

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/PLANUNGSCHRONOLOGIE

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

Beschränkungszone 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 Anschließungsgebietes (Grundstück Nr. 330/12) wurde das Anschließungsgebiet 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 Infrastruktur:

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)

