

GZ.: A 14-032162/2005/0063

Bearbeiter: DIⁱⁿ Angelika Lingenhölle-Kohlbach

06.12.1 Bebauungsplan

„Fröhlichgasse“

1. Änderung

Graz, 04.07.2019

VI. Bez., KG Jakomini

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Der 06.12.0 Bebauungsplan „Fröhlichgasse“ wurde am 21.09.2006 vom Gemeinderat beschlossen und erlangte mit 6.10.2006 Rechtswirksamkeit.

Basis für die Bebauungsplanerstellung war damals ein Vorentwurf für ein 7 bis 10- geschossiges Bürohaus mit Geschäftsnutzungen im Erdgeschoss.

Nun soll im westlichen Bereich des Planungsgebietes eine öffentliche Straße errichtet werden, welche im Falle eines Kreuzungsumbaues oder Unterführung der Fröhlichgasse als Spange an die Conrad-von-Hötzendorf-Straße angebunden werden kann. Vorerst ist jedoch nur eine Ausführung als Stichstraße vorgesehen.

Mit den Entwicklungen im Bereich Messe haben sich nun die Nutzungsabsichten konkretisiert: Vorgesehen sind von der MQG Fröhlichgasse Projektentwicklungs GmbH entlang der Fröhlichgasse neben Geschäftsnutzungen im Erdgeschoss und Büronutzungen in den oberen Geschossen ein hoher Anteil an Wohnungen. Es sollen 2 Tiefgaragen errichtet werden. Eine Tiefgarage ist für den Bedarf an PKW-Stellplätzen des Wohn-, Büro- und Geschäftsgebäudes vorgesehen. Eine weitere öffentlich nutzbare Tiefgarage soll u. a. den Stellplatzbedarf bei Veranstaltungen der Messe bzw. der Stadthalle abdecken.

Insgesamt können die Tiefgaragen bis zu 1.500 Stellplätze umfassen.

Die Größe der Tiefgaragen bedingte eine Umorganisation in der Erschließung mit Errichtung von 2 getrennten Zu- und Abfahrten.

Durch die weitgehende Unterbauung des Planungsgebietes ergeben sich geänderte Planungsvoraussetzungen in der grünräumlichen Gestaltung.

Die als Privatstraße geplante Zufahrt zu dem südlich angrenzendem Aufschließungsgebiet (VI.03) soll entfallen und durch eine unterirdische Anbindungsmöglichkeit über die öffentliche Tiefgarage ersetzt werden. Oberirdisch soll weiterhin ein Fuß- und Radweg verlaufen, welcher ebenso bis zur Monsbergergasse angebunden werden soll.

Es liegen für die Änderung des Bebauungsplanes folgende Planungen / Studien / Stellungnahmen vor:

- Gestaltungskonzept: Prof. Arch. DI Tschom auf Basis des 06.12.0 Bebauungsplanes „Fröhlichgasse“
- Grünraumkonzept KOALA - Landschaftsarchitektur
- Projektstudien Integral ZT GmbH
- Projektstudien Verkehr: PLANUM Fallast Tischler & Partner GmbH
- Verkehrsstudie ZIS+P Röschel - November 2017
- Stellplatzschlüssel für die Bebauung - Abteilung für Verkehrsplanung 2.11.2017
- Stellungnahme der A10/8 Verkehrsplanung vom 9.05.2018

In Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen wurde die 1. Änderung des Bebauungsplanes auf Basis der vorliegenden Planungsgrundlagen durch das Stadtplanungsamt erstellt. Der Inhalt des Bebauungsplanes wurde des Weiteren auf die aktuellen Planungsgrundlagen angepasst und hinsichtlich der grünräumlichen und gestalterischen Anforderungen präzisiert. Aufgrund der Anzahl an PKW-Stellplätzen ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung notwendig.

2. Verfahren

1. Entwurf:

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 15.11.2017 über die beabsichtigte Auflage des 06.12.1 Bebauungsplan - Entwurfes informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 29.11.2017.

Die grundbücherliche Eigentümerin der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurde angehört und der Bebauungsplan über 9 Wochen, in der Zeit von Donnerstag, dem 30.11.2017 bis Donnerstag, dem 01.02.2018 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 23. Jänner 2018 durchgeführt.

Während der Auflagefrist vom 30.11.2017 bis 01.02.2018 langten 10 Einwendungen und 2 Stellungnahmen im Stadtplanungsamt ein.

Bezüglich der Einwendungserledigung und Änderung der Planungsgrundlagen in verkehrlicher Sicht hat sich der 06.12.1 Bebauungsplan „Fröhlichgasse“ in folgenden Punkten geändert.

Die kursiv geschriebenen, unterstrichenen Worte wurden ergänzt.

VERORDNUNG:

§ 5 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, DÄCHER, GESCHOSSHÖHE

- (1) Entlang der Fröhlichgasse haben die Geschosshöhen der Erdgeschosse mindestens 3,5 m – im überwiegenden Bereich mindestens 4,5 m zu betragen.

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (2) Innerhalb des Planungsgebietes sind zwei Tiefgaragen zulässig: Eine Tiefgarage für die Bebauung ~~auf dem Bauplatz A~~ im Planungsgebiet und eine öffentliche Tiefgarage.

- (3) Für die Tiefgarage „Bebauung“ gilt folgender PKW-Stellplatzschlüssel:
Bei Neubauten ist je ~~100—110~~ 120 - 230 m² Nutzfläche ein PKW-Abstellplatz herzustellen.
- (5) Für die Tiefgarage „Bebauung“ sind ~~insgesamt max. 400~~ 350 Stellplätze zulässig.
- (6) Für die öffentliche Tiefgarage sind max. ~~1100~~ 1150 Stellplätze zulässig.
- (7) Die beiden Tiefgaragen dürfen dieselben Ein-/Ausfahrten, Fluchtwege und dgl. nutzen sowie baulich verbunden sein. Inbesondere ist die Erschließung der Garage „Bebauung“ durch die öffentliche Garage zulässig. Eine allfällige mit PKW befahrbare direkte Verbindung ~~ist jedoch unzulässig.~~ muss durch eine Schrankenanlage, ein Tor o. ä. verschließbar ausgeführt werden.
- (11) Je angefangene 30 m² Wohnnutzfläche, sowie bei den sonstigen Nutzungen je angefangene 50 m² Nutzfläche, ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen.
- (12) Fahrradabstellplätze sind überwiegend mindestens zu 45% im Gebäude zu integrieren.

PLANWERK:

In der zeichnerischen Darstellung wurde der Bauplatz B in eine Verkehrsfläche umgewandelt und 2 Bäume in dieser Fläche entfernt. Die Bezeichnung Bauplatz A wurde entfernt.

Im Erläuterungsbericht wurden Ergänzungen und Berichtigungen vorgenommen.

Eine Änderung der Umverteilung der Stellplätze aufgrund der Einrichtung einer zusätzlichen, hochwertigen ÖV-Anbindung (Buslinie 66) erforderte die Auflage eines 2. Entwurfes.

Der 2. Entwurf sah nun für eine öffentliche Tiefgarage max. 1.150 Stellplätzen und in der Tiefgarage „Bebauung“ max. 350 Stellplätzen vor.

Die Gesamtanzahl von 1.500 Stellplätzen blieb unverändert.

2. Entwurf

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 13. Juni 2018 über die beabsichtigte Auflage des 2. Entwurfes zum 06.12.1 Bebauungsplan informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 27. Juni 2018.

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 12 Wochen, in der Zeit vom 28. Juni 2018 bis zum 20. September 2018 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Während der Auflagefrist vom 28. Juni 2018 bis 20. September 2018 langten 3 Einwendungen und 2 Stellungnahmen im Stadtplanungsamt ein.

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der Bebauungsplan gegenüber dem 2. Auflageentwurf nicht geändert.

Der Erläuterungsbericht wurde geringfügig adaptiert und ergänzt.

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte.

3. Planungsgebiet

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen

Das Planungsgebiet weist eine Fläche von ca. 24.361 m² auf.

4.0 Stadtentwicklungskonzept i.d.g.F

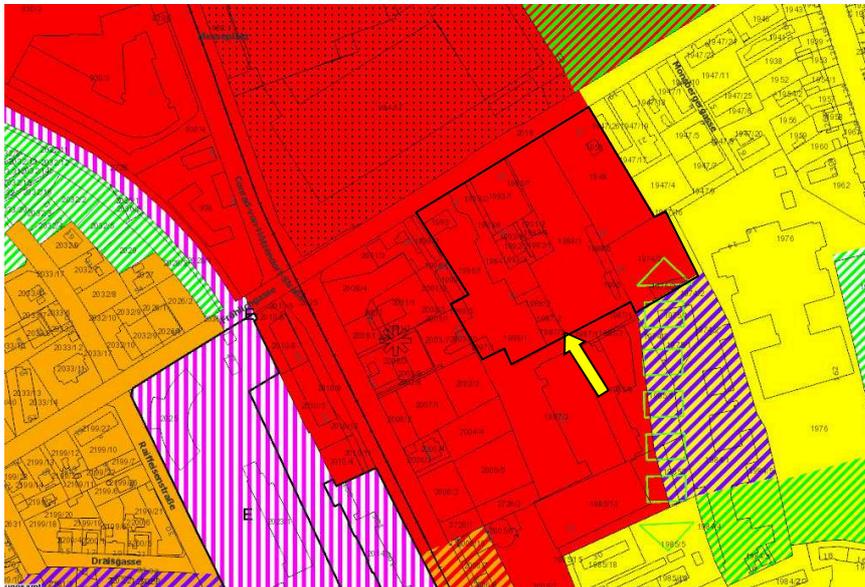
„Stadtzentrum / Bezirks- und Stadtteilzentrum“ (§10, 11 STEK)

§ 10 ZENTRUM: Stadtzentrum

- (1) Stärkung der Funktionen des Stadtzentrums und seiner urbanen Mischung aus Verwaltung, Kultur, Tourismus, Einzelhandel, Freizeitgestaltung und Unterhaltung sowie Wohnen.
- (2) Sicherung der Wohnfunktion und Erhaltung bzw. Verbesserung eines entsprechenden Wohnumfeldes.
- (3) Erhaltung und Gestaltung der Straßen- und Platzräume sowie der Struktur und Dimension der historischen Bebauung.
- (4) Sicherung eines engmaschigen Geh- und Radwegenetzes.
- (5) Sicherung der Qualität von Innenhöfen (siehe § 26 Abs 26)

§ 11 ZENTRUM: Bezirks- und Stadtteilzentrum

- (1) Versorgung der Wohngebiete durch Stärkung und bedarfsgerechte Ausstattung der Bezirks- und Stadtteilzentren mit den erforderlichen infrastrukturellen Einrichtungen.
- (2) Aufwertung der Bezirkszentren durch Gestaltung des öffentlichen Raumes, Erhaltung bzw. Verbesserung der Durchgrünung und Durchwegung.



Auszug aus dem Entwicklungsplan zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept i.d.g.F..

Der gelbe Pfeil bezeichnet das Planungsgebiet

§26 gem. 4.02 STEK BAULANDDURCHGRÜNUNG

(21) Durchgrünung des Stadtgebietes insbesondere durch:

- Begrünung von Lärmschutzwänden und Stützmauern
- Intensive Begrünung von Tiefgaragen

Die oberste Decke von nicht überbauten Tiefgaragen und anderen nicht überbauten unterirdischen Räumlichkeiten ist niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände mit einer Vegetationstragschicht von mindestens 70 cm zu überdecken und gärtnerisch zu gestalten. Abminderungen sind punktuell bzw. bei fehlender technischer Machbarkeit zulässig.

(22) Erhalt des Grundwasserhaushaltes insbesondere durch

- Erhalt eines Mindestanteils an unversiegeltem und nicht unterbautem Boden von 10% pro Bauplatz. Begründete Ausnahmen sind unter Einholung eines städtebaulichen Gutachtens zulässig.

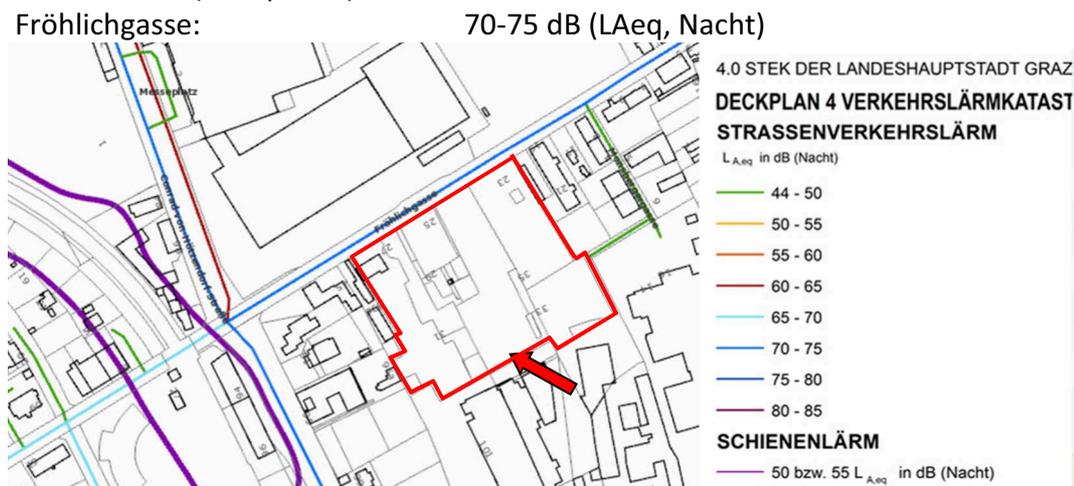
(24) Forcierung von begrünten Dächern zur Wasserretention und zur Verbesserung des Kleinklimas insbesondere durch

- Begrünung von neu errichteten Flachdächern und Dächern bis zu einer Neigung von 10°
Davon ausgenommen sind zusammenhängende Dachflächen einer baulichen Anlage mit einem Dachflächenausmaß unter 300 m², sofern die Dachbegrünung nicht zur Einfügung ins Straßen-, Orts- und Landschaftsbild erforderlich ist. Für maximal 1/3 der Dachfläche kann eine Ausnahme beispielsweise für die Errichtung von technischen Aufbauten oder Dachterrassen erteilt werden. Für die Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen kann die Behörde darüber hinaus Ausnahmen erteilen.

Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept:

- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1):
Vorrangzone für Siedlungsentwicklung gem. REPRO §5 Abs 3.
- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):
Richtfunkstrecke im westlichen Bereich
- Verkehr (Deckplan 3):
Der Bauplatz liegt innerhalb der Kategorie 1: „Innerstädtische Bedienqualität“
Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis –ende.
Die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist in der Conrad-von-Hötzendorf-Straße durch die Straßenbahnlinie Nr. 4 bzw. 13 als sehr gut anzusehen.
Einzugsbereich Eisenbahn (Ostbahnhof) innerhalb von 500 m Entfernung

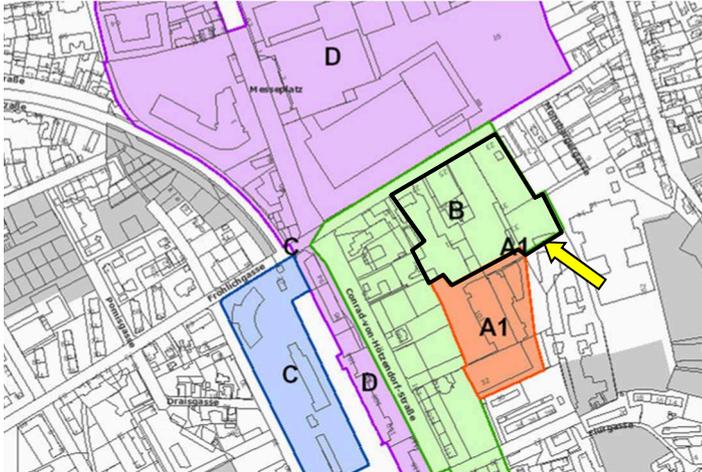
- Verkehrslärm (Deckplan 4):



- Einkaufszentren (Deckplan 5):

Kategorie B: Flächenbeschränkung für Einkaufszentren – maximal 5.000 m² Verkaufsfläche (maximale Verkaufsfläche für Lebensmittel 1.000 m²).

Die angeführten Flächen gelten als Maximalwerte je Einkaufszentrum gemäß § 31 StROG. Die Festlegungen im Flächenwidmungsplan dürfen diesen Rahmen nicht überschreiten.

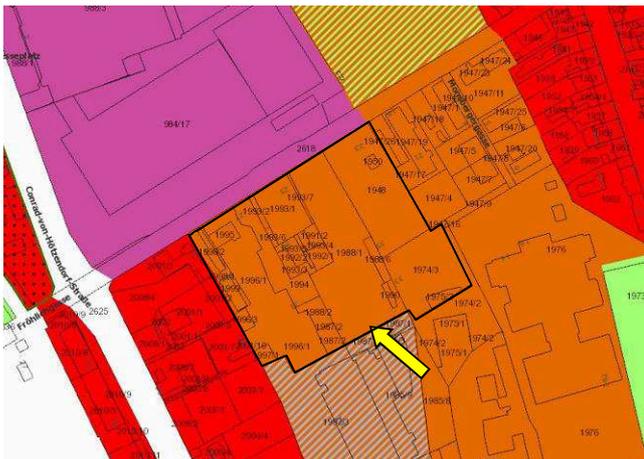


Auszug aus dem
Deckplan 5 zum
4.0 Stadtentwick-
lungskonzept (idgF).

Der gelbe Pfeil be-
zeichnet das Pla-
nungsgebiet

o 1.0 Räumliches Leitbild (Entwurf 2. Auflage):

Bereichstyp „Geschossbau“ innerhalb des Teilraum 8: Conrad-von-Hötzendorf-Straße
westlicher Bereich Hochhausstandort nach §10



1.0 Räumlichen Leitbild – Auflage 2. Entwurf
Bereichstypenplan-Entwurf
Der gelbe Pfeil bezeichnet das Planungsgebiet.

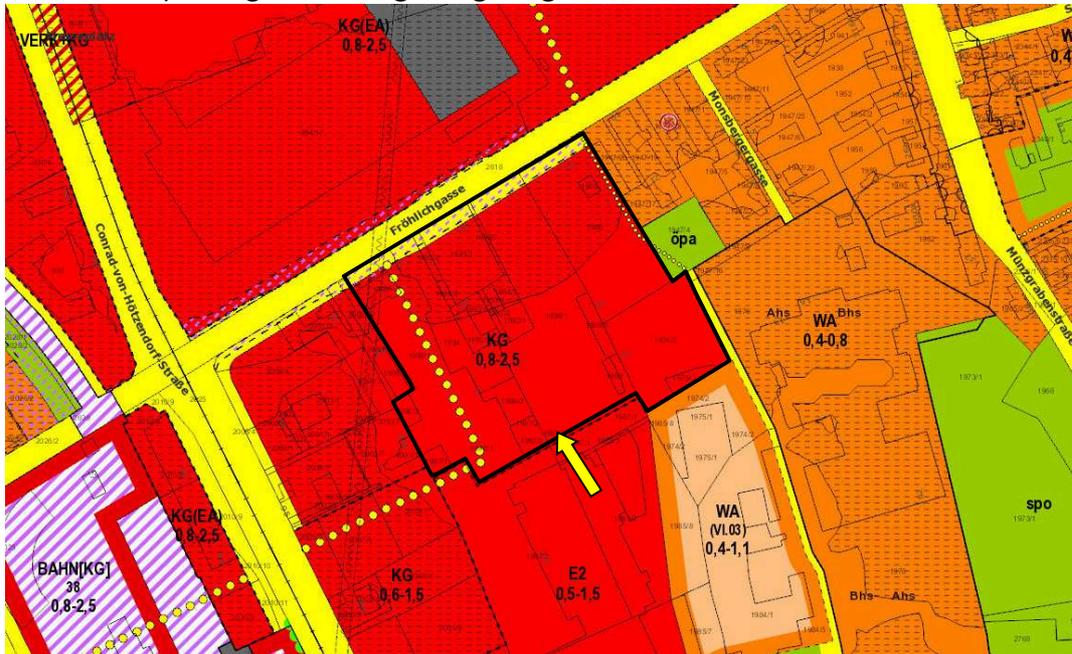


1.0 Räumlichen Leitbild – Auflage 2. Entwurf
Teilräume
Der gelbe Pfeil bezeichnet das Planungsgebiet.

<i>Bebauungsweise:</i>	<i>geschlossen, gekuppelt, tlw. offen</i>
<i>Lage zur Straße:</i>	<i>straßenbegleitend in Bereichen mit starker Emissionsbelastung</i>
<i>Funktionsdurchmischung:</i>	<i>Schaffung von emissionsgeschützten Freiräumen,</i>
<i>Parkierungsformen:</i>	<i>im straßenseitigen Erdgeschoss im Bebauungsplan festlegen</i>
<i>Sonstige Festlegungen:</i>	<i>Tiefgarage, Hochgarage 1 offener Stellplatz je 500 m² wenn mit Ortsbild vereinbar</i>
	<i>Ausschluss von straßenseitigen Laubengangerschließungen</i>

Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz:

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan (seit 22.03.2018 rechtswirksam) liegt das Planungsgebiet im „Kerngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,8 bis 2,5, Im westlichen Bereich ist eine Gemeindestraße und im Osten ist ein Fuß- und Radweges (punktierte Linien) in ungefährender Lage eingetragen.

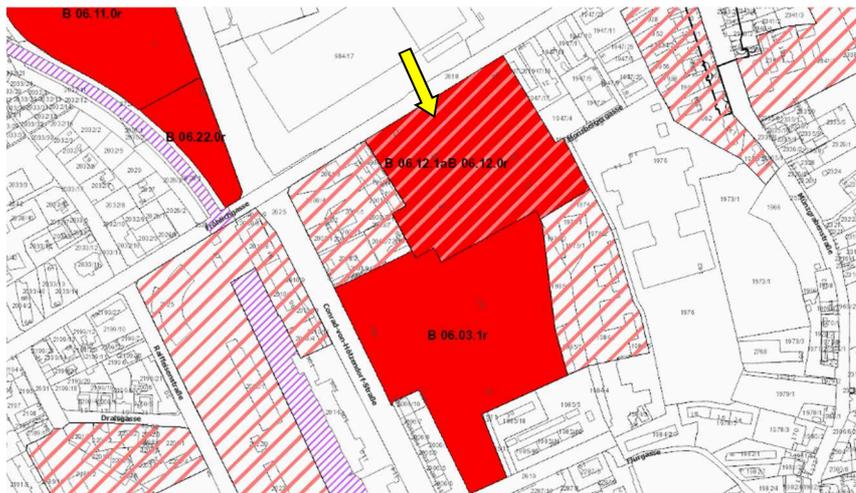


Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan

Der gelbe Pfeil bezeichnet das Planungsgebiet

Deckpläne:

- Bebauungsplanzonierungsplan (Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan):
06.12.0 Bebauungsplan „Fröhlichgasse“, rechtswirksam seit 6.10.2006,
06.12.1 Bebauungsplan „Fröhlichgasse“ in Auflage



Auszug aus dem Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan

Der gelbe Pfeil bezeichnet das Planungsgebiet

- Beschränkungen für die Raumheizung (Deckplan 2 zum 4.0 Flächenwidmungsplan) gem. § 30(7) StROG 2010 idF LGBI Nr 140/2014 iVm § 10 Abs 2 und 3 der VO zum 4.0 Flächenwidmungsplan:
Bei Neuerrichtung oder Austausch anzeigepflichtiger Heizanlagen (ab 8 kW) im Geltungsbereich, besteht ein Verbot für das Heizen mit festen Brennstoffen.

Diese Brennstoffe können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Grenzwert für die Staubemission von höchstens 4,0 g je m² Bruttogeschossfläche pro Jahr eingehalten wird.

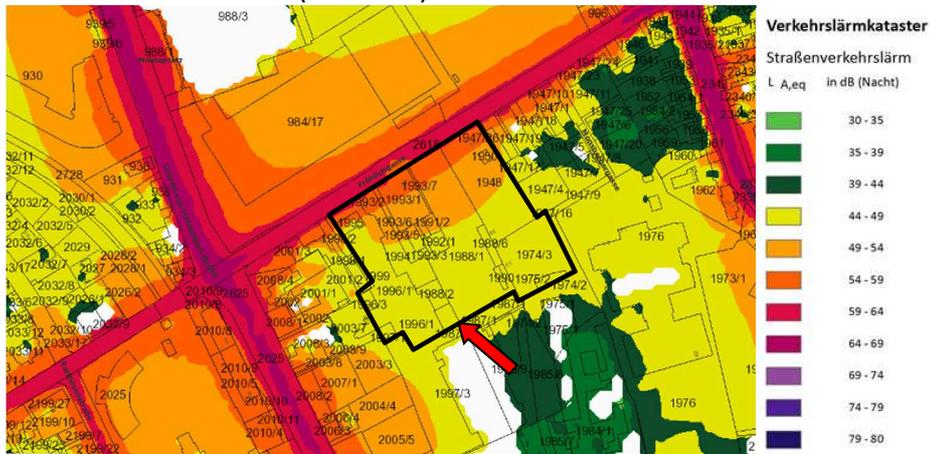
Der Bauplatz liegt innerhalb des Geltungsbereiches.

- Hochwasserabfluss Mur und Grazer Bäche mit Darstellung des Gefahrenzonenplanes der Wildbach- und Lawinerverbauung (Deckplan 3 zum 4.0 Flächenwidmungsplan):
kein Hinweis

Karten zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

- Gemeindeabwasserplan (Karte 1): Bereits im kommunalen Entsorgungsbereich

- Verkehrslärmkataster (Karte 2A):



- Fernwärmeanschluss (Karte 3): -
- Nutzungsbeschränkungen(Karte 6):
Richtfunkstrecke im westlichsten Bereich des Planungsgebietes
- o Kommunales Energiekonzept (KEK) 2017 :
„Aktuelles Versorgungsgebiet Fernwärme und kurzfristiges Erweiterungsgebiet (2017 bis ca. 2025)“
- o Stadtklimaanalyse
 - Klimatopkarte:
Überwiegend Blockverbauung mit mäßiger Durchlüftung (3)
 - Planerische Hinweise der Stadtklimaanalyse:
Mittlere Bebauung, Flächenentsiegelung durchführen, Gebäudeausrichtung (N-S)
- Situierung und Umgebung

Das Planungsgebiet liegt ca. 100 m östlich der Conrad-von-Hötzendorf-Straße unmittelbar südlich der Messe Graz. Die Conrad-von-Hötzendorf-Straße ist eine der wichtigsten historischen Verkehrsachsen und Einfahrtsstraßen und bildet im Kreuzungsbereich mit der Fröhlichgasse und den Messenvorplätzen, Stadthalle und Styria Center einen städtebaulichen Schwerpunkt.

Die dichte Blockrandbebauung, welche sich beinahe lückenlos vom Zentrum entwickelte, wechselt im Umfeld der Messe in urbane, dichte und solitäre Bebauung mit vertikalen Akzenten.

Stadauswärts geht die Bebauung in eine heterogene, weitgehend offene Bebauung über. Mit Ausnahme von vereinzelt mehrgeschossigen Wohnanlage, sind flächige niedrige gewerbliche genutzte Gebäude mit einem hohen Ausmaß an versiegelten Fläche vorhanden.

Mit der im Ausweisung „Kerngebiet“ (4.0 Flächenwidmungsplan idgF) ist ebenso Richtung Süden eine entsprechende Verdichtung und Strukturänderung zu erwarten.



Luftbild 1 (2015): Auszug aus den GeoDaten-Graz. Die rot strichlierte Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

Kleinräumige Umgebung

Nördlich der Fröhlichgasse befindet sich das Areal Grazer Messe mit Stadthalle und großflächigen Vorplatz.

Im Osten folgt das 8-geschossige Wohngebäude Fröhlichgasse 19 und 21.

Südöstlich grenzt der Gebäudekomplex des Bundesoberrealgymnasiums – Monsberger an.

Im Süden befindet sich eine derzeit unbebaute Fläche, welche als Aufschließungsgebiet für „Wohnen Allgemein“ Bebauungspotential aufweist.

Südwestlich befindet sich ein 2-geschossiger Baumarkt samt großflächiger KFZ – Abstellfläche.

Westlich im Bereich der Kreuzung Fröhlichgasse /Conrad v. Hötzendorf-Straße befindet sich eine Tankstelle bzw. die Fast-food-Kette Mc-Donalds und weitere niedrige Betriebsgebäude.

- Topographie
Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbildauswertung annähernd eben.
- Baumbestand:
Neben diversen Bewuchs in den Randzonen sind 3 Laubbäume im südöstlichen Bereich bzw. mittleren Bereich des Planungsgebietes vorhanden.
- Nutzungen / Bestände:

Das Planungsgebiet ist weitgehend befestigt und wird seit vielen Jahren als „Messeparkplatz“ genutzt.

- Infrastruktur
Der Bereich ist infrastrukturell gut erschlossen.



Luftbild 2 (2015): Schrägluftbild Auszug aus den GeoDaten-Graz. Blick in südliche Richtung.

- Erschließung öffentlicher Verkehr
Der Bauplatz liegt innerhalb der Kategorie 1 (300m Radius-Luftlinie zur Haltestelle): „Innerstädtische Bedienqualität“
Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis –ende.
Die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln in der Conrad-von-Hötzendorfstraße durch die Straßenbahnlinie Nr. 4 bzw. 13 (Innerstädtische Bedienqualität der Kategorie 1) ist als sehr gut anzusehen.
Der S-Bahnhof „Ostbahnhof“ befindet sich unmittelbarer Nähe.
Im Bereich besteht ein Anschluss an das Radwegenetz der Stadt Graz.
- Erschließung Individualverkehr
Für die Frage der Verkehrserschließung und Bewertung der Auslastung des Straßennetzes bei Entwicklungen im Gebietsbereich wurden Studien von Planum (Fallast) und ZIS+P (Röschl) eingeholt.
Im Mobilitätskonzept Messequadrant von ZIS + P (11/2017) wurden neben Verkehrserhebungen auf Grundlage der geplanten Stadtentwicklung im Gebiet Smart City Graz Süd-Ostteil zwischen dem Schönaugürtel im Norden, der Puntigamer Straße im Süden sowie der Mur im Westen verkehrspolitischen Szenarien und Auswirkungsanalysen entwickelt.
Im Umfeld des Messequadranten sieht die Ausgangslage gemäß Mobilitätskonzept „Messequadrant“ wie folgt aus:
„Der Messequadrant ist mit allen Verkehrsmitteln sehr gut erschlossen. Probleme treten

insbesondere durch die hohe KFZ-Verkehrsnachfrage des Hauptstraßennetzes auf. Bereits im Bestand ohne Messe-Veranstaltungen oder andere Veranstaltungen im Stadion sind die kritischen Kreuzungen über große Bereiche des Tages an der Grenze ihrer Leistungsfähigkeit. Dies betrifft insbesondere die Kreuzung des Schönaugürtels mit der C.v.Hötzendorf Straße sowie die Kreuzungen im Bereich des Stadions. Im Fall von Veranstaltungen in der Messe bzw. Stadthalle sowie im Stadion verstärken sich die Probleme durch die Überlastung der Leistungsfähigkeit besonders bei Veranstaltungen an Werktagen. Für die Zukunft ist mit der geplanten Stadtentwicklung und einer Zunahme der Anzahl der Bewohner und Arbeitsplätze im Bereich des Gebietes Smart City Süd-Ostteil auch mit einer deutlichen Zunahme des gesamten Verkehrsaufkommens zu rechnen“

- **Ver- und Entsorgung**
Der Gebietsbereich ist voll erschlossen.
Die Entsorgung der Schmutzwässer hat über das öffentliche Kanalnetz zu erfolgen. Oberflächenwässer sind auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen.
Der Gebietsbereich ist hinsichtlich der technischen Infrastruktur voll erschlossen.
Die Entsorgung der Schmutzwässer hat über das öffentliche Kanalnetz in der Fröhlichgasse oder der Conrad-von-Hötzendorf-Straße zu erfolgen.
Die Dach- und Oberflächenwässer dürfen nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden und sind auf eigenem Grund mittels eines Oberflächenentwässerungssystems zur Versickerung zu bringen.
- **Entsorgung Abfall:**
Auf Basis der bestehenden gesetzlichen Bestimmungen (Abfallwirtschaftsgesetzes, Stmk. AWG, Abfuhrordnung der Stadt Graz) werden im Stadtgebiet Graz derzeit 8 verschiedene Fraktionen (Restmüll, Bioabfälle, Altpapier/Kartonagen, Weißglas, Buntglas, Kunststoffverpackungen, Metallverpackungen und Alttextilien) getrennt gesammelt.

Unabhängig von der Nutzung der Liegenschaft (Wohnbau, gemischte Nutzung, Gewerbenutzung) sind für die anfallenden Abfälle entsprechend des Aufkommens ausreichend große Sammelstellen (Müllräume, Müllplätze) auf der Liegenschaft vorzusehen.
Eine ungehinderte Zufahrt mit den Abfallsammelfahrzeugen (3 Achs – LKW) zu den Aufstellplätzen der Sammelbehälter ist jedenfalls sicherzustellen. Die detaillierten örtlichen Erfordernisse sind mit der von der Stadt zur Durchführung der Sammlung beauftragten Holding Graz abzustimmen.

Informationen zur Abfallsammlung:

<https://www.holding-graz.at/abfall/kundinnenservice/bauherreninfo.html>

- **Öffentliche Grünflächen**
Auf dem östlich unmittelbar an das Planungsgebiet angrenzendem Gst.Nr. 1947/4 soll eine öffentliche Parkfläche errichtet werden. Diesbezügliche vertragliche Vereinbarungen zwischen der MCG Graz als Eigentümerin und der Stadt Graz werden vorbereitet.

4. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2 – 6 der Verordnung)

Der durch Baugrenzl原因en, Höhenzonierungslinien und Maximalhöhen festgelegte bauliche Rahmen des 06.12.0 Bebauungsplanes wurde in die geänderte Fassung übernommen. Mit diesen städtebaulichen Rahmen wird die Entwicklung einer dichten urbanen Bebauung ermöglicht, welche im Kontext zum Messeareal steht und die Entwicklung entlang der Conrad-v.-Hötzendorf-Straße (Styria Gebäude) fortschreibt.

Zur räumlichen Fassung des Straßenraumes wurde entlang der Fröhlichgasse eine Baufluchtlinie festgelegt.

Entlang der Fröhlichgasse sollen durch den Ausschluss von straßenseitigen Laubengängen, Balkonen sowie Wohnnutzungen im Erdgeschoss städtische Fassaden und funktionsdurchmischte Nutzungen entstehen.

Die festgelegten Maximalhöhen und Geschosszahlen ermöglichen im Nordosten mit 10 Geschossen eine zur Conrad-von-Hötzendorf-Straße orientierte Schwerpunktsetzung. Im übrigen Bereich ist eine Bebauung mit bis zu 7 Geschossen möglich.

Mit dem Bebauungsgrad von 0,65 und Maximalbruttogeschossflächenfestlegungen wird die Proportion in der Höhe reglementiert und freizuhaltende Grünbereiche innerhalb des zur Bebauung definierten Bereiches eingefordert.

Bebauungsdichte:

Für die Berechnung der maximal zulässigen Bruttogeschossfläche sind Abtretungsflächen bauplatzmindernd zu betrachten.

Der erhöhte Bebauungsdichtewert von 3,0 (anstatt 2,5) errechnet sich aus der Kompensation von folgenden Flächen:

- Abtretungsfläche von ca. 4.034,49 m², welche für die Herstellung eines Fuß- und Radweges entlang der Fröhlichgasse und der Neuerrichtung einer Straße im Westen mit Umlaufmöglichkeit erforderlich ist.

Die laut Planwerk verbleibende Nettobauplatzfläche wird mit 20.326,51 m² festgelegt.

Begründet kann der erhöhte Bebauungsdichtewert zusätzlich durch den sparsamen Umgang mit den vorhandenen Baulandressourcen, der sehr guten Qualität der öffentlichen Verkehrserschließung und der guten infrastrukturellen Erschließung in fußläufiger Entfernung werden.

Unabhängig von den Baugrenzl原因en gelten die Abstände gemäß dem Steiermärkischen Baugesetz 1995.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

(siehe dazu §§ 4, 7 der Verordnung)

Erschließung:

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt unmittelbar über bestehendes bzw. zukünftig öffentliches Gut.

Eine wesentliche Änderung zum 06.12.0 Bebauungsplan betrifft die Errichtung einer öffentlichen beinahe 15 m breiten Straße im Westen des Planungsgebietes, welche optional

für den Fall der Errichtung einer Unterführung der Fröhlichgasse oder eines Kreuzungs-umbaus als Spange an die Conrad-von-Hötzendorf-Straße angebunden werden soll. Vorerst ist nur eine Ausföhrung als Stichstraße geplant. Eine Umkehrschleife ist im westlichen Bereich vorgesehen.

Es sind 2 Zu- und Abfahrten zu den Tiefgaragen vorgesehen:

Im Westen: Die Zu- und Abfahrt zur Tiefgarage erfolgt von der neu anzulegenden Gemein-
destraße, welche vorerst als Stichstraße geföhrt wird.

Im Nordosten: Zu- und Abfahrt erfolgt unmittelbar von der Fröhlichgasse aus.

Der Straßenquerschnitt der Fröhlichgasse soll verbreitert werden. Vorgesehen ist die Errich-
tung eines Geh- und Radweges entlang der südlichen Straßenseite, welcher durch einen Grün-
streifen mit Baumpflanzungen getrennt von der Straße verlaufen soll.

Im Osten soll ein Fuß- und Radweg ausgehend von der Fröhlichgasse Richtung Süden errichtet
werden. Dieser teilt sich nach ca. 100 m in 2 Richtungen:

- nach Osten – Verlauf entlang der zukünftig öffentlichen Grünfläche Gst.Nr. 1947/4 zum
BORG Monsberggasse
- nach Süden – Verlauf über ein Aufschließungsgebiet bis hin zur Flurgasse.

Die im 06.12.0 Bebauungsplan vorgesehene Privatstraße zum Aufschließungsgebiet im Süden
entfällt. Eine privatrechtliche Vereinbarung für die Möglichkeit einer unterirdischen Verbin-
dung und Tiefgaragenmitbenutzung zwischen der MQG Fröhlichgasse Projektentwicklungs
GmbH und der Eigentümer des Aufschließungsgebietes liegt vor.

Für die folgend beschriebenen Ausbavorhaben sind Abtretungsflächen im Ausmaß von
4.034,49 m² erforderlich:

- Fuß- und Radweg entlang der Fröhlichgasse: Die öffentliche Verkehrsfläche besteht aus
einem Grünstreifen mit Baumreihe unmittelbar entlang der Fröhlichgasse und dahinterlie-
gendem Fuß- und Radweg.
- Gemeindestraße im Westen: Stichstraße mit Gehsteig und Umkehrschleife soll optional
für den Fall der Errichtung einer Unterführung oder eines Kreuzungsombaus als Bypass
an die Conrad-von-Hötzendorf-Gasse angebunden werden.

Für die Sicherung dieser Flächen von übergeordneter Bedeutung wird von der Abteilung 8/4
– Immobilienabteilung eine zivilrechtliche Vereinbarung vorbereitet und von der MCG Graz
als grundbücherliche Grundstückseigentümerin bis zur Beschlussfassung unterzeichnet wer-
den.

Im Osten wird die öffentliche Nutzung des Fuß- und Radweges mit zivilrechtlichen Verträgen
– Servitut geregelt.

PKW-Stellplätze / Tiefgaragen

Es sollen 2 Tiefgaragen errichtet werden. Eine Tiefgarage soll den Bedarf an PKW-Stellplätzen
auf den Bauplatz abdecken.

Eine weitere öffentliche Tiefgarage ist für den Stellplatzbedarf bei Veranstaltungen der

Messe bzw. der Stadthalle sowie für das umgebende Quartier und sonstigen Parkierungsbedarf vorgesehen.

Auf Grund des hohen Verkehrsaufkommens im Bereich um die Grazer Messe wurde von ZIS+P Röschel das „Mobilitätskonzept Messequadrant“ (11/2017) erstellt.

Darin werden verschiedene verkehrspolitischen Szenarien bis ins Jahr 2035 mit Auswirkungenanalysen überlagert.

Seitens ZIS+P wird das Mobilitätskonzept „Push and Pull“ empfohlen, welche für den Messequadranten Maßnahmen für die weiteren Planungen im Umfeld der Messe, für die städtebaulichen Überlegungen im gesamten Messeumfeld und für die Planung und Umsetzung der verkehrstechnisch erforderlichen Maßnahmen vorsieht.

Neben baulichen Maßnahmen für alle Verkehrsmittel sind auch organisatorische Maßnahmen enthalten.

Vorliegendes Mobilitätskonzept weist nach, dass mit definierten Begleitmaßnahmen (Mobilitätsvertrag, Kreuzungsausbauten etc.) rund 1200 Stellplätze im Planungsgebiet möglich sind.

Weiters wird nachgewiesen, dass eine Erhöhung auf 1500 Stellplätze möglich ist, wenn die künftigen Entwicklungen im Umfeld extrem MIV (Motorisierter Individualverkehr)-vermeidend erfolgen. Bei künftigen Bebauungsplänen im Stadtteil, insbesondere die unmittelbar angrenzenden Flächen betreffend, sind jeweils aktualisierte verkehrstechnische Grundlagen für die Festlegung der zulässigen PKW-Stellplatzanzahlen erforderlich.

Grundsätzlich kommt es im Veranstaltungsfall (Publikumsmessen, Konzerte) zu Überlastungen im Straßennetz.

Auf Grund des Mobilitätskonzeptes „Push and Pull“ und unter Einbeziehung des „Masterplan ÖV, 1. Stufe Busnetz Graz West und ÖV-Anbindung Center Ost“ wurde der mögliche Rahmen für die Stellplatzanzahl je Tiefgarage festgelegt:

Max. 350 Stellplätze für die Tiefgarage der Wohn-, Büro- und Geschäftsbebauung

Max. 1.150 Stellplätze für die öffentliche Tiefgarage

Die Größe der Tiefgaragen bedingte eine Umorganisation in der Erschließung mit Errichtung von 2 getrennten Zu- und Abfahrten.

Die beiden Garagen dürfen dieselben Ein-/Ausfahrten, Fluchtwege und dgl. nutzen sowie baulich verbunden sein. Eine Erschließung der Garage für die „Bebauung“ durch die öffentliche Garage ist möglich. Jedoch ist ein Befahren der Garage „Bebauung“ durch „öffentliche“ Nutzer durch eine Schrankenanlage, ein Tor o. ä. zu verhindern.

Für die Tiefgarage der Wohn-, Büro- und Geschäftsgebäude wurde seitens der Verkehrsplanung eine Anzahl von max. 350 PKW-Stellplätze festgelegt.

Für das gesamte Areal wird von der Abteilung für Verkehrsplanung ein Mobilitätsvertrag erarbeitet. Dadurch kann für das Gebiet ein niedriger Stellplatzschlüssel auf Basis der Nutzfläche festgelegt werden.

Mit den im Mobilitätsvertrag gesicherten Maßnahmen im Sinne einer verkehrssparenden Siedlung (Fördermaßnahmen für Fußgänger, Radfahrer, ÖV, Mobilitätsmanagement um eine

möglichst umweltfreundliche Verkehrsmittelnutzung der BewohnerInnen und BesucherInnen zu erreichen, eMobility Fuhrpark (eBikes und eAuto) abgestimmt auf die Bedürfnisse der BewohnerInnen mit eBike-Sharing und eCar-Sharing u.dgl.) soll das KFZ-Aufkommen gering gehalten werden. Damit konnte für das Gebiet ein niedriger Stellplatzschlüssel auf Basis der Nutzfläche festgelegt werden.

Fahrradabstellplätze

Die Festlegung je angefangene 30 m² Wohnnutzfläche ist für Wohnen und je angefangene 50 m² Nutzfläche ist bei sonstigen Nutzungen ein Fahrradabstellplatz herzustellen, entspricht einer anzustrebenden Fahrraddichte. Ziel ist die Stärkung des Fahrradverkehrs. Als Stand der Technik wird angestrebt, dass die Abstellplätze möglichst zu hohem Anteil überdacht und überwiegend im Gebäude integriert zu situieren sind.

6. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG (siehe dazu § 8 und 9 der VO)

Freiflächen sind, sofern sie nicht der Erschließung (z. B. Fußwege) dienen, grundsätzlich als Grünflächen auszubilden.

Im Plan wurden Baumstandorte für Laubbäume 1. Ordnung und 2. Ordnung eingetragen. Entlang der Fröhlichgasse soll eine Baumreihe mit 10 Laubbäumen 1. Ordnung entstehen. Durch die planliche Festlegung der „ungefähren Standorte“ kann in der Detailplanung entsprechend reagiert bzw. optimiert werden.

Zudem ist bei den jeweiligen Pflanzabständen auf die ausreichende Entwicklungsfähigkeit der Baumkronen zu achten.

Um eine intensive Begrünung der hofseitigen Freiflächen zu gewährleisten sind nicht überbaute Tiefgaragen mit einer ökologisch wirksamen Überschüttung (Vegetationsschicht min. 0,7 m Höhe) auszuführen.

Die oberste Decke der freiliegenden Tiefgaragen ist bei der Pflanzung von mittelkronigen Bäumen mit einer Vegetationsschicht von 1,0 m und bei großkronigen Bäumen mit einer Vegetationsschicht von mindestens 1,5 m Höhe zu überschütten.

Im Bereich der Baumreihe entlang der Fröhlichgasse ist jedoch zu Gunsten einer optimalen Entwicklungsfähigkeit der Baumstandorte eine Unterbauung unzulässig.

Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 10 ° sind zu begrünen.

Die Bodenversiegelung wird mit 40%, bezogen auf die Nettobauplatzfläche begrenzt, wobei die unterschiedlichen Oberflächenausführungen entsprechend ihrer Durchlässigkeit bzw. Wasserrückhaltevermögens bei der Berechnung des Versiegelungsgrades berücksichtigt werden.

Die Beschränkung der Bodenversiegelung dient neben grünräumlicher Aspekte dem Erhalt des natürlichen Wasserkreislaufes, Entlastung des öffentlichen Kanalnetzes und Verringerung der Aufheizung und Hitzeabstrahlung sowie weiterer kleinklimatischer Faktoren (z. B. Luftfeuchtigkeit).

Ausführung	Versiegelung
Begrüntes Dach 8 – 15 cm (Substrathöhe)	60 %
Begrüntes Dach 15 – 30 cm (Substrathöhe)	45 %
Begrüntes Dach 30 – 50 cm (Substrathöhe)	20 %
Pflastersteine mit aufgeweiteten Fugen	50%
Wassergebundene Decke	50%
Rasengittersteine	50%
Porenpflaster in Kies- / Splittbett	50%
Pflastersteine im Sandbett	67%
Asphalt	100%
Pflastersteine und -platten im Mörtelbett	100%

Um eine qualitätsvolle Außenraumgestaltung ist im Bauverfahren ein detaillierter Außenanlageplan vorzulegen.

Die Eingrenzung der Werbeeinrichtungen im §9 hinsichtlich Lage und Größe dient einer hohen gestalterischen Qualität im Straßenbild. Werbeeinrichtungen sind dabei ausschließlich an der Fassade der Erdgeschoße bzw. bis zur Parapethöhe des 1.Obergeschosses zulässig

7. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 u. 10 der VO)

- Der 06.12.1 Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungstext, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht. Die zeichnerische Darstellung erfolgt im Maßstab 1:500 und auf Basis des digitalen Katasters von Graz.
- Der Plan ist als dreifarbige Plottung ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter Farbe und die Festlegungen betreffend die Grüngestaltung in grüner Farbe dargestellt sind.

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

Die Verständigung der EinwenderInnen erfolgt über Benachrichtigung mit entsprechender Erläuterung und Begründung

Für den Gemeinderat:

Dipl. Ing. Bernhard Inninger
(elektronisch unterschrieben)

Anlage

Mobilitätskonzept MQ – Zusammenfassung 11/2017

