

ERLÄUTERUNGSBERICHT

Beschluss – Konsolidierte Fassung

GZ.: A 14- 004573/2018/0109 u. A14 – 004573/2018/0120

1.0 Räumliches Leitbild (RLB)

der Landeshauptstadt Graz

Beschluss gemäß § 24 Abs 6 StROG 2010

UID: ATU36998709, DVR: 0051853

Graz, 08.05.2019

Graz, 16.10.2019

1. Rechtsgrundlage

Gemäß § 22 Abs 7 StROG 2010 soll jede Gemeinde ein räumliches Leitbild als Teil des örtlichen Entwicklungskonzeptes erlassen. In diesem sind für das Bauland und für Sondernutzungen im Freiland insbesondere der Gebietscharakter sowie die Grundsätze zur Bebauungsweise, zum Erschließungssystem, zur Freiraumgestaltung und dergleichen festzulegen.

Das 4.0 Stadtentwicklungskonzept der Landeshauptstadt Graz (4.0 STEK) definiert im § 28 Abs 8 die Überarbeitung des bestehenden, nicht verordneten Räumlichen Leitbildes und den Erlass eines Räumlichen Leitbildes gemäß § 22 Abs 7 StROG als Grundlage für die Bebauungsplanung und Bauverfahren als Ziel im Themenfeld Baukultur.

Gemäß den Bestimmungen des § 24 StROG 2010 wird nunmehr das 1.0 Räumliche Leitbild der Landeshauptstadt Graz als Bestandteil des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes idGF verordnet.

2. Chronologie des Planungsprozesses

Die Stadt Graz verfügt seit ca. 10 Jahren über ein nicht verordnetes Räumliches Leitbild. Dieses wurde sowohl in der Bebauungsplanung als auch in der gutachterlichen Tätigkeit im Bauverfahren als Grundlage herangezogen. In der täglichen Arbeit hat sich nunmehr gezeigt, dass manche Teile der Stadt sich in diesem Zeitraum bereits stark verändert haben, die Bestandsaufnahme (Stadtmorphologie), die dem RLB zugrunde liegt, teilweise fehlerhaft ist, bzw. haben sich auch durch das prognostizierte Bevölkerungswachstum geänderte Rahmenbedingungen ergeben. Weiters ist der Wunsch gereift, interdisziplinäre Fragestellungen stärker im RLB zu verankern bzw. zu berücksichtigen (Freiraumgestaltung, Straßenraumgestaltung, verkehrliche Erschließung, Fragen der Ökonomie und

Nachhaltigkeit etc.). Zudem soll das künftige RLB (RLB Neu) eine gute Grundlage für die Beurteilung von Hochhausprojekten liefern.

Aus den genannten Gründen wurde im Zuge der Revision des Stadtentwicklungskonzeptes in der Verordnung zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept eine Überarbeitung des Räumlichen Leitbildes sowie eine darauffolgende Ableitung eines RLB lt. StROG als Maßnahme im Bereich Baukultur festgelegt.

Stadtmorphologie

Als erster Schritt zur Erstellung eines Räumlichen Leitbild Neu wurde von Mai bis November 2012 die, diesem zu Grunde liegende Stadtmorphologie (Bestandsaufnahme der bestehenden Stadtstruktur) überarbeitet und aktualisiert. Die externe Bearbeitung erfolgte durch ein interdisziplinäres Team (ARGE Battyan / Körndl) bestehend aus Architekt/Raumplaner und Landschaftsplanerin in enger Zusammenarbeit mit der Stadtplanung und einer externen ExpertInnengruppe.

Im Zuge dieser Überarbeitung wurden die Kategorien gestrafft und stärker auf den Gebietscharakter abgestellt. Weiters erfolgte eine Erweiterung der Information beispielsweise im Bereich Freiraum, Erschließung und öffentlicher Raum. Es erfolgte zudem eine Abschätzung des Veränderungspotentials bezogen auf die einzelnen Kategorien.

Die aktualisierte Stadtmorphologie wurde am 07. November 2012 im Gemeindeumweltausschuss und Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung präsentiert. Eine öffentliche Präsentation erfolgte am 16. Jänner 2013.

RLB Neu

Die Erstellung des vorliegenden Räumlichen Leitbildes erfolgte auf Basis der aktualisierten Stadtmorphologie, den bereits getroffenen Festlegungen und Zielen des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes und einer extern erarbeiteten Grundlagenstudie.

Die Grundlagenstudie wurde extern durch das interdisziplinäre Team Arch DI Stefan Battyan –und Freiland Umweltconsulting ZT GmbH in enger Abstimmung mit der Stadtplanung und unter Begleitung einer externen ExpertInnengruppe erstellt. Die externe Bearbeitung wurde mit November 2015 abgeschlossen. Es folgte eine Präsentation der Grundlagenstudie im zuständigen Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung am 18. November 2015.

Weiters wurden die Ergebnisse der externen Bearbeitung einer qualifizierten Öffentlichkeit am 03. Februar 2016 im Rathaus und am 14. März 2016 in der ZiviltechnikerInnen-Kammer vorgestellt und diskutiert.

Die Erstellung des Verordnungsentwurfes erfolgte durch die zuständige Abteilung 14 – Stadtplanung in Abstimmung mit weiteren betroffenen Magistratsabteilungen (Baudirektion, Bau- und Anlagenbehörde) sowie der Aufsichtsbehörde des Landes Steiermark.

3. Verfahren

Das Verfahren zur Erlassung eines Räumlichen Leitbildes erfolgt gemäß § 24 StROG 2010.

In der Gemeinderatssitzung vom 16.06.2016 erfolgte der Auflagebeschluss zum 1. Entwurf, die Kundmachung desselben im Amtsblatt vom 22.06.2016.

Der 1. Entwurf zum Räumliches Leitbild wurde vom 23.06.2016 bis 19.08.2016 öffentlich aufgelegt. Innerhalb der Auflagefrist konnte jedermann Einwendungen schriftlich und begründet bei der Stadtplanung bekannt geben.

Der 1. Entwurf wurde gesamt in 4 öffentlichen BürgerInneninformationsveranstaltungen durch VertreterInnen der Stadtplanung vorgestellt.

Auf Basis der Einwendungen und der internen Erprobungsphase wurde der 2. Entwurf zum 1.0 Räumlichen Leitbild ausgearbeitet. In der Gemeinderatssitzung vom 08.02.2018 erfolgt der Auflagebeschluss zum 2. Entwurf, die Kundmachung im Amtsblatt vom 21.02.2018.

Der 1. Auflageentwurf zum Räumlichen Leitbild 1.0 (Auflagebeschluss vom 16.06.2017) wurde mit Beschluss zur Auflage des 2. Entwurfes aufgehoben. Sämtliche im Zuge der 1. Auflage getätigten Einwendungen sind somit formal gegenstandslos und werden im Verfahren nicht weiterbearbeitet.

Innerhalb der Auflagefrist vom 22.02.2018 bis 26.04.2018 wurde der 2. Entwurf zum 1.0 Räumlichen Leitbild öffentlich aufgelegt.

Es wurden wiederum 4 BürgerInneninformatiosveranstaltungen durchgeführt.

Innerhalb dieser Auflagefrist sind gesamt 101 Einwendungen/Stellungnahmen zum 2. Auflageentwurf im Stadtplanungsamt eingegangen.

Aufgrund der Einwendungen und interner Korrekturen ergaben sich nach der 2. Auflage einige Änderungen. Da im Falle von Betroffenen der Beschluss gemäß § 24 Abs 7 in einer anderen als der zur Einsicht aufgelegten Form nur nach Anhörung dieser Betroffenen zulässig ist, wurden im Zeitraum Juli/August 2018 insgesamt zu 12 Änderungspunkten Anhörungsverfahren durchgeführt. Gesamt sind im Zuge der Anhörungsverfahren 7 Einwendungen eingegangen. Diese führten zu keinen weiteren Änderungen.

Anfang 2019 wurden weitere 3 Anhörungen durchgeführt. Hierbei handelte es sich um Änderungen, die als interne Korrekturen zu werten sind.

Zu diesen Anhörungen sind keine Einwendungen eingegangen.

Sämtliche Einwendungsbehandlungen (2. Auflage und Anhörungsverfahren 2018 innerhalb der jeweiligen Frist) werden im Zuge des Endbeschlusses dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorgelegt.

Es wurden auch Änderungen gegenüber dem 2. Auflageentwurf vorgenommen, die zu keinen Anhörungen geführt haben. Hierbei handelt es sich in allen Fällen um Lockerungen der zuvor getroffenen Festlegungen im Sinne des Ortsbildes bzw. um Klarstellungen der bisher getroffenen Regelungen.

Ggst. Änderungen im Verordnungswortlaut:

- Im Abs 2 des § 1 „Umfang und Inhalt“ wird – in Klarstellung bzw. Ergänzung zur entsprechenden Präambel, in welcher bereits darauf hingewiesen wird, dass die gesamte Verordnung als Grundlage für die Bebauungsplanung und die gutachterliche Tätigkeit in Bauverfahren dient – explizit präzisiert, dass baubewilligungsfreie Vorhaben nicht dem Räumlichen Leitbild unterliegen.
- Der in Abs 1 des § 3 „Begriffsbestimmungen“ enthaltene Zusatz „Carports sind zulässig“ findet sich nunmehr im Erläuterungsbericht unter Punkt 7 ad Abs 1, zumal eine derartige Regelung nicht Teil der Begriffsbestimmung sein kann.
- Der in § 6 „Festlegungen zu den Bereichstypen (Gesamtstadt)“ unter „Zulässige Formen der Parkierung“ enthaltene Zusatz „geschlossen“ bei Hochgaragen wird ersatzlos gestrichen, um hier Einklang mit den entsprechenden Begriffsbestimmungen „Garagen“ bzw. „Gebäude“ im Stmk BauG herzustellen, welchen Begriffsbestimmungen der Begriff „geschlossen“ fremd ist.
- Die in § 6 „Festlegungen zu den Bereichstypen (Gesamtstadt)“ unter „Begrünung, Einfriedungen, Sichtschutz u.a.“ enthaltene Vorgabe der ausschließlich blickdurchlässigen Einfriedung wird auf überwiegend blickdurchlässige Einfriedung abgeändert und somit gelockert.

Bei der in § 6 „Festlegungen zu den Bereichstypen (Gesamtstadt)“ unter „Begrünung, Einfriedungen, Sichtschutz u.a.“ und in § 8 „Festlegungen zu den Bereichstypen (Teilräume)“ enthaltenen Vorgabe der Begrünung der Flachdächer in Hanglage wird präzisierend klargestellt, dass diese (Begrünungs-)Vorgabe im Einklang mit § 26 Abs 24 des 4.02 STEK zu sehen ist.

- Die in § 6 „Festlegungen zu den Bereichstypen (Gesamtstadt)“ beim Bereichstyp „Baugebiete im Grüngürtel (§ 4 Abs 9)“ unter „Rahmen der Geschoszahl“ (vormals) enthaltene Vorgabe bezüglich des Geschoszahlrahmens wird durch die entsprechende Vorgabe des § 8 Abs 5 und Abs 6 des rechtskräftigen 4.0 STEK ersetzt. Inhaltlich kommt es dadurch zu keiner Änderung.
- In § 6a „Gestaltung der Werbeanlagen in Abhängigkeit zum Bereichstyp“ erfolgt durch die Ergänzung „Die angegebenen Größen beziehen sich jeweils auf Einzelanlagen“ eine rechtliche Klarstellung.

Weiters erfolgt in § 6a „Gestaltung der Werbeanlagen in Abhängigkeit zum Bereichstyp“ durch den Wegfall des Mindestabstandes zur Straße von 2m und durch die entsprechende Adaption des Höhenprofils eine Lockerung der Festlegungen für den konkret Betroffenen. Dennoch kann eine Verschlechterung im Sinne des Ortsbildes vermieden werden.

- Die im Abs 1 des § 9 „Ausnahmebestimmungen“ erfolgte Ergänzung „wenn eine höhere Geschoszahl erforderlich ist, um dem Straßenbild gerecht zu werden“

stellt eine Konkretisierung der ursprünglich vorgesehenen Ausnahmebestimmung „*Setzung eines kleinräumigen städtebaulichen Akzentes bzw. Ausbildung eines kleinräumigen Überganges zu erhaltenswerten Beständen*“ dar.

- Die im Abs 5 des § 9 „*Ausnahmebestimmungen*“ erfolgte Ergänzung „*dies im Sinne des Altstadt- bzw. Denkmalschutzes*“ dient der rechtlichen Klarstellung.
- § 9 Abs 6 *Ausnahmen hinsichtlich Werbeanlagen stellt eine Reaktion auf eingegangenen Einwendungen dar. Diese zusätzlichen Ausnahmebestimmungen führen zu einer Lockerung der aufgelegten Festlegungen.*

Die in Abs 6 des § 9 „*Ausnahmebestimmungen*“ enthaltenen und als Reaktion auf Einwendungen erfolgten Ausnahmen stellen eine Auflockerung der vormals getroffenen Festlegungen dar.

- Der in Abs 4 des § 10 „*Hochhausstandorte*“ erfolgte Ersatz des Begriffs „*Bauwerk*“ durch „*Gebäude in den definierten Hochhausstandorten*“ bedeutet eine Klarstellung der bisherigen Festlegung, womit Handymasten und dergleichen nicht von der Höhenbeschränkung des § 10 Abs 4 umfasst sind.

Nach erfolgtem Endbeschluss zum 1.0 Räumlichen Leitbild (formal die 3. Änderung des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes der Landeshauptstadt Graz) werden sämtliche Einwendungsbehandlungen versendet und die Verfahrensunterlagen an die Aufsichtsbehörde, Amt der Steiermärkischen Landesregierung Abteilung 13, zur Genehmigung übermittelt. Bei Vorliegen des Genehmigungsbescheides der Aufsichtsbehörde erfolgt die Kundmachung gemäß dem Statut der Landeshauptstadt Graz.

4. Bestandteile des 1.0 Räumlichen Leitbild der Landeshauptstadt Graz

Das Räumliche Leitbild der Landeshauptstadt Graz besteht aus dem Verordnungswortlaut, der graphischen Darstellung (Bereichstypenplan Maßstab 1:10.000) samt Planzeichenerklärung und dem zur Verordnung gehörigen Deckplan.

- Teilraumabgrenzungen (Deckplan 1, Maßstab 1:15.000)

Die Verwendung eines Deckplans soll die Lesbarkeit der komplexen und überlagerten Inhalte verbessern.

Dem 1.0 Räumlichen Leitbild angeschlossen ist der Erläuterungsbericht mit folgender Kartendarstellung:

- Stadtmorphologie (Karte 1, Maßstab 1:15.000)
- Übersicht Maximale Geschoßanzahl (Karte 2, Maßstab 1:15.000)
- Übersicht Offene Erschließungen (Karte 3, Maßstab 1:15.000)
- Übersicht Werbeanlagen (Karte 4, Maßstab 1:15.000)

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

5. Aufbau und Handhabung des RLB Neu

Die für die Siedlungsentwicklung von Graz relevanten Planungen und Erhebungen, insbesondere die Stadtmorphologie und der Entwicklungsplan zum 4.0 Stadtentwicklungskonzepts der Landeshauptstadt Graz, bilden die wesentlichen Grundlagen für das Räumliche Leitbild.

Aufbauend darauf beschreibt das RLB die dritte Dimension der Stadtstruktur. Die Ausarbeitung erfolgt auch in enger Abstimmung mit der des 4.0 Flächenwidmungsplanes, um eine größtmögliche Kontinuität der Planung gewährleisten zu können.

Bereichstypen

Auf Basis von definierten Bereichstypen erfolgt eine flächendeckende Bearbeitung. Insgesamt werden 13 Bereichstypen charakterisiert und jeweils verbindliche städtebauliche Parameter festgelegt. Wesentlich ist hierbei, dass es sich beim RLB um eine Zielplanung handelt, d.h. Abweichungen zum Bestand bzw. zum bestehenden Gebietscharakter sind auf bewusste Planungsentscheidungen zurückzuführen.

Im Zuge der Ausarbeitung erfolgten GIS basierte Auswertungen der raumrelevanten Planungsgrundlagen. Wesentlich hierbei war vor allem Differenzen zwischen Bestand und Zielplanung auszuloten, um so möglichst transparent, Bereiche filtern zu können, für die eine Änderung im Gebietscharakter angestrebt wird.

Teilräume

Das gesamte Betrachtungsgebiet wird in insgesamt 29 Teilräume unterteilt. Diese Gliederung ermöglicht eine individuelle und konkrete Betrachtung der Qualitäten und Defizite in einzelnen Stadtteilen und Freiraumverbundsystemen. Die gesamtstädtischen Festlegungen werden auf Teilraumbene konkretisiert und ergänzt, um so noch besser auf kleinräumige Besonderheiten eingehen zu können.

Sonderthemen

Hochhausstandorte und kleinräumig einheitlich strukturierte Gebiete stellen sich als Sonderthemen dar. Die betroffenen Bereiche werden markiert, aber nicht parzellenscharf abgegrenzt. Im Falle der Hochhausstandorte ist im Zuge der Bebauungsplanerstellung die konkrete Standorteignung des Bauplatzes zu prüfen.

Im Falle der kleinräumig strukturierten Gebiete ist im Zuge möglicher Bauverfahren zu prüfen, ob der ggst. Bauplatz Teil des einheitlich strukturierten Gebietes ist oder nicht und ist allenfalls auf Einhaltung der definierten Zielsetzungen zu achten.

6. Erläuterungen zum Planwerk

a) Plangrundlage

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

- Digitale Katastermappe (DKM) des Stadtvermessungsamtes, Stand Oktober 2018
- Ersichtlichmachung des Grüngürtels gemäß § 8 des 4.0 STEK (i.d.F. 4.02)
- Ersichtlichmachung des Waldes
- Festlegung der Bereichstypen

Die Darstellung der Teilraumabgrenzung (Deckplan 1) sowie sämtlicher Karten erfolgt ebenso auf Basis des Katasters Stand Oktober 2018.

b) Bereichstypenplan

Auf Basis des Katasters werden sämtliche Flächen innerhalb der Siedlungsgrenzen lt. 4.0 STEK idgF einem Bereichstyp zugeordnet und damit eine stadtstrukturelle Zielsetzung definiert. Die Zuweisung der Bereichstypen erfolgte in enger Abstimmung mit der Ausarbeitung des 4.0 Flächenwidmungsplanes. So sind in der Regel folgende Ausweisungen des RLB mit denen des 4.0 FWP verknüpft:

- Bauland innerhalb des Grüngürtels entspricht dem Bereichstyp Baugebiete im Grüngürtel.
- Wohngebiete mit Dichte bis max. 0,4 entsprechen dem Bereichstyp Kleinteilig strukturierte Gebiete außerhalb des Grüngürtels.
- Innerhalb des Bereichstyps Vororte mit Zentrumsfunktion erfolgte im Vergleich zum 3.0 Flächenwidmungsplan teilweise eine Absenkung der maximalen Bebauungsdichten im Flächenwidmungsplan, um die definierten Zielsetzungen lt. RLB auch tatsächlich umsetzbar zu machen. Dies geht häufig auch mit einer Bebauungsplanpflicht einher. (Bsp: Ortszentrum St. Peter, Straßgang, Andritz)
- Gebiete mit baukulturell und/oder stadtstrukturell wertvollen Villenbeständen entsprechen dem Bereichstyp Villenviertel und offene Bebauung mäßiger Höhe.
- Wohngebiete mit bestehenden Dichtereserven in guter infrastruktureller Lage und mit maximalen Bebauungsdichten im FWP von 0,6 entsprechen in der Regel dem Bereichstyp Wohnanlagen und verdichteter Flachbau.

Generell wird jedoch festgehalten, dass kein unmittelbarer Zusammenhang zwischen Dichten im Flächenwidmungsplan und dem Bereichstyp im RLB besteht. Essentiell ist die

angestrebte Stadtstruktur, welche fallweise durchaus in unterschiedlichen Dichten erreichbar ist. Beispielsweise können die Dichten im Bereich der Villenviertel stark variieren.

Die Grüngürtelabgrenzung und die Eignungszonen Freizeit/Sport/Ökologie lt. 4.0 STEK werden zur leichteren Lesbarkeit des Planes ersichtlich gemacht.

c) Teilraumabgrenzung

Auf Basis des Katasters werden die Teilräume dargestellt. Weiters werden die Hochhausstandorte und kleinräumig einheitlich strukturierte Gebiete markiert. Die ersichtlich gemachten Höhenschichtenlinien geben einen Eindruck von der vorgefundenen Topographie im Stadtgebiet.

d) Stadtmorphologie

Die Stadtmorphologie stellt eine Bestandaufnahme der bestehenden Stadtstruktur dar (Stand 2016). Es wurde versucht, bereits in der Bestandaufnahme mit vergleichbaren Bereichstypen lt. RLB zu arbeiten. Die Erhebung erfolgte parzellenscharf.

Im ggst. Erläuterungsbericht wird vor allem für die Teilräume auch klar der Bestand beschrieben, um möglichst transparent darzustellen, in welchen Gebieten künftig mit einem geänderten Gebietscharakter zu rechnen ist bzw. in welchen Gebieten dem Erhalt des Bestandes Vorrang eingeräumt wird.

7. Erläuterung zum Verordnungswortlaut

Zu § 1 Umfang und Inhalt

Die Festlegungen des Räumlichen Leitbildes beziehen sich nicht auf bewilligungsfreie Vorhaben.

Untergeordnete Zubauten können, wenn nicht ortsbildprägend, die festgelegten Geschößzahl unterschreiten bzw. der festgelegten Bebauungsweise widersprechen.

Zu § 3 Begriffsbestimmungen

Begriffsbestimmungen werden vorgenommen, um eine eindeutige Anwendung der Festlegungen im Zuge der Umsetzung zu gewährleisten.

Ad Abs 1) Abstellflächen für Kraftfahrzeuge

Im Bereich der Abstellflächen sind Carports zulässig. Es wird festgehalten, dass gemäß Stmk BauG die Errichtung von 2 Stellplätzen pro Bauplatz bewilligungsfrei ist.

Ad Abs 2) Bereichstyp:

Die Bereichstypen werden nicht über die Baugebietskategorien des StROG definiert bzw. auch nicht über die Kategorien des Entwicklungsplans zum 4.0 STEK. Die Unterscheidung der einzelnen Bereichstypen erfolgt auf Basis der angestrebten städtebaulichen Charakteristik. Die Rahmenbedingungen der räumlichen Entwicklung sind in städtebauliche Parameter zusammengefasst. Es wird in Parameter bezogen auf die Gesamtstadt und in Parameter bezogen auf den Teilraum unterschieden.

Ad Abs 3) Gesamtstadt:

die Festlegungen beziehen sich generell nur auf bestehendes oder künftiges Bauland innerhalb der Stadt Graz. Planlich wurden demnach alle Bereiche innerhalb der Siedlungsgrenzen lt. 40 STEK idgF bearbeitet.

Ad Abs 4) Geschößzahl:

Die Begriffsbestimmung stellt klar, wie mit den Angaben der Geschößzahl in den nachfolgenden Verfahren umgegangen werden soll. Wesentlich ist, dass ein rückspringendes Geschoß („Penthouse“), welches nicht als Vollgeschoß lt. RLB gezählt werden soll, über einen Rücksprung von mind. 2m verfügen muss. Der Rücksprung des Penthouses, welches ebenso wie ein ausgebautes Dachgeschoß zulässig ist, hat in der offenen umlaufend und im Bereich der gekuppelten und der geschlossenen Bebauung hof- und straßenseitig zu erfolgen und hat mindestens 2,0m zu betragen.

Fallweise kann eine Vertiefung dieses Rücksprungs notwendig sein (zb: zur Einfügung in das Umfeld im Bereich der Blockrandbebauung).

Es wird darauf hingewiesen, dass die angeführten Geschößzahlen in der Regel von Geschößhöhen wie in Neubauten üblich ausgehen.

Bei Gebäuden oder Gebäudeteilen ohne die üblichen Geschößeinteilungen ist die Geschößzahl unter Zugrundelegung einer fiktiven Geschößeinteilung mit einer Höhe von

3,0m an jeder Gebäudeecke über dem natürlichen Gelände vorzunehmen. Restgeschoßhöhen von über 1,5m sind als Geschoß anzurechnen.

Zur Fassung des Straßenraums wurden in einigen Bereichen Mindestgeschoßanzahlen festgelegt. Erforderlich ist die Umsetzung der genannten Vollgeschosse.

Generell bezieht sich die Festlegung einer Mindestgeschoßanzahl nicht auf das gesamte Grundstück, sondern auf den im Straßenbild wirksamen Bereich.

Ad Abs 5) „Hochhaus“:

Die Definition soll klarstellen, dass nur Gebäude, die aufgrund ihrer Höhe die Stadtsilhouette massiv beeinflussen, als Hochhaus gemäß den Bestimmungen des RLB gelten und damit nur innerhalb der im Bereichstypenplan definierten Bereiche möglich sind.

Ad Abs 6) ins Gebäude integrierte Parkierung:

Im Sinne einer sparsamen Baulandverwendung und der Erhaltung von nutzbaren Frei- und Grünräumen wird eine Festlegung für die Anordnung von Abstellplätzen für Kraftfahrzeuge getroffen.

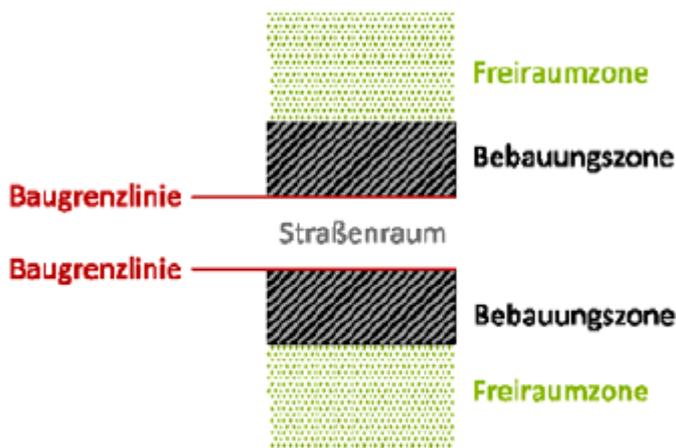
Zum Umgang mit allenfalls entstehenden Emissionen dieser Abstellflächen für Kraftfahrzeuge wird festgehalten, dass im Übergang zu Nachbargrenzen bzw. zu Spielplätzen und Aufenthaltsbereichen im Freien auf dem eigenen Bauplatz Maßnahmen für den Lärm- und Emissionsschutz gebäudeseitig vorzusehen sind.

Ad Abs 7,8 und 9) Lage zur Straße:

Der Parameter „Lage zur Straße“ betrifft ausschließlich Grundstücke und Grundstücksteile, die prägend für den angrenzenden Straßenraum sind bzw. die in einem maßgeblichen Ausmaß an eine Straße grenzen.

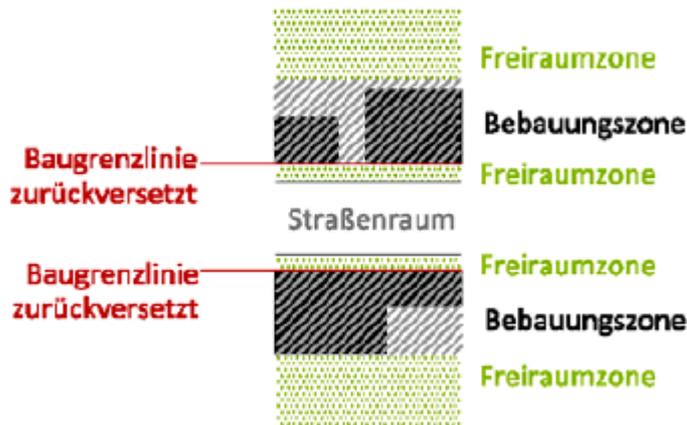
Ein wesentliches Kriterium für die Wahrnehmung einer Siedlungsstruktur ist deren Erscheinungsbild im Straßenraum. Für jeden Bereichstyp wird daher das Verhältnis der Bebauung zum Straßenraum als charakteristisch definiert. Unterschieden werden 3 Möglichkeiten:

- Straßenraumbildende Lage:



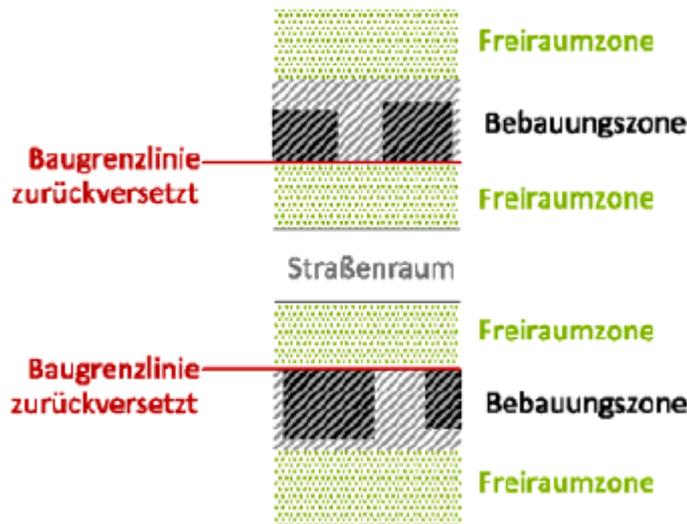
Der Straßenraum wird ausschließlich von der Bebauung geprägt und von ihr gebildet.

- Straßenbegleitende Lage:



Die Bebauung bildet den Straßenraum, jedoch gemeinsam mit einem vorgesetzten grünen Filter (beispielsweise Vorgärten im Bereich der Gründerzeitviertel).

- Abgerückte Lage:



Die Bebauung tritt in den Hintergrund. Der Freiraum prägt das Straßenbild. Eine Fassung des Straßenraums erfolgt in erster Linie durch Freiraumelemente.

Ad Abs 10) Offene Erschließung:

Die Definition stellt klar, welche Form der Erschließung im Weiteren speziell zu betrachten ist. Sie stellt im Wesentlichen auf das angestrebte Erscheinungsbild und den Beitrag eines Erschließungssystems zu diesem ab.

„Offen“ meint in diesem Zusammenhang sämtliche Erschließungsvarianten, die gemäß Steirischer Bebauungsdichteverordnung nicht dichterelevant sind und vor der Gebäudefront sitzen.

Pflasterungen eines gebäudeparallelen Zugangsweges im Erdgeschoßbereich sind hierbei als Freiraumgestaltung und nicht als Erschließung gemäß § 3 Abs 10 zu verstehen.

Dies gilt ebenso bei über einem Sockelbaukörper angeordneten punktuellen Aufbauten, deren unterstes Geschoß über einen als Dachgarten oder ähnlich gestalteten Freibereich erschlossen wird.

„Mehrere“ Nutzungseinheiten meint „mehr als eine“.

Ad Abs 11) Teilraum:

Die Abgrenzung der Teilräume erfolgt nach naturräumlichen Gliederungselementen (zB: Bachlinien, Topographische Grenzen, Straßen, u.ä.) und aufgrund stadtstruktureller Gegebenheiten. Ziel der Teilraumabgrenzung ist es die Festlegungen des RLB auf Stadtteil-ebene herunter zu brechen und somit für die betroffene Bevölkerung besser lesbar zu machen.

Zu §§ 4, 6 Bereichstypen bzw. Festlegungen zu den Bereichstypen

Aufbauend auf das nicht verordnete Räumliche Leitbild der Stadt Graz aus dem Jahre 2004 wurden auch im neuen Räumlichen Leitbild Bereichstypen definiert.

Diese beinhalten eine Beschreibung der jeweils angestrebten gebietstypischen Charakteristik hinsichtlich Bau- und Freiraumstruktur, hinsichtlich der Lage zum Straßenraum, allfällige Aussagen zu Nutzungskonzepten, zum öffentlichen Raum und Erschließungs- und Parkierungssystemen. Generell werden Festlegungen getroffen, die die gewünschte Zielvorstellung definieren.

Die insgesamt 13 Bereichstypen des ggst. Räumlichen Leitbilds sind das Ergebnis einer intensiven Auseinandersetzung sowohl mit dem Bestand als auch mit in den letzten Jahren formulierten Zielvorstellungen (zB. im Zuge von Bebauungsplänen, Gutachten zu Bauverfahren oder im Rahmen allgemeiner Richtlinien wie beispielsweise den Freiraumplanerischen Standards zur Baulandgestaltung). Da mit den Bereichstypen Zielvorstellungen beschrieben werden, entsprechen Festlegungen und Beschreibungen, insbesondere in Bereichen mit hohem Veränderungsdruck, nicht immer der Bestandssituation. Generell ist darauf zu achten, dass Grundstücksteilungen und –zusammenlegungen keinesfalls die angestrebte Charakteristik konterkarieren dürfen, dh die Teilung oder Zusammenlegung führt unter Einhaltung der Bestimmungen des RLB zu einem unbebaubaren Grundstück. Dies ist beispielsweise der Fall, wenn im Bereichstyp „Kleinteilig strukturierte Gebiete außerhalb des Grüngürtels“ der Erhalt von zusammenhängenden bauplatzübergreifenden Grünflächen oder die Hoffreihaltung in der Blockrandbebauung nicht mehr gegeben ist. In solchen Fällen ist die Teilung aufgrund eines Widerspruchs zum Stadtentwicklungskonzept (RLB ist Teil desselben) zu versagen.

Die Festlegung von Bereichstypen erfolgt flächendeckend für sämtliche Bereiche des Grazer Stadtgebietes innerhalb der Entwicklungsgrenzen gemäß 4.0 STEK idGF.

Die zugehörigen städtebaulichen Parameter sind im Verordnungswortlaut festgelegt. Hierbei ist in Parameter für das gesamte Stadtgebiet (siehe § 6) und solche, welche nur in einem definierten Teilraum gelten (siehe §8), zu unterscheiden.

Für Flächen, auf denen derzeit Wald ersichtlich gemacht ist, gilt nach forstrechlichem Wegfall desselben jeweils der überwiegend angrenzende Bereichstyp.

Der Parameter „Zulässige Formen der Parkierung“ greift, sobald neue KFZ – Abstellplätze geschaffen werden. Die Festlegung hat keinerlei Einfluss auf eine mögliche Parkplatzbefreiung gemäß Stmk. Baugesetz.

Der Begriff „allenfalls“ wird in der Regel in Anwendung für Erhaltungsvorschriften verwendet. Die Rechtswirkung ist derart, dass die getroffene Festlegung anzuwenden ist, wenn sich im jeweils betrachtete Bereich der Erhaltungstatbestand zeigt (zb: im unmittelbaren Umfeld bestehen Vorgartenzonen).

Zum Thema der Begrünung wird übergeordnete festgehalten, dass vorzugsweise heimische standortgerechte Pflanzen zu verwenden sind.

Zum Thema der Geschößzahl wird festgehalten, dass für einige Bereichstypen bzw. Teilräume bewusst im Verordnungswortlaut die maximale Geschößanzahl als Rahmen, dh begrenzt durch zwei Maximalwerte, festgelegt wurde. Dies bedeutet, dass im Einzelfall das maximal verträgliche Maß innerhalb dieses Rahmens gutachterlich festzulegen ist.

1 – Altstadt und Vorstadt

Die Altstadt und Vorstadt zeichnet sich durch kompakte, dichte und geschlossene Bebauung mit starker Raumbildung und hohem Straßenraumbezug aus. Das engmaschige öffentliche Fußwegenetz verbindet die von historischen Gebäuden gesäumten Plätze, die als Begegnungs- und Aufenthaltsräume dienen. Hervorzuheben ist der hohe Grad an Öffentlichkeit und die starke Funktionsdurchmischung. Die Erdgeschoßzone ist primär kommerziellen oder öffentlichen Nutzungen vorbehalten, die Obergeschoße werden für die Funktionen Wohnen oder Dienstleistungen genutzt. Durch dieses charakteristische Zusammenspiel aus Bebauung, Freiraum und Erschließung, die hohe Dichte an denkmalgeschützten Gebäuden und die charakteristische Dachlandschaft erlangt der Bereichstyp eine hohe räumliche Qualität, woraus grundsätzlich die Zielsetzung der Erhaltung und qualitativen Weiterentwicklung resultiert. Großes Potenzial steckt in der Gestaltung des öffentlichen Freiraumes.

Als Besonderheit ist das große Ausmaß an Bebauungsdichteüberschreitungen im Bestand anzuführen. Dies ergibt sich aus der rechtlichen Limitierung der maximal festlegbaren Bebauungsdichte von 2,5; die Bestände im Altstadtbereich liegen weit darüber. Weiters liegen große Teile des Bereichs innerhalb einer Altstadtschutzzone bzw. sind Teil des UNESCO Weltkulturerbes.

- a. *Charakteristik: weitgehend geschlossene, die Straßen- und Platzräume begrenzende dichte Bebauung, einheitliche Dachformen, starke Funktionsdurchmischung, engmaschiges öffentliches Fußwegenetz, attraktive öffentliche Freiräume.*

b. Festlegungen

- *Geschoßzahl: keine verbindliche Festlegung,*
Richtwert 2-5; Beachtung gebietsbezogener einheitlicher Merkmale wie beispielsweise einheitliche Traufhöhen (Ensembleschutz) bzw. trauf – oder giebelständige Anordnung der Gebäude
- *Bebauungsweise: geschlossen, gekuppelt*
- *Lage zur Straße: straßenraumbildend*
- *Funktionsdurchmischung: im Zuge von BPL verbindliche Festlegungen treffen;*
Die Fortführung der bestehenden hohen Nutzungsdurchmischung ist für die Belebung der Altstadt zwingend erforderlich; charakteristisch sind auch die vertikale Zonierung der Nutzungen sowie die Ausbildung von oftmals nutzungsoffenen Räumlichkeiten.
- *Begrünung, Einfriedungen, Sichtschutz u.a.: keine verbindlichen Festlegungen;*
Eine Erhöhung der Grünausstattung durch Baumpflanzungen im Straßenraum ist als wichtige Maßnahme zur Verbesserung der Luft- und Lebensqualität vor Ort anzustreben.
- *Zulässige Formen des Parkierens: Tiefgarage (im Neubaufall)*
Im Neubaufall ist eine Tiefgarage vorzusehen. Im Falle von Zu- und Umbauten ist im jeweiligen Einzelfall zu prüfen, ob eine Tiefgarage auf dem Bauplatz oder ob eine andere gebietsverträgliche Art der Parkierung möglich ist. Generell ist für den Bereichstyp festzuhalten, dass Freiflächen hochwertig zu gestalten sind, großflächig Fußgängerzonen vorgefunden werden und darüber hinaus die Anbindung an den öffentlichen Verkehr flächendeckend hervorragend ist.
- *Sonstige Festlegungen: Ausschluss von straßenseitigen offenen Erschließungen*
Die straßenseitigen Fassaden des ggst. Bereichstyp zeichnen sich traditionell durch hochwertige, repräsentative und belebte Lochfassaden aus. Dieses wichtige Element des Gebietscharakters ist jedenfalls fortzuführen. Die Anordnung einer durchgehenden Erschließungsschicht mit angrenzenden Nebenräumen entspricht dieser Vorgabe in keinsten Weise und ist daher auszuschließen.
Ziel des Ausschlusses ist eine geschlossene Fassadenbildung als äußerster Abschluss des Gebäudes. Dieser ist im Regelfall abstandsrelevant.

c. Ziele für den Bereichstyp

- Nachverdichtung durch Zubauten unter Beachtung/Fortführung der städtebaulichen Gegebenheiten (z.B. Dachgeschoßausbauten, Lückenschlüsse, udgl.)
- Sicherstellung und Fortführung der Nutzungsvielfalt, insbesondere durch öffentliche bzw. kommerzielle Nutzungen in der Erdgeschoßzone (Versorgungsfunktion)
- Beachtung der baukulturell wertvollen Einzelbauten und Ensembles bzw. der harmonischen Einfügung in den vorhandenen Bestand

- Berücksichtigung der Kleinteiligkeit und Gestaltungsvielfalt, Wahrung der Maßstäblichkeit
- Beachtung der Vorgaben im Rahmen des UNESCO-Weltkulturerbes und der Altstadtsschutzzone
- Weiterführung der einheitlichen Dachlandschaft (Farbgebung, Dachdeckung, Dachform udgl.)
- Beseitigung von Gestaltungsdefiziten und strukturfremden Elementen (z.B. Hofentkernung, Entsiegelung udgl.)
- Sicherstellung der Gestaltungsqualität im öffentlichen Raum, Vermeidung der Überladung, z.B. durch Gastgärten oder Verkaufsständen
- Steigerung der Aufenthaltsqualität, z.B. durch Sitzgelegenheiten im öffentlichen Raum
- Bewahrung und Weiterentwicklung des hochwertigen Netzes an qualitätsvollen öffentlichen Straßen und Plätzen
- Erhaltung und Schutz bedeutender Freiräume (z.B. Mur Korridor, Stadtpark, Schloßberg) bzw. Sicherstellung derer Zugänglichkeit und der öffentlichen Nutzung
- Erhöhung des Grünraumanteils und des Baumbestands, z.B. durch Einzelbäume auf Plätzen (Beschattung, Entsiegelung)
- Vermeidung von Oberflächenparkierung, Errichtung von (Sammel-) Tiefgaragen und Verbesserung der Verkehrssituation für nicht motorisierte Teilnehmer (z.B. Ausbau des Radwegenetzes)

2 – Blockrandbebauung

Die Blockrandbebauung verfügt als kompakte straßenraumbildende Bebauung über ein klares Ordnungsprinzip. Sie zeichnet sich im Regelfall durch eine vorwiegend einheitliche Traufenhöhe, eine durchgehende straßenseitige Bauflucht und einen grünen bauplatz-übergreifenden Innenhof aus. Die Ecken sind häufig überhöht ausgebildet.

Die Erdgeschoßzonen der Blockrandbebauung sind häufig kommerziellen oder öffentlichen Nutzungen vorbehalten, mit Vorliebe befinden sich Nicht-Wohnnutzungen oder Versorger in den Eckbereichen des Parterres. Aufgrund großflächiger Unterschutzstellung und der Vorteile als Großstadttypologie lauten die Ziele für diesen Bereichstyp die Erhaltung und die qualitative Weiterentwicklung.

Die Besonderheiten im Bestand liegen in den attraktiven Straßenräumen, den durchwegs grün gestalteten Innenhöfen sowie den straßenbegleitenden Vorgärten.

Die gewerbliche Nutzung von Innenhöfen ist ein Relikt früherer Zeiten und eher rückläufig. Die Innenhöfe verfügen im Großteil über hochwertigen Altbaumbestand, dieser sollte weitgehend erhalten werden. Die Versiegelung im Bereich der Vorgärten diene traditionellerweise einzig der Gebäudeerschließung.

Große Teile der gründerzeitlichen Blockrandbebauung stehen unter Altstadtsschutz.

- a. Charakteristik: straßenbegleitende und straßenraumbildende Bebauung mit begrünten Höfen und teilweise mit begrünten Vorgärten, meist durchgehende Bauflucht, häufig einheitliche Traufhöhe.
- b. Festlegungen
- *Geschoßzahl: keine verbindliche Festlegung*
Richtwert 3-5G; verträgliche Gebäudehöhe orientiert sich an der Breite des bestehenden Straßenquerschnitts (Breite in m = verträgliche Höhe in m), somit kann auch eine ausreichende Belichtung der Erdgeschoßzone gewährleistet werden.
 - *Bebauungsweise: geschlossen*
Im Bereich von Endgliedern oder traditionellen Solitärbauten (Element der gründerzeitlichen Stadtviertel) sind auch die gekuppelte bzw. die offene Bebauungsweise zulässig.
 - *Lage zur Straße: straßenraumbildend, straßenbegleitend*
Bereits in der klassischen Gründerzeit bestehen Bereiche mit grüner Vorgartenzone und Bereiche, in welchen die Gebäudeflucht der Straßenflucht entspricht.
 - *Funktionsdurchmischung: im Zuge von Bebauungsplänen verbindliche Festlegungen treffen;*
Die innerhalb des Bereichstyp Blockrandbebauung gelegenen Gebiete zeichnen sich im Bestand durch eine hohe Nutzungsmischung aus. Dies auch, weil die klassische Gründerzeit aufgrund der hohen Raumhöhen und aufgrund der Raumzuschnitte als nutzungs offen zu bezeichnen ist. Unterschiedliche Nutzungen sind daher in derselben Kubatur möglich. Diese Qualität belebt jeden Stadtteil und sollte unbedingt fortgeführt werden.
 - *Begrünung, Einfriedungen, Sichtschutz u.a.: Begrünung der Vorgärten und Innenhöfe*
Begrünte Innenhöfe und Vorgärten tragen wesentlich zur Charakteristik des Bereichstyps bei und sind daher unbedingt zu erhalten, wiederherzustellen bzw. neu zu errichten.
 - *Zulässige Formen des Parkierens: Tiefgarage (im Neubaufall), keine Abstellflächen für Kraftfahrzeuge in Innenhöfen und Vorgärten;*
Im Neubaufall ist eine Tiefgarage vorzusehen. Im Falle von Zu- und Umbauten ist im jeweiligen Einzelfall zu prüfen, ob eine Tiefgarage auf dem Bauplatz oder bauplatzübergreifend möglich ist.
Das Fernhalten des ruhenden motorisierten Verkehrs von der Oberfläche ist erklärtes Ziel der Grazer Stadtentwicklung für Innenhof – und Vorgartenbereiche (vgl. § 26 Abs 26 4.0 STEK idgF). Als Grünflächen gestaltet stellen beide Bereiche ein wesentliches Element des „Ensembles“ Blockrandbebauung dar. Eine Entwertung derselben zur Schaffung von Abstellflächen für Kraftfahrzeuge ist in jedem Fall abzulehnen. Über das Thema des Ortsbildes hinaus tragen grüne Innenhöfe und Vorgärten zur hohen Lebensqualität im ggst. Bereichstyp bei, verbessern nachhaltig das Kleinklima vor Ort (beispielsweise

durch geringere sommerliche Aufheizung im Innenhof) und stellen ein wohnungsnahes Grünangebot im dichten Stadtgebiet dar.

- *Sonstige Festlegungen: Ausschluss von straßenseitigen offenen Erschließungen, Ausschluss von straßenbegleitenden Lärmschutzwänden;*

Die straßenseitigen Fassaden des ggst. Bereichstyp zeichnen sich traditionell durch hochwertige, repräsentative und belebte Lochfassaden aus. Dieses wichtige Element des Gebietscharakters ist jedenfalls fortzuführen. Die Anordnung einer durchgehenden Erschließungsschicht mit angrenzenden Nebenräumen entspricht dieser Vorgabe in keinsten Weise und ist daher auszuschließen.

Außerhalb der bestehenden Gründerzeitviertel wird ebenso straßenbegleitend eine belebte und repräsentative Fassade angestrebt. Sie fasst den Straßenraum und gestaltet ihn maßgeblich mit.

Wiederum entspricht die Anordnung einer durchgehenden Erschließungsschicht mit angrenzenden Nebenräumen dieser Vorgabe nicht und ist daher auszuschließen.

Der ggst. Bereichstyp ist wie kein anderer geeignet, strukturell den Lärmschutz zu gewährleisten. Eine Lärmschutzwand konterkariert daher sowohl die Charakteristik des Bereichstyps als auch das gebietstypische und angestrebte Straßen- und Ortsbild.

c. Ziele für den Bereichstyp

- Fortführung des Bebauungsprinzips und des Gebietscharakters
- Erhalt der hohen Durchgrünung
- Sicherung und Fortführung der Nutzungsdurchmischung bzw. Planung nutzungsoffener Grundrisse zumindest im Erdgeschoß im Neubaufall
- Behutsame Nachverdichtung bei untergenutzten Objekten
- Lückenschlüsse als Ensembleergänzung und zur Lärmabschottung
- Geschlossene Höfe geschlossen erhalten, insbesondere keine neuen Zufahrten bzw. Durchfahrten für den motorisierten Individualverkehr ermöglichen bzw. keine Öffnungen schaffen, die die Lärmabschottung verschlechtern
- Reduzierung der Versiegelung in Innenhöfen und Vorgärten sowie Vermeidung der Oberflächenparkierung
- Zur Aufwertung der Grünraumausstattung Entsiegelungsmaßnahmen in Innenhöfen und Vorgärten forcieren
- Erhaltung und Ergänzung der Vorgartenzone als Grünraum sowie Fortführung des Vorgartenprinzips im Neubaufall
- Fortführung der Aufwertung der Grünausstattung im Straßenraum
- Aufwertung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum

- Erhalt von prägenden, baukulturelle wertvollen Solitärbauten

3 – Straßenrandbebauung

Die Bebauung zeichnet sich durch ihren starken Straßenraumbezug aus. Gebäude rücken im Regelfall an die Straßenflucht und sind - in geschlossener bzw. gekuppelter Bauungsweise ausgeführt - stark raumbildend. Hinter der Bebauung, straßenabgewandt und lärmgeschützt, befindet sich im traditionellen Bestand (beispielsweise Münzgrabenstraße) der Hof mit der Zielfunktion als gemeinschaftlich nutzbarer Grün- und Freiraum. Je nach Lage im Stadtgebiet befinden sich in der Erdgeschoßzone dieser Typologie kommerzielle und/oder öffentliche Einrichtungen zur Versorgung der umliegenden Stadtteile. Durch die Ausbildung von straßenbegleitenden Baumpflanzungen und die Setzung von weiteren Maßnahmen zur Steigerung der Aufenthaltsqualität wird der Straßenraum als zentraler öffentlicher Raum attraktiviert.

Teile der festgelegten Straßenrandbebauung liegen innerhalb einer Altstadtschutzzone.

- a. Charakteristik: straßenbegleitende und straßenraumbildende lineare Bebauung, die Lärm- und Emissionsschutz für die straßenabgewandte Seite bildet.
- b. Festlegungen
 - *Geschoßzahl: keine verbindliche Festlegung;*
Richtwert 2 – 5, in Abhängigkeit zur Straßenbreite werden teilweise Mindestgeschoßzahlen nötig sein, um das erklärte Ziel des ggst. Bereichstyps - nämlich die Fassung des Straßenraums – gewährleisten zu können. Bei der Festlegung der maximalen Geschoßanzahl ist jedenfalls die Breite des Straßenraums zur Beurteilung heranzuziehen. Weiters ist die an der straßenabgewandten Seite bestehende Struktur zu beachten und qualitätsvolle Übergänge auszubilden.
 - *Bauungsweise: geschlossen, gekuppelt*
Die festgelegte Bauungsweise ist eine Zieldefinition. Beispielsweise entlang der Grazer Einfahrtsstraßen bestehen noch Relikte der offenen Bauungsweise. Diese sind jedoch nicht geeignet, um auf die aktuelle Situation Verkehrsbelastung zu reagieren und zudem den Straßenraum in attraktiver Weise zu fassen. Ein Wechsel der bestehenden Bauweise wird daher in vielen Fällen angestrebt.
 - *Lage zur Straße: straßenraumbildend, straßenbegleitend*
Der Straßenraum soll nicht ausufern, sondern eine klare bauliche Fassung erhalten. Wesentlich ist dabei auch die Schaffung einer hohen Aufenthaltsqualität im Straßenraum.
 - *Funktionsdurchmischung: im Zuge von Bebauungsplänen verbindliche Festlegungen treffen – im straßenseitigen Erdgeschoß;*
Aufgrund der bestehenden hohen Verkehrsbelastung ist beispielsweise Wohnen im Erdgeschoß nicht empfehlenswert und sollte gebietsabhängig ausgeschlossen werden. Das straßenseitige Erdgeschoß ist hingegen prädestiniert,

Versorgungsfunktionen für das Umfeld aufzunehmen und so zur Belebung des Straßenraums beizutragen.

- *Begrünung, Einfriedungen, Sichtschutz u.a.: keine verbindlichen Festlegungen* Straßenbegleitende Grüngestaltung in Form von Baumreihen ist gebietsabhängig anzustreben. Krautige Bepflanzung bietet zudem eine wirksame Maßnahme zur Feinstaubbindung entlang stark befahrener Verkehrsachsen.
- *Zulässige Formen des Parkierens: Tiefgarage (im Neubaufall); allenfalls Hochgaragen im Übergang zu stark emittierenden Verkehrsbändern und Betrieben; bei überwiegender Wohnnutzung ist die Errichtung von PKW- Stellplätze in freier Aufstellung in verträglicher Relation zur Bauplatzgröße zulässig, sofern mit Gebietscharakter und Topographie vereinbar.*

Im Neubaufall ist eine Tiefgarage vorzusehen. Im Falle von Zu- und Umbauten ist im jeweiligen Einzelfall zu prüfen, ob eine Tiefgarage auf dem Bauplatz oder bauplatzübergreifend bzw. ob eine andere gebietsverträgliche Art der Parkierung möglich ist. Allfällige Hochgaragen sind derart auszuführen, dass sie die beabsichtigte emissionstechnische Schutzwirkung (Lärm, Staub, Licht, Vermeidung von nächtlichen Blendungen) entfalten können.

Bei überwiegender Wohnnutzung sind im untergeordneten Ausmaß Abstellflächen für Kraftfahrzeuge zulässig, um das erforderliche Angebot für Besucherparkplätze schaffen zu können. Als Richtwert kann hierbei max. 1 PKW – Stellplatz in freier Aufstellung pro 500m² Bauplatzfläche herangezogen werden. Die angeführte Regelung garantiert, dass trotz der Schaffung von oberirdischen Stellplätzen in freier Anordnung die wertvollen Freiflächen nicht zur Gänze versiegelt werden. Auch bei Kleingrundstücken kann so ein ausgewogenes Freiraumkonzept erstellt werden.

Die Maßgabe von 1 Stellplatz pro 500m² Bauplatzfläche gewährleistet, dass aufgrund der Errichtung von offenen Parkierungsflächen maximal 5% des Bauplatzes versiegelt werden (Richtwert Platzbedarf für einen Stellplatz: 25m²). Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei dieser Stellplatzangabe um einen Maximalrahmen handelt, der nicht in allen Fällen ausgenutzt werden kann (ZB: bei großen Grundstücken, aufgrund schwieriger topographischer Verhältnisse u.dgl.).

Exemplarisches Beispiel: Bauplatz 2000m², Dichte 1,5; zulässige BGF 3000m², Mindestgeschoßanzahl 3G; zulässige Anzahl an Abstellflächen in freier Anordnung 4STK (entspricht ca. 100m² versiegelter Fläche), Ergebnis: Bebauungsgrad von ca. 50%, Versiegelungsgrad von ca. 55%;

- *Sonstige Festlegungen: Ausschluss von straßenseitigen offenen Erschließungen, Ausschluss von straßenbegleitenden Lärmschutzwänden;* Straßenbegleitend wird eine belebte und repräsentative Fassade angestrebt. Sie fasst den Straßenraum und gestaltet ihn maßgeblich mit. Die Anordnung einer durchgehenden Erschließungsschicht mit angrenzenden Nebenräumen entspricht dieser Vorgabe in keinster Weise und ist daher auszuschließen.

Der ggst. Bereichstyp ist hervorragend geeignet, strukturell den Lärmschutz zu gewährleisten. Eine Lärmschutzwand konterkariert daher sowohl die Charakteristik des Bereichstyps als auch das gebietstypische und angestrebte Straßen- und Ortsbild.

c. Ziele für den Bereichstyp

- Erhalt bzw. Schaffung der charakteristischen, straßenraumbildenden und überwiegend (weitgehend) geschlossenen Bebauung entlang der Grazer Einfahrtsstraßen
- Fassung des Straßenraums beispielsweise durch die Festlegung einer Mindestgeschoßanzahl, Lärm- und Emissionsabschottung für die dahinterliegenden Gebiete bzw. für die eigene lärmabgewandte Seite (Im Bereich der Einfahrtsstraßen ist der Bereichstyp häufig als Zielvorstellung und nicht als Fortschreibung des Bestandes zu sehen.)
- Umstrukturierung von unternutzten Bereichen
- Sicherstellung des starken Bezugs zwischen Bebauung, Straße und öffentlichem Raum
- Sicherstellung der Nutzungsdurchmischung in der Erdgeschoßzone, nutzungs-offene und -flexible Planung im Erdgeschoß
- Entsiegelung der straßenabgewandten Höfe und Reduktion bzw. Ausschluss von motorisiertem Verkehr in diesen Bereichen
- Attraktivierung des Straßenraums für den nicht motorisierten Verkehr und Schaffung von Aufenthaltsmöglichkeiten – Gegebenenfalls Abrücken der Bebauung zu Gunsten einer Qualitätssteigerung
- Erhöhung des Durchgrünungsgrades des Straßenraums (beispielsweise durch die Schaffung von Baumstreifen bzw. durch ergänzende Baumpflanzungen im Bereich von Parkstreifen im Straßenraum)
- Gewährleistung einer Lärmfreistellung bei Wohnnutzungen (Materialwahl, Orientierung der Hauptaufenthaltsräume udgl.)
- Vermeidung der visuellen Abschottung oder Beeinträchtigung durch bauliche Maßnahmen entlang der Grundstücksgrenze.
- Straßenfassade als Hauptfassade ausbilden, keine Rückseite zur Straße schaffen

4 – Vororte mit Zentrumsfunktion

Die Bebauung zeichnet sich durch einen starken Straßenraumbezug aus. Die Bebauung situiert sich an der Straßenflucht und ist stark raumbildend. Anzumerken ist der hohe Grad an Öffentlichkeit und ein guter Mix aus unterschiedlichen Funktionen. Die Erdgeschoßzone ist primär kommerziellen oder öffentlichen Nutzungen vorbehalten (Versorgung), in den Obergeschoßen wird hauptsächlich gewohnt. Der Straßenraum übernimmt vielfach die Begegnungs- und Aufenthaltsfunktion des öffentlichen Raumes. Große Teile des Bereichstyps liegen innerhalb einer Altstadtschutzzone.

- a. Charakteristik: historisch tradierte Siedlungsstruktur ehemaliger Vororte, stark straßenraumbildende, häufig kleinteilige Bebauung mit differenziertem Baufluchtlinienverlauf (zB: Krümmung u.ä.), nutzungsdurchmischte Erdgeschoßzone
- b. Festlegungen
 - *Geschoßzahl: keine verbindliche Festlegung;*
Richtwert 2-3;
Die alten Vororte im Grazer Stadtgebiet stellen bauliche Zeugen der Vergangenheit dar. Sie wirken im Randbereich der Stadt identitätsstiftend. Vielfach ist der Baubestand in seiner räumlichen Wirkung erhaltenswert.
 - *Bebauungsweise: geschlossen, gekuppelt, offen*
Generell ist festzuhalten, dass die Bebauungsweise gebietsabhängig festzulegen ist und große Unterschiede in den einzelnen Vororten bestehen. Gemeinsam ist allen, dass aufgrund der bestehenden Verkehrsbelastung eine möglichst geschlossene Bebauung mit kleinteiliger Parzellenstruktur bzw. Gliederung zur Straße anzustreben ist.
 - *Lage zur Straße: straßenraumbildend, straßenbegleitend*
Die oftmals bestehenden differenzierten Baufluchtlinien entlang von Straßen sind aufzugreifen und weiterzuentwickeln. Dabei ist auf eine hochwertige Gestaltung des Straßenraums zu achten.
 - *Funktionsdurchmischung: im Zuge von Bebauungsplänen verbindliche Festlegungen treffen – im straßenseitigen Erdgeschoß*
Die Vororte übernehmen traditionell Versorgungsfunktionen für die umliegenden Bereiche. Zur Belebung derselben sind eine funktionierende Nutzungsdurchmischung und attraktive öffentliche Räume unbedingt erforderlich.
 - *Begrünung, Einfriedungen, Sichtschutz u.a.: keine verbindliche Festlegung*
Festlegungen sind gebietsabhängig zu treffen. Die Durchgrünung der alten Vororte sollte erhalten und entsprechend weiterentwickelt werden.
 - *Zulässige Formen des Parkierens: Tiefgarage (im Neubaufall), bei Zubau auch andere Formen der Parkierung zulässig, sofern mit dem Ortsbild verträglich*
Im Neubaufall ist eine Tiefgarage vorzusehen. Im Falle von Zu- und Umbauten ist im jeweiligen Einzelfall zu prüfen, ob eine Tiefgarage auf dem Bauplatz oder ob eine andere gebietsverträgliche Art der Parkierung möglich ist. Gene-

rell ist für den Bereichstyp festzuhalten, dass Freiflächen hochwertig zu gestalten sind, um im Bereich der alten Vororte die Aufenthaltsqualität für BewohnerInnen und FußgängerInnen zu stärken.

- *Sonstige Festlegungen: Ausschluss von straßenseitigen offenen Erschließungen, Fortführung des kleinteiligen Charakters, Ausschluss von straßenseitigen Lärmschutzwänden*

Straßenbegleitend wird eine belebte und repräsentative Fassade angestrebt. Sie fasst den Straßenraum und gestaltet ihn maßgeblich mit. Hierbei sind die Maßstäblichkeit und Kleinteiligkeit des Bestandes zu berücksichtigen. Die Anordnung einer durchgehenden Erschließungsschicht mit angrenzenden Nebenräumen entspricht diesen Vorgaben in keinsten Weise und ist daher auszuschließen.

Der ggst. Bereichstyp orientiert sich traditionell am Straßenverlauf. Eine vorgesezte Lärmschutzwand würde die Kommunikation zwischen Gebäude und Straßenraum gänzlich unterbinden und konterkariert daher sowohl die Charakteristik des Bereichstyps als auch das gebietstypische und angestrebte Straßen- und Ortsbild.

c. Ziele für den Bereichstyp

- Erhalt und Fortführung einer kleinteiligen Struktur bzw. Gliederung zur Sicherstellung einer Nutzungsvielfalt und des charakteristischen Erscheinungsbildes
- Sicherstellung und Fortführung der Nutzungsvielfalt, insbesondere durch öffentliche bzw. kommerzielle Nutzungen in der Erdgeschoßzone (Versorgungsfunktion)
- Schaffung eines identitätsstiftenden, öffentlichen Raums und entsprechende Gestaltung als Begegnungs- und Aufenthaltszone
- Erhöhung des Grünraumanteils und des Baumbestands
- Attraktivierung des Straßenraums für den nicht motorisierten Verkehr und Schaffung von Aufenthaltsmöglichkeiten – Gegebenenfalls Abrücken der Bebauung zu Gunsten einer Qualitätssteigerung
- Sicherstellung des starken Bezugs zwischen Bebauung, Straße und öffentlichem Raum
- Sicherstellung einer guten fußläufigen Vernetzung für die Öffentlichkeit
- Vorzugsweise Erhalt von baukulturell wertvoller und identitätsstiftender Gebäudesubstanz

5 – Geschoßbau

Die kompakte mehrgeschossige Bebauung zeichnet sich in der Regel durch Großmaßstäblichkeit und eine gute bauliche Ausnutzung aus. Häufig setzt sich eine „Siedlung“ aus mehreren Baukörpern zusammen, Einzelobjekte sind aber auch möglich. Die Freiräume sind durchwegs siedlungsöffentlich organisiert. Es besteht in der Regel eine öffentliche bzw. öffentlich nutzbare Durchwegung.

Die Bebauung rückt deutlich von den Grundstücksgrenzen ab, intensiv bepflanzte Grünflächen bilden einen Puffer zu den Verkehrsflächen. Durch die Baukörperstellung wird häufig ein straßenabgewandter Freiraum abgeschirmt. Wesentlich ist zudem die Nutzungsvielfalt in der Anlage.

- a. Charakteristik: kompakte mehrgeschossige Bebauung, vorwiegend in offener Bauungsweise und mit siedlungsöffentlichen Freiräumen, meist lineare Baukörper, sowohl als Einzelobjekt als auch in Form von raumbildenden Anlagen, meist Nutzungsdurchmisch.
- b. Festlegungen
 - *Geschoßzahl: keine verbindliche Festlegung*
Richtwert 2-6G, überhöhte Erdgeschoße sind im Sinne der angestrebten Nutzungsvielfalt zu begrüßen; im Bereich von straßenbegleitenden Bereichen wird eine Mindestgeschoßanzahl in Abstimmung mit der Straßenbreite sinnvoll sein.
 - *Bebauungsweise: keine verbindliche Festlegung*
Stark gebietsabhängig – Festlegung im Teilraum
 - *Lage zur Straße: keine verbindliche Festlegung*
Stark gebietsabhängig – Festlegung im Teilraum
 - *Funktionsdurchmischung: im Zuge von Bebauungsplänen verbindliche Festlegungen treffen – im straßenseitigen Erdgeschoß;*
Die Nutzungsdurchmischung ist ein wesentliches Element des ggst. Be-reichtstyps. Nur durch sie lassen sich die in der Regel hohen Dichten stadtstruk-turell argumentieren. Der Geschoßbau übernimmt per se auch Versorgungs-funktion für sich und das Umfeld.
 - *Begrünung, Einfriedungen, Sichtschutz u.a.: keine verbindliche Festlegung*
Bei überwiegender Wohnnutzung ist die Schaffung von emissionsgeschützten Freiräumen erforderlich.
 - *Zulässige Formen des Parkierens: Tiefgarage (im Neubaufall), allenfalls Hochgaragen im Übergang zu stark emittierenden Verkehrsbändern und Betrie-ben; Bei überwiegender Wohnnutzung ist die Errichtung von PKW- Stellplätze in freier Aufstellung in verträglicher Relation zur Bauplatzgröße zulässig, so-fern mit Gebietscharakter und Topographie vereinbar*
Im Neubaufall ist eine Tiefgarage vorzusehen. Im Falle von Zu- und Umbauten ist im jeweiligen Einzelfall zu prüfen, ob eine Tiefgarage auf dem Bauplatz o-der bauplatzübergreifend bzw. ob eine andere gebietsverträgliche Art der Parkierung möglich ist. Allfällige Hochgaragen sind derart auszuführen, dass

sie die beabsichtigte emissionstechnische Schutzwirkung (Lärm, Staub, Licht, Vermeidung von nächtlichen Blendungen) entfalten können.

Bei überwiegender Wohnnutzung sind im untergeordneten Ausmaß Abstellflächen für Kraftfahrzeuge zulässig, um das erforderliche Angebot für Besucherparkplätze schaffen zu können. Als Richtwert kann hierbei max. ein PKW – Stellplatz in freier Aufstellung pro 500m² Bauplatzfläche herangezogen werden. Die angeführte Regelung garantiert, dass trotz der Schaffung von oberirdischen Stellplätzen in freier Anordnung die wertvollen Freiflächen nicht zur Gänze versiegelt werden. Auch bei Kleingrundstücken kann so ein ausgewogenes Freiraumkonzept erstellt werden.

Die Maßgabe von 1 Stellplatz pro 500m² Bauplatzfläche gewährleistet, dass aufgrund der Errichtung von offenen Parkierungsflächen maximal 5% des Bauplatzes versiegelt werden (Richtwert Platzbedarf für einen Stellplatz: 25m²). Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei dieser Stellplatzangabe um einen Maximalrahmen handelt, der nicht in allen Fällen ausgenutzt werden kann (ZB: bei großen Grundstücken, aufgrund schwieriger topographischer Verhältnisse u.dgl.).

Exemplarisches Beispiel: Bauplatz 2000m², Dichte 1,5; zulässige BGF 3000m², Mindestgeschoßanzahl 3G; zulässige Anzahl an Abstellflächen in freier Anordnung 4STK (entspricht ca. 100m² versiegelter Fläche), Ergebnis: Bebauungsgrad von ca. 50%, Versiegelungsgrad von ca. 55%;

- *Sonstige Festlegungen: keine verbindlichen Festlegungen*

Der Gebietscharakter innerhalb des ggst. Bereichstyp variiert, daher konnten flächendeckend kaum einheitliche Festlegungen getroffen werden. Entsprechende städtebauliche Parameter werden erst auf Teilraumebene verankert.

c. Ziele für den Bereichstyp

- Schaffung einer raumbildenden Bebauung und Schaffung von unterschiedlichen Raumabfolgen, Vermeidung gestalterischer Monotonie
- Schaffung von lärmgeschützten adäquaten Frei- und Grünraumflächen für Begegnung und Kommunikation
- Sicherstellung von Funktionsvielfalt und -offenheit zumindest in den Erdgeschoßzonen im Neubaufall
- Beachtung der Maßstäblichkeit der Umgebung, gegebenenfalls abtreppende Übergänge zu niedrigeren angrenzenden Typologien
- Im Zuge von Sanierung bestehender Baubestände Beseitigung von Gestaltungsdefiziten wie beispielsweise großflächigen Abstellflächen bzw. versiegelte Flächen generell
- Nutzungsangepasste Gestaltung von Frei- und Grünräumen zur Verbesserung der Aufenthaltsqualitäten

- Sicherstellung einer öffentlichen Nutzung von Fuß- und Radwegen, Vermeidung baulicher Barrieren, Durchlässigkeit für Fuß- und Radverkehr sichern
- Förderung des gesellschaftlichen Zusammenhalts durch gemeinschaftlich genutzte Räume und Ergänzung von Funktionen des Alltags je nach Lage/ Bedarf (z.B. Kindertagesbetreuung) inkl. Erhöhung des Angebotes entsprechender Frei- und Grünräume

6 – Wohnanlagen und verdichteter Flachbau

Die Bebauung zeichnet sich durch eine mäßige Höhenentwicklung und eine gute Durchgrünung aus. Sie stellt eine flächensparende Alternative zu Einfamilienhausgebieten dar. Sie verfügt über eine aufgelockerte, aber doch kompakte Struktur, wodurch sie speziell geeignet ist, unternutzte Gebiete baulich zu ergänzen.

In der Regel wird der Bereichstyp durch die Wohnfunktion geprägt. Punktuell bestehen, insbesondere in großflächigeren Siedlungsanlagen, Versorgungseinrichtungen. Der Außenraum stellt eine Kombination aus privaten und siedlungsöffentlichen Frei- und Grünflächen dar. Die Durchlässigkeit der Bereiche ist im Bestand häufig nicht gegeben, sollte aber unbedingt angestrebt werden.

- a. Charakteristik: Bebauung mit mäßiger Höhenentwicklung mit vorrangiger Wohnnutzung, häufig in gekuppelter oder geschlossener Bauweise, Kombination an privaten und siedlungsöffentlichen Freiräumen, teilweise hofbildend.
- b. Festlegungen
 - *Geschoßzahl: max. 2- 4G*
Punktuelle Überschreitungen zur städtebaulichen Akzentuierung sind denkbar.
 - *Bebauungsweise: keine verbindliche Festlegung*
Ist gebietsabhängig zu definieren.
 - *Lage zur Straße: abgerückt, straßenbegleitend*
Da der ggst. Bereichstyp vorwiegend dem Wohnen dient, sollte ein grünes Vorfeld in jedem Fall den Übergang vom Gebäude zum Straßenraum markieren.
 - *Funktionsdurchmischung: keine verbindliche Festlegung*
Die ggst. Bereiche sind aufgrund der festgelegten maßvollen Dichte (in der Regel max. 0,6) nicht zwingend Nutzungsdurchmischungen auszuführen, allerdings kann durch gezielte Anordnung von Versorgungseinrichtungen (beispielsweise Kindergärten, wohnungsnaher Dienstleistungseinrichtungen u.dgl.) Zwangsmobilität reduziert und das Leben im Stadtteil attraktiviert werden.
 - *Begrünung, Einfriedungen, Sichtschutz u.a.: Einfriedungen max. 1,50m – 1,80m hoch und überwiegend blickdurchlässig*
Hierbei sollten straßenseitige Einfriedungen max. 1,50m hoch und überwiegend blickdurchlässig, Einfriedungen zwischen bzw. innerhalb von Bauplätzen max. 1,80m hoch und überwiegend blickdurchlässig ausgebildet werden.

Private Freiräume sind beim ggst. Bereichstyp häufig auch Teil der Freiraumstruktur. Die Übergänge zwischen öffentlichen, siedlungsöffentlichen und privaten Freiräumen sollten durch die Schaffung von abgestuften Raumfolgen gewährleistet werden. Die Kommunikation zwischen privaten Räumen und öffentlichen Räumen ist für einen belebten öffentlichen Raum essentiell. Auf übermäßig hohe Zäune als Barrieren sollte daher weitgehend verzichtet werden. Die Höhenbegrenzung der Einfriedungen zu NachbarInnen soll sehr hohe, den Ausblick einengenden Situationen vermeiden. Die Einschränkungen sollen unter Berücksichtigung des individuellen Abgrenzungsbedürfnisses in einem akzeptablen Rahmen gehalten werden.

Zäune dürfen nicht blickdicht ausgeführt werden. Eine überwiegende Transparenz (> 50 % bezogen auf die durchgehende Zaunhöhe von 1,50m bzw. 1,80m) ist über die gesamte Grundstücksgrenze erforderlich.

Eine abschnittsweise Verringerung der Blickdurchlässigkeit in einem angemessenen Verhältnis zur Grundstückslänge bzw. zur dahinterliegenden zu schützenden Nutzung (Schwimmbad, Terrasse u.dgl.) ist zulässig, wenn im verbleibenden Bereich entsprechend höhere Transparenzen umgesetzt werden. Der Gesamtbezugswert (> 50 % bezogen auf die durchgehende Zaunhöhe von 1,50m bzw. 1,80m) bleibt davon unberührt und muss erfüllt werden.

Partieller Sichtschutz ist im Nahbereich des Hauses bzw. im Inneren des Grundstücks (bezogen auf alle Grundstücksgrenzen) zulässig, sofern dieser nicht das Straßenbild dominiert.

- *Zulässige Formen des Parkierens: Tiefgarage (im Neubaufall) bzw. ins Gebäude integriert; bei überwiegender Wohnnutzung ist die Errichtung von PKW- Stellplätze in freier Aufstellung in verträglicher Relation zur Bauplatzgröße zulässig, sofern mit Gebietscharakter und Topographie vereinbar*
Im Sinne einer sparsamen Nutzung des Baulandes sind bei der Errichtung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge zumindest zwei Nutzungen zu überlagern (beispielsweise ein Parkgeschoß mit Wohnen überlagert).

Bei überwiegender Wohnnutzung sind im untergeordneten Ausmaß Abstellflächen für Kraftfahrzeuge zulässig, um das erforderliche Angebot für Besucherparkplätze schaffen zu können. Als Richtwert kann hierbei max. 1 PKW – Stellplatz in freier Aufstellung pro 300m² Bauplatzfläche herangezogen werden. Die angeführte Regelung garantiert, dass trotz der Schaffung von oberirdischen Stellplätzen in freier Anordnung die wertvollen Freiflächen nicht zur Gänze versiegelt werden. Auch bei Kleingrundstücken kann so ein ausgewogenes Freiraumkonzept erstellt werden.

Die Maßgabe von 1 Stellplatz pro 300m² Bauplatzfläche gewährleistet, dass aufgrund der Errichtung von offenen Parkierungsflächen maximal 8,5% des Bauplatzes versiegelt werden (Richtwert Platzbedarf für einen Stellplatz: 25m²). Dies erscheint aufgrund der mäßigen Dichten vertretbar. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei dieser Stellplatzangabe um einen Maximalrahmen handelt, der nicht in allen Fällen ausgenutzt werden kann (ZB: bei großen Grundstücken, aufgrund schwieriger topographischer Verhältnisse u.dgl.).

Exemplarisches Beispiel: Bauplatz 1000m², Dichte 0,6; zulässige BGF 600m², Geschoßanzahl 3G; zulässige Anzahl an Abstellflächen in freier Anordnung 3STK (entspricht ca. 75m² versiegelter Fläche), Ergebnis: Bebauungsgrad von ca. 20%, Versiegelungsgrad von ca. 27,5%;

- *Sonstige Festlegungen: Ausschluss von offenen Erschließungen zu angrenzenden kleinteiligen Wohngebieten; etwaige offene Stellplätze sind im Nahbereich der Straße und mit entsprechender Begrünung anzuordnen*

Der ggst. Bereichstyp grenzt häufig an kleinteilige Strukturen an bzw. wird er in Umbruchsphasen eingesetzt, um neues Wohnen in kleinteilig strukturierten Gebieten in guter infrastruktureller Lage zu ermöglichen. In diesen Fällen besteht daher häufig eine Differenz zwischen Bestand und angestrebtem Bereichstyp. Um den zeitlichen und räumlichen Übergang verträglich zu gestalten, sind auch in diesem Falle die Regeln hinsichtlich angrenzender kleinteiliger Wohngebiete einzuhalten.

Kleinteilige Wohngebiete verfügen in der Regel über innenliegende Treppenhäuser und belebte, attraktive Lochfassaden. Weiters zeichnen sie sich durch einen großen Anteil an Privatgärten aus. Die Anordnung von Laubengängen über die gesamte Fassade und die in der Regel damit einhergehende Bündelung von Nebenräumen beispielsweise entlang eines Laubengangs würde zu einem massiven Bruch mit dem Bestand führen. Eine Veröffentlichung der privaten Gärten und somit eine massive Entwertung der anliegenden Liegenschaften wäre einerseits damit verbunden, andererseits entspricht eine offene Erschließung über die gesamte Gebäudelänge nicht der angemessenen kleinteiligen Strukturierung der Fassade und kann die daraus resultierende Anordnung von lediglich Nebenräumen die geforderte Belebung nicht gewährleisten.

Ziel des Ausschlusses ist zudem eine geschlossene Fassadenbildung als äußerster Abschluss des Gebäudes. Dieser ist im Regelfall abstandsrelevant. Der Ausschluss „zu angrenzenden kleinteiligen Wohngebieten“ meint hierbei sowohl den Übergang zu im Bereichstypenplan mit kleinteiligeren Baustrukturen definierten Bereichen als auch den Übergang zu unmittelbar angrenzenden Grundstücken mit bestehender kleinteiliger Bebauung (unabhängig von der jeweiligen Festlegung im Bereichstypenplan). Dies ist auch anzuwenden, wenn die Grundstücke durch eine Straße o. ähnliches getrennt sind.

Um einerseits die Versiegelung von Freiflächen möglichst gering zu halten und andererseits die Emissionsbelastung nicht in die Tiefe des Grundstücks zu ziehen, sollten offene Stellplätze in unmittelbarer Nahelage zur Straße angeordnet werden. Eine allenfalls bereits bestehende Vorgartenzone sollte jedenfalls fortgeführt werden. Ansonsten erfolgt eine Mindestbegrünung der offenen Stellplätze zur Straße, welche sich aus Baumpflanzungen bzw. Heckenpflanzungen u.dgl. zusammensetzen kann.

c. Ziele für den Bereichstyp

- Oftmals Schaffung von neuem Wohnen im Bestand
- Gewährleistung eines verträglichen Umbruchs im Bereich von bisher unter-nutzten Gebieten
- Beachtung einer ansprechenden Raumbildung und Schaffung unterschiedli-cher Raumabfolgen, Vermeidung von gestalterischer Eintönigkeit und mono-tonen Strukturen
- Beachtung der Maßstäblichkeit und der Höhenentwicklung der Umgebung, ge-gebenenfalls abtreppende Bebauung zu angrenzenden Bereichstypen
- Erhöhung der Funktionsdurchmischung bei Anlagen, Planung nutzungsöffener Grundrisse in Teilbereichen der Erdgeschoßzone
- Erhalt und Entwicklung von Freiraumqualitäten. Schaffung eines abgestuften Freiraumkonzepts (öffentliche – siedlungsöffentlich - privat)
- Beschränkung der Versiegelung
- Förderung des gesellschaftlichen Zusammenhalts und der Nachbarschaft bei Großanlagen (ab 10 Wohneinheiten) durch gemeinschaftlich genutzte Räume und Ergänzung von Funktionen des Alltags je nach Lage/ Bedarf (z.B. Kinderta-gesbetreuung) inkl. Erhöhung des Angebotes entsprechender Frei- und Grün-räumen
- Gewährleistung einer öffentlichen fußläufigen Durchlässigkeit, Vermeidung von Barrieren und eines introvertierten abwendenden Gebietscharakters

7 – Villenviertel und offene Bebauung mäßiger Höhe

Der Bereichstyp wird geprägt durch parkartige Grünflächen, in welchen punktförmige Bebauungen Platz finden. Die mehrgeschossigen Gebäude stehen in offener Bebauungsweise in stark durchgrüntem Freiräumen und verfügen in der Regel über annähernd quadratische bis leicht rechteckige Grundrissproportionen. Die Abstände zu den Grundstücksgrenzen liegen meist über den Grenzabständen lt. Steiermärkischem Baugesetz. Je nach Lage im Stadtgebiet erfolgt eine unterschiedlich starke Nutzungsdurchmischung.

Im Bestand verfügen einige Bereiche über baukulturell wertvolle Bausubstanzen bzw. über einen schützenswerten Baum- und Pflanzbestand. Dieser wertvolle Bestand (Bausubstanz als auch Baumbestand) sollte vorzugsweise erhalten werden.

Teile des festgelegten Bereichstypen Villenviertel und offene Bebauung mäßiger Höhe liegen innerhalb einer Altstadtsschutzzone.

- a. Charakteristik: *mehrgeschossige punktuelle Bebauung in offener Bebauungsweise mit annähernd quadratischen bis leicht rechteckigen (max. 2:3) Proportionen, stark durchgrünte Freiräume, häufig funktionsdurchmischt*

Mehrere Baukörper werden hinsichtlich der Grundrissproportionen als ein zusammenhängendes Gebäude beurteilt, wenn sie oberirdisch baulich verbunden sind (zB: durch offene Stiegenhäuser oder Gänge) oder insgesamt das Erscheinungsbild eines zusammenhängenden Gebäudes entsteht. Dabei sind der Gebäudeanstand, die Ausrichtung und Lage der Gebäudefronten zueinander sowie die Höhenentwicklung der Baukörper zu berücksichtigen. Die Ausrichtung der Baukörper und ihre maximale Ausdehnung in absoluten Zahlen ist erforderlichenfalls in den nachgeordneten Verfahren festzulegen.

b. Festlegungen

- *Geschoßzahl: max. 2G- 5G*

Die Geschoßzahlen im Bestand sind stark gebietsabhängig. Zudem verfügen bestehende Villen meist über überhöhte Geschoßhöhen, was im Neubaufall zu einer größeren Geschoßanzahl führen kann. Es wird darauf hingewiesen, dass die angeführten Geschoßzahlen in der Regel von Geschoßhöhen wie in Neubauten üblich ausgehen.

Im Sinne der Nutzungsoffenheit wäre auch weiterhin die Errichtung von überhöhten Geschoßhöhen zu empfehlen. Bei der Umsetzung von großzügigeren Geschoßhöhen ist die max. Geschoßzahl entsprechend zu reduzieren.

- *Bebauungsweise: offen*

Charakteristisches Element des Bereichstyps ist die punktuelle Bebauung umgeben von einem großzügigen Grünraum. Dies erfordert in der Regel die offene Bebauungsweise.

- *Lage zur Straße: abgerückt, straßenbegleitend*

Der stark durchgrünte Freiraum prägt das Straßenbild. Die Bebauung tritt in den Hintergrund bzw. wird vom Grünraum gerahmt.

Die Abstände der Gebäude zur Straße sind oft einheitlich. In diesem Falle sollte dieser einheitliche Abstand zur Straßenflucht fortgeführt werden.

- *Funktionsdurchmischung: keine verbindliche Festlegung*

Aufgrund der städtebaulichen Struktur des ggst. Bereichstyps ist eine Nutzungsdurchmischung nicht zwingend erforderlich. Aufgrund der Nutzungsoffenheit der Bestände ist die Unterbringung von Dienstleistungen, Büroräumlichkeiten und dgl. bereits geübte Praxis und sollte im Sinne einer Stadt der kurzen Wege weiterverfolgt werden.

- *Begrünung, Einfriedungen, Sichtschutz u.a.: Begrünung der Vorgartenzone, Einfriedungen überwiegend blickdurchlässig, Erhalt des durchgrünten Charakters, Ausschluss von abschottenden flächigen Elementen.*

Der Gebietscharakter des ggst. Bereichstyp ist wie kaum ein anderer geprägt vom Zusammenspiel des Freiraums mit der Bebauung. Eine Einfügung des Gebäudes ohne entsprechende Durchgrünung des Umfeldes ist daher nicht möglich.

Der parkartige bauplatzübergreifende Charakter kann bei Errichtung von abschottenden Maßnahmen – sei es zur Straße oder zwischen den einzelnen Bauplätzen - nicht aufrechterhalten werden. Blickdichte Einfriedungen und

dgl. (insbesondere flächiger Sichtschutz, Lärmschutzwände bzw. abschotende Plakatwände) sind nicht gebietstypisch.

Zäune dürfen nicht blickdicht ausgeführt werden. Eine überwiegende Transparenz (> 50 % bezogen auf die durchgehende Zaunhöhe von 1,50m bzw. 1,80m) ist über die gesamte Grundstücksgrenze erforderlich.

Eine abschnittsweise Verringerung der Blickdurchlässigkeit in einem angemessenen Verhältnis zur Grundstückslänge bzw. zur dahinterliegenden zu schützenden Nutzung (Schwimmbad, Terrasse u.dgl.) ist zulässig, wenn im verbleibenden Bereich entsprechend höhere Transparenzen umgesetzt werden. Der Gesamtbezugswert (> 50 % bezogen auf die durchgehende Zaunhöhe von 1,50m bzw. 1,80m) bleibt davon unberührt und muss erfüllt werden.

Partieller Sichtschutz bzw. partieller Lärmschutz ist im Nahbereich des Hauses bzw. im Inneren des Grundstücks (bezogen auf alle Grundstücksgrenzen) zulässig, sofern dieser nicht das Straßenbild dominiert.

- *Zulässige Formen des Parkierens: Tiefgarage oder ins Gebäude integriert; Bei überwiegender Wohnnutzung ist die Errichtung von PKW- Stellplätze in freier Aufstellung in verträglicher Relation zur Bauplatzgröße zulässig, sofern mit Gebietscharakter und Topographie vereinbar*

Im Sinne einer sparsamen Nutzung des Baulandes sind bei der Errichtung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge zumindest zwei Nutzungen zu überlagern (beispielsweise ein Parkgeschoß mit Wohnen überlagert).

Bei überwiegender Wohnnutzung sind im untergeordneten Ausmaß Abstellflächen für Kraftfahrzeuge zulässig, um das erforderliche Angebot für Besucherparkplätze schaffen zu können. Als Richtwert kann hierbei max. ein PKW – Stellplatz in freier Aufstellung pro 300m² Bauplatzfläche herangezogen werden. Die angeführte Regelung garantiert, dass trotz der Schaffung von oberirdischen Stellplätzen in freier Anordnung die wertvollen Freiflächen nicht zur Gänze versiegelt werden. Auch bei Kleingrundstücken kann so ein ausgewogenes Freiraumkonzept erstellt werden.

Die Maßgabe von 1 Stellplatz pro 300m² Bauplatzfläche gewährleistet, dass aufgrund der Errichtung von offenen Parkierungsflächen maximal 8,5% des Bauplatzes versiegelt werden (Richtwert Platzbedarf für einen Stellplatz: 25m²). Dies erscheint aufgrund der mäßigen Dichten vertretbar. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei dieser Stellplatzangabe um einen Maximalrahmen handelt, der nicht in allen Fällen ausgenutzt werden kann (ZB: bei großen Grundstücken, aufgrund schwieriger topographischer Verhältnisse u.dgl.).

Exemplarisches Beispiel: Bauplatz 1000m², Dichte 0,6; zulässige BGF 600m², Geschoßanzahl 3G; zulässige Anzahl an Abstellflächen in freier Anordnung 3STK (entspricht ca. 75m² versiegelter Fläche), Ergebnis: Bebauungsgrad von ca. 20%, Versiegelungsgrad von ca. 27,5%;

- *Sonstige Festlegungen: grundrissliche Proportionen der Hauptgebäude annähernd quadratisch; Ausschluss von offenen Erschließungen, Ausschluss von*

außenliegenden Bauteilen (Stiegenhäuser, Balkone u.dgl.), die in den Grenzabstands lt. Stmk Baugesetz hineinragen; etwaige offene Stellplätze sind im Nahbereich der Straße und mit entsprechender Begrünung anzuordnen

Die punktuelle Bebauung ist als charakteristisches Element des ggst. Bereichstyp unbedingt fortzuführen. Sie gewährleistet einen durchlaufenden Freiraum und eine gleichmäßige strukturelle Durchlässigkeit aller Richtungen (keine sperrende Riegelbebauung). Zu den grundrißlichen Proportionen ist anzumerken, dass die Umhüllende der Außenkanten maßgeblich ist.

Der ggst. Bereichstyp ist gekennzeichnet durch einen durchlaufenden parkartigen Freiraum. Großzügige Abstände der Gebäude zu den Nachbargrenzen – weit über die Abstandsregelungen gemäß Steiermärkischem Baugesetz hinaus - sind vorherrschend und gebietstypisch. Demnach entspricht ein Hineinragen von Bauteilen in den definierten Grenzabstand nicht dem angestrebten Ortsbild.

Sämtliche Fassaden des ggst. Bereichstyp zeichnen sich traditionell durch hochwertige, repräsentative und belebte Lochfassaden aus. Dieses wichtige Element des Gebietscharakters ist jedenfalls fortzuführen. Die Anordnung einer durchgehenden außenliegenden Erschließungsschicht mit angrenzenden Nebenräumen entspricht dieser Vorgabe in keinster Weise und ist daher auszuschließen.

Stellplätze im Nahbereich der Straße sollen das Hineinziehen von Emissionen in die parkartige Struktur vermeiden. Eine Mindestbegrünung der offenen Stellplätze zur Straße, welche sich aus Baumpflanzungen bzw. Heckenpflanzungen u.dgl. zusammensetzt, ist zur Einfügung in den angestrebten Gebietscharakter zwingend erforderlich.

c. Ziele für den Bereichstyp

- Erhalt der baukulturell wertvollen Gebäudesubstanz, Erhalt des hohen Durchgrünungsgrades
- Erhaltung des klaren Ordnungs- und Organisationsprinzips und Fortführung des Gebietscharakters/ bestmögliche Ergänzung im Neubaufall
- Beachtung der Maßstäblichkeit der unmittelbaren Umgebung und der baulichen Charakteristiken des Gebietscharakters
- Neues Bauen im Bestand unter Einhaltung der städtebaulichen Parameter
- Sicherstellung des stark durchgrünten Charakters im Bestand, Herstellung im Neubaufall

8 – Kleinteilig strukturierte Gebiete außerhalb des Grüngürtels

Kleinteilige Bebauung geringer Höhe in offener oder gekuppelter Bauweise bei hohem Grünraumanteil. Der Bereichstyp zeichnet sich durch eine kleinteilige Bebauung geringer Höhe und einen hohen Grünraumanteil mit vorwiegend privaten Freiräumen aus. In der Regel sind die maximalen Bebauungsdichten lt. Flächenwidmungsplan in diesen Gebieten nicht ausgenutzt. Daher ergibt sich für die im Stadtgebiet stark ausgeprägten Gebiete – vielfach in guten infrastrukturellen Lagen - die Möglichkeit zur Schaffung neuen Wohnraums im Bestand.

Der Straßenraum stellt in der Regel den einzigen öffentlichen Freiraum dar.

- a. Charakteristik: kleinteilige Bebauung geringer Höhe in offener, gekuppelter oder geschlossener Bauweise mit vorwiegend privaten Freiräumen und hohem Durchgrünungsgrad.

- b. Festlegungen
 - *Geschoßzahl: max. 1G- 3G*
 - *Bauweise: offen, gekuppelt, geschlossen*
In Teilbereichen findet sich auch die geschlossene Bauweise, dies ist dann gebietsbezogen fortzuführen.
 - *Lage zur Straße: abgerückt, straßenbegleitend*
In der Regel wird innerhalb des ggst. Bereichstyp der Straßenraum stärker durch den Grünraum als durch die Gebäude geprägt.
 - *Funktionsdurchmischung: keine verbindliche Festlegung*
Es sind keine Maßnahmen zur Nutzungsdurchmischung vorgesehen. Die ggst. Gebiete dienen der Wohnversorgung, lediglich ergänzende Nutzungen sind möglich.
 - *Begrünung, Einfriedungen, Sichtschutz u.a.: allenfalls Erhalt bestehender zusammenhängender Grünflächen; Einfriedungen max. 1,50m – 1,80m hoch und überwiegend blickdurchlässig; Ausschluss von abschottenden flächigen Elementen.*
Gebietsabhängig bestehen Bereiche mit durchgehenden straßenseitigen Baufluchten und einem großen zusammenhängenden bauplatzübergreifenden Grünraum auf der straßenabgewandten Seite. Dieser ist strukturell jedenfalls zu erhalten.
Straßenseitige Einfriedungen sollten max. 1,50m hoch und überwiegend blickdurchlässig, Einfriedungen zwischen bzw. innerhalb von Bauplätzen max. 1,80m hoch und überwiegend blickdurchlässig ausgebildet werden.
Private Freiräume bilden im ggst. Bereichstyp bauplatzübergreifende Freiraumstrukturen und sind weiters ein wesentliches Element des Straßenbildes. Die Kommunikation zwischen privaten Räumen und öffentlichen Räumen ist für einen belebten öffentlichen Raum essentiell. Auf übermäßig hohe Zäune als Barrieren sollte daher weitgehend verzichtet werden. Durchgehende Zaunsockel sollten im Sinne der möglichen Tierpassage vermieden werden.

Die Höhenbegrenzung der Einfriedungen zu NachbarInnen soll sehr hohe, den Ausblick einengenden Situationen vermeiden. Die Einschränkungen sollen unter Berücksichtigung des individuellen Abgrenzungsbedürfnisses in einem akzeptablen Rahmen gehalten werden.

Der bauplatzübergreifende Freiraumcharakter kann bei Errichtung von abschottenden Maßnahmen – sei es zur Straße oder zwischen den einzelnen Bauplätzen - nicht aufrechterhalten werden. Blickdichte Einfriedungen und dgl. (insbesondere flächiger Sichtschutz, Lärmschutzwände bzw. abschottende Plakatwände) sind daher auszuschließen.

Zäune dürfen nicht blickdicht ausgeführt werden. Eine überwiegende Transparenz (> 50 % bezogen auf die durchgehende Zaunhöhe von 1,50m bzw. 1,80m) ist über die gesamte Grundstücksgrenze erforderlich.

Eine abschnittsweise Verringerung der Blickdurchlässigkeit in einem angemessenen Verhältnis zur Grundstückslänge bzw. zur dahinterliegenden zu schützenden Nutzung (Schwimmbad, Terrasse u.dgl.) ist zulässig, wenn im verbleibenden Bereich entsprechend höhere Transparenzen umgesetzt werden. Der Gesamtbezugswert (> 50 % bezogen auf die durchgehende Zaunhöhe von 1,50m bzw. 1,80m) bleibt davon unberührt und muss erfüllt werden.

Partieller Sichtschutz bzw. partieller Lärmschutz ist im Nahbereich des Hauses bzw. im Inneren des Grundstücks (bezogen auf alle Grundstücksgrenzen) zulässig, sofern dieser nicht das Straßenbild dominiert.

- *Zulässige Formen des Parkierens: Ins Gebäude integriert, in freier Aufstellung im Nahbereich der Straße und mit entsprechender Begrünung*

Der hohe Durchgrünungsgrad ist ein wesentliches Element des ggst. Bereichstyp.

Im Bereich von Einfamilienhausgebieten sind 2 -3 Stellplätze in offener Anordnung in der Regel gebietstypisch. Darüber hinaus sollten Abstellplätze für Kraftfahrzeuge derart angeordnet werden, dass zumindest zwei Nutzungsfunktionen überlagert werden. Zur Vermeidung von tief ins Grundstück führende Zufahrten sollen Stellplätze in offener Anordnung im Nahbereich der Straßen untergebracht werden. Eine Eingrünung mit Baumpflanzungen bzw. Hecken derselben ist jedenfalls erforderlich.

- *Sonstige Festlegungen: Erhalt des durchgrünten Charakters; allenfalls Aufnahme von Gebäudefluchten; Ausschluss von offenen Erschließungen*

Eine allenfalls bestehende Bauflucht und eine dadurch gebildete Vorgartenzone sollten jedenfalls fortgeführt werden.

Kleinteilige Wohngebiete verfügen in der Regel über innenliegende Treppenhäuser und belebte, attraktive Lochfassaden. Weiters zeichnen sie sich durch einen großen Anteil an Privatgärten aus. Die Anordnung von Laubengängen über die gesamte Fassade und die in der Regel damit einhergehende Bündelung von Nebenräumen beispielsweise entlang eines Laubengangs würde zu einem massiven Bruch mit dem Bestand führen. Eine Veröffentlichung der privaten Gärten und somit eine massive Entwertung der anliegenden Liegenschaften wäre einerseits damit verbunden, andererseits entspricht eine offene Erschließung über die gesamte Gebäudelänge nicht der angemessenen

kleinteiligen Strukturierung der Fassade und kann die daraus resultierende Anordnung von lediglich Nebenräumen die geforderte Belegung nicht gewährleisten.

Ziel des Ausschlusses ist eine geschlossene Fassadenbildung als äußerster Abschluss des Gebäudes. Dieser ist im Regelfall abstandsrelevant.

c. Ziele für den Bereichstyp

- Erhalt bzw. Schaffung eines durchgrünten Gebietscharakters auch bei der Schaffung von neuem Wohnen im Bestand
- Fortführung von gebietsspezifischen Ordnungsprinzipien (beispielsweise durchgehende Gebäudefluchten, einheitliche Vorgartentiefen, einheitliche Dachformen u.dgl.)
- Gestaltung und Herstellung eines Straßenraums mit starker Straßenraumbe-grünung.
- Vermeidung visueller Abschottungen und dominanter baulicher Maßnahmen entlang der Grundstücksgrenzen zum öffentlichen Raum

9 – Baugebiete im Grüngürtel

Der Bereichstyp stellt eine kleinteilige Bebauung im Großteils hügeligen Grüngürtel der Stadt dar. Ihn charakterisiert zudem eine geringe bis mäßige Gebäudehöhe in offener Bauungsweise bei hohem Grünraumanteil. Die Freiraumstruktur zeichnet sich durch einen hohen Anteil an Privatgärten aus. Bedingt durch Topographie und Naturraum befinden sich die Baugebiete vorwiegend in Hanglagen, wodurch sie oft erhöhte Fernwirk-samkeit aufweisen.

Weite Teile des Bereichstypen liegen innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes. Der Umgang mit dem Gelände hat in diesen Bereichen besonders behutsam zu erfolgen. Der Maßstab, die Proportionen und die Farbgebung des Gebäudes müssen sich in ausge-zeichneter Weise in das Landschaftsbild einfügen

- a. Charakteristik: kleinteilige Bebauung mit geringen Baukörperhöhen, hohem Durchgrünungs- und geringem Versiegelungsgrad sowie vorwiegend privaten Freiräumen, geprägt von der bestehenden Topographie des Grazer Grüngürtels.
- b. Festlegungen
 - *Geschoßzahl: gemäß §8 Abs 5 und Abs 6 des 4.0 STEK*
Das zulässige Erscheinungsbild ist in den Bestimmungen des 4.0 STEK wie folgt eindeutig geregelt:
§8 Abs. 4 u. 6 4.0 STEK:

(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.

- *Bebauungsweise: offen, gekuppelt*

Die Charakteristik eines durchlaufenden zusammenhängenden Grünraums sollte trotz Bebauung erhalten bleiben.

- *Lage zur Straße: abgerückt (allenfalls bestehende Gebäudefluchten aufnehmen)*

Ein grünes Vorfeld ist wesentlicher Bestandteil der Bebauung im Grüngürtel.

Siehe dazu die Bestimmungen des 4.0 STEK §8 Abs 7:

Einhaltung gebietstypischer Abstände zwischen Hauptgebäuden und den Bauplatzgrenzen, insbesondere auch zu öffentlichen Verkehrsflächen ist anzustreben.

- *Funktionsdurchmischung: keine verbindliche Festlegung*

Aufgrund der dezentralen Lagen, der geringen Dichten und der nicht innerstädtischen Bedienqualität des öffentlichen Verkehrs kann eine Nutzungsdurchmischung in großen Teilen des ggst. Bereichstyps nicht empfohlen werden.

- *Begrünung, Einfriedungen, Sichtschutz u.a.: in Hanglagen: Begrünung von Flachdächern gemäß § 26 (24) 4.02 STEK; Einfriedungen max. 1,50m – 1,80m hoch und überwiegend blickdurchlässig; Ausschluss von abschottenden flächigen Elementen*

Zur Einfügung ins Landschaftsbild ist im Bereich der umlaufenden Hügelketten eine Begrünung von Flachdächern erforderlich. Nur so kann in den topographisch höher gelegenen Lagen, die von weiten Teilen der Stadt gut einsehbar sind, die Bebauung in die grüne Hügellandschaft integriert werden.

Straßenseitige Einfriedungen sollten max. 1,50m hoch und überwiegend blickdurchlässig, Einfriedungen zwischen bzw. innerhalb von Bauplätzen max. 1,80m hoch und überwiegend blickdurchlässig ausgebildet werden.

Private Freiräume bilden im ggst. Bereichstyp bauplatzübergreifende Freiraumstrukturen. Gemeinsam mit nicht als Bauland ausgewiesenen Flächen bilden sie das charakteristische Landschaftsbild des Grazer Grüngürtels.

Weite Teile des Grazer Grüngürtels sind als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Der Erhalt des Landschaftsbildes hat daher oberste Priorität. Übermäßig hohe und abschottende Zaunlagen oder Sichtschutzmaßnahmen u.dgl. zerstören den angestrebten Eindruck eines durchlaufenden Grünraums und verhindern zudem den freien Blick in die Landschaft. Durchgehende Zaunsockel sollten im Sinne der möglichen Tierpassage vermieden werden.

Die Höhenbegrenzung der Einfriedungen zu NachbarInnen soll sehr hohe, den Ausblick einengenden Situationen vermeiden. Die Einschränkungen sollen unter Berücksichtigung des individuellen Abgrenzungsbedürfnisses in einem akzeptablen Rahmen gehalten werden.

Der bauplatzübergreifende Freiraumcharakter kann bei Errichtung von abschottenden Maßnahmen – sei es zur Straße oder zwischen den einzelnen Bauplätzen - nicht aufrechterhalten werden. Blickdichte Einfriedungen und dgl. (insbesondere flächiger Sichtschutz, Lärmschutzwände bzw. abschottende Plakatwände) sind daher auszuschließen.

Zäune dürfen nicht blickdicht ausgeführt werden. Eine überwiegende Transparenz (> 50 % bezogen auf die durchgehende Zaunhöhe von 1,50m bzw. 1,80m) ist über die gesamte Grundstücksgrenze erforderlich.

Eine abschnittsweise Verringerung der Blickdurchlässigkeit in einem angemessenen Verhältnis zur Grundstückslänge bzw. zur dahinterliegenden zu schützenden Nutzung (Schwimmbad, Terrasse u.dgl.) ist zulässig, wenn im verbleibenden Bereich entsprechend höhere Transparenzen umgesetzt werden. Der Gesamtbezugswert (> 50 % bezogen auf die durchgehende Zaunhöhe von 1,50m bzw. 1,80m) bleibt davon unberührt und muss erfüllt werden.

Partieller Sichtschutz bzw. partieller Lärmschutz ist im Nahbereich des Hauses bzw. im Inneren des Grundstücks (bezogen auf alle Grundstücksgrenzen) zulässig, sofern dieser nicht das Straßenbild dominiert.

- *Zulässige Formen des Parkierens: Ins Gebäude integriert, in freier Aufstellung im Nahbereich der Straße und mit entsprechender Begrünung*

Der hohe Durchgrünungsgrad ist ein wesentliches Element des ggst. Bereichstyp.

Im Bereich von Einfamilienhausgebieten sind 2 -3 Stellplätze in offener Anordnung in der Regel gebietstypisch. Darüber hinaus sollten Abstellplätze für Kraftfahrzeuge derart angeordnet werden, dass zumindest zwei Nutzungsfunktionen überlagert werden. Zur Vermeidung von tief ins Grundstück führende Zufahrten sollen Stellplätze in offener Anordnung im Nahbereich der Straßen untergebracht werden. Eine Eingrünung derselben ist jedenfalls erforderlich.

- *Sonstige Festlegungen: Ausschluss von offenen Erschließungen*

Baugebiete im Grüngürtel stellen eine kleinteilige Struktur dar. Diese verfügt in der Regel über innenliegende Treppenhäuser und belebte, attraktive Lochfassaden. Weiters zeichnet sie sich durch einen großen Anteil an Privatgärten aus. Die Anordnung von Laubengängen über die gesamte Fassade und die in der Regel damit einhergehende Bündelung von Nebenräumen beispielsweise entlang eines Laubengangs würde zu einem massiven Bruch mit dem Bestand führen. Eine Veröffentlichung der privaten Gärten und somit eine massive Entwertung der anliegenden Liegenschaften wäre einerseits damit verbunden, andererseits entspricht eine offene Erschließung über die gesamte Gebäudelänge nicht der angemessenen kleinteiligen Strukturierung der Fassade und kann die daraus resultierende Anordnung von lediglich Nebenräumen die geforderte Belebung nicht gewährleisten.

Ziel des Ausschlusses ist eine geschlossene und abstandsrelevante Fassadenbildung als äußerster Abschluss des Gebäudes. Dieser ist im Regelfall abstandsrelevant.

c. Ziele für den Bereichstyp

(vgl. insbesondere § 8 des 4.0 STEK)

- Erhalt des stark durchgrünten Charakters
- Rücksichtnahme auf landschaftliche, topografische und klimatische Gegebenheiten.
- Anpassung aller baulichen Anlagen an die Topografie, weitgehender Erhalt des natürlichen Geländeverlaufs, flächen- und höhenmäßige Beschränkung von Geländeänderungen in der Bebauungsplanung und in Bauverfahren.
- Einhaltung gebietstypischer Abstände zwischen Hauptgebäuden und den Bauplatzgrenzen, insbesondere auch zu öffentlichen Verkehrsflächen, ist anzustreben.
- Beschränkung der Bodenversiegelung.

10 – Betriebsgebiete

Mehrgeschossige, oft großflächige Bauanlagen für Produktion, Handel oder Dienstleistung mit starker visueller Wirkung im Stadtgebiet.

Der Bereichstyp fasst unterschiedliche Nutzungen wie Gewerbegebiete, Industriegebiete, Einkaufszentren u.dgl zusammen. Ihre bauliche Ausprägung unterscheidet sich sowohl hinsichtlich der Gebäudetypologie als auch der Freiraumnutzung stark in Abhängigkeit zur tatsächlichen Nutzung. Gemein ist ihnen im Bestand ein hohes Maß an Versiegelung und eine mangelhafte Durchlässigkeit für Fuß- und Radverkehr.

Anzustreben sind eine qualitativ ansprechende Architektur, grüne Ränder als Übergang zu anderen Bereichstypen und ein straßenseitig hochwertiges Erscheinungsbild durch Architektur und Freiraumgestaltung.

- a. Charakteristik: mehrgeschossige oft großflächige Bebauungen für Produktion, Gewerbe, Handel oder Dienstleistungen; oft ergänzt durch flächige Nutzungen für Parkierungen, Manipulation, Lagerungen o.ä.; durch Gestaltung der Freiräume und Grünausstattung erfolgt die Einfügung in das Straßen- Orts- und Landschaftsbild.

b. Festlegungen

- *Geschoßzahl: keine verbindliche Festlegung*
gebietsabhängig, straßenseitig Mindestgeschoßanzahl 2-3G
- *Bebauungsweise: keine verbindliche Festlegung*
Die geeignete Bebauungsweise hängt sowohl vom konkreten Gebiet als auch von der Nutzung ab. Generell sollte entlang von wichtigen Einfahrtsstraßen eine straßenbegleitende Bebauung bzw. eine bauliche Fassung des Straßenraums angestrebt werden. Der verträgliche Übergang zu angrenzenden klein-

teiligeren Gebieten ist durch Auflockerung der Struktur, entsprechende Gebäudegliederungen bzw. durch gestaltete Grün- und Freibereiche zu gewährleisten.

- *Lage zur Straße: abgerückt, straßenbegleitend*
Ist gebietsabhängig zu definieren.
- *Funktionsdurchmischung: keine verbindliche Festlegung*
Der ggst. Bereich beinhaltet sowohl gewerblich genutzte Flächen, als auch Handelsflächen und Einkaufszentren. Sowohl die Notwendigkeit als auch die Möglichkeit einer umsetzbaren Funktionsmischung differieren hier sehr stark. Im gewerblichen Bereich wird eine Nutzungsdurchmischung oftmals eine Behinderung des betroffenen Betriebes darstellen, im Bereich der Handelsnutzung sind jedoch jedenfalls Synergien zu erwarten. Gebietsabhängig werden daher Festlegungen in Bebauungsplänen getroffen.
- *Begrünung, Einfriedungen, Sichtschutz u.a.: Erhalt und Ausbau von Straßengeleitenden Baumpflanzungen; Ausbildung von grünen Rändern*
Zur Einfügung des heterogenen Bereichstyps sind Maßnahmen zur Durchgrünung, zur Straßenraumgestaltung und zur Schaffung von verträglichen Übergängen zu anderen Bereichstypen zu treffen. Traditionell verfügt der ggst. Bereichstyp über ein großes Ausmaß an versiegelten Freiflächen. Diese stellen Brüche in der Stadtstruktur dar und sind durch Begrünungsmaßnahmen nachhaltig zu dämpfen.
- *Zulässige Formen des Parkierens: Tief- oder Hochgaragen, Stellplätze im Bereich von Abstellflächen im Freien nur im untergeordneten Ausmaß und mit entsprechender Begrünung*
Im Sinne einer effizienten Baulandnutzung sind KFZ Stellplätze in Hoch- und/oder Tiefgaragen unterzubringen. Stellplätze in offener Anordnung erhöhen in der Regel den Versiegelungsgrad und stellen einen Bruch in der baulichen Struktur dar. Nur durch eine Beschränkung derselben auf ein verträgliches Ausmaß sowie durch die unbedingt erforderliche Begrünung kann das angestrebte Straßen-, Orts- und Landschaftsbild erreicht werden.
- *Sonstige Festlegungen: keine verbindlichen Festlegungen.*
Ergänzende Festlegungen werden gebietsabhängig getroffen.

c. Ziele für den Bereichstyp

- Verbesserung der Gestaltungs- und Raumqualität durch bessere Objekt- und Umfeldgestaltung (Fassaden-, Freiraumgestaltung udgl.)
- Grundstücksränder, insbesondere zu öffentlichen Straßenräumen und zu Widmungsgrenzen, sind intensiv zu begrünen
- Beachtung der Maßstäblichkeit im Hinblick auf angrenzende Gebiete
- Vermeidung überdimensionierter und visuell beeinträchtigender Werbeanlagen (Schilder, Fahnen udgl.)
- Reduzierung des Versiegelungsgrads und Erhöhung der Grünflächen

- Reduktion der Barrierewirkung und Sicherstellung der fußläufigen Durchwegung
- Erhöhung der Durchmischung verträglicher Nutzungen

11 – Öffentliche Einrichtungen

Vorwiegend großvolumige Baukörper mit starker visueller Präsenz und repräsentativer Wirkung. Der Bereichstyp wird vorwiegend durch seine jeweilige öffentliche Nutzung geprägt, weiters zeichnen ihn in der Regel eine hochwertige Gestaltung von Gebäuden und von Frei- und Grünraum aus. Entweder die Bebauung rückt gezielt von der Grundstücksgrenze ab (Solitärstellung am Grundstück) oder das Gebäude wird an die Straßenflucht gestellt (starker Bezug zur Öffentlichkeit und Straßenraum). Die Durchwegung von öffentlichen Einrichtungen ist unbedingt zu sichern; die Freiräume sollten als Begegnungs- und Kommunikationszonen gestaltet werden.

Die Besonderheit besteht in der Unterschiedlichkeit der einzelnen öffentlichen Einrichtungen. Auf diese kann im Rahmen der Teilraumsteckbriefe eingegangen werden.

- a. Charakteristik: von funktionellen Erfordernissen einer bestimmten Nutzung geprägte Bebauung; meist großvolumige Baukörper, die als Ensemble in Erscheinung treten; hochwertige Gestaltung der Frei- und Grünräume, gute fußläufige Durchwegung, Freiräume als Begegnungs- und Kommunikationszonen gestaltet.
- b. Festlegungen
 - *Geschoßzahl: keine verbindliche Festlegung*
Gebietsabhängig sind verträgliche Übergänge zum Umfeld auszubilden.
 - *Bebauungsweise: keine verbindliche Festlegung*
 - *Lage zur Straße: keine verbindliche Festlegung*
 - *Funktionsdurchmischung: öffentliche Nutzung*
Bereich sind aufgrund einer spezifischen Vorgabe zweckgebunden, beispielsweise Areal des LKH, der Karl-Franzens-Universität u.ä. In der Regel findet dennoch eine Nutzungsdurchmischung statt, da der Frequenzbringer Öffentliche Einrichtung mit anderen Nutzungen ergänzt wird (siehe dazu beispielsweise das Eingangszentrum des LKH)
 - *Begrünung, Einfriedungen, Sichtschutz u.a.: keine verbindliche Festlegung*
 - *Zulässige Formen des Parkierens: Tief- oder Hochgaragen, Stellplätze im Bereich von Abstellflächen im Freien nur im untergeordneten Ausmaß und mit entsprechender Begrünung*
Im Sinne einer effizienten Baulandnutzung sind KFZ Stellplätze in Hoch- und/oder Tiefgaragen unterzubringen. Stellplätze in offener Anordnung erhöhen in der Regel den Versiegelungsgrad und stellen einen Bruch in der baulichen Struktur dar. Nur durch eine Beschränkung derselben auf ein verträgliches Ausmaß sowie durch die unbedingt erforderliche Begrünung kann das angestrebte Straßen- Orts- und Landschaftsbild erreicht werden.

Freiräume innerhalb des Bereichstyps werden als öffentlicher Raum wahrgenommen und erhöhen die Attraktivität der jeweiligen Einrichtung. Sie sollten daher hochwertig, durchgrünt und mit hoher Aufenthaltsqualität gestaltet werden.

- *Sonstige Festlegungen: keine verbindlichen Festlegungen*
Aufgrund der stark unterschiedlichen nutzungsbedingten Anforderungen, der jeweiligen Bestände und Umfeldes wird die Weiterentwicklung von öffentlichen Einrichtungen auf Basis eines gemeinsam erstellten Masterplans empfohlen.

c. Ziele für den Bereichstyp

- Masterplanerstellung für Bereiche mit hoher Entwicklungsdynamik und –bedarf
- Sicherung der Qualität durch das Instrument des Wettbewerbswesens
- Beachtung einer hochwertigen Gebäude- und Freiraumgestaltung mit angemessener Grünraumausstattung
- Nutzungsangepasste Freiraumgestaltung (Repräsentationsfunktion, Kommunikations- und Erschließungsfunktion, Aufenthaltsfunktion, etc.), Freiraum übernimmt Funktionen des öffentlichen Raumes.
- Sicherung der ganztägigen fußläufigen Durchlässigkeit
- Weitgehende Vermeidung von Abstellflächen für Kraftfahrzeuge

12 – Entwicklungsgebiete

Der Bereichstyp stellt die mittel- bis langfristigen Potenziale der Stadtentwicklung dar. Sie setzen sich aus tatsächlich unbebauten Flächen und Konversionsflächen zusammen, manche verfügen im 4.0 Flächenwidmungsplan noch über keine Baulandausweisung. Gemein ist allen, dass für eine Baureifmachung noch umfassende Planungen erforderlich sind. Die städtebaulichen Rahmenbedingungen werden im Zuge dieser Planung zu definieren sein.

- a. Charakteristik: zurzeit großflächig unbebaute Gebiete, Konversionsflächen oder Bereiche, die künftig einer Umstrukturierung unterzogen werden; gute fußläufige Durchwegung; die angestrebte Charakteristik wird jeweils erst im Zuge weiterführender Planungen festgelegt.
- b. Festlegungen
 - *Geschoßzahl: keine verbindliche Festlegung*
 - *Bebauungsweise: keine verbindliche Festlegung*
 - *Lage zur Straße: keine verbindliche Festlegung*

- *Funktionsdurchmischung: im Zuge von Bebauungsplänen verbindliche Festlegungen treffen*
- *Begrünung, Einfriedungen, Sichtschutz u.a.: keine verbindliche Festlegung*
Die Richtwerte zur öffentlichen Freiflächenausstattung gemäß 4.0 STEK idgF sind jedenfalls einzuhalten.
- *Zulässige Formen des Parkierens: Tiefgarage (im Neubaufall), allenfalls Hochgaragen im Übergang zu stark emittierenden Verkehrsbändern und Betrieben, bei überwiegender Wohnnutzung ist die Errichtung von PKW- Stellplätzen in freier Aufstellung in verträglicher Relation zur Bauplatzgröße zulässig, sofern mit Gebietscharakter und Topographie vereinbar*

Im Neubaufall ist eine Tiefgarage vorzusehen. Im Falle von Zu- und Umbauten ist im jeweiligen Einzelfall zu prüfen, ob eine Tiefgarage auf dem Bauplatz oder bauplatzübergreifend bzw. ob eine andere gebietsverträgliche Art der Parkierung möglich ist. Allfällige Hochgaragen sind derart auszuführen, dass sie die beabsichtigte emissionstechnische Schutzwirkung (Lärm, Staub, Licht, Vermeidung von nächtlichen Blendungen) entfalten können.

Bei überwiegender Wohnnutzung sind im untergeordneten Ausmaß Abstellflächen für Kraftfahrzeuge zulässig, um das erforderliche Angebot für Besucherparkplätze schaffen zu können. Als Richtwert kann hierbei max. ein PKW – Stellplatz in freier Aufstellung pro 500m² Bauplatzfläche herangezogen werden. Die angeführte Regelung garantiert, dass trotz der Schaffung von oberirdischen Stellplätzen in freier Anordnung die wertvollen Freiflächen nicht zur Gänze versiegelt werden. Auch bei Kleingrundstücken kann so ein ausgewogenes Freiraumkonzept erstellt werden.

Die Maßgabe von 1 Stellplatz pro 500m² Bauplatzfläche gewährleistet, dass aufgrund der Errichtung von offenen Parkierungsflächen maximal 5% des Bauplatzes versiegelt werden (Richtwert Platzbedarf für einen Stellplatz: 25m²). Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei dieser Stellplatzangabe um einen Maximalrahmen handelt, der nicht in allen Fällen ausgenutzt werden kann (ZB: bei großen Grundstücken, aufgrund schwieriger topographischer Verhältnisse u.dgl.).

- *Sonstige Festlegungen: keine verbindliche Festlegung*

Die Festlegung von städtebaulichen Parametern erfolgt erst im Rahmen einer gebietsbezogenen Stadtteilentwicklungsplanung. Diese hat sowohl eine qualitätsvolle Entwicklung des jeweiligen Bereichs als auch den verträglichen Übergang zum Umfeld zu gewährleisten.

c. Ziele für den Bereichstyp

- Nachhaltige Entwicklung der Baulandreserven unter Berücksichtigung der im 4.0 Stadtentwicklungskonzept gesetzten Grundsätze und Ziele

13 – Dorfgebiete

Die Dorfgebiete im Grazer Stadtgebiet stellen Relikte einer bäuerlichen Struktur dar. Sie wirken identitätsstiftend. Ein wichtiger Faktor ist weiters das Zusammenspiel der dörflichen Bebauung und der Kulturlandschaft. Der Baubestand ist nicht immer von baukünstlerischer Bedeutung, in seiner räumlichen Wirkung ist er jedoch unbedingt erhaltenswert.

- a. Charakteristik: Bebauungen geringer Höhe mit einem Ordnungsprinzip, das sich aus der traditionell bäuerlichen Nutzungen ergeben hat, räumlich differenzierter oftmals gekrümmter Straßenverlauf, bereichsweise kleinteilige Parzellierung, Verbindung der Bebauung mit den ursprünglichen Flurformen.

b. Festlegungen

- *Geschoßzahl: max. 1G - 2G*
- *Bebauungsweise: offen, gekuppelt*
- *Lage zur Straße: straßenraumbildend*
- *Funktionsdurchmischung: keine verbindliche Festlegung*

Dörfliche Strukturen waren traditionell Nutzungsdurchmischungen und auch aufgrund der Gebäudestruktur weniger emissionsanfällig als kleinteilige Wohngebiete. Eine verträgliche Nutzungsmischung sollte daher auch weiterhin angestrebt werden.

- *Begrünung, Einfriedungen, Sichtschutz u.a.: Erhalt der bestehenden Durchgrünung; Einfriedungen max. 1,50m – 1,80m hoch und überwiegend blickdurchlässig; Ausschluss von abschottenden flächigen Elementen*

In dörflichen Strukturen besteht traditionell eine enge Verknüpfung zwischen Bebauung und Kulturlandschaft. Dies führt zu einem hohen Durchgrünungsgrad, der das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild prägt.

Straßenseitige Einfriedungen sollten max. 1,50m hoch und überwiegend blickdurchlässig, Einfriedungen zwischen bzw. innerhalb von Bauplätzen max. 1,80m hoch und überwiegend blickdurchlässig ausgebildet werden.

Übermäßig hohe und abschottende Zaunlagen oder Sichtschutzmaßnahmen u.dgl. beeinträchtigen visuell die Verbindung zwischen Bebauung und Kulturlandschaft und verhindern zudem den freien Blick in die Landschaft. Es erfolgt daher eine Beschränkung der möglichen Höhe.

Die Einschränkungen sollen unter Berücksichtigung des individuellen Abgrenzungsbedürfnisses in einem akzeptablen Rahmen gehalten werden.

Der bauplatzübergreifende Freiraumcharakter bzw. der Blick in die Landschaft kann bei Errichtung von abschottenden Maßnahmen – sei es zur Straße oder zwischen den einzelnen Bauplätzen - nicht aufrechterhalten werden. Blickdichte Einfriedungen und dgl. (insbesondere flächiger Sichtschutz, Lärmschutzwände bzw. abschottende Plakatwände) sind daher auszuschließen.

Zäune dürfen nicht blickdicht ausgeführt werden. Eine überwiegende Transparenz (> 50 % bezogen auf die durchgehende Zaunhöhe von 1,50m bzw. 1,80m) ist über die gesamte Grundstücksgrenze erforderlich.

Eine abschnittsweise Verringerung der Blickdurchlässigkeit in einem angemessenen Verhältnis zur Grundstückslänge bzw. zur dahinterliegenden zu schützenden Nutzung (Schwimmbad, Terrasse u.dgl.) ist zulässig, wenn im verbleibenden Bereich entsprechend höhere Transparenzen umgesetzt werden. Der Gesamtbezugswert (> 50 % bezogen auf die durchgehende Zaunhöhe von 1,50m bzw. 1,80m) bleibt davon unberührt und muss erfüllt werden.

Partieller Sichtschutz bzw. partieller Lärmschutz ist im Nahbereich des Hauses bzw. im Inneren des Grundstücks (bezogen auf alle Grundstücksgrenzen) zulässig, sofern dieser nicht das Straßenbild dominiert.

- *Zulässige Formen des Parkierens: Ins Gebäude integriert; bei überwiegender Wohnnutzung ist die Errichtung von PKW- Stellplätzen in freier Aufstellung in verträglicher Relation zur Bauplatzgröße zulässig, sofern mit Gebietscharakter und Topographie vereinbar*

Bei überwiegender Wohnnutzung sind im untergeordneten Ausmaß Abstellflächen für Kraftfahrzeuge zulässig, um das erforderliche Angebot für Besucherparkplätze schaffen zu können. Als Richtwert kann hierbei max. ein PKW – Stellplatz in freier Aufstellung pro 300m² Bauplatzfläche herangezogen werden. Die angeführte Regelung garantiert, dass trotz der Schaffung von oberirdischen Stellplätzen in freier Anordnung die wertvollen Freiflächen nicht zur Gänze versiegelt werden. Auch bei Kleingrundstücken kann so ein ausgewogenes Freiraumkonzept erstellt werden.

Die Maßgabe von 1 Stellplatz pro 300m² Bauplatzfläche gewährleistet, dass aufgrund der Errichtung von offenen Parkierungsflächen maximal 8,5% des Bauplatzes versiegelt werden (Richtwert Platzbedarf für einen Stellplatz: 25m²). Dies erscheint aufgrund der mäßigen Dichten vertretbar. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei dieser Stellplatzangabe um einen Maximalrahmen handelt, der nicht in allen Fällen ausgenutzt werden kann (ZB: bei großen Grundstücken, aufgrund schwieriger topographischer Verhältnisse u.dgl.).

Exemplarisches Beispiel: Bauplatz 1000m², Dichte 0,6; zulässige BGF 600m², Geschoßanzahl 3G; zulässige Anzahl an Abstellflächen in freier Anordnung 3STK (entspricht ca. 75m² versiegelter Fläche), Ergebnis: Bebauungsgrad von ca. 20%, Versiegelungsgrad von ca. 27,5%;

- *Sonstige Festlegungen: Fortführung des kleinteiligen Charakters, Fortführung des straßenraumbildenden Bauungsprinzips; Proportionen und Maßstäblichkeit der Gebäude und Räume des jeweiligen Dorfgebietes sind aufzunehmen, Satteldach als vorrangige Dachform für Hauptgebäude; Ausschluss von straßenseitigen offenen Erschließungen*

Jedes einzelne Dorfgebiet ist individuell geprägt. Es gilt daher im Weiterbauen die bestehende qualitätsvolle Charakteristik aufzunehmen und fortzuführen. Gemein ist allen das Satteldach als prägende Dachform.

Straßenbegleitend wird eine Fassade angestrebt, die die Maßstäblichkeit und Kleinteiligkeit des Bestandes berücksichtigt. Die Anordnung einer durchgehenden Erschließungsschicht mit angrenzenden Nebenräumen entspricht diesen Vorgaben nicht und ist daher auszuschließen.

c. Ziele für den Bereichstyp

- Erhalt des einheitlichen dörflichen Gebietscharakters hinsichtlich des Baufluchtlinienverlaufs (Krümmung, Staffelung usw.), der Proportionen der Bauvolumina, der Gebäudehöhen und der Dachformen
- Beachtung und Fortführung von Sichtbeziehungen und raumbildenden Bepflanzungen

Zu § 6a Gestaltung von Werbeanlagen

Werbung ist ein wesentliches Element der Stadtgestalt. Es ist Teil eines lebendigen Stadtbildes und prägt den öffentlichen Raum mit. Die Ausformung von Werbeelementen kann sehr unterschiedlich sein. Auf, über oder neben den Gebäuden – jedenfalls steht das architektonische Erscheinungsbild in einem direkten gestalterischen Zusammenhang mit der jeweiligen Werbeanlage.

Wesentlich ist hierbei auch das Zusammenwirken der baulichen Struktur mit dem öffentlichen Raum. *Öffentlicher Raum lässt sich weder beliebig vermehren, noch beliebig „verstellen“, denn dadurch verliert er seinen Wert. Die Stadt hat dafür Sorge zu tragen, dass die Qualität und die Erlebbarkeit des öffentlichen Raums nicht durch eine Reizüberflutung verloren geht.*

Jeder, im vorliegenden Räumlichen Leitbild definierte Bereichstyp hat seinen eigenen Charakter, Maßstab und eigene Gestaltungsmerkmale. Dies muss klar erkennbar bleiben, d.h. Werbeanlagen müssen sich in jedem Fall in das angestrebte Erscheinungsbild des Bereichstyps einfügen.

Die städtebauliche Einfügung einer Werbeanlage in den jeweiligen Bereichstyp wird im Räumlichen Leitbild durch die Festlegung ihrer maximalen Größe und ihrer Lage im Straßenraum (max. Höhe und Abstand zur Straße) definiert. Diese Festlegungen bilden einen grundsätzlichen Rahmen für unterschiedliche Bereichstypen; die Einfügung von einzelnen Werbeanlagen in das gem. RLB angestrebte Straßen-, Orts- und Landschaftsbild ist jedenfalls unter Berücksichtigung von Parametern wie Maßstäblichkeit, Breite des Straßenraumes, Sichtachsen, Fassadengeometrie, Häufung, Fernwirkung, Blendwirkung, Nutzung etc. gutachterlich nachzuweisen. Es besteht kein Rechtsanspruch auf Ausnutzung des Maximalrahmens.

Folgende Parameter werden für einzelne Werbeanlagen definiert und orientieren sich an der Maßstäblichkeit des jeweiligen Bereichstypen hinsichtlich Bebauung, Grünflächen, Nutzung und Straßenquerschnitten.

GRÖSSE

Im Hinblick auf die **Größe von Werbeanlagen** werden (ausgehend von einer Analyse gängiger Werbeelemente wie Dreiecksständer, Citylight-Vitrinen, Bogenformate für Plakatafeln und Plakatwechsler etc.) folgende Formen und Formate unterschieden:

- Schriftzüge / Einzelbuchstaben: Schriftzüge bieten hervorragende Möglichkeiten der Einfügung von Werbung vor allem im Bereich historischer Baustrukturen (Blockrandbebauung, Villenviertel, Dorfgebiete, etc.). In Anlehnung an die Vorgaben des GAEG 2008 ist hierbei auf die Ausführung in Einzelbuchstaben und eine Abstimmung auf die Fassadengliederung zu achten. Eine Beleuchtung kann in Form von hinterleuchteten Buchstaben erfolgen.
- Kleinstformat (Werbeflächen bis 0,5 m²): kleinstformatige Werbeanlagen wie z.B. Hinweisschilder und Informationstafeln können üblicherweise gut in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild integriert werden. Besonderes Augenmerk ist

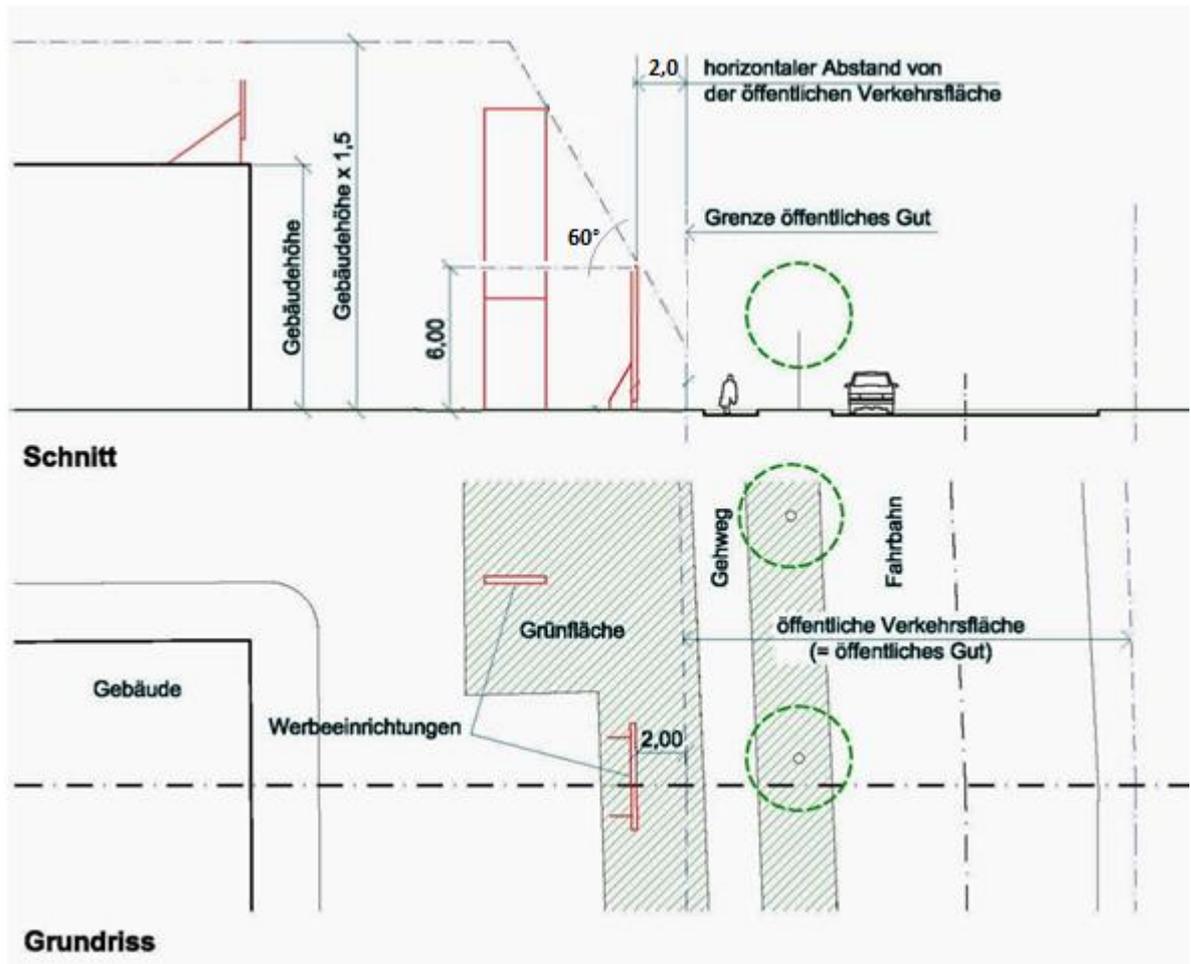
hierbei auf die Einfügung in bestehende Fassadengliederungen, eine eventuelle Häufung bzw. Kumulierung sowie die Flächenwirkung von seriellen Werbeanlagen zu legen.

- Kleinformat (Werbeflächen von 0,5 bis 5,0 m²): Kleinformatige Werbeflächen bis 5 m² sind in Abhängigkeit zum Maßstab der umgebenden Bebauung und der Fassadengliederung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild integrierbar. Bei der Beurteilung derartiger Werbeanlagen ist besonders auf die Abstimmung mit bestehenden Gestaltungselementen sowie die Einfügung in den Straßenquerschnitt inklusive bestehender und geplanter Grünflächen Acht zu geben. Eventuelle Beeinträchtigungen des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes im Zusammenhang mit bestehenden Werbeflächen (Häufung, Überlagerung, etc.) sind zu vermeiden.
- Großformat (Werbeflächen von 5,0 bis 10,0 m²): Großformatige Werbeanlagen mit 5-10 m² Ansichtsfläche erzeugen aufgrund ihrer Dimensionen bereits als Einzelflächen deutliche Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld und die architektonischen Gestaltungselemente von Gebäuden. Derartige Werbeelemente benötigen großmaßstäbliche Bebauungsstrukturen und ausreichende Sichtfelder bzw. breite Straßenräume zur Einfügung.
- Überformat (Werbeflächen über 10,0 m²): überformatige Werbeanlagen, wie z.B. sogenannte „Megaposter“ (Fassadentransparente), 24-Bogen-Plakattafeln, -Plakatwechsler oder Prismenwender sprengen aufgrund ihrer großstädtischen Dimensionen in den meisten Fällen den bestehenden Maßstab. Durch ihr ausgesprochen dominantes Erscheinungsbild können sie nur dort in das Straßenbild eingefügt werden, wo eine entsprechend großmaßstäbliche Bebauungsstruktur und weite Sichtfelder vorhanden sind. Aufgrund der baulichen und topographischen Rahmenbedingungen sind sie ausschließlich innerhalb der Bereichstypen 10. „Betriebsgebiete“ und 3b. „Straßenrandbebauung überwiegend kommerziell genutzt“ möglich.

Die jeweils definierte Fläche entspricht der Ansichtsfläche der Werbeanlage. Darüber hinaus sind allenfalls erforderliche Rahmenkonstruktionen u.dgl. zulässig.

HÖHE

Höhenbeschränkungen für Werbeanlagen werden unter Bezugnahme auf die Maßstäblichkeit des Menschen, der unterschiedlichen Bebauungsstrukturen und deren Nutzungen festgelegt. In Bereichstypen mit vorherrschender Durchgrünung des Straßenraumes und abgerückter, kleinteiliger Wohnbebauung wird die Höhe von Werbeanlagen auf max. 2,50 m begrenzt, während für Bereichstypen mit straßenraumbildender Bebauung und kommerziell genutzten Erdgeschoßzonen eine Beschränkung auf ebendiese Zone bis zum Parapet des 1. Obergeschosses bzw. max. 5,0 m festgelegt wird. Höhere Werbeanlagen und Werbeanlagen auf Dächern sind bei ausreichend breiten Straßenquerschnitten ausschließlich in kommerziell genutzten Bereichstypen am hochrangigen Straßennetz entsprechend dem festgelegten Höhenprofil möglich.



Höhenprofil:

Freistehende Werbeanlagen müssen in der Regel einen Abstand von mindestens 2,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Die maximal zulässige Höhe beträgt hierbei 6,0 m.

Freistehende Werbeanlagen, die näher an die Straßenflucht heranrücken, sind in ihrer Höhe zu reduzieren. Dabei ist ein gedachter abfallender Neigungswinkel von 60 Grad zu berücksichtigen.

Höhere Werbeanlagen (bis zur anderthalbfachen Gebäudehöhe) sind ausschließlich bei einem erhöhten Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig; dabei ist ab einer Höhe von 6,0 m ein gedachter Neigungswinkel von 60 Grad zu berücksichtigen und als Hüllkurve zu betrachten.

Ausnahmen hinsichtlich der Größe und Höhenbeschränkung von Werbeanlagen können für Feuermauern in den Bereichstypen Blockrandbebauung und Straßenrandbebauung festgelegt werden. Entsprechend der Festlegungen des Räumlichen Leitbilds sollen in diesen Bereichstypen geschlossene oder gekuppelte Bebauungen umgesetzt werden. Aus städtebaulicher Sicht stellen Feuermauern daher temporäre Lücken in der weiterführenden Bebauung dar. Entsprechende Werbeanlagen sind jedenfalls unter Berücksichtigung von Parametern wie Maßstäblichkeit, Breite des Straßenraumes, Häufung, Fernwirkung, Nutzung etc. gutachterlich zu beurteilen.

ABSTAND ZUR STRASSE

Der **Abstand von Werbeanlagen zur Straße** (Straßengrundgrenze bzw. Regulierung) ist maßgeblich durch die Lage der Bebauung und dem daraus resultierenden Straßenprofil bestimmt. In Bereichstypen mit straßenraumbildenden oder straßenbegleitenden Baustrukturen können vorwiegend Fassaden gebundene und teilweise auch freistehende Werbeanlagen errichtet werden. In Bereichstypen mit abgerückter Bebauung und kommerzieller Nutzung sind Werbeanlagen mit zunehmender Höhe entsprechend dem festgelegten Höhenprofil von der Straße abzurücken.

BELEUCHTUNG

Lichtwerbeanlagen (selbstleuchtend, beleuchtet, hinterleuchtet, bewegt) entfalten auch in der Dämmerung und in der Nacht eine große Präsenz. Beleuchtete Werbeelemente treten in den Vordergrund und verändern den Kontext - die Beziehungen untereinander, zur Architektur und zum Straßenraum. So entsteht eine Szenerie mit neuen Schwerpunkten und Grenzen, die sehr unterschiedlich sein kann. Die Errichtung von großformatigen, beleuchteten Werbeanlagen wird daher auf Bereichstypen mit überwiegend kommerzieller Nutzung (3b und 10) beschränkt. Im Hinblick auf den ständig steigenden Energiebedarf – vor allem im urbanen Bereich – sollen hier auch Einsparungspotenziale aufgezeigt werden.

Diese Ausführungen zum Thema Beleuchtung sind im Zusammenhang mit der Festlegung im § 28 Abs 6 des 4.0 Stadtentwicklungskonzept der Landeshauptstadt Graz zu sehen. Demnach wird Ausbau und Sicherung einer hohen Gestalt- und Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums als Ziel definiert. Eine zugehörige Maßnahme stellt die Reduktion bzw. verbesserte Integration von Werbeanlagen in das Stadtbild dar. Weiters wird im § 30 Abs 7 des 4.0 Stadtentwicklungskonzept der Landeshauptstadt Graz *die vertragliche 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* ebenso als Ziel definiert.

Festlegungen zur Gestaltung von Werbeanlagen in Abhängigkeit zum Bereichstyp

Altstadt und Vorstadt:

Dieser Bereichstyp liegt zur Gänze innerhalb der Altstadtschutzzonen I-V gem. GAEG 2008; Werbeanlagen sind demnach von der ASVK gem. Ankündigungsverordnung zu beurteilen. Um eine Verdoppelung der Zuständigkeiten zu vermeiden werden innerhalb des RLB keine Festlegungen zu Werbeanlagen für diesen Bereichstyp getroffen.

Blockrandbebauung:

Aufgrund der straßenraumbildenden Bebauung und der schmalen Straßenprofile werden Werbeanlagen auf die häufig kommerziell genutzte Erdgeschoßzone beschränkt. Im Hinblick auf die Größe von Werbeanlagen ist besondere Rücksicht auf die Einfügung in bestehende Fassadengliederungen zu nehmen. Freistehende Werbeanlagen dürfen die Qualität von vorgelagerten Vorgartenzonen nicht beeinträchtigen und werden daher auf die Maßstäblichkeit der fußläufigen Erschließung (max. Höhe 2,50 m) beschränkt.

Straßenrandbebauung:

Im Hinblick auf die Beurteilung von Werbeanlagen wird innerhalb des Bereichstyps Straßenrandbebauung (3a) eine Unterkategorie für Gebiete mit überwiegend kommerzieller Nutzung (3b) eingeführt. Bereiche der Straßenrandbebauung mit überwiegend kommerzieller Nutzung sind im Bereichstypenplan durch eine zusätzliche Punktschraffur gekennzeichnet.

Grundsätzlich sind die Festlegungen zu Werbeanlagen für den Bereichstyp Straßenrandbebauung aufgrund der Großteils übereinstimmenden städtebaulichen Parameter analog zum Bereichstyp Blockrandbebauung formuliert.

Aufgrund der unterschiedlichen Lage der Bebauung zur Straße und der überwiegend kommerziellen Nutzung werden die Rahmenbedingung für den Bereichstyp 3b deutlich erweitert und an die Vorgaben für Betriebsgebiete angeglichen.

Vororte mit Zentrumsfunktion:

In diesem Bereichstyp sind historische Vororte enthalten, die teilweise innerhalb der Altstadtsschutzzone IV-V gem. GAEG 2008 zu liegen kommen. Für Baugebiete innerhalb der Schutzzone werden keine Festlegungen im RLB getroffen. In den übrigen Bereichen werden Werbeanlagen auf die häufig kommerziell genutzte Erdgeschoßzone beschränkt. Im Hinblick auf die Größe von Werbeanlagen ist besondere Rücksicht auf die Einfügung in bestehende Fassadengliederungen zu nehmen.

Geschoßbau & Wohnanlagen und verdichteter Flachbau:

Die Baukörper treten hier in der Regel selbstbewusst in Erscheinung und sind von gärtnerisch gestalteten Grünflächen umgeben. Werbeanlagen müssen sich hinsichtlich ihrer Größe und ihrer Lage in dieses Gebäudeumfeld einfügen. Innerhalb des straßenseitigen Vorfeldes der abgerückten Bebauung sind Werbeanlagen mit einem Mindestabstand von 2,0 m zur Straße bis zu einer Höhe von 5,0 m zulässig.

Villenviertel und offene Bebauung mäßiger Höhe:

Dieser Bereichstyp umfasst überwiegend begrünte und gärtnerische gestaltete Wohngebiete. Durch die intensive Begrünung der Liegenschaften treten die Gebäude visuell in den Hintergrund. Der Straßenraum wird durch Bäume, Büsche und Hecken geprägt.

Kleinteilig strukturierte Gebiete außerhalb des Grüngürtels & Baugebiete im Grüngürtel:

Diese Bereichstypen umfassen überwiegend begrünte und gärtnerische gestaltete Wohngebiete. Durch die intensive Begrünung der Liegenschaften treten die Gebäude visuell in den Hintergrund. Der Straßenraum wird geprägt durch Bäume, Büsche und Hecken. Freistehende Werbeanlagen dürfen die Qualität von vorgelagerten Vorgartenzonen nicht beeinträchtigen und werden daher auf die Maßstäblichkeit der fußläufigen Erschließung (max. Höhe 2,50 m) beschränkt.

Betriebsgebiete:

In diesem Bereichstyp überwiegen oftmals großflächige angelegte Handels- und Betriebseinrichtungen, die in offener Bauweise errichtet wurden. Die Außenanlagen sind vor allem für den KFZ – Verkehr angelegt und verfügen dabei über weite offene Vorbereiche, die der besseren visuellen Wirkung der Baukörper dienen.

Werbeanlagen sind konstitutiver Bestandteil dieser Betriebe. Die Limitierung des Ausmaßes an Werbeanlagen dient vorwiegend der Sicherung des Lichtraumes der Verkehrswege und der Regulierung der Fernwirkung.

In Übergängen zu anderen Bereichstypen ist auf deren Maßstäblichkeit Rücksicht zu nehmen und sind entsprechende Übergänge sind auszubilden.

Öffentliche Einrichtungen:

Für diesen Bereichstyp sind im Einzelfall Festlegungen analog zu vergleichbaren Bereichstypen oder Gebäudetypologien zu treffen.

Entwicklungsgebiete:

Festlegungen für Werbeanlagen innerhalb des Bereichstyps Entwicklungsgebiete können erst im Zuge der tatsächlichen gebietsbezogenen Planungen getroffen werden. Dies erfolgt in Analogie zu den bereits definierten Bereichstypen gemäß § 4.

Dorfgebiete:

Dorfgebiete sind Bereiche mit einer kleinteiligen Bebauungsstruktur, in denen teilweise städtebaulich und/oder historisch bedeutende Einzelgebäude oder Ensembles bestehen. Werbeanlagen müssen daher in diesem Bereichstyp an den Maßstab der Bebauung angepasst werden.

Zu § 5 Gebietsabgrenzung

Die im Räumlichen Leitbild abgegrenzten Bereichstypen beinhalten einen Abweichungsspielraum in der Größenordnung einer ortsüblichen Bauplatztiefe (das sind ca. 30m), sofern die Abgrenzung nicht klar nachvollziehbaren Strukturlinien wie Straßen, Gewässern u. dgl. folgt.

Dies entspricht dem Interpretationsspielraum, der auch bei den Funktionsfestlegungen im Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes idgF vorgesehen ist und erlaubt somit in klar definiertem Ausmaß ein Reagieren im Einzelfall.

Die im Entwicklungsplan zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept der Landeshauptstadt Graz idgF festgelegten relativen Siedlungsgrenzen dürfen im Rahmen der Flächenwidmungsplanung im Ausmaß einer Bauplatztiefe von Bauland überschritten werden. Dieses allfällige Bauland wird demnach dem Bereichstyp jenseits der relativen Siedlungsgrenze zugeordnet.

Für Flächen, auf denen derzeit Wald ersichtlich gemacht ist, gilt nach forstrechtlichem Wegfall desselben jeweils der überwiegend angrenzende Bereichstyp.

Zu § 7 Teilraumgliederung

Das Räumliche Leitbild gliedert den Siedlungsraum in insgesamt 29 Teilräume.

Die Abgrenzung erfolgt primär anhand visuell wahrnehmbarer Strukturelemente wie beispielsweise der Topographie, der Gewässer, Waldränder, Eisenbahntrassen und des hochrangigen Straßennetzes. Auch die Entwicklungsgrenzen und die funktionelle Gliederung gemäß 4.0 STEK wurden berücksichtigt.

Durch diese grobe Gliederung des Gesamtraums wird eine differenzierte Betrachtung unterschiedlicher räumlicher Situationen im Stadtgebiet möglich. Sogenannte Teilraumsteckbriefe fassen die wichtigsten Aussagen zum jeweiligen Teilraum zusammen (Bestandsaufnahme, Analyse und Zielsetzungen).

Langfristig könnten die definierten Teilräume auch für Analysen und Planungen herangezogen werden, die über das Räumliche Leitbild bzw. die Ebene der formalisierten örtlichen Raumplanung hinausgehen.

Zu § 8 Festlegungen zu den Bereichstypen (Teilräume)

Die gesamtstädtischen Festlegungen für den jeweiligen Bereichstyp werden auf Teilraumbene einer vertiefenden und stark gebietsbezogenen Prüfung unterzogen und teilweise weiter ausdifferenziert. Es werden zusätzliche Festlegungen getroffen bzw. gesamtstädtische Festlegungen für den jeweiligen Bereichstyp im konkreten Teilraum eingeschränkt.

Dies ermöglicht trotz flächendeckender Bearbeitung eine feine Abstimmung der Zielsetzungen des Räumlichen Leitbildes auf die konkrete Situation im Stadtteil.

Teilraum 1 – Innenstadt

a. Räumliche Abgrenzung

Der Teilraum Innenstadt reicht von der Mur (westlich) bis zur Glacisstraße (östlich) bzw. von der Wickenburggasse (nördlich) bis zur Radetzkystraße/ Gleisdorfer Gasse (südlich).

b. Stadtmorphologie

Die Innenstadt wird vom starken Zusammenspiel aus bedeutenden Freiräumen wie insbesondere dem Schlossberg als markante topografische Erhebung, der Mur als Erschließungsachse und öffentlicher Freiraum, dem Stadtpark als Naherholungsbereich und dem charakteristischen und homogenen Bereichstyp Altstadt geprägt.

Baulich zeichnet sich die Innenstadt durch eine weitgehend homogene Struktur aus dichter und kompakter Bebauung aus. Baukörper sind überwiegend in geschlossener Bauungsweise ausgeführt und stark straßenraum- bzw. platzbildend. Die hohe räumliche Qualität ist auch durch die vielfache Unterschutzstellung (Altstadtschutz, Denkmalschutz, UNESCO- Weltkulturerbe (siehe Zitat weiter unten)) dokumentiert. Weitere Qualitäten sind die starke Funktionsdurchmischung und der öffentliche Raum, welcher weitgehend vom Individualverkehr freigehalten wird und als bedeutender Aufenthalts- und Begegnungsraum fungiert.

Der Großteil des Teilraums ist vom Bereichstyp Altstadt geprägt, im südwestlichen Teilraum befinden sich Blockrandstrukturen im Anschluss an das Gründerzeitviertel.

c. Zielbeschreibung

- Wesentliches Ziel ist die Erhaltung des klaren städtebaulichen Ordnungsprinzips (geschlossene Bebauung, hohe Dichte, engmaschiges Netz an öffentlichen und gestalteten Straßen und Plätzen, hoher Grad an Funktionsdurchmischung).
- Die Altstadt soll sich als lebendiges Zentrum und qualitätsvoller Lebensraum entfalten und unterschiedlichen Nutzungsansprüchen (Wirtschafts- und Wohnstandort) gerecht werden.
- Die Grazer Altstadt ist Teil des Unesco-Weltkulturerbes und zeichnet sich durch ein Nebeneinander *von Meisterwerken unterschiedlicher Stilepochen* - von der Gotik bis zur Moderne – aus.
- Dieses Nebeneinander von historischen Gebäuden und moderner Architektur ist als Charakteristikum zu sehen und verleiht der Grazer Altstadt ihre Unverwechselbarkeit. Moderne Architektur steht demnach nicht im Widerspruch zur Altstadt, sondern kann einen bedeutenden Beitrag für deren schrittweise Weiterentwicklung liefern.
- Der öffentliche Raum soll gestärkt und den Anforderungen entsprechend gestaltet (Bewegungsachse, Begegnungszone, Veranstaltungsort, Mehrfachnutzung) werden.

d. Festlegungen im Teilraum

- Bereichstyp Altstadt und Vorstadt:
keine Konkretisierung der gesamtstädtischen Festlegungen
- Bereichstyp Blockrandbebauung:
keine Konkretisierung der gesamtstädtischen Festlegungen

Zu beiden Bereichstypen kann in Bezug auf den Ausschluss von straßenseitigen offenen Erschließungen folgendes ausgeführt werden:

Der Teilraum zeichnet sich durch hochwertige und repräsentative Fassaden aus. Dies soll in weiten Teilen erhalten und im Falle von Neuerrichtungen jedenfalls fortgeführt werden. Eine durchgehende straßenseitige Erschließungsschicht schließt sich damit aus.

Teilraum 2 – Gründerzeitviertel Geidorf – St. Leonhard – Jakomini

a. Räumliche Abgrenzung

Der Teilraum Gründerzeitviertel am linken Murufer reicht von der Mur (westlich) bis zur Liebiggasse/ Plüddemangasse (östlich) bzw. von Lange Gasse/ Lindweg (nördlich) bis zum Schönaugürtel (südlich).

b. Stadtmorphologie

Der Teilraum wird überwiegend durch eine homogene und hofbildende Bebauungsstruktur geprägt. Vorherrschend ist der Bereichstyp Blockrandbebauung, welcher sich ringförmig um die Altstadt entwickelt und insbesondere Richtung Süden strukturell sehr ausprägt ist. Die Jakoministraße, Wickenburggasse und Zinzendorfgasse werden von Straßenrandbebauungen begleitet. Beide Typologien kennzeichnet eine dichte, kompakte und stark straßenraumbildende Bebauung. Besonders charakteristisch ist die vorwiegend einheitliche Dachlandschaft, zum Teil besteht eine gleichmäßige Höhenentwicklung. Durch die Orientierung der Gebäude an der Straßenflucht entstehen straßenabgewandte Innenhöfe, die oft zu Gunsten einer Grünfläche von Versiegelung freigehalten sind.

Eingebettet in die Blockrandbebauung und Straßenraumbauung bestehen großflächige öffentliche Einrichtungen (Karl Franzens Universität, Alte Technik, Landesgericht, etc.). Diese solitären Gebäude/Anlagen mit umgebenden Freiräumen unterbrechen ebenso wie öffentliche Parkanlagen und Platzbildungen (Augartenpark, Kaiser Josef Platz, etc.) die homogene Struktur punktuell.

Im nördlichen und westlichen Teilraum löst sich die Blockrandbebauung auf bzw. wird durch Geschoßbau, rudimentären Villenvierteln, dörflichen Strukturen und vereinzelt Großstrukturen ergänzt.

c. Zielbeschreibung

- Die Gründerzeitviertel stellen besonders charakteristische Elemente der Grazer Stadtstruktur dar und sind größtenteils Schutzzone gemäß GAEG.
- Die eindeutigen städtebaulichen Ordnungsprinzipien schaffen hohe Lebensqualität.
- Daher hat die Erhaltung der bestehenden räumlichen Qualitäten (geschlossene hofbildende Bebauung, Nutzungsdurchmischung, starke Durchgrünung durch grüne Innenhöfe und grüne Vorgärten, attraktive öffentliche Räume) oberste Priorität.

- Möglichkeiten für die maßvolle Weiterentwicklung bestehen in der Regel durch punktuelle Eingriffe im Sinne einer Ensemblekomplettierung (z.B. Dachbodenausbauten, Baulückenschlüsse), jeweils unter Berücksichtigung des Bestandes und Fortführung der eindeutigen städtebaulichen Ordnungsprinzipien.
- d. Festlegungen im Teilraum
- Bereichstyp Altstadt und Vorstadt:
keine Konkretisierung der gesamtstädtischen Festlegungen
 - Bereichstyp Blockrandbebauung:
keine Konkretisierung der gesamtstädtischen Festlegungen
In Bezug auf den Ausschluss von straßenseitigen offenen Erschließungen kann folgendes ausgeführt werden:
Der Teilraum zeichnet sich in den klassischen Gründerzeitvierteln durch hochwertige und repräsentative Fassaden aus. Dies soll in weiten Teilen erhalten und im Falle von Neuerrichtungen auch darüber hinaus jedenfalls fortgeführt werden. Eine durchgehende straßenseitige Erschließungsschicht schließt sich damit aus.
 - Bereichstyp Straßenrandbebauung:
keine Konkretisierung der gesamtstädtischen Festlegungen
In Bezug auf den Ausschluss von straßenseitigen offenen Erschließungen kann folgendes ausgeführt werden:
Im Bereich der Elisabethstraße ist die überwiegend bestehende hochwertige und repräsentative Fassade hin zur Straße fortzuführen. Belebte Lochfassaden prägen hier das Erscheinungsbild. Ebenso zeichnet sich der Bereich Merangasse bzw. Plüddemangasse durch hochwertige Lochfassaden aus, teilweise erfolgt hier der Übergang in den Bereich Villenviertel Ruckerlberg. Durchgehende straßenseitige Erschließungsschichten sind jedenfalls auszuschließen, stellen einen Bruch sowohl mit dem bestehenden als auch mit dem angestrebten Ortsbild dar.
 - Bereichstyp Geschoßbau:
keine Konkretisierung der gesamtstädtischen Festlegungen
 - Bereichstyp Wohnanlagen und verdichteter Flachbau:
es erfolgt eine Deckelung auf maximal 3 Geschosse, um einen Übergang zur angrenzenden Bebauung des benachbarten Teilraums (Reiner Kogel) zu gewährleisten.
 - Bereichstyp Villenviertel und offene Bebauung mäßiger Höhe:
Geschoßanzahl max. 3-4G; es erfolgt eine Reduktion des Spielraums im Sinne des angrenzenden Teilraums (Rosenhain – Schubertstraße). Der rechtskräftige Bebauungsplan 03.12.0 legt hier für das Villengebiet eine maximale traufseitige Gebäudehöhe von 12,50m fest.
 - Bereichstyp Betriebsgebiete:
im Sinne einer effizienten Baulandnutzung wird eine Mindestgeschoßanzahl von 3G festgelegt. Weiters wird eine straßenbegleitende Bebauung angestrebt, um eine Fortführung der vorherrschenden Blockrandstruktur auch in der gewerblichen Nutzung zu gewährleisten.
 - Bereichstyp Öffentliche Einrichtungen:
im Sinne einer effizienten Baulandnutzung wird eine Mindestgeschoßanzahl von 3G festgelegt.

Teilraum 3 – Murvorstadt Lend – Gries

a. Räumliche Abgrenzung

Der Teilraum Murvorstadt Lend - Gries reicht vom Hauptbahnhof (westlich) bis zur Mur (östlich) bzw. vom Kalvariengürtel (nördlich) bis zur Bahntrasse der Ostbahn (südlich).

b. Stadtmorphologie

Im Bereich zwischen Lend- und Griesplatz knüpfen die Bereichstypen Altstadt und Straßenrandbebauung vom linken Murufer an, kleinteilig parzellierte, aber dichte und kompakte Bebauung mit starkem Straßenraumbezug prägen den Gebietscharakter.

Dieses Prinzip der hofbildenden Bebauung wird im Umfeld der Annenstraße als bedeutende Ost-West-Achse durch die Blockrandbebauung weitergeführt. Blöcke werden jedoch immer wieder durch solitäre Baukörperstellung von Großstrukturen, Rudimenten kleinteilig strukturierter Gebiete und Betriebsgebiete unterbrochen bzw. nicht geschlossen.

Im Süden des Teilraums (Griesplatz bis Schönaugürtel) prägen stark versiegelte Betriebsgebiete und ein enges Nebeneinander unterschiedlicher Bereichstypen mit uneinheitlicher Silhouette und Baukörperstellungen den Raum.

Der Norden weist, abgesehen von dem Umfeld der AVL mit einer fast vollflächigen Versiegelung, eine stärkere Durchgrünung auf. Dichte und kompakte Bereichstypen in Form von Geschoßbau, Wohnanlagen und Rudimenten von Blockrandbebauung schaffen durch die Freihaltung der Innenhöfe von Versiegelung qualitätsvolle Grünräume.

Entlang der Bahnhofstraße kennzeichnet die starke Versiegelung von Betriebsgebieten das Umfeld. Auffallend ist die springende Höhenentwicklung durch eingeschossige Betriebe im nördlichen Abschnitt und höhere Geschoßzahlen von Geschoßbauten und Blockrandstrukturen im Bereich des Hauptbahnhofs / Kreuzung Annenstraße.

Die Heterogenität mit ständig wechselnden Typologien, Geschoßzahlen und Funktion wird bis in den Südwesten weitergeführt. Im Bereich des Lazarettgürtels prallen Großstrukturen und Geschoßbau mit eingeschossigen, großflächig versiegelten Betriebsgebieten aufeinander, daran schließt ein homogenes kleinteilig strukturiertes Gebiet (Hohenstaufengasse) an.

c. Zielbeschreibung

- Erhalt und Fortführung des eindeutigen städtebaulichen Ordnungsprinzips; geeigneter Bereichstyp ist überwiegend die Blockrandbebauung/hofbildende Bebauung
- Möglichst geschlossene Bebauung mit Innenhöfen (Straßenraumfassung, Freiraumsicherung, Immissionsschutz)
- Nutzung der Konversionspotenziale, schwerpunktmäßig im Bereich abgenutzter oder brachliegender Betriebsgebiete
- Erhöhung des Grünanteils, insbesondere durch Vorschreibung von siedlungsöffentlichen Freiräumen
- Schaffung weiterer öffentlicher Freiräume, Sicherung der hierfür erforderlichen Flächen

d. Festlegungen im Teilraum

- Bereichstyp Altstadt und Vorstadt:
keine Konkretisierung der gesamtstädtischen Festlegungen

In Bezug auf den Ausschluss von straßenseitigen offenen Erschließungen kann folgendes ausgeführt werden:

Die Murvorstadt zeichnet sich durch eine kleinteilige Struktur, enge Straßenräume und hochwertige belebte Lochfassaden aus. Dies soll in weiten Teilen erhalten (Altstadtschutz!) und im Falle von Neuerrichtungen jedenfalls fortgeführt werden. Eine durchgehende straßenseitige Erschließungsschicht schließt sich damit aus.

- Bereichstyp Blockrandbebauung:

keine Konkretisierung der gesamtstädtischen Festlegungen

In Bezug auf den Ausschluss von straßenseitigen offenen Erschließungen kann folgendes ausgeführt werden:

Der Teilraum zeichnet sich durch gründerzeitliche Blockrandstrukturen aus. Die Fassaden waren hier traditionell weniger geschmückt als im bürgerlichen Osten, dennoch prägen belebte Lochfassaden das Straßenbild. Dies soll in weiten Teilen erhalten und im Falle von Neuerrichtungen jedenfalls fortgeführt werden. Eine durchgehende straßenseitige Erschließungsschicht schließt sich damit aus.

- Bereichstyp Straßenrandbebauung:

im Sinne einer effizienten Baulandnutzung und zur Fassung des Straßenraums wird eine Mindestgeschoßanzahl von 3G festgelegt.

In Bezug auf den Ausschluss von straßenseitigen offenen Erschließungen kann folgendes ausgeführt werden:

Im Bereich des Lazarettgürtels bzw. des Karlauergürtels bestehen derzeit keine offenen Erschließungen bzw. prägen nicht das Straßenbild. Dies erfolgt vielmehr durch belebte Lochfassaden. Auch in Bereichen, in denen ein Wechsel der baulichen Struktur angestrebt wird, soll jedenfalls der Charakter einer belebten Straßenfassade erhalten und fortgeführt werden. Eine durchgehende straßenseitige Erschließungsschicht schließt sich damit aus.

- Bereichstyp Geschoßbau:

die ggst. Gebiete sind stark von Emissionen aus dem Straßenverkehr betroffen. Durch geeignete Baukörperstellungen kann sowohl der Straßenraum räumlich gefasst werden als auch ein Lärmschutz baulich ausgebildet werden.

- Bereichstyp Wohnanlagen und verdichteter Flachbau:

Zur Fassung der zum Teil stark befahrenen Straßenräume und zur Durchgrünung derselben wird die straßenbegleitende Bebauung festgelegt. Dadurch bildet sich auch ein Emissionsschutz für etwaige dahinterliegende kleinteilig strukturierte Gebiete bzw. nutzbare Freiräume.

Der Straßenraum stellt den wesentlichen öffentlichen Raum innerhalb des ggst Gebietes dar. Um eine entsprechende Aufenthaltsqualität gewährleisten zu können, wird straßenbegleitend eine belebte Fassade angestrebt. Die Anordnung einer durchgehenden Erschließungsschicht mit angrenzenden Nebenräumen entspricht dieser Vorgabe nicht und ist daher auszuschließen.

- Bereichstyp kleinteilig strukturierte Gebiete außerhalb des Grüngürtels:

keine Konkretisierung der gesamtstädtischen Festlegungen

- Bereichstyp Betriebsgebiete:

im Sinne einer effizienten Baulandnutzung und zur Fassung des Straßenraums wird eine Mindestgeschoßanzahl von 3G festgelegt und eine straßenbegleitende bzw. straßenraumbildende Bebauung angestrebt.

- Bereichstyp Öffentliche Einrichtungen:
keine Konkretisierung der gesamtstädtischen Festlegungen
- Bereichstyp Entwicklungsgebiete:
keine Konkretisierung der gesamtstädtischen Festlegungen

Teilraum 4 – Graben - Theodor Körner Straße

a. Räumliche Abgrenzung

Der Teilraum Graben - Theodor Körner Straße reicht von der Mur (westlich) bis Grabenstraße bzw. Reiner Kogel / Grüngürtel (östlich) und vom Schöcklbach (nördlich) bis Lange Gasse (südlich).

b. Stadtmorphologie

Der Teilraum Graben - Theodor Körner Straße zeigt unterschiedliche Bereichstypen auf engstem Raum, wobei überwiegend dichte und kompakte Siedlungsstrukturen vorherrschen, welche von stark durchgrüntem Gebieten geringer Dichte durchsetzt werden. Südlich des Grabengürtels: Zwischen Körösisstraße und Mur bestehen überwiegend Geschoßbauten und Wohnanlagen, durchsetzt mit Rudimenten von Betriebsgebieten und Straßenrandbebauung. Jüngere Projekte zeigen eine merkliche Tendenz zur Verdichtung (z.B. Geschoßbau Lange Gasse/ ehemaliges Wasserwerk). Charakteristisch ist ein starker Bezug zur Mur (Baukörperstellung, Fuß- und Radweg udgl.).

Die Theodor-Körner-Straße wirkt als starke städtebauliche Achse und wird primär von straßenraumbildenden Bereichstypen (z.T. mit Vorgärten, Ansätzen von Alleen udgl.) begleitet. Vorherrschend sind hier hofbildende Blockrandbebauung, Geschoßbau und punktuell öffentliche Einrichtungen (Pädagogische Hochschule Hasnerplatz, Seniorenzentrum etc.).

Richtung Grabenstraße wird der Gebietscharakter zusehends heterogener. Hier bestehen stark divergierende Bereichstypen in Form von Geschoßbau, öffentlichen Einrichtungen, Villenbebauung und kleinteilig strukturierten Gebieten.

Nördlich des Grabengürtels: Im nördlichen Teil (Richtung Andritzer Maut) dichte Bestände in Form von öffentlichen Einrichtungen (HTL Ortwein) und hofbildenden Geschoßbau (südl. Ortweingasse, Kahngasse); südlich angrenzend stark durchgrünte Baugebiete in Form von Villenbebauung, durchsetzt mit Wohnanlagen und Geschoßbau. Nordöstlich der Grabenbrücke besteht wiederum ein Verdichtungsansatz in Form von Geschoßbau. Insbesondere entlang der Hauptstraßen bestehen punktuell Betriebsgebiete.

c. Zielbeschreibung

- Stärkung und Ausbau der Freizeit- und Erholungsachse Mur
- Sicherstellung der Anbindung an die Murachse, Gewährleistung und Herstellung der Durchwegung/ Durchlässigkeit in Ost-West Richtung (Mur - Körösisstraße und Fischergasse) im Neubaufall
- Verbesserung der Integration des Murraumes in den Stadtteil
- Erhalt und Weiterentwicklung der beiden charakteristischen Villenviertel

- Fortführung der baulichen Konsumation durch dichte und kompakte Bebauungen mit entsprechenden siedlungsöffentlichen Freiräumen (Hofbildung)
- d. Festlegungen im Teilraum
- Bereichstyp Blockrandbebauung:
keine Konkretisierung der gesamtstädtischen Festlegungen
In Bezug auf den Ausschluss von straßenseitigen offenen Erschließungen kann folgendes ausgeführt werden:
Sowohl im Umfeld des Hasnerplatzes als auch im Norden der Theodor Körner Straße prägen belebte Lochfassaden den Straßenraum. Durchgehende straßenseitige Erschließungsschichten sind jedenfalls auszuschließen, stellen einen Bruch sowohl mit dem bestehenden als auch mit dem angestrebten Ortsbild dar.
 - Bereichstyp Geschoßbau: die Mur und deren Begleitvegetation prägt weite Teile des Teilraums. Die funktionelle und visuelle Anbindung des Stadtteils an den Murraum wird angestrebt. In diesem Sinne soll die Durchwegung gewährleistet werden und eine höhenmäßige Staffelung der Baukörper abfallend zur Mur angestrebt werden.
 - Bereichstyp Villenviertel und offenen Bebauung mäßiger Höhe: der vorherrschende Villentyp im ggst. Bereich ist in der Regel zweigeschossig mit Dach. In Übersetzung in eine moderne Architektursprache und mit derzeit üblichen Raumhöhen sind maximal 3 Geschoße + Dachgeschoß bzw. plus rückversetztem Penthouse vorstellbar.

Teilraum 5 – Reinerkogel

a. Räumliche Abgrenzung

Der Teilraum Reinerkogel reicht von der Grabenstraße (westlich) bis zur Panoramagasse (östlich) bzw. von Rainleiten/ Oberer Plattenweg (nördlich) bis zur Körblergasse/ Lindweg (südlich).

b. Stadtmorphologie

Der Teilraum wird vorwiegend von kleinteilig strukturierten Gebieten im Grüngürtel dominiert. Östlich der Grabenstraße besteht mit dem Areal der Wirtschaftskammer eine großflächige öffentliche Einrichtung, welche gemeinsam mit den nördlich angrenzenden Geschoßbauten einen Verdichtungsansatz bei gleichzeitiger guter Durchgrünung definieren. Entlang der Grabenstraße am Fuße des Reinerkogels begleiten Rudimente dörflicher Strukturen in solitärer Stellung den ansonsten vom Freiraum gezeichneten Straßenraum, punktuell bestehen Betriebsgebiete mit geringer Gestaltungsqualität.

Landschaftlich dominiert im Teilraum der hügelige Charakter. Die zum Teil sehr steilen Hangbereiche sind durchwegs mit Laubmischwäldern bestückt. Weniger steile Freilandbereiche werden landwirtschaftlich als Wiesen genutzt. Der Zusertalgraben wird durch ein namenloses Gerinne entwässert.

c. Zielbeschreibung

- Erhalt und Fortführung des landschaftlichen Charakters mit den vorherrschenden Grünstrukturen

- Integration der Wirtschaftskammer durch Einbindung ins Fuß-Radwegenetz, Fortführung der Durchgrünung und Reduktion der Versiegelung
- Vermeidung von fußläufigen Barrierewirkungen im Bereich der öffentlichen Einrichtungen
- Konsumation der Flächenreserven im Umfeld der Grabenstraße durch kompakte Bebauung, Erhöhung der baulichen Ausnutzung durch qualitative Weiterentwicklung
- Erhalt der kleinteiligen Gebiete im Grüngürtel, Weiterentwicklung durch Auffüllen der Lücken und behutsames „Weiterbauen“

d. Festlegungen im Teilraum

- Bereichstyp Geschoßbau: Die Bebauung tritt zugunsten des Landschaftsraums in den Hintergrund.
- Bereichstyp Wohnanlagen und verdichteter Flachbau:
es erfolgt eine Deckelung auf maximal 3 Geschosse, um einen Übergang zur angrenzenden Bebauung im Grüngürtel zu gewährleisten. Die Körblergasse grenzt östlich beinahe durchgehend an Baugebiete im Grüngürtel und verfügt daher über ein stark begrüntes Straßenbild, welches Durchblicke zum Reinerkogel ermöglicht. Das Erweiterungsgebiet der Wirtschaftskammer soll zum Erhalt dieses Straßenbildes beitragen.
- Bereichstyp Baugebiete im Grüngürtel:
keine Konkretisierung der gesamtstädtischen Festlegungen
- Bereichstyp Öffentliche Einrichtung:
für das Areal der Wirtschaftskammer wird im Sinne einer effizienten Baulandnutzung eine Mindestgeschoßanzahl von 3G festgelegt. Dies soll zudem entlang der Grabenstraße eine Fassung des Straßenraums und die Schaffung einer lebendigen repräsentativen Fassade gewährleisten. Zur Vermeidung von Barrierewirkungen sind fußläufige Durchwegungen sicherzustellen. Aufgrund der Lage im Bereich eines wichtigen Frischluftzubringers und am Fuße des prägenden Reinerkogels sind Flachdächer zu begrünen, um einerseits die Aufheizung der Winde zu verringern und andererseits eine Einfügung in das Landschaftsbild zu gewährleisten.

Teilraum 6 – Rosenhain – Schubertstraße

a. Räumliche Abgrenzung

Der Teilraum Rosenhain/ Schubertstraße reicht von der Liebiggasse (westlich) bis zur westlichen Grenze des Leechwaldes (östlich) bzw. der Schönbrunnngasse (nördlich) bis zur Elisabethstraße (südlich).

b. Stadtmorphologie

Die Heinrichstraße weist durch die Gemengelage unterschiedlicher Bereichstypen, welche sich willkürlich entlang der Straße reihen, einen stark heterogenen Straßenraum mit uneinheitlicher Höhenentwicklung auf. Neben Restbeständen dörflicher Strukturen mit starker Orientierung an der Straßenflucht bestehen Geschoßbau, Wohnanlagen, Villenviertel und punktuell Betriebsgebiete. Der Rest des Teilraums zeigt sich überwiegend homogen, die dominante Typologie im Umfeld der Schubertstraße ist das Villenviertel mit seiner charakteristischen Punktbebauung und starker Durchgrünung. Im Anschluss an die Leechgasse und Richtung Hilmteich schließen Geschoßbau und Wohnanlagen an. Jüngere Bauvorhaben zeigen eine Tendenz zur Verdichtung, wobei insbesondere im Villenviertel die bestmögliche Fortführung der charakteristischen städtebaulichen Struktur erkenntlich ist.

Landschaftlich ist der Teilraum im Nordwesten geprägt durch den mit Laubmischwäldern bestückten Rosenhain, die oberen nicht bebauten Freilandbereiche desselben werden als extensive Wiesenflächen gepflegt. Im Nordwesten grenzen die westlichen Ausläufer des Leechwaldes samt Hilmteich an. Im nordöstlichen Bereich münden Mariatroster Bach und Faulbach in den Kroisbach. Die Heinrichstraße verläuft entlang des Hangfußes des sich im Westen erhebenden Rosenberges und der Platte.

c. Zielbeschreibung

- Ausbildung der Heinrichstraße zu einer urbanen Achse/Einfahrtsstraße; angestrebt wird eine straßenbegleitende, geschlossene Bebauung mit punktuellen Grünzäsuren, die eine Verbindung zu den angrenzenden gut durchgrüneten Siedlungs- und Freilandbereichen darstellen.
- Erhalt der Charakteristik der bestehenden Villenviertel (punktueller Bebauung, quadratische Kubatur, hoher Durchgrünungsgrad)
- Weiterentwicklung der Gebiete durch Auffüllen von Lücken und Konsumation vorhandener Flächenreserven
- Fortführung und Erhalt der Funktionsdurchmischung von Dienstleistungen und der Wohnfunktion

d. Festlegungen im Teilraum

- Bereichstyp Straßenrandbebauung:
Zur Fassung des Straßenraums wird eine Mindestgeschoßanzahl von 2G festgelegt.

In Bezug auf den Ausschluss von straßenseitigen offenen Erschließungen kann folgendes ausgeführt werden:

Die Mariatroster Straße stellt den Übergang von Stadtzentrum in Richtung Hügel-land dar. Traditionell eine stark belebte Einfahrtsstraße übernimmt sie auch Versorgungsfunktionen und ist wichtiger Teil des öffentlichen Raums im Teilraum.

Um diese Funktion auch künftig gut leisten zu können, sind Erhalt und Fortführung von straßenseitig belebten Fassaden erforderlich. Durchgehende straßenseitige Erschließungsschichten sind jedenfalls auszuschließen.

- Bereichstyp Villenviertel und offene Bebauung mäßiger Höhe:
Für weite Teile des bestehenden Villenviertels besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan (03.12.0 BPL). Die festgelegte Geschoßanzahl orientiert sich an den bereits getroffenen Festlegungen (max. 2G - 4G) bzw. insbesondere an den Höhen der baukulturell wertvollen Bestände.

Teilraum 7 – St. Peter Süd – Harmsdorf

a. Räumliche Abgrenzung

Der Teilraum St. Peter Zentrum reicht von der Münzgrabenstraße (westlich) bis Petersbergen / Grüngürtel (östlich) bzw. von der Schörgelgasse (nördlich) bis zum Industriegebiet Messendorf (Funktionswechsel gemäß STEK 4.0 südlich).

b. Stadtmorphologie

Im nördlichen Teilraum sind kompakte und dichte Bereichstypen in Form von Straßenrandbebauung und Geschoßbau vorherrschend. Punktuell bestehen auch Wohnanlagen, Rudimente der auslaufenden Blockrandbebauung und Betriebsgebiete, woraus insgesamt ein sehr heterogener und brüchiger Gebietscharakter resultiert. Die Inffeldgründe werden von großflächigen öffentlichen Bauten der Technischen Universität geprägt. Der St. Peter Friedhof wirkt als großflächiger Freiraum inmitten des dicht bebauten Stadtgebiets. Entlang der Sankt Peter Hauptstraße bestehen stark straßenraumorientierte Handels- und Dienstleistungsbetriebe in bandartiger Anordnung. Das Umfeld des ORF wird von kleinteilig strukturierten Baugebieten geringer Dichte sowie Villenbebauung geprägt, jüngere Entwicklungen zeigen starke Tendenz zu mäßig dichten Wohnanlagen und verdichtetem Flachbau. Östlich der Sankt Peter Hauptstraße dominieren kompakte und dichte Bereichstypen in Form von Geschoßbau (Eisteichsiedlung), Großstrukturen (Terrassenhaussiedlung) und Wohnanlagen (Wienerberger Siedlung). Das Stadtteilzentrum St. Peter zeigt Rudimente einer ehemaligen dörflichen Struktur und zugleich starke Überformungstendenzen (Siedlungsdruck).

Landschaftlich bedeutsam sind die steile Terrassenkante im Bereich der Münzgrabenstraße und der Petersbach. Östlich der Plüddemanngasse/St. Peter Hauptstraße erhebt sich das Hügelland.

c. Zielbeschreibung

- Ausbildung einer straßenraumbildenden und funktionsdurchmischten Bebauung entlang der wichtigen Einfahrtsstraßen (St. Peter Hauptstraße, Plüddemanngasse, Münzgrabenstraße); Attraktivierung des öffentlichen Raum
- Erhalt und Weiterentwicklung des alten Ortszentrums St. Peter; Beibehaltung der charakteristischen kleinteiligen Parzellierung, Bebauungsplanpflicht
- Im Umfeld des ORF-Zentrums Erhalt von Villenviertel und kleinteilig strukturierten Gebieten in infrastrukturell verbesserungsfähiger Lage; Auffüllen von Lücken, weiteres Bauen im Bestand entsprechend dem bestehenden Gebietscharakter

- Überformung der teilweise kleinteiligen Strukturen im Umfeld der Petrifelder Straße – im Zuge dessen Entwicklung von Wohnbebauungen unter Berücksichtigung einer Durchwegung für Geh- und Radwege sowie Durchgrünung
- Erhalt des ORF Parks als bedeutende Grünanlage des Teilraums

d. Festlegungen im Teilraum

- Bereichstyp Straßenrandbebauung:
zur Fassung des Straßenraums wird eine Mindestgeschoßanzahl von 3G festgelegt. Davon ausgenommen ist die Münzgrabenstraße, welche in ihrem traditionellen Erscheinungsbild teilweise von ein- bis zweigeschossigen Gebäuden geprägt ist.
In Bezug auf den Ausschluss von straßenseitigen offenen Erschließungen kann folgendes ausgeführt werden:
Die Bereiche Straßenrandbebauung im Teilraum zeichnen sich über weite Teile durch belebte Lochfassaden aus (zb: Münzgrabenstraße). Dies soll im Sinne eines attraktiven und sozial überwachten Straßenraums jedenfalls fortgeführt werden. Durchgehende straßenseitige Erschließungsschichten sind jedenfalls auszuschließen, stellen einen Bruch sowohl mit dem bestehenden als auch mit dem angestrebten Ortsbild dar.
- Bereichstyp Vororte mit Zentrumsfunktion:
keine Konkretisierung der gesamtstädtischen Festlegungen
In Bezug auf den Ausschluss von straßenseitigen offenen Erschließungen kann folgendes ausgeführt werden:
Das alte Ortszentrum St. Peter ist historisch kleinteilig strukturiert und verfügt über belebte Lochfassaden. Dies soll im Sinne eines attraktiven und sozial überwachten Straßenraums jedenfalls fortgeführt werden. Durchgehende straßenseitige Erschließungsschichten sind jedenfalls auszuschließen, stellen einen Bruch sowohl mit dem bestehenden als auch mit dem angestrebten Ortsbild dar.
- Bereichstyp Geschoßbau:
im Sinne einer effizienten Baulandnutzung und zum Erhalt von ausreichend nutzbaren Freiflächen wird eine Mindestgeschoßanzahl von 3G festgelegt. Straßengeleitet wird eine belebte und repräsentative Fassade angestrebt. Sie fasst den Straßenraum und gestaltet ihn maßgeblich mit.
Die Anordnung einer durchgehenden Erschließungsschicht mit angrenzenden Nebenräumen entspricht dieser Vorgabe nicht und ist daher auszuschließen.
- Bereichstyp Wohnanlagen und verdichteter Flachbau:
Der Straßenraum stellt den wesentlichen öffentlichen Raum innerhalb des ggst Gebietes dar. Um eine entsprechende Aufenthaltsqualität gewährleisten zu können, wird straßengeleitet eine belebte und repräsentative Fassade angestrebt. Die Anordnung einer durchgehenden Erschließungsschicht mit angrenzenden Nebenräumen entspricht dieser Vorgabe nicht und ist daher auszuschließen. Zur Begrünung des Straßenraums soll auch eine gestaltete Vorgartenzone beitragen.
- Bereichstyp Villenviertel und offene Bebauung mäßiger Höhe:
Ausgehend von den bestehenden großformatigen Villen im Bereich Rudolf-Hans-Bartsch-Straße sind unter Einhaltung der gegebenen städtebaulichen Parameter

bis zu 5 Geschosse möglich. Im Bereich Hofstatt wird aufgrund der kleinteiligen Parzellierung und der bestehenden Struktur die maximal zulässige Geschosßanzahl gegenüber der gesamtstädtischen Festlegung reduziert. Der vorherrschende Villentyp im Bereich Hofstatt ist in der Regel zweigeschossig mit Dach. In Übersetzung in eine moderne Architektursprache und mit derzeit üblichen Raumhöhen sind maximal 3 Geschosße + Dachgeschoß bzw. plus rückversetztem Penthouse vorstellbar.

- Bereichstyp kleinteilig strukturierte Gebiete außerhalb des Grüngürtels: Quartiere, die im Bestand über zusammenhängende bauplatzübergreifende Grünflächen verfügen, welche im Zusammenspiel mit der straßennahen Bebauung einen Hofcharakter ausbilden, sollen auch im Falle von Neubauten und Nachverdichtungen strukturell erhalten werden. Zufahrten, in die Tiefe der Grundstücke sind daher zu vermeiden. Die Anordnung von KFZ Abstellflächen im Bereich der hofartigen Grünstrukturen sind ebenso auszuschließen.
- Bereichstyp Betriebsgebiete:
keine Konkretisierung der gesamtstädtischen Festlegungen

Teilraum 8 – Conrad von Hötendorf Straße

a. Räumliche Abgrenzung

Der Teilraum Conrad von Hötendorf Straße reicht von der Eisenbahntrasse der Ostbahn (westlich) bis Münzgrabenstraße (östlich) bzw. vom Schönaugürtel / Jakominigürtel (nördlich) bis Petersbach Gewerbegebiet / Einkaufszentrum Murpark (südlich).

b. Stadtmorphologie

Der Teilraum Conrad von Hötendorf Straße wird von bedeutenden öffentlichen Einrichtungen im Norden (Stadthalle, Messe, Hauptschule) und Süden (Liebenauer Stadion, Eishalle) und dem Styria-Center (Hochhaus) geprägt. Entlang der Conrad-von-Hötendorfstraße besteht eine bedeutende Blickbeziehung Richtung Schlossberg.

Vorherrschend ist ein hoher Anteil an Verkehrsinfrastruktur in Form von Einfallstraßen und Bahntrassen, Ostbahn, Ostbahnhof udgl. Daraus resultieren ein stark verkehrsdominierter öffentlicher Raum, Barrieren und ein hoher Grad an versiegelten Flächen.

Die Conrad-von-Hötendorf Straße wirkt als starke Nord- Süd- orientierte Achse. Sie stellt eine wichtige Sichtachse zum Schloßberg und Uhrturm dar. Sie wird im südlichen Bereich von Eisenbahnflächen im Westen sowie großflächigen Betriebsgebieten, Rudimenten von Blockrandbebauung und Geschoßbau im Osten geprägt. Blockrandbebauung und Geschoßbau mit überwiegender Wohnnutzung bestehen im Anschluss an die Altstadt, Geschoßbau und Wohnanlagen in zweiter Reihe der Conrad-v.-Hötendorf Straße. Jüngere Projekte im Bereich zwischen Stadthalle und Liebenauer Stadion stellen sich als kompakte und dichte Strukturen mit hoher Geschosßzahl dar.

Der südliche Teilraum ist durch Betriebsgebiete mit geringen Gebäudehöhen und kleinteilig strukturierten Gebieten geprägt. Nur vereinzelt bestehen Verdichtungsansätze (z.B. Black Panther).

Durch das Nebeneinander unterschiedlichster Bereichstypen auf engstem Raum ist zusammenfassend ein heterogener Gebietscharakter gegeben.

c. Zielbeschreibung

- Aufbau einer urbanen Achse entlang der Conrad von Hötendorf Straße
 - Erhalt und weitere Ausbau der Straßenraumdurchgrünung
 - Gestaltung des öffentlichen Raums zu einer belebten Bewegungszone für Fußgänger und Radfahrer
 - Schaffung von belebten Sockelzonen mit infrastrukturellen Einrichtungen
 - Aufbau einer grünen Bewegungsachse in 2. Reihe zur Conrad von Hötendorf-Straße mit angelagerten Grüninseln zur öffentlichen Grünversorgung der umliegenden Wohngebiete.
- d. Festlegungen im Teilraum
- Bereichstyp Blockrandbebauung:
keine Konkretisierung der gesamtstädtischen Festlegungen
In Bezug auf den Ausschluss von straßenseitigen offenen Erschließungen kann folgendes ausgeführt werden:
Der nördliche Teil des Bezirks Jakomini zeichnet sich durch seine attraktiven gründerzeitlichen Hofstrukturen aus. Der Bereich Schönaugürtel stellt einen Übergang hin zu Strukturen jüngeren Datums dar. Allen gemein ist das Vorhandensein von belebten Lochfassaden. Dies trägt maßgeblich zur Qualität des öffentlichen Raums bei und ist jedenfalls fortzuführen. Durchgehende straßenseitige Erschließungsschichten sind jedenfalls auszuschließen, stellen einen Bruch sowohl mit dem bestehenden als auch mit dem angestrebten Ortsbild dar.
 - Bereichstyp Straßenrandbebauung:
Zur Fassung des Straßenraums wird eine Mindestgeschoßanzahl von 3G festgelegt.
In Bezug auf den Ausschluss von straßenseitigen offenen Erschließungen kann folgendes ausgeführt werden:
Erklärtes Ziel der Stadtentwicklung ist die Umformung der Conrad – von Hötendorf Straße in eine Urbane Achse. Dies bedeutet, dass künftig vor allem der öffentliche Raum noch stärker aufgewertet werden soll und mit attraktiven Fassaden räumlich gefasst werden soll. Dies benötigt angrenzende belebte Fassaden. Durchgehende straßenseitige Erschließungsschichten sind daher jedenfalls auszuschließen, stellen einen Bruch sowohl mit dem bestehenden als auch mit dem angestrebten Ortsbild dar.
 - Bereichstyp Geschoßbau:
Die Conrad von Hötendorf Straße und ihr unmittelbares Umfeld sind sehr stark von Emissionen belastet. Sowohl zur Fassung und zur Gestaltung der Straßenräume als auch zur Schaffung eines bauseitigen Lärmschutzes sollten die Gebäude speziell in stark belasteten Straßenzügen straßenbegleitend angeordnet werden. Zur Begrünung des Straßenraums soll auch eine gestaltete Vorgartenzone beitragen.
Der Straßenraum stellt den wesentlichen öffentlichen Raum innerhalb des ggst. Gebietes dar. Um eine entsprechende Aufenthaltsqualität gewährleisten zu können, wird straßenbegleitend eine belebte und repräsentative Fassade angestrebt. Die Anordnung einer durchgehenden Erschließungsschicht mit angrenzenden Nebenräumen entspricht dieser Vorgabe nicht und ist daher auszuschließen.

Der Teilraum verfügt über stark emissionsbelastete Straßenräume und leidet an einem Mangel an öffentlichen Freiflächen. Es ist daher besonders wichtig, im Zuge des Geschoßbaus nutzbare Freiräume mit hoher Aufenthaltsqualität anzubieten.

- Bereichstyp Wohnanlagen und verdichteter Flachbau:
- Der Bestand innerhalb des ggst. Bereichstyps verfügt in der Regel über 2 Geschosse plus Dachgeschoß. Im Sinne einer effizienten Baulandnutzung und im Sinne des Erhalts eines hohen Durchgrünungsgrades ist eine maßvolle Ausweitung der Gebäudehöhe gebietsverträglich und ermöglicht eine Weiterentwicklung des Gebiets.

Die Schaffung einer begrüneten Vorgartenzone trägt sowohl zur Fassung als auch zur Gestaltung des Straßenraums bei. Zudem kann auf diese Art auf der straßenabgewandten Seite ein geschützter Freiraum geschaffen werden.

- Bereichstyp Betriebsgebiete:
keine Konkretisierung der gesamtstädtischen Festlegungen
- Bereichstyp Öffentliche Einrichtungen:
Straßenbegleitende Baumpflanzungen dienen der besseren Einfügung von Großstrukturen in das umliegende Gebiet und in den Straßenraum. Zudem wird auf diese Weise zu einem verbesserten Kleinklima im Bereich von stark befahrenen Straßen und teilweise stark versiegelten Flächen beigetragen.

Teilraum 9 – Jakomini Süd – Schönau

a. Räumliche Abgrenzung

Der Teilraum Jakomini Süd reicht von der Mur (westlich) bis zur Eisenbahn der Ostbahn (östlich) bzw. von der Eisenbahnfläche der Ostbahn (nördlich) bis zum Petersbach (südlich).

b. Stadtmorphologie

Der nördliche Bereich des Teilraums Jakomini Süd - Schönau kennzeichnet sich durch homogene Baubestände in Form von hofbildendem Geschoßbau. Entlang der Mur wird die überwiegende Wohnnutzung immer wieder von Betriebsgebieten unterbrochen. Eindeutige Zäsuren bilden die Kaserne als öffentliche Einrichtung in der Mitte des Teilraums und die daran anschließende, ausgedehnte Kleingartenanlage mit starker Barrierewirkung.

Der südliche Teilraum ist stadtmorphologisch durch Großstrukturen (Kasernstraße), Geschoßbauten sowie Wohnanlagen und verdichteten Flachbau, jeweils mit starkem Bezug Richtung Mur, geprägt. Hier zeigt sich durch die stark divergierenden Geschoßzahlen eine äußerst heterogene Stadtsilhouette.

Kleinteilig strukturierte Gebiete charakterisieren den südöstlichen Teilraum. Das großflächige unbebaute Feld der Olympiawiese mit vereinzelt Rudimenten dörflicher Strukturen bildet den Abschluss des Teilraums.

c. Zielbeschreibung

- Die Mur stellt das städtebauliche Rückgrat des Teilraums dar und soll als Naherholungsachse weiterentwickelt werden.

- Die Anbindung der Siedlungsräume an die Murachse soll durch fußläufige Vernetzung innerhalb des Teilraums insbesondere bei Entwicklung der vorhandenen Konversionsbereiche verbessert werden.
- Siedlungsgebiete nördlich der Olympiawiese eignen sich in Anbetracht der guten Infrastruktur für eine systematische Nachverdichtung, jeweils unter Beachtung der charakteristischen Hofsituationen.
- Angestrebt wird die Weiterentwicklung des nutzungsdurchmischten Wohnquartiers.

d. Festlegungen im Teilraum

- Bereichstyp Blockrandbebauung:
keine Konkretisierung der gesamtstädtischen Festlegungen
In Bezug auf den Ausschluss von straßenseitigen offenen Erschließungen kann folgendes ausgeführt werden:
Im Bereich Hüttenbrennergasse – Schönaugasse finden sich Hofstrukturen jüngeren Datums. Sie verfügen über belebte Lochfassaden. Dies trägt maßgeblich zur Qualität des öffentlichen Raums bei und ist jedenfalls fortzuführen. Durchgehende straßenseitige Erschließungsschichten sind jedenfalls auszuschließen, stellen einen Bruch sowohl mit dem bestehenden als auch mit dem angestrebten Ortsbild dar.
- Bereichstyp Geschoßbau:
Die fußläufige Vernetzung innerhalb des Gebietes ist nicht ausreichend. Neben einem schrittweisen Ausbau derselben ist daher der bestehende Straßenraum entsprechend aufzuwerten, um längere Fußwege verträglich zu gestalten. Um eine entsprechende Aufenthaltsqualität gewährleisten zu können, wird daher straßenbegleitend eine belebte und repräsentative Fassade angestrebt. Die Anordnung einer durchgehenden Erschließungsschicht mit angrenzenden Nebenräumen entspricht dieser Vorgabe nicht und ist daher auszuschließen.
Der Teilraum verfügt teilweise (insbesondere im Bereich Fröhlichgasse, Raiffeisenstraße, Nahbereich Ostbahn u.dgl) über stark emissionsbelastete Straßenräume und leidet weiters an einem Mangel an öffentlichen Freiflächen. Es ist daher besonders wichtig, im Zuge des Geschoßbaus nutzbare Freiräume mit hoher Aufenthaltsqualität anzubieten.
- Bereichstyp Wohnanlagen und verdichteter Flachbau:
Der Bestand innerhalb des ggst. Bereichstyps verfügt in der Regel über 2 Geschoße plus Dachgeschoß. Im Sinne einer effizienten Baulandnutzung und im Sinne des Erhalts eines hohen Durchgrünungsgrades ist eine maßvolle Ausweitung der Gebäudehöhe gebietsverträglich und ermöglicht eine Weiterentwicklung des Gebiets.
- Bereichstyp Betriebsgebiete:
keine Konkretisierung der gesamtstädtischen Festlegungen
- Bereichstyp Entwicklungsgebiete:
keine Konkretisierung der gesamtstädtischen Festlegungen

Teilraum 10 – Puntigam Nord – Karlau

a. Räumliche Abgrenzung

Der Teilraum Puntigam Nord - Karlau reicht von der Eisenbahntrasse der Südbahn (westlich) bis zur Mur (östlich) bzw. von der Eisenbahntrasse der Ostbahn (nördlich) bis zur Puntigamer Straße (südlich).

b. Stadtmorphologie

Der östliche Teilraum ist entlang der Mur von stark versiegelten Betriebsgebieten geprägt. Im Nordwesten befinden sich kleinteilig strukturierte Gebiete mit einheitlichem Gebietscharakter (Umfeld Amselgasse). Östlich - im Umfeld der Triesterstraße – schließt ein homogener und kompakter Bereich mit hofbildendem Geschoßbau an. Ab der Zäsur Zentralfriedhof prägen kleinteilig strukturierte Gebiete den Gebietscharakter, während an den östlichen, südlichen und westlichen Randbereichen Betriebsgebiete vorherrschen. Den Teilraumabschluss bildet das unbebaute Entwicklungspotenzial an der Puntigamer Straße.

c. Zielbeschreibung

- Erhalt der attraktiven hofbildenden Bebauungen im Norden des Teilraums und soweit möglich Fortführung derselben
- Erhalt der charakteristischen Qualitäten der Siedlung Amselgasse, Ermöglichen einer verträglichen Weiterentwicklung unter Berücksichtigung der guten infrastrukturellen Lage
- Weiterentwicklung von bestehenden Einfamilienhausgebieten in infrastrukturell gut ausgestatteten Lagen durch neues Bauen im Bestand, jeweils unter Beachtung des überwiegend vorhandenen städtebaulichen Ordnungsprinzips und Freihaltung einer Grünen Mitte
- Ausbildung einer funktionsdurchmischten Straßenrandbebauung (Achse) entlang der Triesterstraße, Attraktivierung des öffentlichen Raums auch für den Geh- und Radverkehr, Schutz der dahinterliegenden Bebauung durch möglichst geschlossene Bebauung
- Erhalt und Weiterentwicklung der Naherholungsachse Murraum
- Stärkung der Ost – West- Durchwegung im Bereich der Betriebsgebiete entlang der Mur, Berücksichtigung im Konversionsfall
- Entwicklung der Betriebsgebiete in Abstimmung mit dem Naherholungsraum Mur, hohe Durchgrünung und verbesserte Durchwegung für den Geh- und Radverkehr

d. Festlegungen im Teilraum

- Bereichstyp Blockrandbebauung:
keine Konkretisierung der gesamtstädtischen Festlegungen
In Bezug auf den Ausschluss von straßenseitigen offenen Erschließungen kann folgendes ausgeführt werden:
Die bestehenden Blockrandstrukturen im Umfeld „Auf der Tändelwiese“ zeichnen sich durch belebte Lochfassaden aus. Dies trägt maßgeblich zu attraktiven und sozial überwachten öffentlichen Räumen bei und ist jedenfalls fortzuführen.

Durchgehende straßenseitige Erschließungsschichten sind jedenfalls auszuschließen, stellen einen Bruch sowohl mit dem bestehenden als auch mit dem angestrebten Ortsbild dar.

- **Bereichstyp Straßenrandbebauung:**
zur Fassung des Straßenraums wird eine Mindestgeschoßanzahl von 3G festgelegt.
Die Aufenthaltsqualität im Straßenraum soll verbessert werden, dazu trägt eine begrünte Vorgartenzone bzw. eine straßenbegleitende Baumreihe bei.
In Bezug auf den Ausschluss von straßenseitigen offenen Erschließungen kann folgendes ausgeführt werden:
Städtebauliches Ziel ist es, die ggst. Bereich zu attraktivieren und räumlich zu fassen. Dies benötigt angrenzende belebte Fassaden. Durchgehende straßenseitige Erschließungsschichten sind daher jedenfalls auszuschließen, stellen einen Bruch sowohl mit dem bestehenden als auch mit dem angestrebten Ortsbild dar.
- **Bereichstyp Geschoßbau:**
der vorherrschende Gebietscharakter (zB: Triestersiedlung) ist eine hofbildende Bebauung. Diese führt einerseits zu qualitätsvollen Straßenräumen und andererseits zu emissionsgeschützten und gut nutzbaren Freiräumen. Eine Fortführung dieser Struktur wird angestrebt.
- **Bereichstyp Wohnanlagen und verdichteter Flachbau:**
Der Bestand innerhalb des ggst. Bereichstyps verfügt in der Regel über 2 Geschoße plus Dachgeschoß. Im Sinne einer effizienten Baulandnutzung und im Sinne des Erhalts eines hohen Durchgrünungsgrades ist eine maßvolle Ausweitung der Gebäudehöhe gebietsverträglich und ermöglicht eine Weiterentwicklung des Gebiets.
- **Bereichstyp Kleinteilig strukturiertes Gebiet außerhalb des Grüngürtels:**
Die Gebiete zeichnen sich teilweise durch bauplatzübergreifende Grünflächen aus, diese sind strukturell zu erhalten. Weiters wurde hier bereits im Bestand die gekuppelte bzw. geschlossene Bebauungsweise gewählt. Im Sinne der Freihaltung der inneren Gartenzonen als auch im Sinne eines effizienten Emissions-schutzes soll diese Bebauungsweise, wo möglich, fortgeführt werden.
- **Bereichstyp Betriebsgebiete:**
Die Betriebsgebiete entlang der Mur finden sich in einem landschaftlich und stadtklimatologisch durchaus heiklen Bereich. Es sollte daher langfristig das Ausmaß der Versiegelung reduziert werden und vor allem entlang des Mur Korridors der durchgrünte Charakter ausgebaut werden.
- **Bereichstyp Öffentliche Einrichtungen:**
keine Konkretisierung der gesamtstädtischen Festlegungen

Teilraum 11 – Straßgang Nord – Kärntnerstraße

a. Räumliche Abgrenzung

Der Teilraum Straßgang Nord reicht vom Ausläufer des Buchkogels (westlich) bis zur Ostbahn- Eisenbahnfläche (östlich) bzw. von der Harter Straße (nördlich) bis zum Weblinger Gürtel (südlich).

b. Stadtmorphologie

Entlang der Kärntnerstraße, primär in erster Bauplatztiefe, prägen Betriebsgebiete mit starker Versiegelung und Gestaltungsdefiziten (Werbeanlagen, fehlendes Grünausstattung) den Straßenraum. Im südlichen Abschnitt treten einige Großstrukturen aus einer weitgehend einheitlichen Silhouette aus niederer Bebauung markant in Erscheinung. Östlich und westlich schließt großflächig der Bereichstyp kleinteilig strukturiertes Gebiet an, punktuell bestehen Geschoßbau, Wohnanlagen und verdichteter Flachbau als Ergebnis jüngerer Entwicklungen. Entlang des Weblinger Gürtels und der Straßganger Straße reihen sich Betriebsgebiete mit hohem Versiegelungsgrad und geringer Grünausstattung.

Der Westen und Osten des Teilraums prägen großflächige öffentliche Einrichtungen (Gablenz-Kaserne, LNKH) den baulichen Bestand.

Landschaftlich dominiert der durchwegs bewaldete Höhenzug des Buchkogels die Bereiche westlich der Krottendorfer Straße und Martinhofstraße.

c. Zielbeschreibung

- Die im Teilraum bestehenden Einfallstraßen (Kärntner Straße, Straßganger Straße, Harter Straße) bilden das städtebauliche Grundgerüst und sollen sich zu kompakten Siedlungsbändern mit straßenraumbildender, möglichst geschlossener, mehrgeschossiger und funktionsdurchmischter Bebauung wandeln. Dies dient der Fassung des Straßenraums und dem Immissionsschutz der dahinterliegenden Bebauung.
- Der Siedlungsbereich Martinhofstraße wird als Siedlungsrand im Westen des Teilraums definiert, westlich davon schließen Baugebiete im Grüngürtel an.
- Großflächige Flächenreserven sollen als dichte Baugebiete und geringem Versiegelungsgrad entwickelt werden; dies führt durchaus zu einer intensiveren Höhenentwicklung westlich der Straßganger Straße
- Bestehende kleinteilige Gebiete sollen behutsam weiterentwickelt werden. Durch Auffüllen der Lücken und neues Bauen im Bestand kann unter Beibehaltung der charakteristischen Merkmale Siedlungsraum für künftige Generationen erschlossen werden.
- Im Bereich des ehemaligen Weblinger Stumpfs sind großflächige Umstrukturierungen zu erwarten. Der Umbau des Straßensystems hat hier auch zu veränderten Nutzungsmöglichkeiten geführt.

d. Festlegungen im Teilraum

- Bereichstyp Straßenrandbebauung:
zur Fassung des Straßenraums wird eine Mindestgeschoßanzahl von 3G festgelegt.

In Bezug auf den Ausschluss von straßenseitigen offenen Erschließungen kann folgendes ausgeführt werden:

Städtebauliches Ziel ist es, die ggst. Bereiche zu attraktivieren und räumlich zu fassen. Vor allem die Kärntner Straße soll mittelfristig zu einer Urbanen Achse umgeformt werden. Dies benötigt angrenzende belebte Fassaden. Durchgehende straßenseitige Erschließungsschichten sind daher jedenfalls auszuschließen, stellen einen Bruch sowohl mit dem bestehenden als auch mit dem angestrebten Ortsbild dar.

- **Bereichstyp Geschoßbau:**
zur Fassung des Straßenraums entlang der Straßganger Straße wird eine Mindestgeschoßanzahl von 3G festgelegt.
Aufgrund der durchwegs bestehenden hohen Emissionsbelastung durch den Straßenverkehr wird eine hofbildende Bebauung angestrebt, welche bauseits einen guten Lärm – und Emissionsschutz auch für die siedlungsöffentlichen Freiräume übernehmen kann.
- **Bereichstyp Wohnanlagen und verdichteter Flachbau:**
Die teilweise kleinteilige Parzellierung benötigt eine gekuppelte Bebauung, um eine effiziente Bauplatznutzung zu gewährleisten. In Summe führt die gekuppelte Bebauung in der Regel zu einer besser nutzbaren Freiraumkonfiguration und ist daher anzustreben. In vielen Fällen stellt dies einen Wechsel in der bestehenden Bebauungsweise dar, setzt aber die Zielvorstellung konsequent um.
- **Bereichstyp Villenviertel und offene Bebauung mäßiger Höhe:**
Die ggst. Bereiche im Teilraum sind im Bestand durchwegs als Einfamilienhausgebiete zu bezeichnen. Ein neues Bauen im Bestand wird angestrebt, in Folge auch dichtere Strukturen, dennoch soll die charakteristische offene Bebauungsweise und ein parkartiger parzellenübergreifender Grünraum erhalten bleiben. Der Gebäudebestand verfügt in der Regel über 2 Geschoße plus Dachgeschoß. Im Sinne einer effizienten Baulandnutzung und im Sinne des Erhalts eines hohen Durchgrünungsgrades ist eine maßvolle Ausweitung der Gebäudehöhe gebietsverträglich und ermöglicht eine Weiterentwicklung des Gebiets.
- **Bereichstyp kleinteilige strukturierte Gebiete außerhalb des Grüngürtels:**
Im Sinne des Kleinklimas und der besseren Nutzbarkeit sind bestehende bauplatzübergreifende Grünflächen als emissionsgeschützte Freiräume zu erhalten. Zufahrten in die Tiefe der Grundstücke sind daher zu vermeiden. Die Anordnung von KFZ Abstellflächen im Bereich der hofartigen Grünstrukturen sind ebenso auszuschließen.
- **Bereichstyp Betriebsgebiete:**
keine Konkretisierung der gesamtstädtischen Festlegungen
- **Bereichstyp Öffentliche Einrichtung:**
Das Areal des LNKH zeichnet sich im Bestand durch einen hohen Durchgrünungsgrad und die allgemeine Zugänglichkeit von Teilbereichen aus.
Dies stellt sowohl für die Patienten als auch für das gesamte Umfeld einen großen Beitrag zur Lebensqualität im Stadtteil dar und soll daher auch bei weiteren zu erwartenden Ausbauten der Klinik erhalten bleiben.

Teilraum 12 – Wetzelsdorf Reininghaus

a. Räumliche Abgrenzung

Der Teilraum Wetzelsdorf – Reininghaus reicht vom Buchkogel (westlich) bis zur Ostbahn / Harter Straße (östlich) bzw. von der Eckertstraße (nördlich) bis zur Grottenhofstraße (südlich).

b. Stadtmorphologie

Der ggst. Teilraum ist gekennzeichnet durch einen heterogenen Gebietscharakter. Unterschiedliche Typologien finden sich auf engstem Raum wieder. Es besteht ein hoher Anteil an kleinteilig strukturierten Gebieten (beispielsweise in den Bereichen Burenstraße, Wetzelsdorfer Straße, Peter Rosegger Straße). Die kleinteilige Bebauung wird teilweise von großflächigen Siedlungen jüngerer Datums unterbrochen (insbesondere um den Kreuzungsbereichs Steinbergstraße / Wetzelsdorfer Straße, im Umfeld der Scheererstraße, an der Peter Rosegger Straße und der Grottenhofstraße).

Die Reininghausgründe im Nordosten des Teilraums stellen eines der wichtigsten unbebauten Entwicklungsgebiete der Stadt Graz dar. Im Nahbereich finden sich mehrere Betriebsgebiete mit hohem Versiegelungsgrad.

Im alten Ortskern Krottendorf bestehen Rudimente dörflicher Strukturen.

Die Heterogenität des Teilraums zeigt sich auch im strukturell uneinheitlichen Norden (Umfeld Karl-Morre-Straße) mit Blockrandbebauung, kleinteilig strukturierten Gebieten, Geschoßbau und Großstrukturen auf engstem Raum. Entlang der Hauptstraßen bestehen zum Teil großflächig versiegelte Bereiche (öffentliche Einrichtung Belgier Kaserne) sowie Betriebsgebiete mit Gestaltungsdefiziten im Straßenraum.

Landschaftlich prägen Plabutsch und Buchkogel sowie der dazwischenliegende Talbereich des Einödbaches den Teilraum.

c. Zielbeschreibung

- Entwicklung des neuen Stadtteils Reininghausgründe entsprechend den Zielsetzungen des Rahmenplans Reininghaus
- Räumliche und funktionelle Aufwertung der Einfahrtsstraßen in Form von straßenraumbildender Bebauung mit entsprechend hoher Kubatur zur Fassung des Straßenraums und zum Schutz der dahinterliegenden Bebauung vor Immissionen
- Nutzung der umfangreichen Potenziale für Neues Bauen im Bestand in den infrastrukturell hervorragend ausgestatteten Bereichen, insbesondere Entwicklung von kleinteilig strukturierten Gebieten hin zu kompakten Wohngebieten (in Abhängigkeit zur Situation Geschoßbau oder Wohnanlagen und verdichteter Flachbau), Begleitung dieser Entwicklung durch verstärkten Einsatz der Bebauungsplanung zur verträglichen Abstimmung mit dem Bestand.
- Baiernstraße als westlicher Rand der dichten Bebauung; westlich davon grenzen die Baugebiete im Grüngürtel an.

d. Festlegungen im Teilraum

- Bereichstyp Blockrandbebauung:
keine Konkretisierung der gesamtstädtischen Festlegungen
In Bezug auf den Ausschluss von straßenseitigen offenen Erschließungen kann folgendes ausgeführt werden:

Die bestehenden Blockrandstrukturen im Umfeld der Karl – Morre - Straße zeichnen sich durch belebte Lochfassaden aus. Dies trägt maßgeblich zu attraktiven und sozial überwachten öffentlichen Räumen bei und ist jedenfalls fortzuführen. Durchgehende straßenseitige Erschließungsschichten sind jedenfalls auszuschließen, stellen einen Bruch sowohl mit dem bestehenden als auch mit dem angestrebten Ortsbild dar.

- **Bereichstyp Straßenrandbebauung:**
zur Fassung des Straßenraums wird eine Mindestgeschoßanzahl von 3G festgelegt. Davon ausgenommen ist die Eckertstraße. Aufgrund der geringen Straßenbreite und der bestehenden kleinteiligen Struktur ist eine Fassung des Straßenraums auch durchaus durch kleinere Gebäude möglich.
In Bezug auf den Ausschluss von straßenseitigen offenen Erschließungen kann folgendes ausgeführt werden:
Städtebauliches Ziel ist es, die ggst. Bereiche zu attraktivieren und räumlich zu fassen. Dies benötigt angrenzende belebte Fassaden. Durchgehende straßenseitige Erschließungsschichten sind daher jedenfalls auszuschließen, stellen einen Bruch sowohl mit dem bestehenden als auch mit dem angestrebten Ortsbild dar.
- **Bereichstyp Geschoßbau:**
Im Sinne einer effizienten Baulandnutzung und zum Erhalt von nutzbaren Freiräumen wird eine Mindestgeschoßanzahl von 3G festgelegt. Punktuelle Abminderung zur Ausbildung von verträglichen Übergängen zu benachbarten kleinteiligen Strukturen lt. RLB ist zulässig.
- **Bereichstyp Wohnanlagen und verdichteter Flachbau:**
Vor allem im Bereich östlich der Burenstraße verfügt der Gebäudebestand in der Regel über 2 Geschoße plus Dachgeschoß. Im Sinne einer effizienten Baulandnutzung und im Sinne des Erhalts eines hohen Durchgrünungsgrades ist eine maßvolle Ausweitung der Gebäudehöhe gebietsverträglich und ermöglicht eine Weiterentwicklung des Gebiets.
- **Bereichstyp Villenviertel und offene Bebauung mäßiger Höhe:**
Entlang der westlichen Grenze des Bereichstypen Villenviertel und offene Bebauung mäßiger Höhe im Bereich der Baiernstraße verläuft die Grüngürtelgrenze. Um hier einen verträglichen Übergang in den Grüngürtel gewährleisten zu können, wird eine maximale Geschoßanzahl von 3G definiert.
Im Bereich der Heinrich-Heine-Straße bzw. südlich der Peter Rosegger Straße wird die Gebäudehöhe ebenso in Abstimmung mit den Gebäudebeständen und den bestehenden kleinteiligen Parzellierungen die maximale Geschoßanzahl mit 3G festgelegt.
- **Bereichstyp kleinteilig strukturierte Gebiete außerhalb des Grüngürtels:**
Quartiere, die im Bestand über zusammenhängende bauplatzübergreifende Grünflächen verfügen, welche im Zusammenspiel mit der straßennahen Bebauung einen Hofcharakter ausbilden, sollen auch im Falle von Neubauten und Nachverdichtungen strukturell erhalten werden. Zufahrten in die Tiefe der Grundstücke sind daher zu vermeiden. Die Anordnung von KFZ Abstellflächen im Bereich der hofartigen Grünstrukturen sind ebenso auszuschließen.
- **Bereichstyp Baugebiete im Grüngürtel:**
keine Konkretisierung der gesamtstädtischen Festlegungen
- **Bereichstyp Betriebsgebiete:**

Im Sinne des Kleinklimas sollten die stark versiegelten Betriebsgebiete mittel- bis langfristig Maßnahmen zur Entsiegelung bzw. zum verstärkten Wasserrückhalt und damit zur Vermeidung von Hitzeinseln treffen.

- Bereichstyp Entwicklungsgebiete:
keine Konkretisierung der gesamtstädtischen Festlegungen

Teilraum 13 – Eggenberg - Alte Poststraße

a. Räumliche Abgrenzung

Der Teilraum Eggenberg – Alte Poststraße reicht vom Plabutsch (westlich) bis zum Hauptbahnhof (östlich) bzw. vom Höhenzug Plabutsch bzw. Peter-Tunner-Straße (nördlich) bis zur Eckertstraße (südlich).

b. Stadtmorphologie

Äußerst heterogener und vielseitiger Teilraum mit dichter und kompakter Bebauung im Osten bzw. kleinteilig strukturierten Gebieten im topographisch geprägten Westen. Im Westen entlang der Bayernstraße/ Göstinger Straße bzw. in den Grüngürtelbereichen bestehen Rudimente dörflicher Strukturen. Gemeinsam mit kleinteilig strukturierten Gebieten kennzeichnen sie den Gebietscharakter von Alt Eggenberg. Das östlich anschließende Feld wird von den Großarealen Schloß Eggenberg, den öffentlichen Einrichtungen des Sport- und Badezentrums Eggenberg sowie des LKHs West geprägt. Ergänzend dazu bestehen hier großflächige unbebaute Gebiete in Form von Entwicklungspotenzialen. Im Süden (westlich und östlich der Alten Poststraße) prägen dichte und kompakte Strukturen den Gebietscharakter. Ansätze von Blockrandbebauung im Bereich der Vinzenzgasse (mit nachteiligen Einbauten und Versiegelungen der Innenhöfe) sowie Großstrukturen und Geschoßbau bilden in Summe ein äußerst heterogenes Gebiet. Im nördlichen Bereich zeigt insbesondere die jüngere Bebauung eine Verdichtung aus Wohnanlagen (Peter-Tunner Straße) und Geschoßbau (Dreierschützengasse). Vereinzelt Großstrukturen und kleinteilig strukturierte Gebiete ergänzen den Siedlungsbestand. Der Bereich nördlich und südlich der Eggenberger Straße wird von großflächigen Betriebsgebieten (Siemens Transportation Systems, PVA, Remise Alte Poststraße, Stmk. Landesbahnen u.a.) geprägt. Östlich der Remise besteht eine Kleingartenanlage, welche eine großflächige Bebauungslücke bildet. Das Umfeld der Waagner Biro Straße ist von großflächigen, stark versiegelten Betriebsgebieten gekennzeichnet. Diese Typologie prägt auch den östlichen Bereich der Eggenberger Allee. Aufgrund der Vielzahl an unterschiedlichen Bereichstypen mit stark wechselnder Höhenentwicklung, starker Versiegelung und Gestaltungsdefiziten stellt sich das Umfeld als strukturell uneinheitliches Gebiet dar. Mit der FH Joanneum befindet sich in diesem Bereich eine bedeutende öffentliche Einrichtung. Im westlichen Abschnitt der Eggenberger Allee sind vor allem Villenviertel und kleinteilig strukturierte Gebiete vorherrschend, vereinzelt unterbrechen Geschoßbauten und Wohnanlagen diese kleinteilige Struktur.

c. Zielbeschreibung

- Konsequente Fortführung der Entwicklung des Grazer Westens, wie mit Errichtung der Fachhochschule Joanneum begonnen
- Aufwertung der Westseite des Hauptbahnhofes; hier sind u.a. Hochhäuser zur Bildung einer Silhouette westlich des Hauptbahnhofes vorstellbar.

- Entwicklung einer urbanen Achse entlang der Eggenbergerstraße mit einer höheren, möglichst geschlossenen bzw. gekuppelten Bebauung (Betonung und Fassung des Straßenraums, Immissionsschutz für die 2.Reihe), jeweils unter Berücksichtigung des Prädikats Weltkulturerbe
- Entwicklungsschwerpunkte Waagner Biro Straße Smart City und Bahnhofsviertel West; in beiden Fällen wird ein Nutzungsdurchmischer Stadtteil angestrebt und stellt der Lärmschutz zur Bahn ein wesentliches Kriterium der Bebauung östlich der Waagner Biro Straße dar. Westlich der Waagner Biro Straße ergänzen Geschossbauten und öffentliche Einrichtungen den Stadtteil.
- Großflächige Entwicklung einer Blockrandstruktur zur Sicherstellung eines Immissionsschutzes und zur Verbesserung des Freiflächenangebots im Quartier
- Die Quartiere im Umfeld der Burenstraße stellen Wohnviertel mit großem Entwicklungspotential dar. Aufgrund der hervorragenden infrastrukturellen Lage soll hier künftig eine nachhaltigere Nutzung des bestehenden Baulandes ermöglicht werden. Angestrebt wird eine Veränderung des Gebietscharakters von bisher von Einfamilienhäusern geprägten Bereichen in Wohnanlagen udgl. Die Bebauungen sollen nach wie vor an der Straße konzentriert werden und somit grüne Gärten erhalten werden. Die Vermeidung von Laubengängen sowie die Integration der Stellplätze in die Gebäude wird ein verträgliches Miteinander gewährleisten.

d. Festlegungen im Teilraum

- Bereichstyp Blockrandbebauung:
keine Konkretisierung der gesamtstädtischen Festlegungen
In Bezug auf den Ausschluss von straßenseitigen offenen Erschließungen kann folgendes ausgeführt werden:
Die bestehenden Blockrandstrukturen nördlich der Eggenberger Allee zeichnen sich durch belebte Lochfassaden aus. Dies trägt maßgeblich zu attraktiven und sozial überwachten öffentlichen Räumen bei und ist jedenfalls fortzuführen.
Durchgehende straßenseitige Erschließungsschichten sind jedenfalls auszuschließen, stellen einen Bruch sowohl mit dem bestehenden als auch mit dem angestrebten Ortsbild dar.
- Bereichstyp Straßenrandbebauung:
zur Fassung des Straßenraums entlang der Eggenberger Straße wird eine Mindestgeschoßanzahl von 3G festgelegt.
Aufgrund der kleinteiligen Parzellierung entlang der Eckertstraße und der vorherrschenden offenen Bauweise ist die Fortführung derselben vorstellbar.
In Bezug auf den Ausschluss von straßenseitigen offenen Erschließungen kann folgendes ausgeführt werden:
Aufgrund der kleinteiligen Struktur in der Eckertstraße und den bestehenden belebten Lochfassaden ist auch künftig die Errichtung von durchgehenden straßenseitigen Erschließungsschichten auszuschließen.
In der Eggenberger Allee ist es klares städtebauliches Ziel, den Bereich zu attraktivieren und räumlich zu fassen. Dies benötigt angrenzende belebte Fassaden.
Durchgehende straßenseitige Erschließungsschichten sind daher jedenfalls auszuschließen.

- **Bereichstyp Geschoßbau:**
Der Straßenraum stellt den wesentlichen öffentlichen Raum innerhalb des ggst Gebietes dar. Um eine entsprechende Aufenthaltsqualität gewährleisten zu können, wird straßenbegleitend eine belebte und repräsentative Fassade angestrebt. Die Anordnung einer durchgehenden Erschließungsschicht mit angrenzenden Nebenräumen entspricht dieser Vorgabe nicht und ist daher auszuschließen.
Der Teilraum verfügt einerseits über stark emissionsbelastete Straßenräume und weiters leidet er an einem Mangel an öffentlichen Freiflächen. Es ist daher besonders wichtig, im Zuge des Geschoßbaus nutzbare Freiräume mit hoher Aufenthaltsqualität anzubieten. Dies kann erfahrungsgemäß besonders gut durch hofbildende Bebauung gewährleistet werden.
- **Bereichstyp Wohnanlagen und verdichteter Flachbau:**
Eine verträgliche Überführung der teilweise bestehenden Einfamilienhausgebiete in eine verdichtete Form des Wohnens kann nur gelingen, wenn im Zuge des Gebietsumbaus auf die bestehende kleinteilige Parzellierung und den Baubestand Rücksicht genommen wird. Ein Hineinragen von Bauteilen in den Grenzabstand lt. Stmk. Baugesetz entspricht weder dem Bestand – Einfamilienhausgebiet mit großzügigen Grenzabständen – noch der Zielvorstellung – kompakte Anlagen mit großzügigen Freibereichen. Vielmehr sollte allenfalls eine gemeinsame Bebauung mehrerer Parzellen geprüft werden. Der Erhalt und die Schaffung von Freiraumqualitäten sind im Zuge der Weiterentwicklung des Gebietes unbedingt erforderlich. Im Bereich der Eggenberger Allee und der Grasbergstraße wird die zulässige Geschoßanzahl auf 3G beschränkt, sodass ein städtebaulicher Übergang zwischen Villenviertel und Bereichen mit verdichteten Wohnanlagen gelingen kann.
- **Bereichstyp Villenviertel und offene Bebauung mäßiger Höhe:**
Die ggst. Bereiche im Teilraum sind im Bestand durchwegs als Einfamilienhausgebiete zu bezeichnen. Ein neues Bauen im Bestand wird angestrebt, in Folge auch dichtere Strukturen, dennoch soll die charakteristische offenen Bauweise und ein parkartiger parzellenübergreifender Grünraum erhalten bleiben. Der Gebäudebestand verfügt in der Regel über 2 Geschoße plus Dachgeschoß. Im Sinne einer effizienten Baulandnutzung und im Sinne des Erhalts eines hohen Durchgrünungsgrades ist eine maßvolle Ausweitung der Gebäudehöhe gebietsverträglich und ermöglicht eine Weiterentwicklung des Gebiets.
- **Bereichstyp Baugebiete im Grüngürtel:**
keine Konkretisierung der gesamtstädtischen Festlegungen
- **Bereichstyp Betriebsgebiete:**
Zur Fassung und Gestaltung des Straßenraums sind straßenbegleitende Gebäude unter Schaffung einer begrünter und gestalteter Vorgartenzone zu errichten. Es wird darauf hingewiesen, dass man sich entlang der Eggenberger Straße innerhalb des Einflussbereiches des Weltkulturerbes befindet.
Weiters sollte im Sinne der Vermeidung von Urban Heat Islands eine hohe Durchgrünung von Betriebsgebieten und eine Reduktion der bestehenden Versiegelung angestrebt werden.

- Bereichstyp Öffentliche Einrichtungen:
keine Konkretisierung der gesamtstädtischen Festlegungen
- Bereichstyp Entwicklungsgebiete:
Für den Bereich Smart City Waagner Biro liegt mit dem Masterplan „Smart City Projekt Graz Mitte“ (Gemeinderatsbeschluss vom 4.7.2013) eine Grundlage für die weiteren Entwicklungen vor.
- Bereichstyp Dorfgebiete:
keine Konkretisierung der gesamtstädtischen Festlegungen

Teilraum 14 – Mühlgang Nord – Kalvarienberg

a. Räumliche Abgrenzung

Der Teilraum Mühlgang Nord - Kalvarienberg reicht von der Eisenbahntrasse (westlich) bis zur Mur (östlich) bzw. vom Mühlgang Einmündung Mur (nördlich) bis zum Kalvarien-gürtel (südlich).

b. Stadtmorphologie

Der stark heterogene Teilraum weist eine Vielzahl an unterschiedlichen Bereichstypen auf engstem Raum auf. Großflächige Betriebsgebiete befinden sich vorwiegend entlang der Hauptstraßen.

Die Wiener Straße stellt sich generell als stark heterogenes Siedlungsband dar und wird von stark versiegelten Betriebsgebieten dominiert, dazwischen liegen sporadische Ansätze von Großstrukturen, Geschoßbau (Süden) und Rudimenten kleinteilig strukturierter Gebiete. Daraus resultieren eine uneinheitliche Stadtsilhouette und Gestaltungsmängel entlang des Straßenraums.

Im nördlichen Teilraum in zweiter Reihe der Wiener Straße Richtung Mur prägen primär kleinteilig strukturierte Gebiete und vereinzelt Villenbebauung den Siedlungsraum. Im Bereich Exerzierplatzstraße/Fischeraustraße wird die kleinteilige Struktur durch großflächige und stark versiegelte Betriebsgebiete abgelöst. Vereinzelt bestehen Siedlungen aus Geschoßbau und Wohnanlagen sowie mehrere Kleingartenanlagen.

Im südlichen Teilraum, östlich des Mühlgangs, dominiert die Wohnnutzung. Geschoßbau, Wohnanlagen und verdichteter Flachbau als Ergebnis jüngerer Projekte werden im Bereich des Kalvarienbergs von Restbeständen kleinteilig strukturierter Gebiete bzw. dörflichen Strukturen ergänzt.

Landschaftlich bemerkenswert ist der Kalvarienberg. Auf seinem felsigen Gipfel stehen eine Kreuzigungsgruppe mit drei Kreuzen und mehrere Kapellen. Innerhalb des Teilraumes liegen zudem der Mühlgang, Thaler Bach, Aubach und Schleifbach. Im Osten bildet die Mur die Teilraumgrenze. Entlang der Mur besteht ein durchgehendes Vegetationsband, an den Ufern der Nebengewässer sind Vegetationsstrukturen nur mehr reduziert vorhanden. Die Fließgewässer sind daher nur teilweise gut wahrnehmbar. Sie stellen jedoch jedenfalls ein großes Potenzial für den Stadtteil dar.

c. Zielbeschreibung

- Ausbildung der Wienerstraße als Urbane Achse inkl. verbesserter Grünausstattung
- Erhöhung des Anteils an Grünflächen inkl. entsprechender Gestaltung durch Grünraumelemente

- Straßenraumbildende und funktionsdurchmischte Bebauung entlang der Wienerstraße als Lärmschutz für dahinterliegende Bebauungen
 - Zwischen Mur und Wienerstraße: bestehenden Betriebsgebieten Entwicklungsmöglichkeiten geben, Geschößbau weiterentwickeln, kleinteilige Einschlüsse mittel – bis langfristig in den Wohnbau eingliedern
 - Durchwegungen und öffentliche Durchlässigkeit für Fuß-Radverkehr sichern und verbessern, insbesondere die Anbindung an die Mur ausbauen
 - Mur als Freizeit- und Naherholungsachse ausbauen
 - Sichtbarmachung und Integration der Nebengewässer in den Stadtteil
 - Nahverkehrsknoten Gösting als neues Zentrum des Stadtteils ausbilden, auch stadträumliche Akzente im Umfeld des künftigen Nahverkehrsknoten setzen
 - Schutz und Erhalt der kleinteiligen Strukturen im Bereich des Kalvarienbergs, Freihalten der Blickachsen
 - Kleinteilige Strukturen im Bereich Weixelbaumstraße und im Bereich Fischer-
austraße (nördlich der Sportplatzgasse) maßvoll weiterentwickeln, mittel bis langfristig Überführung des Einfamilienhausgebietes in Mehrfamilienhausgebiete
- d. Festlegungen im Teilraum
- Bereichstyp Straßenrandbebauung:
zur Fassung des Straßenraums entlang der Eggenberger Straße wird eine Mindestgeschoßanzahl von 3G festgelegt.
In Bezug auf den Ausschluss von straßenseitigen offenen Erschließungen kann folgendes ausgeführt werden:
Städtebauliches Ziel ist es, die ggst. Bereiche zu attraktivieren und räumlich zu fassen. Vor allem die Wiener Straße soll mittelfristig zu einer Urbanen Achse umgeformt werden. Dies benötigt angrenzende belebte Fassaden. Durchgehende straßenseitige Erschließungsschichten sind daher jedenfalls auszuschließen, stellen einen Bruch sowohl mit dem bestehenden als auch mit dem angestrebten Ortsbild dar.
 - Bereichstyp Vororte mit Zentrumsfunktion:
keine Konkretisierung der gesamtstädtischen Festlegungen
In Bezug auf den Ausschluss von straßenseitigen offenen Erschließungen kann folgendes ausgeführt werden:
Der Bereich um die Augasse ist historisch kleinteilig strukturiert und verfügt über belebte Lochfassaden. Dies soll im Sinne eines attraktiven und sozial überwachten Straßenraums jedenfalls fortgeführt werden. Durchgehende straßenseitige Erschließungsschichten sind jedenfalls auszuschließen, stellen einen Bruch sowohl mit dem bestehenden als auch mit dem angestrebten Ortsbild dar.
 - Bereichstyp Geschößbau:
im Sinne der Schaffung eines bauseitigen Lärmschutzes ist entlang von hochrangigen Straßen unbedingt eine gekuppelte bzw. eine geschlossene Bebauung anzustreben.
Entlang der Augasse ist in Fortsetzung der Struktur im Bereich des alten Zentrums eine straßenbegleitende bzw. straßenraumbildende Bebauung vorzusehen. Dies ermöglicht die Fassung des Straßenraums und die Ausbildung von emissionsgeschützten Bereichen in zweiter Reihe.

Der Straßenraum stellt den wesentlichen öffentlichen Raum innerhalb des ggst Gebietes dar. Um eine entsprechende Aufenthaltsqualität gewährleisten zu können, wird straßenbegleitend eine belebte und repräsentative Fassade angestrebt. Die Anordnung einer durchgehenden Erschließungsschicht mit angrenzenden Nebenräumen entspricht dieser Vorgabe nicht und ist daher auszuschließen. Im Übergang zu kleinteilig strukturierten Gebieten lt. RLB sind ebenso belebte und entsprechend gegliederte Fassaden anzustreben. Die Qualität der angrenzenden meist privaten Freiräume ist zu beachten.

Der Teilraum verfügt einerseits über stark emissionsbelastete Straßenräume und weiters leidet er an einem Mangel an öffentlichen Freiflächen. Es ist daher besonders wichtig, im Zuge des Geschoßbaus nutzbare Freiräume mit hoher Aufenthaltsqualität anzubieten.

- Bereichstyp kleinteilig strukturierte Gebiete außerhalb des Grüngürtels: Entsprechend des Bestandes und zur Erhaltung der wichtigen Sichtachse zum Kalvarienberg wird die zulässige Geschoßanzahl im Bereich Kalvarienbergstraße eingeschränkt. Auch die generelle Anordnung der Gebäude soll auf die wichtige Sichtachse Rücksicht nehmen.
- Bereichstyp Betriebsgebiete: Im Sinne der Vermeidung von Urban Heat Islands wird eine Reduktion der Versiegelung sowie die Begrünung von Flachdächern angestrebt. Im Nahbereich der Mur ist auf einen hohen Durchgrünungsgrad zu achten und der durchgrünte Charakter des Korridors weiter auszubauen. Die stellt einen wichtigen Betrag zum Stadtklima – Stichwort Durchlüftung – sowie zur Lebensqualität im Umfeld allgemein dar. Das Stadtbild als gesamtes ist stark vom Mur Korridor geprägt und die Durchgrünung desselben daher unbedingt erhaltenswert.

Teilraum 15 – Andritzer Becken

a. Räumliche Abgrenzung

Der Teilraum Andritzer Becken reicht von der Anhöhe Rannach bei St. Veit (westlich) bis zur Platte (östlich) bzw. von der Stadtgrenze zu Stattegg (nördlich) bis zum Reinerkogel (südlich).

b. Stadtmorphologie

Im Umfeld des alten Zentrums (Andritzer Hauptplatz) findet sich ein heterogenes Feld aus unterschiedlichsten Bereichstypen, in Richtung Süden bis Weinzöttlstraße kleinteilig strukturierte Gebiete sowie Geschoßbau und Großstrukturen; entlang der Weinzöttlstraße vorwiegend Betriebsgebiete.

Der nördliche und östliche Bereich des Teilraums befindet sich innerhalb des Grazer Grüngürtels und wird durch kleinteilig strukturierte Bebauungen, teilweise in Hanglage (St. Veit, Krail, Stattegg, westlich Weinitzenstraße) geprägt. Im St. Veiter Ortskern, im Kreuzungsbereich Statteggerstraße/ Weinitzenstraße, entlang der Andritzer Reichsstraße und an der Radegunder Straße stadtauswärts auf Höhe Neustiftweg bestehen dörfliche Strukturen.

Im Umfeld der Radegunder Straße wurden in jüngerer Zeit auch Siedlungsanlagen in Form von verdichteten Flachbauten, Wohnanlagen und Geschoßbauten errichtet. Den Nahbereich der Mur prägen vorwiegend Geschoßbau und Wohnanlagen (z.B. Arland).

Landschaftlich ist der Teilraum durch die Ausläufer des Mittelgebirges im Norden von Graz strukturiert. Die zugehörigen Erhebungen sind im Westen der Admonter Kogel und im Osten der Lineckberg bzw. die Platte.

Innerhalb des Teilraumes liegen weiters folgende Murzubringer: Andritzbach und Schöckelbach mit den Nebenzubringern Gabriachbach, Dürrgrabenbach, Pfangbach und Stufenbach.

c. Zielbeschreibung

- Erhalt des Bezirks Andritz als durchgrüntem und kleinstädtisch geprägten Stadtteil
- Stärkung des bestehenden Zentrums durch Anlagerung von funktionsdurchmischem Geschoßbau und Wohnanlagen im Umfeld des Zentrums
- Stärkere Fassung der Straßenräume, welche als stark befahrenen Achsen den Stadtteil erschließen
- Neues Bauen im Bestand durch Wechsel in dichtere Bereichstypen bei gleichzeitiger Sicherstellung einer verträglichen Entwicklung
- Neues Bauen im Bestand durch Zubauten und Erhöhung der Geschoßzahl, jeweils zugunsten der Freihaltung einer Grünen Mitte
- Erhalt der des durchgrüntem Gebietscharakters im Grüngürtel
- Erhalt und Fortführung des dörflichen Charakters von Alt Andritz

d. Festlegungen im Teilraum

- Bereichstyp Straßenrandbebauung:
Die bestehende Durchgrünung entlang der Einfahrtsstraßen ist strukturell zu erhalten bzw. auszubauen.
In Bezug auf den Ausschluss von straßenseitigen offenen Erschließungen kann folgendes ausgeführt werden:
Städtebauliches Ziel ist es, die ggst. Bereiche zu attraktivieren und räumlich zu fassen. Dies benötigt angrenzende belebte Fassaden. Durchgehende straßenseitige Erschließungsschichten sind daher jedenfalls auszuschließen, stellen einen Bruch sowohl mit dem bestehenden als auch mit dem angestrebten Ortsbild dar.
- Bereichstyp Vororte mit Zentrumsfunktion:
Im Sinne des Emissionsschutzes und der Fassung des Straßenraums sollte bei Neubebauungen eine gekuppelte Bebauung angestrebt werden. Aufgrund der Bestände wird jedoch auch künftig die offene Bebauung im Zentrum bestehen bleiben. Wesentlich ist in jedem Fall die Aufnahme der bestehenden Gebäudefluchten entlang der Straßen. Auf eine angemessene Gliederung der Baukörper ist zu achten, Großstrukturen sind zu vermeiden.
In Bezug auf den Ausschluss von straßenseitigen offenen Erschließungen kann folgendes ausgeführt werden:
Das alte Ortszentrum Andritz ist historisch kleinteilig strukturiert und verfügt über belebte Lochfassaden. Dies soll im Sinne eines attraktiven und sozial über-

wachten Straßenraums jedenfalls fortgeführt werden. Durchgehende straßenseitige Erschließungsschichten sind jedenfalls auszuschließen, stellen einen Bruch sowohl mit dem bestehenden als auch mit dem angestrebten Ortsbild dar.

- **Bereichstyp Geschoßbau:**
Der Straßenraum stellt einen wesentlichen öffentlichen Raum innerhalb des ggst Gebietes dar. Um eine entsprechende Aufenthaltsqualität gewährleisten zu können, wird straßenbegleitend eine belebte und repräsentative Fassade angestrebt. Die Anordnung einer durchgehenden Erschließungsschicht mit angrenzenden Nebenräumen entspricht dieser Vorgabe nicht und ist daher auszuschließen. Im Übergang zu kleinteilig strukturierten Gebieten lt. RLB sind ebenso belebte und entsprechend gegliederte Fassaden anzustreben. Die Qualität der angrenzenden meist privaten Freiräume ist zu beachten.
Der Teilraum verfügt teilweise über emissionsbelastete Straßenräume. Es ist daher im Nahbereich besonders wichtig, im Zuge des Geschoßbaus bauseitigen Emissionsschutz zu gewährleisten (Stichwort Hofbildende Bebauung) und nutzbare Freiräume mit hoher Aufenthaltsqualität anzubieten.
- **Bereichstyp Wohnanlagen und verdichteter Flachbau:**
Im Übergang zu kleinteilig strukturierten Gebieten lt. RLB ist auf eine verträgliche Höhenentwicklung zu achten.
- **Bereichstyp Villenviertel und offene Bebauung mäßiger Höhe:**
Die ggst. Bereiche im Teilraum sind im Bestand durchwegs als Einfamilienhausgebiete zu bezeichnen. Ein neues Bauen im Bestand wird angestrebt, in Folge auch dichtere Strukturen, dennoch soll die charakteristische offene Bauweise und ein parkartiger parzellenübergreifender Grünraum erhalten bleiben. Der Gebäudebestand verfügt in der Regel über 2 Geschoße plus Dachgeschoß. Im Sinne einer effizienten Baulandnutzung und im Sinne des Erhalts eines hohen Durchgrünungsgrades ist eine maßvolle Ausweitung der Gebäudehöhe gebietsverträglich und ermöglicht eine Weiterentwicklung des Gebiets. Durch die Fortführung der offenen Bauweise und der punktuellen Bebauung wird auch weiterhin der Übergang hin zum Grüngürtel und in das angrenzende Naturschutzgebiet gewährleistet.
- **Bereichstyp kleinteilig strukturierte Gebiete außerhalb des Grüngürtels:**
Quartiere, die im Bestand über zusammenhängende bauplatzübergreifende Grünflächen verfügen, welche im Zusammenspiel mit der straßennahen Bebauung einen Hofcharakter ausbilden, sollen auch im Falle von Neubauten und Nachverdichtungen strukturell erhalten werden. Zufahrten in die Tiefe der Grundstücke sind daher zu vermeiden. Die Anordnung von KFZ Abstellflächen im Bereich der hofartigen Grünstrukturen sind ebenso auszuschließen.
- **Bereichstyp Baugebiete im Grüngürtel:**
keine Konkretisierung der gesamtstädtischen Festlegungen
- **Bereichstyp Betriebsgebiete:**
zur Fassung des Straßenraums entlang der Weinzöttlstraße wird eine Mindestgeschoßanzahl von 3G festgelegt.

Der Teilraum zeichnet sich im Gesamten durch eine gute Durchgrünung aus. Auch entlang der Einfahrtsstraßen ist daher besonderer Wert auf eine durchgrünte Straßenraumgestaltung zu legen. Eine Vorgartenzone in Betriebsgebieten bzw. straßenbegleitenden Baumreihen sollten umgesetzt werden.

Im Sinne der Vermeidung von Urban Heat Islands wird eine Reduktion der bestehenden Versiegelung sowie die Begrünung von Flachdächern angestrebt.

- Bereichstyp Dorfgebiete:
keine Konkretisierung der gesamtstädtischen Festlegungen

Teilraum 16 – Göstinger Tal

a. Räumliche Abgrenzung

Der Teilraum Göstinger Tal reicht vom Plabutsch bzw. der Stadtgrenze zu Thal (westlich) bis zur Eisenbahntrasse (östlich) bzw. vom Plabutsch (nördlich) bis zur Peter- Tunner Straße (südlich).

b. Stadtmorphologie

Der Westen des Teilraums ist topographisch stark durch den Plabutsch geprägt. Hier finden sich vor allem kleinteilig strukturierte Gebiete im Grüngürtel. Im alten Ortskern im Kreuzungsbereich Thalstraße und Göstinger Straße bilden dörfliche Strukturen mit starker Straßenraumbildung den kleinteiligen Gebietscharakter. Der Nordosten ab Römerweg ist von einem homogenen Feld aus kleinteilig strukturierten Gebieten charakterisiert, während die Teilraummitte stark heterogene bauliche Strukturen zeigt. Kleinteilig strukturierte Gebiete werden von dichten kompakten Strukturen wie verdichteter Flachbau, Wohnanlagen, Geschoßbau, vereinzelt Großstrukturen und Betriebsgebiete ergänzt. Insbesondere im Umfeld der Grafenbergstraße und an der Anton-Kleinoscheg-Straße ist durch jüngere Projekte die Tendenz zur Verdichtung festzustellen. Darüber hinaus befindet sich hier mit der HTL Bulme Gösting eine großflächige öffentliche Einrichtung.

Im Süden des Teilraums sind kleinteilig strukturierte Gebiete vorherrschend, ihre Struktur wird regelmäßig durch großflächige Betriebsgebiete, hauptsächlich entlang der Eisenbahnflächen, unterbrochen.

Landschaftlich ist der Teilraum durch steile und bewaldete Hänge geprägt. Der Talraum des Thaler Baches bildet einen Einschnitt zwischen dem Plabutsch im Süden und dem Höhenrücken mit Steinkogel und Raacher Kogel im Norden. Der Thaler Bach wird abschnittsweise von Gehölzstreifen begleitet.

c. Zielbeschreibung

- Entwicklung eines neuen Bezirkszentrums im Bereich des künftigen Nahverkehrsknoten Gösting, damit einhergehend bauliche Akzentuierung dieses Bereichs
- Im Umfeld des Schlosses Gösting maßvolle Weiterentwicklung der bestehenden Strukturen, Auffüllen von Bebauungslücken, Aufnahme der kleinteiligen Parzellierung
- Entlang der Hänge des Plabutschs Erhalt der kleinteiligen und untergeordneten Bebauung im Grüngürtel

d. Festlegungen im Teilraum

- **Bereichstyp Vororte mit Zentrumsfunktion:**
Im Sinne des Emissionsschutzes und der Fassung des Straßenraums sollte bei Neubebauungen eine gekuppelte Bebauung angestrebt werden. Aufgrund der Bestände wird jedoch auch künftig die offene Bebauung im Zentrum bestehen bleiben. Wesentlich ist in jedem Fall die Aufnahme der bestehenden Gebäudefluchten entlang der Straßen. Auf eine angemessene Gliederung der Baukörper ist zu achten, die bestehende Begrünung des Straßenrandes ist fortzuführen. In Bezug auf den Ausschluss von straßenseitigen offenen Erschließungen kann folgendes ausgeführt werden:
Das alte Ortszentrum im Umfeld der Göstinger Straße ist historisch kleinteilig strukturiert und verfügt über belebte Lochfassaden. Dies soll im Sinne eines attraktiven und sozial überwachten Straßenraums jedenfalls fortgeführt werden. Durchgehende straßenseitige Erschließungsschichten sind jedenfalls auszuschließen, stellen einen Bruch sowohl mit dem bestehenden als auch mit dem angestrebten Ortsbild dar.
- **Bereichstyp Geschoßbau:**
keine Konkretisierung der gesamtstädtischen Festlegungen
- **Bereichstyp Wohnanlagen und verdichteter Flachbau:**
Der Bestand innerhalb des ggst. Bereichstyps verfügt in der Regel über 2 Geschosse plus Dachgeschoß. Im Sinne einer effizienten Baulandnutzung und im Sinne des Erhalts eines hohen Durchgrünungsgrades ist eine maßvolle Ausweitung der Gebäudehöhe gebietsverträglich und ermöglicht eine Weiterentwicklung des Gebiets.
Entlang hochrangiger Straßen wird im Sinne eines bauseitigen Emissionsschutzes, zur Fassung des Straßenraums und zur Schaffung von attraktiven straßenabgewandten Freibereichen eine straßenbegleitende Bebauung angestrebt.
- **Bereichstyp kleinteilig strukturierte Gebiete außerhalb des Grüngürtels:**
keine Konkretisierung der gesamtstädtischen Festlegungen
- **Bereichstyp Baugebiete im Grüngürtel:**
keine Konkretisierung der gesamtstädtischen Festlegungen
- **Bereichstyp Betriebsgebiete:**
Der Teilraum zeichnet sich im Gesamten durch eine gute Durchgrünung aus. Auch entlang der Einfahrtsstraßen ist daher besonderer Wert auf eine durchgrünte Straßenraumgestaltung zu legen. Eine Vorgartenzone in Betriebsgebieten bzw. straßenbegleitenden Baumreihen sollten umgesetzt werden.
Im Sinne der Vermeidung von Urban Heat Islands wird eine Reduktion der bestehenden Versiegelung sowie die Begrünung von Flachdächern angestrebt.

Teilraum 17 – Mariatroster Tal

a. Räumliche Abgrenzung

Der Teilraum Mariatroster Tal reicht von der Panoramagasse (südwestlich) bis zur nordöstlichen Stadtgrenze zur Gemeinde Weinitzen bzw. von der Platte (nordwestlich) bis zum Leechwald (südöstlich).

Ferner beinhaltet er die Siedlungssplitter auf der Platte Oberer Plattenweg, Sonnleitengeweg, Wenisbuch und Haidegg, sowie an der Stadtgrenze zu Weinitzen den Siedlungssplitter Neusitz.

b. Stadtmorphologie

Der Teilraum Mariatroster Tal zeigt einen starken Zusammenhang zwischen topografischen Gegebenheiten und stadtmorphologischen Bereichstypen.

Im weitgehend ebenen Talbereich entlang der Mariatroster Straße herrscht durch die Vielzahl an unterschiedlichen Bereichstypen ein heterogener Gebietscharakter vor. Das Umfeld der Mariagrüner Kreuzung ist kleinräumig von Betriebsgebieten (mit Versorgungsfunktion) geprägt, daran grenzen allseits Villenbebauungen bzw. kleinteilig strukturierte Baugebiete an. Vereinzelt bestehen Verdichtungsansätze in Form von Geschoßbau oder Wohnanlagen.

Ein ähnlicher Charakter setzt sich entlang der Mariatroster Straße (über Kroisbach bis zur Talenge Mariatrost/Basilika) und weiter bis ins Becken von Fölling bandartig fort. Lediglich im Bereich Tannhof und Teichhof bestehen homogene Siedlungsbereiche in Form von Wohnanlagen und verdichtetem Flachbau, überwiegend mit Hofbildung. Charakteristisch ist auch die funktionsdurchmischte Straßenrandbebauung (mit Versorgungsfunktion) im Bereich der Talenge am Fuße der Basilika.

Der Bereich Fölling ist von Betriebsgebieten im Umfeld des Kreisverkehrs geprägt. Südlich grenzen verdichtete Flachbauten bzw. Wohnanlagen (Marlandsiedlung) an.

Generell zeigt die jüngere Entwicklung entlang der Mariatroster Straße und den angrenzenden Baugebieten eine merkbare Tendenz zur Verdichtung, vorwiegend in Form von Geschoßbau und Wohnanlagen.

Die nordwestlich bzw. südöstlich des Talraums angrenzenden Hanglagen weisen einen hohen Anteil an kleinteilig strukturierten Gebieten im Grüngürtel auf, vereinzelt bestehen Villenbebauungen, verdichteter Flachbau oder kleinere Wohnanlagen. Charakteristisch sind hier die starke Durchgrünung (privates Grün) sowie die engräumige Verzahnung mit dem angrenzenden Naturraum in Form von Wiesen- und Waldflächen.

Landschaftlich ist der Teilraum geprägt von den unteren Hangbereichen der nördlichen (Platte) und südlichen (Leechwald) Erhebungen sowie von der Beckenlandschaft in Fölling. Die Laubmischwälder und Freilandbereiche liegen auf den zum Teil sehr steilen Hangbereichen und den Kuppenlagen der Platte und des Leechwaldes. Rund um den Siedlungssplitter Wenisbuch befinden sich zahlreiche Obstplantagen. Die Rettenbachklamm mit ihrem Schluchtwald ist aus naturräumlicher Sicht besonders wertvoll. Der Tullbach und der Föllingerbach speisen den Mariatroster Bach, weiters münden innerhalb des Teilraumes der Rettenbach, der Josefbach, der Mariagrüner Bach und der Faulbach in den Mariatroster Bach.

c. Zielbeschreibung

- Ausbildung einer attraktiven Stadteinfahrt und Stärkung der Versorgungsachse durch Funktionsdurchmischung entlang der Mariatroster Straße

- Straßenraumbegleitende und straßenraumfassende Bebauung entlang der Mariatroster Straße
- Vermeidung von gestalterischen Fremdkörpern wie Lärmschutzwänden und unverhältnismäßigen Werbeanlagen im Straßenraum
- Ausbildung von attraktiven Wohnvierteln (Wohnanlagen + verdichteter Flachbau) südlich der Mariatroster Straße im Bereich des Talbodens, im Umfeld der Pfarre Kroisbach in Form von Geschoßbau
- Erhaltung und behutsame Weiterentwicklung des Villenviertels
- Beibehaltung der kleinteiligen Struktur und des hohen Grünraumanteils in den Hanglagen, behutsame Weiterentwicklung durch Auffüllen der Baulücken

d. Festlegungen im Teilraum

- **Bereichstyp Straßenrandbebauung:**
Zur Fassung des Straßenraums und in Abstimmung mit dem traditionellen Bestand wird eine Mindestgeschoßanzahl von 2G festgelegt.
Im Bereich der stark befahrenen Mariatroster Straße ist im Sinne eines bauseitigen Emissionsschutzes die gekuppelte Bauweise anzustreben. Durchblicke in die nördlich angrenzende Hügellandschaft sollten abschnittsweise möglich sein und die Bebauung im gesamten gliedern. Der durchgrünte Charakter ist insbesondere durch diese regelmäßigen Einblicke zu erhalten.
In Bezug auf den Ausschluss von straßenseitigen offenen Erschließungen kann folgendes ausgeführt werden:
Die Mariatroster Straße stellt den Übergang von Stadtzentrum in Richtung Hügel-land dar. Traditionell eine stark belebte Einfahrtsstraße übernimmt sich auch Versorgungsfunktionen und ist wichtiger Teil des öffentlichen Raums im Teilraum. Um diese Funktion auch künftig gut leisten zu können, sind Erhalt und Fortführung von straßenseitige belebten Fassaden erforderlich. Durchgehende straßenseitige Erschließungsschichten sind jedenfalls auszuschließen.
- **Bereichstyp Vororte mit Zentrumsfunktion:**
Zur Fassung des Straßenraums und in Abstimmung mit dem traditionellen Bestand wird eine Mindestgeschoßanzahl von 2G festgelegt.
In Bezug auf den Ausschluss von straßenseitigen offenen Erschließungen kann folgendes ausgeführt werden:
Die beiden alten Ortszentren Mariagrün und Mariatrost sind historisch kleinteilig strukturiert und verfügen über belebte Lochfassaden. Dies soll im Sinne eines attraktiven und sozial überwachten Straßenraums jedenfalls fortgeführt werden. Durchgehende straßenseitige Erschließungsschichten sind jedenfalls auszuschließen, stellen einen Bruch sowohl mit dem bestehenden als auch mit dem angestrebten Ortsbild dar.
- **Bereichstyp Geschoßbau:**
keine Konkretisierung der gesamtstädtischen Festlegungen
- **Bereichstyp Wohnanlagen und verdichteter Flachbau:**
Die Durchgrünung ist ein wesentliches Qualitäts- und Identifikationsmerkmal des Teilraums Mariatrost. Auch bei verdichteten Bauformen ist daher darauf zu achten, dass durchlaufende begrünte Freiräume entstehen bzw. strukturell erhalten werden. In diesem Sinne sind die Abstände zu den Bauplatzgrenzen möglichst

großzügig zu gestalten, eine Unterschreitung der Mindestbestimmungen lt. Stmk. BauG erfüllt diesen Anspruch an das Ortsbild nicht.

- Bereichstyp Villenviertel und offenen Bebauung mäßiger Höhe:
Das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild wird vorwiegend vom Freibereich geprägt. Die Gebäude treten stark in den Hintergrund. In Fortführung dieser Charakteristik sollen auch weiterhin die Gebäude abgerückt situiert werden.
Im Sinne des niedrigeren Bestandes im Teilraum wird die maximal zulässige Geschößanzahl gegenüber der gesamtstädtischen Festlegung geringfügig eingeschränkt.
- Bereichstyp kleinteilig strukturierte Gebiete außerhalb des Grüngürtels:
keine Konkretisierung der gesamtstädtischen Festlegungen
- Bereichstyp Baugebiete im Grüngürtel:
Keine Konkretisierung der gesamtstädtischen Festlegungen
- Bereichstyp Dorfgebiete:
Keine Konkretisierung der gesamtstädtischen Festlegungen

Teilraum 18 – Stiftingtal

a. Räumliche Abgrenzung

Der Teilraum Stiftingtal reicht von der Riesstraße LKH (westlich) bis zur Stadtgrenze zu Kainbach bei Graz (östlich) bzw. vom Leechwald (nördlich) bis zur Anhöhe Ries (südlich).

b. Stadtmorphologie

Im südwestlichen Bereich des Teilraums befinden sich mit den Arealen des LKH Graz und der Medizinischen Universität Graz bedeutende öffentliche Einrichtungen. Diese treten als Gemengelage von kompakten und dichten Bebauungen aus unterschiedlichen Epochen in Erscheinung und stehen in deren Dimension in krassem Gegensatz zu den umliegenden Siedlungsgebieten.

Im nördlichen Anschluss daran definieren unterschiedliche Typologien und Geschößzahlen einen ausgeprägt heterogenen Gebietscharakter. Rudimente kleinteilig strukturierter Gebiete und Villenviertel werden von Großstrukturen, Geschößbau und Wohnanlagen ergänzt. Die jüngere Entwicklung zeigt eine mäßige Verdichtung in Form des Bereichstyps Wohnanlagen und verdichteter Flachbau. Für den Bereich im Nordosten stadtauswärts definieren kleinteilig strukturierte Gebiete im Grüngürtel den typischen Gebietscharakter, punktuell bestehen Rudimente von Betriebsgebieten entlang der Stiftingtalstraße.

Landschaftlich ist der Teilraum geprägt durch den Stiftingbach sowie die unteren und mittleren Hangbereiche der nördlichen (Leechwald) und südlichen (Ries) Erhebungen. Thörlbach und Ankesbach speisen den Stiftingbach. Panzenbeckgraben und Fuchsriegel münden in den Stiftingbach.

c. Zielbeschreibung

- Weiterentwicklung des Stadtteilzentrums im Umfeld des Riesplatzes / LKH Med Campus unter Berücksichtigung der besonderen stadtklimatischen Situation – Ausrichtung der Gebäude und deren Höhen auf den Frischluftzubringer Stiftingtal abstimmen

- Im unmittelbaren Umfeld zum LKH und den begleitenden Infrastruktureinrichtungen mittel- bis langfristig Überführung der kleinteiligen Struktur in Mehrfamilienhausgebiete und Wohnanlagen
- Erhalt der kleinteilig strukturierten Gebiete im Grüngürtel, lediglich Auffüllen der Lücken, keine weitere Ausdehnung des Baulandes in den Landschaftsraum
- Sicherstellung der Anbindung an das Naherholungsgebiet Leechwald für den nicht motorisierten Verkehr

d. Festlegungen im Teilraum

- Bereichstyp Wohnanlagen und verdichteter Flachbau:
Eine verträgliche Überführung der teilweise bestehenden Einfamilienhausgebiete in eine verdichtete Form des Wohnens kann nur gelingen, wenn im Zuge des Gebietsumbaus auf die bestehende kleinteilige Parzellierung und den Baubestand Rücksicht genommen wird. Ein Hineinragen von Bauteilen in den Grenzabstand lt. Stmk. BauG entspricht weder dem Bestand – Einfamilienhausgebiet mit großzügigen Grenzabständen – noch der Zielvorstellung – kompakte Anlagen mit großzügigen Freibereichen. Vielmehr sollte allenfalls eine gemeinsame Bebauung mehrerer Parzellen geprüft werden. Der Erhalt und die Schaffung von Freiraumqualitäten sind im Zuge der Weiterentwicklung des Gebietes unbedingt erforderlich.
- Bereichstyp Villenviertel und offene Bebauung mäßiger Höhe:
keine Konkretisierung der gesamtstädtischen Festlegungen
- Bereichstyp Kleinteilig strukturierte Gebiete außerhalb des Grüngürtels:
keine Konkretisierung der gesamtstädtischen Festlegungen
- Bereichstyp Baugebiete im Grüngürtel:
keine Konkretisierung der gesamtstädtischen Festlegungen
- Bereichstyp Öffentliche Einrichtung:
Im Bereich des Landeskrankenhauses gibt es eine lange Tradition der Entwicklung neuer Ausbauten auf Basis eines Masterplans. Diese soll weiterfortgeführt werden. Die Durchwegung des Areals spielt sowohl für die Erreichbarkeit der einzelnen Einrichtungen am Areal als auch für die des angrenzenden Naherholungsgebietes eine große Rolle.
Die Lage im Bereich eines wichtigen Frischluftzubringers bedingt die Forderung nach einer guten Durchgrünung. Die Aufheizung der Luftströme soll möglichst hintangehalten werden. Nicht zuletzt sollte eine Beschränkung der Versiegelung ein angenehmes Kleinklima für die PatientInnen gewährleisten.

Teilraum 19 – Auf der Ries

a. Räumliche Abgrenzung

Der Teilraum „Auf der Ries“ reicht vom LKH (westlich) bis zur Stadtgrenze zu Kainbach bei Graz (östlich) bzw. vom Rieshang (nördlich) bis Ragnitz Anhöhe (südlich).

b. Stadtmorphologie

Der Teilraum „Auf der Ries“ wird von kleinteilig strukturierten Gebieten im Grüngürtel dominiert. Entlang der Riesstraße bestehen punktuell dichte und kompakte Strukturen in Form von Geschoßbau und Wohnanlagen sowie Betriebsgebiete.

Er erstreckt sich entlang des Höhenrückens des beginnenden Hügellandes östlich von Graz. Die Kuppenlagen sind durchwegs bebaut. Die abfallenden Hangbereiche zeigen sich in einem Nutzungsmix aus Mähwiesen und Laubwäldern, wobei vor allem die nordseitig abfallenden Bereiche bewaldet sind. Im Teilraum befinden sich keine Fließgewässer.

c. Zielbeschreibung

- Erhalt des durchgrünter Charakters des Grazer Grüngürtels
- Maßvolle Weiterentwicklung in Bereichen bestehenden Baulandes
- Erhalt großer zusammenhängender Grünflächen

d. Festlegungen im Teilraum

Bereichstyp Baugebiete im Grüngürtel:

Keine Konkretisierung der gesamtstädtischen Festlegungen.

Teilraum 20 – Ragnitztal

a. Räumliche Abgrenzung

Der Teilraum Ragnitztal reicht von der Pfarre St. Leonhard/ LKH (westlich) bis zur Stadtgrenze zu Hönigtal (östlich) bzw. von der Anhöhe Ries inkl. Grüngürtelbebauung (nördlich) bis zur Anhöhe Waltendorf (südlich).

b. Stadtmorphologie

Der Teilraum zeichnet sich durch einen heterogenen Gebietscharakter bestehend aus unterschiedlichen Typologien und Höhenentwicklungen aus. Entlang der Ragnitzstraße prägen vorwiegend kleinteilig strukturierte Gebiete den Straßenraum. Vereinzelt finden sich größere Anlagen aus Geschoßbau, Wohnanlagen und verdichtetem Flachbau. Merkwürdige Verdichtungen beobachtet man im Kreuzungsbereich Ragnitzstraße - Riesstraße bis zum Sport- und Freizeitzentrum, die durch öffentliche Einrichtungen ergänzt werden (Sanatorium, Seniorenheim). Einen markanten Orientierungspunkt stellt die Berliner Ring Siedlung mit seinen Großstrukturen und Geschoßbauten im östlichen Teilraum dar. Die bestehenden leichten Hanglagen im Süden und Norden weisen eine kleinteilig strukturierte Bebauung auf.

Landschaftlich prägen der Ragnitzbach sowie die Ausläufer des Hügellandes im Osten von Graz den Teilraum. An den Nordhängen befindet sich oberhalb des Berlinerringes eine größere Waldfläche, ansonsten ist die Waldausstattung gering. Auf Höhe des LKH speisen der Ragnitzbach und der Stiftingbach den Leonhardbach. In der äußeren Ragnitz mündet der Schweinbergbach in den Ragnitzbach.

c. Zielbeschreibung

- Die Ragnitzstraße soll sich zu einer attraktiven Einfahrtsstraße entwickeln. Damit verbunden ist die Konzeption einer Bewegungsachse für Fuß- und Radverkehr mit entsprechender Grünausstattung, die Fassung des Straßenraums durch straßenbegleitende Bebauung, welche jedoch weiterhin Durchblicke in die angrenzenden grünen Hanglagen ermöglichen soll.
- Die zweite Reihe entlang der Ragnitzstraße liegt in guter infrastruktureller Lage und soll dem Gebietscharakter entsprechend in Form von Wohnanlagen und verdichtetem Flachbau mit mäßigen Höhen weiterentwickelt werden.
- Der stark durchgrünte Charakter der Baugebiete im Grüngürtel mit seiner kleinteilig strukturierten Bebauung soll erhalten werden.

d. Festlegungen im Teilraum

- Bereichstyp Straßenrandbebauung:
Zur Fassung des Straßenraums wird eine Mindestgeschoßanzahl von 3G festgelegt.

In Bezug auf den Ausschluss von straßenseitigen offenen Erschließungen kann folgendes ausgeführt werden:

Die Ragnitzstraße stellt den Übergang von Stadtzentrum in Richtung Hügelland dar. Traditionell eine stark belebte Einfahrtsstraße übernimmt sich auch Versorgungsfunktionen und ist wichtiger Teil des öffentlichen Raums im Teilraum. Um diese Funktion auch künftig gut leisten zu können, sind Erhalt und Fortführung von straßenseitige belebten Fassaden erforderlich. Durchgehende straßenseitige Erschließungsschichten sind jedenfalls auszuschließen

- Bereichstyp Geschoßbau:
keine Konkretisierung der gesamtstädtischen Festlegungen
- Bereichstyp Wohnanlagen und verdichteter Flachbau:
keine Konkretisierung der gesamtstädtischen Festlegungen
- Bereichstyp kleinteilige strukturierte Gebiete außerhalb des Grüngürtels:
keine Konkretisierung der gesamtstädtischen Festlegungen
- Bereichstyp Baugebiete im Grüngürtel:
keine Konkretisierung der gesamtstädtischen Festlegungen

Teilraum 21 – Ruckerlberg – Lustbühel

a. Räumliche Abgrenzung

Der Teilraum Ruckerlberg - Lustbühel reicht von der Plüddemanngasse (westlich) bis zur Stadtgrenze zu Hart bei Graz (östlich) bzw. vom Ragnitzbach (nördlich) bis zur Waltendorfer Hauptstraße (südlich).

b. Stadtmorphologie

Östlich der Plüddemanngasse befindet sich die Anhöhe des Ruckerlberges. Diese ist von kleinteilig strukturierten Gebieten und Villenviertel geprägt. Durch vorwiegend jüngere Bauprojekte findet sich punktuell der Bereichstyp Wohnanlagen und verdichteter Flachbau. Im Kreuzungsbereich Waltendorfer Hauptstraße und Plüddemanngasse befinden

sich kompakte Blockrandbebauungen, dahinter ergänzen Wohnanlagen den dicht bebauten Gebietscharakter. Vor der Anhöhe Richtung Osten prägen vorwiegend Rudimente dörflicher Strukturen an der Straßenflucht das alte Zentrum. Betriebsgebiete und öffentliche Einrichtungen (Volksschule) bilden gemeinsam Ansätze eines kleinen funktionsdurchmischten Zentrums. Entlang der Waltendorfer Hauptstraße Richtung Osten bildet die Gemengelage aus kleinteilig strukturierten Gebieten, Geschoßbau und Wohnanlagen einen eher heterogenen Straßenraum. Im angrenzenden Grüngürtel sind überwiegend kleinteilig strukturierte Gebiete vorherrschend.

Landschaftlich ist der ggst. Teilraum durch die Kuppen des Ruckerlberges und des Lustbühels geprägt. Größere zusammenhängende offene Landschaftsbereiche befinden sich rund um das Schloß Lustbühel nach Osten bis zur Petersbergenstraße, zwischen Oberer Teichstraße und Kaiserwaldweg sowie westlich des Rosenhangs. Im Bereich Lustbühel, Blumenhang und am östlichsten Bereich des Teilraumes bestehen Waldbereiche. Innerhalb des Teilraumes befindet sich im Bereich Lustbühel der Quellbereich des Petersbaches.

c. Zielbeschreibung

- Erhalt des hohen Durchgrünungsgrades von Baugebieten
- Weiterentwicklung der Villenviertel unter Beibehaltung des klaren städtebaulichen Ordnungsprinzips und der charakteristischen baulichen Merkmale (Lage des Gebäudes, Proportion, Höhe, Freiraumgestaltung etc.)
- Nutzung des bestehenden Baulandes entsprechend der guten infrastrukturellen Lage
- Bebauungsplanpflicht zur Sicherstellung der verträglichen und qualitätsvollen Entwicklung bei höheren Bebauungsdichten
- Sicherstellung der ausreichenden öffentlichen Durchwegung in Form von Ergänzungen des Fuß- und Radwegenetzes

d. Festlegungen im Teilraum

- Bereichstyp Blockrandbebauung:
keine Konkretisierung der gesamtstädtischen Festlegungen
In Bezug auf den Ausschluss von straßenseitigen offenen Erschließungen kann folgendes ausgeführt werden:
Der ggst. Bereich ist durch attraktive und belebte Lochfassaden geprägt (Sonnenstraße). Die bestehende Blockrandstruktur im Bereich Sonnenstraße zeichnet sich durch attraktive und belebte Lochfassaden aus. Dies ist ortsbildprägend und jedenfalls fortzuführen. Durchgehende straßenseitige Erschließungsschichten sind auszuschließen, stellen einen Bruch sowohl mit dem bestehenden als auch mit dem angestrebten Ortsbild dar.
- Bereichstyp Straßenrandbebauung:
keine Konkretisierung der gesamtstädtischen Festlegungen
In Bezug auf den Ausschluss von straßenseitigen offenen Erschließungen kann folgendes ausgeführt werden:
Der ggst. Bereich ist kleinteilig strukturiert und von belebten Lochfassaden geprägt. Die Waltendorfer Hauptstraße bildet zudem den Übergang von Ortszentrum zu Villenviertel dar. Traditionell übernimmt sie auch Versorgungsfunktionen und ist wichtiger Teil des öffentlichen Raums im Teilraum. Städtebauliches Ziel

ist es, die ggst. Bereiche weiter zu attraktivieren und räumlich zu fassen. Dies benötigt angrenzende belebte Fassaden. Durchgehende straßenseitige Erschließungsschichten sind daher jedenfalls auszuschließen, stellen einen Bruch sowohl mit dem bestehenden als auch mit dem angestrebten Ortsbild dar.

- Bereichstyp Wohnanlagen und verdichteter Flachbau:
Das Gebiet zeichnet sich durch eine gute Durchgrünung und eine interessante Topographie aus. Beides sollte im Zuge der Errichtung von neuen Gebäuden und Anlagen fortgeführt und strukturell erhalten werden.
- Bereichstyp Villenviertel und offenen Bebauung mäßiger Höhe:
der vorherrschende Villentyp im ggst. Bereich ist in der Regel zwei- bis dreigeschossig mit Dach. In Übersetzung in eine moderne Architektursprache und mit derzeit üblichen Raumhöhen sind maximal 4 Geschoße + Dachgeschoß vorstellbar.
- Bereichstyp Kleinteilig strukturierte Gebiete außerhalb des Grüngürtels:
keine Konkretisierung der gesamtstädtischen Festlegungen
- Bereichstyp Baugebiete im Grüngürtel:
keine Konkretisierung der gesamtstädtischen Festlegungen

Teilraum 22 – Petersbergen

a. Räumliche Abgrenzung

Der Teilraum Petersbergen reicht von der Grüngürtelgrenze an der Anhöhe Petersbergen (westlich) bis zur Stadtgrenze zu Hart bei Graz (östlich) bzw. von zweiter Reihe südliche Waltendorfer Hauptstraße (nördlich) bis zu den Baugebieten südlich der Petersbergenstraße (südlich).

b. Stadtmorphologie

Der Teilraum ist durch seine Topographie stark geprägt und weist überwiegend kleinteilig strukturierte Gebiete im Grüngürtel auf. Nur vereinzelt finden sich Ansätze einer Verdichtung durch verdichteten Flachbau, Wohnanlagen oder Geschoßbau. Weiters bestehen insbesondere im Bereich des Kreuzungsbereichs Petersbergenstraße – Hohenrainstraße Rudimente dörflicher Strukturen.

Der Teilraum liegt im ansteigenden Hügelland östlich von Graz. Vor allem an den Stadtrandbereichen finden sich einige größere Waldflächen. Der Petersbach und dessen kleinere Zubringer vom Peierlhang entwässern den Teilraum.

c. Zielbeschreibung

- Erhalt des durchgrünten Charakters des Grazer Grüngürtels
- Maßvolle Weiterentwicklung in Bereichen bestehenden Baulandes
- Erhalt großer zusammenhängender Grünflächen

d. Festlegungen im Teilraum

Bereichstyp Baugebiete im Grüngürtel:

Keine Konkretisierung der gesamtstädtischen Festlegungen.

Teilraum 23 – Autal und Messendorf

a. Räumliche Abgrenzung

Der Teilraum Autal reicht von der Anhöhe Messendorfberg (nördlich und westlich) bis zur Stadtgrenze zu Raaba (südlich) und Hart bei Graz (östlich).

Der Teilraum Messendorf reicht von der Liebenauer Tangente/ Autobahnzubringer A2 (westlich) bis zur Anhöhe Messendorfberg (östlich) bzw. vom Sternäckerweg bis zur Stadtgrenze zur Marktgemeinde Raaba (südlich).

b. Stadtmorphologie

Der Teilraum Messendorf ist vorwiegend von Betriebsgebieten, insbesondere im Umfeld der Maggstraße/Styriastraße, geprägt. Entlang der St. Peter Hauptstraße definieren Rudimente aus dörflichen Strukturen, kleinteilig strukturierten Gebieten und Betriebsgebieten den Straßenraum. Vereinzelt sind Verdichtungsansätze als Geschoßbau und Wohnanlagen vorhanden. Kleinteilig strukturierte Gebiete prägen das Feld südlich des St. Peter Gürtels bzw. den Osten der St. Peter Hauptstraße im Bereich ab Anhöhe Messendorfberg (Grüngürtel).

Das Autal wird von den Bereichstypen Wohnanlage an der Autaler Straße und kleinteilig strukturierten Gebieten im Grüngürtel im nordöstlichen Teilraum dominiert.

Landschaftlich prägt der Messendorfberg die beiden Teilräume. Dieser erhebt sich östlich der St. Peter Hauptstraße. Die zum Teil steilen Hangbereiche sind Großteils bewaldet. Der Bereich Autal liegt auf den unteren nach Südosten abfallenden Hangbereichen des Messendorfberges.

c. Zielbeschreibung

- Weiterentwicklung des Betriebsgebiets Messendorfgrund unter Berücksichtigung der stadtklimatischen Gegebenheiten, Flächen sparende Nutzung des Baulandes in diesem Bereich, Verringerung der Versiegelung, Ausbau der Grüninfrastruktur innerhalb des Gewerbegebiets
- Aufbau einer straßenbegleitenden Bebauung entlang der St. Peter Hauptstraße, welche gegen Westen stärker geschlossen ausgeführt ist und gegen Osten Durchblicke in den Grünraum Messendorfberg zulässt
- Erhalt der kleinteilig strukturierten Gebiete im Feld sowie im Grüngürtel, lediglich ergänzende Bebauung
- Sicherstellung der ausreichenden öffentlichen Durchlässigkeit in den derzeit unbebauten Entwicklungsbereichen

d. Festlegungen im Teilraum

- Bereichstyp Straßenrandbebauung
Zur Fassung des Straßenraums wird eine Mindestgeschoßanzahl von 2-3G festgelegt.
Im Bereich der stark befahrenen St. Peter Hauptstraße ist im Sinne eines bauseitigen Emissionsschutzes die gekuppelte bzw. geschlossene Bauweise anzustreben. Durchblicke in die nördlich angrenzende Hügellandschaft sollten abschnittsweise möglich sein und die Bebauung im gesamten gliedern. Der durchgrünte Charakter ist insbesondere durch diese regelmäßigen Einblicke zu erhalten.

In Bezug auf den Ausschluss von straßenseitigen offenen Erschließungen kann folgendes ausgeführt werden:

Die St. Peter Hauptstraße stellt den Übergang von Stadtzentrum in Richtung Hügelland dar. Traditionell eine stark belebte Einfahrtsstraße übernimmt sich auch Versorgungsfunktionen und ist wichtiger Teil des öffentlichen Raums im Teilraum. Um diese Funktion auch künftig gut leisten zu können, sind Erhalt und Fortführung von straßenseitige belebten Fassaden erforderlich. Durchgehende straßenseitige Erschließungsschichten sind jedenfalls auszuschließen.

- Bereichstyp Wohnanlagen und verdichteter Flachbau:
keine Konkretisierung der gesamtstädtischen Festlegungen
- Bereichstyp kleinteilige strukturierte Gebiete außerhalb des Grüngürtels:
keine Konkretisierung der gesamtstädtischen Festlegungen
- Bereichstyp Baugebiete im Grüngürtel:
keine Konkretisierung der gesamtstädtischen Festlegungen
- Bereichstyp Betriebsgebiete:
Im Sinne der Vermeidung bzw. der Reduktion von Urban Heat Islands sollte der bestehende hohe Versiegelungsgrad reduziert werden.

Teilraum 24 – Engelsdorf – Murfeld

a. Räumliche Abgrenzung

Der Teilraum Engelsdorf - Murfeld reicht von der Mur (westlich) bis zur Liebenauer Tangente / Autobahnzubringer A2 (östlich) bzw. vom Petersbach (nördlich) bis zur Stadtgrenze zu Thondorf (Markgemeinde Gössendorf, südlich).

b. Stadtmorphologie

Im Norden – entlang der Puntigamer Straße - ist der Teilraum durch das engräumige Nebeneinander von Betriebsgebieten, dörflichen Strukturen, kleinteilig strukturierten Gebieten und durch die öffentlichen Einrichtung HIB Liebenau stark heterogen geprägt. Entlang der Liebenauer Hauptstraße finden sich Rudimente dörflicher Strukturen gemischt mit Betriebsgebieten und kleinteilig strukturierte Gebieten. Westlich der bandartigen Bebauung entlang der Liebenauer Hauptstraße erstrecken sich großflächige, unbebaute Flächen, welche als Entwicklungspotenzial gemäß STEK 4.0 festgelegt sind. Richtung Mur ist der Bereichstyp kleinteilig strukturierten Gebiete vorherrschend. Vereinzelt und als Ergebnis jüngerer Entwicklungen bestehen kompaktere Siedlungsstrukturen aus verdichtetem Flachbau, Wohnanlagen und Geschoßbau. Im Südwesten entlang der Mur prägt ein homogenes Feld aus kleinteilig strukturierten Gebieten (Murfeld) den Gebietscharakter. Im Südosten bildet das großflächige Betriebsgebiet der Magna Steyr den Abschluss zur Stadtgrenze nach Thondorf.

Landschaftlich bemerkenswert sind der Murraum, die Parkanlage im Bereich des HIB Liebenau mit einem großflächigen Altbaumbestand und der Petersbach, welcher die nördliche Grenze des Teilraums bildet.

c. Zielbeschreibung

- Erhalt des Charakters der Streusiedlung Murfeld; verträgliche bauliche Ergänzungen werden angestrebt.
- Trassenpark des Südgürtels liefert neue Qualität für den gesamten Stadtteil

- Grünes Band als Durchwegung, Treffpunkt, öffentlicher Raum für das Quartier
- Im Nahbereich sollen künftige Bauprojekte Beiträge zum Trassenpark liefern, das Grüne Band wird durch angelagerte „Perlen“ („pocket parks“) ergänzt; angrenzende dichtere und höhere Bebauungen akzentuieren die Parkanlage und stellen Infrastruktur zur Verfügung.
- Als Trennung und Verbindung zwischen Wohngebieten und künftigen Gewerbeflächen wird auch im Bereich Jägerweg/nördlich Magna-Werk ein grünes Band angestrebt;
- Eine Durchwegung in zweiter Reihe zur Liebenauer Hauptstraße soll die sanfte Mobilität (Geh- und Radverkehr) im Gebiet erleichtern und Platz für Treffpunkte schaffen.
- Großflächige neue Bebauungen sind mit einer geringen Versiegelung und qualitativ hochwertigen Freiräumen zu errichten, größere Baukörperhöhen sind damit verbunden und sollen verträglich eingefügt werden.
- Im Bereich des alten Ortszentrums (Puntigamer Straße – Liebenauer Hauptstraße) ist aufgrund der geplanten Bahnunterführung mit großen Umstrukturierungen zu rechnen. Entwicklungen sollten jedenfalls mit Bebauungsplanung begleitet werden.

d. Festlegungen im Teilraum

- **Bereichstyp Straßenrandbebauung:**
Zur Fassung des Straßenraums wird eine Mindestgeschoßanzahl von 2G festgelegt.
Städtebauliches Ziel ist es, die ggst. Bereiche zu attraktivieren und räumlich zu fassen. Dies benötigt angrenzende belebte Fassaden. Durchgehende straßenseitige Erschließungsschichten sind daher jedenfalls auszuschließen, stellen einen Bruch sowohl mit dem bestehenden als auch mit dem angestrebten Ortsbild dar.
- **Bereichstyp Vororte mit Zentrumsfunktion:**
keine Konkretisierung der gesamtstädtischen Festlegungen
In Bezug auf den Ausschluss von straßenseitigen offenen Erschließungen kann folgendes ausgeführt werden:
Das alte Ortszentrum Liebenau ist historisch kleinteilig strukturiert und verfügt über belebte Lochfassaden. Dies soll im Sinne eines attraktiven und sozial überwachten Straßenraums jedenfalls fortgeführt werden. Durchgehende straßenseitige Erschließungsschichten sind jedenfalls auszuschließen, stellen einen Bruch sowohl mit dem bestehenden als auch mit dem angestrebten Ortsbild dar.
- **Bereichstyp Geschoßbau:**
Im Übergang zu kleinteilig strukturierten Gebieten lt. RLB sind belebte und entsprechend gegliederte Fassaden anzustreben. Die Anordnung einer durchgehenden Erschließungsschicht mit angrenzenden Nebenräumen entspricht dieser Vorgabe nicht und ist daher auszuschließen. Die Qualität der angrenzenden meist privaten Freiräume ist ebenso zu beachten.
Der Teilraum leidet an mangelnder Durchlässigkeit. Mit dem Mur Korridor und dem Trassenpark im Bereich des Südgürtels stehen hochwertige Freiräume zur Verfügung. Die Anbindung derselben an die Wohngebiete ist unbedingt zu gewährleisten.
- **Wohnanlagen und verdichteter Flachbau:**

Der Bestand innerhalb des ggst. Bereichstyps verfügt in der Regel über 2 Geschosse plus Dachgeschoß. Im Sinne einer effizienten Baulandnutzung und im Sinne des Erhalts eines hohen Durchgrünungsgrades ist eine maßvolle Ausweitung der Gebäudehöhe gebietsverträglich und ermöglicht eine Weiterentwicklung des Gebiets.

Quartiere, die im Bestand über zusammenhängende bauplatzübergreifende Grünflächen verfügen, welche im Zusammenspiel mit der straßennahen Bebauung einen Hofcharakter ausbilden, sollen auch im Falle von Neubauten und Nachverdichtungen strukturell erhalten werden. Zufahrten in die Tiefe der Grundstücke sind daher zu vermeiden. Die Anordnung von KFZ Abstellflächen im Bereich der hofartigen Grünstrukturen sind ebenso auszuschließen.

- Bereichstyp kleinteilig strukturierte Gebiete außerhalb des Grüngürtels: Der Bereich stellt eine große zusammenhängende Streusiedlung dar. Das Ausmaß der baulichen Nutzung liegt weit unter den Festlegungen des Flächenwidmungsplanes. Im Zuge von neuem Bauen im Bestand ist auf den strukturellen Erhalt der Durchgrünung zu achten.

Einige Quartiere verfügen im Bestand über zusammenhängende bauplatzübergreifende Grünflächen, welche im Zusammenspiel mit der straßennahen Bebauung einen Hofcharakter ausbilden. Diese sollen auch im Falle von Neubauten und Nachverdichtungen strukturell erhalten werden. Zufahrten in die Tiefe der Grundstücke sind daher zu vermeiden. Die Anordnung von KFZ Abstellflächen im Bereich der hofartigen Grünstrukturen sind ebenso auszuschließen.

- Bereichstyp Betriebsgebiete: Gebäudehöhen sind im Übergangsbereich zu anderen Bereichstypen lt. RLB entsprechend abzustimmen. Im Sinne der Vermeidung bzw. der Reduktion von Urban Heat Islands sollte der bestehende hohe Versiegelungsgrad reduziert werden.
- Bereichstyp Entwicklungsgebiet: Für beide Areale ist im 4.0 STEK idgF bereits festgelegt, dass eine allfällige Flächenwidmungsplanausweisung auf Basis der Erstellung eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes und einer Infrastrukturplanung zu erfolgen hat. Im Zuge dieser Gesamtkonzepte werden auch städtebauliche Parameter für die künftige bauliche Entwicklung definiert werden.

Teilraum 25 – Rudersdorf

a. Räumliche Abgrenzung

Der Teilraum Rudersdorf reicht von der Eisenbahntrasse Am Wagrain (westlich) bis zur Mur (östlich) bzw. von der Puntigamer Straße (nördlich) bis zur Stadtgrenze zu Feldkirchen bei Graz (südlich).

b. Stadtmorphologie

Großflächige Entwicklungspotenziale und der Mühlgang segmentieren den dispers strukturierten Siedlungsraum. Entlang der stark frequentierten Hauptstraßen Puntigamer Straße und Triesterstraße ist der Teilraum von Betriebsgebieten geprägt, ebenso südlich des Golfplatzes Graz-Puntigam (Erwerbsgärtnerei und Umfeld). Daran anschließend, insbesondere in der Mitte bzw. im Südosten des Teilraums, ist der Bereichstyp kleinteilig

strukturierte Gebiete vorherrschend. Entlang der Rudersdorfer Straße bestehen Rudimente dörflicher Strukturen, vereinzelt auch Ansätze von Wohnanlagen (Gadollaweg) und verdichtetem Flachbau (Anselm-Franz-Gasse).

Entlang des Rechten Mühlganges und der Mur gibt es durchgehend Begleitgehölze. Innerhalb des Teilraumes verläuft in zweiter Reihe zur Triesterstraße eine landschaftsbildprägende Geländekante.

c. Zielbeschreibung

- Die Naherholungsachse entlang der Mur soll ausgebaut werden, sie bildet ein städtebauliches Rückgrat des Teilraums.
- Ergänzend dazu bildet auch der Mühlgang eine bedeutende Grünraumachse und soll als solche erhalten werden.
- Die Triesterstraße ist als urbane Achse weiter zu entwickeln und soll insbesondere der Versorgung der angrenzenden Wohngebiete (in zweiter Reihe) dienen. Dazu ist die bauliche Fassung des Straßenraums und die Erhöhung der Funktionsdurchmischung erforderlich.
- Die weitere Zersiedelung ist zu vermeiden; die Weiterentwicklung kleinteilig strukturierter Gebiete durch Neues Bauen im Bestand hat Vorrang gegenüber der Ausdehnung des Wohnbaulandes.

d. Festlegungen im Teilraum

- Bereichstyp Straßenrandbebauung:
Zur Fassung des Straßenraums wird eine Mindestgeschoßanzahl von 3G festgelegt.
In Bezug auf den Ausschluss von straßenseitigen offenen Erschließungen kann folgendes ausgeführt werden:
Städtebauliches Ziel ist es, die ggst. Bereiche zu attraktivieren und räumlich zu fassen. Dies benötigt angrenzende belebte Fassaden. Durchgehende straßenseitige Erschließungsschichten sind daher jedenfalls auszuschließen, stellen einen Bruch sowohl mit dem bestehenden als auch mit dem angestrebten Ortsbild dar.
- Bereichstyp Geschoßbau:
keine Konkretisierung der gesamtstädtischen Festlegungen
- Bereichstyp Wohnanlagen und verdichteter Flachbau:
keine Konkretisierung der gesamtstädtischen Festlegungen
- Bereichstyp kleinteilige strukturierte Gebiete außerhalb des Grüngürtels:
keine Konkretisierung der gesamtstädtischen Festlegungen
- Bereichstyp Betriebsgebiete:
Die Betriebsgebiete entlang der Mur finden sich in einem landschaftlich und stadtklimatologisch durchaus heiklen Bereich. Es sollte daher langfristig das Ausmaß der Versiegelung reduziert werden und vor allem entlang des Mur Korridors der durchgrünte Charakter ausgebaut werden. Die Erreichbarkeit des Mur Korridors ist durch entsprechende fußläufige Wegeverbindungen zu gewährleisten.
- Bereichstyp Dorfgebiete:
keine Konkretisierung der gesamtstädtischen Festlegungen

Teilraum 26 – Puntigam Süd West

a. Räumliche Abgrenzung

Der Teilraum Puntigam Süd West reicht von der Pyhrn Autobahn A9 (westlich) bis zur Eisenbahntrasse (Am Wagrain, östlich) bzw. vom Weblinger Gürtel (nördlich) bis zur Stadtgrenze zu Seiersberg (südlich).

b. Stadtmorphologie

Der Teilraum ist durch die zwei vorherrschenden Bereichstypen Betriebsgebiete und kleinteilig strukturierten Gebiete geprägt. Zwischen den bebauten Bereichen befinden sich großflächige unbebaute Entwicklungspotenziale im nördlichen Teilraum sowie im Südwesten.

Die Siedlungsräume entlang der A9, des Weblinger Gürtels und der Gradnerstraße sind primär von großflächigen Betriebsgebieten mit starker Versiegelung geprägt. Im Anschluss daran – südlich Schwarzer Weg - befinden sich vorwiegend kleinteilig strukturierte Gebiete, vereinzelt verdichteter Flachbau.

Im südöstlichen Bereich bilden kleinteilig strukturierte Gebiete, vereinzelt verdichteter Flachbau, Wohnanlagen und Geschoßbau, ein stark durchgrüntes und relativ homogenes Quartier.

Jüngere Projekte zeigen Tendenzen zur mäßigen Verdichtung in Form von verdichtetem Flachbau und Wohnanlagen.

c. Zielbeschreibung

- Bei der Entwicklung der großen unbebauten Flächenreserven ist die Sicherung von Grünverbindungen und Freiflächen erforderlich.
- Erforderlich ist eine bessere Anbindung der Siedlungsgebiete an den NVK Puntigam in Form einer Ergänzung des Fuß- und Radwegenetzes
- Zur Stärkung der Versorgungsfunktion im Bereich des alten Zentrums Puntigam sollen die Kubaturen erhöht und Infrastruktur geschaffen werden.
- Die Entwicklung der Flächenreserven im Umfeld der Gradnerstraße hängt vom Ausbau des öffentlichen Verkehrs ab; hinsichtlich der Höhenentwicklung von Gebäuden ist ein verträglicher Übergang zum Umfeld zu schaffen.
- Der hohe Anteil an dünn besiedelten Bereichen soll in Form von Wohnanlagen und verdichtetem Flachbau (Strukturwechsel) weiterentwickelt werden.

d. Festlegungen im Teilraum

- Bereichstyp Vororte mit Zentrumsfunktion:
keine Konkretisierung der gesamtstädtischen Festlegungen
In Bezug auf den Ausschluss von straßenseitigen offenen Erschließungen kann folgendes ausgeführt werden:
Das alte Ortszentrum Puntigam ist historisch kleinteilig strukturiert und verfügt über belebte Lochfassaden. Dies soll im Sinne eines attraktiven und sozial überwachten Straßenraums jedenfalls fortgeführt werden. Durchgehende straßenseitige Erschließungsschichten sind jedenfalls auszuschließen, stellen einen Bruch sowohl mit dem bestehenden als auch mit dem angestrebten Ortsbild dar.
- Bereichstyp Geschoßbau
Der Straßenraum stellt den wesentlichen öffentlichen Raum innerhalb des ggst Gebietes dar. Die Gradnerstraße bildet die direkte Anbindung des Teilraums an das Ortszentrum Straßgang und ist von künftigen Entwicklungsgebieten gesäumt.

Um künftig eine entsprechende Aufenthaltsqualität gewährleisten zu können, wird straßenbegleitend eine belebte und repräsentative Fassade angestrebt. Die Anordnung einer durchgehenden Erschließungsschicht mit angrenzenden Nebenräumen entspricht dieser Vorgabe nicht und ist daher auszuschließen.

Im Zuge des Geschoßbaus sind nutzbare Freiräume mit hoher Aufenthaltsqualität anzubieten.

- **Bereichstyp Wohnanlagen und verdichteter Flachbau:**
Eine vertragliche Überführung der teilweise bestehenden Einfamilienhausgebiete in eine verdichtete Form des Wohnens kann nur gelingen, wenn im Zuge des Gebietsumbaus auf die bestehende kleinteilige Parzellierung und den Baubestand Rücksicht genommen wird. Ein Hineinragen von Bauteilen in den Grenzabstand lt. StBauG entspricht weder dem Bestand – Einfamilienhausgebiet mit großzügigen Grenzabständen – noch der Zielvorstellung – kompakte Anlagen mit großzügigen Freibereichen. Vielmehr sollte allenfalls eine gemeinsame Bebauung mehrerer Parzellen geprüft werden. Der Erhalt und die Schaffung von Freiraumqualitäten sind im Zuge der Weiterentwicklung des Gebietes unbedingt erforderlich.
- **Bereichstyp kleinteilige strukturierte Gebiete außerhalb des Grüngürtels:**
Einige Quartiere verfügen im Bestand über zusammenhängende bauplatzübergreifende Grünflächen, welche im Zusammenspiel mit der straßennahen Bebauung einen Hofcharakter ausbilden. Diese sollen auch im Falle von Neubauten und Nachverdichtungen strukturell erhalten werden. Zufahrten in die Tiefe der Grundstücke sind daher zu vermeiden. Die Anordnung von KFZ Abstellflächen im Bereich der hofartigen Grünstrukturen sind ebenso auszuschließen.
- **Bereichstyp Betriebsgebiete:**
Im Sinne der Vermeidung von Urban Heat Islands wird eine Reduktion der bestehenden Versiegelung und eine angemessene Durchgrünung der betroffenen Areale angestrebt. Die Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr ist im Sinne der Lebensqualität im Teilraum und der Reduktion des motorisierten Individualverkehrs sicherzustellen.

Teilraum 27 – Straßgang Süd

a. Räumliche Abgrenzung

Der Teilraum Straßgang Süd reicht vom Grüngürtelgebiet Kehlberg (westlich) bis zur Pyhrn Autobahn (östlich) bzw. vom Plabutschunnel bzw. Weblinger Gürtel (nördlich) bis zur Stadtgrenze zu Seiersberg (südlich).

b. Stadtmorphologie

Der Westen des Teilraums Straßgang Süd ist geprägt von kleinteilig strukturierten Gebieten im Grüngürtel in topographischer Hanglage des Kehlbergs. Nach Osten bzw. ab der Martinhofstraße verdichten sich die baulichen Strukturen mit Typologien, wie verdichteter Flachbau und Wohnanlagen mäßiger Höhe (Straßgang Nordwest). Das Straßganger Zentrum rund um den Florianiberg übernimmt für die überwiegende Umgebung die Versorgungsfunktion mit einer starken Durchmischung aus Versorgungs-, Bildungs- und Dienstleistungsangeboten. Das Zentrum ist geprägt von dörflichen Strukturen geringer

Höhe, in unmittelbarer Umgebung grenzen Geschößbau und Wohnanlagen als Verdichtungsansatz an (Straßgang Ost). Entlang der Kärntnerstraße und westlich der Pyhrn- Autobahn befinden sich Betriebsgebiete (Gradnerstraße West). Der nordöstliche Teil von Straßgang ist geprägt durch kleinteilig strukturierten Gebieten (Schwarzer Weg). Landschaftlich prägt der Buchkogel den Teilraum. Das Schloss St. Martin sowie der Florianiberg mit Kirche stellen ein wichtiges Identifikationsmerkmal des Stadtteils dar. Der Katzelbach verläuft entlang des nördlichen Hangfußes des Florianiberges.

c. Zielbeschreibung

- Erhalt des stark durchgrüntes Charakters des Grüngürtels
- Erhalt und behutsame Weiterentwicklung des alten Ortszentrum Straßgang unter Berücksichtigung der Altstadtsschutzzone
- Konzentration der Wohnfunktion und zusätzlicher Infrastruktur im Nahbereich des Alten Ortszentrums im Sinne der Idee der Stadt der kurzen Wege
- Funktionelle und gestalterische Aufwertung der Einfahrtsstraßen, straßenraumbildende Bebauung mit entsprechend hoher Kubatur zur Fassung des Straßenraums und zum Schutz der dahinterliegenden Bebauung vor Immissionen
- Auffüllen und Weiterentwicklung von bestehenden unternutzten Baugebieten
- Erhalt und Weiterentwicklung der funktionellen und visuellen Bezüge zwischen Siedlungsraum und Hügelkette, insbesondere die ausreichende Durchwegung von Ost nach West
- Neues Bauen im Bestand, insbesondere in den untergenutzten Betriebsgebieten

d. Festlegungen im Teilraum

- Bereichstyp Straßenrandbebauung:
Zur Fassung des Straßenraums wird eine Mindestgeschoßanzahl definiert. Die Bebauung sollte gegenüber der Straßenflucht etwas zurückrücken, um eine entsprechende Straßenraumgestaltung und eine Durchgrünung des Straßenraums zu ermöglichen.
In Bezug auf den Ausschluss von straßenseitigen offenen Erschließungen kann folgendes ausgeführt werden:
Die Straßganger Straße ist traditionell eine stark belebte Einfahrtsstraße. Sie übernimmt Versorgungsfunktionen und ist vor allem ein wichtiger Teil des öffentlichen Raums im Teilraum. Um diese Funktion auch künftig gut leisten zu können, sind Erhalt und Fortführung von straßenseitige belebten Fassaden erforderlich. Durchgehende straßenseitige Erschließungsschichten sind jedenfalls auszuschließen.
- Bereichstyp Vororte mit Zentrumsfunktion:
keine Konkretisierung der gesamtstädtischen Festlegungen
In Bezug auf den Ausschluss von straßenseitigen offenen Erschließungen kann folgendes ausgeführt werden:
Das alte Ortszentrum Straßgang ist historisch kleinteilig strukturiert und verfügt über belebte Lochfassaden. Dies soll im Sinne eines attraktiven und sozial überwachten Straßenraums jedenfalls fortgeführt werden. Durchgehende straßenseitige Erschließungsschichten sind jedenfalls auszuschließen, stellen einen Bruch sowohl mit dem bestehenden als auch mit dem angestrebten Ortsbild dar.
- Bereichstyp Geschößbau:

Der Straßenraum stellt einen wesentlichen öffentlichen Raum innerhalb des ggst Gebietes dar. Um eine entsprechende Aufenthaltsqualität gewährleisten zu können, wird straßenbegleitend eine belebte und repräsentative Fassade angestrebt. Die Anordnung einer durchgehenden Erschließungsschicht mit angrenzenden Nebenräumen entspricht dieser Vorgabe nicht und ist daher auszuschließen. Im Übergang zu kleinteilig strukturierten Gebieten lt. RLB sind ebenso belebte und entsprechend gegliederte Fassaden anzustreben. Die Qualität der angrenzenden meist privaten Freiräume ist zu beachten.

- **Bereichstyp Wohnanlagen und verdichteter Flachbau:**
Der Bestand innerhalb des ggst. Bereichstyps verfügt in der Regel über 2 Geschosse plus Dachgeschoß. Im Sinne einer effizienten Baulandnutzung und im Sinne des Erhalts eines hohen Durchgrünungsgrades ist eine maßvolle Ausweitung der Gebäudehöhe gebietsverträglich und ermöglicht eine Weiterentwicklung des Gebiets.
Eine verträgliche Überführung der teilweise bestehenden Einfamilienhausgebiete in eine verdichtete Form des Wohnens kann nur gelingen, wenn im Zuge des Gebietsumbaus auf die bestehende kleinteilige Parzellierung und den Baubestand Rücksicht genommen wird. Ein Hineinragen von Bauteilen in den Grenzabstand lt. Stmk BauG entspricht weder dem Bestand – Einfamilienhausgebiet mit großzügigen Grenzabständen – noch der Zielvorstellung – kompakte Anlagen mit großzügigen Freibereichen. Vielmehr sollte allenfalls eine gemeinsame Bebauung mehrerer Parzellen geprüft werden. Der Erhalt und die Schaffung von Freiraumqualitäten sind im Zuge der Weiterentwicklung des Gebietes unbedingt erforderlich.
- **Bereichstyp kleinteilig strukturierte Gebiete außerhalb des Grüngürtels:**
Einige Quartiere verfügen im Bestand über zusammenhängende bauplatzübergreifende Grünflächen, welche im Zusammenspiel mit der straßennahen Bebauung einen Hofcharakter ausbilden. Diese sollen auch im Falle von Neubauten und Nachverdichtungen strukturell erhalten werden. Zufahrten in die Tiefe der Grundstücke sind daher zu vermeiden. Die Anordnung von KFZ Abstellflächen im Bereich der hofartigen Grünstrukturen sind ebenso auszuschließen.
- **Bereichstyp Baugebiete im Grüngürtel:**
keine Konkretisierung der gesamtstädtischen Festlegungen
- **Bereichstyp Betriebsgebiete:**
Im Sinne der Vermeidung von Urban Heat Islands wird eine Reduktion der bestehenden Versiegelung und eine angemessene Durchgrünung der betroffenen Areale angestrebt.
- **Bereichstyp Dorfgebiete:**
keine Konkretisierung der gesamtstädtischen Festlegungen

Teilraum 28 - Raach

a. Räumliche Abgrenzung

Der Teilraum Raach reicht vom Plabutsch (westlich) bis zur Pyhrn Autobahn Graz Nord (östlich) bzw. von der Mur (nördlich) bis zur Raach Talenge (südlich).

b. Stadtmorphologie

Baulich prägen vorwiegend kleinteilig strukturierte Gebiete im Grüngürtel den Teilraum. Entlang der Eisenbahnflächen finden sich vereinzelt Betriebsgebiete.

Landschaftlich sind die topographischen Gegebenheiten des Steinkogels und der Flussverlauf der Mur bemerkenswert. Im Westen grenzt der Teilraum an die steilen und dicht bewaldeten Hänge des Raacher Kogels.

c. Zielbeschreibung

- Der Teilraum stellt aufgrund der schlechten infrastrukturellen Versorgung, der dezentralen Lage und der heiklen stadtklimatologischen Gegebenheiten (Stichwort Freihaltebereich und Durchlüftung) kein Zielgebiet der Stadtentwicklung dar. Der Siedlungsbestand sollte weitgehend eingefroren werden.
- Kein weiterer Ausbau der Siedlungsgebiete innerhalb des Teilraums
- Bestehende Siedlungsgebiete lediglich durch Neues Bauen im Bestand weiterentwickeln, keine Baulanderweiterung

d. Festlegungen im Teilraum

- Bereichstyp kleinteilig strukturierte Gebiete außerhalb des Grüngürtels:
Aufgrund der teilweise sehr schmal zugeschnittenen Grundstücke ist der gekuppelten Bebauungsweise der Vorzug zu geben. Dadurch können eine gute Ausnutzung des Baulandes und die Schaffung von emissionsgeschützten Freiräumen gewährleistet werden.
- Bereichstyp Baugebiete im Grüngürtel:
keine Konkretisierung der gesamtstädtischen Festlegungen
- Betriebsgebiet:
Aufgrund der heiklen Lage im Bereich eines Frischluftzubringers sind Maßnahmen im Sinne des Stadtklimas zusätzlich erforderlich. Baukörperhöhen dürfen die Frischluftzufuhr nicht behindern. Begrünte Dächer sollen die Aufheizung des Frischluftzubringers im Bereich von bebauten bzw. versiegelten Flächen reduzieren.
Aufgrund der Lage im landschaftsgeprägten Teilraum soll der Straßenraum auch künftig durch Begrünungsmaßnahmen gestaltet sein. Es ist daher eine straßenbegleitende oder abgerückte Lage der Gebäude zum Straßenraum zu wählen.

Teilraum 29 – Weinzödl

a. Räumliche Abgrenzung

Der Teilraum Weinzödl reicht von der Mur (westlich) bis zur Wienerstraße bzw. Andritzer Reichsstraße (östlich) bzw. von der Rannach (nördlich) bis zur Mur (südlich).

b. Stadtmorphologie

Südlich der Wienerstraße prägen Rudimente dörflicher Strukturen und Betriebsgebiete den Teilraum. Im Norden finden sich vor allem kleinteilig strukturierte Gebiet und eine Kleingartenanlage.

Landschaftlich prägend sind der Admonter Kogels und die Mur.

c. Zielbeschreibung

- Der Teilraum stellt aufgrund der schlechten infrastrukturellen Versorgung, der dezentralen Lage und der heiklen stadtklimatologischen Gegebenheiten kein Zielgebiet der Stadtentwicklung dar. Der Siedlungsbestand sollte weitgehend eingefroren werden.
- Kein weiterer Ausbau der Siedlungsgebiete innerhalb des Teilraums
- Bestehende Siedlungsgebiete lediglich durch Neues Bauen im Bestand weiterentwickeln, keine Baulanderweiterung

d. Festlegungen im Teilraum

- Bereichstyp kleinteilig strukturierte Gebiete außerhalb des Grüngürtels:
Aufgrund der teilweise sehr schmal zugeschnittenen Grundstücke ist der gekuppelten Bebauungsweise der Vorzug zu geben. Dadurch können eine gute Ausnutzung des Baulandes und die Schaffung von emissionsgeschützten Freiräumen gewährleistet werden.
- Bereichstyp Baugebiete im Grüngürtel:
keine Konkretisierung der gesamtstädtischen Festlegungen
- Bereichstyp Betriebsgebiet:
Aufgrund der heiklen Lage im Bereich eines Frischluftzubringers sind Maßnahmen im Sinne des Stadtklimas zusätzlich erforderlich. Baukörperhöhen dürfen die Frischluftzufuhr nicht behindern. Begrünte Dächer sollen die Aufheizung des Frischluftzubringers im Bereich von bebauten bzw. versiegelten Flächen reduzieren. Aufgrund der Lage im landschaftsgeprägten Teilraum soll der Straßenraum auch künftig durch Begrünungsmaßnahmen gestaltet sein. Es ist daher eine straßenbegleitende oder abgerückte Lage der Gebäude zum Straßenraum zu wählen.
- Bereichstyp Dorfgebiete:
keine Konkretisierung der gesamtstädtischen Festlegungen

Zu § 9 Ausnahmebestimmungen

Die stadtweite grobmaßstäbliche Betrachtung liefert nicht in allen Einzelfällen ein abschließendes Ergebnis. Um im Einzelfall auf örtliche Besonderheiten reagieren zu können, wurden konkrete Ausnahmebestimmungen definiert. Wesentlich ist hierbei, dass ein Abgehen von den Festlegungen gemäß §§ 6, 6a und 8 immer ein positives städtebauliches Gutachten benötigt und dieses auf Basis der definierten Kriterien zu argumentieren hat. Die Kriterien werden jeweils einem städtebaulichen Kennwert zugeordnet.

Generell wird darauf hingewiesen, dass im Randbereich von Altstadtsschutzonen jedenfalls auch die Wirkung und Einflussnahme von Gebäuden außerhalb der Schutzzone auf die Gebäude innerhalb derselben zu berücksichtigen sind.

Ad Abs 1) Ausnahmen hinsichtlich Geschoßanzahl:

- *Lage im Bereich eines festgelegten Hochhausstandortes*

Hochhausstandorte werden im ggst. RLB nicht parzellenscharf abgegrenzt. Zudem gibt es keinen Rechtsanspruch auf Errichtung eines Hochhauses im Bereich der definierten Hochhausstandorte. Vielmehr ist im Bereich von Hochhausstandorten auf Basis der definierten Prüfkriterien projektbezogen zu untersuchen, ob eine entsprechende Ausnahme gutachterlich vertretbar ist.

- *Setzung eines kleinräumigen städtebaulichen Akzentes im Sinne des Ortsbildes (zB: Überhöhung der Ecke im Bereich von Blockrandbebauungen)*

Das RLB ist Teil des Stadtentwicklungskonzepts. Somit ist der Detaillierungsgrad im Maßstab 1:15.000 beschränkt. Im Zuge intensiverer Untersuchungen von Planungsgebieten können daher kleinräumige Abweichungen zu einem differenzierten Stadtbild beitragen. Als Beispiel wird die Gründerzeit angeführt, in der es üblich war, Eckgebäude zur leichteren Orientierung im Straßenraum geringfügig zu überhöhen.

- *Ausbildung eines kleinräumigen Übergangs zu erhaltenswerten Beständen*

Erhaltenswerte Bestände erfüllen nicht in allen Fällen die nunmehr im RLB definierten städtebaulichen Kennzahlen. Um starke Brücke in der Stadtstruktur zu vermeiden, soll im unmittelbaren Anschluss die Möglichkeit zur höhenmäßigen Vermittlung gegeben sein.

- *Wenn unter Einhaltung der Bestimmung ein rechtswidriger Zustand gemäß Stmk. Baugesetz entstünde*

Die Bestimmung soll klarlegen, dass im Einzelfall bei allfälligen Widersprüchen zwischen den Festlegungen des RLB und Regeln des Stmk. Baugesetzes den Bestimmungen des Stmk. Baugesetzes der Vorzug zu geben ist. Beispielhaft können hierbei Abstandsbestimmungen im Stmk BauG und Mindestgeschoßanzahlen im RLB angeführt werden.

- *im Zuge einer großen zusammenhängenden Planung im Zusammenhang mit qualitätssichernden Maßnahmen und/oder Verfahren*

Im Zuge einer großen zusammenhängenden Planung können im Zusammenhang mit qualitätssichernden Maßnahmen und/oder Verfahren bei Bauplätzen in der Größenordnung ab ca. 5.000 m² aufwärts auch höhere Geschoßanzahlen begründet werden.

- *Wenn eine höhere Geschoßzahl erforderlich ist, um dem Straßenbild gerecht zu werden*

Falls der bestehende Gebietscharakter dem angestrebten gemäß Bereichstyp RLB entspricht und dennoch in prägendem Ausmaß über eine höhere Geschoszahl als im RLB festgelegt verfügt, kann ein Abgehen von der festgelegten Geschoszahl argumentiert werden.

Ad Abs 2) Ausnahmen hinsichtlich der Bebauungsweise:

- *Wenn unter Einhaltung der Bestimmung ein rechtswidriger Zustand gemäß Stmk. Baugesetz entsteht*

Die Bestimmung soll klarlegen, dass im Einzelfall bei allfälligen Widersprüchen zwischen den Festlegungen des RLB und Regeln des Stmk. Baugesetzes den Bestimmungen des Stmk. Baugesetzes der Vorzug zu geben ist. Beispielhaft kann hierbei eine allfällige Abstandsunterschreitung zwischen Bestand in offener Bauweise und angestrebter gekuppelten Bauweise bei Neubau angeführt werden.

- *Wenn das charakteristische Erscheinungsbild des Bereichstypen aufgrund der bestehenden Parzellierung nur durch eine andere als die festgelegte Bebauungsweise erreichbar ist*

Beispielhaft kann hierbei eine kleinteilige Parzellierung im Bereich eines Villenviertels angeführt werden, wo durch die Errichtung eines gekuppelten Doppelhauses die großmaßstäbliche Kubatur einer Villa besser erreicht werden kann als durch zwei kleinteilige Einfamilienhäuser.

Ad Abs 3) Ausnahmen hinsichtlich der Lage zur Straße:

- *Setzung eines kleinräumigen Akzentes im Sinne des Ortsbildes (zb: punktuelle Aufweitung oder Verengung des Straßenraums)*

Das RLB ist Teil des Stadtentwicklungskonzepts. Somit ist der Detaillierungsgrad im Maßstab 1:15.000 beschränkt. Im Zuge intensiverer Untersuchungen von Planungsgebieten können daher kleinräumige Abweichungen zu einem differenzierten Stadtbild und einem interessanten öffentlichen Raum beitragen.

- *Im Zuge des Umgangs mit bestehenden Feuermauern bzw. bestehenden Baufuchten*

Das RLB ist Teil des Stadtentwicklungskonzepts. Somit ist der Detaillierungsgrad im Maßstab 1:15.000 beschränkt. Im Zuge intensiverer Untersuchungen von Planungsgebieten können daher kleinräumige Anpassungen der Lage von Neubauten unter Berücksichtigung des Bestandes vor Ort erforderlich sein.

Ad Abs 4) Ausnahmen hinsichtlich der zulässigen Formen des Parkierens:

- *Zur Schaffung von behindertengerechten Parkplätzen*

Das öffentliche Interesse der Teilhabe und des barrierefreien Zugangs überwiegt hierbei.

- *Bei Bauplatzgrößen unter 1000m² kann die allenfalls erforderliche Tiefgarage durch ins Gebäude integrierte Parkierungsformen ersetzt werden. Hierbei ist auf die Vermeidung von Schallschutz- und Emissionsnachteilen zu achten.*

Geringe Bauplatzgrößen erschweren oftmals die Errichtung von Tiefgaragen. Um dennoch ein Mindestmaß an Infrastruktur für den ruhenden Verkehr schaffen zu können, werden alternative flächensparende und emissionsarme Lösungen in Betracht gezogen.

- *Bei einer überwiegenden Nicht – Wohnnutzung, die offene Stellplätze per se erfordert (beispielsweise: Autohandel, Lebensmittelhandel u.dgl.), sind diese nach Maßgabe der Einfügung ins Straßen-, Orts- und Landschaftsbild zulässig.*

Nutzungen, die für ihr wirtschaftliches Fortkommen offenen Stellplätze nachweislich benötigen, können - sofern mit dem Stadtbild verträglich – offene Stellplätze in beschränkter Anzahl ermöglicht werden.

- *Bei Kleinbetrieben in Betriebsgebieten (Bauplatz unter 1000m²) können unter Berücksichtigung der angrenzenden Nutzungen und der verträglichen Einfügung offene Stellplätze im maximalen Ausmaß der Pflichtstellplätze lt. Stmk BauG genehmigt werden*

Geringe Bauplatzgrößen erschweren oftmals die Errichtung von Tief – bzw. Hochgaragen. Um dennoch ein Mindestmaß an Infrastruktur für den ruhenden Verkehr schaffen zu können und das wirtschaftliche Fortkommen von Kleinbetrieben zu ermöglichen, können offene Stellplätze in beschränkter Anzahl errichtet werden, sofern diese städtebaulich und vom Ausmaß der Versiegelung betrachtet verträglich sind. Diese Stellplätze dürfen nicht zu allenfalls benachbarten Wohngebieten angeordnet werden.

Ad Abs 5) Ausnahmen hinsichtlich Begrünung und Einfriedungen/Sichtschutz:

- *Im Falle einer nachweislich ortsüblichen größeren Zaunhöhe kann eine geringfügige Überschreitung der festgelegten Maximalhöhe zugelassen werden. Die Vorgaben zur Blickdurchlässigkeit sind jedenfalls einzuhalten.*

Zur Schaffung eines homogenen Straßenbildes ist eine geringfügige Anpassung an die Höhen der Nachbarzaunanlagen zulässig. Die Ausnahmeregelung kann jedoch nicht herangezogen werden, wenn das bestehende Umfeld bzw. der bestehende Gebietscharakter im Widerspruch zur angestrebten Charakteristik gemäß dem jeweiligen Bereichstyp stehen.

- *Eine Ausnahme hinsichtlich abschottender flächiger Elemente ist zulässig, wenn dies im Sinne des Altstadt- bzw. Denkmalschutzes erforderlich ist bzw. wenn dies eine Nutzung im öffentlichen Interesse erfordert.*

Der Erhalt, Ersatz und Fortführung einer beispielsweise unter Denkmalschutz stehenden Schlossmauer soll auch künftig möglich sein.

Bei Nutzungen im öffentlichen Interesse (Justizanstalt, Krankenanstalt un.dgl.) ist oftmals die Errichtung einer blickdichten Einfriedung erforderlich.

Ad Abs 6) Ausnahmen hinsichtlich Werbeanlagen:

- *Bei einer überwiegenden Nicht-Wohnnutzung in den Bereichstypen „Vororte mit Zentrumsfunktion“, „Wohnanlagen und verdichteter Flachbau“, „Villenviertel und offene Bebauung mäßiger Höhe“, „kleinteilig strukturierte Gebiete außerhalb des Grüngürtels“ und „Baugebiete im Grüngürtel“ und nach Maßgabe der Einfügung ins Straßen-, Orts- und Landschaftsbild eine Überschreitung der Größe und Höhe gemäß § 6a für Standortwerbung zulässig.*

Die Beschränkung der Werbeanlagengrößen erfolgt in den genannten Bereichstypen vorwiegend zum Schutz der Erholungsfunktion im Wohngebiet sowie aufgrund der festgelegten durchwegs geringeren Geschoßanzahl. Im Sinne der Stadt der kurzen Wege

wird jedoch eine stärkere Nutzungsdurchmischung der Wohngebiete angestrebt. Einrichtungen mit unmittelbarer Versorgungsfunktion soll daher, in Abstimmung mit dem Straßen-, Orts- und Landschaftsbild, die Möglichkeit zur adäquaten Standortwerbung gegeben werden.

- *In Abstimmung auf die jeweilige Fassadengliederung kann die Höhenbeschränkung für Standortwerbung an der Fassade geringfügig überschritten werden.*

Die Ausnahmebestimmung zielt auf den Umgang mit Bestandsobjekten ab. Bestehende Fassadengliederungen können so aufgenommen werden.

- *Unter den genannten Voraussetzungen sind allenfalls Abweichungen von der Größel. Bereichstyp zulässig:*

- *Bei Baustelleneinfriedungen und temporären Gerüstwerbungen nach Maßgabe der Einfügung ins Straßen-, Orts- und Landschaftsbild*

Baustelleneinrichtungen und Gerüstwerbungen stellen einen temporären Eingriff in das Ortsbild dar. Zudem übernehmen sie neben dem Werbeeffect auch andere Funktionen, die oftmals eine gewisse Größenordnung benötigen (Staubschutz, Zugangsbeschränkung u.dgl.)

- *Bei Werbeanlagen, die in kleinteiliges Stadtmobiliar (Wartehäuschen und dgl.) integriert sind, nach Maßgabe der Einfügung ins Straßen-, Orts- und Landschaftsbild*

Durch die Integration in das Stadtmobiliar ist nicht einzig die Werbeanlage zu beurteilen, sondern die Gesamtwirkung. Mobiliar, welches nur der Werbung dient (Litfaßsäulen u.dgl.), ist hierbei nicht gemeint und kann nicht als Ausnahmetatbestand herangezogen werden.

- *Bei Umbau und/oder Ersatz von vor dem 09.02.2018 genehmigten Anlagen, wenn dies zu einer deutlichen Verbesserung im Ortsbild führt. Dies ist der Fall,*
 - *wenn es zu einer Reduktion der Ansichtsfläche um insgesamt mindestens ein Drittel kommt*
 - oder*
 - *wenn bisher durchlaufende Plakatwände segmentiert werden und die Ansichtsfläche entsprechend reduziert wird.*
 - Bei alleinstehenden Einzelanlagen ist eine qualitative Verbesserung erforderlich.

Gemäß § 28 Abs 6 des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes strebt die Stadt Graz eine Reduktion und verbesserte Integration von Werbeanlagen in das Stadtbild an. Bestehende Anlagen stellen einen Rechtsbestand dar. Bei Umbau und/oder Ersatz derselben wird das angestrebte Ziel schlagend, die Überformung erfolgt jedoch mit Augenmaß.

Werden bisher durchlaufende Plakatwände segmentiert, so sind die Bereiche zwischen den Plakattafeln jedenfalls blickdurchlässig auszuführen.

Die definierten Ausnahmebestimmungen können in den nachgereichten Verfahren (Bebauungsplan und /oder Bauverfahren) herangezogen werden.

Im Bebauungsplanverfahren ist im Erläuterungsbericht die Begründung der Ausnahme entsprechend den im RLB definierten Kriterien umfassend auszuführen. Im Zuge des Bauverfahrens ist ein positives städtebauliches Gutachten erforderlich, welches den Nachweis entlang der definierten Kriterien führt.

Zu § 10 Hochhausstandorte

Ausgangslage:

Betrachtet man die Grazer Stadtsilhouette, erkennt man, dass über lange Zeit der Umgang mit Hochhäusern in Graz keiner gesamtstädtischen Betrachtung unterlegen ist und Hochhäuser vielfach ohne Beziehung zu einander in der Stadt verteilt wirken. Ergebnis ist eine über weite Teile des Stadtgebiets sehr heterogene Höhenentwicklung von Gebäuden ohne erkenntliches Ordnungsprinzip. Dabei entspricht die Ausstattung an Infrastruktur (Nahversorgung, Öffentlicher Verkehr, öffentliche Frei- und Grünräume) oft nicht der Nutzungsintensität vor Ort, es mangelt an öffentlichen Frei- und Grünräumen und/oder die angebotenen Freiraumqualitäten entsprechen nicht den Nutzeranforderungen.

Ziel des RLB ist es, Hochhausstandorte zu definieren, die einen positiven Beitrag zur Stadtgestalt- und -struktur leisten können.

Methode:

Im ersten Schritt zur Ermittlung potentieller Hochhausstandorte wurde eine Grobanalyse des gesamten Stadtgebiets durchgeführt und Ausschluss- und Eignungskriterien festgelegt.

Ausschlusskriterien:

- Funktionsbereiche Wohnen geringer Dichte, Wohnen mittlerer Dichte lt. 4.0 STEK
- Grüngürtel lt. 4.0 STEK
- Freihaltezone lt. 4.0 STEK
- Lage innerhalb des UNESCO Weltkulturerbe
- Altstadtschutzzonen und blickrelevantes Umfeld
- Denkmalgeschützte Siedlungen
- Lage innerhalb der Klimatope 9-22, 24, 25,27-29 der Stadtklimaanalyse

Eignungskriterien:

- Anschluss an ein öffentliches Verkehrsmittel der Bedienqualität 1 (Takt unter 10 Minuten)
- Eisenbahnhaltestelle in 500m Entfernung
- Funktionsbereiche Zentrum, Wohnen hoher Dichte, Industrie/Gewerbe, Einkaufszentren lt. 4.0 STEK

Auf Basis dieser Vorgehensweise konnten 14 Bereiche gefiltert werden, welche einer genaueren Betrachtung zu unterziehen waren.

Es erfolgte eine Prüfung auf Basis der folgenden Beurteilungskriterien:

- Silhouettenwirkung
- Bedeutende Blickachsen/ Sichtachsen
- Auswirkungen auf das Umfeld
- Stadtklima
- Ausstattungsgrad Infrastruktur (Nahversorgung, Nutzungsdurchmischung, öffentlicher Raum)
- Ausstattungsgrad Frei-/Grünraum (fußläufiger Einzugsbereich)/ Einbindung in ein Freiraum – Netzwerk
- Flächenpotenzial für infrastrukturelle Maßnahmen im Umfeld

Als Ergebnis eröffnet das RLB nunmehr die Möglichkeit für gesamt 5 Hochhausstandorte.

Ad Abs 1)

Wesentlich ist die Erfassung der Gebäude, die aufgrund ihrer Höhenentwicklung dominant im Stadtbild und in der Stadtsilhouette in Erscheinung treten.

Ad Abs 2,3)

Die 5 Standorte wurden auf Basis der oben beschriebenen Methode ermittelt.

a) Standort Nahverkehrsknoten Gösting

Dieser wird als bedingt geeigneter Hochhausstandort definiert, da er im Bestand an keinen Bahnanschluss verfügt. Die Umsetzung von etwaigen Hochhausplanungen ist daher zwingend an die Umsetzung des Nahverkehrsknotens zu koppeln.

Es ist damit eine komplette Neustrukturierung des Gebiets (Achse und Umfeld) zu erwarten.

Gegenwärtig würde ein Hochhausstandort ein Konfliktpotenzial in Bezug auf den heterogenen, vorwiegend kleinteiligen Gebietscharakter bedeuten und aufgrund des mäßigen Flächenpotenziales keinen Mehrwert erzielen. Mit der bedingten Empfehlung als Hochhausstandort sind insbesondere folgende Auflagen verbunden:

- Verbesserung und Herstellung des Angebots an öffentlichen Frei- und Grünräumen und deren Vernetzung, Entsiegelung
- Funktionelle und gestalterische Verbesserung der Fußgängersituation, Gewährleistung der Aufenthaltsqualität und der Durchwegung
- Funktionsdurchmischung mit öffentlichen bzw. kommerziellen Nutzungen insbesondere im Erdgeschoß
- Anbindung an den leistungsfähigen ÖPNV, Herstellung des Nahverkehrsknotens Gösting- Erstellung eines stadtklimatischen Gutachtens als Grundlage der Bebauungsplanung

b) Umfeld Grazer Hauptbahnhof

Dieser Bereich war auch bereits im Räumlichen Leitbild 2004 als geeignet für vertikale Akzente erkannt worden. Aufgrund des attraktiven Angebots aus innerstädtischem und regionalem öffentlichen Verkehr besteht eine hohe Eignung. Weiters steht ein ausreichendes Flächenangebot für durch Konversionsgebiete nördlich und südlich der Eggenberger Straße zur Verfügung. Es ist zudem ein klares Ziel der Stadtentwicklung den

Grazer Hauptbahnhof stärker ins Zentrum zu rücken und dessen Westseite entsprechend aufzuwerten.

Mit der Empfehlung als Hochhausstandort werden folgende Auflagen definiert:

- Frei-/ Grünraumkonzept für den kompletten Bereich, Schaffung von öffentlichen Bereichen und Grünräumen inkl. Einbindung in den Freiraumverbund zur Stärkung der Sichtachse und Aufwertung des öffentlichen Raumes
- Gestaltungsmaßnahmen im Straßenraum (Fortführung der Allee in der Eggenbergerstraße)
- Weitere Funktionsdurchmischung (insbesondere Erdgeschoßzone) und Schaffung von Aufenthaltsräumen, restriktive Regelung der PKW-Abstellflächen
- Sicherung der Durchwegungsmöglichkeit für den nicht motorisierten Verkehr
- Erstellung eines stadtklimatischen Gutachtens als Grundlage der Bebauungsplanung

c) Reininghaus – „Esplanade“

Bereits im Rahmenplan Reininghaus (Gemeinderatsbeschluss vom 25.02.2010) wurde der Bereich westlich der Alten Poststraße als Hochhausstandort definiert. Wesentlich ist hierbei die Notwendigkeit der Anbindung an einen leistungsfähigen öffentlichen Verkehr.

Räumlich soll dieser Bereich des Entwicklungsgebietes Reininghaus das moderne Pendant zum Grazer Zentrum, der Altstadt, bilden.

Mit der Empfehlung als Hochhausstandort werden folgende Auflagen definiert:

- Herstellung von öffentlichen Frei- und Grünräumen und Sicherstellung der Einbindung in den Freiraumverbund
- Realisierung/ Umsetzung des geplanten Straßenbahnprojekts
- Funktionsdurchmischung (insbesondere Erdgeschoßzone), Wohnen + Arbeiten
- Ergänzung durch öffentliche Einrichtungen und Nutzungen
- Sicherung der Durchwegung für den nicht motorisierten Verkehr
- Erstellung eines stadtklimatischen Gutachtens als Grundlage der Bebauungsplanung

d) Umfeld Nahverkehrsknoten Don Bosco

Für den ggst. Bereich sieht das vorliegende Stadtteilentwicklungskonzept Gürtelturm eine Verdichtung und Akzentuierung des Nahverkehrsknotens Don Bosco vor. Mit dem Gürtelturm besteht bereits ein vertikaler Akzent am gegebenen Standort. Durch den NVK Don Bosco ist eine attraktive innerstädtische und regionale Anbindung an den öffentlichen Verkehr gegeben. Mit der geplanten Südwest Straßenbahnlinie ist künftig eine weitere Verbesserung der Anbindung geplant.

Mit der Empfehlung als Hochhausstandort werden folgende Auflagen definiert:

- Umsetzung des Straßenbahnprojekts
- Herstellung eines öffentlichen Raums mit entsprechender Gestaltung als Aufenthalts- und Begegnungszone
- Verbesserung und Herstellung eines Angebots an öffentlichen Frei- und Grünräumen und deren Vernetzung (für den ganzen Bezirk)
- Verbesserung der Durchwegung und der Situation für den nicht motorisierten Verkehr
- Entwicklung eines Stadtteilzentrums mit hoher Funktionsdurchmischung, insbesondere im Erdgeschoß
- Erstellung eines stadtklimatischen Gutachtens als Grundlage der Bebauungsplanung

e) Umfeld Conrad-von-Hötzendorf-Straße

Die Conrad-von-Hötzendorf-Straße stellt eine wichtige städtebauliche Achse dar. Sie ist auf den Schloßberg samt Uhrturm ausgerichtet, diese Sichtachse stärkt den ggst. Stadtteil und gibt ihm Identität über die lokalen Angebote hinaus.

Im Süden endet die Achse mit dem Stadionturm, weiters ist sie durch wichtige Bauten wie die Stadthalle, das Styria Gebäude und den Ostbahnhof flankiert.

Die hochwertige Anbindung an den innerstädtischen und regionalen öffentlichen Verkehr ist durch mehrere Straßenbahnlinien und die unmittelbare Lage an der Ostbahn gegeben. Südlich der Fröhlichgasse ist die Ostseite über weite Teile rein gewerblich genutzt und baulich unternutzt.

Städtebaulich wird eine Neustrukturierung und stärkere Urbanisierung dieser wichtigen Stadteinfahrt angestrebt. Weitere vertikale Akzente könnten diese Entwicklung unterstützen.

Mit der Empfehlung als Hochhausstandort werden folgende Auflagen definiert:

- Herstellung eines Frei-/ Grünraumkonzept für den kompletten Bereich, Schaffung von öffentlichen Plätzen und Grünräumen, Einbindung in den Freiraumverbund
- Verbesserung der Durchwegung und der Verkehrssituation für Radfahrer und Fußgänger (insbesondere Verbindung West-Ost)
- Maßnahmen zum Mobilitätsmanagement, restriktive Regelung der PKW-Abstellfläche (Beschränkungen)
- Urbanisierung (funktionsdurchmischte Erdgeschoßzone udgl.) und Gestaltung des Straßenraums (Fortführung und Ergänzung der intensiven Bepflanzung, Schaffung von Aufenthaltsflächen,...)
- Erstellung eines stadtklimatischen Gutachtens als Grundlage der Bebauungsplanung

Ad Abs 4)

Die zulässige Gebäudegesamthöhe je Eignungszone ist im zu erstellenden Bebauungsplan nach Maßgabe der örtlichen Rahmenbedingungen zu definieren. Als absolutes Limit bzw. Bezugshöhe für die Gebäudeoberkante/Dachebene gilt die Ebene des Grazer Uhrturmplatzes auf 425m über Adria. Mit dieser absoluten Höhe wird zugleich die landschaftsräumliche Kulisse, welche aus der Beckenlage des Ballungsraums resultiert, berücksichtigt.

Ad Abs 5)

Für sämtliche definierten Hochhausstandorte besteht Bebauungsplanpflicht.

Im Zuge der Bebauungsplanerstellung sind insbesondere folgende Aspekte einer künftigen Bebauung zu prüfen:

a) Stadtklima

Aufgrund der problematischen Luftgütesituation ist die Berücksichtigung der stadtklimatischen Auswirkungen gerade bei Hochhausstandorten von besonderer Bedeutung. Für jedes Hochhausprojekt ist daher vor Beginn des Planungsprozesses ein stadtklimatisches Gutachten insbesondere mit folgenden Inhalten zu erstellen:

- Detailbefund der klimatischen Verhältnisse (Wind- und Strömungsverhältnisse, Durchlüftung, Kleinklima)

- Verträglichkeitsprüfung der stadtklimatischen Auswirkungen
- Gegebenenfalls Berücksichtigung der Auflagen (Gebäudeausrichtung / Gebäudeform / Gebäudedimension / Versiegelungsbeschränkung etc.)

b) Verkehr

Die massive städtebauliche Verdichtung sollte keinesfalls zu einem unangemessen hohen Verkehrsaufkommen des motorisierten Individualverkehrs führen. Eine hochwertige Verkehrsplanung im Hinblick auf alle Verkehrsarten und die Förderung der Sanften Mobilität ist daher unbedingt erforderlich. KFZ- Stellplätze sind grundsätzlich in Tiefgaragen anzuordnen, die vorrangig unter Gebäuden oder erforderlichen Manipulationsflächen situiert werden sollten. Damit wird ein sparsamer Umgang mit der Ressource Boden gesichert, das Erdgeschoßniveau für qualitativ hochwertige und öffentliche Freiräume freigehalten und potenzielle Nutzungskonflikte mit der näheren Umgebung minimiert. Zur Verbesserung der nicht motorisierten Verkehrssituation sind verpflichtend Fahrradabstellplätze entsprechend der Benutzerdichte vorzusehen. Eine gute Durchwegung für den nicht motorisierten Verkehr und die optimale fußläufige Anbindung an den ÖPNV ist sicher zu stellen.

Zur Sicherstellung der optimalen verkehrstechnischen Einbindung ist ein Verkehrskonzept insbesondere mit folgenden Inhalten erforderlich:

- Analyse des nicht motorisierten Individualverkehrs (Fußgänger, Radfahrer, ÖPNV)
- Wegekonzept mit Nachweis der verkehrstechnisch hochwertigen Anbindung an das Fuß- und Radwegenetz und den ÖPNV, Sicherstellung der öffentlichen Durchlässigkeit für den MIV
- Analyse des motorisierten Individualverkehrs (MIV), verkehrstechnischer Leistungsfähigkeitsnachweis
- Stellplatzbeschränkungen
- Maßnahmenpaket zum Mobilitätsmanagement

c) Freiraum

Die ermittelten Hochhausstandorte befinden sich in Gebieten, die zukünftig einer großen Veränderung/ Umstrukturierung oder einem Urbanisierungsprozess unterliegen. Die vertikale Verdichtung akzentuiert diese Gebiete im Stadtbild und impliziert trotz Verdichtung ein beachtliches Freiraumpotenzial. Der Freiraum soll jedenfalls öffentlich nutzbar sein und die Funktionen urbaner Plätze und/oder Fußgängerzonen anbieten. Anzustreben ist je nach Gebäudenutzung und Standort eine adäquate Grünraumausstattung sowie Erholungs- und Bewegungsflächen mit nutzungsorientierter Gestaltungsqualität. Vor allem einer Aufwertung der Grünausstattung ist vor dem Hintergrund der Verbesserung der kleinklimatischen Bedingungen ein gebührendes Gewicht beizumessen. Zugunsten von Grün- und Freiräumen sind KFZ-Stellflächen in Tiefgaragen unterzubringen. Die Planungshinweise im „Grünen Netz“ sowie der Freiraumplanerischen Standards sind zu berücksichtigen.

Zur Sicherstellung der angestrebten Freiraumqualitäten ist ein Freiraumkonzept insbesondere mit folgenden Inhalten erforderlich:

- Analyse der Blickbeziehungen und Sichtachsen
- Definition von Freihaltebereichen zur Sicherung bedeutender Blickbeziehungen und Sichtachsen
- Grünraumplan mit Differenzierung versiegelter und unversiegelter Flächen inkl. Bepflanzungsplanung

- Sicherstellung eines Mindestmaßes an gewachsenem Boden nach Maßgabe der städtebaulichen Aufgabenstellung
- Abgrenzung des öffentlichen Raumes bzw. öffentlichen Grünraums inkl. Funktionsfestlegung und Definition von Gestaltungsqualitäten zur Sicherstellung einer hohen Aufenthaltsqualität
- Einbindung in das Grün- und Freiraumnetz
- Gestaltungskonzept für den gesamten Freiraum (inkl. Wegenetz, Haltestellenbereiche, etc.)

d) Beschattung

Zur Vermeidung einer unverhältnismäßigen Beeinträchtigung des Umfeldes ist eine Beschattungsstudie zu erstellen und der Entwurf hinsichtlich der Belichtungsverhältnisse des Umfeldes zu optimieren.

e) Nutzung

Als Zielsetzung zur Schaffung eines urbanen Raums ist neben der Herstellung eines öffentlichen Freiraumes auf die Nutzungsdurchmischung Wert zu legen. Insbesondere ist auf eine öffentlich zugängliche Nutzung des Erdgeschoßes Wert zu legen. Diese sollte zur infrastrukturellen Versorgung des Umfeldes positiv beitragen und mit dem Freiraum verflochten sein. Ein Ausdünnen des öffentlichen Raums durch die Errichtung von nach Innen orientierten Malls ist zu vermeiden. Das oberste Geschoß jedes Hochhauses sollte zumindest teilweise für die Öffentlichkeit zugänglich sein, sei es in Form einer kommerziellen Nutzung (zB: Gastronomie) oder als Aussichtsplattform oder dergleichen. Teilbereiche des Gebäudes (im Ausmaß von ca. 10% der oberirdischen Nutzfläche) sollten einem sozialen und / oder kulturellem Zweck zugeführt werden.

f) Soziale Anforderungen

Die Errichtung eines Hochhauses stellt eine massive punktuelle Verdichtung im Stadtteil dar. Dies wirft auch soziale Aspekte und Fragen auf, die durch entsprechende Maßnahmen zu bearbeiten sind. Wesentliches Ziel ist hierbei eine urbane Aufwertung des Stadtteils und die bestmögliche Integration des Hochhauses in den Teilraum. Dabei ist der Nachweis eines sozialen und öffentlichen Nutzens für die BewohnerInnen des Quartiers durch das Hochhaus erforderlich.

Aufbauend auf einer Bedarfsanalyse sollen Defizite an öffentlich nutzbaren Funktionen / Qualitäten dargestellt und durch das Hochhaus und den umgebenden Freiraum bestmöglich kompensiert werden. Die Verträglichkeit des Hochhauses im Stadtteil ist an einen positiven Beitrag zum Leben im Stadtteil geknüpft.

g) Nachhaltigkeit

Jedes Hochhausprojekt sollte unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit vorbildlich und innovativ geplant werden. Dabei spielen insbesondere folgende Faktoren eine wesentliche Rolle: Nachweis der Energieeffizienz und der Gebäudesicherheit, Beschattungsstudie, natürliche Durchlüftung durch geeignete Gebäudeform und Gebäudestellung, begleitende Grünflächenausstattung, nutzungsoffene Grundrisse zur Sicherstellung der Nutzungsmöglichkeit u.dgl.

h) Förderung der Akzeptanz

Im Sinne der sozialen Verträglichkeit und der Konfliktminimierung sollten betroffene BürgerInnen möglichst früh in den Planungsprozess eingebunden werden.

Zu § 11 Kleinräumig einheitlich strukturierte Gebiete

Die ggst Gebiete verfügen über eine einheitliche städtebauliche Struktur (Gebäudehöhe, Dachform, etc.). Sie wurden auf Basis eines Gesamtkonzeptes errichtet. Die Einheitlichkeit führt zu einer gestalterischen, funktionalen und räumlichen Qualität. Es ist daher das erklärte Ziel, auch bei einer Weiterentwicklung der Bereiche mittel- bis langfristig wieder eine Einheitlichkeit herzustellen.

Die Parzellierung und damit auch die Eigentumsverhältnisse nehmen nur bedingt Rücksicht auf raumplanerische Kennwerte, d.h., dass insbesondere Dichteüberschreitungen auf Kleinparzellen Dichtereserven auf beispielsweise Eckparzellen gegenüberstehen. Dies könnte im Zuge von Bauverfahren zu stark unterschiedlichen Ergebnissen und damit zu einer Beeinträchtigung der städtebaulichen Struktur führen. Eine Gesamtbetrachtung ist daher auch im Zuge von Bauverfahren unbedingt erforderlich. Getrennte Verfahren sind aufeinander abzustimmen.

Zu § 12 Inkrafttreten

Das Räumliches Leitbild 1.0 tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit dem Ablauf des Tages der Kundmachung (Herausgabe des Amtsblattes) in Kraft. Das Räumliches Leitbild 1.0 der Landeshauptstadt Graz liegt während der Amtsstunden im Magistrat Graz (Stadtplanungsamt, Europaplatz 20, 6.Stock) zur allgemeinen Einsicht auf.

8. Umweltprüfung

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

Das 4.0 Stadtentwicklungskonzept der Landeshauptstadt Graz wurde einer Umweltprüfung unterzogen und somit liegt dieser vor. Eine neuerliche Umweltprüfung des Räumlichen Leitbildes (Entwurf) kann entfallen, da dieses sich in all seinen Festlegungen an den vorgegebenen Rahmen des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes hält. Als Instrument zur Regelung der Stadtgestalt werden bestehende Festlegungen konkretisiert und teilweise der bestehende Spielraum reduziert. Somit kann das RLB keine negativen Umweltauswirkungen hervorbringen, vielmehr stellt es eine entscheidende Verbesserung dar.

Für den Gemeinderat:

DI Bernhard Inninger

(elektronisch unterfertigt)

Beilage:

Karte 1 – Stadtmorphologie

Karte 2 - Übersicht Maximale Geschoßanzahl

Karte 3 - Übersicht Offene Erschließungen

Karte 4 - Übersicht Werbeanlagen