

Gina Wirtz-Sobler

Graz, 06. Juli 2023

Bericht an den Gemeinderat

GZ.: A 14 - 070108/2021/0059

12.25.0 Bebauungsplan

„Andritzer Reichsstraße – Grazer Straße –
 Rohrbachergasse – Am Andritzbach“
 XII. Bez., KG 63108 Andritz

Beschluss

Zuständigkeit des Gemeinderates gem. § 63 Abs 1 und 3
 Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 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

Ausgangslage

Mit Schreiben vom 27. Oktober 2020 wird von den grundbücherlichen Eigentümern der Grundstücke .688, .832, 691/1 sowie 691/5 jeweils KG 63108 Andritz um Erstellung eines Bebauungsplans ersucht.

Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von ca. 7.533 m² auf.

Gemäß **4.0 Flächenwidmungsplan** der Landeshauptstadt Graz ist das Planungsgebiet als „Kerngebiet mit Einkaufszentrenausschluss“ mit einer Bebauungsdichte von 0,6 - 1,2 ausgewiesen.

Gemäß Deckplan 1 (Bebauungsplanzonierungsplan) zum 4.0 Flächenwidmungsplan ist die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Bebauungsplans liegen folgende Vorplanungen vor:

- Andritzer Reichsstraße 39: Wettbewerbsergebnis eines geladenen einstufigen Architekturwettbewerbs nach dem Grazer Modell mit dem Siegerprojekt des Architekturbüros „Hohensinn - Architektur“.
- Andritzer Reichsstraße 45 – Bebauungsstudie Architekturbüro Kampits & Gamerith.

Es liegen für die Bearbeitung des Bebauungsplanes folgende Stellungnahmen vor:

- Stellungnahme A10/8 - Abteilung für Verkehrsplanung vom 01.06.2022.
- Stellungnahme der A10/5 Abteilung für Grünraum und Gewässer vom 15.06.2021.
- Hydrologische Begleitplanung zur Überprüfung der Auswirkungen auf die Umgebung des Bebauungsplangebietes mit Hochwasser, Hangwasser, Grundwasser und Oberflächenwasser
 Büro: Lugitsch und Partner ZT GmbH vom 20.04.2023.

Zielsetzungen gemäß dem Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes für den gegenständlichen Bereich:

- Bezirks- u. Stadtteilzentrum gem. §11 STEK 4.0

In Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen wurde der Bebauungsplan durch das Stadtplanungsamt erstellt.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherstellung einer geordneten Entwicklung im gegenständlichen Bereich.

Verfahren

Der Ausschuss für Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 06. Juli 2022 über die beabsichtigte Auflage des 12.25.0 Bebauungsplan Entwurfs „Andritzer Reichsstraße – Grazer Straße – Rohrbachergasse – Am Andritzbach“ informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 20. Juli 2022.

Auflage

Die grundbücherlichen Eigentümer:innen der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 10 Wochen, in der Zeit vom 21. Juli 2022 bis zum 29. September 2022 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Eine öffentliche Informationsveranstaltung hat am 19. September 2022 im ABC Andritzer Begegnungs-Centrum, Haberlandtweg 17, 8045 Graz stattgefunden.

Während der Auflagefrist vom 21. Juli 2022 bis 29. September 2022 langten 41 Einwendungen und 3 Stellungnahmen und 1 Nullmeldung im Stadtplanungsamt ein.

Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 12.25.0 Bebauungsplan „Andritzer Reichsstraße – Grazer Straße – Rohrbachergasse – Am Andritzbach“ in folgenden Punkten geändert:

Die kursiv geschriebenen, unterstrichenen Worte wurden ergänzt.

Die kursiv geschriebenen, durchgestrichenen Worte wurden gelöscht.

Einwendung 1 (OZ 0004)

„Wie allen die in Graz leben fällt auch mir auf, dass überall neue Wohnungen entstehen.

Gibt es für die Bebauung in Andritz eine Erhebung, dass diese Wohnungen notwendig sind? Gerade jetzt wo so viel gebaut wird und wir auf das Klima mehr achten sollten wird in Graz noch mehr gebaut? Es steht so viel leer, vielleicht sollten mal alle neu gebauten Wohnungen verkauft / vermietet werden bevor man wieder Neues baut.

Macht doch mal einen großen Park für mehr Nachhaltigkeit?“

Einwendungsbehandlung:

Für das Bebauungsplangebiet des 12.25.0 Bebauungsplans „Andritzer Reichsstraße - Grazer Straße - Rohrbachergasse - Am Andritzbach“ und die umliegende Umgebung wurde bereits im Regionalplan in der überregionalen Raumplanung (Repro G-GU) ein teilregionales Versorgungszentrum festgelegt. Somit wurde das Planungsgebiet im eigenen Wirkungsbereich, im Entwicklungsplan des Stadtentwicklungskonzepts als

überörtlicher Siedlungsschwerpunkt, Bezirks- und Stadtteilzentrum mit Entwicklungsschwerpunkt gemäß § 11 STEK 4.0 verordnet.

Gemäß § 11 zur Verordnung des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes dient ein Bezirks- und Stadtteilzentrum der Versorgung der Wohngebiete durch Stärkung und bedarfsgerechte Ausstattung der Bezirks- und Stadtteilzentren mit den erforderlichen infrastrukturellen Einrichtungen. Eine Aufwertung der Bezirkszentren durch Gestaltung des öffentlichen Raumes, Erhaltung bzw. Verbesserung der Durchgrünung und Durchwegung ist sicherzustellen.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan liegt das Planungsgebiet im vollwertigen Bauland mit der Widmung „Kerngebiet mit Einkaufszentrenausschluss“. Gemäß Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan liegt für das Planungsgebiet eine Bebauungsplanpflicht vor. Das Stadtplanungsamt ist, als zuständige Abteilung in raumordnungsrechtlichen Verfahren, dazu verpflichtet gem. § 40 Abs.1 StROG2010 durch Verordnung Bebauungspläne zu erstellen und fortzuführen. Das Stadtplanungsamt ist somit gesetzlich verpflichtet nach erfolgter Abklärung aller Vorfragen, Bebauungspläne zu erstellen.

Primär wird in der Stadt Graz ein Wachstum in infrastrukturell gut versorgten Gebieten durch Innenentwicklungen, wie Stadterneuerungen, Nachverdichtungen oder Flächenrecycling in bebauten Gebieten angestrebt. Eines der strategischen Planungsziele der Stadt Graz ist, im Sinne einer Stadt der kurzen Wege die Abhängigkeit vom Privat-PKW zu mindern, und eine emissionsreduzierte Fortbewegung innerhalb des Stadtgebietes für Fußgänger:innen, Radfahrer:innen und Nutzer:innen des Öffentlichen Verkehrs zu priorisieren.

Speziell im Planungsgebiet des Bebauungsplanes soll es zu einer Verbesserung der Aufenthaltsqualitäten im öffentlichen Raum, einer Bespielung der Erdgeschoßzonen durch gewerbliche Nutzungen, eine Aufwertung des Grünraums im öffentlich erlebbaren Raum und natürlich auch um die Schaffung von Wohnraum in zentraler Lage geben. Denn wo sonst als in einem Stadtteilzentrum mit bester ÖV-Anbindung und sehr guter infrastruktureller Versorgung sollte eine städtische Nachverdichtung erfolgen.

Zur Anregung der Errichtung einer öffentlichen Parkanlage oder eines Kinderspielplatzes kann Ihnen mitgeteilt werden, dass in der Rohrbachergasse eine öffentliche Parkanlage besteht. Um das Angebot für die Bewohner in Andritz zukünftig zu verbessern, hat die Stadt Graz im 4.0 Flächenwidmungsplan eine Vorbehaltsfläche für eine „öffentliche Parkanlage“ im Kreuzungsbereich Am Andritzbach – Emichgasse, mit einer Größe von ca. 4700 m² in direktem Anschluss an die bestehende Parkanlage festgelegt.

Nullmeldung 1 (OZ 0005)

Amt der Steiermärkischen Landesregierung
Abteilung 16 Verkehr und Landeshochbau - Referat Straßenbau und Verkehrswesen
Bahnhofgürtel 77
8020 Graz

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

Einwendung 2 (OZ 0006)

Amt der Steiermärkischen Landesregierung
Abteilung 14 – Wasserwirtschaft, Ressourcen und Nachhaltigkeit
Wartingergasse 43
8010 Graz

„Zur Kundmachung der Stadt Graz vom Juli 2022 betreffend die Auflage des Bebauungsplanentwurfes „12.25.0 Andritzer Reichsstraße – Grazer Straße - Rohrbachergasse - Am Andritzbach“ wird seitens der wasserwirtschaftlichen Planung als nötig erachtet, dass der Bebauungsplan auf Grund des Umfanges des Planungsgebietes und der im GIS Steiermark dargestellten Fließpfade von Oberflächenwasser durch ein entsprechendes Oberflächenentwässerungs- bzw. Regenwasserbewirtschaftungskonzept ergänzt wird. Da das gegenständliche Planungsgebiet überwiegend innerhalb des HQ100 des Andritzbaches liegt, sollen bereits im Rahmen des Bebauungsplanes jene Maßnahmen festgeschrieben werden, welche für eine Hochwasserfreistellung notwendig sind.

Des Weiteren wird, wie dies bereits bei vorangegangenen Bebauungsplänen erfolgte, darauf hingewiesen, dass sichergestellt sein muss, dass die kommunale Abwasserreinigungsanlage über ausreichende Kapazitäten verfügt, um die im Planungsgebiet zusätzlich anfallenden Abwässer aufnehmen zu können.“

Einwendungsbehandlung:

Für das Bebauungsplangebiet des 12.25.0 Bebauungsplans „Andritzer Reichsstraße - Grazer Straße - Rohrbachergasse - Am Andritzbach“ und die im Bebauungsplan abgebildeten Maßnahmen wurde im Rahmen einer hydrologischen Begleitplanung ein befugtes ZT Büro beauftragt, welches die Auswirkungen und den Umgang mit Hochwasser, Hangwasser, Grundwasser und Oberflächenwasser aufzeigen soll, so dass es zu keiner Beeinträchtigung der Rechte Dritter, sowie anderer Schutzgüter in der näheren Umgebung kommt und die Gebäude im Gültigkeitsbereich des Bebauungsplanes hochwassersicher errichtet werden können.

Der gesamte Ergebnisbericht der hydrologischen Begleitplanung liegt zur Einsicht und Reproduktion im Stadtplanungsamt auf und ist im Rahmen des Parteienverkehrs einsehbar.

Zusammenfassung des technischen Berichts:

„Für die vorliegende hydrologische Begleitplanung des Bebauungsplans 12.25.0 „Andritzer Reichsstraße – Grazer Straße – Rohrbachergasse – Am Andritzbach“, wurde insbesondere das Abflussgeschehen bei Hochwasser des Schöckelbaches anhand eines 2D-hydraulischen Modells betrachtet und wie sich die geplante Bebauung darauf auswirkt. Weiters wurden die Auswirkungen bei Starkregenereignissen und auf das Grundwasser analysiert und der Rahmen abgesteckt, in welchem die technische und verwaltungsrechtliche Umsetzung des Projektes erfolgen sollte, so dass es zu keiner unzulässigen Beeinträchtigung der Rechte Dritter kommt und die geplante Bebauung hochwassersicher (HQ100) errichtet werden kann.

Insbesondere ist es erforderlich, neu geschaffene Fließwege baulich zu verschließen, bzw. zu verengen, da es ansonsten westlich des Projektgebietes zu deutlichen Veränderungen des Wasserspiegels kommen würde. Die bei Starkregenereignissen auftretenden Abflüsse (Hangwasser) gleichen in ihrer Abflusscharakteristik im Bereich des Projektgebietes dem Hochwasserabfluss des Schöckelbaches in dem Sinne, dass das abfließende Wasser sich entlang der Andritzer Reichsstraße sammelt und über die vorhandenen Lücken in der Bebauung nach Westen abfließt. Die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf den Abfluss des Hangwassers sind daher als ident mit den Auswirkungen auf den Hochwasserabfluss des Schöckelbaches zu sehen und damit nur geringfügiger Natur.

Unter Einhaltung der beschriebenen Maßnahmen kann demnach die geplante Bebauung errichtet werden, ohne dass es zu einer mehr als geringfügigen Veränderung des Hoch- und Hangwasserabflusses kommt.“

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 im 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 3 (OZ 0007)

„Als direkte Anrainerin / direkter Anrainer (Andritzer Reichsstraße 37 c/d) haben wir folgende Anmerkungen zum Bebauungsplan im Bereich der Baufelder A und B. Es ist wünschenswert die geplante Bebauung der Baufelder C und D auch bei den Baufeldern A und B umzusetzen.

Innenhöfe sind ein positiver Beitrag zur Stadtkernentwicklung. Baumassen im Bereich möglicher Innenhöfe widersprechen dem. Durch eine gekuppelte Bebauung auf den Baufeldern A und B im Straßenbereich kann die Versiegelung der Oberfläche deutlich reduziert werden; bei Erfüllung der geplanten maximalen Bebauungsdichten.

Dafür sollte der Bebauungsplan im Bereich der Straßenecke „Andritzer Reichsstraße / Grazer Straße“ (Baufeld A) unbedingt eine höhere Bebauung vorsehen, um mehr Grünflächen zu schaffen.

Weiters reduziert eine gekuppelte Bebauung den Verkehrslärm, was für die bereits bestehenden und auch zukünftigen Anrainer von Vorteil ist.

Ebenso leistet der vorhandene Baumbestand (Baufelder A und B) einen Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung des Stadtkerns Andritz sowie zur Wohn- und Aufenthaltsqualität der Anrainer.“

Einwendungsbehandlung:

Gemäß Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan liegt für das Planungsgebiet eine Bebauungsplanpflicht vor. Ein Schutz von Innenhöfen und Vorgärten, wie zum Beispiel bei geschlossenen Siedlungsbereichen liegt gem. Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan nicht vor.

Raumordnungsrechtliche Festlegungen:

Für das Planungsgebiet und die umliegende Umgebung wurde bereits im Regionalplan in der überregionalen Raumplanung (Repro G-GU) ein teilregionales Versorgungszentrum festgelegt. Somit ist das Planungsgebiet im Entwicklungsplan des Stadtentwicklungskonzepts als überörtlicher Siedlungsschwerpunkt, Bezirks- und Stadtteilzentrum mit Entwicklungsschwerpunkt gemäß § 11 STEK 4.0 verordnet.

Gemäß § 11 zur Verordnung des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes dient ein Bezirks- und Stadtteilzentrum der Versorgung der Wohngebiete durch Stärkung und bedarfsgerechte Ausstattung der Bezirks- und Stadtteilzentren mit den erforderlichen infrastrukturellen Einrichtungen. Eine Aufwertung der Bezirkszentren durch Gestaltung des öffentlichen Raumes, Erhaltung bzw. Verbesserung der Durchgrünung und Durchwegung ist sicherzustellen.

Räumliches Leitbild: Die Stadt Graz hat sich im Stadtentwicklungskonzept das Ziel gesetzt, ein Räumliches Leitbild als Grundlage für die Bebauungsplanung und die gutachterliche Tätigkeit in Bauverfahren zu erlassen. Das Räumliche Leitbild ist ein Bestandteil zum Stadtentwicklungskonzept.

Gemäß 1.0 Räumlichen Leitbild, dem Sachprogramm zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept, liegt das Planungsgebiet im Bereichstyp „Vororte mit Zentrumfunktion“ im Teilraum 15, Andritzer Becken. Die Charakteristik für den Bereichstyp „Vororte mit Zentrumfunktion“ wird in der Verordnung zum Räumlichen Leitbild als überkommene Siedlungsstruktur ehemaliger Vororte, stark straßenraumbildende, häufig kleinteilige Bebauung mit differenziertem Baufluchtlinienverlauf (zB: Krümmung u.ä.), nutzungsdurchmischte Erdgeschoßzone beschrieben. Speziell für den Teilraum 15 und den Bereichstyp „Vororte mit Zentrumfunktion“ sind folgende Festlegungen in der Verordnung zum Räumlichen Leitbild verordnet:

- Rahmen der Geschoßzahl: -
- Bauungsweise: Vorwiegend gekuppelt
- Lage zur Straße: straßenraumbildend, straßenbegleitend
- Funktionsdurchmischung: Im Zuge von Bebauungsplänen verbindliche Festlegungen im straßenseitigen Erdgeschoß treffen.
- Zulässige Formen der Parkierung: Tiefgarage (im Neubaufall), bei Zubau auch andere Formen der Parkierung zulässig, sofern mit dem Ortsbild verträglich.
- Sonstige Festlegungen: Ausschluss von straßenseitigen offenen Erschließungen, Fortführung des kleinteiligen Charakters, Ausschluss von straßenseitigen Lärmschutzwänden.

Speziell für den Teilraum 15 und das Zentrum von Andritz rund um den Andritzer Hauptplatz gilt laut Erläuterungsbericht folgende Zielbeschreibung (Auszug):

- Erhalt des Bezirks Andritz als durchgrüntem und kleinstädtisch geprägten Stadtteil.
- Stärkung des bestehenden Zentrums durch Anlagerung von funktionsdurchmischtem Geschoßbau und Wohnanlagen im Umfeld des Zentrums.
- Stärkere Fassung der Straßenräume, welche als stark befahrenen Achsen den Stadtteil erschließen.
- Neues Bauen im Bestand durch Wechsel in dichtere Bereichstypen bei gleichzeitiger Sicherstellung einer verträglichen Entwicklung.

Speziell im Bereich der Baufelder A und B wurde im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes die angeregte Baumassenverschiebung zur Straße, die Höhenentwicklung und eine mögliche Kuppelung der Baumassen zwischen Baufeld A und Baufeld B fachlich geprüft.

Aus fachlicher Sicht muss festgehalten werden, dass die Weiterführung der offenen städtebaulichen Struktur im direkten Umfeld zum Andritzer Hauptplatz prioritär zu behandeln ist. Dementsprechend ist, unter Aufnahme der strukturellen Gliederung des bestehenden Stadtteilzentrums, die offene Bebauung im Bereich von Baufeld A und Baufeld B, mit einer Bebauung in zweiter Reihe sowie einer höhenmäßigen Abstufung der Baukörper Richtung Andritzer Hauptplatz die richtige städtebauliche Antwort.

Unter Bedacht einer Verortung von PKW-Stellplätzen ausschließlich in Tiefgaragen sowie einer Deckelung des Versiegelungsgrades mit 40 Prozent ist eine adäquate Baulanddurchgrünung je Baufeld möglich.

Aktuell weist der bauliche Bestand, speziell am Baufeld A, hofseitig überwiegend PKW-Stellplätze mit dazugehörigen Manipulationsflächen und einem sehr hohen Versiegelungsgrad auf.

Durch die im Bebauungsplan verordneten Festlegungen kann aus fachlicher Sicht festgehalten werden, dass sich die Versiegelung am Baufeld A zukünftig erheblich verbessern wird.

Ihrer Einwendung wird jedoch dahingehend Folge geleistet, dass die Baugrenzl意思 für die hofseitige Bebauung am Baufeld A zugunsten eines höheren Durchgrünungsanteils verkleinert wurden.

Ad Baumbestände:

Seitens der Abteilung für Grünraum und Gewässer wurde in einer Stellungnahme vom 15.06.2022 die Baumbestände erhoben und bewertet. Eine vertiefende Prüfung des Baumbestandes am Baufeld A wurde im Zuge der Einwendungsbearbeitung am 17.05.2023 nachgereicht:

Auszug aus den Stellungnahmen:

„Gem. Erhebungen vom 15.12.2021 befinden sich erhaltenswerte Bäume im gegenständlichen Gültigkeitsbereich (siehe nachfolgende Abbildung). Aus städtebaulich-freiraumplanerischer Sicht ist der Entfall der erhaltenswerten Bäume durch eine straßenbegleitende Baumreihe (siehe Pkt. 4 der Freiraumplanerischen Standards) sowie eine entsprechende Überdeckung der Tiefgarage mit 0,7m (vgl. Pkt. 6 der Freiraumplanerischen Standards) zu kompensieren. Im nördlichen Bereich des Betrachtungsgebietes (nördlich der Rohrbachergasse) gibt es weiteren Baumbestand. Die 2 Nussbäume weisen bereits altersbedingte Schäden/ Schwächen auf. Der Nadelholzbestand wirkt noch einigermaßen vital, jedoch zeigen sich hier erste Hinweise auf klimabedingte Stressreaktionen. Es muss davon ausgegangen werden, dass diese Bäume nicht nachhaltig und langfristig erhalten werden können, weshalb diese nicht als erhaltenswert beurteilt werden. Es ist auch hier eine straßenbegleitende Baumreihe im Bereich der Andritzer Reichsstraße sowie Baumpflanzung im Planungsgebiets anzustreben.“

Der Baum im Bereich des Baufeldes A wird wie folgt bewertet:

„Der gegenständliche Baum wurde offensichtlich schon mehrmals beschnitten und eingekürzt (wie fachlich richtig das ausgeführt wurde, sei dahingestellt). Diese Verletzungen sind teilweise recht massiv und bieten Pilzen uÄ. perfekte Bedingungen um bis in das Kernholz einzudringen. Aus diesem Grund muss davon ausgegangen werden, dass die Lebensdauer dieses schönen Baumes leider überschaubar ist. Eine entsprechende Ersatzpflanzung, die in Zukunft professionell gepflegt wird, ist an diesem Ort sicherlich nachhaltiger als diesen Baum zu erhalten.“

Einwendung 4 (OZ 0008) – Sammeleinwendung von ca.90 Bürger:innen

[...]

1. Einwendung:

1.: Gegenstand

Gz.: A 14-070108/2021/0003 12.25.0

Auflage des Entwurfes des Bebauungsplanes "Andritzer Reichsstraße - Grazer Straße - Rohrbachergasse - Am Andritzbach" XII. Bez., KG 63108 Andritz

Sowie allen zugehörigen Unterlagen

2. Betroffene grundbücherliche Eigentümer:innen der Staudachersiedlung

Folgende grundbücherliche Eigentümer:innen sind betroffen:

o Eigentümer:innen der Rohrbachergasse

o Eigentümer:innen der Emichgasse

o Eigentümer:innen der Viktor-Kaplan-Gasse

o Eigentümer:innen Am Andritzbach

o Eigentümer:innen der Toeplergasse

o Eigentümer:innen der Ettingshausengasse

3. Zum Entwurf des oben genannten Bebauungsplanes erheben die betroffenen grundbücherlichen Eigentümer:innen folgende Einwendungen und begründen diese wie folgt:

Zu § 2 des Verordnungsentwurfes:

Obwohl in Abs A eine Wohnnutzung in der Erdgeschoßzone entlang der Andritzer Reichstraße ausgeschlossen wird, sieht der Bebauungsplanentwurf keine Parkplätze für die geplante gewerbliche Nutzung vor.

Die derzeit vorhandenen 18 Parkplätze inkl. Behindertenstellflächen (7 vor und 18 hinter der Post - siehe Fotobeilage 1 und 2) auf Baufeld A entfallen vollständig. Im Erdgeschoß der Baufelder B, C und D ist aktuell keine gewerbliche Nutzung vorhanden. Das Baufeld B wird derzeit als Parkplatz für das gegenüberliegende Sushi Lokal Kyabia genutzt. (siehe Fotobeilage 3) Es handelt sich dabei um eine unversiegelte Fläche! (siehe Fotobeilage 4), die durch das Projekt bebaut und versiegelt wird.

Einwendungen zu § 2:

Eine gewerbliche Nutzung im Erdgeschoß der Andritzer Reichstraße ohne Parkplätze an der Straße bedeutet, dass zukünftig die Straßen der Staudachersiedlung für Parkzwecke verwendet werden. Die Straßen der Staudachersiedlung sind jedoch für Parkzwecke nicht geeignet. Die nicht gegebene Breite der Straße führt bei abgestellten P&R Autofahrer:innen schon jetzt zu Organmandaten (Aussage laut Polizei Andritz - dazu bitte selbst bei Polizeiwache Andritz Rücksprache halten).

Zu § 3 des Verordnungsentwurfes:

Es wird in Abs.8 auf die Zulässigkeit des im Flächenwidmungsplan festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte verwiesen, eine Begründung für die Überschreitung der Bebauungsdichte fehlt gänzlich. Für die Eigentümer:innen der Staudachersiedlung kommt als Begründung nur eine Gewinnmaximierung der wirtschaftlich Berechtigten in Frage. Die im Flächenwidmungsplan festgelegte Bebauungsdichte beträgt 0,6 bis max. 1,2.

Diese wird für jedes Baufeld überschritten (für das Baufeld B sogar von 1,2 auf 1,55) Gleichzeitig ist davon auszugehen, dass der zulässige Höchstwert auch ausgenützt bzw. nochmals überschritten wird.

In § 3 der Stmk. Bebauungsdichteverordnung, die als Rechtsgrundlage für den Bebauungsplan angeführt ist, ist folgendes festgelegt:

§3

Überschreitung

(1) Die im Flächenwidmungsplan und in § 2 angegebenen Höchstwerte der Bebauungsdichte können durch Festsetzungen in einem Bebauungsplan bei Vorliegen von städtebaulichen Gründen oder aus Gründen des Ortsbildes überschritten werden. Als derartige Gründe kommen insbesondere jene der Verkehrserschließung einschließlich der Vorsorge für den ruhenden Verkehr, weiters der Versorgung durch öffentliche Einrichtungen, der Einfügung in die umgebende Bebauung, Ensemblekomplettierung, städtebauliche Schwerpunktsetzungen, Dachraumausbauten und Zubauten in Betracht. Ist nach der Bebauungsplanungszonierung ein Bebauungsplan nicht zu erlassen, so kann die Überschreitung im Baubewilligungsverfahren bei Vorliegen der genannten Gründe festgesetzt werden; dafür ist ein Gutachten eines Sachverständigen auf dem Gebiet der Raumplanung einzuholen.

(2) Gleiches gilt in sonstigen Gebieten für die Wiederherstellung von Gebäuden, die durch ein katastrophenartiges Ereignis zerstört worden sind.

Einwendungen zu § 3 des Verordnungsentwurfes:

Es ist nicht erkennbar, welche städtebaulichen Gründe oder Gründe des Ortsbildes zur Überschreitung der Bebauungsdichte geführt haben.

Es ist weiters nicht erkennbar, welche Gründe zur

- Verkehrserschließung einschließlich der Vorsorge für den ruhenden Verkehr (Parkplätze),
- Versorgung durch öffentliche Einrichtungen
- Einfügung in die umgebende Bebauung
- Ensemblekomplettierung
- Städtebaulichen Schwerpunktsetzung zur Überschreitung der Bebauungsdichte geführt haben.

Durch die geplante Überschreitung des im Flächenwidmungsplan festgelegten Höchstwertes der Bebauungsdichte von 1,2 auf 1,55 werden die Grundstücke Eigentümer:innen der Staudachersiedlung entwertet.

a) durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen

b) durch die dadurch bedingte geplante Gebäudehöhe von max. 17,5 Meter und die damit verbundenen Einblicke, Beschattungen und Lärmauswirkungen

c) durch die Nutzung der Straßen der Staudachersiedlung für Parkzwecke

Zu § 4 des Verordnungsentwurfes:

Die Tiefgarageneinfahrt für die Baufelder Bund C erfolgt lt. Plan über die Rohrbachergasse, die Tiefgarageneinfahrt zu Baufeld O über "Am Andritzbach".

Die Stellungnahme der der Stadt Graz, Abteilung für Verkehrsplanung, vom 15.03.2021, GZ A10/8-001444/2021/0016 stellt nicht auf den gesamten Bebauungsplan, sondern nur auf das WB Andritzer Reichstraße 39 (NHD), somit offenkundig nur auf das Baufeld B ab. Diese Stellungnahme verweist auf ein Gutachten des Bauträgers vom Dezember 2020 nach welchem die Rohrbachergasse "ausreichend leistungsfähig" sei. Auf die Straße "Am Andritzbach" sowie die anderen Straßen der Staudachersiedlung wird überhaupt nicht Bezug genommen.

Darüber hinaus wird im Erläuterungsbericht eine Stellungnahme der A 10/8 Abteilung für Verkehrsplanung vom 01.06.2022 angeführt, die bei unserer Einsichtnahme am 1.8.2022 in den Räumlichkeiten des Stadtplanungsamtes nicht zur Verfügung gestellt wurde!

Einwendungen zu § 4:

- a) die gesamte Staudachersiedlung ist nicht ausreichend leistungsfähig, um das zusätzliche Verkehrsaufkommen aufzunehmen
- b) ein Verkehrskonzept für den gesamten Bebauungsplan (Baufelder A, B, C und O) gibt es nicht
- c) die verkehrstechnische Untersuchung des Bauträgers für das Baufeld B fand in Zeiten des Lockdowns statt und hat somit keine Aussagekraft
- d) die Feststellung der "ausreichenden Leistungsfähigkeit" der Rohrbachergasse ist unbegründet und falsch
- e) die Tiefgarageneinfahrt- und Ausfahrt über die Rohrbachergasse (Baufeld Bund C) wird nicht über die Andritzer Reichstraße sondern über die Staudachersiedlung erfolgen
- f) bereits seit Herbst 2018 bemühen sich die Anrainer der Staudacher Siedlung um die Realisierung einer Wohnstrasse (Verkehrsberuhigung Staudachersiedlung) dazu wurde auch ein offizielles Ansuchen bei der Stadt Graz eingereicht. Dieses bleibt allerdings bis heute unbeantwortet.
- g) offenkundig wurde von der Stadt Graz der Bebauungsplan gegenüber dem Wohnstraßenwunsch bevorzugt behandelt
- h) schon jetzt wird die Staudachersiedlung als "Abkürzung" verwendet, um die Verkehrsüberlastungen auf der Andritzer Reichstraße und dem Andritzer Hauptplatz zu umgehen.

Zu § 5 des Verordnungsentwurfes

Einwendungen zu § 5:

- a) Die planmäßig festgelegten maximalen Gebäudehöhen, die lt. Verordnungsentwurf sogar noch "geringfügig" überschritten werden dürfen, sind ein gravierender Eingriff in das Ortsbild des Andritzer Zentrums und haben damit auch Auswirkungen auf die Staudachersiedlung.
- b) Durch die offenkundig im Aussenbereich geplanten Haustechnikanlagen ist mit einer zusätzlichen Lärmbelästigung zu rechnen
- c) In Abs.8 sollte nicht eine Mindestgeschoßanzahl sondern eine maximale Geschoßanzahl festgelegt werden.

Zu § 7 des Verordnungsentwurfes

Es ist nicht ersichtlich, wie viele PKW Abstellplätze in den Tiefgaragen errichtet werden und ob die Stellplätze für die Wohnungen, für Kund:innen für Büronutzung, für Handelsbetriebe und Gastronomie tatsächlich in den Tiefgaragen vorgesehen sind. Für das Baufeld A ist nicht einmal ersichtlich, ob es überhaupt eine Tiefgarage gibt. Derzeit sind auf dem Baufeld A 20? Stellplätze für Kund:innen der Post vorgesehen. Wo werden diese Kund:innen zukünftig parken?

In AbsA und 5 des Verordnungsentwurfes wird auf § 89 AbsA des Stmk. Baugesetzes verwiesen.

§ 89 des Baugesetzes lautet wie folgt:

§ 89

Pflicht zur Schaffung von Abstellflächen für Kraftfahrzeuge oder Garagen

(1) Bei der Errichtung baulicher Anlagen, bei denen ein Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, sind von der Bauwerberin/vom Bauwerber geeignete Abstellplätze in ausreichender Zahl - davon für Kraftfahrzeuge für Behinderte im Ausmaß von mindestens 2 Prozent, ab fünf Abstellplätzen mindestens einer - in ausreichender

Größe herzustellen. Bei Abstellplätzen für Behinderte sind die Grundsätze des barrierefreien Bauens zu beachten. Anzahl und Größe der Abstellplätze richten sich nach Art und Zahl der nach dem Verwendungszweck der Anlagen vorhandenen und zu erwartenden Kraftfahrzeuge der ständigen Benutzer und Besucher. Diese Verpflichtung gilt auch dann, wenn bauliche Anlagen oder deren Verwendungszweck wesentlich geändert werden und sich dadurch der Bedarf an Abstellplätzen gegenüber dem bisherigen Zustand erhöht.

(2) Anstelle von Abstellflächen ist die Errichtung von Garagen aufzutragen, wenn andernfalls eine unzumutbare oder das ortsübliche Ausmaß übersteigende Belästigung oder Gefährdung der Nachbarschaft zu erwarten ist. Die Errichtung von Tiefgaragen kann aufgetragen werden, wenn auch bei Garagen eine das ortsübliche Ausmaß übersteigende Belästigung und Gefährdung der Nachbarschaft zu erwarten ist.

(3) Die Verpflichtung nach Abs. 1 gilt als erfüllt, wenn mindestens ein Abstellplatz

1. bei Wohnhäusern je Wohneinheit, 2. bei Wohnheimen je fünf Heimplätze,
3. bei Büro- und Verwaltungsgebäuden je fünf Dienstnehmer,
4. bei Ladengeschäften, Geschäftshäusern, Einkaufszentren u. dgl. je 50 m² Verkaufsfläche,
5. bei Versammlungsstätten, Theatern, Kinos und Konzerthäusern je 20 Sitzplätze,
6. bei Sportanlagen, Badeanstalten und Freizeiteinrichtungen je 15 Besucher,
7. bei Beherbergungsbetrieben je Mieteinheit,
8. bei Betrieben des Gastgewerbes je zehn Besucherplätze,
9. bei Krankenanstalten, Pflegeheimen und pflegeheimähnlichen Anstalten je fünf Plätze,
10. bei Schulen und Universitäten je 20 Schüler oder Studierende,
11. bei Gewerbe-, Industrie- und Handelsbetrieben, Lagerplätzen und Lagerhäusern je fünf Dienstnehmer
12. bei Friedhöfen für je 200 m² Grundstücksfläche geschaffen wird.

(4) Die Gemeinden sind berechtigt, die Zahl der Abstellplätze durch Verordnung abweichend (erhöhend oder reduzierend) von Abs. 3 festzulegen. Dabei haben sie die Interessen des öffentlichen Verkehrs, der Ortsplanung sowie ein vorhandenes Verkehrskonzept zu berücksichtigen. Bis zur Erlassung der Verordnung hat die Behörde Ausnahmen von der Verpflichtung nach Abs. 3 zuzulassen, sofern sie nach der Lage der Anlage oder dem Erschließungsgrad mit öffentlichen Verkehrsmitteln und der Entfernung zu Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs oder zu Kinderbetreuungseinrichtungen gerechtfertigt ist.

(5) Die notwendigen Abstellflächen oder Garagen sind auf dem Bauplatz herzustellen, wenn nicht nachgewiesen werden kann, dass außerhalb von öffentlichen Verkehrsflächen Garagen oder Abstellflächen vorhanden sind oder errichtet werden, die vom Bauplatz in der Gehlinie nicht mehr als 500 m entfernt sind und deren Benutzbarkeit nachweislich gesichert ist.

(6) Kann die Bauwerberin/der Bauwerber die notwendigen Abstellflächen oder Garagen nicht auf ihrem/seinem Bauplatz herstellen und keinen Nachweis nach Abs. 5 erbringen, kann sie/er mit Zustimmung der Gemeinde die Verpflichtungen nach Abs. 1 bis 3 dadurch erfüllen, dass sie/er die Kosten von Abstellflächen oder Garagen, die von der Gemeinde unter Einräumung eines ihrem/seinem Bedürfnis entsprechenden Nutzungsrechtes hergestellt werden, in ortsüblicher Höhe trägt.

Abs.4 des Verordnungsentwurfes lautet wie folgt: "Bei einer Nettobauplatzgröße von weniger als 800 m² entfällt die Verpflichtung zur Herstellung von PKW-Stellplätzen gem. § 89 (4) des Stmk. Baugesetzes."

Abs. 5 des Verordnungsentwurfes lautet wie folgt: "Bei Bauplätzen mit Baumbeständen entfällt die Verpflichtung zur Herstellung von PKW Stellplätzen gem. § 89 (4) des Stmk. Baugesetzes im Bereich der bestehenden Bäume."

Einwendungen zu § 7 des Verordnungsentwurfes:

- a) Abs.4 und 5 des Verordnungsentwurfes sind gesetzwidrig und nicht ausreichend determiniert
- b) § 89 Abs.4 Stmk. Baugesetz berechtigt Gemeinden, Abstellplätze durch Verordnung abweichend (erhöhend oder reduzierend) von § 89 Abs.3 Stmk. Baugesetz festzulegen.
- c) Die Verpflichtung zur Schaffung von Parkplätzen ergibt sich aus § 89 Abs.1 bis 3 sowie Abs.5 und 6, diese wird nicht eingehalten
- d) Abweichungen im Sinne von Reduzierungen der in § 89 Abs.3 festgelegten Parkplätze sind in der Verordnung erkennbar, aber nicht begründet.

e) Ausnahmen von der Verpflichtung nach Abs. 3, die auf die Nettobauplatzgröße abstellen, sind im Gesetz nicht vorgesehen.

f) Ausnahmen von der Verpflichtung nach Abs. 3, die auf Baumbestände abstellen, sind im Gesetz nicht vorgesehen

Aufgrund der Einwendungen zu § 7 ergeben sich zu § 89 Stmk.Baugesetz folgende offene Punkte:

- Wo befinden sich die Behindertenparkplätze gemäß § 89 Abs.1?
- Wo befinden sich die Abstellplätze für die geplanten Wohneinheiten (§ 89 Abs.3 Z.1)?
- Wo befinden sich die Abstellplätze für Büros (§ 89 Abs.3 Z.3)?
- Wo befinden sich die Abstellplätze für Geschäfte (§ 89 Abs.3 ZA)?
- Wo befinden sich die Abstellplätze für Gastgewerbe (§ 89 Abs.3 Z 8)?
- Welches Verkehrskonzept wurde berücksichtigt (§ 89 AbsA 2. Satz)?
- Welche Interessen der Ortsplanung wurden berücksichtigt (§ 89 AbsA)?
- Welche Interessen des öffentlichen Verkehrs wurden berücksichtigt (§ 89 AbsA)?
- Wo ist der Begriff Nettobauplatzgröße definiert? Im Stmk.Baugesetz und im Stmk. Raumordnungsgesetz wird dieser Begriff jedenfalls nicht definiert.
- Was bedeutet § 7 Abs. 4 für den Bebauungsplan?
- In § 3 Abs.2 bis 5 des Entwurfes sind die Grundstücksgrößen der Baufelder dargestellt, die alle über 800m² aufweisen
- Alle bestehenden Bäume werden gefällt, welchen Sinn hat somit Abs. 5 des Verordnungsentwurfes?

Zu § 8 des Verordnungsentwurfes:

Einwendungen zu § 8:

Die geplante Pflanzung von Bäumen ist zwar grundsätzlich positiv, sie kann jedoch nicht als Ersatz für die bestehenden Bäume dienen. Der Bebauungsplan nimmt auf den aktuellen Baumbestand nicht ausreichend Bezug. Alter Baumbestand soll in großem Umfang gefällt werden, dies steht im Widerspruch zu den politischen Zielsetzungen der Stadtregierung. (siehe Fotobeilage 5 - alter Baumbestand am Baufeld A)

Weitere Einwendungen:

- Es ist aus den zur Verfügung stehenden Unterlagen nicht ersichtlich welche Auswirkung die zusätzliche Verbauung auf die Hochwasservermeidung haben wird - H030 bzw. H0100. Aus dem Erläuterungsbericht ergibt sich eindeutig, dass das Planungsgebiet im Überflutungsbereich HO 100 liegt.
- Parkplätze für Besucher:innen der Wohnungseigentümer:innen fehlen, es ist davon auszugehen, dass diese in der Staudachersiedlung parken werden

4. Aufgrund der dargestellten Gründe und Einwendungen halten wir folgendes fest:

4.1. Der Entwurf des Bebauungsplanes muss entsprechend unserer

Einwendungen überarbeitet werden und darf in der aufgelegten Form nicht beschlossen werden

4.2. Die gesamte Staudachersiedlung ist nicht geeignet, das zusätzliche Verkehrsaufkommen aufzunehmen

4.3. Die gesamte Staudachersiedlung ist nicht geeignet, die derzeit bestehenden und zukünftig fehlenden Parklätze zu kompensieren

4.4. Das Wohnstraßenprojekt Staudachersiedlung und der Bebauungsplan stellen eine Einheit dar, die eine getrennte Betrachtung nicht duldet

5. Aufgrund unserer Einwendungen fordern wir:

5.1. Die Umsetzung einer Verkehrslösung, die eine zusätzliche

Verkehrsbelastung der Staudachersiedlung durch den Bebauungsplan verhindert und die Einwendungen der Eigentümer:innen der Staudachersiedlung (Verkehrsberuhigung bzw. Wohnstraße) berücksichtigt5.2. Für eine Verkehrsberuhigung ist es erforderlich, die Einbahnstraße in der Rohrbachergasse (auf der Höhe des Naschgartens) in eine Sackgasse umzuwandeln und die Rohrbachergasse nur mehr für den Anrainer- und Fahrradverkehr zuzulassen.

5.3. Die Zufahrt bzw. Abfahrt zur Tiefgarage des Bauträgers NHD (Baufeld Bund

C) soll ausschließlich über die Andritzer Reichstraße, nicht jedoch über die Staudachersiedlung zugelassen werden. 5.4. Die Zufahrt bzw. Abfahrt zur geplanten Tiefgarage Am Andritzbach (Baufeld D) soll

ausschließlich über die Andritzer Reichstraße, nicht jedoch über die Staudachersiedlung zugelassen werden.

2. Einwendung:

2) Eindrücke zur Informationsveranstaltung:

Weiters möchten wir ausdrücklich unsere Eindrücke zur Informationsveranstaltung im ABC vom 19.09.2022 festhalten:

• Bebauungsdichteerhöhung:

Hr Dipl. Ing Bernhard Inninger hat die Möglichkeit der Baudichteerhöhung bezogen auf den 2018 beschlossenen Bebauungsplan festgesetzten Wertes von 1,2 auf 1,4 verteidigt. Für uns als normale Bürger stellt diese Vorgangsweise eine äußerst befremdliche und willkürliche Handlung dar. Es stellt sich die Frage auf was wir uns als Bürger verlassen können, wenn ein beschlossener Bebauungsplan keine gültigen und unverrückbaren Grenzen aufzeigt. Weiters wurde angemerkt das der Bau selbst durch eine "Wandartige Struktur" aus der Andritzer Reichsstraße eine "Schlucht" macht und der offene und luftige Charakter verloren geht. Eine Entwicklung von Andritz in diese Richtung schien eindeutig nicht erwünscht. Wir ersuche die Stadtpolitik den Kurs der letzten Staatsregierung nicht weiter zu folgen und im Sinne der Bürgerinnen und Bürger zu entscheiden. Es sind die Grenzen der Vorgaben einzuhalten und eine versteckte Dichteerhöhung zu vermeiden. Weiteres sollte dringend darauf geachtet werden das der Bau in das Ortsbild passt und es soll vermeiden werden eine "Wandartige Baustruktur" zu errichten.

• Verkehrsgutachten

Hr Di Wolfgang Feigel hat zu unserem Bedauern und Verwunderung auch auf mehrfacher Nachfrage kein zum Bauvorhaben zugehöriges Verkehrskonzept erläutern können. Unseres Erachtens ist dafür eine solche Informationsveranstaltung einberufen um den Bürgerinnen und Bürgern solche und ähnliche Fragen zu beantworten. Es wurde auch in den Raum gestellt das ein solches 360-Grad Konzept nicht vorliegt. Leider war ein Gespräch nach dem Offiziellen Teil nicht möglich da Hr Di Feigel nicht länger bleiben konnte. Wir ersuchen die Stadtpolitik bevor eine Entscheidung getroffen wird allumfassend Informationen und Studien zu erstellen (Erstellung von Graz und nicht vom Bauträger) welche alle angrenzenden Wohngebiete und zusätzliche Verkehrsbelastungen untersucht und zeigt.

• Hochwasserschutz

Das Thema Hochwasser ist in Andritz ein sehr wichtiges Thema. Es wurde in den Raum gestellt das es keine Betrachtung diesbezüglich gibt. Die Frage wie sich dieses Bauvorhaben auf ein Hochwasser auswirkt wurde nicht beantwortet da es anscheinend keine Studie gibt. Wir ersuchen die Stadtregierung deshalb dringendst dieses Thema im Vorfeld der Entscheidung gründlich zu prüfen und eine Sichere Lösung den Anrainer/innen darzulegen. Speziell bei den Prognosen für die nächsten Jahre verschieben sich die Starkregenereignisse und damit verbundenen Gefahren stark nach oben. Dem ist in einer Planung dieser Größenordnung Rechnungzutragen.

• Zusammenfassend

In unserem Einspruchsschreiben haben wir weit mehr Punkte angemerkt welche aus unserer Sicht zu berücksichtigen sind und sich gravierend auf die umliegenden Anrainer auswirken werden. Einige dieser Punkte wurden auch bei der Informationsveranstaltung angesprochen und an die Experten der Stadt Graz adressiert. Diese drei oben angeführten Punkte sehen wir nur als Schwergewichte welche aus der Menge der Punkte herausragen.

Wir möchten noch auf eine Wortmeldung eingehen welche eine Frau getätigt hat: "Es wollten vielmehr Anrainer zu der Veranstaltung kommen. Sie sind aber nicht gekommen da Sie schon mehrere solche Veranstaltungen erlebt haben und Ihre Einwendungen nicht berücksichtigt wurden" Diese Wortmeldung zeigt einen starken Vertrauensverlust sowie Resignation der Bevölkerung in die Behörden und auch in die Neue Stadtregierung auf die viel Hoffnung in Bezug auf "Bauen mit Augenmaß" gelegt wurde. Wir ersuchen deshalb um Ihre politische Unterstützung von Seiten der Stadtpolitik diese Punkte zu klären und der Andritzer Anrainer Sicherheit zugeben, dass ein solches Bauvorhaben auch mit Augenmaß durchgeführt wird und Rücksicht auf die umliegenden Gebiete genommen wird.

Einwendungsbehandlung:

Ad §2 Parkplätze für die gewerbliche Nutzung:

Für das Bebauungsplangebiet des 12.25.0 Bebauungsplans „Andritzer Reichsstraße - Grazer Straße - Rohrbachergasse - Am Andritzbach“ und die umliegende Umgebung wurde bereits im Regionalplan in der überregionalen Raumplanung (Repro G-GU) ein teilregionales Versorgungszentrum festgelegt. Somit wurde das Planungsgebiet im eigenen Wirkungsbereich, im Entwicklungsplan des Stadtentwicklungskonzepts als überörtlicher Siedlungsschwerpunkt, Bezirks- und Stadtteilzentrum mit Entwicklungsschwerpunkt gemäß § 11 STEK 4.0 verordnet.

Gemäß § 11 zur Verordnung des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes dient ein Bezirks- und Stadtteilzentrum der Versorgung der Wohngebiete durch Stärkung und bedarfsgerechte Ausstattung der Bezirks- und Stadtteilzentren mit den erforderlichen infrastrukturellen Einrichtungen. Eine Aufwertung der Bezirkszentren durch Gestaltung des öffentlichen Raumes, Erhaltung bzw. Verbesserung der Durchgrünung und Durchwegung ist sicherzustellen.

Eine Verortung von straßennahen PKW-Stellplätzen in der Erdgeschoßzone widerspricht sowohl den zuvor genannten raumordnungsrechtlichen Festlegungen als auch den strategischen Planungszielen der Stadt Graz, welche im Sinne einer Stadt der kurzen Wege die Abhängigkeit vom Privat-PKW mindern sollte, und eine emissionsreduzierte Fortbewegung innerhalb des Stadtgebietes für Fußgänger:innen, Radfahrer:innen und Nutzer:innen des Öffentlichen Verkehrs priorisiert.

Sämtliche Festlegungen zur Schaffung und Verortung von PKW-Stellplätzen sind in §7 der Verordnung des Bebauungsplans 12.25.0 festgelegt. Hierfür werden in §7 Abs. 2 für die gewerbliche Nutzung wie z.B. die Büronutzung, Handelsbetriebe und Gastronomie Stellplatzschlüssel festgelegt. In §7 Abs. 1 ist verordnet, dass die Verortung der PKW-Stellplätze im Bebauungsplangebiet ausschließlich in Tiefgaragen zu erfolgen hat.

Seitens der Abteilung für Verkehrsplanung wurde folgende Stellungnahme abgegeben:

„Stellplätze für Gewerbeflächen müssen in der Tiefgarage laut Verordnungstext nachgewiesen werden. Ebenso können reguläre bestehende Stellplätze entlang der Andritzer Reichsstraße temporär als Ladezonen verordnet werden.“

Ad §3 Dichteüberschreitung:

Das Stmk. Raumordnungsrecht sieht in der Dichteverordnung in § 3 Möglichkeiten zu einer Dichteüberschreitung und in § 4 Möglichkeiten zu einer Dichteunterschreitung vor.

Die Möglichkeit zur Überschreitung der im Flächenwidmungsplan beschlossenen Bebauungsdichtewerte, ist raumordnungsrechtlich in der Bebauungsdichteverordnung in § 3 Abs. 1 geregelt. Diese gesetzliche Regelung legt fest, dass *„die im Flächenwidmungsplan und im § 2 angegebenen Höchstwerte der Bebauungsdichte durch Festsetzungen in einem Bebauungsplan, bei Vorliegen von städtebaulichen Gründen oder aus Gründen des Ortsbildes überschritten werden können. Als derartige Gründe kommen insbesondere jene der Verkehrserschließung einschließlich der Vorsorge für den ruhenden Verkehr, weiters der Versorgung durch öffentliche Einrichtungen, der Einfügung in die umgebende Bebauung, Ensemblekomplettierung, städtebauliche Schwerpunktsetzungen, Dachraumausbauten und Zubauten in Betracht.“*

Das Planungsgebiet liegt gem. 4.0 Flächenwidmungsplan im „Kerngebiet mit Einkaufszentrenausschluss“ mit einer Bebauungsdichte von 0,6 - 1,2. Gemäß Bebauungsdichteverordnung idGF. sind für Kerngebiete ein Mindestwert von 0,5 und ein Höchstwert von 2,5 zu verordnen.

Die Erhöhung der Bebauungsdichte im Bebauungsplan 12.25.0 „Andritzer Reichsstraße – Grazer Straße – Rohrbachergasse – Am Andritzbach“ ist thematisch in zwei Kategorien einzuteilen.

Bebauungsdichteerhöhung am Baufeld B im Rahmen einer städtebaulichen Schwerpunktsetzung:

Das Bebauungsplangebiet liegt westlich der Andritzer Reichsstraße im Zentrum von Andritz und grenzt im Süden an den Andritzer Hauptplatz. Das Planungsgebiet ist infrastrukturell sehr gut erschlossen und auch bestens an den öffentlichen Verkehr angeschlossen. Entlang der Andritzer Reichsstraße und im Nahebereich des Andritzer Hauptplatzes ist allgemein ein hoher Grad an Öffentlichkeit und ein guter Mix aus unterschiedlichen Funktionen vorzufinden. Generell weist das gesamte Planungsgebiet auf Grund der hochwertigen Lage, der Ausweisung im Flächenwidmungsplan und der in Natura vorhandenen baulichen Bestände ein hohes Entwicklungspotential im Sinne einer städtebaulichen Nachverdichtung auf. Der städtebauliche Ansatz für das Stadtteilzentrum verfolgt die Intentionen bestehende Infrastrukturen zu nutzen, Synergien zu erzeugen und neue Qualitäten zu ergänzen.

Es soll eine Verbesserung der Aufenthaltsqualitäten im öffentlichen Raum, eine Bespielung der Erdgeschoßzonen durch gewerbliche Nutzungen, eine Aufwertung des Grünraums im öffentlich erlebbaren Raum und natürlich auch um die Schaffung von Wohnraum in zentraler Lage geben. Denn wo sonst als in einem Stadtteilzentrum mit bester ÖV-Anbindung und sehr guter infrastruktureller Versorgung sollte eine städtische Nachverdichtung erfolgen?

In der Grundlagenerhebung erwies sich speziell das Baufeld B im Kreuzungsbereich Andritzer Reichsstraße – Rohrbachergasse aus raumplanerischer Sicht auf Grund der Größe, Lage, und auf Grund des Grundstückszuschnittes als Potentialfläche für eine städtebauliche Schwerpunktsetzung und einer möglichen Bebauungsdichteerhöhung.

Der Grundstückszuschnitt des Baufeldes und die Lage im Kreuzungsbereich ermöglichen es in der Erdgeschoßzone den öffentlich erlebbaren Raum in die Tiefe des Grundstücks zu erweitern. Darüber soll die Wohnnutzung zu tragen kommen.

Die allgemein nutzbare Erdgeschoßzone soll sowohl den straßenzugewandten als auch den straßenabgewandten Bereich bespielen und für Passanten erlebbar machen. Parallel dazu sind im Sinne der Nachverdichtung für die Wohnnutzung der städtischen Lage angemessene, begrünte Freiräume zu schaffen.

Die Verschneidung dieser Qualitäten ist aus fachlicher Sicht nur am Baufeld B möglich, da hier ein Grundstückszuschnitt gegeben ist, der zur Andritzer Reichsstraße eine repräsentative Breite und straßenabgewandt zur Erweiterung des öffentlichen Raumes und zur Schaffung von wohnungszugeordneten Erholungs- und Freiflächen, eine adäquate Tiefe aufweist.

Um diese Qualitäten zu prüfen, wurde speziell für das Baufeld B im Vorfeld der Bebauungsplanerstellung ein Architekturwettbewerb nach dem Grazer Modell abgehalten.

Unter Einhaltung der zuvor angeführten Qualitätskriterien wurde im Rahmen einer städtebaulichen Schwerpunktsetzung eine Dichteerhöhung von 1,2 auf 1,4 in Aussicht gestellt.

Das Wettbewerbsergebnis bestärkte diesen Umstand mit der Nachweisführung einer gebietsverträglichen Volumetrie der Baukörper, die durch ihre wohlüberlegte Positionierung, Höhenentwicklung und Fassadenausrichtung spannende halböffentliche Freiflächen und öffentliche Pufferzonen erzeugt. Die Gewerbefläche entlang der Andritzer Reichsstraße lassen eine Ausrichtung sowohl zur Straße als auch ins Quartier zu und erfüllen mit einem fließenden Übergang vom öffentlichen Raum zu halböffentlich nutzbaren Flächen, die Qualitäten einer städtebaulichen Schwerpunktsetzung. Das Wettbewerbsergebnis wurde als Grundlage für die bauliche Entwicklung im Bebauungsplan 12.25.0 am Baufeld B herangezogen.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass das Planungsgebiet des Bebauungsplanes in bester städtischer Lage im Zentrum von Andritz ein hohes Entwicklungspotential im Sinne einer städtebaulichen Nachverdichtung aufweist. Die im Wettbewerbsergebnis abgebildeten Qualitäten und im Speziellen die Aufweitung des öffentlichen Raumes in der Erdgeschoßzone am Baufeld B, rechtfertigen aus fachlicher Sicht eine Dichteerhöhung um zwei Zehntel.

Unter Einhaltung der im Wettbewerbsergebnis abgebildeten Qualitäten, ist im Rahmen einer städtebaulichen Schwerpunktsetzung, fachlich eine Erhöhung der im Flächenwidmungsplan festgesetzten

Bebauungsdichte von 1,2 auf 1,4, bezogen auf die Bruttobaufeldgröße, in dieser sehr guten städtischen Lage angemessen.

Flächensicherung im Rahmen von Abtretungsflächen zur Vergrößerung des öffentlichen Gutes:

Die Lage des Planungsgebiets und die längenmäßige Ausdehnung entlang der stark befahrenen Straße „Andritzer Reichsstraße“ ermöglichen raumordnungsrechtlich langfristig strategische Flächensicherungen für die Stadt Graz.

Der Bebauungsplan sieht eine Aufwertung der Aufenthaltsqualität für Fußgänger im öffentlichen Raum vor. Es wird der städtebauliche Ansatz verfolgt, den erlebbaren öffentlichen Raum entlang der Andritzer Reichsstraße aufzuwerten und zu begrünen. Diesbezüglich wurde festgelegt, entlang der Andritzer Reichsstraße, eine grüne Achse mit Baumreihe und einem, vom Straßenraum abgerückten Gehweg, zu berücksichtigen.

In der Rohrbachergasse ist eine Baumallee geplant. Im nördlichen Bereich der Rohrbachergasse wird die fußläufige Erreichbarkeit des öffentlichen Parks durch einen 2,0 m breiten Gehsteig gesichert. Diese strategische Sicherung von Flächen zur Aufwertung des öffentlichen Raumes ist aus fachlicher Sicht für das Stadtteilzentrum Andritz zwingend erforderlich.

Um diese qualitativen Ziele zu erreichen, werden im Bebauungsplangebiet Abtretungsflächen im vollwertigen Bauland festgelegt, die an die Stadt Graz, gesichert durch Verträge im Rahmen von Bauverfahren, ausgebaut und kostenneutral abgetreten werden. Um dieses kostenneutrale Ziel zu erreichen, wird die rechnerisch ermittelte Dichte, bezogen auf die abzutretenden Flächen, auf den einzelnen Nettobauplätzen kompensiert. Es wird auf die Berechnungstabelle im Erläuterungsbericht des Bebauungsplanes 12.25.0 verwiesen.

Eine Entwertung der Grundstücke in der „Staudachersiedlung“, wie in der Einwendung zur Bebauungsdichteerhöhung angeführt ist aus raumplanerischer Sicht nicht erkennbar. Vielmehr kann durch die geplante Aufwertung des öffentlichen Raums entlang der Andritzer Reichsstraße, als auch durch die Flächenbereitstellung für gewerbliche Nutzungen in den Erdgeschoßzonen, infrastrukturell eine Aufwertung für die umliegenden Wohngebiete prognostiziert werden.

Seitens der Abteilung für Verkehrsplanung wurde folgende Stellungnahme abgegeben:
„Stellplätze müssen laut Verordnungstext auf eigenem Grund in TG nachgewiesen werden.“

a) Seitens der Abteilung für Verkehrsplanung wurde folgende Stellungnahme abgegeben:
„Zukünftige Bauvorhaben werden zusätzlichen Verkehr produzieren, welche jedoch durch die geringe Stellplatzanzahl keine relevanten Auswirkungen auf die Bestandsmengen haben werden.“

b) Das Planungsgebiet liegt nordöstlich der „Staudachersiedlung“. Zwischen der erwähnten Siedlung und dem Gültigkeitsbereich des Bebauungsplanes liegt eine öffentliche Parkanlage mit mind. 30 m Tiefe und eine weitere Vorbehaltsfläche für eine öffentliche Parkanlage. Von einer Benachteiligung durch Beschattung, Lärm und Einblicken ist über die öffentliche Parkanlage hinweg, nicht auszugehen. Grundsätzlich wird im Steiermärkischen Baugesetz u. a. dem Nachbarrecht betreffend Belichtung und Besonnung durch die Festlegung der baugesetzmäßigen Mindestabstände Rechnung getragen. Die gemäß steiermärkischen Baugesetz vorgeschriebenen baugesetzlichen Mindestabstände werden zu den Außengrenzen des Gültigkeitsbereichs des Bebauungsplanes eingehalten, bereichsweise wurden im Bebauungsplan auch größere Abstände berücksichtigt.

Die max. zulässigen Emissionen sind an den jeweiligen Widmungsgrenzen einzuhalten. Da es sich bei einem Bebauungsplan um eine allgemein gültige Verordnung handelt, muss betreffend Schallemissionen, auf das nachgereichte Bauverfahren und die Parteistellung in diesem verwiesen werden.

c) Gem. §7 Abs.1 sind PKW-Stellplätze ausschließlich in Tiefgaragen zu verbringen. Die Anzahl der PKW-Stellplätze ist gem. §7 Abs.2 für unterschiedliche Nutzungen festgelegt. Die angegebenen Werte bilden Ober- und Untergrenzen ab. In diese Stellplatzsumme sind sowohl Besucher-, als auch

Behindertenparkplätze miteingerechnet. Der Bebauungsplan sieht keine Verortung von PKW-Stellplätzen außerhalb des Planungsgebietes vor.

Seitens der Abteilung für Verkehrsplanung wurde folgende Stellungnahme abgegeben:

„Das Abstellen eines Fahrzeuges im öffentlichen Straßenraum muss nach StVO erfolgen. Widerrechtlich abgestellte Fahrzeug sind durch die Exekutive zu ahnden.“

Ad §4:

Seitens der Abteilung für Verkehrsplanung wurde folgende Stellungnahme abgegeben:

„Die Zufahrten in die Staudacher Siedlung über die Rohrbachergasse und Am Andritzbach ist von der Andritzer Reichsstraße nicht möglich, somit kann der Quellverkehr nicht in die Staudacher Siedlung abfließen.“

Stellungnahmen sowie Verkehrsgutachten können nach Terminvereinbarung in der Abteilung für Verkehrsplanung eingesehen werden.

- a) In der gesamten Staudacher Siedlung werden die Straßen Am Andritzbach und Viktor-Kaplan- Straße am stärksten belastet. Laut einer Untersuchung aus dem Jahr 2021 liegt die Verkehrsbelastung in der Straße Am Andritzbach bei 1700 Kfz/24 h. Bei der Straße Am Andritzbach handelt es sich laut ihrer Charakteristika um eine Sammelstraße. Hier sind Verkehrsstärken laut RAST 06 von 400- 800 Kfz/h zulässig. Somit kann von einer unzureichenden Leistungsfähigkeit nicht gesprochen werden. Die Verkehrsmengen in der Viktor-Kaplan-Gasse liegen deutlich darunter.*
- b) Für das Baufeld D ist eine Bebauung mit 10 PKW- Stellplätze vorgesehen. Diese wirken sich verschwindend gering auf die bereits bestehenden Verkehrsmengen aus.*
- c) Im Gutachten wurde der erhobene Verkehr um 25% hochgereicht, um auf den Covid-Lockdown zu reagieren.*
- d) Im verkehrstechnischen Gutachten wird festgehalten, dass laut Verkehrszählung in der Spitzenstunde 6 Fahrzeuge über die Rohrbachergasse Zu- und Abfahren. Die Rohrbachergasse gehört zum öffentlichen Straßennetz und ist durch jedermann, zu jeder Zeit, zu gleichen Bedingungen zu nutzen. Ebenfalls liegt die zulässige Gesamtverkehrsstärke des Straßentyps (Rohrbachergasse) deutlich über den gezählten 6 Fahrzeugen. Somit kann die Rohrbachergasse als ausreichend leistungsfähig bewertet werden.*
- e) Die Abfahrt über die Staudacher Siedlung aus der Rohrbachergasse und Am Andritzbach (Einfahrtsverbot) ist nicht möglich. Somit kann die Abfahrt nur über die Andritzer Reichsstraße erfolgen.*
- f) Das Ansuchen einer Wohnstraße wurde bearbeitet und bewertet. Die Straßen Am Andritzbach sowie Viktor-Kaplan-Gasse wurden anhand der Kriterien als nicht geeignet bewertet. Diese Antwort wurde einem Antragsteller am 05.07.2021 übermittelt.“*

g) Das Ansuchen einer Wohnstraße und die Bebauungsplanpflicht liegen in keinem Zusammenhang. Das Stadtplanungsamt ist, als zuständige Abteilung in raumordnungsrechtlichen Verfahren, für Baulandflächen dazu verpflichtet gem. § 40 Abs.1 StROG2010 durch Verordnung Bebauungspläne zu erstellen und fortzuführen. Im Flächenwidmungsplan ausgewiesene Verkehrsflächen liegen außerhalb der hoheitlichen Gestaltungsmöglichkeit von Bebauungsplänen.

h) Seitens der Abteilung für Verkehrsplanung wurde folgende Stellungnahme abgegeben:

„Für die Staudacher Siedlung wurden bereits Maßnahmen zur Verkehrsreduktion erarbeitet. Im Zuge dessen wurden ebenfalls die Verkehrsmengen erhoben. Diese stellen fest, dass die Verkehrsmengen für die Straßenkategorie durchaus angemessen sind. Die erarbeiteten Maßnahmen zur Verkehrsreduktion werden mit der Politik diskutiert und in Folge an die Anrainner:innen kommuniziert.“

Ad §5:

a) Der Terminus „geringfügig“ kann lt. dem Wörterbuch „Duden“ auch mit den Begriffen „unbedeutend, nicht ins Gewicht fallend, belanglos“ ersetzt werden. Diesbezüglich ist aus fachlicher mit keinen negativen Auswirkungen auf die „Staudachersiedlung“ zu rechnen, es wird ergänzend auf die Einwendungsbeantwortung §3 b) verwiesen.

b) Die max. zulässigen Emissionen sind an den jeweiligen Widmungsgrenzen einzuhalten. Da es sich bei einem Bebauungsplan um eine allgemein gültige Verordnung handelt, muss betreffend Schallemissionen, auf das nachgereichte Bauverfahren und die Parteistellung in diesem verwiesen werden.

c) Im Sinne einer Lärmfreistellung der straßenabgewandten Gartenflächen und Innenhöfe sowie der bestehenden als auch zukünftigen öffentlichen Parkanlage wird entlang der Andritzer Reichsstraße eine Mindestgeschoßanzahl von drei oberirdischen Geschoßen festgelegt. Des Weiteren soll die Baumassenverteilung überwiegend straßenseitig entlang der Andritzer Reichsstraße erfolgen, was ebenfalls für eine Vorgabe einer Mindestgeschoßanzahl spricht.

Ad §7:

Das Baufeld A weist lt. §3 Abs.2 eine Gesamtfläche von 1.314 m² auf.

Gem. §7 Abs.1 sind PKW-Stellplätze ausschließlich in Tiefgaragen zu verbringen.

Sollte es zukünftig am Baufeld A zu einer Neubebauung kommen, so sind die PKW-Stellplätze gem. §7 Abs.2 für die, in der zukünftigen Planung beabsichtigten Nutzungen, entsprechend der in der Verordnung zum Bebauungsplan festgelegten Ober- und Untergrenzen nachzuweisen.

Betreffend der Lage der Zufahrt für das Baufeld A wird auf das nachgereichte Bauverfahren verwiesen.

a, b, c, d, e, f:

Die Festlegungen zur Verbringung der PKW Stellplätze erfolgt im raumordnungsrechtlichen Verfahren im Rahmen der Erstellung eines Bebauungsplanes. Nachgereichte Verfahren, wie z.B. die Erlassung eines Baubescheides gem. Stmk. Baugesetz innerhalb des Gültigkeitsbereichs des eines Bebauungsplanes, haben auf die Verordnung abzustellen. Gemäß § 41 Abs.1 Zif.2c des StROG 2010 wird für den ruhenden Verkehr Art und Lage der Abstellflächen im Bebauungsplan festgelegt.

Das Bebauungsplangebiet liegt in der Kategorie 1 (300m Radius-Luftlinie zur Haltestelle): „Innerstädtische Bedienqualität“ Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis –ende. Die Erschließung des Bebauungsplangebietes mit öffentlichen Verkehrsmitteln über den Andritzer Hauptplatz ist somit mit zwei Straßenbahnlinien und mehreren Buslinien als sehr gut anzusehen. Der Bereich ist infrastrukturell ausreichend erschlossen. Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Schulen und Kindergärten sind fußläufig erreichbar. Dementsprechend ist die Festlegung einer PKW-Stellplatzbefreiung bei kleinen Bauplätzen in einer Stadt der kurzen Wege sinnvoll, und gem.§89 Abs.4 Stmk. BauG im raumordnungsrechtlichen Verfahren möglich. Das nachgereichte Bauverfahren hat daraufhin abzustellen.

Die Stadt Graz hat mit einem einstimmigen Gemeinderatsbeschluss am 22. Oktober 2022 zur „Klimaorientierten Stadtentwicklung“ einen Grundsatzbeschluss gefasst, welcher unter anderem auch den Erhalt und Schutz von Bäumen im städtischen Raum unterstreicht. Dementsprechend ist die Festlegung einer PKW-Stellplatzbefreiung bei Bauplätzen im Bereich mit Baumbeständen in einer Stadt der kurzen Wege notwendig, und gem.§89 Abs.4 Stmk. BauG im raumordnungsrechtlichen Verfahren möglich. Das nachgereichte Bauverfahren hat daraufhin abzustellen.

Eine Begründung für §7 Abs.5 wird im Erläuterungsbericht wie folgt ergänzt: „Die Stadt Graz hat mit einem einstimmigen Gemeinderatsbeschluss am 22. Oktober 2022 zur „Klimaorientierten Stadtentwicklung“ einen Grundsatzbeschluss gefasst, welcher unter anderem auch den Erhalt und Schutz von Bäumen im städtischen Raum unterstreicht. Dementsprechend ist die Festlegung einer PKW-Stellplatzbefreiung bei Bauplätzen in einem Bereich mit schützenswerten Baumbeständen in einer Stadt der kurzen Wege unabdingbar.“

Ad offene Punkte:

Gem. §7 Abs.1 sind PKW-Stellplätze ausschließlich in Tiefgaragen zu verbringen.

Die Anzahl der PKW-Stellplätze ist gem. §7 Abs.2 für unterschiedliche Nutzungen festgelegt. Die angegebenen Werte bilden Ober- und Untergrenzen ab. In diese Stellplatzsumme sind sowohl Besucher-, als auch Behindertenparkplätze miteingerechnet.

Es wird auf die Einwendungsbeantwortung §7 a, b, c, d, e, f verwiesen.

Eine Erklärung des Begriffs Nettobauplatz wird im Erläuterungsbericht wie folgt ergänzt:

„Der Nettobauplatz ist jene Fläche die sich nach Abzug der für die einzelnen Baufelder festgelegten Abtretungsflächen ergibt und aus einem Grundstück im Sinne des Vermessungswesens besteht.“

Der §7 Abs. 4 inkludiert, wenn ein Nettobauplatz weniger als 800 m² aufweist, entfällt die Verpflichtung zur Herstellung von PKW-Stellplätzen gem. § 89 (4) des Stmk. Baugesetzes.

In §3 Abs.5 wird verordnet, dass das „Baufeld D“ eine Gesamtfläche von 786 m² aufweist.

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan hat kein Ablaufdatum. Somit können über einen längeren Zeitraum schützenswerte Baumbestände innerhalb des Gültigkeitsbereichs des Bebauungsplans entstehen.

Ad §8:

Seitens der Abteilung für Grünraum und Gewässer wurde in einer Stellungnahme vom 15.06.2022 die Baumbestände erhoben und bewertet. Eine vertiefende Prüfung des Baumbestandes am Baufeld A wurde im Zuge der Einwendungsbearbeitung am 17.05.2023 nachgereicht:

Auszug aus der Stellungnahme:

„Gem. Erhebungen vom 15.12.2021 befinden sich erhaltenswerte Bäume im gegenständlichen Gültigkeitsbereich (siehe nachfolgende Abbildung). Aus städtebaulich-freiraumplanerischer Sicht ist der Entfall der erhaltenswerten Bäume durch eine straßenbegleitende Baumreihe (siehe Pkt. 4 der Freiraumplanerischen Standards) sowie eine entsprechende Überdeckung der Tiefgarage mit 0,7m (vgl. Pkt. 6 der Freiraumplanerischen Standards) zu kompensieren. Im nördlichen Bereich des Betrachtungsgebietes (nördlich der Rohrbachergasse) gibt es weiteren Baumbestand. Die 2 Nussbäume weisen bereits altersbedingte Schäden/ Schwächen auf. Der Nadelholzbestand wirkt noch einigermaßen vital, jedoch zeigen sich hier erste Hinweise auf klimabedingte Stressreaktionen. Es muss davon ausgegangen werden, dass diese Bäume nicht nachhaltig und langfristig erhalten werden können, weshalb diese nicht als erhaltenswert beurteilt werden. Es ist auch hier eine straßenbegleitende Baumreihe im Bereich der Andritzer Reichsstraße sowie Baumpflanzung im Planungsgebiets anzustreben.“

Der Baum im Bereich des Baufeldes A wird wie folgt bewertet:

„Der gegenständliche Baum wurde offensichtlich schon mehrmals beschnitten und eingekürzt (wie fachlich richtig das ausgeführt wurde, sei dahingestellt). Diese Verletzungen sind teilweise recht massiv und bieten Pilzen u.Ä. perfekte Bedingungen um bis in das Kernholz einzudringen. Aus diesem Grund muss davon ausgegangen werden, dass die Lebensdauer dieses schönen Baumes leider überschaubar ist. Eine entsprechende Ersatzpflanzung, die in Zukunft professionell gepflegt wird, ist an diesem Ort sicherlich nachhaltiger als diesen Baum zu erhalten.“

Ad weitere Einwendungen:

Hochwasser:

Für das Bebauungsplangebiet des 12.25.0 Bebauungsplans „Andritzer Reichsstraße - Grazer Straße - Rohrbachergasse - Am Andritzbach“ und die im Bebauungsplan abgebildeten Maßnahmen wurde im Rahmen einer hydrologischen Begleitplanung ein befugtes ZT Büro beauftragt, welches die Auswirkungen und den Umgang mit Hochwasser, Hangwasser, Grundwasser und Oberflächenwasser aufzeigen soll, so dass es zu keiner Beeinträchtigung der Rechte Dritter, sowie anderer Schutzgüter in der näheren Umgebung kommt und die Gebäude im Gültigkeitsbereich des Bebauungsplanes hochwassersicher errichtet werden können.

Der gesamte Ergebnisbericht liegt zur Einsicht und Reproduktion im Stadtplanungsamt auf und ist im Rahmen des Parteienverkehrs einsehbar.

Im Erläuterungsbericht wird die Zusammenfassung des technischen Berichts wie folgt ergänzt:
„Für die vorliegende hydrologische Begleitplanung des Bebauungsplans 12.25.0 „Andritzer Reichsstraße – Grazer Straße – Rohrbachergasse – Am Andritzbach“, wurde insbesondere das Abflussgeschehen bei Hochwasser des Schöckelbaches anhand eines 2D-hydraulischen Modells betrachtet und wie sich die geplante

Bebauung darauf auswirkt. Weiters wurden die Auswirkungen bei Starkregenereignissen und auf das Grundwasser analysiert und der Rahmen abgesteckt, in welchem die technische und verwaltungsrechtliche Umsetzung des Projektes erfolgen sollte, so dass es zu keiner unzulässigen Beeinträchtigung der Rechte Dritter kommt und die geplante Bebauung hochwassersicher (HQ100) errichtet werden kann.

Insbesondere ist es erforderlich, neu geschaffene Fließwege baulich zu verschließen, bzw. zu verengen, da es ansonsten westlich des Projektgebietes zu deutlichen Veränderungen des Wasserspiegels kommen würde. Die bei Starkregenereignissen auftretenden Abflüsse (Hangwasser) gleichen in ihrer Abflusscharakteristik im Bereich des Projektgebietes dem Hochwasserabfluss des Schöckelbaches in dem Sinne, dass das abfließende Wasser sich entlang der Andritzer Reichsstraße sammelt und über die vorhandenen Lücken in der Bebauung nach Westen abfließt. Die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf den Abfluss des Hangwassers sind daher als ident mit den Auswirkungen auf den Hochwasserabfluss des Schöckelbaches zu sehen und damit nur geringfügiger Natur.

Unter Einhaltung der beschriebenen Maßnahmen kann demnach die geplante Bebauung errichtet werden, ohne dass es zu einer mehr als geringfügigen Veränderung des Hoch- und Hangwasserabflusses kommt.“

Parkplätze für Besucher:

Gem. §7 Abs.1 sind PKW-Stellplätze ausschließlich in Tiefgaragen zu verbringen.

Die Anzahl der PKW-Stellplätze ist gem. §7 Abs.2 für unterschiedliche Nutzungen festgelegt. Die angegebenen Werte bilden Ober- und Untergrenzen ab. In diese Stellplatzsumme sind sowohl Besucher-, als auch Behindertenparkplätze miteingerechnet.

Ad Nachreichung – Einwand zu Laubengängen:

Die Stadt Graz bekennt sich zur Baukultur, die Stadt Graz bekennt sich zum Wettbewerb auf dem Gebiet der Architektur und des Städtebaus. Sie verfolgt dabei das Ziel, auf hohem Niveau Gestaltungs- und Nutzungsqualität sowie Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit umzusetzen und dabei ein größtmögliches kreatives Potenzial zu nützen. Im Sinne einer qualitätsvollen städtebaulichen Entwicklung wurde für einen Teil des Planungsgebiets am 08.06.2021 ein geladener einstufiger Architekturwettbewerb nach dem Grazer Modell abgehalten. Eine Fachjury unter anderem mit Kammermitgliedern der Ziviltechnikerammer, als auch des Fachbeirats für Baukultur, haben das von Ihnen erwähnte Projekt einstimmig zum Siegerprojekt gewählt. Das Wettbewerbsergebnis wurde als Grundlage für die bauliche Entwicklung im Bebauungsplanentwurf 12.25.0 am Baufeld B herangezogen.

Die Stadt Graz hat sich im Stadtentwicklungskonzept das Ziel gesetzt, ein Räumliches Leitbild als Grundlage für die Bebauungsplanung und die gutachterliche Tätigkeit in Bauverfahren zu erlassen. Das Räumliche Leitbild ist ein Bestandteil zum Stadtentwicklungskonzept. Das Räumliche Leitbild beschäftigt sich mit der Stadtgestalt, der sogenannten dritten Dimension. Die Festlegungen aus dem Stadtentwicklungskonzept und dem Flächenwidmungsplan werden konkretisiert. Das gesamte Stadtgebiet wird in Bereichstypen gegliedert. Der Bereichstyp definiert insbesondere die angestrebte städtebauliche Struktur, die Höhe von Gebäuden, die Lage der Gebäude zum Straßenraum und Freiraumqualitäten.

Das Bebauungsplangebiet liegt gem. Räumlichen Leitbild im Bereichstyp: Vororte mit Zentrumfunktion Im Teilraum 15 – Andritzer Becken. Festlegungen innerhalb des Bereichstyps bzw. Teilraumes zu Erschließungen finden sich unter „Sonstige Festlegungen“: Ausschluss von straßenseitigen offenen Erschließungen, Fortführung des kleinteiligen Charakters, Ausschluss von straßenseitigen Lärmschutzwänden.

Gemäß §3 Begriffsbestimmungen der Verordnung zum Räumlichen Leitbild ist eine offene Erschließung eine „Erschließung vor der Gebäudefront, bestehend aus außenliegenden horizontalen Gängen entlang mehrerer Nutzungseinheiten inklusive zugehöriger außenliegender offener Stiegenhäuser“. Diesbezüglich wird im nachgereichten Bauverfahren eine Übereinstimmung mit diesem verordneten Passus geprüft, wobei dies bereits zum Zeitpunkt des Architekturwettbewerbs passierte und die Erschließung als gebäudeintegriert anzusehen war.

Im Sinne der Einwendungsbearbeitung muss der in §6 Abs. 1 der Verordnung zum Bebauungsplan angeführte Begriff „Laubengänge“ dahingehend richtiggestellt werden, dass der Terminus zur Erschließung den Begriffsbestimmungen der Verordnung des Räumlichen Leitbildes entspricht.

Dahingehend wird §6 Abs.1 wie folgt geändert: „*Straßenseitige offene Erschließungen sind nicht zulässig.*“

Seitens der Abteilung für Verkehrsplanung wurde folgende Stellungnahme abgegeben:

„Für den Bereich der Staudacher Siedlung liegt ein Gutachten zu den Durchgangsverkehren vor. Hierbei wurden ebenso verschiedene Maßnahmen zur Beruhigung des Quartiers erarbeitet. Diese wurden der Politik vorgelegt und erörtert.

Für den Bebauungsplan wurde ebenfalls ein verkehrstechnisches Gutachten erstellt. Beide Gutachten können in der Abteilung für Verkehrsplanung eingesehen werden.

Für ein allumfassendes Verkehrsgutachten liegt derzeit kein politischer Auftrag vor.“

Einwendung 5 (OZ 0009)

Holding Graz

Steyrergasse 113a

8010 Graz

„Gebäude Andritzer Reichsstraße 37

Laut Planunterlage und Erläuterungsbericht soll dieser Gebäudestandort dem Grunde nach weiter erhalten bleiben. Wir haben aber gleichzeitig das Problem, dass genau dieser Standort derzeit eine Engstelle für jegliche Mobilitätsart darstellt. Weder ist ein Busfahrstreifen möglich, noch kann der Radverkehr getrennt geführt werden. Für den KFZ-Verkehr ergibt sich ein sehr enger Abbiegeradius, wo auch die Sicht auf die querenden Fußgänger zusätzlich eingeschränkt ist. Die Fußgänger sind an diesem Punkt überhaupt besonders benachteiligt, da kaum ausreichend Platz für das Warten auf die Querung der Andritzer Reichsstraße gegeben ist. Die Summe dieser Unzulänglichkeiten führt zu entsprechenden Behinderungen für unsere Busse im Verlauf der Andritzer Reichsstraße. Auch wenn wir in die weite Zukunft denken, so erscheint eine ggf. in weiterer Zukunft liegende Überlegung einer Verlängerung der Straßenbahnstrecke hier sehr stark eingeschränkt.

Gleichzeitig verweist der Erläuterungsbericht auf Seite 3 auf das 4.0 STEK, wonach Bezirkszentren durch Gestaltung des öffentlichen Raums, Erhaltung bzw. Verbesserung der Durchgrünung und Durchwegung aufgewertet werden sollen (§11 (2)). Diese Gestaltung sowie Verbesserung der Durchwegung bleibt aber durch das Festhalten an diesem Standort an diesem Punkt unzufriedenstellen. Dieses Gebäude steht zwar nicht unter Denkmalschutz (zumindest weist im Erläuterungsbericht nichts darauf hin), aber im Erläuterungsbericht auf Seite 16 wird auf ein „städtebauliches Ensemble“ im Bereich der Andritzer Hauptplatzes verwiesen. Laut Google StreetView besteht dieses „Ensemble“ aus einem Geschoßbau vermutlich aus den 1970er Jahren auf der einen Seite bzw. einem Geschoßbau jüngerer Datums auf der anderen Seite:

Zumal im Erläuterungsbericht auf Seite 16 als Ziel definiert ist, „den erlebbaren öffentlichen Raum entlang der Andritzer Reichsstraße aufzuwerten“, plädieren wir dafür die Vorgabe zur Beibehaltung dieses Hausstandortes nochmals zu überdenken.

Ruhender Verkehr

Laut den Vorgaben sind in diesem Fall bei Neubauten mit Wohnnutzung je 60-70m² Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz zu errichten. Gerade das Umfeld des Andritzer Hauptplatzes zählt zu den am besten infrastrukturell ausgestatteten Grazer Stadtbereichen und bietet faktische jegliche Nutzung von Bildung, Einkauf, medizinische Versorgung usw. in fußläufiger Distanz. Für weitere Strecken ist das Andritzer Zentrum bestens mit einer Vielzahl an Straßenbahn- und Buslinien mit den übrigen Grazer Stadtteilen verbunden.

Verglichen mit anderen Bebauungsplänen erscheint daher die Festlegung der Wohnnutzflächen für die Anzahl der PKW-Abstellplätze außerordentlich niedrig angesetzt. So ist im Bebauungsplan 17.21.0 (Schwarzer Weg) die selbe Quote beschlossen worden, obwohl es sich dabei um ein völlig peripheres Wohngebiet handelt; ähnlich beim Bebauungsplan 14.33.0 (Seidenhofstraße) mit 65-75m² Wohnnutzfläche je Stellplatz. Diese – aus unserer Sicht sehr niedrig angesetzte – Quote im aktuell aufliegenden Bebauungsplan konterkariert die selbst gesteckten Ziele der Stadt Graz bezüglich der angestrebten Mobilitätsentwicklung und den aktuellen Anforderungen der Energie- und Klimapolitik. Zudem erhöht dies zusätzlich das KFZ-Aufkommen in diesem kritischen Abschnitt der Andritzer Reichsstraße und trägt dabei – in Zusammenhang mit dem zuvor angeführten Punkt – noch mehr zu Behinderungen des öffentlichen Verkehrs in diesem Abschnitt bei. Wir plädieren daher dafür, diesen Wert der erforderlichen Wohnnutzfläche je PKW-Stellplatz deutlich zu erhöhen.“

Einwendungsbehandlung:

Für das Planungsgebiet und die umliegende Umgebung wurde bereits im Regionalplan in der überregionalen Raumplanung (Repro G-GU) ein teilregionales Versorgungszentrum festgelegt. Somit ist das Planungsgebiet im Entwicklungsplan des Stadtentwicklungskonzepts als überörtlicher Siedlungsschwerpunkt, Bezirks- und Stadtteilzentrum mit Entwicklungsschwerpunkt gemäß § 11 STEK 4.0 verordnet.

Der Bebauungsplan wurde mit den zuständigen Abteilungen abgestimmt. Seitens der Verkehrsplanung wurde kein zusätzlicher Flächenbedarf für den Ausbau des öffentlichen Verkehrs eingebracht. Laut Stellungnahme der Verkehrsplanung sollen „solche Stadtteilzentren zukünftig verkehrsberuhigt werden. Dies erfolgt zumeist durch eine Verringerung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h“, eine Nutzungsüberlagerung der einzelnen Verkehrsarten vorausgesetzt.

Das in der Einwendung angeführte Gebäude „Andritzer Reichsstraße 37“ bildet speziell im Verbund mit den ursprünglichen baulichen Beständen am Andritzer Hauptplatz ein städtebauliches Ensemble. Dieses Erscheinungsbild soll am Andritzer Hauptplatz im Sinne des Ortsbildes und der Identifikation in seiner Charakteristik erhalten bleiben, auch wenn das Gebäude nicht dem Denkmalschutz unterliegt. Der angeregte Ansatz Gebäude zur flächenmäßigen Entflechtung von Verkehrsflächen abzurechnen ist grundsätzlich, im Sinne einer flächen- und ressourcenschonenden Stadtentwicklung zu hinterfragen und speziell, bezogen auf die zu erhaltenden räumlichen Qualitäten und die Charakteristik des Stadtteilzentrums Andritz, fachlich nicht nachvollziehbar.

Seitens der Abteilung für Verkehrsplanung wurde folgende Stellungnahme abgegeben:

„Der Stellplatzschlüssel richtet sich nach der Anbindung des öffentlichen Verkehrs, der Kinderbetreuung und Nahversorgung. Die ÖV- Anbindung bezieht sich auf die Erschließungskategorien des 4.0 (idgF) STEK-Deckplan 3- Verkehr und der gewählte Stellplatzschlüssel ist somit für diesen Bereich angemessen. Im Bereich des Bebauungsplanes 17.21.0.“

Einwendung 6 (OZ 0010)

Einwendung 7 (OZ 0011) - die Einwendungen sind inhaltlich ident

„Als direkte Anrainerin / direkter Anrainer (Andritzer Reichsstraße 37 c/d) haben wir folgende Anmerkungen zum Bebauungsplan im Bereich der Baufelder A und B. Es ist wünschenswert die geplante Bebauung der Baufelder C und D auch bei den Baufeldern A und B umzusetzen.

Innenhöfe sind ein positiver Beitrag zur Stadtkernentwicklung. Baumassen im Bereich möglicher Innenhöfe widersprechen dem. Durch eine gekuppelte Bebauung auf den Baufeldern A und B im Straßenbereich kann die Versiegelung der Oberfläche deutlich reduziert werden; bei Erfüllung der geplanten maximalen Bebauungsdichten.

Dafür sollte der Bebauungsplan im Bereich der Straßenecke „Andritzer Reichsstraße / Grazer Straße“ (Baufeld A) unbedingt eine höhere Bebauung vorsehen, um mehr Grünflächen zu schaffen.

Weiters reduziert eine gekuppelte Bebauung den Verkehrslärm, was für die bereits bestehenden und auch zukünftigen Anrainer von Vorteil ist.

Ebenso leistet der vorhandene Baumbestand (Baufelder A und B) einen Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung des Stadtkerns Andritz sowie zur Wohn- und Aufenthaltsqualität der Anrainer.“

Einwendungsbehandlung:

Gemäß Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan liegt für das Planungsgebiet eine Bebauungsplanpflicht vor. Ein Schutz von Innenhöfen und Vorgärten, wie zum Beispiel bei geschlossenen Siedlungsbereichen liegt gem. Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan nicht vor.

Raumordnungsrechtliche Festlegungen:

Für das Planungsgebiet und die umliegende Umgebung wurde bereits im Regionalplan in der überregionalen Raumplanung (Repro G-GU) ein teilregionales Versorgungszentrum festgelegt. Somit ist das Planungsgebiet im Entwicklungsplan des Stadtentwicklungskonzepts als überörtlicher Siedlungsschwerpunkt, Bezirks- und Stadtteilzentrum mit Entwicklungsschwerpunkt gemäß § 11 STEK 4.0 verordnet.

Gemäß § 11 zur Verordnung des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes dient ein Bezirks- und Stadtteilzentrum der Versorgung der Wohngebiete durch Stärkung und bedarfsgerechte Ausstattung der Bezirks- und Stadtteilzentren mit den erforderlichen infrastrukturellen Einrichtungen. Eine Aufwertung der Bezirkszentren durch Gestaltung des öffentlichen Raumes, Erhaltung bzw. Verbesserung der Durchgrünung und Durchwegung ist sicherzustellen.

Räumliches Leitbild: Die Stadt Graz hat sich im Stadtentwicklungskonzept das Ziel gesetzt, ein Räumliches Leitbild als Grundlage für die Bebauungsplanung und die gutachterliche Tätigkeit in Bauverfahren zu erlassen. Das Räumliche Leitbild ist ein Bestandteil zum Stadtentwicklungskonzept.

Gemäß 1.0 Räumliches Leitbild, dem Sachprogramm zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept, liegt das Planungsgebiet im Bereichstyp „Vororte mit Zentrumfunktion“ im Teilraum 15, Andritzer Becken. Die Charakteristik für den Bereichstyp „Vororte mit Zentrumfunktion“ wird in der Verordnung zum Räumlichen Leitbild als überkommene Siedlungsstruktur ehemaliger Vororte, stark straßenraumbildende, häufig kleinteilige Bebauung mit differenziertem Baufluchtlinienverlauf (zB: Krümmung u.ä.), nutzungsdurchmischte Erdgeschoßzone beschrieben. Speziell für den Teilraum 15 und den Bereichstyp „Vororte mit Zentrumfunktion“ sind folgende Festlegungen in der Verordnung zum Räumlichen Leitbild verordnet:

- Rahmen der Geschoßzahl: -
- Bauungsweise: Vorwiegend gekuppelt
- Lage zur Straße: straßenraumbildend, straßenbegleitend
- Funktionsdurchmischung: Im Zuge von Bauungsplänen verbindliche Festlegungen im straßenseitigen Erdgeschoß treffen.
- Zulässige Formen der Parkierung: Tiefgarage (im Neubaufall), bei Zubau auch andere Formen der Parkierung zulässig, sofern mit dem Ortsbild verträglich.
- Sonstige Festlegungen: Ausschluss von straßenseitigen offenen Erschließungen, Fortführung des kleinteiligen Charakters, Ausschluss von straßenseitigen Lärmschutzwänden.

Speziell für den Teilraum 15 und das Zentrum von Andritz rund um den Andritzer Hauptplatz gilt laut Erläuterungsbericht folgende Zielbeschreibung (Auszug):

- Erhalt des Bezirks Andritz als durchgrüntes und kleinstädtisch geprägtes Stadtteil.
- Stärkung des bestehenden Zentrums durch Anlagerung von funktionsdurchmischem Geschoßbau und Wohnanlagen im Umfeld des Zentrums.
- Stärkere Fassung der Straßenräume, welche als stark befahrenen Achsen den Stadtteil erschließen.
- Neues Bauen im Bestand durch Wechsel in dichtere Bereichstypen bei gleichzeitiger Sicherstellung einer verträglichen Entwicklung.

Speziell im Bereich der Baufelder A und B wurde im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes die angeregte Baumassenverschiebung zur Straße, die Höhenentwicklung und eine mögliche Kuppelung der Baumassen zwischen Baufeld A und Baufeld B fachlich geprüft.

Aus fachlicher Sicht muss festgehalten werden, dass die Weiterführung der offenen städtebaulichen Struktur im direkten Umfeld zum Andritzer Hauptplatz prioritär zu behandeln ist. Dementsprechend ist, unter Aufnahme der strukturellen Gliederung des bestehenden Stadtteilzentrums, die offene Bebauung im Bereich von Baufeld A und Baufeld B, mit einer Bebauung in zweiter Reihe sowie einer höhenmäßigen Abstufung der Baukörper Richtung Andritzer Hauptplatz die richtige städtebauliche Antwort. Unter Bedacht einer Verortung von PKW-Stellplätzen ausschließlich in Tiefgaragen sowie einer Deckelung des Versiegelungsgrades mit 40 Prozent ist eine adäquate Baulanddurchgrünung je Baufeld möglich.

Aktuell weist der bauliche Bestand, speziell am Baufeld A, hofseitig überwiegend PKW-Stellplätze mit dazugehörigen Manipulationsflächen und einem sehr hohen Versiegelungsgrad auf.

Durch die im Bebauungsplan verordneten Festlegungen kann aus fachlicher Sicht festgehalten werden, dass sich die Versiegelung am Baufeld A zukünftig erheblich verbessern wird.

Ihrer Einwendung wird jedoch dahingehend Folge geleistet, dass die Baugrenzl意思 für die hofseitige Bebauung am Baufeld A zugunsten eines höheren Durchgrünungsanteils verkleinert wurden.

Ad Baumbestände:

Seitens der Abteilung für Grünraum und Gewässer wurde in einer Stellungnahme vom 15.06.2022 die Baumbestände erhoben und bewertet. Eine vertiefende Prüfung des Baumbestandes am Baufeld A wurde im Zuge der Einwendungsbearbeitung am 17.05.2023 nachgereicht:

Auszug aus der Stellungnahme:

„Gem. Erhebungen vom 15.12.2021 befinden sich erhaltenswerte Bäume im gegenständlichen Gültigkeitsbereich (siehe nachfolgende Abbildung). Aus städtebaulich-freiraumplanerischer Sicht ist der Entfall der erhaltenswerten Bäume durch eine straßenbegleitende Baumreihe (siehe Pkt. 4 der Freiraumplanerischen

Standards) sowie eine entsprechende Überdeckung der Tiefgarage mit 0,7m (vgl. Pkt. 6 der Freiraumplanerischen Standards) zu kompensieren. Im nördlichen Bereich des Betrachtungsgebietes (nördlich der Rohrbachergasse) gibt es weiteren Baumbestand. Die 2 Nussbäume weisen bereits altersbedingte Schäden/ Schwächen auf. Der Nadelholzbestand wirkt noch einigermaßen vital, jedoch zeigen

sich hier erste Hinweise auf klimabedingte Stressreaktionen. Es muss davon ausgegangen werden, dass diese Bäume nicht nachhaltig und langfristig erhalten werden können, weshalb diese nicht als erhaltenswert beurteilt werden. Es ist auch hier eine straßenbegleitende Baumreihe im Bereich der Andritzer Reichsstraße sowie Baumpflanzung im Planungsgebiets anzustreben.“

Der Baum im Bereich des Baufeldes A wird wie folgt bewertet:

„Der gegenständliche Baum wurde offensichtlich schon mehrmals beschnitten und eingekürzt (wie fachlich richtig das ausgeführt wurde, sei dahingestellt). Diese Verletzungen sind teilweise recht massiv und bieten Pilzen uÄ. perfekte Bedingungen um bis in das Kernholz einzudringen. Aus diesem Grund muss davon ausgegangen werden, dass die Lebensdauer dieses schönen Baumes leider überschaubar ist. Eine entsprechende Ersatzpflanzung, die in Zukunft professionell gepflegt wird, ist an diesem Ort sicherlich nachhaltiger als diesen Baum zu erhalten.“

Einwendung 8 (OZ 0012)

„Als direkte Anrainerin / direkter Anrainer (Andritzer Reichsstraße 37 c/d) haben wir folgende Anmerkungen zum Bebauungsplan im Bereich der Baufelder A und B. Es ist wünschenswert die geplante Bebauung der Baufelder C und D auch bei den Baufeldern A und B umzusetzen.

Innenhöfe sind ein positiver Beitrag zur Stadtkernentwicklung. Baumassen im Bereich möglicher Innenhöfe widersprechen dem. Durch eine gekuppelte Bebauung auf den Baufeldern A und B im Straßenbereich kann die Versiegelung der Oberfläche deutlich reduziert werden; bei Erfüllung der geplanten maximalen Bebauungsdichten.

Dafür sollte der Bebauungsplan im Bereich der Straßenecke „Andritzer Reichsstraße / Grazer Straße“ (Baufeld A) unbedingt eine höhere Bebauung vorsehen, um mehr Grünflächen zu schaffen.

Weiters reduziert eine gekuppelte Bebauung den Verkehrslärm, was für die bereits bestehenden und auch zukünftigen Anrainer von Vorteil ist.

Ebenso leistet der vorhandene Baumbestand (Baufelder A und B) einen Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung des Stadtkerns Andritz sowie zur Wohn- und Aufenthaltsqualität der Anrainer.

Am derzeitigen Gelände der Post befindet sich eine 40 Jahre alte riesige Trauerweide. Diese erfreut unsere gesamte Wohnungseigentümergeinschaft das ganze Jahr über. Laut Bebauungsplan würde diese Trauerweide auch entfernt werden. Soll man in Zeiten wie diesen nicht die Natur erhalten und diese unter Naturschutz stellen?“

Einwendungsbehandlung:

Gemäß Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan liegt für das Planungsgebiet eine Bebauungsplanpflicht vor. Ein Schutz von Innenhöfen und Vorgärten, wie zum Beispiel bei geschlossenen Siedlungsbereichen liegt gem. Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan nicht vor.

Raumordnungsrechtliche Festlegungen:

Für das Planungsgebiet und die umliegende Umgebung wurde bereits im Regionalplan in der überregionalen Raumplanung (Repro G-GU) ein teilregionales Versorgungszentrum festgelegt. Somit ist das Planungsgebiet im Entwicklungsplan des Stadtentwicklungskonzepts als überörtlicher Siedlungsschwerpunkt, Bezirks- und Stadtteilzentrum mit Entwicklungsschwerpunkt gemäß § 11 STEK 4.0 verordnet.

Gemäß § 11 zur Verordnung des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes dient ein Bezirks- und Stadtteilzentrum der Versorgung der Wohngebiete durch Stärkung und bedarfsgerechte Ausstattung der Bezirks- und Stadtteilzentren mit den erforderlichen infrastrukturellen Einrichtungen. Eine Aufwertung der Bezirkszentren durch Gestaltung des öffentlichen Raumes, Erhaltung bzw. Verbesserung der Durchgrünung und Durchwegung ist sicherzustellen.

Räumliches Leitbild: Die Stadt Graz hat sich im Stadtentwicklungskonzept das Ziel gesetzt, ein Räumliches Leitbild als Grundlage für die Bebauungsplanung und die gutachterliche Tätigkeit in Bauverfahren zu erlassen. Das Räumliche Leitbild ist ein Bestandteil zum Stadtentwicklungskonzept.

Gemäß 1.0 Räumlichen Leitbild, dem Sachprogramm zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept, liegt das Planungsgebiet im Bereichstyp „Vororte mit Zentrumfunktion“ im Teilraum 15, Andritzer Becken. Die Charakteristik für den Bereichstyp „Vororte mit Zentrumfunktion“ wird in der Verordnung zum Räumlichen Leitbild als überkommene Siedlungsstruktur ehemaliger Vororte, stark straßenraumbildende, häufig kleinteilige Bebauung mit differenziertem Baufluchtlinienverlauf (zB: Krümmung u.ä.), Nutzungsdurchmischte Erdgeschoßzone beschrieben. Speziell für den Teilraum 15 und den Bereichstyp „Vororte mit Zentrumfunktion“ sind folgende Festlegungen in der Verordnung zum Räumlichen Leitbild verordnet:

- Rahmen der Geschoßzahl: -
- Bebauungsweise: Vorwiegend gekuppelt
- Lage zur Straße: straßenraumbildend, straßenbegleitend
- Funktionsdurchmischung: Im Zuge von Bebauungsplänen verbindliche Festlegungen im straßenseitigen Erdgeschoß treffen.

- Zulässige Formen der Parkierung: Tiefgarage (im Neubaufall), bei Zubau auch andere Formen der Parkierung zulässig, sofern mit dem Ortsbild verträglich.
- Sonstige Festlegungen: Ausschluss von straßenseitigen offenen Erschließungen, Fortführung des kleinteiligen Charakters, Ausschluss von straßenseitigen Lärmschutzwänden.

Speziell für den Teilraum 15 und das Zentrum von Andritz rund um den Andritzer Hauptplatz gilt laut Erläuterungsbericht folgende Zielbeschreibung (Auszug):

- Erhalt des Bezirks Andritz als durchgrüntem und kleinstädtisch geprägten Stadtteil.
- Stärkung des bestehenden Zentrums durch Anlagerung von funktionsdurchmischtem Geschoßbau und Wohnanlagen im Umfeld des Zentrums.
- Stärkere Fassung der Straßenräume, welche als stark befahrenen Achsen den Stadtteil erschließen.
- Neues Bauen im Bestand durch Wechsel in dichtere Bereichstypen bei gleichzeitiger Sicherstellung einer verträglichen Entwicklung.

Speziell im Bereich der Baufelder A und B wurde im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes die angeregte Baumassenverschiebung zur Straße, die Höhenentwicklung und eine mögliche Kuppelung der Baumassen zwischen Baufeld A und Baufeld B fachlich geprüft.

Aus fachlicher Sicht muss festgehalten werden, dass die Weiterführung der offenen städtebaulichen Struktur im direkten Umfeld zum Andritzer Hauptplatz prioritär zu behandeln ist. Dementsprechend ist, unter Aufnahme der strukturellen Gliederung des bestehenden Stadtteilzentrums, die offene Bebauung im Bereich von Baufeld A und Baufeld B, mit einer Bebauung in zweiter Reihe sowie einer höhenmäßigen Abstufung der Baukörper Richtung Andritzer Hauptplatz die richtige städtebauliche Antwort.

Unter Bedacht einer Verortung von PKW-Stellplätzen ausschließlich in Tiefgaragen sowie einer Deckelung des Versiegelungsgrades mit 40 Prozent ist eine adäquate Baulanddurchgrünung je Baufeld möglich.

Aktuell weist der bauliche Bestand, speziell am Baufeld A, hofseitig überwiegend PKW-Stellplätze mit dazugehörigen Manipulationsflächen und einem sehr hohen Versiegelungsgrad auf.

Durch die im Bebauungsplan verordneten Festlegungen kann aus fachlicher Sicht festgehalten werden, dass sich die Versiegelung am Baufeld A zukünftig erheblich verbessern wird.

Ihrer Einwendung wird jedoch dahingehend Folge geleistet, dass die Baugrenzlinsen für die hofseitige Bebauung am Baufeld A zugunsten eines höheren Durchgrünungsanteils verkleinert wurden.

Ad Baumbestände:

Seitens der Abteilung für Grünraum und Gewässer wurde in einer Stellungnahme vom 15.06.2022 die Baumbestände erhoben und bewertet. Eine vertiefende Prüfung des Baumbestandes am Baufeld A wurde im Zuge der Einwendungsbearbeitung am 17.05.2023 nachgereicht:

Auszug aus der Stellungnahme:

„Gem. Erhebungen vom 15.12.2021 befinden sich erhaltenswerte Bäume im gegenständlichen Gültigkeitsbereich (siehe nachfolgende Abbildung). Aus städtebaulich-freiraumplanerischer Sicht ist der Entfall der erhaltenswerten Bäume durch eine straßenbegleitende Baumreihe (siehe Pkt. 4 der Freiraumplanerischen

Standards) sowie eine entsprechende Überdeckung der Tiefgarage mit 0,7m (vgl. Pkt. 6 der Freiraumplanerischen Standards) zu kompensieren. Im nördlichen Bereich des Betrachtungsgebietes (nördlich der Rohrbachergasse) gibt es weiteren Baumbestand. Die 2 Nussbäume weisen bereits altersbedingte Schäden/ Schwächen auf. Der Nadelholzbestand wirkt noch einigermaßen vital, jedoch zeigen

sich hier erste Hinweise auf klimabedingte Stressreaktionen. Es muss davon ausgegangen werden, dass diese Bäume nicht nachhaltig und langfristig erhalten werden können, weshalb diese nicht als erhaltenswert beurteilt werden. Es ist auch hier eine straßenbegleitende Baumreihe im Bereich der Andritzer Reichsstraße sowie Baumpflanzung im Planungsgebiets anzustreben.“

Der Baum im Bereich des Baufeldes A wird wie folgt bewertet:

„Der gegenständliche Baum wurde offensichtlich schon mehrmals beschnitten und eingekürzt (wie fachlich richtig das ausgeführt wurde, sei dahingestellt). Diese Verletzungen sind teilweise recht massiv und bieten Pilzen u.Ä. perfekte Bedingungen um bis in das Kernholz einzudringen. Aus diesem Grund muss davon ausgegangen werden, dass die Lebensdauer dieses schönen Baumes leider überschaubar ist. Eine entsprechende Ersatzpflanzung, die in Zukunft professionell gepflegt wird, ist an diesem Ort sicherlich nachhaltiger als diesen Baum zu erhalten.“

Einwendung 9 (OZ 0013)

„Ich erhebe Einspruch gegen das Bauvorhaben Andritzer Reichsstraße.

Die Andritzer Reichsstraße ist an dieser Stelle schon jetzt ein Nadelöhr bei dem es sich jeden Tag zig hunderte Meter staut. Mehrere Wohnblöcke dort wären ein Wahnsinn.

Das Zentrum von Andritz wird damit zerstört.

Abgesehen davon ist jede weitere Bodenversiegelung strikt abzulehnen.

Macht dort einen Park, einen Kinderspielplatz oder eine Hundewiese.“

Einwendungsbehandlung:

Für das Bebauungsplangebiet des 12.25.0 Bebauungsplans „Andritzer Reichsstraße - Grazer Straße - Rohrbachergasse - Am Andritzbach“ und die umliegende Umgebung wurde bereits im Regionalplan in der überregionalen Raumplanung (Repro G-GU) ein teilregionales Versorgungszentrum festgelegt. Somit wurde das Planungsgebiet im eigenen Wirkungsbereich, im Entwicklungsplan des Stadtentwicklungskonzepts als überörtlicher Siedlungsschwerpunkt, Bezirks- und Stadtteilzentrum mit Entwicklungsschwerpunkt gemäß § 11 STEK 4.0 verordnet.

Gemäß § 11 zur Verordnung des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes dient ein Bezirks- und Stadtteilzentrum der Versorgung der Wohngebiete durch Stärkung und bedarfsgerechte Ausstattung der Bezirks- und Stadtteilzentren mit den erforderlichen infrastrukturellen Einrichtungen. Eine Aufwertung der Bezirkszentren durch Gestaltung des öffentlichen Raumes, Erhaltung bzw. Verbesserung der Durchgrünung und Durchwegung ist sicherzustellen.

Gemäß Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan liegt für das Planungsgebiet eine Bebauungsplanpflicht vor. Das Stadtplanungsamt ist, als zuständige Abteilung in raumordnungsrechtlichen Verfahren, dazu verpflichtet gem. § 40 Abs.1 StROG2010 durch Verordnung Bebauungspläne zu erstellen und fortzuführen. Das Stadtplanungsamt ist somit gesetzlich verpflichtet nach erfolgter Abklärung aller Vorfragen, Bebauungspläne zu erstellen.

Primär wird in der Stadt Graz ein Wachstum in infrastrukturell gut versorgten Gebieten durch Innenentwicklungen, wie Stadterneuerungen, Nachverdichtungen oder Flächenrecycling in bebauten Gebieten angestrebt. Eines der strategischen Planungsziele der Stadt Graz ist, im Sinne einer Stadt der kurzen Wege die Abhängigkeit vom Privat-PKW zu mindern, und eine emissionsreduzierte Fortbewegung innerhalb des Stadtgebietes für Fußgänger:innen, Radfahrer:innen und Nutzer:innen des Öffentlichen Verkehrs zu priorisieren.

Speziell im Planungsgebiet des Bebauungsplanes soll es zu einer Verbesserung der Aufenthaltsqualitäten im öffentlichen Raum, einer Bepflanzung der Erdgeschoßzonen durch gewerbliche Nutzungen, eine Aufwertung des Grünraums im öffentlich erlebbaren Raum und natürlich auch um die Schaffung von Wohnraum in zentraler Lage geben. Denn wo sonst als in einem Stadtteilzentrum mit bester ÖV-Anbindung und sehr guter infrastruktureller Versorgung sollte eine städtische Nachverdichtung erfolgen.

Zur Anregung der Errichtung einer öffentlichen Parkanlage oder eines Kinderspielplatzes kann Ihnen mitgeteilt werden, dass in der Rohrbachergasse eine öffentliche Parkanlage besteht. Um das Angebot für

die Bewohner in Andritz zukünftig zu verbessern, hat die Stadt Graz im 4.0 Flächenwidmungsplan eine Vorbehaltsfläche für eine „öffentliche Parkanlage“ im Kreuzungsbereich Am Andritzbach – Emichgasse, mit einer Größe von ca. 4700 m² in direktem Anschluss an die bestehende Parkanlage festgelegt.

Einwendung 10 (OZ 0014)

„Ich finde es ungeheuerlich, was ich heute in der Zeitung gelesen habe!

Ich bin Andritzerin und liebe Andritz.

Man hört immer nur von der Politik, mal los auf die Natur schauen und mehr Grünflächen lassen.

Aber getan wird nichts. Das Gegenteil ist der Fall!!!

Es wird jedes freie Grundstück sofort verbaut und leider ist das in Andritz auch so.

Bitte überdenken Sie den Bebauungsplan noch einmal, benötigt man wirklich in Andritz so viele Wohnungen und dann noch der Verkehr!!

In Andritz passen keine 17 m hohe Baukörper.

Bitte denken Sie an die Natur und an die Bevölkerung.

Nehmen Sie sich ein Beispiel an Stattegg, dort wurde ein Baustopp vorgenommen.

Das wäre auch für Andritz wichtig!!!“

Einwendungsbehandlung:

Für das Bebauungsplangebiet des 12.25.0 Bebauungsplans „Andritzer Reichsstraße - Grazer Straße - Rohrbachergasse - Am Andritzbach“ und die umliegende Umgebung wurde bereits im Regionalplan in der überregionalen Raumplanung (Repro G-GU) ein teilregionales Versorgungszentrum festgelegt. Somit wurde das Planungsgebiet im eigenen Wirkungsbereich, im Entwicklungsplan des Stadtentwicklungskonzepts als überörtlicher Siedlungsschwerpunkt, Bezirks- und Stadtteilzentrum mit Entwicklungsschwerpunkt gemäß § 11 STEK 4.0 verordnet.

Gemäß § 11 zur Verordnung des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes dient ein Bezirks- und Stadtteilzentrum der Versorgung der Wohngebiete durch Stärkung und bedarfsgerechte Ausstattung der Bezirks- und Stadtteilzentren mit den erforderlichen infrastrukturellen Einrichtungen. Eine Aufwertung der Bezirkszentren durch Gestaltung des öffentlichen Raumes, Erhaltung bzw. Verbesserung der Durchgrünung und Durchwegung ist sicherzustellen.

Gemäß Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan liegt für das Planungsgebiet eine Bebauungsplanpflicht vor. Das Stadtplanungsamt ist, als zuständige Abteilung in raumordnungsrechtlichen Verfahren, dazu verpflichtet gem. § 40 Abs.1 StROG2010 durch Verordnung Bebauungspläne zu erstellen und fortzuführen. Das Stadtplanungsamt ist somit gesetzlich verpflichtet nach erfolgter Abklärung aller Vorfragen, Bebauungspläne zu erstellen.

Primär wird in der Stadt Graz ein Wachstum in infrastrukturell gut versorgten Gebieten durch Innenentwicklungen, wie Stadterneuerungen, Nachverdichtungen oder Flächenrecycling in bebauten Gebieten angestrebt. Eines der strategischen Planungsziele der Stadt Graz ist, im Sinne einer Stadt der kurzen Wege die Abhängigkeit vom Privat-PKW zu mindern, und eine emissionsreduzierte Fortbewegung innerhalb des Stadtgebietes für Fußgänger:innen, Radfahrer:innen und Nutzer:innen des Öffentlichen Verkehrs zu priorisieren.

Speziell im Planungsgebiet des Bebauungsplanes soll es zu einer Verbesserung der Aufenthaltsqualitäten im öffentlichen Raum, einer Bespielung der Erdgeschoßzonen durch gewerbliche Nutzungen, eine Aufwertung des Grünraums im öffentlich erlebbaren Raum und natürlich auch um die Schaffung von Wohnraum in zentraler Lage geben. Denn wo sonst als in einem Stadtteilzentrum mit bester ÖV-Anbindung und sehr guter infrastruktureller Versorgung sollte eine städtische Nachverdichtung erfolgen.

Zur Anregung der Errichtung einer öffentlichen Parkanlage oder eines Kinderspielplatzes kann Ihnen mitgeteilt werden, dass in der Rohrbachergasse eine öffentliche Parkanlage besteht. Um das Angebot für die Bewohner in Andritz zukünftig zu verbessern, hat die Stadt Graz im 4.0 Flächenwidmungsplan eine Vorbehaltsfläche für eine „öffentliche Parkanlage“ im Kreuzungsbereich Am Andritzbach – Emichgasse, mit einer Größe von ca. 4700 m² in direktem Anschluss an die bestehende Parkanlage festgelegt.

Ad Gebäudehöhe:

Der Bebauungsplan sieht entlang der Andritzer Reichsstraße eine straßenbegleitende Bebauung mit einer straßenraumwirksamen Gebäudehöhe von max. 14,50 m vor. Diese Höhe beschreibt üblicherweise ein Gebäude mit vier Vollgeschoßen, wobei im Erdgeschoßbereich zur Andritzer Reichsstraße Gewerbeflächen und die damit verbundenen höheren Erdgeschoßzonen berücksichtigt wurden. Zusätzlich kann mit 2,0 m Abstand zur Straßenflucht, analog zu einem Gebäude mit Satteldach (Dachgeschoßausbau) ein zusätzliches zurückversetztes Geschoß innerhalb einer Gesamthöhe von 17,50 m errichtet werden. Gebäude mit straßenseitig zugewandten 4 Vollgeschoßen und mit Höhen um die 14 bis 15 m sowie Gesamthöhen über 17,50 m Höhe sind in direkter Nahelage und näheren Umgebung des Planungsgebietes vorhanden. Aus fachlicher Sicht entsprechen diese Gebäude- und Gesamthöhen der baulichen Umgebung und bilden im Gebietsbereich eine verträgliche Volumetrie der Baukörper ab.

Einwendung 11 (OZ 0015)

Einwendung 12 (OZ 0016) - die Einwendungen sind inhaltlich ident

„Als direkte Anrainerin / direkter Anrainer (Andritzer Reichsstraße 37 c/d) haben wir folgende Anmerkungen zum Bebauungsplan im Bereich der Baufelder A und B. Es ist wünschenswert die geplante Bebauung der Baufelder C und D auch bei den Baufeldern A und B umzusetzen.

Innenhöfe sind ein positiver Beitrag zur Stadtkernentwicklung. Baumassen im Bereich möglicher Innenhöfe widersprechen dem. Durch eine gekuppelte Bebauung auf den Baufeldern A und B im Straßenbereich kann die Versiegelung der Oberfläche deutlich reduziert werden; bei Erfüllung der geplanten maximalen Bebauungsdichten.

Dafür sollte der Bebauungsplan im Bereich der Straßenecke „Andritzer Reichsstraße / Grazer Straße“ (Baufeld A) unbedingt eine höhere Bebauung vorsehen, um mehr Grünflächen zu schaffen.

Weiters reduziert eine gekuppelte Bebauung den Verkehrslärm, was für die bereits bestehenden und auch zukünftigen Anrainer von Vorteil ist.

Ebenso leistet der vorhandene Baumbestand (Baufelder A und B) einen Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung des Stadtkerns Andritz sowie zur Wohn- und Aufenthaltsqualität der Anrainer.“

Einwendungsbehandlung:

Gemäß Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan liegt für das Planungsgebiet eine Bebauungsplanpflicht vor. Ein Schutz von Innenhöfen und Vorgärten, wie zum Beispiel bei geschlossenen Siedlungsbereichen liegt gem. Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan nicht vor.

Raumordnungsrechtliche Festlegungen:

Für das Planungsgebiet und die umliegende Umgebung wurde bereits im Regionalplan in der überregionalen Raumplanung (Repro G-GU) ein teilregionales Versorgungszentrum festgelegt. Somit ist das Planungsgebiet im Entwicklungsplan des Stadtentwicklungskonzepts als überörtlicher Siedlungsschwerpunkt, Bezirks- und Stadtteilzentrum mit Entwicklungsschwerpunkt gemäß § 11 STEK 4.0 verordnet.

Gemäß § 11 zur Verordnung des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes dient ein Bezirks- und Stadtteilzentrum der Versorgung der Wohngebiete durch Stärkung und bedarfsgerechte Ausstattung der Bezirks- und Stadtteilzentren mit den erforderlichen infrastrukturellen Einrichtungen. Eine Aufwertung der

Bezirkszentren durch Gestaltung des öffentlichen Raumes, Erhaltung bzw. Verbesserung der Durchgrünung und Durchwegung ist sicherzustellen.

Räumliches Leitbild: Die Stadt Graz hat sich im Stadtentwicklungskonzept das Ziel gesetzt, ein Räumliches Leitbild als Grundlage für die Bebauungsplanung und die gutachterliche Tätigkeit in Bauverfahren zu erlassen. Das Räumliche Leitbild ist ein Bestandteil zum Stadtentwicklungskonzept.

Gemäß 1.0 Räumlichen Leitbild, dem Sachprogramm zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept, liegt das Planungsgebiet im Bereichstyp „Vororte mit Zentrumfunktion“ im Teilraum 15, Andritzer Becken. Die Charakteristik für den Bereichstyp „Vororte mit Zentrumfunktion“ wird in der Verordnung zum Räumlichen Leitbild als überkommene Siedlungsstruktur ehemaliger Vororte, stark straßenraumbildende, häufig kleinteilige Bebauung mit differenziertem Baufluchtlinienverlauf (zB: Krümmung u.ä.), nutzungsdurchmischte Erdgeschoßzone beschrieben. Speziell für den Teilraum 15 und den Bereichstyp „Vororte mit Zentrumfunktion“ sind folgende Festlegungen in der Verordnung zum Räumlichen Leitbild verordnet:

- Rahmen der Geschoßzahl: -
- Bauungsweise: Vorwiegend gekuppelt
- Lage zur Straße: straßenraumbildend, straßenbegleitend
- Funktionsdurchmischung: Im Zuge von Bebauungsplänen verbindliche Festlegungen im straßenseitigen Erdgeschoß treffen.
- Zulässige Formen der Parkierung: Tiefgarage (im Neubaufall), bei Zubau auch andere Formen der Parkierung zulässig, sofern mit dem Ortsbild verträglich.
- Sonstige Festlegungen: Ausschluss von straßenseitigen offenen Erschließungen, Fortführung des kleinteiligen Charakters, Ausschluss von straßenseitigen Lärmschutzwänden.

Speziell für den Teilraum 15 und das Zentrum von Andritz rund um den Andritzer Hauptplatz gilt laut Erläuterungsbericht folgende Zielbeschreibung (Auszug):

- Erhalt des Bezirks Andritz als durchgrüneten und kleinstädtisch geprägten Stadtteil.
- Stärkung des bestehenden Zentrums durch Anlagerung von funktionsdurchmischem Geschoßbau und Wohnanlagen im Umfeld des Zentrums.
- Stärkere Fassung der Straßenräume, welche als stark befahrenen Achsen den Stadtteil erschließen.
- Neues Bauen im Bestand durch Wechsel in dichtere Bereichstypen bei gleichzeitiger Sicherstellung einer verträglichen Entwicklung.

Speziell im Bereich der Baufelder A und B wurde im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes die angeregte Baumassenverschiebung zur Straße, die Höhenentwicklung und eine mögliche Kuppelung der Baumassen zwischen Baufeld A und Baufeld B fachlich geprüft.

Aus fachlicher Sicht muss festgehalten werden, dass die Weiterführung der offenen städtebaulichen Struktur im direkten Umfeld zum Andritzer Hauptplatz prioritär zu behandeln ist. Dementsprechend ist, unter Aufnahme der strukturellen Gliederung des bestehenden Stadtteilzentrums, die offene Bebauung im Bereich von Baufeld A und Baufeld B, mit einer Bebauung in zweiter Reihe sowie einer höhenmäßigen Abstufung der Baukörper Richtung Andritzer Hauptplatz die richtige städtebauliche Antwort.

Unter Bedacht einer Verortung von PKW-Stellplätzen ausschließlich in Tiefgaragen sowie einer Deckelung des Versiegelungsgrades mit 40 Prozent ist eine adäquate Baulanddurchgrünung je Baufeld möglich.

Aktuell weist der bauliche Bestand, speziell am Baufeld A, hofseitig überwiegend PKW-Stellplätze mit dazugehörigen Manipulationsflächen und einem sehr hohen Versiegelungsgrad auf.

Durch die im Bebauungsplan verordneten Festlegungen kann aus fachlicher Sicht festgehalten werden, dass sich die Versiegelung am Baufeld A zukünftig erheblich verbessern wird.

Ihrer Einwendung wird jedoch dahingehend Folge geleistet, dass die Baugrenzen für die hofseitige Bebauung am Baufeld A zugunsten eines höheren Durchgrünungsanteils verkleinert wurden.

Ad Baumbestände:

Seitens der Abteilung für Grünraum und Gewässer wurde in einer Stellungnahme vom 15.06.2022 die Baumbestände erhoben und bewertet. Eine vertiefende Prüfung des Baumbestandes am Baufeld A wurde im Zuge der Einwendungsbearbeitung am 17.05.2023 nachgereicht:

Auszug aus der Stellungnahme:

„Gem. Erhebungen vom 15.12.2021 befinden sich erhaltenswerte Bäume im gegenständlichen Gültigkeitsbereich (siehe nachfolgende Abbildung). Aus städtebaulich-freiraumplanerischer Sicht ist der Entfall der erhaltenswerten Bäume durch eine straßenbegleitende Baumreihe (siehe Pkt. 4 der Freiraumplanerischen

Standards) sowie eine entsprechende Überdeckung der Tiefgarage mit 0,7m (vgl. Pkt. 6 der Freiraumplanerischen Standards) zu kompensieren. Im nördlichen Bereich des Betrachtungsgebietes (nördlich der Rohrbachergasse) gibt es weiteren Baumbestand. Die 2 Nussbäume weisen bereits altersbedingte Schäden/ Schwächen auf. Der Nadelholzbestand wirkt noch einigermaßen vital, jedoch zeigen

sich hier erste Hinweise auf klimabedingte Stressreaktionen. Es muss davon ausgegangen werden, dass diese Bäume nicht nachhaltig und langfristig erhalten werden können, weshalb diese nicht als erhaltenswert beurteilt werden. Es ist auch hier eine straßenbegleitende Baumreihe im Bereich der Andritzer Reichsstraße sowie Baumpflanzung im Planungsgebiets anzustreben.“

Der Baum im Bereich des Baufeldes A wird wie folgt bewertet:

„Der gegenständliche Baum wurde offensichtlich schon mehrmals beschnitten und eingekürzt (wie fachlich richtig das ausgeführt wurde, sei dahingestellt). Diese Verletzungen sind teilweise recht massiv und bieten Pilzen uÄ. perfekte Bedingungen um bis in das Kernholz einzudringen. Aus diesem Grund muss davon ausgegangen werden, dass die Lebensdauer dieses schönen Baumes leider überschaubar ist. Eine entsprechende Ersatzpflanzung, die in Zukunft professionell gepflegt wird, ist an diesem Ort sicherlich nachhaltiger als diesen Baum zu erhalten.“

Einwendung 13 (OZ 0017)

1. *„Der vorgelegte Entwurf ist weder rechtlich noch fachlich ausreichend begründet.*
 - *Die noch vor dem Architekturwettbewerb genehmigte Dichteüberschreitung auf 1,4 stellt eine informelle Zusage ohne Rechtswirksamkeit dar. Die Erhöhung der Bebauungsdichte überschreitet die Kompetenz der Stadtplanung bzw. der Stadtbaudirektion, sondern obliegt ausschließlich dem Gemeinderat! Für eine derartige Genehmigung fehlt in den Unterlagen auch jegliche fachliche Begründung.*
 - *Damit wurde der Wettbewerb (für das Baufeld B) ohne entsprechende Rechtsgrundlage durchgeführt und dessen Ergebnis - insbesondere das dem Bebauungsplan zu Grunde gelegte Siegerprojekt – sind (für den Gemeinderat) rechtlich nicht bindend.*
 - *In Zusammenhang mit dieser rechtlich fragwürdigen Dichteerhöhung im Baufeld B sieht der VO Entwurf auch für die übrigen Baufelder (A, B und D) eine Überschreitung der Bebauungsdichte des Flächenwidmungsplans vor. Dies wird mit einer in der Bebauungsdichteverordnung vorgesehen Ausnahme begründet (städtebauliche Schwerpunktsetzung). Weder die Analyse noch die Beschreibung der Festlegungen argumentieren jedoch diese städtebauliche Schwerpunktsetzung ebendort, im unmittelbaren Anschluss an einen wesentlich niedrigeren Baubestand Richtung Grazerstraße und auch nach Westen und Norden - mit Ausnahme der (ebenfalls schwer argumentierbaren) Aufstockung des Gebäudes A. Reichsstraße Nr. 48.*
 - *Als Konsequenz steht die aus dem Bebauungsplan resultierende Dichte in Widerspruch zum rechtsgültigen Flächenwidmungsplan.*
 - *Die Dichteerhöhung steht darüber hinaus auch im Widerspruch zum sog. „roten Faden der Raumplanung“: Bei der letzten Revision des Flächenwidmungsplanes wurde die Dichte im relevanten Bereich von 1,5 auf 1,2 zurückgenommen. Entgegen den Erfordernissen des Klimaschutzes und einem Wohnungsüberschuss in Graz soll die Dichte nun wieder auf diesen Wert erhöht werden.*
 - *Diese geplante Dichteerhöhung im Rahmen des Bebauungsplanes gegenüber dem rechtskräftigen Flächenwidmungsplan stellt auch eine demokratiepolitisch problematische Entscheidung eines Mehrheitsbeschlusses (Bebauungsplan) gegenüber einem Beschluss des Flächenwidmungsplanes mit höheren Mehrheiten dar.*
2. *Der Entwurf steht nicht im Einklang mit dem Stadtentwicklungskonzept (STEK 4.0)*
 - *Auf die Ziele des STEK für den Funktionsbereich ‚Bezirks- und Stadtteilzentrum‘ wird zwar im Erläuterungsbericht hingewiesen, Vorgaben der Stadtplanung zur Erreichung dieser Ziele - insbesondere für eine qualitätsvolle Gestaltung des öffentlichen (Straßen)Raums - werden jedoch nicht formuliert.*
 - *Im Hinblick auf die Gestaltung des öffentlichen (Straßen)Raums müsste der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans auch größer angelegt werden, sodass er zumindest - unabhängig von der fehlenden Bebauungsplanpflicht nördlich der A. Reichsstraße - die beiden Seiten der A. Reichsstraße umfasst. Erst das würde eine entsprechende Gesamtplanung des öffentlichen (Straßen)Raums samt Verkehrslösungen (z.B. Parkplätze, Geh- und Radwege, Straßenquerschnitte) ermöglichen. Der aktuelle Entwurf sieht nur grob skizzierte Straßenquerschnitte ohne Maßangaben oder nähere Festlegungen vor.“*

Einwendungsbehandlung:

Ad 1:

Das Stmk. Raumordnungsrecht sieht in der Dichteverordnung in § 3 Möglichkeiten zu einer Dichteüberschreitung und in § 4 Möglichkeiten zu einer Dichteunterschreitung vor.

Die Möglichkeit zur Überschreitung der im Flächenwidmungsplan beschlossenen Bebauungsdichtewerte, ist raumordnungsrechtlich in der Bebauungsdichteverordnung in § 3 Abs. 1 geregelt. Diese gesetzliche Regelung legt fest, dass „die im Flächenwidmungsplan und im § 2 angegebenen Höchstwerte der Bebauungsdichte durch Festsetzungen in einem Bebauungsplan, bei Vorliegen von städtebaulichen Gründen

oder aus Gründen des Ortsbildes überschritten werden können. Als derartige Gründe kommen insbesondere jene der Verkehrserschließung einschließlich der Vorsorge für den ruhenden Verkehr, weiters der Versorgung durch öffentliche Einrichtungen, der Einfügung in die umgebende Bebauung, Ensemblekomplettierung, städtebauliche Schwerpunktsetzungen, Dachraumausbauten und Zubauten in Betracht.“

Das Planungsgebiet liegt gem. 4.0 Flächenwidmungsplan im „Kerngebiet mit Einkaufszentrenausschluss“ mit einer Bebauungsdichte von 0,6 - 1,2. Gemäß Bebauungsdichteverordnung idgF. sind für Kerngebiete ein Mindestwert von 0,5 und ein Höchstwert von 2,5 zu verordnen.

Der Flächenwidmungsplan wird mit seinen Dichtefestlegungen (Mindest- und Höchstwerte) im Maßstab 1:5.000 für das gesamte Stadtgebiet, mit einer Gesamtfläche von ca. 127.570.000 m², durch den Gemeinderat der Stadt Graz, in periodischen Abständen von ca. 10 Jahren, mit einer Zweidrittelmehrheit beschlossen.

Der Beschluss eines Bebauungsplanes bezieht sich auf Bereiche, die z.B. städtebauliche Entwicklungspotentiale aufweisen oder in welchen es städtebaulichen oder verkehrsplanerischen Regulierungs- oder Konkretisierungsbedarf gibt. Diese Flächen werden im Deckplan 1 zum Flächenwidmungsplan (Bebauungsplanzonierungsplan) festgelegt und mit dem Flächenwidmungsplanpaket durch eine Zweidrittelmehrheit im Gemeinderat beschlossen. Dieser Beschluss ermöglicht eine vertiefende Betrachtung eines klar abgegrenzten Gebietsbereichs. Unter Miteinbeziehung aller städtischen Planungsabteilungen erfolgt eine detaillierte Analyse des Plangebietes und der näheren Umgebung. Danach erfolgt eine Ausarbeitung eines Bebauungsplanes im Maßstab 1:500, also wesentlich detaillierter als der Flächenwidmungsplan, der unter Bedacht der Bürgerbeteiligung für mindestens 8 Wochen öffentlich aufgelegt wird. Ein Bebauungsplan wird mit einer einfachen Mehrheit im Gemeinderat beschlossen. Im aktuellen Fall weist der Bebauungsplan eine Größe von ca. 7533 m² auf.

Die rechtliche Stringenz zur Dichteerhöhung ist dahingehend gegeben, dass alle Festlegungen, auch jene, welche bebauungsplanpflichtige Gebiete im Stadtgebiet definieren, durch eine Zweidrittelmehrheit im Gemeinderat beschlossen werden, wohl wissentlich, dass ein Bebauungsplan und somit eine vertiefende Prüfung und Bearbeitung eines klar abgegrenzten Bereichs und die daraus resultierenden Änderungen nur mit einer einfachen Mehrheit im Gemeinderat beschlossen wird.

Die Erhöhung der Bebauungsdichte im Bebauungsplan 12.25.0 „Andritzer Reichsstraße – Grazer Straße – Rohrbachergasse – Am Andritzbach“ ist thematisch in zwei Kategorien einzuteilen:

Bebauungsdichteerhöhung am Baufeld B im Rahmen einer städtebaulichen Schwerpunktsetzung:

Das Bebauungsplangebiet liegt westlich der Andritzer Reichsstraße im Zentrum von Andritz und grenzt im Süden an den Andritzer Hauptplatz. Das Planungsgebiet ist infrastrukturell sehr gut erschlossen und auch bestens an den öffentlichen Verkehr angeschlossen. Entlang der Andritzer Reichsstraße und im Nahebereich des Andritzer Hauptplatzes ist allgemein ein hoher Grad an Öffentlichkeit und ein guter Mix aus unterschiedlichen Funktionen vorzufinden. Generell weist das gesamte Planungsgebiet auf Grund der hochwertigen Lage, der Ausweisung im Flächenwidmungsplan und der in Natura vorhandenen baulichen Bestände ein hohes Entwicklungspotential im Sinne einer städtebaulichen Nachverdichtung auf. Der städtebauliche Ansatz für das Stadtteilzentrum verfolgt die Intentionen bestehende Infrastrukturen zu nutzen, Synergien zu erzeugen und neue Qualitäten zu ergänzen.

Es soll eine Verbesserung der Aufenthaltsqualitäten im öffentlichen Raum, eine Bespielung der Erdgeschoßzonen durch gewerbliche Nutzungen, eine Aufwertung des Grünraums im öffentlich erlebbaren Raum und natürlich auch um die Schaffung von Wohnraum in zentraler Lage geben. Denn wo sonst als in einem Stadtteilzentrum mit bester ÖV-Anbindung und sehr guter infrastruktureller Versorgung sollte eine städtische Nachverdichtung erfolgen?

In der Grundlagenerhebung erwies sich speziell das Baufeld B im Kreuzungsbereich Andritzer Reichsstraße – Rohrbachergasse aus raumplanerischer Sicht auf Grund der Größe, Lage, und auf Grund des

Grundstückszuschnittes als Potentialfläche für eine städtebauliche Schwerpunktsetzung und einer möglichen Bebauungsdichteerhöhung. Der Grundstückszuschnitt des Baufeldes und die Lage im Kreuzungsbereich ermöglichen es in der Erdgeschoßzone den öffentlich erlebbaren Raum in die Tiefe des Grundstücks zu erweitern. Darüber soll die Wohnnutzung zu tragen kommen. Die allgemein nutzbare Erdgeschoßzone soll sowohl den straßenzugewandten als auch den straßenabgewandten Bereich bespielen und für Passanten erlebbar machen. Parallel dazu sind im Sinne der Nachverdichtung für die Wohnnutzung der städtischen Lage angemessene, begrünte Freiräume zu schaffen.

Die Verschneidung dieser Qualitäten ist aus fachlicher Sicht nur am Baufeld B möglich, da hier ein Grundstückszuschnitt gegeben ist, der zur Andritzer Reichsstraße eine repräsentative Breite und straßenabgewandt zur Erweiterung des öffentlichen Raumes und zur Schaffung von wohnungszugeordneten Erholungs- und Freiflächen, eine adäquate Tiefe aufweist.

Um diese Qualitäten zu prüfen, wurde speziell für das Baufeld B im Vorfeld der Bebauungsplanerstellung ein Architekturwettbewerb nach dem Grazer Modell abgehalten.

Unter Einhaltung der zuvor angeführten Qualitätskriterien wurde im Rahmen einer städtebaulichen Schwerpunktsetzung eine Dichteerhöhung von 1,2 auf 1,4 in Aussicht gestellt.

Das Wettbewerbsergebnis bestärkte diesen Umstand mit der Nachweisführung einer gebietsverträglichen Volumetrie der Baukörper, die durch ihre wohlüberlegte Positionierung, Höhenentwicklung und Fassadenausrichtung spannende halböffentliche Freiflächen und öffentliche Pufferzonen erzeugt. Die Gewerbefläche entlang der Andritzer Reichsstraße lassen eine Ausrichtung sowohl zur Straße als auch ins Quartier zu und erfüllen mit einem fließenden Übergang vom öffentlichen Raum zu halböffentlich nutzbaren Flächen, die Qualitäten einer städtebaulichen Schwerpunktsetzung. Das Wettbewerbsergebnis wurde als Grundlage für die bauliche Entwicklung im Bebauungsplan 12.25.0 am Baufeld B herangezogen.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass das Planungsgebiet des Bebauungsplanes in bester städtischer Lage im Zentrum von Andritz ein hohes Entwicklungspotential im Sinne einer städtebaulichen Nachverdichtung aufweist. Die im Wettbewerbsergebnis abgebildeten Qualitäten und im Speziellen die Aufweitung des öffentlichen Raumes in der Erdgeschoßzone am Baufeld B, rechtfertigen aus fachlicher Sicht eine Dichteerhöhung um zwei Zehntel.

Unter Einhaltung der im Wettbewerbsergebnis abgebildeten Qualitäten, ist im Rahmen einer städtebaulichen Schwerpunktsetzung, fachlich eine Erhöhung der im Flächenwidmungsplan festgesetzten Bebauungsdichte von 1,2 auf 1,4, bezogen auf die Bruttobaufeldgröße, in dieser sehr guten städtischen Lage angemessen.

Flächensicherung im Rahmen von Abtretungsflächen zur Vergrößerung des öffentlichen Gutes:

Die Lage des Planungsgebiets und die längenmäßige Ausdehnung entlang der stark befahrenen Straße „Andritzer Reichsstraße“ ermöglichen raumordnungsrechtlich langfristig strategische Flächensicherungen für die Stadt Graz.

Der Bebauungsplan sieht eine Aufwertung der Aufenthaltsqualität für Fußgänger im öffentlichen Raum vor. Es wird der städtebauliche Ansatz verfolgt, den erlebbaren öffentlichen Raum entlang der Andritzer Reichsstraße aufzuwerten und zu begrünen. Diesbezüglich wurde festgelegt, entlang der Andritzer Reichsstraße, eine grüne Achse mit Baumreihe und einem, vom Straßenraum abgerückten Gehweg, zu berücksichtigen. In der Rohrbachergasse ist eine Baumallee geplant. Im nördlichen Bereich der Rohrbachergasse wird die fußläufige Erreichbarkeit des öffentlichen Parks durch einen 2,0 m breiten Gehsteig gesichert. Diese strategische Sicherung von Flächen zur Aufwertung des öffentlichen Raumes ist aus fachlicher Sicht für das Stadtteilzentrum Andritz zwingend erforderlich.

Um diese qualitativen Ziele zu erreichen, werden im Bebauungsplangebiet Abtretungsflächen im vollwertigen Bauland festgelegt, die an die Stadt Graz, gesichert durch Verträge im Rahmen von Bauverfahren, ausgebaut und kostenneutral abgetreten werden. Um dieses kostenneutrale Ziel zu

erreichen, wird die rechnerisch ermittelte Dichte, bezogen auf die abzutretenden Flächen, auf den einzelnen Nettobauplätzen kompensiert. Es wird auf die Berechnungstabelle im Erläuterungsbericht des Bebauungsplanes 12.25.0 verwiesen.

Ad 2:

Das Stadtplanungsamt ist, als zuständige Abteilung in raumordnungsrechtlichen Verfahren, dazu verpflichtet gem. § 40 Abs.1 StROG2010 durch Verordnung Bebauungspläne zu erstellen und fortzuführen. Gem. § 40 Abs.2 des StROG2010 ist mit der Bebauungsplanung eine den Raumordnungsgrundsätzen entsprechende Entwicklung der Struktur und Gestaltung des im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Baulandes und des Freilandes (Sondernutzungen) anzustreben. Der Gültigkeitsbereich des Bebauungsplanes und die raumordnungsrechtlich möglichen Gestaltungs- und Flächensicherungsmaßnahmen beziehen sich somit auf die im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Baulandflächen und die vom Gemeinderat beschlossenen bebauungsplanpflichtigen Gebiete.

Die angeregte Ausdehnung des Gültigkeitsbereiches des Bebauungsplanes über die angrenzenden Verkehrsflächen, als auch über die nördlich der Andritzer Reichsstraße liegenden Baulandgrundstücke Grundstücke, ist raumordnungsrechtlich in diesem Verfahren nicht möglich.

Seitens der Abteilung für Verkehrsplanung wurde folgende Stellungnahme abgegeben:

„Der Bereich des Bebauungsplangebietes (Andritzer Reichsstraße) wird laut 4.0 Stadtentwicklungskonzept als überörtlicher Siedlungsschwerpunkt/ Bezirks- und Stadtteilzentrum definiert. Solche Stadtteilzentren sollen zukünftig verkehrsberuhigt werden. Dies erfolgt zumeist durch eine Verringerung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h. Bei einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h wird der Radverkehr im Mischverkehr geführt und es bedarf keiner eigenen Radinfrastruktur. Die gegenseitige Rücksichtnahme aller Verkehrsteilnehmer:innen wird im § 3 StVO „Vertrauensgrundsatz“ geregelt.“

Stellungnahme 1 (OZ 0018)

Energie Graz GmbH & Co KG

„[...] Von Seiten der Energie Graz GmbH & Co KG und Stromnetz Graz GmbH & Co KG bestehen zum Bebauungsplan 12.25.0 keine Einwände.

Zusatz Energie Graz – Bereich Erdgas

Aus unserer Sicht- Netze Gas- bestehen keine Einwände gegen den BAB 12.25.0

Zusatz Energie Graz – Fernwärme

Der Bebauungsplan liegt im Versorgungsgebiet Fernwärme (KEK).

Eine Versorgung aus der Andritzer Reichsstraße ist kurzfristig möglich.

Seitens Netz Fernwärme gibt es keine Einwände gegen den Bebauungsplan.

Zusatz Energie Graz – Licht

Es gibt keine Einwände der KL – Straßenbeleuchtung

Zusatz Stromnetz Graz

Das Bauvorhaben Andritzer Reichsstraße befindet sich nicht im Versorgungsgebiet der Stromnetz Graz.

Von Seiten der Stromnetz Graz GmbH & Co KG besteht zum Bebauungsplan kein Einwand.“

Beantwortung:

Die Stellungnahme der Energie Graz GmbH & Co KG und Stromnetz Graz GmbH & Co KG wird zur Kenntnis genommen. Das zuständige Elektrizitätswerk Gösting V. Franz GmbH ist informiert.

Einwendung 14 (OZ 0019)

„[...] Ich war am Montag bei der Info- Veranstaltung in Andritz.

Die Information und Planung kann ich nur begrüßen.

Genau das ist die Aufgabe Ihres Amtes!!

Ich habe im Gegensatz zu den meisten Gästen praktisch nichts auszusetzen.

Für mich sollte die Planung sogar etwas weiter gehen und auch die Ostseite der And. Reichsstäße im Bereich Apotheke in ähnlicher Weise miteinbeziehen. Eine Verdichtung im Zentrum ist absolut sinnvoll.

Lassen Sie sich nicht durch unqualifizierte populistische Gegenstimmen von Ihren Plänen abbringen. GRAZ IST NICHT FERTIG GEBAUT!!

Die Erhöhung der Baudichte in Andritz ist in ganz in meinem Sinne - ich habe dadurch keinen Vorteil - Jedoch sollte diese Erhöhung für alle Bereiche gelten!!!

Die Festlegung, dass das alte Remschmiedgebäude unverändert bleiben soll ist gelinde gesagt eine Frechheit. Die Planung sollte dieses Objekt unbedingt einbeziehen. Kein Mensch kann erklären, dass gerade am Hauptplatz ein kleines Gebäude stehen und sogar in den Baufluchtlinien total fixiert wird.

Hier wäre eine Verschiebung und Anbindung an die Nachbargebäude sinnvoller!!!!

Einwendungsbehandlung:

Die einleitenden lobenden Worte werden dankend zur Kenntnis genommen.

Das in der Einwendung angeführte Gebäude „Andritzer Reichsstäße 37“ bildet speziell im Verbund mit den ursprünglichen baulichen Beständen am Andritzer Hauptplatz ein städtebauliches Ensemble. Dieses Erscheinungsbild soll am Andritzer Hauptplatz im Sinne des Ortsbildes und der Identifikation in seiner Charakteristik erhalten bleiben, auch wenn das Gebäude nicht dem Denkmalschutz unterliegt. Der angeregte Ansatz das Gebäude „Andritzer Reichsstäße 37“ abzubrechen ist speziell, bezogen auf die zu erhaltenden räumlichen Qualitäten und die Charakteristik des Stadtteilzentrums Andritz, fachlich nicht nachvollziehbar und wird daher auch nicht weiter verfolgt.

Einwendung 15 (OZ 0020)

Johannes Obenaus

**ehem. 1. Bezirksvorsteherstellvertreter
von Graz XII., Andritz**

„[...] Innerhalb der Auflagefrist erhebe ich gegen diesen im Betreff angeführten Bebauungsplan folgende Einwendungen:

- 1. Laut Informationsveranstaltung vom 19. 9. 2022 ist eine Tiefgaragenausfahrt direkt in die Andritzer Reichsstäße deshalb nicht möglich, da durch die neu zu pflanzenden Bäume der Sichtradius nicht gegeben wäre. Wenn ich mir nun die planliche Darstellung des Entwurfes zum Bebauungsplan ansehe sind in gleichen Abständen auch die Baumpflanzung bei der Ausfahrt von der Rohrbachergasse in die Andritzer Reichsstäße vorgesehen. Nun soll mir bitte jemand erklären wo der Unterschied hier gegeben ist, den alle KFZ die aus der TG-Ausfahrt von der Rohrbachergasse kommen auch in die Andritzer Reichsstäße fahren müssen, da in die Rohrbachergasse in Richtung Westen Einfahrt verboten, lt. Information bei der Veranstaltung, ja bleiben soll.*
- 2. Eine TG-Zu- und Abfahrt über die Rohrbachergasse hätte auch auf das ganze Gebiet der „Rohrbachersiedlung“ insofern einen negativen Einfluss, da dieses Siedlungsgebiet für die Zufahrt von der Weinzöttlstraße einfacher zu erreichen wäre und dadurch eine Schlechterstellung dort dortigen Anrainer wäre.*
- 3. Der Andritzer Bezirksrat hat einstimmig beschlossen, das auf dem Baufeld B eine TIM-Station mit Fahrradabstellplätzen und Fahrradladeboxen aufgestellt werden sollen. Auf diese Forderung des Bezirksrates wird in keiner Form Rechnung getragen. Auch die Möglichkeit einer Anrainergarage wird völlig außer Acht gelassen, obwohl vorgesehen ist, dass etliche KFZ-Parkplätze entfernt werden sollen.*
- 4. Was in der zeichnerischen Plandarstellung ebenfalls fehlt ist die Situierung der Kinderspielplätze.*

Einwendungsbehandlung:

Ad 1:

Im Gültigkeitsbereich des Bebauungsplanes ist es das städtebauliche Ziel, den erlebbaren öffentlichen Raum entlang der Andritzer Reichsstraße aufzuwerten und zu begrünen und die zur Andritzer Reichsstraße orientierten Erdgeschoßzonen zukünftig mit gewerbliche Nutzungen zu bespielen. Diesbezüglich wäre eine Regelung, die Zu- und Abfahrten der einzelnen Baufelder über die Andritzer Reichsstraße zu organisieren, und den neu zu gestaltenden öffentlichen Raum mit einzelnen Zu- und Abfahrten zu unterbrechen, für das Zentrum von Andritz kontraproduktiv.

Seitens der Abteilung für Verkehrsplanung wurde folgende Stellungnahme abgegeben:

„Die Lage der Tiefgaragenzufahrten wurden mit dem Straßenamt der Stadt Graz abgestimmt. Die Lage der Zu- und Abfahrten in den Nebenstraßen haben die folgenden Vorteile:

- *keine weiteren Behinderungen des öffentlichen Personennahverkehrs,*
- *Kein Rückstau bzw. verursachter Stau durch Verzögerung bei der Zu- und Abfahrt auf der Andritzer Reichsstraße als übergeordnete Vorfahrtsstraße,*
- *keine Durchschneidung der Grünfläche bzw. durch Sichtweitennachweise verursachte Unterbrechung der Begrünung,*
- *ausreichende Aufstellflächen in den Nebenstraßen bei Verzögerung der Zufahrt in die Tiefgarage,*
- *Die Zufahrt in der Rohrbachergasse und Am Andritzbach sind nur bis zu den Einfahrten der Bebauung möglich,*
- *entlang der Andritzer Reichstraße sind Baumpflanzungen höherer Ordnung vorgesehen. Aus diesem Grund sind Breite bzw. größer Sichtkeile zu berücksichtigen.“*

Ad 2:

Seitens der Abteilung für Verkehrsplanung wurde folgende Stellungnahme abgegeben:

„Dies ist nicht der Fall, da die Durchfahrt in die Rohrbachergasse nur bis zur neuen Lage der Tiefgarageneinfahrt von der Andritzer Reichstraße aus möglich ist. Die Zufahrt über die Weinzöttlstraße ist zu jeder Zeit möglich, da es sich um eine öffentliche Straße handelt. Jedoch kann eine Zufahrt zur Tiefgarage über die Staudachersiedlung nicht nachvollzogen werden. Das Straßennetz der Staudachersiedlung ist ein größeres Hindernis als die Zufahrt über Weinzöttlstraße, Grazer Straße und Andritzer Reichstraße.“

Ad 3:

Seitens der Abteilung für Verkehrsplanung wurde folgende Stellungnahme abgegeben:

„Es handelt sich hierbei um ein privates Bauvorhaben. Für die Errichtung einer öffentlich nutzbaren Sammelgarage in Kooperation zwischen Bauherren und Stadt Graz besteht am Bauplatz wenig Parkraumpotential vor. Die Errichtung einer TIM- Station wurde geprüft und wird an einem ebenso attraktiven Standort geplant.“

Ad 4:

Angaben zu Freiflächen finden sich im Planwerk als auch in §8 Abs.2 der Verordnung des Bebauungsplanes. Regelungen zu projektbezogenen Kinderspielplätzen finden sich im Steiermärkischen Baugesetz und werden in nachgereihten Bauverfahren behandelt.

Ergänzend kann festgehalten werden, dass im Bereich der Rohrbachergasse eine öffentlich nutzbare Parkanlage besteht. Um das Angebot für die Bewohner in Andritz zukünftig zu verbessern, hat die Stadt Graz im 4.0 Flächenwidmungsplan eine Vorbehaltsfläche für eine „öffentliche Parkanlage“ im Kreuzungsbereich Am Andritzbach – Emichgasse, mit einer Größe von ca. 4700 m² in direktem Anschluss an die bestehende Parkanlage festgelegt.

Einwendung 16 (OZ 0021)

„[...] Zu dem oben angeführten Entwurf erhebe ich folgende Einwendungen und ersuche um Berücksichtigung:

1 Grundsätzliche Einwendung:

Der Entwurf zum BBPL 12.25.0 berücksichtigt nicht in ausreichendem Maß das öffentliche Interesse und ist auf eine maximale Ausnützung der möglichen Kubaturen ausgerichtet.

1.1 Überholte Planungs-Grundlagen

Der gegenständliche Bebauungsplan 12.25.0 berücksichtigt nicht die in der Realität drastisch geänderten Planungsvoraussetzungen; er lässt keine Reaktion auf die Klima-Katastrophe erkennen und bedenkt nicht, dass der Bedarf an Wohnraum in Graz derzeit stagniert, wenn man dazu weiß, dass zwischen 10.000 und 15.000 Einheiten noch im Bau bzw. in Planung sind, und dass tausende Wohnungen leer stehen.

Dass die Basis für Bebauungspläne (Stadtentwicklungskonzept STEK 4.0, Flächenwidmungsplan 4.2 und Räumliches Leitbild 1.0) für eine grundlegende Überarbeitung vorgesehen sind, müsste in der Stadtplanungsabteilung bereits bekannt sein und sie in die Lage versetzen, ja verpflichten, vorausschauend zu agieren.

Seit Jänner 2022 gibt es den Grundsatzbeschluss im Stadtsenat, dass sich Graz in der EU (mit 100 anderen Städten) an einem "raschen" Einhalten der Klimaziele beteiligt: das "Haus Graz" (HOLDING, Schulen, Verwaltung, ...) Klimaneutralität bis 2030, die gesamte Stadt (wie Österreich) bis 2040.

Wie bei Info-Veranstaltungen von Planern gesagt wurde, sieht es die Stadtplanung als ihre Aufgabe, **maximale Potentiale** für die Bebauung zu ermitteln. Der notwendigen Grünausstattung der Wohnbereiche hätte aber dagegen wohl Priorität eingeräumt werden müssen.

Immer wieder wird von den Planern darauf hingewiesen, dass es in ihrem Verantwortungsbereich läge, zwischen **divergierenden Zielen des Stadtentwicklungskonzeptes** abzuwägen. Dass diese **Abwägung** aber in erster Linie zu Gunsten des Klimaschutzes ausfallen müsste, scheint im Auftrag offenbar noch nicht enthalten zu sein!

Eine **Erhöhung der mit maximal 1,2 verordneten Dichte** ist aus diesem Blickwinkel **inakzeptabel**. „Im Rahmen des Wettbewerbsverfahren wurde für das „Baufeld B“, unter Bedacht einer städtebaulichen Schwerpunktsetzung, die Bebauungsdichte von 1,2 um zwei Zehntel auf 1,4, bezogen auf die Bruttobaufeldgröße, erhöht.“ So im Erläuterungsbericht, S. 18; in der mündlichen Begründung bei der Info-Veranstaltung wurde das begründet, mit der Feststellung, es sei die Versorgung bestens. Das Baufeld B erreicht nach Abtretung von 294 m² dann tatsächlich eine Dichte von 1,55!

Irritierend und beunruhigend dazu eine Aussage des Leiters des Stadtplanungsamtes bei der Info-Veranstaltung: „Wir setzen täglich Bebauungsdichten fest“.

1.2 Zu kleinräumige Betrachtung

Wie auch bei den anderen aktuell vorgestellten BBPL.-Entwürfen wurde klar, dass sie lediglich die Verbauung von eng abgesteckten Blöcken, teilweise sogar nur eine Seite einer Straßenflucht behandeln. Die rein bauliche Gestaltung ist aber nicht das einzige Element einer urbanen Gestaltung. Fragen der Verkehrsführung, Ideen für Verkehrsberuhigung (Begegnungszonen etc.), Auswirkungen von Groß-Projekten in benachbarten Bereichen finden keine Berücksichtigung. „Das kann der Bebauungsplan nicht leisten“ ist die zutreffende Entschuldigung.

Zwischen den viel zu weit gezogenen Teilräumen des Räumlichen Leitbildes (hier Nr. 15 „Andritzer Becken“) und den Bebauungsplänen tut sich eine Lücke auf, in denen Bebauungspläne verloren herumirren.

Wenn man das Ortszentrum von Andritz betrachtet, zeigen sich auf kleinem Raum **nicht weniger als 8 Bereichstypen** (im Uhrzeigersinn): Vorort mit Zentralfunktion, Wohnbau und verdichteter Flachbau, kleinteilig strukturierte Gebiete, Überlagerungsbereich, Grünraum (Eignungszone STEK 4.0), Straßenrandbebauung, Betriebsgebiete, Geschoßbau.

Dieser historisch gewachsene heterogene Siedlungsraum kann niemals auf Grund von punktuellen Bebauungsplänen harmonisch weiterentwickelt werden. Bezeichnend ist, dass es für den östlichen Bereich der Reichsstraße in diesem Abschnitt keine Bebauungsplanpflicht gibt, dort also auch jederzeit die noch vorhandenen Villen einem Betonklotz weichen könnten – die Dichte ist hier ja sogar noch 1,5! Der kürzlich erfolgte Verkauf des Altbaus Reichsstraße 56 lässt Schlimmes befürchten. Das sind Fehler der vorhergehenden Flächenwidmung, die jetzt schlagend werden könnten.

So zeigt sich außerhalb des BBPl.-Gebietes beiderseits der Straße Am Andritzbach ein **riesiger Grünraum**, der größtenteils erhalten werden soll (südlich: Vorbehaltsfläche für öffentliche Parkanlage, nördlich: Aufschließungsgebiet Wohnen), deren Zukunft aber nicht endgültig feststeht. Eine Beurteilung der Gesamtlage des Andritzer Kerns hätte diese Flächen unbedingt einbeziehen müssen, denn hier könnten sich Alternativen auf tun – worauf hier nicht näher eingegangen werden soll.

1.3 Planung ohne Einbeziehung der betroffenen Bevölkerung

Auch in diesem BBPl. wurden in die Planerstellung die betroffenen Grundbesitzer nachweislich nicht eingebunden. Dennoch spricht der Leiter des Stadtplanungsamtes in einer Einführung darüber, dass die Pläne gemeinsam mit den Bürgern erarbeitet würden. Diese Vorgangsweise ist völlig konträr zu den Aussagen der zuständigen Politiker, die mehr Bürgerbeteiligung auf ihre Fahnen geschrieben haben.

1.4 Keine Lösungen für drängende Fragen

Es sind aus dem Bebauungsplan keine Lösungen für das Verkehrsproblem im Zentrum von Andritz ersichtlich,

Zwar wird die Erreichbarkeit von Radwegen angeführt, aber für das Zentrum selbst ist nichts vorgesehen. Auch andere Punkte, wie z. B. die von Bürgern verlangte Möglichkeit, Wohnstraßen einzurichten, wurden nicht behandelt. Von Überlegungen zur Sozialstruktur ist keine Spur zu erkennen.

Daraus ergibt sich deutlich, dass es übergreifender städtebaulicher Konzepte bedarf, bevor Bebauungspläne ausschnittsweise und damit unharmonisch ganze Ortsbilder „weiter entwickeln“, in diesem Fall aber besser gesagt, zerstören. Diese Konzepte müssen auf neue Grundlagen aufbauen, deren aktuelle Versionen ja gerade überarbeitet werden sollen (STEK, Fläwi, RLB).

Die von Vizebürgermeisterin Mag. Schwentner am 7.9.2022 angekündigten **Stadtteil-Leitbilder** könnten so ein Instrument sein (am 25.9.2022 auch im „Grazer“ für Jakomini skizziert), das muss aber noch geprüft werden. Es scheint derzeit der einzige erkennbare Weg zu sein, den die Politik vorschlägt.

2 Detailkritik

2.1 Kein Eingehen auf die „Aura“ und das Bauerbe des Planungsraums

Das Andritzer Zentrum, gebildet durch den Teil der Reichsstraße zwischen der Radegunder Straße und der Stattegger Straße, ist ein aus einer historischen Dorfstruktur hervorgegangenes heterogen gewachsenes Gebiet.

Die Riedkarte zum Franziszeischen Kataster von 1820 zeigt eine grundherrschaftlich geprägte Blockflur (Haus 55 ist das Jägerhaus der Herrschaft Gösting, zu der Andritz gehörte!) mit noch geringer Bebauung am heutigen Hauptplatz (Haus 64 und 65 ein Schmied (Wölfl-Haus), Haus 66 ein Sagmeister, 89 ein Wehrmeister, 90 ein Keuschler, 111 ein Bäcker), aber schon mit ersten frühindustriellen Bauten, wie die am Steilabfall des Andritzbaches (slaw. jendrica = etwa Bach-Schnelle) stehende Mühle (Nr. 56 der „Mühler“ Anton Trummer; später Maschinenfabrik Andritz); nicht im Ausschnitt zu sehen sind Nr. 82 (Bäcker, heute GH Pfleger), Nr. 86 (Binderwirth), Nr. 114 (die Steiner-Mühle am Andritzbach), Nr. 121 (die Papierfabrik des Franz Krausler, später Arland).

Der vorgelegte Entwurf sieht das beinahe völlige Untergehen dieses althergekommenen Ortsbildes vor. Dem kann so nicht zugestimmt werden. Zwar wird im vorliegenden Plan das Eck-Haus Reichsstraße 37 (ehem. Gasthof Remschmidt) nicht angetastet, das scheint aber wohl der nicht vorhandenen Grundfläche geschuldet, auch wenn es im Erläuterungsbericht heißt: „Aus städtebaulicher Sicht soll dieses Erscheinungs-

bild in seiner Charakteristik erhalten bleiben.“ Was meint der Planer, wenn er mahnd feststellt: „... im Bauverfahren darauf zu achten sein, dass die Gestaltung der Gebäude dem Duktus des Stadtteilzentrums gerecht wird.“?

Dass hier schon in den letzten Versionen des Flächenwidmungsplans grobe Fehler gemacht wurden, mag als Entschuldigung herhalten, aber hier gilt die Feststellung: die bisherigen Grundlagen der Bebauungsplanung sind nicht mehr gültig, siehe oben! Und: das Räumliche Leitbild 1.0 hat sich bisher als untaugliches Instrument für die Erhaltung des Bauerbes erwiesen. Der Ersatz der schönen Villa Hilmteichstraße 19 – lt. RLB im Villenviertel – durch einen groben Klotz beweist das zur Genüge.

2.3 Verwirrende Darstellung der Planungsabsichten

Bezeichnend ist, dass bei der Info-Veranstaltung das erst später nachgereichte 3-D-Modell nicht gezeigt wurde, sondern nur das Wettbewerbsergebnis für den Bereich zwischen Post und Rohrbachergasse; so konnten die Andritzer Bürger das wahre Ausmaß der Planung gar nicht erkennen.

Dass die Ausführung auch dieses BBPlanes nicht einmal für erfahrene Beobachter eindeutig lesbar ist, machte eine Beurteilung durch die Bewohner fast unmöglich; diese Schwäche wird schon seit Jahren vergeblich kritisiert. Es ist auch wenig hilfreich, wenn ein BBPl. nur Grundstücksgrenzen darstellt, wogegen Gehsteige und Fahrbahnen nicht zu erkennen sind. Wenn über eine Baumreihe auf der einen Seite der Straße diskutiert wird, dann wäre es nötig, die Breiten von Gehsteigen, Fahrbahnen und Parkstreifen konkret anzugeben.

Die Folge dieser Versäumnisse ist eine eklatante Orientierungsschwäche, wohl nicht nur bei den Laien – so sieht moderne Stadtplanung nicht aus!

Die **Wucht der Aufstockung des Hauses Andritzer Reichsstraße 48** drückt dem Straßenraum einen beengenden Stempel auf. Das kann auf der gegenüberliegenden Seite auf keinen Fall wiederholt werden. In diesem Zusammenhang ist generell zu kritisieren, dass z. B. immer noch eine Art Straßenrand-Bebauung angestrebt wird, um die dahinterliegenden Wohnung von Lärm und Abgasen zu schützen (Bürgermund: „Bewohnbare Lärmschutzwände“). Inzwischen ist aber längst der Umstieg von Verbrennungs- auf Elektromotoren gestartet worden, wodurch derartige Maßnahmen in Kürze obsolet sein werden.

3 Alternativ-Vorschlag

3.1 Zur **Vermeidung eines schluchtartigen Eindrucks** sollte der **zentrale Baukörper** den Bereich gegenüber der Nr. 48 nicht erreichen. Das bestehende Eckhaus zur Rohrbachergasse, Nr. 41, sollte erhalten bleiben. Für die Erreichung der max. Dichte von 1,2 könnte die Gesamt-Fläche der Grundstücke 691/1, 691/5 und 832 (insg. 2500 m²) reichen.

3.2 Im **Westen der Reichsstraße** schlage ich eine **Fortführung des Vorgartens** von Nr. 43 nach Süden vor, in dem auch bestehende Bäume zu erhalten wäre. Die Beschattung ist hier nicht nötig (Schatten ab Mittag), schön bepflanzte Vorgärten mit Hecken ebenso klimawirksam. Das erspart der Stadt auch Ablösungen von Privatgrund, ermöglicht leichtere Zufahrten zu Geschäften und auch zu einer Tiefgarage, die dann in der Rohrbachergasse entfallen würden. Diese schmale Straße könnte dann – dem Antrag der Bewohner entsprechend – zu einer **Wohnstraße** werden, die **Errichtung eines Gehsteiges könnte entfallen**.

Es wäre alternativ aber zu prüfen, ob zwischen der Post und der Rohrbachergasse ein Tausch zwischen Gehsteig und Vorgarten sinnvoller wäre, um den Fußgänger vom Straßenverkehr besser abzuschirmen (siehe Querschnitt).

3.4 Da die Verkehrsplanung nach eigener Aussage langfristig für das Zentrum eine **Begegnungszone** vorsieht (die wohl erst nach der Realisierung einer **das Zentrum von Andritz umgehenden Verbindung** von der Weinzöttlstraße zur Stattegger Straße tatsächlich voll wirksam werden könnte), ist die aktuelle Straßenbreite als ausreichend anzusehen. Die Einhaltung der Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 km/h ist

dafür strikter zu überwachen. Der 2019 von Erich Cagran und mir vorgelegte Vorschlag einer Durchfahrtsperre zwischen der Zelinkagasse und Grazer Straße bleibt aufrecht.

3.5 Ein **Fußweg** zwischen dem Hauptplatz und dem Naschgarten in der Rohrbachergasse am westlichen Rand des Planungsgebietes würde dem Zentrum den dringend benötigten **zusätzlichen Ruhebereich** bieten. Auf der Skizze in der Anlage ist eine mögliche Route angedeutet.

3.6 Wenn wir richtig informiert wurden, so liegt für das Baufeld D kein behördlich dokumentiertes Planungsinteresse vor. Da das Baufeld C auch langfristig nicht für Veränderungen verfügbar sein wird, schlage ich vor,

- entweder **den Bebauungsplan 12.25.0 vorerst auf die Baufelder A und B zu beschränken**
- oder das Baufeld C als Bestand zu übernehmen und das Baufeld mit einem frei stehenden Bau zu verordnen.

Ich ersuche das Stadtplanungsamt um Berücksichtigung meiner Einwendung und um Prüfung meiner Alternativ-Vorschläge, die in der untenstehenden Skizze zusammengefasst sind.

Einwendungsbehandlung:

Ad 1:

Das Stadtplanungsamt ist, als zuständige Abteilung in raumordnungsrechtlichen Verfahren, dazu verpflichtet gem. § 40 Abs.1 StROG2010 durch Verordnung Bebauungspläne zu erstellen und fortzuführen. Gem. § 40 Abs.2 des StROG2010 ist mit der Bebauungsplanung eine den Raumordnungsgrundsätzen entsprechende Entwicklung der Struktur und Gestaltung des im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Baulandes und des Freilandes (Sondernutzungen) anzustreben. Der Gültigkeitsbereich eines Bebauungsplanes und die raumordnungsrechtlich möglichen Gestaltungs- und Flächensicherungsmaßnahmen beziehen sich somit auf die im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Baulandflächen und die vom Gemeinderat beschlossenen bebauungsplanpflichtigen Gebiete (Deckplan 1 zum Flächenwidmungsplan).

Die angeregte Ausdehnung des Gültigkeitsbereiches bzw. des Betrachtungsraumes des Bebauungsplanes, als auch die Miteinbeziehung eines verkehrlichen Gesamtkonzeptes für Andritz ist raumordnungsrechtlich in diesem Verfahren nicht möglich.

Eine klimaschonende Stadtentwicklung wird dahingehend verfolgt, dass die Stadt Graz ein Wachstum in infrastrukturell gut versorgten Gebieten durch Innenentwicklungen, wie Stadterneuerungen, Nachverdichtungen oder Flächenrecycling in bebauten Gebieten anstrebt. Eines der strategischen Planungsziele der Stadt ist, im Sinne einer Stadt der kurzen Wege die Abhängigkeit vom Privat-PKW zu mindern, und eine emissionsreduzierte Fortbewegung innerhalb des Stadtgebietes für Fußgänger:innen, Radfahrer:innen und Nutzer:innen des Öffentlichen Verkehrs zu priorisieren und den öffentlich erlebbaren Raum aufzuwerten.

Dies kann in einem Bebauungsplanverfahren nur innerhalb des schon beschriebenen Gültigkeitsbereichs erfolgen.

Bauliche Maßnahmen zu Regenwasserretention, Baulanddurchgrünung, eine Deckelung des Versiegelungsgrades oder der Vorschreibung von Baumpflanzungen sind Details, die der Verordnung, dem Planwerk und dem Erläuterungsbericht zu entnehmen sind.

Dichteüberschreitung:

Das Stmk. Raumordnungsrecht sieht in der Dichteverordnung in § 3 Möglichkeiten zu einer Dichteüberschreitung und in § 4 Möglichkeiten zu einer Dichteunterschreitung vor.

Die Möglichkeit zur Überschreitung der im Flächenwidmungsplan beschlossenen Bebauungsdichtewerte, ist raumordnungsrechtlich in der Bebauungsdichteverordnung in § 3 Abs. 1 geregelt. Diese gesetzliche