

4.0 STADT- ENTWICKLUNGS- KONZEPT GRAZ

Fassung 4.02

graz.at/stadtplanung

IMPRESSUM

Projektgruppe

Stadtentwicklungskonzept Flächenwidmungsplan

Abteilungsvorstand

DI Bernhard Inninger

Projektleitung

DI Josef Rogl

Inhaltliche Bearbeitung

DI Eva Maria Benedikt

DI Bernhard Inninger

DI Nina Marinics-Bertović

DI Markus Dröscher

DI Doris Arch

Grafische Bearbeitung

Alfred Hofstätter

Fachliche Begleitung und redaktionelle Bearbeitung

Büro DI Daniel Kampus

Unter Mitwirkung von

stadtland, DI Herbert Bork

Stadt-, Raum-, Umweltplanung, DI Günter Reissner

regionalis, DI Günther Rettensteiner

Regionalentwicklung, DI Wilhelm Schrenk

Regionalentwicklung, DI Günther Tischler

freiland Umweltconsulting

Konzeption, Gestaltung

EN GARDE Interdisciplinary GmbH

Satz konsolidierte Fassung

Taska

Fotokonzeption

EN GARDE Interdisciplinary GmbH

Lupi Spuma Fine Photography

4.0 STADT- ENTWICKLUNGS- KONZEPT GRAZ

Fassung 4.02

graz.at/stadtplanung

VORWORT

Graz entwickelt sich sehr dynamisch. Seit mehr als 10 Jahren ziehen jährlich mehr als 3.000 Menschen neu zu. Um Lebensqualität für alle trotzdem zu sichern, bedarf es der geeigneten Planungsinstrumente.

Das Stadtentwicklungskonzept gewährleistet als oberstes Instrument der örtlichen Raumplanung die mittelfristige Ausrichtung der Stadtentwicklung. Daher beinhaltet es Zielsetzungen, über die ein breiter gesellschaftlicher und politischer Konsens besteht. Bereits im Zuge der öffentlichen Auflage des Entwurfes zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept haben sich zahlreiche BürgerInnen engagiert eingebracht. Sowohl die lebhaften und fruchtbringenden Diskussionen bei den BürgerInnenveranstaltungen, als auch die Vielzahl an eingegangenen Einwendungen zeugen vom Interesse und der aktiven Mitarbeit der Grazer Bevölkerung. Das 4.0 STEK enthält eine rechtsverbindliche Verordnung, die jene Dinge festlegt, die für die räumliche Entwicklung direkt von Bedeutung sind.

Stadtentwicklung endet aber nicht bei räumlich-funktionellen Inhalten, sondern beleuchtet alle Themenkreise, die das Leben in der Stadt mitbeeinflussen. Der Bogen spannt sich dabei von regionalen und internationalen Beziehungen über Umweltbelange, Integration und direkte Demokratie, soziale und technische Infrastruktur bis hin zu Fragen der Kultur, der Freizeitgestaltung und der Wirtschaft.

Das zentrale Steuerungsinstrument ist der Entwicklungsplan, der die äußeren Ausdehnungen des Siedlungsgebietes und die Aufteilung der Funktionen und Nutzungen festlegt. Orientieren muss sich das 4.0 STEK dabei an der Regionalplanung sowie natürlich den Nachbargemeinden. Eine besonders günstige Lage für die Siedlungsentwicklung der nächsten Jahre sehen wir neben den Arealen um die Grazer Messe, dem Bahnhofsviertel und dem Stadtteil um die Listhalle vor allem in Reininghaus-Areal.

Diesem Stadtentwicklungskonzept werden weitere Instrumente, wie etwa das räumliche Leitbild und Bebauungspläne, vor allem aber der 4.0 Flächenwidmungsplan folgen. In Summe wird es an uns allen liegen, diese Grundlagen und Pläne mit Leben zu füllen, damit am Ende eine lebendige Stadt mit weiterhin hoher Lebensqualität steht.

Mag. Siegfried Nagl

Bürgermeister der Stadt Graz

Mit dem vorliegenden 4.0 STEK stellt sich die Stadt Graz den gegenwärtigen Herausforderungen. Ausgehend von einem auch für die nächsten Jahrzehnte prognostizierten beträchtlichen Bevölkerungs- und Wirtschaftswachstum der gesamten Region wird im Sinne eines verantwortungsbewussten Umganges mit den natürlichen Ressourcen eine flächensparende Siedlungsentwicklung vorgegeben. Das Planen und Bauen im bewohnten Siedlungsraum erfordert eine verfeinerte Planungskultur und Einbeziehung der BewohnerInnen.

Durch eine konsequent am Bestand und hier wiederum an den infrastrukturellen Gunstlagen ausgerichtete Siedlungsentwicklung leistet die Raumplanung ihren Beitrag zur Energiewende und zum Klimaschutz. Die Reduktion des Verkehrsaufkommens bzw. seine umweltverträgliche Abwicklung zieht sich wie ein Grundthema durch das STEK. Dies stellt auch einen der zentralen Ansätze der Stadt Graz zur Verbesserung der Luftgüte, insbesondere im Hinblick auf den Feinstaub, dar.

Der Schutz unserer ökologischen Grundlagen zieht sich wie ein roter Faden durch alle unsere Stadtentwicklungskonzepte und setzt sich nunmehr in 4. Generation fort. Das Stadtentwicklungskonzept soll aber auch im Sinne von Planungskontinuität und Rechtssicherheit für InvestorInnen, GrundeigentümerInnen und BürgerInnen eine tragfähige Basis für den künftigen Flächenwidmungsplan bieten.

Gleichzeitig werden verstärkte Bemühungen um die Gewährleistung formulierter Qualitätsstandards in allen Stadtteilen festgeschrieben, was die Entstehung benachteiligter Gebiete verhindern hilft. Gut ausgestattete Quartiere erhöhen die Wohnqualität insbesondere auch für ältere BewohnerInnen, deren Anteil an der Bevölkerung weiter zunehmen wird, und erhalten die Attraktivität der Stadt Graz als Wohnsitzgemeinde.

Nicht zuletzt war der generell schrumpfende finanzielle Handlungsspielraum der Kommunen zu berücksichtigen; auch unter diesem Gesichtspunkt ist eine optimierte Nutzung des bereits genutzten Siedlungsraumes einer Flächenausdehnung vorzuziehen.

Möge das 4.0 STEK eine Grundlage für einen breiten, fruchtbringenden Diskurs über die weitere Entwicklung unserer Stadt bilden!

DI Bernhard Inninger

Abteilungsleiter Stadtplanung

INHALTSVERZEICHNIS

**08 DAS 3-SÄULEN-
MODELL DER
STADTENTWICKLUNG**

**10 GRUNDSÄTZE
DER STADT-
ENTWICKLUNG**

**22 KURZFASSUNG
STEK**

TEIL A

ENTWICKLUNGSPLAN UND VERORDNUNG

25 VERORDNUNG

26 I. ALLGEMEINES

**27 II. FESTLEGUNGEN –
ENTWICKLUNGSPLAN
LAUT REPRO G-GU 2005**

**30 III. FESTLEGUNGEN IM
EIGENEN WIRKUNGS-
BEREICH**

**31 IV. RAUMBEZOGENE
ZIELE UND
MAßNAHMEN**

**39 V. SACHBEREICHS-
BEZOGENE ZIELE
UND MAßNAHMEN**

**50 VI. INKRAFTTRETEN,
PERIODISCHE EVALUIE-
RUNG, AUßER KRAFT
TRETEN**

51 KARTEN + PLÄNE

TEIL B

ERLÄUTERUNGSBERICHT

63 1. ERLÄUTERUNGEN
ZUM ENTWICKLUNGS-
PLAN

102 2. ERGÄNZENDE
ERLÄUTERUNGEN

116 3. VERÄNDERUNGEN
IM VERGLEICH

TEIL C

↑
ERLÄUTERUNGEN ZU
DEN SACHBEREICHEN

TEIL D

↑
SACHBEREICHSKONZEPTE

TEIL E

↑
KARTEN + PLÄNE

↑ Siehe
Vertiefende
Betrachtungen

Oder online unter
www.graz.at/STEK

DAS 3-SÄULEN- MODELL DER STADTENTWICKLUNG

PRÄAMBEL

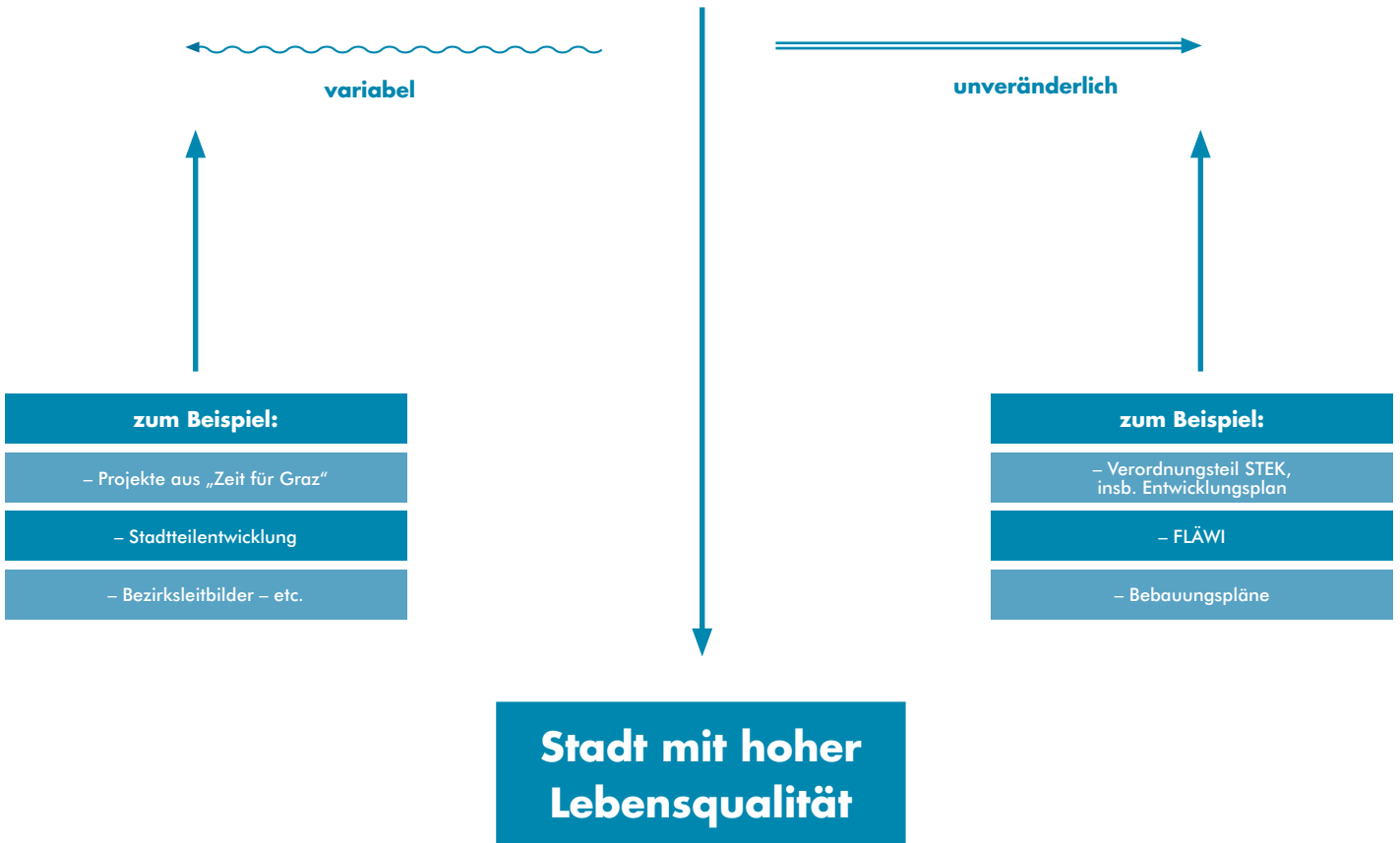
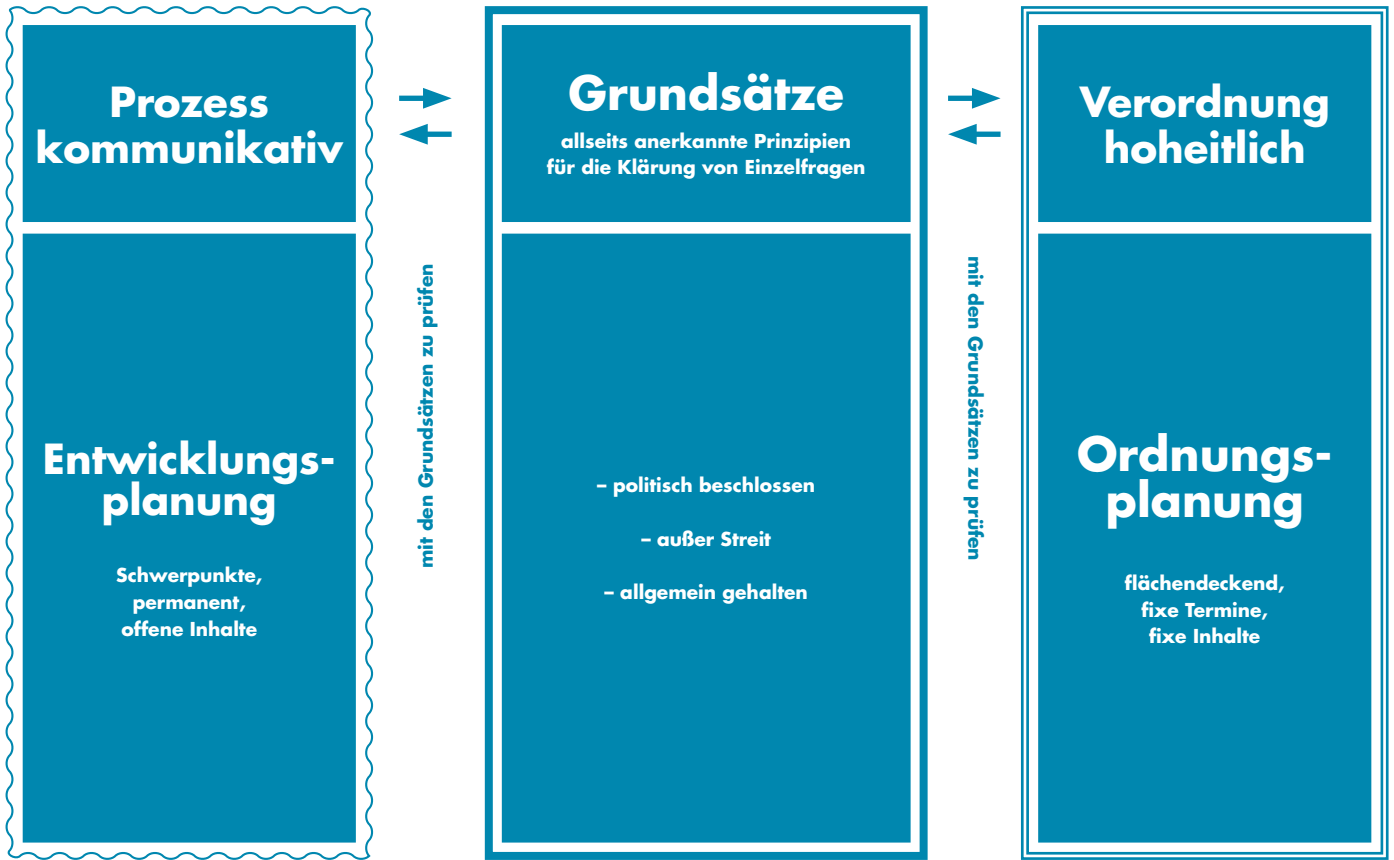
Stadtentwicklung setzt sich aus vielen AkteurInnen und verschiedenen Instrumenten zusammen. Nicht alle sind im Stmk. Raumordnungsgesetz festgelegt und damit verordenbar. Wesentlich ist generell ein umfassendes Zusammenspiel unterschiedlicher Ebenen und Fachbereiche.

Grundsätzlich kann zwischen Ordnungs- und Entwicklungsplanung unterschieden werden. Die Instrumente der **Ordnungsplanung** sind eindeutig im Steiermärkischen Raumordnungsgesetz definiert, ebenso Ablauf und Inhalt derselben. Die Stadt agiert in diesem Bereich hoheitlich, Ergebnisse werden über Verordnungen durch den Gemeinderat langfristig festgeschrieben. Die BürgerInnenbeteiligung beschränkt sich in diesem Bereich vorwiegend auf formale Anhörung und Einwendungen.

Die **Entwicklungsplanung** ist freier in ihren Themen, Inhalten und Abläufen; sie ist ein permanenter Prozess. Hier können dezidierte Schwerpunkte der Bearbeitung gesetzt werden. Ergebnisse und Vorschläge beinhalten oftmals auch Maßnahmen fernab der Raumordnung. Die Einbeziehung von unterschiedlichsten Fachbereichen, BürgerInnen und anderen Betroffenen ist wesentlicher Bestandteil der Entwicklungsplanung, die Form der Einbindung ist frei wählbar und kann individuell auf den jeweiligen Prozess und das jeweilige Planungsgebiet abgestimmt werden. Die Ergebnisse solcher Prozesse sind weniger verbindlich als die der Ordnungsplanung, inhaltlich jedoch oftmals breiter gestreut.

Der Austausch und das Zusammenspiel zwischen Ordnungs- und Entwicklungsplanung sind für ein erfolgreiches Gelingen der Stadtentwicklung entscheidend. In Graz werden künftig insgesamt **10 Grundsätze der Stadtentwicklung** eine Klammer um die beiden Planungsansätze bilden. Die Grundsätze stellen allgemein anerkannte Prinzipien für die künftige Entwicklung unserer Stadt dar und wurden sowohl mit interessierten BürgerInnen als auch mit ExpertInnen ausführlich diskutiert.

Die Grundsätze beschreiben in gekürzter Form das anzustrebende Ziel einer Stadt mit hoher Lebensqualität. Teilweise ist Graz jetzt bereits diesem Ziel sehr nahe oder hat es gar erreicht, in anderen Bereichen gilt es weiterhin, an dieser Erreichung zu arbeiten. Sämtliche Maßnahmen und Projekte der Stadtentwicklung sind in Zukunft auf Übereinstimmung mit diesen Grundsätzen zu prüfen.



10 GRUNDSÄTZE DER STADTENTWICKLUNG

(siehe Verordnungswortlaut
§ 3 Grundsätze)

Grundsätze allseits anerkannte Prinzipien für die Klärung von Einzelfragen	
1.	Graz entwickelt sich zu einer „Smart City“
2.	Graz versteht sich als wesentlicher Akteur der regionalen Entwicklung
3.	Graz stellt ein ausgewogenes Gesamtsystem dar
4.	Graz bekennt sich zu einer integrierten Stadtentwicklung
5.	Graz bietet attraktive Lebensbedingungen im gesamten Stadtgebiet
6.	Graz bekennt sich zu einem qualitätsvollen Wachstum
7.	Graz bietet Urbanität und Vielfalt
8.	Graz erhält seine Handlungsspielräume
9.	Graz bekennt sich zu seiner gelebten Baukultur
10.	Graz bekennt sich zum Schutz seines Grünraums



**Stadt mit hoher
Lebensqualität**

1. GRUNDSATZ

GRAZ ENT- WICKELT SICH ZU EINER „SMART CITY“

Graz strebt die Erhöhung der Lebensqualität und die Senkung des CO²-Ausstoßes an. Trotz wachsender Bevölkerung soll bis 2050 nur mehr ein Fünftel des Ressourcenverbrauchs anfallen. Dazu bedarf es einer Vorreiterrolle im Bereich der integrierten Raum-, Stadt-, Verkehrs- und Energieplanung. Durch einen energie- und ressourcenoptimierten Städtebau gelingt es, in den Handlungsfeldern Energie, Ökologie, Infrastruktur, Mobilität, Stadtplanung, Gesellschaft, Gebäude und Wirtschaft Synergien zu erzielen, die zu einer gesteigerten Attraktivität durch eine hohe Lebensqualität für BürgerInnen und InvestorenInnen und einer sicheren Perspektive für Privatinvestitionen führen. Dies gelingt durch innovative Ansätze, neue Informations- und Kommunikationstechnologien, durch intelligente Systemintegration und durch Vernetzung zwischen den genannten Themenbereichen/Handlungsfeldern, wodurch eine deutliche Effizienzsteigerung bzw. die Reduktion des Energieverbrauches (insbesondere fossiler Energie) erreicht wird. Mit dem geringstmöglichen Ressourceneinsatz entsteht der größtmögliche (gesamtgemeinschaftliche) Nutzen. Das Kreativitäts- und Innovationspotenzial wird durch optimal funktionierende Infrastrukturen und Dienstleistungen mit technologischen Innovationen erhöht und der urbane Lebensstil grundsätzlich verändert.

In festgelegten Zielgebieten (wie z. B. Reininghaus, Waagner-Biro und Messe/Liebenau) werden erste Pilotprojekte umgesetzt, aus denen unter Beachtung der regionalen Zusammenhänge eine gesamtstädtische Strategie abgeleitet wird.

Graz teilt mit seinen Umlandgemeinden das Interesse an einer nachhaltigen Entwicklung des gemeinsamen Lebensraumes. Eine Aufgabenteilung mit dem Ziel des größtmöglichen Nutzens für möglichst viele steht über kurzfristigem Konkurrenzdenken. Darüber hinausgehende Kooperationen insbesondere in den Bereichen Finanzierung, öffentliche Infrastruktur und umweltfreundlicher Verkehr werden verstärkt angestrebt.

2. GRUNDSATZ

GRAZ VERSTEHT SICH ALS WESENTLICHER AKTEUR DER REGIONALEN ENTWICKLUNG

Im europäischen Raum positioniert sich Graz als Zentrum Süd-Ost. Die Kooperation mit Städten im südosteuropäischen Raum führt zu nachhaltigen Synergien im Bereich Wirtschaft und Tourismus. Um im nationalen und internationalen Wettbewerb bestehen zu können, wird der Wirtschaftsstandort Graz über die Stadtgrenzen hinaus gedacht; die in der Stadt vorhandenen Angebote ergänzen sich mit wichtigen Einrichtungen der wirtschaftlichen Infrastruktur und spezifischen Standortqualitäten in den Umlandgemeinden. Die Bildungs- und Universitätsstadt Graz ermöglicht den Menschen qualitativ hochwertige Aus- und Weiterbildung in der Region und stärkt somit sowohl den Wohn- als auch den Wirtschaftsstandort Graz/Graz-Umgebung. Darüber hinaus bilden die Lebensqualität der Kernstadt, ihre kulturelle Vielfalt und Urbanität sowie der attraktive gemeinsame Naherholungsraum der Stadt und des Umlandes als weiche Standortfaktoren die Grundlage einer positiven Entwicklung der gesamten Region. Der Großraum Graz positioniert sich in den nächsten Jahren als „Modellregion Elektromobilität“, deren übergeordnetes Ziel die nachhaltige Senkung von CO₂-Emissionen im Großraum Graz mittels rascher und nachhaltiger Einführung von elektrischer Mobilität ist.

Im partnerschaftlichen Zusammenspiel der Kräfte Stadt-Umland und im gemeinsamen Auftritt als Wirtschafts- und als Fremdenverkehrsregion können langfristige Synergien genutzt und effiziente Maßnahmen zur positiven Konjunkturerwicklung gesetzt werden.

Der Erhalt bzw. die Herstellung eines Gleichgewichtes in sozialer, ökonomischer und ökologischer Hinsicht liegt im öffentlichen Interesse. Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung steht das langfristige Gemeinwohl über kurzfristigen Einzelinteressen. Sämtliche Maßnahmen/Eingriffe werden daher primär hinsichtlich ihres Beitrages zum Gesamten beurteilt.

3. GRUNDSATZ

GRAZ STELLT EIN AUSGE- WOGENES GESAMTSYSTEM DAR

Das Gesamtsystem setzt sich aus vielen Einzelbereichen, Stadtteilen und Gruppen zusammen. In der Zusammenschau unterschiedlicher Teilbereiche erfolgt eine Interessensabwägung im Sinne des Gemeinwohls. So ist beispielsweise der Ausbau des öffentlichen Verkehrs bedeutsamer als dadurch entstehende kleinräumige Beeinträchtigungen, der Erhalt des Grüngürtels durch seinen Einfluss auf das Stadtklima ebenso wichtig wie die Nutzung von Vorrangstandorten für die Wirtschafts- und Siedlungsentwicklung. Der Erhalt unseres Lebensraumes auch für nachfolgende Generationen steht hierbei immer im Vordergrund.

Vielfalt an sich wird als Bereicherung gesehen. Daher finden schützenswerte Minderheitsinteressen angemessene Berücksichtigung. Die Menschenrechtsstadt Graz bekennt sich unter anderem zu einer aktiven Integration von Menschen mit Migrationshintergrund sowie zu einer Berücksichtigung der besonderen Bedürfnisse von behinderten Menschen. Als Vorreiterin im Bereich Gender Mainstreaming integriert die Stadt Graz sensibel sowohl Geschlechter- als auch Generationenfragen in sämtliche Vorgangsweisen.

4. GRUNDSATZ

GRAZ BEKENNT SICH ZU EINER INTEGRIERTEN STADTENTWICK- LUNG

Politik, Verwaltung und BürgerInnenschaft erkennen einander als ExpertInnen in ihrem jeweiligen Zuständigkeitsbereich an. Die unterschiedlichen Interessensgruppen respektieren einander und bemühen sich in partnerschaftlicher Zusammenarbeit um gemeinsame Lösungen. Als MultiplikatorInnen vor Ort werden politische BezirksvertreterInnen in Entscheidungsprozesse miteinbezogen. Das Fachwissen der Verwaltung wird im Sinne des öffentlichen Interesses eingesetzt.

Die Kommunikation zwischen Politik, Verwaltung und BürgerInnenschaft gewährleistet bestmögliche und breit akzeptierte Lösungen. Politik und Verwaltung stellen daher geeignete Kommunikationsforen mit klaren und transparenten Rahmenbedingungen für den Austausch mit der BürgerInnenschaft zur Verfügung (z. B. Fortführung von „Zeit für Graz“).

Stadtentwicklung ist kein reines Thema der Raumplanung, vielmehr betrifft sie als fachübergreifende Querschnittsmaterie alle Lebensbereiche. Innerhalb der Stadt Graz wird Stadtentwicklung von allen Abteilungen und Unternehmungen im Rahmen ihres jeweiligen Aufgabenbereiches verantwortlich betrieben und unterstützt. Durch interdisziplinäre Kooperationen werden Chancen und Herausforderungen umfassend betrachtet und genutzt. Die Einbeziehung von ExpertInnen aus Forschung und Wissenschaft sowie von lokalen Vereinen und MultiplikatorInnen verbreitert das Feld Stadtentwicklung zusätzlich und bringt neue Ideen und Ansätze in den Prozess ein.

Stadtentwicklung wird nachhaltig betrieben. Im Interesse der nachfolgenden Generationen werden sämtliche Entwicklungen im langfristigen Zusammenhang beurteilt. Sowohl durch Vorgaben in der Siedlungs- und Verkehrsentwicklung (z. B. Stärkung des Umweltverbundes im Bereich Verkehr) als auch durch positive Vorbildwirkung stadteigener Bauvorhaben werden der sparsame Umgang mit Energie sowie die Nutzung von erneuerbaren Energiequellen aktiv forciert.

Die Vielfalt an unterschiedlich geprägten Stadtteilen bereichert die Stadt. Gemeinsam ist ihnen ein Mindestmaß an infrastruktureller Ausstattung, an Urbanität und Durchgrünung.

5. GRUNDSATZ

GRAZ BIETET ATTRAKTIVE LEBENSBEDIN- GUNGEN IM GESAMTEN STADTGEBIET

Flächendeckende Qualitätsstandards steuern die Eingriffe der öffentlichen Hand, führen zu Investitionen und Flächensicherungen besonders in benachteiligten und dichten Gebieten bzw. gewährleisten insgesamt eine Verbesserung der Wohnumfeldqualität. Im Sinne eines hohen Identifikationsgrades mit dem Stadtteil besteht für die Bevölkerung die Möglichkeit, sich aktiv an der Gestaltung des Umfeldes zu beteiligen. Entsprechend den Zielen des Grünen Netzes Graz durchziehen grüne Adern die Stadt. Eine engmaschige Durchwegung ermöglicht in allen Vierteln das Erreichen von nutzbaren Freiräumen auf kurzem Wege. Sowohl in der Altstadt als auch in den Außenbezirken stehen gestaltete öffentliche Räume als Grundlage für Begegnung und Kommunikation/Austausch zur Verfügung und laden zum Verweilen ein. Die infrastrukturelle Ausstattung vor Ort erlaubt ein „Leben im Grätzel“ und verringert den Zeitverbrauch alltäglicher Wege für alle.

Gegenläufig zu gesellschaftlichen (Spaltungs-)Tendenzen erhält Graz somit die Lebensqualität im gesamten Stadtgebiet, vermeidet benachteiligende Ghettobildungen und ermöglicht künftige Entwicklungen.

Als lebendige und offene Stadt zieht Graz Menschen und Unternehmen an, deren Aufnahme sowohl eine Chance als auch eine Verpflichtung darstellt.

6. GRUNDSATZ

GRAZ BEKENNT SICH ZU EINEM QUALITÄTS- VOLLEN WACHSTUM

Steigende Bevölkerungszahlen fordern die Schaffung von neuem Wohnraum auch als soziale Aufgabe und erleichtern die Abdeckung von sozial-infrastrukturellen Bedürfnissen. Zuzug stellt somit eine Bereicherung auch für die ansässige Bevölkerung dar. Im Sinne des sozialen, ökologischen und ökonomischen Gleichgewichtes werden begleitende Maßnahmen gesetzt und eingefordert. Nicht kompensierbarer Qualitätsverlust definiert die Grenzen des Wachstums. Der sensible Umgang mit konkreten Situationen vor Ort ermöglicht Wachstum als Chance für nachhaltige Entwicklungen.

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.

Bevölkerungszuwachs und Erhalt des Wirtschaftsstandortes sichern eine leistungsfähige Infrastruktur für alle. Hochwertiger öffentlicher Verkehr, attraktive öffentliche Freiräume und reiches kulturelles Angebot werden auf Basis der charakteristischen städtischen Dichte leistbar. Die Konzentration der Verdichtungen um Identität stiftende und gut versorgte Bereiche erhöht die Lebensqualität.

Die Grazer Altstadt und das Schloss Eggenberg als Teil des UNESCO-Weltkulturerbes sind ein lebendiger Ort der Begegnung und Identifikation. Durch die Weiterentwicklung und Förderung der Baukultur wird die räumliche und gestalterische Qualität gewahrt und auf sämtliche Stadtteile ausgedehnt.

7. GRUNDSATZ

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 Zersiedlung der Landschaft verringert. Muraum, Schloßberg und die umgebende Hügelkette prägen das Bild der Stadt und vervollständigen den Grazer Lebensraum.

Städtische Dichte legt den Grundstein für das Nebeneinander von unterschiedlichen Nutzungen und NutzerInnengruppen, reduziert die täglichen Weglängen und begründet Nachbarschaften. Durch die attraktive Gestaltung der öffentlichen Räume und Grünflächen wird die Stadt zum Lebensraum und ermöglicht Kommunikation.

Traditionell werden gesellschaftliche Entwicklungen durch die Auseinandersetzung mit dem Verschiedenartigen vorangetrieben. Die Menschenrechtsstadt Graz ist stolz auf ihre kulturelle und gesellschaftliche Vielfalt und nutzt sie als wertvolle Ressource der künftigen Entwicklungen.

Der Kontinuität der Planung steht die Notwendigkeit zu raschem und flexiblem Agieren gegenüber. Um aktuelle Entwicklungen für Graz nutzen zu können, werden Entscheidungsoptionen auch über einen längeren Planungshorizont hinweg offen gehalten. Grundsätzlich vereinbarte Zielrichtungen und im Vorfeld akkordierte Beurteilungskriterien verkürzen die fachliche und politische Abstimmung im Anlassfall, nach außen kommuniziert bieten sie Transparenz und erhalten die fachliche Handlungsfähigkeit.

8. GRUNDSATZ

GRAZ ERHÄLT SEINE HANDLUNGS- SPIELRÄUME

Im Sinne des New Public Managements schließen Politik und Verwaltung transparente Zielvereinbarungen. Klare politische Vorgaben erleichtern die fachliche Alltagsarbeit und erhöhen die Effektivität der Verwaltung. Für nachhaltige Abstimmungs- und Beteiligungsprozesse wird dennoch ein ausreichendes Zeitbudget vorgesehen. Die (finanzielle) Umsetzung der definierten Ziele benötigt eine breite Kooperation. Bund und Land sind aufgerufen, die Landeshauptstadt bei der Erfüllung ihrer besonderen Aufgaben zu unterstützen. Alle Abteilungen und Unternehmungen der Stadt Graz verknüpfen die eingebrachten Zielsetzungen mit einem Finanzbezug und arbeiten kontinuierlich an der Realisierung.

Weiters werden gemeinsam neue kreative Finanzierungsmöglichkeiten mit dem Ziel einer rascheren Umsetzung von großen Investitionen bei geringeren Belastungen der öffentlichen Kassen erarbeitet. Das Agieren mit allen Betroffenen auf Augenhöhe erleichtert dabei auf lange Sicht die Umsetzung von Entwicklungen und schafft einen Mehrwert für das Umfeld. Die Vermeidung von Folgekosten aufgrund fehlender Infrastrukturen wird in der Umwegrentabilität der gesetzten Maßnahmen berücksichtigt. Im Sinne eines neuen Verständnisses von Kostenwahrheit tragen auch Private verstärkt zur Infrastrukturentwicklung bei. Die bestehenden Möglichkeiten zur Einhebung von Abgaben werden verstärkt im Sinne der Allgemeinheit genutzt, eine Ausweitung wird in begründeten Fällen angestrebt. Als Ergebnis führen lebendige und gut ausgestattete Stadtteile zu einer allseitigen Win-win-Situation.

Die gebaute Umwelt prägt die Lebensqualität in unserer Stadt. Baukultur vereinbart hierbei städtebauliche, architektonische, soziale, ökologische und ökonomische Aspekte. In einem permanenten Prozess werden divergierende Interessen durch aktive Kommunikation und interdisziplinäre Zusammenarbeit zu konsensualen Lösungen geführt.

9. GRUNDSATZ

GRAZ BEKENNT SICH ZU SEINER GELEBTEN BAU- KULTUR

Qualitätsvolle Baukultur übernimmt gesellschaftliche Verantwortung und berücksichtigt hierbei stets Menschen mit Behinderung, Frauen und Männer, verschiedene Generationen, verschiedene ethnische und soziokulturelle Herkunft gleichermaßen und setzt sensible und praxistauglich abgestimmte Baumaßnahmen um. Zeitgenössische Architektur leistet ihren Beitrag zum unverwechselbaren Stadtbild und generiert dadurch Identität.

Instrumente wie ein umfassendes räumliches Leitbild und ein lebendiges Wettbewerbswesen sichern die Einhaltung städtebaulicher und architektonischer Qualitätskriterien. Optimierte Verfahren erleichtern die Umsetzung von nachhaltigen Bauprojekten. Langfristig sichert hohe städtebauliche und baukulturelle Qualität eine lebenswerte Umwelt für alle Menschen, fördert ein gutes Zusammenleben und bildet das baukulturelle Erbe von morgen.

10. GRUNDSATZ

GRAZ BEKENNT SICH ZUM SCHUTZ SEINES GRÜNRAUMES

Der Erhalt und der weitere Ausbau des Grünraumes ist eine notwendige Voraussetzung für die Sicherung der Lebensqualität in der Stadt Graz. Neben bestehenden Waldflächen, den Ausweisungen von Freilandflächen bzw. von Sonderflächen im Freiland wie Parkanlagen, Spiel- und Sportplätzen stellt die konsequente Durchgrünung von Bauland einen wesentlichen Bestandteil einer substantiell durchgrünten Stadt dar.

KURZFASSUNG 4.0 STEK

Das Stadtentwicklungskonzept 4.0 stellt das strategische Planungsinstrument der Landeshauptstadt Graz für die kommenden 15 Jahre dar, welches auf Basis von zehn Grundsätzen die künftige Entwicklung skizziert. Ziel dieser Grundsätze ist die Verwirklichung einer Stadt mit hoher Lebensqualität, weshalb sämtliche Maßnahmen und Projekte der Stadtentwicklung zukünftig mit diesen Grundsätzen übereinstimmen müssen.

Der Steirische Zentralraum, insbesondere die Stadtregion Graz, wird im Vergleich zu den übrigen steirischen Regionen hinsichtlich Bevölkerungsentwicklung und Arbeitsplätze am stärksten wachsen. Die Bevölkerung ist von 1997 bis 2007 um ca. 5,3% gewachsen, der Bezirk Graz Umgebung hat im gleichen Zeitraum um ca. 8,6% an Bevölkerung gewonnen. Die Gewinne verteilen sich auf alle Stadtbezirke.

Dem Umstand dieses starken Wachstums wurde auch im neuen Stadtentwicklungskonzept entsprechend Rechnung getragen. Vorrangig wurde dabei die Nutzung von Brachflächen und Reserven forciert. Um das prognostizierte Bevölkerungswachstum aufnehmen zu können, wurden daher nicht die Siedlungsgrenzen großräumig ausgeweitet, sondern in Fortführung der seit 1982 verfolgten Strategie, die Stadtentwicklung im Inneren vorangetrieben. Um den Verbrauch neuer Flächen hinten zu halten, sind die wohnbaupolitischen und städtebaulichen Zielsetzungen so gesetzt, dass der Schwerpunkt bei der Lenkung des Wohnbaus in der maßvollen Verdichtung und Schaffung städtischer Qualitäten liegt.

Im bestehenden Siedlungsgebiet werden vor allem dort Entwicklungen ermöglicht, wo eine gute infrastrukturelle Ausstattung vorhanden (bzw. aufgrund besonders günstiger Voraussetzungen geplant) ist. Dabei werden schützenswerte öffentliche Interessen, wie z. B. der Altstadt- und Ortsbildschutz, und die Erhaltung der Wohnqualität berücksichtigt. Die Freihaltung der notwendigen Retentionsräume bei allen zukünftigen Bau- und Stadtentwicklungsmaßnahmen entlang von Gewässern sowie die Flächenvorsorge für Retentions- und Versickerungsanlagen sind dabei wichtige Ziele der Stadtentwicklung.

Der Entwicklungsplan bildet die bestehende Zentrengliederung ab und ergänzt sie – im Regelfall auf Grundlage breiterer Untersuchungen (Straßenbahnplanungen, Stadtteilentwicklungskonzepte etc.) – durch einige künftige Entwicklungsschwerpunkte.

Neues Wohnbauland kann in größerem Ausmaß primär durch Flächenrecycling bzw. Umnutzung gewonnen werden. Noch immer bestehen auch in zentrumsnahen und/oder gut erschlossenen Lagen gewerbliche oder militärische Nutzungen bzw. Brachflächen, die ein großes Potential für die Siedlungsentwicklung bergen; der Entwicklungsplan schafft den Rahmen für entsprechende Flächenwidmungsplananpassungen im Bedarfsfall.

Der Flächenwidmung werden so vor allem entlang der Achse Eggenberger Straße, in Reininghaus, Waagner-Biro, im Bereich Don Bosco, entlang der Conrad-von-Hötendorf-Straße und im Bereich des geplanten Nahverkehrsknotens Gösting Potentiale eröffnet – also fast ausschließlich in Bereichen mit (bestehender oder geplanter) hervorragender ÖV-Erschließung, teilweise mit Regionalverkehrsverknüpfung.

Der stark durchgrünte Charakter des Grüngürtels, insbesondere auch der Baugebiete innerhalb dieses Bereiches, und damit verbunden der Erhalt des charakteristischen Landschaftsbildes und dessen ökologische Wirksamkeit sind wesentliche Prämissen dieses Stadtentwicklungskonzeptes.

Für die Stadt selbst liegt eine Baulandbedarfsprognose vor (Schrenk, 2007). Von 2007 bis 2021 ist demnach ein Verbrauch von 550 ha Wohnbauland (für 30.500 erforderliche Wohneinheiten, Ersatzbedarf bereits eingerechnet) zu erwarten. Das Wachstum der Stadt Graz eröffnet in diesem Zeitraum die Chance

auf einen Zuwachs von 20.300 neuen Arbeitsplätzen; für die Betriebsstandorte werden ca. 100 ha Bauland erforderlich sein. Bei der baulichen Umsetzung der Reserven sollen in der dritten Dimension die weitgehende Erhaltung der charakteristischen baulichen Qualitäten der Stadt, die Umsetzung und ständige Weiterentwicklung des „UNESCO-Weltkulturerbe Graz – Managementplans 2013“ und der Ausbau und die Sicherung einer hohen Gestalt- und Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raumes (Architektur bis hin zur Stadtmöblierung, Kunst im öffentlichen Raum) berücksichtigt werden.

All diese Bestrebungen stehen unter der Zielsetzung, dass sich Graz zu einer „Smart City“ entwickelt. Durch eine integrierte Raum-, Stadt-, Verkehrs- und Energieplanung soll damit die Lebensqualität in der Stadt wesentlich erhöht werden. In festgelegten Zielgebieten sollen dabei Pilotprojekte umgesetzt werden, aus denen eine gesamtstädtische Strategie entwickelt werden soll.

Auch die regionale Kooperation zwischen der Kernstadt (das Stadtgebiet Graz ist im REPRO G-GU als „Kernstadt“ festgelegt) und dem Umland gewinnt aufgrund der funktionalen Beziehungen (Wohnen, Arbeit, Einkaufen, Freizeit) immer mehr an Bedeutung. Zahlreiche Stadt-Umland-Kooperationen bestehen bereits im Infrastrukturbereich. Diese regionale Kooperation soll daher in den kommenden Jahren noch in vielen weiteren Bereichen intensiviert werden. Graz engagiert sich aber auch auf europäischer Ebene und nutzt die Chance der EU-(Ost-)Erweiterung zur Europäischen Positionierung und Stärkung der internationalen Beziehungen der Stadt.

Die generelle Aufwertung von Graz als Universitäts-, Kultur- und Handelsstadt zur Stärkung der Funktion als Kern- und Landeshauptstadt ist dabei ebenso ein maßgebliches Ziel wie auch die Sicherung von Arbeitsplätzen und nachhaltige Verbesserung der wirtschaftlichen Wettbewerbsfähigkeit des Standortes Graz.

Der Titel des UNESCO-Weltkulturerbes für die Stadt Graz – Historisches Zentrum und Schloss Eggenberg – bedeutet heute eine Marke auf der internationalen Bühne. Graz präsentiert sich dabei als ein lebendiger Ort von „alter“ und „neuer“ Baukultur, als ein Ort der Begegnung und kulturellen Vielfalt. Mit dem Strategiepapier 2008–2013 im Bereich Tourismus will die Stadt Graz auch den Bekanntheitsgrad als touristische Destination weiter ausbauen.

DAS STADT- ENTWICKLUNGSKONZEPT ALS GRUNDLAGE FÜR ALLE WEITEREN PLANUNGSINSTRUMENTE

Gemäß dem Steiermärkischen Raumordnungsgesetz ist das Stadtentwicklungskonzept (STEK) jenes übergeordnete Planungsinstrument, welches die mittel- und langfristigen Ziele der Stadt Graz verbindlich für die nächsten 15 Jahre darlegt. Der auf diesem Konzept aufbauende Flächenwidmungsplan kann sich daher nur im vorgesehenen Rahmen hinsichtlich der äußeren Ausdehnung der Siedlungsbereiche, der Funktionen und Nutzungen bewegen. Das STEK selbst hat sich wiederum an den übergeordneten Planungen zu orientieren und muss verbindlich die Vorgaben aus dem regionalen Entwicklungsprogramm (REPRO) Graz & Graz-Umgebung aus dem Jahr 2005 berücksichtigen. Das REPRO hat insbesondere im Bereich der verordneten Vorrangzonen (z. B. Grünzonen, aber auch Vorrangzonen für die Siedlungsentwicklung etc.) direkte Auswirkungen auf das STEK, aber auch auf den nachfolgenden Flächenwidmungsplan.

Im neuen Steiermärkischen Raumordnungsgesetz 2010 wurde die zentrale Rolle des örtlichen Entwicklungskonzeptes nochmals gestärkt. Der wesentliche Unterschied zum 3.0 STEK ist, dass das 4.0 STEK nunmehr dezidiert eine von der Steiermärkischen Landesregierung zu genehmigende Verordnung darstellt. Die notwendige Detailschärfe des Entwicklungsplanes (vormals Siedlungsleitbild) führt nun dazu, dass für alle Siedlungsgebiete die Ausdehnung mit relativen und absoluten Siedlungsgrenzen zu begrenzen ist. Dieser Entwicklungsplan ist neben dem Verordnungstext und dessen Herleitung im Erläuterungsbericht der Kernbereich des Stadtentwicklungskonzeptes. Die Darstellung im Entwicklungsplan hat sich nach der gültigen Planzeichenverordnung zu richten. Erstmals setzt damit das Stadtentwicklungskonzept auch auf einem Orthofoto auf.

Die Inhalte und die Gliederung des Stadtentwicklungskonzeptes sind durch das StROG 2010 in den §§ 21 und 22 vorgegeben. Die Gliederung der Sachbereiche folgt der Empfehlung aus dem Leitfaden der Fachabteilung 13B, wobei Schwerpunkte in den für die Stadt Graz wesentlichen Themen wie z. B. Grünraum gesetzt wurden.

Gemäß den Vorgaben des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung, FA 13 B sind nur jene Ziele und Maßnahmen zu verordnen, welche auch entsprechende Raumrelevanz besitzen und auf Ebene der örtlichen Raumordnung umsetzbar sind. Daher finden sich im Erläuterungsbericht auch noch weitere allgemeine Ziele und Maßnahmen, welche als Handlungsanleitungen für die einzelnen Fachämter und Abteilungen der Stadt zu verstehen sind und eine Art raumordnungspolitisches Programm darstellen.

RECHTSGRUNDLAGE

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 14.06.2012 und 28.02.2013, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumplanung das

4.0 STADTENTWICKLUNGSKONZEPT (IDF 4.02)

(Örtliches Entwicklungskonzept gem. § 21 StROG) beschlossen wird.

(1. Änderung: Verordnung des Gemeinderates vom 04. Dezember 2014; 2. Änderung Verordnung des Gemeinderates vom 11. Mai 2017 und 8. Februar 2018)

Aufgrund der §§ 21, 22 und 24 bzw. §§ 42 und 67 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 (StROG), idF LGBl 117/2017 wird verordnet:

I. ALLGEMEINES

§ 1 Umfang und Inhalt

Das 4.0 Stadtentwicklungskonzept besteht aus dem Wortlaut (Verordnungstext), der zeichnerischen Darstellung (Entwicklungsplan) samt Planzeichenerklärung und den folgenden Deckplänen: *(siehe S. 51–61)*

- Regionales Entwicklungsprogramm (Deckplan 1)
- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2)
- Verkehr (Deckplan 3)
- Verkehrslärm (Deckplan 4)
- Einkaufszentren (Deckplan 5)

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

Der Verordnung ist ein Erläuterungsbericht beigefügt. *(siehe Teil B)*

§ 2 Plangrundlage

Plangrundlage sind die orthoentzerrten Luftbilder mit Stand 09/2007 der Landeshauptstadt Graz sowie die digitale Katastralmappe 10/2011.

§ 3 Grundsätze

Die Landeshauptstadt Graz bekennt sich zu nachfolgenden Grundsätzen für die Stadtentwicklung:

1. Graz entwickelt sich zu einer „Smart City“.
2. Graz ist wesentlicher Akteur der regionalen Entwicklung.
3. Graz stellt ein ausgewogenes Gesamtsystem dar.
4. Graz bekennt sich zu einer integrierten Stadtentwicklung.
5. Graz bietet attraktive Lebensbedingungen im gesamten Stadtgebiet.
6. Graz bekennt sich zu einem qualitätsvollen Wachstum.
7. Graz bietet Urbanität und Vielfalt.
8. Graz erhält seine Handlungsspielräume.
9. Graz bekennt sich zu einer gelebten Baukultur mit seinem Weltkulturerbe.
10. Graz bekennt sich zum Schutz seines Grünraumes.

II. FESTLEGUNGEN – ENTWICKLUNGSPLAN LAUT REPRO G-GU 2005

§ 4 Überörtliche Gemeindefunktionen (Ersichtlichmachung) *(Teil B, Kap. 1)*

- (1) Die Landeshauptstadt Graz ist im Landesentwicklungsprogramm (LEP 2009) als **Kernstadt der Stadtregion Graz** festgelegt. Kernstädte sind Städte mit einem öffentlichen und privaten Güter- und Leistungsangebot des Ausnahmebedarfes der Bevölkerung des Landes.
- (2) Die Landeshauptstadt Graz ist im Regionalen Entwicklungsprogramm für die Planungsregion Graz und Graz-Umgebung (REPRO G-GU 2005) zur Dokumentation des öffentlichen Interesses der Sicherung der Standortvoraussetzungen für bestehende Betriebe von regionaler Bedeutung bzw. zur langfristigen Sicherung regional bedeutsamer Flächenpotentiale für industriell-gewerbliche Nutzung als **regionaler Industrie- und Gewerbestandort** festgelegt.

§ 5 Überörtliche Zonierungen laut Regionalem Entwicklungsprogramm für die Planungsregion Graz und Graz-Umgebung

(REPRO G-GU 2005 – Ersichtlichmachung bzw. Detailabgrenzung)

- (1) Die Landeshauptstadt Graz liegt in folgenden Landschaftsräumen:
 1. Forstwirtschaftlich geprägtes Bergland
 2. Grünlandgeprägtes Bergland
 3. Grünlandgeprägte inneralpine Täler und Becken
 4. Außeralpines Hügelland
 5. Außeralpine Wälder und Auwälder
 6. Ackerbaugeprägte Talräume
 7. Siedlungs- und IndustrielandschaftenDiese sind im Deckplan 1 dargestellt.
- (2) Der im REPRO G-GU festgelegte Siedlungsschwerpunkt „Kernstadt Graz“ – ist im Deckplan 1 plangrafisch abgegrenzt.
- (3) Die im REPRO G-GU festgelegten Grünzonen, Landwirtschaftlichen Vorrangzonen, Vorrangzonen Industrie und Gewerbe sind in den zeichnerischen Darstellungen konkretisiert. Zudem sind Uferstreifen entlang natürlich fließender Gewässer in folgendem Ausmaß als Grünzone definiert: an der Mur mind. 20 m ab Böschungsoberkante, an allen übrigen Fließgewässern mind. 10 m ab Böschungsoberkante. Bestehende Festlegungen im Flächenwidmungsplan innerhalb von Vorrangzonen bleiben gem. § 6 Abs. 6 REPRO G-GU hiervon unberührt.
- (4) Als Vorrangzone für die Siedlungsentwicklung gilt der im Deckplan 1 dargestellte Bereich. Entsprechend der ÖV-Bedienungsqualität und unter Berücksichtigung des erhaltenswerten Bestandes bzw. der angestrebten Entwicklung werden im Entwicklungsplan Wohngebiete unterschiedlicher Dichte festgelegt. *(Teil B, Kap. 1)*

Fortsetzung § 5

- (5) Als Wasserwirtschaftliche Vorrangzonen gelten die im Deckplan 1 ausgewiesenen Bereiche (HQ-Anschlaglinien), die für den Hochwasserabfluss notwendig sind oder eine wesentliche Funktion für den Hochwasserrückhalt aufweisen, sowie Flächen, die sich für Hochwasserschutzmaßnahmen besonders eignen. (Teil B, Kap. 1)

§ 6 Zentrengliederung (Teil B, Kap. 1)

- (1) Folgende im Regionalplan des REPRO G-GU dargestellten bestehenden Vorrangzonen der Siedlungsentwicklung (Siedlungsschwerpunkte aus überörtlicher Sicht – teilregionale Versorgungszentren) werden im Entwicklungsplan als Stadtteilzentren und Entwicklungsschwerpunkte gekennzeichnet (Sternsignatur „Bezirks- und Stadtteilzentrum“) und räumlich abgegrenzt (Funktion „Bezirks- und Stadtteilzentren“):

- Andritz
- LKH/St. Leonhard
- St. Peter
- Liebenau
- Puntigam
- Straßgang
- Eggenberg inkl. Entwicklungsachse Graz – West/Bahnhofsviertel
- Gösting

Als Vorrangzonen der Siedlungsentwicklung (Siedlungsschwerpunkte aus überörtlicher Sicht, aber ohne zentralörtliche Funktion) werden im Entwicklungsplan festgelegt:

- Mariagrün
- Mariatrost
- Ragnitz
- Wetzelsdorf

- (2) Im Entwicklungsplan werden als örtliche Siedlungsschwerpunkte gekennzeichnet (Sternsignatur „Lokales Zentrum“) und räumlich abgegrenzt (Funktion „Bezirks- und Stadtteilzentren“):

- Oberandritz
- Waltendorf
- Jakomini/Messe

Zusätzlich werden im Entwicklungsplan als neue örtliche Siedlungsschwerpunkte festgelegt:

- Gürtelturm/Don Bosco
- Reininghaus
- Wagner-Biro

- (3) Im Entwicklungsplan wird als touristischer Siedlungsschwerpunkt (Signatur „T“ in schwarzem Kreis) festgelegt:

- Weinitzen



§ 6a Zulässigkeit der Errichtung von Einkaufszentren

Im Entwicklungsplan (Deckplan 5) werden folgende Einstufungen für die Funktionsbereiche Zentrum (§§ 10, 11 und 12), Einkaufszentren (§ 17) bzw. die entsprechenden Funktionsüberlagerungen (§§ 18, 20, 21, 22, 23) vorgenommen:

- Kategorie A: Keine Flächenbeschränkung für Einkaufszentren (maximale Verkaufsfläche für Lebensmittel 5.000 m²)
- Kategorie A1: Keine Flächenbeschränkung für Einkaufszentren (maximale Verkaufsfläche für Lebensmittel 800 m²)
- Kategorie B: Flächenbeschränkung für Einkaufszentren – maximal 5.000 m² Verkaufsfläche (maximale Verkaufsfläche für Lebensmittel 1.000 m²)
- Kategorie C: Flächenbeschränkung für Einkaufszentren – maximal 2.000 m² Verkaufsfläche (maximale Verkaufsfläche für Lebensmittel 800 m²)
- Kategorie D: Keine Einkaufszentren zulässig

Die angeführten Flächen gelten als Maximalwerte je Einkaufszentrum gemäß § 31 StROG. Die Festlegungen im Flächenwidmungsplan dürfen diesen Rahmen nicht überschreiten.

In allen übrigen Bereichen ist die Errichtung von Einkaufszentren ausgeschlossen. Dies gilt ebenso für jene Eignungszonen für Freizeit, Sport, Ökologie gem. § 7, welche innerhalb der Geltungsbereiche A, A1, B, C oder D lt. Deckplan 5 liegen. Auch in Bereichen, welche im Sinne einer überwiegenden Gewerbenutzung, in Überlagerungen von KG+GG(EA) im Flächenwidmungsplan festgelegt werden, gilt der Ausschluss von Einkaufszentren. Die Errichtung von sonstigen Handelsbetrieben richtet sich in den jeweiligen Baugebietskategorien nach den Bestimmungen des § 30 StROG 2010.

Sofern Erweiterungen von Zentrums- oder Einkaufszentrenfunktionen im Sinne des § 24 Gebietsabgrenzungen erfolgen oder eine Potentialfläche betreffen, gilt die für den jeweils angrenzenden Bereich lt. Deckplan 5 getroffene Festlegung A bis D sinngemäß.

III. FESTLEGUNGEN IM EIGENEN WIRKUNGSBEREICH

§ 7 Eignungszonen und Freihaltezonen gem. § 22 Abs. 5 lit. 4 StROG 2010

(Teil B, Kap. 1)

- (1) Die im Entwicklungsplan ausgewiesenen Eignungszonen „Freizeit/Sport/Ökologie“ dienen der Flächensicherung für eine ausreichende Grünraumversorgung der BewohnerInnen und/oder erfüllen ökologische oder stadtklimatische Funktionen. Dies sind Spiel- und Sportflächen, Parkanlagen sowie Erwerbsgärtnereien, Friedhöfe, Kleingartenanlagen und dgl. Baulandausweisungen sind unzulässig.
- (2) Gleichermaßen sind in den im Entwicklungsplan ersichtlich gemachten Waldflächen Baulandausweisungen unzulässig, mit Ausnahme jener Flächen, für welche die Nichtwaldeigenschaft festgestellt wird.
(Teil C, Kap. 2.5)
- (3) In den im Entwicklungsplan festgelegten Freihaltezonen ist die Errichtung von Gebäuden (ausgenommen Zu- und Umbauten) unzulässig.

§ 8 Grüngürtel (Teil C, Kap. 2.3)

- (1) Der im Entwicklungsplan festgelegte Grüngürtel umfasst Freiland, Wald und bestehende Wohngebiete geringer Dichte. Der stark durchgrünte Charakter insbesondere auch der Baugebiete ist zu erhalten.
- (2) In Bereichen mit relativen Siedlungsgrenzen sind kleinräumige Ergänzungen des Baulandes unter Berücksichtigung folgender Kriterien zulässig:
 - Erhaltung der großräumigen Freiflächen und deren Verbindung untereinander.
 - Rücksichtnahme auf landschaftliche, topografische und klimatische Gegebenheiten.
- (3) Festlegung einer Bebauungsdichte von höchstens 0,3. Im Einzugsbereich öffentlicher Verkehrsmittel und unter Berücksichtigung topografischer Verhältnisse ist eine Bebauungsdichte von höchstens 0,4 zulässig.
- (4) Anpassung aller baulichen Anlagen an die Topografie, weitgehender Erhalt des natürlichen Geländeverlaufes, flächen- und höhenmäßige Beschränkung von Geländeänderungen in der Bebauungsplanung und in Bauverfahren.
- (5) Zulässig sind:
Bebauungen mit einem zweigeschossigen Erscheinungsbild, wobei zusätzlich ein zurückversetztes zweites Obergeschoss oder ein ausgebauter Dachgeschoss zulässig ist und abgetreppte mehrgeschossige Bebauungen, die an keiner Stelle eine größere Gebäudehöhe als 7,50 m erreichen.
- (6) Zur Angleichung von Neu- und Zubauten an die Nachbarobjekte hinsichtlich ihrer Maßstäblichkeit und unter Berücksichtigung des Gebietscharakters kann die Festlegung nach Abs. (5) um maximal ein Geschöß überschritten werden.



- (7) Einhaltung gebietstypischer Abstände zwischen Hauptgebäuden und den Bauplatzgrenzen, insbesondere auch zu öffentlichen Verkehrsflächen, ist anzustreben.
- (8) Beschränkung der Bodenversiegelung.
- (9) Außerhalb des Grüngürtels sind Tierhaltungsbetriebe mit einer Geruchszahl $G \geq 20$ einschließlich ihrer Geruchsschwellenabstände unzulässig.

§ 9 Entwicklungsgrenzen *(Teil B, Kap. 1)*

Im Entwicklungsplan sind Entwicklungsgebiete durch absolute und relative Entwicklungsgrenzen begrenzt. Es wird zwischen siedlungspolitischen (rot dargestellt) und naturräumlich begründeten (grün dargestellt) unterschieden.

Absolute Grenzen dürfen nicht durch Baulandfestlegungen überschritten werden.

Relative Entwicklungsgrenzen können durch Baulandfestlegungen höchstens bis zur Tiefe einer ortsüblichen Einfamilienhaus-Bauplatztiefe überschritten werden.

IV. RAUMBEZOGENE ZIELE UND MAßNAHMEN *(Teil B, Kap. 1)*

Präambel

Im Stadtentwicklungskonzept festgelegte Funktionen bilden einen Maximalrahmen für Festlegungen im Flächenwidmungsplan. Sie ermöglichen eine Vielzahl von Widmungs- und Dichtefestlegungen in Übereinstimmung mit den jeweiligen Funktionen. Der Maximalrahmen darf dabei nicht überschritten werden. Auf Ebene des Flächenwidmungsplanes ist festzulegen, ob der jeweilige Maximalrahmen ausgenutzt werden darf. Ein Rechtsanspruch auf Ausnutzung des Maximalrahmens kann jedoch aus Funktionsfestlegungen oder Deckplan 5-Festlegungen nicht abgeleitet werden.





§ 10 ZENTRUM: Stadtzentrum

- (1) Stärkung der Funktionen des Stadtzentrums und seiner urbanen Mischung aus Verwaltung, Kultur, Tourismus, Einzelhandel, Freizeitgestaltung und Unterhaltung sowie Wohnen.
- (2) Sicherung der Wohnfunktion und Erhaltung bzw. Verbesserung eines entsprechenden Wohnumfeldes.
- (3) Erhaltung und Gestaltung der Straßen- und Platzräume sowie der Struktur und Dimension der historischen Bebauung.
- (4) Sicherung eines engmaschigen Geh- und Radwegenetzes.
- (5) Sicherung der Qualität von Innenhöfen. *(siehe § 26 Abs. 26)*

§ 11 ZENTRUM: Bezirks- und Stadtteilzentrum

- (1) Versorgung der Wohngebiete durch Stärkung und bedarfsgerechte Ausstattung der Bezirks- und Stadtteilzentren mit den erforderlichen infrastrukturellen Einrichtungen.
- (2) Aufwertung der Bezirkszentren durch Gestaltung des öffentlichen Raumes, Erhaltung bzw. Verbesserung der Durchgrünung und Durchwegung.

§ 12 ZENTRUM: Überörtlich bedeutsame Einrichtung

(Signatur „Zentrum“ mit Ersichtlichmachung der bereichsbestimmenden Nutzung – schwarze Punkschraffur)

- (1) Verträgliche Einbettung in das Umfeld, Gestaltung der Übergänge.
- (2) Verbesserte Einbeziehung in das Geh- und Radwegenetz, Reduzierung nicht öffentlich zugänglicher Bereiche.
- (3) Beschränkung der Bodenversiegelung.
- (4) Weitgehende Unterbringung der PKW-Abstellplätze in Tiefgaragen, in Abhängigkeit zur Projektgröße.
- (5) Eine Erhöhung der Durchgrünung ist anzustreben.

§ 13 WOHNEN: Wohngebiet hoher Dichte (Signatur „Wohnen“ – orange)

- (1) Sicherung der Wohnfunktion, Verdichtung von Beständen in infrastrukturell gut erschlossenen Lagen unter Berücksichtigung des Gebietscharakters.
- (2) Sicherung bzw. Verbesserung der Grünausstattung in Abstimmung auf die Bevölkerungsstruktur und -dichte.
- (3) Sicherung der Qualität von Innenhöfen. (siehe § 26 Abs. 26)
- (4) Vermeiden gebietsfremder Lärmquellen in Innenhöfen.
- (5) Weitgehende Unterbringung der PKW-Stellplätze in Tiefgaragen, in Abhängigkeit zur Projektgröße.
- (6) Herstellung einer ausreichend großen, allen BewohnerInnen zugänglichen Grünfläche bei Neubauten.
- (7) Beschränkung der Bodenversiegelung.
- (8) 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.

§ 14 WOHNEN: Wohngebiet mittlerer Dichte (Signatur „Wohnen“ – dunkelgelb)

- (1) Vorrangige Wohnnutzung.
- (2) Durchmischung mit gebietsverträglichen Nutzungen an den Hauptverkehrs- und Verkehrsstraßen.
- (3) Gebietsverträgliche Nachverdichtung von Baulandbereichen mit lockerer Bebauung in infrastrukturell gut ausgestatteten Lagen.
- (4) Schaffung bzw. Sicherung einer ausreichenden Ausstattung mit öffentlich zugänglichen Freiflächen.
- (5) Die Unterbringung der PKW-Stellplätze in Tiefgaragen ist anzustreben.
- (6) Herstellung einer ausreichend großen, allen BewohnerInnen zugänglichen Grünfläche bei Neubauten.
- (7) Beschränkung der Bodenversiegelung.
- (8) 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.
- (9) Sicherung der Qualität von Innenhöfen. (siehe § 26 Abs. 26)

§ 15 WOHNEN: Wohngebiet geringer Dichte (Signatur „Wohnen“ – hellgelb)

- (1) Gebietsverträgliche Nachverdichtung in infrastrukturell gut ausgestatteten Lagen, auch unter Einsatz der Bebauungsplanung.
- (2) Festlegung einer Mindestbebauungsdichte von 0,3 im Einzugsbereich öffentlicher Verkehrsmittel.
- (3) Intensive Durchgrünung und Schaffung bzw. Erhaltung öffentlich zugänglicher Freiflächen.

Fortsetzung § 15

- (4) Beschränkung der Bodenversiegelung.
- (5) 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.

§ 16 INDUSTRIE, GEWERBE:

- (1) Sicherung bzw. Verbesserung der infrastrukturellen Erschließung.
- (2) Gestaltung der Übergänge zu Wohngebieten unter Berücksichtigung von erforderlichen Immissionsschutzmaßnahmen.
- (3) Verbesserung des Kleinklimas durch Dachbegrünung ist anzustreben.
- (4) Verbesserung der Umweltauswirkungen durch Maßnahmen hinsichtlich der Energieversorgung und der Emissionen.
- (5) Beschränkung der Bodenversiegelung und Erhöhung des Grünanteils.

§ 17 EINKAUFSZENTREN:

- (1) Ausweitung von Einkaufszentren oder Dichteanhebung nur unter Bedachtnahme auf die Verträglichkeit mit dem Umfeld und die Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes.
- (2) Ergänzung bestehender Handelsschwerpunkte zur Sicherung einer räumlich gestreuten Nahversorgung mit Gütern und Dienstleistungen durch Ausstattung dieser Bereiche mit zusätzlichen Funktionen (beispielsweise Büro- oder Freizeitnutzung).
- (3) Beschränkung der Bodenversiegelung.



BEREICHE MIT ZWEI FUNKTIONEN (ÜBERLAGERUNG): § 18–22

Sind im Entwicklungsplan mehrere Funktionen festgelegt, so muss die Ausweisung im Flächenwidmungsplan zumindest einer davon entsprechen, wobei dies auch in Form einer zeitlichen Nachfolgenutzung oder geschossweisen Überlagerung erfolgen kann. Dabei sind potenzielle Nutzungskonflikte hintanzuhalten, beispielsweise durch großräumige Festlegungen. In den nachgeordneten Verfahren (Bebauungsplanung, Bauverfahren) gelten die der Flächenwidmungsplanausweisung entsprechenden Bestimmungen des STEK.

§ 18 ZENTRUM/WOHNEN: Innerstädtisches Wohn- und Mischgebiet

- (1) Durchmischung der Wohnnutzung- mit verträglicher Büro-, Betriebs-, und Geschäftsnutzung.
- (2) Sicherung der Wohnfunktion und Erhaltung bzw. Verbesserung eines entsprechenden Wohnumfeldes.
- (3) Nutzung rechtlicher Möglichkeiten (z. B. Lärmschutzverordnung, Maßnahmen der Gewerbeordnung) zur Reduzierung der nachteiligen Auswirkungen von Betrieben auf das Wohnumfeld.
- (4) Sicherung der Qualität von Innenhöfen. (siehe § 26 Abs. 26)
- (5) Erhaltung und Weiterentwicklung des Grünbestandes.
- (6) Sicherung bzw. Wiedererrichtung von Vorgärten.
- (7) Weitgehende Unterbringung der PKW-Stellplätze in Tiefgaragen, in Abhängigkeit zur Projektgröße.
- (8) Herstellung einer ausreichend großen, allen BewohnerInnen zugänglichen Grünfläche bei Neubauten.
- (9) Beschränkung der Bodenversiegelung.

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

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

§ 20 ZENTRUM/INDUSTRIE, GEWERBE:

- (1) Berücksichtigung einer verträglichen Handelsentwicklung entlang des übergeordneten Straßennetzes.
- (2) Festlegung geeigneter Bebauungsweisen (z. B. der geschlossenen) entlang von Hauptverkehrsadern als Lärmschutzmaßnahme für dahinter liegende Wohngebiete in Bauverfahren und Bebauungsplänen unter Bedachtnahme auf bestehende Gebäude und Nutzungen.



§ 21 EINKAUFSZENTREN/INDUSTRIE, GEWERBE bzw. WOHNEN:

- (1) Ausweitung von Einkaufszentren nur unter Bedachtnahme auf die Verträglichkeit mit dem Umfeld und die Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes.

§ 22 Überlagerung Eignungszone „Freizeit/Sport/Ökologie“

mit anderen FUNKTIONEN (Wohnen; Industrie, Gewerbe; Zentrum):

- (1) Bei Festlegung von Vorbehaltsflächen für Freizeit/Sport/Ökologie im Flächenwidmungsplan kann als Nachfolgenutzung auch Bauland festgelegt werden.
- (2) Bei Festlegung von Bauland als Nachfolgenutzung sind intensiv durchgrünte Puffer- und Abstandsbereiche mit geringer Bodenversiegelung zu berücksichtigen.

§ 23 Überlagerung EISENBAHN/INDUSTRIE, GEWERBE bzw. ZENTRUM:

- (1) Für folgende Bereiche, welche im Entwicklungsplan als Bahn ersichtlich gemacht sind, werden zeitlich und/oder räumlich nachfolgende Funktionen festgelegt:

	BEREICH	FUNKTION
A	Unterführung Grafenbergstraße bis Unterführung Peter-Tunner-Straße	Industrie/Gewerbe gem. § 16
B	Unterführung Peter-Tunner-Straße bis Höhe Starhembergasse	Industrie/Gewerbe gem. § 16
C	Höhe Starhembergasse bis Eggenbergerstraße	Zentrum gem. § 10
D	Zwischen Köflacher Gasse und Friedhofgasse	Bereich mit 2 Funktionen: Zentrum und Industrie- und Gewerbegebiet gem. § 20
E	Ostbahnhof Ecke Fröhlichgasse	Zentrum gem. § 10
F	Ostbahnhof entlang Raiffeisengasse	Industrie/Gewerbe gem. § 16
G	Ostbahnhof entlang C. v. Hötzendorfstraße	Industrie/Gewerbe gem. § 16
H	Ostbahnhof entlang der C. v. Hötzendorfstraße/nördlicher Abschnitt	Zentrum gem. § 10



§ 24 Gebietsabgrenzung

Die Abgrenzung zwischen Funktionsbereichen gemäß § 10–23 ist im Rahmen der Zielsetzungen dieser Verordnung im Flächenwidmungsplan zu konkretisieren. Dabei sind Abweichungen in der Größenordnung einer ortsüblichen Einfamilienhaus-Bauplatztiefe zulässig, sofern kein Widerspruch zu den festgelegten Vorrangzonen entsteht und die Abgrenzung nicht klar nachvollziehbaren Strukturlinien wie Straßen und Gewässern etc. folgt.

§ 25 Potenzialflächen

Die im Entwicklungsplan ausgewiesenen Potenzialflächen können im Flächenwidmungsplan als Bauland ausgewiesen werden. Die fortlaufend nummerierten Potenzialflächen können nur unter folgenden Voraussetzungen als Bauland ausgewiesen werden:

		HÖCHSTZULÄSSIGES AUSMAß/ GRÖSSE	BEI EINER FWPL-AUSWEISUNG ZU BEACHTEN
1	Grüngürtel – Strasserhofweg	Bis HQ ₁₀₀	Nachweis einer ausreichend leistungsfähigen Verkehrsanbindung
2	Grüngürtel – Salfeldstraße	ca. 19.000 m ² gesamt	Nachweis der Möglichkeit der Verbringung der Oberflächen- und Hangwässer
3	Grüngürtel – Mariatroster Straße	Bis HQ ₁₀₀	
4	Liebenau Ost – Industrie	Keine Einschränkung innerhalb des Funktionsbereiches Industrie und Gewerbe	Nachweis einer ausreichend leistungsfähigen, direkten MIV-Anbindung an das übergeordnete Straßennetz, Entwicklungsrichtung Süd/Nord
5	Liebenau Ost – Wohnen	Keine Einschränkung innerhalb des Funktionsbereiches Wohnen	Nachweis einer ausreichend leistungsfähigen MIV-Anbindung oder Nachweis der Möglichkeit einer ÖV-Anbindung
6	Liebenau – Gerlitz- und Hatzl-Gründe	Keine Einschränkung ca. 1.000 m ² pro Einzelfall	Erstellung eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes und einer Infrastrukturplanung (inkl. ÖV) + in Abstimmung mit dem Hochwasserschutz ausschließlich außerhalb von HQ ₁₀₀ Gefährdungsbereichen oder Baulandanschluss und Verkehrsanbindung, Berücksichtigung der Grünverbindungen, + in Abstimmung mit dem Hochwasserschutz ausschließlich außerhalb von HQ ₁₀₀ Gefährdungsbereichen
7	Murfeld	Keine Einschränkung ca. 1.000 m ² pro Einzelfall	Erstellung eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes und einer Infrastrukturplanung (inkl. ÖV) auf der Basis des Stadtteilentwicklungskonzeptes Murfeld oder Baulandanschluss und Verkehrsanbindung, Berücksichtigung der Grünverbindungen
8	St. Peter – Autaler Straße	Keine Einschränkung innerhalb des Funktionsbereiches Wohnen	Festlegung der Erstellung eines Bebauungsplanes zur Berücksichtigung der Lärmbelastung und Entwicklung von innen nach außen im FWPL
9	Wetzelsdorf – Grottenhofstraße	Keine Einschränkung	Erstellung eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes in Kombination mit ÖV-Anbindung (Straßenbahndaltestelle)
10	Webling – Hafnerstraße	Keine Einschränkung innerhalb des Funktionsbereiches Wohnen	Aufgrund des erforderlichen Schallschutzes hat die Konsum- ation erst nach Bebauung des Gewerbegebietes entlang der A9 oder eines alternativen Nachweises zu erfolgen
11	Westlich und östlich Ruders- dorfer Straße	Keine Einschränkung innerhalb des Funktionsbereiches Wohnen	Erstellung eines Gesamtverkehrskonzeptes und Berück- sichtigung der Entwicklung von innen nach außen bzw. Nach- weis der Erschließung, unter Berücksichtigung des Fluglärms
12	St. Peter – Raaba- weg und Messen- dorferstraße	Keine Einschränkung innerhalb des Funktionsbereiches Wohnen	Nachweis des herstellbaren Schallschutzes und in Abstimmung mit dem Hochwasserschutz ausschließlich außerhalb vom HQ ₁₀₀ Gefährdungsbereich
13	Puntigam – Grundstück 382/6, KG Rudersdorf	Keine Einschränkung	Berücksichtigung Brunnenschutzgebiet 1 und Erstellung eines Erschließungskonzeptes für eine Industrieaufschleiß- straße Rudersdorf (unter Einbeziehung des Grundstückes 404/20, KG Rudersdorf)

V. SACHBEREICHSBEOGENE ZIELE UND MAßNAHMEN

Die sachbereichsbezogenen Ziele und Maßnahmen stellen ein generelles Bekenntnis der Stadt Graz zur qualitätsvollen Stadtentwicklung dar. Im Einzelfall sind diese gegeneinander abzuwägen. Die Umsetzung im Zuständigkeitsbereich der Stadt Graz kann jeweils nur nach Maßgabe der vorhandenen finanziellen Möglichkeiten erfolgen.

§ 26 Naturraum und Umwelt

Topografie, Landschaft und Schutzgebiete (Teil C, Kap. 2.1)

- (1) Erhalt des charakteristischen Landschaftsbildes durch:
 - Erhaltung und naturnahe Bewirtschaftung der Waldflächen.
 - Freihaltung der Waldränder durch Einhaltung eines Abstandes von mindestens 10 m zwischen Hauptgebäuden und Waldrändern. Dieses Maß kann reduziert werden, wenn ansonsten eine zweckmäßige Bebauung nicht möglich wäre (beispielsweise auf schmalen Bauplätzen).
 - Aktualisierung der Grenzen der bestehenden Landschaftsschutzgebiete Nr. 29 (westliches Grazer Hügelland), Nr. 30 (nördliches und östliches Hügelland) und Nr. 31 (Murauen).
 - Erstellung eines Sachprogrammes Landwirtschaft und Landschaftspflege.
- (2) Vermeidung von störenden Eingriffen in das Landschaftsbild insbesondere durch:
 - den örtlichen topografischen Gegebenheiten angepasste Bauweisen,
 - weitgehenden Erhalt des natürlichen Geländeverlaufes, flächen- und höhenmäßige Beschränkung von Geländeänderungen in der Bebauungsplanung und in Bauverfahren, Minimierung der Eingriffe in Hanglagen insbesondere auch für die innere Verkehrserschließung.
- (3) Sicherung der Grünräume in der Stadt.



Fortsetzung § 26 Gewässer (Teil C, Kap. 2.4)

- (4) Freihalten eines Uferstreifens entlang natürlich fließender Gewässer von Bauland und Sondernutzungen im Freiland, die das Schadenspotenzial erhöhen und Abflusshindernisse darstellen, wie z. B. Ablagerungsplätze, Aufschüttungsgebiete, Schießstätten, Schieß- und Sprengmittellager und ihre Gefährdungsbereiche sowie von Bodenentnahmeflächen in folgendem Ausmaß:
- an der Mur mindestens 20 m ab Böschungsoberkante,
 - an allen übrigen Gewässern mindestens 10 m ab Böschungsoberkante.

Für Baulückenschließungen sind Ausnahmen zulässig.

- (4a) 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 Freihaltbereiches 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 Freihaltbereiches in der Zone von 3–10 m bzw. 3–20 m (Mur) gemessen ab der Böschungsoberkante
 - d. Bebauungen im dicht verbauten Stadtgebiet innerhalb des Freihaltbereiches in der Zone von 5–10 m bzw. 5–20 m (Mur), gemessen ab der Böschungsoberkante.
- (5) Berücksichtigung des Hochwasserabflusses $HQ_{30/100}$ sowie der roten und gelben Gefahrenzonen an den Grazer Bächen bei der Fortführung des Flächenwidmungsplanes, in der Bebauungsplanung und im Bauverfahren.
- (6) Freihaltung der notwendigen Retentionsräume bei allen zukünftigen Bau- und Stadtentwicklungsmaßnahmen entlang von Gewässern; Flächenvorsorge für Retentions- und Versickerungsanlagen.

Klima, Luft, Lärm (Teil C, Kap. 2.5)

- (7) Erhaltung der für das Kleinklima, den Luftaustausch und die Luftgüte bedeutsamen Bereiche:
- Erhalt der klimawirksamen Parkanlagen.
 - Erhalt großer, zusammenhängender Freilandflächen und Wälder.
 - Erhalt des Murräumens als klimawirksame Nord-Süd-Achse.
- (8) Weitere Verbesserung der Luftgüte insbesondere durch:
(Teil C, Kap. 2.5, 2.6)
- Reduktion der Emissionen aus Verkehr (Elektromobilität) und Industrie.
 - Reduktion der Hausbrandemissionen zur Reduktion der Feinstaubbelastung:
 - Umsetzung und laufende Aktualisierung des Kommunalen Energiekonzeptes,
 - Ausbau adäquater Energieversorgung,
 - Einschränkung von Energieträgern mit hohen CO₂- oder Feinstaubemissionen,
 - Beibehaltung der Beschränkungszonen für die Raumheizung mit Festbrennstoffen.
 - Klimawirksame Bebauungsbeschränkungen in Frischluftschneisen durch Begrenzung der Gebäudehöhen und Berücksichtigung der Luftströme bei der Situierung der Baukörper (Geltungsbereich siehe Kartendarstellung „Klimatopkarte mit Planungshinweisen aus klimatologischer Sicht“ im Teil E).
 - Erhöhung des Baumbestandes im dicht verbauten Stadtgebiet.
 - Erhaltung der für das Kleinklima, den Luftaustausch und die Luftgüte bedeutsamen Bereiche, großer zusammenhängender Freilandflächen und der Wälder.
- (9) Lärm: (Teil C, Kap. 2.7)
- Fernhalten gebietsfremder Lärmquellen aus Wohngebieten.
 - Lärmschutzmaßnahmen entlang der übergeordneten Straßenzüge und entlang bestehender bzw. zukünftiger hochrangiger Schienenverkehrsbander (je nach vorhandenen Möglichkeiten objektseitige bzw. straßen-/bahnseitige Maßnahmen) unter Berücksichtigung der Auswirkungen auf das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild.
 - Standortgerechte Situierung von Industrie-/Gewerbebetrieben und Wohnanlagen.
 - Schaffung ruhiger Bereiche mittels geeigneter Bebauung (z. B. geschlossene Bebauungsweise entlang von Hauptverkehrsadern, Blockrandbebauung).
 - Berücksichtigung der aktualisierten Fluglärmkurven bei Baulandausweisungen.



Fortsetzung § 26 Soziales Grün

- (10)** Erhaltung bzw. Schaffung einer ausreichenden Infrastruktur an öffentlichen Freiflächen (stadtteil- und quartierbezogene Park- und Grünanlagen), insbesondere in unzureichend ausgestatteten Stadtteilen, durch entsprechende Festlegungen in der Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung, insbesondere auch durch Ausweisung von Vorbehaltsflächen.
(Teil C, Kap. 2.8, 7.3)
- (11)** Einführung von anzustrebenden Richtwerten (m²/EW) für eine entsprechende öffentliche Freiflächenausstattung von Stadtteilen. (Teil C, Kap. 2.8)
- (12)** Bereitstellung ausreichender Sport und Freizeitangebote für alle Bevölkerungsgruppen und Sicherung der dafür erforderlichen Flächen:
(Teil C, Kap. 2.8)
- Erhaltung vorhandener Bezirkssportplätze bzw. Schaffung entsprechender Ersatzflächen, Ausweisung neuer Sport- und Bewegungsflächen.
 - Berücksichtigung von Trend-Sportarten.
- (13)** Vernetzung von Biotopen, Grünflächen und Freiräumen.
(Teil C, Kap. 2.2, 2.8)
- (14)** Weitgehender Erhalt bestehender und Schaffung neuer Kleingartenanlagen. (Teil C, Kap. 2.8)
- (15)** Öffentliche Durchwegung und Einbindung von Kleingartenanlagen in einen Grünverbund, insbesondere bei Neuanlagen und ausschließlich unter Einbindung der Kleingartenvereine bei bestehenden Anlagen.
(Teil C, Kap. 2.8)

- (16) Umwandlung von unter- bzw. nicht genutzten Kleingärten bevorzugt in öffentliche Parkanlagen. *(Teil C, Kap. 2.8)*
- (17) Schaffung bzw. Unterstützung von Gemeinschaftsgärten und interkulturellen Gärten, bevorzugt in dicht bebauten Gebieten. *(Teil C, Kap. 2.8)*
- (18) Evaluierung und Überarbeitung des Sachprogrammes Grünraum sowie der Biotopkartierung. *(Teil C, Kap. 2.8)*

Baulanddurchgrünung

- (19) Schutz, Pflege und Erweiterung der vorhandenen Vegetation im öffentlichen Raum: *(Teil C, Kap. 2.9)*
 - Erhalt bestehender Alleen zumindest in ihrer Struktur.
 - Schaffung von begleitenden Baumreihen bei der Neuanlage bzw. der Umgestaltung von Straßen und Straßenräumen.
- (20) Erhöhung des Baumbestandes im dicht verbauten Stadtgebiet. *(Teil C, Kap. 2.9)*
 - Erhalt und weiterer Aufbau des Baumbestandes unter Berücksichtigung eines ausreichend großen durchwurzelbaren Raumes.
- (21) Durchgrünung des Stadtgebietes insbesondere durch: *(Teil C, Kap. 2.8, 2.9)*
 - Begrünung von Lärmschutzwänden und Stützmauern.
 - Intensive Begrünung von Tiefgaragen. Die oberste Decke von nicht überbauten Tiefgaragen und anderen nicht überbauten unterirdischen Räumlichkeiten ist niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände mit einer Vegetationstragschicht von mindestens 70 cm zu überdecken und gärtnerisch zu gestalten. Abminderungen sind punktuell bzw. bei fehlender technischer Machbarkeit zulässig.
- (22) Erhalt des Grundwasserhaushaltes insbesondere durch: *(Teil C, Kap. 2.9)*
 - Erhalt eines Mindestanteils an unversiegeltem und nicht unterbautem Boden von 10 % pro Bauplatz. Begründete Ausnahmen sind unter Einholung eines städtebaulichen Gutachtens zulässig.
- (23) Beschränkung der Bodenversiegelung. *(Teil C, Kap. 2.4, 2.9, 9.2)*
- (24) Forcierung von begrünten Dächern zur Wasserretention und zur Verbesserung des Kleinklimas insbesondere durch: *(Teil C, Kap. 2.4, 2.9)*
 - Begrünung von neu errichteten Flachdächern und Dächern bis zu einer Neigung von 10°.
 - Davon ausgenommen sind zusammenhängende Dachflächen einer baulichen Anlage mit einem Dachflächenausmaß unter 300 m², sofern die Dachbegrünung nicht zur Einfügung ins Straßen-, Orts- und Landschaftsbild erforderlich ist. Für maximal 1/3 der Dachfläche kann eine Ausnahme beispielsweise für die Errichtung von technischen Aufbauten oder Dachterrassen erteilt werden.
 - Für die Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen kann die Behörde darüber hinaus Ausnahmen erteilen.
 - Innerhalb der Grazer Altstadtsschutzzonen sind Ausnahmen auf Basis eines Gutachtens der Altstadterhaltungskommission zulässig.

Fortsetzung § 26

- (25)** Einfügung von Parkplätzen in das Orts- u. Landschaftsbild und Minderung der negativen Auswirkung auf das Stadtklima durch: *(Teil C, Kap. 2.9)*
- Gliederung großer Flächen durch Bäume und Bepflanzungen.
 - Bei Neuerrichtungen, Erweiterungen oder Umgestaltungen von PKW-Parkplätzen ist pro 5 Stellplätze 1 Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten, ausgenommen im Bereich der Automobilindustrie und dem Autohandel.
 - Beschränkung des Versiegelungsgrades.
- (26)** Schutz und Revitalisierung von Innenhöfen und Vorgärten in geschlossenen Siedlungsbereichen insbesondere durch: *(Teil C, Kap. 2.9)*
- Pflicht zur Erstellung von Bebauungsplänen für Bereiche mit bestehender oder angestrebter Blockrandbebauung. Die davon betroffenen Gebiete und damit verknüpften Kriterien sind im Flächenwidmungsplan festzulegen.
 - Sicherung der Qualität von Innenhöfen als ruhige, gut begrünte Räume, gegebenenfalls Entsiegelung und Reduktion konflikträchtiger Nutzungen. Bei geeigneten Höfen ist eine Gliederung in Teilräume von angemessener Größe und kompaktem Zuschnitt zulässig, wobei jedoch die Auswirkungen auf den Wohnungsbestand zu berücksichtigen sind.
 - Fernhalten des ruhenden motorisierten Verkehrs von der Oberfläche.
 - Überschüttung von Tiefgaragen und anderen unterirdischen Einbauten mit einer ökologisch wirksamen Vegetationstragschicht.
 - Erhalt eines ökologisch wirksamen Mindestanteils an gewachsenem Boden (Regenwasserversickerung). Es sind zumindest 30 % der jeweils zugeordneten Hoffläche anzustreben.
- (27)** Erhalt und Fortführung der bestehenden Vorgartenzonen. *(Teil C, Kap. 2.9)*

§ 27 Siedlungsraum und Bevölkerung

- (1)** Ausweisung von ausreichend Wohnbauland im Flächenwidmungsplan unter Beachtung der Potentiale der Innenentwicklung. *(Teil C, Kap. 5.1)*
- (2)** Entwicklung neuer Wohngebiete auch durch Flächenrecycling (z. B. ehemalige Gewerbe- oder Kasernenstandorte) unter Beachtung eines qualitativ hochwertigen Wohnumfeldes. *(Teil C, Kap. 4.1 bzw. 5.1)*
- (3)** Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch: *(Teil C, Kap. 5.6)*
- Abstimmung der Bebauungsdichten auf die vorhandene bzw. geplante Infrastrukturausstattung und Grünraumversorgung. *(Teil C, Kap. 5.6)*
 - Maßvolle Innenentwicklung unter Berücksichtigung der Erhaltung bzw. Verbesserung vorhandener stadträumlicher Qualitäten. *(Teil C, Kap. 5.6)*
 - Konzentration der Außenentwicklung auf Bereiche, die infrastrukturell gut versorgt werden können. *Teil C, Kap. 5.6)*
 - Lenkung des kommunalen Wohnbaus in Gebiete mit ausreichender infrastruktureller Versorgung und guter ÖV-Anbindung. *(Teil C, Kap. 5.2)*



- (4)** Weitere Aufwertung des öffentlichen Raumes und des Wohnumfeldes durch:
- Gestaltung der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze sowie der öffentlichen Grün- und Parkanlagen. *(Teil C, Kap. 5.3)*
 - Erhaltung bzw. Neuanlage von klimawirksamen Grünbereichen in dicht bebauten Stadtgebieten. *(Teil C, Kap. 5.3)*
 - Bedarfsgerechte Schaffung weiterer Wohnbereichsparks und privater Grünflächen. *(Teil C, Kap. 5.3)*
 - Gestaltung der Übergänge zwischen unterschiedlichen Nutzungen (z. B. Wohngebieten und Industrieanlagen) unter Berücksichtigung von erforderlichen Immissionsschutzmaßnahmen.
 - Schutz der Wohngebiete bei der Erschließung von Betriebsansiedlungen.
 - Schutz, Pflege und Erweiterung der vorhandenen Stadtvegetation.
 - Erhöhung des Baumbestandes im dicht bebauten Stadtgebiet, Baumpflanzungen entlang von Straßenzügen.
 - Begleitgrün an Verkehrsbändern.
- (5)** Durchgrünung von Parkplätzen, Industrie- und Lagerflächen sowie Industrie- und Gewerbegebieten.
- (6)** Weitgehende Erhaltung der charakteristischen baulichen Qualitäten der Stadt. *(Teil C, Kap. 4.2)*

Fortsetzung § 27

- (7) Intensivierung der Bebauungsplanung zur Sicherung der städtebaulichen Qualität und des Landschaftsbildes: *(Teil C, Kap. 4.2)*
- in größeren, weitgehend unbebauten Gebieten.
 - in für die Wahrnehmung der Stadt wichtigen Bereichen (z. B. an Einfallstraßen) und in Bereichen zur Setzung städtebaulicher Akzente (z. B. Hochhäuser).
 - in Siedlungsbereichen mit erhaltenswerten Vorgärten und Innenhöfen.
 - in Bereichen mit hoher Gestaltqualität (z. B. gründerzeitliche Villengebiete) und in Gebieten mit großem gestalterischem Verbesserungspotential.
 - in Gebieten mit hoher Entwicklungsdynamik bzw. Umstrukturierungsdruck und in Gebieten mit hohem Entwicklungs- bzw. Nachverdichtungspotential.
 - für Sondernutzungen im Freiland nach Maßgabe der festgelegten Nutzung und des Standortes.

§ 28 Soziale Infrastruktur

Bildung *(Teil C, Kap. 7.1)*

- (1) Flächenvorsorge für zukünftige Kinderbetreuungs- und Bildungseinrichtungen.
- (2) Festlegung neuer Pflichtschulstandorte in Abstimmung auf die Bevölkerungsverteilung und unter Berücksichtigung der fuß- und radläufigen sowie ÖV-gebundenen Erreichbarkeit.
- (3) Sicherung und Ausbau des Universitäts- und Hochschulstandortes Graz durch:
 - Ansiedlung der Medizinischen Universität im LKH-Bereich als medizinisches Zentrum in Südösterreich (Med-Campus).
 - Sicherung der für die Entwicklung der Hochschulen und Universitäten erforderlichen (Erweiterungs-)Flächen im Stadtgebiet.
- (4) Verstärkte Integration der Universitäten und Hochschulen in den Stadtteil:
 - Optimierung der ÖV- und Radweg-Anbindungen der Universitäten und Hochschulen.
 - Erhaltung der Zugänglichkeit von Freiflächen.

Kunst und Kultur; Baukultur *(Teil C, Kap. 4.2 bzw. 7.2)*

- (5) Umsetzung und ständige Weiterentwicklung des „Weltkulturerbe Historische Altstadt Graz – Managementplans“.
- (6) Ausbau und Sicherung einer hohen Gestalt- und Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raumes (Architektur bis hin zur Stadtmöblierung, Kunst im öffentlichen Raum):
 - Weitgehende Erhaltung und Attraktivierung der alten Ortszentren.
 - Attraktivierung der Einfahrtsstraßen.
 - Schaffung von attraktiven öffentlichen Räumen auch in den Außenbezirken.
 - Reduktion bzw. verbesserte Integration von Werbeanlagen in das Stadtbild.

- (7) Erhalt des Engagements der Stadt Graz für eine hochwertige Baukultur:
- Bekenntnis zu qualitätsvoller architektonischer Gestaltung und weiterhin Forcierung des Wettbewerbswesens bzw. anderer qualitätssichernder Verfahren zur Erreichung einer hohen städtebaulichen und architektonischen Qualität.
 - Fortführung des gelungenen Weges der Kombination zeitgenössischer Architektur mit der historischen Bausubstanz in den Stadtteilen.
 - Beurteilung der Einfügung von baulichen Maßnahmen anhand der Gestaltqualität sowohl nach städtebaulichen als auch architektonischen Maßstäben.
- (8) Überarbeitung des Räumlichen Leitbildes und Erlass eines Räumlichen Leitbildes gemäß § 22 Abs. 7 StROG als Grundlage für die Bebauungsplanung und Bauverfahren.
- (8a) Mit Rechtswirksamkeit des Räumlichen Leitbildes ist dieses Bestandteil des Stadtentwicklungskonzeptes.

Freizeit und Sport

- (9) Verbesserung der Freiflächenausstattung für Kinder und Jugendliche durch: *(Teil C, Kap. 2.8, 7.3)*
- Bedarfsgerechte Errichtung weiterer öffentlicher Kinderspielplätze.
 - Ausstattung der Stadtteile mit ausreichenden Bewegungs- und Aufenthaltsräumen für Jugendliche und Spielplätzen.
 - Standortsuche und -sicherung für öffentliche Spielplätze abgestimmt auf den prognostizierten Bevölkerungszuwachs.
- (10) Sicherung von Naherholungsmöglichkeiten in allen Stadtteilen:
- Einführung von anzustrebenden Richtwerten (m^2/EW) für eine entsprechende öffentliche Freiflächenausstattung von Stadtteilen. *(Teil C, Kap. 2.8)*
 - Bevorzugte Behandlung von defizitär ausgestatteten Gebieten mit hoher Bevölkerungsdichte und geringen privaten Grünflächen.
 - Sicherung der Erreichbarkeit aller Freizeit- und Naherholungsangebote mit ÖV, zu Fuß,
 - oder mit dem Fahrrad, weiterer Ausbau des Fuß- und Radwegenetzes auch für Freizeitaktivitäten. *(Teil C, Kap. 7.3)*
 - Weiterer Ausbau der Mur als Freizeit- und Erholungsraum sowie für sportliche Aktivitäten.
 - (auf Grundlage des Masterplanes Mur Süd und Mur Nord) in Abstimmung mit Wasserwirtschaft, Ökologie und Stadtbild. *(Teil C, Kap. 7.3)*
- (11) Erhaltung vorhandener Bezirkssportplätze bzw. Schaffung entsprechender Ersatzflächen und bedarfsgerechte Ausweisung neuer Sport- und Bewegungsflächen. *(Teil C, Kap. 2.8 bzw. 7.3)*

Fortsetzung § 28 Soziales und Stadtteilorientierung (Teil C, Kap. 7.4)

(12) Gewährleistung einer ausreichenden Ausstattung mit sozialer Infrastruktur im gesamten Stadtgebiet:

- Definition von Mindeststandards für die Ausstattung von Stadtteilen.
- Bedarfsgerechte Ausweisung von Vorbehaltsflächen.
- Berücksichtigung in der Bebauungsplanung durch entsprechende Nutzungsfestlegungen.
- Erstellung von Stadtteileitbildern.

Gesundheit (Teil C, Kap. 7.5)

(13) Sicherung der standörtlichen Voraussetzung der bestehenden Krankenhäuser.

- Einbindung von Krankenhausstandorten in den jeweiligen Stadtteil bzw. in die städtische Umgebung.

Sicherheit

(14) Erhalt und weitere Steigerung der Aufenthaltsqualität und des subjektiven Wohlbefindens im öffentlichen Raum insbesondere durch:

(Teil C, Kap. 2.9)

- Attraktivierung des öffentlichen Raumes auch in den Randbereichen der Stadt. (Teil C, Kap. 7.6)
- Gender und Diversity Mainstreaming bei Planungen und Umgestaltungen von Parkanlagen sowie öffentlichen Räumen. (Teil C, Kap. 6.2, 6.4, 7.6)
- Beschränkung der Höhenentwicklung von Einfriedungen und Herstellung eines Mindestmaßes an Transparenz.

(Teil C, Kap. 2.9, 7.6)

§ 29 Wirtschaft

(1) Erhaltung und Ausbau einer wettbewerbsfähigen Wirtschaft und Industrie durch: (Teil C, Kap. 8.3, 8.7)

- Sicherstellung der standörtlichen und infrastrukturellen Voraussetzungen zur Weiterentwicklung der Wettbewerbsfähigkeit von Wirtschafts-, Bildungs- und Forschungsinstitutionen.
- Standörtliche Absicherung der wirtschaftlichen Leitbetriebe und ihrer Erweiterungsmöglichkeiten.
- Sicherung bzw. Entwicklung von großflächigen, zusammenhängenden städtischen Gewerbezonem.
- Flächenrecycling von extensiv genutzten Standorten in gut erschlossenen zentralen Lagen.
- Auflösen von konfliktträchtigen Altstandorten in Gemengelagen und Überführung in gebietsverträgliche Nutzungen auf Antrag der GrundeigentümerInnen.

- (2) Steigerung der Attraktivität als überregionales Handels- und Dienstleistungszentrum sowie Aufrechterhaltung bzw. Verbesserung eines attraktiven Angebots- und Versorgungsniveaus durch: *(Teil C, Kap. 8.4)*
- Stärkung des Stadtzentrums unter Berücksichtigung der vorgegebenen Entwicklungsachse Graz-West (Bahnhofsbereich bis einschließlich Eggenberg).
 - Erhaltung des bestehenden Gefüges mit Schwerpunkten in den Bezirks- und Stadtteilzentren.
 - Verbesserung der städtischen Integration und Erreichbarkeit bestehender Einkaufszentren.
 - Beschränkung der Festlegung von Einkaufszentren 1+2 (§ 30 Abs. 1 Z. 6 lit. a) und b) StROG 2010) im Flächenwidmungsplan auf bestehende Standorte.

§ 30 Technische Infrastruktur und Verkehr

- (1) Freihalten der für Verkehrsbauten und zugehörigen Abstandsflächen erforderlichen Bereiche.
- (2) Berücksichtigung der verkehrspolitischen Ziele der Stadt Graz bei der Festlegung der Anzahl und Situierung von PKW- und Fahrrad-Abstellplätzen in Bebauungsplänen und Bauverfahren. *(Teil C, Kap. 10.5)*
- (3) Weiterer Ausbau der Fernwärmeversorgung und Festlegung von Fernwärmeanschlussbereichen im Sinne der Umsetzung des Kommunalen Energiekonzeptes (bzw. dessen allfälliger Aktualisierung). *(Teil C, Kap. 9.4)*
- (4) Versickerung und Verrieselung der Meteorwässer unter Berücksichtigung der geologischen Gegebenheiten zur Entlastung der Kanalisation und zur Anreicherung des Grundwasserkörpers (Flächenentsiegelung, wasserdurchlässige Flächenbefestigung etc.). *(Teil C, Kap. 2.4, 9.2)*
- (5) Berücksichtigung der Hangwasserabflussverhältnisse in der Bebauungsplanung und im konkreten Bauverfahren. *(Teil C, Kap. 2.4)*
- (6) Verträgliche Integration technischer Infrastruktur in den Stadtraum (Straßen-, Orts- und Landschaftsbild) durch: *(Teil C, Kap. 9.5)*
- geeignete Standortwahl für Sendeanlagen, insbesondere für Sendemasten (Höhenbeschränkung und Ausführung).
 - orts- und straßenbildgerechte Situierung und Gestaltung von Abfallsammelstellen.
- (7) Verträgliche Einfügung leuchtender oder beweglicher Gestaltungselemente, Fassaden, Werbeeinrichtungen und dgl. in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild und unter Beurteilung ihrer Auswirkungen auf das (Wohn-)Umfeld unter Berücksichtigung der natürlich veränderlichen Lichtverhältnisse. *(Teil C, Kap. 9.5)*

§ 31 Entwicklungsschwerpunkt Reininghaus: (Teil B, Kap. 2)

Etappenweise Umsetzung eines projektbegleitenden Maßnahmenpaketes unter Berücksichtigung der bestehenden Emissionsrechte zur Vermeidung von Verschlechterungen für die Umweltbereiche Lärm- und Luftbelastung, zum Schutz der bestehenden Betriebsanlagen und zur Schaffung einer entsprechenden Verkehrsinfrastruktur in der Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung.

Diese projektbegleitenden Maßnahmen sollen eine entsprechende Nutzungsabstimmung ermöglichen und orientieren sich am Rahmenplan für Reininghaus und den Grundsätzen einer ökologisch nachhaltigen Entwicklung. Ausschluss der Errichtung von Einkaufszentren westlich der inneren Aufschließungsstraße („Esplanade“) und südlich der Reininghausstraße.

VI. INKRAFTTRETEN, PERIODISCHE EVALUIERUNG, AUßERKRAFTTRETEN**§ 32 Inkrafttreten**

- (1) Die Rechtswirksamkeit des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes beginnt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit dem Ablauf des Tages der Kundmachung (Herausgabe des Amtsblattes).
- (2) Das 4.0 Stadtentwicklungskonzept liegt während der Amtsstunden im Magistrat Graz (Stadtplanungsamt, Europaplatz 20, 6. Stock) zur allgemeinen Einsicht auf.

§ 33 Periodische Evaluierung

Das 4.0 STEK ist über die Bestimmungen des § 42 Abs. 8 StROG 2010 hinaus spätestens nach Ablauf von 5 Jahren nach Inkrafttreten zu evaluieren und erforderlichenfalls anzupassen.

§ 34 Außer Kraft treten

Mit Inkrafttreten des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes tritt das 3.0 Stadtentwicklungskonzept i.d.F. 3.11 außer Kraft.

(Anmerkung: Anpassungen sind im Zuge der Änderung 4.01 und 4.02 erfolgt)

Der Bürgermeister
Mag. Siegfried Nagl

1. ERLÄUTERUNGEN ZUM ENTWICKLUNGSPLAN

Die Landeshauptstadt Graz ist im Landesentwicklungsprogramm (LEP 2009) sowie im REPRO G-GU als **Siedlungsschwerpunkt „Kernstadt Graz“** festgelegt. Die Baugebiete unterscheiden sich hinsichtlich ihrer zentralörtlichen Funktion, Nutzungsmischung und Bebauungsdichte. Da nicht alle peripheren Siedlungsansätze ebenfalls automatisch als Siedlungsschwerpunkt gelten können, erfolgte eine Konkretisierung der Ausdehnung der Kernstadt in Deckplan 1.

Bestehende **Stadtteilzentren**, die neben ihrer Funktion in vielen Fällen identitätsstiftend für den umliegenden Stadtteil und bauhistorisch bemerkenswert sind, sowie künftige Entwicklungsschwerpunkte, die in der Regel im Nahbereich leistungsfähiger (teilweise künftiger) ÖV-Knoten vorgesehen sind, werden im Entwicklungsplan dargestellt. In einem geringeren Anteil sind Zentrumsfunktionen auch außerhalb vorhanden.

Im Regionalplan des REPRO G-GU sind folgende **teilregionale Versorgungszentren** ausgewiesen (im Uhrzeigersinn): Andritz, LKH/St. Leonhard, St. Peter, Liebenau, Puntigam, Straßgang, Eggenberg (inkl. der Entwicklungsachse Graz West/Bahnhofsviertel) und Gösting. Als **Siedlungsschwerpunkte aus überörtlicher Sicht** (gem. REPRO G-GU), welche jedoch keine zentralörtliche Funktion aufweisen, sind festgelegt: Mariagrün, Mariatrost, Ragnitz und Wetzelsdorf.

Zusätzlich werden im Entwicklungsplan **Siedlungsschwerpunkte aus örtlicher Sicht** festgelegt. Die Abgrenzung erfolgt über die Festlegung des Funktionsbereiches „Bezirks- und Stadtteilzentrum. Dies sind: Oberandritz, Waltendorf und Jakomini/Messe. Als zusätzliche Stadtteilzentren werden Gürtelturm/Don Bosco, Reininghaus und Waagner-Biro festgelegt.

Im Nordosten des Gemeindegebietes wird direkt an der Grenze zur Gemeinde Weinitzen aufgrund des Bestandes und der erforderlichen Erweiterungsmöglichkeiten ein touristischer Siedlungsschwerpunkt festgelegt (südlich des Haideggerweges, Josefhof, Gesundheitseinrichtung der Versicherungsanstalt für Eisenbahnen und Bergbau).

EIGNUNGSZONE FREIZEIT/ SPORT/ÖKOLOGIE, WALD

Nicht landwirtschaftlich genutzte Grünflächen, die der Bevölkerung beispielsweise als Sport- oder Parkanlage zur Verfügung stehen oder die für das Mikroklima von Bedeutung sind, werden im Entwicklungsplan als Eignungszone Freizeit/Sport/Ökologie ausgewiesen; dies betrifft insbesondere auch Kleinflächen. Zudem beinhalten diese Eignungszonen auch bestehenden Sondernutzungsflächen im Freiland wie Erwerbsgärtnerereien, Friedhöfe oder Kleingärten. Die genannten Nutzungen benötigen keine Baulandausweisung und tragen aufgrund des hohen Grünanteils zur Verbesserung des ökologischen Kleinclimas bei.

Gleichermaßen werden bestehende Waldflächen, insbesondere auch sog. „Inselwälder“, also mehrseitig von Bauland umschlossene, kleinräumige Gehölze, im Entwicklungsplan ausgewiesen. Angesichts der in manchen Stadtteilen ungenügenden Freiflächenausstattung und des prognostizierten Bevölkerungsanstiegs in allen Bezirken bekennt sich die Stadt Graz zum Erhalt bestehender Grünflächen, indem sie für Baulandausweisungen nicht in Betracht gezogen werden:

ZIEL

Die im Entwicklungsplan ausgewiesenen Eignungszonen „Freizeit/ Sport/ Ökologie“ dienen der Flächensicherung für eine ausreichende Grünraumversorgung der BewohnerInnen und erfüllen ökologische/stadtklimatische Funktionen. Baulandausweisungen sind unzulässig.

¹ Vgl. VO, Kap. III, § 7(1), (2)



ZIEL

¹ Vgl. VO, Kap. III,
§ 7(3)

Gleichermaßen sind in den im Entwicklungsplan ersichtlich gemachten Waldflächen Baulandausweisungen unzulässig, mit Ausnahme jener Flächen, für welche die Nichtwaldeigenschaft festgestellt wird.

Alle Flächen, für die im Flächenwidmungsplan die (Nachfolge-) Nutzung Bauland festgelegt ist, sind im Entwicklungsplan als Eignungszone Freizeit/Sport/Ökologie überlagert mit der jeweiligen Funktionskategorie dargestellt.

FREIHALTEZONEN

Der Bereich im Nordwesten des Stadtgebietes von Raach bis zur Stadtgrenze hat eine sehr hohe Bedeutung für die Verbesserung der Luftgüte, da ca. 70 % aller Winde aus dem Nordwesten kommen und daher jede Behinderung der Luftströme in diesem wichtigen Frischluftzubringer (Murtalauswind gemäß Stadtklimastudie 1995) vermieden werden muss und auch eine Emissionsreduktion in diesem Bereich angestrebt wird. Unter Berücksichtigung primär klimatologischer Aspekte (vgl. C 2.5 Klima) werden daher im Entwicklungsplan Freihaltezonen definiert. Diese können auf Ebene des Flächenwidmungsplanes zusätzlich durch Freihaltebereiche ergänzt werden.

ZIEL

In den im Entwicklungsplan festgelegten Freihaltezonen ist die Errichtung von Gebäuden (ausgenommen Zu- und Umbauten) unzulässig.

† Vgl. VO, Kap. III, § 7(3)

GRÜNVERBINDUNGEN

Die im Entwicklungsplan dargestellten Grünverbindungen sind Aufbauelemente lt. Planzeichenverordnung. Sie dienen im Sinne eines grünen Netzes dem Fuß- und Radverkehr und der ökologischen Vernetzung gleichermaßen. Zudem fungieren sie als Platzhalter für die Schaffung von Freiflächen auch innerhalb des Baulandes im Zuge von Bebauungsplanung. Die Ausgestaltung und genaue Lage der Grünverbindungen ist in den nachgeordneten Planungen zu konkretisieren.

ENTWICKLUNGSGRENZEN

Entsprechend dem Leitfaden „Das Örtliche Entwicklungskonzept“ der FA 13B werden im Entwicklungsplan siedlungspolitische und naturräumliche Grenzen festgelegt. Erstere bringen die stark auf Innenentwicklung fokussierende Stadtentwicklungsstrategie zum Ausdruck. Sie können auch durch infrastrukturelle Gegebenheiten, den Schutz des Orts- und Landschaftsbildes (z. B. Offenhalten von Landschaftsräumen bzw. Erhalten bestimmter Landschaftsstrukturen) und das Hintanhalten von Nutzungskonflikten bedingt sein oder sich durch überörtliche Planungen (Vorrangzonen lt. REPRO, Hochwasserabflussbereiche, ...) ergeben. Naturräumliche Grenzen sind primär durch unterschiedliche Teilräume (Waldränder, Geländekanten, Gewässer) bedingt und folgen in der Regel in der Natur wahrnehmbaren Linienzügen.

Der bei weitem überwiegende Teil der festgelegten Entwicklungsgrenzen (deutlich mehr als 90%) verläuft im **Grüngürtel**. In Fortführung, ja Intensivierung der seit 1982 verfolgten Strategie, die Stadtentwicklung im Inneren voranzutreiben und den Verbrauch neuer Flächen hintan zu halten (vgl. Raumordnungsgrundsätze lt. § 3 StROG), erfolgt eine stark am heutigen Ausmaß des Baulandes angelehnte Grenzziehung. Dabei wurden folgende Vorgaben umgesetzt:

ALLGEMEINE MAßNAHME

Es werden keine neuen Siedlungsansätze festgelegt.

Bei nur einseitigem Baulandanschluss erfolgt keine Erweiterung bestehender Baugebiete.

Große, zusammenhängende bzw. für das Orts- und Landschaftsbild bedeutende Freiland- und/oder Waldflächen werden erhalten.

Baugebiete werden nicht zulasten von Waldflächen vergrößert.

Die Grenze der Grünzone (Vorrangzone lt. REPRO) wird als siedlungspolitische absolute Grenze bestätigt.

Entsprechend diesen Zielsetzungen werden überwiegend absolute und nur in untergeordnetem Ausmaß **relative** Entwicklungsgrenzen festgelegt. Letztere können durch Baulandausweisungen höchstens bis zu einer ortsüblichen Einfamilienhaus-Bauplatztiefe überschritten werden.

Außerhalb des Grüngürtels werden in folgenden Bereichen Entwicklungsgrenzen festgelegt:

Absolute Grenzen:

ALLGEMEINE MAßNAHMEN

Murraum Nord: Der Bereich ist aufgrund der Topografie von großer Bedeutung für das Stadtklima. Der Talbereich liegt demnach in einem Abschnitt von Graz mit maximaler Durchlüftung und geringer Kalmenhäufigkeit. Dieser mit „Düseneffektgürtel“ bezeichnete Abschnitt hat höchste Bedeutung für die Durchlüftung von Graz. Selbst in Bodennähe werden überdurchschnittlich hohe Windgeschwindigkeiten gemessen, weshalb dieser Bereich zwischen Raach und Weinzödl nun als eine „Kernzone“ des Düseneffektbereiches (Zone 9 in der Klimatopkarte) ausgewiesen wurde. Im Sinne einer nachhaltigen Planung für den Erhalt der Luftgüte bzw. auch in Hinblick auf den Klimawandel erscheint es notwendig, diese „Kernzone“ des Murtalauswindes mit einem Bauverbot zu belegen, um die Wirksamkeit des Murtalauswindes nicht durch Reibungsverluste zu vermindern. Der Murraum Nord bildet eine ökologische Ausgleichsfläche entlang der Mur und eignet sich aufgrund der Verkehrslärmbelastung (Eisenbahn, Autobahn, je eine Hauptverkehrsstraße links und rechts der Mur) und mangelnden Infrastruktur nicht für Wohnnutzung.

Teilbereiche entlang der Weinzödlstraße hingegen (im Bereich der bestehenden Siedlungsansätze) werden großteils als Reserve für eine langfristige (gewerbliche) Entwicklung freigehalten, da derzeit ausreichend besser geeignete Flächen vorhanden sind.

Umfeld Wasserwerk Andritz: Die den Kernbereich des Grundwasserschutzgebietes des Wasserwerkes Andritz bildenden Freilandflächen sind also solche zu erhalten.

Entlang von Bächen: Bachbegleitende Freilandbereiche stehen – auch außerhalb der Hochwasseranschlagslinien HQ_{30} und HQ_{100} – nicht als Baugebiete zur Verfügung.

Altdeponie Köglerweg: Flächen, die auch künftig für die Deponie-Nachsorge und abfallwirtschaftliche Nutzungen erforderlich sind und daher nicht als Baugebiet zur Verfügung stehen.

Bereiche innerhalb der HQ_{100} – Anschlaglinien ohne bestehende Baulandausweisung: aufgrund des bestehenden Gefährdungspotentials und der mittelfristigen Nicht-Sanierungsfähigkeit erfolgt die Festlegung von absoluten Siedlungsgrenzen.

Die Festlegung von absoluten Siedlungsgrenzen erfolgte in Abstimmung mit eingebrachten Planungsinteressen nach folgenden fachlichen Kriterien:

- Raumordnungsgrundsätze gem. § 3 StROG 2010
- Topographie
- Straßen-, Orts- und Landschaftsbild
- Gefährdungsbereiche
- Immissionen
- Infrastruktur wie z. B. ÖV-Anbindung
- Wald
- Vorgaben der überörtlichen Raumordnung
- Berücksichtigung bestehender Baulandfestlegungen (keine Erweiterung bei nur einseitigem Anschluss an Bestandsfestlegungen)



Funktionelle Gliederung**RAUMBEZOGENE ZIELE
UND MAßNAHMEN –
PRÄAMBEL**

Einleitend zur funktionsweisen Festlegung von Zielen und Maßnahmen wurde eine Präambel eingefügt, welche grundlegende Kriterien für alle Arten von Funktionen und deren Überlagerungen regelt. Folgende Festlegungen wurden auf Grund diesbezüglicher Einwendungen ergänzt:

Im Stadtentwicklungskonzept festgelegte Funktionen bilden einen Maximalrahmen für Festlegungen im Flächenwidmungsplan. Sie ermöglichen eine Vielzahl von Widmungs- und Dichtefestlegungen in Übereinstimmung mit den jeweiligen Funktionen. Der Maximalrahmen darf dabei nicht überschritten werden. Auf Ebene des Flächenwidmungsplanes ist festzulegen, ob der jeweilige Maximalrahmen ausgenutzt werden darf. Ein Rechtsanspruch auf Ausnutzung des Maximalrahmens kann jedoch aus Funktionsfestlegungen oder Deckplan-5-Festlegungen nicht abgeleitet werden.

Nach der Hierarchie der Planungsinstrumente bildet das Örtliche Entwicklungskonzept die oberste, von der Gemeinde zu beschließende Planungsebene. Für Graz ist dies das Stadtentwicklungskonzept. Die jeweils in der Tiefe genauer werdenden Instrumente des Flächenwidmungsplanes und der Bebauungspläne bilden die darauf aufbauenden Verordnungen. Das ÖEK stellt dabei vereinfacht gesprochen die sogenannte Grobgliederung der Gemeinde dar, was sich auch durch den lt. StROG geforderten Maßstab von 1:10.000 ausdrückt. Die darauffolgenden Planungsinstrumente sind jeweils genauer und in vertiefter Schärfe (FWP 1:5.000, Bebauungspläne in noch genauem Maßstab) zu erstellen. Daher erschien es sinnvoll, diesen Abwägungsspielraum, der auf Ebene des Flächenwidmungsplanes erhalten werden soll, einleitend festzuschreiben.

Auch für die Übersetzung der Funktion aus dem Entwicklungsplan hin zur exakten Baulandkategorie im Flächenwidmungsplan besteht dieser Abwägungsspielraum. In den folgenden Erläuterungen zu den einzelnen Funktionsfestlegungen sind die



1. Erläuterungen zum Entwicklungsplan

geeigneten Ausweisungen im Flächenwidmungsplan daher nur exemplarisch angeführt, es erfolgt keine vollständige Aufzählung der Möglichkeiten.

Wesentlich ist, dass die im Stadtentwicklungskonzept definierte Funktion überwiegend die Baulandkategorie prägt. Ergänzende untergeordnete Möglichkeiten sind hierbei nicht ausgeschlossen. Dies ist schon deshalb erforderlich, da in der Regel auch Baulandkategorien gemäß StROG 2010 nicht auf eine Funktion beschränkt sind. Selbst die Ausweisung Reines Wohngebiet erlaubt beispielsweise ergänzende Nutzungen. Ebenso besteht die Möglichkeit zur geschoßweisen Überlagerung unterschiedlicher Baulandkategorien, sofern die dem Entwicklungsplan entsprechende Funktion überwiegt. Es ist sinnvoll, in den weiter nachgereichten Verfahren detaillierte Festlegungen zur Einhaltung dieses Überwiegensprinzips zu setzen. Beispielhaft kann hierzu der Ausschluss von Wohnnutzungen für bestimmte Bereiche bzw. Festlegungen von Mindestgeschoßanzahlen bei geschoßweise überlagerten Nutzungen angeführt werden.

Funktionelle Gliederung**ZENTRUM:
STADTZENTRUM**

Historischer Stadtkern am linken Murufer, historische Vorstädte am rechten Murufer und Achse zum Hauptbahnhof (plangraphisch beiderseits der Mur zusammenhängende Zentrumsflächen, im Westen bis zum Hauptbahnhof). Charakteristisch sind die historische Stadtstruktur und Bausubstanz, eine intensive Nutzungsdurchmischung und bereichsweise hohe Bebauungsdichten. Hervorragende infrastrukturelle Ausstattung.

ZIEL + MAßNAHMEN

† Vgl. VO, Kap. IV
§ 10 (1)–(5)

Stärkung der Funktionen des Stadtzentrums und seiner urbanen Mischung aus Verwaltung, Kultur, Tourismus, Einzelhandel, Freizeitgestaltung und Unterhaltung sowie Wohnen.

Sicherung der Wohnfunktion und Erhaltung bzw. Verbesserung eines entsprechenden Wohnumfeldes.

Erhaltung und Gestaltung der Straßen- und Platzräume sowie der Struktur und Dimension der historischen Bebauung.

Sicherung eines engmaschigen Geh- und Radwegenetzes.

Sicherung der Qualität von Innenhöfen als ruhige, gut begrünte Räume, gegebenenfalls Entsiegelung und Reduktion konfliktträchtiger Nutzungen. Bei geeigneten Höfen ist eine Gliederung in Teilräume von angemessener Größe und kompaktem Zuschnitt zulässig, wobei jedoch die Auswirkungen auf den Wohnungsbestand zu berücksichtigen sind.

Aufgrund der unterschiedlichen Formen von Innenhöfen ist im Zuge der Bebauungsplanung im Einzelfall zu beurteilen, ob eine weitere Gliederung eines Innenhofes möglich ist. Dabei sind auch bestehende Innenhofnutzungen zu berücksichtigen.

Geeignete Ausweisungen im Flächenwidmungsplan sind insbesondere: Kerngebiet, Kerngebiet überlagert mit Allgemeinem Wohngebiet, Allgemeines Wohngebiet.

Primär kommen die Ausweisungen Kerngebiet bzw. Kerngebiet überlagert mit Allgemeinem Wohngebiet zur Anwendung.

Folgende Kriterien sind bei der Festlegung der Baugebietskategorie im Flächenwidmungsplan auch in Abwägung zueinander zu beachten:

- Bestehende Nutzungen
- Bestandsausweisungen
- Erhalt und Ausbau des Zentrums als Wohnstandort

ZENTRUM: BEZIRKS- UND STADTTEILZENTRUM

Historische Ortskerne oder geplante (künftige) Stadtteilzentren mit Versorgungsfunktion für die Region („teilregionale Versorgungszentren“ i.S. des REPRO) bzw. das unmittelbare Umfeld („Siedlungsschwerpunkte ohne zentralörtliche Funktion“ i.S. des REPRO) und guter Ausstattung an sozialer und technischer Infrastruktur (plangraphische Abgrenzung als zusammenhängende Zentrumsflächen im jeweiligen Bezirks- und Stadtteilzentrum). Angestrebt wird eine sehr gute Anbindung dieser Bereiche an den öffentlichen Nahverkehr sowie eine entsprechende Vernetzung der Bezirks- und Stadtteilzentren untereinander.

ZIELE + MAßNAHMEN

[†] Vgl. VO, Kap. IV § 11 (1)–(2)

Versorgung der Wohngebiete durch Stärkung und bedarfsgerechte Ausstattung der Bezirks- und Stadtteilzentren mit den erforderlichen infrastrukturellen Einrichtungen.

Aufwertung der Bezirkszentren durch Gestaltung des öffentlichen Raumes, Erhaltung bzw. Verbesserung der Durchgrünung und Durchwegung.

Geeignete Ausweisungen im Flächenwidmungsplan sind insbesondere: Kerngebiet, Kerngebiet überlagert mit Allgemeinem Wohngebiet, Allgemeines Wohngebiet.

Primär kommen die Ausweisung Kerngebiet bzw. Kerngebiet überlagert mit Allgemeinem Wohngebiet zur Anwendung.

Folgende Kriterien sind bei der Festlegung der Baugebietskategorie im Flächenwidmungsplan auch in Abwägung zueinander zu beachten:

- Bestehende Nutzungen
- Bestandsausweisungen
- Erhalt und Ausbau des Zentrums als Wohnstandort
- Entwicklung einer abgestuften Zentrumsausbildung (Wahl der Baulandkategorie in angemessener Relation zum Umfeld; beispielsweise kann ein allgemeines Wohngebiet im Umfeld von großflächigen Ausweisungen von Reinem Wohngebiet als Zentrum dienen)
- Forcierung der Nutzungsdurchmischung

ZENTRUM: ÜBERÖRTLICH BEDEUTSAME EINRICHTUNG

Stark von einer einzigen Nutzung mit überregionaler Bedeutung geprägte Gebiete, z. B. Universitäten, Krankenhäuser, Messe, die aufgrund ihrer Größe als eigene Funktionskategorie ausgewiesen werden. Angestrebt wird eine engmaschige und zweckmäßige Einbindung in das Geh- und Radwegenetz und eine verträgliche Gestaltung der Übergänge zum Umfeld und eine sehr gute Anbindung dieser Bereiche an den öffentlichen Nahverkehr sowie eine entsprechende Vernetzung mit den Bezirks- und Stadtteilzentren. Entsprechend dem Bekenntnis der Stadt Graz zu den hier ansässigen zentralen Einrichtungen kommt auch der Flächensicherung für einen künftigen Bedarf große Bedeutung zu.

ZIELE + MAßNAHMEN

[†] Vgl. VO, Kap. IV
§ 12 (1)–(5)

Verträgliche Einbettung in das Umfeld, Gestaltung der Übergänge.

Verbesserte Einbeziehung in das Geh- und Radwegenetz,
Reduzierung nicht öffentlich zugänglicher Bereiche.

Beschränkung der Bodenversiegelung.

Weitgehende Unterbringung der PKW-Abstellplätze in Tiefgaragen,
in Abhängigkeit zur Projektgröße.

Eine Erhöhung der Durchgrünung ist anzustreben.

Durch Maßnahmen wie z. B. wasserdurchlässige Beläge, eine ausreichende Begrünung von Freiflächen und Dächern und dgl. ist ein geringer Versiegelungsgrad anzustreben.

Grundsätzlich wird aufgrund der zu erhaltenden bzw. geplanten Freiraumqualitäten, aber auch wegen der angestrebten Freihaltung der Bereiche von Immissionen die weitgehende Unterbringung von PKW-Abstellplätzen in Tiefgaragen angestrebt. Bei Projekten von sehr geringer Größe können aufgrund unwirtschaftlicher Tiefgaragengrößen oder anderer Erschwerisse unter Beachtung der Zielsetzungen der Lärmvermeidung, des geringen Versiegelungsgrades und der angestrebten Freiraumqualität auch Alternativlösungen realisiert werden.



Geeignete Ausweisungen im Flächenwidmungsplan sind insbesondere: Kerngebiet, Kerngebiet überlagert mit Allgemeinem Wohngebiet, Allgemeines Wohngebiet.

Primär kommen die Ausweisungen Kerngebiet bzw. Kerngebiet überlagert mit Allgemeinem Wohngebiet zur Anwendung.

Folgende Kriterien sind bei der Festlegung der Baugebietskategorie im Flächenwidmungsplan auch in Abwägung zueinander zu beachten:

- Bestehende Nutzung
- Übergang und verträgliche Einfügung in das Umfeld
- Entwicklung einer abgestuften Zentrumsausbildung (Wahl der Baulandkategorie in angemessener Relation zum Umfeld; beispielsweise kann ein allgemeines Wohngebiet im Umfeld von großflächigen Ausweisungen von Reinem Wohngebiet als Zentrum dienen)
- Forcierung der Nutzungsdurchmischung
- Unter Berücksichtigung von Bestandsdichten bzw. angestrebten Dichten und deren Rahmen in der Bebauungsdichteverordnung

WOHNGEBIETE

Gemäß ROG und PLZVO ist die Funktion „Wohnen“ festzulegen. Gemäß REPRO gilt der Einzugsbereich von ÖV-Haltestellen als Vorrangzone für die Siedlungsentwicklung.

Entsprechend der Zielsetzung, die Siedlungsentwicklung auch stark am ÖV-Netz auszurichten, wurde im Jahr 2006 unter Berücksichtigung der Betriebszeiten und Taktintervalle eine Kategorisierung des städtischen ÖV-Netzes erstellt und 2010 anlässlich der Erstellung des 4.0 STEK aktualisiert.

Innerhalb der Funktion „Wohnen“ werden nun (wie bereits im 3.0 STEK) verschieden dichte Wohngebiete unterschieden, was einerseits der gewünschten Siedlungskonzentration entlang der ÖV-Achsen dient (siehe unten), andererseits differenzierte Vorgaben ermöglicht.

† Siehe dazu Abb. 1 – Ausdehnung des Siedlungsraumes am Ende des Teil B

	KATEGORIE	TAKT	BETRIEBSZEITEN
1	Innerstädtische Bedienqualität	< 10 min	Betriebsbeginn – Betriebsende
2	Innerstädtische Bedienqualität mit zeitlichen Einschränkungen	< 10 min	Zeitliche Mängel
3	Städtische Bedienqualität	10–20 min	Betriebsbeginn – Betriebsende
4	Städtische Bedienqualität mit zeitlichen Einschränkungen	10–20 min	Zeitliche Mängel
5	Geringe Bedienqualität	> 20 min	Ganzjährig, ev. Taktverkehr
6	Geringe Bedienqualität mit zeitlichen Einschränkungen	> 20 min	Kein Taktverkehr, zeitliche Mängel

WOHNEN: WOHNGEBIET HOHER DICHTE

Gebiete in Gunstlagen mit sehr guter infrastruktureller Ausstattung, vielfach gründerzeitliche Stadterweiterungsgebiete, Entfernung zum Zentrum unter 2 km. Typischerweise in den ÖV-Kategorien 1–3; soziale Infrastruktur hervorragend.

ALLGEMEINE MAßNAHMEN

Anzustreben ist eine Mindestgröße von 20 % des Bauplatzes an siedlungsöffentlicher Grünfläche.

ZIELE + MAßNAHMEN

Sicherung der Wohnfunktion, Verdichtung von Beständen in infrastrukturell gut erschlossenen Lagen unter Berücksichtigung des Gebietscharakters.

Sicherung bzw. Verbesserung der Grünausstattung in Abstimmung auf die Bevölkerungsstruktur und -dichte.

Sicherung der Qualität von Innenhöfen als ruhige, gut begrünte Räume, gegebenenfalls Entsiegelung und Reduktion konfliktträchtiger Nutzungen. Bei geeigneten Höfen ist eine Gliederung in Teilräume von angemessener Größe und kompaktem Zuschnitt zulässig, wobei jedoch die Auswirkungen auf den Wohnungsbestand zu berücksichtigen sind.

Vermeiden gebietsfremder Lärmquellen in Innenhöfen.

Weitgehende Unterbringung der PKW-Stellplätze in Tiefgaragen.

Herstellung einer ausreichend großen, allen BewohnerInnen zugänglichen Grünfläche bei Neubauten, in Abhängigkeit zur Projektgröße.

Beschränkung der Bodenversiegelung.

Festlegung des Bebauungsdichterahmens im Flächenwidmungsplan unter Berücksichtigung der Verkehrserschließung (motorisierter Individualverkehr und öffentlicher Verkehr), der sozialen und technischen Infrastruktur, der Versorgungsstruktur, der bestehenden und angestrebten städtebaulichen Struktur etc.

[†] Vgl. VO, Kap. IV
§ 13 (1)–(8)

Aufgrund der unterschiedlichen Formen von Innenhöfen ist im Zuge der Bebauungsplanung im Einzelfall zu beurteilen, ob eine weitere Gliederung eines Innenhofes möglich ist. Dabei sind auch bestehende Innenhofnutzungen zu berücksichtigen. Durch Maßnahmen wie z. B. wasserdurchlässige Beläge, eine ausreichende Begrünung von Freiflächen und Dächern und dgl. ist ein geringer Versiegelungsgrad anzustreben (max. 40 % der Bauplatzfläche).

Geeignete Ausweisungen im Flächenwidmungsplan sind insbesondere: Allgemeines Wohngebiet, Kerngebiet überlagert mit Allgemeinem Wohngebiet, Kerngebiet (geeignete maximale Bebauungsdichtewerte sind in Abhängigkeit vom bestehenden oder anzustrebenden Gebietscharakter und der ÖV-Erschließung festzulegen; in Rand- bzw. Übergangsbereichen zu Wohngebieten mittlerer Dichte ist gemäß der bestehenden oder angestrebten städtebaulichen Struktur eine Unterschreitung der Richtwerte möglich).

Primär kommen die Ausweisungen Kerngebiet überlagert mit Allgemeinem Wohngebiet und Allgemeines Wohngebiet zur Anwendung.

Folgende Kriterien sind bei der Festlegung der Baugebietskategorie im Flächenwidmungsplan auch in Abwägung zueinander zu beachten:

- Bestandsausweisung
- Bestandsnutzung
- Forcierung der Nutzungsdurchmischung
- Unter Berücksichtigung von Bestandsdichten bzw. angestrebten Dichten und deren Rahmen in der Bebauungsdichteverordnung, zur bestandsnahen Abbildung des Dichtewertes (in Bereichen von überwiegend bebauten und erhaltenswerten Gebieten, z. B.: Gründerzeitviertel)

WOHNEN: WOHNGEBIET MITTLERER DICHTE

Gebiete in Gunstlagen mit guter infrastruktureller Ausstattung, typischerweise in den ÖV-Kategorien 2–4.

ZIELE + MAßNAHMEN

† Vgl. VO, Kap. IV
§ 14 (1)–(9)

Vorrangige Wohnnutzung.

Durchmischung mit gebietsverträglichen Nutzungen an den Hauptverkehrs- und Verkehrsstraßen.

Gebietsverträgliche Nachverdichtung von Baulandbereichen mit lockerer Bebauung in infrastrukturell gut ausgestatteten Lagen.

Schaffung bzw. Sicherung einer ausreichenden Ausstattung mit öffentlich zugänglichen Freiflächen.

Die Unterbringung der PKW-Stellplätze in Tiefgaragen ist anzustreben.

Herstellung einer ausreichend großen, allen BewohnerInnen zugänglichen Grünfläche bei Neubauten (anzustreben ist eine Mindestgröße von 20 % des Bauplatzes an siedlungsöffentlicher Grünfläche).

Beschränkung der Bodenversiegelung.

Festlegung des Bebauungsdichterahmens im Flächenwidmungsplan unter Berücksichtigung der Verkehrserschließung (motorisierter Individualverkehr und öffentlicher Verkehr), der sozialen und technischen Infrastruktur, der Versorgungsstruktur, der bestehenden und angestrebten städtebaulichen Struktur etc.

Sicherung der Qualität von Innenhöfen.

Aufgrund der zu erhaltenden bzw. geplanten Freiraumqualitäten, aber auch wegen der angestrebten Freihaltung der Bereiche von Immissionen wird die Unterbringung von PKW-Abstellplätzen in Tiefgaragen angestrebt. Bei Projekten von sehr geringer Größe können aufgrund unwirtschaftlicher Tiefgaragengrößen oder anderer Erschwernisse unter Beachtung der Zielsetzungen der Lärmvermeidung, des geringen Versiegelungsgrades und der angestrebten Freiraumqualität auch Alternativlösungen realisiert werden.

Durch Maßnahmen wie z. B. wasserdurchlässige Beläge, eine ausreichende Begrünung von Freiflächen und Dächern und dgl. ist ein geringer Versiegelungsgrad anzustreben (max. 40 % der Bauplatzfläche).

Aufgrund der unterschiedlichen Formen von Innenhöfen ist im Zuge der Bebauungsplanung im Einzelfall zu beurteilen, ob eine weitere Gliederung eines Innenhofes möglich ist. Dabei sind auch bestehende Innenhofnutzungen zu berücksichtigen.

Geeignete Ausweisungen im Flächenwidmungsplan sind insbesondere: Allgemeines Wohngebiet, Reines Wohngebiet (geeignete maximale Bebauungsdichtewerte sind in Abhängigkeit vom bestehenden oder anzustrebenden Gebietscharakter und der ÖV-Erschließung z. B. 0,6 bis 1,0; in Rand- bzw. Übergangsbereichen zu Wohngebieten geringer Dichte ist gemäß der bestehenden oder angestrebten städtebaulichen Struktur eine Unterschreitung der Richtwerte möglich, in Rand- bzw. Übergangsbereichen zu Wohngebieten hoher Dichte ist gemäß der bestehenden oder angestrebten städtebaulichen Struktur in begründeten Fällen auch eine Überschreitung der Richtwerte möglich).

Primär kommt die Ausweisung Allgemeines Wohngebiet zur Anwendung.

Folgende Kriterien sind bei der Festlegung der Baugebietskategorie im Flächenwidmungsplan auch in Abwägung zueinander zu beachten:

- Forcierung der Nutzungsdurchmischung
- Belastung mit Emissionen
- Angestrebte infrastrukturelle Ausstattung des Gebietes

WOHNEN: WOHNGEBIET GERINGER DICHTEN

ALLGEMEINE MAßNAHMEN

Gebiete mit mäßiger infrastruktureller Ausstattung (typischerweise in den ÖV-Kategorien 3–6 bzw. am Rand des ÖV-Einzugsbereiches)

oder

Bereits überwiegend bebaute, städtebaulich homogen strukturierte Gebiete mit geringen Bestandsdichten und kleinteiliger Parzellierung ungeachtet ihrer ÖV-Versorgung

oder

Baugebiete im Grüngürtel, typischerweise am Rand bzw. außerhalb des ÖV-Einzugsbereiches

ZIELE + MAßNAHMEN

Gebietsverträgliche Nachverdichtung in infrastrukturell gut ausgestatteten Lagen, auch unter Einsatz der Bebauungsplanung.

Festlegung einer Mindestbebauungsdichte von 0,3 im Einzugsbereich öffentlicher Verkehrsmittel.

Intensive Durchgrünung und Schaffung bzw. Erhaltung öffentlich zugänglicher Freiflächen.

Beschränkung der Bodenversiegelung.

Festlegung des Bebauungsdichterahmens im Flächenwidmungsplan unter Berücksichtigung der Verkehrserschließung (motorisierter Individualverkehr und öffentlicher Verkehr), der sozialen und technischen Infrastruktur, der Versorgungsstruktur, der bestehenden und angestrebten städtebaulichen Struktur etc.

Durch Maßnahmen wie z. B. wasserdurchlässige Beläge, eine ausreichende Begrünung von Freiflächen und Dächern und dgl. ist ein geringer Versiegelungsgrad anzustreben (max. 30 % der Bauplatzfläche).

[†] Vgl. VO, Kap. IV § 15 (1)–(5)

Geeignete Ausweisungen im Flächenwidmungsplan sind insbesondere: Reines Wohngebiet, Allgemeines Wohngebiet, Dorfgebiet (geeignete maximale Bebauungsdichtewerte sind abhängig vom bestehenden oder anzustrebenden Gebietscharakter und der Topografie, wobei im Einzugsbereich öffentlicher Verkehrsmittel die Mindestbebauungsdichte jedenfalls 0,3 beträgt; 0,3 bis 0,4; in Rand- bzw. Übergangsbereichen zu Wohngebieten mittlerer Dichte ist gemäß der bestehenden oder angestrebten städtebaulichen Struktur in begründeten Fällen auch eine Überschreitung dieser Richtwerte möglich).

Primär kommen die Ausweisungen Reines Wohngebiet und Allgemeines Wohngebiet zur Anwendung.

Folgende Kriterien sind bei der Festlegung der Baugebietskategorie im Flächenwidmungsplan auch in Abwägung zueinander zu beachten:

- Bestandsausweisung
- Belastung mit Emissionen
- Bestandsnutzung
- Übergang und verträgliche Einfügung in das Umfeld
- Forcierung der Nutzungsdurchmischung im oberen Bereich des Dichterahmens

Ein Großteil der „Wohngebiete geringer Dichte“ liegt im Grüngürtel (siehe auch nächste Seite und Sachbereich „Natur und Umwelt“/Grüngürtel).

Im Bauverfahren bzw. bei der Erstellung eines Bebauungsplanes ist bei Wohngebieten geringer, mittlerer und hoher Dichte eine Überschreitung der angegebenen Richtwerte im begründeten Einzelfall (Erstellung eines städtebaulichen Gutachtens) möglich, wenn es aus Gründen des Ortsbildschutzes zweckmäßig oder aus städtebaulichen Gründen tunlich ist. In diesem Fall ist die Erstellung eines städtebaulichen Gutachtens erforderlich.



INDUSTRIE- UND GEWERBEGEBIET

Bereiche, die aufgrund ihrer gegebenen oder geplanten Erschließung und ihrer Größe für Industrie- und Gewerbenutzungen prädestiniert sind und in vielen Fällen bereits derzeit entsprechend genutzt werden. Angestrebt wird zu einem eine Optimierung der Voraussetzungen für die geplanten, zum anderen das Vermeiden von Konflikten mit anderen Nutzungen und von nachteiligen ökologischen Auswirkungen.

ZIELE + MAßNAHMEN

Sicherung bzw. Verbesserung der infrastrukturellen Erschließung.

Gestaltung der Übergänge zu Wohngebieten unter Berücksichtigung von erforderlichen Immissionsschutzmaßnahmen.

Verbesserung des Kleinklimas durch Dachbegrünung ist anzustreben.

Verbesserung der Umweltauswirkungen durch Maßnahmen hinsichtlich der Energieversorgung und der Emissionen.

Beschränkung der Bodenversiegelung und Erhöhung des Grünanteils.

¹ Vgl. VO, Kap. IV
§ 16 (1)–(5)

In Bereichen, in denen der Betriebsablauf und die konkrete Nutzung es zulassen, sind z. B. durch wasserdurchlässige Beläge, durch eine ausreichende Begrünung von Betriebsflächen und Dächern ein geringer Versiegelungsgrad und ein erhöhter Grünanteil durch Baum- und Strauchpflanzungen anzustreben (maximal 60% der Bauplatzfläche). Insbesondere in der Bebauungsplanung sind diese Zielsetzungen zu berücksichtigen.

Geeignete Ausweisungen im Flächenwidmungsplan sind insbesondere: Gewerbegebiet, Industriegebiet 1, Kerngebiet überlagert mit Gewerbegebiet.

Primär kommt die Ausweisung Gewerbegebiet zur Anwendung.

Folgende Kriterien sind bei der Festlegung der Baugebietskategorie im Flächenwidmungsplan auch in Abwägung zueinander zu beachten:

- Bestandsnutzung
- Übergang und verträgliche Einfügung in das Umfeld
- Angestrebte infrastrukturelle Ausstattung des Gebietes
- Belastung mit Emissionen (sowohl des betroffenen Bereiches als auch des Umfeldes)
- Ausweitung der infrastrukturellen Versorgung im Bereich der Einfahrtsstraßen
- Schaffung von belebten öffentlichen Räumen auch im dezentralen Bereich

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

Unter §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 Gewerbe- und Industrieflächen hingewiesen. Eine kurzfristige Verwertung sämtlicher unbebauter Gewerbe- und Industrieflächen innerhalb der nächsten Planungsperiode würde diesen angestrebten Entwicklungszielen widersprechen. Mobilisierungsmaßnahmen für Gewerbe- und Industrieflächen sind daher zu vermeiden.

GEBIETE FÜR EINKAUFSZENTREN

Großflächige Handelsschwerpunkte am übergeordneten Straßennetz, teilweise mit guter ÖV-Erschließung. Angestrebt werden eine Verbesserung der bestehenden Standorte im Hinblick auf ihren Nutzen für ihr Umfeld und ihre funktionale und gestalterische Einbindung sowie eine Reduzierung ihrer Auswirkungen auf das Kleinklima (Entsiegelung). Nennenswerte Flächenausdehnungen oder neue Standorte für EZ 1 und EZ 2 sind angesichts der bestehenden Überversorgung nicht vorgesehen. Im Wesentlichen werden Flächen festgelegt, die bereits Einkaufszentrenstandorte sind oder gemäß dem rechtskräftigen Flächenwidmungsplan als Gebiete für Einkaufszentren der Kategorie 1 und 2 ausgewiesen sind.

In der Zentrumsfunktion ist die Ausweisung der Baulandkategorie Kerngebiet, in der auch weiterhin Einkaufszentren festgelegt werden können, zulässig. Dies ermöglicht die Ausbildung von multifunktionalen Stadtteilzentren. Planungen sind generell nach ihren Auswirkungen auf das Verkehrsnetz zu beurteilen.

ZIELE + MAßNAHMEN

Ausweitung von Einkaufszentren (dies betrifft sowohl bestehende EZ-Gebäude als auch EZ-Flächen) oder Dichteanhebung nur unter Bedachtnahme auf die Verträglichkeit mit dem Umfeld und die Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes.

Ergänzung bestehender Handelsschwerpunkte zur Sicherung einer räumlich gestreuten Nahversorgung mit Gütern und Dienstleistungen durch Ausstattung dieser Bereiche mit zusätzlichen Funktionen (beispielsweise Büro- oder Freizeitnutzung).

Beschränkung der Bodenversiegelung.

Insbesondere bei Einkaufszentren mit großflächigem Parkplatzangebot ist durch Maßnahmen wie z. B. durch wasserdurchlässige Beläge, eine ausreichende Durchgrünung von Stellplätzen und Dachbegrünungen ein geringer Versiegelungsgrad anzustreben (maximal 60 % der Bauplatzfläche). In der Bebauungsplanung sind diese Zielsetzungen zu berücksichtigen.

Primär kommen die Ausweisungen Einkaufszentrum 1 und Einkaufszentrum 2 zur Anwendung.

¹ Vgl. VO, Kap. IV § 17 (1)–(3)



1. Erläuterungen zum Entwicklungsplan

Folgende Kriterien sind bei der Festlegung der Baugebietskategorie im Flächenwidmungsplan auch in Abwägung zueinander zu beachten:

- Bestandsnutzung
- Bestandsausweisung
- Abstimmung mit den Festlegungen des Deckplan 5
- Qualität der Anbindung an den öffentlichen Verkehr
- Übergang und verträgliche Einfügung in das Umfeld
- Forcierung der Nutzungsdurchmischung

Jedenfalls zulässig ist die Ausweisung von Sondernutzungsflächen im Freiland in allen Funktionen des Entwicklungsplanes sofern gebietsverträglich. Aufgrund der unterschiedlichen Detailschärfe des Entwicklungsplanes und des darauf aufbauenden Flächenwidmungsplanes sind Konkretisierungen im Bereich der Freiraumausstattung erforderlich.

Weiters ist die Ausweisung von Verkehrsflächen in allen Funktionsbereichen des Entwicklungsplanes erforderlich, da in diesem lediglich das übergeordnete Verkehrsnetz abgebildet wird. Wesentlich ist auch die Berücksichtigung der sogenannten Interpretationstiefe gemäß § 24 4.0 STEK idgF.

Bereiche mit zwei Funktionen (Überlagerungen)

Die Überlagerung von zwei Funktionen im Stadtentwicklungskonzept bedeutet, dass für den Flächenwidmungsplan zwei Optionen zur Verfügung stehen. Als Kriterien zur Festlegung der Baulandkategorie im Flächenwidmungsplan sind die unter der jeweils gewählten Funktion angeführten anzuwenden.

ZENTRUM UND WOHNEN: INNERSTÄDTISCHES WOHN- UND MISCHGEBIET

Zentrumsnahe Gebiete mit sehr guter infrastruktureller Ausstattung, großteils unmittelbar an das Stadtzentrum angelagert und Hauptverkehrsstraßen folgend (z. B. Glacis, Elisabethstraße, Conrad-von-Hötzendorf-Straße, Münzgrabenstraße), typischerweise in der ÖV-Kategorie 1. Insgesamt überwiegt die Wohnfunktion, bereichsweise starke Durchmischung mit Büro-, Betriebs- und Geschäftsnutzungen.

Zur Schaffung bzw. Aufrechterhaltung eines attraktiven Wohnumfeldes hat die angestrebte Nutzungsdurchmischung unter Einhaltung der raumordnungsrechtlichen Vorgaben (Immissionsschutz gemäß § 30 (1) lit 3 StROG 2010) und Nutzung der gewerberechtl. Möglichkeiten (z. B. Regelung der Öffnungszeiten) zu erfolgen.

Auch die Lärmschutzverordnung der Stadt Graz stellt bei entsprechender Überarbeitung grundsätzlich ein geeignetes Instrument zur Konfliktminimierung zwischen Betrieben, z. B. Vergnügungsstätten, und dem Wohnumfeld dar.

ZIELE + MAßNAHMEN

Durchmischung der Wohn- mit verträglicher Büro-, Betriebs-, und Geschäftsnutzung.

Sicherung der Wohnfunktion und Erhaltung bzw. Verbesserung eines entsprechenden Wohnumfeldes.

Nutzung rechtlicher Möglichkeiten (z. B. Lärmschutzverordnung, Maßnahmen der Gewerbeordnung) zur Reduzierung der nachteiligen Auswirkungen von Betrieben auf das Wohnumfeld.

Sicherung der Qualität von Innenhöfen als ruhige, gut begrünte Räume, gegebenenfalls Entseigerung und Reduktion konfliktträchtiger Nutzungen. Bei geeigneten Höfen ist eine Gliederung in Teilräume von angemessener Größe und kompaktem Zuschnitt zulässig, wobei jedoch die Auswirkungen auf den Wohnungsbestand zu berücksichtigen sind.

[†] Vgl. VO, Kap. IV § 18 (1)–(9)

ZIELE + MAßNAHMEN

Erhaltung und Weiterentwicklung des Grünbestandes.

Sicherung bzw. Wiedererrichtung von Vorgärten.

Weitgehende Unterbringung der PKW-Stellplätze in Tiefgaragen, in Abhängigkeit zur Projektgröße.

Herstellung einer ausreichend großen, allen BewohnerInnen zugänglichen Grünfläche bei Neubauten (anzustreben ist eine Mindestgröße von 20 % des Bauplatzes an siedlungsöffentlicher Grünfläche).

Beschränkung der Bodenversiegelung.

Aufgrund der unterschiedlichen Formen von Innenhöfen ist im Zuge der Bebauungsplanung im Einzelfall zu beurteilen, ob eine weitere Gliederung eines Innenhofes möglich ist. Dabei sind auch bestehende Innenhofnutzungen zu berücksichtigen. Vorgärten sind wichtige Bestandteile der Grünausstattung und haben eine ökologische, kleinklimatische und stadtgestalterische Funktion. Diese Vorgärten sind insbesondere bei Blockrandbebauung zu erhalten (z. B. auch von anderen Nutzungen wie z. B. oberirdische Stellplätze freizuhalten) und nach Möglichkeit zu ergänzen bzw. wiederherzustellen.

Aufgrund der zu erhaltenden bzw. geplanten Freiraumqualitäten, aber auch wegen der angestrebten Freihaltung der Bereiche von Immissionen wird die Unterbringung von PKW-Abstellplätzen in Tiefgaragen angestrebt. Bei Projekten von sehr geringer Größe können aufgrund unwirtschaftlicher Tiefgaragengrößen oder anderer Erschwernisse unter Beachtung der Zielsetzungen der Lärmvermeidung, des geringen Versiegelungsgrades und der angestrebten Freiraumqualität auch Alternativlösungen realisiert werden.

Durch Maßnahmen wie z. B. wasserdurchlässige Beläge, eine ausreichende Begrünung von Freiflächen und Dächern und dgl. ist ein geringer Versiegelungsgrad anzustreben (Richtwerte entsprechend dem festgelegten Funktionsbereich).

Geeignete Ausweisungen im Flächenwidmungsplan sind insbesondere: Kerngebiet, Überlagerung Kerngebiet und Allgemeines Wohngebiet.

[†] Vgl. VO, Kap. IV § 18 (1)–(9)

INDUSTRIE- UND GEWERBE- GEBIET UND WOHNEN: GEWERBE- UND MISCHGEBIET

Standorte an MIV-Hauptverkehrsadern, in vielen Fällen mit sehr guter ÖV-Erschließung. Besonders geeignet für Verwaltung, Dienstleistung, Gewerbe, Kleinhandel und in lärmabgewandten Bereichen auch Wohnnutzung.

ALLGEMEINE MAßNAHMEN

Verstärkter Einsatz der Bebauungsplanung zur verträglichen Abstimmung unterschiedlicher Nutzungen, Gewährleistung eines zweckmäßigen Schallschutzes und einer qualitativen städtebaulichen Gestaltung.

Festlegung großräumig zusammenhängender Ausweisungen im Flächenwidmungsplan zur Vermeidung von Nutzungskonflikten innerhalb der Gebietskategorie.

ZIEL + MAßNAHMEN

Abgestimmte Entwicklung von Dienstleistungs-, Verwaltungs- und verträglichen Gewerbenutzungen, wobei bei entsprechender Eignung insbesondere hinsichtlich der Immissionen (Lärm, Luft und Erschütterungen) auch Wohngebiete zulässig sind.

Festlegung geeigneter Bauweisen (z. B. der geschlossenen) entlang von Hauptverkehrsadern als Lärmschutzmaßnahme für dahinter liegende Wohngebiete in Bauverfahren und Bebauungsplänen unter Bedachtnahme auf bestehende Gebäude und Nutzungen.

Beschränkung der Bodenversiegelung.

In Bereichen, in denen der Betriebsablauf und die konkrete Nutzung es zulassen, sind z. B. durch wasserdurchlässige Beläge, durch eine ausreichende Begrünung von Betriebsflächen und Dächern ein geringer Versiegelungsgrad und ein erhöhter Grünanteil anzustreben (Richtwerte entsprechend dem festgelegten Funktionsbereich). Insbesondere in der Bebauungsplanung sind diese Zielsetzungen zu berücksichtigen.

Geeignete Ausweisungen im Flächenwidmungsplan sind insbesondere: Gewerbegebiet, Allgemeines Wohngebiet, Kerngebiet.

¹ Vgl. VO, Kap. IV § 19 (1)–(3)

ZENTRUM UND INDUSTRIE/ GEWERBE

Standorte entlang von MIV-Hauptverkehrsadern, welche in den meisten Fällen über eine sehr gute ÖV-Anbindung verfügen (z. B. entlang C.-v.-H.-Straße, St. Peter Hauptstraße oder Liebenauer Hauptstraße). Besondere Eignung für einen Mix aus gewerblichen Nutzungen und Handel, wobei die bestehenden oder die zukünftigen dahinterliegenden Wohnnutzungen besonderer Berücksichtigung bedürfen.

ZIELE + MAßNAHMEN

¹ Vgl. VO, Kap. IV § 20 (1)–(2)

Berücksichtigung einer verträglichen Handelsentwicklung entlang des übergeordneten Straßennetzes.

Festlegung geeigneter Bebauungsweisen (z. B. der geschlossenen) entlang von Hauptverkehrsadern als Lärmschutzmaßnahme für dahinter liegende Wohngebiete in Bauverfahren und Bebauungsplänen unter Bedachtnahme auf bestehende Gebäude und Nutzungen.

Geeignete Ausweisungen im Flächenwidmungsplan sind insbesondere: Kerngebiet, Gewerbegebiet



EINKAUFSZENTREN UND INDUSTRIE/GEWERBE BZW. WOHNEN

Standorte im Anschluss an bereits heute bestehende Einkaufszentren, an welchen unter Bedachtnahme auf die angrenzenden Nutzungen eine geringfügige Erweiterung möglich sein kann.

ZIEL

† Vgl. VO, Kap. IV
§ 21 (1)

Ausweitung von Einkaufszentren (dies betrifft sowohl bestehende EZ-Gebäude als auch EZ-Flächen) nur unter Bedachtnahme auf die Verträglichkeit mit dem Umfeld und die Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes.

Geeignete Ausweisungen im Flächenwidmungsplan sind insbesondere: Einkaufszentren 1, Einkaufszentren 2, Kerngebiet, Gewerbegebiet, Allgemeines Wohngebiet oder eine geschobweise Überlagerung

ÜBERLAGERUNG EIGNUNGSZONE „FREIZEIT/SPORT/ÖKOLOGIE“ MIT ANDEREN FUNKTIONEN (WOHNEN, INDUSTRIE/GEWERBE, ZENTRUM)

Hierbei handelt es sich um Standorte, welche eine ökologische Funktion als Puffer- und Abstandsbereich aufweisen oder derzeit für Sport- und Freizeitzwecke genutzt werden. Eine Baulandfestlegung ist unter Beachtung der ökologischen Aspekte möglich.

ZIEL

† Vgl. VO, Kap. IV
§ 22 (1)–(2)

Bei Festlegung von Vorbehaltsflächen für Freizeit/Sport/Ökologie im Flächenwidmungsplan kann als Nachfolgenutzung auch Bauland festgelegt werden.

Bei Festlegung von Bauland als Nachfolgenutzung sind intensiv durchgrünte Puffer- und Abstandsbereiche mit geringer Bodenversiegelung zu berücksichtigen.

ÜBERLAGERUNG EISENBAHN UND INDUSTRIE/GEWERBE ODER ZENTRUM

Die Bahn verfügt über einen historisch gewachsenen Bestand an Bahnflächen, welche heute zu einem großen Teil nicht mehr benötigt werden und mittelfristig einer anderen Nutzung zugeführt werden können. Diese Flächen konzentrieren sich im Bereich des Hauptbahnhofes sowie des Ostbahnhofes. Da die rechtsgültige Planzeichenverordnung für eine derartige Nachfolgenutzung keine eigene Signatur vorsieht, werden diese Flächen schwarz umrandet und mit einer Kennziffer versehen im Entwicklungsplan dargestellt. Die vorgesehene Nachfolgenutzung kann der nachstehenden Tabelle entnommen werden:

ZIEL

Für folgende Bereiche, welche im Entwicklungsplan als Bahn ersichtlich gemacht sind, werden zeitlich und/oder räumlich nachfolgende Funktionen festgelegt:

	BEREICH	FUNKTION
A	Unterführung Grafenbergstraße bis Unterführung Peter-Tunner-Straße	Industrie/Gewerbe gem. § 16
B	Unterführung Peter-Tunner-Straße bis Höhe Starhembergasse	Industrie/Gewerbe gem. § 16
C	Höhe Starhembergasse bis Eggenbergerstraße	Zentrum gem. § 10
D	Zwischen Köflacher Gasse und Friedhofgasse	Bereich mit 2 Funktionen: Zentrum und Industrie- und Gewerbegebiet gem. § 20
E	Ostbahnhof Ecke Fröhlichgasse	Zentrum gem. § 10
F	Ostbahnhof entlang Raiffeisengasse	Industrie/Gewerbe gem. § 16
G	Ostbahnhof entlang C.-v.-Hötzendorfstraße	Industrie/Gewerbe gem. § 16
H	Ostbahnhof entlang der C.-v.-Hötzendorfstraße/ nördlicher Abschnitt	Zentrum gem. § 10

[†] Vgl. VO, Kap. IV § 23 (1)

GEBIETSABGRENZUNG

Da eine parzellenscharfe Abgrenzung der einzelnen Funktionsbereiche im Bereich der Größe einer Landeshauptstadt nicht zweckmäßig ist, sind die Abgrenzungen zwischen den Funktionsbereichen im Rahmen eines gebietstypischen Bauplatzes in geringem Maße interpretierbar, sofern sie nicht klar nachvollziehbaren strukturellen Abgrenzungen folgen. Ausgenommen hiervon sind Grenzen, welche eindeutig nachvollziehbaren Strukturlinien, wie z. B. Waldrändern, Gewässern, Straßen, Bahnlinien oder Ähnlichem folgen.

ZIEL

Die Abgrenzung zwischen Funktionsbereichen gemäß § 10–23 ist im Rahmen der Zielsetzungen dieser Verordnung im Flächenwidmungsplan zu konkretisieren. Dabei sind Abweichungen in der Größenordnung einer ortsüblichen Einfamilienhaus-Bauplatztiefe zulässig, sofern kein Widerspruch zu den festgelegten Vorrangzonen entsteht, und die Abgrenzung nicht klar nachvollziehbaren Strukturlinien wie Straßen und Gewässern etc. folgt.

¹ Vgl. VO, Kap. IV § 24

Innerhalb der Funktionsfestlegungen §§ 10–15 sowie bei überlagerten Funktionsfestlegungen gemäß § 18–20 ist auch eine Festlegung von Sondernutzungen im Freiland im Flächenwidmungsplan möglich. Insbesondere sind darunter solche Sondernutzungen erfasst, die auch im Zuge der Bebauungsplanung festgelegt werden können (wie Frei- und Grünflächen). Dabei muss das mögliche Emissionspotenzial der Sondernutzungen mit der jeweiligen Funktion abgestimmt werden. Sondernutzungen in den Themenbereichen Ökologie, Sport und Erholung mit geringen Emissionen sind dabei z. B. mit einer Wohnfunktion jedenfalls kompatibel.

Die Festlegung von Verkehrsflächen im Flächenwidmungsplan ist in allen Funktionsbereichen möglich.



POTENZIALFLÄCHEN

Generell sind gemäß Planzeichenverordnung Freilandflächen, die künftig einer Baulandausweisung zugeführt werden können, als Potenzial im Entwicklungsplan darzustellen.

Standorte außerhalb des Grüngürtels, welche aufgrund von besonderen Standortansprüchen oder aufgrund ihres Flächenausmaßes nur unter besonderen Bedingungen entwickelt werden sollen, sind im Entwicklungsplan mit einer fortlaufenden Nummer in einem Kreis gekennzeichnet. Potenzialflächen ohne Nummerierung können ohne Vorbedingungen entwickelt werden.

ZIEL

Die im Entwicklungsplan ausgewiesenen und fortlaufend nummerierten Potenzialflächen können nur unter folgenden Voraussetzungen als Bauland ausgewiesen werden:

[†] Vgl. VO, Kap. IV § 25

		HÖCHSTZULÄSSIGES AUSMAß/ GRÖSSE	BEI EINER FWPL-AUSWEISUNG ZU BEACHTEN
1	Grüngürtel – Strasserhofweg	Bis HQ ₁₀₀	Nachweis einer ausreichend leistungsfähigen Verkehrsanbindung
2	Grüngürtel – Salfeldstraße	ca. 19.000 m ² gesamt	Nachweis der Möglichkeit der Verbringung der Oberflächen- und Hangwässer
3	Grüngürtel – Mariatroster Straße	Bis HQ ₁₀₀	
4	Liebenau Ost – Industrie	Keine Einschränkung innerhalb des Funktionsbereiches Industrie und Gewerbe	Nachweis einer ausreichend leistungsfähigen, direkten MIV-Anbindung an das übergeordnete Straßennetz, Entwicklungsrichtung Süd/Nord
5	Liebenau Ost – Wohnen	Keine Einschränkung innerhalb des Funktionsbereiches Wohnen	Nachweis einer ausreichend leistungsfähigen MIV-Anbindung oder Nachweis der Möglichkeit einer ÖV-Anbindung
6	Liebenau: Gerlitz- und Hatzl-Gründe	Keine Einschränkung ca. 1.000 m ² pro Einzelfall	Erstellung eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes und einer Infrastrukturplanung (inkl. ÖV) + in Abstimmung mit dem Hochwasserschutz ausschließlich außerhalb von HQ ₁₀₀ Gefährdungsbereichen oder Baulandanschluss und Verkehrsanbindung, Berücksichtigung der Grünverbindungen, + in Abstimmung mit dem Hochwasserschutz ausschließlich außerhalb von HQ ₁₀₀ Gefährdungsbereichen
7	Murfeld	Keine Einschränkung ca. 1.000 m ² pro Einzelfall	Erstellung eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes und einer Infrastrukturplanung (inkl. ÖV) auf der Basis des Stadtteilentwicklungskonzeptes Murfeld oder Baulandanschluss und Verkehrsanbindung, Berücksichtigung der Grünverbindungen
8	St. Peter – Autaler Straße	Keine Einschränkung innerhalb des Funktionsbereiches Wohnen	Festlegung der Erstellung eines Bebauungsplanes zur Berücksichtigung der Lärmbelastung und Entwicklung von innen nach außen im FWPL
9	Wetzelsdorf – Grottenhofstraße	Keine Einschränkung	Erstellung eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes in Kombination mit ÖV-Anbindung (Straßenbahndienststelle)
10	Webbing – Hafnerstraße	Keine Einschränkung innerhalb des Funktionsbereiches Wohnen	Aufgrund des erforderlichen Schallschutzes hat die Konsumation erst nach Bebauung des Gewerbegebietes entlang der A9 oder eines alternativen Nachweises zu erfolgen
11	Westlich und östlich Ruders- dorfer Straße	Keine Einschränkung innerhalb des Funktionsbereiches Wohnen	Erstellung eines Gesamtverkehrskonzeptes und Berück- sichtigung der Entwicklung von innen nach außen bzw. Nach- weis der Erschließung, unter Berücksichtigung des Fluglärms
12	St. Peter – Raaba- weg und Messen- dorferstraße	Keine Einschränkung innerhalb des Funktionsbereiches Wohnen	Nachweis des herstellbaren Schallschutzes und in Abstimmung mit dem Hochwasserschutz ausschließlich außerhalb vom HQ ₁₀₀ Gefährdungsbereich
13	Puntigam – Grundstück 382/6, KG Rudersdorf	Keine Einschränkung	Berücksichtigung Brunnenschutzgebiet 1 und Erstellung eines Erschließungskonzeptes für eine Industrieaufschließungs- straße Rudersdorf (unter Einbeziehung des Grundstückes 404/20, KG Rudersdorf)

GRÜNGÜRTEL

Ca. 33 % des Stadtgebietes liegen in der Grünzone gemäß § 5 des REPRO G-GU. In dieser sind Baulandausweisungen nicht zulässig. Die Stadt Graz erklärt diese Bereiche sowie darüber hinaus weitere 17% des Stadtgebiets zum „Grüngürtel“ und folgt dabei im Wesentlichen der Abgrenzung im 3.0 STEK.

Seit 1980 wird, wenngleich in unterschiedlichen Formulierungen und mit leicht unterschiedlichen Schwerpunkten, jedoch mit derselben Zielrichtung der Erhalt des Grüngürtels aus folgenden Motiven verfolgt:

MAßNAHMEN

Bedeutung für Klima und Ökologie

Naherholungsraum/Lebensqualität

Landwirtschaftlicher Produktionsraum/Nahversorgung

Daher wurden Beschränkungen für Baulandausweisungen (keine großflächigen Neuausweisungen, sondern nur kleinräumige Auffüllungen bzw. Abrundungen) und gestalterische Vorgaben für Bebauungen (Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild) festgelegt.

Eine Festlegung von Potenzialflächen im Grüngürtel wurde restriktiv unter Beachtung besonderer Standortvoraussetzungen wie z. B. gegebener bzw. geplanter Anschluss an den öffentlichen Verkehr, Nahelage zu Versorgungseinrichtungen und Stadtteilzentren etc. vorgenommen (vgl. Potenzialflächen Nr. 1 – Strasserhofweg mit dem Stadtteilzentrum Oberandritz, Nr. 2 – Salfeldstraße mit dem Stadtteilzentrum Straßgang bzw. Nr. 3 – Mariatroster Straße mit dem Stadtteilzentrum Mariatrost bzw. dem Nahversorgungsschwerpunkt Fölling).

Die Idee des Grüngürtels wurde auch von einigen Nachbargemeinden der Stadt Graz übernommen.

¹ Siehe dazu Abb. 2 – Differenzplan Grüngürtel am Ende des Teil B

Ausdehnung des Grüngürtels – Größenvergleich zum 3.0 STEK

Der Grüngürtel nimmt rund die Hälfte des Stadtgebietes ein; er wurde im Vergleich zum 3.0 STEK geringfügig reduziert, um Widersprüche zu bestehenden Flächenwidmungsplan-Ausweisungen zu korrigieren bzw. um in Lagen mit guter ÖV-Erschließung höhere Bebauungsdichten (z. B. 0,6) zu ermöglichen.

Die Grüngürtelbestimmungen – Neuerungen im Vergleich zum 3.0 STEK

Die Bestimmungen des 3.0 STEK für den Grüngürtel werden im Wesentlichen beibehalten und primär im Sinn einer Konkretisierung (im Hinblick auf ihre Eignung als verordnungsfähige Formulierungen) weiterentwickelt. In Präzisierung der Bestimmungen des 3.0 STEK wurde nunmehr eine Klarstellung hinsichtlich abgetreppter mehrgeschossiger Bebauung vorgenommen.

Geeignete Ausweisungen im Flächenwidmungsplan (bestehende Ausweisungen bleiben unberührt) sind insbesondere: Reines Wohngebiet oder Dorfgebiet mit einer höchstzulässigen Bebauungsdichte von 0,3, in Gebieten innerhalb des Einzugsbereiches von ÖV-Haltestellen (= Vorrangzonen für die Siedlungsentwicklung gemäß REPRO) 0,4.

Obwohl Bauland traditionell auch Teil des Grazer Grüngürtels ist, kann generell festgehalten werden, dass der Grüngürtel keine forcierte Entwicklung erfahren soll. Es wurden im Entwicklungsplan äußerst restriktive Siedlungsgrenzen gesetzt, um langfristig die Zersiedlung der umlaufenden Hügelkette hintanzuhalten.

Unbebaute Baulandgrundstücke im Grüngürtel sind daher als langfristige Potentiale zur Deckung des Eigenbedarfs für folgende Generationen zu betrachten. Mobilisierungsmaßnahmen in diesem Bereich meist fernab der infrastrukturellen Einrichtungen und ohne Anbindung an einen entsprechend innerstädtischen öffentlichen Verkehr sind daher zu vermeiden. Diese stehen dem dezidierten Ziel der Innenentwicklung entgegen. Zudem wäre dadurch die Ressource „Baugebiet im Grüngürtel“ kurzfristig aufgebraucht und würde den nachfolgenden Generationen nicht mehr zur Verfügung stehen.

Mobilisierungsmaßnahmen zur Flächensicherungen im öffentlichen Interesse, wie beispielsweise zur Sicherung von Hochwasserrückhaltebecken, sind hingegen sinnvoll.

DECKPLAN 1 – REPRO

Die Konkretisierung der Grünzonen und der Landwirtschaftlichen Vorrangzone erfolgte – entsprechend der siedlungspolitischen und ökologischen Zielsetzungen der Stadt Graz – in enger Anlehnung am Linienzug des REPRO.

Darüber hinaus gelten gemäß § 5 (2) REPRO auch Uferstreifen an der Mur von 20 m und an allen übrigen natürlich fließenden Gewässern von 10 m Breite, gemessen jeweils ab Böschungsoberkante, als Grünzonen. Die Festlegung von Bauland und Sondernutzungen im Freiland für Ablagerungsplätze, Aufschüttungsgebiete, Schießstätten, Schieß- und Sprengmittelager und ihre Gefährdungsbereiche und Bodenentnahmeflächen sind unzulässig. Bestehende Festlegungen in Flächenwidmungsplänen innerhalb von Vorrangzonen bleiben davon unberührt. In diesen Bereichen können für Baulückenschließungen geringen Ausmaßes Ausnahmen gewährt werden. Dabei ist die ökologische Funktion des jeweiligen Uferstreifens zu berücksichtigen.

Diese Grünzonen entlang von Fließgewässern sind rein textlich festgelegt.

ZIEL

Als Vorrangzone für die Siedlungsentwicklung gilt der im Deckplan 1 dargestellte Bereich. Entsprechend der ÖV-Bedienungsqualität und unter Berücksichtigung des erhaltenswerten Bestandes bzw. der angestrebten Entwicklung werden im Entwicklungsplan Wohngebiete unterschiedlicher Dichte angelegt.

¹ Vgl. VO, Kap. II, § 5 (4)

Die Vorrangzone für Industrie und Gewerbe (Liebenau, nördlich des Magna-Werkes) wird im Westen (d. h. zu den bestehenden Wohngebieten hin) gegenüber dem REPRO-Linienzug entsprechend der gegebenen Interpretationsmöglichkeit verkleinert, um eine räumliche Verzahnung der beiden Funktionen hintanzuhalten und so das Konfliktpotential zu reduzieren.

Die Abgrenzung der Wasserwirtschaftlichen Vorrangzonen werden nach Vorliegen der Ergebnisse einer derzeit laufenden Aktualisierung der Anschlaglinien HQ_{30} und HQ_{100} überarbeitet. Dem vorliegenden Plan liegen die derzeit gültigen Linien zugrunde.

Diese derzeit gültigen Linien berücksichtigen nicht, im Gegensatz zum Deckplan 3 lt. Flächenwidmungsplan, die derzeitigen Gefährdungs- und Ausuferungsbereiche. Diese Bereiche sind bei einer künftig neuen Baulandausweisung zusätzlich zu prüfen (siehe dazu Tab. Im VO-Wortlaut, Bedingungen für die Baulandausweisung bei Potenzialflächen).

ZIEL

Als Wasserwirtschaftliche Vorrangzonen gelten die im Deckplan 1 ausgewiesenen Bereiche (HQ-Anschlaglinien), die für den Hochwasserabfluss notwendig sind oder eine wesentliche Funktion für den Hochwasserrückhalt aufweisen, sowie Flächen, die sich für Hochwasserschutzmaßnahmen besonders eignen.

¹ Siehe dazu
Vgl. VO, Kap. II,
§ 5 (5)

DECKPLAN 2 – NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN

Aus dem **Baugrundatlas** Graz (Joanneum Research, 2000) wurde die Darstellung potentiell durch Hangrutschungen bzw. instabile Untergrundverhältnisse gefährdeter Bereiche in den Deckplan 2 übernommen.

Die dem Stadtplanungsamt seitens der Steiermärkischen Landesregierung, FA 17C, bekannt gegebenen bzw. durch Recherche im Aktenbestand der Grazer Wirtschaftsbetriebe ermittelten **Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte und Verdachtsflächen** sind dargestellt, wobei weder eine räumliche Eingrenzung noch eine fachliche Bewertung durchgeführt wurde. Zweifellos werden manche der dargestellten Flächen nur kleinräumig oder von vergleichsweise harmlosen Ablagerungen betroffen oder aber überhaupt bereits saniert sein. Die vorliegenden Planeintragungen mögen Betroffene veranlassen, der Thematik Beachtung zu schenken.

Archäologische Bodenfundstätten und Bodendenkmäler sind entsprechend der Bekanntgabe durch das Bundesdenkmalamt eingetragen.

Die **Grundwasserschutz und -schongebiete, Brunnenschutzgebiete und Quellschutzgebiete** sind in ihren jeweils aktuellen Ausmaßen dargestellt.

Die **Hochwassergefährdungsbereiche HQ₃₀ und HQ₁₀₀** werden nach Vorliegen der Ergebnisse einer derzeit laufenden

Aktualisierung der Anschlaglinien überarbeitet; dem vorliegenden Plan liegen die derzeit gültigen Linien zugrunde. Der Deckplan 2 zeigt auch die im Zug des Sachprogrammes „Grazer Bäche“ projektierten Rückhaltebecken sowie die von der Wildbach- und Lawinerverbauung bekannt gegebenen Gefahrenzonen und Hinweissbereiche.

Die bestehenden und geplanten Rückhaltebecken liegen im Wesentlichen innerhalb von Eignungszonen gem. § 22, Abs. 5, lit 4. StROG 2010. Für jene, die außerhalb liegen, ist entweder bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan unter Berücksichtigung der wasserwirtschaftlichen Erfordernisse vorhanden oder wird ein solcher im Zuge der Aufhebung des Aufschließungsgebietes erstellt. Die jeweils angemessenen Abstände der beiden im Stadtgebiet vorhandenen Seveso-II-Betriebe (Firma Linde Gas GmbH in der Südbahnstraße und OMV-Tanklager in der Plabutscherstraße) sind ersichtlich gemacht. Innerhalb dieser Abstände sind Ausweisungen nur gemäß den Bestimmungen des § 26 Abs. 6 StROG 2010 zulässig.

DECKPLAN 3 – VERKEHR

Dargestellt sind die Bundes- und Landesstraßen, das Gemeindestraßennetz sowie die Eisenbahnflächen – jeweils mit den relevanten Ausbauvorhaben:

- Südgürtel B 67a
- Ausbau Knoten Graz Ost mit Spange Gössendorf
- A 9-Begleitstraße
- Verbindung Koralmbahn – Steirische Ostbahn

Die Darstellung der städtischen Bus- und Straßenbahnlinien berücksichtigt die Projekte der zweiten Ausbaustufe für die Straßenbahnen:

- Nordwest-Linie
- Südwest-Linie
- Umlegung der Linie 1 über Universität
- Erschließung Graz-Reininghaus
- Verlängerung Linie 7
- Nahverkehrsknoten Hauptbahnhof

Mit Stand 2010 wohnen 69 % aller Grazer (Haupt- und Nebenwohnsitze) im 300 m-Einzugsbereich einer Kategorie 1 – Haltestelle; ca. 84 % in den Kategorien 1–4 (Quelle: Kategorisierung ÖV-Netz, Endbericht 2010, erstellt von B.I.M., Graz, im Auftrag der A 10/8 Abteilung für Verkehrsplanung). Bezüglich der Kategorisierung siehe auch die Tabelle auf Seite 74.



DECKPLAN 4 – VERKEHRSLÄRM

Zur nachvollziehbaren Darstellung der Lärmbelastung im Stadtgebiet wird diese in einem separaten Deckplan flächendeckend dargestellt und damit eine über die Vorgaben der rechtsgültigen Planzeichenverordnung hinausgehende Informationstiefe gezeigt. Der Plan stellt die aufgrund der Vorgaben des Umgebungslärmregimes (Umgebungslärmrichtlinie 2002/49/EG und deren österreichische Umsetzung durch das Bundes-Umgebungslärmsschutzgesetz, die entsprechenden Landesgesetze und Verordnungen) durch das Umweltamt – Referat für Lärmschutz – berechneten Schallimmissionsprognosen dar. Diese sogenannten strategischen Lärmkarten zeigen eine Summenbelastung aus den wichtigsten Lärmquellen (Straße, Bahn, Fluglärm) und bilden die Grundlage für die Entwicklung von mittel- und langfristigen städtebaulichen Lösungsansätzen zur Verminderung der Lärmbelastung der Grazer Bevölkerung.

SACHBEREICHSBEZOGENE ZIELE UND MAßNAHMEN

Die sachbereichsbezogenen Ziele und Maßnahmen stellen in diesem Stadtentwicklungskonzept ein generelles Bekenntnis der Stadt Graz zur qualitätsvollen Stadtentwicklung dar. Die Raumordnungsgrundsätze gemäß § 3, StROG 2010 sind jedenfalls zu beachten. In Einzelfällen sind allenfalls Ziele unterschiedlicher thematischer Ausrichtung gemäß § 3, Abs. 2 StROG 2010 gegeneinander abzuwägen. Die Umsetzung der Maßnahmen im Zuständigkeitsbereich der Stadt Graz kann jeweils nur nach Maßgabe der vorhandenen finanziellen Möglichkeiten erfolgen.

ERGÄNZENDE ERLÄUTERUNGEN ZUR VERORDNUNG 4.02 STEK

ZULÄSSIGKEIT DER ERRICHTUNG VON EINKAUFSZENTREN AD. II. § 6, STEK 4.0:

Ausgehend vom Rechtsbestand des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes und des 3.0 Flächenwidmungsplanes werden gemäß den Bestimmungen des StROG 2010, § 22 Abs. 5, idgF zur Erreichung der angestrebten städtebaulichen Zielsetzungen, zum Schutze der bestehenden Nahversorgung, eines ausgeglichenen Handelsgefüges und zur Erreichung der im § 17 festgelegten Ziele und Maßnahmen Bereiche festgelegt, bei denen entweder die Errichtung von Einkaufszentren ausgeschlossen ist oder eine Herabsetzung der Verkaufsfläche erfolgt.

Basierend auf der Rechtslage StROG 2010 wurde im 3.0 Stadtentwicklungskonzept nur im Bereich des Stadions Liebenau im Zuge eines Änderungsverfahrens eine Beschränkung der möglichen Verkaufsfläche für Einkaufszentren vorgenommen. Im Zuge der Änderung des Flächenwidmungsplanes 3.20 wurde das 4.0 Stadtentwicklungskonzept im Bereich Reininghaus angepasst. Für Teilbereiche von Reininghaus wurde dabei die Errichtung von Einkaufszentren ausgeschlossen. Für alle übrigen Funktionsfestlegungen des 4.0 STEK, welche die Festlegung von Kerngebiet oder Bauland der Kategorien Einkaufszentrum 1 oder 2 im 4.0 Flächenwidmungsplan ermöglichen, wurden keine Beschränkungen der Verkaufsfläche oder ein Ausschluss der Errichtung von Einkaufszentren vorgenommen. Im 3.0 Flächenwidmungsplan sind jedoch bereits Kerngebietsflächen mit und ohne EZ-Ausschluss festgelegt.

Im Wesentlichen soll nunmehr der rote Faden der bisherigen Planungsfestlegungen beibehalten werden und eine Kategorisierung der möglichen Einkaufszentrenflächen erfolgen, um ein entsprechendes Steuerungsinstrument für den 4.0 Flächenwidmungsplan zur Verfügung zu haben.

Die Einstufung in 5 Kategorien erfolgt in Anlehnung an die Einkaufszentrenverordnung 2004 idgF im Deckplan 5, wobei auf

die dort für verschiedene Zentralitäten festgelegten Obergrenzen der Verkaufsfläche Bezug genommen wurde. Basis dafür ist die im § 6 des 4.0 STEK festgelegte hierarchische Zentrengliederung.

Die räumliche Konkretisierung umfasst die Funktionsbereiche Zentrum (§§ 10, 11 und 12) mit der möglichen Festlegung von Bauland der Kategorien Kerngebiet, Einkaufszentren 1, Einkaufszentren 2 bzw. die Funktionsbereiche Einkaufszentren (§ 17) mit der Festlegung Einkaufszentren 1, Einkaufszentren 2 im Flächenwidmungsplan oder entsprechende Überlagerungen (§§ 18, 20, 21, 22, 23), in denen damit die Errichtung eines Einkaufszentrums möglich wäre. Dies umfasst auch die Überlagerungen Zentrum und Wohnen (innerstädtisches Wohn- und Mischgebiet, Kerngebiet, Überlagerung Kerngebiet und Allgemeines Wohngebiet), die Überlagerung Zentrum und Industrie/Gewerbe (Kerngebiet, Gewerbegebiet), die Überlagerung Einkaufszentren und Industrie/Gewerbe bzw. Wohnen (Einkaufszentren 1, Einkaufszentren 2, Kerngebiet, Gewerbegebiet, Allgemeines Wohngebiet oder eine geschoßweise Überlagerung) und die Überlagerung Eisenbahn und Zentrum (Höhe Starhembergasse bis Eggenbergerstraße, zwischen Köflacher Gasse und Friedhofgasse sowie Ostbahnhof Ecke Fröhlichgasse wurden Bereiche mit 2 Funktionen – Zentrum und Industrie- und Gewerbegebiet festgelegt).

Als Kriterien für die Festsetzung des Maximalwertes bzw. eines Ausschlusses von Einkaufszentren wurden insbesondere städtebauliche und verkehrliche Kriterien herangezogen. Die städtebauliche Verträglichkeit mit dem Umfeld, die Sicherung einer ausreichenden Nahversorgung und ein genügend großer Einzugsbereich waren wesentliche Kriterien für die Kategorisierung. Ausgehend von einer bereits sehr großen Anzahl an vorhandenen Verkaufsflächen in bestehenden Einkaufszentren ist es Ziel der Stadt, potenzielle neue Flächen für Einkaufszentren einzu-

schränken und die Funktion des Stadtzentrums weiter zu stärken.

Im Bereich des Verkehrs waren wesentliche Kriterien die Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes für den motorisierten Individualverkehr, die Anbindung an den öffentlichen Verkehr unter Berücksichtigung der Bedienungsqualität und der Haltestelleneinzugsbereiche, die Erreichbarkeit zu Fuß bzw. mit dem Rad sowie die im Raumordnungsgesetz vorgegebene Vermeidung unzumutbarer Immissionen und großräumiger Überlastung der Verkehrsinfrastruktur durch den Betrieb eines Einkaufszentrums und die Vermeidung von unzumutbaren Belästigungen der Nachbarschaft. Neue Planungen für künftige Straßenbahnlinien wurden ebenfalls mit einbezogen.

Primäres Ziel ist es, die Erreichbarkeit von Handelseinrichtungen mit nachhaltigen Verkehrsmitteln wie Rad und öffentlichem Verkehr zu stärken und den Individualverkehr auf ein notwendiges Maß zu reduzieren. In den einzelnen Stadtquartieren sollen die Nahversorgungszentren erhalten werden und kleinmaßstäbliche, gewachsene Strukturen dabei maßvoll weiterentwickelt werden. Die Festlegung von Baugebieten der Kategorie Kerngebiet und Einkaufszentrum 1 im Flächenwidmungsplan (und damit die Möglichkeit der Errichtung eines Einkaufszentrums mit Lebensmitteln) soll daher primär dort erfolgen, wo die fußläufige Erreichbarkeit für die umliegende Wohnbevölkerung, eine sehr gute Versorgung mit dem öffentlichen Verkehr und ein ausreichend großer Einzugsbereich vorhanden sind und sich solche großflächigen Handelsbetriebe auch ausreichend in die vorhandene städtebauliche Struktur einordnen lassen.

Die Handelsstandorte mit der Funktion Einkaufszentren (Festlegungen gemäß § 17 bzw. § 21 der Verordnung) wurden nach

ihrer Bedeutung gegliedert. Bisher hatten alle Flächen für Einkaufszentren keine Flächenbeschränkungen, ausgenommen Kerngebietsfestlegungen mit Einkaufszentrenausschluss. Gemäß Einkaufszentrenverordnung sind in der Kernstadt Graz die Flächen für Einkaufszentren, ausgenommen den maximalen Anteil an Verkaufsfläche für Lebensmittel nicht beschränkt. Bei bestehenden Standorten mit regionaler Bedeutung bzw. in der Entwicklung im Wesentlichen abgeschlossenen Standorten erfolgte daher weiterhin keine Beschränkung der Verkaufsfläche (Kategorie A), der Anteil an Lebensmitteln darf gemäß EZ-Verordnung 5.000 m² Verkaufsfläche nicht übersteigen.

Zum Schutz der örtlichen Nahversorgung und hier insbesondere der Betriebe mit Waren des täglichen Bedarfes in der Umgebung erfolgt in der Kategorie A1 eine Beschränkung auf eine max. Verkaufsfläche für Lebensmittel auf 800 m². Die Kategorie A1 umfasst keine Standorte mit bestehenden Einkaufszentren 1 mit mehr als 800 m² Lebensmittel. Die Ansiedlung eines 800 m² großen Lebensmittelmarktes wäre auch in einer angrenzenden Baugebietskategorie Allgemeines Wohngebiet möglich, weshalb nunmehr auch bisherige EZ2-Standorte die Möglichkeit der Erweiterung um einen Lebensmittelbetrieb haben, wenn die Voraussetzungen dafür gegeben sind (u. a. ausreichender Einzugsbereich, fußläufige Erreichbarkeit für die Wohnbevölkerung, sehr gute ÖV-Versorgung).

Hat ein Einkaufszentrum anstatt regionaler Bedeutung nur begrenzte Bedeutung für einen Stadtteil, so erfolgte die Festlegung der Kategorie B und somit eine Beschränkung der Fläche auf max. 5.000 m² Verkaufsfläche (davon max. 1.000 m² für Lebensmittel).

Eine weitere Steuerung der möglichen Größen von Einkaufszentren soll im Flächenwidmungsplan durch Regelung der Bebauungsdichte, durch die Vorgabe der Inhalte eines erforderlichen Bebauungsplanes und durch weiterführende Mobilitätsmaßnahmen wie z. B. Beschränkung der Stellplatzanzahl für PKW etc. erfolgen.

Als Sonderstandorte mit der Funktion Zentrum wurden im Entwicklungsplan Universitäten, Hochschulen, Kammern, Kranken-

häuser etc. festgelegt. In diesen Bereichen sind, ausgenommen in den Stadtteilzentren LKH/St. Leonhard und Messe sowie dem Bereich Kärntnerstraße/Grillweg, generell keine Einkaufszentren vorgesehen.

Eine Sonderstellung in der Stadtentwicklung nehmen die neuen örtlichen Siedlungsschwerpunkte Gürtelturm/Don Bosco, Reininghaus (bis zur GKB-Linie im Norden) und Waagner-Biro ein. Diese zeichnen sich teilweise durch einen bereits sehr gut angebundenen öffentlichen Verkehr aus (Nahverkehrsdrehscheibe Don Bosco) bzw. sind in allen 3 Bereichen neue Straßenbahnprojekte in Planung. Insbesondere in den Bereichen Reininghaus und Waagner-Biro sollen durchmischte Stadtquartiere nach den Kriterien von „Smart City“ entwickelt werden.

Die Gliederung im Bereich Reininghaus wurde aufgrund der geplanten städtebaulichen Entwicklung entlang der Hauptachse (Esplanade, Alte Poststraße) mit der Kategorie B und anschließend mit der Kategorie D vorgenommen. In diesem Zusammenhang wird ergänzend auf die bereits im UVP-Feststellungsverfahren Reininghaus festgesetzte maximale Verkaufsflächenbeschränkung von insgesamt 7.000 m² hingewiesen, welche somit zusätzlich bindend ist.

Die lokalen Zentren mit der Funktion Bezirks- und Stadtteilzentren wie z. B. Oberandritz und Waltendorf sind städtebaulich sehr klein strukturiert, die Ansiedlung von großflächigen Einkaufszentren wird dort nicht als verträglich angesehen. Im Bereich Jakomini/Messe sind jedoch bereits bauliche Großstrukturen vorhanden, der Bereich verfügt über eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr und liegt an einer wichtigen Hauptachse des Individualverkehrs und des öffentlichen Verkehrs.

Die Zentren ohne zentralörtliche Funktion Mariagrün, Mariarost und Wetzelsdorf verfügen zwar über eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr, aufgrund der Kleinstrukturiertheit der baulichen Umgebung wird eine Ansiedlung von Einkaufszentren bzw. eine großflächige Erweiterung von Handelsflächen nicht angestrebt. Im Zentrum Ragnitz gibt es mit der Sied-

lung Berliner Ring bereits eine bestehende bauliche Großstruktur und ein vorhandenes kleinflächiges Einkaufszentrum, welches im Sinne der Bestandssicherung weitergeführt werden soll.

Die Situation in den Bezirks- und Stadtteilzentren unterscheidet sich sowohl im Hinblick auf die Qualität der Verkehrsanbindung, als auch hinsichtlich der städtebaulichen Struktur und des Maßstabs. In den Bezirkszentren Andritz, Liebenau, Gösting und Straßgang ist aufgrund der baulichen Struktur und Kleinmaßstäblichkeit sowie aufgrund der teilweise mäßigen Anbindung an den öffentlichen Verkehr bzw. Individualverkehr die Errichtung von Einkaufszentren ausgeschlossen. Im Bereich LKH/St. Leonhard soll mit der Festlegung das bestehende Einkaufszentrum abgesichert werden, außerdem ist das LKH selbst einer der größten Arbeitsgeber der Stadt. Der Bereich St. Peter/Plüddemangasse wurde aufgrund der bisherigen Festlegungen im Flächenwidmungsplan bzw. in Abstimmung mit der verlängerten Straßenbahnlinie in 2 Bereiche geteilt. Südlich des Einzugsbereiches der Straßenbahnlinie ist die Festlegung von Einkaufszentren ausgeschlossen, stadteinwärts ist die Festlegung von Einkaufszentren der kleinsten Kategorie zulässig. In Puntigam (inkl. Triester Straße/Am Wagrain) wurde abgesehen von der Sicherung des großflächigen bestehenden Lebensmittelhandels im Zentrum (Kategorie A) in Abstimmung mit den anderen bestehenden Einkaufszentren die Kategorie B bzw. C festgelegt, in klein strukturierten Bereichen des Zentrums wurde jedoch ein Ausschluss von Einkaufszentren festgelegt. In Eggenberg inklusive der Entwicklungsachse Graz-West/Bahnhofsviertel wurde eine Teilung vorgenommen, dabei erfolgte westlich der Fachhochschule ein Ausschluss von Einkaufszentren zum Schutz der bestehenden Nahversorgung.

Im Stadtzentrum erfolgt eine Dreiteilung in die Kategorien A, C und D. Keine Flächenbeschränkung gibt es im Kernbereich der Altstadt inklusive der Achse Annenstraße und Bahnhof (dies sind wesentliche Entwicklungsschwerpunkte, wo auch die Hauptlinien des öffentlichen Verkehrs und der FußgängerInnen verlaufen). Im Bereich Lendplatz, Griesplatz und am Eggenberger Gürtel Süd wurde aufgrund der erwünschten maßvollen Handelsentwicklung bzw. angestrebten städtebaulichen und funktionellen Umstrukturierung die Kategorie C festgelegt. In allen übrigen

Bereichen des Zentrums ist die Errichtung von Einkaufszentren aufgrund der vorhandenen kleinteiligen städtebaulichen Struktur und dem Schutz der Nahversorgung sowie in Weiterführung der Festlegungen des 3.0 Flächenwidmungsplanes ausgeschlossen. Dies umfasst im Wesentlichen die gründerzeitlichen Wohnbereiche, in denen die Ansiedelung von Einkaufszentren zu unzumutbaren Belästigungen der Nachbarschaft führen würde. Um diesen roten Faden der Planung fortzuführen wurden im Wesentlichen die Bereiche mit bestehenden EZ-Ausschlüssen der Kategorie D zugewiesen.

Abgeleitet vom Entwicklungsprogramm zur Versorgungsinfrastruktur (Einkaufszentrenverordnung) wurde auch in der ggst. Verordnung bezüglich der Größenordnung der maximal zulässigen Verkaufsfläche nicht unterschieden zwischen den Einkaufszentrentypen 1 und 2.

Um sicherzustellen, dass keine extrem großflächigen Lebensmittelanbieter entstehen, wurde wie schon in der zugrunde gelegten EZ-Verordnung, der Anteil der zulässigen Verkaufsflächen für Lebensmittel bei Einkaufszentren 1 innerhalb der Einkaufszentrengelände beschränkt.

Nach EZ-Verordnung beträgt die Relation Lebensmittelangebot zum Non-Food-Bereich pro Einkaufszentrum, abgeleitet von den entsprechenden Richtwerten und der Umsetzungspraxis, 1 zu 5. Auch die EZ-Verordnung weicht davon in der Kategorie 5 bereits ab und legt hier den maximalen Anteil an zulässigen Verkaufsflächen für Lebensmittel mit 800 m² fest. Der dortige Wert von 800 m² für Handelsbetriebe mit Lebensmittelangebot ist vom Wert der Verkaufsfläche, ab dem ein Handelsbetrieb als Einkaufszentrum gilt, abgeleitet. In Anlehnung dazu wurden im Rahmen der ggst. Verordnung die Kategorien A1 und C mit dem maximalen Anteil an zulässigen Verkaufsflächen für Lebensmittel von 800 m² definiert.

Wie bereits vorab ausgeführt, erfolgt zum Schutz der örtlichen Nahversorgung und hier insbesondere der Betriebe mit Waren des täglichen Bedarfes in der Umgebung in der Kategorie A1 eine Beschränkung auf eine max. Verkaufsfläche für Lebens-

mittel auf 800 m². Die Kategorie A1 umfasst keine Standorte mit bestehenden Einkaufszentren 1 mit mehr als 800 m² Lebensmittel. Die Ansiedelung eines 800 m² großen Lebensmittelmarktes wäre jedoch auch in einer angrenzenden Baugebietskategorie Allgemeines Wohngebiet möglich, weshalb nunmehr auch bisherige EZ2-Standorte die Möglichkeit der Erweiterung um einen Lebensmittelbetrieb haben, wenn die Voraussetzungen dafür gegeben sind (u. a. ausreichender Einzugsbereich, fußläufige Erreichbarkeit für die Wohnbevölkerung, sehr gute ÖV-Versorgung, Änderung der Baugebietskategorie).

Hat ein Einkaufszentrum anstatt regionaler Bedeutung nur begrenzte Bedeutung für einen Stadtteil, so erfolgte die Festlegung der Kategorie B und somit eine Beschränkung der Fläche auf max. 5.000 m² Verkaufsfläche (davon max. 1.000 m² für Lebensmittel).

Dass in manchen Fällen die Kategorien A1 und B aneinandergrenzen, ist in einer gewachsenen Struktur nicht ausgeschlossen. Zum Beispiel berühren sich bereits Flächen des Nahverkehrsknotens Puntigam (Teil des Bezirks- und Stadtteilzentrums Puntigam) und des Center West.

Die ergänzte Präambel unter IV. Raumbezogene Ziele und Maßnahmen stellt klar, dass der im STEK festgelegte Maximalrahmen nicht überschritten werden darf, und dass ein Rechtsanspruch auf Ausnutzung des Maximalrahmens nicht abgeleitet werden kann. Die Festlegungen des Deckplan 5 regeln den maximalen Rahmen, sind also nicht im Sinne einer zu erreichenden Zielvorgabe zu verstehen.

Über die Festlegungen des Flächenwidmungsplanes hinaus ist keine weitere Einschränkung der Verkaufsfläche in den nachgereihten Verfahren vorgesehen. Einschränkungen können lediglich aufgrund geringer maximal zulässiger Bebauungsdichten und dergleichen entstehen.

Die im Deckplan 5 zum STEK 4.02 für die jeweiligen Geltungsbereiche A, A1, B, C und D festgelegten Obergrenzen für Verkaufsflächen für Einkaufszentren bzw. Verkaufsflächen für Lebensmittel gelten als Maximalwerte je Einkaufszentrum gemäß § 31 StROG. Festlegungen im Flächenwidmungsplan dürfen die-

sen Rahmen nicht überschreiten. Weitere Einschränkungen der Verkaufsflächenobergrenze auf Ebene Flächenwidmungsplan sind zulässig.

Außerhalb der definierten Geltungsbereiche ist die Errichtung von Einkaufszentren grundsätzlich ausgeschlossen (Ausnahmen siehe nächster Absatz). Dies gilt ebenso für jene Einzugszonen für Freizeit, Sport, Ökologie gem. § 7, welche von Geltungsbereichen der Kategorien A, A1, B, C oder D lt. Deckplan 5 umgeben sind und nur zur besseren Orientierung im Deckplan 5 dargestellt wurden. Auch in Überlagerungsbereichen, welche im Sinne einer überwiegenden Gewerbenutzung als KG+GG(EA) im Flächenwidmungsplan festgelegt werden, gilt der Ausschluss von Einkaufszentren. Von einer Funktionsfestlegung Zentrum wurde hier Abstand genommen, da im Sinne des Überwiegungsprinzips, Gewerbenutzungen in allen Obergeschossen den überwiegenden Anteil darstellen. Entsprechend wird die Erläuterung der Funktionsüberlagerung „Industrie- und Gewerbegebiet und Wohnen (Gewerbe und Mischgebiet)“ wie folgt ergänzt: Geeignete Ausweisungen im Flächenwidmungsplan sind insbesondere Gewerbegebiet, Allgemeines Wohngebiet, Kerngebiet, Überlagerungen Kerngebiet mit Gewerbegebiet.

Sofern Erweiterungen von Zentrums- oder Einkaufszentrenfunktionen im Sinne des § 24 Gebietsabgrenzungen, STEK 4.0 erfolgen, die also Abweichungen in der Größenordnung einer ortsüblichen Einfamilienhaus-Bauplatztiefe oder aber Potentialflächen betreffen, gilt die für den jeweils angrenzenden Bereich lt. Deckplan 5 getroffene Festlegung A bis D sinngemäß auch für die Erweiterung. Damit sind auch jene Unschärfen zwischen Entwicklungsplan und Flächenwidmungsplan rechtlich abgedeckt, die sich schon aufgrund der unterschiedlichen Abgrenzungsgenauigkeit der beiden Planungsebenen ergeben (grobe Gebietseinteilung im Entwicklungsplan und Parzellenschärfe im Flächenwidmungsplan).

AD IV. – RAUMBEZOGENE ZIELE UND MAßNAHMEN – PRÄAMBEL

Einleitend zur funktionsweisen Festlegung von Zielen und Maßnahmen wurde (im Zuge 4.02 STEK) eine Präambel eingefügt, welche grundlegende Kriterien für alle Arten von Funktionen und deren Überlagerungen regelt. Folgende Festlegungen wurden auf Grund diesbezüglicher Einwendungen ergänzt:

Im Stadtentwicklungskonzept festgelegte Funktionen bilden einen Maximalrahmen für Festlegungen im Flächenwidmungsplan. Sie ermöglichen eine Vielzahl von Widmungs- und Dichtefestlegungen in Übereinstimmung mit den jeweiligen Funktionen. Der Maximalrahmen darf dabei nicht überschritten werden. Auf Ebene des Flächenwidmungsplanes ist festzulegen, ob der jeweilige Maximalrahmen ausgenutzt werden darf. Ein Rechtsanspruch auf Ausnutzung des Maximalrahmens kann jedoch aus Funktionsfestlegungen oder Deckplan 5-Festlegungen nicht abgeleitet werden.

Nach der Hierarchie der Planungsinstrumente bildet das Örtliche Entwicklungskonzept die oberste, von der Gemeinde zu beschließende Planungsebene. Für Graz ist dies das Stadtentwicklungskonzept. Die jeweils in der Tiefe genauer werdenden Instrumente des Flächenwidmungsplanes und der Bebauungspläne bilden die darauf aufbauenden Verordnungen. Das ÖEK stellt dabei vereinfacht gesprochen die sogenannte Grobgliederung der Gemeinde dar, was sich auch durch den lt. StROG geforderten Maßstab von 1:10.000 ausdrückt. Die darauffolgenden Planungsinstrumente sind jeweils genauer und in vertiefter Schärfe (FWP 1:5.000, Bebauungspläne in noch genauem Maßstab) zu erstellen. Daher erschien es sinnvoll, diesen Abwägungsspielraum, der auf Ebene des Flächenwidmungsplanes erhalten werden soll, einleitend festzuschreiben.

Auch für die Übersetzung der Funktion aus dem Entwicklungsplan hin zur exakten Baulandkategorie im Flächenwidmungsplan besteht dieser Abwägungsspielraum. In den folgenden Erläuterungen zu den einzelnen Funktionsfestlegungen sind die geeigneten Ausweisungen im Flächenwidmungsplan daher nur exemplarisch angeführt, es erfolgt keine vollständige Aufzählung der Möglichkeiten.

Wesentlich ist, dass die im Stadtentwicklungskonzept definierte Funktion überwiegend die Baulandkategorie prägt. Ergän-

zende untergeordnete Möglichkeiten sind hierbei nicht ausgeschlossen. Dies ist schon deshalb erforderlich, da in der Regel auch Baulandkategorien gemäß StROG 2010 nicht auf eine Funktion beschränkt sind. Selbst die Ausweisung Reines Wohngebiet erlaubt beispielsweise ergänzenden Nutzungen. Ebenso besteht die Möglichkeit zur geschoßweisen Überlagerung unterschiedlicher Baulandkategorien, sofern die dem Entwicklungsplan entsprechende Funktion überwiegt. Es ist sinnvoll, in den weiter nachgereichten Verfahren detaillierte Festlegungen zur Einhaltung dieses Überwiegungsprinzips zu setzen. Beispielfhaft kann hierzu der Ausschluss von Wohnnutzungen für bestimmte Bereiche bzw. Festlegungen von Mindestgeschoßanzahlen bei geschoßweise überlagerten Nutzungen angeführt werden.

GEWÄSSER AD V. § 26 (4) SOWIE BAULANDDURCHGRÜNUNG AD V. § 26 (21), (22) U. (24) UND BAUKULTUR AD V. § 28 (8) U. (8) A STEK 4.0

Die bisher getroffenen Festlegungen werden ergänzt bzw. detailliert. Sämtliche bestehenden Festlegungen bleiben zudem aufrecht.

Die bisherige Praxis im Bauverfahren und Gutachten hat gezeigt, dass die derzeit lt. Verordnung zum STEK 4.0 eher allgemein getroffenen Formulierungen nicht ausreichen, um ökologische und kleinklimatologische Ziele umsetzen zu können. In den Erläuterungen zum STEK 4.0 wurden zwar Wege zur Umsetzung der prinzipiellen Zielsetzungen aufgezeigt, eine schlagende Festlegung ermöglicht jedoch nur die Verordnung. Daher wird nunmehr das STEK 4.0 zu den Belangen Uferfreiheit und Baulanddurchgrünung auf Verordnungsebene detailliert.

Im Hinblick auf zu erwartende Klimaveränderungen wird es beispielsweise eine besondere Herausforderung darstellen, im dicht bebauten Stadtgebiet die starke nächtliche Überwärmung einzudämmen. Maßnahmen, wie die Vorschreibung von Gründächern oder die Beschränkung von Versiegelung, sind daher

unabdingbare Schritte, die Ziele des STEK 4.0 zu erreichen. Die nunmehr ergänzte Festlegung wirkt sich gleichzeitig verbessernd auf den Wasserrückhalt und damit auf das Abflussgeschehen im Hochwasserfall aus.

Uferfreihaltung an Fließgewässern:

Das Regionale Entwicklungsprogramm Graz/Graz-Umgebung, LGBl. Nr. 106/2005 sieht keine neuen Baulandausweisungen 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 Schadenspotential 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.

Um eine 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 sicherzustellen, wurde eine abgestufte Festlegung für den 10 bzw. 20 m-Bereich ab Böschungsoberkante im Zuge der 4.02 Änderung des Stadtentwicklungskonzeptes der Stadt Graz wie folgt im § 26 (4)a getroffen.

- Festlegung eines Freihaltbereiches 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 Freihaltbereiches in der Zone von 3–10 m bzw. 3 – 20 m (Mur) gemessen ab der Böschungsoberkante
- d) Bebauungen im dicht verbauten Stadtgebiet innerhalb des Freihaltbereiches in der Zone von 5–10 m bzw. 5–20 m (Mur), gemessen ab der Böschungsoberkante

Begriffsbestimmung Freihaltbereich:

Bereich, welcher in der Regel von jeglicher Bebauung und Versiegelung freizuhalten ist; bei bestehender Baulandausweisung kann die Fläche zur Dichteberechnung herangezogen werden.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass sich die Grazer Bäche hinsichtlich ihrer Merkmale in einem sehr heterogenen Zustand befinden. Betreffend ihrer Größe bestehen Unterschiede von etwa 30 cm bis etwa 8 m Sohlbreite. Nach ihrer Fließcharakteristik unterscheidet man solche mit dauernder Wasserführung mit hohem Durchfluss aber auch quasi ständig trockene Bäche, manche gelten als mäandrierende Tieflandgewässer und andere als stark gestreckte Wildbäche. Hinsichtlich ihres ökologischen Zustandes reicht die Palette von hoher Wasserqualität mit sehr guter Sohlstruktur bis zu schlechter Wasserqualität und Betonsohle, man findet intakte Auwälder aber auch Bäche mit direkt angrenzender Bebauung bzw. Straßen. Nach der Hochwassergefährdung sind sehr häufig über die Ufer tretende bis hochwassersanierte Bäche zu unterscheiden.

Aus dieser Heterogenität resultiert, dass die tatsächliche Breite des freizuhaltenden Uferbegleitstreifens einer Prüfung und einer gutachterlichen Festlegung durch das zuständige wasserwirtschaftliche Planungsorgan bedarf.

Die ökologische Funktion der Uferbegleitstreifen zielt auf einen gewässertypischen Begleitbewuchs (Auwaldcharakter) als Pufferstreifen ab. Dieser ist stark von der Größe, der Fließcharakteristik, den strukturellen Besonderheiten sowie den angrenzenden Nutzungen des Gewässers abhängig. Eine pauschale Forde-

zung eines 10 m-Freihaltestreifens scheint daher nicht generell anwendbar.

Weiters ist es beispielsweise für die Sanierung der Hochwasserüberflutungsräume in vielen Fällen erforderlich, die Gewässer im Stadtgebiet auszubauen, d. h. die Fließquerschnitte in Richtung der Vorländer zu erweitern. Der erforderliche Raumbedarf ist dabei stark abhängig vom gegebenen Schutzgrad am Gewässer. Entlang von bereits ausgebauten Gewässern kann der freizuhaltende Uferstreifen aus diesem Titel geringer ausfallen.

Ausgehend von einem prinzipiell geltenden 10 bzw. 20 m (Mur) breiten Freihaltbereich an natürlich fließenden Gewässern wird mit zunehmendem Abstand zur Böschungsoberkante eine differenzierte Festlegung hinsichtlich zulässiger baulicher Maßnahmen getroffen. Diese Differenzierung soll der Heterogenität der natürlich fließenden Gewässer sowie der Lage im dicht bebauten Stadtgebiet Rechnung tragen und zudem erwünschte Nutzungsverknüpfungen wie beispielsweise Wegführungen entlang von Fließgewässern ermöglichen.

Zusammengefasst gilt damit eine völlige Freihaltung des Bereiches von 0–3 m ab Böschungsoberkante, ausgenommen Bestandssanierungen und Bauführungen im öffentlichen Interesse. Der Bereich ab 3 m gemessen von der Böschungsoberkante darf zumindest für unterirdische Einbauten sowie die Befestigung von Verkehrsflächen herangezogen werden. Erst ab 5 m von der Böschungsoberkante sind unter gewissen Voraussetzungen, welche durch das wasserwirtschaftliche Planungsorgan zu prüfen sind, Bebauungen im dicht bebauten Stadtgebiet möglich. Die zuständige Abteilung des Landes Steiermark ist somit im Bauverfahren beizuziehen.



BAULANDDURCHGRÜNUNG

AD V. §26 (21), (22) U. (24) STEK 4.0

Der Erhalt und der weitere Ausbau des Grünraumes ist eine notwendige Voraussetzung für die Sicherung der Lebensqualität in der Stadt Graz. Neben bestehenden Waldflächen, den Ausweisungen von Freilandflächen bzw. von Sondernutzungsflächen im Freiland wie Parkanlagen, Spiel- und Sportplätzen stellt die konsequente Durchgrünung von Bauland einen wesentlichen Bestandteil einer substantiell durchgrüneten Stadt dar. Im Sinne eines positiven Beitrages der Stadtplanung zum Klimawandel sind Vorschriften beispielsweise zur Verringerung der Aufheizung im Sommer unbedingt erforderlich und werden im Rahmen des nunmehr erweiterten Kapitels Baulanddurchgrünung von der Stadt Graz getroffen.

Ein wichtiger Teil der Umsetzung dieses Zieles erfolgt im Rahmen von hoheitlichen Verfahren. Die Durchgrünung des Baulandes kann hier erhalten bzw. entsprechend entwickelt werden.

Als Grundlage hierfür wurden im Jahre 2006 in Zusammenarbeit des Stadtplanungsamtes und der Abteilung für Grünraum und Gewässer die „Freiraumplanerischen Standards“ als interne Richtlinie und als Beurteilungsgrundlage erarbeitet. Eine konsequente Umsetzung der vorliegenden Standards und deren grobe Verankerung im Stadtentwicklungskonzept werden nachhaltig zu einer stärkeren Durchgrünung und somit zu einer Aufwertung des Stadtraumes in Graz führen. In den Bereichen Dachbegrünungen, Tiefgaragenüberschüttungen, Erhalt eines Mindestanteils an unversiegeltem Boden werden im Zuge des 4.02 STEK die bisherigen Festlegungen konkretisiert.



AD §26 ABS. 21) INTENSIVE BEGRÜNUNG VON TIEFGARAGEN

Die Unterbringung von ruhendem Verkehr in Tiefgaragen ist oftmals die einzige Möglichkeit, um ausreichenden und nutzbaren Freiraum im Stadtgebiet zu gewährleisten. Im Sinne einer sparsamen Baulandverwendung nach § 3(1) StROG ist zudem die vertikale Schichtung von Nutzungen unbedingt anzustreben.

Als Kompensation für die Unterbauung und dem damit verbundenen Verlust an gewachsenem Boden bzw. zur Abminderung der Auswirkungen durch den Eingriff in den natürlichen Wasserhaushalt ist ein ausreichendes Maß an Überschüttung unbedingt erforderlich. Die negativen Auswirkungen der Unterbauung im Bereich des Kleinklimas können bei ausreichender Überschüttung und Begrünung zudem hintangehalten werden.

Um negative ökologische und kleinklimatologische Auswirkungen von Unterbauungen und Tiefgaragen zu minimieren, wurden Festlegungen zur intensiven Begrünung bzw. Überschüttung mit einer ökologisch wirksamen Vegetationstragschicht getroffen. Durch die verbindliche numerische Festlegung auf Ebene des Stadtentwicklungskonzeptes kann ein bestehendes Ungleichgewicht zwischen bebauungsplanpflichtigen Gebieten, wo diese Vorgehensweise bereits gelebte Praxis ist, und Gebieten, die lediglich im Rahmen des Bauverfahrens entwickelt werden, beseitigt werden.

Die Vegetationstragschicht wird generell mit mind. 0,70 m festgelegt. Es wird empfohlen, in besonders dicht bebauten Gebieten beispielsweise mit hohem Bebauungsgrad, geringen unverbauten Restflächen und/oder ohne Möglichkeit zur Festlegung von Baumstandorten abseits der Unterbauung, die Vegetationstragschicht auf mind. 1,00 m zu erhöhen. Punktuelle Unterschreitungen, beispielsweise im Bereich von Überzügen, von Terrassen, von untergeordneten Befestigungen im Zuge der gärtnerischen Gestaltung (Wege, Sitzplätze u. dgl.) bzw. im Übergang zum angrenzenden gewachsenen Gelände sind jedenfalls möglich. Die Ausführung der Überschüttung hat jedenfalls niveaugleich mit dem umliegenden natürlichen Gelände zu erfolgen.

Die Festlegung hinsichtlich der Begrünung von Lärmschutzwänden und Stützmauern erfährt im Zuge der 4.02 STEK keine Änderung. Der Verordnungstext lt. 4.0 STEK wird beibehalten.

AD § 26 ABS. 22) ERHALT DES GRUNDWASSERHAUSHALTES

Ein Boden ist versiegelt, wenn er ganz oder zum Teil von Wasser undurchdringlichem Material abgedeckt wird, dies erfolgt in der Regel entweder durch Über- oder Unterbauung oder in Folge anderer versiegelnder Ursachen (Oberflächenbefestigungen, Straßen etc.). Die Bodenversiegelung stellt eine der bedeutendsten Gefährdungsursachen für Böden dar, sie unterbindet jegliche Austauschvorgänge. Die Bestimmung des Bodenversiegelungsgrades (Versiegelungsgrad dient der quantitativen Bestimmung und meint den Anteil der versiegelten Fläche zu einer Bezugsfläche) ist vor allem für die Modellierung des Bodenwasserkreislaufes wichtig.

Der weitgehende Erhalt des natürlichen Wasserkreislaufes und der Bodenfunktionen, die Entlastung des öffentlichen Kanalnetzes als auch die Verringerung der Aufheizung und Hitzeabstrahlung sowie weitere kleinklimatologische Faktoren (z. B. Luftfeuchtigkeit) erfordern Beschränkungen in der künftigen Bodenversiegelung. Auch im Bereich des Baulandes ist ein wesentlicher Mindestanteil an gewachsenem Boden zu erhalten. Zur leichteren Überprüfung wird im Verordnungswortlaut von einem „nicht unterbauten und unversiegeltem Boden“ gesprochen, da im Zuge des Bauverfahrens nicht verifiziert werden kann, in welchen Bereichen tatsächlich ein gewachsener Boden besteht bzw. bestehen bleiben wird.

Der festgelegte Mindestanteil an unversiegeltem und nicht unterbautem Boden von 10 % pro Bauplatz ist in Anlehnung an Erfahrungswerte in anderen Städten definiert und sollte aufgrund des geringen Ausmaßes grundsätzlich auf allen Bauplätzen möglich sein. Ausnahmen sind aufgrund divergierender Zielsetzungen (z. B. Wunsch nach einer Tiefgarage im dichten Stadtgebiet und Kleinstgrundstück) möglich. Ausnahmen können unter Einholung eines städtebaulichen Gutachtens gewährt werden.

Kriterien für die Gewährung von Ausnahmen sind:

- Öffentliches Interesse an einer Unterbauung des Grundstückes – z. B. zur Errichtung einer Tiefgarage im Bereich von erhaltenswerten Gebäuden

Dachbegrünungen und sickerfähige Oberflächenbefestigungen können gemäß der Höhe der Vegetationstragschicht bzw. gemäß der verbleibenden Sickerfähigkeit abmindernd auf den vorgesehenen maximalen Versiegelungsgrad angerechnet werden.

AD §26 ABS. 24) DACHBEGRÜNUNG

Dachbegrünungen verringern Aufheizungseffekte, die im dicht bebauten Stadtgebiet bzw. in stark versiegelten Bereichen entstehen. Die Luftfeuchtigkeit wird durch die Bepflanzung erhöht, Rückstrahlungen auf benachbarte Bereiche werden verhindert. Weiters gewährleistet die Vegetationstragschicht einen langsameren Abfluss von Niederschlagswässern, kompensiert somit einen Teil des bebauten vormals gewachsenen Bodens und dessen verlorene Rückhaltefähigkeit – das öffentliche Kanalsystem wird entlastet.

Im stark durchgrünten Bereich gewährleisten Dachbegrünungen eine bessere Einfügung in das Landschaftsbild.

Intensiv begrünte Dächer können auch für Freiraumnutzungen herangezogen werden und tragen somit besonders zur Umsetzung einer sparsamen Baulandverwendung bei, zudem kann dadurch die Grünausstattung der Stadt erhöht werden.

Aufgrund des hohen Beitrages von Dachbegrünung zur Verzögerung des Regenwasserabflusses können Dachbegrünungen entsprechend der Höhe ihrer Vegetationstragschicht abmindernd auf den Versiegelungsgrad des Bauplatzes angerechnet werden.

Dachbegrünungen sind primär ein Thema des Kleinklimas und der Ökologie. Daher erfolgt die verbindliche Verankerung im Rahmen des Stadtentwicklungskonzeptes als Teil der Klimawandelanpassungsstrategie der Stadt Graz. Die verpflichtende Vorschrift erfolgt erst ab einer relevanten Mindestgröße beziehungsweise wenn die Dachbegrünung zur Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild erforderlich ist. Dies ist beispielsweise in Hanglagen zur Einfügung in die grüne hügelige Landschaft bzw. generell bei einer gegebenen Einsehbarkeit im durchgrünten Umfeld gegeben.

- Begrünung von neu errichteten Flachdächern und Dächern bis zu einer Neigung von 10°. Davon ausgenommen sind zusammenhängende Dachflächen einer baulichen Anlage mit einem Dachflächenausmaß unter 300 m², sofern die Dachbegrünung nicht zur Einfügung ins Straßen-, Orts- und Landschaftsbild erforderlich ist. Für maximal 1/3 der Dachfläche kann eine Ausnahme beispielsweise für die Errichtung von technischen Aufbauten oder Dachterrassen erteilt werden. Innerhalb der Grazer Altstadtsschutzzone sind Ausnahmen auf Basis eines Gutachtens der Altstadterhaltungskommission zulässig.



Maßgeblich zur Ermittlung des o. gen. Dachflächenausmaßes ist hierbei das Flächenausmaß der Flachdachflächen bzw. der Dachflächen mit Neigung unter 10°.

Ausnahmen für die Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen können unter folgenden Voraussetzungen erteilt werden:

- Nur für das Ausmaß der unbedingt notwendigen Kollektorfläche
- Bei kompakter Aufstellung der Anlage

Von der Anlage freibleibende Flächen sind zu begrünen.

KUNST UND KULTUR; BAUKULTUR AD V. § 28 (8)



Abs. 8 wird durch einen Absatz 8a ergänzt.

Das bisherige Ziel der Erarbeitung eines Räumlichen Leitbildes für das Grazer Stadtgebiet ist nunmehr in Umsetzung. Zeitgleich zur Auflage des 2. Entwurfes zum 4.02 Stadtentwicklungskonzept und zum 4.0 Flächenwidmungsplan erfolgt die Auflage des 1.0 Räumlichen Leitbildes. Dieses wird als Teil des Stadtentwicklungskonzeptes verordnet. Der Absatz 8a regelt, dass das RLB als Bestandteil des STEK anzusehen ist. Dies erscheint vor allem im Hinblick auf die Regelung des Steiermärkischen Baugesetzes von Relevanz, wonach kein Baubescheid dem Örtlichen Entwicklungskonzept und damit auch den Inhalten des RLB als Teil des STEK zu diesem widersprechen darf.

3. VERÄNDERUNGEN IM VERGLEICH

3.0 STEK – 4.0 STEK STAMMFASSUNG

ENTWICKLUNGSPLAN

Die seit Inkrafttreten des 3.0 STEK erstellen Stadtteilentwicklungskonzepte wurden eingearbeitet:

STE Nahverkehrs-knoten Gösting	(mit den Schwerpunkten Trassenfindung der Straßenbahn Nordwest-Linie und deren städtebauliche Begleitung, Verdichtung im Umfeld des künftigen Nahverkehrs-knoten, Durchwegung und Durchgrünung)
STE Liebenau	(mit den Schwerpunkten erforderliche zusätzliche Verkehrsinfrastruktur, Verträglichkeit der Nutzungen Gewerbe und Wohnen, Durchgrünung)
STE Murfeld/ Südgürtel	(mit den Schwerpunkten Ausbildung und Ausweitung eines Trassenparks Südgürtel, Verkehrskonzept im Zusammenhang mit der Errichtung des Südgürtels, Durchwegung)
STE Webling	(mit den Schwerpunkten Schaffung von Grüninfrastruktur, Umgang mit dem Bereich Weblinger Knoten/Weblinger Gürtel, Aufwertung des Ortszentrums Straßgang)
Rahmenplan Reininghaus	(mit den Schwerpunkten Entwicklung eines neuen Siedlungsschwerpunktes, Umstrukturierung des Gebietes und neue Nutzungs- und Dichteverteilung, öffentliche Infrastruktur, Erschließung und Durchgrünung)
STE Don Bosco/ Gürtelturm	(mit den Schwerpunkten baulich-räumliche Neustrukturierung des Gebietes, Nutzungs- und Dichteverteilung, verkehrliche Erschließung und Durchgrünung)
STE Annenstraße/ Bahnhofsviertel	(mit den Schwerpunkten Rahmenvorgaben für Nachverdichtungen im Bereich der Annenstraße, Umstrukturierung des Gebietes westlich der Bahn und Durchgrünung)
STE Messequadrant	(mit den Schwerpunkten Messengelände Ost/Moserschlössl, Parkplatz Fröhlichgasse, Messe Center Graz, Sportclubplatz)

HÖHERE DETAILSCHÄRFE AUFGRUND GEÄNDERTER RECHTSGRUNDLAGEN

Entwicklungsgrenzen

Erstmals sind auf Ebene des STEK absolute und relative Entwicklungsgrenzen zu ziehen und für letztere Festlegungen zu treffen, unter welchen Voraussetzungen und in welchem Ausmaß Entwicklungen darüber hinaus zulässig sind.

Die im Entwicklungsplan festgelegten Baugebiete sind um 2,681 km² größer als die im 3.0 STEK vorgesehenen; das entspricht 2,1% des Gemeindegebietes. Allerdings ist im Unterschied zum 3.0 STEK nun aufgrund der (überwiegend absoluten) Entwicklungsgrenzen darüber hinaus kaum eine nennenswerte Flächenausdehnung möglich.

Freihaltezonen

Das ROG 2010 ermöglicht die Festlegung von Freihaltezonen im STEK und von Freihaltebereichen im Flächenwidmungsplan, womit eine bessere Regulierung der (landwirtschaftlichen) Bautätigkeit im Freiland möglich ist.

Eignungszone Freizeit/Sport/Ökologie, Wald

Aufgrund der höheren Detailschärfe (Maßstab) konnte eine Verankerung kleinerer Freiflächen und Wälder, die beispielsweise für die Grünraumausstattung von Stadtteilen oder für das Stadtklima von großer Bedeutung sein können, bereits im Entwicklungsplan und auf Ebene des STEK vorgenommen werden. Durch diese zahlreichen und typischerweise kleinen Bereiche nimmt das Ausmaß der von Baulandausweisungen freizuhaltenden Grünflächen im Vergleich zum 3.0 STEK insgesamt zu, obwohl große landwirtschaftlich genutzte Bereiche im Süden als neue Baugebiete festgelegt werden.

† Siehe dazu
Abb. 3
– Grünflächen am
Ende des Teil B

Festlegung beibehalten: keine Baulandausweisung	4,03 km ²
zusätzliche Festlegung: keine Baulandausweisung	+3,34 km ²
Baulandausweisung künftig möglich	-1,31 km ²

WOHNGEBIETE

Entsprechend der bisher gepflogenen Systematik werden Wohngebiete unterschiedlicher Dichte festgelegt; diesbezüglich erfolgte eine Überarbeitung unter besonderer Berücksichtigung der ÖV-Erschließung (auf Basis einer im Juni 2010 aktualisierten Kategorisierung) und des städtebaulichen Bestandsschutzes.

† Siehe dazu
Abb. 4 –
Dichteanpassung
Wohnen am Ende
des Teil B

„Wohnen“ im 3.0 STEK (geringe/mittlere/hohe Dichte):	10,8/18,3/5,1 km ²
„Wohnen“ im 4.0 STEK (geringe/mittlere/hohe Dichte):	9,6/17,9/5,6 km ²

BEZIRKS- UND STADTTEILZENTREN

† Siehe dazu
Abb. 5 –
Zentrengliederung
am Ende des Teil B

In Umsetzung der Planzeichenverordnung erfolgt erstmals eine flächenmäßige Definition der Bezirkszentren.

Als Nebenzentren (örtliche Siedlungsschwerpunkte) werden im Entwicklungsplan Oberandritz, Waltendorf und Jakomini/Messe neu festgelegt. Zusätzlich werden die Bereiche Gürtelturm/Don Bosco, Reininghaus und Waagner-Biro als Stadtteilzentren festgelegt.

EINKAUFSZENTREN

Entsprechend der eingetretenen Marktsättigung und der politischen Zielsetzungen der Stadt Graz erfolgt im 4.0 STEK eine Reduktion der für mögliche Einkaufszentren-Ausweisungen in Betracht kommenden Flächen.

Diese ist großteils auf den Entfall der im 3.0 STEK verwendeten Gebietskategorie „Gebiet mit optionalen Funktionen – Industrie, Handel, Freizeit“, die im 4.0 STEK nicht mehr angewendet wird, zurückzuführen.

† Siehe dazu
Abb. 6 – Reduktion
EZ-Standorte am
Ende des Teil B

„Handel“, „Gebiet mit opt. Funktionen: Ind., Handel, Freizeit“ im 3.0 STEK:	4,1 km ²
„Handel“ im 4.0 STEK:	< 1,0 km ²



ENTWICKLUNGSSCHWERPUNKT REININGHAUS

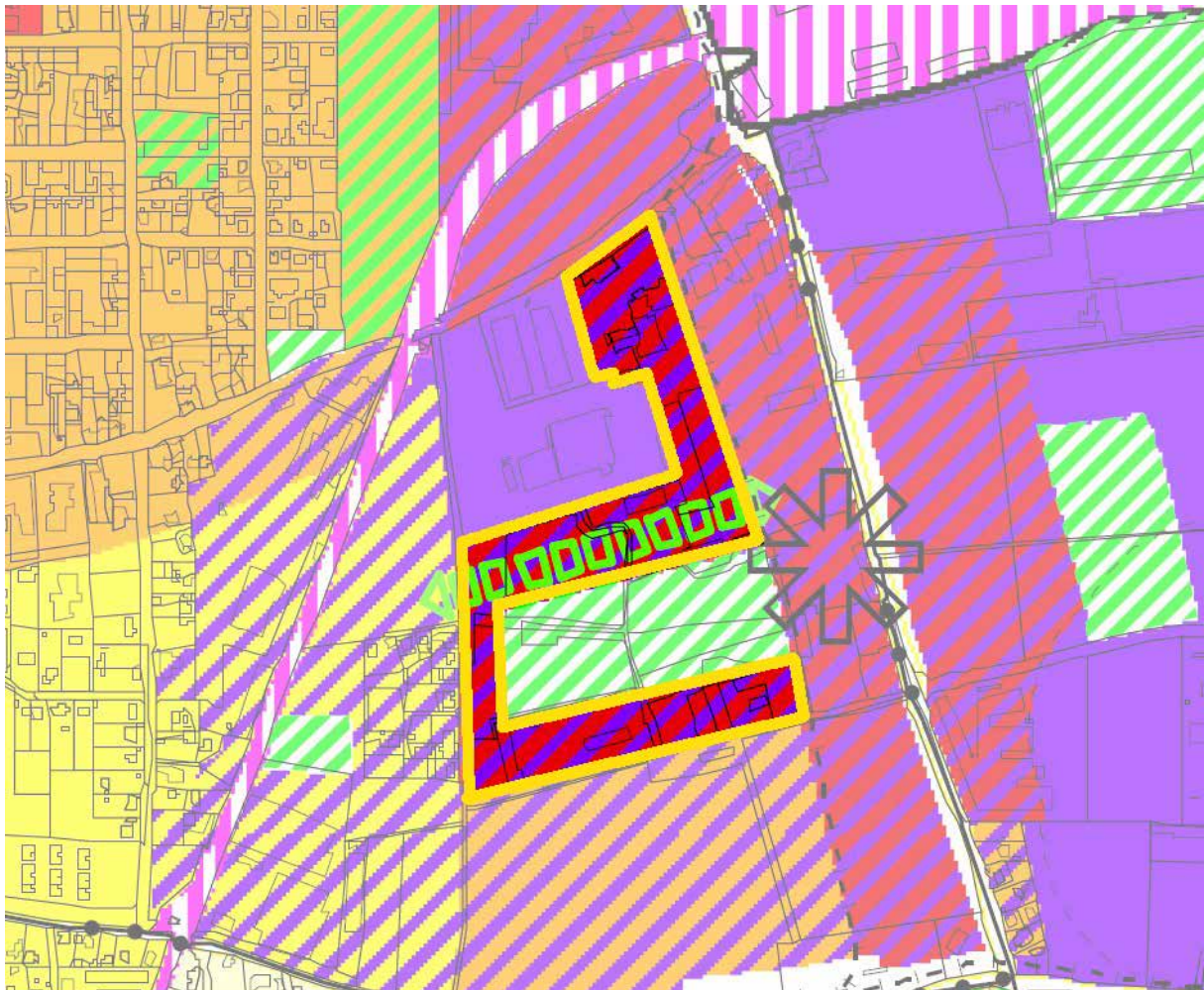
Die Stadtentwicklungsreserve Graz-Reininghaus wurde im 3.0 Stadtentwicklungskonzept größtenteils als „Gebiet mit optionalen Funktionen“, im untergeordneten Ausmaß als „Gewerbe- und Industriegebiet“ ausgewiesen. Nun erfolgen konkrete Festlegungen in Entsprechung des zwischenzeitlich erstellten Rahmenplanes „Graz-Reininghaus“. Entlang der Bahntrasse bzw. der bestehenden stark emittierenden Industriebetriebe bleibt die Ausweisung weitgehend unverändert. Westlich der Alten Poststraße wird die Entwicklung eines urbanen Schwerpunktes angestrebt. Großer Wert wird auf eine ausreichende Durchgrünung und eine gute Verteilung dieser künftigen öffentlichen Freiflächen gelegt. Zu den bestehenden Wohngebieten im Süden erfolgt eine Abstufung der Intensität der Nutzung. Die erforderlichen, aber zurzeit noch fehlenden infrastrukturellen Voraussetzungen werden im Wortlaut mit Auflagen, die im Flächenwidmungsplan näher zu definieren sind, berücksichtigt. Westlich der inneren Aufschließungsstraße („Espalade“) und südlich der Reininghausstraße erfolgt ein Ausschluss der Errichtung von Einkaufszentren. Reininghaus bildet zusammen mit den Bereichen Waagner-Biro und Messe/Liebenau einen Smart-City-Schwerpunkt zur Realisierung von Pilotprojekten.

In der Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung ist eine etappenweise Umsetzung des in der strategischen Umweltprüfung angeführten projektbegleitenden Maßnahmenpaketes unter Berücksichtigung der bestehenden Emissionsrechte zur Vermeidung von Verschlechterungen für die Umweltbereiche Lärm- und Luftbelastung, zum Schutz der bestehenden Betriebsanlagen und zur Schaffung einer entsprechenden Verkehrsinfrastruktur durchzuführen. Diese projektbegleitenden Maßnahmen sollen eine entsprechende Nutzungsabstimmung ermöglichen und orientieren sich am Rahmenplan für Reininghaus, den der Gemeinderat der Stadt Graz am 25. Februar 2010 einstimmig beschlossen hat und den Grundsätzen einer ökologisch nachhaltigen Entwicklung entspricht. Das Maßnahmenpaket umfasst dabei u. a. die schrittweise Umsetzung der Maßnahmenprogramme „Öffentlicher Verkehr“, „Fuß- und Radwegenetz“, „Mobilitätsmanagement und Parkraummanagement“ sowie „Kfz-Verkehr, Straßennetz und Parkraum“ unter Berücksichtigung der Zielsetzungen der „sanften Mobilität“ aus dem Rahmenplan Graz-Reininghaus. Des Weiteren soll im Rahmen des Flächenwidmungsplanes bzw. der Bebauungspläne durch entsprechende Baugebietskategorien bzw. Nutzungsfestlegungen auf die rechtmäßigen Emissionen der bestehenden Betriebsanlagen reagiert werden (z. B. auch durch die Gebäudegestaltung und Situierung in der Bebauungsplanung). Weitere Maßnahmen betreffen die Energieversorgung gem. Energiekonzept des Rahmenplanes.

Die Errichtung von Einkaufszentren ist westlich der inneren Aufschließungsstraße („Esplanade“) und südlich der Reininghausstraße ausgeschlossen (siehe gelb markierter Bereich in der folgenden Skizze).

AUSSCHNITT AUS DEM ENTWICKLUNGSPLAN

(Legende siehe Entwicklungsplan)



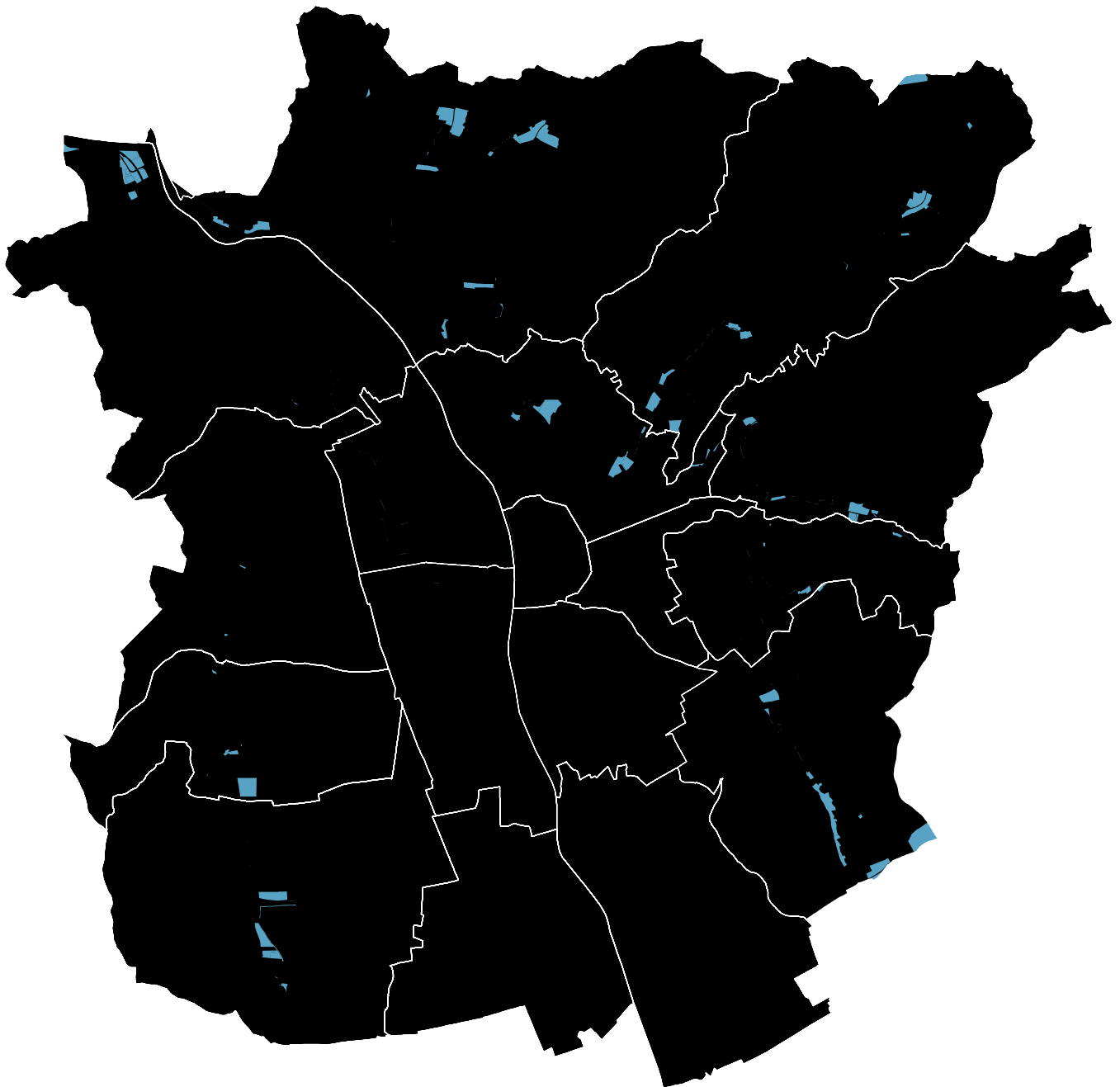
VERORDNUNGSWORTLAUT

Das 3.0 STEK enthält – entsprechend den seinerzeitigen rechtlichen Grundlagen – keinen Verordnungswortlaut im engeren Sinn. Gleichwohl wurden normative und erläuternde Inhalte unterschieden und erstere durch Fettdruck kenntlich gemacht.

Am Beginn der Erarbeitung des 4.0 STEK stand eine intern durchgeführte Ergebnisevaluierung, welche die Erreichung der Ziele bzw. die Umsetzung der Maßnahmen des 3.0 STEK untersuchte. Zugleich wurde die Zweckmäßigkeit der Zielsetzungen bzw. Maßnahmen an sich einer Bewertung unterzogen.

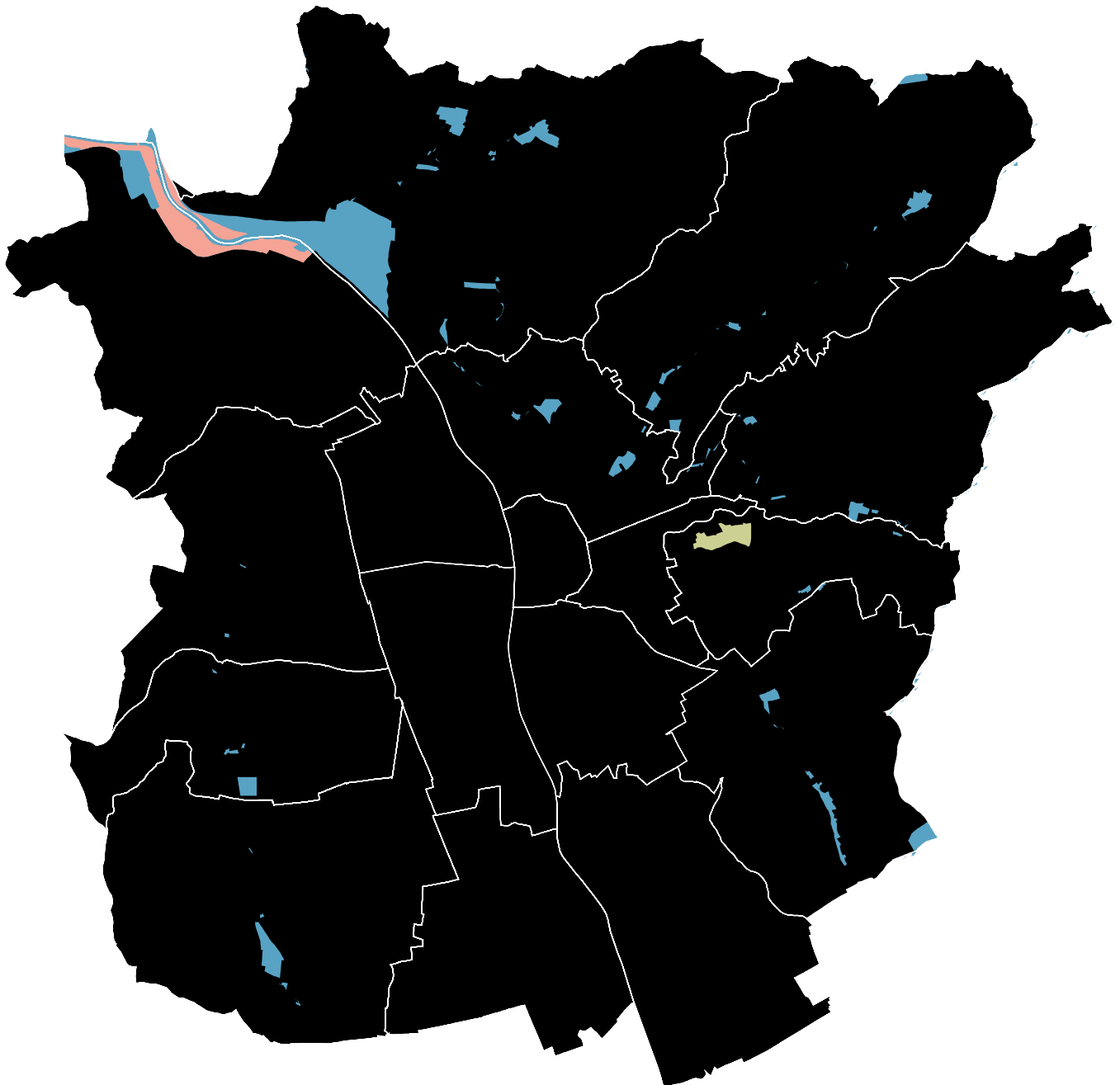
Die Ergebnisse liegen in Form einer Broschüre vor und flossen in die Erstellung des 4.0 STEK ein. Die im 4.0 STEK verordneten Ziele und Maßnahmen wurden im Rahmen der Prüfung der Umwelterheblichkeit untersucht. Hierbei konnten durchwegs positive Auswirkungen sowohl innerhalb der raumbezogenen, als auch der sachbereichsbezogenen Ziele und Maßnahmen festgestellt werden. Positive Auswirkungen sind insbesondere auf die Themenbereiche Luftbelastung und Klima, Lärm, Stadtbild, Boden sowie Grund- und Oberflächenwässer abzuleiten. Die gesetzten Ziele wie z. B. die Stärkung des Zentrums bzw. der einzelnen Stadtteilzentren durch bessere Durchmischung, Durchwegung, Förderung des öffentlichen Verkehrs und Erhaltung der qualitativollen Bausubstanz haben durchwegs positive Auswirkungen im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Die Attraktivierung der zentrumsnahen Wohngebiete fördert dabei eine Stadt der kurzen Wege. Negative Auswirkungen auf die einzelnen Themen bzw. Sachbereiche konnten bei keinem Ziel bzw. bei keiner Maßnahme festgestellt werden.

**ABB. 1 –
AUSDEHNUNG DES SIEDLUNGSRAUMES**



■ Ausdehnung des
Siedlungsraumes

**ABB. 2 –
DIFFERENZPLAN GRÜNGÜRTEL**

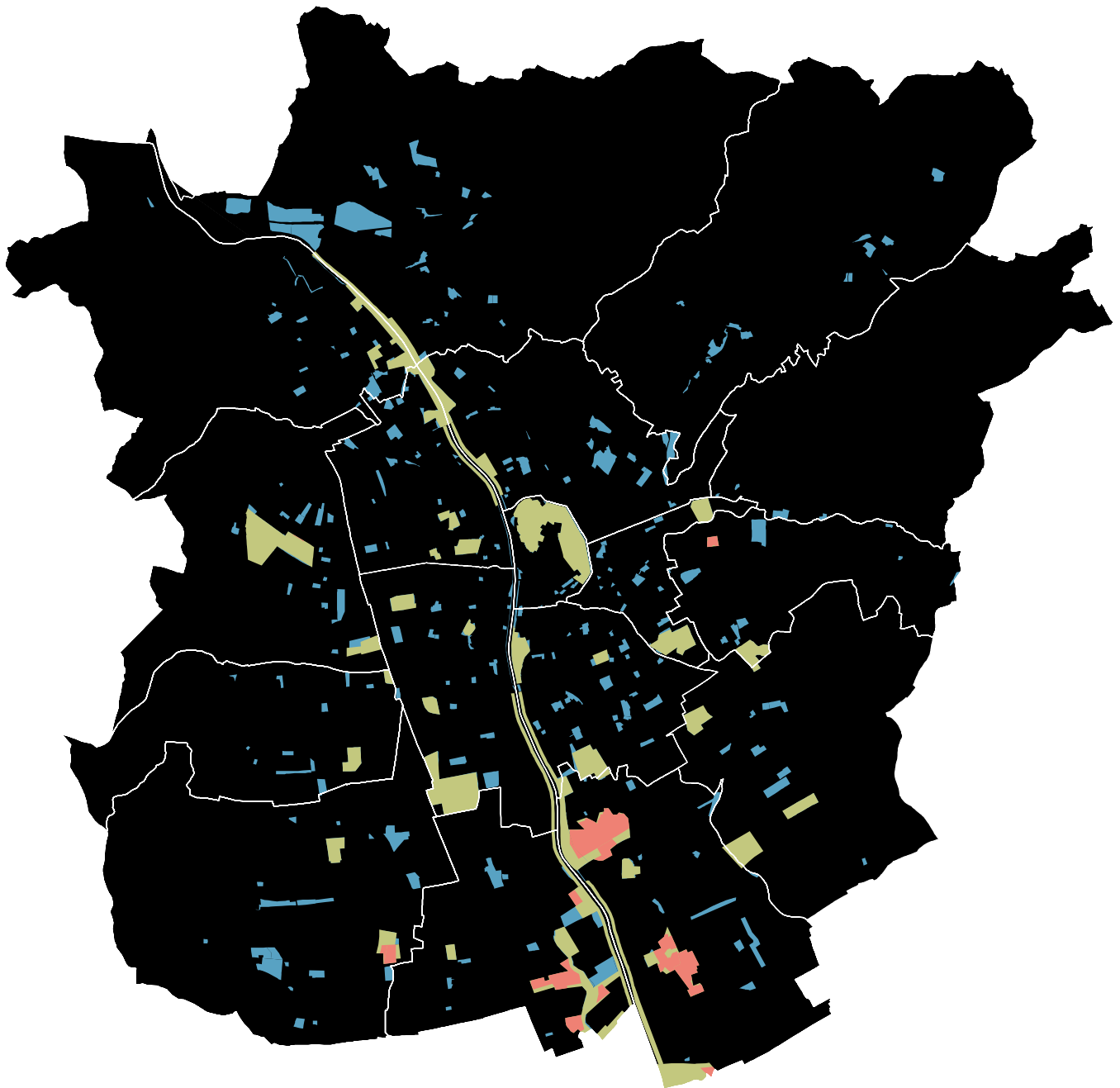


erweitert

verkleinert

durch Freihaltezone ersetzt

**ABB. 3 –
GRÜNFLÄCHEN**

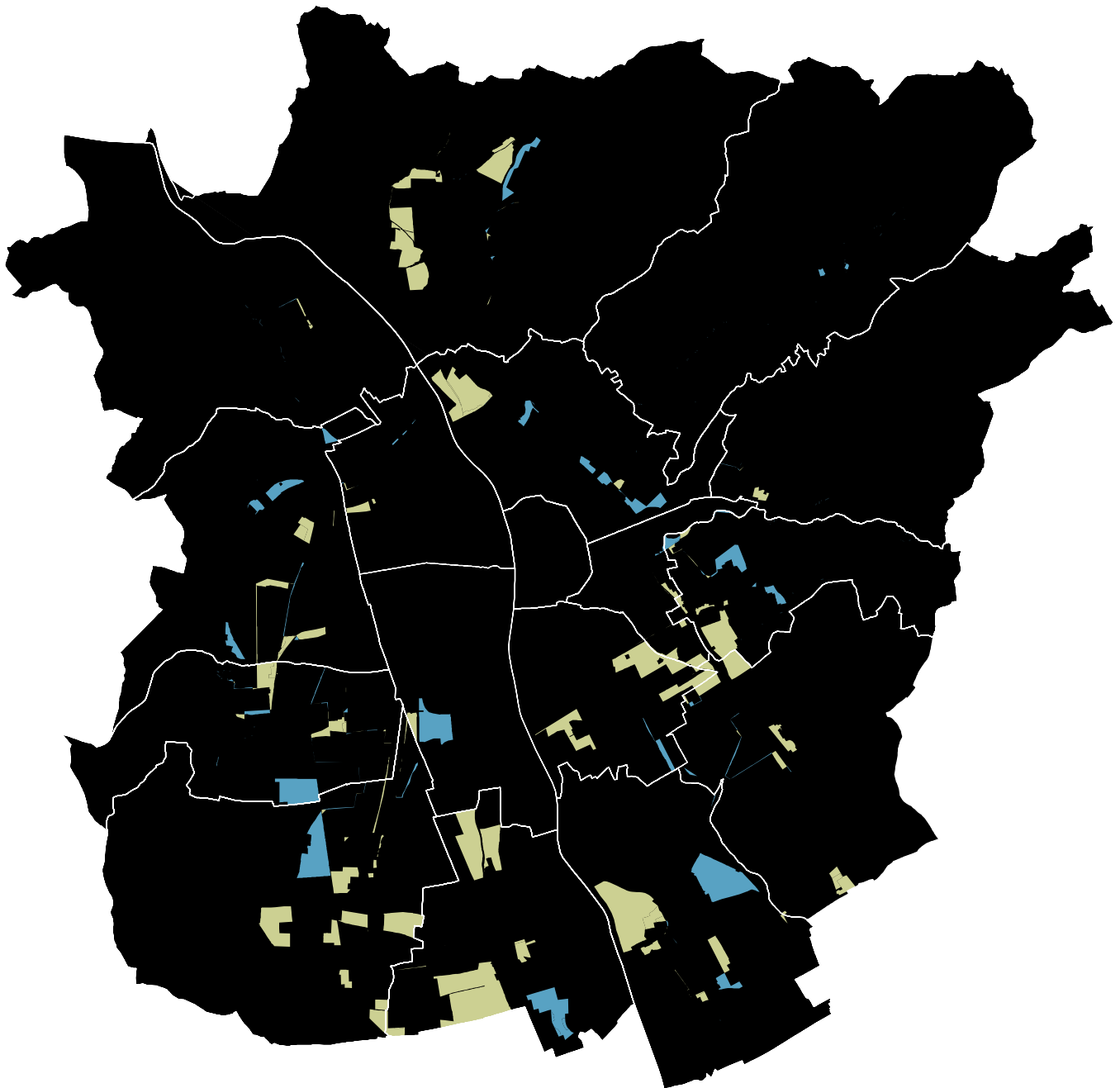


■ Festlegung beibehalten:
keine Baulandausweisung

■ zusätzliche Flächen:
keine Baulandausweisung

■ Baulandausweisung
künftig möglich

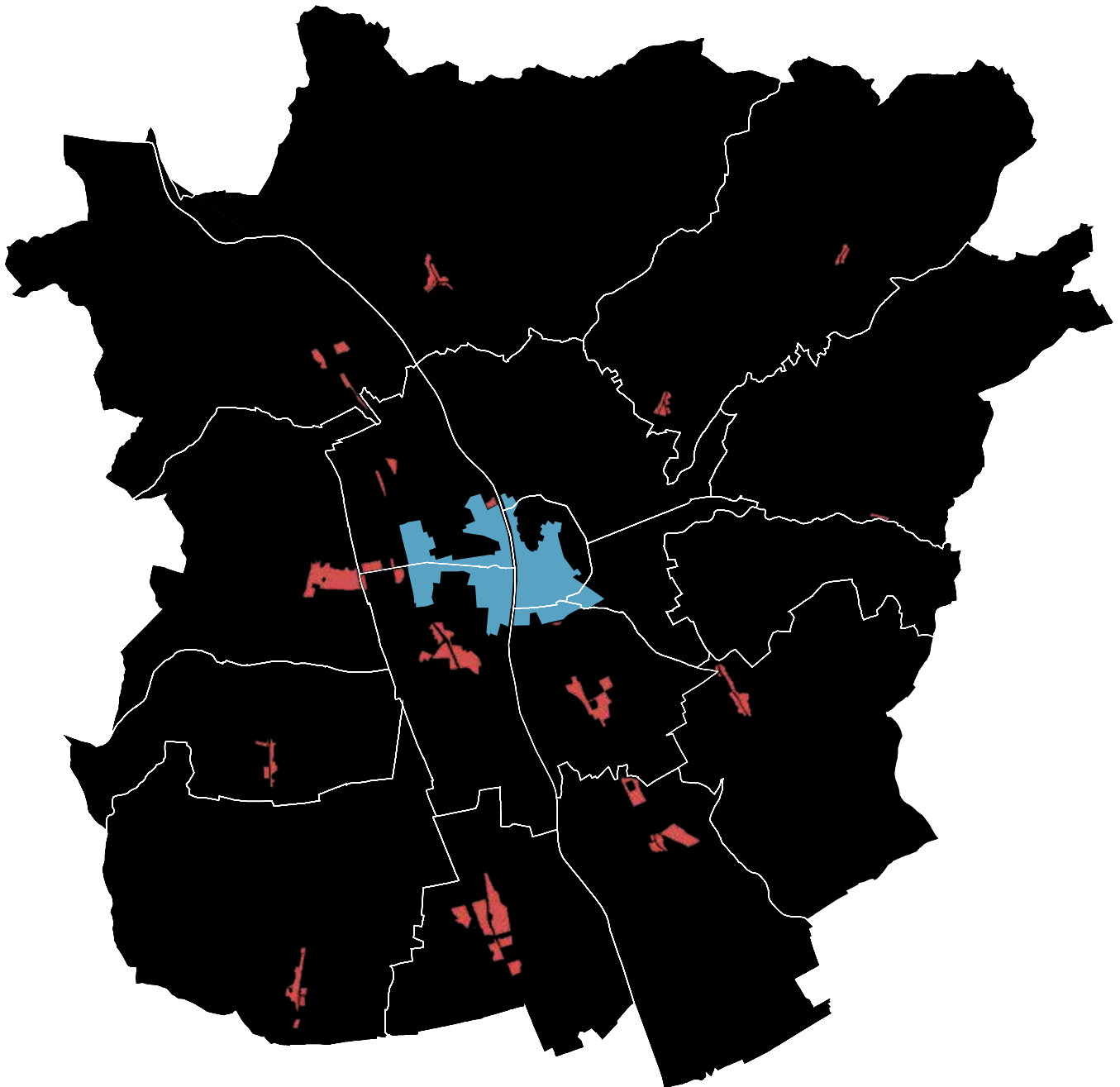
**ABB. 4 –
DICHTEANPASSUNG WOHNEN**



■ Dichte angehoben

■ Dichte abgesenkt

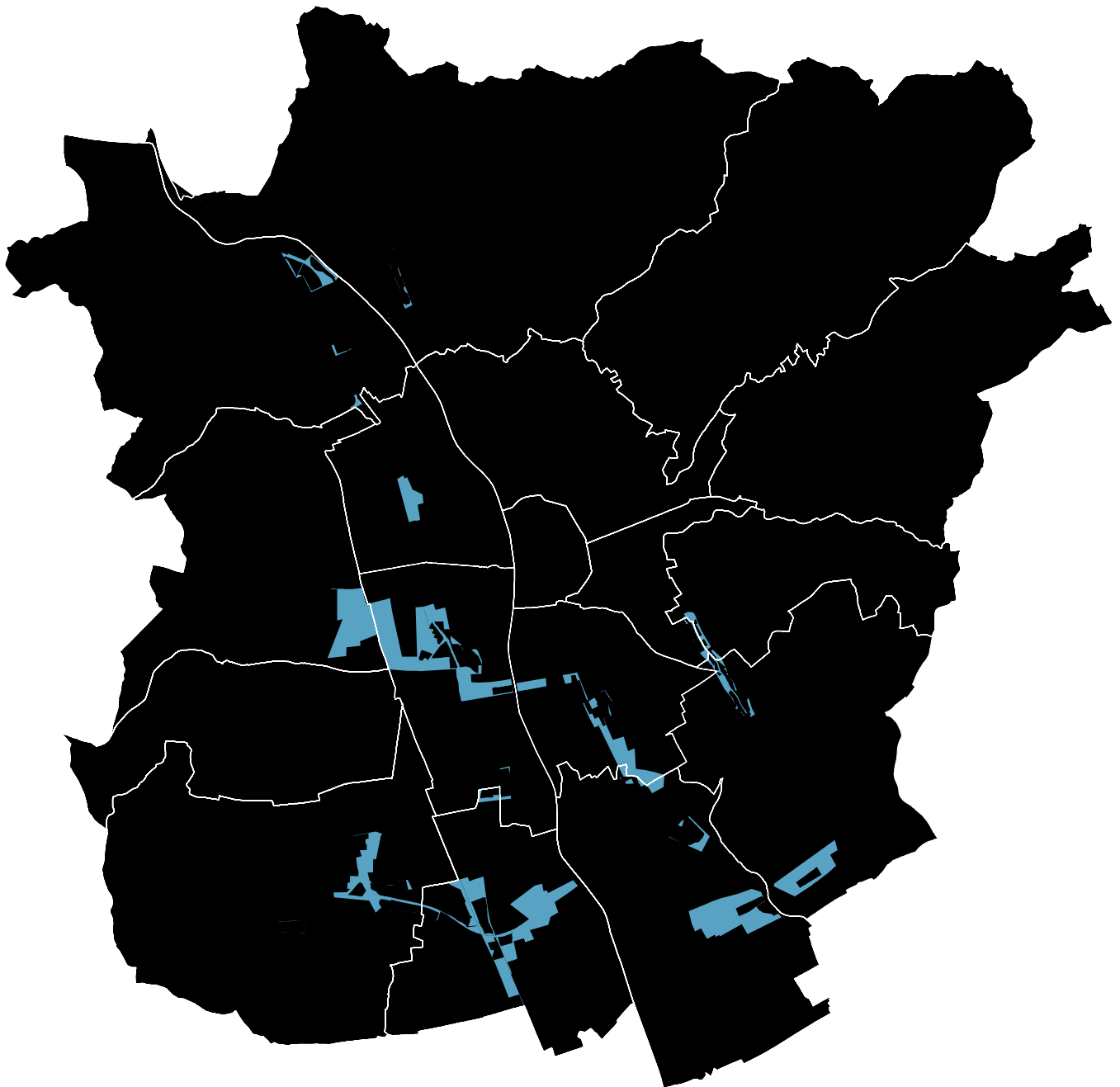
**ABB. 5 –
ZENTRENGLIEDERUNG**



■ Stadtzentrum lt. 3.0 STEK

■ räumlich konkretisiert

**ABB. 6 –
REDUKTION EZ-STANDORTE**



Keine EZ-Ausweisung im
Flächenwidmungsplan mehr
möglich

VERTIEFENDE BETRACHTUNGEN

TEIL C

↑

ERLÄUTERUNGEN ZU DEN SACHBEREICHEN

TEIL D

↑

SACHBEREICHSKONZEPTE

TEIL E

↑

KARTEN + PLÄNE

↑ Siehe
Vertiefende
Betrachtungen

Oder online unter
www.graz.at/STEK

