

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

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

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

Bebauungsdichteerhöhung am Baufeld B im Rahmen einer städtebaulichen Schwerpunktsetzung:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Flächensicherung im Rahmen von Abtretungsflächen zur Vergrößerung des öffentlichen Gutes:

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

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

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

**Einbindung der Eigentümer:innen:** Die Einbindung aller Eigentümer:innen im Planungsgebiet ist gem. § 40 Abs.6 Z 1 Stmk. ROG 2010 erfolgt.

#### **Ad2:**

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

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

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

Dementsprechend kommt es innerhalb des Gültigkeitsbereichs des Bebauungsplans zu einer Aufwertung der Aufenthaltsqualität für Fußgänger im öffentlichen Raum. 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.

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.

#### **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: -
- Bauweise: 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.

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 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.

**Ad 3:**

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 der Stadt Graz ab.

**Ad Maximale Potentiale:**

Gemäß § 41 Abs.1 ZI 2 des Stmk. ROG sind unter anderem in den Bebauungsplänen jedenfalls folgende Mindestinhalte festzulegen:

- g) Höhenentwicklung der Gebäude: Maximalwerte zur Gesamthöhe von Gebäuden und/oder zu Gebäudehöhen;
- i) bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen: Erhöhung oder Verringerung der im Flächenwidmungsplan angegebenen Grenzwerte der Bebauungsdichte, Festlegung des Bebauungsgrades und des Grades der Bodenversiegelung.

Die zuständige Planungsabteilung ist somit jedenfalls verpflichtet die max. zulässigen baulichen Kubaturen in Verordnung, Planwerk und Erläuterungsbericht festzulegen.

**Einwendung 17 (OZ 0022)**

„[...] Als Grundeigentümer des Grundstücks Nr.: 693/2 (Baufeld D) bringen wir wie folgt begründete Einwendungen ein:

1) Ad §8(5) der Verordnung „Mindestens 30% der unverbauten Hoffläche dürfen nicht unterbaut werden“

- a. Auf Grund des HQ100 und des notwendigen Freiboards von 30cm über der Hochwasseranschlagslinie ergibt sich das +/- 0,00. Daran anschließend wird eine barrierefreie Erreichbarkeit der Freiflächen im Innenhof angestrebt. Dies ist jedoch mit einer maximalen Geländeänderung von 0,5m nicht umsetzbar.
- b. Um auf dem Grundstück 693/2 eine barrierefreie Erreichbarkeit der Hofflächen unter Berücksichtigung der gegenständlichen Hochwassersituation sowie dem Urgelände zu ermöglichen, ist eine Geländeänderung von max. 0,75m notwendig.

2) Ad §8 (14) der Verordnung „ Geländeveränderungen sind nur zu geringfügigen Adaptionen im Ausmaß von max. 0.5m zulässig“

- a. Wir ersuchen um die erläuternde Begriffsbestimmung der "Hoffläche", sodass im Baubewilligungsverfahren Klarheit gegeben ist, dass die Hoffläche auf Grundstück 693/2 den - vorabgestimmten – blau dargestellten Bereich umfasst. Darüber hinaus ist die Hoffläche auf der Liegenschaft 693/2 wegen des Eckgrundstücks, sowie dem kleinen Bauplatz so gering, dass die 30% unverbaute Fläche die Errichtung einer intensiv begrünten Tiefgarage verhindern. Der Entfall der Tiefgarage ist auf Grund der Bauplatzgröße gem. §7(4) zwar möglich, gleichzeitig steigt auf Grund der geringen Anzahl an öffentlichen Parkplätzen im Quartier im Zuge der Nachverdichtung deren Bedarf.
- b. Um die Möglichkeit einer Tiefgarage trotz der genannten besonderen Anforderungen auf dem Grundstück 693/2 zu schaffen, wird ersucht, den Mindestwert der unverbauten Hoffläche auf 20% zu reduzieren.

Zur Erläuterung und Präzisierung finden Sie bitte 2 Planskizzen im Anhang, die einen integrierenden Bestandteil der Einwendung darstellen.“

#### Einwendungsbehandlung:

Grundsätzlich ergeht der Hinweis, dass in der Einwendung die Paragraphen von Einwand 1 und Einwand 2 vertauscht wurden. Ungeachtet dessen, ergeht inhaltlich folgende Beantwortung:

#### **Ad Geländeänderungen §8 Abs.14:**

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.“*

Ihrer Einwendung wird jedoch dahingehend Folge geleistet, dass §8 Abs. 14 der Verordnung folgendermaßen konkretisiert wird: „Geländeänderungen sind nur zu geringfügigen Adaptionen im Ausmaß von max.

*0,5 m zulässig. Punktuelle Ausnahmen sind im Bereich von Kinderspielflächen, im Bereich von Baumpflanzungen, beim Ausgleich von am Bauplatz verorteten Mulden oder Niveausprüngen und bei unbedingt notwendigen Sicherungsmaßnahmen im Rahmen des Hochwasserschutzes zulässig.“*

#### **Ad Hofffläche §8 Abs.5:**

Eine Definition der Hoffflächen wurde im Erläuterungsbericht wie folgt ergänzt: „Als Hofffläche wird speziell für diesen Bebauungsplan, bei dem die offene Bebauung ein Teil des Bebauungsplanes ist, jene Fläche definiert, die sich am jeweils antragsgegenständlichen Bauplatz hinter den straßenzugewandten Baufluchtlinien befindet und welche nicht be- oder überbaut ist. Enden die straßenzugewandten Baufluchtlinien vor den Baufeldgrenzen, so sind diese, zur Ermittlung der Hofffläche parallel zur Straßenfluchtlinie weiterzuführen. Die Flächen vor den Baufluchtlinien und deren Verlängerung sind der

*Vorgartenzone zuzuordnen. Die Flächen hinter den Baufluchtlinien und deren Verlängerung sind der Hoffläche zuzuordnen.“*

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

### **Einwendung 18 (OZ 0023)**

*„[...] Mein Einwand betrifft die geplante maximale Gebäudehöhe bzw. die maximale Gesamthöhe der Bebauungsgebiete Bund C mit 14,5 bzw. 17,5m. Im Bestand finden sich auf dieser Straßenseite entlang der Andritzer Reichsstraße nur maximal 2-geschoßige Gebäude mit Gebäudehöhen unter 8m und auch im Bereich dahinter (Blickrichtung Westen ausgehend von meinem Grundstück) finden sich ausschließlich 2-geschoßige Gebäude. Die geplante Gebäudehöhe passt so aus meiner Sicht nicht zum umliegenden Bestand und betrifft mich persönlich insofern, als mein Grundstück durch diese Gebäudehöhen weniger Sonneneinstrahlung haben wird als dies bisher der Fall war.“*

#### Einwendungsbehandlung:

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.

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

Aus fachlicher Sicht entsprechen diese Gebäude- und Gesamthöhen der baulichen Umgebung und bilden im Gebietsbereich eine verträgliche Volumetrie der Baukörper ab.

#### **Ad Besonnung:**

Die Andritzer Reichsstraße weist auf Höhe Andritzer Reichsstraße 50 eine Breite von ca. 11,50 m auf. Die Festlegungen im Bebauungsplan sehen speziell zum öffentlichen Gut an der Andritzer Reichsstraße ein weiteres Abrücken der Bebauung von 5,0 m vor. In Summe weist die geplante Bebauung ca. 16,50 m Abstand zu ihrer Grundgrenze und zum Wohnhaus „Andritzer Reichsstraße 50“ ca. 23 m auf. Von einer rechtlichen Benachteiligung ist aus fachlicher Sicht somit nicht auszugehen.

### **Einwendung 19 (OZ 0024)**

#### **Initiative Lebenswertes Andritz**

„[...] Die Initiative Lebenswertes Andritz ist eine überparteiliche Plattform für die Stadtteilentwicklung, die sich derzeit organisatorisch als Verein konstituiert. Unser Ziel ist eine partizipative, klimagerechte Umgestaltung des Bezirks und die Belebung des Andritzer Zentrums. Dieses soll lebenswerter und als Aufenthaltsort attraktiver werden. Die Aktivitäten der Initiative erfolgen in enger Abstimmung und mit Unterstützung des Bezirksrats.

Als Denkanstoß wurde letztes Jahr ein Ideenkonzept ausgearbeitet, das im Wesentlichen aus einer Begegnungszone rund um den Hauptplatz und einer 'Grünen Meile' entlang der Andritzer Reichsstraße besteht. Der Bezirksrat unterstützt dieses Vorhaben und hat auch einen Antrag an die Stadtregierung gestellt, eine partizipative Planung für das Andritzer Zentrum zu beauftragen.

Dieses Ideenkonzept wurde im November 2021 auch dem Stadtplanungsamt vorgestellt. Dabei wurde uns von Vertreterinnen der Stadtplanung bescheinigt, dass es im Einklang mit den Raumordnungsinstrumenten der Stadt ist und auch dem Koalitionsprogramm der neuen Stadtregierung entspricht.

Der Entwurf des Bebauungsplans umfasst einen wesentlichen Bereich des Gebietes dieses Ideenkonzepts und ist daher für uns von besonderer Bedeutung. Wir haben den Entwurf eingehend studiert und diesbezüglich auch eine Reihe von Gesprächen geführt (z.B. Stadtplanungsamt, Anrainer\*innen, Büro Schwentner, Gemeinderät\*innen des Planungsausschusses, Bezirksrät\*innen). Weiters haben wir eine umfassende Stellungnahme (samt Handlungsvorschlägen) erstellt, die an unsere Interessent\*innen sowie an einen breiteren Personenkreis versandt wurde.

Eine Kurzfassung dieser Stellungnahme wurde als On-line Petition im Internet verbreitet, damit diese – und somit auch unsere Einwendung – mittels Unterschrift unterstützt werden konnte. Bis jetzt haben weit über 200 Personen diese Möglichkeit genutzt und viele davon auch in Kommentaren ihre persönliche Betroffenheit ausgedrückt. Die On-line Petition läuft noch bis 8.10. und kann hier eingesehen werden: <https://www.openpetition.eu/at/petition/online/nein-zum-bebauungsplan-andritzer-reichsstrasse>

Die nachfolgenden Einwendungen basieren im Wesentlichen auf unserer Stellungnahme, sie wurde aber nach der Informationsveranstaltung am 19.9. in einigen Punkten abgeändert bzw. ergänzt.

### **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 tim 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 widersprüche 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 Tiefgarage 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> 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 der Durchgrünungsanteil am Baufeld A als auch am Baufeld B zukünftig 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: -
- Bauweise: 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 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 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 Ziviltechnikerkammer, 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 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.*

*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 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 Reichsstraße sind Baumpflanzungen höherer Ordnung vorgesehen. Aus diesem Grund sind Breite bzw. größer Sichtkeile zu berücksichtigen.

Der 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 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.

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

Verpflichtende Herstellung von Gründächern

Festlegung eines Versiegelungsgrades von 40%

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

Mindestens 30% der unverbauten Hofflächen dürfen nicht unterbaut werden

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

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

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

## **Einwendung 21 (OZ 0025)**

*„[...] Ich wohne in Andritz seit 27 Jahren und bemerke, wie viel in Andritz gebaut (und damit verbaut) wird. Deshalb interessiere ich mich auch für das oben genannte Bauvorhaben.*

*Dieses ist ein sehr großes Vorhaben und mitten in "Andritz City" Nähe Hauptplatz. Dafür sind **Aktivitäten und Ideenkonzepte** im Laufen: im Wesentlichen eine Begegnungszone rund um den Hauptplatz und eine*

'Grünen Meile' entlang der Andritzer Reichsstraße. Der o.g. Bebauungsplan sollte deshalb mit diesen Planungen abgestimmt werden, was ich derzeit nicht erkennen kann. Für eine derart dichte Bebauung in einer verkehrsmäßig ohnehin stark belasteten Knotenlage **fehlt die Behandlung der damit verbundenen Verkehrsfragen**. Für ein zukünftiges Andritz mit verbesserter Lebens- und Wohnqualität und einer qualitätvollen Gestaltung des öffentlichen Raumes ist eine Abstimmung unbedingt notwendig und muss noch erfolgen.

Der Entwurf steht weiters **nicht im Einklang mit dem Stadtentwicklungskonzept (STEK 4.0)** für den Funktionsbereich ‚Bezirks- und Stadtteilzentrum‘. Der aktuelle Entwurf sieht nur grob skizzierte Straßenquerschnitte ohne Maßangaben oder nähere Festlegungen vor. Eine entsprechende Gesamtplanung des öffentlichen (Straßen)Raums samt Verkehrslösungen (z.B. Parkplätze, Geh- und Radwege, Straßenquerschnitte) ist damit nicht möglich. Bei der Informationsveranstaltung wurde auch auf eine **Überschreitung der Bebauungsdichte des Flächenwidmungsplans** hingewiesen. Diese Überschreitung scheint in den Unterlagen nicht ausreichend begründet.

Der Entwurf widerspricht auch dem **Räumlichen Leitbild**, das für den vorliegenden Bereichstyp ‚Vororte mit Zentrumsfunktion‘ eine Fortführung des kleinteiligen Charakters festlegt. Es 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 weiteren Bauplätzen 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.

Ich denke, dass einige Punkte zusätzlich berücksichtigt werden können, um für Andritz und den Bewohner\*innen eine bessere als die bisher eingereichte Variante umzusetzen. Dies ist für die Qualität von Andritz als lebenswerter Bezirk notwendig und würde den Interessen vieler Bewohner\*innen entsprechen.

#### Einwendungsbehandlung:

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

Die Abteilung für Verkehrsplanung wurde in die Erstellung des Bebauungsplanes miteingebunden.

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

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.

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

Verkehrs zu priorisieren. 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.

Diese Festlegungen sind im raumordnungsrechtlichen Verfahren, innerhalb des Gültigkeitsbereiches des Bebauungsplanes in dem, im Raumordnungsgesetz definierten Maßstab 1:500 abgebildet und skizzenhaft zur besseren Lesbarkeit, über Systemschnitte im Erläuterungsbericht erörtert. Die angeregte Ausdehnung des Gültigkeitsbereiches bzw. des Betrachtungsraumes des Bebauungsplanes, als auch die Miteinbeziehung einer Neugestaltung des Gesamtquerschnittes der Andritzer Reichsstraße ist raumordnungsrechtlich in diesem Verfahren nicht möglich.

Seitens der Abteilung für Verkehrsplanung wurde folgende Stellungnahme abgegeben:

*„Für den Bebauungsplan liegt ein verkehrstechnisches Gutachten vor. In diesem wird klargestellt, dass das Straßennetz und der Knotenpunkt ausreichend leistungsfähig sind. Die erforderlichen Breiten der Straßenquerschnitte werden im weiteren Prozess näher definiert. Da entlang der Baufelder A und B Flächenabtretungen vorgesehen sind, konnten die genauen Breiten zum Zeitpunkt der Erarbeitung der Stellungnahme noch nicht definiert werden. Die Abtretungsflächen wurden jedoch ausreichend dimensioniert um einen Gehweg und Grünstreifen nach Stand der Technik errichten zu können.“*

#### **Ad Dichteüberschreitung:**

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

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

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

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

#### Bebauungsdichteerhöhung am Baufeld B im Rahmen einer städtebaulichen Schwerpunktsetzung:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Flächensicherung im Rahmen von Abtretungsflächen zur Vergrößerung des öffentlichen Gutes:

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

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

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

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

### **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: -
- Bauweise: 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.

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

Ähnliche Feststellungen einer gebietsüblichen Charakteristik beziehen sich auf die eingewendeten gebietsuntypischen Baukörperlängen. So findet sich dem Bebauungsplan gegenüberliegend, auf der Nordseite der Andritzer Reichsstraße bei Hausnummer 44 eine Einzelbaukörperlänge von ca. 40 m. Die Hausnummer Andritzer Reichsstraße 44 bildet im Stadtbild eine gekuppelte Bebauung mit Hausnummer 48 ab. Beide gemeinsam weisen eine Gesamtbaukörperlänge von ca. 60,0 m auf. Aus fachlicher Sicht kann festgehalten werden, dass die Weiterführung der offenen städtebaulichen Struktur im direkten Umfeld zum Andritzer Hauptplatz den Festlegungen des räumlichen Leitbildes entspricht.

## **Einwendung 22 (OZ 0026)**

### **„[...] 1. Einleitung**

*1.1. Eingangs möchten die Einwender ausdrücklich darauf hinweisen, dass es nicht in ihrer Absicht gelegen ist, bereits im Vorhinein das mit dem Bebauungsplan beabsichtigte Projekt zu verhindern, jedoch scheint aufgrund der mit der konkreten de-facto-Umwidmung und der damit zu erwartenden Immissions- und Gefährdungslage ein Einschreiten zum Erhalt eines lebenswerten Ortsgebietes nötig. Im vorliegenden Fall wird im Ergebnis die faktisch ausführbare Bebauungsdichte um ein Vielfaches erhöht, die örtlich ohnehin kaum mehr vorhandene Freifläche inklusive des darauf befindlichen Grünbestandes erheblich reduziert (insbesondere zumal Neupflanzungen einen Altbestand erst nach geraumer Zeit ersetzen könnten) und ist damit mit einer unzumutbaren Immissionslast sowie einer Beeinträchtigung des lokalen Kleinklimas zu rechnen.*

*1.2. Gegenständlich soll ein Bebauungsplanentwurf 12.25.0, GZ: A4- 070108/2021/0003, für den Bereich "Andritzer Reichsstraße - Grazer Straße - Rohrbachgasse - Am Andritzbach", in der KG 63108 Andritz beschlossen jedem dieser Baufelder befinden sich nach der vorliegenden planlichen Darstellung des Bebauungsplans bereits bestehende Gebäude bzw bauliche Anlagen.*

*1.3. Die Einwender sind grundbücherliche Eigentümer und Mieter benachbarter Grundstücke. Von den Auswirkungen des vorliegenden Bebauungsplansentwurf scheinen insbesondere die Eigentümerinnen und Eigentümer der Rohrbachgasse, Emichgasse, Viktor-Kaplan-gasse, Am Andritzbach, Toeplergasse und der Eittingshausengasse betroffen zu werden.*

*1.4. Die in Planung gezogenen Flächen weisen eine Widmung "Kerngebiet" mit einer im Flächenwidmungsplan festgelegten Bebauungsdichte von 0,6 - 1,2 auf. Die benachbarten Grundstücke entlang der Andritzer Reichsstraße und Grazer Straße weisen dieselbe Widmung auf, stellen jedoch in Ansehung auf die umliegenden Grundstücke eher eine "Kerngebietinsel" dar. In der weiteren Nachbarschaft finden sich ansonsten großflächig die Widmungen "Allgemeines Wohngebiet" mit einer festgesetzten Bebauungsdichte von 0,3 - 0,6 und "Reines Wohngebiet" mit einer Bebauungsdichte von 0,3 - 0,4.*

*1.5. Die gesonderte Stellungnahme der Abteilung für Verkehrsplanung, auf welche im Erläuterungsbericht, Seite 15, verwiesen wird, ist nicht öffentlich einsehbar und kann sohin nicht beurteilt werden.*

*1.6. Eine "Norm niedriger Stufe" (zB Verordnung) ist im Zweifel so auszulegen, dass sie "Normen höherer Stufe" (zB Gesetz) nicht widerspricht (vgl VwSlgNF 946 A; VwGH 28.3.1988, 87/1010151; 22.3.1933, 92/1010077). Der vorliegende Bebauungsplanentwurf darf daher weder im Widerspruch zum Steiermärkischen Raumordnungsgesetz (Stmk ROG) noch zum Steiermärkischen Baugesetz (Stmk BauG) oder weiterer höherstehender Verordnungen stehen.*

*1.7. Die Lage und Stellung der Gebäude wird in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanentwurfes durch Baugrenzlinien festgelegt. Da nicht nur ungefähre Bereiche für einen Bau ausgewiesen werden, sondern exakte Vorgaben gemacht werden, wo welche Gebäude zu errichten sind, kann diese Festlegung wiederum zur Umgehung von baurechtlichen Bestimmungen (insb Abstandsbestimmungen) führen. Da die Baugrenzlinie selbst kein subjektives Recht eines Nachbarn darstellt und im Bauverfahren nicht mehr*

geltend gemacht werden kann (vgl VwGH 10.4.2012, 2012/06/0021), ist dieser Widerspruch zum § 13 Stmk BauG im laufenden Verordnungserlassungsverfahren zu berücksichtigen.

1.8. Die Einwendungen betreffend den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes ergeben sich aus folgenden Punkten:

## **2. Überschreitung der Bebauungsdichte**

2.1. Aus § 3 Abs 4 des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes ergibt sich, dass für die vorliegenden Baufelder eine Bebauungsdichte von mindestens 1,33 bis 1,55 vorgesehen ist. Im Flächenwidmungsplan ist eine maximale Bebauungsdichte von 1,2 festgelegt, sohin die Differenz mindestens 0,13 bis 0,35 beträgt.

2.2. Eine Überschreitung der im Flächenwidmungsplan festgesetzten Bebauungsdichte ist nach der Bebauungsdichteverordnung an konkrete Voraussetzungen geknüpft: So sieht § 3 Abs 1 Bebauungsdichteverordnung (BDV) vor, dass die im Flächenwidmungsplan angegebenen Höchstwerte der Bebauungsdichte durch Festsetzungen in einem Bebauungsplan nur 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.

Eine Auseinandersetzung mit den angegebenen Legalvoraussetzungen fand nach dem vorliegenden Erläuterungsbericht nicht statt. Weder ergibt sich dies aus dem Erläuterungsbericht, noch erschließt sich dies in anderer Weise, inwieweit bei dem vorliegenden Bebauungsplan(vorhaben) angenommen werden könne, dass hier städtebaulichen oder ortsbildtechnische Gründe vorliegen würden. Eine diesbezügliche fachliche Beurteilung findet sich hiezu nicht und scheint hiebei offenbar auch eine mangelnde Grundlagenforschung gegeben zu sein. Eine Begründung für die Überschreitung der Bebauungsdichte fehlt gänzlich.

2.3. Zudem ist auf den inneren Widerspruch zwischen dem Wortlaut und der planlichen Darstellung des Bebauungsplanes hinzuweisen: Nach § 1 Abs 1 BBPL-Entwurf besteht der Bebauungsplan aus dem Wortlaut und der zeichnerischen Darstellung (gleichermaßen). Im Wortlaut wird die Bebauungsdichte mit 1,33 bis 1,55 festgesetzt, im Plan hingegen wird die Bebauungsdichte mit "KG 0,6-1,2" -was der derzeitigen Flächenwidmung entspricht - ausgewiesen. Da nach § 1 leg cit beides den Bebauungsplan darstellt und sohin verbindliche Geltung haben soll, befindet sich dies im Konflikt zueinander und ist daher nicht ausreichend bestimmt. Der Festlegung der Bebauungsdichte in den plan lichen Darstellungen folgend wäre sohin eine Bebauung mit einer Dichte von mehr als 1,2 unzulässig.

2.4. Zudem ist hiezu auch besonders auf den erst am 22.03.2018 in Rechtskraft erwachsenen Flächenwidmungsplan 4.0 hinzuweisen. In diesem wurde noch festgehalten, dass zum Schutz der Ortszentren eine Dichtereduktion hinsichtlich der gegenständlichen Grundstücke erfolgen solle (Karte 7, FLWP, Begründung Änderung Dichtefestlegung). Sohin steht der vorliegende Bebauungsplanentwurf im Widerspruch zu dieser Vorgabe des Flächenwidmungsplanes.

2.5. Weiters ist hervorzuheben, dass in der Architektenwettbewerbsauslobung (nach Grazer Modell) vom 25.03.2021 bereits eine Dichteüberschreitung gegenüber dem Flächenwidmungsplan von 1,2 auf 1,4 als zulässig angenommen wurde. Sohin war bereits vor Konzeption des vorliegenden Bebauungsplanes eine präsumtive Bebauungsdichteerhöhung eingeplant. Der Wettbewerb ging daher nicht von der bestehenden Rechtslage aus, sondern von einer fiktiv angenommenen - im Gemeinderat nicht beschlossenen - Rechtslage. Dieses Außerachtlassen der anzuwendenden Normen lässt bei genauer Betrachtung auch ein Einhalten der nunmehr mit 1,55 festgelegten Bebauungsdichte nicht erwarten. Vielmehr scheint unter Hinzuziehung der in Planung stehenden - als "Erschließungsgänge - bezeichneten - Laubengänge eine faktische Bebauungsdichte von 1,7 Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes zu sein (dazu auch Punkt 9).

## **3. Zur Verletzung des bestehenden Ortsbildes**

3.1. Inhaltlich wird bei bloßem Vergleich der im Bebauungsplanentwurf bereits festgelegten Ausformung, Bebauungsdichte sowie der Ausführungshöhe mit dem umliegenden Ortsbild bereits offenbar, dass es sich hierbei um (den jeweiligen Bauverfahren vorgehend zu bewilligende) Bauvorhaben handelt, die im völligen Widerspruch zum Charakter der umliegenden bestehenden Bauten stehen.

3.2. Ein Ortsbild wird nach Ansicht des Verwaltungsgerichtshofs (VwGH) in erster Linie durch die bauliche Ansicht eines Ortes oder Ortsteiles innerhalb einer Gemeinde definiert (vgl VwGH 9.4.1992, 91/06/0153, VwSlg 13612 A/1992). Sohin ist von einer räumlich weiter gefassten Bezugsgröße (Ort oder Ortsteil) auszugehen. Ein kleiner Abschnitt eines Straßenzuges reicht dabei jedenfalls nicht aus, um ein Ortsbild zu definieren. Nach § 6 Abs 1 des Stadtentwicklungskonzepts der Stadt Graz handelt es sich beim gegenständlich betroffenen Stadtteil Andritz um ein Bezirks- und Stadtteilzentrum. Dies scheint sohin eine Beurteilung des Ortsbildes anhand dieses abgrenzbaren Stadtteiles zu indizieren. Hiezu wird die Charakteristik des Bereichstyps als "überkommene Siedlungsstruktur ehemaliger Vororte [mit] stark straßenraumbildende[r], häufig kleinteilige[r] Bebauung mit differenziertem Baufluchtlinienverlauf" bezeichnet (siehe Erläuterungsbericht Seiten 5 und 10).

3.3. Dabei ist gleichgültig, ob die Betrachtung von innen oder von einem Standpunkt außerhalb des Ortes erfolgt. Ein Ortsbild ist grundsätzlich von den baulichen Anlagen eines Ortes selbst geprägt. Daraus ergibt sich, dass auch der Schutz des Ortsbildes mit den baulichen Anlagen eines Ortes untrennbar verbunden ist. Dies gilt auch für den Fall, dass Gesichtspunkte miteinbezogen werden, die über die Wirkung dieser baulichen Anlagen hinausgehen (vgl wieder VwGH 9.4.1 992, 91/06/0153, VwSlg 13612 A/1992).

3.4. Das Orts- und Straßenbild selbst ist anhand des (konsentierten) vorhandenen Bestandes zu beurteilen (sohin haben nicht konsentierete faktisch jedoch bestehende Bestandteile unberücksichtigt zu bleiben). Maßgeblich ist dabei, inwieweit dem Ortsbild ein Mindestmaß an gemeinsamer Charakteristik eigen ist, welches den notwendigen Maßstab dafür bildet, sowie ob ein Bauvorhaben dieses Orts-, Straßen- oder Landschaftsbild beeinträchtigt (vgl VwGH 26.4.2005, 2003/06/0186).

3.5. Die gemeinsame Charakteristik des weitaus überwiegenden umliegenden Gebietes ist gegenständlich kleinteilig ausgestaltet und keineswegs so "heterogen", dass nach freiem Belieben Eingriffe in das Ortsbild durchgeführt werden könnten. Auch das eine neugeschoßige Wohnhaus am Andritzer Hauptplatz legitimiert gerade keine weiteren Eingriffe in das Ortsbild, das abseits der kleinen Kerngebietinsel überwiegend durch kleinere Einfamilienwohnhäuser mit niedriger Bebauungsdichte geprägt ist. Ein kleinräumiges Abstellen auf die vorliegende Kerngebietinsel ist jedoch nicht zulässig, da nach Ansicht des VwGH bei der Beurteilung des Ortsbildes "das Beobachtungsgebiet entsprechend auszuweiten [ist], um zur Beurteilung der "Ortsüblichkeit" die regionalen Besonderheiten erfassen zu können (vgl VwGH 31.1.2008, 2007/06/0219). Hiebei wäre - wie bereits angemerktsohin ein Abstellen auf den umliegenden Ort bzw zumindest den Stadtteil erforderlich.

3.6. Die zu errichtenden Bauten stehen in ihrer Dimensionierung im völligen Kontrast zu dem bestehenden umliegenden Ortsbild. Die zu errichtenden Gebäude würden wie überdimensionierte Monolithe sämtliche umliegende Gebäude überragen und damit den Charakter des Orts- und Straßenbildes nachhaltig beeinträchtigen. Dabei ist in Ansehung auf die kleinteilige und überwiegend von Familienhäusern geprägte architektonische Ausgestaltung der großteils umliegenden Gebäude davon auszugehen, dass die zu errichtenden Gebäude nicht nur als ortsunüblich, sondern für den durchschnittlichen (insbesondere ortsansässigen) Betrachter als erheblich belastend" iSd Judikatur des VwGH empfunden werden (vgl VwGH 14.9.1995, 94/06/0008, VwSlg 14316 N1995).

3.7. Da der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes sohin vom gesetzlich normierten Schutz des Ortsbildes abweicht, ist der in Begutachtung befindliche Bebauungsplanentwurf bereits aus diesem Grunde rechtswidrig.

#### **4. Zur Unterschreitung der gesetzlichen Abstände**

4.1. Mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf ist zudem eine Unterschreitung der gesetzlichen Abstände nach § 13 Stmk BauG indiziert. Eine solche ist nach § 13 Abs 8 Stmk BauG nur für Nebengebäude, im Interesse des Ortsbildschutzes, der Altstadterhaltung, des Denkmal- oder Ensembleschutzes sowie bei Außenaufzugsanlagen möglich. Eine weitere Unterschreitung ist nach Abs 7 leg cit nur möglich, wenn die Gebäude auf demselben Bauplatz errichtet werden.

4.2. Ein einheitlicher Bauplatz kann gegenständlich jedoch nicht vorliegen, da sich die künftigen Bauvorhaben - laut planlicher Darstellung des Bebauungsplanes - über mehrere Grundstücke erstrecken. Mit wenigen Ausnahmen ist nach § 22 Abs 2 Z 3 Stmk BauG jedoch ein Bauplatz als ein Grundstück iSd VermG nachzuweisen: Dabei kann bspw zwar mithilfe eines rechtswirksamen Bebauungsplanes davon abgegangen werden, jedoch nur wenn diesem ein Teilungsplan zugrunde liegt. Ein solcher ist nicht ersichtlich und ist der Ausnahmetatbestand aus diesem Grund nicht erfüllt.

4.3. Gemäß dem vorliegenden Entwurf bzw dessen Planwerk sollen die Gebäude bis zu 14,50m bzw 17,50m hoch sein können. Bei einer fiktiven Geschosshöhe nach § 13 Abs 6 Stmk BauG von 3m beträgt der Grenzabstand (Geschossanzahl zuzüglich 2,00m) iSd § 13 Abs 2 Stmk BauG von 14,50m ausgehend 7,00m und von 17,50m ausgehend 8,00m (dies, weil Restgeschosshöhen von mehr als 1,50m als Geschoss anzurechnen sind). Hin zur Andritzer Reichsstraße werden jedoch nur 5,00m bzw 7,00m Grenzabstand vorgesehen. Hier kommt es sohin zu einer wesentlichen Unterschreitung des gesetzlichen Grenzabstandes.

4.4. Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf werden Bauweisen vorgegeben, welche nach § 22 Abs 2 Z 3 Stmk BauG rechtlich nicht möglich sind. Da der Bebauungsplanentwurf sohin gegen höherrangiges Recht verstößt, ist er auch aus diesem Grunde rechtswidrig. Zudem ist damit auch eine Gefährdung der Rechtswahrungsmöglichkeit sämtlicher betroffener Nachbarn verbunden und wird den umliegenden Nachbarn das subjektive Recht auf Einhaltung der Abstände nach §§ 26 Abs 1 Z 2 iVm § 13 Stmk BauG de facto aberkannt. Der Verfassungsgerichtshof erkannte bereits, dass eine Einschränkung der Rechtsposition der Nachbarn hinsichtlich der Abstandsbestimmungen gleichheitswidrig ist (vgl VfSlg 15.581/1999). Auch schiene hiemit einer Verletzung des rechtstaatlichen Prinzips indiziert, da sowohl den Nachbarn die Möglichkeit der Wahrung der Abstände (via subjektives Recht) und der damit verbundenen Immissionsreduktion vollständig genommen wird als auch mit Verordnung des Gemeinderats die Wirksamkeit eines Landesgesetzes ausgehebelt wird. Eine rechtlich zulässige Abweichung von höherrangigem Recht setzt jedoch eine Befugnis durch den höheren Normgeber, sohin Landesgesetzgeber voraus. Eine solche legaldefinierte Ausnahme nach § 13 Abs 8 Stmk BauG findet sich im vorliegenden Fall jedoch nicht und sind sohin die Voraussetzungen für eine Abweichung vom Stmk BauG nicht erfüllt.

## **5. Widerspruch zum Stadtentwicklungskonzept der Stadt Graz (STEK)**

5.1. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf steht zudem im Widerspruch zu den Grundsätzen und Bestimmungen des Stadtentwicklungskonzepts der Stadt Graz.

5.2. Als 5. Grundsatz des **STEK** soll Graz attraktive Lebensbedingungen im gesamten Stadtgebiet bieten. Hiemit sollen bspw flächendeckende Qualitätsstandards ermöglicht werden. So sollen "Investitionen und Flächensicherungen besonders in benachteiligten und dichten Gebieten" insgesamt eine Verbesserung der Wohnumfeldqualität herbeiführen bzw gewährleisten. Ziel dieses Grundsatzes ist es vor allem "benachteiligende Ghattobildungen" zu vermeiden.

5.3. Hiezu ist eindeutig festzuhalten, dass die Nichterrichtung von "benachteiligten und dichten Gebieten" wohl eher zur Qualitätssicherung beiträgt als etwaige nachträgliche "Investitionen". Es handelt sich durch die "überdichte Errichtung" auch um einen "nicht kompensierbaren Qualitätsverlust". In diesem Zusammenhang ist insbesondere festzuhalten, dass eine hohe Bebauungsdichte auch eine hohe Personendichte mitsamt sämtlicher damit verbundenen Immissionspotentiale impliziert. Eine Steigerung von Immissionen kann dabei jedoch keineswegs mit einer beabsichtigten Qualitätssicherung des Wohnumfeldes im Einklang stehen.

5.4. Nach dem 6. Grundsatz des STEK bekennt sich Graz zu einem qualitätsvollen Wachstum. Demnach definiert der nicht kompensierbare Qualitätsverlust die Grenzen des Wachstums. Gegenständiglich ist mit dem Bebauungsplanentwurf ein erheblicher und langfristiger Qualitätsverlust zu erwarten.

5.5. Ebenso soll nach dem 7. Grundsatz des STEK Urbanität und Vielfalt geboten werden, welche man durch eine einheitliche Verbauung wohl kaum gewährleisten kann. Dem Grundsatz entsprechend sollte vor allem die räumliche und gestalterische Qualität gewahrt bleiben. Durch den massiv voluminösen vorgesehenen Bau, welcher nicht nur die festgelegte Bebauungsdichte erheblich überschreitet, sondern auch im Widerspruch zum hauptsächlich kleinteiligen Ortsbild steht, kann dieses Kriterium der geforderten Wahrung der räumlichen sowie gestalterischen Qualität nicht erfüllt werden.

5.6. Der gegenständiglich betroffene Stadtteil Andritz wird zudem - wie bereits dargelegt - nach § 6 Abs 1 STEK als Bezirks- und Stadtteilzentrum qualifiziert. Hinsichtlich solcher Zentren ist nach § 10 Abs 2 STEK besonders die Sicherung der Wohnfunktion und Erhaltung bzw Verbesserung des entsprechenden Wohnumfeldes zu gewährleisten. Eine verdichtete Verbauung und die ortsunüblich voluminöse und hohe Ausführung von baulichen Anlagen kann dabei jedoch weder der Erhaltung der Wohnqualität und noch weniger der Verbesserung einer solchen dienen. Selbst bei Wohngebieten mit hoher Dichte ist nach § 13 Abs 1 STEK eine "Berücksichtigung des Gebietscharakters" vorgesehen, welche man hier aufgrund der vollkommen abweichenden Planung offenkundig in keiner Weise vorgenommen hat. In Wohngebieten mit mittlerer Dichte ist nach § 14 Abs 3 STEK hingegen eine "gebietsverträgliche Nachverdichtung von Baulandbereichen mit lockerer Bebauung" vorgesehen. Die vorliegende völlige Überschreitung sämtlicher gebietsweise vorhandenen Bebauungsdichten kann dabei ebenso keinesfalls als "gebietsverträgliche Nachverdichtung" gewertet werden. Die genannten Funktionen des STEK bilden dabei einen Maximalrahmen, welcher nicht überschritten werden darf. Ein Rechtsanspruch auf Ausnutzung des Maximalrahmens wird dabei im IV. Punkt des Stadtentwicklungsprogramms ausdrücklich verneint (siehe Präambel, Punkt IV., Seite 31 STEK).

5.7. Nach § 26 Abs 7 und 8 STEK ist hinsichtlich der Themenfelder "Klima, Luft, Lärm" ausdrücklich festgehalten, dass die Erhaltung des Kleinklimas sowie ein funktionierender Luftaustausch wesentlich sind. Diesen Faktoren steht eine hohe und dichte Bebauung jedoch entgegen, da zusammenhängende vormals freie Flächen verbaut würden. Auch hinsichtlich des Siedlungsraumes sieht § 27 Abs 3 STEK eine "Abstimmung der Bebauungsdichte auf die vorhandene bzw geplante Infrastrukturausstattung sowie Grundraumversorgung" sowie eine "maßvolle[!] Innenentwicklung unter Berücksichtigung der Erhaltung bzw Verbesserung[!] vorhandener städteräumlicher Qualitäten" vor. Diesen Zielen wird der vorliegende Bebauungsplanentwurf nicht gerecht, indem bei der Überschreitung sämtlicher Parameter (Bebauungsdichte, Bauhöhe, Versiegelung etc) keineswegs von einer "maßvollen" Entwicklung gesprochen werden kann. Zudem sieht § 27 Abs 6 STEK eine "weitgehende Erhaltung der baulichen Qualitäten" vor. Vorliegend wird eine "überwiegend kleinteilige" Bebauung durch eine massive dichte- und höheüberschreitende Bebauung ersetzt. Eine solche geforderte "Erhaltung" liegt hierin somit auch nicht vor.

5.8. Die massive Störung der bestehenden Sichtbeziehungen, der ständig von den unüblich hohen Gebäuden ausgehenden Licht- und Lärmimmissionen sowie die Reflexionswirkungen (insbesondere Hitze und Licht) stehen dem Zweck des STEK erheblich entgegen. Weitere oder sich aufgrund von Reflexionswirkungen verstärkende Lärmimmissionen sind keinesfalls hinzunehmen, da sich das Planungsgebiet selbst nach dem Erläuterungsbericht, Seite 6, "überwiegend im Sanierungsgebiet Lärm" befindet. So kommt es entlang der Andritzer Reichsstraße zu einem Maximalwert von bis zu 69 dB (siehe Erläuterungsbericht Seite 13). Eine weitere Lärmimmissionsquelle, welche zusätzlich durch Reflexionswirkungen die Immissionslast sogar noch verstärken könnte, ist jedenfalls unzulässig. So erkannte der Verwaltungsgerichtshof bereits, dass, selbst wenn der Gebietscharakter durch eine das Widmungsmaß übersteigende Immission gekennzeichnet sei, jede weitere Überschreitung dieses das Widmungs-Maß bereits übersteigende Ist-Maßes durch weitere Baumaßnahmen nicht mehr zulässig ist (vgl VwGH 14.4.2016, 2013/06/0205). Sogar darf gerade die empfindliche Lärmsituation keinesfalls dazu führen, dass weitere Baumaßnahmen ermöglicht werden, welche diese Überschreitung weiterführen oder gar verfestigen.

5.9. Zudem ist besonderes darauf hinzuweisen, dass eine Dachbegrünung hinsichtlich abwassertechnischer- und kleinklimatischer Phänomene eine leichte Besserung darstellen mag, die enormen Fassadenflächen der zu errichtenden Gebäude werden jedoch als unbegrünte Flächen das örtliche Kleinklima unverhältnismäßig stärker belasten. Im Ergebnis ist aufgrund der hohen Verbauung sogar von einer wesentlich stärkeren Belastung für das örtliche Kleinklima auszugehen, als durch etwaige Dachbegrünung wiedergutmacht werden könnte.

5.10. Im Zwischenergebnis steht der vorliegende Bebauungsplanentwurf ebenso in einem qualifizierten Widerspruch zum Stadtentwicklungskonzept der Stadt Graz und ist dem Stufenbau der Raumplanungsinstrumente folgend rechtswidrig.

## **6. Zur Versiegelung**

6.1. Nach § 5 Abs 5 des Bebauungsplanentwurfes sind Flachdächer mit einer Substrathöhe von mindestens 10cm zu begrünen, wobei 1/3 hievon zur Verwendung von technischen Aufbauten ausgenommen werden kann. Hierbei sind diese Aufbauten als Vollversiegelung zu bewerten, sohin davon auszugehen ist, dass lediglich 2/3 der Flachdächer mit einer Deckschicht von 10 cm begrünt werden.

6.2. Da nach dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf die zu errichtenden Bauten auf den jeweiligen Flachdächern nur mit 10 cm begrünt werden sollen, sind diese nach der Versiegelungsberechnung auf Seite 22 des Erläuterungsbericht auch als zu 60% versiegelt zu qualifizieren. Zudem bleiben die auf den gegenständlichen Liegenschaften bestehenden Bauten vollversiegelt. Hinzu wäre die ebenso vollversiegelte Fläche der umliegenden Gehwege zu zählen.

6.3. Nach dem Erläuterungsbericht, Seite 22, wird die Versiegelung mit max 40% der Bauplatzfläche begrenzt. Dieser Versiegelungsgrad scheint im vorliegenden Fall erheblich überschritten. Zudem scheinen in der planlichen Darstellung des Bebauungsplanentwurfes bereits versiegelte Flächen nicht ausreichend abgebildet zu sein. Diese werden zu berücksichtigen oder dessen Verpflichtung zur Entfernung im Bebauungsplanentwurf festzusetzen sein.

6.4. Um den bestehenden Baumbestand, welcher einer Versiegelung auch entgegenwirken könnte, zu erhalten bzw wieder zu schaffen, wäre zudem eine durchwegige Vegetationsschicht über den Tiefgaragen von 1,50m vorzusehen. Dies gilt insbesondere auch im Hinblick auf die Lage des Projektgebiets im Überflutungsbereich HQ100 und damit ohnehin bereits bestehenden Gefahrensituation betreffend der bestehenden Wasserwegigkeiten. Im Erläuterungsbericht, Seite 14, wird weiters festgehalten, dass "die Baubehörde im Überflutungsbereich HQ100 vor Erteilung von Bewilligungen" ein hydrogeologisches Gutachten einholen "kann". Diese Verlagerung von notwendigen Erhebungsmaßnahmen auf ein allfälliges Bewilligungsverfahren impliziert, dass die Normgeberin bis dato keinerlei Erhebungen zur Gefahrensituation für Überflutungen durchgeführt hat und ist somit unzulässig. Nach § 5 Abs 1 Z 5 Stmk BauG ist eine Eignung einer Grundstücksfläche als Bauplatz nur dann gegeben, wenn Gefährdungen durch Hochwasser nicht zu erwarten sind. Auch sind nach § 28 Abs 2 Z 1 Stmk ROG Flächen nicht als Bauland geeignet, wenn sie aufgrund einer Hochwassergefahr freizuhalten sind. Im gegenständlichen Fall liegt ein Bauvorhaben vor, dass in sämtlichen Dimensionen alle übrigen Baukörper überragen soll. Eine Heranziehung der Erfahrungen mit den umliegenden Gebäuden ist sohin nicht zulässig, da durch die größeren Dimensionen viel stärkere Einwirkungen auf das Erdreich sowie durch das Volumen stärkere Grundwasserverdrängungen zu erwarten sind.

## **7. Zur Gefährdung durch Oberflächenwässer**

7.1. Die Einwender verfügen gemäß § 26 Abs 1 Z 5 1. Fall iVm § 57 Abs 2 Stmk SauG über ein subjektives Recht auf eine betriebssichere, belästigungsfreie und gefahrlose Abwasser- und Niederschlagswasserentsorgung. Im vorliegenden Fall werden die vorliegenden Sauliegenschaften nach § 8 Abs 5 des Bebauungsplanentwurfes bis zu 70% "unterkellert" und eine Tiefgarage errichtet. Dadurch ist bereits durch die Möglichkeit, lediglich eine Deckschicht von 0,70m vorzusehen, eine dennoch zu hohe Versiegelung und damit verbundene Einschränkung der Abflussmöglichkeiten von Oberflächenwässern zu

befürchten und weiters eine Versickerung auf eigenem Grund nicht in ausreichender Weise zu erwarten. Insbesondere da das Gebiet in der Gefahrenzone für Hochwasser liegt und dennoch keine hydrogeologische Expertise eingeholt wurde, ist ein Abrinnen von Gewässern sowie Untergrundverschiebungen auf die Grundstücke der Einwender keineswegs auszuschließen.

7.2. Die fehlende Erhebung der Untergrundverhältnisse, der Versickerungsfähigkeit des Bodens sowie der (durch das Projekt verstärkten) Überschwemmungsgefahr und die unterirdischen Wasserwegigkeiten muss spätestens seitens der Baubehörde die Beiziehung eines hydrogeologischen Sachverständigen zur Folge haben. Jedoch wurde bereits in Punkt 6.4. festgehalten, dass diese Erhebungen wesentlich mit der Bauplatzbezeichnung und mit der Baulandbezeichnung korrelieren, sohin dies bereits von der Raumplanungsbehörde durchzuführen wäre. Ohne einer diesbezüglichen sachkundigen Befundung und Beurteilung wäre von einem mangelhaften Ermittlungsverfahren und einem unzureichend festgestellten Sachverhalt bzw einer mangelhaft durchgeführten Grundlagenforschung auszugehen. Es handelt sich hierbei um eine entscheidungswesentliche Tatsache, da eine ernstliche Beeinträchtigung der subjektiven Rechte sowie des Eigentumsrechts der Einwender zu befürchten ist.

7.3. Die Einwender ersuchen sohin die Beiziehung bzw Bestellung eines hydrogeologischen Sachverständigen zum Nachweis, inwieweit eine Überschwemmungsgefahr im gegenständlichen Projektgebiet mit Beeinträchtigungsgefahr für die Einwender gegeben ist, welche unterirdischen Bewegungen, Wässermigrationen sowie damit in Zusammenhang stehende Rutschungen zu Lasten der Einwender zu erwarten sind und wie weit durch die Errichtung des projektierten Vorhabens auch durch Veränderung der hydrogeologischen Gegebenheiten ein Absenken der Grundstücke der Nachbarn zu befürchten ist.

## **8. Zu den Stellplätzen**

8.1. Nach § 89 Stmk BauG besteht eine Verpflichtung zur Schaffung von Abstellflächen für KFZ. Abs 3 Z 3 leg cit sieht mindestens einen Abstellplatz bei Büro- und Verwaltungsgebäuden je fünf Dienstnehmer vor. Unter Berücksichtigung der Interessen des öffentlichen Verkehrs, der Ortsplanung sowie ein vorhandenes Verkehrskonzept kann dieser Wert gemäß Abs 4 leg cit unterschritten werden.

8.2. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf sieht eine Unterschreitung bis zu 0,09 Abstellplätze je Dienstnehmer vor, das wären sohin ein Abstellplatz je knapp elf Dienstnehmer. Eine Auseinandersetzung, wieso man davon ausgeht, dass zehn von elf Mitarbeiter ohne KFZ in die Arbeit fahren würden, findet sich im Erläuterungsbericht nicht. Dies scheint insbesondere im inneren Widerspruch zum § 2 Abs 4 des Bebauungsplanentwurfes zu stehen, wonach eine Wohnnutzung in der Erdgeschosszone entlang der Andritzer Reichsstraße ausgeschlossen ist. Hiefür sind jedoch zu wenig KFZ-Abstellplätze vorgesehen. So sollen nach § 7 Abs 2 für Handelsbetriebe und Gastronomie je 100m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je 1,6-5,0 Stellplätze für Kundinnen und Kunden hergestellt werden. Die Verpflichtung, „1,6-5,0 Stellplätze“ pro Einheit zu errichten, kann dabei weder als "bestimmt", noch als "bestimmbar" bezeichnet werden. Da der für den jeweiligen Projektwerber mögliche Spielraum exakt 3,4 Stellplätze pro 100m<sup>2</sup> ausmacht, erfüllt diese Bestimmung den nach Art 18 Abs 1 und 2 B-VG gebotenen Determinierungsgrad nicht. Hieraus ergibt sich das an den jeweiligen Normgeber gerichtete Gebot, inhaltlich ausreichende Bestimmungen zu schaffen. Nach Auffassung des VfGH muss der durch Art 18 B-VG gebotene Determinierungsgrad dem jeweiligen Regelungsgegenstand adäquat sein (vgl VfSlg 17.348, 19.700). Der Inhalt einer Regelung muss dabei, "soweit bestimmbar [sein], dass der Rechtsunterworfenen sein Verhalten danach richten kann" (vgl VfSlg 13.460; vgl VwGH 15.12.1999, 99/12/0154). Hiebei ergibt sich gerade aus der gesetzlichen Bestimmung des § 89 Stmk BauG, dass ein wesentliches gesetzgeberisches Interesse gegeben ist, ein konkrete KFZ-Stellplatzanzahl festzusetzen. So sieht § 89 Abs 3 Z 4 Stmk BauG bei Ladengeschäften, Geschäftshäusern und dergleichen mindestens(!) einen Abstellplatz je 50m<sup>2</sup> Verkaufsfläche vor. Dem folgend sind je 100m<sup>2</sup> mindestens zwei Abstellplätze vorzusehen und widerspricht der Bebauungsplanentwurf mit mindestens 1,6 Stellplätzen pro 100m<sup>2</sup> eindeutig dieser gesetzlichen Bestimmung. Zudem sieht § 89 Abs 3 Z 8 Stmk BauG bei Gastgewerbebetrieben mindestens einen Abstellplatz je zehn Besucherplätze. Da auch anzunehmen ist, dass auch 100m<sup>2</sup> mehr als zehn Besucherplätze bestehen werden, weicht auch hierbei der

*Bebauungsplanentwurf ab (bereits abgesehen davon, dass es nach dem Gesetzeswortlaut als systemwidrig zu qualifizieren ist, dass auf m2 anstatt auf Besucherplätze abgestellt wird).*

*8.3. Die aufgezeigten Punkte zeigen sohin nicht nur ein Abweichen, sondern vielmehr ein Aufweichen gesetzlicher Bestimmungen. Diese Abweichung ist dabei nicht hinreichend konkretisiert und würde dem Normunterworfenen ein willkürlicher Spielraum gewährt. Dies scheint der raumplanerischen Aufgabe, konkrete Ziele zu setzen, die im Einklang mit den Gesetzen eine darüberhinausgehende Verbesserung darstellen, nicht gerecht zu werden.*

*8.4. Die Annahme, dass wie im Erläuterungsbericht vermerkt, eine starke Bezugnahme auf den öffentlichen Verkehr in dieser Frage ausgleichend wirken könnte, ist anhand der allgemeinen Lebenserfahrung als sehr unwahrscheinlich zu qualifizieren. Vielmehr wird sich der zusätzliche Verkehr verstärkt auf die umliegenden Straßen verteilen und dort die ohnehin angespannte Verkehrs- und Parksituation weiter belasten. Die damit verbundenen Lärm-, Staub- und Lichtimmissionen für sämtliche Nachbarn wurden im gegenständlichen Bauungsplanentwurf ebenso nicht behandelt.*

*Hier handelt es sich jedoch um absehbare Beeinträchtigungen, die jedenfalls Gegenstand einer fachgemäßen Grundlagenforschung sein sollten. Das gesamte umliegende Siedlungsgebiet stellt sich jedenfalls als nicht ausreichend leistungsfähig, um das zusätzliche Verkehrsaufkommen aufnehmen zu können. Ein diesbezügliches Verkehrskonzept, das den gesamten Bauungsplan umfasst scheint es dabei ebenso nicht zu geben*

*8.5. Auch wenn im Bauungsplan Radabstellflächen (im nicht näher bestimmten Ausmaß) vorgesehen sind, so ist doch darauf hinzuweisen, dass "eigene Radwege im Wettbewerbsgebiet nicht vorhanden" sind (vgl. Erläuterungsbericht Seite 14). Es handelt sich sohin um projektierte Fahrradabstellflächen, welche sogar bis zu 50% unterirdisch errichtet werden können (vgl. § 7 Abs 9 BBPL-Entwurf), jedoch gibt es keine Möglichkeit, diese auch tatsächlich über Radwege zu erreichen. Dieser Umstand hätte jedenfalls bei der Beurteilung der Erforderlichkeit von KFZ-Abstellflächen behandelt werden müssen.*

*8.6. Nach § 89 Abs 4 Stmk BauG sind Gemeinden zwar grundsätzlich berechtigt, die Zahl der Abstellplätze durch Verordnung abweichend (erhöhend oder reduzierend) von Abs. 3 festzulegen. Dabei haben sie jedoch die Interessen des öffentlichen Verkehrs, der Ortsplanung sowie ein vorhandenes Verkehrskonzept zu berücksichtigen. Bis zur Erlassung der Verordnung hat die Behörde Ausnahmen von der Verpflichtung nach Abs 3 zuzulassen, sofern sie nach der Lage der Anlage oder dem Erschließungsgrad mit öffentlichen Verkehrsmitteln und Versorgungseinrichtungen des täglichen Kinderbetreuungseinrichtungen gerechtfertigt ist. der Entfernung zu Bedarfs oder zu*

*8.7. Eine solche Berücksichtigung hat im vorliegenden Fall jedoch - wie oben bereits im Detail ausgeführt - nicht stattgefunden. Eine Abweichung vom gesetzlich vorgesehenen Ausmaß an KFZ-Abstellplätzen ist sohin in keiner Weise gerechtfertigt und entbehrt vielmehr jeglicher Grundlage. Aus diesem Grunde ist der Rechtswidrigkeit vorliegende belastet. Bauungsplan-Entwurf Wenn sohin §7 ebenso Abs 4 mit des Bauungsplanentwurfes einen Entfall der Verpflichtung zur Herstellung von PKW-Stellplätzen gemäß § 89 Abs 4 Stmk BauG vorsieht, so ist dieser Entfall als unsubstantiiert und rechtswidrig zu beurteilen, da die Verkehrs und Ortsplanungsinteressen nicht behandelt wurden und ein Verkehrskonzept völlig fehlt.*

*8.8. § 7 Abs 4 des Bauungsplanentwurfes verweist dabei auf die "Nettobauplatzgröße". Eine solche Einheit findet sich jedoch im Steiermärkischen Baurecht nicht. Vielmehr sieht § 22 Abs 2 Z 3 Stmk BauG vor, dass ein Bauplatz grundsätzlich aus einem Grundstück iSd Vermessungsgesetzes zu bestehen hat. Eine dies betreffende Abweichung schiene sohin auch einerseits gesetzeswidrig und andererseits dem verfassungsrechtlichen Determinierungsgebot nach Art 18 B-VG zu widersprechen, da dies de facto eine willkürliche Festlegung der "Nettobauplatzgröße" ermöglichen würde (vgl. wieder VfSlg 13.460; vgl. VwGH 15.12.1999, 99/12/0154). Dabei hängt auch von den Folgen der Norm ab, ob eine Vorschrift ausreichend bestimmt ist (vgl. VfSlg 13.816). Verfassungswidrig sind dabei Vorschriften, deren Sinnermittlung außerordentlich kompliziert ist (VfSlg 14.802). Ist ein Plan (zB Flächenwidmungsplan) ein Bestandteil einer Verordnung, so muss ein Rechtsunterworfenener die Rechtslage aus der plan lichen Darstellung eindeutig und*

unmittelbar feststellen können (vgl VfSlg 13.887, 14.270, 14.461, 14.759, 15.235). Eine "Nettobauplatzgröße" ergibt sich hierbei weder aus dem Wortlaut noch aus dem Plan.

8.9. Zudem ist darauf hinzuweisen, dass die Bestimmung des § 89 Abs 4 Stmk BauG lediglich auf Abs 3 legt verweist, welcher eine bestimmte Anzahl in konkreten Fällen vorsieht. Dies entbindet jedoch nicht von der Verpflichtung nach § 89 Abs 1 Stmk BauG ausreichend Abstellplätze zu errichten. Zudem ist auch seitens der Behörde nach § 89 Abs 2 Stmk BauG anstelle von Abstellflächen die Errichtung von Garagen oder Tiefgaragen aufzutragen, wenn andernfalls eine unzumutbare oder das ortsübliche Ausmaß übersteigende Belästigung oder Gefährdung der Nachbarschaft zu erwarten ist. Die Behörde muss daher im Falle einer Nachbargefährdung eine Errichtung von ausreichend vielen Tiefgaragenplätzen auftragen. Im gegenständlichen Fall ist allein anhand des Projektvolumens an Wohnungen und Betriebseinheiten und der hierfür zu gering angesetzten Anzahl an Tiefgaragenstellplätzen bereits offenkundig, dass ein solcher Auftrag zwingend erfolgen muss. Andernfalls wird eine Beeinträchtigung der umliegenden Nachbarn aufgrund des vorliegenden Parkplatzmangels als sehr wahrscheinlich anzunehmen sein.

8. 10. § 7 Abs 5 des Bebauungsplanentwurfes sieht vor, dass bei "Bauplätzen mit Baumbeständen" (sohin mit Ausnahme des Grundstücks-Nr .110/1 jeder) die Verpflichtung zur Herstellung von PKW-Stellplätzen im Bereich der bestehenden Bäume entfällt. Dies steht im erheblichen Widerspruch mit § 8 Abs 4 des Bebauungsplanentwurfes, wonach nur "mindestens 30% der unverbauten Hofflächen" nicht unterbaut werden dürfen. Da sohin e contrario 70% der Hofflächen unterbaut werden dürfen (mitsamt der Abtragung des darüberliegenden Erdreiches samt Abholung des Grün- bzw Baumbestands) ist der "Restanwendungsbereich" für diese Bestimmung äußerst gering. Zudem ist auch nicht eindeutig, was man unter "bestehenden Baum" zu verstehen hat. Ein nachträglich gesetzter Baum "besteht" dabei ebenso wie ein langjährig dort gewachsener, sohin diese Bestimmung die Erfüllung des Tatbestandes durch das Anpflanzen neuer Bäume beliebig herbeiführen ließe. Sohin scheint das weitere "Bestehen" von dort befindlichen Bäumen nicht indiziert zu sein, wenn mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf eine Unterkellerung von 70% der unverbauten Fläche angestrebt wird. Im Ergebnis schiene auch diese Bestimmung einer willkürlichen nachträglichen Festlegung der hierfür wesentlichen Parameter zu legitimieren und ist demnach ebenso mit Rechtswidrigkeit belastet.

### **9. Zu den Laubengängen und der damit verbundenen faktischen Bebauungsdichteerhöhung**

9.1. § 6 Abs 1 des Bebauungsplanentwurfes sieht vor, dass straßenseitige Laubengänge nicht zulässig sind.

9.2. Im Zuge der Informationsveranstaltung am 19.9.2022 hat 01 Inninger über genaues Befragen gegenüber den Einwendern ausgeschlossen, dass straßenseitige Laubengänge zulässig sein werden. In diesem Zusammenhang ist hervorzuheben, dass im Internetportal des Wettbewerbs folgende Beschreibung vorgenommen wurde: Der langgestreckte Baukörper entlang der Andritzer Reichsstraße prägt das Straßenbild des Gebäudeensembles. Eine lärmberuhigende Pufferzone hinter der Lochfassade fungiert als ERSCHLIESSUNGSGANG. Es entsteht ein flächensparendes Erschließungssystem, welches nicht Versorgungsdichterelevant und ist."

9.3. Damit scheint aber ausdrücklich indiziert, dass hinter der Straßenlochfassade (de facto) ein Laubengang (bezeichnet als "Erschließungsgang") vorgesehen ist. Dieser "Erschließungsgang" ist aber schlicht als Laubengang zu qualifizieren.

9.4. Informativ wird festgehalten, dass DI Inninger - auf diese Textpassage und Zielsetzung dezidiert angesprochen - bis dato jegliche Antwort oder Erklärung schuldig blieb. Bemerkenswert scheint diesbezüglich aber insbesondere, dass das Ergebnis des Architektenwettbewerbs als Grundlage und integrierender Bestandteil für den Bebauungsplanentwurf dient und verwendet wurde, obwohl bereits zu diesem Zeitpunkt der aufgezeigte Widerspruch absehbar war.

9.5. Die Intention für dieses Vorgehen scheint dabei offenkundig zu sein: Durch den vorliegenden "Erschließungsgang" wird versucht, Nutzflächen zu generieren, welche nicht in die

Bruttogeschossflächenbetrachtung miteinzubeziehen sind. Hiemit kann sohin eine weitaus größere Verbauung stattfinden und die ohnehin durch den vorliegenden Bebauungsplanentwurf erweiterte Bebauungsdichte noch weiter überschritten werden. Bei zutreffender Darstellung wäre sohin folglich von einer zusätzlichen Erhöhung der vorliegenden Baudichte bspw auf Baufeld B von 1,55 auf schätzungsweise 1,7 auszugehen.

9.6. Der gegenständlich vorgesehene und als Erschließungsgang bezeichnete Laubengang steht aber auch im diametralen Widerspruch zum räumlichen Leitbild Teilraum Andritzer Becken (15. Teilraum des 1.0 Räumliches Leitbilds (RLB) der Stadt Graz, GZ.: A 14- 004573/2018/0109 u. A14 - 004573/2018/0120). Das Leitbild wird in Bezug auf den Straßenraum im Erläuterungsbericht zum RLB, Seite 56, wie folgt beschrieben: "Der Straßenraum stellt einen wesentlichen öffentlichen Raum innerhalb des gegenständlichen Gebietes dar. Um eine entsprechende Aufenthaltsqualität gewährleisten zu können, wird straßenbegleitend eine belebte und repräsentative Fassade angestrebt."

9.7. Es ist also Intention des geltenden Räumlichen Leitbilds, dass Fenster bewohnter Räumlichkeiten hin zur Straße ausgerichtet sein sollen und nicht bloß finstere bzw unbeleuchtete Laubengänge, die der Aufenthaltsqualität im örtlichen Straßenraum abträglich sind.

9.8. Den obigen Ausführungen folgend gelangt man, insb auch bei Heranziehung der aufgezeigten tatsächlich geplanten Vorgehensweise, zu folgendem Ergebnis: y Der vorliegende Plan des Architekturbüros verstößt wegen des straßenseitigen Laubenganges (lärmberuhigende Pufferzone als Erschließungsgang hinter der Lochfassade ) ausdrücklich gegen § 6 Abs 1 des Bebauungsplanentwurfes, da es sich hier de facto um einen Laubengang handelt. y Die Bebauungsdichte erhöht sich durch diese faktische bzw in Planung stehende Ausführung über das ohnedies erhöhte Ausmaß hinaus und ist eine faktische Bebauungsdichte von bis zu 1,7 zu erwarten.

## **10. Widerstreit mit den Grundsätzen der Raumordnung**

10.1. Bei der Raumordnung ist iSd § 1 Abs 2 Stmk BauG - ausgehend von den gegebenen Strukturverhältnissen - planmäßig und vorausschauend die nachhaltige bestmögliche Nutzung und Sicherung des Lebensraumes zu gewährleisten und auf die Erfordernisse der Umwelt sowie die Bedürfnisse der Bevölkerung Bedacht zu nehmen.

10.2. Im vorliegenden Fall überschreitet - wie sich aus den obigen ausführlichen Darlegungen ergibt - das planmäßige Vorhaben die Bebauungsdichte sämtlicher in Nachbarschaft liegender Grundstücke bei Weitem und ist größtenteils überdimensioniert (siehe Abstellplatzrelationen, Versiegelung, Unterkellerung oder auch Höhendimensionen). Auch der damit verbundene Widerspruch zum Orts- und Straßenbild steht einer positiven Bewilligung entgegen, zumal insbesondere die umliegenden Gegebenheiten bei der bisherigen Beurteilung unterrepräsentiert waren und es hierzu tiefergehender Erhebungen und Beurteilungen bedarf.

10.3. Im Ergebnis ist der vorliegende Bebauungsplanentwurf in der Fassung der gegenständlichen Auflage nicht bewilligungsfähig und bedarf weiträumiger Überarbeitung. Weiters ist eine weitergehende Grundlagenforschung durchzuführen, da erhebliche Aspekte des Orts- und Straßenbilds sowie der hydrogeologischen Gegebenheiten nicht berücksichtigt wurden.

**11. Anregungen** Aus den angeführten Gründen, insbesondere da eine Übereinstimmung mit dem Stmk ROG, dem Stmk BauG und dem STEK in zahlreichen Punkten nicht gegeben ist und die Planung erhebliche Verschlechterungen hinsichtlich einiger Schutzgüter erwarten lässt, erstatten die Einwender die nachfolgenden **Anregungen**, der Gemeinderat als Verordnungsgeber möge

- den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes entsprechend den Einwendungen zu überarbeiten und keinesfalls in der aufgelegten Form zu beschließen,
- auf die Erhaltung kleinregionaler Qualitäten und auf Vermeidung weiterer negativer Auswirkungen auf das örtliche Kleinklima sowie die ansässige Bevölkerung Rücksicht zu nehmen,

- eine Verkehrslösung erstellen und umzusetzen, die eine zusätzliche Verkehrsbelastung der Nachbarn, insbesondere der Staudachersiedlung, durch die Maßnahmen des Bebauungsplans verhindert und eine Verkehrsberuhigung, den Erhalt einer dem Wortsinn entsprechende "Wohnstraße" sicherstellt und die Parksituation nicht weiter verschärft,
- die Rohrbachergasse (auf der Höhe des Naschgartens) zur Verkehrsberuhigung von einer Einbahnstraße in eine Sackgasse umzuwandeln und diese lediglich für Anrainer- und Fahrradverkehr zuzulassen,
- die Zufahrt sowie Abfahrt zur Tiefgarage betreffend die Baufelder B und C ausschließlich über die Andritzer Reichsstraße, nicht jedoch über die Staudachersiedlung, zu erlauben,
- die Zufahrt sowie Abfahrt zur geplanten Tiefgarage Am Andritzbach betreffend Baufeld D ausschließlich über die Andritzer Reichsstraße, nicht jedoch über die Staudachersiedlung, zu erlauben, und
- einen hydrogeologischen Sachverständigen beiziehen bzw bestellen, dies zum Nachweis, dass eine Überschwemmungsgefahr im gegenständlichen Projektgebiet mit Beeinträchtigungsgefahr für die Einwander gegeben ist, dass unterirdischen Bewegungen, Wässermigrationen sowie damit in Zusammenhang stehende Rutschungen zu Lasten der Einwander zu erwarten sind und, dass durch die Errichtung des projektierten Vorhabens auch durch Veränderung der hydrogeologischen Gegebenheiten ein Absenken der Grundstücke der Nachbarn zu befürchten ist.“

#### Einwendungsbehandlung:

##### **Ad 1:**

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

Eine Analyse des bestehenden Verkehrs sowie des zukünftigen Verkehrs wurde seitens der Verkehrsplanung durchgeführt. Die angeregte Ausdehnung des Gültigkeitsbereiches bzw. des Betrachtungsraumes des Bebauungsplanes, als auch die Miteinbeziehung eines verkehrlichen Gesamtkonzeptes für Andritz ist raumordnungsrechtlich in diesem Verfahren nicht möglich.

Eine Einsichtnahme in die verfahrenszugehörigen Stellungnahmen war während des Auflagezeitraums zu den im Erläuterungsbericht angegebenen Amtszeiten möglich.

##### **Ad 2:**

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.“