

# STE\_Stadtteilentwicklung\_\_Gürtel- Don Bosco

# MASTERPLAN

Informationsbericht im Ausschuss für Stadt- Verkehrs- und Grünraumplanung am 19.06.2006

Stadt **GRAZ** Verkehrsplanung

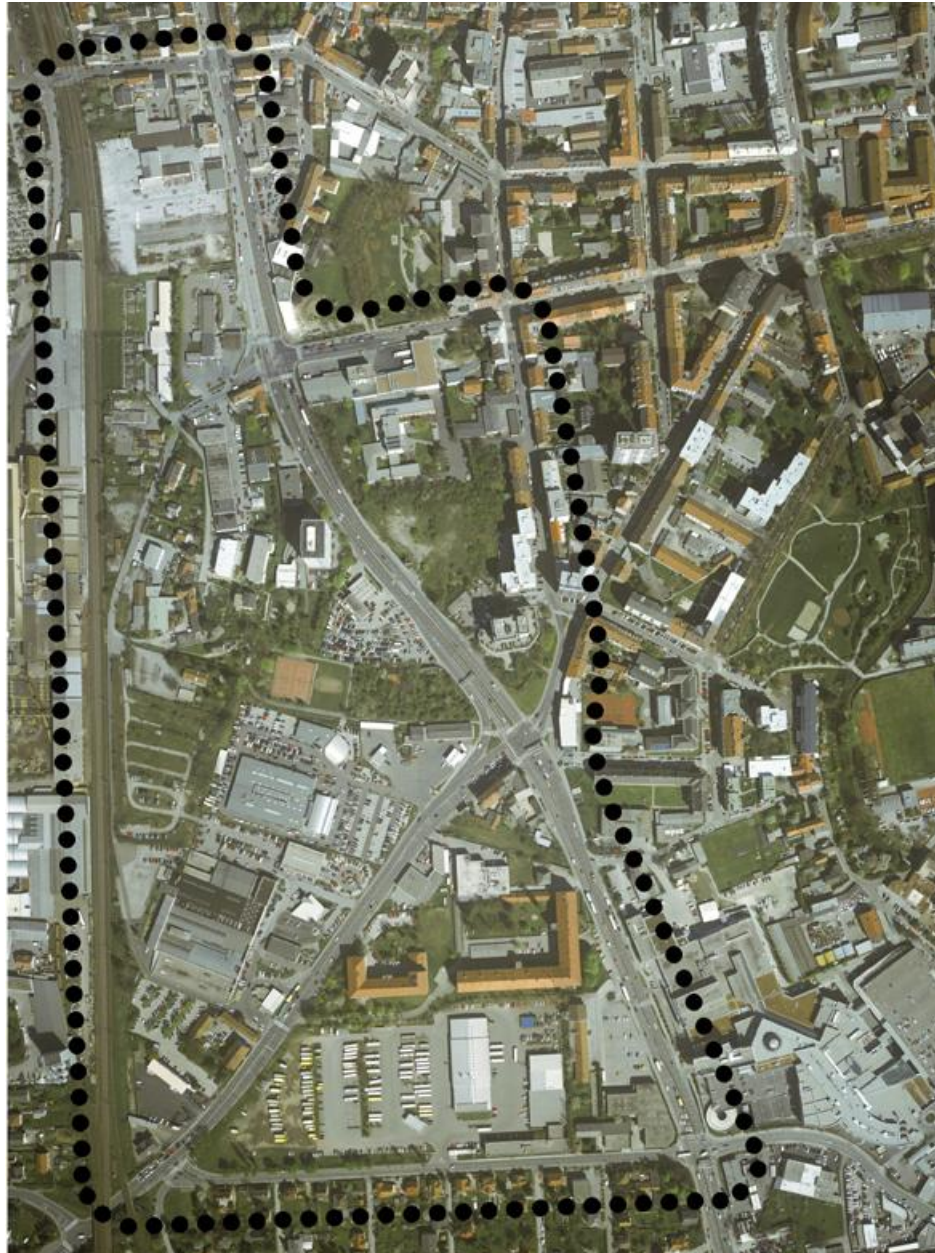
Stadt **GRAZ** Stadtplanungsamt

Stadt **GRAZ** Stadtbaudirektion

Projektstand:  
**19.06.2006**

Externe Unterstützung Verkehrsplanung:  
ZIS+P Verkehrsplanung Sammer & Partner, Dipl.-Ing. Dr. Gerald Röschel

Externe Unterstützung Stadtentwicklung:  
Architekt Univ.-Prof. Dipl.-Ing. Dr. Heiner Hierzegger; Dipl.-Ing. Annette Türk



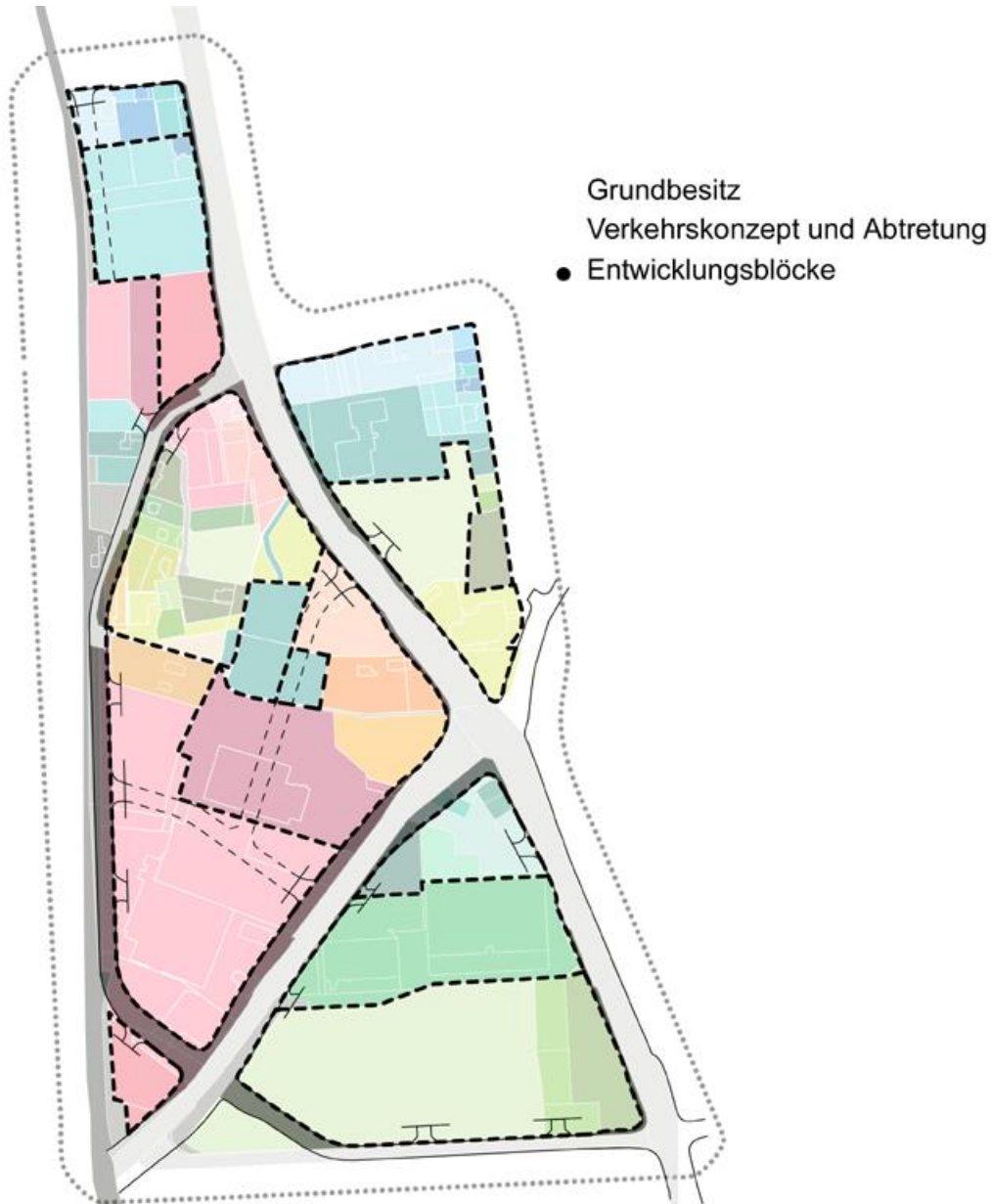
## Planungsgebiet + umgebender Stadtraum

- Ausgangslage
- Planungsschritte
- Masterplan Gürtel- Don Bosco
- Verkehrskonzept Gürtel- Don B.
- Weiteres Vorgehen

- **Aufwertung der Verkehrsinfrastruktur durch Nahverkehrsknoten Don Bosco**  
Optimale ÖV- Anbindung des Stadtentwicklungsgebietes Gürtel- Don Bosco
  
- **Verwertungsinteressen auf einzelnen Liegenschaften**  
In Teilbereichen geplante/gewünschte Nutzungserhöhung (Hochhausprojekte!)
  
- **Unverwertbarkeit einzelner Grundstücke – Entwicklungshemmnisse!**
  - aufgrund ungünstiger Erschließungssituation der Grundstücke
  - aufgrund eingeschränkter Bebaubarkeit von Grundstücken wegen ihrer Lage, Form und Größe
  - eingeschränkte Ausnutzungsmöglichkeit der Bebauungsdichte, hoher Versiegelungsgrad
  
- **Fehlende Qualitäten des öffentlichen Raumes**

## Bisher erfolgte Planungsschritte:

- **Änderung des Deckplan 1 (Baulandzonierung)**  
Ausweitung der Bebauungsplanpflicht über das gesamte Planungsgebiet (Ist bereits erfolgt!)
- **Erstellung eines Masterplans „Gürtel- Don Bosco“**  
als städtebaulicher Rahmenentwicklungsplan für das gesamte Planungsgebiet
- **Erstellung eines Verkehrserschließungskonzeptes**  
in enger Abstimmung mit den Rahmenvorgaben des Masterplans



## Kriterien für die Blockabgrenzung:

- Grundeigentumsverhältnisse
- Grünraumpotentiale
- Funktionelle Zusammenhänge – bestehende und geplante Nutzungen
- Bestehendes und geplantes Verkehrssystem
- Planungsinteressen
- Zielvorstellungen des Masterplans





### Ziele für die Grünraumgestaltung:

- Berücksichtigung des übergeordneten strategischen Konzepts Grünes Netz
- Vernetzung vorhandener und geplanter Grün- und Freiräume im umgebenden Stadtraum
- Stadträumliche Gliederung des Stadtentwicklungsgebietes durch erlebbare grüne Wege und Grünverbindungen



Baulandkategorie	
Bebauungs- dichte	Bebauungs- grad
Gebäudehöhe	

% Abstellplätze nach BauGB

KG	
3,0	1,0
45m	
50%	

KG	
2,0	0,75
20m	
75%	

KG	
1,0	0,75
16m	
75%	

KG + WA	
0,8	0,5
13m	
100%	

## Ziele und Wirkung des Masterplan:

- Festlegung eines flexiblen Rahmens für die künftige Entwicklung des Gebietes
- Offene Entscheidungsspielräume mit alternativen Entwicklungsschritten
- Grundlage für die Änderung des Flächenwidmungsplanes / Deckplan 1
- Basis für die Ausschreibung von Architektenwettbewerben auf Quartiersebene

## Nächste Planungsschritte:

- **Erstellung von Teilbebauungsplänen auf Quartiersebene**  
in Enger Abstimmung mit Eigentümern und Investoren

**Grundlage: vorgeschaltete Architekturwettbewerbe!**

- **Grundumlegungsverfahren (ROG 1974, Abschnitt V)**

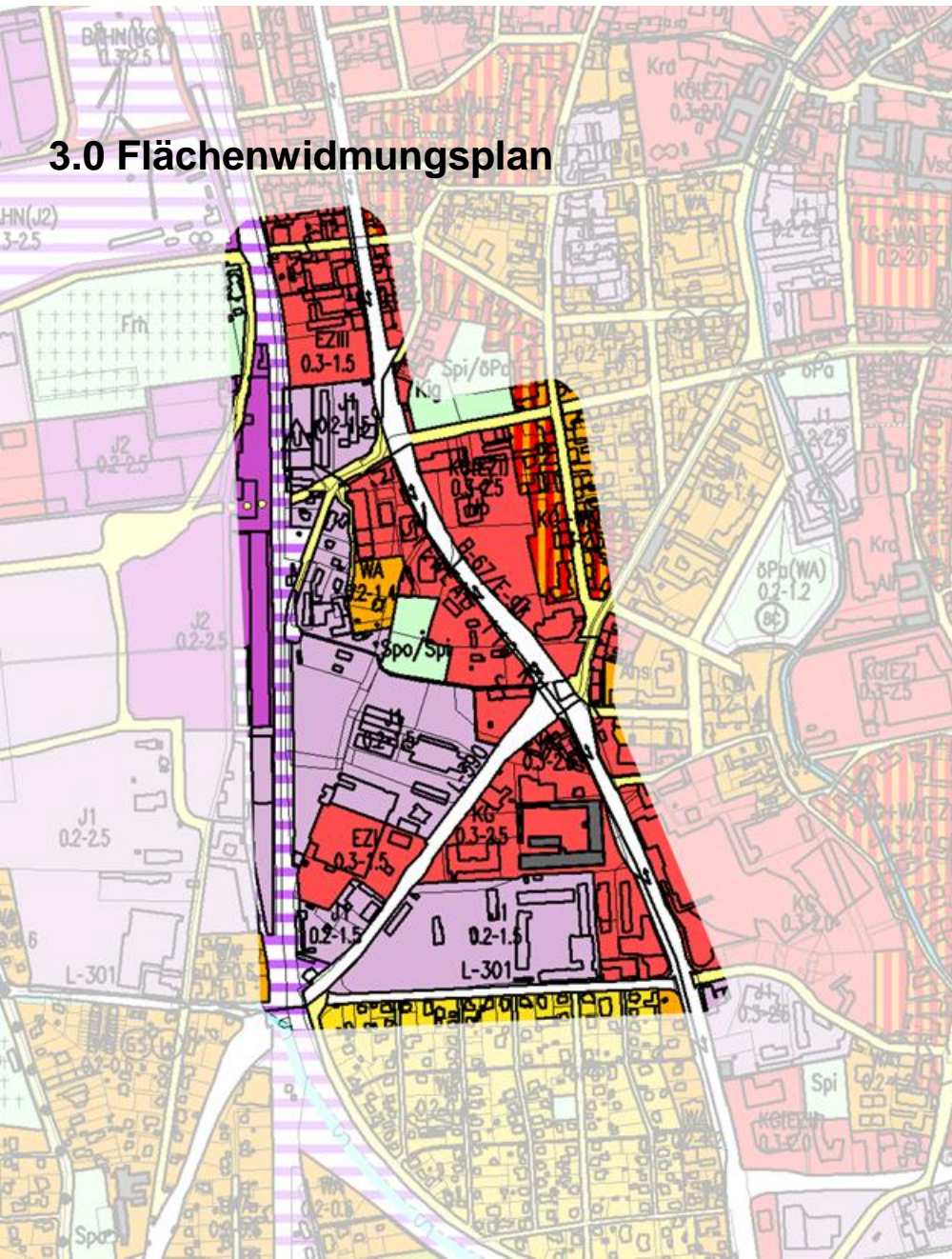
Wenn die Bebaubarkeit von Grundstücken aufgrund ihrer Lage, Form und Größe wesentlich eingeschränkt ist , ermöglicht das Umlegungsverfahren eine Neuverteilung der Grundstücke und die Behebung von Nutzungs- und Verwertungshemmnissen.

### VORTEILE:

- **Günstigere Grundstückszuschnitte**
- **Bessere Bebaubarkeit und Nutzbarkeit**
- **ausgewogene Nutzungsverteilung auf Quartiersebene**
- **Verbesserte Erschließung**
- **Gleichmäßige Verteilung der Abtretungen und Belastungen**



### 3.0 Flächenwidmungsplan



#### A. BAULAND

- WR Reines Wohngebiet
- WA Allgemeines Wohngebiet
- KG Kern-, Büro- und Geschäftsgebiet
- J1 Industrie- und Gewerbegebiet I
- JII Industrie- und Gewerbegebiet II
- DO Dorfgebiet
- E Erholungsgebiet
- EZI Einkaufszentrum I, II, III
- KGJEZI Kern-, Büro- und Geschäftsgebiet mit Einkaufszentren I - Ausschluss
- KG-WAEZI Kern-, Büro- und Geschäftsgebiet mit allgemeinem Wohngebiet (Nutzungsüberlagerung), ausgenommen Einkaufszentren
- WR-AFG Auffüllungsgebiet - "Alt" (gem. Artikel II der RO - Novelle 1994)
- L(WR) Aufschließungsgebiet mit künftiger Baugebietsnutzung
- EZII/JII Aufschließungsgebiet - Nutzungsüberlagerung (z.B. "Einkaufszentrum II" mit "Industrie- und Gewerbegebiet I")
- SG Sanierungsgebiet - fehlende Abwasserreinigung
- SGF Sanierungsgebiet - Fluglärm
- Bauland mit ersichtlich gemachten Wald ("Bauland - Wald")
- Altstadtschutzzone (1-5)
- 0,2-1,5 Bebauungsdichte

#### B. VERKEHRSFLÄCHEN

- A-9 Bundesautobahn
- B-67a Bundesstraße
- L-329 Landesstraße
- Bestehende bzw. geplante Gemeindestraße und öffentl. Interessentenerweg (mit fixierter Lage)
- P Abstellfläche (Parkplatz, P&R)
- Übergänge
- Gemeindestraße und öffentl. Interessentenerweg (ungefähre Lage)
- Geh- bzw. Radweg (ungefähre Lage)
- Straßenbahn - Erweiterungsprojekt

#### C. FREILAND

- Landwirtschaftlich genutzte Fläche
  - Wald
- #### Sondernutzungen
- Eg Erwerbsgärtnerrei
  - Kleingärten
  - öPa Öffentliche Parkanlage o.ä. (Buchstabenangr. wie ersichtlich gemachte öff. Einrichtungen) Spo...Sportplatz Ca...Campingplatz Spi...Spielplatz Fb...Freibad
  - Spo-Th Anlage für Sportzwecke, mit der Möglichkeit der Errichtung eines Hallenbaues
  - Fh Friedhof
  - pPa Private Parkanlage
  - Auffüllungsgebiet gem §25 Abs.2 (2) RO Novelle 1994  
Punktiertung = aufzufüllende Fläche

- *Im Auftrag der Stadt Graz - Stadtbaudirektion*

Verantwortliche Abteilungen:

Stadtbaudirektion

**DI Mag. Bertram Werle**, Stadtbaudirektor

**DI Kai-Uwe Hoffer**, Projektleiter

Verkehrsplanung

**DI Thomas Fischer**

Stadtplanungsamt

**DI Michael Redik**

Externe Unterstützung Stadtentwicklung:

**Arch. Univ.-Prof. Dipl.-Ing. Dr. Heiner Hierzegger, DI Annette Türk**

Franziskanerplatz 10/II – 8010 Graz – T: 0316/827177 – F: 811047

Externe Unterstützung Verkehrsplanung:

**ZIS+P Verkehrsplanung Sammer & Partner, DI Dr. Gerald Röschel**

Leonhardstraße 12 - 8010 Graz – T: 0316/382021-0 – F: 0316/382021-10