

# 4.0 STADT- ENTWICKLUNGS- KONZEPT GRAZ

STADT  
**G R A Z**  
STADTPLANUNG



## **IMPRESSUM**

### **Projektgruppe**

Stadtentwicklungskonzept Flächenwidmungsplan

### **Abteilungsvorstand**

DI Bernhard Inninger

### **Projektleitung**

DI Josef Rogl

### **Inhaltliche Bearbeitung**

DI Eva Maria Benedikt

DI Bernhard Inninger

DI Nina Marinics-Bertović

DI Markus Dröscher

### **Grafische Bearbeitung**

Alfred Hofstätter

### **Fachliche Begleitung und redaktionelle Bearbeitung**

Büro DI Daniel Kampus

### **Unter Mitwirkung von**

stadtland; DI Bork

stadt-, raum-, umweltplanung, DI Günter Reissner

regionalis, DI Günther Rettensteiner

Regionalentwicklung, DI Wilhelm Schrenk

Regionalentwicklung DI Tischler

freiland Umweltconsulting

### **Konzeption, Gestaltung und Satz**

EN GARDE Interdisciplinary GmbH

### **Fotokonzeption**

EN GARDE Interdisciplinary GmbH

Lupi Spuma Fine Photography

# 4.0 STADT- ENTWICKLUNGS- KONZEPT GRAZ



# VORWORT

Graz entwickelt sich sehr dynamisch. Seit mehr als 10 Jahren ziehen jährlich mehr als 3000 Menschen neu zu. Um Lebensqualität für alle trotzdem zu sichern bedarf es der geeigneten Planungsinstrumente.

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

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

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

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

**Mag. Siegfried Nagl**

*Bürgermeister der Stadt Graz*

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

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

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

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

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

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

**DI Bernhard Inninger**

*Abteilungsleiter Stadtplanung*

# INHALTSVERZEICHNIS

---

08 **DAS 3 SÄULEN  
MODELL DER  
STADTENTWICKLUNG**

---

10 **GRUNDSÄTZE  
DER STADT-  
ENTWICKLUNG**

---

22 **KURZFASSUNG  
STEK**

---

---

## TEIL A

---

**ENTWICKLUNGSPLAN  
UND VERORDNUNG**

---

**VERORDNUNG**

---

26 **I. ALLGEMEINES**

---

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

---

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

---

31 **IV. RAUMBEZOGENE  
ZIELE UND  
MASSNAHMEN**

---

38 **V. SACHBEREICHS-  
BEZOGENE ZIELE  
UND MASSNAHMEN**

---

49 **VI. INKRAFTTRETEN,  
PERIODISCHE EVALUIE-  
RUNG, AUSSER KRAFT  
TRETEN**

---

---

51 **KARTEN + PLÄNE**

---

---

## TEIL B

---

### ERLÄUTERUNGSBERICHT

---

61 1. ERLÄUTERUNGEN  
ZUM ENTWICKLUNGS-  
PLAN

---

96 2. VERÄNDERUNGEN  
IM VERGLEICH

---

---

## TEIL C

---

↑  
ERLÄUTERUNGEN ZU  
DEN SACHBEREICHEN

---

---

## TEIL D

---

↑  
SACHBEREICHSKONZEPTE

---

---

## TEIL E

---

↑  
KARTEN + PLÄNE

---

↑ Siehe  
Vertiefende  
Betrachtungen

Oder online unter  
[www.graz.at/STEK](http://www.graz.at/STEK)

# DAS 3 SÄULEN MODELL DER STADTENTWICKLUNG

## PRÄAMBEL

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

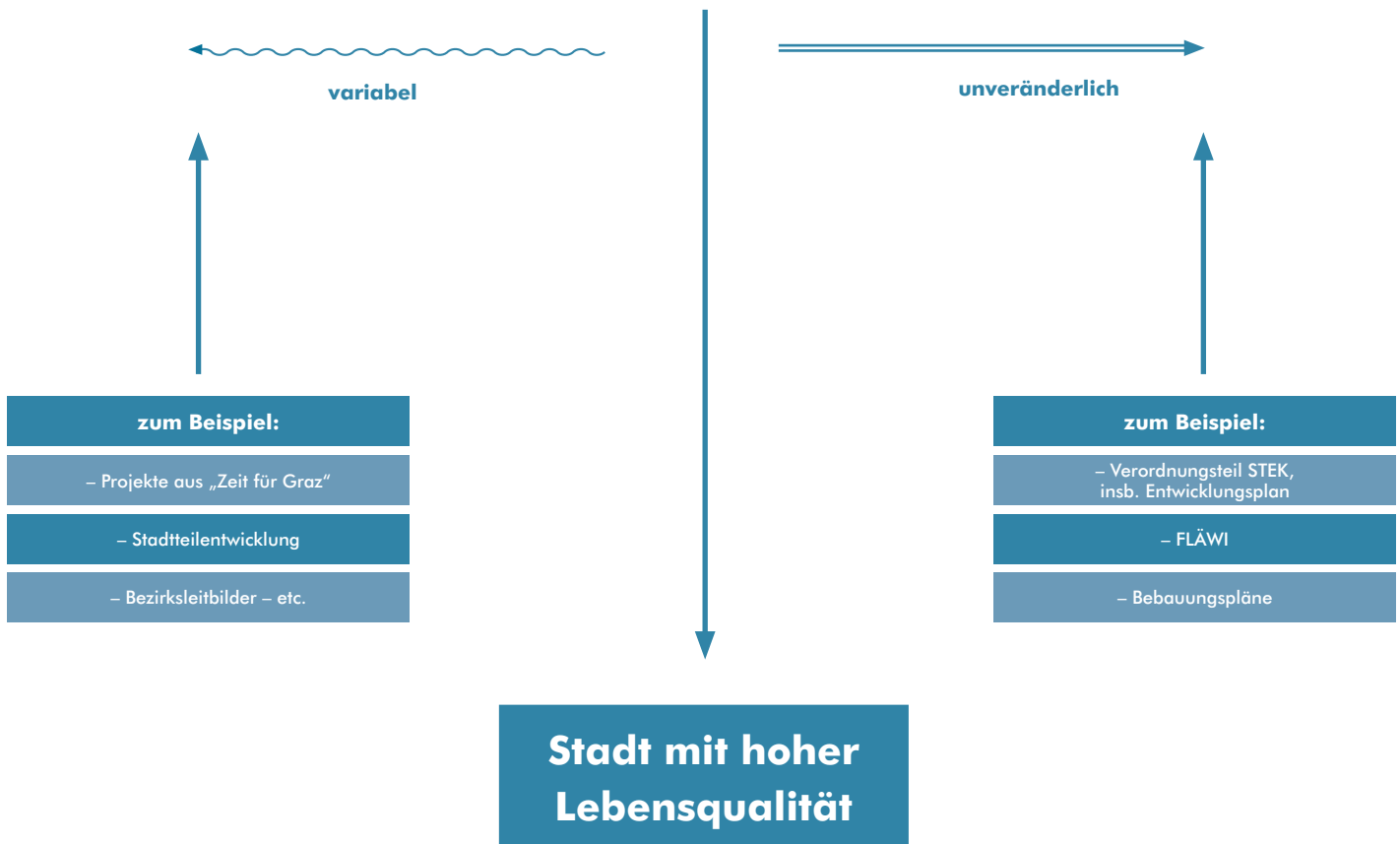
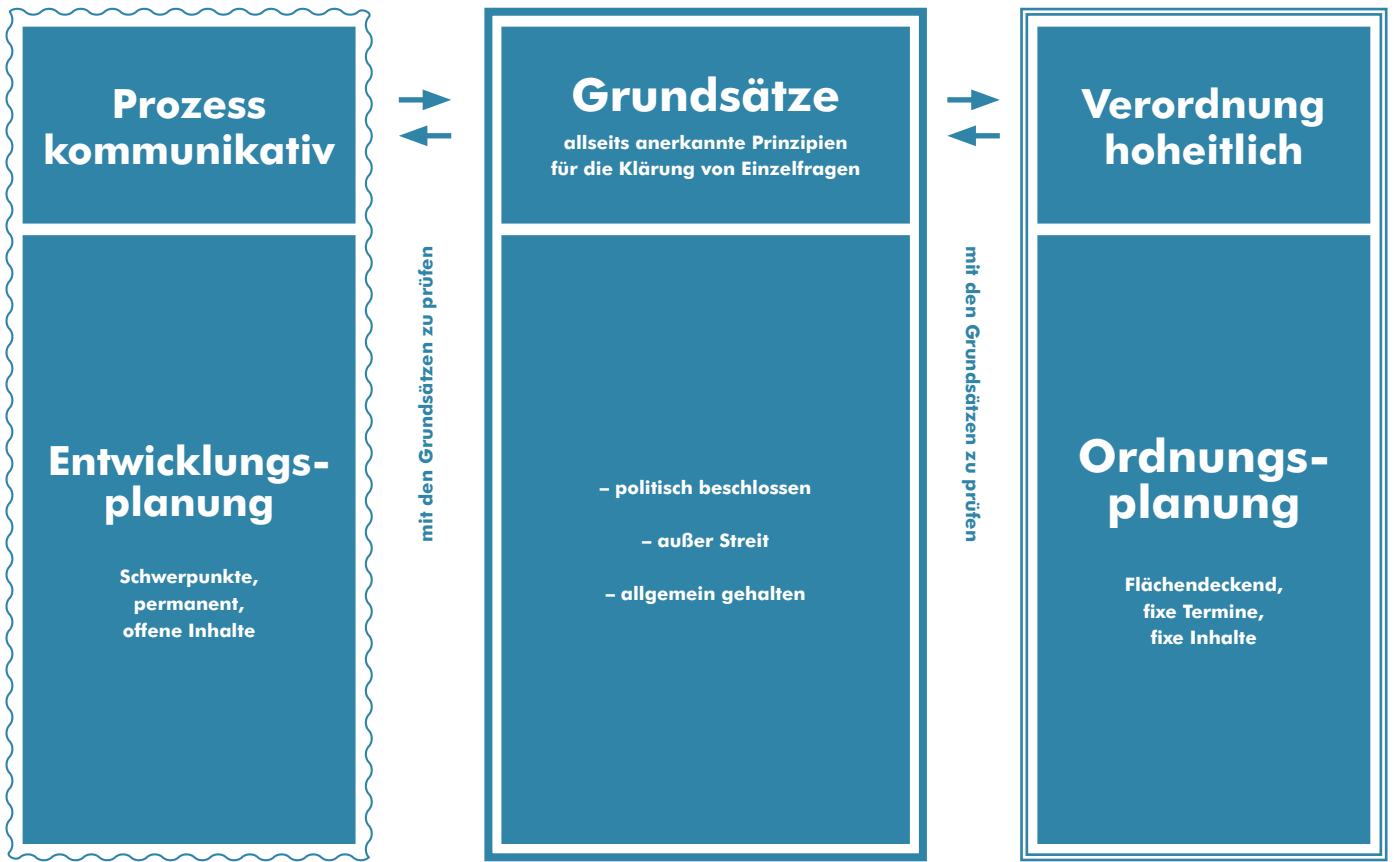
Grundsätzlich kann zwischen Ordnungs- und Entwicklungsplanung unterschieden werden. Die Instrumente der **Ordnungsplanung** sind eindeutig im Steiermärkischen Raumordnungsgesetz definiert, ebenso Ablauf und Inhalt derselben. Die Stadt agiert in diesem Bereich hoheitlich, Ergebnisse werden über Verordnungen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

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

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

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





# 10 GRUNDSÄTZE DER STADTENTWICKLUNG

(siehe Verordnungswortlaut  
§ 3 Grundsätze)

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



**Stadt mit hoher  
Lebensqualität**

## 1. GRUNDSATZ

# GRAZ ENT- WICKELT SICH ZU EINER „SMART CITY“

Graz strebt die Erhöhung der Lebensqualität und die Senkung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes an. Trotz wachsender Bevölkerung soll bis 2050 nur mehr ein Fünftel des Ressourcenverbrauchs anfallen. Dazu bedarf es einer Vorreiterrolle im Bereich der integrierten Raum-, Stadt-, Verkehrs- und Energieplanung. Durch einen energie- und ressourcenoptimierten Städtebau gelingt es, in den Handlungsfeldern Energie, Ökologie, Infrastruktur, Mobilität, Stadtplanung, Gesellschaft, Gebäude und Wirtschaft Synergien zu erzielen, die zu einer gesteigerten Attraktivität durch eine hohe Lebensqualität für BürgerInnen und InvestorenInnen und einer sicheren Perspektive für Privatinvestitionen führen. Dies gelingt durch innovative Ansätze, neue Informations- und Kommunikationstechnologien, durch intelligente Systemintegration und durch Vernetzung zwischen den genannten Themenbereichen/Handlungsfeldern, wodurch eine deutliche Effizienzsteigerung bzw. die Reduktion des Energieverbrauchs (insbesondere fossiler Energie) erreicht wird. Mit dem geringstmöglichen Ressourceneinsatz entsteht der größtmögliche (gesamtgesellschaftliche) Nutzen. Das Kreativitäts- und Innovationspotenzial wird durch optimal funktionierende Infrastrukturen und Dienstleistungen mit technologischen Innovationen erhöht und der urbane Lebensstil grundsätzlich verändert.

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

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

## 2. GRUNDSATZ

# GRAZ VERSTEHT SICH ALS WESENTLICHER AKTEUR DER REGIONALEN ENTWICKLUNG

Im europäischen Raum positioniert sich Graz als Zentrum Süd-Ost. Die Kooperation mit Städten im südosteuropäischen Raum führt zu nachhaltigen Synergien im Bereich Wirtschaft und Tourismus. Um im nationalen und internationalen Wettbewerb bestehen zu können, wird der Wirtschaftsstandort Graz über die Stadtgrenzen hinaus gedacht; die in der Stadt vorhandenen Angebote ergänzen sich mit wichtigen Einrichtungen der wirtschaftlichen Infrastruktur und spezifischen Standortqualitäten in den Umlandgemeinden. Die Bildungs- und Universitätsstadt Graz ermöglicht den Menschen qualitativ hochwertige Aus- und Weiterbildung in der Region und stärkt somit sowohl den Wohn- als auch den Wirtschaftsstandort Graz / Graz-Umgebung. Darüber hinaus bilden die Lebensqualität der Kernstadt, ihre kulturelle Vielfalt und Urbanität sowie der attraktive gemeinsame Naherholungsraum der Stadt und des Umlandes als weiche Standortfaktoren die Grundlage einer positiven Entwicklung der gesamten Region. Der Großraum Graz positioniert sich in den nächsten Jahren als „Modellregion Elektromobilität“, deren übergeordnetes Ziel ist die nachhaltige Senkung von CO<sub>2</sub>-Emissionen im Großraum Graz mittels rascher und nachhaltiger Einführung von elektrischer Mobilität.

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

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

### 3. GRUNDSATZ

# GRAZ STELLT EIN AUSGE- WOGENES GESAMTSYSTEM DAR

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

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

## 4. GRUNDSATZ

# GRAZ BEKENNT SICH ZU EINER INTEGRIERTEN STADTENTWICK- LUNG

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

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

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

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

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

#### 5. GRUNDSATZ

## **GRAZ BIETET ATTRAKTIVE LEBENSBEDIN- GUNGEN IM GESAMTEN STADTGEBIET**

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

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

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

#### 6. GRUNDSATZ

# GRAZ BEKENNT SICH ZU EINEM QUALITÄTS- VOLLEN WACHSTUM

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

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

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



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

## 7. GRUNDSATZ

# GRAZ BIETET URBANITÄT UND VIELFALT

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

Dem dichten Stadtgebiet steht eine unzersiedelte Landschaft als Erholungsraum gegenüber. Die Attraktivität der Stadtlandschaft ergibt sich aus diesem Gegensatz. Durch Dichte wird Freiraum erhalten und die Zersiedlung der Landschaft verringert. Muraum, Schloßberg und die umgebende Hügelkette prägen das Bild der Stadt und vervollständigen den Grazer Lebensraum.

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

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

## 8. GRUNDSATZ

# GRAZ ERHÄLT SEINE HANDLUNGS- SPIELRÄUME

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

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

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

#### 9. GRUNDSATZ

## GRAZ BEKENNT SICH ZU SEINER GELEBTEN BAU- KULTUR

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

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

## 10. GRUNDSATZ

# **GRAZ BEKENNT SICH ZUM SCHUTZ SEINES GRÜNRAUMS**

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



# KURZFASSUNG 4.0 STEK

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# DAS STADT- ENTWICKLUNGSKONZEPT ALS GRUNDLAGE FÜR ALLE WEITEREN PLANUNGSINSTRUMENTE

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

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

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

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



# RECHTSGRUNDLAGE

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

## **4.0 STADTENTWICKLUNGSKONZEPT**

(Örtliches Entwicklungskonzept gem. § 21 St ROG) beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 21, 22 und 24 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 (StROG), i.d.F. LGBl.Nr. 2010/49 wird verordnet:

## I. ALLGEMEINES

### §1 Umfang und Inhalt

Das 4.0 Stadtentwicklungskonzept besteht aus dem Wortlaut (Verordnungstext), der zeichnerischen Darstellung (Entwicklungsplan) samt Planzeichenerklärung und den folgenden Deckplänen: *(siehe S. 26–29)*

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

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

### §2 Plangrundlage

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

### §3 Grundsätze

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

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



## II. FESTLEGUNGEN – ENTWICKLUNGSPLAN LAUT REPRO G-GU 2005

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

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

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

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

- (1) Die Landeshauptstadt Graz liegt in folgenden Landschaftsräumen:
  1. Forstwirtschaftlich geprägtes Bergland
  2. Grünlandgeprägtes Bergland
  3. Grünlandgeprägte inneralpine Täler und Becken
  4. Außeralpines Hügelland
  5. Außeralpines Wälder und Auwälder
  6. Ackerbaugeprägte Talräume
  7. Siedlungs- und Industrielandschaften

Diese sind im Deckplan 1 dargestellt.

## Fortsetzung § 5

- (2) Der im REPRO G-GU festgelegte Siedlungsschwerpunkt „Kernstadt Graz“ – ist im Deckplan 1 plangrafisch abgegrenzt.
- (3) Die im REPRO G-GU festgelegten Grünzonen, Landwirtschaftlichen Vorrangzonen, Vorrangzonen Industrie und Gewerbe sind in den zeichnerischen Darstellungen konkretisiert. Zudem sind Uferstreifen entlang natürlich fließender Gewässer in folgendem Ausmaß als Grünzone definiert: an der Mur mind. 20m ab Böschungsoberkante, an allen übrigen Fließgewässern mind. 10m ab Böschungsoberkante. Bestehende Festlegungen im Flächenwidmungsplan innerhalb von Vorrangzonen bleiben gem. § 6 Abs. 6 REPRO G-GU hiervon unberührt.
- (4) Als Vorrangzone für die Siedlungsentwicklung gilt der im Deckplan 1 dargestellte Bereich. Entsprechend der ÖV-Bedienungsqualität und unter Berücksichtigung des erhaltenswerten Bestandes bzw. der angestrebten Entwicklung werden im Entwicklungsplan Wohngebiete unterschiedlicher Dichte festgelegt. *(Teil B, Kap. 1)*
- (5) Als Wasserwirtschaftliche Vorrangzonen gelten die im Deckplan 1 ausgewiesenen Bereiche (HQ-Anschlaglinien), die für den Hochwasserabfluss notwendig sind oder eine wesentliche Funktion für den Hochwasserrückhalt aufweisen, sowie Flächen, die sich für Hochwasserschutzmaßnahmen besonders eignen. *(Teil B, Kap. 1)*

§ 6 Zentrengliederung *(Teil B, Kap. 1)*

- (1) Folgende im Regionalplan des REPRO G-GU dargestellten bestehenden Vorrangzonen der Siedlungsentwicklung (Siedlungsschwerpunkte aus überörtlicher Sicht – teilregionale Versorgungszentren) werden im Entwicklungsplan als Stadtteilzentren und Entwicklungsschwerpunkte gekennzeichnet (Sternsignatur „Bezirks- und Stadtteilzentrum“) und räumlich abgegrenzt (Funktion „Bezirks- und Stadtteilzentren“):
  - Andritz
  - LKH / St. Leonhard
  - St. Peter
  - Liebenau
  - Puntigam
  - Straßgang
  - Eggenberg inkl. Entwicklungsachse Graz – West / Bahnhofsviertel
  - Gösting

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

- Mariagrün
- Mariatrost
- Ragnitz
- Wetzelsdorf

- (2) Im Entwicklungsplan werden als örtliche Siedlungsschwerpunkte gekennzeichnet (Stersignatur „Lokales Zentrum“) und räumlich abgegrenzt (Funktion „Bezirks- und Stadtteilzentren“):
- Oberandritz
  - Waltendorf
  - Jakomini / Messe

Zusätzlich werden im Entwicklungsplan als neue örtliche Siedlungsschwerpunkte festgelegt:

- Gürtelturm / Don Bosco
- Reininghaus
- Wagner Biro

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

### III. FESTLEGUNGEN IM EIGENEN WIRKUNGSBEREICH

#### § 7 Eignungszonen und Freihaltezonen gem. § 22 Abs. 5 lit.4 St ROG 2010

(Teil B, Kap. 1)

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

**§8 Grüngürtel** (Teil C, Kap. 2.3)

- (1) Der im Entwicklungsplan festgelegte Grüngürtel umfasst Freiland, Wald und bestehende Wohngebiete geringer Dichte. Der stark durchgrünte Charakter insbesondere auch der Baugebiete ist zu erhalten.
- (2) In Bereichen mit relativen Siedlungsgrenzen sind kleinräumige Ergänzungen des Baulandes unter Berücksichtigung folgender Kriterien zulässig:
  - Erhaltung der großräumigen Freiflächen und deren Verbindung untereinander.
  - Rücksichtnahme auf landschaftliche, topografische und klimatische Gegebenheiten.
- (3) Festlegung einer Bebauungsdichte von höchstens 0,3. Im Einzugsbereich öffentlicher Verkehrsmittel und unter Berücksichtigung topografischer Verhältnisse ist eine Bebauungsdichte von höchstens 0,4 zulässig.
- (4) Anpassung aller baulichen Anlagen an die Topografie, weitgehender Erhalt des natürlichen Geländeverlaufs, flächen- und höhenmäßige Beschränkung von Geländeänderungen in der Bebauungsplanung und in Bauverfahren.
- (5) Zulässig sind:  
Bebauungen mit einem zweigeschossigen Erscheinungsbild, wobei zusätzlich ein zurückversetztes zweites Obergeschoss oder ein ausgebautes Dachgeschoss zulässig ist und abgetreppte mehrgeschossige Bebauungen, die an keiner Stelle eine größere Gebäudehöhe als 7,50m erreichen.
- (6) Zur Angleichung von Neu- und Zubauten an die Nachbarobjekte hinsichtlich ihrer Maßstäblichkeit und unter Berücksichtigung des Gebietscharakters kann die Festlegung nach Abs (5) um maximal ein Geschoß überschritten werden.
- (7) Einhaltung gebietstypischer Abstände zwischen Hauptgebäuden und den Bauplatzgrenzen, insbesondere auch zu öffentlichen Verkehrsflächen ist anzustreben.
- (8) Beschränkung der Bodenversiegelung.
- (9) Außerhalb des Grüngürtels sind Tierhaltungsbetriebe mit einer Geruchszahl  $G \geq 20$  einschließlich ihrer Geruchsschwellenabstände unzulässig.

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

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

Absolute Grenzen dürfen nicht durch Baulandfestlegungen überschritten werden.

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



## IV. RAUMBEZOGENE ZIELE UND MASSNAHMEN (Teil B, Kap. 1)

### § 10 ZENTRUM: Stadtzentrum

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

### § 11 ZENTRUM: Bezirks- und Stadtteilzentrum

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

### § 12 ZENTRUM: Überörtlich bedeutsame Einrichtung

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

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





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

- (1) Sicherung der Wohnfunktion, Verdichtung von Beständen in infrastrukturell gut erschlossenen Lagen unter Berücksichtigung des Gebietscharakters.
- (2) Sicherung bzw. Verbesserung der Grünausstattung in Abstimmung auf die Bevölkerungsstruktur und -dichte.
- (3) Sicherung der Qualität von Innenhöfen (siehe §26 Abs 26)
- (4) Vermeiden gebietsfremder Lärmquellen in Innenhöfen.
- (5) Weitgehende Unterbringung der PKW-Stellplätze in Tiefgaragen, in Abhängigkeit zur Projektgröße
- (6) Herstellung einer ausreichend großen, allen BewohnerInnen zugänglichen Grünfläche bei Neubauten.
- (7) Beschränkung der Bodenversiegelung.
- (8) Festlegung des Bebauungsdichterahmens im Flächenwidmungsplan unter Berücksichtigung der Verkehrserschließung (motorisierter Individualverkehr und öffentlicher Verkehr), der sozialen und technischen Infrastruktur, der Versorgungsinfrastruktur, der bestehenden und der angestrebten städtebaulichen Struktur, usw.

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

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



- (7) Beschränkung der Bodenversiegelung.
- (8) Festlegung des Bebauungsdichterahmens im Flächenwidmungsplan unter Berücksichtigung der Verkehrserschließung (motorisierter Individualverkehr und öffentlicher Verkehr), der sozialen und technischen Infrastruktur, der Versorgungsinfrastruktur, der bestehenden und der angestrebten städtebaulichen Struktur, usw.
- (9) Sicherung der Qualität von Innenhöfen (*siehe §26 Abs 26*)

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

- (1) Gebietsverträgliche Nachverdichtung in infrastrukturell gut ausgestatteten Lagen, auch unter Einsatz der Bebauungsplanung.
- (2) Festlegung einer Mindestbebauungsdichte von 0,3 im Einzugsbereich öffentlicher Verkehrsmittel.
- (3) Intensive Durchgrünung und Schaffung bzw. Erhaltung öffentlich zugänglicher Freiflächen.
- (4) Beschränkung der Bodenversiegelung.
- (5) Festlegung des Bebauungsdichterahmens im Flächenwidmungsplan unter Berücksichtigung der Verkehrserschließung (motorisierter Individualverkehr und öffentlicher Verkehr), der sozialen und technischen Infrastruktur, der Versorgungsinfrastruktur, der bestehenden und der angestrebten städtebaulichen Struktur, usw.

**§ 16 INDUSTRIE, GEWERBE:**

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

**§ 17 EINKAUFSZENTREN:**

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

## **BEREICHE MIT ZWEI FUNKTIONEN (ÜBERLAGERUNG): §18-22**

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

### **§ 18 ZENTRUM / WOHNEN: Innerstädtisches Wohn- und Mischgebiet**

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

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

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

**§ 20 ZENTRUM / INDUSTRIE, GEWERBE:**

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

**§ 21 EINKAUFSZENTREN / INDUSTRIE, GEWERBE bzw. WOHNEN:**

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

**§ 22 Überlagerung Eignungszone „Freizeit/Sport/Ökologie“ mit anderen FUNKTIONEN** *(Wohnen; Industrie, Gewerbe; Zentrum):*

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

**§ 23 Überlagerung Eisenbahn / INDUSTRIE, GEWERBE bzw. ZENTRUM:**

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

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



#### **§ 24 Gebietsabgrenzung**

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

#### **§ 25 Potenzialflächen**

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

		<b>HÖCHSTZULÄSSIGES AUSMASS/ GRÖSSE</b>	<b>BEI EINER FWPL-AUSWEISUNG ZU BEACHTEN</b>
<b>1</b>	Grüngürtel – Strasserhofweg	Bis HQ <sub>100</sub>	Nachweis einer ausreichend leistungsfähigen Verkehrsanbindung
<b>2</b>	Grüngürtel – Salfeldstraße	ca. 9.000 m <sup>2</sup> gesamt	Nachweis der Möglichkeit der Verbringung der Oberflächen- und Hangwässer
<b>3</b>	Grüngürtel – Mariatroster Straße	Bis HQ <sub>100</sub>	
<b>4</b>	Liebenau Ost Industrie	Keine Einschränkung innerhalb des Funktionsbereiches Industrie und Gewerbe	Nachweis einer ausreichend leistungsfähigen, direkten MIV-Anbindung an das übergeordnete Straßennetz, Entwicklungsrichtung Süd/Nord
<b>5</b>	Liebenau Ost – Wohnen	Keine Einschränkung innerhalb des Funktionsbereiches Wohnen	Nachweis einer ausreichend leistungsfähigen MIV-Anbindung oder Nachweis der Möglichkeit einer ÖV-Anbindung
<b>6</b>	Liebenau: Gerlitz- und Hatzl-Gründe	Keine Einschränkung  ca. 1.000 m <sup>2</sup> pro Einzelfall	Erstellung eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes und einer Infrastrukturplanung (inkl. ÖV) + in Abstimmung mit dem Hochwasserschutz ausschließlich außerhalb von HQ <sub>100</sub> Gefährdungsbereichen oder Baulandanschluss und Verkehrsanbindung, Berücksichtigung der Grünverbindungen, + in Abstimmung mit dem Hochwasserschutz ausschließlich außerhalb von HQ <sub>100</sub> Gefährdungsbereichen
<b>7</b>	Murfeld	Keine Einschränkung  ca. 1.000 m <sup>2</sup> pro Einzelfall	Erstellung eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes und einer Infrastrukturplanung (inkl. ÖV) auf der Basis des Stadtteilentwicklungskonzeptes Murfeld oder Baulandanschluss und Verkehrsanbindung, Berücksichtigung der Grünverbindungen
<b>8</b>	St. Peter – Autaler Straße	Keine Einschränkung innerhalb des Funktionsbereiches Wohnen	Festlegung der Erstellung eines Bebauungsplanes zur Berücksichtigung der Lärmbelastung und Entwicklung von innen nach außen im FWPL
<b>9</b>	Wetzelsdorf – Grottenhofstraße	Keine Einschränkung	Erstellung eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes in Kombination mit ÖV-Anbindung (Straßenbahndaltestelle)
<b>10</b>	Webling – Hafnerstraße	Keine Einschränkung innerhalb des Funktionsbereiches Wohnen	Aufgrund des erforderlichen Schallschutzes hat die Konsumation erst nach Bebauung des Gewerbegebietes entlang der A9 oder eines alternativen Nachweises zu erfolgen
<b>11</b>	Westlich und östlich Ruders- dorfer Straße	Keine Einschränkung innerhalb des Funktionsbereiches Wohnen	Erstellung eines Gesamtverkehrskonzeptes und Berück- sichtigung der Entwicklung von innen nach außen bzw. Nach- weis der Erschließung, unter Berücksichtigung des Fluglärms
<b>12</b>	St. Peter – Raaba- weg und Messen- dorferstraße	Keine Einschränkung innerhalb des Funktionsbereiches Wohnen	Nachweis des herstellbaren Schallschutzes und in Abstimmung mit dem Hochwasserschutz ausschließlich außerhalb vom HQ <sub>100</sub> Gefährdungsbereich
<b>13</b>	Puntigam – Grundstück 382/6, KG Rudersdorf	Keine Einschränkung	Berücksichtigung Brunnenschutzgebiet 1 und Erstellung eines Erschließungskonzeptes für eine Industrieraufschlie- ßungsstraße Rudersdorf (unter Einbeziehung des Grundstückes 404/20, KG Rudersdorf)



## V. SACHBEREICHSBEOZUGENE ZIELE UND MASSNAHMEN

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

### §26 Naturraum und Umwelt

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

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

#### Gewässer (Teil C, Kap. 2.4)

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



## Verordnung

- (5) Berücksichtigung des Hochwasserabflusses HQ 30/100 sowie der roten und gelben Gefahrenzonen an den Grazer Bächen bei der Fortführung des Flächenwidmungsplanes, in der Bebauungsplanung und im Bauverfahren.
- (6) Freihaltung der notwendigen Retentionsräume bei allen zukünftigen Bau- und Stadtentwicklungsmaßnahmen entlang von Gewässern; Flächenvorsorge für Retentions- und Versickerungsanlagen.

### **Klima, Luft, Lärm** (Teil C, Kap. 2.5)

- (7) Erhaltung der für das Kleinklima, den Luftaustausch und die Luftgüte bedeutsamen Bereiche:
  - Erhalt der klimawirksamen Parkanlagen.
  - Erhalt großer, zusammenhängender Freilandflächen und Wälder.
  - Erhalt des Murraums als klimawirksame Nord-Süd-Achse.
  
- (8) Weitere Verbesserung der Luftgüte insbesondere durch:  
(Teil C, Kap. 2.5, 2.6)
  - Reduktion der Emission aus Verkehr (Elektromobilität) und Industrie.
  - Reduktion der Hausbrandemissionen zur Reduktion der Feinstaubbelastung:
    - Umsetzung und laufende Aktualisierung des Kommunalen Energiekonzeptes
    - Ausbau adäquater Energieversorgung
    - Einschränkung von Energieträgern mit hohen CO<sub>2</sub>- oder Feinstaubemissionen.
    - Beibehaltung der Beschränkungszonen für die Raumheizung mit Festbrennstoffen.
  - Klimawirksame Bebauungsbeschränkungen in Frischluftschneisen durch Begrenzung der Gebäudehöhen und Berücksichtigung der Luftströme bei der Situierung der Baukörper (Geltungsbereich siehe Kartendarstellung „Klimatopkarte mit Planungshinweisen aus klimatologischer Sicht“ im Teil E)
  - Erhöhung des Baumbestandes im dicht verbauten Stadtgebiet.
  - Erhaltung der für das Kleinklima, den Luftaustausch und die Luftgüte bedeutsamen Bereiche, großer zusammenhängender Freilandflächen und der Wälder.

## Fortsetzung §26

- (9) Lärm: (Teil C, Kap. 2.7)
- Fernhalten gebietsfremder Lärmquellen aus Wohngebieten.
  - Lärmschutzmaßnahmen entlang der übergeordneten Straßenzüge und entlang bestehender bzw. zukünftiger hochrangiger Schienenverkehrsbander (je nach vorhandenen Möglichkeiten objektseitige bzw. straßen-/bahnseitige Maßnahmen) unter Berücksichtigung der Auswirkungen auf das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild.
  - Standortgerechte Situierung von Industrie- / Gewerbebetrieben und Wohnanlagen.
  - Schaffung ruhiger Bereiche mittels geeigneter Bebauung (z. B. geschlossene Bauweise entlang von Hauptverkehrsadern, Blockrandbebauung).
  - Berücksichtigung der aktualisierten Fluglärmkurven bei Baulandausweisungen

**Soziales Grün**

- (10) Erhaltung bzw. Schaffung einer ausreichenden Infrastruktur an öffentlichen Freiflächen (stadtteil- und quartierbezogene Park- und Grünanlagen), insbesondere in unzureichend ausgestatteten Stadtteilen, durch entsprechende Festlegungen in der Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung, insbesondere auch durch Ausweisung von Vorbehaltsflächen.  
(Teil C, Kap. 2.8, 7.3)
- (11) Einführung von anzustrebenden Richtwerten (m<sup>2</sup>/EW) für eine entsprechende öffentliche Freiflächenausstattung von Stadtteilen (Teil C, Kap. 2.8)
- (12) Bereitstellung ausreichender Sport und Freizeitangebote für alle Bevölkerungsgruppen und Sicherung der dafür erforderlichen Flächen:  
(Teil C, Kap. 2.8)
- Erhaltung vorhandener Bezirkssportplätze bzw. Schaffung entsprechender Ersatzflächen, Ausweisung neuer Sport- und Bewegungsflächen.
  - Berücksichtigung von Trend-Sportarten.
- (13) Vernetzung von Biotopen, Grünflächen und Freiräumen.  
(Teil C, Kap. 2.2, 2.8)
- (14) Weitgehender Erhalt bestehender und Schaffung neuer Kleingartenanlagen. (Teil C, Kap. 2.8)





- (15) Öffentliche Durchwegung und Einbindung von Kleingartenanlagen in einen Grünverbund, insbesondere bei Neuanlagen und ausschließlich unter Einbindung der Kleingartenvereine bei bestehenden Anlagen  
*(Teil C, Kap. 2.8)*
- (16) Umwandlung von unter- bzw. nicht genutzten Kleingärten bevorzugt in öffentliche Parkanlagen. *(Teil C, Kap. 2.8)*
- (17) Schaffung bzw. Unterstützung von Gemeinschaftsgärten und interkulturellen Gärten, bevorzugt in dicht bebauten Gebieten.  
*(Teil C, Kap. 2.8)*
- (18) Evaluierung und Überarbeitung des Sachprogrammes Grünraum sowie der Biotopkartierung. *(Teil C, Kap. 2.8)*

## Fortsetzung §26 Baulanddurchgrünung

- (19) Schutz, Pflege und Erweiterung der vorhandenen Vegetation im öffentlichen Raum: *(Teil C, Kap. 2.9)*
- Erhalt bestehender Alleen zumindest in ihrer Struktur.
  - Schaffung von begleitenden Baumreihen bei der Neuanlage bzw. der Umgestaltung von Straßen und Straßenräumen.
- (20) Erhöhung des Baumbestandes im dicht verbauten Stadtgebiet. *(Teil C, Kap. 2.9)*
- Erhalt und weiterer Aufbau des Baumbestandes unter Berücksichtigung eines ausreichend großen durchwurzelbaren Raumes.
- (21) Durchgrünung des Stadtgebietes insbesondere durch: *(Teil C, Kap. 2.8, 2.9)*
- Begrünung von Lärmschutzwänden und Stützmauern.
  - Intensive Begrünung von Tiefgaragen, Überschüttung von Tiefgaragen und anderen unterirdischen Einbauten mit einer ökologisch wirksamen Vegetationstragschicht.
- (22) Erhalt des Grundwasserhaushaltes. *(Teil C, Kap. 2.9)*
- (23) Beschränkung der Bodenversiegelung. *(Teil C, Kap. 2.4, 2.9, 9.2)*
- (24) Forcierung von begrünten Dächern zur Wasserretention und zur Verbesserung des Kleinklimas. *(Teil C, Kap. 2.4, 2.9)*
- (25) Einfügung von Parkplätzen in das Orts- u. Landschaftsbild und Minderung der negativen Auswirkung auf das Stadtklima durch: *(Teil C, Kap. 2.9)*
- Gliederung großer Flächen durch Bäume und Bepflanzungen.
  - Bei Neuerrichtungen, Erweiterungen oder Umgestaltungen von PKW – Parkplätzen ist pro 5 Stellplätze 1 Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ausgenommen im Bereich der Automobilindustrie und dem Autohandel.
  - Beschränkung des Versiegelungsgrades.
- (26) Schutz und Revitalisierung von Innenhöfen und Vorgärten in geschlossenen Siedlungsbereichen insbesondere durch: *(Teil C, Kap. 2.9)*
- Pflicht zur Erstellung von Bebauungsplänen für Bereiche mit bestehender oder angestrebter Blockrandbebauung. Die davon betroffenen Gebiete und damit verknüpften Kriterien sind im Flächenwidmungsplan festzulegen.
  - Sicherung der Qualität von Innenhöfen als ruhige, gut begrünte Räume, gegebenenfalls Entsiegelung und Reduktion konfliktrichtiger Nutzungen. Bei geeigneten Höfen ist eine Gliederung in Teilräume von angemessener Größe und kompaktem Zuschnitt zulässig, wobei jedoch die Auswirkungen auf den Wohnungsbestand zu berücksichtigen sind.
  - Fernhalten des ruhenden motorisierten Verkehrs von der Oberfläche.

- Überschüttung von Tiefgaragen und anderen unterirdischen Einbauten mit einer ökologisch wirksamen Vegetationstragschicht.
  - Erhalt eines ökologisch wirksamen Mindestanteils an gewachsenem Boden (Regenwasserversickerung). Es sind zumindest 30% der jeweils zugeordneten Hoffläche anzustreben.
- (27)** Erhalt und Fortführung der bestehenden Vorgartenzonen. *(Teil C, Kap. 2.9)*

### §27 Siedlungsraum und Bevölkerung

- (1)** Ausweisung von ausreichend Wohnbau land im Flächenwidmungsplan unter Beachtung der Potentiale der Innenentwicklung. *(Teil C, Kap. 5.1)*
- (2)** Entwicklung neuer Wohngebiete auch durch Flächenrecycling (z. B. ehemalige Gewerbe- oder Kasernenstandorte) unter Beachtung eines qualitativ vollen Wohnumfeldes. *(Teil C, Kap. 4.1 bzw. 5.1)*
- (3)** Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch: *(Teil C, Kap. 5.6)*
  - Abstimmung der Bebauungsdichten auf die vorhandene bzw. geplante Infrastrukturausstattung und Grünraumversorgung. *(Teil C, Kap. 5.6),*
  - Maßvolle Innenentwicklung unter Berücksichtigung der Erhaltung bzw. Verbesserung vorhandener stadträumlicher Qualitäten. *(Teil C, Kap. 5.6),*
  - Konzentration der Außenentwicklung auf Bereiche, die infrastrukturell gut versorgt werden können. *Teil C, Kap. 5.6),*
  - Lenkung des kommunalen Wohnbaus in Gebiete mit ausreichender infrastruktureller Versorgung und guter ÖV-Anbindung. *(Teil C, Kap. 5.2)*
- (4)** Weitere Aufwertung des öffentlichen Raumes und des Wohnumfeldes durch:
  - Gestaltung der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze sowie der öffentlichen Grün- und Parkanlagen. *(Teil C, Kap. 5.3),*
  - Erhaltung bzw. Neuanlage von klimawirksamen Grünbereichen in dicht bebauten Stadtgebieten. *(Teil C, Kap. 5.3),*
  - Bedarfsgerechte Schaffung weiterer Wohnbereichsparks und privater Grünflächen *(Teil C, Kap. 5.3),*
  - Gestaltung der Übergänge zwischen unterschiedlichen Nutzungen (z. B. Wohngebieten und Industrieanlagen) unter Berücksichtigung von erforderlichen Immissionsschutzmaßnahmen,
  - Schutz der Wohngebiete bei der Erschließung von Betriebsansiedlungen.
  - Schutz, Pflege und Erweiterung der vorhandenen Stadtvegetation.
  - Erhöhung des Baumbestandes im dicht bebauten Stadtgebiet, Baumpflanzungen entlang von Straßenzügen.
  - Begleitgrün an Verkehrsbändern.



## Fortsetzung § 27

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

**§28 Soziale Infrastruktur****Bildung** (Teil C, Kap. 7.1)

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

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

- (5) Umsetzung und ständige Weiterentwicklung des „Weltkulturerbe Historische Altstadt Graz – Managementplans“.
- (6) Ausbau und Sicherung einer hohen Gestalt- und Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums (Architektur bis hin zur Stadtmöblierung, Kunst im öffentlichen Raum):
  - Weitgehende Erhaltung und Attraktivierung der alten Ortszentren.
  - Attraktivierung der Einfahrtsstraßen.
  - Schaffung von attraktiven öffentlichen Räumen auch in den Außenbezirken.
  - Reduktion bzw. verbesserte Integration von Werbeanlagen in das Stadtbild.
- (7) Erhalt des Engagements der Stadt Graz für eine hochwertige Baukultur:
  - Bekenntnis zu qualitativvoller architektonischer Gestaltung und weiterhin Forcierung des Wettbewerbswesens bzw. anderer qualitätssichernder Verfahren zur Erreichung einer hohen städtebaulichen und architektonischen Qualität.
  - Fortführung des gelungenen Weges der Kombination zeitgenössischer Architektur mit der historischen Bausubstanz in den Stadtteilen.
  - Beurteilung der Einfügung von baulichen Maßnahmen anhand der Gestaltqualität sowohl nach städtebaulichen als auch architektonischen Maßstäben.
- (8) Überarbeitung des Räumlichen Leitbildes und Erlass eines Räumlichen Leitbildes gemäß §22 Abs. 7 StROG als Grundlage für die Bebauungsplanung und Bauverfahren.

Fortsetzung §28 **Freizeit und Sport**

- (9) Verbesserung der Freiflächenausstattung für Kinder und Jugendliche durch: *(Teil C, Kap. 2.8, 7.3)*
- Bedarfsgerechte Errichtung weiterer öffentlicher Kinderspielplätze.
  - Ausstattung der Stadtteile mit ausreichenden Bewegungs- und Aufenthaltsräumen für Jugendliche und Spielplätzen.
  - Standortsuche und -sicherung für öffentliche Spielplätze abgestimmt auf den prognostizierten Bevölkerungszuwachs.
- (10) Sicherung von Naherholungsmöglichkeiten in allen Stadtteilen:
- Einführung von anzustrebenden Richtwerten ( $m^2/EW$ ) für eine entsprechende öffentliche Freiflächenausstattung von Stadtteilen *(Teil C, Kap. 2.8)*
  - Bevorzugte Behandlung von defizitär ausgestatteten Gebieten mit hoher Bevölkerungsdichte und geringen privaten Grünflächen.
  - Sicherung der Erreichbarkeit aller Freizeit- und Naherholungsangebote mit ÖV, zu Fuß
  - oder mit dem Fahrrad, weiterer Ausbau des Fuß- und Radwegenetzes auch für Freizeitaktivitäten. *(Teil C, Kap. 7.3)*
  - Weiterer Ausbau der Mur als Freizeit- und Erholungsraum sowie für sportliche Aktivitäten
  - (auf Grundlage des Masterplanes Mur Süd und Mur Nord) in Abstimmung mit Wasserwirtschaft, Ökologie und Stadtbild. *(Teil C, Kap. 7.3)*
- (11) Erhaltung vorhandener Bezirkssportplätze bzw. Schaffung entsprechender Ersatzflächen und bedarfsgerechte Ausweisung neuer Sport- und Bewegungsflächen. *(Teil C, Kap.2.8 bzw. 7.3)*
- Soziales und Stadtteilorientierung *(Teil C, Kap. 7.4)*
- (12) Gewährleistung einer ausreichenden Ausstattung mit sozialer Infrastruktur im gesamten Stadtgebiet:
- Definition von Mindeststandards für die Ausstattung von Stadtteilen.
  - Bedarfsgerechte Ausweisung von Vorbehaltsflächen.
  - Berücksichtigung in der Bebauungsplanung durch entsprechende Nutzungsfestlegungen.
  - Erstellung von Stadtteileitbildern.

**Gesundheit** *(Teil C, Kap. 7.5)*

- (13) Sicherung der standörtlichen Voraussetzung der bestehenden Krankenhäuser.
- Einbindung von Krankenhausstandorten in den jeweiligen Stadtteil bzw. in die städtische Umgebung.

**Sicherheit**

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

*(Teil C, Kap. 2.9)*

- Attraktivierung des öffentlichen Raumes auch in den Randbereichen der Stadt. *(Teil C, Kap. 7.6)*

- Gender und Diversity Mainstreaming bei Planungen und Umgestaltungen von Parkanlagen sowie öffentlichen Räumen.

*(Teil C, Kap. 6.2, 6.4, 7.6)*

- Beschränkung der Höhenentwicklung von Einfriedungen und Herstellung eines Mindestmaßes an Transparenz.

*(Teil C, Kap. 2.9, 7.6)*

**§29 Wirtschaft**

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

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

- (2)** Steigerung der Attraktivität als überregionales Handels- und Dienstleistungszentrum sowie Aufrechterhaltung bzw. Verbesserung eines attraktiven Angebots- und Versorgungsniveaus durch: *(Teil C, Kap. 8.4)*

- Stärkung des Stadtzentrums unter Berücksichtigung der vorgegebenen Entwicklungsachse Graz-West (Bahnhofsbereich bis einschließlich Eggenberg).
- Erhaltung des bestehenden Gefüges mit Schwerpunkten in den Bezirks- und Stadtteilzentren.
- Verbesserung der städtischen Integration und Erreichbarkeit bestehender Einkaufszentren.
- Beschränkung der Festlegung von Einkaufszentren 1+2 (§30 Abs. 1 Z. 6 lit. a) und b) StROG 2010) im Flächenwidmungsplan auf bestehende Standorte

**§ 30 Technische Infrastruktur und Verkehr**

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

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

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



## VI. INKRAFTTRETEN, PERIODISCHE EVALUIERUNG, AUSSERKRAFTTRETEN

### § 32 Inkrafttreten

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

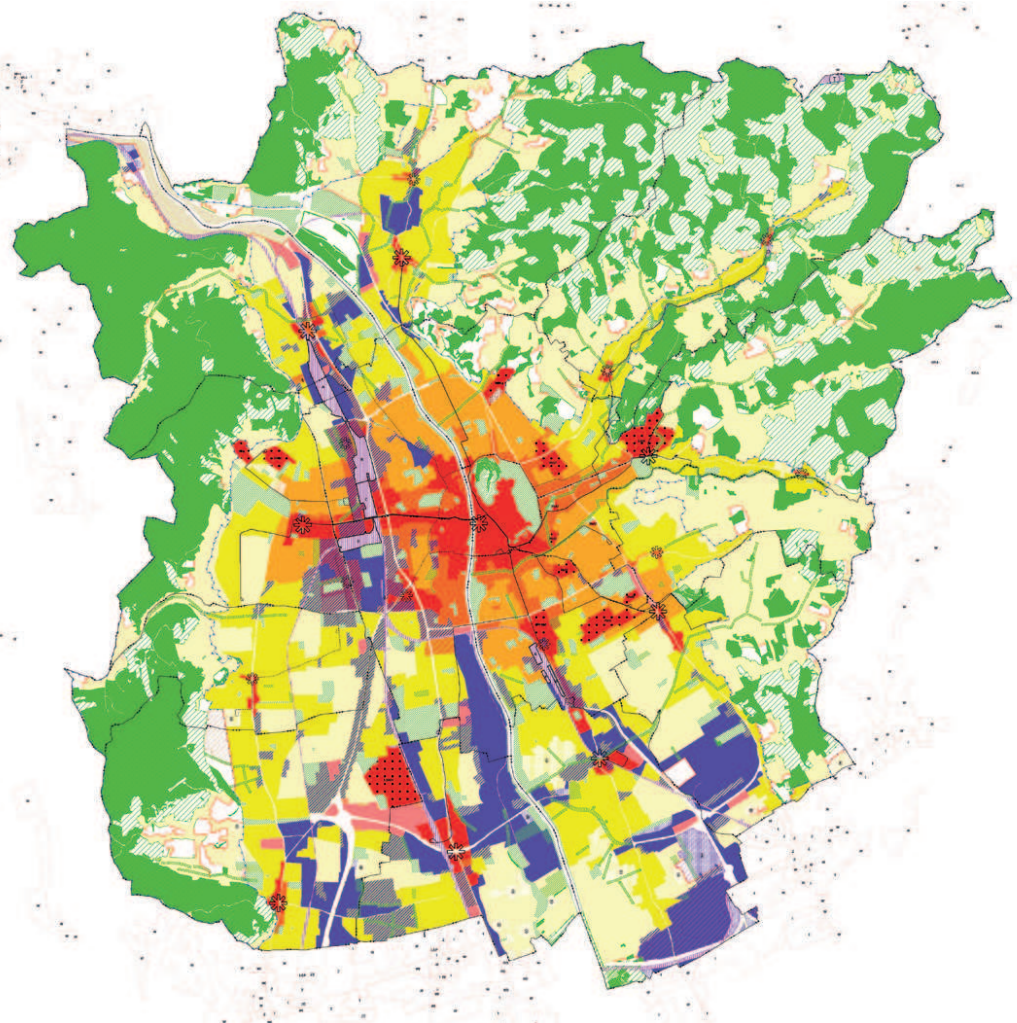
### § 33 Periodische Evaluierung

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

### § 34 Außer Kraft treten

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

*Der Bürgermeister*  
**Mag. Siegfried Nagl**



**ENTWICKLUNGSPLAN**  
4.0 STEK der Landeshauptstadt Graz

**VORRANGZONEN FÜR DIE SIEDLUNGSENTWICKLUNG**

- ZENTRENGLIEDERUNG § 6**
- überörtlicher Siedlungsschwerpunkt/ Bezirks- und Stadtzentrum
  - Örtlicher Siedlungsschwerpunkt
  - Touristischer Siedlungsschwerpunkt

**GEBIETE MIT BAULICHER ENTWICKLUNG**

- BEREICHE MIT EINER FUNKTION / BESTAND**
- Stadtzentrum / Bezirks- u. Stadtteilzentrum § 10, § 11
  - Überörtlich bedeutsame Einrichtung § 12
  - LKH ... Landeskrankenhaus
  - LKH ... Landesnervenzentrum
  - WKa ... Wirtschaftskammer
  - HfL ... Hochschule, Universität
  - LKH ... Unfallkrankenhaus
  - Krs ... Krankenhaus
  - Messe, Mess-, Kongress-Geb.
  - Wohngebiet hoher Dichte § 13
  - Wohngebiet mittlerer Dichte § 14
  - Wohngebiet geringer Dichte § 15
  - Industrie, Gewerbe § 16
  - Einkaufszentren § 17

- BEREICHE MIT EINER FUNKTION / POTENTIAL**
- Wohngebiet hoher Dichte / Potential
  - Tourismus, Ferienwecheln
  - Wohngebiet mittlerer Dichte / Potential
  - Wohngebiet geringer Dichte / Potential
  - Sonderfläche / Potential
  - Industrie, Gewerbe / Potential
  - Entwicklungspotential mit besonderer Bedingung § 25

- BEREICHE MIT ZWEI FUNKTIONEN / BESTAND**
- Innenstädtisches Wohn- und Mischgebiet § 18**
- Wohnen mittlerer Dichte / Zentrum
  - Wohnen hoher Dichte / Zentrum

- Gewerbe und Mischgebiet § 19**
- Industrie, Gewerbe / Wohnen hoher Dichte
  - Industrie, Gewerbe / Wohnen mittlerer Dichte
  - Industrie, Gewerbe / Wohnen geringer Dichte

**Gewerbe und Zentrum § 20**

- Industrie, Gewerbe / Zentrum

**Überlagerungen Einkaufszentren § 21**

- Wohnen hoher Dichte / Einkaufszentrum
- Wohnen mittlerer Dichte / Einkaufszentrum
- Industrie, Gewerbe / Einkaufszentrum

**Überlagerungen Eignungszone / andere Funktionen § 22**

- Freizeit, Sport, Ökologie / Wohnen mittlerer Dichte

**Überlagerungen Bahn § 23**

- Bahn mit nachfolgender Funktion

**ENTWICKLUNGSGRENZEN § 9**

- naturräumlich absolut
- naturräumlich relativ
- siedlungspolitisch absolut
- siedlungspolitisch relativ

**FESTLEGUNGEN IM EIGENEN WIRKUNGSBEREICH**

- Freihaltezone § 7 (3)
- Eignungszone § 7 Freizeit, Sport, Ökologie
- Grüngürtel § 8
- Grünverbindung

**ERSICHTLICHMACHUNGEN**

- Geruchsemitent

**VORRANGZONEN GEM. REPRO G-GU**

- Grünzone gem. REPRO § 5 (2)
- Landwirtschaftliche Vorrangzone gem. REPRO § 5 (5)
- Vorrangzone für Industrie und Gewerbe gem. REPRO § 5 (6)
- Wassermittelspezifische Vorrangzone: siehe Deckplan 1

**VERKEHRSINFRASTRUKTUR**

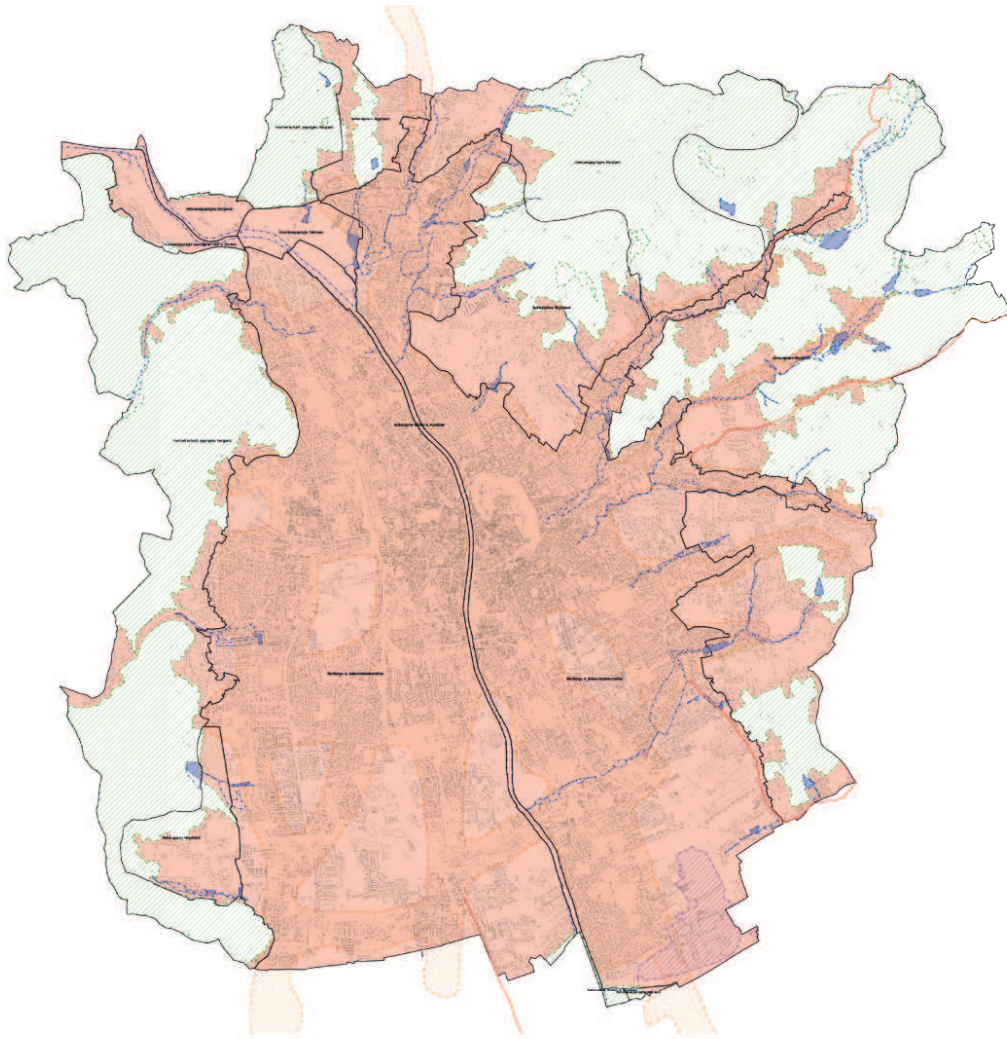
- Bahn
- Straßenbahn
- Straßenbahn-Projekt

**SONSTIGE**

- Wald § 7(2)
- Bäuliche Entwicklung der Nachbargemeinden
- Bezirksgrenzen
- Stadtgrenze
- Gefährdungsbereich

Aktuelle Informationen: [www.graz/STEK](http://www.graz/STEK)





**DECKPLAN 1**

4.0 STEK der Landeshauptstadt Graz

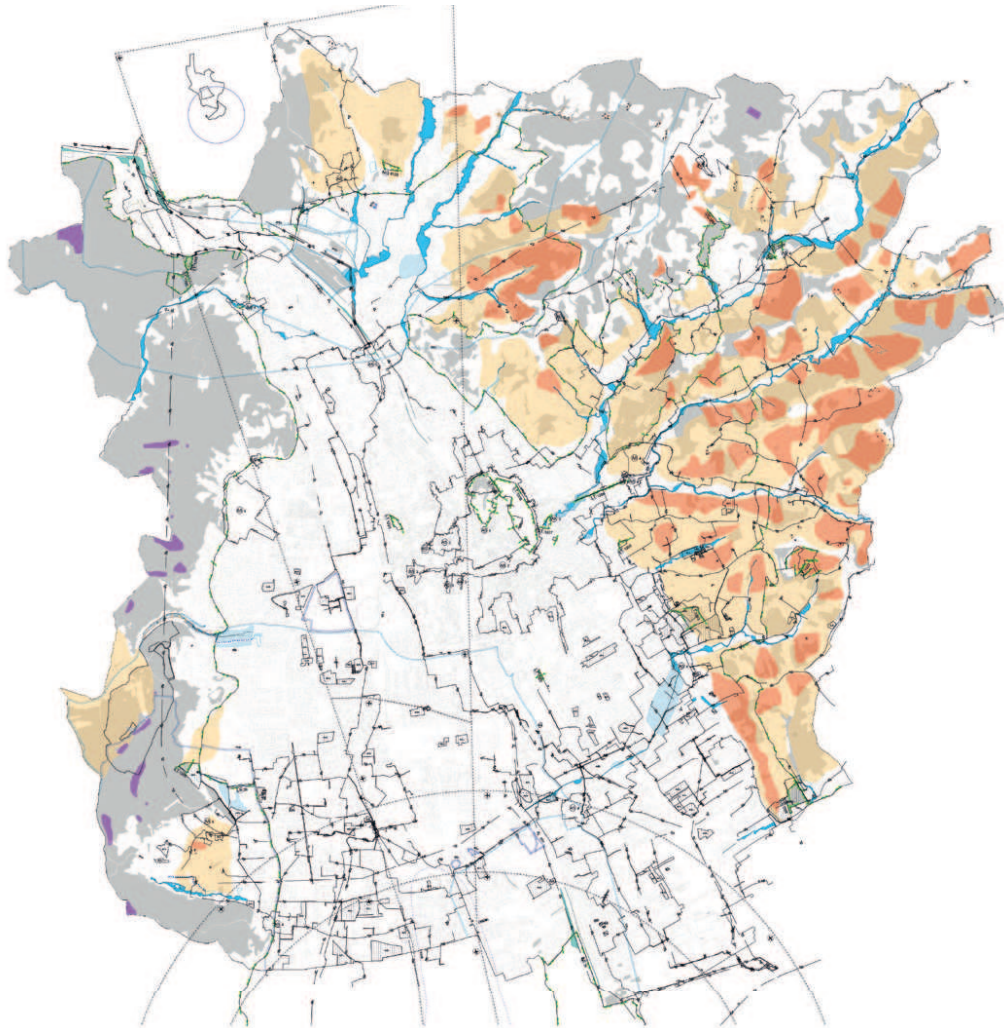
**FESTLEGUNG DES REGIONALEN ENTWICKLUNGSPROGRAMM (REPRO)**

- Hauptlinien des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖV) gem. REPRO
- projektierte Rückhaltebecken/ Retentionsflächen (ungefähre Abgrenzung)
- Grünzone gem. REPRO, siehe § 5 (3) VO zum 4.0 STEK
- Vorrangzone für Siedlungsentwicklung gem. REPRO § 5 (3)
- Wasserwirtschaftliche Vorrangzone gem. REPRO § 5 (1)
- Landwirtschaftliche Vorrangzone gem. REPRO § 5 (5)
- Vorrangzone für Industrie und Gewerbe gem. REPRO § 5 (6)
- Abgrenzung Kernstadt gem. REPRO
- Teilräume

**FLUGLÄRM**

T 604B





## DECKPLAN 2

4.0 STEK der Landeshauptstadt Graz

### NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN

- Einzeldolinen  
nicht dargestellt sind Bombenblindgänger –  
Verdächtpunkte
- Geruchsemittent

#### SCHUTZGEBIETE

- Landschaftsschutzgebiet
- Geschützter Landschaftsteil
- Naturschutzgebiet

#### FLUGLÄRM

- T 60dB

#### SICHERHEITSSZONE

- Sicherheitszone
- Gefährdungsbereich
- Hochspannungserdkabel
- Hochspannungsfreileitung
- Rote Gefahrenzone lt. WLV
- Gelbe Gefahrenzone lt. WLV
- Brauner Hinweisbereich lt. WLV
- Militärische Anlage
- Altstadtsschutzzone
- Alllasten Verdachtsflächen lt. FA 17c
- Altablagerungen lt. FA 17c

#### WASSERSCHON- UND SCHUTZGEBIETE

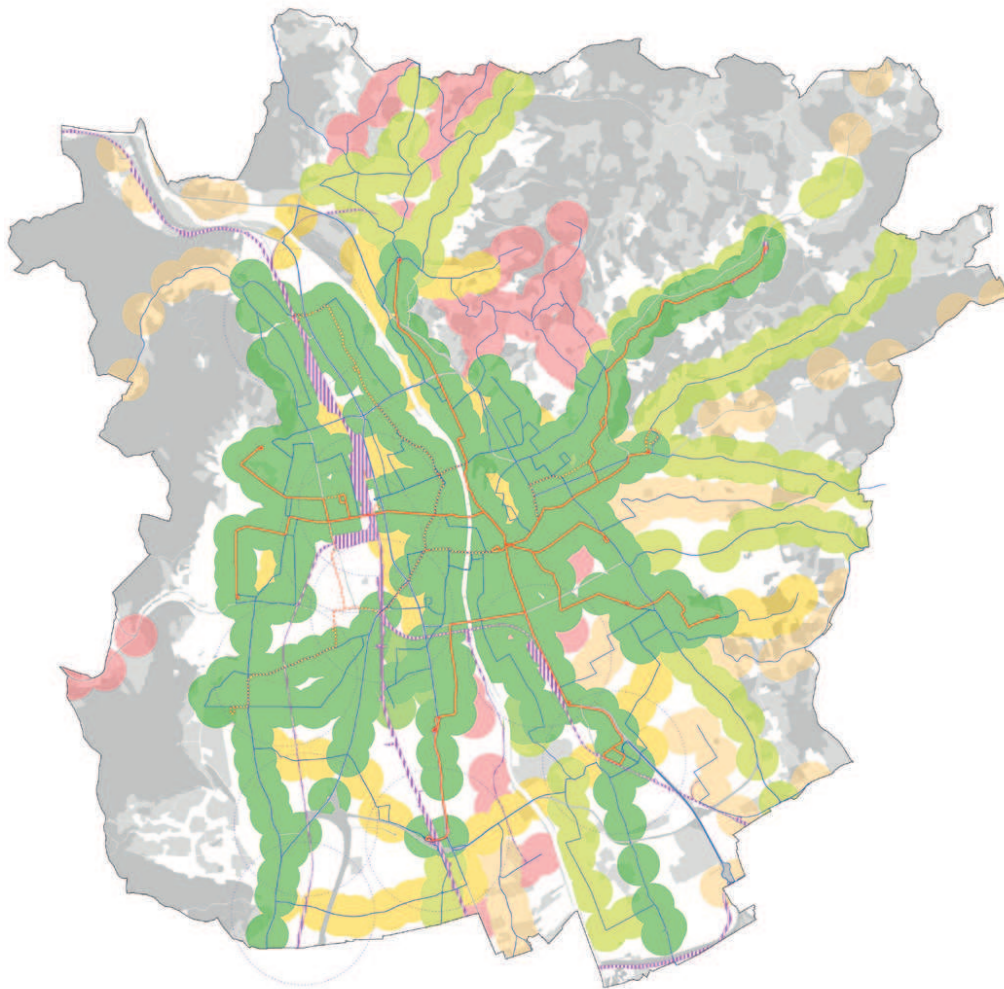
- Grundwasserschongebiet (1–4)
- Grundwasserschutzgebiet (1–4)
- Brunnenchutzgebiet (1–2)
- Heilquellenschutzgebiet (Tobellbad)

#### ÜBERFLUTUNGSBEREICHE

- Überflutungsbereich HQ 30
- Überflutungsbereich HQ 100
- Ausuferung an der Mur HQ 100
- Gefährdungs- und Ausuferungsbereich  
(nicht eindeutig abgegrenzt)
- projektiertes Rückhaltebecken
- projektiertes Entlastungsgerinne

#### BODENBESCHAFFENHEIT

- Potenziell erhöhte Rutschgefahr
- Rutschgefährdet
- Bereiche intensiver Verkarstung  
mit Dolinenfeldern
- Wald



### DECKPLAN 3

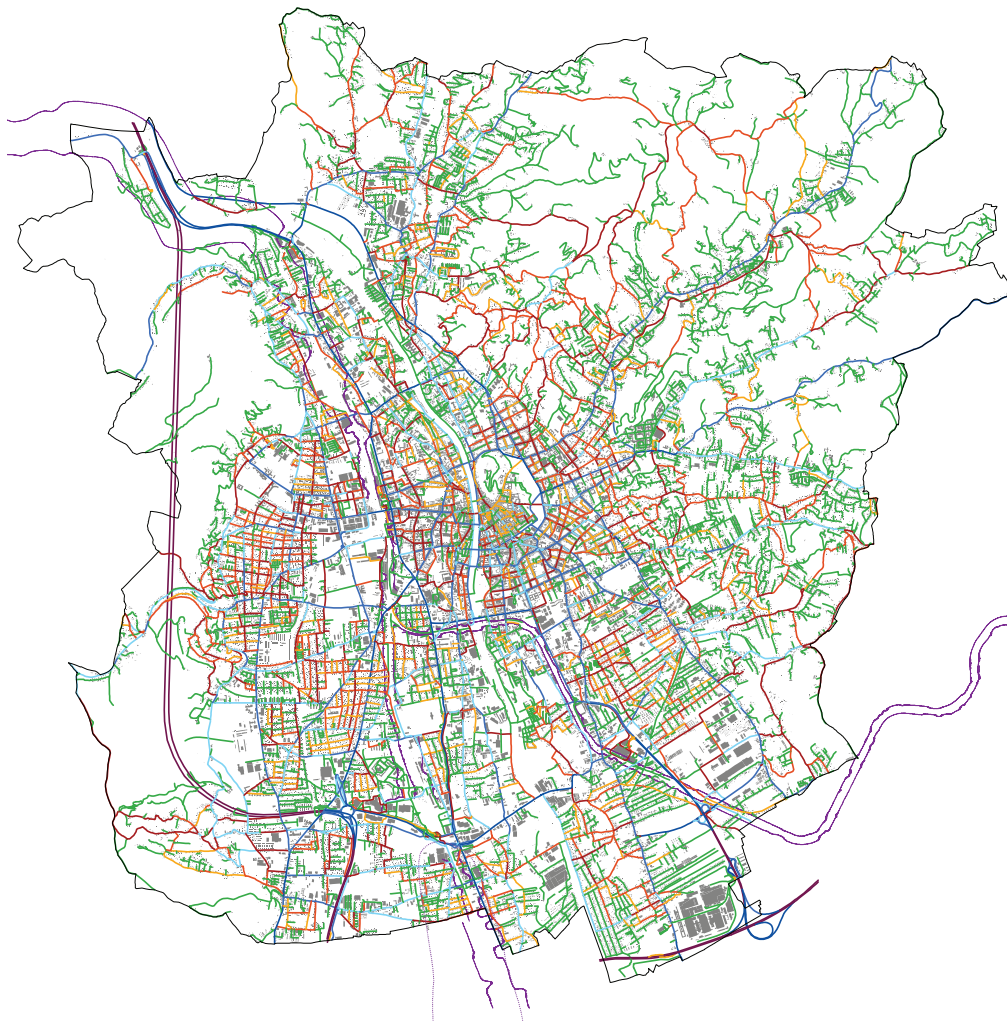
4.0 STEK der Landeshauptstadt Graz

### VERKEHR

- Straßenbahn
- - - - - Straßenbahn-Projekt
- Buslinien
- Einzugsbereich Eisenbahn (1000m)
- Bundes- und Landesstrassen
- Eisenbahn
- Gemeindestrassen

#### ÖV - ERSCHLISSUNG: (300m)

- Kategorie 1 – Innerstädtische Bedienqualität  
Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis Betriebsende
- Kategorie 2 – Innerstädtische Bedienqualität  
mit zeitlichen Einschränkungen  
Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung mit zeitlichen Mängeln
- Kategorie 3 – Städtische Bedienqualität  
Intervalle von 10-20 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis Betriebsende
- Kategorie 4 – Städtische Bedienqualität mit zeitlichen Einschränkungen
- Kategorie 5 – geringe Bedienqualität  
Intervalle über 20 Minuten, ganzjähriger Betrieb, eventuell Taktverkehr
- Kategorie 6 – geringe Bedienqualität mit zeitlichen Einschränkungen  
Intervalle über 20 Minuten, kein Taktverkehr, zeitliche Mängel
- Landwirtschaftlich genutzte Fläche
- Wald



## DECKPLAN 4

4.0 STEK der Landeshauptstadt Graz

### VERKEHRSLÄRMKATASTER

#### STRASSENVERKEHRSLÄRM

$L_{Aeq}$  in dB (Nacht)

- 44 - 50
- 50 - 55
- 55 - 60
- 60 - 65
- 65 - 70
- 70 - 75
- 75 - 80
- 80 - 85

#### SCHIENENLÄRM

50 bzw. 55  $L_{Aeq}$  in dB (Nacht)

- T 60dB
- Gebäude

Datenquelle: Umweltamt Magistrat Graz

# 1. ERLÄUTERUNGEN ZUM ENTWICKLUNGSPLAN

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

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

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

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

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

## EIGNUNGSZONE FREIZEIT / SPORT / ÖKOLOGIE, WALD

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

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

### ZIEL

† Vgl. VO, Kap. III,  
§ 7(1), (2)

---

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.

---





#### **ZIEL**

---

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

---

↑ 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.

## FREIHALTEZONEN

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

### ZIEL

---

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

---

↑ Vgl. VO, Kap. III, § 7(3)

## GRÜNVERBINDUNGEN

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

## ENTWICKLUNGSGRENZEN

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

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

### ALLGEMEINE MASSNAHME

---

Es werden keine neuen Siedlungsansätze festgelegt.

---

Bei nur einseitigem Baulandanschluss erfolgt keine Erweiterung bestehender Baugebiete

---

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

---

Baugebiete werden nicht zulasten von Waldflächen vergrößert.

---

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

---

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

Außerhalb des Grüngürtels werden in folgenden Bereichen Entwicklungsgrenzen festgelegt:

Absolute Grenzen:

#### ALLGEMEINE MASSNAHMEN

---

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

---

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

---

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

---

**Entlang von Bächen:** Bachbegleitende Freilandbereiche stehen – auch außerhalb der Hochwasseranschlagslinien 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.

---

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

### ZENTRUM: STADTZENTRUM

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

#### ZIEL + MASSNAHMEN

† Vgl. VO, Kap. IV  
§ 10 (1)-(5)

---

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

---

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

---

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

---

Sicherung eines engmaschigen Geh- und Radwegenetzes.

---

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

---

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

Geeignete Ausweisungen im Flächenwidmungsplan sind insbesondere: Kerngebiet

## ZENTRUM: BEZIRKS- UND STADTTEILZENTRUM

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

### ZIELE + MASSNAHMEN

↑ Vgl. VO, Kap. IV  
§ 11 (1)-(2)

---

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

---

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

---

Geeignete Ausweisungen im Flächenwidmungsplan sind insbesondere: Kerngebiet

## ZENTRUM: ÜBERÖRTLICH BEDEUTSAME EINRICHTUNG

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

### ZIELE + MASSNAHMEN

---

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.

---

† Vgl. VO, Kap. IV § 12 (1)-(5)

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.



## WOHNGBIETE

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

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

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

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

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



## **WOHNEN: WOHNGEBIET HOHER DICHTE**

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

### **ALLGEMEINE MASSNAHMEN**

---

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

---

**ZIELE + MASSNAHMEN**

↑ Vgl. VO, Kap. IV  
§ 13 (1)-(8)

---

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

---

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

---

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

---

Vermeiden gebietsfremder Lärmquellen in Innenhöfen

---

Weitgehende Unterbringung der PKW-Stellplätze in Tiefgaragen.

---

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

---

Beschränkung der Bodenversiegelung

---

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

---

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** (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).

## WOHNEN: WOHNGBIET MITTLERER DICHTE

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

### ZIELE + MASSNAHMEN

#### Vorrangige Wohnnutzung

Durchmischung mit gebietsverträglichen Nutzungen an den Hauptverkehrs- und Verkehrsstraßen.

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

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

Die Unterbringung der PKW-Stellplätze in Tiefgaragen ist anzustreben.

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

#### Beschränkung der Bodenversiegelung

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

#### Sicherung der Qualität von Innenhöfen

Aufgrund der zu 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.

↑ Vgl. VO, Kap. IV  
§ 14 (1)-(9)

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** (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).



## WOHNEN: WOHNGEBIET GERINGER DICHTEN

### ALLGEMEINE MASSNAHMEN

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

oder

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

oder

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

### ZIELE + MASSNAHMEN

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

Festlegung einer Mindestbebauungsdichte von 0,3 im Einzugsbereich öffentlicher Verkehrsmittel

Intensive Durchgrünung und Schaffung bzw. Erhaltung öffentlich zugänglicher Freiflächen.

Beschränkung der Bodenversiegelung

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

↑ Vgl. VO, Kap. IV  
§ 15 (1)-(5)

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 oder Allgemeines Wohngebiet (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).

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 einer Optimierung der Voraussetzungen für die geplanten, zum anderen das Vermeiden von Konflikten mit anderen Nutzungen und von nachteiligen ökologischen Auswirkungen.

### ZIELE + MASSNAHMEN

---

Sicherung bzw. Verbesserung der infrastrukturellen Erschließung.

---

Gestaltung der Übergänge zu Wohngebieten unter Berücksichtigung von erforderlichen Immissionsschutzmaßnahmen.

---

Verbesserung des Kleinklimas durch Dachbegrünung ist anzustreben.

---

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

---

Beschränkung der Bodenversiegelung und Erhöhung des Grünanteils.

---

↑ Vgl. VO, Kap. IV  
§ 16 (1)-(5)



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

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

## GEBIETE FÜR EINKAUFSZENTREN

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

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



**ZIELE + MASSNAHMEN**

↑ Vgl. VO, Kap. IV  
§ 17 (1)-(3)

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

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

Beschränkung der Bodenversiegelung

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

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

**Bereiche mit zwei Funktionen (Überlagerungen)****ZENTRUM UND WOHNEN:  
INNERSTÄDTISCHES WOHN-  
UND MISCHGEBIET**

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

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

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

#### ZIELE + MASSNAHMEN

↑ Vgl. VO, Kap. IV  
§ 18 (1)-(9)

---

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.

---

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 GEWERBE- GEBIET UND WOHNEN: GEWERBE- UND MISCHGEBIET

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

### ALLGEMEINE MASSNAHMEN

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

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

### ZIEL + MASSNAHMEN

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

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

### Beschränkung der Bodenversiegelung

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

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

↑ Vgl. VO, Kap. IV § 19 (1)-(3)

## ZENTRUM UND INDUSTRIE/ GEWERBE

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

### ZIELE + MASSNAHMEN

↑ Vgl. VO, Kap. IV  
§ 20 (1)-(2)

---

Berücksichtigung einer verträglichen Handelsentwicklung entlang des übergeordneten Straßennetzes

---

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

---

Geeignete Ausweisungen im Flächenwidmungsplan sind insbesondere: Kerngebiet, Gewerbegebiet



## EINKAUFSZENTREN UND INDUSTRIE/GEWERBE BZW. WOHNEN

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

### ZIEL

---

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

---

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

### ZIEL

---

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

---

↑ Vgl. VO, Kap. IV  
§ 21 (1)

↑ 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:

### ZIEL

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

† Vgl. VO, Kap. IV  
§ 23 (1)

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

## GEBIETSABGRENZUNG

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

### ZIEL

---

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

---

↑ 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 Flächenmaßes nur unter besonderen Bedingungen entwickelt werden sollen, sind im Entwicklungsplan mit einer fortlaufenden Nummer in einem Kreis gekennzeichnet. Potenzialflächen ohne Nummerierung können ohne Vorbedingungen entwickelt werden.

### ZIEL

---

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

---

↑ Vgl. VO, Kap. IV § 25

		<b>HÖCHSTZULÄSSIGES AUSMASS/ GRÖSSE</b>	<b>BEI EINER FWPL-AUSWEISUNG ZU BEACHTEN</b>
<b>1</b>	Grüngürtel – Strasserhofweg	Bis HQ <sub>100</sub>	Nachweis einer ausreichend leistungsfähigen Verkehrsanbindung
<b>2</b>	Grüngürtel – Salfeldstraße	ca. 9.000 m <sup>2</sup> gesamt	Nachweis der Möglichkeit der Verbringung der Oberflächen- und Hangwässer
<b>3</b>	Grüngürtel – Mariatroster Straße	Bis HQ <sub>100</sub>	
<b>4</b>	Liebenau Ost Industrie	Keine Einschränkung innerhalb des Funktionsbereiches Industrie und Gewerbe	Nachweis einer ausreichend leistungsfähigen, direkten MIV-Anbindung an das übergeordnete Straßennetz, Entwicklungsrichtung Süd/Nord
<b>5</b>	Liebenau Ost – Wohnen	Keine Einschränkung innerhalb des Funktionsbereiches Wohnen	Nachweis einer ausreichend leistungsfähigen MIV-Anbindung oder Nachweis der Möglichkeit einer ÖV-Anbindung
<b>6</b>	Liebenau: Gerlitz- und Hatzl-Gründe	Keine Einschränkung ..... ..... ca. 1.000 m <sup>2</sup> pro Einzelfall	Erstellung eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes und einer Infrastrukturplanung (inkl. ÖV) + in Abstimmung mit dem Hochwasserschutz ausschließlich außerhalb von HQ <sub>100</sub> Gefährdungsbereichen ..... oder ..... Baulandanschluss und Verkehrsanbindung, Berücksichtigung der Grünverbindungen, + in Abstimmung mit dem Hochwasserschutz ausschließlich außerhalb von HQ <sub>100</sub> Gefährdungsbereichen
<b>7</b>	Murfeld	Keine Einschränkung ..... ..... ca. 1.000 m <sup>2</sup> pro Einzelfall	Erstellung eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes und einer Infrastrukturplanung (inkl. ÖV) auf der Basis des Stadtteilentwicklungskonzeptes Murfeld ..... oder ..... Baulandanschluss und Verkehrsanbindung, Berücksichtigung der Grünverbindungen
<b>8</b>	St. Peter – Autaler Straße	Keine Einschränkung innerhalb des Funktionsbereiches Wohnen	Festlegung der Erstellung eines Bebauungsplanes zur Berücksichtigung der Lärmbelastung und Entwicklung von innen nach außen im FWPL
<b>9</b>	Wetzelsdorf – Grottenhofstraße	Keine Einschränkung	Erstellung eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes in Kombination mit ÖV-Anbindung (Straßenbahndaltestelle)
<b>10</b>	Webling – Hafnerstraße	Keine Einschränkung innerhalb des Funktionsbereiches Wohnen	Aufgrund des erforderlichen Schallschutzes hat die Konsumation erst nach Bebauung des Gewerbegebietes entlang der A9 oder eines alternativen Nachweises zu erfolgen
<b>11</b>	Westlich und östlich Ruders- dorfer Straße	Keine Einschränkung innerhalb des Funktionsbereiches Wohnen	Erstellung eines Gesamtverkehrskonzeptes und Berück- sichtigung der Entwicklung von innen nach außen bzw. Nach- weis der Erschließung, unter Berücksichtigung des Fluglärms
<b>12</b>	St. Peter – Raaba- weg und Messen- dorferstraße	Keine Einschränkung innerhalb des Funktionsbereiches Wohnen	Nachweis des herstellbaren Schallschutzes und in Abstimmung mit dem Hochwasserschutz ausschließlich außerhalb vom HQ <sub>100</sub> Gefährdungsbereich
<b>13</b>	Puntigam – Grundstück 382/6, KG Rudersdorf	Keine Einschränkung	Berücksichtigung Brunnenschutzgebiet 1 und Erstellung eines Erschließungskonzeptes für eine Industrieraufschlie- ßungsstraße Rudersdorf (unter Einbeziehung des Grundstückes 404/20, KG Rudersdorf)

## GRÜNGÜRTEL

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

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

### MASSNAHMEN

---

Bedeutung für Klima und Ökologie

---

Naherholungsraum / Lebensqualität

---

landwirtschaftlicher Produktionsraum / Nahversorgung

---

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

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

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



↓ Siehe dazu  
Abb. 2 – Differenz-  
plan Grüngürtel am  
Ende des Teil B!

#### **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.

#### **Die Grüngürtelbestimmungen – Neuerungen im Vergleich zum 3.0 STEK**

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

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

## 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.

### ZIEL

---

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

---

↑ Vgl. VO, Kap. II, § 5 (4)

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

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

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

#### ZIEL

---

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

---

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



## DECKPLAN 2 – NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN

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

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

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

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

Die **Hochwassergefährdungsbereiche HQ<sub>100</sub> und HQ<sub>10</sub>** 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 Lawinenverbauung bekannt gegebenen Gefahrenzonen und Hinweissbereiche.

Die bestehenden und geplanten Rückhaltebecken liegen im Wesentlichen innerhalb von Eignungszonen gem. §22, Abs. 5, lit 4. StROG 2010. Für jene die außerhalb liegen, ist entweder bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan unter Berücksichtigung der wasserwirtschaftlichen Erfordernisse vorhanden oder wird ein solcher im Zuge der Aufhebung des Aufschließungsgebietes erstellt.

Die jeweils angemessenen Abstände der beiden im Stadtgebiet vorhandenen Seveso-II-Betriebe (Firma Linde Gas GmbH in der Südbahnstraße und OMV-Tanklager in der Plabutscherstraße) sind ersichtlich gemacht. Innerhalb dieser Abstände sind Ausweisungen nur gemäß den Bestimmungen des §26 Abs. 6 StROG 2010 zulässig.

## DECKPLAN 3 – VERKEHR

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

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

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

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

Mit Stand 2010 wohnen 69% aller Grazer (Haupt- und Nebenwohnsitze) im 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 11.







## 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.

## SACHBEREICHSBEOZUGENE 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.

## 2. VERÄNDERUNGEN IM VERGLEICH

### ENTWICKLUNGSPLAN

Die seit Inkrafttreten des 3.0 STEK erstellen Stadtteilentwicklungskonzepte wurden eingearbeitet:

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

## HÖHERE DETAILSCHÄRFE AUF-GRUND GEÄNDERTER RECHTS-GRUNDLAGEN

### 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 km<sup>2</sup> größer als die im 3.0 STEK vorgesehenen; das entspricht 2,1% des Gemeindegebietes. Allerdings ist im Unterschied zum 3.0 STEK nun aufgrund der (überwiegend absoluten) Entwicklungsgrenzen darüber hinaus kaum eine nennenswerte Flächenausdehnung möglich.

### Freihaltezonen

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

### Eignungszone Freizeit / Sport / Ökologie, Wald

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

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

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

## WOHNGBIETE

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

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

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

## BEZIRKS- UND STADTHEILZENTREN

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

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

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

## EINKAUFSZENTREN

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

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

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



## 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 Radwegnetz“, „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).

## AUSSCHNITT AUS DEM ENTWICKLUNGSPLAN

(Legende siehe Entwicklungsplan)



Ausschluss EZ

## VERORDNUNGSWORTLAUT

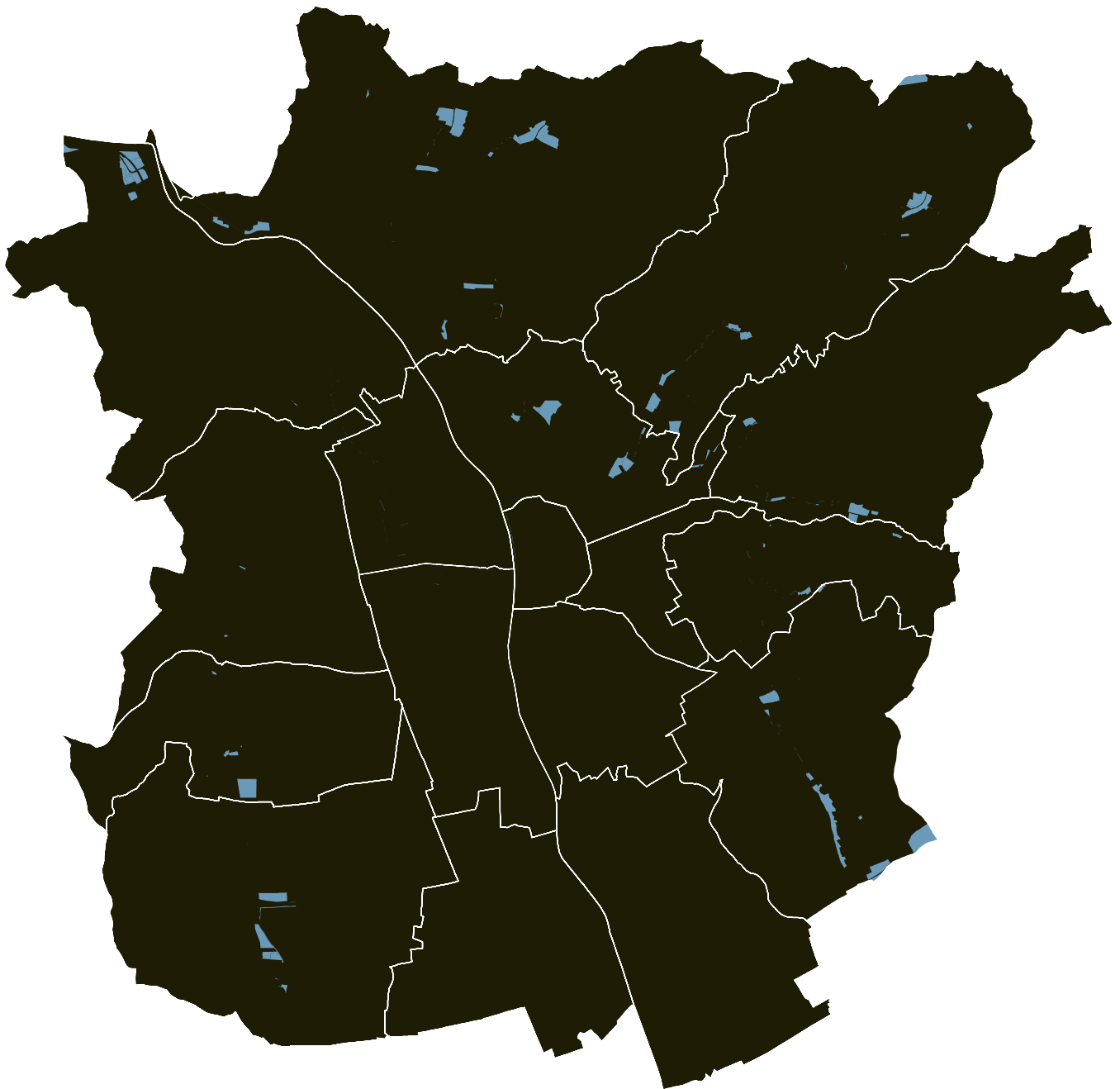
Das 3.0 STEK enthält – entsprechend den seinerzeitigen rechtlichen Grundlagen – keinen Verordnungswortlaut im engeren Sinn. Gleichwohl wurden normative und erläuternde Inhalte unterschieden und erstere durch Fettdruck kenntlich gemacht.

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

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

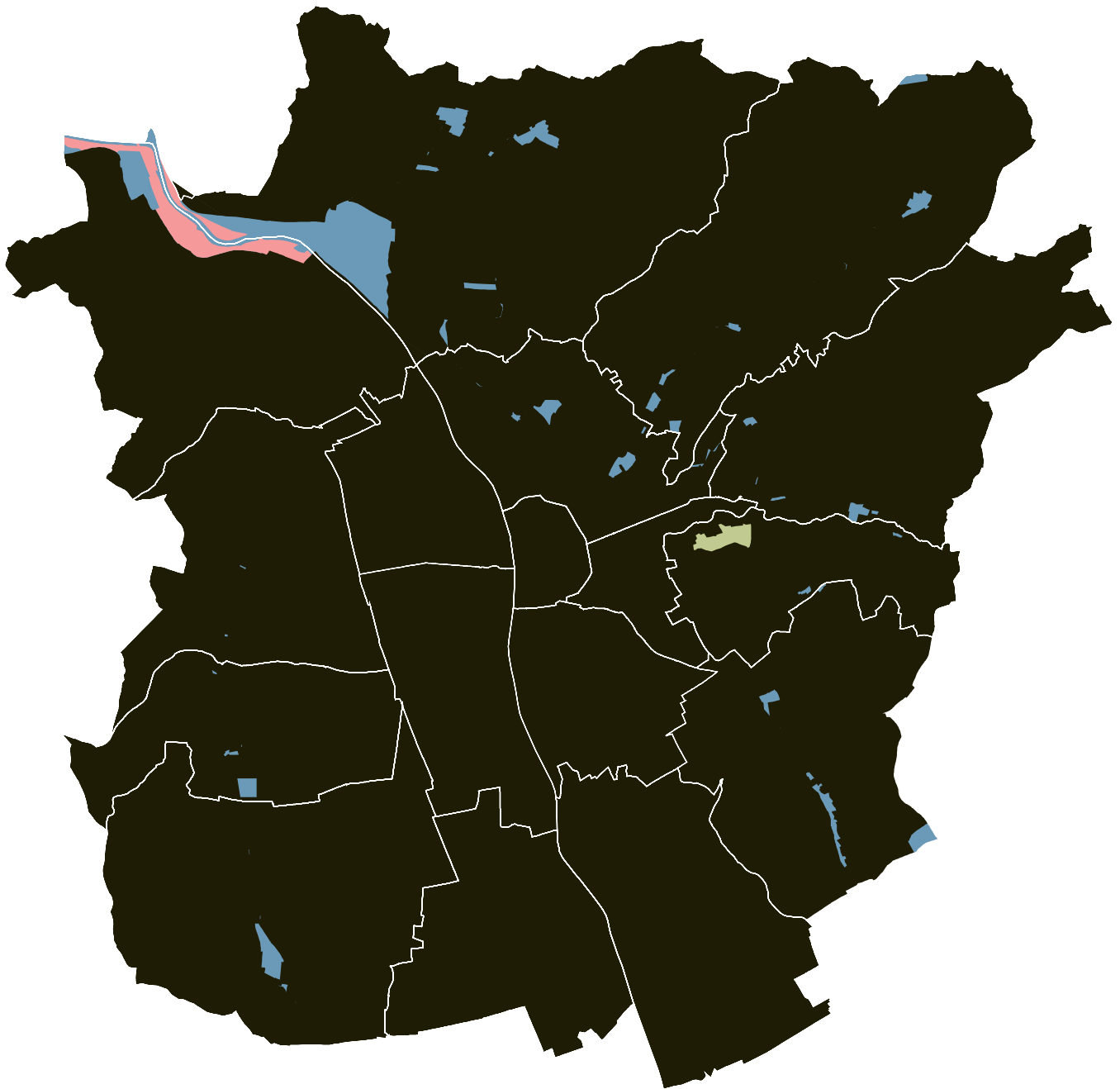


**ABB. 1 –  
AUSDEHNUNG DES SIEDLUNGSRAUMS**



■ Ausdehnung des  
Siedlungsraums

**ABB. 2 –  
DIFFERENZPLAN GRÜNGÜRTEL**

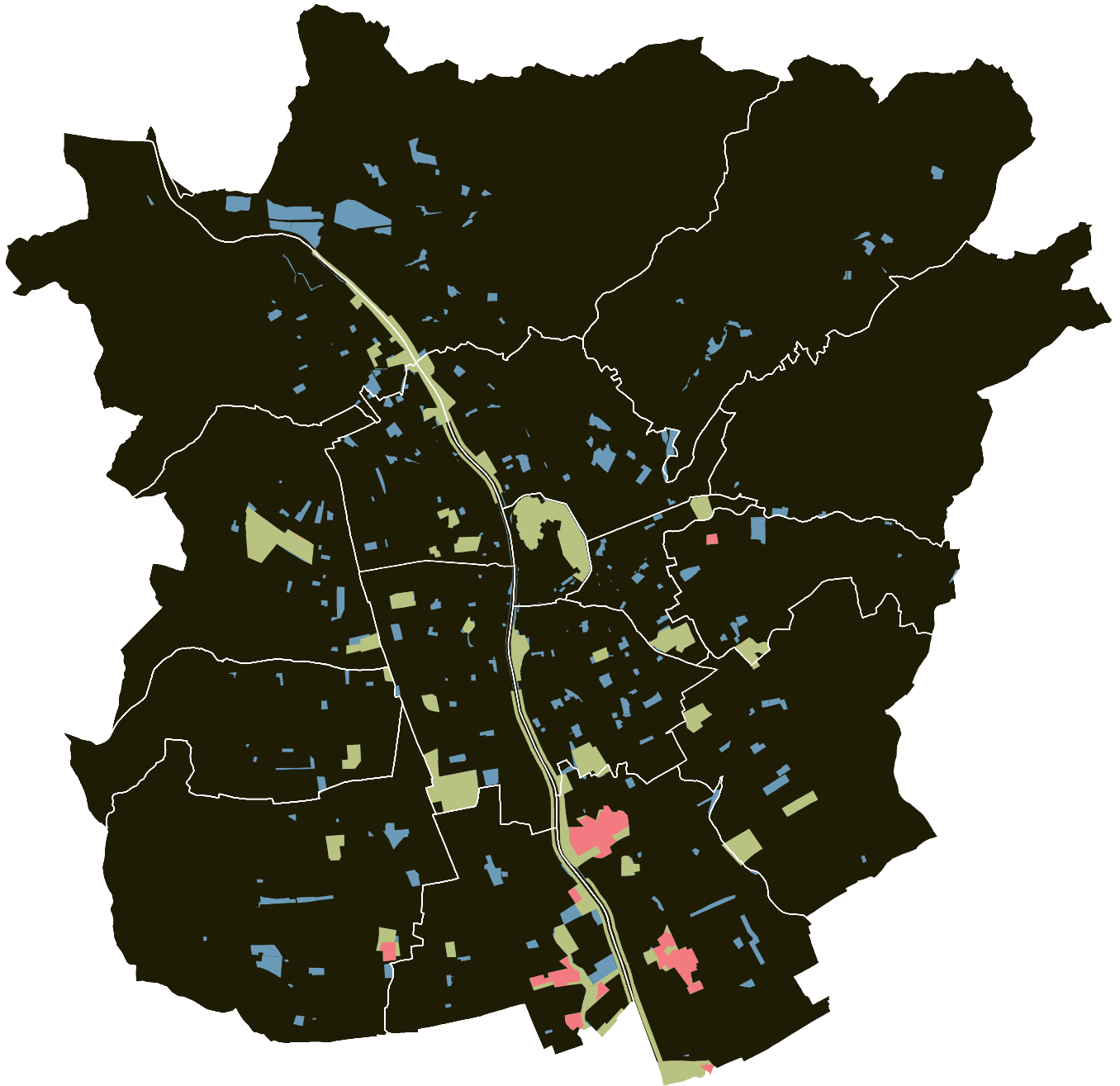


erweitert

verkleinert

durch Freihaltezone ersetzt

ABB. 3 –  
GRÜNFLÄCHEN

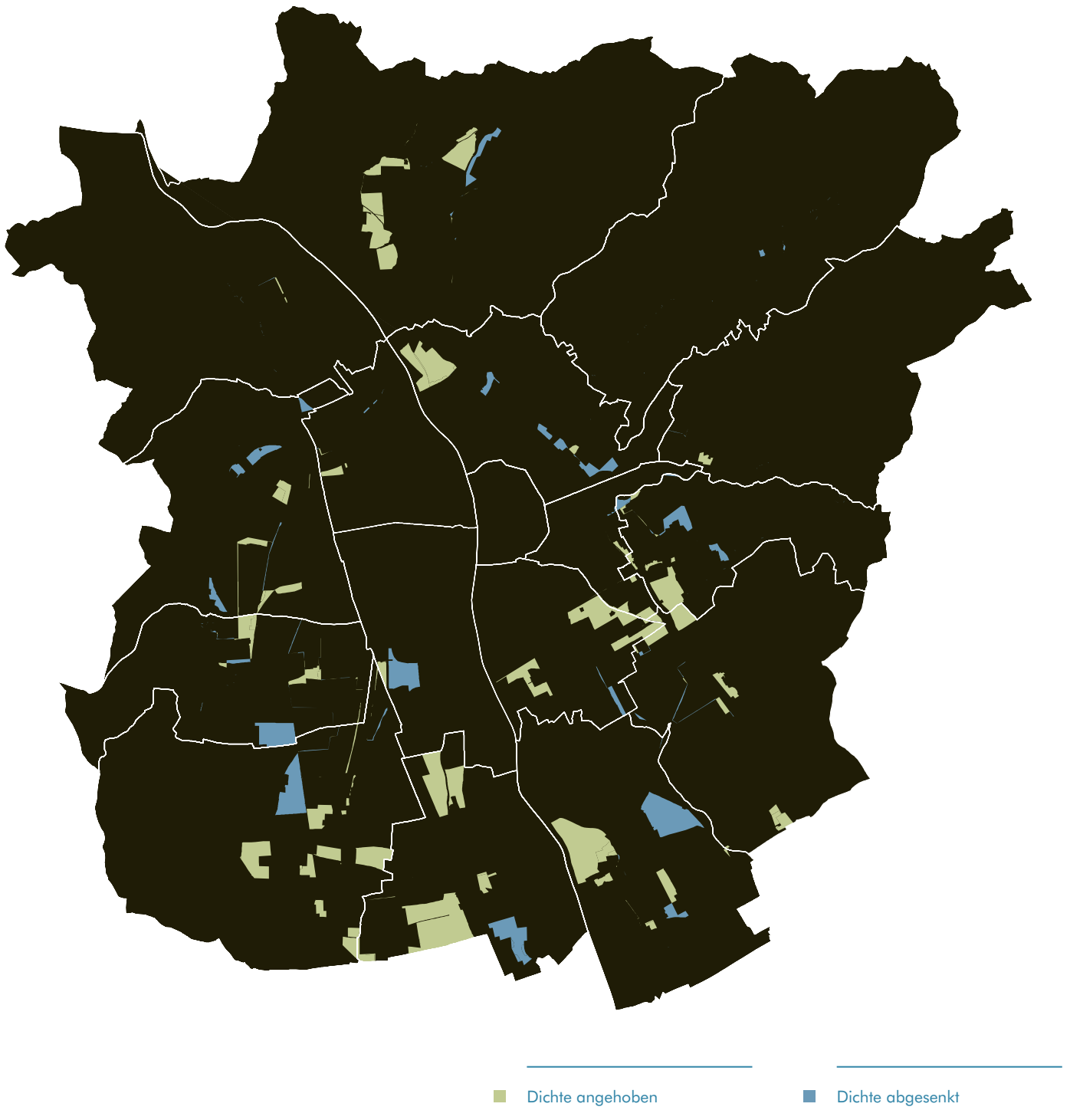


■ Festlegung beibehalten:  
keine Baulandausweisung

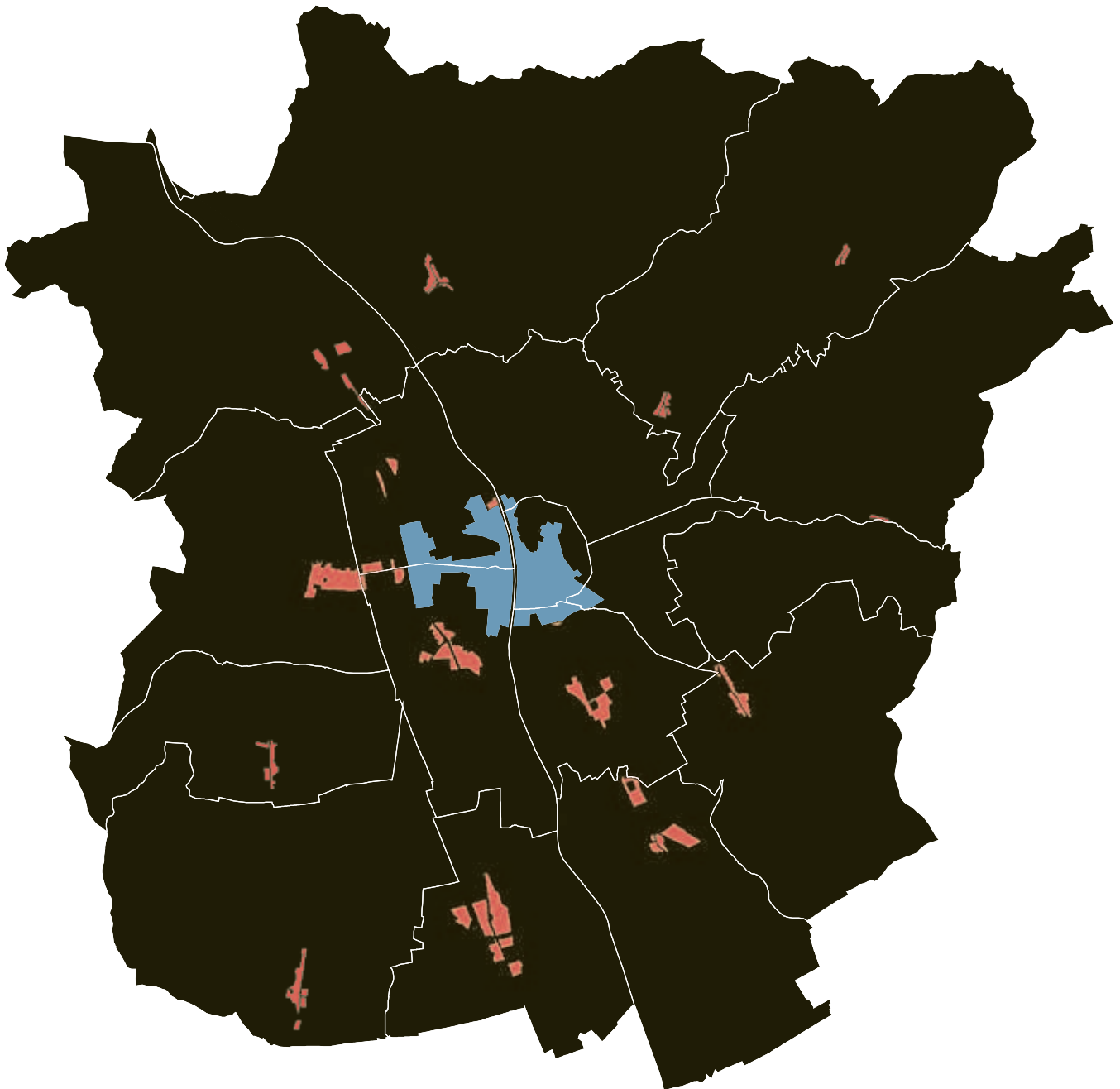
■ zusätzliche Flächen:  
keine Baulandausweisung

■ Baulandausweisung  
künftig möglich

**ABB. 4 –  
DICHTEANPASSUNG WOHNEN**



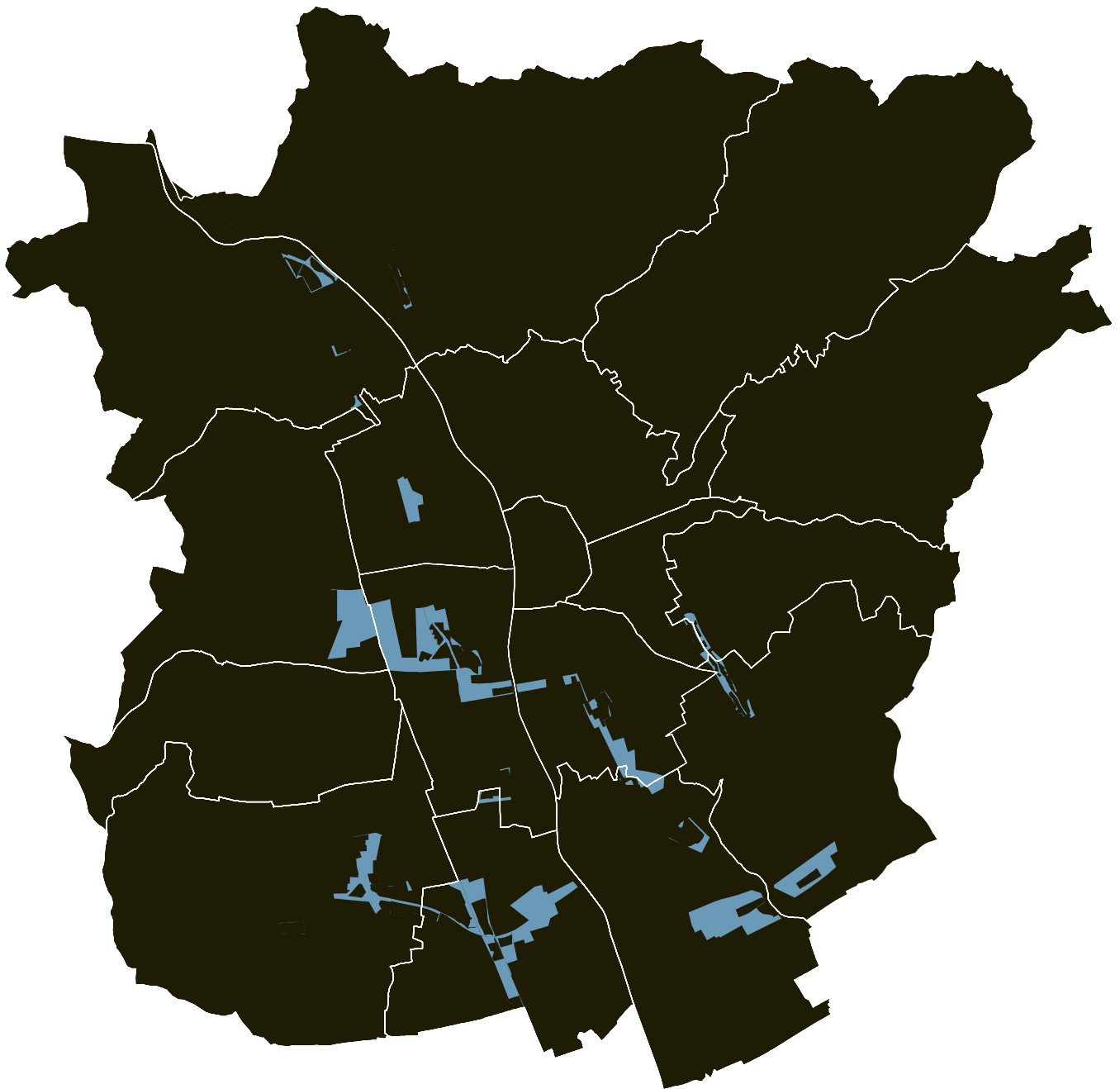
**ABB. 5 –  
ZENTRENGLIEDERUNG**



■ Stadtzentrum lt. 3.0 STEK

■ räumlich konkretisiert

**ABB. 6 –  
REDUKTION EZ-STANDORTE**



Keine EZ – Ausweisung im  
Flächenwidmungsplan mehr  
möglich

## **VERTIEFENDE BETRACHTUNGEN**

---

### **TEIL C**



---

### **ERLÄUTERUNGEN ZU DEN SACHBEREICHEN**

---

---

### **TEIL D**



---

### **SACHBEREICHSKONZEPTE**

---

---

### **TEIL E**



---

### **KARTEN + PLÄNE**

---

↑ Siehe  
Vertiefende  
Betrachtungen

Oder online unter  
[www.graz.at/STEK](http://www.graz.at/STEK)

