

A 14-K-901/2006-9

Graz, am 15.9.2006

Dok: \06.12.0\ErlBer-Beschluss

Schenn/Hö

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

## **Beschluss**

### ERLÄUTERUNGSBERICHT

#### **1. Ausgangslage**

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

Planungsidee ist die Herstellung eines attraktiv gestalteten Straßenzuges mittels Grünstreifen und Baumallee sowie eines 5 m breiten Geh- und Radweges längs der Fröhlichgasse; ebenso die Herstellung eines Geh- und Radweges im Osten des Bebauungsplanungsgebietes (in Richtung BORG) um in einem attraktiv gestalteten Straßenraum die Geh- und Radwegerelationen zu verstärken. Dem Bebauungsplanungsgebiet ist aus dem Kontext zum Messeareal und zum Stadtzentrum das Entwicklungspotential für eine dichte urbane Nutzung (Mischnutzung) zuzuschreiben. Mit der neuen Stadthalle hat dieser Bereich bereits eine städtebauliche Aufwertung erfahren. Eine weitere Entwicklung ist durch die geplante Messehalle 1, einer 2-geschossigen Messehalle mit Tiefgarage und südlichen bzw. westlichen begrünten Freibereichen zu erwarten. In diesen Nachbarschaften und unter Berücksichtigung der angrenzenden Wohnbebauungen soll eine straßenbegleitende, architektonisch hochwertig gestaltete Bebauung entstehen können.

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

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

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

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

Im Folgenden wird daraus auszugsweise zitiert (alle Zitate in *Kursivschrift*):  
“Der Messequadrant“ ist die Bezeichnung für ein städtebauliches Hoffungsgebiet in zentraler Lage von Graz (gemeint sind der Bereich der Grazer Messe und die angrenzenden disponiblen Baulandflächen).

*Das Gebiet bietet alle Voraussetzungen, um Arbeiten, Wohnen, Freizeit und Erholung sowie modernste Kongress- und Veranstaltungsmöglichkeiten in zentraler Stadtlage zu vereinen.*

*Mit der Stadtteilentwicklung - Messequadrant - kann der Abwanderungstendenz von Bewohnern und Wirtschaft ein attraktives Angebot in und für Graz entgegengestellt werden.*

**Das Gebiet des Messequadranten weist folgende für eine aktive Stadtentwicklung prädestinierte Fakten auf:**

*Zentrumsnähe mit bester öffentlicher Erschließung*

*Hoher Grünbestand und die Nähe zur Erholungsachse Mur*

*Neue, qualitätsvolle Stadthalle mit Strahlkraft*

*Beste städtische „Repräsentationsadresse“*

*Einbettung in vitale Wohnbezirke*

*Angebot neuer Messe-, Kongress- und Veranstaltungsaktivitäten*

*Ansiedlungschancen für affine Nutzungen*

**Anzustrebende Umsetzung der Potentiale:**

*Verkehr:*

*Verlängerung der Straßenbahnlinie 4*

*Regionalbahnausbau*

*Ausbau des Geh- und Radwegenetzes*

*Schaffung dauerhafter Öffnungen von Durchgängigkeiten*

*Großzügige Zufahrten zu den Arealen*

**Der öffentliche Raum:**

*Erweiterung des öffentlich nutzbaren Raumes*

*Verbesserter benutzerfreundlicher urbaner Stadtraum*

*Ergänzung des Grünbestandes bzw. Anlegung von Baumreihen*

**Die Stadtgestalt:**

*Repräsentatives Erscheinungsbild durch Setzen stadtgestaltprägender Elemente.*

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

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

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

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

Die grundbücherlichen Eigentümer der Grundstücke im Bebauungsplangebiet und die Eigentümer der daran angrenzenden Grundstücke sowie die für die örtliche Raumplanung zuständige Fachabteilung des Amtes der Stmk. Landesregierung wurden angehört (Anhörungsverfahren gemäß § 27 Abs 2 Stmk. ROG.)

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

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 13.9.2006 durchgeführt.

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

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 06.12.0 Bebauungsplan im folgenden Punkt geändert:

### VERORDNUNG:

Änderung des § 8 BEBAUUNGSGRAD:

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

Dem § 11(5) GRÜNGESTALTUNGEN wird beigefügt:

*zu pflanzende Bäume* sind zu erhalten

Dem § 13 LÄRMSCHUTZMAßNAHMEN wird (3) beigefügt:

(3) lautet: Tiefgaragenrampen sind einzuhausen

Der § 14 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN wird eingefügt:

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

### PLANWERK:

Änderung des Baugrenzlinienverlaufes – Abstände von den Grundgrenzen:

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

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

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

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

Eintragung einer Baumreihe im östlichen Bereich des Bebauungsplanungsgebietes

## **2. Verordnungen und gesetzliche Bindungen**

### **2.1 3.0 Stadtentwicklungskonzept:**

Gemäß 3.0 Stadtentwicklungskonzept ist der Gebietsbereich als „Handels-schwerpunkt am übergeordneten Straßennetz“ an der Nahtstelle zur „Sonderfläche für öffentliche Einrichtungen - Messe“ ausgewiesen.

„Sondergebiete für öffentliche zentrale Einrichtungen – Messe“ sind definiert als: Bereiche für *großvolumige und gebietsprägende Bauanlagen mit einem hohen Anteil an öffentlich zugänglichen Räumen und qualitätsvoller Gestaltung der Außenräume, urbaner Charakter und Merkzeichenfunktionen*“.

Stadtentwicklungskonzept

Kapitel *Funktionelle Gliederung*:

*Großflächige Einrichtungen in verkehrsgünstiger Lage mit regionaler bzw. über-regionaler Versorgungsfunktion.*

## 2.2 3.0 Flächenwidmungsplan 2002:

Das Bebauungsplanungsgebiet liegt gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz im „Kerngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,5 bis 2,5.

### Deckpläne und Karten:

Baulandzonierung (Deckplan 1):

Pflicht zur Erstellung einer Bebauungsplanung zur Sicherung einer geregelten Siedlungsentwicklung.

Verkehrslärmkarte (Karte 2):

Fröhlichgasse 65-70 dB

Versorgung mit Fernwärme und Erdgas (Karte 3):

Erschlossenes Gebiet mit Fernwärme

### Räumliches Leitbild (Karte 4):

Im Räumlichen Leitbild – das die Entwicklung des Siedlungsraumes im Spannungsfeld zwischen Erhalten und Verändern sichtbar macht – wurde das gesamte Stadtgebiet in Bezug auf die baulich-räumlichen Strukturen analysiert und in 15 Bereichstypen (Stadtmorphologie) unterschieden.

Im Unterschied zur Funktionellen Gliederung enthält das Räumliche Leitbild auf der Basis der stadtmorphologischen Analyse eine Typisierung der Straßen- und Erschließungsräume, die Grundlagen und Aussagen für Festlegungen im Flächenwidmungsplan – vor allem die Gliederung des Stadtgebietes, Abgrenzung der Gebiete für Bebauungsplanpflicht, Intensität der Nutzung usw. – und grundsätzliche Entwicklungsziele für die Bebauungsplanung sowie für Leitbild-Projekte.

Pkt. 5.2.15 *“Entwicklungszone ohne eng definierte Nutzung“*

Gemäß dem Kapitel Stadtgestaltung – Räumliches Leitbild befindet sich das Planungsgebiet in einem *Bereich ohne eng definierte Nutzung*.

Charakter:

*Unbebaute oder durch Abbruch freigemachte Bereiche, die für unterschiedliche, aber mit dem Umfeld verträgliche Nutzungen offen gehalten werden.*

*Mit dieser Kategorie von Bereichstyp soll eine Flexibilität bezüglich der räumlichen Entwicklung und der funktionellen Zuordnung unter Vermeidung von Nutzungskonflikten gesichert werden.*

*Die Ausweisung der Entwicklungszonen ohne eng definierte Nutzung soll die Entwicklungschancen großflächiger Baulandreserven zur Anpassung an zukünftige zum Teil noch nicht absehbaren Bedarf absichern.*

### 2.3 Räumliches Leitbild - Der Messequadrant:

Festzustellen ist, dass das Bebauungsplanungsgebiet wesentlicher Bestandteil dieser städtebaulichen Studie ist.

*Die Achse Conrad von Hötzendorf-Straße und jene disponiblen Flächen im unmittelbaren Umfeld – Messeparkplatz Fröhlichgasse - bilden zusammen mit dem Messeareal die Möglichkeit einen Stadtteil mit eigener Identität und Entwicklungspotential zu schaffen. Angesichts der jetzigen, heterogenen Bebauung kommt der Freiraumgestaltung eine besondere Bedeutung bei der Herausbildung einer eigenständigen Identität zu.*

*Im Zusammenhang mit der Dispositionsfläche – Fröhlichgasse sind folgende Potentiale anzuführen:*

*Bessere Anbindung des Areals*

*Öffnung - Durchgang Richtung BORG*

*Entwicklungspotential für eine dichte urbane Nutzung*

*Neue harmonisierende Baumreihe entlang der Fröhlichgasse*

*Schaffung und Erhaltung von Grünbereichen*

*Ergänzung im Fußwegenetz*

*Ausbau Radwegenetz entlang der Fröhlichgasse*

*(im weiteren siehe die Ausführungen dazu auf Seite 2)*

### 2.4.1 Das Grüne Netz: Maßnahmen - Strategien:

Die in dieser Studie vorgeschlagenen Maßnahmen werden im Bebauungsplan zur Gänze berücksichtigt

## 3. Bestandssituation, Lage und Erschließung

### 3.1 Planungsgebiet, städtebauliche Umgebung und Rahmenbedingungen:

Das Gesamtausmaß des Planungsgebietes beträgt ca. 24.300 m<sup>2</sup>.

Das Planungsgebiet steht im Eigentum der Messecenter Graz Infrastruktur- und Stadtteilentwicklungsgenossenschaft GesmbH.

Das Planungsgebiet ist unbebaut und wird derzeit als „Messeparkplatz“ genutzt.

Kleinräumige Umgebung:

Das Bebauungsplanungsgebiet liegt südöstlich der Fröhlichgasse.

Weiter südöstlich folgt der Bereich des Fachmarktzentrums Baumax samt großflächiger KFZ - Abstellfläche bzw. das BORG - Areal.

Im Osten folgt das Wohngebäude Fröhlichgasse 19 und daraufhin die Wohngebäude Monsbergergasse 2 bis 8. Diese Gebäude weisen Gebäudehöhen bis ca. 24,8 m und Firsthöhen bzw. Dachaufsätze bis 26,5 m auf.

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.

Nördlich der Fröhlichgasse ist auf dem Messeareal die Errichtung einer 2-gesch. Ausstellungshalle mit Tiefgarage für ca. 300 KFZ geplant.

Die Gebäudehöhe beträgt 21,00 m.

Die Stadthalle weist ein weit auskragendes Vordach in der Höhe von ca. 19,0 m und eine Gesamthöhe von ca. 24,0 m auf. Der nördlich der Messehalle angebaute, quadratische Bürotrakt erreicht eine Gebäudehöhe von ca. 32,0 m.

3.3 Infrastruktur – Ver- und Entsorgung:

Die technische Infrastruktur, inklusive Fernwärme ist zur Gänze gegeben.

3.4 Verkehrliche Erschließung:

a) Straßenmäßige Erschließung:

Das Bebauungsplanungsgebiet liegt im öffentlichen Gemeindestraßennetz  
Die Fröhlichgasse ist eine Gemeindestraße.

b) Öffentliche Verkehrsmittel:

sehr gute Erschließung durch die Tramlinie 4 und 6 sowie die Bahn (Ostbahnhof).

**4. Inhalt des Bebauungsplanes**

4.1 Bebauung, Maß der baulichen Nutzung:

Planungsidee:

Dem Bebauungsplanungsgebiet ist aus dem Kontext zum Messeareal, zur Achse Conrad v. Hötzendorfstraße und zum Stadtzentrum das Entwicklungspotential für eine dichte urbane Nutzung (Mischnutzung) zuzuschreiben. In diesen Nachbarschaften und unter Berücksichtigung der angrenzenden Wohnbebauungen soll eine straßenbegleitende, architektonisch hochwertig gestaltete Bebauung entstehen.

Die Herstellung von großzügigen Geh- und Radwegerelationen in einem attraktiv gestalteten Straßenraum ist ein wesentliches, städtisches Anliegen.

Festlegungen im Planwerk:

Gebäudeabstände zu den Bebauungsplangrenzen:

Die zur Bebauung vorgesehene Fläche (begrenzt durch Baugrenzlinien) weicht im Südwesten mindestens 15,00 m, im Südosten 9,00 m, im Nordosten (zur anschließenden Wohnbebauung) 30,00 m und zur Fröhlichgasse 9,30 m von den Bebauungsplangrenzen zurück.

Festlegungen in der Verordnung:

§ 4 Verkehrsanlagen:

Zur Herstellung von öffentlichen Flächen (Straße, Geh- und Radwege, Grünstreifen) werden in Summe ca. 2.180 m<sup>2</sup> benötigt, womit eine großzügige Grünausstattung und eine wesentliche Verstärkung der Geh- und Radwegerelationen zu Stande gebracht wird.

§ 7 Bebauungsdichte

Im Zusammenhang mit der Lage des Bebauungsplanungsgebietes – ausgezeichnet durch:

*Zentrumsnähe mit bester öffentlicher Erschließung*

*Besten technischen Infrastrukturstatus*

*Prädestinierte Lage für eine städtebauliche Schwerpunktsetzung*

*Beste städtische „Repräsentationsadresse“*

*Lage in einem wesentlichen Teil des räumlichen Leitprojektes – der Messequadrant*

*Nähe zur Erholungsachse Mur*

*die Sicherung und Umsetzung von Begrünungsmaßnahmen und des Ausbaues des Geh- und Radwegenetzes für die Öffentlichkeit*

ist die Ausschöpfung der Bebauungsdichte bis zum maximalen Ausmaß von 2,8 zulässig.

§9 Traufenseitige Gebäudehöhen, Dachaufbauten

Mit der Gebäudehöhe von maximal 26 m wird auf, bereits im Planungsgebiet vorhandene Gebäudehöhen Bezug genommen und eine urbane Gebäudausbildung ermöglicht (Angaben zu den bestehenden Gebäudehöhen siehe Seite 7 des Erläuterungsberichtes).

Die Gebäudehöhe von maximal 38 m ist im nordwestlichen Bereich, an der Fröhlichgasse festgelegt und wird im Sinne einer städtebaulichen Schwerpunktsetzung im Straßenraum (auch von der C. v. Hötzendorfstraße) wahrgenommen werden.

Die sich im Bebauungsplanungsgebiet ergebenden Proportionen stehen ausgewogen zueinander. Sie nehmen Bezug auf die bestehende Wohnbebauung im Osten, die Bebauung am Messeareal im Norden und weisen deutlich auf die kommende städtebauliche Entwicklung im Kreuzungsbereich C. v. Hötendorfstraße – Fröhlichgasse hin (aufstrebende Höhenentwicklung sowie Betonung der Kreuzung samt der bedeutenden Verkehrsache).

#### §10 PKW-Abstellplätze

Diese erfolgt in Tiefgaragen bzw. integriert im Gebäude und nur im untergeordneten Ausmaß im Freien.

#### § 11 Freiflächen, Grünflächen, Begrünte Flachdächer

Hinsichtlich der Grünfestlegungen wird auf § 11 der Verordnung zum Bebauungsplan hingewiesen:

Mit Baumreihen bepflanzte Grünstreifen begleiten die im Planwerk eingetragenen Geh- und Radwege im Bereich der Fröhlichgasse und im Nordosten des Planungsgebietes.

Decken von Tiefgaragen sind so auszubilden, dass eine Begrünung und Bepflanzung von darüber liegenden Freiflächen sichergestellt ist (das kann massive Erdschüttung von 70 cm bis maximal bis 150 cm, je nach Bepflanzungsmaßnahme bedeuten).

Flachdächer sind entsprechend § 11 (4) der Verordnung zu begrünen:

*Flachdächer sind in Summe zu mindestens 50% der Fläche zu begrünen und auf Dauer begrünt zu erhalten.*

#### §12 Überbauung von öffentlichem Gut (Geh- und Radweg)

Damit verkürzt ein vorspringender Gebäudeteil (Vorsprung möglich bis maximal 150 cm lt. Stmk. Baugesetz) den Abstand zu der jetzigen Straßenfluchtlinie der Fröhlichgasse und ist damit im Straßenraum präsent. Die Überbauung ist ab dem 2.Obergeschoss zulässig.

#### §13 Lärmschutzmaßnahmen

Werden im Baubewilligungsverfahren zu lösen bzw. konkret vorzuschreiben sein. Die Begrünung von Lärmschutzmaßnahmen ist mittels Vorschreibungen geregelt.

Tiefgaragenrampen sind einzuhausen.

#### § 14 Formale Gestaltung von Gebäuden

Die maximale Bruttogeschossfläche für Geschosse bei einer Gebäudehöhe über 26,00 m beträgt je Geschoss höchstens 1.800 m<sup>2</sup>, wobei die maximale Baukörperlänge 70,00 m nicht übersteigen darf (Reduktion des Baupotentials gegenüber dem Bebauungsplan-Auflageentwurf).

#### 4.2 Verkehrsfunktionen:

Zur Frage der Verkehrserschließung des Bebauungsplanungsgebietes wurde ein verkehrstechnisches Gutachten von ZIS + Verkehrsplanung Sammer & Partner, Dr. Dipl.- Ing. Röschel eingeholt.

Hierin wurde die verkehrstechnische Beurteilung inklusive des Leistungsfähigkeitsnachweises erbracht.

In sämtliche verkehrsplanerische Fragen war das Amt für Verkehrsplanung einbezogen.

Die Verkehrstechnische Stellungnahme auszugsweise zitiert (kursiv):

#### **ZUSAMMENFASSUNG**

*Im Bereich des Fröhlichgassen-Parkplatzes ist die Errichtung eines Bürogebäudes geplant. Für diese neuen Nutzungen wurde, aufbauend auf vorhandenen Überlegungen der Stadt Graz und der Messe Graz (Verkehrskonzept Messequadrant 2004), die zusätzliche Verkehrsbelastung durch die neuen Nutzungen ermittelt und die Verkehrserschließung geplant.*

*Die KFZ-Erschließung des Fröhlichgassen-Parkplatzes soll über eine direkte Anbindung an die Fröhlichgasse erfolgen. Diese Anbindung ist als gemeinsame VLSA-geregelte Kreuzung mit der Einbindung der „Messezufahrt“ in die Fröhlichgasse geplant. Damit ist das Grundstück an das innerstädtische Hauptstraßennetz angebunden (Anschluß über die Fröhlichgasse an die C.v.H. und an die Münzgrabenstraße).*

*Die Verbindung von der Fröhlichgasse zur Monsberger Gasse und zum Gymnasium Monsbergergasse für Fußgänger, Radfahrer und KFZ über die Zufahrt zu den neuen Büronutzungen am Fröhlichgassen-Parkplatz entlang der östlichen Grundgrenze ist sicherzustellen (dadurch wird eine Entlastung der Kreuzung der Monsberger Gasse mit der Fröhlichgasse erreicht).*

*Der Abstand der Parkgarageneinfahrt oder anderer Zufahrten von der Anbindung an die Fröhlichgasse (gemessen ab der südlichen Grenze der Abtretungsfläche entlang der Fröhlichgasse) soll mindestens 50m betragen.*

*Entsprechende Abtretungsflächen für den Ausbau der Fröhlichgasse bzw. der Geh- und Radwege sind im Bebauungsplan zu berücksichtigen.*

*Die ausreichende Leistungsfähigkeit der Knoten ist im Verkehrskonzept Messequadrant sowie für den Knoten Fröhlichgasse – Zufahrt Fröhlichgassen-Parkplatz im vorliegenden Gutachten nachgewiesen bzw. die dafür erforderlichen Maßnahmen aufgelistet. Dazu gehören ein Ausbau der Fröhlichgasse, der Kreuzung der Fröhlichgasse mit der C.v.H. und eine Umgestaltung der Kreuzung der Fröhlichgasse mit der Münzgrabenstraße.*

*Zusätzlich ist für die Zufahrt zum Messegelände (ungünstige Lage der Parkgaranzufahrt zur Halle 1) zu gewährleisten, dass kein Rückstau in die Kreuzung mit der Fröhlichgasse auftritt – dieses Problem ist unabhängig von der Bebauung des Fröhlichgassen-Parkplatzes zu lösen, entweder durch Verschiebung der Garanzufahrt oder durch entsprechende messeinterne Verkehrsorganisation.*

*Die Verkehrserschließung des Grundstücks für den Fußgänger- und Fahrradverkehr erfolgt über geplante Geh- und Radwege entlang der Fröhlichgasse sowie Geh- und Radwegverbindungen durch das Messegelände zur Klosterwiesgasse sowie durch eine langfristig angestrebte Geh- und Radwegverbindung zur Flurgasse. Der Flächenbedarf für diese Maßnahmen wurde im Bebauungsplan berücksichtigt.*

*Die Verkehrserschließung des Grundstücks für den öffentlichen Verkehr (Bus, Straßenbahn, Bahn) ist durch die Nähe zum Ostbahnhof (Bahn), zur Straßenbahnlinie 4 in der C.v.H. sowie zur Straßenbahnlinie 6 in der Münzgrabenstraße/Moserhofgasse als sehr gut zu bezeichnen. Mittel- bis langfristig ist eine direkte fußläufige Anbindung des Grundstücks in Richtung Ostbahnhof anzustreben (derzeit nicht möglich).*

*Die Verkehrserschließung ist unter den genannten Bedingungen sowie mit den genannten ergänzenden Maßnahmen aus verkehrstechnischer Sicht funktionsfähig. Dies gilt unter den angeführten Annahmen hinsichtlich der Nutzungen (vorwiegend Büronutzungen, geringe Geschäftsnutzungen). Sollten sich diese Annahmen durch andere Nutzer als derzeit geplant wesentlich ändern (z.B. stärkere, verkehrsentensive Nutzung durch Geschäfte, Fachmärkte etc.), ist die verkehrstechnische Funktionsfähigkeit nochmals im Gesamtzusammenhang mit dem Verkehrskonzept Messequadrant zu überprüfen.*

*Zusätzlich sollen folgende langfristige Optionen offen gehalten werden:*

- *Mögliche KFZ-Verkehrserschließung der Grundstücke zwischen dem Fröhlichgassen-Parkplatz und der Flurgasse über die Anbindungsstraße der neuen Nutzungen am Fröhlichgassen-Parkplatz an die Fröhlichgasse. Dazu ist eine mögliche Verlängerung der Straßenanbindung der neuen Nutzungen an die Fröhlichgasse in Richtung Süden freizuhalten (Geh- und Radweg mit mindestens 4,1m sowie Fahrbahn mit ca. 7m Breite an der östlichen Grundgrenze).*
- *Mögliche langfristige zusätzliche Erschließung direkt von der C.v.H.. Bei einer zukünftig möglichen anderen Nutzung der Grundstücke zwischen Fröhlichgassen-Parkplatz und C.v.H. (McDonalds etc.) ist auch eine zusätzliche Verkehrserschließung des Fröhlichgassen-Parkplatzes über eine direkte Anbindung an die C.v.H. denkbar. Diese langfristige Option soll dadurch aufrechterhalten werden, dass an der südlichen Grundstücksgrenze des Fröhlichgassen-Parkplatzes Platz für eine mögliche Erschließungsstraße freigehalten werden soll (z.B. 10 m Gesamtbreite). Diese Maßnahmen dienen zur Verbesserung der Erreichbarkeit des Grundstücks bzw. benachbarter Grundstücke und sollen keineswegs Durchgangsverkehr oder Ausweichverkehr aufnehmen.*

**5. Städtebauliche Kenngrößen:**

(Flächen in ca. Angaben)

Fläche des Planungsgebietes: 24.300 m<sup>2</sup>

Zur Herstellung von öffentlichen Flächen benötigte Flächen: 2.180 m<sup>2</sup>

Verwendungszweck: „Kerngebiet“

Bebauungsdichte: höchstens 2,8

Bebauungsgrad: höchstens 0,60

maximale Bruttogeschossfläche: 61.936 m<sup>2</sup>

traufenseitige Gebäudehöhe: max. 26,00 m bzw. 38,00 m

**6. Allgemeines:**

Der 06.12.0 Bebauungsplan „Fröhlichgasse“ enthält ein Planwerk im Maßstab 1:500 auf Basis des digitalen Stadtplanes von Graz.

Der Plan ist als farbige Plottung ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter Farbe und die Festlegungen Grünpflanzungen betreffend, in grüner Farbe dargestellt sind.

Für den Gemeinderat:

(Dipl.-Ing. Michael Redik)