

Lt. Verordnung zum Bebauungsplan finden sich weitere Festlegungen die sowohl Klimaanalyse als auch Baulanddurchgrünung berücksichtigen (Auszug):

Verpflichtende Herstellung von Gründächern

Festlegung eines Versiegelungsgrades von 40%

Pflanzung von weiteren Bäumen je 150 m<sup>2</sup> Freifläche

Mindestens 30% der unverbauten Hofflächen dürfen nicht unterbaut werden

Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen und unterbauten Freibereichen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 0,7 m Höhe niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken.

Bei groß- und mittelkronigen Laubbäumen ist eine Vegetationsschicht von mind. 1,50 m Höhe vorzusehen.

Der Bebauungsplan 12.25.0 „Andritzer Reichsstraße - Grazer Straße - Rohrbachergasse - Am Andritzbach“ bildet die räumlichen, als auch strukturellen Festlegungen der übergeordneten Planungsinstrumente und die fachlichen Empfehlungen der Planungsabteilungen für eine Nachverdichtung in infrastrukturell gut versorgten Gebieten, unter Berücksichtigung der Klimaschutzziele der Stadt Graz ab.

### **Einwendung 34 (OZ 0038)**

*[...] Ich habe folgende Einwendungen zum Entwurf des Bebauungsplans 12.25.0 "Andritzer Reichsstraße – Grazer Straße – Rohrbachergasse – Am Andritzbach"*

*1) In der heutigen Zeit des Klimawandels ist eine Planung der Verkehrswege ohne die explizite Planung von Fahrradwegen nicht hinzunehmen!*

*2) Im EG werden Gewerbeflächen ausgewiesen (kein Wohnen) ohne hierfür die entsprechenden Parkplätze/Fahrradstellplätze/Parkplätze für Lastenräder vorzusehen.*

*3) Die Erhöhung der Bebauungsdichte von 1,2 auf 1.4 und die geplante "Massivbebauung" ist nicht akzeptable. Die, vom Hauptplatz kommend, linke Seite der Andritzer Reichstrasse ist derzeit eine "grüner" Ergänzung zur dicht bebauten rechten Seite. Dies gibt Lebensqualität. Die geplante Bebauung würde die Andritzer Reichstrasse quasi zu einer "Häuserschlucht" degradieren. Dies bedeutet eine erhebliche Abwertung des Andritzer Zentrum!*

*Ich bitte das Stadtplanungsamt den aktuellen Bebauungsplan zurückzunehmen und eine umsichtigerere Version zu erarbeiten.*

### Einwendungsbehandlung:

#### **Ad 1:**

Seitens der Abteilung für Verkehrsplanung wurde folgende Stellungnahme abgegeben:

*„Der Bereich des Bebauungsplangebietes (Andritzer Reichstraße) 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.“*

#### **Ad 2:**

Seitens der Abteilung für Verkehrsplanung wurde folgende Stellungnahme abgegeben:

*„Stellplätze für Gewerbeflächen müssen in der Tiefgarage laut Verordnungstext zum Bebauungsplan nachgewiesen werden. Ebenso können reguläre bestehende Stellplätze entlang der Andritzer Reichstraße temporär als Ladezonen verordnet werden.*

*Fahrradabstellanlagen müssen laut Verordnungstext ebenfalls nachgewiesen werden.“*

### Ad 3:

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.

#### **Ad Gestaltungskonzept:**

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.

Ein Stadtteilzentrum dient neben der Ausstattung mit infrastrukturellen Einrichtungen auch der Wohnnutzung. Diesbezüglich ist auch dafür Sorge zu tragen, dass es möglich ist, der städtischen Lage

angemessene begrünte Freiräume für die Wohnnutzung zu schaffen. Eine strukturelle Gliederung der Nutzungen öffentlich, halböffentlich und privat wurde entsprechend der Möglichkeiten im Bebauungsplan berücksichtigt.

Speziell im Planungsgebiet des Bebauungsplanes kommt 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.

Im Detail sieht der Bebauungsplan 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 einen 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.

#### **Einwendung 35 (OZ 0039)**

**Amt der Steiermärkischen Landesregierung**

**Abteilung 13 – Umwelt und Raumordnung**

**Stempfergasse 7**

**8010 Graz**

*„[...] Zu dem dem ggst. Verfahren zu Grunde liegenden Entwurf des Bebauungsplanes (BPLs) bestehen aus raumordnungsfachlicher Sicht folgende Einwendungen bzw. Mängel:*

*- Mit Verweis auf die Kundmachung zur Auflage des BPLs im Amtsblatt vom 20.07.2022 und den Beginn der Auflagefrist mit 21.07.2022 ist im einleitenden 2. Absatz im Grunde auf die zu diesem Zeitpunkt geltende Rechtslage des StROG 2010 idF LGBl. 45/2022 und auf die Rechtslage des Stmk. BauG idF LGBl. 45/2022 abzustellen.*

*Dem entsprechend wäre gemäß den Vorgaben des § 41 (1) Z2 StROG idF LGBl. 45/2022 als Mindestinhalt ua. auch der maximal zulässige Grad der Bodenversiegelung (mit Verweis auf die Begriffsbestimmung des Stmk. BauG) festzulegen.*

*In § 4 Z18a Stmk. BauG ist die Bodenversiegelung wie folgt definiert: „Die Abdeckung des Bodens mit einer wasserundurchlässigen Schicht, wodurch Regenwasser nicht oder nur unter erschwerten Bedingungen versickern kann, wie z.B. mit Beton, Asphalt, Pflastersteinen oder wassergebundenen Decken.“*

*Grundsätzlich wären daher die Bestimmungen der Entwurfsunterlagen ua. in § 8 zu adaptieren, um die oa. Vorgabe des StROG hinreichend umzusetzen.*

*Allenfalls wäre in Bezug auf die Mindestinhalte des BPLs auf die Rechtsgrundlage des StROG mit Stand der Baulandfestlegung des FWP abzustellen.*

*- Gemäß § 41 (1) Z1 StROG 2010 sind in BPLen als „Mindestinhalte“ ua. jedenfalls auch die Inhalte des Räumlichen Leitbildes (soweit darstellbar) ersichtlich zu machen. Diese werden in den Erläuterungen zum Teil angeführt, doch fehlt eine entsprechende Ersichtlichmachung im Wortlaut und/oder in der Plandarstellung. Diese ist zu ergänzen.*

*Zudem ist mit Bezug auf die konkreten Festlegungen des BPLs die Anwendung von Ausnahmebestimmungen gemäß § 9 des Räumlichen Leitbildes darzulegen bzw. vertieft zu begründen.*

*Mit Verweis auf die Vorgabe des § 41 (1) Z1 StROG 2010 ist im Rechtsplan auch für die nördliche Teilfläche des BPL-Gebietes die Nutzungsschablone mit den relevanten Inhalten des FWP 4.00 idGF zu ergänzen.*

*- Generell wird angeregt, bei BPL-Festlegungen auf die Begriffe bzw. Begriffsbestimmungen des StROG bzw. des Stmk. BauG abzustellen (Baufeld/Bauplatz, Bebauungsgrad udgl.).*

- Zu § 2 (3) und zu § 7 (8) wird mit Verweis die Bestimmung des § 2 (1) Z24 StROG um eine Klarstellung des Begriffs „Nutzfläche“ ersucht.

- In § 3 (7) werden für überwiegende Teilflächen des Planungsgebietes unterschiedliche Vorgaben zum maximal zulässigen Bebauungsgrad festgelegt. Unter Berücksichtigung der Mindestinhalte gem. § 41 (1) Z2 StROG ist der zulässige Bebauungsgrad jedoch für sämtliche Flächen des Planungsgebietes (vgl. zB GSt. .110/1) festzulegen. Der Wortlaut ist dahingehend zu ergänzen.

- Bei einer über einen BPL möglichen Überschreitung der im FWP festgelegten Bebauungsdichte ist die Festlegung eines konkreten Maximalwertes erforderlich, weshalb dies auch für das GSt. .110/1 nachzuführen ist. Der § 3 (9) ist dahingehend zu ergänzen bzw. zu überarbeiten.

- Im Bereich des GSt. .110/1 wird die augenscheinlich allseitige Festlegung von Baufluchtlinien hinterfragt und dahingehend eine Prüfung als erforderlich erachtet.

- Zur möglichen Unterschreitung der baugesetzlichen Abstände gem. § 4 (5) des BPLs wird auf die Bestimmungen des § 13 Stmk. BauG hingewiesen.

- In § 5 (1) wird als Höhenbezugspunkt das jeweilige angrenzende Gehsteigniveau festgelegt. Dies wird für die bebaubaren Bereiche in 2. Reihe von der Andritzer Reichsstraße hinterfragt und dahingehend um eine Prüfung ersucht.

- Die Bestimmung des § 5 (8) hinsichtlich einer Mindestgeschossanzahl entlang der Andritzer Reichsstraße von 3 oberirdischen Geschossen ist für das ebenfalls an dieser Straße liegende GSt. .110/1 mit der dort maximal zulässigen Gebäudehöhe von 6.5m bzw. Gesamthöhe von 12.80 iVm verpflichtender Satteldachform nicht nachvollziehbar, weshalb Prüfungen erforderlich sind.

- Zur Festlegung des § 6 (3) sind aufgrund des Determinationsgebotes einschränkende Klarstellungen erforderlich, was unter „Gestaltungselementen“ zu verstehen ist, wobei sich entlang der Andritzer Reichsstraße augenscheinlich über weite Teile die Baufluchtlinie mit der Straßenfluchtlinie deckt.

Eine Klarstellung im Sinne der einleitenden Ausführungen wird auch für die unverbauten „Hofflächen“ gemäß § 8 (5) der Entwurfsunterlagen als erforderlich erachtet.

- Zur Bestimmung des § 6 (8) ist es derzeit nicht nachvollziehbar, warum diese Bestimmung ausschließlich bei Neubauten, jedoch nicht bei Zu- und Umbauten von Bestandsobjekten und allenfalls auch bei Zu- und Umbauten bei auf Grundlage des BPLs bewilligten, künftigen Bestandsobjekten angewandt werden soll. Es wird um eine Prüfung ersucht.

Auch bei weiteren Bestimmungen ua. in § 7 ist es nicht nachvollziehbar, dass diese ausschließlich bei Neubauten, jedoch bspw. nicht bei Zu- und Umbauten von Bestandsobjekten angewandt werden sollen.

- Unter Berücksichtigung der Lage der überwiegenden Teilfläche des Planungsgebiets im Hochwasserabflussbereich HQ100 ist bereits auf Ebene des BPLs unter Berücksichtigung hydrologischer Vorgaben der grundsätzliche Nachweis mit Vorgaben für entsprechende Maßnahmen zu erbringen, dass die Umsetzung von Schutzmaßnahmen bzw. eine Hochwasserfreistellung möglich sein wird. Ein Abschieben dieser Prüfung – ua. auch für Geländeänderungen – auf nachfolgende Bauverfahren wird aus fachlicher Sicht abgelehnt. Auf Grundlage entsprechender Vorgaben sind im BPL

ergänzende Festlegungen zur Hochwasserfreistellung (zB Abflussgassen, die von baulichen Entwicklungen und/oder Geländeänderungen freizuhalten sind) zu treffen.

In der zeichnerischen Darstellung ist die Ersichtlichmachung der verfahrensrelevanten Hochwasseranschlaglinien nachzuführen.

- Aus den vorliegenden Erläuterungen sind einzelne Entscheidungsgrundlagen für Verordnungsinhalte nicht hinreichend erkennbar (ua. zu Mindestwohnungsgrößen).

Generell sind insbesondere unterschiedliche Festlegungen des BPLs (ua. hinsichtlich Verlauf/Abgrenzungen von Baugrenzl意思, Bebauungsgrad, Höhenentwicklung etc.) unter Berücksichtigung der Bestandssituation, der geplanten Entwicklungen und im Sinne der gebotenen Gleichbehandlung vertieft zu begründen.

- Für die verbindliche Umsetzung der in den Erläuterungen angeführten frei zugänglichen Fahrrad-Besucherparkplätze wären entsprechende Wortlautfestlegungen erforderlich.“

#### Einwendungsbehandlung:

##### **Ad. Pkt. „geltende Rechtslage“**

Eine redaktionelle Ergänzung ist in der Beschlussfassung erfolgt.

##### **Ad. Pkt. „Bodenversiegelung“**

Gemäß §8 Abs.3 der Verordnung zum Bebauungsplan bezeichnet der Versiegelungsgrad das Verhältnis der oberirdisch bebauten Fläche, der überbauten Fläche und befestigten Flächen zur Bauplatzfläche.

Gemäß §8 Abs.4 wird der Versiegelungsgrad mit 40 % beschränkt.

Im Erläuterungsbericht gibt es dazu ergänzend die Festlegung von Abminderungsfaktoren für verschiedene Beläge und Dachoberflächen, die eine Ermittlung eines Versiegelungsgrades ermöglichen. Diese Festlegungen finden sich ebenfalls in einer hydrologischen Begleitplanung, welche 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 kommt und die Gebäude hochwassersicher errichtet werden können.

Sollte es in den nachgereichten Bauverfahren zu Unstimmigkeiten bei den Begrifflichkeiten kommen, bietet das Stadtplanungsamt Auskunft- und Beratungstätigkeit an, die Inhalte der Bebauungsplanung erläutert und die Bürger:innen informiert. Bei Unklarheiten, Begriffsschwierigkeiten etc. wird auf diesem Weg versucht, diese bestmöglich zu klären. Die Änderung der Definition des Versiegelungsgrades ist auf Grund dieser Komplexität nicht angedacht.

##### **Ad. Pkt. „Räumliches Leitbild“**

Sowohl der plangrafische als auch im Wortlaut verordnete Inhalt des 1.0 Räumlichen Leitbildes ist in den Erläuterungen zum gegenständlichen Bebauungsplan zu finden. Eine Einbindung der Inhalte des 1.0 RLB in den Plan zum 12.25.0 Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

Die stadtweite großmaßstäbliche Betrachtung des 1.0 RLB liefert nicht in allen Einzelfällen ein abschließendes Ergebnis, sodass bei genauerer Betrachtung im Rahmen der Erstellung eines Bebauungsplanes, unter anderem im Rahmen der Bestandserhebung festgestellt werden kann, dass die Umsetzung bestimmter Festlegungen des Räumlichen Leitbildes einen baurechtswidrigen Umstand oder einen Widerspruch zum erhaltenswerten Ortsbild erzeugen könnten. Hierfür wird gem. §9 „Ausnahmebestimmungen“ der Verordnung zum Räumlichen Leitbild festgehalten, dass abweichend von den Bestimmungen gemäß § 6, § 6a und § 8 auf Basis der Kriterien und Begründungen gemäß Abs. 1 – 6 Ausnahmen im Bebauungsplanverfahren und im Bauverfahren festgelegt bzw. genehmigt werden können (...).

Gemäß §9 Abs.2 zur Verordnung des Räumlichen Leitbildes sind hinsichtlich der Bauungsweise folgende Ausnahmeregelungen verordnet:

- Wenn unter Einhaltung der Bestimmung ein rechtswidriger Zustand gemäß Stmk. Baugesetz entstünde.
- Wenn das charakteristische Erscheinungsbild des Bereichstypen aufgrund der bestehenden Parzellierung nur durch eine andere als die festgelegte Bauungsweise erreichbar ist.

Im Erläuterungsbericht wird unter Kapitel 4. „Inhalt des Bebauungsplanes: Bauung“ im Unterkapitel „§2 Bauungsweisen, Nutzungen“ diesbezüglich folgendes festgehalten:

*„Ein behutsamer Umgang mit den Einzelgrundstücken und den baulichen Beständen generiert im Planungsgebiet jedoch überwiegend die offene Bauung“. Dies erläutert bei detaillierter Betrachtung, aus fachlicher Sicht die Abweichung zum verordneten Bauungsweise im Bereichstyp „Vororte mit Zentrumfunktion“ mit der Festlegung der Bauungsweise als „vorwiegend gekuppelt“.*

Die Festlegungen des „Räumlichen Leitbildes“ und der Umgang mit den Ausnahmebestimmungen sind somit in Planwerk, Verordnungswortlaut als auch im Erläuterungsbericht ausreichend dargelegt und begründet.

#### **Ad. Pkt. „Widmungsausweisung im nördlichen Teilfeld“**

Eine redaktionelle Ergänzung ist in der Beschlussfassung erfolgt.

#### **Ad Pkt. „Klarstellung des Begriffs Nutzfläche“**

Der § 2 (3) des Verordnungstextes wurde konkretisiert:

*„Die Mindestwohnungsgröße hat 30,0 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche zu betragen.“*

Der §7 (8) des Verordnungstextes bleibt, da es sich dezidiert um sonstige Nutzungen handelt unverändert. Sollte es in den nachgereihten Bauverfahren zu Unstimmigkeiten bei den Begrifflichkeiten kommen, bietet das Stadtplanungsamt Auskunfts- und Beratungstätigkeit an, die Inhalte der Bebauungsplanung erläutert und die Bürger:innen informiert. Bei Unklarheiten, Begriffsschwierigkeiten etc. wird auf diesem Weg versucht, diese bestmöglich zu klären.

#### **Ad Pkt. „Bebauungsgrad“**

Bebauungsgrade wurden im Sinne des Effizienzprinzips nur dort festgelegt wo dies als Reglementierungswerkzeug notwendig war.

#### **Ad §3 (9) „Bebauungsdichte Grundstück .110/1 KG 63108 Andritz“**

Durch die Festlegungen des Bebauungsplanes in allen drei Dimensionen - Länge, Tiefe, Höhe - durch Baufluchtlinien, Gebäudehöhen- bzw. Gesamthöhebegrenzungen als auch Angaben zu Dachform und Dachneigung ist die mögliche Bruttogeschosseschosfläche und somit die mögliche Bebauungsdichte festgelegt auch wenn für das Grundstück 110/1 KG 63108 Andritz keine konkrete Zahl definiert worden ist.

#### **Ad räumliche und gestalterische Festlegungen zum Grundstück .110/1 KG 63108 Andritz:**

Das Gebäude Andritzer Reichsstraße 37 mit der Grundstücksnummer .110/1, KG 63108 Andritz, bildet im Verbund mit den ursprünglichen baulichen Beständen am Andritzer Hauptplatz ein städtebauliches Ensemble. Dieses Erscheinungsbild soll am Andritzer Hauptplatz in seiner Charakteristik erhalten bleiben. Um dieses Ziel zu erreichen wird im Sinne des Ortsbildes die Volumetrie des Gebäudes, mit Baufluchtlinien, Höhenangaben und Festlegungen zur Dachform analog zum baulichen Bestand, im Sinne des Ortsbildes bestandsnah belassen.

#### **Ad §4 (5):**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

#### **Ad §5 (1) Höhenbezugspunkt:**

Der § 5 (1) des Verordnungstextes wurde dahingehend ergänzt, dass *„für straßenabgewandte Gebäude als Höhenbezugspunkt das natürlich angrenzende Gelände gilt“*.

#### **Ad §5 (8) Mindestgeschoßanzahl:**

Der § 5 (8) des Verordnungstextes wurde dahingehend konkretisiert, dass *„Für die Bebauung entlang der Andritzer Reichsstraße wird mit Ausnahme des Grundstücks 110/1 KG 63108 Andritz eine Mindestgeschoßanzahl von drei oberirdischen Geschoßen festgelegt“*.

#### **Ad §6 (3):**

Mit der Festlegung gem. § 6 (1) und (2) der Verordnung zum Bebauungsplan wird festgelegt, welche Elemente straßenseitig nicht errichtet werden dürfen bzw. welche Elemente nicht über die Straßenfluchtlinien hervortreten dürfen. Sollte es in den nachgereihten Bauverfahren zu Unstimmigkeiten bei den Begrifflichkeiten kommen, bietet das Stadtplanungsamt Auskunfts- und Beratungstätigkeit an, die Inhalte der Bebauungsplanung erläutert und die Bürger:innen informiert. Bei Unklarheiten, Begriffsschwierigkeiten etc. wird auf diesem Weg versucht, diese bestmöglich zu klären.

#### **Ad §8 (5) Hofflächen:**

Eine Definition der Hofflächen wurde im Erläuterungsbericht wie folgt ergänzt: *„Als Hoffläche wird speziell für diesen Bebauungsplan, bei dem die offene Bebauung ein Teil des Bebauungsplanes ist, jene Fläche*

*definiert, die sich am jeweils antragsgegenständlichen Bauplatz hinter den straßenzugewandten Baufluchtlinien befindet und welche nicht be- oder überbaut ist. Enden die straßenzugewandten Baufluchtlinien vor den Baufeldgrenzen, so sind diese, zur Ermittlung der Hofffläche parallel zur Straßenfluchtlinie weiterzuführen. Die Flächen vor den Baufluchtlinien und deren Verlängerung sind der Vorgartenzone zuzuordnen. Die Flächen hinter den Baufluchtlinien und deren Verlängerung sind der Hofffläche zuzuordnen.“*

**Ad §6 (8):**

Eine redaktionelle Ergänzung ist in der Beschlussfassung erfolgt.

**Ad §7:**

Die Anregung wurde fachlich geprüft, bleibt jedoch vollinhaltlich aufrecht.

**Ad Hochwasserabflussbereiche:**

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.“*

Auf Grund der festgestellten geringfügigen Veränderung des Hoch- und Hangwasserabflusses im Gültigkeitsbereich des Bebauungsplangebietes werden im Bebauungsplan keine ergänzenden Festlegungen getroffen.

Da aktuelle Hochwasserausweisungen durch neue Abflussberechnungen oder Schutzbauten jederzeit verändert werden können wird von einer Ersichtlichmachung der Anschlaglinien im Bebauungsplan



Abstand genommen und, entsprechend der wasserrechtlichen Materiengesetze bzw. auf das nachgereichte Bauverfahren verwiesen.

**Ad Pkt. „Entscheidungsgrundlagen für einzelne Verordnungsinhalte“:**

Zum Thema Verlauf/Abgrenzungen von Baugrenzlinien, Höhenentwicklungen etc. darf auf das städtebauliche Bebauungskonzept sowie den Erläuterungsbericht verwiesen werden.

**Ad Pkt. „Zugänglichkeit Fahrradabstellplätze“:**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**Stellungnahme 2 (OZ 0040)**

**Mag. Abt. 10/1 – Straßenamt**

**Verkehrsreferat und dauerhafte Nutzungen**

„[...] nach Durchsicht der Unterlagen des aufliegenden Bebauungsplans 12.25.0 „Andritzer Reichsstraße – Grazer Straße – Rohrbachergasse – Am Andritzbach“ wird von Seiten des Straßenamtes folgende Stellungnahme abgegeben:

- *Bezugnehmend auf Punkt 5. „Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN – Anbindung an das öffentliche Straßennetz“ des Erläuterungsberichts darf festgehalten werden, dass nicht nur die Lageveränderung der bestehenden Zu- und Abfahrten, sondern auch sämtliche neu zu errichtende Zufahrten mit dem Straßenamt abzustimmen sind, da dieses als Behörde im Zuge des Bauverfahrens die Zufahrtsgenehmigungen erteilt. Die Andritzer Reichsstraße und die Grazer Straße wurden vom Land Steiermark an die Stadt Graz übertragen (dies ist im Kataster derzeit noch nicht ersichtlich), weshalb auch in diesen Bereichen das Straßenamt als Verwalter des öffentlichen Guts zuständig ist. Die Wartepositionen für die Zu- und Abfahrt sind abseits des fließenden Verkehrs und der Flächen für den Fuß- und Radverkehr auf Privatgrund vorzusehen. Die Wartepositionen sind derart anzuordnen, dass wartende Fahrzeuge den Verkehr im öffentlichen Straßenraum nicht beeinträchtigen. Sichtbeziehungen sind jedenfalls einzuhalten und dürfen nicht durch Objekte eingeschränkt werden. Es wird empfohlen ggfs. entsprechende Sichtnachweise zu führen.*
- *Hinsichtlich der Bauverbotszone gem. Stmk LStvG ist das Einvernehmen mit dem Straßenamt, Verkehrsreferat und dauerhafte Nutzungen herzustellen.*
- *Die vorgesehene Baumbepflanzung ist so anzupassen, dass diese nicht in den öffentlichen Lichtraum ragt. Weiters ist zu beachten, dass es zu keiner negativen Begleiterscheinung zwischen Bepflanzung und Straßenbeleuchtung kommt.*
- *Es darf darauf hingewiesen werden, dass in der Andritzer Reichsstraße der fassadenbegleitende Gehsteig nach dem Stand der Technik mit einer Breite von 2,00m auszuführen ist.*
- *Für jene Verkehrsflächen die ins öffentliche Gut übergehen sollen, ist zu gewährleisten, dass diese im Hinblick auf Aufbau, Leiteinrichtungen, Beleuchtung, etc. nach den Vorgaben der Stadt Graz umgesetzt werden.*
- *Jene Teilflächen, die ins öffentliche Gut übergehen, sind von Einbauten und dgl. freizuhalten. Auf diesen ist eine Versickerung von Oberflächenwässer der Bauobjekte oder anderen Nutzungen durch Dritte nicht zulässig. Von Seiten des Straßenamtes besteht der Wunsch die Flächen kosten- und lastenfrei ins öffentliche Gut übertragen zu lassen. Dies ist entweder in den jeweiligen Baubescheiden oder mittels privatrechtlichen Verträgen festzuhalten!*
- *Sofern in etwaigen Vereinbarungen eine Kostentragung durch Dritte für die Errichtung der Verkehrsflächen vorgesehen ist, ist privatrechtlich sicherzustellen, dass diese Verpflichtung bei Veräußerung auch auf den jeweiligen Rechtsnachfolger übergeht.*
- *Wie im Erläuterungsbericht unter Punkt 3. „Planungsgebiet – Ver- und Entsorgung – Entsorgung Abfall“ bereits beschrieben, wird – um eine ordnungsgemäße Entleerung der Müllsammelstelle zu gewährleisten*

– auf die im Hinblick auf Lage und Dimensionierung jedenfalls erforderliche Abstimmung mit dem Abfallentsorgungsunternehmen hingewiesen.“

Beantwortung:

Die Stellungnahme des A10/1 - Straßenamts wird zur Kenntnis genommen und ist eine maßgebliche Vorgabe für die konkrete Ausarbeitung und Umsetzung späterer Bauprojekte im Baubewilligungsverfahren.

Seitens der Abteilung für Verkehrsplanung wurde folgende Stellungnahme abgegeben:

**„Ad Punkt 5:**

Die Anmerkungen des Straßenamtes der Stadt Graz werden eingehalten. Die Zufahrtssituation wurde vorab mit Herrn Weber (Straßenamt der Stadt Graz) abgestimmt.

**Ad Gehsteigsbreite:**

Dies wurde im Bebauungsplan durch Abtretungsflächen berücksichtigt.

**Ad Übernahme in das öffentliche Gut:**

Diese Forderungen werden eingehalten.“

**Stellungnahme 3 (OZ 0042)**

Mag. Abt. 10/5 Abteilung für Grünraum und Gewässer

Referat Grünraum und Freiraumplanung

„[...]“

**A. STN Referat Grün- und Freiraumplanung:**

**1. Bestandsbäume**

Zur fachgerechten Sicherung des Baumbestandes ist folgende Ergänzung erforderlich:

Sämtliche Bestandsbäume im Bebauungsplangebiet sind mit der wahren Kronentraufe lagerichtig einzutragen. Laut ÖNORM B1121 ist der Schutzbereich der Bestandsbäume der **Kronenradius + 1,5m** – dieser ist im Plan als Puffer miteinzutragen. Geplante Baumaßnahmen inkl. dem dazugehörigen Arbeitsraum müssen außerhalb dieses Schutzbereiches liegen. Dem Erhaltungsgebot entsprechend ist dieser Schutzbereich ebenso einbauten- und leitungsfrei zu halten. Eine Unterschreitung des Schutzbereiches ist nur in Abstimmung mit der A10-5 möglich.

**Baugrenzlinien für Untergeschosse und Tiefgaragen sind diesen Vorgaben entsprechend festzulegen.**

Für Grabungsarbeiten im Kronentraufbereich oder Baumfällungen ist entsprechend der Grazer Baumschutzverordnung beim Referat für Baumschutz ein **Baumschutzansuchen** zu stellen. Für Bestandsbäume sind geeignete Schutzvorkehrungen zu treffen, siehe auch Informationsblatt „Umgang mit Bäumen bei Bauverfahren“. Der Wurzel- und Kronenbereich vom erhaltenswerten Baumbestand ist bebauungs-, einbauten- und leitungsfrei zu halten (eine Unterschreitung dieses Maßes ist nur nach Abstimmung mit der A10-5 möglich). **Baugrenzlinien für Untergeschosse und Tiefgaragen sind diesen Vorgaben entsprechend festzulegen.**

**2. Baumpflanzungen**

Neu zu pflanzende Bäume (Pflanzgebot) sind in ungefährender Lage maßstabsgetreu mit der entsprechenden Baumkategorie (groß- oder mittelkronig bzw. 1. oder 2. Ordnung) darzustellen. **Für neu zu pflanzende Grünstrukturen gelten die freiraumplanerischen Standards der Stadt Graz.** Sämtliche Leitungen und Einbauten sind lagerichtig darzustellen, der Abstand zu unterirdischen Einbauten von mind. 2,5m lt. ÖNOTM B2533 idgF ist einzuhalten, eine Unterschreitung dieses Maßes ist nur mit technischen Schutzmaßnahmen in Abstimmung mit den Leitungsträgern zulässig.

**Der Mindestabstand von Baumachse (Stamm) zu Außenflächen von unterirdischen Mauerteilen (Untergeschosse, Tiefgaragen) beträgt mind. 2,5m.**

Die Verwendung von Pflanztrögen und Betonringen bei Baumpflanzungen ist unzulässig. Entwässerungsmulden und Gräben sind von Baumstandorten, Baumreihen/-gruppen und sonstigen Gehölzpflanzungen räumlich zu trennen. Der Abstand einer solchen Mulde muss mind. 1,5m zur Baumachse betragen. Baumneupflanzungen sind mit einem **Abstand von mind. 1,5m zu versiegelten Flächen** zu pflanzen. Versiegelungen im unmittelbarem Umfeld von Bäumen sind unzulässig. Es sind stadtklimaresistente und standortgerechte Baumarten zu wählen. Pro 250 m<sup>2</sup> Hofgröße, unbebauter Bauplatz, ist zumindest ein mittel- oder großkroniger Laubbaum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen. Jeder 4. Baum muss ein großkroniger sein.

### **3. Außenanlagenplan**

Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan mit folgenden Inhalten vorzulegen:

- Abgrenzung des Baufeldes
- Bebaute Fläche, befestigte Fläche, versiegelte Flächen, gewachsener Boden, unterbaute Flächen (z.B. Tiefgaragengrenzen, Wegeführung, Zufahrten, Abstellplätze für Kraftfahrzeuge und Räder, Müllplatz)
- Darstellung der Feuerwehrezufahrt bzw. FF-Abstellfläche
- Höhe der Tiefgaragenüberdeckung
- Art und Umfang der Dachbegrünung
- Art und Umfang der Vertikalbegrünung
- Nutzungs- und Ausstattungsangaben der Freiflächen, Spielflächen, Kinderspielplatz inkl. Der Größenangabe
- Darstellung der Ver- und Entsorgungsleitungen
- Darstellung von Entwässerungsmulden und -gräben, Retentionsbecken Alle gem. Grazer Baumschutzverordnung zu erhaltenen Bäume inkl. Darstellung der erforderlichen Schutzmaßnahmen bei Baumaßnahmen (ÖNORM B1121 und L1122)
- Neu- und Ersatzpflanzungen von Gehölzen in realistischer Größendarstellung inkl. Angabe der Art und Pflanzqualität

Für den Außenanlagenplan gelten die Mindestvorgaben der freiraumplanerischen Standards der Stadt Graz.

#### **B. STN Referat Baumschutz:**

Die Auflagen sind in der ggst. STN enthalten.

#### **C. STN Gewässer:**

Die STN des Referats Gewässer und Hochwasserangelegenheiten erging am 28.09.2022 direkt an den Bearbeiter und das Stadtplanungamt.

#### Beantwortung:

Die Stellungnahme des A10/5 - Abteilung für Grünraum und Gewässer wird zur Kenntnis genommen und ist eine maßgebliche Vorgabe für die konkrete Ausarbeitung und Umsetzung späterer Bauprojekte im Baubewilligungsverfahren.

Seitens der Abteilung für Grünraum und Gewässer wurde in einer Stellungnahme vom 15.06.2022 die Baumbestände erhoben und bewertet. Ergänzend wird ein Auszug der Baumbewertung der Abteilung für Grünraum und Gewässer angeführt:

„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.“

Eine vertiefende Prüfung des Baumbestandes am Baufeld A wurde im Zuge der Einwendungsbearbeitung am 17.05.2023 nachgereicht:

„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.“

Abschließend darf festgehalten werden, dass der in der Stellungnahme in Anhang 01 übermittelte Lageplan mit der Bestandsaufnahme der erhaltenswerten Baumbestände einen Gebietsbereich umfasst, der außerhalb des Gültigkeitsbereichs des Bebauungsplangebietes liegt.

### Einwendung 36 (OZ 0043)

[...] **Der Sonderbericht des IPCC zu 1,5 C globaler Erwärmung** trifft u.a. folgende Kernaussagen zu den Folgen einer globalen Erwärmung um 1,5 C im Vergleich zu denen einer Erderhitzung um 2 C:

1. „Eine weniger starke Zunahme von Durchschnittstemperaturen, Hitzeextremen, Dürren, Starkniederschlägen und Niederschlagsdefiziten.
2. Der Meeresspiegel würde bei Erreichen des 1,5-Grad-Ziels um 0,1 Meter weniger ansteigen als beim Erreichen des 2-Grad-Ziels. Ausgehend von den Bevölkerungszahlen von 2010 und ohne Anpassungsmaßnahmen würden bei 2° Erwärmung bis zu 10 Millionen Menschen mehr vom Meeresspiegelanstieg betroffen sein. Er wird auch nach diesem Jahrhundert selbst bei einer Einhaltung des 1,5-Grad-Ziels weiter steigen, allerdings mit geringerer Geschwindigkeit als bei 2 C globaler Erwärmung.
3. Es würden weniger Arten aussterben, die Schäden an Ökosystemen an Land, im Süßwasser und an Küsten wären geringer, so dass mehr von ihren Ökosystemdienstleistungen erhalten blieben.
4. Eine geringere Erwärmung und Versauerung der Ozeane mit einem geringeren Rückgang des Sauerstoffgehalts im Meer und damit verbunden ein geringerer Rückgang der Artenvielfalt und der Fischerei-Erträge. Ein Sommer ohne Meereis in der Arktis würde statistisch betrachtet nur einmal im Jahrhundert anstatt einmal im Jahrzehnt auftreten.
5. Geringere Risiken für die menschliche Gesundheit und Sicherheit, die Lebensgrundlagen, Nahrungsmittel- und Wasserversorgung und für das Wirtschaftswachstum.
6. Es wären weniger Anpassungen an das neue Klima nötig. Die Grenzen der Anpassungskapazität mancher menschlicher und natürlicher Systeme sind bei 1,5 Grad globaler Erwärmung erreicht, jedoch fallen die Verluste durch das Überschreiten der Grenzen der Anpassung an den Klimawandel geringer aus als bei 2 Grad globaler Erwärmung.<sup>[2]</sup>
7. Das Risiko, Kippelemente im Erdklimasystem und unkontrollierbare Kettenreaktionen auszulösen, ist bei einer Erwärmung um 1,5 C deutlich geringer. Kippelemente der Kryosphäre könnten, so eine Reihe von Forschern in einem 2019 veröffentlichten Kommentar, schon gefährlich nahe sein. Bei einer Erwärmung von 1,5 C bis 2 C könnten der Grönländische Eisschild oder das arktische Meereis abschmelzen. Für den Westantarktischen Eisschild könnte der Kipppunkt bereits heute überschritten sein, eine Erwärmung um 1,5° C würde den Schmelzprozess aber im Vergleich zu 2 C globaler Erwärmung um den Faktor Zehn verlangsamen und eine Anpassung an einen stark steigenden Meeresspiegel erleichtern. Möglicherweise ist das CO<sub>2</sub>-Budget von 500 Milliarden Tonnen für eine 50-prozentige Chance, das 1,5-Grad-Ziel zu erreichen, aber inzwischen schon aufgebraucht.<sup>[13]</sup>

➤ Stmk. Raumordnungsgesetz:

Im § 1 Abs. (2) StROG ist festgelegt: „Raumordnung im Sinn dieses Gesetzes ist die planmäßige, vorausschauende Gestaltung eines Gebietes, um die nachhaltige und bestmögliche Nutzung und Sicherung des Lebensraumes im Interesse des Gemeinwohles zu gewährleisten. Dabei ist, ausgehend von den gegebenen Strukturverhältnissen, auf die natürlichen Gegebenheiten, auf die Erfordernisse des Umweltschutzes sowie die wirtschaftlichen, sozialen, gesundheitlichen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung und die freie Entfaltung der Persönlichkeit in der Gemeinschaft Bedacht zu nehmen.“

In § 3 Abs. (1) StROG sind die Grundlagen enthalten: <https://www.jusline.at/gesetz/strog/paragraf/3>

„Folgende Raumordnungsgrundsätze sind für die Raumordnung im Land Steiermark maßgeblich:

1. Die Qualität der natürlichen Lebensgrundlagen ist durch sparsame und sorgsame Verwendung der natürlichen Ressourcen wie Boden, Wasser und Luft zu erhalten und, soweit erforderlich, nachhaltig zu verbessern.
2. Die Nutzung von Grundflächen hat unter Beachtung eines sparsamen Flächenverbrauches, einer wirtschaftlichen Aufschließung sowie weitgehender Vermeidung gegenseitiger nachteiliger Beeinträchtigungen zu erfolgen. Die Zersiedelung der Landschaft ist zu vermeiden.
3. Die Ordnung benachbarter Räume sowie raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen aller Gebietskörperschaften sind aufeinander abzustimmen.“

Gemäß § 3 Abs. (2) StROG sind u.a. folgenden Ziele abzuwägen:

„Entwicklung der Wirtschafts- und Sozialstruktur des Landes und seiner Regionen unter Bedachtnahme auf die jeweiligen räumlichen und strukturellen Gegebenheiten.

1. Entwicklung der Siedlungsstruktur, ... u.a.:

„h) unter Berücksichtigung sparsamer Verwendung von Energie und vermehrtem Einsatz erneuerbarer Energieträger,

i) unter Berücksichtigung von Klimaschutzzielen,

j) unter Vermeidung von Gefährdung durch Naturgewalten und Umweltschäden durch entsprechende Standortauswahl,

und u.a.:

##### 5. Schutz erhaltenswerter Kulturgüter, Stadt- und Ortsgebiete.“

In der Gegenwart die klimarelevanten Bestimmungen dramatisch an Bedeutung gewonnen, sie müssen in jedem Fall mit Vorrang umgesetzt werden.

➤ Relevanz für Graz:

Was geht Graz das Klima an?

[https://www.graz.at/cms/dokumente/10029027\\_7751115/d1213f76/Ma%C3%9Fnahmen%20Abmilderung%20Klimaerw%C3%A4rmung\\_Endbericht\\_pdfa\\_signiert.pdf](https://www.graz.at/cms/dokumente/10029027_7751115/d1213f76/Ma%C3%9Fnahmen%20Abmilderung%20Klimaerw%C3%A4rmung_Endbericht_pdfa_signiert.pdf)

Schon 2017 war klar, dass die in Paris vereinbarten Klimaziele nur durch massive Anstrengungen von allen Unterzeichner-Staaten erreicht werden können. Die EU und viele Mitgliedsstaaten bemühen sich zwar um die Einhaltung dieser Klimaziele, viele relevante Staaten aber nicht (und Österreich bisher auch nicht).

Die Stadt Graz hat bzgl. Klimaschutz als Rahmenbedingungen für das „Haus Graz“ die Erreichung der Klimaneutralität bis 2030 beschlossen und für Graz gesamt die Klimaneutralität bis 2040.

- Das bedeutet für den Bereich Andritz im Hinblick auf den Klimawandel Schutzmaßnahmen gegen die Hochwassergefährdung durch die Errichtung zusätzlicher Rückhaltebecken und auch wesentlich mehr Raum für die Bäche.

- Das bedeutet klarerweise auch konkrete Maßnahmen für eine deutliche Steigerung des ÖV-Anteils, was klarerweise die Außenbezirke besonders betrifft.
- Und es bedeutet die Errichtung zusätzlicher Grünflächen und Parks (für die verschiedenen Altersgruppen) mit einer wesentlichen Vergrößerung des Baumbestandes und der Schaffung von Alleen im Straßenraum.
- Letztendlich wird durch diese Maßnahmen die Lebensqualität in der Stadt wesentlich gesteigert, (damit aber auch der Wert der Grundstücke und der Gebäude). Es gehört daher auch zu den größten Absurditäten der Gegenwart, wenn gerade jetzt von manchen noch mit allen Mitteln um weitere Großprojekte, für weitere Versiegelungen, zusätzlichen Straßenbau, usw., gekämpft wird!

Für die Speicherung der riesigen CO<sub>2</sub>-Mengen, die dzt. in Andritz bzw. in Graz (bzw. in Österr. bzw. global) dzt. anfallen, reichen die verfügbaren Flächen für eine Kompensation (z.B. durch Wälder) um Zehnerpotenzen nicht! Dafür sind echte dauerhafte, nachhaltige, internationale Lösungen erforderlich

➤ Schlussfolgerungen für Andritz:

- Für eine längerfristig noch deutlich bessere ÖV-Anbindung von Andritz ist noch vor der Rechtskraft dieses Bebauungsplanes 12.25.0 eine Studie mit einer mittelfristigen Perspektive vom künftigen ÖBB-Bahnhof Gösting über die Schleppbahn und einer Verbindung nach Andritz zu erstellen. (Die Freihaltung von Trassen wird zu einem späteren Zeitpunkt voraussichtlich nicht mehr möglich sein).
- Für die Andritzer Reichsstraße im Bereich des Bebauungsplangebietes ist eine Fußgängerzone anzustreben.
- Für das Zentrum von Andritz (bzw. auch für das Bebauungsplangebiet) ist sowohl eine für Straßenbahnen geeignete Anbindung Richtung MFA bzw. über die Andritzer Reichsstraße zum Andritzer Hauptplatz (1-gleisig). zu prüfen und auch von der Nordeinfahrt über die Straße Am Andritzbach zum Hauptplatz.  
In gleicher Weise ist (- ausgehend von der Andritzer Maut -) die Realisierung einer 1-gleisigen Straßenbahnverbindung über die Andritzer Reichsstraße, (Kreuzung mit der Ziegelstraße) und weiter zum Andritzer Hauptplatz zu prüfen. Für den KFZ-Verkehr sind Einbahn-Regelungen zu prüfen.
- Der Bebauungsplan selbst sollte jedenfalls für beide Straßenseiten erstellt werden. Der gegenwärtige Gebietscharakter ist dabei zu berücksichtigen.
- Ein deutlich größeres Bebauungsplangebiet (für den Ortskern von Andritz) ist anzustreben.
- Ein Konzept für eine zügige Umsetzung des Hochwasserschutzes für Andritz ist zu erstellen und zielgerichtet (innerhalb eines „Sanierungszeitraumes“) umzusetzen.
- Die Bäche sollten generell von den lotrechten Betonwänden befreit und in naturnahe Bereiche umgewandelt werden (wie dzt. etwa beim Wasserwerk), – dies hat auch Rückwirkungen auf diesen Bebauungsplan.“

Einwendungsbehandlung:

In der Einwendung ist überwiegend unklar, welche Einwendungspunkte speziell für den gegenständlichen Bebauungsplan eingebracht worden sind. Unabhängig von der Erstellung des Bebauungsplanes wird in der Stadt Graz an einem mehreren Projekten der Straßenraumgestaltung (Baumpflanzungen) bzw. den Verbesserten Grünraumausstattung (Grünraumoffensive) gearbeitet. Die raumordnungsrechtlichen Grundlagen – Stmk. Baugesetz, Stmk. Raumordnungsgesetz, 4.0 Stadtentwicklungskonzept idgF, 4.0 Flächenwidmungsplan idgF., 1.0 Räumliche Leitbild – wurden bei der Erstellung dieses Bebauungsplanes berücksichtigt.

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 Beispielung 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.

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 einen 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.

Mit einem Bebauungsplan ist eine den Raumordnungsgrundsätzen entsprechende Entwicklung der Struktur und Gestaltung des im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Baulandes anzustreben. Der Bebauungsplan besteht aus dem Wortlaut (Verordnungstext), der zeichnerischen Darstellung (Planwerk) samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht. Der Bebauungsplan beschreibt für ein klar definiertes Gebiet ein räumlich-gestalterisches Ensemble, welches unter anderem die maximal zulässigen Gebäudekubaturen, das Verhältnis von bebauten Flächen zu Freiflächen, die Verbringung des ruhenden Verkehrs, die Baulanddurchgrünung in Form von Grünflächen und die anzulegenden und zu erhaltenden Baumpflanzungen, regelt.

#### **Ad Ausdehnung des Gültigkeitsbereiches:**

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.

#### **Einwendung 37 (OZ 0044)**

„[...] Bezüglich der Erhöhung der Bebauungsdichte wurde im Zuge der Informationsveranstaltung am 19. September 2022 (ABC Andritzer Begegnungs-Centrum Haberlandtweg 17, 8045 Graz) mitgeteilt, dass „dies aus unserer Sicht (Anmerkung: wessen Sicht wurde nicht näher erläutert) sinnvoll ist!“. Auf Nachfragen zu dieser Aussage wurde nicht reagiert. Daher ersuche ich um Erläuterung folgender Fragen:

- Wann wird die Nutzung der Dichteüberschreitung „schlagend“?
- Wer hat die Entscheidung der Überschreitung der Bebauungsdichte gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz getroffen?
- Auf welcher Basis erfolgte die Entscheidung der Überschreitung der Bebauungsdichte gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz (Gutachten, Sonstiges)?
- Durch die Umsetzung des geplanten Projektes ist von einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen auszugehen. Im Zuge der Informationsveranstaltung am 19. September 2022 konnte keine Antwort auf ein vorhandenes Verkehrskonzept gegeben werden.
- Gibt es überhaupt ein Verkehrskonzept?
- Wenn ein Konzept vorhanden ist, wird um Darstellung ersucht.
- Gibt es kein Konzept, stellt sich die Frage, ob dieses gravierende Thema in der Landeshauptstadt Graz nur dem Zufall überlassen wird.
- Laut Planung sind **keine** Flächen für Radwege (wie übrigens auch bei vielen sonstigen Straßen in Andritz) vorhanden!
- In der Umgebung des geplanten Bauprojektes gibt es bereits jetzt eine nur sehr eingeschränkte Parkmöglichkeit. Durch den Bau zusätzlicher Wohnungen kann davon ausgegangen werden, dass sich die Parkplatzsituation weiter verschlimmert, da
- zwar Parkplätze in der geplanten Tiefgarage vorhanden sind, diese jedoch nicht für jedes Auto der Bewohner ausreichen werden,
- auch Besucher von Bewohnern der neuen Anlage Parkplätze benötigen,
- eventuell nicht ausreichend Besucherparkplätze geplant sind – dazu merke ich an, dass bei der Anlage „Andritzer Reichsstraße 47“ das Projekt ohne Parkplätze für Besucher errichtet wurde, die Errichtungsgenehmigung trotzdem erfolgte.
- Da auch Gewerbeflächen im Erdgeschoß geplant sind, stellt sich die Frage, wie
- die Parksituation für Zulieferer/Zusteller und Beschäftigte und
- die Parksituation für Kunden gelöst wird.
- Abschließend wird darauf hingewiesen, dass weder eine durchgängige Überwachung der 30iger-Zone in der Andritzer Reichsstraße gegeben ist, noch das permanente Befahren der Straße „Am Andritzbach“ gegen die Einbahn Konsequenzen hat. Wie soll sich diese Situation dann bei erhöhten Verkehrsaufkommen entwickeln?“

#### Einwendungsbehandlung:

##### **Ad 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 Nettobauflächen kompensiert. Es wird auf die Berechnungstabelle im Erläuterungsbericht des Bebauungsplanes 12.25.0 verwiesen.

Seitens der Abteilung für Verkehrsplanung wurde folgende Stellungnahme abgegeben:

#### **„Ad Verkehrskonzept:**

*Im Zuge des Wettbewerbsverfahren wurde zum Bebauungsplan ein verkehrstechnisches Gutachten vorgelegt. Gutachten können nach Terminvereinbarung in der Abteilung für Verkehrsplanung eingesehen werden.*

#### **Ad Radwege:**

*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.*

#### **Ad Stellplätze:**

*Stellplätze für alle Benutzergruppen müssen laut Verordnungstext zum Bebauungsplan nachgewiesen werden.*

*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 Verstöße gegen die StVO:**

*Die Kontrolle der Einhaltung der verkehrlichen Maßnahmen im Sinne der StVO muss durch die Exekutive erfolgen.“*

#### **Einwendung 38 (OZ 0045)**

*[...] Einwendungen zum Entwurf des Bebauungsplans 12.25.0 "Andritzer Reichsstraße – Grazer Straße – Rohrbachergasse – Am Andritzbach"*

0) Kann dieser Bebauungsplan so überhaupt je realisiert werden? (Eigentumsverhältnisse)

Bei einer stufenweisen Bebauung muss auch jede Stufe in sich, und für sich schon funktionieren, und sollte nicht Jahrzehntlang wie eine „Abbruchkante“ aussehen, was wohl in diesem Fall hier eine große Gefahr darstellt.

Meiner Meinung nach gibt es zwei Möglichkeiten.

° Entweder macht man gleich von Anfang an einen „großen Wurf“ der in einer überschaubaren Zeit realisiert werden kann, was in diesem Falle nicht geht. (Eigentumsverhältnisse).

° Oder man arbeitet an einem schönes Mosaik Stück für Stück, am Schluss jedoch passt alles gut zusammen. Das macht eine gute Planung aus!

1) In dem o.g. Entwurf wird mit einem durchschnittlich reduzierten Parkplatzbedarf von 0,7 PKW Stellplätzen pro Haushalt gerechnet, und mit der Nähe der guten Öffentlichen Verkehrsanbindung argumentiert.

Einwand: Laut einer Umfrage die bereits 6 Jahre her ist, hat der Österreichische Verbraucheranalyse (ÖVA), für die das Linzer Meinungsforschungsinstitut IMAS von September 2015 bis Juni 2016 (insgesamt 8.420 Personen ab 14J. wurden befragt), und ist zu einem Bedarfswert von 1,2 PKW Stellplätzen pro Haushalt gekommen.

Da wir davon ausgehen müssen, dass sich die dort zukünftig lebenden Menschen nicht nur in Richtung Graz verkehrstechnisch bewegen werden, ist das o.g. Argument nicht tragfähig!

Darüber hinaus bedarf es realistischer Weise auch noch Besucherparkplätze, und obendrauf braucht es noch Parkplätze für den Geschäftsverkehr der ausgewiesenen Gewerbeflächen, die ja im EG geplant sind.

Selbst unter der Voraussetzung einer genügend großen Tiefgarage bleibt die Frage offen (bzw. ungeplant!) über welche Wege im Umfeld dieser Verkehr hinein und heraus befördert wird?

2) Im Zusammenhang des allgegenwärtigen Klimawandels und der Energiekrise, ist eine Gesamtplanung der Verkehrswege ohne eine explizite Planung der Fahrradwege und der dazugehörigen Fahrradabstellflächen (auch für Lastenräder) nicht hinzunehmen!

3) Die Erhöhung der Bebauungsdichte von 1,2 auf 1.4 und die geplante "Massivbebauung" ist nicht akzeptabel. Sie ist dem vorstädtischen Wohncharakter von Andritz nicht angemessen.

Die, vom Hauptplatz kommend, linke Seite der Andritzer Reichstrasse ist derzeit eine "grüner" Ergänzung zur dicht bebauten rechten Seite und sollte städtebaulich ein vermittelndes Bindeglied zur der dahinterliegenden kleinteiligeren Einfamilienhäuser-Wohnbebauung darstellen. Die Bebauungen muss deshalb niedriger und in seiner Straßenflucht aufgelöster gestaltet werden.

Dieser aufgelöste und durchbrochene Straßen- und Lebensraum kann dann einer sinnvollen Aufteilung für eine wahrhaftige Grünflächen-, (nicht nur Alibi Bäumchen), Radnutzung und auch eingeschränktem PKW Verkehrsnutzung, zur Verfügung stehen.

Es sollten Bäume sein die in 20 Jahren so groß sind dass sie die Straße wirklich beschatten können und dazu brauchen Sie auch genügend Bewässerungsfläche denn es wird immer heißer und staubiger in unseren Städten. Eine offene Bewässerungsfläche ist eine mehrfach nutzbare Flächen zum Beispiel um Fahrräder abzustellen oder für Bänke zum Rasten und trägt zum besseren Mikroklima bei.

Dies würde im erweiterten Blick des Andritzer Hauptplatzes definitiv ein Mehr an Lebens"raum"qualität ergeben.

Die geplante Bebauung dagegen würde die Andritzer Reichstrasse quasi zu einer "Häuserschlucht", die zum Hauptplatz führt, degradieren. Dies bedeutet eine erheblich Abwertung des Andritzer Zentrum!

Ich bitte das Stadtplanungsamt den aktuellen Bebauungsplan zurückzunehmen und eine umsichtiger Version zu erarbeiten. Für einen Austausch diesbezüglich stehe ich gerne zur Verfügung.

### Einwendungsbehandlung:

Mit einem Bebauungsplan ist eine den Raumordnungsgrundsätzen entsprechende Entwicklung der Struktur und Gestaltung des im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Baulandes anzustreben. Der Bebauungsplan besteht aus dem Wortlaut (Verordnungstext), der zeichnerischen Darstellung (Planwerk) samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht. Der Bebauungsplan beschreibt für ein klar definiertes Gebiet ein räumlich-gestalterisches Ensemble, welches unter anderem die maximal zulässigen Gebäudekubaturen, das Verhältnis von bebauten Flächen zu Freiflächen, die Verbringung des ruhenden Verkehrs, die Baulanddurchgrünung in Form von Grünflächen und die anzulegenden und zu erhaltenden Baumpflanzungen, regelt. Der Bebauungsplan 12.25.0 „Andritzer Reichsstraße - Grazer Straße - Rohrbachergasse - Am Andritzbach“ bildet die räumlichen, als auch strukturellen Festlegungen der übergeordneten Planungsinstrumente und die fachlichen Empfehlungen der Planungsabteilungen für eine Nachverdichtung in infrastrukturell gut versorgten Gebieten, unter Berücksichtigung der Klimaschutzziele der Stadt Graz ab.

Der Bebauungsplan ist derart strukturiert, dass eine schrittweise Umsetzung, wie von Ihnen vorgeschlagen, möglich ist.

Seitens der Abteilung für Verkehrsplanung wurde folgende Stellungnahme abgegeben:

#### **„Ad Stellplätze:**

*Stellplätze für Gewerbeflächen müssen in der Tiefgarage laut Verordnungstext zum BPL 12.25.0 nachgewiesen werden. Ebenso werden die Anzahl und Art der Abstellanlagen für Fahrräder im Verordnungstext definiert. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass das Bebauungsplangebiet sehr gut durch den öffentlichen Personennahverkehr erschlossen ist. Somit können Besucher:innen bevorzugt den öffentlichen Personenverkehr benutzen.*

#### **Ad Radwege:**

*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.*

#### **Ad 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.

**Ad Gestaltungskonzept:**

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.

Ein Stadtteilzentrum dient neben der Ausstattung mit infrastrukturellen Einrichtungen auch der Wohnnutzung. Diesbezüglich ist auch dafür Sorge zu tragen, dass es möglich ist, der städtischen Lage angemessene begrünte Freiräume für die Wohnnutzung zu schaffen. Eine strukturelle Gliederung der Nutzungen öffentlich, halböffentlich und privat wurde entsprechend der Möglichkeiten im Bebauungsplan berücksichtigt.

Speziell im Planungsgebiet des Bebauungsplanes kommt 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.

Im Detail sieht der Bebauungsplan 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 einen 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.

## **Einwendung 39 (OZ 0046)**

„[...] Von der grundbücherlichen Eigentümerin des Baufeldes B (EZ 629 / GST 691/1), der Portunus Projektentwicklung GmbH & Co KG werden begründete Einwendungen eingebracht:

Zu §5 (1) Im Planwerk sind die jeweils maximal zulässigen Gebäudehöhen = Traufhöhen (GH. max.) und Gesamthöhen (GesH. max.) festgelegt. Als Höhenbezugspunkt gilt das jeweilige angrenzende Gehsteigniveau.

### Einwendung 1:

Das Eingangsniveau der Gebäude wurde nach ausführlicher Untersuchung und Berechnung der Hochwasserverhältnisse durch die unterschiedlichen HQ 100 Linien festgelegt. Die Höhenlage der Baukörper wird somit durch die im BBPL vorgeschriebene (mind. 70cm hohe) Überdeckung und durch die HQ 100 Niveaus geprägt bzw. definiert. Die beiden westlichen Baukörper (Haus 1 & 3) haben keinen direkten Bezug zum unregelmäßig verlaufenden Gehsteig der Andritzer Reichsstraße.

Weiters fällt das Urgelände in südwestliche Richtung. Ein vom Gehsteigniveau abhängiger Höhenbezugspunkt, geltend für alle 3 Baukörper, wäre somit äußerst ungenau.

>>Als Höhenbezugspunkte gelten:

Haus 1: Das angrenzende Gehsteigniveau der Andritzer Reichsstraße.

Haus 2 & 3: Die jeweils unterschiedlichen HQ 100 Höhen.

### Übersicht HQ100 der unterschiedlichen Baukörper (GST 691/1):

Lt. Techn. Bericht zu Hochwasserverhältnisse Hydroconsult GmbH, vom 8.8.2022

Haus 1	363,07müA	>> Freibord ab 363,37müA
Haus 2	363,69müA	>> Freibord ab 363,99müA
Haus 3	363,34müA	>> Freibord ab 363,64müA

Zu §6 (1) Straßenseitige Laubengänge sind nicht zulässig

### Einwendung 2:

Bei der Ausbildung der Erschließungsfläche wurde die Baufluchtlinie gemäß BBPL berücksichtigt.

Zur Einhaltung des räumlichen Leitbildes, wird trotz offener Erschließung eine Gebäudefront ausgebildet.

>>Straßenseitige Erschließungsflächen (Stiegenhäuser, Gänge so wie offene Erschließungen) sollen hinter der Gebäudefront in den Baukörper integriert werden.

Zu §6 (7) Vordächer, Glasdächer, und Dachvorsprünge im Bereich von zurückspringenden Geschossen sind straßenseitig mit einem Mindestabstand von 2,0m zur jeweiligen Vorderkante der therm. Hülle der darunterliegenden Geschoss auszuführen.

### Einwendung 3:

Flugdächer im Erdgeschoss – für Ausbildung von überdachten Zugangszonen (Positionierung für Klingeltableau und Postkästen sowie Paketboxen für Hofgebäuden) sollen ermöglicht werden

>>Flugdächer im Erdgeschoss sind erlaubt

Zu §8 (5) Mindestens 30% der unverbauten Hofflächen dürfen nicht unterbaut werden.

### Einwendung 4:

Durch die erforderliche Abtretung in das öffentliche Gut sowie durch das Ausmaß der erforderlichen Entwässerungsanlage bleiben knapp 25% der unverbauten Hoffläche nicht unterbaut.

>> Mindestens 20% der unverbauten Hofflächen dürfen nicht unterbaut werden.

### Einwendungsbehandlung:

**Ad §5 (1) Höhenbezugspunkt:**

Die Berücksichtigung eines Freibords wurde bereits im Auflageentwurf des Bebauungsplanes in der Festlegung der Gebäude- und Gesamthöhen berücksichtigt. Zur Überprüfung aller Parameter wurde 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.“*

Die Festlegungen von Freibordhöhen – Höhenangabe in Absoluthöhen – ist dem technischen Bericht zu entnehmen.

Der § 5 (1) des Verordnungstextes wurde dahingehend ergänzt, dass „für straßenabgewandte Gebäude als Höhenbezugspunkt das natürlich angrenzende Gelände gilt“.

#### **Ad §6 (1) Laubengangerschließung:**

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“.



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.*“

#### **Ad §6 (7) Vordächer, Glasdächer, und Dachvorsprünge:**

Aus fachlich Sicht bleibt der §6 Abs. 7 zur Wahrung des straßenseitigen Erscheinungsbildes hinsichtlich der vorgebrachten Thematik unverändert. Inhaltlich wird Abs. 7 dahingehend verändert, dass der Begriff „thermische Hülle“ durch den Begriff „Gebäudefront“ ersetzt wird.

Der § 6 (7) des Verordnungstextes wurde dahingehend konkretisiert, dass „*Vordächer, Glasvordächer und Dachvorsprünge im Bereich von zurückspringenden Geschossen sind straßenseitig mit einem Mindestabstand von 2,0 m zur jeweiligen Vorderkante der Gebäudefront des darunterliegenden Geschosses auszuführen.*“

Betreffend der Anregung, dass Flugdächer außerhalb der Baufluchtlinien zur Schaffung von überdachten Zugängen möglich sind wird auf § 4 (2) verwiesen.

Gemäß §4 Abs.2 der Verordnung zum Bebauungsplan gelten die Baugrenzenlinien nicht für Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Liftzubauten für Bestandsgebäude, Kellerabgänge und deren Einhausungen und dergleichen.

Im Erläuterungsbericht wird der Absatz zu § 4 dahingehend ergänzt, dass „*die Baugrenzenlinien gelten nicht für Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Liftzubauten für Bestandsgebäude, Kellerabgänge und deren Einhausungen und dergleichen. Unter dem Begriff dergleichen, können unter Wahrung des Ortsbildes in den Erdgeschoßzonen auch Flugdächer in den Sammelbegriff „und dergleichen“ miteinbezogen werden.*“

#### **Zu §8 (5):**

Eine Reduktion des Mindestwertes der unverbauten Hofffläche von 30% auf 20% widerspricht den Festlegungen des Stadtentwicklungskonzeptes und wird aus fachlicher Sicht nicht weiter verfolgt.

#### **Einwendung 40 (OZ 0047)**

#### **Einwendung 41 (OZ 0048) - 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 Baugrenzl原因en 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.“*

#### **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.

#### **VERORDNUNG:**

##### **§ 2 BEBAUUNGSWEISE**

(3) Die Mindestwohnungsgröße hat 30,0 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche zu betragen.

### § 3 BAUFELDER, BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE

- (1) Es werden gemäß der Plandarstellung 4 Baufelder (Baufeld A, B, C und D) festgelegt. Die Baufelder bestehen zum Zeitpunkt der Auflage des Bebauungsplanes aus zwei oder mehreren Grundstücken.
- (3) Das „Baufeld B“ umfasst die das Grundstücke 691/1 (vormals .832, .688, 691/1 sowie 691/5), jeweils KG 63108 Andritz mit einer Gesamtfläche von ca. 2.6623 m<sup>2</sup>.
- (7) Der Bebauungsgrad wird wie folgt festgelegt:

Baufeld A:	max. Bebauungsgrad: <del>0,50</del> <u>0,45</u>
Baufeld B:	max. Bebauungsgrad: 0,55
Baufeld C:	max. Bebauungsgrad: 0,54
Baufeld D:	max. Bebauungsgrad: 0,55
- (9) Für das Grundstück .110/1 KG 63108 Andritz ist eine Überschreitung der im gültigen Flächenwidmungsplan festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte ~~am~~ im Rahmen von Dachraumausbauten zulässig.

### § 5 GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, DÄCHER

- (1) Im Planwerk sind die jeweils maximal zulässigen Gebäudehöhen = Traufhöhen (GH. max.) und Gesamthöhen (GesH. max.) festgelegt. Als Höhenbezugspunkt gilt das jeweilige angrenzende Gehsteigniveau, bei nicht vorhandenem Gehsteig gilt das angrenzende Straßenniveau. Für straßenabgewandte Gebäude gilt als Höhenbezugspunkt das natürlich angrenzende Gelände.
- (5) Flachdächer sind zu begrünen. Dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 10 cm vorzusehen. Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 10 ° sind zu begrünen. Dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 10 cm vorzusehen. Für maximal 1/3 der Dachfläche kann eine Ausnahme, beispielsweise für die Errichtung von technischen Aufbauten oder Dachterrassen, erteilt werden.
- (8) Für die Bebauung entlang der Andritzer Reichsstraße wird, mit Ausnahme des Grundstücks 110/1 KG 63108 Andritz, eine Mindestgeschoßanzahl von drei oberirdischen Geschoßen festgelegt.

### § 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (1) Straßenseitige Laubengänge offene Erschließungen sind nicht zulässig.
- (7) Vordächer, Glasvordächer und Dachvorsprünge im Bereich von zurückspringenden Geschossen sind straßenseitig mit einem Mindestabstand von 2,0 m zur jeweiligen Vorderkante der thermischen Hülle Gebäudefront des darunterliegenden Geschosses auszuführen.
- (8) Bei Neubauten, Um- und Zubauten darf bei der Farbgestaltung der Fassaden ein Hellbezugswert von 40 nicht unterschritten, und ein Hellbezugswert von 80 nicht überschritten werden.

### § 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (5) Bei Bauplätzen mit schützenswerten Baumbeständen entfällt die Verpflichtung zur Herstellung von PKW-Stellplätzen gem. § 89 (4) des Stmk. Baugesetzes im Bereich der bestehenden Bäume.

### § 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

- (14) Geländeänderungen sind nur zu geringfügigen Adaptionen im Ausmaß von max. 0,5 m zulässig. Punktuelle Ausnahmen sind im Bereich von Kinderspielplätzen, im Bereich von Baumpflanzungen, beim Ausgleich von am Bauplatz verorteten Mulden oder Niveausprüngen und bei unbedingt notwendigen Sicherungsmaßnahmen im Rahmen des Hochwasserschutzes zulässig.

### § 9 SONSTIGES

- (2) Einfriedungen sind mit Ausnahme des Baufeldes B ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.
- (3) Für das Baufeld B sind Einfriedungen nicht zulässig. Ausgenommen von dieser Festlegung ist die Einfriedung von Kinderbetreuungseinrichtungen oder gesetzlich notwendigen Kinderspielplätzen. In diesem Fall sind Einfriedungen abgerückt von den gewerblichen Erdgeschoßzonen und deren Erschließungsflächen, ausschließlich in nicht blickdichter Form mit einer max. Höhe von 1,50 m zulässig.

## **PLANWERK**

- Die Widmungskategorie KG(EA) 0,6-1,2 wurde im nördlichen Teilfeld ergänzt.
- In der zeichnerischen Darstellung (Planwerk) wurden am Baufeld A, bestehend aus den Grundstücken 689/3 und .110/3 jeweils KG 63108 Andritz, bei der straßenabgewandten Bebauungsmöglichkeit die Baugrenzlinie zugunsten einer größeren Freifläche im Süden des Grundstücks verändert.

## **ERLÄUTERUNGSBERICHT**

Der Erläuterungsbericht wurde ergänzt und berichtigt.

Die Änderungen haben keine Rückwirkungen auf weitere Eigentümer:innen bzw. Dritte.

## **ANHÖRUNG**

Aufgrund dieser Änderungen wurde eine Anhörung der betroffenen Grundeigentümer:innen durchgeführt. Innerhalb der Anhörungsfristen sind keine weiteren Einwendungen bzw. Stellungnahmen eingelangt.

Es erfolgten keine Änderungen im Planwerk oder in der Verordnung.

## **Inhalt**

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

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

**Hinsichtlich weiterer Informationen wird auf den beiliegenden Erläuterungsbericht verwiesen.**

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

Die Verständigung der Einwender:innen erfolgt mit Benachrichtigung mit entsprechender Erläuterung und Begründung.

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

Der Ausschuss für Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung

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

den

**Antrag,**

der Gemeinderat wolle beschließen:

1. den 12.25.0 Bebauungsplan „Andritzer Reichsstraße - Grazer Straße - Rohrbachergasse - Am Andritzbach“ bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht, und
2. die Einwendungserledigungen.

Der Bearbeiter:  
DI Andreas Roschitz  
(elektronisch unterschrieben)

Der Abteilungsleiter:  
DI Bernhard Inninger  
(elektronisch unterschrieben)

Der Baudirektor:  
DI Mag. Bertram Werle  
(elektronisch unterschrieben)

Die Bürgermeisterin-Stellvertreterin  
Mag.<sup>a</sup> Judith Schwentner  
(elektronisch unterschrieben)

Vorberaten und einstimmig/mehrheitlich/mit 10 Stimmen abgelehnt/unterbrochen/angenommen in der Sitzung des

Ausschusses für Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung

am 5.7.2013

Die Schriftführerin



Der Vorsitzende:



Der Antrag wurde in der heutigen  öffentlichen  nicht öffentlichen Gemeinderatssitzung

bei Anwesenheit von ..... Gemeinderät:innen

einstimmig  mehrheitlich (mit ..... Stimmen /..... Gegenstimmen) angenommen.

Beschlussdetails siehe Beiblatt

Graz, am 6.7.23.....

Der/die Schriftführerin:



#### Vorhabenliste/Bürger:innenbeteiligung:

- Der Bebauungsplan wurde auf die Vorhabensliste gesetzt: ja, Datum: Juni 2022
- Die BürgerInnenbeteiligung erfolgte über die Auflage des Bebauungsplanes, diese wurde für einen Zeitraum von mindestens 8 Wochen anberaumt und zusätzlich erfolgte innerhalb dieser Frist eine Informationsveranstaltung zum Bebauungsplan. Die Kundmachung über die Auflage wurde im Amtsblatt kundgemacht, weitere Informationen sind über die Internetseite der Stadt Graz [www.graz.at/bebauungsplanung](http://www.graz.at/bebauungsplanung) abrufbar.

#### Bezirksrat


Dem Bezirksrat Andritz wurde gemäß § 6 Abs 2 Z 4 und 5 der Geschäftsordnung für den Bezirksrat, sowie für Bezirksvorsteher:innen 2009, der 12.25.0 Bebauungsplan zur Stellungnahme und Information übermittelt.


Der Bezirksrat hat keine Stellungnahme abgegeben.

#### Klima-Schutz Maßnahmen


Im Sinne der Klimaschutzziele der Stadt Graz wurden in diesem Bebauungsplan auf folgende Themenbereiche besonders eingegangen:


- Boden- und Flächen-sparender Umgang mit den Liegenschaften
- Extensive Dachbegrünung
- Festlegung des Bebauungsgrades
- Bepflanzungsmaßnahmen (Bäume, Hecken, ...)
- Sicherung der Baumstandorte
- Regelwerk für die Neupflanzung von Bäumen
- Aufwertung der Straßenräume (Baumpflanzungen, ...)
- Helle Fassadengestaltung/Farbgebung

	<b>Signiert von</b>	Roschitz Andreas
	<b>Zertifikat</b>	CN=Roschitz Andreas,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	<b>Datum/Zeit</b>	2023-06-26T08:43:46+02:00
	<b>Hinweis</b>	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="https://sign.app.graz.at/signature-verification">https://sign.app.graz.at/signature-verification</a> verifiziert werden.

	<b>Signiert von</b>	Inninger Bernhard
	<b>Zertifikat</b>	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	<b>Datum/Zeit</b>	2023-06-26T09:32:17+02:00
	<b>Hinweis</b>	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="https://sign.app.graz.at/signature-verification">https://sign.app.graz.at/signature-verification</a> verifiziert werden.



	<b>Signiert von</b>	Werle Bertram
	<b>Zertifikat</b>	CN=Werle Bertram,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	<b>Datum/Zeit</b>	2023-06-26T11:37:38+02:00
	<b>Hinweis</b>	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="https://sign.app.graz.at/signature-verification">https://sign.app.graz.at/signature-verification</a> verifiziert werden.

	<b>Signiert von</b>	Schwentner Judith
	<b>Zertifikat</b>	CN=Schwentner Judith,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	<b>Datum/Zeit</b>	2023-06-26T12:03:06+02:00
	<b>Hinweis</b>	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="https://sign.app.graz.at/signature-verification">https://sign.app.graz.at/signature-verification</a> verifiziert werden.