

Die Aufnahme als Nachtragsstück auf die Tagesordnung des Gemeinderates am 21.9.2006 ist unbedingt erforderlich!

Der Stadtsenatsreferent:

*Stadt* **G R A Z** *Stadtplanungsamt*

A 14-K-901/2006-9

**06.12.0 Bebauungsplan  
„Fröhlichgasse“**  
VI.Bez., KG. Jakomini

Graz, am 15.9.2006  
Dok: \06.12.0\BeGR-Beschl.2  
Schenn/Hö

Der Ausschuss für Stadt-, Verkehrs-  
und Grünraumplanung:

Frau/Herrn GR:  
.....

### **Beschluss**

Zuständigkeit des Gemeinderates  
gemäß § 27 Abs 1 i.V.m. § 29 Abs 5  
Stmk ROG 1974

Erfordernis der Zweidrittelmehrheit  
gem. §27 Abs 1 i.V.m. §29 Abs 13  
Stmk ROG 1974

Mindestanzahl d. Anwesenden: 29  
Zustimmung von mehr als 2/3 der  
anwesenden Mitglieder d. GR

Bericht an den

GEMEINDERAT

### **Ausgangslage / Planungschronologie**

Die Messecenter Graz Infrastruktur- und Stadtteilentwicklungsgesellschaft hat mit Schreiben vom 8.11.2005 den Antrag gestellt, für den Bereich des „Messeparkplatzes Fröhlichgasse“ einen Bebauungsplan zu erstellen. An diesem Standort ist die Errichtung eines Bürohauses geplant. Für die Erdgeschosszone sind auch Geschäfts- und Gastgewerbenutzungen angedacht.

Planungsidee ist die Herstellung eines attraktiv gestalteten Straßenzuges mittels Grünstreifen und Baumallee sowie eines 5 m breiten Geh- und Radweges längs der Fröhlichgasse; ebenso die Herstellung eines Geh- und Radweges im Osten des Bebauungsplanungsgebietes (in Richtung BORG) um in einem attraktiv gestalteten Straßenraum die Geh- und Radwegerelationen zu verstärken. Dem Bebauungsplanungsgebiet ist aus dem Kontext zum Messeareal und zum Stadtzentrum das Entwicklungspotential für eine dichte urbane Nutzung (Mischnutzung) zuzuschreiben.

Mit der neuen Stadthalle hat dieser Bereich bereits eine städtebauliche Aufwertung erfahren. Eine weitere Entwicklung ist durch die geplante Messehalle 1, einer 2-geschossigen Messehalle mit Tiefgarage und südlichen bzw. westlichen begrünten Freibereichen zu erwarten. In diesen Nachbarschaften und unter Berücksichtigung der angrenzenden Wohnbebauungen soll eine straßenbegleitende, architektonisch hochwertig gestaltete Bebauung entstehen können.

Im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist das ca. 24.300 m<sup>2</sup> große Planungsgebiet als „Kerngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,5 bis 2,5 ausgewiesen.

Vor der Erteilung von Baubewilligungen ist gemäß Deckplan 1 (Baulandzonierung) durch Verordnung ein Bebauungsplan zu erlassen.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, für das Planungsgebiet einen Verdichtungsbereich im Sinne einer Zone neuer Urbanität anzustreben und zu entwickeln.

Seit den 90iger Jahren gab es Bemühungen, den Bereich Graz – Südost von der Messe über die Conrad von Hötendorf-Straße bis zum Stadion zu strukturieren bzw. zu entwickeln. Daher wurde dieses Gebiet einer intensiven städtebaulichen Untersuchung unterzogen und daraufhin eine städtebauliche Studie – „Räumliches Leitprojekt – Der Messequadrant“ erstellt.

Von der Architektur Consult ZT GmbH Graz wurde ein Vorentwurf eines Bebauungsplanes vorgelegt. Nach mehreren Diskussionsrunden und Überarbeitungen dieses Entwurfes unter Beiziehung des Bauinteressenten, Fachbeamten und externen Experten aus dem Bereich Verkehr und Städtebau erfolgte die endgültige Ausformulierung des jetzt vorliegenden Bebauungsplan-Entwurfes.

Für ein Verkehrserschließungsgutachten zeichnet die Ziviltechnikergesellschaft Sammer & Partner, insbesondere Dipl.-Ing. Dr. Gerald Röschel. Zur Beratung bei der Abklärung von städtebaulichen Fragen wurde Architekt Dipl.-Ing. Andreas Kleboth vom Stadtplanungsamt beauftragt.

Der Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 28.6.2006 über die beabsichtigte Auflage des 06.12.0 Bebauungsplan-Entwurfes informiert.

Die Kundmachung des Bebauungsplan – Auflagebeschlusses erfolgte gemäß § 27 Abs 2 in Verbindung mit dem § 29 Abs 3 bzw. § 33 Abs 1 Stmk. ROG im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 13.7.2006.

Die grundbücherlichen Eigentümer der Grundstücke im Bebauungsplangebiet und die Eigentümer der daran angrenzenden Grundstücke sowie die für die örtliche

Raumplanung zuständige Fachabteilung des Amtes der Stmk. Landesregierung wurden angehört (Anhörungsverfahren gemäß § 27 Abs 2 Stmk. ROG.)

Eine öffentlicher Planungsnachmittag (Beamten / Bürgergespräch, Fragenbeantwortungen) wurde am 11.9.2006 durchgeführt.

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 13.9.2006 durchgeführt.

Während der Auflagefrist vom 13.7.2006 bis 15.9.2006 langten 12 Einwendungen im Stadtplanungsamt ein.

Eine Anhörung des Werbers des Bebauungsplanes wurde am 14.9.2006 durchgeführt und die Bebauungsplanänderungen gegenüber dem Auflageentwurf akzeptiert.

Die Einwendungen lassen sich im Wesentlichen in folgende Schwerpunkte zusammenfassen:

### **Einwendungen zum Verkehr**

### **Einwendungen zum Städtebau**

#### ***Einwendungen zum Verkehr:***

1.

*Warum wird die wichtigste Zufahrt parallel zu den Wohnblocks geplant?*

2.

*Sind sie bereit, folgende Szenarien zu prüfen:*

- *Verbesserung der Bedingungen für den normalen Werktagsverkehr durch Beseitigung von Linksabbiegespuren (Kreuzung Fröhlichgasse / Münzgrabenstraße)?*
- *Keine Steigerung des Kfz-Verkehrs und keine Straßenverbreiterungen (echte Verkehrskonzepte)!?*
- *Sonderregelungen für Großveranstaltungen: Zu- und Abfahrt der Kfz vom NW über den Jakominigürtel, vom O und SO südlich des Moserhofschlößls, vom SW über die C.-v.-Hötzendorfstraße? Einbahnregelungen (spez. für östl. Fröhlichgasse und Münzgrabenstraße in diesem Bereich)?*

3.

*Die Grundlagen sind aber durch aktuelle Planungen (höhere Dichten) und neue leistungsfähige Zufahrtsstraßen vom Süden nach Graz (Verlängerung A2Z nach Süden und Umfahrung Hausmannstätten) deutlich überschritten bzw. in wesentlichen Bereichen überholt. Es gibt eine weitere Steigerung der KFZ-Verkehrsmenge gegenüber den ursprünglichen Annahmen.*

*Verkehrsanlagen: An Büroflächen wurden ursprünglich für den gesamten „Messequadrant“ ca. 100.000 m<sup>2</sup> angegeben, jetzt sind alleine für den Bereich GSC-Platz und den Messeparkplatz über 125.000 m<sup>2</sup> geplant. Die Verfahren für die A2Z-Verlängerung nach Süden sind bereits eingeleitet worden, die zu erwartenden Auswirkungen müssen ebenfalls berücksichtigt werden.*

*Die Steigerung wird voraussichtlich weit über die jetzt (max.) angenommenen 10.000 KFZ-Fahrten/Tag hinausgehen.*

4.

*KFZ-Verkehr: Es fehlen nach wie vor übergeordnete Verkehrskonzepte für diesen Bereich. Jeweils Projekt- (oder Bebauungsplan - ) bezogen können nur die Zufahrtsmöglichkeiten zu diesen Einzel-Projekten nachgewiesen werden, nicht aber echte Lösungen für diesen Teil der Stadt (= gesamter Südosten der Stadt).*

*Die künftig wichtigste Zufahrt zum Messegelände (mit Stadthalle und Messehalten) mit mehreren Linksabbiege-Notwendigkeiten zu versehen, ist eine eindeutige Fehlplanung (Lösungen sind schwierig, die jetzige Planung ist keine).*

5.

Einwendung BIG:

*Obwohl das Grundstück Nr. 1974/2 mit den Eigentümern Kulmer Hubert und Kulmer Johanna zwischen den Grundstücken Nr. 1976 bzw. 1947/9 und dem Bebauungsplangebiet liegt, muss die BIG dem geplanten Geh- und Radweg über das Bundes-schulzentrum ablehnend gegenüber stehen. Ein über das Bundesschulareal weiterführender Geh- und Radweg würde die Verfügbarkeit des Bundesschulareals für die Benutzer einschränken. Der Flächenwidmungsplan 3.0 der Stadt Graz sieht außerdem eine solche Trasse – auch nicht projektiert – vor.*

*Im Entwurf der Verordnung ist der Geh- und Radweg nicht ausgeführt.*

*Für den Geh- und Radweg und für die Pkw-Fahrbahnen wäre jedenfalls eine Trasse zu wählen, wo die Grundstücke Nr. 1947/9 und 1976 nicht beansprucht werden.*

### **Zu den Einwendungen zum Verkehr:**

Zu 1.

Zum Bebauungsplanungsgebiet sind im Planwerk zwei Zu- und Abfahrten eingetragen.

Die Lage der Zufahrt im Nordosten ergibt sich aus verkehrlichen Notwendigkeiten in der Fröhlichgasse (siehe Ausführungen der verkehrlichen Untersuchung) und im Zusammenhang mit einer Anbindung an das nördliche Messeareal. Es wird darauf hingewiesen, dass Tiefgaragenrampen einzuhausen sind –siehe §13 (2) (wurde in die Beschlussfassung aufgenommen).

Zu 2.

Die angedachten, zur Untersuchung empfohlenen Maßnahmen sind außerhalb des Bebauungsplanungsbereiches (Umsetzungsmaßnahmen).

Es ist das Einwendungsschreiben an die Verkehrsplanung weitergeleitet worden.

Zu 3.

Die Annahmen im Bereich des Bebauungsplanes 06.11.0 „Sportklubplatz“ und des Bebauungsplanes 06.12.0 „Fröhlichgasse“ wurden im Verkehrsgutachten aktualisiert.

Zum Begriff Büroflächen ist festzuhalten, dass die Annahmen auf Bruttogeschossflächen beruhen. Diese Bruttogeschossflächen sind mit einem Faktor von ca. 25% deshalb zu vermindern - um die tatsächlichen Büronutzflächen zu erhalten - weil die Bruttogeschossflächen sämtliche Gebäudewände und sämtliche Erschließungen zahlenmäßig implizieren. Da die getroffenen Annahmen als Zirkawerte zu sehen sind, ist auf Basis von Bruttogeschossflächen eine gewisse Reserve enthalten.

Zu 4.

Die bloße Behauptung es fehle nach wie vor an einem übergeordneten Verkehrskonzept für den betroffenen Stadtteil und die Lösung der Messe-Zufahrt sei eine eindeutige Fehlplanung geht an der Qualität des vorliegenden Verkehrskonzeptes – Verkehrsgutachtens vorbei und ist daher zurückzuweisen.

Zu 5.

Zur Einwendung BIG:

Der im Osten des Planungsgebietes eingetragene Geh- und Radweg stellt die Option einer künftigen süd-ost-verlaufenden Wegeverbindung dar. Unabhängig von Ihrem Einwand ist es notwendig, diese Option aufrecht zuerhalten, selbst wenn ein Geh- und Radweg nicht auf dem Schulareal herstellbar wäre – also ein Verlauf, westlich davon, zu finden wäre.

Der angesprochene Geh- und Radweg ist im 06.12.0 Bebauungsplan-Entwurf als solcher in einer Breite von 4,00 m eingetragen und als (künftiges) öffentliches Gut – durch die Signatur (G) – im Planwerk dargestellt. Im § 4 (2) der Verordnung ist die Fläche zur Herstellung dieses Geh- und Radweges in der abzutretenden Gesamtfläche enthalten.

Ebenso ist u.a. auf Seite 1 des Erläuterungsberichtes von dem angesprochenen Geh- und Radweg (in Richtung BORG!) die Rede.

Es ist also der Vorhalt, der Entwurf zum 06.12.0 Bebauungsplan hätte den angesprochenen Geh- und Radweg nicht zum Inhalt, als unrichtig zurückzuweisen.

### **Einwendungen zum Städtebau:**

1.

*Warum wird für den Bereich Messe keine Umweltprüfung durchgeführt (städtebauliches Großprojekt)?*

2.

*Warum wird für diesen Bebauungsplan-Entwurf keine „strategische Umweltprüfung“ (SUP) durchgeführt?*

3.

*Warum wird der Flächenwidmungsplan-Verordnungstext (spez. Luft- und Lärm-Sanierungsgebiet) hier nicht berücksichtigt?*

4.

*Warum wird das Sachprogramm Grünraum (= übergeordnete Verordnung) hier nicht berücksichtigt?*

5.

*Warum wird dort (entlang der östlichen Grundstücksgrenze) keine Grünfläche geschaffen?*

6.

*Im gültigen STEK sind die Bebauungsplanflächen als „Handelsschwerpunkte am übergeordneten Straßennetz“ enthalten. Die im Erläuterungsbericht zitierten „Sondergebiete für öffentliche zentrale Einrichtungen“ gelten nicht für den Messeparkplatz, sondern für das Messegelände selbst und können schwerlich für private Interessen um-interpretiert werden.*

7.

*Ohne Berücksichtigung der Luftsanierung ist der Bebauungsplan unzulässig.*

### **Zu den Einwendungen zum Städtebau:**

Zu 1.

Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist für das Bebauungsplanverfahren nicht erforderlich.

Zu 2.

Die Durchführung einer strategischen Umweltverträglichkeitsprüfung ist für das Bebauungsplanverfahren nicht erforderlich.

Zu 3.

Der Bebauungsplan widerspricht nicht dem § 11 (1) und (2) sowie dem § 12 der Flächenwidmungsplanverordnung (im Projektsanlassfall sind Schutzeinrichtungen- und maßnahmen vorzusehen!).

Zu 4.

Das *Sachprogramm Grünraum* wurde zur Gänze berücksichtigt – insbesondere die Festlegungen betreffend:

Baumpflanzungen, Erhaltung von Baumbeständen, Verstärkung der Geh- und Radwegebeziehungen und sämtliche Festlegungen im § 11 der Verordnung - Grüngestaltungen.

Zu 5.

Der Einwendung wird entsprochen:

Der Gebäudeabstand zur nordöstlichen Grundgrenze (zur anschließenden Wohnbebauung) wird (gegenüber dem Auflageentwurf) von 21,00 m auf nunmehr 30, 00 m! vergrößert. Zusätzlich ist eine zu pflanzende Baumreihe nunmehr im Planwerk eingetragen.

Die Vergrößerung des Gebäudeabstandes, die Festlegung einer weiteren Baumreihe (in Nähe zur nordöstlichen Wohnbebauung) stellt eine großzügige Berücksichtigung der Interessen der dortigen Wohnbevölkerung dar.

Zu der in der Bürgerinformationsveranstaltung aufgeworfenen Frage der baulichen Umsetzung des hochgezonten Bereiches bis max. 38 m Gebäudehöhe ist Folgendes festzuhalten:

Eine angedachte Drehung der Hauptachse um 90 °(parallel zur Fröhlichgasse) widerspricht den planerisch-klimatologischen Empfehlungen für dieses Gebiet.

Eine Reduktion des Baupotentials gegenüber dem Bebauungsplan-Auflageentwurf für diesen Bereich stellt der in die Beschluss-Fassung aufgenommene § 14 dar.:

§ 14 Formale Gestaltung von Gebäuden

Die maximale Bruttogeschossfläche für Geschosse bei einer Gebäudehöhe über 26,00 m beträgt je Geschoss höchstens 1.800 m<sup>2</sup>, wobei die maximale Baukörperlänge 70,00 m nicht übersteigen darf.

Zu 6.

Die Ausweisungen im STEK ist als nicht parzellenscharf anzusehen!.

Der angesprochene „Messeparkplatz,“ ist zweifelsfrei und war in seiner bisherigen Funktion dem Messeareal zugeordnet.

Die im Erläuterungsbericht angegebene Lage als „Handelsschwerpunkt am übergeordneten Straßennetz“ an der Nahtstelle zur „Sonderfläche für öffentliche Einrichtungen - Messe“ stellt eine richtige Interpretation des STEK dar. Allein die Ausweisung „Handelsschwerpunkt am übergeordneten Straßennetz“ ließe eine über das Ausmaß des jetzt vorliegenden Bebauungsplanes (Schwergewicht Büronutzung - untergeordnet Geschäftsflächen u. a.) hinausgehende Ausnutzung im Sinne eines „Handelsschwerpunktes“ zu. Der Einwand bzw. Hinweis geht am tieferen Sinn der *örtlichen Raumordnung* für den betroffenen Bereich vorbei.

Zu 7

Zur Luftsanierung ist auszuführen, dass der Klimatologe Dr. Lazar in das Bebauungsplanverfahren eingebunden war. Im Bebauungsplan wurde durch die offene Bauweise, durch die Festlegung betreffend die Gebäudeausrichtung und durch die Festlegungen im § 10 PKW-Abstellplätze, § 11 Grüngestaltungen, § 13 Lärmschutzmaßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanes ausreichend vorgesorgt.

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 06.12.0 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG:

Änderung des § 8 BEBAUUNGSGRAD:

Der Bebauungsgrad wird mit höchstens 0,60 der Nettobauplatzfläche festgelegt (vorher 0,70)

Dem § 11(5) GRÜNGESTALTUNGEN wird beigefügt:  
*zu pflanzende Bäume* sind zu erhalten

Dem § 13 LÄRMSCHUTZMAßNAHMEN wird (3) beigefügt:  
(3) lautet: Tiefgaragenrampen sind einzuhausen

Der § 14 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN wird eingefügt:

Die maximale Bruttogeschossfläche für Geschosse bei einer Gebäudehöhe über 26,00 m beträgt je Geschoss höchstens 1.800 m<sup>2</sup>, wobei die maximale Baukörperlänge 70,00 m nicht übersteigen darf.

PLANWERK:

Änderung des Baugrenzlinienverlaufes – Abstände von den Grundgrenzen:

Im Südwesten von vorher 10,0 m auf nunmehr 15,0 m.

Im Südosten von ursprünglich 20,0 m auf nunmehr 9,0 m.

Im Nordosten von ursprünglich 21,0 m auf nunmehr 30,0 m.

Änderung des Höhenzonierungsverlaufes im Bereich der Zone für die maximale Gebäudehöhe von 38,0 m.

Eintragung einer Baumreihe im östlichen Bereich des Bebauungsplanungsgebietes

Der Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungstext, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht.

Es wird ersucht, weitere Informationen - wie die Bestandssituation, die Rechtsgrundlage, die wesentlichen städtebaulichen Zielsetzungen und die Beschreibung zum Planwerk - dem beiliegenden Erläuterungsbericht zu entnehmen.



Der Stadtsenatsreferent für das Stadtplanungsamt stellt den

Antrag,

der Gemeinderat wolle

1. den 06.12.0 Bebauungsplan „Fröhlichgasse“, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht sowie
2. die Einwendungserledigung beschließen.

Der Sachbearbeiter:

Der Abteilungsvorstand:

Der Stadtbaudirektor:

Der Stadtsenatsreferent:

(Univ. Doz. Dipl.-Ing. Dr. Gerhard Rüschi)

Der Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung hat in seiner Sitzung am ..... den vorliegenden Antrag vorberaten.

Der Ausschuss stimmt diesem Antrag gegen 1 Stimme zu.

Die Obfrau des Ausschusses für  
Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung:

Die Schriftführerin: