

Bericht an den Gemeinderat

Bearbeiter: Mag. Oliver Konrad

BerichterstatteIn: *GR Pfl-Racic*

Graz, 21.09.2017

GZ: A 14-048439/2017

14.04.1 Bebauungsplan

„Plabutscherstraße-Steinbruchweg“, 1.Änderung

XIV Bez., KG Algersdorf

Beschluss

Zuständigkeit des Gemeinderates gemäß § 63 Abs. 1 und 3
Stmk. ROG 2010

Erfordernis der einfachen Stimmenmehrheit
gem. § 40 und § 63 Abs 3 Steiermärkisches
Raumordnungsgesetz 2010
Mindestanzahl der Anwesenden: 25
Zustimmung von mehr als der ½ der
anwesenden Mitglieder des Gemeinderates

Ausgangslage

Die Stadt Graz beabsichtigt, den rechtswirksamen 14.04 Bebauungsplan „Plabutscherstraße-Steinbruchweg“, GZ: A 14-K-768/2002-10 zu ändern.

Die Änderung des (jetzigen rechtswirksamen) 14.04 Bebauungsplanes, zur Fassung des (neu zu erstellenden) 14.04.1 Bebauungsplanes, 1. Änderung umfasst die Änderung der Verordnung.

Der 14.04.1 Bebauungsplan beinhaltet zur Vermeidung von Widersprüchen eine rechtskonforme Anpassung an übergeordnete Planungen der Gemeinde. Dazu sieht das Steiermärkische Raumordnungsgesetz 2010 StROG idF LGBl 139/2015 unter §40 Abs 4 Z1 die Möglichkeit für die Erlassung von Bebauungsplänen jedenfalls zu erfolgen hat:

- 1. Nach einer Änderung des Flächenwidmungsplanes zur Vermeidung oder Behebung von Widersprüchen zu übergeordneten Planungen der Gemeinde, zumindest im Anlassfall*

Der 14.04 Bebauungsplan „Plabutscherstraße-Steinbruchweg“ wurde am 08.05.2003 im Gemeinderat beschlossen.

Im rechtsgültigem 3.0 Flächenwidmungsplan ist für das gegenständliche Bebauungsplangebiet „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2-0,6 ausgewiesen. Im 4.0 Flächenwidmungsplan – 2. Entwurf (GR-Beschluss vom 16.06.2016, Endbeschluss am 11.05.2017, noch nicht rechtskräftig) ist für das gegenständliche Bebauungsplangebiet „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,4-0,8 ausgewiesen.

Um den derzeit bestehenden Widerspruch zu übergeordneter Planung zu vermeiden, wird der 14.04 Bebauungsplan „Plabutscherstraße-Steinbruchweg“ zum 14.04.1 Bebauungsplan „Plabutscherstraße-Steinbruchweg“- 1.Änderung in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG:

§ 2 ÄNDERUNG des §7 Bebauungsdichte des BEBAUUNGSPLANS 14.04

Zur Vermeidung von Widersprüchen zu übergeordneten Planungen entfällt §7 Bebauungsdichte. Es gelten die Festlegungen des Flächenwidmungsplan.

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte. Alle übrigen Festlegungen des, vom Gemeinderat am 08.05.2003 beschlossenen 14.04 Bebauungsplan „Plabutscherstraße-Steinbruchweg“, GZ.: A 14-K-768/2003-10 bleiben aufrecht. Die zeichnerische Darstellung bleibt unverändert.

Inhalt

Der Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungswortlaut und der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung sowie einem Erläuterungsbericht.

Er entspricht den inhaltlichen Anforderungen gemäß Steiermärkisches Raumordnungsgesetz und ist widerspruchsfrei zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept sowie zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz und dem 4.0 Flächenwidmungsplan-Entwurf.

Hinsichtlich weiterer Informationen wird auf den beiliegenden Erläuterungsbericht verwiesen.

Nach Beschluss durch den Gemeinderat erfolgt die Kundmachung nach den Bestimmungen des Statutes der Landeshauptstadt Graz.

Die Zuständigkeit des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz gründet sich auf den § 63 Abs 1 und 3 StROG 2010.

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung
stellt daher gemäß § 63 Abs. 2 Stmk. ROG 2010

den

A n t r a g,

der Gemeinderat wolle beschließen:

1. den 14.04.1 Bebauungsplan „Plabutscherstraße-Steinbruchweg“, 1. Änderung, bestehend aus dem Wortlaut und Erläuterungsbericht.

Der Bearbeiter:
Mag. Oliver Konrad
(elektronisch gefertigt)

Der Abteilungsvorstand:
DI Bernhard Inninger
(elektronisch gefertigt)

Der Baudirektor:
DI Mag. Bertram Werle
(elektronisch gefertigt)

Der Bürgermeister als
Stadtsenatsreferent



Mag. Sigfried Nagl

Vorberaten und einstimmig/mehrheitlich/mit.....Stimmen abgelehnt/unterbrochen/angenommen
in der Sitzung des

Ausschusses für Stadt- und Grünraumplanung

am..... 20.1.2017

Die Schriftführerin



Der Vorsitzende:



Der Antrag wurde in der heutigen öffentlichen nicht öffentlichen Gemeinderatssitzung

bei Anwesenheit von GemeinderätInnen

einstimmig mehrheitlich (mit Stimmen / Gegenstimmen) angenommen.

Beschlussdetails siehe Beiblatt

Graz, am 21/9/17

Der/die Schriftführerin:

Vorhabenliste/BürgerInnenbeteiligung:

- Der Bebauungsplan wurde auf die Vorhabenliste gesetzt: nein
- Keine Auflage notwendig.

	Signiert von	Konrad Oliver
	Zertifikat	CN=Konrad Oliver,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2017-08-30T15:03:16+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Inninger Bernhard
	Zertifikat	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2017-08-31T10:56:47+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Werle Bertram
	Zertifikat	CN=Werle Bertram,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2017-08-31T14:32:32+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.


VERORDNUNG

**Änderung des 14.04 Bebauungsplan
 „Plabutscherstraße-Steinbruchweg“
 XIV .Bez., KG Algersdorf**

zur Fassung:

GZ.: A14-048439/2017

**14.04.1 Bebauungsplan
 „Plabutscherstraße-Steinbruchweg“
 1. Änderung
 XIV .Bez., KG Algersdorf**

Bestandteil des
 Gemeinderatsbeschlusses
 Der Schriftführer: 

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 21.09.2017, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 14.04.1 Bebauungsplan „Plabutscherstraße-Steinbruchweg“, 1. Änderung beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBl 139/2015 in Verbindung mit den §§ 8 und 11 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idF LGBl 117/2016 wird verordnet:

§ 1 ALLGEMEINES

Der Bebauungsplan besteht aus dem Wortlaut (Verordnungstext) und der zeichnerischen Darstellung (Plan) samt Planzeichenerklärung.

§ 2 ÄNDERUNG des §7 Bebauungsdichte des BEBAUUNGSPLANS 14.04

Zur Vermeidung von Widersprüchen zu übergeordneten Planungen entfällt §7 Bebauungsdichte. Es gelten die Festlegungen des Flächenwidmungsplan.

§ 3 INKRAFTTRETEN

- (1) Alle übrigen Festlegungen des, vom Gemeinderat am 08.05.2003 beschlossenen 14.04 Bebauungsplan „Plabutscherstraße-Steinbruchweg“, GZ.: A 14-K-768/2002-10 bleiben aufrecht.
- (2) Der Bebauungsplan 14.04.1 Bebauungsplan „Plabutscherstraße-Steinbruchweg“ - 1. Änderung, GZ.: A 14-048439/2017 tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit 05.10.2017 in Kraft.
- (3) Der Bebauungsplan liegt im Magistrat Graz, Stadtplanungsamt, Europaplatz 20, 6. Stock, während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

Der Bürgermeister



Mag. Siegfried Nagl

**Änderung des 14.04 Bebauungsplan
„Plabutscherstraße-Steinbruchweg“
XIV .Bez., KG Algersdorf**


Graz, 21.9.2017

Zur Fassung:

GZ: A14-048439/2017

**14.04.1 Bebauungsplan
„Plabutscherstraße-Steinbruchweg“
1. Änderung
XIV. Bez., KG Algersdorf**

Beschluss

Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses
Der Schriftführer: 

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Die Stadt Graz beabsichtigt, den rechtswirksamen 14.04 Bebauungsplan „Plabutscherstraße-Steinbruchweg“, GZ: A 14-K-768/2002-10 zu ändern.

Die Änderung des (jetzigen rechtswirksamen) 14.04 Bebauungsplanes, zur Fassung des (neu zu erstellenden) 14.04.1 Bebauungsplanes, 1. Änderung umfasst die Änderung der Verordnung.

Der 14.04.1 Bebauungsplan beinhaltet zur Vermeidung von Widersprüchen eine rechtskonforme Anpassung an übergeordnete Planungen der Gemeinde. Dazu sieht das Steiermärkische Raumordnungsgesetz 2010 StROG idF LGBl 139/2015 unter §40 Abs 4 Z1 die Möglichkeit für die Erlassung von Bebauungsplänen jedenfalls zu erfolgen hat:

1. Nach einer Änderung des Flächenwidmungsplanes zur Vermeidung oder Behebung von Widersprüchen zu übergeordneten Planungen der Gemeinde, zumindest im Anlassfall

Der 14.04 Bebauungsplan „Plabutscherstraße-Steinbruchweg“ wurde am 08.05.2003 im Gemeinderat beschlossen.

Im rechtsgültigem 3.0 Flächenwidmungsplan ist für das gegenständliche Bebauungsplangebiet „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2-0,6 ausgewiesen. Im 4.0 Flächenwidmungsplan – 2. Entwurf (GR-Beschluss vom 16.06.2016, Endbeschluss am 11.05.2017, noch nicht rechtskräftig) ist für das gegenständliche Bebauungsplangebiet „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,4-0,8 ausgewiesen.

Um den derzeit bestehenden Widerspruch zu übergeordneter Planung zu vermeiden, wird der 14.04 Bebauungsplan „Plabutscherstraße-Steinbruchweg“ zum 14.04.1 Bebauungsplan „Plabutscherstraße-Steinbruchweg“- 1.Änderung in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG:

§ 2 ÄNDERUNG des §7 Bebauungsdichte des BEBAUUNGSPLANS 14.04

Zur Vermeidung von Widersprüchen zu übergeordneten Planungen entfällt §7 Bebauungsdichte. Es gelten die Festlegungen des Flächenwidmungsplan.

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte. Alle übrigen Festlegungen des, vom Gemeinderat am 08.05.2003 beschlossenen 14.04 Bebauungsplan „Plabutscherstraße-Steinbruchweg“, GZ.: A 14-K-768/2003-10 bleiben aufrecht. Die zeichnerische Darstellung bleibt unverändert.

2. ALLGEMEINES

- Der 14.04.1 Bebauungsplan „Plabutscherstraße-Steinbruchweg“- 1.Änderung besteht aus dem Verordnungstext und dem Erläuterungsbericht. Die zeichnerische Darstellung bleibt unverändert.

Nach Beschluss durch den Gemeinderat erfolgt die Kundmachung nach den Bestimmungen des Statutes der Landeshauptstadt Graz.

Für den Gemeinderat:
DI Bernhard Inninger
(elektronisch gefertigt)

	Signiert von	Inninger Bernhard
	Zertifikat	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2017-08-31T10:57:44+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

A 14-K-768/2002-10

Graz, am 23.04.2003

Disk: 14.04\VO-Beschl

Raj

14.04 Bebauungsplan
"Plabutscherstraße - Steinbruchweg"
XIV. Bez., KG. Algersdorf

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 08.05.2003 mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 14.04 Bebauungsplan für das Planungsgebiet "Plabutscherstraße - Steinbruchweg", KG Algersdorf, beschlossen wird.

Auf Grund der §§ 27, 28 und 29 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 1974 (Stmk ROG), in der Fassung LGBl. Nr. 22/2003 in Verbindung mit § 8 und § 11 des Stmk. Baugesetzes, wird verordnet:

Aufgrund der §§ 27 und 29 des Stmk. Raumordnungsgesetzes 1974 (Stmk. ROG) i.d.F. LGBl.Nr. 22/2003 und der §§ 8 und 11 des Stmk. Baugesetzes, wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan besteht aus dem Wortlaut (Verordnungstext) und der zeichnerischen Darstellung (Planwerk) samt Planzeichenerklärung. Dem Bebauungsplan ist ein Erläuterungsbericht angeschlossen.

§ 2

Soweit der Inhalt des Bebauungsplanes im Planwerk samt Planzeichenerklärung nicht oder nicht hinreichend beschrieben ist, werden in den §§ 3 bis 13 weitere Anordnungen getroffen.

Bei Widerspruch zwischen dem Text und der zeichnerischen Darstellung gilt der Wortlaut der Verordnung.

§ 3
PLANUNGSGEBIET

Der Bebauungsplan betrifft die im Planwerk innerhalb der Abgrenzung liegenden Grundstücke Nr. 330/2, 330/10 und 330/11 KG. Algersdorf, mit einer Fläche von ca. 9.220 m².

§ 4
BAUPLÄTZE

Teilungen innerhalb eines Bauplatzes sind nach Erteilung der Baubewilligung zur objektbezogenen Nutzungsabgrenzung zulässig.

§ 5
STRASSENFLUCHLINIE, STRASSENGRUNDGRENZE, ABTRETUNG

Straßenfluchtlinien für öffentliche Verkehrsflächen - Gemeindestraßen (G) und Privatstraßen (P) - sind im Planwerk rot dargestellt.

§ 6
BEBAUUNGSWEISE

Innerhalb der für die Bebauung bestimmten Flächen ist die offene Bebauungsweise zulässig.

§ 7
BEBAUUNGSDICHTE

Die Bebauungsdichte wird mit mind. 0,2 und höchstens 0,6 der Nettobauplatzfläche festgelegt.

§ 8
BEBAUUNGSGRAD

Der Bebauungsgrad wird mit mindestens 0,1 und höchstens 0,45 der Nettobauplatzfläche festgelegt.

§ 9
BAUGRENZLINIEN - BAUFLUCHTLINIEN

Die Baugrenz- und Baufluchtlinien gelten nicht für Flugdächer für PKW's, Vordächer bzw. Tiefgarageneinfahrten, Versorgungseinrichtungen der technischen Infrastruktur, Müllsammelstellen sowie die im § 12 des Stmk. Baugesetzes 1995 angeführten Bauteile.

§ 10
VERWENDUNGSZWECK

Als Verwendungszweck sind alle in einem „Allgemeinen Wohngebiet“ gemäß § 23 Abs 5 lit b) Stmk. ROG 1974 i.d.g.F. möglichen Nutzungen zulässig.

§ 11
GEBÄUDEHÖHE
AUFBAUTEN ÜBER DER MAXIMALEN GEBÄUDEHÖHE

- (1) Die Gebäudehöhe für Hauptgebäude beträgt gemäß Eintragung im Planwerk:
für 3 Geschosse max. 11,00 m,
für 2 Geschosse max. 7,00 m,
für 1 Geschoss max. 4,00 m.
- (2) Die Gesamthöhe für 3-geschossige Gebäude wird mit max. 15,00 m, mit Höhenbezugspunkt angrenzendes Straßenniveau der Plabutscherstraße, festgelegt.

§ 12
PKW-ABSTELLPLÄTZE

Die gemäß § 71 Abs. 3 des Steiermärkischen Baugesetzes erforderlichen PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen, die Abstellplätze für Behinderte und Besucher auf den im Planwerk dargestellten Abstellflächen (P) im Freien unterzubringen.

§ 13
ERDBEWEGUNGEN

Anschüttungen bzw. Abgrabungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Böschungsmauern dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.

§14
BEPFLANZUNG, EINFRIEDUNGEN

Für Einfriedungen sind Zäune bis max. 1,50 m und in transparenter Form bzw. Hecken bis max. 2,00 m aus heimischem Gehölz zulässig.
Entlang der Plabutscherstraße sind eine Hecke (ausgenommen Einfahrten) und mindestens 9 großkronige Bäume 18/20 auf Baumscheiben von mindestens 4,00 m² zu pflanzen und zu erhalten.

§ 15

- (1) Die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes beginnt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit dem Ablauf des Tages der Kundmachung (Herausgabe des Amtsblattes).
- (2) Der 14.04 Bebauungsplan "Plabutscherstraße - Steinbruchweg" liegt während der Amtsstunden, im Magistrat Graz, Stadtplanungsamt, Europaplatz 20, 6. Stock zur allgemeinen Einsicht auf.

Für den Gemeinderat:
Der Bürgermeister:

(Mag. Siegfried Nagl)

A 14-K-768/2002-10

Graz, am 23.04.2003

Dok: \14.04\GR-Beschluss

Raj

14.04 Bebauungsplan
"Plabutscherstraße - Steinbruchweg"
XIV. Bez., KG. Algersdorf

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. AUSGANGSLAGE/PLANUNGSSCHRONOLOGIE

Aufbauend auf das im Jahre 2000 von der ÖWG/ÖWGs zusammen mit der TU-Graz durchgeführte Gutachterverfahren „Wohnbau...haltbar bis?“ für die Grundstücke Nr. 330/2, 330/10, 330/11 in Graz, KG. Algersdorf, wird nun aufbauend auf das Siegerprojekt ein Bebauungsplan erstellt.

Die Wettbewerbsgewinner Stotzka Milkus und DI Struber Christian wurden hierfür mit der Ausarbeitung des Gestaltungskonzeptes als Grundlage für den Bebauungsplan beauftragt.

Der Entwurf berücksichtigt im Besonderen die neuen Anforderungen an zukünftiges Wohnen und soll als ein richtungsweisendes Projekt realisiert werden.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, das für das Planungsgebiet ausgearbeitete Siegerprojekt zu realisieren und in dessen Sinne eine geordnete Entwicklung vorzugeben.

2. VERORDNUNGEN UND GESETZLICHE BINDUNGEN

2.1 3.0 Stadtentwicklungskonzept:

Gemäß 3.0 Stadtentwicklungskonzept liegt das Planungsgebiet in einem „Wohngebiet geringer Dichte“.

2.2 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 „Aufschließungsgebiet - Allgemeines Wohngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,2 bis 0,6.

Deckpläne:

Baulandzonierung (Deckplan 1)
Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich

Beschränkungszonen für die Raumheizung (Deckplan 2):
Keine

Abwasserentsorgung (Karte 1)
Zentral entsorgt.

Energieversorgung (Karte 3)
Vorranggebiet für: Erdgas

Aufgrund einer im Jahre 2000 durchgeführten Teilung der Gesamtliegenschaft und Aufhebung des Aufschließungsgebietes (Grundstück Nr. 330/12) wurde das Aufschließungsgebiet so festgelegt, dass ein geringfügiger Anteil noch als vollwertiges Bauland für „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen wurde.

3. BESTANDSSITUATION, LAGE UND ERSCHLIESSUNG**3.1 Planungsgebiet:**

Das Planungsgebiet umfasst folgende Grundstücke der KG Algersdorf:

Grundstück Nr. 330/2, 330/10, 330/11
Gesamtfläche: 9.220 m²
Eigentümer: Österreichische Wohnbaugenossenschaft
Schillerplatz 4
8010 – GRAZ

3.2 Situierung und Umgebung:**Großräumige Lage:**

Das Bebauungsgrundstück liegt im nordwestlichen Bereich von Graz, am Fuße des Plabutsches. Die Nord – Süd orientierte Siedlungsentwicklung wird eingeengt durch die ÖBB – Bahntrasse mit dem Verschiebebahnhof im Osten und dem Höhenrücken des Plabutsches im Westen.

Über die Plabutscherstraße, die Grafenbergstraße und die Göstinger Straße ist das Bezirkszentrum Gösting in einer Wegstrecke von ca. 1500m erreichbar. Ebenso liegt das Bezirks – u. Stadtteilzentrum Eggenberg in einer Entfernung von ca. 1500m und ist über die Plabutscherstraße, Alte Poststraße bzw. Algersdorfer Straße erreichbar.

Die städtebauliche Situation wird geprägt durch eine große Nutzungsvielfalt, die vom Einfamilienwohnhaus bis zum Einkaufszentrum reicht, ebenso durch große städtebauliche Gegensätze. Durch zahlreiche Wohnbauvorhaben in Algersdorf und in Gösting sind Verdichtungstendenzen über das Einfamilienhausgebiet hinaus ablesbar.

Kleinräumige Umgebung zum Planungsgebiet und Gebietscharakter:

Das Planungsgebiet wird umgeben von der Plabutscherstraße im Osten, vom Steinbruchweg im Norden und von der Mainersbergstraße im Westen. Die Anschlussnutzung wird bestimmt durch eine offene Kleinwohnhausbebauung ab der westlichen Grundgrenze und nördlich des Steinbruchweges innerhalb eines „Allgemeinen Wohngebietes“. Östlich der Plabutscherstraße schließt ein die ÖBB – Bahntrasse begleitendes „Industrie – u. Gewerbegebiet 1“ an, welches derzeit mit großen Hallen bebaut wird. Gegenüber dem nordöstlichen Grundstückseck befindet sich das große Areal des Tanklagers Gösting. Ein Teil der südlichen Liegenschaft wurde bereits abverkauft und mit einem Hotel bebaut.

3.3 Vorhandene Bebauung, Topographie, Baumbestand, Grün – und Freiflächen

Der südliche Teil des Planungsgrundstückes hat eine leichte Senke mit einem Höhenunterschied von ca. 1m. Im nördlichen Bereich liegt ein wesentlich größerer Höhengsprung vor. Durch die nach Norden stetig ansteigende Mainersbergstraße verläuft an der westlichen Grundgrenze ebenfalls eine kontinuierlich ansteigende Geländekante.

3.4 Verkehrserschließung:

Entsprechend dem verkehrstechnischen Gutachten ist das Planungsgebiet sowohl über den Steinbruchweg als auch über die Plabutscherstraße erschließbar.

Öffentliches Verkehrsmittel:

Die Buslinie 85 versorgt diesen Bereich in Richtung Hauptbahnhof und Gösting Zentrum. Stadtauswärts fährt der Bus über die Göstinger Straße mit der nächst gelegenen Haltestelle Steinbruchweg, stadteinwärts fährt die Linie 85 über die Plabutscherstraße mit der nächst gelegenen Haltestelle vor dem Möbelhaus Pichler. Die Fahrintervalle betragen mind. 15 min.

Radwegnetz:

Die Plabutscherstraße verfügt zwar über keinen gesonderten Radweg, das Planungsgrundstück ist jedoch am Grazer Radwegnetz über die Anton Gerstl Straße zur Alten Poststraße zu Peter Tunner Gasse angeschlossen.

3.5 Ver- und Entsorgung:

Abwasser:

Die Abwasserentsorgung ist durch den in der Plabutscherstraße verlaufenden Hauptsammler und durch den im Steinbruchweg liegenden Nebensammler zukünftig gegeben.

Gas:

Gasleitungen bzw. Anschlussmöglichkeiten sind in der Mainersbergstraße, des Steinbruchweges und der Plabutscherstraße gegeben.

Die Wasser bzw. Stromversorgung ist gegeben.

3.6 Sonstige Infrastrukt:

Das nächst gelegene Lebensmittelgeschäft befindet sich in der Josef Pock Straße, in einer Entfernung von ca. 1400m.

4. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES:

4.1 Verkehrsanlagen:

Die straßenmäßige Erschließung erfolgt über die Plabutscherstraße und eine neu anzulegende Privatstraße auf dem Grundstück parallel zur Plabutscherstraße. An diese Erschließungsstraße sind interne Notzufahrtswege und diverse Fußwege angebunden.

Die Straßen und Wege werden von Baumpflanzungen und teilweise von Grünstreifen begleitet und haben den Charakter von „Wohnstraßen“.

Die laut dem Steiermärkischen Baugesetz 1995 erforderlichen Pkw – Abstellplätze sind in einer Tiefgarage vorgesehen. Freie Abstellflächen (Besucherparkplätze) sind entlagen der Erschließungsstraße anzuordnen.

4.2 Bebauung:

Im Jahre 2000 wurde von der Österreichischen Wohnbaugenossenschaft ein internationaler Wettbewerb in Verbindung mit dem Institut für Wohnbau der Technischen Universität mit dem Titel „wohnbauhaltbar bis“ abgehalten. Mit dem gestellten Thema einer möglichen Zuordnung von Wohnen und Arbeiten bzw. anderen Nutzungen wie z. B. „Generationenwohnen“ wurde ein Siegerprojekt juriert, welches nunmehr Grundlage für den Bebauungsplan ist.

Die Bebauung hat den Charakter eines terrassierten Wohnbaus mit maximal 3 Geschossen, im Norden jedes Bauabschnittes ist für optimale Belichtung jeder Wohnung gesorgt. Ein begleitender Kopfbau ist als klare Abgrenzung und Schutz zur Plabutscherstraße bzw. der Bahn und den angrenzenden Industrieliegenschaften ausgebildet.

Grundsätzlich ist dem Wohnen der Vorrang einzuräumen. Durch die Ausweisung als „Allgemeines Wohngebiet“ sind aber alle gemäß Stmk. ROG 1974 in diesem „Allgemeinen Wohngebiet“ zulässigen Nutzungen möglich.

Die Bebauungsdichte wurde im 2.0 Flächenwidmungsplan 1992 und im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 mit max. 0,6 festgelegt und kann daher ausgeschöpft werden. Eine Überschreitung dieses Dichtewertes ist nicht zulässig.

Der Bebauungsgrad ist für das gesamte Planungsgebiet mit max. 0,45 festgelegt.

4.3 Grünraumgestaltung:

Zur Erlangung von städtebaulichen - und räumliche Qualitäten im Innenbereich des Planungsgebietes als auch im Erschließungsgebiet nach außen hin, sind entsprechende Wohnmilieu schaffende Gestaltungsmaßnahmen zu treffen. Entlang der Erschließungsstraße und im Bereich der verkehrsberuhigten „Wohn – Spiel – und Leben“ - Straße sind Baumreihen vorgesehen. Im Bereich der semiprivaten Zugangsbereiche erfolgt eine Gestaltung mit niedrigem Grünzeug im Sinne einer Privatsphäre wahren und identitätsschaffenden Freiraumgestaltung.

Im geschützten westlichen Teil des Bebauungsgebietes befindet sich ein Grünraum, der als Kinderspielplatz dienen soll. Flachdächer, die von Nachbarobjekten einsehbar sind, sind zu begrünen.

Der an der Westbegrenzung des Grundstückes bestehende Höhensprung wird durch die Fortführung der bereits im südwestlichen Teil des Grundstückes vorhandenen Steinschichtmauerwerk entlang der Grundstücksgrenze abgesichert. Der Geländesprung entlang des Steinbruchweges (nördlichen Begrenzung des Grundstückes) wird durch ein Stützmauerwerk abgefangen, welche eine fußläufige Treppe auf den Steinbruchweg beinhaltet.

4.4 Städtebauliche Kenngrößen:

Fläche des Planungsgebietes: 9.220 m²

Verwendungszweck: „Allgemeines Wohngebiet“

Bebauungsdichte: max. 0,6

Bebauungsgrad: max. 0,45

Gebäudehöhe: max. 13 m über dem Bezugsniveau Plabutscherstraße

Höchste Stelle der Gebäude: 15 m über dem Bezugsniveau Plabutscherstraße

Die diesbezüglichen Festlegungen werden in der Bebauungsplanverordnung getroffen.

Der Bebauungsplan ist im Maßstab 1:500 als dreifärbiges Druckwerk ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter Farbe dargestellt sind.

Für den Gemeinderat:

(Dipl.-Ing. Heinz Rosmann)