



4.0 STEK

STADTENTWICKLUNGSKONZEPT **GRAZ** GRAZ **STADTENTWICKLUNGSKONZEPT** Stand 4.02 **KONSOLIDIERTE FASSUNG**

Beschluss des Gemeinderates vom 14.6.2012 mit
Ergänzungsbeschluss vom 28.2.2013 mit
Beschluss des Gemeinderates vom 8.2.2018

TEIL B-

Erläuterungsbericht

Stand 4.02 KONSOLIDIERTE FASSUNG

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 Erwerbsgärtnereien, Friedhöfe oder Kleingärten. Die genannten Nutzungen benötigen keine Baulandausweisung und tragen aufgrund des hohen Grünanteils zur Verbesserung des ökologischen Kleinklimas 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:

→ 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.

verordnete
ZIELE
Vgl. VO, Kap. III, § 7 (1), (2)

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

verordnetes
Z I E L
Vgl. VO, Kap. III, § 7 (3)

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.

Freihaltezone

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 Freihaltezone definiert. Diese können auf Ebene des Flächenwidmungsplanes zusätzlich durch Freihaltebereiche ergänzt werden.

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

verordnetes
Z I E L
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 (Vorrangzone 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 hinten zu halten (vgl. Raumordnungsgrundsätze lt. § 3 St ROG), erfolgt eine stark am heutigen Ausmaß des Baulandes angelehnte Grenzziehung. Dabei wurden folgende Vorgaben umgesetzt:

- ⇒ 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.

*allgemeine
MASSNAHMEN*

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:

- ⇒ 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 HQ30 und HQ100 – 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 HQ100 – Anschlagslinien ohne bestehende Baulandausweisung: aufgrund des bestehenden Gefährdungspotentials und der mittelfristig nicht Sanierungsfähigkeit erfolgt die Festlegung von absoluten Siedlungsgrenzen.

*allgemeine
MASSNAHMEN*

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 1:5000, Bebauungspläne in noch genauerm 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. 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 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. Beispielhaft kann hierzu der Ausschluss von Wohnnutzungen für bestimmte Bereiche bzw. Festlegungen von Mindestgeschoßanzahlen bei geschoßweise überlagerten Nutzungen angeführt werden.

ZENTRUM: Stadtzentrum

Historischer Stadtkern am linken Murofer, historische Vorstädte am rechten Murofer 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.

- ⇒ 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 Entseigelung 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.

verordnetes
Z I E L
Vgl. VO, Kap. IV § 10 (1)-(5)

MASSNAHMEN

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.

- ⇒ 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.

*verordnetes
Z I E L
Vgl. VO, Kap. IV § 11 (1)-(2)*

MASSNAHMEN

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 diesen)
- Forcierung der Nutzungsdurchmischung

*verordnetes
Z I E L
Vgl. VO, Kap. IV § 12 (1)-(5)*

MASSNAHMEN

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.

- ⇒ 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 erhaltenen 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

Erschwernisse 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) verschiedenen dichte Wohngebiete unterschieden, was einerseits der gewünschten Siedlungskonzentration entlang der ÖV-Achsen dient (siehe unten), andererseits differenzierte Vorgaben ermöglicht.

	Takt	Betriebszeiten
Kategorie 1 – Innerstädtische Bedienqualität	≤ 10 min	Betriebsbeginn - Betriebsende
Kategorie 2 – Innerstädtische Bedienqualität mit zeitlichen Einschränkungen	≤ 10 min	Zeitliche Mängel
Kategorie 3 – Städtische Bedienqualität	10 – 20 min	Betriebsbeginn - Betriebsende
Kategorie 4 – Städtische Bedienqualität mit zeitlichen Einschränkungen	10 – 20 min	Zeitliche Mängel
Kategorie 5 – Geringe Bedienqualität	> 20 min	Ganzjährig, ev. Taktverkehr
Kategorie 6 – Geringe Bedienqualität mit zeitlichen Einschränkungen	> 20 min	Kein Taktverkehr, zeitliche Mängel

Siehe dazu Abb. 1 – Ausdehnung des Siedlungsraums am Ende des Teil B!

WOHNEN: Wohngebiet hoher Dichte

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

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

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, zb: Gründerzeitviertel)

WOHNEN: Wohngebiet mittlerer Dichte

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

- ⇒ 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

verordnetes
Z I E L
Vgl. VO, Kap. IV § 14 (1)-(9)

MASSNAHMEN

Aufgrund der zu erhaltenen 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 Dichte

- ⇒ 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
- ⇒ 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.

allgemeine
MASSNAHMEN

verordnetes
Z I E L
Vgl. VO, Kap. IV § 15 (1)-(5)

MASSNAHMEN

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).

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.

- ⇒ 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.

verordnetes
Z I E L
Vgl. VO, Kap. IV § 16 (1)-(5)

MASSNAHMEN

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

verordnetes
Z I E L
Vgl. VO, Kap. IV § 17 (1) (2)

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 Gewerbezonon und die standörtliche Absicherung der wirtschaftlichen Leitbetriebe und ihrer Erweiterungsmöglichkeiten hingewiesen. Eine kurzfristige Verwertung sämtlicher unbebauter Gewerbe- und Industrieflächen innerhalb der nächsten Planungsperiode würde diesen angestrebten Entwicklungszielen widersprechen. 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.

- ⇒ [Ausweitung von Einkaufszentren](#) (dies betrifft sowohl bestehende EZ-Gebäude als auch EZ-Flächen) [oder Dichteanhebung nur unter Bedachnahme 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.

Geeignete Ausweisungen im Flächenwidmungsplan sind insbesondere: Einkaufszentren 1, Einkaufszentren 2, Kerngebiet.

Primär kommen die Ausweisungen Einkaufszentrum1 und Einkaufszentrum 2 zur Anwendung.

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 St ROG 2010) und Nutzung der gewerberechtlichen 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.

- ⇒ 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 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.

verordnetes

ZIEL

Vgl. VO, Kap. IV § 18 (1)-(9)

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.

INDUSTRIE- und GEWERBEGEBIET 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.

- ⇒ 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
- ⇒ 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

*allgemeine
MASSNAHMEN*

*verordnetes
ZIEL
Vgl. VO, Kap. IV § 19 (1)-(3)

MASSNAHMEN*

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.

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.

- ⇒ Berücksichtigung einer verträglichen Handelsentwicklung entlang des übergeordneten Straßennetzes
- ⇒ 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

verordnetes
Z I E L
Vgl. VO, Kap. IV § 20 (1)-(2)
MASSNAHMEN

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.

- ⇒ 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

verordnetes
Z I E L
Vgl. VO, Kap. IV § 21 (1)

Geeignete Ausweisungen im Flächenwidmungsplan sind insbesondere: Einkaufszentren 1, Einkaufszentren 2, Kerngebiet, Gewerbegebiet, Allgemeines Wohngebiet oder eine geschoßweise 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 Freizeit Zwecke genutzt werden. Eine Baulandfestlegung ist unter Beachtung der ökologischen Aspekte möglich.

- ⇒ 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

verordnetes
Z I E L
Vgl. VO, Kap. IV § 22 (1)-(2)

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:

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

verordnetes
ZIEL
Vgl. VO, Kap. IV § 23 (1)

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

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.

- ⇒ 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.

verordnetes
ZIEL
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 im Themenbereiche 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.

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

verordnetes
ZIEL
Vgl. VO, Kap. IV § 25

	Bei einer FWPL-Ausweisung zu beachten	Höchstzulässiges Ausmaß/Größe
1 Grüngürtel - Strasserhofweg	Nachweis einer ausreichend leistungsfähigen Verkehrsanbindung	Bis HQ ₁₀₀
2 Grüngürtel - Salfeldstraße	Nachweis der Möglichkeit der Verbringung der Oberflächen- und Hangwässer	ca. 19.000 m ² gesamt
3 Grüngürtel - Mariatroster Straße		Bis HQ ₁₀₀
4 Liebenau Ost Industrie	Nachweis einer ausreichend leistungsfähigen, direkten MIV-Anbindung an das übergeordnete Straßennetz, Entwicklungsrichtung Süd/Nord	Keine Einschränkung innerhalb des Funktionsbereiches Industrie und Gewerbe
5 Liebenau Ost - Wohnen	Nachweis einer ausreichend leistungsfähigen MIV-Anbindung oder Nachweis der Möglichkeit einer ÖV-Anbindung	Keine Einschränkung innerhalb des Funktionsbereiches Wohnen
6 Liebenau: Gerlitz- und Hatzl-Gründe	Erstellung eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes und einer Infrastrukturplanung (inkl. ÖV) + in Abstimmung mit dem Hochwasserschutz ausschließlich außerhalb von HQ 100 Gefährdungsbereichen oder	Keine Einschränkung
	Baulandanschluss und Verkehrsanbindung, Berücksichtigung der Grünverbindungen + in Abstimmung mit dem Hochwasserschutz	ca. 1.000 m ² pro Einzelfall

	ausschließlich außerhalb von HQ100-Gefährdungsbereichen	
7 Murfeld	Erstellung eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes und einer Infrastrukturplanung (inkl. ÖV) auf der Basis des Stadtteilentwicklungskonzeptes Murfeld oder	Keine Einschränkung
	Baulandanschluss und Verkehrsanbindung, Berücksichtigung der Grünverbindungen	ca. 1.000 m ² pro Einzelfall
8 St. Peter - Autaler Straße	Festlegung der Erstellung eines Bebauungsplanes zur Berücksichtigung der Lärmbelastung und Entwicklung von innen nach außen im FWPL	Keine Einschränkung innerhalb des Funktionsbereiches Wohnen
9 Wetzelsdorf - Grottenhofstraße	Erstellung eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes in Kombination mit ÖV-Anbindung (Straßenbahndehaltestelle)	Keine Einschränkung
10 Webling - Hafnerstraße	Aufgrund des erforderlichen Schallschutzes hat die Konsumation erst nach Bebauung des Gewerbegebietes entlang der A9 oder eines alternativen Nachweises zu erfolgen	Keine Einschränkung innerhalb des Funktionsbereiches Wohnen
11 Westlich und östlich Rudersdorfer Straße	Erstellung eines Gesamtverkehrskonzeptes und Berücksichtigung der Entwicklung von innen nach außen bzw. Nachweis der Erschließung, unter Berücksichtigung des Fluglärms	Keine Einschränkung innerhalb des Funktionsbereiches Wohnen
12 St. Peter - Raabaweg und Messendorferstraße	Nachweis des herstellbaren Schallschutzes und in Abstimmung mit dem Hochwasserschutz ausschließlich außerhalb vom HQ ₁₀₀ Gefährdungsbereich	Keine Einschränkung innerhalb des Funktionsbereiches Wohnen
13 Puntigam - Grundstück 382/6, KG Rudersdorf	Berücksichtigung Brunnenschutzgebiet 1 und Erstellung eines Erschließungskonzeptes für eine Industrieaufschließungsstraße Rudersdorf (unter Einbeziehung des Grundstückes 404/20, KG Rudersdorf)	Keine Einschränkung

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:

- ⇒ 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.

Ausdehnung des Grüngürtels – Größenvergleich zum 3.0 STEK

Der Grüngürtel nimmt rund die Hälfte des Stadtgebiets 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.

Siehe dazu Abb. 2 - Differenzplan Grüngürtel am Ende des Teil B!

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 abgetrepter 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 20m und an allen übrigen natürlich fließenden Gewässern von 10m Breite, gemessen jeweils ab Böschungsoberkante, als Grünzonen. Die Festlegung von Bauland und Sondernutzungen im Freiland für Ablagerungsplätze, Aufschüttungsgebiete, Schießstätten, Schieß- und Sprengmittellager 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.

➔ **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.**

verordnetes
Z I E L
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 HQ₃₀ und HQ₁₀₀ 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).

➔ **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.**

verordnetes
Z I E L
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 Hinweisbereiche.

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 300m-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 6.

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 Flächen-widmungsplanes werden gemäß den Bestimmungen des StROG 2010, §22 Abs. 5, idgF zur Erreichung der angestrebten städtebaulichen Zielsetzungen, zum Schutze der bestehen-den 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 Friedhof-gasse 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 einzuschränken 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 vor-gegebene 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 Lebensmittel) 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 5.000m² Verkaufsfläche nicht übersteigen.

Zum Schutz der örtlichen Nahversorgung und hier insbesondere der Betriebe mit Waren des täglichen Bedarfs in der Umgebung erfolgt in der Kategorie A1 eine Beschränkung auf eine max. Verkaufsfläche für Lebensmittel auf 800m². Die Kategorie A1 umfasst keine Standorte mit bestehenden Einkaufszentren 1 mit mehr als 800m² Lebensmittel. Die Ansiedelung eines 800m² 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. 5.000m² Verkaufsfläche (davon max. 1.000m² 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, Krankenhäuser, 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, Mariatrost und Wetzelsdorf verfügen zwar über eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr, aufgrund der Kleinstrukturiertheit der baulichen Umgebung wird eine Ansiedelung von Einkaufszentren bzw. eine großflächige Erweiterung von Handelsflächen nicht angestrebt. Im Zentrum Ragnitz gibt es mit der Siedlung 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/Plüddemanngasse 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 in 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 Fußgänger 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 Einkaufszentrum aufgrund der vorhandenen kleinteiligen städtebaulichen Struktur und dem Schutz der Nahversorgung sowie in Weiterführung der Festlegungen des 3.0 Flächenwidmungsplanes die Errichtung von Einkaufszentren 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 Bedarfs in der Umgebung in der Kategorie A1 eine Beschränkung auf eine max. Verkaufsfläche für Lebensmittel auf 800m². Die Kategorie A1 umfasst keine Standorte mit bestehenden Einkaufszentren 1 mit mehr als 800 m² Lebensmittel. Die Ansiedelung eines 800m² 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. 5.000m² Verkaufsfläche (davon max. 1.000m² 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 diesen 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 Eignungszonen 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 Überwiegungsprinzip, 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 4.02STEK*) 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 1:5000, Bebauungspläne in noch genauerem 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. 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 ergänzenden Nutzungen. Ebenso besteht die Möglichkeit zur geschoßweisen Überlagerung unterschiedlicher Baulandkategorien, sofern die dem Entwicklungsplan entsprechende Funktion überwiegt. Es ist sinnvoll in den weiter nachgereihten Verfahren detaillierte Festlegungen zur Einhaltung dieses Überwiegungsprinzips zu setzen. Beispielhaft 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 Uferfreihaltung 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 20m (Mur) bzw. 10m (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 10m, 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 Sachprogram zur hochwassersicheren Entwicklung von Siedlungsräumen sicherzustellen, wurde eine abgestufte Festlegung für den 10 bzw. 20m-Bereich ab Böschungsoberkante im Zuge der 4.02 Änderung des Stadtentwicklungskonzeptes der Stadt Graz wie folgt im §26 (4)a getroffen.

- *Festlegung eines Freihaltebereiches zu den natürlich fließenden Gewässern im Ausmaß von 20m (Mur) bzw. 10m (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 (zB: Hochwasserschutzmaßnahmen, Brücken, Stege, Regenwasserentsorgungsleitungen, Maßnahmen zur Verbesserung der Naherholungsfunktion an der Mur und dgl.)*
- c) *Unterirdische Einbauten sowie Befestigungen von Verkehrsflächen innerhalb des Freihaltebereichs in der Zone von 3- 10m bzw. 3 – 20m (Mur) gemessen ab der Böschungsoberkante*
- d) *Bebauungen im dicht verbauten Stadtgebiet innerhalb des Freihaltebereichs in der Zone von 5 – 10m bzw. 5 – 20m(Mur), gemessen ab der Böschungsoberkante*

Begriffsbestimmung Freihaltebereich:

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, der strukturellen Besonderheiten sowie der angrenzenden Nutzungen des Gewässers abhängig. Eine pauschale Forderung 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. 20m (Mur) breiten Freihaltebereich 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 Beitrags 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 den damit verbundenen Verlust an gewachsenem Boden bzw. zur Abmilderung 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. 0,70m 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. 1,00m 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 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 Änderung 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 (zB 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 (zb. 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 Grundstücks – zB zur Errichtung einer Tiefgarage im Bereich von erhaltenswerten Gebäuden

Dachbegrünungen als auch 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 verbauten 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 Vorschreibung 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 Altstadtsschutz zonen 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 Stadtentwicklungskonzeptes und zum 4.0 Flächenwidmungsplanes 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.

2. Veränderungen im Vergleich

ENTWICKLUNGSPLAN

Die seit Inkrafttreten des 3.0 STEK erstellten Stadtteilentwicklungskonzepte wurden eingearbeitet:

- STE Nahverkehrsknoten Gösting
(mit den Schwerpunkten Trassenfindung der Straßenbahn Nordwest Linie und deren städtebauliche Begleitung, Verdichtung im Umfeld des künftigen Nahverkehrsknoten, 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 Gebiets, 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 Messegelände Ost / Moserhofschlössl, 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.

Freihaltezone

Das ROG 2010 ermöglicht die Festlegung von Freihaltezone 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 also auf Ebene des STEK vorgenommen werden. Durch diese zahlreichen und typischerweise kleinen Bereiche nimmt das Ausmaß der von Baulandausweisungen freizuhaltenen Grünflächen im Vergleich zum 3.0 STEK insgesamt zu, obwohl große landwirtschaftlich genutzte Bereiche im Süden als neue Baugebiete festgelegt werden.

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

Siehe dazu Abb. 3 - Grünflächen am Ende des Teil B!

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.

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

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

Bezirks- und Stadtteilzentren

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.

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

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 kommende 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.

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

„Handel“ im 4.0 STEK:

< 1,0 km²

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

Entwicklungsschwerpunkt Reininghaus

Die Stadtentwicklungsreserve Graz-Reininghaus wurde im 3.0 Stadtentwicklungskonzept großteils 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. Den erforderlichen, aber zurzeit noch fehlenden infrastrukturellen Voraussetzungen werden im Wortlaut mit Auflagen, die im Flächenwidmungsplan näher zu definieren sind, berücksichtigt. Westlich der inneren Aufschließungsstraße („Esplanade“) 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.

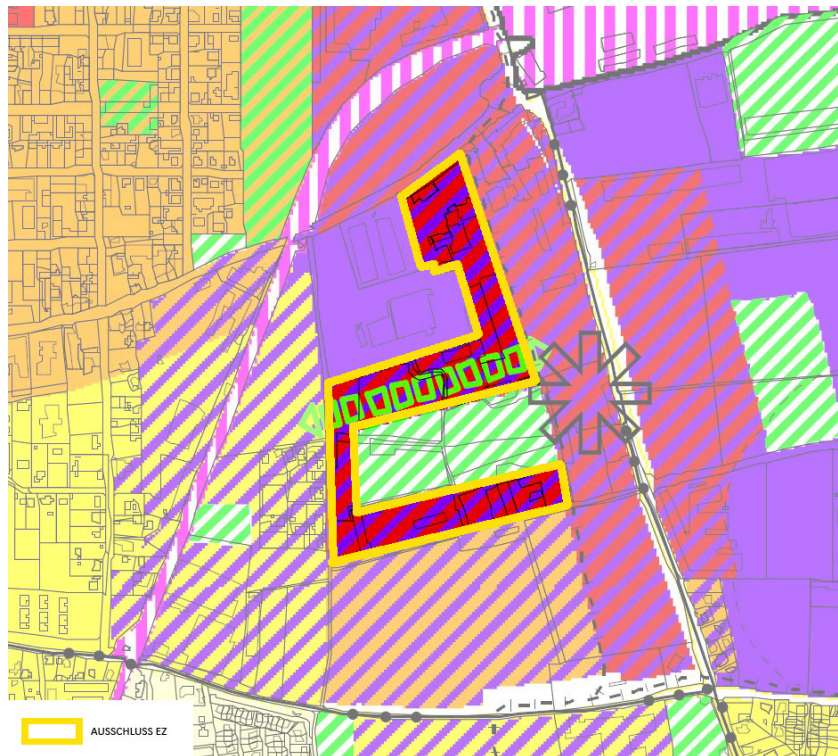
In der Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung ist eine etappenweise Umsetzung des in der strategischen Umweltprüfung angeführten projektbegleitenden Maßnahmenpakets unter Berücksichtigung der bestehenden Emissionsrechte zur Vermeidung von Verschlechterungen für die Umweltbereiche Lärm- und Luftbelastung, 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.

Das Maßnahmenpaket umfasst dabei u.a. die schrittweise Umsetzung des Maßnahmenprogramms „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 Rahmenplans.

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



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 qualitätvollen 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 Siedlungsraums

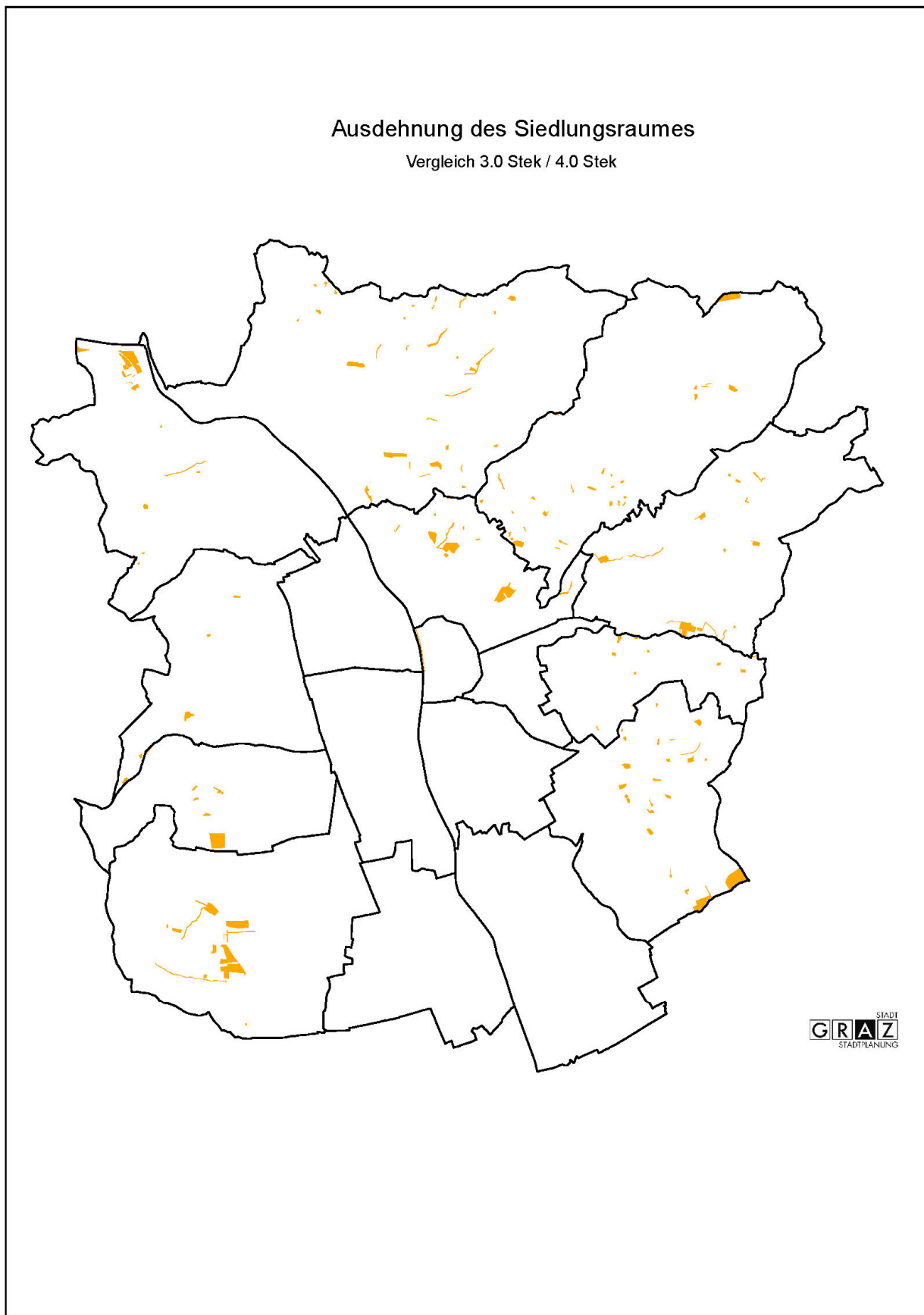


Abb. 2 - Differenzplan Grüngürtel

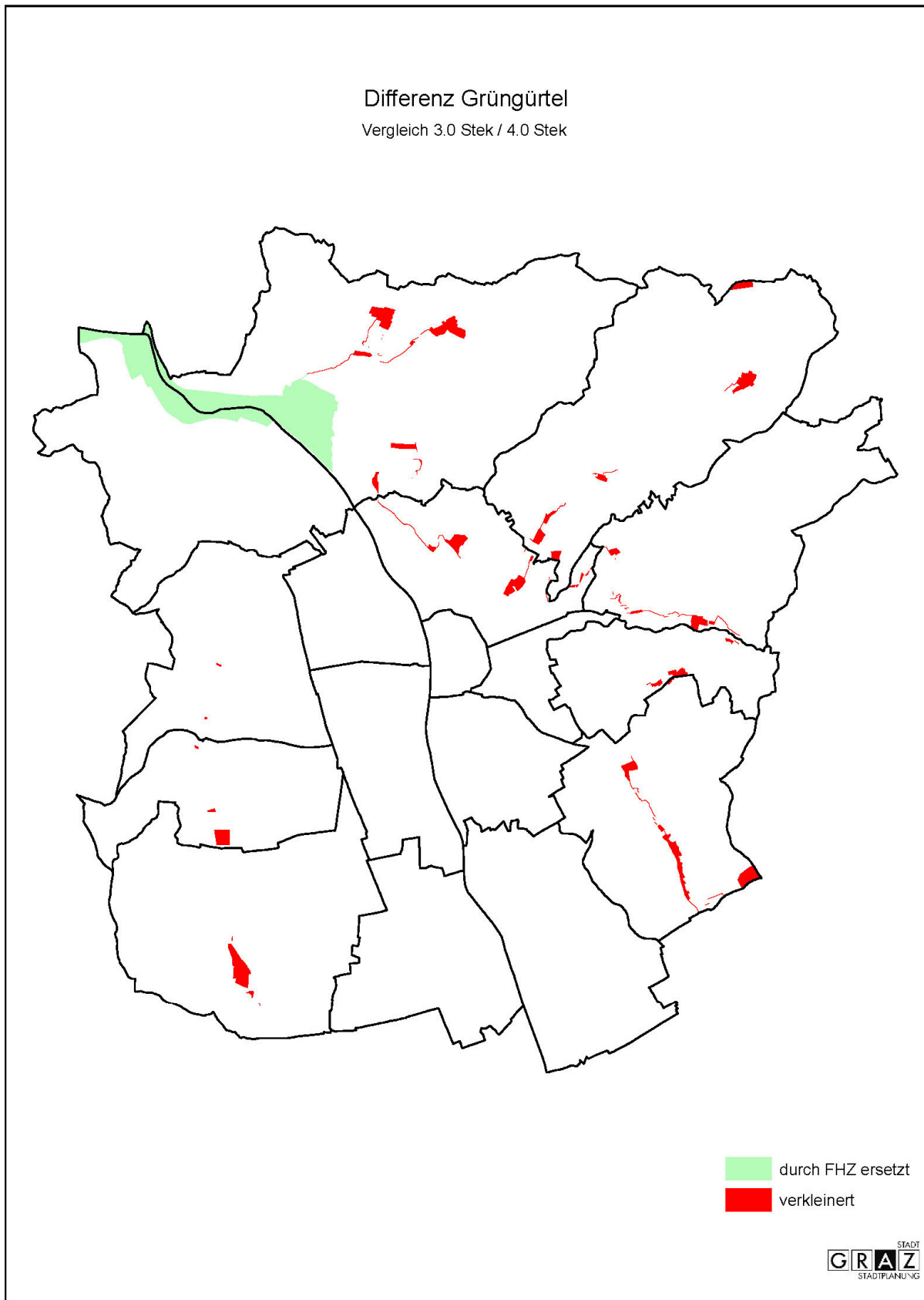


Abb. 3 – Grünflächen

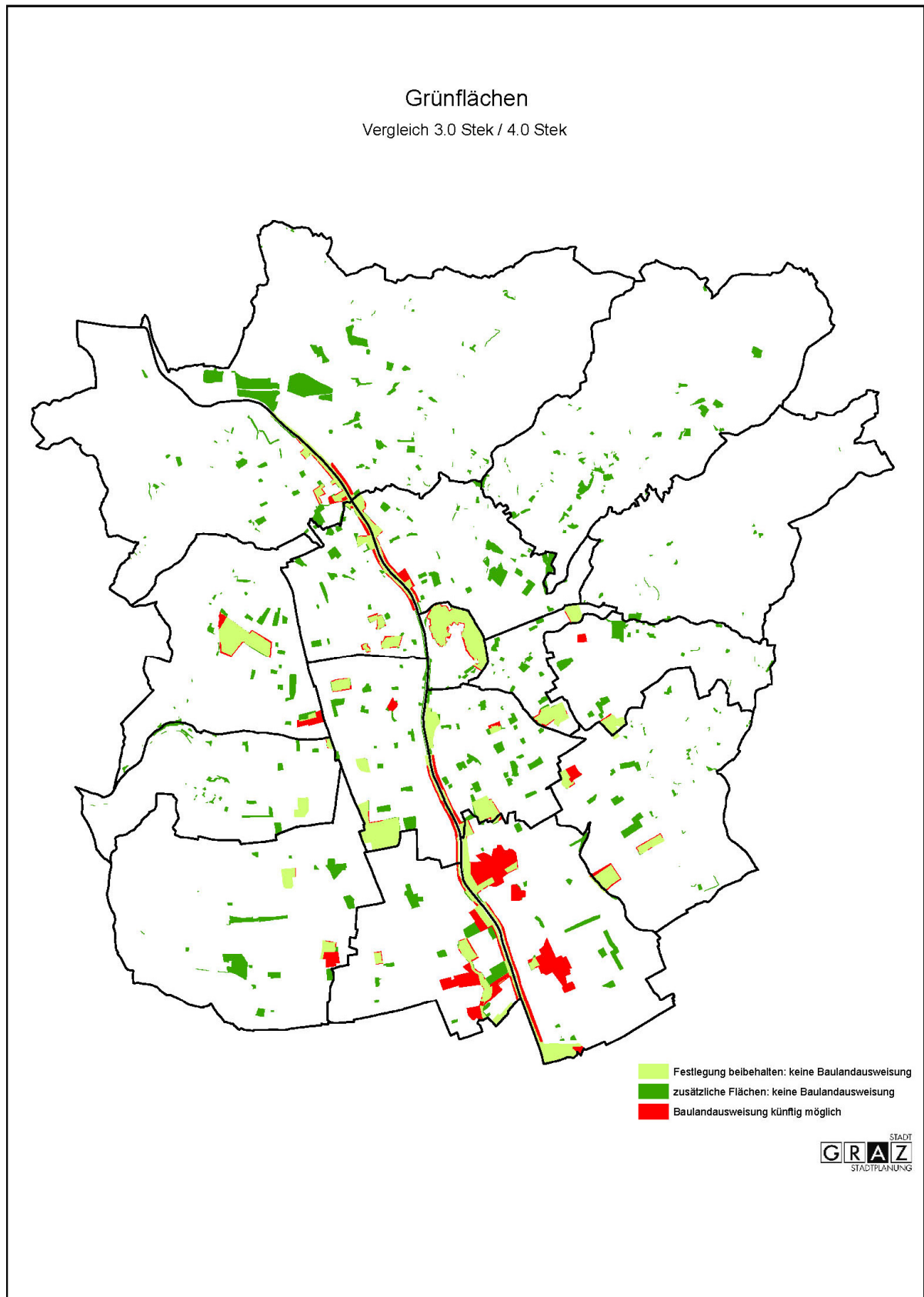


Abb. 4 – Dichteanpassung Wohnen

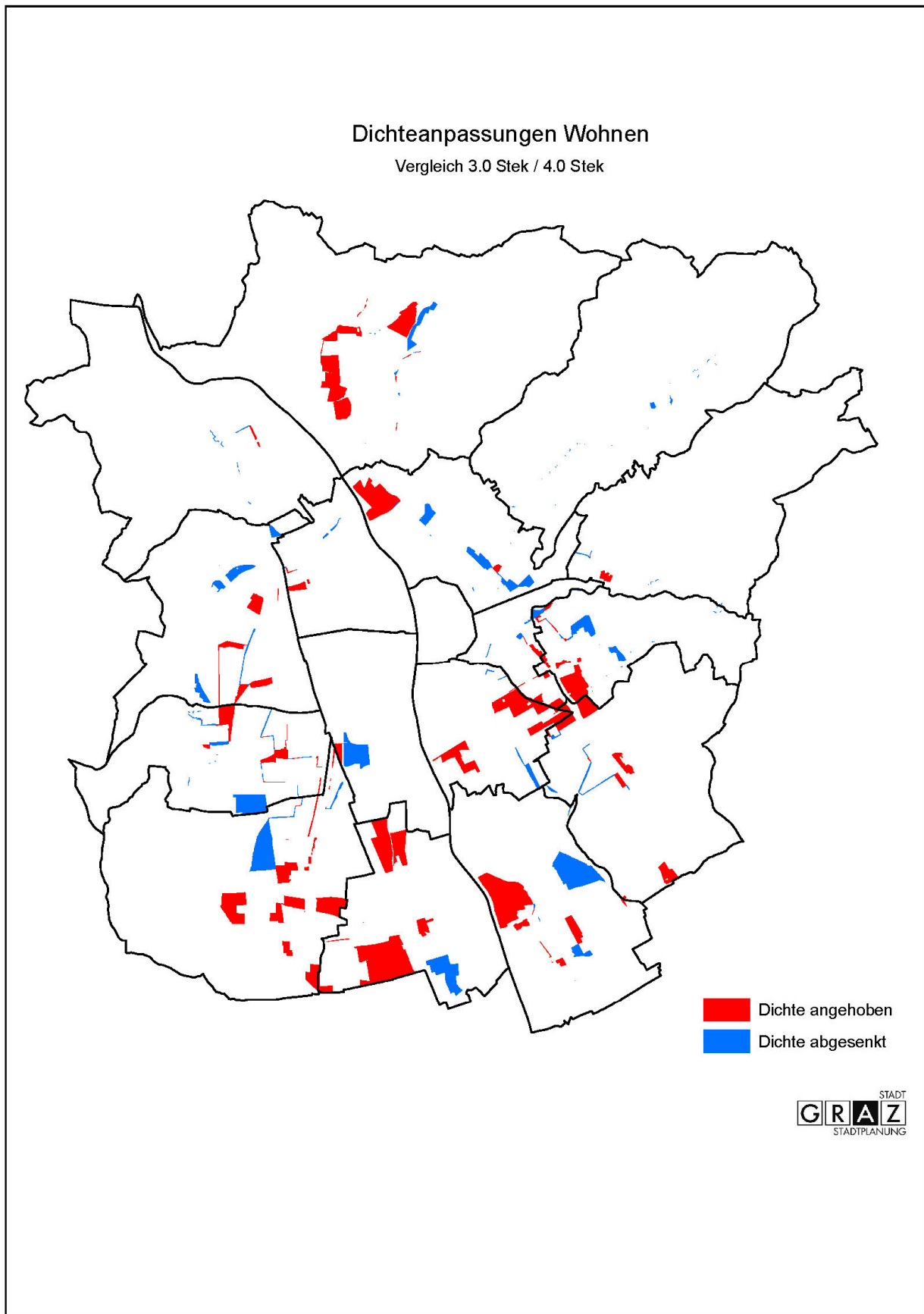


Abb. 5 – Zentrengliederung

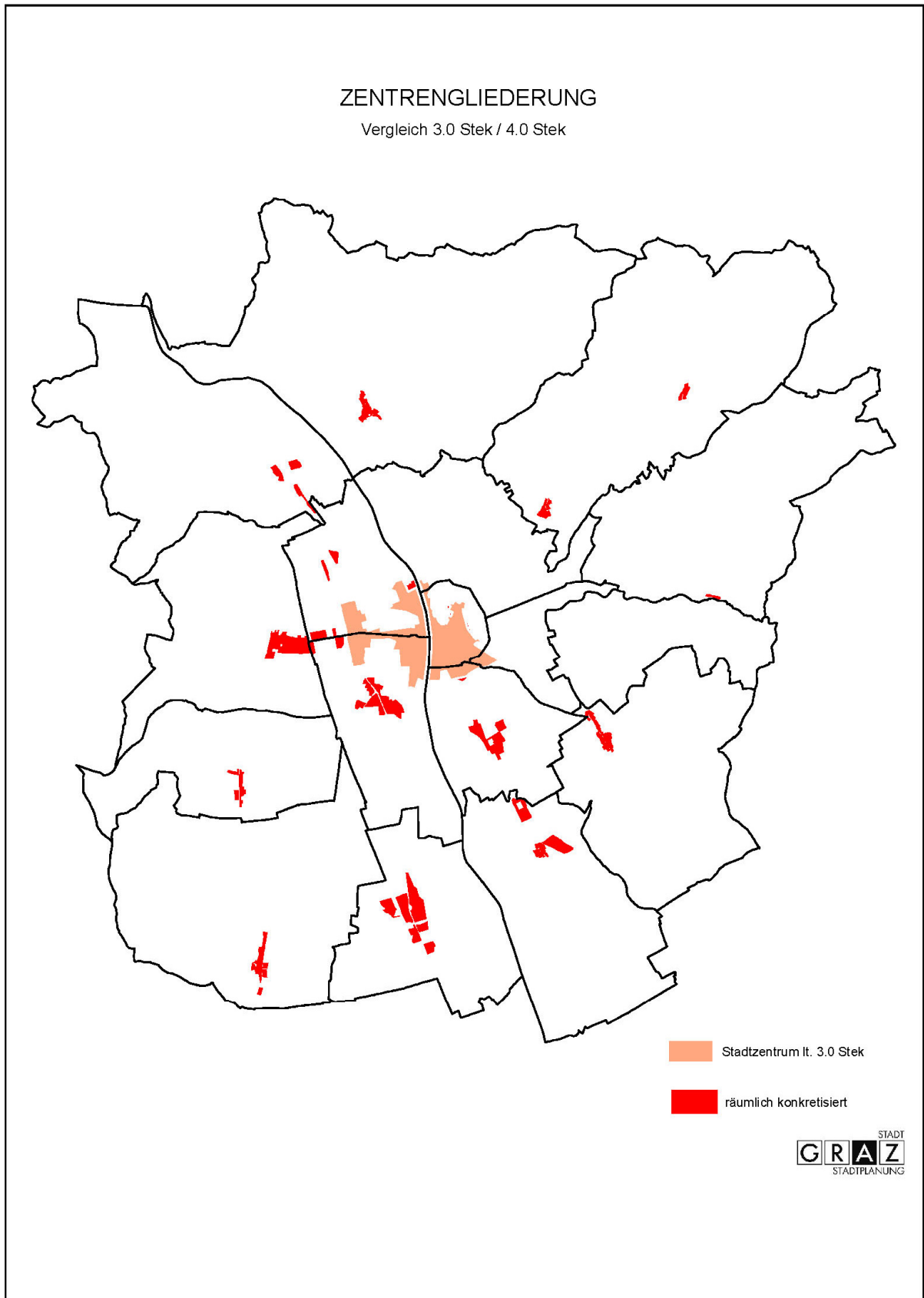


Abb. 6 – Reduktion EZ-Standorte

