

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 Baugrenzlinien für die Hofseitige Bebauung am Baufeld A zugunsten eines höheren Durchgrünungsanteils verkleinert wurden.

Ad Hochwasser – Starkregenereignisse:

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

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

Zusammenfassung des technischen Berichts:

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

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

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

Ad2:

Seitens der Abteilung für Verkehrsplanung wurde folgende Stellungnahme abgegeben: *„Stellplätze für Gewerbeflächen müssen in der Tiefgarage laut Verordnungstext nachgewiesen werden. Ebenso können reguläre bestehende Stellplätze entlang der Andritzer Reichsstraße temporär als Ladezonen verordnet werden.“*

Ad3:

Seitens der Abteilung für Verkehrsplanung wurde folgende Stellungnahme abgegeben:

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

- *keine weiteren Behinderungen des öffentlichen Personennahverkehrs,*
- *Kein Rückstau bzw. verursachter Stau durch Verzögerung bei der Zu- und Abfahrt auf der Andritzer Reichsstraße als übergeordnete Vorfahrtsstraße,*
- *keine Durchschneidung der Grünfläche bzw. durch Sichtweittennachweise verursachte Unterbrechung der Begrünung,*
- *ausreichende Aufstellflächen in den Nebenstraßen bei Verzögerung der Zufahrt in die Tiefgarage,*

- Die Zufahrt in der Rohrbachergasse und Am Andritzbach sind nur bis zu den Einfahrten der Bebauung möglich,
- entlang der Andritzer Reichstraße sind Baumpflanzungen höherer Ordnung vorgesehen. Aus diesem Grund sind Breite bzw. größerer Sichtkeile zu berücksichtigen.“

Ad4:

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.“

Einwendung 31 (OZ 0035)

„[...] es gibt sehr viele Gründe, die Bebauung der Andritzer Reichsstraße zu überdenken (siehe unten). Statt dieses langweiligen und zutiefst ungeeigneten Plans für das Stadtteil-Zentrum soll die Gelegenheit genutzt werden, etwas Besonderes und Einzigartiges im Punkte Ökologie und Stadtverschönerung zu entwickeln, das auch internationale Aufmerksamkeit erregen könnte. Das würde uns in Andritz, Graz und der Steiermark langfristig wesentlich mehr helfen, als die vorgeschlagenen Eintönigkeit. Das MUSS man wesentlich visionärer betrachten.

Bitte um Kenntnisnahme und vor allen Aktion. Als professionelle Marken-Strategin bin ich gerne bereit hier Ideen zu liefern.

Einwendungen zum Entwurf des Bebauungsplans

1. Der vorgelegte Entwurf ist **weder rechtlich noch fachlich ausreichend begründet.**
 - Die noch vor dem Architekturwettbewerb genehmigte Dichteüberschreitung auf 1,4 stellt eine informelle Zusage ohne Rechtswirksamkeit dar. Die Erhöhung der Bebauungsdichte überschreitet die Kompetenz der Stadtplanung bzw. der Stadtbaudirektion, sondern obliegt ausschließlich dem Gemeinderat! Für eine derartige Genehmigung fehlt in den Unterlagen auch jegliche fachliche Begründung.
 - Damit wurde der Wettbewerb (für das Baufeld B) ohne entsprechende Rechtsgrundlage durchgeführt und dessen Ergebnis - insbesondere das dem Bebauungsplan zu Grunde gelegte Siegerprojekt – sind (für den Gemeinderat) rechtlich nicht bindend.
 - In Zusammenhang mit dieser rechtlich fragwürdigen Dichteerhöhung im Baufeld B sieht der VO Entwurf auch für die übrigen Baufelder (A, B und D) eine Überschreitung der Bebauungsdichte des Flächenwidmungsplans vor. Dies wird mit einer in der Bebauungsdichteverordnung vorgesehen Ausnahme begründet (städtebauliche Schwerpunktsetzung). Weder die Analyse noch die Beschreibung der Festlegungen argumentieren jedoch diese städtebauliche Schwerpunktsetzung ebendort, im unmittelbaren Anschluss an einen wesentlich niedrigeren Baubestand Richtung Grazerstraße und auch nach Westen und Norden - mit Ausnahme der (ebenfalls schwer argumentierbaren) Aufstockung des Gebäudes A. Reichsstraße Nr. 48.
 - Als Konsequenz steht die aus dem Bebauungsplan resultierende Dichte in Widerspruch zum rechtsgültigen Flächenwidmungsplan.
 - Die Dichteerhöhung steht darüber hinaus auch im Widerspruch zum sog. „roten Faden der Raumplanung“: Bei der letzten Revision des Flächenwidmungsplanes wurde die Dichte im relevanten Bereich von 1,5 auf 1,2 zurückgenommen. Entgegen den Erfordernissen des Klimaschutzes und einem Wohnungsüberschuss in Graz soll die Dichte nun wieder auf diesen Wert erhöht werden.
 - Diese geplante Dichteerhöhung im Rahmen des Bebauungsplanes gegenüber dem rechtskräftigen Flächenwidmungsplan stellt auch eine demokratiepolitisch problematische Entscheidung eines

Mehrheitsbeschlusses (Bebauungsplan) gegenüber einem Beschluss des Flächenwidmungsplanes mit höheren Mehrheiten dar.

2. Der Entwurf steht **nicht im Einklang mit dem Stadtentwicklungskonzept (STEK 4.0)**
 - Auf die Ziele des STEK für den Funktionsbereich ‚Bezirks- und Stadtteilzentrum‘ wird zwar im Erläuterungsbericht hingewiesen, Vorgaben der Stadtplanung zur Erreichung dieser Ziele - insbesondere für eine qualitätsvolle Gestaltung des öffentlichen (Straßen)Raums - werden jedoch nicht formuliert.
 - Im Hinblick auf die Gestaltung des öffentlichen (Straßen)Raums müsste der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans auch größer angelegt werden, sodass er zumindest - unabhängig von der fehlenden Bebauungsplanpflicht nördlich der A. Reichsstraße - die beiden Seiten der A. Reichsstraße umfasst. Erst das würde eine entsprechende Gesamtplanung des öffentlichen (Straßen)Raums samt Verkehrslösungen (z.B. Parkplätze, Geh- und Radwege, Straßenquerschnitte) ermöglichen. Der aktuelle Entwurf sieht nur grob skizzierte Straßenquerschnitte ohne Maßangaben oder nähere Festlegungen vor.
 - Eine Erhaltung oder Verbesserung der Durchgrünung und Durchwegung im inneren Wohnbereich ist nicht nur nicht erkennbar, sie wird durch die zugelassene Innenhofbebauung (zur Erreichung der erhöhten Dichte) sogar konterkariert. Die Innenhöfe im Baufeld A und B werden mit minimalen Gebäudeabständen verbaut, sodass lediglich Restflächen verbleiben. Die Innenhofbebauung geht im Übrigen auch über die Darstellung und Argumentation einer sinnvollen Bebauung im Wettbewerbsmodell hinaus. Eine (mögliche und sinnvolle) grüne Hofbildung zwischen den Wohnblöcken auf den Baufeldern A und B und der fast viergeschossigen Bebauung im südlichen Anschluss wird dadurch nicht mehr möglich.
 - Das Areal des Bebauungsplans umfasst die wichtigsten noch verbliebenen zentrumsnahen Bauplätze und ist für die zukünftige Gestaltung des Andritzer Zentrums von besonderer Bedeutung. Daher wären im Zuge der Bebauungsplanung auch Überlegungen zu Stadtteilzentren im Sinne des STEK angebracht. Dazu zählt insbesondere die Stärkung und bedarfsgerechte Ausstattung mit den erforderlichen infrastrukturellen Einrichtungen (z.B. Verkehrs-, soziale und Nachbarschafts-Infrastruktur). Der Entwurf lässt allerdings keinerlei Überlegungen in diese Richtung erkennen – außer dem Ausschluss einer Wohnnutzung in den Erdgeschosszonen entlang der A. Reichsstraße (für Kerngebiete ohnehin verpflichtend).
3. Der Entwurf **widerspricht auch dem Räumlichen Leitbild**, das für den vorliegenden Bereichstyp ‚Vororte mit Zentrumsfunktion‘ eine Fortführung des kleinteiligen Charakters festlegt.
 - Zwar wird im Erläuterungsbericht auf dieses Ziel verwiesen und die markanten älteren Baubestände sowie die ‚kleinteilig rhythmisierte Baustruktur‘ erwähnt. Der Bebauungsplan definiert aber im Gegensatz dazu als städtebauliche Intention eine straßenbegleitende Bebauung entlang der A. Reichsstraße, um einen Lärm- und Emissionsschutz für die straßenabgewandten Bauplätze zu erreichen. Dies widerspricht nicht nur der ortsüblichen Bebauung (die ebenfalls lärmdämpfend wirkt!) noch wird der Altbestand oder die Ensemblewirkung berücksichtigt.
 - Auf Bauplatz B werden zwei Nutzungseinheiten des Bestandes (ehemalige Tankstelle und Eckgebäude Rohrbachergasse) zu einer Geschoßwohnungsanlage zusammengefasst, sodass gegenüber dem Straßenraum eine mehr als 30m lange, fünfgeschossige Gebäudefront entstünde.
 - Auf den Bauplätzen C und D ist ebenfalls ein durchgehendes Objekt mit einer zumindest gleichlangen Straßenfront vorgesehen. Lange Gebäudefronten verhindern das Entstehen von vielfältig genutztem, fußläufigem Straßenraum, wie er besonders hier wünschenswert ist. Da die Wohnungsgrundrisse vom Straßenraum abgewandt konzipiert wurden und im Siegerprojekt (für Bauplatz B) straßenseitige „Gangzonen“ vorgesehen sind, ist mit einer baukulturellen Verödung (statt der im STEK geforderten Aufwertung) des öffentlichen Raums an der Andritzer Reichsstraße zu rechnen.
 - Das Wettbewerbsergebnis für die Gestaltung der straßenseitigen Fronten entlang der A. Reichsstraße ist nicht bekannt und wird in der Analyse zum Bebauungsplan nicht angesprochen. Die Festlegungen im §6 zur formalen Gestaltung von Gebäuden definieren keine ausreichenden Kriterien für die Gestaltung dieser Fronten.
 - Die sog. „städtebauliche Schwerpunktsetzung“ wird (wie oben erwähnt) nicht begründet und widerspricht letztlich der im Räumlichen Leitbild festgelegten Fortführung des kleinteiligen Charakters

und. Eine derartige Schwerpunktsetzung müsste auch im Rahmen einer Gesamtbetrachtung des Bezirkszentrums sowie der Bewertung und Erhaltung von wertvollem Bestand auch auf der Nordostseite der A. Reichsstraße analysiert werden.

- Im Bebauungsplan fehlt eine nachvollziehbare Gesamtdarstellung des öffentlichen Raumes (Erdgeschoßnutzungen, Lieferverkehr, Haltebereiche für Kund*innen, Aufenthaltsbereiche, Fuß- und Radwege, Begrünung, Beschattung, allgemeiner Verkehr, etc.) entlang der A. Reichsstraße in ihrem gesamten Profil.
4. Die Stadtplanung hat im bisherigen Verfahren die **öffentlichen Interessen nur unzureichend gewahrt** bzw. teilweise sogar unterlaufen.
- Ohne ausreichende städtebauliche Analyse und davon abgeleiteten Überlegungen und Vorgaben dominiert das Interesse des Investors nach maximaler Ausnützung des Grundstücks – diese wird durch den Bebauungsplan (im Baufeld B) nachgezeichnet und festgeschrieben (samt Dichteüberschreitung).
 - Daher nimmt auch der im Baufeld B vorgesehene vierteilige Wohnbau keine Rücksicht auf die umgebende Bebauung sowie die wechselseitigen Einflüsse - das war auch kein Thema im Wettbewerb!
 - Im Widerspruch zur Bestandsanalyse (kleinteilige Baustruktur, variable Geschößzahlen mit vorwiegend freistehenden zweigeschossigen Gebäuden) wird im VO Entwurf eine dreigeschossige Bebauung als Untergrenze (!) vorgeschrieben – wiederum mit der Begründung des Lärmschutzes. Das Argument der Abschottung des Wohnbereichs gegen den vom Verkehr erzeugten Straßenlärm sollte unter den Prämissen einer klimagerechten Stadtplanung und Mobilitätswende nicht mehr als Rechtfertigung für lange, geschlossene Baukörper herangezogen werden.
 - Der straßenseitige Baukörper des Siegerprojekts sprengt in Volumen und Höhe die vorhandenen räumlichen Dimensionen bei weitem – es fehlt jedoch eine Analyse der städtebaulichen Auswirkungen dieser Verbauung. Es gibt nicht einmal straßenseitige Visualisierungen, die diesen städtebaulichen Kontrast zum Bestand veranschaulichen würden. Entgegen voriger Zusagen hat die Stadtplanung bei der Informationsveranstaltung auch kein 3 D Modell der Verbauung präsentiert.
 - Angesichts einer großen Zahl von kritischen Einwendungen und einer mehrheitlichen Ablehnung des Bebauungsplanes bei der öffentlichen Erörterung wurde von der Stadtplanung nur eine sehr generelle Verdichtungsstrategie ohne räumliche Differenzierung entgegengehalten.
 - Die im Entwurf vorgesehene Form der Nachverdichtung widerspricht nicht nur den gültigen Raumordnungsinstrumenten, sie ist auch inkompatibel mit den Anforderungen einer klimagerechten Stadtplanung oder der von der Stadtregierung postulierten Mobilitätswende mit ihrer Priorität für Fuß-, Rad- und öffentlichem Verkehr.
 - Der Bebauungsplan widerspricht sowohl in Verfahren als auch im Ergebnis der unlängst verkündeten neuen Weichenstellung „für eine grüne und soziale Stadt, die den Anforderungen des Klimawandels, des Energiesparens und des Wohnungsbedarfes gerecht wird“. Vielmehr wurden die eingefahrenen Schemata standardisierter Bebauungsplanung auf Basis investorengesteuerter Wettbewerbe fortgesetzt.
5. Für eine derart dichte Bebauung in einer verkehrsmäßig ohnehin stark belasteten Knotenlage **fehlt die Behandlung der damit verbundenen Verkehrsfragen**. Zwar wurde ein Fachgutachten des Projektinteressenten und eine Stellungnahme der Verkehrsplanung eingeholt, diese ist aber nicht Teil des Erläuterungsberichts. In letzterem sind zwar einige Verkehrsaspekte enthalten, andere fehlen hingegen, wären aber wichtig für eine Gesamtbetrachtung:
- Gehwege sind entlang der A. Reichsstraße (westseitig) und der Rohrbachergasse vorgesehen und im Erläuterungsbericht grob dargestellt, jedoch ohne detaillierte Vorgaben in der Verordnung oder in einem städtebaulichen Vertrag.
 - Radwege entlang der A. Reichsstraße sind in der Darstellung nicht vorgesehen, es fehlt auch eine Abklärung hinsichtlich der möglichen Unterbringung im Straßenprofil. Eine Begründung für die Nicht-Berücksichtigung eines Radweges oder die potenzielle Unterbringung im Rahmen des Mischverkehrs einer möglichen Begegnungszone – wie von der Abteilung für Verkehrsplanung bei der Erörterung angedeutet – wurde nicht dargestellt.
 - Es fehlt eine gesamthafte Analyse der verkehrlichen Auswirkungen der geplanten Verbauung, obwohl bei in diesem Ausmaß vorgesehenen Nutzungen (Wohnen, Geschäfte und Dienstleistungen) ein erheblicher

Verkehr zu erwarten ist. Es wird offenbar davon ausgegangen, dass dieses zusätzliche Verkehrsaufkommen primär durch unterirdische Stellplätze in der vorgesehenen Tiefgarage bewältigt werden kann. Auf andere Effekte an diesem verkehrsmäßig bereits stark belasteten Standort mit enormen Parkplatzproblemen wird nicht eingegangen.

- Die Tiefgaragenzufahrt über die Rohrbachergasse wird zwar vorgeschrieben, auf mögliche Nutzungskonflikte mit Anrainern und Radverkehr wird nicht eingegangen. Konflikte sind auch durch die geplante Tiefgaragenzufahrt im Nah- und Eingangsbereich des Naschgartens und einer zukünftigen Parkanlage (Vorbehaltsfläche Park) mit einer starken Frequenz an Kleinkindern zu erwarten. Diese Grünanlagen wurden übrigens als Ersatz für den Wegfall von Grünflächen beim Umbau des Andritzer Hauptplatzes sowie im Zusammenhang mit der erfolgten Verdichtung im Zentrum Andritz konzipiert.
 - Konkrete Zahlen zur Zahl der PKW Stellplätze in der Tiefgarage fehlen, die erwähnten Stellplatzschlüssel sind für diesen gut mit ÖV erschlossenen Standort viel zu hoch. Weiters fehlen zusätzliche Überlegungen wie Stellplätze für Anrainer (als Kompensation für wegfallende Parkplätze an der Oberfläche) oder für einen tlm Standort.
 - Erforderliche Haltebereiche entlang der geplanten Geschäfts- und Dienstleistungszonen in den Erdgeschossen bleiben unerwähnt, sie könnten demnach nur vom Grünraum abgezogen oder im öffentlichen Straßenbereich untergebracht werden.
6. Die im Entwurf enthaltenen **Vorgaben für die Baumpflanzung sind unklar bzw. widersprüchlich.**
- Für die vorgesehenen großkronigen Bäume 1. Ordnung entlang der A. Reichsstraße wurde in der VO ein (reduzierter) Pflanzabstand vom aufgehenden Mauerwerk von 4,5m für (Bäume 1. Ordnung) festgelegt. Im Bebauungsplan sind die Bäume mittig im 5-m Abtretungsstreifen eingezeichnet, der Abstand wäre demnach nur 3,0m. Auch beim Querschnitt der A. Reichsstraße im Erläuterungsbericht wäre der Baum nur ca. 3m vom Gebäude entfernt (falls der Gehsteig wie vorgeschrieben 2m Breite hat).
 - Beides widerspräche demnach der VO und wäre zu wenig für großkronige Bäume! Entweder der Pflanzstreifen wird um Flächen des öffentlichen Raumes erweitert (und dadurch die Fahrbahn schmaler) oder es werden lediglich säulenförmige Bäume gepflanzt. Diese besitzen jedoch eine andere Qualität, unterstreichen die Linearität der Straße und spenden weniger Schatten. Nur Bäume mit ausladenden Kronen verbinden die Straßenseiten und spenden ausreichend Schatten. Diese brauchen aber nicht nur den in der VO verlangten Platz, sondern bei diesem Pflanzabstand auch geringere Gebäudehöhen (max. dreigeschossig).
 - Die Alleepflanzung müsste auf jeden Fall auch im Zusammenhang mit einer ergänzenden Begrünung der von Hitze noch stärker betroffenen Sonnenseite der A. Reichsstraße – jetzt außerhalb des Bebauungsplanes - gedacht werden.
 - Unklar ist auch, was mit den bestehenden Großbäumen und den Baumgruppen im südwestlichen Anschluss (beide unterliegen der Baumschutzverordnung) passieren soll und wie diese in die geplante Allee oder in die Hofbegrünungen eingebunden werden. Eine Fällung von großkronigen, geschützten Bäumen und eine Kompensation durch Straßenbäume widerspricht den Grünraum- und Klimazielen und ist grundsätzlich abzulehnen.
 - Auch die Planung der Allee müsste damit in einem Gesamtkonzept mit der gegenüberliegenden Straßenseite der A. Reichsstraße und einer überörtlichen Vernetzung der Grünbestände betrachtet und konzipiert werden.
7. Der Bebauungsplan **konterkariert die Errichtung einer Grünen Meile**, die von der ‚Initiative Lebenswertes Andritz‘ für diesen sensiblen Bereich (der noch erhaltenen Teile) des historischen Andritzer Bezirkszentrums angestrebt wird und die in mehreren Sachprogrammen und politischen Programmen der Stadt- Parteien grundsätzlich verankert sind.
- Die Erfordernisse eines öffentlichen Straßenraumes und einer „Grünen Meile“ – wie im Ideenkonzept der Initiative grob dargestellt - bleiben sowohl in der Analyse als auch bei den Festlegungen des Bebauungsplanes völlig unberücksichtigt.
 - Die 5m Abtretungsfläche - in Kombination mit der fünfgeschossigen Bebauung - erlaubt weder die Pflanzung großkroniger Bäume noch die Anlage eines attraktiven Geh- und Radwegs.

- Die in Grünen Meilen geltende Priorität der Fußläufigkeit sollte durch Vielfalt und Kleinteiligkeit der straßenseitigen Bebauung unterstützt werden. Die beiden auf den Baufeldern B, C und D vorgesehenen Baukörper sind jedoch das genaue Gegenteil: Sie ergeben eine 97 m lange und 17,5 m hohe Straßenfront, die nur durch die Tiefgaragenzufahrt in der Rohrbachergasse unterbrochen wird. Diese Front wird ausschließlich mit dem Lärmschutz begründet, daher kann von einer ‚bewohnbaren Lärmschutzwand‘ gesprochen werden. Eine derartige Bebauung ist aber mit einer Grünen Meile völlig unvereinbar!
8. Eine Reihe von Materialien und Befassungen **fehlen in den Unterlagen:**
- Eine Stellungnahme der Verkehrsplanung auf Basis eines vorausgehenden privaten Gutachtens (insbesondere zur Verortung der Tiefgaragenzufahrten) wird zwar erwähnt, ist aber nicht offengelegt.
 - Das Planungsgebiet liegt überwiegend innerhalb des Sanierungsgebietes Gefahrenzonen-Hochwasser, auf die Erfordernisse bezüglich des HW-100 wird jedoch nicht eingegangen. Es wird nur darauf verwiesen, dass im Zuge des Bauverfahrens ein hydrologisches Gutachten einzuholen ist. Gerade im Hinblick auf die schon derzeitige Überlastung des Abwassersystems im Nahbereich bei größeren Regenwassermengen und einer zu erwartenden Verschärfung der Hochwasserereignisse sollte dieser Frage besondere Aufmerksamkeit gewidmet werden.
 - Eine Bebauungsstudie von Arch. Kampits & Gamerith wird erwähnt, ist jedoch nicht öffentlich einsehbar.
 - Die Stellungnahme der Abteilung für Grünraum und Gewässer sollte ebenfalls offengelegt werden.
 - Das Planungsgebiet ist als Sanierungsgebiet Lärm ausgewiesen, Konsequenzen für den Bebauungsplan und durch die geplante Verdichtung sind nicht ersichtlich – mit Ausnahme der Festlegung einer möglichst hohen und geschlossenen Bebauung entlang der A. Reichsstraße. Insbesondere wird es dabei zu einer verstärkten Reflexion entlang der Gebäudefronten und einer Erhöhung der Lärmbelastung für die Anrainer*innen nördlich der A. Reichsstraße – mit teilweise straßenseitigem Wohnraum - kommen. Hinweise und Bewertungen zu diesen Verschlechterungen fehlen in den Unterlagen.
 - Laut Klimaanalyse besteht im Planungsgebiet ein bedeutender Seitentalauswindeinfluss der Zone 5. Als Konsequenz wird eine nur mittlere Bebauung empfohlen, darüber hinaus sind Versiegelungsgrad und Gebäudeausrichtung zu beachten. Das Thema wurde im Bebauungsplan weder argumentiert noch wurden entsprechende Konsequenzen gezogen.
 - Das Planungsgebiet weist eine Archäologische Fundstelle auf, im Entwurf wird darauf nicht näher eingegangen.

Aus den oben genannten Gründen **lehnt die ‚Initiative Lebenswertes Andritz‘ daher den Entwurf des Bebauungsplans ab.** Aus unserer Sicht fehlt nicht nur die Rechtsgrundlage, sondern auch die städtebauliche Begründung zentraler Bestandteile. Statt der im STEK geforderten Aufwertung des öffentlichen Raums erfolgt eine Aufwertung der privaten Bauflächen. Zudem fehlen gesamthafte und konsistente Lösungen für Stadtbild, Verkehr und Grünraumentwicklung. Dieser Entwurf berücksichtigt primär die Interessen der künftigen privaten Investoren, öffentliche Interessen wurden hingegen nur unzureichend gewahrt bzw. sogar unterlaufen.

Die Mängel sind derart gravierend und können durch eine lediglich ‚kosmetische‘ Überarbeitung des Entwurfs (z.B. Veränderung von Dichten, Gebäudehöhen oder Abtretungsflächen) nicht behoben werden. Eine **Neuaufgabe des Bebauungsplanverfahrens** ist aus unserer Sicht daher unausweichlich!

Bei einem neuem Bebauungsplanverfahren sollten aus unserer Sicht folgende **Eckpunkte** berücksichtigt werden:

- Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans sollte größer angelegt werden und zumindest die Häuserzeilen auf beiden Seiten der A. Reichsstraße umfassen. Dies ist für eine Gesamtplanung des öffentlichen (Straßen)Raums samt Verkehrslösungen (z.B. Parkplätze, Geh- und Radwege, Straßenquerschnitte) unerlässlich.
- Die fachlichen Grundlagen des Bebauungsplans sollen durch die Stadtplanung in Form einer städtebaulichen Analyse und eines räumlichen Konzepts erarbeitet werden. Damit müsste auch eine Neubewertung des Wettbewerbsergebnisses einhergehen.

- Bei der Nachverdichtung sind nicht nur die rechtsgültigen Raumordnungsinstrumente einzuhalten, sondern diese sollte auch im Einklang mit den Anforderungen einer klimagerechten Stadtplanung und der geplanten Mobilitätswende erfolgen. An diesem Standort sind die Qualität des öffentlichen (Straßen)raums und die Ausstattung mit Stadteinfunktionen von besonderer Bedeutung und bei der Nachverdichtung entsprechend zu berücksichtigen.
- Insbesondere ist dabei auch auf eine baukulturelle Bewertung des Altbestandes in seiner Einzel- und Ensemblewirkung für das Andritzer Zentrum und die konkurrierende Zielrichtung einer städtebaulichen Verdichtung einzugehen.
- Aus dieser Analyse sollten fachlich begründete Kriterien und Rahmenbedingungen für die Bebauungsplanung abgeleitet werden (z.B. Bebauungsdichte, Geschoßhöhen, Abtretungsflächen).
- Um Erhalt und Fortführung einer kleinteiligen Struktur (gemäß Räumlichem Leitbild) zu gewährleisten, sollen entsprechende Änderungen und zusätzliche Festlegungen getroffen werden: Beispielsweise die Gliederung von Bauplatz B in zwei gesondert gestaltete und genutzte Baukörper entlang der Straße. Oder die Bebauung der Bauplätze C und D mit getrennten Gebäuden (inkl. Einbezug von Bestandsobjekten in die Neubebauung). Gleiches gilt sinngemäß für die andere Straßenseite mit ihren markanten älteren Baubeständen.
- Der Bebauungsplan sollte sicherstellen, dass der hof- und straßenseitige Altbestand an Bäumen erhalten bleibt und ausreichend Platz für neue großkronige Bäume auf beiden Seiten der A. Reichsstraße vorhanden ist. Dies betrifft nicht nur die Abtretungsflächen, sondern auch die Gebäudehöhen (max. dreigeschossige Bebauung).
- Darüber hinaus sollte ein grundstücksübergreifendes ‚Begrünungs- und Trittstein-Konzept‘ zwischen der Vorbehaltsfläche Grünraum, Naschgarten, Hofbegrünung und den Baumgruppen im südwestlichen Anschluss erstellt werden.
- Die Verkehrsplanung sollte parallel Mobilitäts- und Verkehrslösungen für alle Verkehrsteilnehmer*innen für den gesamten Abschnitt der A. Reichsstraße erarbeiten und die dafür erforderlichen Abtretungsflächen ermitteln. Im Zusammenhang mit dem beschränkten Straßenquerschnitt und anderen Überlegungen zur Gesamtgestaltung des Andritzer Zentrums wäre auch eine Begegnungszone zwischen Am Andritzbach und Grazerstraße zu überlegen. Dabei ist auch auf die geplante Aufwertung und ÖV Frequenzsteigerung am Hauptplatz Andritz sowie sonstige mittelfristige Verkehrskonzepte und deren Konsequenzen für die A. Reichsstraße einzugehen.
- Für diesen bestens mit ÖV Angeboten erschlossenen Standort sollte ein wesentlich niedriger Stellplatzschlüssel für die Tiefgarage vorgegeben werden (z.B. 0,7). Diese reduzierte Stellplatzanzahl sollte jedenfalls als Obergrenze für den Bedarf der Bewohner*innen definiert werden. Zusätzlich sollten in der Tieflage aber Infrastruktur und Stellplätze für TIM-Standort, Kunden und Beschäftigte im Nahbereich sowie Anrainer berücksichtigt werden. Damit wäre aber auch die Situierung der Tiefgaragenzugänge neu zu bewerten.
- Ferner sollten an diesem Standort auch Überlegungen zur Ausstattung des Stadtteilzentrums einfließen, wie sie laut STEK (und Koalitionsabkommen) vorgesehen sind. Dazu zählt in erster Linie soziale und Nachbarschafts-Infrastruktur: Beispielsweise ein Standort für einen bislang fehlenden Stadtteiltreff (als Vorstufe für ein späteres Nachbarschaftszentrum). Derartige Infrastrukturen sind nicht nur wichtig, um einen ausgewogenen Mix in den Erdgeschossflächen zu erreichen, sondern sie sind auch Elemente eines attraktiven Zentrums. Solche Überlegungen sind zwar nicht unmittelbar Bestandteil eines Bebauungsplans, sollten aber zweckmäßigerweise parallel erfolgen, damit ein stimmiges Gesamtpaket erreicht und passende Räumlichkeiten eingeplant werden können.
- Die Erstellung des neuen Plans sollte passende Formen der Bürgerbeteiligung vorsehen, dies würde auch die Akzeptanz des Bebauungsplans erhöhen. Die Planung sollte auch in Abstimmung mit dem geforderten partizipativen Planungsprozess für das Andritzer Zentrum erfolgen, der vom Bezirksrat bei der Stadtregierung beantragt worden ist.
- Der Erstellungsprozess sollte durch passende Visualisierungen (z.B. 3 D Modelle) unterstützt werden, damit sich die involvierten Bürger*innen ein Bild von den räumlichen Dimensionen und deren Auswirkungen machen können.

- Zur Sicherstellung verschiedener - von der Stadt Graz und vom Bauträger zu berücksichtigenden bzw. umzusetzenden - Maßnahmen bei Bau und Betrieb sind parallel zur Bebauungsplanung entsprechende Städtebauliche und Mobilitätsverträge auszuverhandeln.

Viele dieser Vorschläge entsprechen den kürzlich von Frau Vizebürgermeisterin Schwentner und dem Stadtplanungsamt vorgestellten Maßnahmen für eine zukünftige Stadtentwicklung - mit Fokus auf Klimaschutz, mehr Grün und mehr Platz für die Menschen. Die dabei präsentierten Verbesserungen der Bebauungsplanung sowie die Maßnahmen zur Aufwertung der Bezirkszentren (inkl. Grüne Meilen) wurden bei der Erstellung des vorliegenden Entwurfs allerdings kaum beachtet und haben zu den oben beschriebenen Mängeln geführt. **Eine Neuauflage böte daher eine gute Möglichkeit, die künftigen Prioritäten der Stadtregierung in diesem Bereich anzuwenden** und in einem transparenten, partizipativen Prozess einen neuen Bebauungsplan zu erarbeiten, der den künftigen Anforderungen und Qualitätsansprüchen Rechnung trägt.

Einwendungsbehandlung:

Ad 1:

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

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

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

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

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

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

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

Bebauungsdichteerhöhung am Baufeld B im Rahmen einer städtebaulichen Schwerpunktsetzung:

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

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

In der Grundlagenerhebung erwies sich speziell das Baufeld B im Kreuzungsbereich Andritzer Reichsstraße – Rohrbachergasse aus raumplanerischer Sicht auf Grund der Größe, Lage, und auf Grund des Grundstückszuschnittes als Potentialfläche für eine städtebauliche Schwerpunktsetzung und einer möglichen Bebauungsdichteerhöhung. Der Grundstückszuschnitt des Baufeldes und die Lage im Kreuzungsbereich ermöglichen es in der Erdgeschoßzone den öffentlich erlebbaren Raum in die Tiefe des Grundstücks zu erweitern. Darüber soll die Wohnnutzung zu tragen kommen. Die allgemein nutzbare Erdgeschoßzone soll sowohl den straßenzugewandten als auch den straßenabgewandten Bereich bespielen und für Passanten erlebbar machen. Parallel dazu sind im Sinne der Nachverdichtung für die Wohnnutzung der städtischen Lage angemessene, begrünte Freiräume zu schaffen.

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

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

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

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

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

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

Flächensicherung im Rahmen von Abtretungsflächen zur Vergrößerung des öffentlichen Gutes:

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

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

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

Ad 2:

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

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.

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

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.

Eine öffentliche Durchwegung quer durch die Quartiere, in direkter Nahelage zu den privaten Grünflächen der kleinteiligen Wohngebiete wurde fachlich geprüft, jedoch als sehr problematisch eingestuft. Diesbezüglich wird darauf verwiesen, dass speziell am Baufeld B, im Kreuzungsbereich Andritzer Reichsstraße mit der Rohrbachergasse, die allgemein nutzbare Erdgeschoßzone soll sowohl den straßenzugewandten als auch den straßenabgewandten Bereich bespielen soll und somit öffentlich durchwegbar ist.

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.

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.

Aktuell weist der bauliche Bestand, speziell am Baufeld A, hofseitig überwiegend PKW-Stellplätze mit dazugehörigen Manipulationsflächen und einem sehr hohen Versiegelungsgrad auf. Am Baufeld B bestand auf einem großen Teil des Baufeldes ursprünglich eine Tankstelle und ein Gewerbebetrieb, zur Zeit wird ein Großteil der Fläche als Parkplatzfläche genutzt.

Durch die im Bebauungsplan verordneten Festlegungen kann festgehalten werden, dass sich die Versiegelung am Baufeld A als auch am Baufeld B zukünftig erheblich verbessern wird.

Ad 3:

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 durchgrünter und kleinstädtisch geprägter Stadtteil.

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

Aus fachlicher Sicht kann festgehalten werden, dass die Weiterführung der offenen städtebaulichen Struktur im direkten Umfeld zum Andritzer Hauptplatz genau ihren städtebaulichen Empfehlungen einer kleinteiligen Struktur, unter Bedacht einer Nachverdichtung, entspricht. 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.

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

Ad 4:

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

Die Stadt Graz hat sich im Stadtentwicklungskonzept das Ziel gesetzt, ein Räumliches Leitbild als Grundlage für die Bebauungsplanung und die gutachterliche Tätigkeit in Bauverfahren zu erlassen. Das Räumliche Leitbild ist ein Bestandteil zum Stadtentwicklungskonzept. Das Räumliche Leitbild beschäftigt sich mit der Stadtgestalt, der sogenannten dritten Dimension. Die Festlegungen aus dem Stadtentwicklungskonzept und dem Flächenwidmungsplan werden konkretisiert. Das gesamte Stadtgebiet wird in Bereichstypen gegliedert. Der Bereichstyp definiert insbesondere die angestrebte städtebauliche Struktur, die Höhe von Gebäuden, die Lage der Gebäude zum Straßenraum und Freiraumqualitäten. Es wird ergänzend auf die Einwendungsbeantwortung zu Punkt 3 verwiesen.

Ad 5:

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.“

Eine Analyse des bestehenden Verkehrs sowie des zukünftigen Verkehrs wurde durchgeführt. Hier liegt das verkehrstechnische Gutachten vor. Dieses kann nach Terminvereinbarung in der Abteilung für Verkehrsplanung eingesehen werden.

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

- keine weiteren Behinderungen des öffentlichen Personennahverkehrs,

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

Die Stellplatzschlüssel wird im Verordnungstext definiert.

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 6:

Die Verortung der Bäume und die Festlegungen zu einer möglichen Unterschreitung des Pflanzabstandes zum aufgehenden Mauerwerk sind mit der zuständigen Abteilung für Grünraum und Gewässer akkordiert und bilden eine gelebte und standardisierte Festlegung der Stadt Graz ab.

Gemäß Planwerk ist in der Legende die Verortung der Bäume als „ungefährer Standort“ definiert. Bei einer genaueren Betrachtung und unter Miteinbeziehung der im Erläuterungsbericht abgebildeten Skizzen zur Aufwertung des öffentlichen Raumes, ist nachvollziehbar dargestellt, dass der bestehende Gehsteig im öffentlichen Gut der Andritzer Reichsstraße in die Grünraumgestaltung miteinbezogen wird und sich somit der zu gestaltende Freiraum um die Bestandsbreite des Gehsteiges verbreitert. Es ist beabsichtigt die Bäume zukünftig straßennah zu setzen, um einen möglichst großen Kronendurchmesser, welcher sich naturgemäß auch über die Bestandsfahrbahn ausbreiten wird, zu erreichen.

Die angeregte Verortung der Bäume auf der gegenüberliegenden Seite der Andritzer Reichsstraße, außerhalb des Planungsgebietes, ist raumordnungsrechtlich in diesem Verfahren nicht möglich. Ein in der Einwendung angeregtes gestalterisches Gesamtkonzept ist raumordnungsrechtlich in diesem Verfahren nicht möglich.

Ad Baumbestände:

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

Auszug aus der Stellungnahme:

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

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

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

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

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

Ad 7:

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 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.

Ein in der Einwendung angeregtes gestalterisches Gesamtkonzept mit Errichtung einer „Grünen Meile“ ist raumordnungsrechtlich in diesem Verfahren nicht möglich.

Der Bebauungsplan sieht entlang der Andritzer Reichsstraße eine straßenbegleitende Bebauung mit einer straßenraumwirksamen Gebäudehöhe von max. 14,50 m vor. Diese Höhe beschreibt üblicherweise ein Gebäude mit vier Vollgeschoßen, wobei im Erdgeschoßbereich zur Andritzer Reichsstraße Gewerbeflächen und die damit verbundenen höheren Erdgeschoßzonen berücksichtigt wurden.

Zusätzlich kann mit 2,0 m Abstand zur Straßenflucht, analog zu einem Gebäude mit Satteldach (Dachgeschoßausbau) ein zusätzliches zurückversetztes Geschoß innerhalb einer Gesamthöhe von 17,50 m errichtet werden. Gebäude mit straßenseitig zugewandten 4 Vollgeschoßen und mit Höhen um die 14 bis 15 m sowie Gesamthöhen über 17,50 m Höhe sind in direkter Nahelage und näheren Umgebung des Planungsgebietes vorhanden. Die festgelegten Gebäude und Gesamthöhen entsprechen der baulichen Umgebung und bilden im Gebietsbereich eine verträgliche Volumetrie der Baukörper ab.

Ad 8:

Sämtliche Stellungnahmen wurden einem Vertreter der Initiative „Lebenswertes Andritz“ bei einem Präsenztermin innerhalb des Auflagezeitraums zur Einsicht zur Verfügung gestellt.

Ad Hochwasser:

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

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

Im Erläuterungsbericht wird die Zusammenfassung des technischen Berichts wie folgt ergänzt:

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

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

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

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

Die Ersichtlichmachung einer archäologischen Fundstelle im Planungsgebiet im Erläuterungsbericht vorhanden. Archäologische Bodenfundstätten und Bodendenkmaler sind entsprechend der Bekanntgabe durch das Bundesdenkmalamt eingetragen. Eine Befassung des Bundesdenkmalamtes ist bei einer Bauabsicht durch die jeweiligen Eigentümer zu veranlassen.

Die Klimaanalyse ist im Erläuterungsbericht angeführt.

Der Bebauungsplan berücksichtigt die Ergebnisse in Form einer Bebauung mit mittlerer Höhe, der Erhöhung der bodennahen Durchgrünung des öffentlichen Raumes sowie der verpflichtenden Pflanzung von straßennahen 24 Bäumen lt. Planwerk.

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 m² 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 32 (OZ 0036)

„[...] Bezugnehmend auf den Bebauungsplan Andritzer Reichsstrasse – Rohrbachergasse – Am Andritzbach werden folgende Bedenken meinerseits fristgerecht mitgeteilt.

Ich bin eine direkte Nachbarin, wohne in der Andritzer Reichsstraße 47 (blaues Gebäude – Am Andritzbach) und schaue derzeit vom 1. Stock aus über die Straße in die Villa Pachernegg.

Hier kommt nun laut Ihrer Information ein mehrstöckiges Gebäude hin, welches mir einiges an Licht und Freundlichkeit nehmen wird (Bäume kommen auch weg). Als ich die Wohnung vor 15 Jahren gekauft habe, war natürlich keine Rede davon, dass das passieren wird. Ich habe in den letzten Jahren versucht, mich wohnlich zu verändern, was bei den derzeitigen Immobilienpreisen undenkbar ist (habe nach einer kleinen 3-Zimmer-Wohnung gesucht). Ich halte mich gerne im Freien auf, was nun in naher Zukunft unmöglich gemacht wird (draußen gibt es keine Lebensqualität mehr). Der Verkauf meiner Wohnung wird nun auch

nahezu unmöglich sein, spätestens dann wenn die Bautätigkeiten beginnen bzw. das mehrstöckige Gebäude steht.

Hier nun meine begründeten Bedenken:

- *Fehlen eines Radweges. Der derzeitige Verkehr macht es jetzt schon fast unmöglich, mit dem Fahrrad entlang der Andritzer Reichsstraße zu fahren.
Eventuell könnte man den Gehsteig teilen, der dann sowohl für Fußgänger als auch Radfahrer geeignet wäre*
- *Keine Regelung der Zu- und Abfahrten*
- *Idee: Zebrastreifen auf Höhe Apotheke*
- *Eine Regelung der Straße Am Andritzbach – „nur für Anrainer“ – wäre sehr wünschenswert, da diese Straße immer mehr als Durchzugsstraße bzw. als Abkürzung genutzt wird*
- *Laut Plan gibt es keine Besucherparkplätze für das Projekt. Wo parken die Besucher?
Es wird nämlich bei uns immer schwieriger, in die Tiefgarage einzufahren*
- *Tiefgarage beim Projekt:
Es wurde uns mitgeteilt, dass die Baufluchtlinien und die Baugrenzlinien nicht übereinstimmen müssen. Es wäre interessant zu wissen, wie weit die Ein- bzw. Ausfahrt in die Straße ragen dürfen. Dass die Tiefgarage im Bereich „Am Andritzbach“ gebaut werden muss, ist eine zusätzliche starke Einschränkung für die Personen, die gerne ihre Terrassen in der Andritzer Reichsstraße 47 nutzen möchten, da wir vermutlich durch den Durchzugs-, Abkürzungs- und Tiefgaragenverkehr stark beeinträchtigt werden. Und wie viele Etagen wird die Tiefgarage haben?*
- *Erhöhung der Bebauungsdichte:
Der Hochwasserschutz ist erst zu 50% gelöst, wie gehen die Pläne weiter?*

Mir ist klar, dass ich im Stadtzentrum von Andritz lebe, aber es kann nicht sein, dass ein Projekt umgesetzt wird, welches eine extreme Verschlechterung für Personen bedeutet, die bereits dort leben und noch dazu große Terrassen besitzen.

Dass in einem Stadtzentrum mehr Verkehr ist, ist auch klar, aber direkt vor unserer Nase eine Tiefgarage umzusetzen und ein Gebäude so hoch zu gestalten, dass die gegenüberliegenden Wohnungen kein Licht mehr bekommen, ist wirklich unerträglich.

Normalerweise sollte die eigene Wohnung ein Wohlfühlort sein, aber mit diesem Projekt in der derzeitigen Form wird vieles zunichte gemacht und leider habe ich nun keine Chance mehr auf eine Veränderung, da der Wiederverkehrswert meiner jetzigen Wohnung nun extrem sinkt bzw. gesunken ist.

Einwendungsbehandlung:

Seitens der Abteilung für Verkehrsplanung wurde folgende Stellungnahme abgegeben:

- *„Der Bereich des Bebauungsplangebietes (Andritzer Reichsstraße) wird laut 4.0 Stadtentwicklungskonzept als überörtlicher Siedlungsschwerpunkt/ Bezirks- und Stadtteilzentrum definiert. Solche Stadtteilzentren sollen zukünftig verkehrsberuhigt werden. Dies erfolgt zumeist durch eine Verringerung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h. Bei einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h wird der Radverkehr im Mischverkehr geführt und es bedarf keiner eigenen Radinfrastruktur. Die gegenseitige Rücksichtnahme aller Verkehrsteilnehmer:innen wird im § 3 StVO „Vertrauensgrundsatz“ geregelt.*
- *Die Lage der Tiefgaragenzufahrten wurden mit dem Straßenamt der Stadt Graz abgestimmt. Die Lage der Zu- und Abfahrten in den Nebenstraßen haben die folgenden Vorteile:*
 - *keine weiteren Behinderungen des öffentlichen Personennahverkehrs,*
 - *Kein Rückstau bzw. verursachter Stau durch Verzögerung bei der Zu- und Abfahrt auf der Andritzer Reichsstraße als übergeordnete Vorfahrtsstraße,*
 - *keine Durchschneidung der Grünfläche bzw. durch Sichtweitenachweise verursachte Unterbrechung der Begrünung,*
 - *ausreichende Aufstellflächen in den Nebenstraßen bei Verzögerung der Zufahrt in die Tiefgarage,*

- Die Zufahrt in der Rohrbachergasse und Am Andritzbach sind nur bis zu den Einfahrten der Bebauung möglich,
- entlang der Andritzer Reichstraße sind Baumpflanzungen höherer Ordnung vorgesehen. Aus diesem Grund sind Breite bzw. größer Sichtkeile zu berücksichtigen.“
- Der Schutzweg in der Andritzer Reichstraße bleibt erhalten. Er wird lediglich, falls notwendig, an die veränderte Fußverkehrsführung entlang der Andritzer Reichstraße angepasst.
- Öffentliche Straßen stehen jedermann, zu jeder Zeit, unter gleichen Bedingungen zur Verfügung. Eine Regelung „nur für Anrainer“ würden dem Gleichheitsgrundsatz nicht gerecht werden.
- Stellplätze für Besucher:innen können ebenfalls in Tiefgarage situiert werden. Zusteller können die bestehenden Ladezonen (soweit vorhanden) mit zu benutzen.

Ad Tiefgarage:

In § 4 Abs. 2 der Verordnung es Bebauungsplanes 12.25.0 ist festgelegt, dass die Baugrenzlinien nicht für Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Liftzubauten für Bestandsgebäude, Kellerabgänge und deren Einhausungen und dergleichen gelten.

In § 8 Abs. 5 ist festgelegt, dass mindestens 30% der unverbauten Hofflächen nicht unterbaut werden darf.

In § 8 Abs. 12 ist festgelegt, dass die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen und unterbauten Freibereichen mit einer Vegetationsschicht von mindestens 0,7 m Höhe niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken ist.

In § 8 Abs. 13 ist festgelegt, dass bei groß- und mittelkronigen Laubbäumen eine Vegetationsschicht von mind. 1,50 m Höhe vorzusehen ist.

Grundsätzlich gibt es in der Verordnung keine Angaben, über ein- oder mehrgeschoßige Tiefgaragen. Eine Errichtung einer mehrgeschoßigen Tiefgarage wäre aus raumordnungsrechtlicher Sicht möglich.

Zur Lage der Ein- bzw. Ausfahrten kann festgehalten werden, dass die Lage der Tiefgaragenzu- und -abfahrt für die einzelnen Baufelder im Planwerk verortet ist. Räumlich kann die Zu- und Abfahrt nur am eigenen Baufeld bzw. Grundstück errichtet werden. Straßenzugewandt darf eine Einhausung bzw. Überdachung der Tiefgarage nicht über die Baufluchtlinien ragen. Ergänzend ist festzuhalten, dass es für Zu- und Abfahrten zum öffentlichen Gut einer Zustimmung des Straßenamtes bedarf.

Seitens der Abteilung für Verkehrsplanung wurde folgende Stellungnahme abgegeben:

„Die Ausgestaltung die Tiefgarage wird durch die Bauherren bestimmt. Sie muss den Anforderungen der OIB Richtlinien entsprechen. Die Anzahl der Tiefgaragenstellplätze muss den Bestimmungen des Verordnungstextes zum Bebauungsplan folgen. Rampen für private Tiefgaragen dürfen nicht in die öffentlichen Flächen hineinragen. Ebenso muss die Zu- und Abfahrt dem Merkblatt des Straßenamtes für Zufahrten gerecht werden.“

Ad Hochwasser:

Seitens der Abteilung für Grünraum und Gewässer wurde folgende Stellungnahme abgegeben:

„Das vom Bebauungsplan umfasste Planungsgebiet liegt im HQ₁₀₀ Abflussbereich des Schöcklbaches und des Andritzaches. Aufgrund der hydrologischen Verhältnisse am Schöcklbach ist es nach derzeitigem Kenntnisstand nicht möglich, die HQ₁₀₀ Abflussbereiche zu sanieren. Es ist somit davon auszugehen, dass die bestehenden Abflussbereiche zumindest in der ausgewiesenen Form erhalten bleiben werden. Hinsichtlich der Auswirkungen des Klimawandels auf die Häufigkeit von Starkregenereignissen in relativ kleinen Einzugsgebieten besteht sogar die Befürchtung, dass es zu einer weiteren Verschärfung der Hochwassersituation kommen kann.“

Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung ist es somit unbedingt erforderlich, durch geeignete Baumaßnahmen mögliche Schäden an Gebäuden bestmöglich zu verhindern. Gleichzeitig kommt der Retentions- bzw. Abflusswirkung von Freiflächen bzw. un bebauten Flächen (Grünflächen, Straßen,

ebenerdige Parklätze, usw.) eine besondere Bedeutung zu. Diese sind somit auf die Anforderungen der lokalen Starkregenbelastungen auf den vom Bebauungsplan umfassten Liegenschaften sowie auf Abflüsse vom Schöcklbach wie auch vom Andritzbach hin zu optimieren.

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.“

Einwendung 33 (OZ 0037)

„Entstehungsgeschichte

Auf einem nordwestlich des Andritzer Hauptplatzes gelegenen Areal mit einer Größe von 2.937 m² (gewidmet als Kerngebiet mit einer Bebauungsdichte 0,8 – 1,2) beabsichtigt die NHD GmbH die Errichtung eines Geschoßwohnbaus mit erdgeschossigen Dienstleistungs und Gewerbeflächen. Dafür wurde im Frühjahr 2021 ein geladener Wettbewerb nach dem ‚Grazer Modell‘ durchgeführt.

Vor diesem Wettbewerb wurde mit der Stadtplanung eine Dichteüberschreitung auf 1,4 akkordiert, sofern eine qualitätsvolle bauliche Planung (= Architekturwettbewerb) und eine 5m breite Abtretungsfläche zur Andritzer Reichsstraße gewährleistet sind. Ferner wurden eine Baumreihe an der A. Reichsstraße und der Rohrbachergasse gefordert sowie die Erschließung einer zu planenden Tiefgarage über die Rohrbachergasse. Um die höhere Bebauungsdichte zu erreichen, wird eine Innenhofbebauung als zulässig erklärt. Näheres zum Wettbewerb hier: <https://www.gat.st/news/bebauung-graz-andritz>.

Das siegreiche Projekt von Hohensinn Architektur sieht die Errichtung von 50 Wohneinheiten vor und wird auf der Homepage von NHD als Projekt in Planung beworben (<https://www.nhdimmobilien.at/wohnbauprojekte-in-planung/>).

Der daraufhin von der Stadtplanung erstellte Bebauungsplan geht über das Areal des Architekturwettbewerbs hinaus und erstreckt sich auf den westseitigen Bereich der Andritzer Reichsstraße zwischen Andritzbach und Grazer Straße. Der Bebauungsplan ist in vier Baufelder unterteilt, für das im Eigentum von NHD befindliche zentrale Baufeld B wurde das Wettbewerbsergebnis als Grundlage herangezogen.

Der Bebauungsplan wurde schließlich vom 21.7. bis 29.9.22 veröffentlicht und zur Stellungnahme aufgelegt.

Kritik am Entwurf des Bebauungsplans

1. Der vorgelegte Entwurf ist **weder rechtlich noch fachlich ausreichend begründet**.
 - Die noch vor dem Architekturwettbewerb genehmigte Dichteüberschreitung auf 1,4 stellt eine informelle Zusage ohne Rechtswirksamkeit dar. Die Erhöhung der Bebauungsdichte liegt nicht in der Kompetenz der Stadtplanung bzw. der Stadtbaudirektion, sondern obliegt ausschließlich dem Gemeinderat! Für eine derartige Genehmigung fehlt in den Unterlagen auch jegliche fachliche Begründung.
 - Damit wurde der Wettbewerb (für das Baufeld B) ohne entsprechende Rechtsgrundlage durchgeführt und dessen Ergebnis - insbesondere das dem Bebauungsplan zu Grunde gelegte Siegerprojekt - sind (für den Gemeinderat) rechtlich nicht bindend.
 - In Zusammenhang mit dieser rechtlich fragwürdigen Dichteerhöhung im Baufeld B sieht der VO Entwurf auch für die übrigen Baufelder (A, B und D) eine Überschreitung der Bebauungsdichte des Flächenwidmungsplans vor. Dies wird mit einer in der Bebauungsdichteverordnung vorgesehen Ausnahme begründet (städtebauliche Schwerpunktsetzung). Weder die Analyse noch die Beschreibung der Festlegungen argumentieren jedoch diese städtebauliche Schwerpunktsetzung ebendort, im unmittelbaren Anschluss an einen wesentlich niedrigeren Baubestand Richtung Grazerstraße und auch nach Westen und Norden - mit Ausnahme der (ebenfalls schwer argumentierbaren) Aufstockung des Gebäudes A. Reichsstraße Nr. 48.
 - Als Konsequenz steht die aus dem Bebauungsplan resultierende Dichte in Widerspruch zum rechtsgültigen Flächenwidmungsplan.
2. Der Entwurf steht **nicht im Einklang mit dem Stadtentwicklungskonzept (STEK 4.0)**
 - Auf die Ziele des STEK für den Funktionsbereich ‚Bezirks- und Stadtteilzentrum‘ wird zwar im Erläuterungsbericht hingewiesen, Vorgaben der Stadtplanung zur Erreichung dieser Ziele - insbesondere für eine qualitätsvolle Gestaltung des öffentlichen (Straßen)Raums - werden jedoch nicht formuliert.
 - Im Hinblick auf die Gestaltung des öffentlichen (Straßen)Raums müsste der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans auch größer angelegt werden, sodass er zumindest – unabhängig von der fehlenden Bebauungsplanpflicht nördlich der A. Reichsstraße – zumindest in der Analyse und bei den grundsätzlichen Festlegungen zum Straßenraum, die beiden Seiten der A. Reichsstraße umfasst. Erst das würde eine Gesamtplanung des öffentlichen (Straßen)Raums samt Verkehrslösungen (z.B. Parkplätze, Geh- und Radwege, Straßenquerschnitte) ermöglichen. Auch das Wettbewerbsmodell für das Einzelvorhaben des Projektwerbers NHD berücksichtigt den Straßenraum A. Reichsstraße.
 - Eine Erhaltung oder Verbesserung der Durchgrünung und Durchwegung im inneren Wohnbereich ist nicht nur nicht erkennbar, sie wird durch die zugelassene Innenhofbebauung (zur Erreichung der erhöhten Dichte) sogar konterkariert. Die Innenhöfe im Baufeld A und B werden mit minimalen Gebäudeabständen verbaut, sodass lediglich Restflächen verbleiben. Die Innenhofbebauung geht im Übrigen auch über die Darstellung der Bebauung im Wettbewerbsmodell hinaus. Eine (mögliche und sinnvolle) grüne Hofbildung zwischen den Wohnblöcken der NHD und der fast viergeschossigen Bebauung im südlichen Anschluss wird dadurch nicht mehr möglich.
3. Der Entwurf **widerspricht auch dem Räumlichen Leitbild**, das für den vorliegenden Bereichstyp ‚Vororte mit Zentrumsfunktion‘ eine Fortführung des kleinteiligen Charakters festlegt.
 - Zwar wird im Erläuterungsbericht auf dieses Ziel verwiesen und die markanten älteren Baubestände sowie die ‚kleinteilig rhythmisierte Baustruktur‘ erwähnt. Der Bebauungsplan definiert aber im Gegensatz dazu als städtebauliche Intention eine straßenbegleitende Bebauung entlang der A. Reichsstraße, um einen Lärm- und Emissionsschutz für die straßenabgewandten Bauplätze zu erreichen.
 - Auf Bauplatz B werden zwei Nutzungseinheiten des Bestandes (ehemalige Tankstelle und Eckgebäude Rohrbachergasse) zu einer Geschößwohnungsanlage zusammengefasst, sodass gegenüber dem Straßenraum eine mehr als 30m lange, fünfgeschossige Gebäudefront entsteht.

- Auf den Bauplätzen C und D ist ebenfalls ein durchgehendes Objekt mit einer zumindest gleichlangen Straßenfront vorgesehen. Lange Gebäudefronten verhindern das Entstehen von vielfältig genutztem, fußläufigem Straßenraum, wie er besonders hier wünschenswert ist. Da die Wohnungsgrundrisse vom Straßenraum abgewandt konzipiert wurden und im Siegerprojekt (für Bauplatz B) straßenseitige „Gangzonen“ vorgesehen sind, ist mit einer Verödung (statt der im STEK geforderten Aufwertung) des öffentlichen Raums an der Andritzer Reichsstraße zu rechnen.
 - Das Wettbewerbsergebnis für die Gestaltung der straßenseitigen Fronten entlang der A. Reichsstraße sind nicht bekannt. Die Festlegungen im §6 zur formalen Gestaltung von Gebäuden definieren keine ausreichenden Kriterien für die Gestaltung dieser Fronten.
 - Die sog. „städtebauliche Schwerpunktsetzung“ wird (wie oben erwähnt) nicht begründet und widerspricht letztlich der im Räumlichen Leitbild festgelegten Fortführung des kleinteiligen Charakters. Eine derartige Schwerpunktsetzung müsste auch im Rahmen einer Gesamtbetrachtung des Bezirkszentrums sowie der Bewertung und Erhaltung von wertvollem Bestand analysiert werden.
 - Auf jeden Fall müsste im Bebauungsplan eine nachvollziehbare Gesamtdarstellung des öffentlichen Raumes entlang der A. Reichsstraße in seinem gesamten Profil gewährleistet und auch in den Festlegungen umgesetzt werden.
4. Die Stadtplanung hat im bisherigen Verfahren die **öffentlichen Interessen nur unzureichend gewahrt** bzw. teilweise sogar unterlaufen.
- Ohne ausreichende städtebauliche Analyse und davon abgeleiteten Überlegungen und Vorgaben dominiert das Interesse des Investors nach maximaler Ausnutzung des Grundstücks – diese wird durch den Bebauungsplan (im Baufeld B) nachgezeichnet und festgeschrieben (samt Dichteüberschreitung).
 - Daher nimmt auch der im Baufeld B vorgesehene vierteilige Wohnbau keine Rücksicht auf die umgebende Bebauung sowie die wechselseitigen Einflüsse – das war auch kein Thema im Wettbewerb!
 - Im Widerspruch zur Bestandsanalyse (kleinteilige Baustruktur, variable Geschoszhöhen mit vorwiegend freistehenden zweigeschossigen Gebäuden) wird im VO Entwurf eine dreigeschossige Bebauung als Untergrenze (!) vorgeschrieben – wiederum mit der Begründung des Lärmschutzes. Das Argument der Abschottung des Wohnbereichs gegen den vom Verkehr erzeugten Straßenlärm sollte unter den Prämissen einer klimagerechten Stadtplanung und Mobilitätswende nicht mehr als Rechtfertigung für lange, geschlossene Baukörper herangezogen werden.
 - Der straßenseitige Baukörper des Siegerprojekts sprengt in Volumen und Höhe die vorhandenen räumlichen Dimensionen bei weitem – es fehlt jedoch eine Analyse der städtebaulichen Auswirkungen dieser Verbauung. Es gibt nicht einmal straßenseitige Visualisierungen, die diesen städtebaulichen Kontrast zum Bestand veranschaulichen würden!
5. Für eine derart dichte Bebauung in einer verkehrsmäßig ohnehin stark belasteten Knotenlage **fehlt die Behandlung der damit verbundenen Verkehrsfragen**. Zwar wurde eine Stellungnahme der Verkehrsplanung eingeholt, diese ist aber nicht Teil des Erläuterungsberichts. In letzterem sind zwar einige Verkehrsaspekte enthalten, andere fehlen hingegen, wären aber wichtig für eine Gesamtbetrachtung:
- Gehwege sind entlang der A. Reichsstraße (westseitig) und der Rohrbachergasse vorgesehen und im Erläuterungsbericht grob dargestellt, jedoch ohne Vorgaben in der Verordnung oder in einem städtebaulichen Vertrag.
 - Radwege entlang der A. Reichsstraße sind in der Darstellung nicht vorgesehen, es fehlt auch eine es fehlt auch eine Abklärung hinsichtlich der möglichen Unterbringung im Straßenprofil.
 - Die Tiefgaragenzufahrt über die Rohrbachergasse wird zwar vorgeschrieben, auf mögliche Nutzungskonflikte mit Anrainern und Radverkehr wird nicht eingegangen. Konflikte sind auch durch die geplante Tiefgaragenzufahrt im Nah- und Eingangsbereich des Naschgartens und einer zukünftigen Parkanlage (Vorbehaltsfläche Park) mit einer starken Frequenz an Kleinkindern zu erwarten. Diese Grünanlagen wurden übrigens als Ersatz für den Wegfall von Grünflächen beim Umbau des Andritzer Hauptplatzes sowie im Zusammenhang mit der Verdichtung im Zentrum Andritz konzipiert.
 - Konkrete Zahlen zur Zahl der PKW Stellplätze in der Tiefgarage fehlen, die erwähnten Stellplatzschlüssel sind für diesen gut mit ÖV erschlossenen Standort viel zu hoch. Weiters fehlen zusätzliche Überlegungen wie Stellplätze für Anrainer (als Kompensation für wegfallende Parkplätze an der Oberfläche) oder für einen tim Standort.
 - Erforderliche Haltebereiche entlang der geplanten Geschäfts- und Dienstleistungszonen in den Erdgeschossen bleiben unerwähnt und könnten wiederum nur vom Grünraum abgezogen oder im öffentlichen Straßenbereich untergebracht werden.
6. Die im Entwurf enthaltenen **Vorgaben für die Baumpflanzung sind unklar bzw. widersprüchlich**.
- Für die vorgesehenen großkronigen Bäume 1. Ordnung entlang der A. Reichsstraße wurde in der VO ein (reduzierter) Pflanzabstand vom aufgehenden Mauerwerk von 4,5m für (Bäume 1. Ordnung) festgelegt. Im Bebauungsplan sind die Bäume mittig im 5-m Abtretungsstreifen eingezeichnet, der Abstand wäre demnach nur 3,0m. Auch beim Querschnitt der A. Reichsstraße im Erläuterungsbericht wäre der Baum nur ca. 3m vom Gebäude entfernt (falls der Gehsteig wie vorgeschrieben 2m Breite hat).

- Beides widerspräche demnach der VO und wäre zu wenig für großkronige Bäume! Entweder der Pflanzstreifen wird um Flächen des öffentlichen Raumes erweitert (und dadurch die Fahrbahn schmaler) oder es werden lediglich säulenförmige Bäume gepflanzt. Diese besitzen jedoch eine andere Qualität, unterstreichen die Linearität der Straße und spenden weniger Schatten. Nur Bäume mit ausladenden Kronen verbinden die Straßenseiten und spenden ausreichend Schatten. Diese brauchen aber nicht nur den in der VO verlangten Platz, sondern bei diesem Pflanzabstand auch geringere Gebäudehöhen (max. dreigeschossig).
- Unklar ist auch, was mit den bestehenden Großbäumen und den Baumgruppen im südwestlichen Anschluss (beide unterliegen der Baumschutzverordnung) passieren soll und wie diese in die geplante Allee oder in die Hofbegrünungen eingebunden werden.
- Auch die Planung der Allee müsste in einem Gesamtkonzept mit der gegenüberliegenden Straßenseite der A. Reichsstraße betrachtet und konzipiert werden.

7. Der Bebauungsplan **konterkariert die Errichtung einer Grünen Meile**, die von der ‚Initiative Lebenswertes Andritz‘ für diesen sensiblen Bereich (der noch erhaltenen Teile) des historischen Andritzer Bezirkszentrums angestrebt wird und die in mehreren Sachprogrammen und politischen Programmen der Stadt- Parteien grundsätzlich verankert sind.

- Die Erfordernisse eines öffentlichen Straßenraumes und einer „Grünen Meile“ – wie im Ideenkonzept der Initiative grob dargestellt – bleiben sowohl in der Analyse als auch bei den Festlegungen des Bebauungsplanes völlig unberücksichtigt.
- Die 5m Abtretungsfläche - in Kombination mit der fünfgeschossigen Bebauung - erlaubt weder die Pflanzung großkroniger Bäume noch die Anlage eines Geh- und Radwegs.
- Die in Grünen Meilen geltende Priorität der Fußläufigkeit sollte durch Vielfalt und Kleinteiligkeit der straßenseitigen Bebauung unterstützt werden. Die beiden auf den Baufeldern B, C und D vorgesehenen Baukörper sind jedoch das genaue Gegenteil: Sie ergeben eine 97 m lange und 17,5 m hohe Straßenfront, die nur durch die Tiefgaragenzufahrt in der Rohrbachergasse unterbrochen wird. Diese Front wird ausschließlich mit dem Lärmschutz begründet, daher kann von einer ‚bewohnbaren Lärmschutzwand‘ gesprochen werden. Eine derartige Bebauung ist aber mit einer Grünen Meile völlig unvereinbar!

8. Eine Reihe von Materialien und Befassungen **fehlen in den Unterlagen**:

- Eine Stellungnahme der Verkehrsplanung auf Basis eines vorausgehenden Gutachtens (insbesondere zur Verortung der Tiefgaragenzufahrten) wird zwar erwähnt, ist aber nicht offengelegt.
- Das Planungsgebiet liegt überwiegend innerhalb des Sanierungsgebietes Gefahrenzonen-Hochwasser, auf die Erfordernisse bezüglich des HW-100 wird jedoch nicht eingegangen. Es wird nur darauf verwiesen, dass im Zuge des Bauverfahrens ein hydrologisches Gutachten eingeholt werden kann. Gerade im Hinblick auf die schon derzeitige Überlastung des Abwassersystems im Nahbereich bei größeren Regenwassermengen sollte dieser Frage besondere Aufmerksamkeit gewidmet werden.
- Eine Bebauungsstudie von Arch. Kampits & Gamerith wird erwähnt, ist jedoch nicht öffentlich einsehbar.
- Die Stellungnahme der Abteilung für Grünraum und Gewässer sollte ebenfalls offengelegt werden.
- Das Planungsgebiet ist als Sanierungsgebiet Lärm ausgewiesen, Konsequenzen für den Bebauungsplan und durch die geplante Verdichtung sind nicht ersichtlich – mit Ausnahme der Festlegung einer möglichst hohen und geschlossenen Bebauung entlang der A. Reichsstraße. Insbesondere wird es dabei zu einer verstärkten Reflexion entlang der Gebäudefronten und einer Erhöhung der Lärmbelastung für die Anrainer*innen nördlich der A. Reichsstraße – mit teilweise straßenseitigem Wohnraum - kommen.
- Laut Klimaanalyse besteht im Planungsgebiet ein bedeutender Seitentalauswindeinfluss der Zone 5. Als Konsequenz wird eine nur mittlere Bebauung empfohlen, darüber hinaus sind Versiegelungsgrad und Gebäudeausrichtung zu beachten. Das Thema wurde im Bebauungsplan weder argumentiert noch wurden entsprechende Konsequenzen gezogen.
- Das Planungsgebiet weist eine Archäologische Fundstelle auf, im Entwurf wird darauf nicht näher eingegangen.

Fazit: Die ‚Initiative Lebenswertes Andritz lehnt den Entwurf des Bebauungsplans aus den oben genannten Gründen ab. Aus unserer Sicht fehlt nicht nur die Rechtsgrundlage, sondern auch die städtebauliche Begründung zentraler Bestandteile. Statt der im STEK geforderten Aufwertung des öffentlichen Raums erfolgt eine Aufwertung der privaten Bauflächen. Zudem fehlen gesamthafte und konsistente Lösungen für Stadtbild, Verkehr und Grünraumentwicklung. Dies stellt unseres Erachtens ein willkürliches Vorgehen der Verwaltung dar, das primär den Interessen des privaten Investors dient und wesentliche öffentliche Interessen zu wenig berücksichtigt.

Diese Mängel sind derart gravierend und können durch eine lediglich ‚kosmetische‘ Überarbeitung des Entwurfs (z.B. Veränderung von Dichten, Gebäudehöhen oder Abtretungsflächen) nicht behoben werden. Eine **Neuaufgabe des Bebauungsplanverfahrens** ist aus unserer Sicht daher unausweichlich!

Bei einem neuem Bebauungsplanverfahren sollten insbesondere folgende **Eckpunkte** berücksichtigt werden:

- Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans sollte größer angelegt werden und zumindest die Häuserzeilen auf beiden Seiten der A. Reichsstraße umfassen. Dies ist für eine Gesamtplanung des öffentlichen (Straßen)Raums samt Verkehrslösungen (z.B. Parkplätze, Geh- und Radwege, Straßenquerschnitte) unerlässlich.
- Die fachlichen Grundlagen des Bebauungsplans sollen durch die Stadtplanung in Form einer städtebaulichen Analyse und eines räumlichen Konzepts erarbeitet werden. Dies wären auch die Vorgaben für einen allfälligen Architekturwettbewerb oder zumindest für die Überarbeitung des Siegerprojekts.
- Insbesondere ist dabei auch auf eine baukulturelle Bewertung des Altbestandes in seiner Einzel- und Ensemblewirkung für das Andritzer Zentrum und die konkurrierende Zielrichtung einer städtebaulichen Verdichtung einzugehen.
- Aus dieser Analyse sollten fachlich begründete Kriterien und Rahmenbedingungen für die Bebauungsplanung abgeleitet werden (z.B. Bebauungsdichte, Geschoßhöhen, Abtretungsflächen).
- Um Erhalt und Fortführung einer kleinteiligen Struktur (gemäß Räumlichem Leitbild) zu gewährleisten, sollen entsprechende Änderungen und zusätzliche Festlegungen getroffen werden: Beispielsweise die Gliederung von Bauplatz B in zwei gesondert gestaltete und genutzte Baukörper entlang der Straße. Oder die Bebauung der Bauplätze C und D mit gesonderten Häusern (inkl. Einbezug von Bestandsobjekten in die Neubebauung). Gleiches gilt sinngemäß für die andere Straßenseite mit ihren markanten älteren Baubeständen.
- Die Verkehrsplanung sollte parallel Verkehrslösungen (fließender und ruhender Verkehr) für den gesamten Abschnitt der A. Reichsstraße erarbeiten und die dafür erforderlichen Abtretungsflächen ermitteln. Im Zusammenhang mit dem beschränkten Straßenquerschnitt und anderen Überlegungen zur Gesamtgestaltung des Andritzer Zentrums wäre ilucn eine Begegnungszone zwischen Am Andritzbach und Grazerstraße zu überlegen. Dabei ist auch auf die geplante Aufwertung und von Frequenzsteigerung am Hauptplatz Andritz sowie sonstige mittelfristige Verkehrskonzepte und deren Konsequenzen für die A. Reichsstraße einzugehen.
- Für diesen bestens mit ÖV Angeboten erschlossenen Standort sollte ein wesentlich niedriger Stellplatzschlüssel für die Tiefgarage vorgegeben werden (z.B. 0,7). Diese reduzierte Stellplatzanzahl sollte jedenfalls als Obergrenze für den Bedarf der Bewohner:innen definiert werden. Zusätzlich sollten in der Tieflage aber Infrastruktur und Stellplätze für TIM-Standort, Kunden und Beschäftigte im Nahbereich sowie Anrainer berücksichtigt werden. Damit wäre aber auch die Situierung der Tiefgaragenzugänge neu zu bewerten.
- Der Bebauungsplan sollte durch ein dreidimensionales Modell und Visualisierungen veranschaulicht werden, damit sich die betroffenen Bürger:innen ein Bild von den Auswirkungen machen können. Als Minimalerfordernis wäre das vorliegende Wettbewerbsmodell zu erweitern und anzupassen.
- Eine partizipative Bürgerbeteiligung bei der Erstellung des Plans wäre von Vorteil und würde die Akzeptanz des Bebauungsplans erhöhen. Dies kann auch im Rahmen des partizipativen Planungsprozesses für das Andritzer Zentrum erfolgen, der vom Bezirksrat bei der Stadtregierung beantragt worden ist.
- • Der Bebauungsplan sollte sicherstellen, dass der straßenseitige Altbestand an Bäumen erhalten bleibt und ausreichend Platz für neue großkronige Bäume auf beiden Seiten der A. Reichsstraße vorhanden ist. Dies betrifft nicht nur die Abtretungsflächen, sondern auch die Gebäudehöhen (max. dreigeschossige Bebauung).
- Darüber hinaus sollte ein grundstücksübergreifendes, Begrünungs- und Trittstein Konzept' zwischen der Vorbehaltsfläche Grünraum, Naschgarten, Hofbegrünung und den Baumgruppen im Südwestlichen Anschluss erstellt werden.
- Zur Sicherstellung von verschiedenen - von der Stadt Graz und vom Bauträger zu berücksichtigenden und umzusetzenden- Maßnahmen bei Bau und Betrieb sind parallel zur Bebauungsplanung entsprechende Städtebauliche und Mobilitätsverträge auszuverhandeln.

Einwendungsbehandlung:

Ad 1:

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

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

durch öffentliche Einrichtungen, der Einfügung in die umgebende Bebauung, Ensemblekomplettierung, städtebauliche Schwerpunktsetzungen, Dachraumausbauten und Zubauten in Betracht.“

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

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

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

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

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

Bebauungsdichteerhöhung am Baufeld B im Rahmen einer städtebaulichen Schwerpunktsetzung:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Flächensicherung im Rahmen von Abtretungsflächen zur Vergrößerung des öffentlichen Gutes:

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

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

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

Ad 2:

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

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.

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.

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.

Eine öffentliche Durchwegung quer durch die Quartiere, in direkter Nahelage zu den privaten Grünflächen der kleinteiligen Wohngebiete wurde fachlich geprüft, jedoch als sehr problematisch eingestuft. Diesbezüglich wird darauf verwiesen, dass speziell am Baufeld B, im Kreuzungsbereich Andritzer Reichsstraße mit der Rohrbachergasse, die allgemein nutzbare Erdgeschoßzone soll sowohl den straßenzugewandten als auch den straßenabgewandten Bereich bespielen soll und somit öffentlich durchwegbar ist.

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.

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.

Aktuell weist der bauliche Bestand, speziell am Baufeld A, hofseitig überwiegend PKW-Stellplätze mit dazugehörigen Manipulationsflächen und einem sehr hohen Versiegelungsgrad auf. Am Baufeld B bestand auf einem großen Teil des Baufeldes ursprünglich eine Tankstelle und ein Gewerbebetrieb, zur Zeit wird ein Großteil der Fläche als Parkplatzfläche genutzt.

Durch die im Bebauungsplan verordneten Festlegungen kann festgehalten werden, dass sich die Versiegelung am Baufeld A als auch am Baufeld B zukünftig erheblich verbessern wird.

Ad 3:

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

Aus fachlicher Sicht kann festgehalten werden, dass die Weiterführung der offenen städtebaulichen Struktur im direkten Umfeld zum Andritzer Hauptplatz genau ihren städtebaulichen Empfehlungen einer kleinteiligen Struktur, unter Bedacht einer Nachverdichtung, entspricht. 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.

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.

Ad 4:

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

Die Stadt Graz hat sich im Stadtentwicklungskonzept das Ziel gesetzt, ein Räumliches Leitbild als Grundlage für die Bebauungsplanung und die gutachterliche Tätigkeit in Bauverfahren zu erlassen. Das Räumliche Leitbild ist ein Bestandteil zum Stadtentwicklungskonzept. Das Räumliche Leitbild beschäftigt sich mit der Stadtgestalt, der sogenannten dritten Dimension. Die Festlegungen aus dem Stadtentwicklungskonzept und dem Flächenwidmungsplan werden konkretisiert. Das gesamte Stadtgebiet wird in Bereichstypen gegliedert. Der Bereichstyp definiert insbesondere die angestrebte städtebauliche Struktur, die Höhe von Gebäuden, die Lage der Gebäude zum Straßenraum und Freiraumqualitäten. Es wird ergänzend auf die Einwendungsbeantwortung zu Punkt 3 verwiesen.

Ad 5:

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.“

Eine Analyse des bestehenden Verkehrs sowie des zukünftigen Verkehrs wurde durchgeführt. Hier liegt das verkehrstechnische Gutachten vor. Dieses kann nach Terminvereinbarung in der Abteilung für Verkehrsplanung eingesehen werden.

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

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

Die Stellplatzschlüssel wird im Verordnungstext definiert.

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

Ad 6:

Die Verortung der Bäume und die Festlegungen zu einer möglichen Unterschreitung des Pflanzabstandes zum aufgehenden Mauerwerk sind mit der zuständigen Abteilung für Grünraum und Gewässer akkordiert und bilden eine gelebte und standardisierte Festlegung der Stadt Graz ab.

Gemäß Planwerk ist in der Legende die Verortung der Bäume als „ungefährer Standort“ definiert. Bei einer genaueren Betrachtung und unter Miteinbeziehung der im Erläuterungsbericht abgebildeten Skizzen zur Aufwertung des öffentlichen Raumes, ist nachvollziehbar dargestellt, dass der bestehende Gehsteig im öffentlichen Gut der Andritzer Reichsstraße in die Grünraumgestaltung miteinbezogen wird und sich somit der zu gestaltende Freiraum um die Bestandsbreite des Gehsteiges verbreitert. Es ist

beabsichtigt die Bäume zukünftig straßennah zu setzen, um einen möglichst großen Kronendurchmesser, welcher sich naturgemäß auch über die Bestandsfahrbahn ausbreiten wird, zu erreichen.

Die angeregte Verortung der Bäume auf der gegenüberliegenden Seite der Andritzer Reichsstraße, außerhalb des Planungsgebietes, ist raumordnungsrechtlich in diesem Verfahren nicht möglich. Ein in der Einwendung angeregtes gestalterisches Gesamtkonzept ist raumordnungsrechtlich in diesem Verfahren nicht möglich.

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.“

Ad 7:

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 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.

Ein in der Einwendung angeregtes gestalterisches Gesamtkonzept mit Errichtung einer „Grünen Meile“ ist raumordnungsrechtlich in diesem Verfahren nicht möglich.

Der Bebauungsplan sieht entlang der Andritzer Reichsstraße eine straßenbegleitende Bebauung mit einer straßenraumwirksamen Gebäudehöhe von max. 14,50 m vor. Diese Höhe beschreibt üblicherweise ein Gebäude mit vier Vollgeschoßen, wobei im Erdgeschoßbereich zur Andritzer Reichsstraße Gewerbeflächen und die damit verbundenen höheren Erdgeschoßzonen berücksichtigt wurden.

Zusätzlich kann mit 2,0 m Abstand zur Straßenflucht, analog zu einem Gebäude mit Satteldach (Dachgeschoßausbau) ein zusätzliches zurückversetztes Geschoß innerhalb einer Gesamthöhe von 17,50 m

errichtet werden. Gebäude mit straßenseitig zugewandten 4 Vollgeschoßen und mit Höhen um die 14 bis 15 m sowie Gesamthöhen über 17,50 m Höhe sind in direkter Nahelage und näheren Umgebung des Planungsgebietes vorhanden. Die festgelegten Gebäude und Gesamthöhen entsprechen der baulichen Umgebung und bilden im Gebietsbereich eine verträgliche Volumetrie der Baukörper ab.

Ad 8:

Sämtliche Stellungnahmen wurden einem Vertreter der Initiative „Lebenswertes Andritz“ bei einem Präsenztermin innerhalb des Auflagezeitraums zur Einsicht zur Verfügung gestellt.

Ad Hochwasser:

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

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

Im Erläuterungsbericht wird die Zusammenfassung des technischen Berichts wie folgt ergänzt:

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

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

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

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

Die Ersichtlichmachung einer archäologischen Fundstelle im Planungsgebiet im Erläuterungsbericht vorhanden. Archäologische Bodenfundstätten und Bodendenkmaler sind entsprechend der Bekanntgabe durch das Bundesdenkmalamt eingetragen. Eine Befassung des Bundesdenkmalamtes ist bei einer Bauabsicht durch die jeweiligen Eigentümer zu veranlassen.

Die Klimaanalyse ist im Erläuterungsbericht angeführt.

Der Bebauungsplan berücksichtigt die Ergebnisse in Form einer Bebauung mit mittlerer Höhe, der Erhöhung der bodennahen Durchgrünung des öffentlichen Raumes sowie der verpflichtenden Pflanzung von straßennahen 24 Bäumen lt. Planwerk.