

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

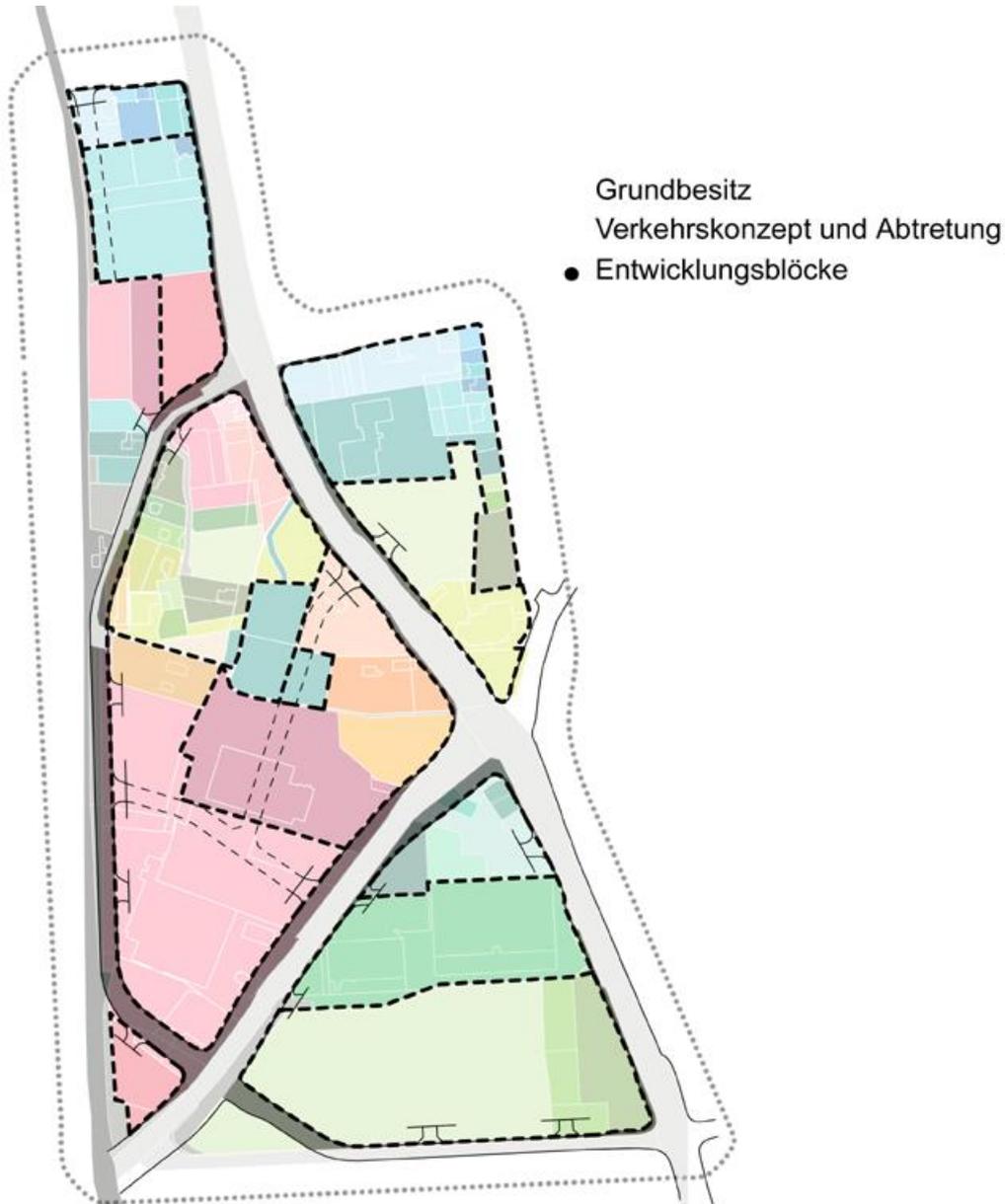
- **Verwertungsinteressen auf einzelnen Liegenschaften**
In Teilbereichen geplante/gewünschte Nutzungserhöhung (Hochhausprojekte!)

- **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!

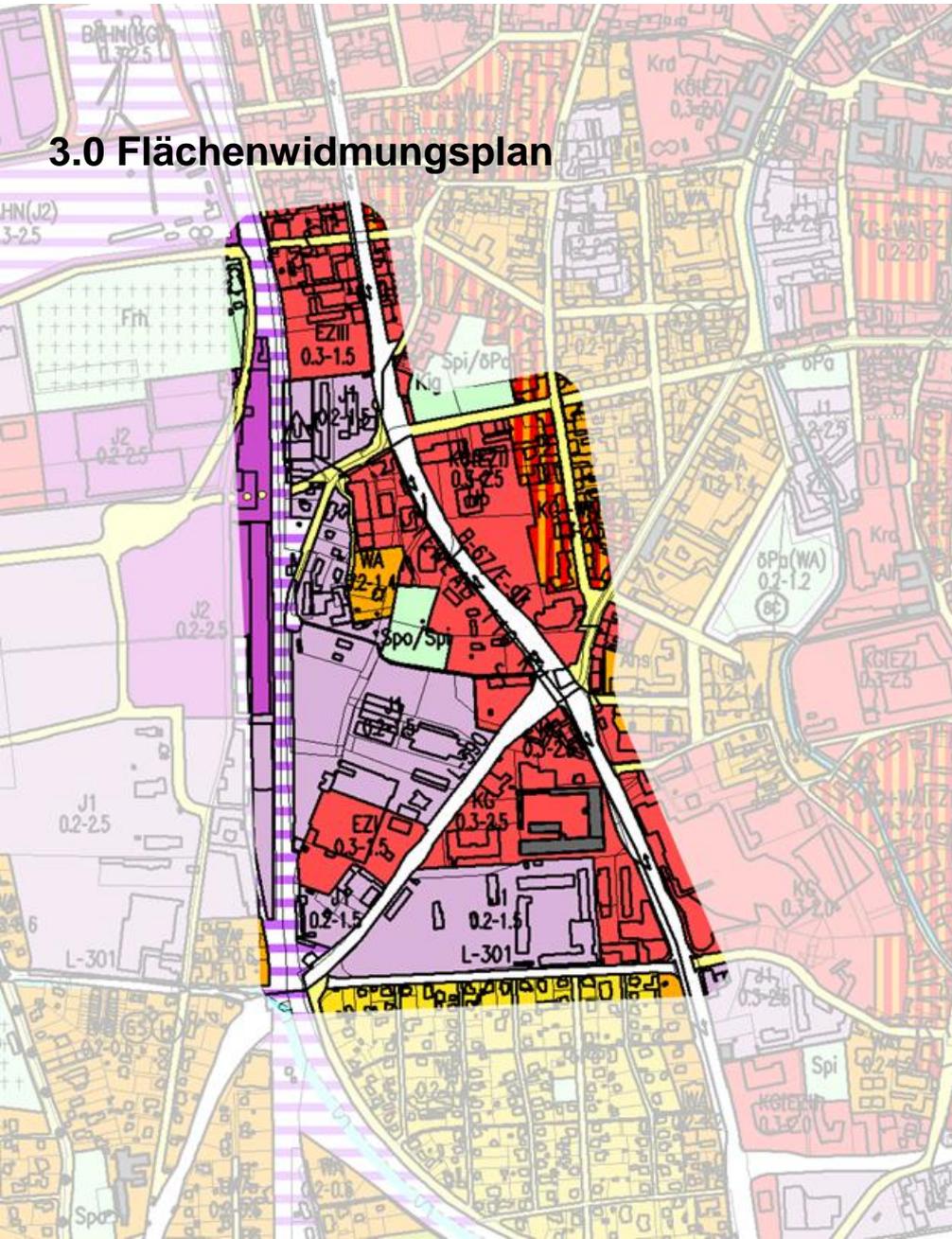
- **Grundumlegungsverfahren (ROG 1974, Abschnitt V)**

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
KOJEZI	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
oPa	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 Punktuierung = 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