei-stung („anzeigepflichtige Feuerungsanlagen“ nach Stmk. Baugesetz) einzuhalten. Gem. § 21 Abs. 1 Z 5 Stmk. BauG sind Feuerungsanlagen bis zu einer Nennheizleistung von 8 kW bewilligungsfrei, sofern Nachweise über das ordnungsgemäße Inverkehrbrin-gen im Sinne des Stmk. Feuerungsanlagengesetzes vorliegen.

Ortsfest gesetzte Öfen und Herde (Öfen und Herde, die am Einsatzort durch das handwerkliche zusammenfügen nach Planunterlagen als Einzelanfertigungen errichtet werden, wobei sie mit der Bausubstanz derart verbunden sind, dass ihre Bewegung mit zumindest teilweiser Zerstörung des Ofens oder Herdes verbunden ist) mit elektronischer Abbrand-Regelung weisen in der Regel eine Leistung von weniger als 8 kW auf und fallen dann nicht unter diese Regelung bzw. zeigen insbesondere bei höheren Leistungen (größer als 8 kW) emissionstechnisch ein günstigeres Verhalten.

Manuell beschickte Heizungen mit festen Brennstoffen werden ausgeschlossen, da sie zwar im Dauerbetrieb die zulässigen Grenzwert erreichen, in der Anheizphase aber Spitzenwerte erreichen, die diesen weit überschreiten.

Die Heizungsanlagen müssen an allen Heiztagen (HT12/20) eines Jahres und für sämtliche beheizte Raumvolumina, d. h. für alle Aufenthaltsräume, ausgelegt sein. Zusatzheizungen auf Basis anderer Energieträger dürfen bei der rechnerischen Beurteilung der Einhaltung des Grenzwertes der Anlagen nicht berücksichtigt werden.

Zu § 11 SANIERUNGSGEBIETE – LÄRM

In Sanierungsgebieten – Lärm (LM), gemäß § 29 Abs. 4 StROG 2010, sind bei Neu,- Zu- und Umbauten für Wohnzwecke die Mindestanforderungen des baulichen Schallschutzes gemäß OIB 5 in Verbindung mit ÖNORM B 8115, Teil 2, Tabelle 4 zu berücksichtigen. Maßnahmen zum passiven Lärmschutz sind zulässig.

Zu Sanierungsgebieten – Lärm (LM) zählen jene Baulandflächen, die gem. planlicher Darstellung des Regionalen Entwicklungsprogrammes 2005, LGBI. Nr. 73/2012, in der Fluglärmbelastungszone Flughafen Graz Thalerhof – 60 dB_(A) Dauerschallpegel liegen. Sowie Baulandflächen, in denen der jeweils zulässige Energieäquivalente Dauerschallpegel ($L_{A,eq}$) durch Schienenverkehr – während der Nachtstunden – überschritten wird sowie durch Straßenverkehr für die jeweilige Gebietskategorie – während der Tag-, Abend- und/oder Nachtstunden – überschritten wird.

Gem. ÖAL Richtlinie Nr. 36/1997 und Ergänzungen 2001 gelten je Baulandkategorie gem. § 30 StROG 2010 folgende Planungsrichtwerte:

Gebietsbezeichnung lt. StROG 2010	Planungsrichtwert		
	dB $L_{A,eq}$		
	Tag	Abend	Nacht
Kurgebiete	45	40	35
Erholungsgebiete	50	45	40
Reine Wohngebiete	50	45	40
Allgemeine Wohngebiete	55	50	45
Dorfgebiete	55	50	45
Kerngebiet	60	55	50

Datengrundlagen für Lärmbelastungen durch den Straßenverkehr stammen aus dem Grazer Verkehrslärmkataster 2012 und sind Basis für die flächendeckende Berechnung der Lärmsituation, der „strategischen“ Lärmkarte des Umweltamtes der Stadt Graz. Mit den Karten für Landesstraßen (Tag-, Abend- und Nachtwerte) wird der jeweilige Lärmpegel aller Straßen – auch Autobahnen – in 4 m Höhe über Boden erfasst.

Lärm für den Tagzeitraum wird durch den $L_{r,Tag}$ – Beurteilungspegel beschrieben. Dieser entspricht dem energieäquivalenten Dauerschallpegel ($L_{A,eq}$) für den Tagzeitraum (06:00 bis 19:00 Uhr).

Lärm für den Abendzeitraum wird durch den $L_{r,Abend}$ – Beurteilungspegel beschrieben. Dieser entspricht dem energieäquivalenten Dauerschallpegel ($L_{A,eq}$) für den Tagzeitraum (19:00 bis 22:00 Uhr).

Lärm für den Nachtzeitraum wird durch den $L_{r,Nacht}$ – Beurteilungspegel beschrieben. Dieser entspricht dem energieäquivalenten Dauerschallpegel ($L_{A,eq}$) für den Nachtzeitraum (22:00 bis 6:00 Uhr).

Datengrundlagen für Lärmbelastungen durch Schienenverkehr stammen von den Lärmkarten des Bundesministeriums für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft aus dem Berichtsjahr 2012.

Mit den Karten für Schienenverkehrslärm wird die Lärmbelastung entlang Haupteisenbahnstrecken sowie in Ballungsräumen dargestellt. Haupteisenbahnstrecken sind Eisenbahnstrecken mit einem Verkehrsaufkommen von mehr als 30.000 Zügen pro Jahr. Der über Tag, Abend und Nacht gemittelte Lärmpegel enthält Zuschläge für den Abend und die Nacht.

Die Darstellung der genannten Lärmdaten erfolgt in den erläuternden Karten 2A, 2B, 2C und 2D.

Auf Basis der genannten Datengrundlagen erfolgte eine Verschneidung der Lärmbelastung ($L_{A,eq}$) mit den Planungsrichtwerten je Baulandkategorie. Bei Überschreitung des Richtwertes erfolgte die Ausweisung als Sanierungsgebiet.

Um eine möglichst große Sorgfalt bezüglich Schallschutz für die Bevölkerung walten zu lassen, wird im Grazer Verkehrslärmkataster immer die für die Bewohner ungünstigste mögliche Situation ausgewiesen. Da die Isophone immer einen Von-bis-Wert darstellen, wurde auch in diesem Fall immer der ungünstigste Fall angenommen.

Zur Beseitigung dieser Mängel wird eine Frist von 15 Jahren ab Rechtskraft des 4.0 Flächenwidmungsplans festgelegt. Diese Frist kann bis zur Realisierung der Schutzmaßnahmen verlängert werden. Die Beseitigung der Mängel fällt nicht in den eigenen Wirkungsbereich der Stadt Graz.

Zu § 12 SANIERUNGSGEBIETE GEFAHREZONEN – HOCHWASSER

Die rechtlichen Grundlagen sind neben dem StROG 2010 idgF., das Programm zur hochwassersicheren Entwicklung der Siedlungsräume (LGBL. Nr. 117/2005), das Wasserrechtsgesetz 1959 und der Gefahrenzonenplan auf Basis des Forstgesetzes 1975.

Der Gefahrenzonenplan wurde am 20.3.2001 mit der Zahl 52.244/04-VC6a/01 durch das Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft auf Basis des § 11 Forstgesetz 1975 genehmigt. In diesem Gefahrenzonenplan sind rote und gelbe Gefahrenzonen dargestellt.

Seit der Genehmigung des Gefahrenzonenplanes 2001 wurden an mehreren Bachläufen umfangreiche Verbauungsmaßnahmen getroffen. Dadurch konnten die Gefahrenzonen in diesen Bereichen in zwischenzeitlichen Änderungen an den aktuellen Stand angepasst werden.

Grundstücke bzw. Teilflächen von Grundstücken, die gemäß dem Deckplan 3 in einer roten Gefahrenzone liegen, sind grundsätzlich von neuen Baulandfestlegungen ausgenommen. Bestehende Baulandfestlegungen innerhalb der roten Gefahrenzone gelten gemäß § 29 Abs. 4 StROG 2010 als „Sanierungsgebiet – Hochwasser“.

Bebaute Baulandflächen, die innerhalb der Anschlaglinien bzw. der Gefährdungs- und Überströmungsbereiche eines Hochwasserereignisses HQ30 und HQ100 bzw. in einer gelben Gefahrenzone liegen, gelten ebenfalls gemäß § 29 Abs. 4 StROG 2010 als „Hochwasser-Sanierungsgebiet“.

Größere unbebaute Baulandflächen, die innerhalb der Anschlaglinien bzw. der Gefährdungs- und Überströmungsbereiche eines Hochwasserereignisses HQ30 und HQ100 bzw. in einer gelben Gefahrenzone liegen, sind als „Aufschließungsgebiete mit dem Erfordernis der Hochwasserfreistellung“ festgelegt.

Baulandflächen, die innerhalb des derzeit bekannten 100- bzw. 30-jährlichen Abflussbereichs (maßgeblich HQ₁₀₀/HQ₃₀ Hochwasseranslaglinien) zu liegen kommen, und de-

ren Hochwasserfreistellung auch nach Realisierung aller geplanter Schutzmaßnahmen nicht erreichbar scheint, werden gem. § 44 StROG 2010 entschädigungslos ins Freiland rückgewidmet.

Zur Beseitigung dieser Mängel wird eine Frist von 15 Jahren ab Rechtskraft des 4.0 Flächenwidmungsplans festgelegt. Diese Frist kann bis zur Realisierung der Schutzmaßnahmen verlängert werden. Die Beseitigung der Mängel fällt nicht in den eigenen Wirkungsbereich der Stadt Graz.

Auch bewilligungsfreie bauliche Anlagen in Überflutungsbereichen HQ₃₀ und HQ₁₀₀ sollen weder das Schadenspotenzial erhöhen noch Abflusshindernisse darstellen.

Zu § 13 SANIERUNGSGEBIETE – SEVESO III

Im Stadtgebiet von Graz gibt es zwei Betriebe, die unter die Richtlinie 2012/18/EU (Seveso-III-Richtlinie) fallen: die Linde Gas GmbH und das Mineralöltanklager der OMV an der Plabutscherstraße.

Die Seveso-III-Richtlinie zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen gilt für Betriebe, in denen bestimmte Mengen dieser Stoffe vorhanden sind. Für diese Betriebe gelten besondere Anforderungen an die Anlagensicherheit.

Als Sanierungsgebiet – Seveso III, gemäß § 29 Abs. 4 StROG 2010, gelten jene Baugebietsbereiche, welche sich innerhalb des im Flächenwidmungsplan ersichtlich gemachten, angemessenen Abstandes zu Seveso-III-Betrieben gem. § 26 (6) StROG 2010 befinden.

Dies ist jener Abstand, der nach Abwägung raumordnungsfachlicher Überlegungen unter Berücksichtigung eventueller Auswirkungen eines Industrieunfalls zu einer Entflechtung zwischen sensiblen Gebieten im Sinn des § 26 Abs. 6 und Betrieben, die in den Anwendungsbereich der Richtlinie 2012/18/EU fallen, führen soll. Der angemessene Abstand hat zumindest den Auswirkungsbereich zu umfassen:

Der Auswirkungsbereich ist der Umgebungsbereich eines Betriebes, der in den Anwendungsbereich der Richtlinie 2012/18/EU (Seveso-III-Richtlinie) fällt, in dem bei einem schweren Unfall erhebliche Gefährdungen der Sicherheit und Gesundheit von Menschen und der Umwelt nicht ausgeschlossen werden können.

Innerhalb der Auswirkungsbereiche (meist auch genannt angemessener Abstand) der beiden Seveso-Betriebe in Graz sind keine Nutzungen vorhanden, die den Intentionen des § 26 (6) StROG widersprechen würden.

Die konkreten Risiken bei den beiden Betrieben sind einerseits Wärmestrahlung infolge eines Brandes (OMV Plabutscherstraße) und andererseits erhöhte Sauerstoffkonzentration und damit verbundene Brandgefahr infolge eines Lecks (Linde Gas).

Es ist auch in Zukunft darauf zu achten, dass innerhalb des angemessenen Abstandes keine Nutzungen geplant werden, die der Intention der Seveso-RL und dem StROG widersprechen. Eine betriebsseitige Sanierung ist derzeit nicht absehbar.

Zur Beseitigung dieser Mängel wird eine Frist von 15 Jahren ab Rechtskraft des 4.0 Flächenwidmungsplans festgelegt. Diese Frist kann bis zur Realisierung der Schutzmaßnahmen verlängert werden. Die Beseitigung der Mängel fällt nicht in den eigenen Wirkungsbereich der Stadt Graz.

Zu § 14 SANIERUNGSGEBIETE – ALTLASTEN

Flächen, die durch bundesrechtliche Bestimmungen als Altlasten ausgewiesen sind, werden gem. Bekanntgabe durch das Land Steiermark als solche ersichtlich gemacht.

Bebaute Baulandflächen, auf denen im Planwerk Altlasten, Altlastenverdachtsflächen oder Altablagerungen ersichtlich gemacht sind, werden als Sanierungsgebiet – Altlasten gemäß § 29 Abs. 4 StROG 2010 und unbebaute Baulandflächen als „Aufschließungsgebiete mit dem Erfordernis der Bodensanierung“ festgelegt.

Die Daten basieren auf dem Verdachtsflächenkataster, dem Altlastenatlas und der Verdachtsflächendatenbank des Landes Steiermark, Abteilung 15, Referat Abfall- und Abwassertechnik, Chemie. Für betroffene Grundeigentümer empfiehlt es sich, Kontakt mit dem zuständigen Referat aufzunehmen, um eine allfällige Altlastenerkundung bzw. Gefährdungsabschätzung durchführen zu können.

Zur Beseitigung dieser Mängel wird eine Frist von 15 Jahren ab Rechtskraft des 4.0 Flächenwidmungsplans festgelegt. Diese Frist kann bis zur Realisierung der Schutzmaßnahmen verlängert werden. Die Beseitigung der Mängel fällt nicht in den eigenen Wirkungsbereich der Stadt Graz.

Zu § 15 EINKAUFSZENTREN

Festlegungen unter § 15 (2) der Verordnung gelten in Verbindung mit dem zum 4.02 Stadtentwicklungskonzept erlassenen Deckplan 5 – Einkaufszentren.

In der grafischen Darstellung zum 4.0 Flächenwidmungsplan (M 1:5.000) wurden Einkaufszentrenausschlussbereiche, also Beschränkungsbereiche der Kategorie D lt. Deckplan 5 zum 4.02 STEK mit dem entsprechenden Zusatz (EA) für Einkaufszentrenausschluss dargestellt. Darüber hinaus gelten für alle Baugebiete innerhalb der lt. Deckplan 5 mit den Kategorien A, A1, B und C festgelegten Beschränkungsbereiche die jeweiligen, maximalen Verkaufsflächen gemäß § 6 a 4.02 Stadtentwicklungskonzept.

Erläuterungen zum Verordnungswortlaut Ergänzungsbeschluss 2018

- *§ 7 Abs 2 Z.2 entfällt*

Der Eintrittszeitpunkt „mit dem Stichtag 01.01.2026“ entfällt, da er keiner der im Endbeschluss noch vorhandenen zeitlich nachfolgenden Nutzung zugeordnet wurde.

- *§ 11 Abs 2 wird wie folgt ergänzt:*

Bei Vorliegen einer Überschreitung sind für Neu-, Zu- und Umbauten die Nachweise der Einhaltung der festgelegten Schwellenwerte bzw. Widmungsgrenzwerte für die relevanten Bauplatzteile (unter Heranziehung von Lärmmessungen oder -gutachten) zu erbringen. Bei Nichteinhaltung dieser sind durch die Baubehörde entsprechende aktive (zB. Errichtung einer Lärmschutzwand, eines Lärmschutzwalles, bauliche Schallschutzmaßnahmen, beispielsweise an den Außenwänden, Fenstern und Decken bzw. Dächern und durch den Einbau von Schallschutzfenstern inkl. Lüftungseinrichtung) oder passive Lärmschutzmaßnahmen (zB. entsprechende Anordnung, Form und Stellung der Gebäude) vorzuschreiben.

Vor allem für wenig stark befahrene Straßen ergibt sich eine Unschärfe im Rechenmodell. Es soll daher im Anlassfall die tatsächliche Lärmbelastung vor Ort geprüft werden, Maßnahmen im Bauverfahren sind auf Basis dieser tatsächlichen Lärmbelastung vorzuschreiben bzw. können entfallen.

- *§ 12 Abs 1 wird wie folgt ergänzt: Als Sanierungszeitraum wird eine Planungsperiode (15 Jahre) festgesetzt.*

Für Bauland innerhalb von HQ30, HQ100 und gelben Gefahrenzonen wird ergänzend zum Beschluss vom 11.06.2017 ein Sanierungszeitraum festgelegt.

12. Baulandmobilisierung

Gemäß § 34 StROG hat jede Gemeinde Maßnahmen zur aktiven Bodenpolitik und Festlegungen im Sinn der §§ 35, 36,37 im Flächenwidmungsplan zur Verwirklichung der angestrebten Entwicklungsziele zu treffen.

Die Stadt Graz hat im 4.0 Stadtentwicklungskonzept ihre Entwicklungsziele auszugsweise wie folgt definiert:

4.0 STEK § 3 Grundsatz 3

Graz stellt ein ausgewogenes Gesamtsystem dar.

Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung steht das langfristige Gemeinwohl über kurzfristigen Einzelinteressen. Sämtliche Maßnahmen/Eingriffe werden daher primär hinsichtlich ihres Beitrages zum Gesamten beurteilt.

Der Erhalt unseres Lebensraumes auch für nachfolgende Generationen steht hierbei immer im Vordergrund.

4.0 STEK § 3 Grundsatz 6

Graz bekennt sich zu einem qualitätvollen Wachstum.

Primär wird ein Wachstum in infrastrukturell gut versorgten Gebieten angestrebt. Innenentwicklungen, wie Stadterneuerungen und Nachverdichtungen in bebauten Gebieten, oder Flächenrecycling, wie die Umnutzung von ehemaligen Kasernen bzw. innerstädtischen Gewerbearealen, werden unter Berücksichtigung der Umgebung grundsätzlich einer Ausdehnung des Baulandes vorgezogen.

4.0 STEK § 3 Grundsatz 7

Graz bietet Urbanität und Vielfalt.

Dem dichten Stadtgebiet steht eine unzersiedelte Landschaft als Erholungsraum gegenüber. Die Attraktivität der Stadtlandschaft ergibt sich aus diesem Gegensatz. Durch Dichte wird Freiraum erhalten und die Zersiedelung der Landschaft verringert.

4.0 STEK § 3 Grundsatz 10

Graz bekennt sich zum Schutz seines Grünraums.

Der Erhalt und weitere Ausbau des Grünraums ist eine notwendige Voraussetzung für die Sicherung der Lebensqualität in der Stadt Graz.

Der Grazer Grüngürtel wird im 4.0 Stadtentwicklungskonzept festgelegt. Unter § 8 des 4.0 STEK werden restriktive Vorgaben zu neuen Baulandausweisungen innerhalb des Grüngürtels definiert.

Generell kann festgehalten werden, dass der Grüngürtel keine forcierte Entwicklung erfahren soll. Es wurden im Entwicklungsplan äußerst restriktive Siedlungsgrenzen gesetzt, um langfristig die Zersiedelung der umlaufenden Hügelkette hintanzuhalten. Im Zuge des 4.0 Flächenwidmungsplans erfolgten nur vereinzelt Neuausweisungen.

Unbebaute Baulandgrundstücke im Grüngürtel sind daher als langfristige Potenziale zur Deckung des Eigenbedarfs für folgende Generationen zu betrachten. Eine Mobilisierung zur Bebauung innerhalb der Planungsperiode stünde im Widerspruch zu den Entwicklungszielen des Stadtentwicklungskonzeptes, da dadurch eine Entwicklung fernab der infrastrukturellen Einrichtungen forciert werden würde und zudem die Ressource „Baugbiet im Grüngürtel“ kurzfristig aufgebraucht wäre und den nachfolgenden Generationen nicht mehr zur Verfügung stehen würde. Innerhalb des Grüngürtels werden lediglich bei nachweisbarem Bedarf Vorbehaltsflächen als Mobilisierungsmaßnahme eingesetzt, beispielsweise zur Sicherung von Hochwasserrückhaltebecken.

Im Deckplan 1 zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept (bzw. 4.02 STEK Entwurf) wird unter anderem die Vorrangzone für die Siedlungsentwicklung gemäß Regionalem Entwicklungsprogramm Graz – Graz-Umgebung konkretisiert. Dies erfolgt mit starker Orientierung an den Achsen des öffentlichen Verkehrs und der infrastrukturellen Versorgung. Generell kann daher davon ausgegangen werden, dass Bereiche außerhalb der Vorrangzone für die Siedlungsentwicklung nicht als in infrastrukturell gut versorgte Gebiete gemäß Grundsatz 6 4.0 STEK anzusehen sind. Es erfolgt daher keine Mobilisierungsmaßnahme außerhalb der Vorrangzone für die Siedlungsentwicklung.

Gewerbe- und Industrieflächen sind ein knappes Gut innerhalb des Grazer Stadtgebiets. Eine Ausweitung ist praktisch nicht möglich. Umso wichtiger ist daher der nachhaltige Umgang mit dieser begrenzten Reserve.

Im 4.0 Stadtentwicklungskonzept § 29 Abs. 1 wird die Erhaltung und der Ausbau einer wettbewerbsfähigen Wirtschaft und Industrie als wesentliches Ziel festgelegt. Hierbei wird unter anderem auf die Sicherung von großflächigen, zusammenhängenden städtischen Gewerbebezonen und die standörtliche Absicherung der wirtschaftlichen Leitbetriebe und ihrer Erweiterungsmöglichkeiten hingewiesen. Eine kurzfristige Verwertung sämtlicher unbebauter Gewerbe- und Industrieflächen innerhalb der nächsten Planungsperiode würde diesen angestrebten Entwicklungszielen widersprechen. Es erfolgt daher keine Baulandmobilisierung für Gewerbe- und Industrieflächen.

Das für Graz zu erwartende Bevölkerungswachstum bzw. der damit verbundene Flächenbedarf soll lt. 4.0 STEK vorrangig durch Innenentwicklung und nicht durch Wachstum nach außen abgedeckt werden.

Daher wurde im 4.0 Stadtentwicklungskonzept vorrangig die Nutzung von Konversionsflächen als Potenzial (z. B. Industriebrachen, Kasernen) sowie die maßvolle Innenentwicklung als Ziele der Siedlungsentwicklung definiert. Der Verbrauch neuer Flächen soll so möglichst gering gehalten werden.

Die Innenentwicklung, speziell in infrastrukturell guter Lage, hat oberste Priorität lt. 4.0 Stadtentwicklungskonzept. Durch das Eröffnen von Nachverdichtungspotenzialen soll ein wesentlicher Anteil des Wohnbaulandbedarfs abgedeckt werden. In zentralen Siedlungsbereichen haben letzte unbebaute Potenziale einen hohen Stellenwert hinsichtlich langfristig zu erhaltender Handlungsspielräume.

Ein weiterer wesentlicher Anteil des Baulandbedarfs soll aus der Nutzung von Konversionsflächen gewonnen werden. Hier handelt es sich in vielen Fällen um bebaute Flächen, die einem Wandel von Gewerbe in Richtung Wohnen unterzogen werden.

Ein wesentliches Ziel lt. 4.0 Stadtentwicklungskonzept ist zudem eine Verbesserung der Grünraumausstattung. Hier ist entsprechende Flächenvorsorge im öffentlichen Interesse zu treffen. Dies gilt ebenso für erforderliche Infrastrukturmaßnahmen (z. B. Verkehr, Hochwasser, usw.).

Zur Umsetzung dieser angestrebten Entwicklungsziele des 4.0 Stadtentwicklungskonzepts sollen gem. § 34 StROG 2010 im 4.0 Flächenwidmungsplan der Stadt Graz, entsprechend dem zu erwartenden Bedarf und der finanziellen Möglichkeiten, nunmehr folgende Maßnahmen der Flächenmobilisierung getroffen werden:

- a) Vorbehaltsflächen gem. § 37 auf das gesamte Stadtgebiet verteilt je nach Erfordernis
- b) privatwirtschaftliche Maßnahmen gem. § 35 für Neuausweisungen in guter ÖV-Lage (abgeschlossen im Zuge von vorgezogenen Änderungsverfahren zum 3.0 FWP)

c) Bebauungsfristen gem. § 36 innerhalb der Vorrangzone für Siedlungsentwicklung für unbebaute Grundstücke innerhalb von Aufschließungsgebieten

Ad a)

Die Festlegung von Vorbehaltsflächen für Flächen die einer Nutzung im öffentlichen Interesse zugeführt werden sollen, wurde in der Stadt Graz bereits bisher intensiv genutzt. Aus dieser Erfahrung heraus sollen nunmehr weitere Vorbehaltsflächen in den 4.0 Flächenwidmungsplan aufgenommen werden, für die es aus dem Titel der Grünraum-Offensive bzw. entsprechend den Wünschen von BezirksrätInnen und den Bekanntgaben von Ämtern einen dringenden Bedarf gibt. Details sind der Auflistung der Vorbehaltsflächen unter Pkt. 11 des ggst. Erläuterungsberichts zu entnehmen.

Insgesamt werden nunmehr 75 Vorbehaltsflächen ausgewiesen.

Die Nummerierung ergibt sich aus dem jeweiligen Bezirk in römischer Ziffer und einer darauffolgenden alphabetischen Ordnung.

Der Verwendungszweck ist die aus öffentlichem Interesse angestrebte Nutzung, bei Aufhebung der Vorbehaltsfläche tritt die festgelegte zeitlich nachfolgende Nutzung in Kraft. Das Gesamtausmaß aller Vorbehaltsflächen beträgt ca. 54,5 ha.

Ad b)

Im Zuge der vorgezogenen Änderungen zum 3.0 FWP wurden mit den Grundeigentümern Vereinbarungen über die Verwendung innerhalb angemessener Frist getroffen. Eine Auflistung sämtlicher Vereinbarungen inklusive der jeweiligen Flächenwidmungsplanänderung ist diesem Erläuterungsbericht beigelegt.

Ad c)

Innerhalb der Vorrangzone für die Siedlungsentwicklung gemäß Deckplan 1 zum 4.0 STEK und außerhalb des Grüngürtels werden für unbebaute Grundstücke innerhalb von Aufschließungsgebieten Fristen gesetzt. Dies betrifft jedoch nur unbebaute Liegenschaften (d. h. 1 Eigentümer) ab 3.000 m². Dies erklärt, dass mitunter innerhalb von Aufschließungsgebieten nicht sämtliche Flächen einer Frist unterliegen.

In der Regel sind diese Aufschließungsgebiete auch mit Bebauungsplanpflichten belegt. Weiters wird darauf hingewiesen, dass in der Regel zusammenhängende unbebaute Baulandflächen größer 3000m² als Aufschließungsgebiet ausgewiesen sind.

Ziel ist hierbei die Umsetzung der Idee der Stadt der kurzen Wege, die Umsetzung einer funktionsdurchmischten Stadt sowie einer Nachverdichtung. Betroffene Baulandkategorien sind das Allgemeine Wohngebiet, das Kerngebiet und die Überlagerung von Kerngebiet mit Allgemeinem Wohngebiet.

Weiters werden Konversionsflächen, sofern unbebaut und innerhalb von Aufschließungsgebieten, mit Fristen belegt. Hier ist gemäß den Entwicklungszielen des 4.0 STEK eine Aktivierung von Brachflächen im Stadtgebiet Richtung Wohnen bzw. Richtung gemischter Nutzung angestrebt. Dies dient dem Ziel einer flächensparenden Siedlungsentwicklung wie in den Grundsätzen zum Stadtentwicklungskonzept skizziert.

Der Lauf der Frist beginnt, sobald sowohl das Aufschließungsgebiet aufgehoben wurde als auch ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt.

Bei fruchtlosem Fristablauf wird der Grundeigentümer zur Leistung einer Investitionsabgabe gemäß § 36 Abs. 2 lit c StROG 2010 herangezogen.

Bei Aufschließungsgebieten, die als zeitlich nachfolgende Nutzung festgelegt sind, ist bei Eintritt der zeitlich nachfolgenden Nutzung beabsichtigt, eine Vereinbarung gemäß § 35 StROG mit den Grundeigentümern von zum Eintrittszeitpunkt unbebauten Grundstücken abzuschließen. Dies ist zum Zeitpunkt der Revision nicht möglich, da aufgrund der bestehenden Widmung (meist Gewerbe bzw. Erwerbsgärtnereien) bis zum Eintritt der zeitlich nachfolgenden Nutzung durchaus noch Bebauungen von jetzt unbebauten Grundstücken erfolgen können und damit eine Mobilisierung hinfällig wäre.

Von einer flächendeckenden kurzfristigen Mobilisierung wird abgesehen, da sie den angestrebten Entwicklungszielen widerspricht und zudem auf lange Sicht die Handlungsspielräume im dichten Stadtgebiet reduziert. Allenfalls erforderliche Anpassungen z. B. zur Grünraumsicherung könnten damit langfristig „verbaut“ werden.

Die Stadt Graz hat nicht die Möglichkeit, als übergeordneter Immobilienvermittler aufzutreten. Nur wo öffentliches Interesse besteht, ist ein Ankauf überhaupt in Erwägung zu ziehen. Da nur begrenzte Mittel zur Verfügung stehen, wäre ein darüber hinausgehender Erwerb von Flächen einem verfehlten Zweck der Mobilisierung gleichzusetzen.

13. Umweltprüfung

Gem. § 4 Abs. 2 StROG 2010 ist im Rahmen der Erstellung und Änderung von Plänen und Programmen (Entwicklungsprogramme, örtliche Entwicklungskonzepte, Flächenwidmungspläne, etc.) ihre Auswirkung auf die Umwelt zu prüfen und ein Umweltbericht zu erstellen.

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

Das 4.0 Stadtentwicklungskonzept der Landeshauptstadt Graz wurde einer Umweltprüfung unterzogen und somit liegt eine Prüfung für einen Plan höherer Ordnung vor. Eine neuerliche Umweltprüfung des 4.0 Flächenwidmungsplans kann somit entfallen.

Der 4.0 Flächenwidmungsplan (Entwurf) hält sich in all seinen Festlegungen an den vorgegebenen Rahmen des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes und es sind somit keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Für den Gemeinderat:

DI Bernhard Inninger

(elektronisch unterfertigt)

Beilage:

1. Beilage Blatt 1
2. Beilage Blatt 2
3. Beilage Blatt 3
4. Beilage Blatt 4
5. Beilage Blatt 5
6. Formblatt Wohnbaulandbedarf und Flächenbilanz
7. Liste 3.0 Flächenwidmungsplan – Bestehende Mobilisierungsverträge
8. Beilage Differenzplan 3.0 FWP – 4.0 FWP (Bebauungsplanzonierung) - Maßstab 1:15.000
9. Beilage „Differenzierte Begründung der Vorbehaltsflächen kommunale Einrichtung Wohnbau“, Jänner 2017, erstellt von IB Battyan/Rettensteiner im Auftrag des Eigenbetriebs Wohnen Graz
10. Tabelle zu Tierhaltungsbetrieben

