

Bericht an den Gemeinderat

BearbeiterIn: DIⁿ Angelika Lingenhölle-Kohlbach

BerichterstellerIn: *GR Piffel-Perovic*

GZ.: A 14-032162/2005/0063

Graz, 4. Juli 2019

06.12.1 Bebauungsplan

„Fröhlichgasse“

1. Änderung

VI. Bez., KG Jakomini

Beschluss

Zuständigkeit des Gemeinderates gemäß § 63 Abs. 1 und 3
 Stmk. ROG 2010

Erfordernis der einfachen Stimmenmehrheit
 gem. § 40 und § 63 Abs 3 Steiermärkisches
 Raumordnungsgesetz 2010
 Mindestanzahl der Anwesenden: 25
 Zustimmung von mehr als der ½ der
 anwesenden Mitglieder des Gemeinderates

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 Planungs-, voraussetzungen 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 Monsberggasse angebunden werden soll.

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.

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.

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.

1. Entwurf

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.

Einwendungen zum 1. Entwurf

Innerhalb der Einwendungsfrist wurden 10 Einwendungen und 2 Stellungnahmen abgegeben.

Einwendung 1 (OZ 0040 – Graz Holding Wasserwirtschaft)

„Die Holding Graz Wasserwirtschaft ist gemäß Betriebsführungsvertrag berechtigt und verpflichtet die Stadt Graz in Angelegenheiten der Abwasserentsorgung zu vertreten. In dieser Funktion dürfen wir zur o.a. Verordnung Stellung nehmen und eine Abänderung wie folgt vorschlagen.

*Weiter dürfen wir anregen das Kapitel „Ver- und Entsorgung“ wie folgt abzuändern:
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.

Zu dem Verbindungstunnel entsprechend §7 (8) ist das Einvernehmen mit der Holding Graz Wasserwirtschaft zur Querung des bestehenden Kanals herzustellen. Die Kosten allfälliger Maßnahmen sind zur Gänze vom Bauwerber zu tragen.

Rückstauenebene

Im Bereich des Bebauungsplans kann es bei Starkregen zu Überlastungen kommen. Darum möchten wir sie auf die max. Rückstauenebene und die erforderlichen Rückstausicherungen besonders hinweisen.“

Behandlung der Einwendung 1:

Der Punkt Ver- und Entsorgung wurde im Erläuterungsbericht abgeändert bzw. ergänzt.

Da diese Inhalte eine maßgebliche Vorgabe für die konkrete Ausarbeitung des Bauprojektes in weiteren Verfahren ist, wurde die Stellungnahme dem Projektwerber weitergeleitet.

Einwendung 2 (OZ 0041)

„Ad VERORDNUNG:

Einspruch zu §5 (6):

Entlang der Fröhlichgasse haben die Geschosshöhen der Erdgeschosse mind. 4,5 m zu betragen.

Regelung ist aus Gründen der Gelände-Topographie nicht durchgehend einhaltbar. Wir ersuchen daher um Umformulierung wie folgt: Entlang der Fröhlichgasse haben Geschosshöhen der Erdgeschosse mind. 3,5 m – im überwiegenden Bereich mind. 4,5 m betragen.

Einspruch zu §7 (7):

Die beiden Garagen dürfen dieselben Ein-/Ausfahrten, Fluchtwege und dgl. nutzen sowie baulich verbunden sein. Eine mit PKW befahrbare direkte Verbindung ist jedoch unzulässig.

Einwendung zu §7 (6) der VERORDNUNG; sinngemäß auch zu den entsprechenden Passagen des ERLÄUTERUNGSBERICHTS sowie des „Mobilitätskonzepts Messequadrant / Smart City Graz Süd - Ostteil“, verfasst von ZIS+P Verkehrsplanung Sammer & Partner ZT-GmbH: Für die öffentliche Tiefgarage sind max. 1100 Stellplätze zulässig.

Einspruch zu §9 (3):

Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.

Sofern dies der besondere Verwendungszweck eines Gebäudes oder Gebäudeteils gebietet (z.B.

Kindergarten ...) sind Einfriedungen bis 1,80 m zulässig. Begründung für Einspruch: Diese Formulierung lässt offen, ob es sich um Einfriedungen an der äußeren Grundgrenze handelt oder auch um Einfriedungen bei räumlich den Erdgeschoss-Wohnungen zugeordneten Gartenanteilen.

Ad ERLÄUTERUNGSBERICHT:

Vorausgesetzt wird, dass zur Interpretation des Bebauungsplans nicht nur der Text der Verordnung und der zugehörige Lageplan, sondern eben auch der Erläuterungsbericht und allenfalls weitere öffentlich aufgelegte Dokumente heranzuziehen sind, um die Intention der Bebauungsplanänderungen zu definieren.

Sofern rechtlich sichergestellt ist, dass der Erläuterungsbericht und die weiteren Dokumente jedenfalls nicht zur Interpretation des geänderten Bebauungsplans herangezogen werden (dürfen), kann von einem Einspruch Abstand genommen werden. Diesbezüglich stehen derzeit die Dokumente VERORDNUNG und ERLÄUTERUNGSBERICHT noch im Widerspruch:

§ALLGEMEINES der Verordnung lautet:

Der Bebauungsplan besteht aus dem Wortlaut (Verordnungstext) und der zeichnerischen Darstellung (Plan) samt Planzeichenerklärung.

...Einsprüche zu Kapitel 5. Inhalt des Bebauungsplans – VERKEHRSANLAGEN

Siehe 12 /unten: Es sollen 2 Tiefgaragen errichtet werden....

Wir ersuchen daher um Umformulierung wie folgt:

Es sollen 2 Tiefgaragen errichtet werden. Eine Tiefgarage soll den Bedarf... Eine weitere öffentliche Tiefgarage ist für den Stellplatzbedarf bei Veranstaltungen der Messe bzw. der Stadthalle sowie für das

umgebende Quartier und sonstigen Parkier-Bedarf vorgesehen. Im Bedarfsfall kann zur Vermeidung bzw. Reduktion des Stellplatz Suchverkehrs eine überlappende Bewirtschaftung beider Tiefgaragen erfolgen. Wir ersuchen um Umformulierung...:

Die beiden Garagen dürfen dieselben Ein-/ Ausfahrten, Fluchtwege und dgl. Nutzen sowie baulich verbunden sein.

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

Mobilitätskonzept Messequadrant / Smart City Graz Süd – Ostteil“ .. keinesfalls zum Bestandteil des geänderten Bebauungsplans werden zu lassen.

Ad Verordnung:

Einwendung zu § 7 (6) der VERORDNUNG; sinngemäß auch zu den entsprechenden Passagen des ERLÄUTERUNGSBERICHTS sowie des „Mobilitätskonzepts Messequadrant / Smart City Graz Süd-Ostteil“, verfasst von ZIS+P Verkehrsplanung Sammer & Partner ZT GmbH:

Für die öffentliche Tiefgarage sind max. 1100 Stellplätze zulässig...

1. Standortpolitische Begründung für diese Einwendung

Die Stadt Graz hat mit der Entscheidung der Aufrechterhaltung des Standortes der Messe Graz sowie mit der Errichtung der Stadthalle samt zugehörigen vielfachen Nutzungsmöglichkeiten als Congress- und Veranstaltungszentrum, letztlich auch durch den Neubau der Messehalle A, die Verpflichtung übernommen, auch für entsprechende infrastrukturelle Maßnahmen zur Bewältigung des ruhenden Verkehrs übernommen.

2. Rechtliche Begründung für diese Einwendung

Die MCG und die MQG haben am 16.11.2015 einen Kaufvertrag errichtet, mit dem MCG und damit deren Mehrheitseigentümerin Stadt Graz zu § 1., 2. als eine rechtliche Eigenschaft der Kaufliegenschaft den „rechtskräftigen 06.12.0 Bebauungsplan Fröhlichgasse 15.09.2006“ zusicherte und mit welchem sich die Käuferin MQG verpflichtet, als Ersatz für die bei Überbauung des Grundstücks entfallenden oberirdischen Stellplätze an 60 Tagen per anno 1.500 Tiefgaragen-Stellplätze der Verkäuferin MCG zur Verfügung zu stellen

3. Verkehrstechnische Begründung für diese Einwendung

Wie aus den bereits der A10/8 - Abteilung für Verkehrsplanung übergebenen Unterlagen des von MQG beauftragten Fachgutachters PLANUM / Prof. Dr. Kurt Fallast ersichtlich ist, konnte im Rahmen der Erstellung des UVP Einreichprojekts einer Tiefgarage mit 2.024 Stellplätzen der Nachweis erbracht werden, dass alle anzunehmenden Verkehrsüberlagerungs-Szenarien durch das bereits vorhandene umgebende Straßennetz bewältigt werden können! Die Verkehrsüberlagerungsszenarien berücksichtigen alle im Umfeld des gegenständlichen Vorhabens in absehbarem Zeitraum zu realisierenden Vorhaben.

Es wird daher beantragt, die im Wege der Änderung des Bebauungsplans vorgesehene Limitierung der Stellplatzanzahl für die öffentliche Garage auf 1.100 Stellplätze ersatzlos zu streichen.“

Einwendungsbehandlung der Einwendung 2:

Ad Geschosshöhen Erdgeschoss

Dieser Einwendung konnte insofern entsprochen werden, als dass im § 5 (6) des Verordnungstextes die Geschosshöhen der Erdgeschosse entlang der Fröhlichgasse nur mehr im überwiegenden Bereich mindestens 4,5 m zu betragen haben. Die Mindestgeschosshöhe wird mit mindestens 3,5 m festgelegt.

Ad Verbindung Garagen untereinander

Dieser Einwendung konnte insofern entsprochen werden, als dass im §7 (7) des Verordnungstextes festgelegt wurde, dass die Erschließung der Tiefgarage für die Geschäfts- und Wohnbebauung durch die öffentliche Tiefgarage zulässig ist. Es können dieselben Ein- und Ausfahrten genutzt werden. Für die Trennung der Garagen genügt eine Schrankenanlage, ein Tor oder ähnliches.

Ad Einfriedung

Per Definition handelt es sich bei einer Einfriedung um eine Anlage an oder auf einer Grundstücksgrenze, welche dazu bestimmt ist ein Grundstück ganz oder teilweise zu umschließen.

Der § 9 (3) der Verordnung legt daher die mögliche Ausführung der Zaunanlagen an den Grundstücksgrenzen fest und nicht innerhalb.

Ad Erläuterungsbericht - Verordnung/Plan/Erläuterungsbericht

Der Bebauungsplan besteht im engeren Sinn aus der Verordnung und Plan. Der Erläuterungsbericht als weiterer Bestandteil dient der Erklärung und Begründung zu den verordneten Inhalten im Plan und in der Verordnung.

Ad Erläuterungsbericht Umformulierung 2 Tiefgaragen

Diese Einwendung konnte teilweise berücksichtigt werden, als dass der Erläuterungsbericht wie folgt geändert wurde:....

„...Eine weitere öffentliche Tiefgarage ist für den Stellplatzbedarf bei Veranstaltungen der Messe bzw. der Stadthalle, sowie für das umgebende Quartier und sonstigen Parkierungsbedarf vorgesehen...“

Jedoch ist eine überlappende Bewirtschaftung beider Tiefgaragen laut §7 (2),(5-7) der Verordnung nicht möglich.

Ad Erläuterungsbericht Bauliche Verbindung Tiefgarage

Diese Einwendung konnte teilweise berücksichtigt werden, als dass die Verordnung, sowie der Erläuterungsbericht wie folgt geändert wurde:

§ 7 (7) Die beiden Tiefgaragen dürfen dieselben Ein-/Ausfahrten, Fluchtwege und dgl. nutzen sowie baulich verbunden sein. Insbesondere ist die Erschließung der Garage „Bebauung“ durch die öffentliche Garage zulässig. Eine allfällige mit PKW befahrbare direkte Verbindung muss durch eine Schrankenanlage, ein Tor o. ä. verschließbar ausgeführt werden.

Erläuterungsbericht: „...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...“

Ad Unterbauung unter Baumreihe Fröhlichgasse

Die Schaffung von nachhaltigen Baumstandorten entlang öffentlicher Straßen ist ein Ziel des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes. Gemäß § 26 (19) wurde die Schaffung von begleitenden Baumreihen bei der Umgestaltung von Straßen verordnet. Im Punkt 20 wird nachfolgend explizit ein ausreichend großer durchwurzelbarer Raum bei Aufbau des Baumbestandes verordnet.

Eine Unterbauung dieser Baumreihe würde nicht nur dieser Verordnung entgegenstehen, sondern aufgrund des weitgehend versiegelten Umfeldes – im Norden die Fröhlichgasse und Süden der Fuß- und Radweg mit angrenzender hoher Bebauung - die Wuchs- und Standortbedingungen für die großkronigen Bäume erheblich verschlechtern.

Ad Mobilitätskonzept Messequadrant / Smart City Graz Süd – Ostteil

Im Verordnungswortlaut wurde ein Stellplatzschlüssel für die Bebauung sowie ein Maximalwert für die öffentliche Tiefgarage festgelegt. Diese Werte wurden von der Verkehrsplanung berechnet und basieren auf den Erkenntnissen und Aussagen des Mobilitätskonzepts Messequadrant 2018 von ZIS+P. Dieses Mobilitätskonzept basiert auf der Gesamtbetrachtung der zukünftig geplanten

Stadtentwicklung im Bereich zwischen Schönaugürtel im Norden, der Puntigamer Straße im Süden sowie der Mur im Westen.

Zur Gewährleistung einer stadtverträglichen Entwicklung ist es notwendig, die zusätzlichen Nutzungen im Einklang mit ihrem Umfeld zu gestalten und spezifische Verkehrsmaßnahmen zu setzen.

Im Mobilitätskonzept sind u. a. organisatorischen Maßnahmen aufgelistet, welche dazu dienen bei Entwicklungen im Gebietsbereich der Messe mit prognostizierten Verkehrsentwicklung den Anteil der MIV-Lenker möglichst klein zu halten und so eine KFZ-Verkehrsberuhigung zu ermöglichen.

Die vorgeschlagenen Maßnahmen sind Bestandteil für den ausgearbeiteten Mobilitätsvertrag. Im Detail werden bei der Erstellung des Mobilitätsvertrages die einzelnen Punkte zu verifiziert. Inwieweit die einzelnen Punkte deckungsgleich übernommen werden können, oder in abgeänderter Form obliegt nicht dem Bebauungsplanverfahren, sondern ist Bestandteil des der Erstellung des Vertrages voranzugehenden fachlichen Diskurses.

Ad Stellplätze öffentliche Tiefgarage

Seitens der Verkehrsplanung wurde auf Basis der vorhandenen Berechnungsgrundlagen der Stellplatzschlüssel errechnet.

Der Maximalwert für die öffentliche Tiefgarage konnte insofern zu Gunsten dieser Einwendung erhöht werden, als dass durch die Einrichtung der Buslinie 66 (Grottenhof – Straßganger Straße – Wetzelsdorfer Straße – Don Bosco – Citypark – Karlauergürtel – Fröhlichgasse – Messe – Harmsdorf – Schulzentrum St. Peter) zusätzlich zur bestehenden Straßenbahnlinie 4/13 der Ortsteil des Messequadranten erschlossen wird. Durch diese zusätzlich, hochwertige ÖV-Anbindung kommen seitens der Abteilung für Verkehrsplanung jene Berechnungsgrundlagen für die Stellplatzermittlung zur Anwendung, wie für vergleichbare Ortsteile z.B. Reininghaus. Dadurch kann die maximale Anzahl an Stellplätzen für den Bereich des Hochbaues auf 350 reduziert werden. Durch die gleichbleibende Gesamtanzahl von 1.500 Stellplätzen in der Tiefgarage des 06.12.1 Bebauungsplans "Fröhlichgasse", führt dies zu einer Umverteilung der Stellplätze. Damit sind bei 350 Stellplätze für den Bereich des Hochbaues und deren Nutzungen, 1.150 Stellplätze für die Nutzungen der Messe möglich.

Allgemein wird darauf hingewiesen, dass der Diskurs über verkehrstechnische Belange auf fachlicher Sicht zu führen ist und nicht auf aufgrund vertragliche Zusicherung an Dritte erfolgen kann.

Einwendung 3 (OZ 0042 - A14 – Wasserwirtschaftliche Planung - Steiermärkischen Landesregierung):

„Zur Kundmachung der Stadt Graz vom November 2017 betreffend die Auflage des Bebauungsplanentwurfes 06.12.1 „Fröhlichgasse“ wird seitens der wasserwirtschaftlichen Planung als notwendig erachtet, dass der Bebauungsplan auf Grund des Umfanges des Planungsgebietes durch ein entsprechendes Oberflächenentwässerungs- bzw. Regenwasserbewirtschaftungskonzept ergänzt wird. Weiters muss sichergestellt sein, dass die Abwasserreinigungsanlage der Stadt Graz über ausreichende Kapazitäten verfügt, die im Planungsgebiet anfallenden Abwässer aufzunehmen.“

Einwendungsbehandlung der Einwendung 3:

Gemäß Hydrologischen Gutachten von Geologie & Grundwasser GmbH April 2017 wurden verschiedene Entwässerungssysteme untersucht und vorgeschlagen. Die Dachwässer sollen dabei über miteinander verbundene Sickschachtgruppen entwässert werden. Die Oberflächenwässer aus den Verkehrsflächen werden über eine humusierte Bodenpassage (Mulden) entwässert. Die Berechnungen und Bemessungen erfolgen gemäß Gutachten nach folgenden Grundlagen:

„Die Bemessung und Wahl der Entwässerungssystemes erfolgte entsprechend dem Leitfaden Oberflächenentwässerung 2.0 des Landes Steiermark. Dadurch wird die Einhaltung der Qualitätszielverordnung Chemie-Grundwasser (BGI. II Nr.98_2010) gewährleistet. Das Vorhaben liegt im Widmungsgebiet 1 des Regionalprogramm Graz bis Bad Radkersburg (LGBl. Nr. 39/2015). Die geplante Art der Entwässerung widerspricht nicht den dort angeführten Regelungen. Eine wasserrechtliche Bewilligungspflicht wird dadurch nicht ausgelöst.“

Die im Gutachten erfolgten Berechnungen dienen dabei bereits als Grundlage für nachfolgende Verfahren (UVP-Verfahren).

Es darf festgehalten werden, dass die ordnungsgemäße Verbringung der, im Planungsgebiet anfallenden Oberflächenwässer erst anhand eines konkreten Bauprojekts im Zuge eines Baubewilligungsverfahrens bzw. UVP-Verfahren überprüft werden kann (§ 88 Stmk. Baugesetz) und nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens (gem. Stmk. Raumordnungsgesetz) ist.

Die Holding Graz Wasserwirtschaft ist gemäß Betriebsführungsvertrag berechtigt und verpflichtet die Stadt Graz in Angelegenheiten der Abwasserentsorgung zu vertreten und nimmt zur gegenständlichen Einwendung bzgl. Kapazität der Abwasserreinigungsanlage wie folgt Stellung:

„Wie in beiliegendem Schreiben der Holding Graz an das Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Abteilung 13, Referat Wasserrecht, detailliert dargestellt, ist zwar die auf 500.000 EW60 bemessene Grazer Kläranlage stofflich ausgelastet, die Ablaufgrenzwerte werden jedoch, bis auf einige Überschreitungen der NH4-N Ablaufkonzentration, gemäß dem gültigen Wasserrechtsbescheid deutlich eingehalten. Dennoch wurde der erkennbar steigenden Belastung Rechnung getragen und zur Optimierung des Anlagenbetriebes innerbetriebliche Maßnahmen getroffen um die verfahrenstechnischen Reserven der Kläranlage auszureizen. Im Juli 2015 wurde zudem mit einer neuen Grundlagenermittlung zur Anpassung der Kläranlage an aktuelle und zukünftige Belastungen begonnen. [...] Zudem möchten wir im Allgemeinen zu Bebauungsplänen festhalten, dass hauptsächlich die Bevölkerungsentwicklung maßgeblich für die Auslastung der Kläranlage ist. Es ist aus Sicht der Kläranlage irrelevant, wo im Stadtgebiet diese Einwohner ihr Abwasser entsorgen.

Weiters wird es durch die ausdrückliche Vorschreibung der dezentralen Entsorgung der Oberflächenwässer, im Gegensatz zum Bestand, sogar zu einer geringfügigen Entlastung der Kläranlage kommen. Diese Vorschreibung in nahezu allen (technisch möglichen) Fällen von Bebauungsplänen und Baubewilligungsverfahren und die schrittweise Entwicklung eines qualifizierten Mischsystems sollen ebenfalls langfristig zu einer Reduktion der Kläranlagenbelastung bzw. Vorfluterbelastung durch Mischwasserüberläufe führen.

Zusammenfassend kann somit festgehalten werden, dass die Reserven in der Reinigungsleistung der Kläranlage bis zur geplanten und mit dem Land abgestimmten Erweiterung bis im Jahr 2023 ausreichen um die zu erwartende Bevölkerungszunahme abzudecken. Einzelne Bebauungspläne haben darauf keinen Einfluss.“

Einwendung 4 (OZ 0043):

„Wir (meine Kinder und ich) waren gestern bei der Informationsveranstaltung im Messecongress. Ich habe unsere Wohnung (Fröhlichgasse 21/9 EG) erst im letzten Jahr nach einer sehr belastenden Ehe und einer entsprechenden Scheidung für uns als Ort der Ruhe gekauft. Beim Kauf wurde ich leider nicht über das Bauvorhaben informiert. (ich hätte mich natürlich auch selbstständig informieren können, war aber durch die damalige Situation schon so an der Grenze meiner Belastbarkeit). Die Bäume an der Grenze zu „unserem Garten“ und somit direkt vor unseren Fenstern waren mit ein Grund die Wohnung zu kaufen. Sie bieten und Schutz (Sichtschutz, Lärmschutz, Schutz vor Feinstaub) und symbolisieren uns Sicherheit in sehr unsicheren Zeiten (die wir leider noch nicht ganz abschlossen haben, weil mein Exmann noch sehr übergriffig agiert).

Wir würden uns sehr wünschen, dass der Altbaumbestand zumindest in diesem Bereich erhalten bleiben werden kann.,,

Einwendungsbehandlung der Einwendung 4:

Der Altbaumbestand befindet sich im Bereich der vorgesehenen Tiefgarageneinfahrt. Der Fortbestand auch nur von einzelnen Bäumen dieser Baumreihe ist daher unwahrscheinlich. Die Lage der Zufahrt wurde aus verkehrstechnischen Überlegungen festgelegt. Ein Verschieben der Tiefgaragenzufahrt ist daher nicht möglich.

Jedoch soll im Bereich zwischen ihrer Wohnanlage und der zukünftigen Bebauung eine Grünfläche angelegt werden, in welche mittig ein Fuß- und Radweg verläuft. Entlang diesen sind beidseitig Baumreihen vorgesehen, welche wieder eine grüne Kulisse aufbauen sollten.

Einwendung 5 (OZ 0044) A16 – Verkehr und Landeshochbau - Steiermärkischen Landesregierung:

„Ich habe am Info Abend am 23.1. teilgenommen. Meine Gedanken dazu:

Warum ein „Vierkanthof“, Hauptsache viele Wohnungen, die Wohnqualität ist zweitrangig?

In Graz steht genug Wohnraum zur Verfügung, ebenso Büroräume, Geschäftsräume etc.

Es ist erfreulich, dass man an eine Parkanlage gedacht hat, Jakomini braucht mehr Grünflächen, wenn man schon im dicht bebauten Bezirk bzw. Wohnbunker wohnt hat man das Bedürfnis sich auch im Freien aufzuhalten zu können. Ich denke daran, weil wir immer älter werden, irgendwann kann man nicht jedes Wochenende ins Grüne fahren da ist ein Bankerl im NAHEN Park sehr willkommen! Ich habe den Eindruck daran wird beim Planen nicht gedacht?!

Verkehrsaufkommen ist jetzt schon sehr groß, nicht nur wenn die Messe ist, täglich, der Berufsverkehr bringt oft Stau in der C.v.H. oft zurück bis zur Grazbachgasse. Grund: Ampelregelung Schönaugürtel öffentlicher Verkehr hat Vorrang, ist prinzipiell in Ordnung aber wenn die Straßenbahn schon in der Haltestelle Josefkirche umschaltet ist das nicht nachvollziehbar, weiters die Schrankenregelung Fröhlichgasse - wurde angesprochen die Antwort der Verantwortlichen gelinde gesagt eine Frechheit. Ich bin gegen eine so dichte Bebauung, ich wünsche mir wenn schon so dicht bebaut wird ebenso die Planung von Grünflächen dazu!“

Einwendungsbehandlung der Einwendung 5:

Mit Hinweis auf die hohe Wachstumsrate der Stadt Graz (derzeit rund 3000-5000 Personen pro Jahr) darf festgehalten werden, dass entsprechender Wohnraum im gesamten Stadtgebiet bereitgestellt werden muss. Im 4.0 Stadtentwicklungskonzept wird auf die diesbezüglichen Strategien der Stadt Graz hingewiesen: Primär wird ein Wachstum in infrastrukturell gut versorgten Lagen angestrebt. Innenentwicklungen, wie Stadterneuerungen und Nachverdichtungen in bebauten Gebieten, oder Flächenrecycling, wie die Umnutzung von innerstädtischen Gewerbearealen, werden unter Berücksichtigung der Umgebung grundsätzlich einer Ausdehnung des Baulandes vorgezogen. Diese Strategie kommt gleichermaßen im gesamten Stadtgebiet zur Anwendung.

Der geänderten 06.12.1 Bebauungsplan übernimmt hinsichtlich Bebauungsmöglichkeiten und Grünflächenanteile weitgehend die Inhalte des vorangegangenen rechtswirksamen Bebauungsplanes, wobei im östlichen Bereich durch Entfall der Privatstraße zu den Kulmergründen und Verschieben der Tiefgarageneinfahrt unmittelbar zur Fröhlichgasse eine Verbesserung für die Nutzung der Grünfläche innerhalb des Planungsgebietes erzielt worden ist. Generell ist im Stadtteil Jakomini ein großer Handlungsbedarf hinsichtlich öffentlich zugänglichen Grün- und Freiräumen gegeben (siehe Stadtentwicklungskonzept – Soziales Grün).

Mit der Sicherung einer kleinen Parkfläche im Osten (jetzig noch als Parkplatz genutzt) kann zumindest eine geringfügige Verbesserung im Stadtteil erreicht werden. Da dieser Bereich

außerhalb des Planungsgebietes liegt, ist dieser Park jedoch nicht inhaltlicher Bestandteil des Bebauungsplanes.

Auf Grund des hohen Verkehrsaufkommens im Bereich um die Grazer Messe wurde von ZIS+P Röschel das „Mobilitätskonzept Messequadrant“ (11/2017) erstellt. Dabei werden Maßnahmen für die weiteren Planungen im Umfeld der Messe und für die Planung und Umsetzung der verkehrstechnisch erforderlichen Maßnahmen vorgesehen.

Dabei werden neben Vorgaben für Planungen im Bereich Messe, baulichen Maßnahmen für alle Verkehrsmittel auch organisatorische Maßnahmen empfohlen.

Jedoch ist aufgrund der gesamtheitlichen Entwicklung auch mit Mobilitätskonzept eine zeitweilige Überlastung des Straßennetzes, insbesondere im Fall von Veranstaltungen zu rechnen.

Stellungnahme 1 (OZ 0045) A16 – Verkehr und Landeshochbau - Steiermärkischen Landesregierung):

„Zum Schreiben vom 01.12.2017, GZ: A14_032162/2005 betreffend das Raumordnungs-verfahren „06.12.1 Bebauungsplan „Fröhlichgasse“ VI. Bez., KG Jakomini“ in der Stadtgemeinde Graz wird seitens der Baubezirksleitung Steirischer Zentralraum, Referat Straßenbau und Verkehrswesen auf die Einhaltung der beiliegenden „Verkehrsplanerischen Grundsätze“ und die „Regionalen Verkehrskonzepte“ verwiesen.“

Behandlung der Stellungnahme 1:

Die Stellungnahme der wird zur Kenntnis genommen und ist eine maßgebliche Vorgabe für die konkrete Ausarbeitung und Umsetzung späterer Bauprojekte im Baubewilligungsverfahren.

Einwendung 6 (OZ 0046) – MCG Graz

„1. Zu den betroffenen Grundstücken

Wir sind grundbücherliche Eigentümer des vom Bebauungsplanentwurf betroffenen Grundstückes mit der Nummer 1948 EZ 1678 KG 63106. Wir erachten die geplante Änderung des Bebauungsplanes für rechtlich unzulässig, weil die gesetzlichen Voraussetzungen dafür nicht vorliegen. Zudem werden wir durch die im Bebauungsplanentwurf enthaltenen Vorgaben bezüglich PKW-Abstellplätze in unseren Rechten beeinträchtigt.

2. Zum Bebauungsplanentwurf

Im Bebauungsplangebiet sollen zwei Tiefgaragen errichtet werden: Eine Tiefgarage "Bebauung", welche den Bedarf an PKW-Abstellplätzen auf dem Bauplatz (Wohn-, Büro- und Geschäftsbebauung) abdecken soll. Eine "öffentliche Tiefgarage", um den Bedarf an PKW-Stellplätzen bei Veranstaltungen der Messe bzw Stadthalle abzudecken...Eingeholtes Privatgutachten hingegen lässt die Errichtung von zumindest 1.500 PKW-Abstellplätze in der öffentlichen Tiefgarage zu.

.. Gegen diese Einschränkung im Bebauungsplanentwurf richten sich unsere Einwendungen...“

3. Zum Widerspruch des Bebauungsplanentwurfes mit dem StROG

3.1. Der Bebauungsplanentwurf widerspricht dem Steiermärkischen Raumordnungsgesetz ("StROG"), da die im Bebauungsplan getroffenen Festlegungen nicht auf Grundlage der Raumordnungsgrundsätze und -ziele des StROG erfolgt sind. Das Mobilitätskonzept fußt offensichtlich auf der erklärten Strategie, den motorisierten Individualverkehr zurück zu drängen. Um dieses Ziel zu erreichen, habe eine Reduzierung der Tiefgaragenstellplätze zu erfolgen. Diese verfolgte Zielsetzung findet sich nicht im StROG...“

3.2. Weiters wird durch § 89 Steiermärkisches Baugesetz eine bestimmte Mindestanzahl an KFZ-Abstellflächen gesetzlich vorgeschrieben ("Pflicht zur Schaffung von Abstellflächen"). Abs. 4 dieser Bestimmung ermöglicht zwar ein allgemeines Abgeben von den verpflichtend vorgesehenen Stellplatzanzahl mittels Verordnung, aber kein individuelles Abgehen für einzelne Grundstücke in Bebauungsplänen.

4. Zum Widerspruch des Bebauungsplanentwurfes mit dem STEK.

Der Bebauungsplanentwurf steht im deutlichen Widerspruch zum Stadtentwicklungskonzept 4.0 der Landeshauptstadt Graz (STEK). Das STEK ordnet eine Unterbringung von PKW-Abstellplätzen in Tiefgaragen an (§12 Abs 4). Begründet wird dies mit den „zu erhaltenden bzw. geplanten Freiraumqualitäten, aber auch wegen der angestrebten Freihaltung der Bereiche von Immissionen“. ... Um die Vorgabe des STEK zu erreichen, ist es unabdingbar, eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen in Tiefgaragen zu schaffen und zur Verfügung zu stellen. Mit vorliegendem Bebauungsplanentwurf wird hingegen Gegenteiliges bewirkt: Der Bebauungsplanentwurf bringt den MIV verstärkt auf die öffentlichen Straßen...“

5. Zur mangelhaften Grundlagenforschung (Mangelhaftigkeit und Unschlüssigkeit des Mobilitätskonzeptes)
5.1. Nach ständiger Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofs 1 muss sowohl der Erlassung als auch Änderung eines Bebauungsplanes eine umfassende raumordnungsrechtliche Grundlagenforschung vorangehen. Das Mobilitätskonzept, welches dem Bebauungsplanentwurf zugrunde liegt, ist im Hinblick auf wesentliche Entscheidungsgrundlagen derart mangelhaft, dass von keiner ausreichenden Grundlagenforschung gesprochen werden kann.

5.2. Wie zu Beginn des Mobilitätskonzeptes ausgeführt, betrifft das Konzept ausschließlich den Teilbereich Messequadrant (die Bearbeitung des Teilbereichs Messequadrant wurde "zeitlich vorgezogen"). Eine Bearbeitung der "übrigen Teile des Planungsgebietes" werde erst im Anschluss vorgenommen.

5.3. Weiters wird folgende Aussage im Mobilitätskonzept bemängelt: "Die Verringerung der Stellplatzanzahl auf den Parkplätzen auf dem und um das Messegelände ist eine Möglichkeit, den MIV-Anteil der Besucher zu verringern, wenn damit eine entsprechende Informationsarbeit verbunden ist."

5.4. Weiters wird bemängelt, dass das Konzept ohne nähere Begründung automatisch von der untersten möglichen Anzahl an Stellplätzen ausgeht (500 bis maximal 800 Garagenstellplätze in der öffentlichen Tiefgarage).

5.5. Darüber hinaus weist das Mobilitätskonzept nachfolgende Unschlüssigkeiten bzw Mangelhaftigkeiten auf, weshalb es ungeeignet ist, als Grundlage für die Bebauungsplanung zu dienen

6. Im Ergebnis ist daher festzuhalten, dass die Änderung des Bebauungsplanes 06.12.1 "Fröhlichgasse" in der vorgesehenen Form gesetzeswidrig ist. Wir regen auch im Interesse der Stadt Graz als Veranstaltungs- und Messezentrum der Steiermark an, für die öffentliche Tiefgarage eine Kapazität von zumindest 1.500 Stellplätzen vorzusehen.“

4 Widerspruch des Bebauungsplanentwurfes mit dem STEK

Das STEK ordnet eine Unterbringung

5 Zur mangelhaften Grundlagenforschung (Mangelhaftigkeit und Unschlüssigkeit des Mobilitätskonzeptes)
Nach ständiger Rechtssprechung des Verfassungsgerichtshofs muss sowohl der Erlassung als auch Änderung eines Bebauungsplanes eine umfassende raumordnungsrechtliche Grundlagenforschung vorangehen. Das Mobilitätskonzept, welches dem Bebauungsplanentwurf zugrunde liegt, ist im Hinblick auf wesentliche Entscheidungsgrundlagen derart mangelhaft, dass von keiner ausreichenden Grundlagenforschung gesprochen werden kann.

5.2...Es erfolgte keine gesamtheitliche Betrachtung des ganzen Planungsgebietes. Maßnahmen wurden völlig isoliert für den Teilbereich Messequadrant dargestellt.

5.3 Weiters wird folgende Aussage im Mobilitätskonzept bemängelt: „ Die Verringerung der Stellplatzanzahl auf den Parkplätzen auf dem und um das Messegelände ist eine Möglichkeit, den MIV-Anteil der Besucher zu verringern, wenn damit eine entsprechende Informationsarbeit verbunden ist.“...Diese Aussage ist jedoch durch keinerlei Gutachterergebnisse belegt....

5.4 Weiters wird bemängelt, dass das Konzept ohne nähere Begründung automatisch von der untersten möglichen Anzahl an Stellplätzen ausgeht (500 bis maximal 800 Garagenstellplätze in der öffentlichen Tiefgarage)....

5.5 Darüber hinaus weist das Mobilitätskonzept nachfolgende Unschlüssigkeiten bzw. Mangelhaftigkeiten auf, weshalb es ungeeignet ist, als Grundlage für die Bebauungsplanung zu dienen:..gutachterliche Aussage, wonach es zu Überlastungen in bestimmten Kreuzungsbereichen bei Veranstaltungen in der Messe oder im Stadion kommt. Dabei wurden weder die zeitlichen noch die tatsächlichen Tagesbelastungen entsprechend evaluiert....

Zu weiteren Vorgaben des Mobilitätskonzeptes, welche die Messe unmittelbar treffen ist anzumerken: - ORG 2 Ladestationen, - ORG 5 Abstimmung der Beginn-Zeiten Stadion Eishalle, - ORG 6 Optimierung Beginn-Zeiten – Stadthalle Verschiebung auf 20:30... - ORG 7 Parkplatzmanagement.....

Behandlung der Einwendung 6:

Ad 1 Änderung Bebauungsplan

Die MCG Graz e. gen., als Grundeigentümerin suchte mit 7.7.2018 bei der Stadtplanung schriftlich um Änderung des 06.12.0 Bebauungsplanes an.

Ad 2 Anzahl Tiefgaragenplätze

Gemäß verkehrspolitischer Zielsetzungen der Stadt Graz wird generell ein niedriger Stellplatzschlüssel angestrebt. Diese Zielsetzung spiegelt sich in der Bebauungsplanung der letzten Jahre wieder. Dabei wird nicht nur eine Mindestanzahl an PKW-Stellplätze festgelegt, sondern die Maximalanzahl der Stellplätze reglementiert. Diese Maßnahme dient dabei nicht nur Anreize für eine „verkehrssparende Bebauung“ mit Mobilitätsmaßnahmen zu schaffen, sondern dass durch eine Stellplatzreglementierung im Bebauungsplan auch die Leistungsfähigkeit des Straßennetzes auf eine „akzeptable“ Überlastung beschränkt wird.

Ad 3 Widerspruch zu StROG

Gemäß §41 Absatz 2 Punkte 3 des StROG können in der Bebauungsplanung Regelungen für den ruhenden Verkehr getroffen werden. Damit können abweichend zum Stmk. Baugesetz Erhöhungen oder Reduktionen hinsichtlich der Anzahl an PKW-Stellplätzen geregelt werden. Im § 41 Absatz 2 Punkt 2b) sind als Mindestinhalt für die Bebauungsplanung die Regelungen für den ruhenden Verkehr: Grundsätze zur Art und Lage der Abstellflächen festgelegt werden. Ein Widerspruch zum StROG ist daher hinsichtlich der zahlenmäßigen Beschränkung der PKW-Stellplätze und der Trennung in einer öffentlichen und für Bewohner vorgesehenen Tiefgaragen nicht gegeben.

Ad 4 Widerspruch zum Stadtentwicklungskonzept

Die im Stadtentwicklungskonzept geforderte „Unterbringung von PKW-Abstellplätzen in Tiefgaragen“, verfolgt das Ziel, wertvolle Flächen in zentraler Stadtlage von oberirdischen Parkplätzen frei zu halten bzw. diese zu beschränken. Oberirdische Parkplätze in einer größeren Anzahl gelten nicht nur oft gestalterisch, sondern ebenso hinsichtlich Lärmimmissionen als problematisch. Mit Ableitung des ruhenden Verkehrs in die Tiefe, werden Lärmimmissionen auf den straßennahen Bereich beschränkt und die Flächen für entsprechende Freiräume erhalten. Die Beschränkung der Anzahl an Tiefgaragenplätze begründet sich mit dem § 30 Abs. 2 des Stadtentwicklungskonzeptes, wonach die verkehrspolitischen Ziele der Stadt Graz bei der Anzahl und Situierung von PKW- und Fahrrad-Abstellplätzen in Bebauungsplänen und im Bauverfahren zu berücksichtigen sind. U. a. soll dabei die Trendentwicklung einer weiteren Zunahme des KFZ-Verkehrs mit seinen negativen Auswirkungen auf das städtische Umfeld zu Gunsten der umweltfreundlichen Verkehrsformen geändert werden. Ein Widerspruch zum Stadtentwicklungskonzept ist daher aus den o. a. Gründen nicht gegeben.

Ad 5 Mobilitätskonzept

Seitens der Verkehrsplanung wurde auf Basis der vorhandenen Berechnungsgrundlagen der Stellplatzschlüssel für die Bebauung errechnet sowie einen Maximalwert für die öffentliche Tiefgarage festgelegt. Diese Werte basieren neben der infrastrukturellen Erschließung und der ÖV-Erschließung auf den Erkenntnissen und Aussagen des Mobilitätskonzepts Messequadrant 2018 von ZIS+P Verkehrsplanung. Dieses Mobilitätskonzept basiert auf die Gesamtbetrachtung der zukünftig geplanten Stadtentwicklung im Bereich zwischen Schönaugürtel im Norden, der Puntigamer Straße im Süden sowie der Mur im Westen.

Zur Gewährleistung einer stadtverträglichen Entwicklung ist es notwendig, die zusätzlichen Nutzungen im Einklang mit ihrem Umfeld zu gestalten und spezifische Verkehrsmaßnahmen zu setzen.

Die im Mobilitätskonzept dargelegten Maßnahmen dienen dazu um bei Entwicklungen im Gebietsbereich der Messe mit prognostizierten Verkehrsentwicklung den Anteil der MIV-Lenker möglichst klein zu halten und so eine KFZ-Verkehrsberuhigung erfolgt.

Die vorgeschlagenen Maßnahmen sind Bestandteil des Mobilitätsvertrages.

Im Detail sind bei der Erstellung des Mobilitätsvertrages die einzelnen Punkte zu verifizieren.

Inwieweit die einzelnen Punkte deckungsgleich übernommen werden können, oder in abgeänderter Form obliegt nicht dem Bebauungsplanverfahren, sondern ist Bestandteil des der Erstellung des Vertrages voranzugehenden fachlichen Diskurses.

Einwendung 7 (OZ 0047)

„Im Bebauungsplan, Erläuterungsbericht und diversen weiteren Unterlagen wurde auf zahlreiche projektrelevante Tatsachen nicht eingegangen, die ich beispielhaft, aber nicht abschließend, aufliste:

- 1) Angedachte Lärmschutzmaßnahmen gegen die zusätzliche Lärmbelastung*
- 2) Angedachte Maßnahmen zur bevorstehenden Luftverschlechterung durch Mehrverkehr*
- 3) Zeitliche Abfolge der Verkehrsknotenlösung Conrad-von-Hötendorf-Straße/Fröhlichgasse vs. Umsetzung Bauvorhaben; Verkehrsknotenlösung ist vor Projektumsetzung durchzuführen*
- 4) Gibt es Rechts- und Linksabbiegespuren in die beiden Tiefgaragenzufahrten*
- 5) Wie sieht die Regelung des Bauverkehrs während der mehrjährigen Bauphase aus?*
- 6) Wie viele Stellplätze fallen während der Bauphase und nach der Bauphase in der Fröhlichgasse weg?*
- 7) Wie sieht die Bedarfsstudie hinsichtlich Flächennutzung aus (Aufteilung Handel, Wohnen, Büro)*
- 8) Mit wie vielen zusätzlichen Menschen ist an diesem Standort zu rechnen?*
- 9) Der Bebauungsgrad von 0,65 liegt über dem Bebauungsgrad von vergleichbaren Großprojekten und beeinflusst die Umgebung negativ*
- 10) Die Bebauungsdichte wurde von 2,5 auf 3,0 erhöht. Hierdurch will die Stadt Graz vermutlich die Abtretungsflächen kompensieren, was aber zu Lasten der Wohnqualität und Frischluftzufuhr in der Umgebung beiträgt.*
- 11) fehlende Berücksichtigung von Dateninfrastrukturversorgung*
- 12) Offenes UVP-Verfahren*

Hieraus sind für meine Liegenschaft negative Auswirkungen zu erwarten, die ich im Vorfeld mit der Stadt Graz abgeklärt haben möchte.

Hiermit stelle ich den Antrag, in Hinblick auf die von mir aufgelisteten Punkte, den Bebauungsplan nochmals zu überarbeiten und nochmals zur Auflage zu bringen.“

Behandlung der Einwendung 7:

Ad 1 und 2 Lärmschutzmaßnahmen Luftverschlechterung

Aufgrund der projektierten Schallschutzmaßnahmen, in Form einer abschirmenden hofbildenden Bebauung, können die schalltechnischen Planungsrichtwerte für ein Kerngebiet weitgehend eingehalten werden.

Gegen die Vermehrung von Belästigung von Lärm und Luft z.B. durch die Zunahme des Verkehrs auf öffentlichen Straßen sowie aufgrund von Schallreflexionen aufgrund der Bebauung eines noch (überwiegend) un bebauten Grundstücks, besteht für den Nachbarn kein Schutzanspruch.

Allfällige Lärmemissionen durch das Bauvorhaben auf Anrainer können im folgenden, konkreten Verfahren durch die Vorschreibung von konkreten Schallschutzmaßnahmen (Bsp.: Verwendung von schallabsorbierenden Oberflächenmaterialien) vorgeschrieben werden.

Ad 3 Zeitliche Abfolge Kreuzungsumbau

Der Bebauungsplan regelt Planungsinhalte innerhalb des Planungsgebietes. Außerhalb des Planungsgebietes gibt es keinen zu beschließenden Rechtsinhalt.

Auch wenn durch die allgemeine Entwicklung im Gebietsbereich um die Messe Infrastrukturmaßnahmen bzw. Ausbauten erforderlich werden, kann die zeitliche Abfolge von u.a. Kreuzungsausbauten nicht im Bebauungsplanverfahren geregelt werden.

Ad 4 Rechts- und Linksabbiegespuren

Die Planung von Rechts- und Linksabbiegespuren auf öffentlichen Straßen obliegt nicht dem Bebauungsplanverfahren, sondern ist nach verkehrstechnischen Grundsätzen unter Einbeziehung des Umfeldes von der Straßenverwaltung festzulegen.

Ad 5 und 6 Bauverkehr / Stellplätze Bauphase

Dieses Thema ist nicht Gegenstand in einem Bebauungsplanungsverfahren.

Grundsätzlich können für ansässige Bewohner kurzfristige Belastungen infolge von Bautätigkeiten oder Wegfall von Parkplätzen entlang Baustellen im Stadtgebiet nicht ausgeschlossen werden. Die ordnungsgemäße Einrichtung und Abläufe an Baustellen können nicht im Bebauungsplanverfahren verordnet werden, sondern werden in weiteren Verfahren (UVP-Verfahren, sonst Bauverfahren) auf Basis des Steiermärkischen Baugesetz i.d.g.F. (IV Teil) geregelt.

Ad 7 Bedarfstudie Handel, Wohnen und Büro

Eine Bedarfstudie ist nicht Gegenstand in einem Bebauungsplanverfahren.

Mit der Ausweisung des Planungsgebietes als „Kerngebiet“ im Flächenwidmungsplan, sind alle gemäß § 30 Abs. 3 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetz vorgesehenen Nutzungen zulässig. Der Bebauungsplan schließt lediglich Wohnnutzungen im straßenseitigen Erdgeschoss entlang der Fröhlichgasse und der Stichstraße im Westen aus.

Ad 8 Anzahl Menschen

Der Bebauungsplan legt den baulichen Rahmen fest. Mit der Ausweisung als „Kerngebiet“ sind vielseitige Nutzungen möglich. Eine Maximalanzahl an Bewohner kann nicht im Bebauungsplan festgelegt werden.

Ad 9 Bebauungsgrad

Der Bebauungsgrad von 0,65 entspricht einer dichten urbanen Bebauung, wobei damit nur ein Teil des mit Baugrenz- und Baufluchtlinien zur Bebauung definierten Bereiches bebaut werden kann. Damit sind Teile innerhalb des für die Bebauung definierten Bereiches als Grünfläche anzulegen. Der Anteil an Grünflächen wird damit weit größer, als im Bebauungsplan dargestellt.

Ad 10 Bebauungsdichte

Die Festlegung der Bebauungsdichte für Neubauten erfolgte neben der gewünschten Baumassenverteilung nach folgenden Kriterien:

Der erhöhte Bebauungsdichtewert von 3,0 (anstatt 2,5) errechnet sich aus der Kompensation von ca. 4.035 m² Fläche, welche für die Herstellung eines Fuß- und Radweges entlang der Fröhlichgasse und der Neuerrichtung einer Straße im Westen mit Umkehrmöglichkeit erforderlich ist. Für die Berechnung der maximal zulässigen Bruttogeschossfläche sind Abtretungsflächen generell bauplatzmindernd zu betrachten. Die Ausnutzung dieses Bebauungsdichterahmens, stellt keine Abkehr von der grundsätzlichen städtebaulichen Typologie dar.

Aus raumplanungsfachlicher Sicht ist dies in dieser zentralen und infrastrukturell gut versorgten Lage, mit guten Qualität in der öffentlichen Verkehrserschließung jedenfalls anzustreben. Begründet kann dies überdies durch den sparsamen Umgang mit den vorhandenen Baulandressourcen.

Ad 11 Dateninfrastrukturversorgung

Die Dateninfrastrukturversorgung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Ad 12 Offenes UVP-Verfahren

Das UVP-Verfahren ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, sondern auf Basis des rechtswirksamen Bebauungsplanes kann das UVP-Verfahren durchgeführt werden.

Einwendung 8 (OZ 0048)

„Nach Einsichtnahme in den 06.12.1 Bebauungsplan "Fröhlichgasse" (1. Änderung) der Landeshauptstadt Graz erheben wir Einwand bezüglich des im Osten des Grundstückes Nr. 1974/3 Katastralgemeinde 63106 Jakomini eingetragenen Geh- und Radweges, da dieser ganz offenkundig eine Abzweigung zu dem im Eigentum der Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. stehenden Grundstückes Nr. 1947/9 vorsieht. Diese auf Seite 12 des Erläuterungsberichtes vom 16.11.2017 genannte Teilung des Geh- und Radweges nach Osten, im Verlauf entlang der zukünftigen öffentlichen Parkfläche (Grundstück. Nr. 1947/4) zum BORG Monsbergergasse, hätte "zwingend" eine Inanspruchnahme des Grundstückes Nr. 1947/9 zur Folge. Dadurch wären die zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten der Schulliegenschaft massiv eingeschränkt und diese Liegenschaft entwertet. Darüber hinaus würde die Umsetzung des offenkundig projektierten Geh- und Radweges auch einen gravierenden unmittelbaren Eingriff in die bestehende Nutzung der Schulliegenschaft bedeuten, da PKW-Pflichtstellplätze wegfallen würden und kostenintensive Änderungen der Zu- / Abfahrt erforderlich wären.“

Im Zusammenhang mit dem gegenständlichen Bebauungsplan bzw. der geplanten Errichtung einer Tiefgarage mit 1.500 PKW-Abstellplätzen dürfen wir anmerken, dass aufgrund der im örtlichen Nahbereich bereits erfolgten Neubauten (Sporthalle der Stadt Graz in der Hüttenbrennergasse etc.) bezüglich Verkehrsströme u. a. auch eine Unterführung der ÖBB-Strecke durch die Fröhlichgasse seitens der Stadt Graz angedacht wird. Im Hinblick auf das zu erwartende erhöhte Verkehrsaufkommen und im Besonderen auf den erwähnten Umbau der Fröhlichgasse (Unterführung) ist darauf hinzuweisen, dass die Aufrechterhaltung des Schulbetriebes die bestehende Zugangs- und Zufahrtsmöglichkeit über die Monsbergergasse uneingeschränkt bleiben muss.

Abschließend erlauben wir uns in Zusammenhang mit den konkreten Nutzungsabsichten, wie im Erläuterungsbericht ausgeführt, insbesondere hinsichtlich des geplanten hohen Anteils an Wohnungen in den oberen Geschossen (Thematik der „heranrückenden (Wohn)Bebauung“) festzuhalten, dass mit – von der Schulliegenschaft ausgehenden – Lärmimmissionen zu rechnen ist und allfällige Lärmschutzmaßnahmen auf der Entwicklungsliegenschaft durchzuführen wären.“

Behandlung der Einwendung 8:

Ad Geh- und Radweganbindung

Der Bebauungsplan sieht eine öffentlich nutzbare Geh- und Radwegverbindung ausgehend von der Fröhlichgasse Richtung Süden zu den Kulmergründen vor. Für das BORG Monsberger wurde dabei lediglich eine Anbindungsmöglichkeit vorgesehen.

Die Schaffung neuer, attraktiver Durchwegungen entspricht der Verkehrspolitischen Leitlinie 2020: als „Stadt der kurzen Wege“ und soll die sanfte Mobilität fördern.

Ziele sollen auf attraktiven Wegen auch für den nichtmotorisierten Verkehr gut erreichbar sein. Für den Schulstandort ist damit ein unmittelbarer Anschluss an ein attraktives Fuß- und Radwegenetz gegeben, welches im Endausbau weiterführend Richtung Innenstadt, sowie

Richtung Süden bis nach Liebenau führen soll. Für nicht motorisierte Nutzer wird damit der Schulstandort auf sicheren und attraktiven Wege besser erreichbar sein.

Allgemein werden im Bebauungsplan Rechtsinhalte innerhalb des Planungsgebietes beschlossen. Über Ausführungen auf benachbarte Grundstücke – wie die Weiterführung eines Wegenetzes, gibt es keinen zu beschließenden Rechtsinhalt.

Ad Zugänglichkeit während Bautätigkeit

Dieses Thema ist nicht Gegenstand in einem Bebauungsplanungsverfahren.

Grundsätzlich können für das BORG Monsberger und ansässige Bewohner kurzfristige Belastungen infolge von Bautätigkeiten oder Wegfall von Parkplätzen entlang Baustellen im Stadtgebiet nicht ausgeschlossen werden. Die ordnungsgemäße Einrichtung und Abläufe an Baustellen können nicht im Bebauungsplanverfahren verordnet werden, sondern werden in weiteren Verfahren (UVP-Verfahren, sonst Bauverfahren) auf Basis des Steiermärkischen Baugesetz i.d.g.F. (IV Teil) geregelt.

Ad heranrückende Wohnbebauung

Der Bebauungsplan legt den baulichen Rahmen für die Entwicklung im Planungsgebiet fest. Im Flächenwidmungsplan werden mit der Baulandkategorie die möglichen Nutzungen festgelegt. Jedoch kann nicht ein späterer Nutzungskonflikt bei zukünftigen Entwicklungen ausgeschlossen werden. Detailabklärungen bleiben jedoch weiteren Verfahren vorbehalten.

Stellungnahme 2 (OZ 0049) A10/1 Straßenamt

- *„Die Leistungsfähigkeit der Anschlüsse an das übergeordnete Straßennetz (Fröhlichgasse) und die verkehrlichen Auswirkungen auf das umliegende Gebiet sind im Form eines Erschließungskonzepts und im Rahmen der VLSA-Detailplanung zu untersuchen und nachzuweisen. Dies gilt sowohl für die westlich abzweigende Stichstraße, die ins öffentliche Gut übernommen werden soll, als auch die Zufahrt in die östliche Tiefgarage. Bei dieser Beurteilung ist auch das mögliche Verkehrsaufkommen der südlich gelegenen Grundstücke zu berücksichtigen, die über eine Tiefgarage angeschlossen werden könnten. Bei etwaigen erforderlichen Maßnahmen sind die Kosten gemäß dem Verursacherprinzip zu tragen.*
- *Bei der Ausgestaltung dieser Knotenpunkte ist besonderes Augenmerk auf den querenden bzw. in diesem Bereich zusätzlich abzweigenden Radweg zu richten. Etwaiger Wirtschaftsverkehr im Zusammenhang mit den angeordneten Nutzungen ist gesondert zu betrachten, eine Abwicklung dieser Fahrten über die Anlagen des Fuß- und Radverkehrs ist nicht möglich.*
- *Hinsichtlich all jener Flächen, wo öffentlicher Verkehr stattfinden wird, ist Einvernehmen mit dem Straßenerhalter herzustellen bzw. ist dies in den angeführten privatrechtlichen Verträgen festzuhalten. Besonders sei dabei der Nord-Süd verlaufende Radweg im östlichen Bereich hervorzuheben. Hier ist unter anderem eine entsprechende Beleuchtung herzustellen, wobei Ausgestaltung, Anschaffung und Erhalt dieser Teil der privatrechtlichen Vereinbarung sein sollten.*
- *Bei der Stichstraße ist zu berücksichtigen, dass die später angedachte Nutzung als Bypass für die Conrad-von-Hötzendorf-Straße andere Anforderungen an Querschnitt und Aufbau stellt, als die alleinige Nutzung als Zufahrt zu einer privaten Tiefgarage.*
- *Die Bepflanzung auf den Abtretungsflächen entlang der Fröhlichgasse ist mit den geplanten Beleuchtungspunkten abzustimmen.*
- *Zu §7, Zi9 der Verordnung darf angemerkt werden, dass durch die bauliche Verbindung der öffentlichen Garage zu anderen Garagen keine Kontrolle der ggf. limitierte Zu/Abfahrten der öffentlichen Garage möglich ist. Es wäre zu empfehlen, die Anbindung etwaiger benachbarter Garagen über die Tiefgarage „Bebauung“ herzustellen. Alternativ wäre jedenfalls eine interne Abfertigungsanlage zwischen den verbundenen Garagen möglich.*
- *Bezüglich der vorgesehenen Unterbauung der Fröhlichgasse sowie der Genehmigung der Zufahrten abzweigend von den Gemeindestraßen ist Einvernehmen mit der Straßenverwaltung herzustellen.“*

Behandlung der Stellungnahme 2:

Die Inhalte der Stellungnahme des Straßenamtes wurden zur Kenntnis genommen und sind eine maßgebliche Vorgabe für die konkrete Ausarbeitung des späteren Bauprojektes in weiteren Verfahren.

Einwendung 9 (OZ 0050)*„A) GEBÄUDEHÖHEN*

die vorgesehene Gebäudehöhe (7-10 Geschosse) in unmittelbarer Nähe der Neupflanzungen an der Fröhlichgasse ist fragwürdig. Bitte um Prüfung durch die Experten des zuständigen Amtes für Grünraum und Gewässer!

B) BEBAUUNGSDICHTE

die Erhöhung der maximalen Bebauungsdichte von 2,5 auf 3,0 (=20%!!!) entspricht nicht dem Gebietscharakter.

C) ZU GERINGE BAUMSCHEIBENGRÖSSE UND TW. MISSACHTUNG SCHUTZ DES BAUMBESTANDES

die vorgeschriebene Größe der Baumscheiben von 6 bzw. 9 m² entspricht nicht den freiraumplanerischen Standards der Stadt Graz: Für großkronige Laubbäume ist der Standard 5x5m=25m². Bitte um Prüfung und Übereinstimmung durch die Experten des zuständigen Amtes für Grünraum und Gewässer!

Der im 4.0 Stadtentwicklungskonzept Kapitel Baulanddurchgrünung festgelegte Passus "Schutz und Pflege der vorhandenen Vegetation im öffentlichen Raum" ist nicht zur Gänze gegeben."

Behandlung der Einwendung 9:Zu Gebäudehöhen Nähe Neupflanzungen

Der Baumachsabstand zum aufgehenden Mauerwerk wurde im § 8 Punkt 9 der Verordnung mit mindestens 6,0 m festgelegt. Dieser Wert entspricht Erfahrungswerten der Abteilung Grünraum- und Gewässer und ermöglicht die arttypische Entwicklung von großkronigen Bäumen. Jedoch ist bei diesem Mindestwert durch entsprechende Sortenwahl auf eine geeigneter Wuchsform zu achten.

Zu Bebauungsdichte

Die Festlegung der Bebauungsdichte für Neubauten erfolgte neben der gewünschten Baumassenverteilung nach folgenden Kriterien:

Der erhöhte Bebauungsdichtewert von 3,0 (anstatt 2,5) errechnet sich aus der Kompensation von ca. 4.035 m² Fläche, welche für die Herstellung eines Fuß- und Radweges entlang der Fröhlichgasse und der Neuerrichtung einer Straße im Westen mit Umkehrmöglichkeit erforderlich ist. Für die Berechnung der maximal zulässigen Bruttogeschossfläche sind Abtretungsflächen generell bauplatzmindernd zu betrachten. Die Ausnutzung dieses Bebauungsdichterahmens, stellt keine Abkehr von der grundsätzlichen städtebaulichen Typologie dar.

Aus raumplanungsfachlicher Sicht ist dies in dieser zentralen und infrastrukturell gut versorgten Lage, mit guten Qualität in der öffentlichen Verkehrserschließung jedenfalls anzustreben. Begründet kann dies überdies durch den sparsamen Umgang mit den vorhandenen Baulandressourcen.

Zu geringe Baumscheibe

Gemäß freiraumplanerischer Standards ist eine Baumscheibe von mindestens 9 m² für großkronige Bäume bei versiegeltem Umfeld ausreichend.

Einwendung 10 (OZ 0051)

„Grünraum:

Für die Bewohner/innen im Bereich der Messe (und speziell auch im Bereich Messequartier) wurde damals vom zuständigen Stadtrat Rüschi ein öffentlicher Park beim Althaler- bzw. Messe- Schlößl zugesichert.

Freiflächenstudie für das Stadtentwicklungskonzept

Da der Messeparkplatz (neben dem Vergnügungspark) in diesem Bereich die letzte im Eigentum der Stadt befindliche unbebaute Fläche ist, besteht jetzt die letzte Möglichkeit, dass die Stadt Graz ihre eigenen Kriterien für den Freiflächenbedarf in diesem Gebiet wenigstens ansatzweise erfüllt.

Grünes Netz:

Einer dieser Grünzüge soll zwischen dem Jakominiplatz, der Messe und dem Stadion verlaufen und in diesem Bebauungsplangebiet verlaufen oder es zumindest tangieren. Mit diesem Bebauungsplan wird in alle Zukunft dieser Abschnitt geregelt oder auch unmöglich gemacht. Es fehlt aber in diesem Bebauungsplan jede Konkretisierung. Diese sollte ergänzt werden.

Baumbestand und Grünflächen im Bebauungsplangebiet:

Im dzt. gültigen Bebauungsplan von 2006 waren mehrere Flächen im Plan flächenhaft „grün“ dargestellt (im W. bzw. SW.) mit einer Breite von mind. 15 m, im Süden/SSO. mit einer Breite von 9 m und im Osten/NO mit einer Breite von etwa 15-30 m. Dazu kam ein Grünstreifen entlang der Fröhlichgasse und auch ein Grünstreifen mit Baumbestand (Pappelreihe) an der Ostseite (an der Grundgrenze zum nächstgelegenen Wohnblock). Im Südosten waren die zwei größten Bäume des jetzigen Baumbestandes explizit als „zu erhaltende Bäume“ dargestellt.

Es muss in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen werden, dass im Verordnungstext in § 26 des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes dem Kapitel „Soziales Grün“ noch das Kap. „Baulanddurchgrünung“ folgt, in dem u.a. festgelegt ist:

„Schutz, Pflege und Erweiterung der vorhandenen Vegetation im öffentl. Raum“ „Erhöhung des Baumbestandes im dicht verbauten Stadtgebiet“ „Beschränkung der Bodenversiegelung“ u.a.m.

Sachprogramm Grünraum: Für dieses Sachprogramm liegt weder eine Evaluierung noch eine Überarbeitung vor; es wurde rechtserzeugend verordnet (kundgemacht) und ist somit auch anzuwenden und umzusetzen. Für die Fläche des Messeparkplatzes sieht das Sachprogramm Grünraum die Neupflanzung einer Vielzahl von Bäumen vor. Dies ist somit für diesen Bebauungsplan zu berücksichtigen.

Klimaschutz: Die Karte mit den „planerischen Hinweisen“ (im Teil E des STEK) stellt eine kurz-Zusammenfassung dar. Das Bebauungsplangebiet liegt in dieser Darstellung in der Zone 3, gleich südlich der Zone 2 und östlich der Zone 23. Die Empfehlungen lauten für diese Zonen (für Zone 3 Hinweis auch im Erläuterungsbericht S. 7):

3: mittl. Bebauung/ Flächenentsiegelung durchführen/ Gebäudeausrichtg. N-S;

2: Straßen und Höfe begrünen / Parks als Auflockerung / Flächenentsiegelung;

23: Flächen starker Erwärmung: Begrünung von Parkplätzen / Anschluss an FW

... Bedenklich in Graz ist aber die rasche Zunahme des Versiegelungsgrades...Für diese Entwicklung hin zu einem Wüstenklima in der Stadt ist der Bereich um die Messe schon jetzt ein negatives Beispiel. Bei Umsetzung der „planerische Hinweise“ der Klimastudien und der relevanten Bestimmungen im 4.0 STEK kann und sollte diese Entwicklung gestoppt werden, im Anlassfall mit diesem Bebauungsplan..

Verkehr: Bereits im Verkehrskonzept für den Messequadrant 2004 bzw. auch den ersten Bebauungsplan für den Messeparkplatz war eine Voraussetzung für Lösungsmöglichkeiten für das Verkehrsgeschehen im Bereich der Messe die Priorität für „sanfte Maßnahmen“ und die Berücksichtigung der Empfehlungen im „Pflichtenheft“.

Grundstücksabtretungen: Unklar ist außerdem die Darstellung des Ausschnittes aus dem 4.0-Flächenwidmungsplan-Entwurf (im Erl.ber. S. 5 unten), wenn daraus dann in Folge keine Schlussfolgerungen abgeleitet werden.

In diesem Ausschnitt wird ja ersichtlich, dass bei allfälliger Errichtung einer Bahnunterführung im Verlauf der Fröhlichgasse vom jetzigen Messeparkplatz einige Meter an die Fröhlichgasse angegliedert werden sollen.

Gibt es Vereinbarungen mit der ÖBB für den Fall der Errichtung dieser Bahnunterführung? u.a.m.

UVP-Verfahren: Unklar ist außerdem die Koordination zwischen dem UVP-Verfahren und dem Beschluss des vorliegenden Bebauungsplanes. Voraussetzung für das bevorstehende UVP-Verfahren ist ja die Existenz eines konkreten Vorhabens bzw. Projektes. Sollen die im Rahmen der jetzigen Anhörung eingebrachten Einwendungen noch für das UVP-Projekt berücksichtigt werden?

Behandlung der Einwendung 10:

Ad Grünraum/Park

Der geänderten 06.12.1 Bebauungsplan übernimmt hinsichtlich Bebauungsmöglichkeiten und Grünflächenanteile weitgehend die Inhalte des vorangegangenen rechtswirksamen Bebauungsplanes, wobei im östlichen Bereich durch Entfall der Privatstraße zu den Kulmergründe und Verschieben der Tiefgarageneinfahrt unmittelbar zur Fröhlichgasse eine Verbesserung für die Nutzung der Grünfläche innerhalb des Planungsgebietes erzielt worden ist.

Generell ist im Stadtteil Jakomini ein großer Handlungsbedarf hinsichtlich öffentlich zugänglichen Grün- und Freiräumen gegeben (siehe Stadtentwicklungskonzept – Soziales Grün).

Mit der Sicherung einer kleinen Parkfläche im Osten (jetzig noch als Parkplatz genutzt) kann zumindest eine geringfügige Verbesserung der öffentlichen Grünflächen im Stadtteil erreicht werden. Da dieser Bereich außerhalb des Planungsgebietes liegt, ist dieser Park jedoch nicht inhaltlicher Bestandteil des Bebauungsplanes. Auch wenn im Gebietsbereich das Ziel besteht weiterhin Parkflächen zu gewinnen und mit Baumpflanzungen die Grünausstattung zu verbessern, kann dieses Anliegen nicht mit den Inhalten des Bebauungsplanes verknüpft werden, da es außerhalb des Planungsgebietes keinen zu beschließenden Rechtsinhalt gibt.

Ad Klimaschutz / Versiegelung

Gemäß Klimatopkarte liegt das Planungsgebiet in einem Bereich mit überwiegend Blockverbauung mit mäßiger Durchlüftung mit Hauptrichtung Nord-Süd. Als Planungshinweise wurden in der Stadtklimaanalyse: Mittlere Bebauung, Flächenentsiegelung durchführen, Gebäudeausrichtung (N-S) angegeben.

Mit dem durch den Bebauungsplan festgelegten, baulichen Rahmen wird eine mehrgeschossige, kompakte Bebauung mit Hofbildung ermöglicht. Durch die Lage im unmittelbaren, südlichen Anschluss zu den großvolumigen Messehallen ist keine signifikant nachteilige Auswirkung auf die Nord-Süd Durchlüftung zu erwarten. Der östliche Bereich ist hingegen als Grünfläche frei zu halten. Diese Fläche liegt entlang einer Nord-Süd Achse von unbebauten oder niedrig verbauten Flächen, welche eine Durchlüftung Richtung Nord-Süd ermöglichen.

Der Versiegelungsgrad wird mit 40%, bezogen auf die Nettobauplatzfläche begrenzt, wobei die unterschiedlichen Oberflächenausführungen entsprechende ihrer Durchlässigkeit bzw. Wasserrückhaltevermögens bei der Berechnung des Versiegelungsgrades berücksichtigt werden. Im Stadtentwicklungskonzept gilt dieser Wert als anzustrebende Richtwert für Wohngebiete außerhalb des Grüngürtels (siehe §26 (23) – Teil C, Kap. 2.9 -Beschränkung der Bodenversiegelung) und wird bei einer städtisch, dichten Verbauung mittels Dachbegrünung, sparsamen Einsatz von befestigten Flächen und wirkungsvollen Grünflächen zu erreicht.

Ad Grundstücksabtretungen

Die Erschließungsstraße im Westen dient in erster Linie als Zufahrt zur Tiefgarage und für die Anlieferung.

In Hinblick auf zukünftig weitere Entwicklungen im Gebietsbereich –im westlichen Anschluss an

das Planungsgebiet und als Option für die Errichtung eines Bypass im Falle einer Unterführung oder eines Kreuzungsumbaues der Fröhlichgasse mit der Conrad-von-Hötzendorf-Gasse wird diese Fläche von der Stadt Graz als öffentliche Verkehrsfläche gesichert. Im Bedarfsfall werden detaillierten Planungen mit Einbeziehung der zuständigen Stellen (ÖBB, Ämter usw..) erfolgen. Die Festlegungen im Bebauungsplan (Grünausstattung und Baumpflanzungen) bleiben auch nach einer Umplanung der Verkehrsflächen aufrecht.

Ad UVP-Verfahren

Eine rechtliche Basis für das die Einreichung des Projektes bei der UVP-Behörde ist ein rechtswirksamer Bebauungsplan. Mit Beschluss im Gemeinderat ist die Einwendungsbehandlung abgeschlossen.

Bei einem UVP-Verfahren wird gesondert die Bürgerbeteiligung geregelt. Die im Bebauungsplanverfahren eingebrachten Einwendungen sind für das UVP-Verfahren nicht relevant.

Änderungen gegenüber dem 1 Auflageentwurf

Bezüglich der Änderung der Planungsgrundlagen in verkehrlicher Sicht und Berücksichtigung einer Einwendung 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

(6) 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. Insbesondere 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 Berichtungen vorgenommen.

Die Änderung der Umverteilung der Stellplätze erforderte die Auflage eines 2. Entwurfes.

Eine zusätzliche, hochwertige ÖV-Anbindung (Buslinie 66) soll eingerichtet werden. Dadurch stehen der Verkehrsplanung geänderte Berechnungsgrundlagen für die Stellplatzermittlung zur Anwendung und die maximale Anzahl der Stellplätze für die „Bebauung“ kann auf 350 reduziert werden.

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

Die Gesamtanzahl von 1.500 Stellplätzen bleibt 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.

AUFLAGE

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 erfolgte zu den Parteienverkehrszeiten im Stadtplanungsamt eine Auskunft- und Beratungstätigkeit.

Einwendungen zum 2. Entwurf

Während der Auflagefrist vom 28. Juni 2018 bis zum 20. September 2018 langten 1 Nullmeldung der A 16 – Verkehr und Landeshochbau – Amt der Steiermärkischen Landesregierung, 1 Einwendung der A 14 – Wasserwirtschaft, Ressourcen und Nachhaltigkeit, 1 Stellungnahme der A10/1 – Straßenamt, 1 Stellungnahme der Energie Graz GmbH & Co KG, 1 Einwendung der Holding – Abfallwirtschaft und 1 Einwendung eines Bürgers ein.

Nullmeldung (OZ0057 – A16 – Verkehr und Landeshochbau – Steiermärkische Landesregierung)

„Zum gegenständlichen Akt wird seitens der Abteilung 16, Verkehr und Landeshochbau, in Abstimmung mit der Baubezirksleitung Steirischer Zentralraum, eine Nullmeldung erstattet.“

Einwendung 1 (OZ 0058 - A14 – Wasserwirtschaftliche Planung - Stmk Landesregierung) - 2. Entwurf

„Zur Kundmachung der Stadt Graz vom Juni 2018 betreffend die Auflage des Bebauungsplanentwurfes 06.12.1 „Fröhlichgasse“ —2. Entwurf wird seitens der wasserwirtschaftlichen Planung als notwendig erachtet, dass der Bebauungsplan auf Grund des Umfanges des Planungsgebietes durch ein entsprechendes Oberflächenentwässerung-s bzw. Regenwasserbewirtschaftungskonzept ergänzt wird. Weiters wird, wie dies bereits bei vorangegangenen Bebauungsplänen erfolgte, darauf hingewiesen, dass sichergestellt sein muss, dass die Abwasserreinigungsanlage der Stadt Graz über ausreichende Kapazitäten verfügt, die im Planungsgebiet anfallenden Abwässer aufzunehmen.“

Behandlung der Einwendung 1 -2. Entwurf:

Die Holding Graz Wasserwirtschaft ist gemäß Betriebsführungsvertrag berechtigt und verpflichtet die Stadt Graz in Angelegenheiten der Abwasserentsorgung zu vertreten und nimmt zur gegenständlichen Einwendung wie folgt Stellung:

„Wie in beiliegendem Schreiben der Holding Graz an das Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Abteilung 13, Referat Wasserrecht, detailliert dargestellt, ist zwar die auf 500.000 EW60 bemessene Grazer Kläranlage stofflich ausgelastet, die Ablaufgrenzwerte werden jedoch, bis auf einige Überschreitungen der NH₄-N Ablaufkonzentration, gemäß dem gültigen Wasserrechtsbescheid deutlich eingehalten. Dennoch wurde der erkennbar steigenden Belastung Rechnung getragen und zur Optimierung des Anlagenbetriebes innerbetriebliche Maßnahmen getroffen um die verfahrenstechnischen Reserven der Kläranlage auszureizen. Im Juli 2015 wurde zudem mit einer neuen Grundlagenermittlung zur Anpassung der Kläranlage an aktuelle und zukünftige Belastungen begonnen. [...] Zudem möchten wir im Allgemeinen zu Bebauungsplänen festhalten, dass hauptsächlich die Bevölkerungsentwicklung maßgeblich für die Auslastung der Kläranlage ist. Es ist aus Sicht der Kläranlage irrelevant, wo im Stadtgebiet diese Einwohner ihr Abwasser entsorgen.

Weiters wird es durch die ausdrückliche Vorschreibung der dezentralen Entsorgung der Oberflächenwässer, im Gegensatz zum Bestand, sogar zu einer geringfügigen Entlastung der Kläranlage kommen. Diese Vorschreibung in nahezu allen (technisch möglichen) Fällen von Bebauungsplänen und Baubewilligungsverfahren und die schrittweise Entwicklung eines qualifizierten Mischsystems sollen ebenfalls langfristig zu einer Reduktion der Kläranlagenbelastung bzw. Vorfluterbelastung durch Mischwasserüberläufe führen.

Zusammenfassend kann somit festgehalten werden, dass die Reserven in der Reinigungsleistung der Kläranlage bis zur geplanten und mit dem Land abgestimmten Erweiterung bis im Jahr 2023 ausreichen um die zu erwartende Bevölkerungszunahme abzudecken. Einzelne Bebauungspläne haben darauf keinen Einfluss.“

Stellungnahme 1 (OZ 0059 – Energie Graz) – 2. Entwurf:

„Von Seiten der Energie Graz GmbH & Co KG und Stromnetz Graz GmbH & Co KG bestehen zum Bebauungsplan 06.12.1 „Fröhlichgasse“ keine Einwände.

Stellungnahme 2 (OZ 0060 – Strassenamt) – 2. Entwurf:

- *Die Leistungsfähigkeit der Anschlüsse an das übergeordnete Straßennetz (Fröhlichgasse) und die verkehrlichen Auswirkungen auf das umliegende Gebiet sind im Form eines Erschließungskonzepts und im Rahmen der VLSA-Detailplanung zu untersuchen und nachzuweisen. Dies gilt sowohl für die westlich abzweigende Stichstraße, die ins öffentliche Gut übernommen werden soll, als auch die Zufahrt in die östliche Tiefgarage. Bei dieser Beurteilung ist auch das mögliche Verkehrsaufkommen der südlich gelegenen Grundstücke zu berücksichtigen, die über eine Tiefgarage angeschlossen werden könnten. Bei etwaigen erforderlichen Maßnahmen sind die Kosten gemäß dem Verursacherprinzip zu tragen. Gemäß den Ausführungen im Erläuterungsbericht liegen entsprechende Untersuchungen bereits vor, sodass diese auf Vollständigkeit bzw. Aktualität zu prüfen sind.*
- *Bei der Ausgestaltung dieser Knotenpunkte ist besonderes Augenmerk auf den querenden bzw. in diesem Bereich zusätzlich abzweigenden Radweg zu richten. Etwaiger Wirtschaftsverkehr im Zusammenhang mit den angeordneten Nutzungen ist gesondert zu betrachten, eine Abwicklung dieser Fahrten über die Anlagen des Fuß- und Radverkehrs ist nicht möglich. Besonders die östliche Zufahrt ist hinsichtlich der Konflikte Tiefgaragenzufahrt – abzweigender Geh- und Radweg – Ladetätigkeit im Bereich der Nutzungen oberflächlich kritisch zu hinterfragen.*

- Hinsichtlich all jener Flächen, wo öffentlicher Verkehr stattfinden wird, ist Einvernehmen mit dem Straßenerhalter herzustellen bzw. ist dies in den angeführten privatrechtlichen Verträgen festzuhalten. Besonders sei dabei der Nord-Süd verlaufende Radweg im östlichen Bereich hervorzuheben. Hier ist unter anderem eine entsprechende Beleuchtung und Entwässerung zu berücksichtigen, wobei Ausgestaltung, Anschaffung und Erhalt dieser Teil der privatrechtlichen Vereinbarung sein sollten. Für die westliche Zufahrt ist dabei nicht nur der erforderliche Verkehrsraum, sondern der Lichtraum für den Fließverkehr von jeglichen Hindernissen, jedoch auch Bepflanzung freizuhalten.
- Bei der Stichstraße ist zu berücksichtigen, dass die später angedachte Nutzung als Bypass für die Conrad-von-Hötzendorf-Straße andere Anforderungen an Querschnitt und Aufbau stellt, als die alleinige Nutzung als Zufahrt zu einer privaten Tiefgarage.
- Die Bepflanzung auf den Abtretungsflächen entlang der Fröhlichgasse ist mit den geplanten Beleuchtungspunkten abzustimmen. Auch ist die Haltesicht auf den rechten Signalgeber vor der TG-Ausfahrt in der Fröhlichgasse für die Fahrtrichtung Osten nachzuweisen.
- Bezüglich der vorgesehenen Unterbauung der Fröhlichgasse sowie der Genehmigung der Zufahrten abzweigend von den Gemeindestraßen ist Einvernehmen mit der Straßenverwaltung herzustellen.
- Die Weiterführung der geplanten Radfahranlage in Richtung Ost sollte in den Planungen berücksichtigt werden.

Behandlung der Stellungnahme 2- 2. Entwurf:

Die Inhalte der Stellungnahme des Straßenamtes wurden zur Kenntnis genommen und sind eine maßgebliche Vorgabe für die konkrete Ausarbeitung des späteren Bauprojektes in weiteren Verfahren.

Einwendung 2 (OZ 0061) – 2. Entwurf:

„Jetzt gibt es im 2. Entwurf eine Reduzierung der Anzahl der Tiefgaragen-Stellplätze, da eine zusätzliche Buslinie in West-Ost-Richtung geplant ist.

Der Grünraumverlust, der Widerspruch zum Sachprogramm Grünraum und zu vielen Zielen im STEK bleibt jedoch aufrecht und bisher gibt es auch keine Abwägung dieser Zielsetzungen.

Es ist daher nicht ausgeschlossen, dass diese Änderung des Bebauungsplanes nicht im Öffentlichen Interesse liegt.

Deshalb werden auch jetzt die Einwendungen vom 1. Februar aufrechterhalten (und sicherheitshalber wiederholt) und zusätzlich zum Grünraum lediglich im Themenbereich Verkehr etwas konkreter formuliert.

... Maßnahmen großflächig getroffen werden müssen und eine Berücksichtigung für ein Bauobjekt alleine wenig bewirken kann. Die geplante separate öffentliche Tiefgarage für 1.100 Stellplätze ist jedenfalls ein zusätzlicher (KFZ)-Verkehrserreger und die Durchfahrtsmöglichkeit vom Grundstück Wallner-Leeb-Huber / Kulmer Richtung Messe verleitet zur Nutzung dieses Grundstücks als Zusatz-Parkplatz bei Grossveranstaltungen...“

Behandlung der Einwendung 2 - 2. Entwurf:

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 Auswirkungsanalysen überlagert.

Seitens ZIS+P wird ein Mobilitätskonzept 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 sind auch organisatorische Maßnahmen enthalten. Diese beschränken sich nur zum Teil auf das Planungsgebiet. Damit kann die Leistungsfähigkeit des Straßennetzes auf eine „akzeptable“ Überlastung beschränkt werden.

Die Durchfahrtsmöglichkeit über die Tiefgarage zu den Kulmergründe konnte die im 6.12.0 verordnete, oberirdische Privatstraße im Osten des Planungsgebietes entfallen. Da die „Kulmergründe“ eine Aufschließungsgebiet mit Bebauungsplanpflicht darstellen, wird eine Stellplatzschlüssel im Bebauungsplan bezogen auf die jeweilige Nettonutzfläche festzulegen sein. Die Nutzung der Garage der „Kulmergründe“ als öffentliche Garage ist daher nicht vorgesehen.

Einwendung 3 (OZ 0062 – Holding Abfallwirtschaft) – 2. Entwurf:

„Leider hat die Holding Graz, Kommunale Dienstleistungen GmbH, Abfallwirtschaft bei der ersten Auflage des Bebauungsplan Anfang 2018 keine Stellungnahme abgegeben. Aufgrund der Größe und Komplexität des Bauvorhabens wird nun in offener Frist gegen den Entwurf des 06.12.1 Bebauungsplans "Fröhlichgasse", 2.Auflage folgende Einwendung:

Im Stadtgebiet von Graz werden derzeit 8 verschiedene Fraktionen (Restmüll, biogene Abfälle, Altpapier/Kartonagen, Weißglas, Buntglas, Kunststoffverpackungen, Metallverpackungen und Alttextilien) getrennt gesammelt.

Die Abfallsammelbehälter für die Fraktionen Restmüll (gemischte Siedlungsabfälle) und biogene Siedlungsabfälle müssen auf der Liegenschaft situiert werden. Je nach Größe der Liegenschaft (Einfamilienhäuser oder Siedlungen, gewerbliche oder gemischte Nutzung) und auch der räumlichen Platzverhältnisse können auch die anderen Fraktionen auf der Liegenschaft bereitgestellt werden. Bei großen Bauprojekten ist es jedenfalls vorgesehen, auch zum Service der Bürger und Nutzer der Liegenschaft, alle Abfallfraktionen auf der Liegenschaft bereitzustellen. Dies ist auch im Sinne der Stadtentwicklung, um allgemeine Sammelstellen auf öffentlichem Gut zu reduzieren.

Die Grundsätze der abfallwirtschaftlichen Aufgaben einer Kommune sind im Steiermärkischen Abfallwirtschaftsgesetz 2004 geregelt. Diese umfassen im Wesentlichen die getrennt zu erfassenden Abfallarten §4 Abs.4, die Organisation der Abfuhr §7 sowie die Aufstellung und Benützung der Abfallsammelbehälter §10.

In der Grazer Abfuhrordnung 2006 sind dazu die Details geregelt.

Die Holding Graz, Abfallwirtschaft nimmt aufgrund der Wichtigkeit für die städtische Abfuhr und um eine praktikable Lösung zu finden, zum Entwurf des Bebauungsplans Stellung.

Im Februar 2017 hat es zwar mit dem Büro Rinderer&Partner Ziviltechniker KG einen informellen Termin bezüglich der Abfallsammlung für das Projekt Fröhlichgasse gegeben.

Dieser Termin fand aber vor der 1. Auflage des Bebauungsplans statt. Seither fand keine weitere Abstimmung statt bzw. ist der Abfallwirtschaft weder die Lage noch die Größe der Sammelplätze für die erforderlichen Abfallsammelbehälter bekannt.

Aus dem vorliegenden Bebauungsplan ist nicht ersichtlich bzw. konnte nicht geklärt werden, wie wesentliche Voraussetzungen für eine den gesetzlichen Vorgaben entsprechende städtische Abfuhr umgesetzt werden kann.

Die Holding Graz, Kommunale Dienstleistungen GmbH, Abfallwirtschaft erhebt daher die Einwendung, dass aufgrund der derzeit ungeklärten Zufahrtsmöglichkeit sowie der nicht bekannten Lage und der Größe der Müllräume keine ordnungsgemäße Abfuhr der anfallenden Abfälle möglich ist.

Informativ darf noch ergänzt werden, dass die städtische Abfuhr ab nächstem Jahr neue platzsparende Unterflurbehälter mit bis zu 6 m³ Fassungsvermögen anbietet. Dieses System soll sowohl die Anzahl der Behälter pro Abfallart als auch die Anzahl der Entleerungen wesentlich reduzieren.“

Behandlung der Einwendung 3 – 2. Entwurf:

Gemäß § 40 Abs 1 des StROG 2010 ist die Ver- und Entsorgung von Abfällen nicht zwingend im Bebauungsplan festzulegen. Die Zugänglichkeit zu den Müllsammelbereichen unter Einhaltung der Vorgaben seitens der Abfallwirtschaft kann grundsätzlich erst nach Vorlage des konkreten Projektes im Zuge des Bauverfahrens nachgewiesen werden. Dabei kann die Feinabstimmung der Abfallvolumens bezogen auf die jeweilige Nutzungsintensität erfolgen.

Die Einwendung ist jedoch eine Vorgabe für die konkrete Ausarbeitung des Bauprojektes in nachfolgenden Verfahren. Die Stellungnahme wurde daher zur Information an die MQG

Fröhlichgasse Projektentwicklungs GmbH weitergeleitet und planliche Hinweise in den Erläuterungsbericht aufgenommen.

Änderungen gegenüber dem 2. Auflageentwurf :

Die VERORDNUNG und das PLANWERK wurde gegenüber dem 2. Auflageentwurf nicht geändert.

Der Erläuterungsbericht wurde geringfügig adaptiert und ergänzt.

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte.

Inhalt

Der Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungswortlaut und der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung sowie einem Erläuterungsbericht.

Er entspricht den inhaltlichen Anforderungen gemäß Steiermärkisches Raumordnungsgesetz und ist widerspruchsfrei zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept i.d.g.F. sowie zum 4.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz.

Hinsichtlich weiterer Informationen wird auf den beiliegenden Erläuterungsbericht verwiesen.

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

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

Die Zuständigkeit des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz gründet sich auf den § 63 Abs 1 und 3 StROG 2010.

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung

stellt daher gemäß § 63 Abs. 2 Stmk. ROG 2010

den

Antrag,

der Gemeinderat wolle beschließen:

1. den 06.12.1 Bebauungsplan „Fröhlichgasse“, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht, und
2. die Einwendungserledigungen.

Die Bearbeiterin:

DI Angelika Lingenhölle-Kohlbach
(elektronisch unterschrieben)

Der Abteilungsvorstand

DI Bernhard Inninger
(elektronisch unterschrieben)

Der Baudirektor:

DI Mag. Bertram Werle
(elektronisch unterschrieben)

Der Bürgermeister als Stadtsenatsreferent

Mag. Siegfried Nagl

Vorberaten und einstimmig/mehrheitlich/mit.....Stimmen abgelehnt/unterbrochen/angenommen in der Sitzung des

Ausschusses für Stadt- und Grünraumplanung

am.....31.2011.....

Die Schriftführerin

Der Vorsitzende:

Der Antrag wurde in der heutigen öffentlichen nicht öffentlichen Gemeinderatssitzung

bei Anwesenheit von GemeinderätInnen

einstimmig mehrheitlich (mit Stimmen / Gegenstimmen) angenommen.

Beschlussdetails siehe Beiblatt

Graz, am 4.7.2019

Der/die Schriftführerin:



Vorhabenliste/BürgerInnenbeteiligung:

- Der Bebauungsplan wurde auf die Vorhabensliste gesetzt: nein, da Änderung
- Die BürgerInnenbeteiligung erfolgte über die Auflage des Bebauungsplanes, diese wurde für einen Zeitraum von mindestens 8 Wochen anberaumt und zusätzlich erfolgte innerhalb dieser Frist eine Informationsveranstaltung zum Bebauungsplan. Die Kundmachung über die Auflage wurde im Amtsblatt kundgemacht, weitere Informationen sind über die Internetseite der Stadt Graz www.graz.at/bebauungsplanung abrufbar.

Bezirksrat

Dem Bezirksrat Jakomini wurde am 27. November 2017 und 21. Juni 2018 gemäß § 6 Abs 2 Z 4 und 5 der Geschäftsordnung für den Bezirksrat, sowie für BezirksvorsteherInnen /Bezirksvorsteher 2009, der 06.12.1 Bebauungsplan zur Stellungnahme und Information übermittelt.

Der Bezirksrat hat keine Stellungnahmen abgegeben.

	Signiert von	Lingenhöle-Kohlbach Angelika
	Zertifikat	CN=Lingenhöle-Kohlbach Angelika,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2019-06-19T11:16:19+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Inninger Bernhard
	Zertifikat	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2019-06-19T13:01:03+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Werle Bertram
	Zertifikat	CN=Werle Bertram,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2019-06-24T15:16:35+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

VERORDNUNG

GZ.: A14-032162/2005/0063

06.12.1 Bebauungsplan

„Fröhlichgasse“

VI. Bez., KG Jakomini

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 04.07.2019, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 06.12.1 Bebauungsplan „Fröhlichgasse“, 1. Änderung beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBl 117/2017 in Verbindung mit den §§ 8, 11, und 89 Abs.4 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idF LGBl 63/2018 und § 3 Abs. 1 der Bebauungsdichteverordnung 1993 idF LGBl. 58/2011 wird verordnet:

§ 1 ALLGEMEINES

Der Bebauungsplan besteht aus dem Wortlaut (Verordnungstext) und der zeichnerischen Darstellung (Plan) samt Planzeichenerklärung.

§ 2 NUTZUNGEN

Wohnnutzungen sind straßenseitig bis zu einer Tiefe von 10,0 m im Erdgeschoss nicht zulässig.

§ 3 BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE

Bebauungsgrad: max. 0,65

Die Bebauungsdichte wird gemäß § 3 der Bebauungsdichteverordnung 1993 mit höchstens 3,0 festgelegt.

§ 4 BAUGRENZLINIEN

- (1) Die Baugrenzlinien gelten nicht für Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Kellerabgänge und deren Einhausungen und dergleichen.
- (2) Längs der Fröhlichgasse ist das Vorspringen über die Baufluchtlinie mit einer maximalen Tiefe von 1,5 m ab dem 2. Obergeschoss über eine Länge (in Summe) von höchstens 14 m und ab dem 7. Obergeschoss über eine Länge von (in Summe) höchstens 32 m zulässig.

§ 5 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, DÄCHER, GESCHOSSHÖHE

- (1) Im Plan sind die jeweils maximal zulässigen Geschoßanzahlen eingetragen. Es gelten folgende maximale Gebäudehöhen:

Geschoßanzahl:	Gebäudehöhe:	Gesamthöhe:
7 G	max. 26,0 m	max. 26,0 m
10 G	max. 38,0 m	max. 38,0 m

- (2) Die festgelegten Gebäudehöhen beziehen sich auf den Höhenbezugspunkt: 345,90 m (Oberkante Schachtabdeckung lt. Eintragung im Plan, Messevorplatz Fröhlichgasse).
- (3) Für Stiegehäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (4) Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° sind zu begrünen. Dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 8 cm vorzusehen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stiegehäuser und Lifte.
- (5) Haustechnikanlagen sind bei Flachdächern mindestens 2 m zurück zu versetzen und mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall) zu versehen.
- (6) Entlang der Fröhlichgasse haben die Geschosshöhen der Erdgeschosse mind. 3,5 m – im überwiegenden Bereich mind. 4,5 m zu betragen.

§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (1) Straßenseitige Laubengänge sind nicht zulässig.
- (2) Entlang der Fröhlichgasse sind Balkone nicht zulässig.
- (3) Die maximale Bruttogeschossfläche für Geschosse bei einer Gebäudehöhe über 26,00 m beträgt je Geschoss höchstens 1.800 m², wobei die maximale Baukörperlänge 70,00 m nicht übersteigen darf.

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (1) Die PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen zu errichten.
- (2) Innerhalb des Planungsgebietes sind zwei Tiefgaragen zulässig: Eine Tiefgarage für die Bebauung im Planungsgebiet und eine öffentliche Tiefgarage.
- (3) Für die Tiefgarage „Bebauung“ gilt folgender PKW-Stellplatzschlüssel:
Bei Neubauten ist je 120 - 230 m² Nutzfläche ein PKW-Abstellplatz herzustellen.
- (4) Die Nutzfläche ist die gesamte Bodenfläche abzüglich der Wandstärken. Keller- und Dachbodenräume, Balkone und Terrassen sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen.
- (5) Für die Tiefgarage „Bebauung“ sind max. 350 Stellplätze zulässig.
- (6) Für die öffentliche Tiefgarage sind max. 1150 Stellplätze zulässig.
Die öffentliche Tiefgarage ist über beide im Planwerk festgelegten Ein-/Ausfahrten zu erschließen.

- (7) Die beiden Tiefgaragen dürfen dieselben Ein-/Ausfahrten, Fluchtwege und dgl. nutzen sowie baulich verbunden sein. Insbesondere ist die Erschließung der Garage „Bebauung“ durch die öffentliche Garage zulässig. Eine allfällige mit PKW befahrbare direkte Verbindung muss durch eine Schrankenanlage, ein Tor o. ä. verschließbar ausgeführt werden.
- (8) Die Unterbauung der Fröhlichgasse (Signatur „G“) ist mit Ausnahme eines Verbindungstunnels zu Gst.Nr. 984/17, KG Jakomini (Messeareal) unzulässig. Die Breite des Tunnels hat sich auf maximal 30 m zu beschränken.
- (9) Eine bauliche und mit PKW befahrbare Verbindung der öffentlichen Tiefgarage zu anderen Tiefgaragen außerhalb des Gültigkeitsbereiches ist zulässig.
- (10) Tiefgaragenrampen sind einzuhausen.
- (11) Je angefangene 30 m² Wohnnutzfläche, sowie bei den sonstigen Nutzungen je angefangene 50 m² Nutzfläche, ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen.
- (12) Fahrradabstellplätze sind mindestens zu 45% im Gebäude zu integrieren.
- (13) Fahrradabstellplätze sind mindestens zu 80% überdacht auszuführen.

§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

- (1) Abweichungen der Lage der im Bebauungsplan eingetragenen Bäume sind zulässig.
- (2) Nicht bebaute Flächen sind laut Eintragung im Bebauungsplan zu begrünen.
- (3) Der Versiegelungsgrad wird mit 40% begrenzt.

Pflanzungen, Bäume

- (4) Entlang der Fröhlichgasse sind 10 Laubbäume 1. Ordnung in Baumschulqualität, mit einem Mindeststammumfang von 20|25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten.
- (5) Abseits der Fröhlichgasse sind Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 18|20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten.
- (6) Der Standraum der Bäume ist in den befestigten Bereichen durch Bewässerungs- bzw. Belüftungseinrichtungen bzw. durch einen sickerfähigen Belag zu sichern.
- (7) Für breitkronige, hochstämmige Bäume (1. Ordnung) ist bei versickerungsfähigem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 6,0 m², beziehungsweise bei versiegeltem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 9,0 m² herzustellen.
- (8) Für mittelkronige, kleine bis halbhohe Bäume (2. Ordnung) ist bei versickerungsfähigem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 6,0 m², beziehungsweise bei versiegeltem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 9,0 m² herzustellen.
- (9) Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk beträgt mind. 6,0 m.

PKW-Abstellflächen

- (1) Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 0,7 m Höhe niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken.
- (2) Bei Pflanzung von Bäumen 1. Ordnung ist punktuell mit einer Vegetationsschicht von mindestens 1,5 m Höhe zu überdecken.

- (3) Bei Pflanzung von Bäumen 2. Ordnung ist punktuell mit einer Vegetationsschicht von mindestens 1,0 m Höhe zu überdecken.

Sonstiges

- (4) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan einzureichen.

§ 9 SONSTIGES

- (1) Werbeanlagen sind ausschließlich im Erdgeschoss und bis zur Parapethöhe des 1. Obergeschosses an der Fassade montiert, zulässig.
- (2) Flächige Werbeeinrichtungen, Schilder, Leuchtkästen, fotorealistische Abbildungen u. dgl. über 5,0 m² Fläche sind unzulässig.
- (3) Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Sofern dies der besondere Verwendungszweck eines Gebäudes oder Gebäudeteils gebietet (z.B. Kindergarten...) sind Einfriedungen bis 1,80 m zulässig.

§ 10 INKRAFTTRETEN

- (1) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit 18.07.2019 in Kraft.
- (2) Mit Inkrafttreten dieser Verordnung tritt die Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 21.09.2006, mit welcher der 06.12.0 Bebauungsplan „Fröhlichgasse“ beschlossen wurde, außer Kraft.
- (3) Der Bebauungsplan liegt im Magistrat Graz, Stadtplanungsamt, Europaplatz 20, 6. Stock, während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

Der Bürgermeister:



Mag. Siegfried Nagl

8011 Graz, Hauptplatz 1

Tel.: +43 316 872-2302
Fax: +43 316 872-2309
praesidialabteilung@stadt.graz.at

BearbeiterIn: Wolfgang Polz

Tel.: +43 316 872-2316
wolfgang.polz@stadt.graz.at

UID: ATU36998709, DVR: 0051853

Parteienverkehr

Mo. bis Fr. 8 bis 12 Uhr

www.graz.at

Datenmenge für Internet-Upload zu groß

Sehr geehrte UserInnen,

da die Datenmenge der im GR-Bericht erwähnten Beilage/n für ein Upload als PDF-Datei zu groß ist (über 10 MB), können wir Ihnen diese im Internet nicht (bzw. nur einige davon) zugänglich machen.

Kopien davon liegen selbstverständlich zur Einsichtnahme für alle interessierten BürgerInnen in der Schriftleitung des Präsidialamtes (Rathaus, III. Stock, Zi. 311) auf.

Wir ersuchen um Verständnis,
Ihre Schriftleitung