

# ERLÄUTERUNGSBERICHT

Europaplatz 20/6 | 8011 Graz

## Beschluss

Tel.: +43 316 872-4702  
Fax: +43 316 872-4709  
stadtplanungsamt@stadt.graz.at

**Bearbeitung:**  
**DI Eva Maria Benedikt**

GZ.: A 14-038876/2021/0028 u. 0033

UID: ATU36998709, DVR: 0051853

## 4.07 Stadtentwicklungskonzept der Landeshauptstadt Graz 7. Änderung Teil A

Graz, 18.10.2023 u. 25.04.2024

### Konsolidierte Fassung

#### 1. Rechtsgrundlage

Gemäß § 42 Abs. 1, 8 und 8a des StROG 2010 ist die örtliche Raumordnung nach Rechtswirksamkeit des örtlichen Entwicklungskonzeptes, des Flächenwidmungsplanes und der Bebauungspläne nach Maßgabe der räumlichen Entwicklung fortzuführen. Eine Änderung des örtlichen Entwicklungskonzeptes, des Flächenwidmungsplanes und der Bebauungspläne ist jedenfalls dann vorzunehmen, wenn dies z.B. durch eine wesentliche Änderung der Planungsvoraussetzungen oder zur Abwehr schwerwiegender volkswirtschaftlicher Nachteile erforderlich ist.

#### 2. Verfahren

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

Das 4.02 Stadtentwicklungskonzept der Landeshauptstadt Graz wurde vom Gemeinderat in seinen Sitzungen am 11.05. 2017, 29.06.2017 und 08.02.2018 beschlossen und im Sonder-Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz am 21.03.2018 kundgemacht.

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

In seiner Sitzung am 06. Juni 2019 hat der Gemeinderat der Landeshauptstadt Graz die 4. Änderung zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept beschlossen. Nach Genehmigung durch das Land Steiermark (Bescheid vom 12. Dezember 2019, GZ.: ABT13-10.100-285/2015-37) erfolgte die Kundmachung im Amtsblatt vom 30. Dezember 2019 und ist die 4.04 Änderung somit seit 31. Dezember 2019 rechtskräftig.

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

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

Der Gemeinderat der Landeshauptstadt Graz hat in seiner Sitzung am 27.04.2023 die Absicht beschlossen, das 4.0 Stadtentwicklungskonzept der Landeshauptstadt Graz idgF zu ändern und den Entwurf zum 4.07 Stadtentwicklungskonzept der Landeshauptstadt Graz 7. Änderung - Entwurf gemäß § 24 Abs 1 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes idgF zur allgemeinen Einsicht öffentlich aufgelegt. Über einen Zeitraum von 9 Wochen wurde der Auflageentwurf vom 11. Mai 2023 bis 13. Juli 2023 öffentlich aufgelegt.

Am 16. Mai 2023 wurden in einer öffentlichen Versammlung die Änderungspunkte des Auflageentwurfs sowie die Umwelterheblichkeitsprüfung zu Änderungspunkt 1 vorgestellt.

Innerhalb der Frist sind insgesamt 14 Einwendungen/ Stellungnahmen im Stadtplanungsamt eingegangen.

Davon betreffen 8 Einwendungen/ Stellungnahmen zumindest teilweise den nunmehr zum Beschluss kommenden Inhalt des Auflageentwurfs.

6 Einwendungen beziehen sich ausschließlich auf den Deckplan 6 - Zentrumszone in seiner gesamtstädtischen Abgrenzung, welche nicht Teil des ggst. Beschlusses ist.

Folgende Änderungen haben sich aufgrund der Einwendungen ergeben:

- in der Verordnung:

Im Verordnungswortlaut § 1 wird der Hinweis Teil A ergänzt, da nicht der gesamte Inhalt der Auflage Teil des ggst. Beschlusses ist. Ebenso wurde die Aufzählung der Bestandteile entsprechend angepasst.

Im Verordnungswortlaut § 2 Z2 wird der konkrete Bereich (Quartier Eggenberger Straße – Alte Poststraße – Starhemberggasse – Waagner-Biro-Straße) angeführt, für den eine Zentrumszone festgelegt wird. Die restliche gesamtstädtische Abgrenzung der Zentrumszone (Deckplan 6) wird vorerst ausgesetzt. Ebenso wird der gesamte § 3 des Auflageentwurfs vorerst ausgesetzt.

Die Nummerierung der Paragraphen in der Verordnung wird richtiggestellt.

- im Erläuterungsbericht:

Zum Änderungspunkt 1 werden Ausführungen zum Thema Verkehr sowie Erläuterungen zum geänderten Deckplan 5 – Einkaufszentren und dem Räumlichen Leitbild ergänzt, weiters wird eine Stellungnahme von verkehrplus GmbH dem Erläuterungsbericht beigelegt.

Zum Änderungspunkt 2 werden die Ausführungen auf den Bereich Eggenberger Straße – Alte Poststraße – Starhembergasse – Waagner-Biro-Straße konkretisiert und eine erläuternde Karte zum Thema Bestandsdichten und Nutzungsdurchmischung beigelegt.

- in der UEP:

Entsprechend der Einwendung der Aufsichtsbehörde und nach Rücksprache mit derselben wird die UEP wie folgt geändert:

- Entfall des Ausschlusskriteriums *„Eigenart und der Charakter des Gebietes werden nicht geändert...“ bei der Planungsdifferenz 1.2.*
- Ergänzende Begründung zur Anwendung des Ausschlusskriteriums *Planungen, mit denen offensichtlich keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt verbunden sind“ bei der Planungsdifferenz 1.2 im Sinne der ggst. Einwendungsbehandlung.*

Der vorliegende Beschluss umfasst nicht die gesamten aufgelegten Änderungen. Er wird nunmehr als Teil A geführt und beinhaltet Änderungspunkt 1 des Auflageentwurfs und einen Teilbeschluss des Deckplans 6 zum Thema Zentrumszonen für den Bereich Eggenberger Straße – Alte Poststraße - Starhembergasse – Waagner-Biro-Straße.

Der verbleibende Deckplan 6 wird vorerst ausgesetzt.

Nach erfolgtem Endbeschluss werden sämtliche, den Teil A betreffenden Einwendungsbehandlungen versendet und die Verfahrensunterlagen an die Aufsichtsbehörde, Amt der Steiermärkischen Landesregierung Abteilung 13, zur Genehmigung übermittelt.

#### Ergänzungsbeschluss in der Gemeinderatssitzung vom 25. April 2024:

Aufgrund einer eingegangenen Mängelmitteilung der zuständigen Aufsichtsbehörde (Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Abteilung 13, Referat Bau- und Raumordnung) ist der erfolgte Beschluss zum 4.07 Stadtentwicklungskonzept der Landeshauptstadt Graz 7. Änderung Teil A vom 19. Oktober 2023 wie folgt zu ergänzen:

- Der Endbeschluss hat sich auf die Rechtslage zum Zeitpunkt des Auflagebeschlusses zu beziehen. In Verordnung und Kundmachung des ursprünglichen Beschlusses wurde irrtümlich auf das LGBl. 73/2023 verwiesen, welches zum Zeitpunkt des Endbeschlusses die geltende Rechtslage darstellte. Nunmehr erfolgt eine Korrektur auf das LGBl. 84/2022 in Verordnung und Kundmachung.

- Weiters wird das Schalltechnische Gutachten Nr. 1214/22, verfasst vom ZT – Büro Dr. Kirisits, als Beilage zur Umwelterheblichkeitsprüfung auch in den Beschlussunterlagen ergänzt.

Inhaltlich ergeben sich daraus keine Änderungen für das beschlossene Stück.

Bei Vorliegen des Genehmigungsbescheides der Aufsichtsbehörde erfolgt die Kundmachung gemäß dem Statut der Landeshauptstadt Graz.

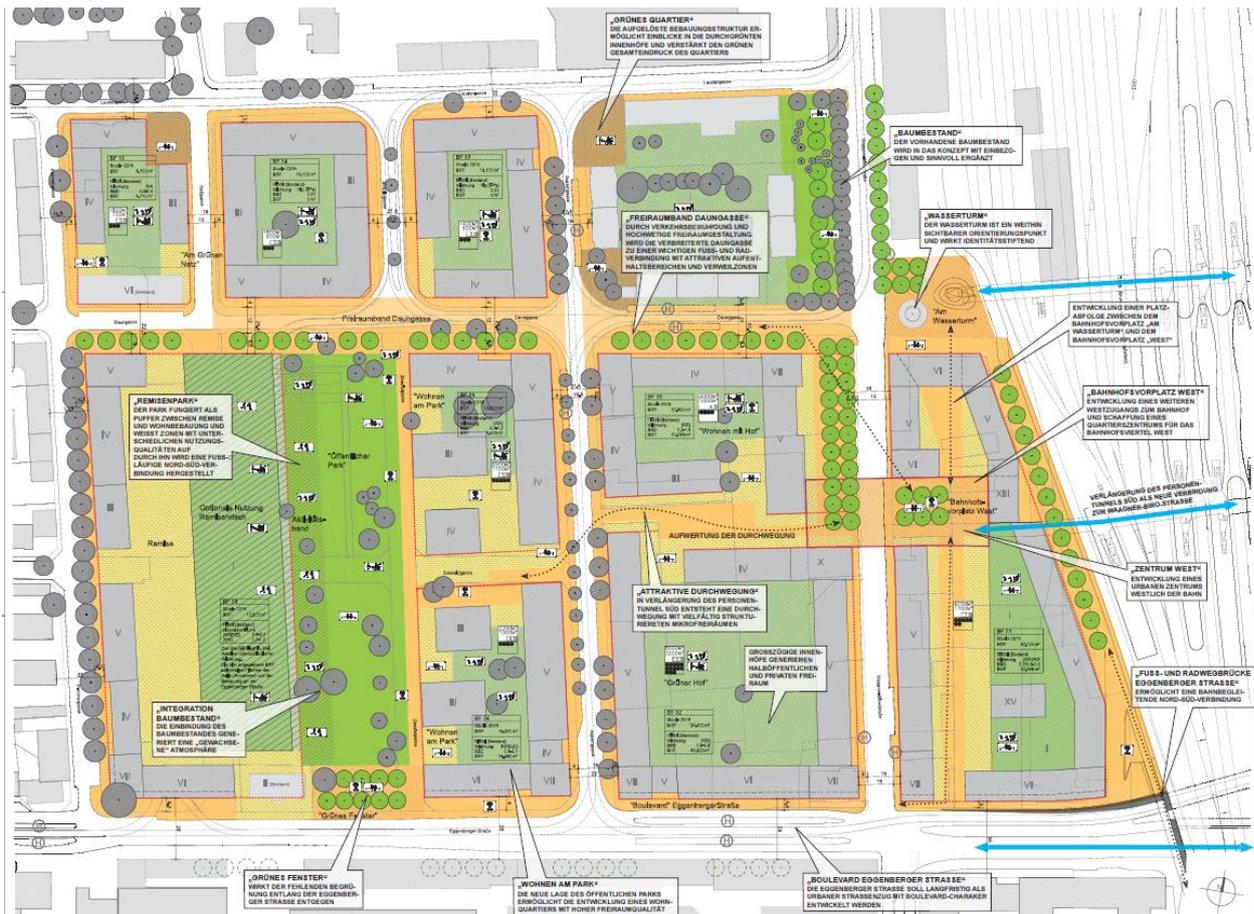
### **3. Änderungspunkte §2**

#### **1. Eggenberger Straße – Asperngasse – Laudongasse (Siemens)**

Der Bereich westlich des Hauptbahnhofes ist schon seit Jahren ein Zielgebiet der Stadtentwicklung. Mit der Ansiedlung der Fachhochschule wurde nachhaltig eine Aufwertung des Grazer Westens initiiert. Durch die Errichtung der Nahverkehrsdrehscheibe Hauptbahnhof und des Nordtunnels des Hauptbahnhofes sowie durch die laufenden Entwicklungsprojekte Reininghaus und Smart City Waagner - Biro erfolgt eine weitere massive Aufwertung des ehemals durch die Bahn „abgetrennten“ Bereichs der Stadt. Im unmittelbaren Anschluss an den Hauptbahnhof erfolgten in den letzten Jahren bereits Flächenwidmungsplanänderungen, welche eine Veränderung weg vom Gewerbegebiet hin zu einem durchmischten und hochwertig angebundenen Stadtteil vorzeichnen.

Im Jahre 2007/2008 wurde im Auftrag der Stadt Graz eine städtebauliche Entwicklungsstudie für den Bereich Annenstraße – Bahnhofsviertel erarbeitet. In einer aufbauenden Studie 2014/2015 wurde diese für den Bereich westlich des Bahnhofes (Bahnhofsviertel West) überarbeitet und weiter verfeinert.

Das Ergebnis dieser städtebaulichen Entwicklungsplanung Bahnhofsviertel West (erstellt von Zechner & Zechner ZT GmbH in Kooperation mit 0:3 Landschaftsarchitektur und verkehr plus) ist seit 2015 die Grundlage für sämtliche Entwicklungen, Planungen und Wettbewerbe im ggst. Bereich.



Zechner & Zechner, Städtebauliche Entwicklungsstudie Bahnhofsviertel West, Maßnahmenplan, 2015.

Wichtige Grundlagen für die ggst. Änderungen sind die Notwendigkeit einer Erweiterung der bestehenden Straßenbahnremise im Bereich der Eggenberger Straße (Überlagerung der bestehenden Funktionen im STEK mit der örtlichen Vorrangzone Verkehr Zusatz Remise) sowie die damit einhergehende Neusituierung der öffentlichen Parkanlage (Überlagerung der Eignungszone Freizeit/Sport/Ökologie im Bereich nördlich der Daungasse mit einer Zentrumsfunktion, Ausweisung einer neuen Eignungszone Freizeit/Sport/Ökologie zwischen Eggenberger Straße und Daungasse). Diese soll künftig im Anschluss an die künftige Remise liegen, wodurch sie sowohl als Puffer zum Remisengelände als auch als Verbindung von Eggenberger Straße zur Daungasse dienen kann.

Wesentliche Wegeverbindungen im Stadtteil sollen künftig als Grünverbindungen aufgewertet werden.

Die Lage der öffentlichen Parkanlage direkt an der Eggenberger Straße führt zu einer verstärkten Zentrumsbildung und wird daher die Zentrumsfunktion im ggst. Bereich ausgedehnt.

In der ggst. Änderung des Räumlichen Leitbildes wird die Lage dieser neuen öffentlichen Parkanlage übernommen. Der Bereichstyp Blockrandbebauung wurde in der städtebaulichen Entwicklungsstudie als ideale Charakteristik für den innerstädtischen Bereich erkannt, da hohe Bebauungsdichten in guter infrastruktureller Lage und die Schaffung von geschützten Wohnbereichen ermöglicht werden. Die straßenbegleitende hofartige Bebauung schützt sich selbst vor Im-

missionen und schafft ruhige grüne Innenhöfe. Dieses Bild wird auch für die Fläche der bestehenden und künftigen Remise im Falle einer späteren baulichen Entwicklung außerhalb der Eisenbahnnutzung angestrebt.

Im Sinne der neuen öffentlichen Parkanlage als Mitte der künftigen Entwicklung wird die Zentrumsfunktion auch nördlich der Daungasse erweitert. Hier wird mit stark durchmischten Nutzungen gerechnet, die von der Lage am öffentlichen Park sowie an der unmittelbaren Anbindung an den Hauptbahnhof einerseits und an die Fachhochschule andererseits profitieren.

Im Sinne des Erhalts und der Schaffung eines kleinteiligen Versorgungsnetzes der täglichen Infrastruktur wird die Erweiterung der Funktion Zentrum im Deckplan 5 mit der Kategorie D belegt. Einkaufszentren sind hier nicht zulässig. Großflächiger Handel, der auch immer als Erreger für erhöhtes Aufkommen des motorisierten Individualverkehrs zu sehen ist, soll vermieden werden.

Im Zuge der städtebaulichen Entwicklungsstudie Bahnhofsviertel West wurden von verkehrplus GmbH Analysen des Bestandes und Prognosen im Fachbereich Verkehr entwickelt. Zusammengefasst kann festgehalten werden:

*Das Bahnhofsviertel West war aus Sicht 2015 und ist aus Sicht 2023 exzellent durch den Öffentlichen Verkehr erschlossen. Die 2015 nur als Projekt vorhandenen Straßenbahnlinien nach Smart City oder Reininghaus sind mittlerweile in Betrieb.*

*Die Radinfrastruktur ist sowohl aus Sicht 2015 als auch aus Sicht 2023 insbesondere im südlichen Abschnitt der Waagner-Biro-Straße auf die festgelegten Erfordernisse anzupassen. Die Ausbildung der Straßenquerschnitte mit der Berücksichtigung der Radinfrastruktur war 2015 Teil des Projekts.*

*Essentiell für die weitere Entwicklung – insbesondere hinsichtlich Kfz-Verkehr – ist im Bahnhofsviertel West die Etablierung von Mobilitätsverträgen inkl. Festlegung geringer Stellplatzschlüssel wie bereits in den angrenzenden Smart City Gebieten vorgezeigt.*

(Auszug aus der städtebaulichen Detailstudie Bahnhofsviertel West, Fachbereich Verkehr, verkehrplus – Prognose, Planung und Strategieberatung GmbH.)

Vertiefend wurde im Zuge der ggst. STEK Änderung von verkehrplus GmbH überprüft, welche Auswirkungen sich aus dem Planungsgebiet für die Kreuzung Eggenberger Straße – Eggenberger Gürtel – Annenstraße (VLSA 402) ableiten lassen und generell ob die Ergebnisse und Leistungsfähigkeitsberechnungen, die im Rahmen der Studie 2015 durchgeführt wurden, auch 2023 plausibel und gültig sind.

*Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass sich weder aus der verkehrstechnischen Untersuchung 2015 im Rahmen der Städtebaulichen Detailstudie 2015 noch auf Basis jüngerer Untersuchungen benachbarter Kreuzungen ableitbarer Kfz-Verkehrsaufkommen in der Prognose 2023 unter Berücksichtigung einer Entwicklung im Bahnhofsviertel WEST negative Auswirkungen auf die VLSA 402 und damit auf die Landesstraße B67 am Bahnhofsgürtel / Eggenberger Gürtel ableiten lassen und sich somit keine maßgeblichen negativen Auswirkungen auf das Landesstraßennetz ergeben.*

(Verkehr plus GmbH, Stellungnahme Graz Bahnhofsviertel West - STEK 4.097 und FWP 4.07, September 2023.)

Die Stellungnahme liegt dem ggst. Erläuterungsbericht bei.

- Umwelterheblichkeitsprüfung:

Entsprechend des Leitfadens „SUP in der Örtlichen Raumplanung“ wurde eine Umwelterheblichkeitsprüfung von DI Stefan Battyan – Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung in Kooperation mit planum Fallast & Partner GmbH durchgeführt.

Für die Änderungspunkte b, c, d, e, h jeweils des §2 Z1 der ggst. Verordnung konnte im Zuge der Prüfung auf Ausschlusskriterien jeweils zumindest ein Ausschlusskriterium geltend gemacht werden. Eine weitere Prüfung war daher nicht erforderlich. Für die Änderungspunkte a, f und g jeweils des § 2 Z 1 der ggst. Verordnung hingegen erfolgte eine vertiefende Prüfung. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass aus der vorliegenden Änderung des Stadtentwicklungskonzeptes im ggst. Bereich keine Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Es wird darauf hingewiesen, dass in der UEP die Teilbereiche graphisch dargestellt und nummeriert wurden.

Zusammenfassend führt die UEP wie folgt aus:

*Die Änderung des Stadtentwicklungskonzeptes 4.07 Fall 1 betrifft einen Teilraum westlich des Grazer Hauptbahnhofs, konkret den Bereich Laudongasse – Asperngasse - Eggenbergerstraße - Pommergasse. Bereits in den bisherigen Festlegungen des rechtswirksamen Stadtentwicklungskonzeptes 4.0 ist die Zielsetzung für die Entwicklung eines funktionsdurchmischten Stadtteils in zentraler Lage und im unmittelbaren Nahebereich des Grazer Hauptbahnhofs erkennbar. Die nun geplante Änderung des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes ist als Konkretisierung der bisherigen Planung, Anpassungen zufolge geänderter Planungsvoraussetzungen und somit grundsätzlich nicht als stadtplanerische Paradigmenwechsel zu sehen. Mit der ggst. Änderung des Stadtentwicklungskonzeptes wird der erste Planungsschritt zur Umsetzung des Stadtentwicklungskonzeptes „Graz - Bahnhofsviertel West“ gesetzt. Neu ist jedoch das Interesse an der Erweiterung der Straßenbahnremise Eggenberg in östliche Richtung zufolge des konkreten Bedarfs durch die Holding Graz – Linien.*

*Die Änderung des Stadtentwicklungskonzeptes 4.07 Fall 1 wird in sieben Unterpunkte gegliedert und methodisch entsprechend dem Leitfaden „SUP in der örtlichen Raumplanung“, hrsg. vom Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Abteilung 13, i.V.m. § 4 Stmk. ROG 2010 idgF. LGBl. Nr. 84/2022 abgehandelt.*

*Für vier der sieben Unterpunkte kann gemäß Leitfaden zumindest ein raumordnungsfachlich obligates Ausschlusskriterium (Prüfung auf höherer Planungsebene (Abschichtung), kleinräumige Änderung, Eigenart bleibt unverändert, offensichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen) geltend gemacht werden und ist hierfür keine Umwelterheblichkeitsprüfung erforderlich. Festzuhalten ist ausdrücklich, dass bei der Beurteilung der Ist-Situation nicht von den derzeitigen Nutzungsbeständen, sondern von der derzeit rechtswirksamen Planung auszugehen ist und die zu erwartenden Umweltauswirkungen der Planungsänderung beurteilt werden.*

*Für drei Unterpunkte – konkret östlich der bestehenden Remise Eggenberg und im Bereich der bestehenden Kleingartenanlage – kann keines der Ausschlusskriterien geltend gemacht werden. Die zu diesen Änderungspunkten erstellte Umwelterheblichkeitsprüfung wird nach den umweltrelevanten Sachthemen abgehandelt, wurde von unterschiedlichen Sachverständigen bearbeitet und führt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:*

<b>Themenbereich Mensch / Gesundheit</b>		
Lärm und Erschütterungen	0 Keine Auswirkung	Keine merkbaren Veränderungen für Schienen- und Straßenlärm zu erwarten
Luftbelastung und Klima	0 Keine Auswirkung	Keine Intensivierung zu erwarten
<b>Themenbereich Mensch / Nutzungen</b>		
Sachgüter	0 Keine Auswirkung	Keine bedeutenden Sachgüter vorhanden, Chance auf Erhöhung des Sachwerts durch Änderung
Land- und Forstwirtschaft	0 Keine Auswirkung	Keine land- und forstwirtschaftlichen Bestände
<b>Themenbereich Landschaft / Erholung</b>		
Landschaftsbild	0 Keine Auswirkung	Keine Schutzgüter vorhanden, kein sensibles oder schützenswertes Landschaftsbild
Ortsbild	0 Keine Auswirkung	Keine Schutzgüter vorhanden, kein sensibles oder schützenswertes Ortsbild, UNESCO- Weltkulturerbe nicht unmittelbar betroffen
Kulturelles Erbe	0 Keine Auswirkung	Keine Schutzgüter vorhanden
Erholung und Freizeiteinrichtungen	0 Keine Auswirkung	Keine Erholungs- und Freizeiteinrichtungen vorhanden, Änderung dient u.a. der Entwicklung einer öffentlichen Parkanlage
<b>Themenbereich Naturraum / Ökologie</b>		
Pflanzen	0 Keine Auswirkung	Keine Verschlechterung im Vergleich zur bisherigen Planung
Tiere	0 Keine Auswirkung	Keine Verschlechterung im Vergleich zur bisherigen Planung
Wald	0 Keine Auswirkung	Kein Schutzgut
<b>Themenbereich Ressourcen</b>		
Boden und Altlasten	0 Keine Auswirkung	Keine Altlasten vorhanden
Grund- und Oberflächenwasser	0 Keine Auswirkung	Keine Schutzgüter oder Gefährdungen vorhanden
Mineralische Rohstoffe	0 Keine Auswirkung	Keine Rohstoffvorkommen, keine Eignung als Abbaugelände
Naturgewalten und	0 Keine Auswirkung	(Unter Beachtung § 8 Aufgrabungsrichtlinie und Entsorgung der Oberflächenwässer dem Stand der Technik entsprechend)

Quelle: UEP zur 4.07 Änderung des Stadtentwicklungskonzeptes – Fall1, Battyan/planum/Ökoteam, 2023.

Zusammenfassend können erhebliche Umweltauswirkungen ausgeschlossen werden und ist keine Umweltprüfung mit Umweltbericht erforderlich.

Umweltauswirkungen konnten ausgeschlossen werden. Es ist daher keine Umweltprüfung mit Umweltbericht gemäß § 5 StROG erforderlich.

Die Umwelterheblichkeitsprüfung liegt dem ggst. Erläuterungsbericht zum 4.07 Stadtentwicklungskonzept Teil A bei.

2. Festlegung der Zentrumszonen im Deckplan 6 – Zentrumszonen für das Quartier Eggenberger Straße – Alte Poststraße – Starhembergasse – Waagner-Biro-Straße (*restlicher Deckplan 6 ausgesetzt*)

Die Notwendigkeit der zusätzlichen Festlegung einer Zentrumszone ergibt sich aus der Novelle des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2022 (LGBL.Nr. 45/2022) und zwar konkret aus § 30 Abs 1 Z3 welcher regelt, dass die Ausweisung von Kerngebieten im Flächenwidmungsplan ausschließlich innerhalb von Zentrumszonen erfolgen darf.

Aufgrund der hervorragenden zentralen Lage des Quartiers Eggenberger Straße – Alte Poststraße – Starhembergasse – Waagner-Biro-Straße und im Sinne einer sparsamen Baulandverwendung soll dieser Bereich jedenfalls raumordnungsrechtlich Nutzungen aufnehmen können, die der Funktion Zentrum zuzuordnen sind.

Die Abgrenzung von Zentrumszonen darf wiederum ausschließlich innerhalb von Siedlungsschwerpunkten erfolgen.

Das Landesentwicklungsprogramm definiert im § 3 die Ordnung der Raumstruktur für die Steiermark. Hierbei wird unter anderem die Entwicklung der Siedlungsstruktur als gestreute Schwerpunktbildung (dezentrale Konzentration) festgelegt. Dies soll durch eine Steuerung der Verdichtungstendenz auf ein abgestuftes Netz von zentralen Orten in geeigneten Gemeinden erreicht werden.

*Das Netz zentraler Orte umfasst folgende Stufen:*

1. *Kernstadt*
2. *Regionale Zentren*
3. *Regionale Nebenzentren*
4. *Teilregionale Versorgungszentren*

Die Landeshauptstadt Graz ist darin als Kernstadt der Stadtregion Graz definiert (§3 Abs 5 Z1 LEP). Kernstädte sind nach Definition des Landesentwicklungsprogrammes *Städte mit einem öffentlichen und privaten Güter- und Leistungsangebot des Ausnahmbedarfs der Bevölkerung des Landes (§ 3 Abs 3 Z1 LEP)*.

Im Deckplan 1 zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept der Landeshauptstadt Graz wurde 2013 die Kernstadt gemäß Regionalem Entwicklungsprogramm Graz Graz Umgebung (nunmehr Entwicklungsprogramm Steirischer Zentralraum) planlich abgegrenzt. Dieser Bereich stellt einen überörtlichen Siedlungsschwerpunkt dar.

Gemäß §22 Abs 5 STROG2010 können innerhalb von Siedlungsschwerpunkten Zentrumszonen festgelegt werden.

Im Zuge der Auflage zum 4.07 Stadtentwicklungskonzept wurde innerhalb der Landeshauptstadt Graz in einer stadtweiten Betrachtung die Zentrumszone in Form eines zusätzlichen Deckplanes zum Stadtentwicklungskonzept abgegrenzt.

Nunmehr geht im Rahmen des Beschlusses zum 4.07 STEK Teil A nur ein kleiner Teilbereich dieser Zentrumszone in den Beschluss. Hierbei handelt es sich um ein Quartier in unbestritten zentraler Lage westlich des Grazer Hauptbahnhofs.

Die stadtweite Betrachtung benötigt vor Beschluss noch ergänzende Begründungen und punktuell eine vertiefende Grundlagenforschung und wird daher vorerst ausgesetzt.

Im § 2 Abs 1 Z 39a StROG werden Zentrumszonen wie folgt definiert:

*Bereiche, die in zentraler Lage gewachsene, dichtere Baustrukturen als der Umgebungsbereich und eine Durchmischung von Wohn- oder anderen Nutzungen (öffentliche Einrichtungen, Büros, Handels- und Dienstleistungsbetriebe) aufweisen, sowie daran unmittelbar anschließende Flächen mit einer Ausdehnung von maximal 100 m, sofern ein funktioneller Zusammenhang begründet werden kann und diese Flächen nicht durch Infrastrukturen oder naturräumliche Gegebenheiten getrennt sind.*

Der ggst. Bereich liegt unmittelbar am Grazer Hauptbahnhof und ist durch diesen regional bestens erreichbar und angebunden. Der Fußgängertunnel im Bereich des Wasserturms verbindet zudem die Bereiche westlich und östlich des Bahnhofes.

Weiters führen insgesamt 4 Straßenbahnlinien durch das Quartier und vernetzen dasselbe mit dem gesamten restlichen Stadtgebiet in einer innerstädtischen Frequenz (Takt unter 10 Minuten ohne zeitliche Mängel in den Abendstunden und an den Wochenenden). Das historisch gewachsene Gewerbegebiet hat sich gemeinsam mit dem gesamten Grazer Westen in den letzten Jahrzehnten umstrukturiert und städtebaulich entwickelt. Für den ggst. Bereich wurde hierzu das Entwicklungskonzept Bahnhofsviertel West erarbeitet und begleiten die Vorgaben aus diesem alle städtebaulichen Entwicklungen der letzten Jahre in diesem Bereich (zb. Bauverfahren, Wettbewerbsverfahren u.dgl.). Die qualitätsvolle Entwicklungsabsicht der Stadt Graz für diesen zentralen städtischen Bereich ist somit eindeutig dokumentiert.

Zwischen den beiden Smart City Zielgebieten Waagner – Biro- Straße und Reininghaus gelegen, ist auch dieser Bereich eines der wichtigsten Grazer Stadtentwicklungsgebiete der letzten und künftigen Jahre.

Entlang der Starhemberggasse finden sich dichte Wohnanlagen unterschiedlicher Zeitspannen. Ebenso schließen durchmischte Wohngebiete entlang der Waagner-Biro-Straße und entlang der Alten Poststraße an (in der Regel Blockrandstrukturen bzw. Strukturen mit geschützten Innenhöfen und hohen Dichten). Die Bestandsdichten liegen hierbei im Bereich von 2,0.

Im unmittelbaren Anschluss an den Hauptbahnhof im Westen finden sich gemischte Strukturen - Wohnen und Gewerbe gehen hier Hand in Hand. Aufgrund der bestehenden Blockrandstruktur sind die Dichten trotz moderater Höhen ebenso im Bereich von ca. 1,5 – 2,0. Weiters finden sich hier ergänzende Nutzungen für den Firmenstandort Siemens (Parkanlage für Mitarbeiter:innen) und die Remise Eggenberg, welche im Sinne eines Ausbaus des öffentlichen Verkehrs in Graz kurz-bis mittelfristig erweitert werden soll und allenfalls auch weitere Nutzungen aufnehmen kann.

Entlang der Eggenberger Allee besteht mit Siemens ein großer Gewerbebetrieb, welcher eine intensive Ausnutzung des Grundstücks bedingt – auch hier liegt die Dichte bei ca. 2,0 und darüber. Westlich angrenzend findet sich die Fachhochschule Joanneum. Im Umkreis derselben haben sich in den letzten Jahren eine Vielzahl an Folge- und Versorgungseinrichtungen positioniert (Studierendenheime, Hotels, Gastronomie, Nahversorger).

Teil der notwendigen Infrastruktur und der Nutzungsdurchmischung sind auch künftige öffentliche Parkanlagen und sind diese somit ebenso Teil der Zentrumszone.

Vertiefend zum Thema Bestandsdichten und Nutzungsdurchmischung wird auf die beiliegende erläuternde Karte verwiesen.

Das Quartier wird in seiner Festlegung als Zentrumszone nach außen nicht begrenzt, vielmehr sind auch die unmittelbar angrenzenden Bereiche Teil einer wesentlich größeren Zentrumszone der Kernstadt Graz. Die Außenbegrenzung derselben wird in einem folgenden Beschluss konkret definiert. Im Beschluss 4.07 STEK Teil A erfolgt die Festlegung „Zentrumszone“ konkret für das ggst. Quartier, jedoch keine Definition der Begrenzung der Zentrumszone gegenüber dem Umgebungsbereich.

Generell wird festgehalten, dass sich aus der Festlegung Zentrumszone kein Rechtsanspruch auf Ausweisung eines Kerngebietes im Flächenwidmungsplan ableiten lässt. Vielmehr wird vor allem eine entsprechende Ausweisung im Entwicklungsplan benötigt. Ist hier eine Änderung der Funktion erforderlich, ist diese einer Strategischen Umweltprüfung gemäß Leitfadens des Landes Steiermark zu unterziehen.

#### **4. Bestandteile des 4.07 Stadtentwicklungskonzeptes der Landeshauptstadt Graz**

##### **7. Änderung Teil A**

Das 4.07 Stadtentwicklungskonzept der Landeshauptstadt Graz - 7. Änderung Teil A besteht aus dem Verordnungswortlaut, den graphischen Darstellungen (Entwicklungsplanausschnitt, Ausschnitt Deckplan 5, Ausschnitt Deckplan 6 - Zentrumszone sowie Ausschnitt aus dem Bereichstypenplan des Räumlichen Leitbildes) samt Planzeichenerklärung.

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

Ein Erläuterungsbericht ist angeschlossen.

#### **5. Umweltprüfung**

Gem. § 4 Abs. 2 StROG 2010 ist im Rahmen der Erstellung und Änderung von Plänen und Programmen (Entwicklungsprogramme, örtliche Entwicklungskonzepte, Flächenwidmungspläne, etc.) ihre Auswirkung auf die Umwelt zu prüfen und ein Umweltbericht zu erstellen, sofern es sich um Planungen handelt, die voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen haben.

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

Das 4.0 Stadtentwicklungskonzept der Landeshauptstadt Graz wurde einer Umweltprüfung unterzogen.

Die im 4.07 STEK vorgenommene Änderung am Entwicklungsplan (Änderungspunkt 1) wurde nunmehr einer Umwelterheblichkeitsprüfung unterzogen. Die Unterlagen der UEP liegen bei und sind Teil des Erläuterungsberichtes.

Für den Gemeinderat:

DI Bernhard Inninger

*(elektronisch unterschrieben)*

Beilagen:

*Umwelterheblichkeitsprüfung (UEP) Änderungspunkt 1 (Eggenberger Straße – Asperngasse – Laudongasse)*

*Erläuternde Karte Bestandsdichten und Nutzungsdurchmischung*

*Stellungnahme verkehrplus GmbH*

*Schalltechnische Gutachten Nr. 1214/22“, verfasst vom ZT – Büro Dr. Kirisits*