

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 Grundlagenenerhebung 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.

Zum angeregten Widerspruch zwischen Verordnung und Planwerk muss darauf hingewiesen werden, dass im Stmk. ROG gem. §41 Abs.1 Mindestinhalte in einem Bebauungsplan ersichtlich zu machen sind, als auch festzulegen sind.

Im Speziellen ist gem. § 41 Abs.1 Zif.1c des Stmk. ROG die Übernahme der Bebauungsdichte aus dem Flächenwidmungsplan ersichtlich zu machen und gem. § 41 Abs.1 Zif.2i des Stmk. ROG eine Erhöhung oder Verringerung der im Flächenwidmungsplan angegebenen Grenzwerte der Bebauungsdichte festzulegen ist. Dies generiert in diesem Fall die Ersichtlichmachung der Bebauungsdichte aus dem Flächenwidmungsplan im Planwerk und die Festlegung von Bebauungsdichteerhöhungen in der Verordnung.

Ad 3:

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

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.

Ad 4:

Gemäß §13 Abs. 13 Stmk. BauG. gelten die in der Einwendung angeführten Abstandsregelungen nicht für Gebäude gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen. Gem. § 41 Abs.2 Zif.2b des Stmk. ROG sind in einem Bebauungsplan Festlegungen zu Verkehrsflächen der Gemeinde zu treffen. Im Planwerk zum Bebauungsplan sind die Straßenfluchtlinien, die zukünftigen als auch bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen festgelegt.

Ad 5:

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

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

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

Im Detail sieht der Bebauungsplan eine Aufwertung der Aufenthaltsqualität für Fußgänger im öffentlichen Raum vor. Es wird der städtebauliche Ansatz verfolgt, den erlebbaren öffentlichen Raum entlang der Andritzer Reichsstraße aufzuwerten und zu begrünen. Diesbezüglich wurde festgelegt, entlang der Andritzer Reichsstraße, eine grüne Achse mit Baumreihe und einen vom Straßenraum abgerückten Gehweg zu berücksichtigen. In der Rohrbachergasse ist eine Baumallee geplant. Im nördlichen Bereich der Rohrbachergasse wird die fußläufige Erreichbarkeit des öffentlichen Parks durch einen 2,0 m breiten Gehsteig gesichert.

Das Stadtteilzentrum Andritz besteht nicht nur aus diesem einzelnen Bebauungsplan. Im Westen grenzt der nördliche Teil des Planungsgebiets an eine öffentliche Parkanlage bzw. an eine Vorbehaltsfläche für eine öffentliche Parkanlage. Über den Bebauungsplan wird die fußläufige Erreichbarkeit der bestehenden öffentlichen Parkanlage für alle die den öffentlichen Raum nutzen erheblich verbessert. Um das Angebot für die Bewohner in Andritz zukünftig zu verbessern, hat die Stadt Graz in ihren Planungsinstrumenten im Flächenwidmungsplan eine Vorbehaltsfläche für eine „öffentliche Parkanlage“ im Kreuzungsbereich Am Andritzbach – Emichgasse, mit einer Größe von ca. 4700 m² in direktem Anschluss an die bestehende Parkanlage festgelegt. Somit ist aus fachlicher Sicht kein Widerspruch zum Stadtentwicklungskonzept unter Bedacht eines größeren Betrachtungsraumes zu erkennen.

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

Verkehrs, die Baulanddurchgrünung in Form von Grünflächen und die anzulegenden und zu erhaltenden Baumpflanzungen, regelt. Betreffend Lärmemissionen muss auf das nachgereichte Bauverfahren verwiesen werden.

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

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

Ad 6:

Wie in der Einwendung angeführt, sind Flachdächer mit einer Substrathöhe von mindestens 10 cm zu begrünen. Der Versiegelungsgrad wird mit 40% begrenzt. Die Berechnung des Versiegelungsgrades als auch berechnungsrelevante Kennwerte sind im Erläuterungsbericht angeführt.

Der Bebauungsplan bildet im Stadtteilzentrum von Andritz eine Bebauung mit mittlerer Höhe, eine Erhöhung der bodennahen Durchgrünung des öffentlichen Raumes sowie die verpflichtende Pflanzung von straßennahen 24 Bäumen lt. Planwerk ab.

Lt. Verordnung zum Bebauungsplan finden sich weitere Festlegungen zur Baulanddurchgrünung (Auszug):
Verpflichtende Herstellung von Gründächern

Festlegung eines Versiegelungsgrades von 40%

Pflanzung von weiteren Bäumen je 150 m² Freifläche

Mindestens 30% der unverbauten Hofflächen dürfen nicht unterbaut werden

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

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

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

Ad 7:

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.“

Ad 8:

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

Das Bebauungsplangebiet liegt in der Kategorie 1 (300m Radius-Luftlinie zur Haltestelle): „Innerstädtische Bedienqualität“ Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis –ende. Die Erschließung des Bebauungsplangebietes mit öffentlichen Verkehrsmitteln über den Andritzer Hauptplatz ist somit mit zwei Straßenbahnlinien und mehreren Buslinien als sehr gut anzusehen. Der Gültigkeitsbereich des Bebauungsplanes ist somit infrastrukturell mit öffentlichen Verkehrsmitteln bestens erschlossen. Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Schulen und Kindergärten sind fußläufig erreichbar. Dementsprechend ist die Festlegung einer PKW-Stellplatzreduktion in einer Stadt der kurzen Wege sinnvoll, und gem.§89 Abs.4 Stmk. BauG im raumordnungsrechtlichen Verfahren im eigenen Wirkungsbereich möglich. Es wird auf die Analyse im Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan 12.25.0 verwiesen.

Sämtliche Festlegungen zur Verbringung des MIV und der Fahrradabstellplätze erfolgten in Abstimmung mit der zuständigen Abteilung, der Verkehrsplanung. Bei der Festlegung des Stellplatzschlüssels gem. §7 Abs. 2 der Verordnung zum Bebauungsplan 12.25.0 werden dezidiert Ober- und Untergrenzen je Nutzung festgelegt. Diese gängige Praxis ist im eigenen Wirkungsbereich der Stadt Graz lange erprobt und gelebt und ist, im raumordnungsrechtlichen Verfahren mit der Aufsichtsbehörde abgestimmt. Selbiges gilt für die Fahrradabstellplätze. Das nachgereichte Bauverfahren hat daraufhin abzustellen.

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

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

Die Stadt Graz hat mit einem einstimmigen Gemeinderatsbeschluss am 22. Oktober 2022 zur „Klimaorientierten Stadtentwicklung“ einen Grundsatzbeschluss gefasst, welcher unter anderem auch den

Erhalt und Schutz von Bäumen im städtischen Raum unterstreicht. Dementsprechend ist die Festlegung einer PKW-Stellplatzbefreiung bei Bauplätzen im Bereich mit Baumbeständen in einer Stadt der kurzen Wege notwendig, und gem. §89 Abs.4 Stmk. BauG im raumordnungsrechtlichen Verfahren möglich. Das nachgereichte Bauverfahren hat daraufhin abzustellen.

Ad 9:

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

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

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

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

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

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

Ad. 10:

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.

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 23 (OZ 0027)

„Ich bin Anrainerin der Andritzer Reichsstraße und war bei der Präsentation des im Betreff genannten Projektes im ABC in der vergangenen Woche anwesend.

Die dort besprochenen Bedenken wurden zum Teil schlüssig erläutert aber zu einem großen Teil leider nicht. Ich fasse ein paar Punkte zusammen, die mich dazu bewegen Einspruch gegen dieses Projekt in dieser Form zu erheben:

- *Das präsentierte Verkehrskonzept ist unzulänglich, es fehlt ein Radweg
evtl. könnte man den Gehsteig teilen der dann sowohl für Fußgänger als auch Radfahrer geeignet wäre
außerdem sind die Zufahrten und Abfahrten nicht geregelt*
- *Weiters wünsche ich mir eine Ampel beim Zebrastreifen Höhe Apotheke
sowie eine Regelung der Straße Am Andritzbach/Ecke Andritzer Reichsstraße – „nur für Anrainer“ – da diese Straße immer mehr zur Durchzugsstraße und Abkürzung mutiert bzw. gegen die Einbahn gefahren wird
die Geschwindigkeitsregelungen werden permanent überschritten (und nicht kontrolliert), sogar von Bussen der Holding.*
- *Erhöhen der Bebauungsdichte – warum wurde das prinzipiell empfohlen?
Der Hochwasserschutz ist in Andritz seit Jahren nicht gelöst, wie sehen da die Pläne aus bzw. wie ist der zeitliche Horizont?*
- *Erweiterung der Parkanlage Naschgarten – wie ist hier der Zeitplan?*
- *Lt. Plan gibt es keine Besucherparkplätze bzw. Parkplätze für Zusteller beim geplanten Objekt
Wo sollen die sein?
wo sind Parkplätze für die geplanten Gewerbeflächen im EG?*
- *Tiefgarage beim Projekt:
Es wurde uns mitgeteilt, dass die Baufluchtlinien und die Baugrenzlinien nicht übereinstimmen müssen.
Es wäre interessant zu wissen, wie weit die Ein- bzw. Ausfahrt in die Straße ragen dürfen
weitere würde mich interessieren, wie viele Etagen die Tiefgarage haben wird“*

Einwendungsbehandlung:

Seitens der Abteilung für Verkehrsplanung wurde folgende Stellungnahme abgegeben:

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

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

- keine weiteren Behinderungen des öffentlichen Personennahverkehrs,
- Kein Rückstau bzw. verursachter Stau durch Verzögerung bei der Zu- und Abfahrt auf der Andritzer Reichsstraße als übergeordnete Vorfahrtsstraße,
- keine Durchschneidung der Grünfläche bzw. durch 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.

Zebrastrreifen:

Verkehrslichtsignalanlagen müssen beim Straßenamt der Stadt Graz beantragt werden. Das Erfordernis einer Lichtsignalanlage wird durch die aktuellen Richtlinien geprüft. Die Straße Am Andritzbach ist eine öffentliche Straße. Öffentliche Verkehrsflächen sind laut StVO für jedermann, zu jeder Zeit und zu gleichen Bedingungen zu benutzen.

Stellplätze:

Stellplätze für Besucher:innen können ebenfalls in Tiefgarage situiert werden. Zusteller können die bestehenden Ladezonen (soweit vorhanden) mit zu benutzen. 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 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 Grundlagenenerhebung 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 Hochwasserschutz:

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

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

Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung ist es somit unbedingt erforderlich, durch geeignete Baumaßnahmen mögliche Schäden an Gebäuden bestmöglich zu verhindern. Gleichzeitig kommt der Retentions- bzw. Abflusswirkung von Freiflächen bzw. unbebauten Flächen (Grünflächen, Straßen, ebenerdige Parklätze, usw.) eine besondere Bedeutung zu. Diese sind somit auf die Anforderungen der lokalen Starkregenbelastungen auf den vom Bebauungsplan umfassten Liegenschaften sowie auf Abflüsse vom Schöcklbach wie auch vom Andritzbach hin zu optimieren.

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

Der gesamte Ergebnisbericht 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 Schöcklbaches 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.“

Inbesondere 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.“

Ad Erweiterung der Parkanlage:

Gemäß § 2 zum 4.0 Flächenwidmungsplan hat die Stadt Graz zur Verwirklichung der angestrebten Entwicklungsziele bei öffentlichem Interesse Vorbehaltsflächen gem. StROG als Baulandmobilisierungsmaßnahmen festgelegt. Die Aufhebung des Vorbehaltes hat der Gemeinderat gemäß § 37 Abs. 3 StROG2010 zu beschließen. Bei Aufhebung des Vorbehaltes (Eintrittsbedingung) gilt die zeitlich nachfolgende Nutzung. Der zeitliche Horizont der Verfügbarkeit kann nicht prognostiziert werden. Er richtet sich nach dem Willen der Eigentümer:innen diese Flächen an die Stadt Graz zu veräußern.

Ad Tiefgarage:

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

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

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

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

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

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

Einwendung 24 (OZ 0028)

„[...] Gegen den Bebauungsplan „Andritzer Reichsstraße – Grazer Straße – Rohrbachergasse – Am Andritz Bach“ möchten wir folgenden Einwand vorbringen: Aus unserer Sicht ist es eine vergebene Chance, an einem sehr gut erschlossenen Wohnstandort (das zu bebauende Gebiet befindet sich in fußläufiger Nähe zu Lebensmittelgeschäften, Kinderbetreuungseinrichtungen, Post, Trafik, Banken, div. Dienstleistern, 2 Straßenbahnlinien und 4 Buslinien) noch Wohnbauten mit einem derart hohen Pkw-Stellplatzschlüssel (1 Stellplatz pro 60 – 70m² Wohnfläche) zu planen. In Anbetracht des immer schneller fortschreitenden

Klimawandels und der stetig steigenden Verkehrsbelastung in der Stadt wäre es höchst an der Zeit, Wohnbauten gänzlich ohne Stellplätze für Privat-Pkws zu planen.

In der Mobilitätsstrategie 2020, die zwischen 2011 und 2015 erarbeitet wurde und somit schon überholt ist, wurden neben der Erhöhung des ÖV-Anteils und der Erhöhung des Radverkehr-Anteils auch die „Reduktion der Anzahl der Kfz-Wege der Grazer Wohnbevölkerung trotz Bevölkerungszuwachs“ als übergeordnetes Ziel definiert. Der vorgelegte Bebauungsplan begünstigt jedoch eine weitere Zunahme des Kfz-Verkehrs mit all seinen negativen Auswirkungen auf die Lebensqualität im Bezirk.

Im Mobilitätskonzept Graz 2020 gibt die Stadt an, erkannt zu haben, dass bisher geltende Bauvorschriften zur verpflichtenden Errichtung von Garagen und Stellplätzen bei Wohnbauten in vielen Fällen verkehrspolitisch kontraproduktive Wirkungen gezeigt haben.

„Es ist klares Ziel der Stadt den Anreiz zum Pkw-Besitz zu senken. Bei entsprechender Erschließungsqualität von Wohnstandorten für den Fußgänger- und Radverkehr sowie durch öffentliche Verkehrsmittel, die Anzahl der PKW-Abstellplätze reduziert werden kann. In der RVS ist explizit angeführt, dass solche Reduktionen angestrebt werden sollen. Im Sonderfall von autofreien Siedlungen kann eine Reduktion auf 10% der üblichen Anzahl an Stellplätzen erfolgen. In der RVS ist auch angeführt, dass besonders für die Ermittlung der erforderlichen Stellplätze jeweils auf den Standort bezogene Analysen erforderlich sind. Unter dieser Voraussetzung kann eine deutliche Reduktion der maximal zulässigen Stellplätze erfolgen. Dieses Planungsprinzip ist in der Stadt Graz konsequent anzuwenden, um jeweils eine fundierte Begründung für die Reduktion von Stellplätzen zu haben.“ (Mobilitätskonzept Graz 202, Maßnahmenprogramm, Punkt 5.2.7 Stellplatz-Strategie)

Laut Maßnahmenprogramm des Mobilitätskonzepts Graz 2020 kann insbesondere in der Bebauungsplanung über Mobilitätsverträge, abgeschlossen zwischen Stadt und Bauträgern, ein reduzierter PKW-Stellplatzschlüssel vereinbart werden und der Bauträger zu Maßnahmen zur Förderung alternativer Mobilitätsformen verpflichtet werden (vgl. Mobilitätskonzept Graz 202, Maßnahmenprogramm, Punkt 5.2.3.)

Warum wird dies hier nicht angewandt? Anstatt der Stellplätze für Privat-Pkw könnte beispielsweise ein Car-Sharing-Konzept von der Stadt verpflichtend vorgeschrieben werden, denn „Es besteht ein signifikanter Zusammenhang zwischen Fahrzeugbesitz und Fahrzeugnutzung. Durch die Reduktion des Motorisierungsgrades wird die Nutzung auf notwendige Fahrten im motorisierten Individualverkehr beschränkt. Für Wege, bei denen die Nutzung des Pkw erforderlich ist, steht trotzdem ein Kfz zur individuellen Benutzung zur Verfügung“ (Mobilitätskonzept Graz 202, Maßnahmenprogramm, Punkt 5.2.5.)

Als Grazer würden wir uns wünschen, dass die Verantwortungsträger die von der Stadt veröffentlichten Konzepte und Strategien ernst nehmen und dementsprechend handeln.“

Einwendungsbehandlung:

Seitens der Abteilung für Verkehrsplanung wurde folgende Stellungnahme abgegeben:

„Der Stellplatzschlüssel richtet sich nach der Erschließungskategorie durch den öffentlichen Nahverkehr sowie der Anbindung des Bebauungsplangebietes an die Fuß- und Radverkehrsinfrastruktur. Ebenso wird unter Rücksichtnahme der sozialen Infrastruktur sowie der Möglichkeit zur Versorgung mit Lebensmittel ein Stellplatzschlüssel festgelegt. Dieser wurde entgegen dem steiermärkischen BauGB niedriger angesetzt, um weniger Quell- und Zielverkehre zu generieren.“

Einwendung 25 (OZ 0029)

„[...] Da zu diesem Projekt einige Unstimmigkeiten bestehen und diese auch in der Veranstaltung am 19.09. nicht hinreichend erklärt werden konnten, erhebe ich folgende Einwände:

- abweichende Bebauungsdichte: hier muss die maximale Bebauungsdichte eingehalten werden
- Verlegung der geplanten Tiefgaragenein- bzw. Ausfahrten bei den neu geplanten Objekten, da in der derzeitigen Planung ein Chaos in den beiden betroffenen Straßen herauf beschworene wird

- bleibt die Rohrbachergasse weiterhin eine gesperrte Zufahrtsstraße, oder wird das eine weitere Abkürzungsstraße ins Zentrum (wie es schon Am Andritzbach der Fall ist!)
- wo sind Parkplätze für die geplanten Gewerbeflächen im EG? Die Parkplatzmisere im Zentrum von Andritz ist jetzt schon unerträglich
- wo sind Parkplätze für Besucher und Zusteller der Neubauten? Glauben Sie ernsthaft, die Besucher lassen ihr KFZ außerhalb von Andritz stehen? Das nächste Chaos steht hier bevor!
- diese Neuplanung beinhaltet keine Radwege - der Hinweis auf den Mischverkehr ist lachhaft! Schon jetzt besteht hier für die Radfahrer Lebensgefahr
- der Bebauungsplan-Neu führt zu einer weiteren Minderung der Abwasserbeseitigung; der Hochwasserschutz in Andritz ist nach wie vor bei Weitem nicht fertiggestellt!

Zusätzliche Punkte:

- was ist mit der Erweiterung der Parkanlage Naschgarten?
- die Einbahn AM Andritzbach wird täglich mehrmals in Richtung Weinzöttlstraße missachtet!
- kaum überwachte 30er-Zonen in Andritz (und wenn dann am Sonntag...) und Nichteinhaltung des Tempolimits der Busse der Holding Graz.“

Einwendungsbehandlung:

Ad Dichteüberschreitung:

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

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

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

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

Bebauungsdichteerhöhung am Baufeld B im Rahmen einer städtebaulichen Schwerpunktsetzung:

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

Es soll eine Verbesserung der Aufenthaltsqualitäten im öffentlichen Raum, eine Bespielung der Erdgeschoßzonen durch gewerbliche Nutzungen, eine Aufwertung des Grünraums im öffentlich erlebbaren Raum und natürlich auch um die Schaffung von Wohnraum in zentraler Lage geben. Denn wo sonst als in

einem Stadtteilzentrum mit bester ÖV-Anbindung und sehr guter infrastruktureller Versorgung sollte eine städtische Nachverdichtung erfolgen?

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

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

Um diese Qualitäten zu prüfen, wurde speziell für das Baufeld B im Vorfeld der Bebauungsplanerstellung ein Architekturwettbewerb nach dem Grazer Modell abgehalten. Unter Einhaltung der zuvor angeführten Qualitätskriterien wurde im Rahmen einer städtebaulichen Schwerpunktsetzung eine Dichteerhöhung von 1,2 auf 1,4 in Aussicht gestellt.

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

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

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

Flächensicherung im Rahmen von Abtretungsflächen zur Vergrößerung des öffentlichen Gutes:

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

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

Seitens der Abteilung für Verkehrsplanung wurde folgende Stellungnahme abgegeben:

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

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

Die Rohrbachergasse bleibt auch weiterhin eine gesperrte Zufahrtsstraße.

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

Stellplätze für Besucher:innen können ebenfalls in Tiefgarage situiert werden. Zusteller können die bestehenden Ladezonen (soweit vorhanden) mit zu benutzen.

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

Ad Hochwasserschutz:

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.“

Ad Erweiterung der Parkanlage:

Gemäß § 2 zum 4.0 Flächenwidmungsplan hat die Stadt Graz zur Verwirklichung der angestrebten Entwicklungsziele bei öffentlichem Interesse Vorbehaltsflächen gem. StROG als Baulandmobilisierungsmaßnahmen festgelegt. Die Aufhebung des Vorbehaltes hat der Gemeinderat gemäß § 37 Abs. 3 StROG2010 zu beschließen. Bei Aufhebung des Vorbehaltes (Eintrittsbedingung) gilt die zeitlich nachfolgende Nutzung. Der zeitliche Horizont der Verfügbarkeit kann nicht prognostiziert werden. Er richtet sich nach dem Willen der Eigentümer:innen diese Flächen an die Stadt Graz zu veräußern.

Ad Verstöße gegen die StVO¹:

Eine Missachtung von verkehrsrechtlichen Festlegungen wie Geschwindigkeitsbeschränkungen oder Einbahnregelungen muss durch die Exekutive, im Sinne der StVO¹, geahndet und gestraft werden.“

¹ StVO=Straßenverkehrsordnung

Einwendung 26 (OZ 0030)

**Mag. Abt. 10/5 Abteilung für Grünraum und Gewässer
Referat Gewässer und Hochwasserangelegenheiten**

Hochwasserabfluss:

Das vom Bebauungsplan umfasste Planungsgebiet liegt im HQ100 Abflussbereich des Schöckelbach und des Andritzbaches. Aufgrund der hydrologischen Verhältnisse am Schöckelbach ist es nach derzeitigem Kenntnisstand nicht möglich, die HQ100 Abflussbereiche zu sanieren.

Es ist somit davon auszugehen, dass die bestehenden Abflussbereiche zumindest in der ausgewiesenen Form erhalten bleiben werden. Hinsichtlich der Auswirkungen des Klimawandels auf die Häufigkeit von Starkregenereignissen in relativ kleinen Einzugsgebieten besteht sogar die Befürchtung, dass es zu einer weiteren Verschärfung der Hochwassersituation kommen kann.

Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung ist es somit unbedingt erforderlich, durch geeignete Baumaßnahmen mögliche Schäden an Gebäuden bestmöglich zu verhindern. Gleichzeitig kommt der Retentions- bzw. Abflusswirkung von Freiflächen bzw. unbebauten Flächen (Grünflächen, Straßen, ebenerdige Parklätze, usw.) eine besondere Bedeutung zu. Diese sind somit auf die Anforderungen der lokalen Starkregenbelastungen auf den vom Bebauungsplan umfassten Liegenschaften sowie auf Abflüsse vom Schöckelbach wie auch vom Andritzbach hin zu optimieren.

Vom Schöckelbach ausufernde Hochwässer fließen im Istzustand über bebauten Flächen in dem Viertel Geißlergasse, Zelinkagasse und Walter-Rem Schmidtgasse breitflächig Richtung Andritzer Reichsstraße ab. Von dort findet ein Abfluss über die bestehenden unverbauten Abschnitte bzw. in der Tiefenlinie Richtung Weinzöttlstraße statt. Eine Beeinträchtigung der Abflusskorridore durch aufgehendes Mauerwerk bzw. durch Geländeänderungen können maßgebliche Auswirkungen auf die Hochwassergefährdung der gegenständlichen Grundstücke aber auch auf Nachbargrundstücke haben.

Daher wird aus Sicht der A10/5 - Referat Gewässer und Hochwasserangelegenheiten empfohlen, dass bereits im Bebauungsplan eine fachliche Begleitung durch ein befugtes Büro (Wasserbau, Hydrologie, hydraulische Simulationen) erfolgt. Im Zuge der nachgereichten Verfahren ist auf jeden Fall eine Begleitung durch ein befugtes Büro hinzuzuziehen.

Es ist die Beibringung zumindest folgender Unterlagen erforderlich:

- Abflussberechnung HQ100 Projektzustand
- Nachweis eines Freibordes bei HQ100 Projekt von mind. 30 cm gegenüber Gebäudeöffnungen (Tiefgaragen, Lichtschächte, Kellerfenster, Türen, usw.)
- Nachweis der Änderung der Abflusssituation bei HQ100
- Konzept der Wasserableitung (Hochwasser, Starkregenereignisse) im Überlastfall Es wird darauf hingewiesen, dass eine Änderung bzw. Verschlechterungen des HQ100 Hochwasserabflusses zivilrechtliche Folgen haben kann.

Anfallende Niederschlagswässer auf dem Planungsgebiet:

Generell wird auch darauf hingewiesen, dass im Zuge der Bebauung folgende Rahmenbedingungen bzw. Planungsgrundsätze hinsichtlich der Oberflächenentwässerung berücksichtigt werden müssen:

- Die Projektierung, Bemessung sowie technische Ausführung von Maßnahmen der Oberflächenwasserbewirtschaftung hat entsprechend den aktuell gültigen einschlägigen Normen und Richtlinien zu erfolgen.
- Die durch die Bebauung und Erschließung versiegelten Flächen sind möglichst gering zu halten. Grünflächen, Gründächern sowie versickerungsfähigen bzw. offenen Bodenbelägen ist gegenüber befestigten Flächen, sonstigen Dachausbildungen und Asphalt/Betonoberflächen der Vorzug einzuräumen.
- Sämtliche Maßnahmen der Oberflächenwasserbewirtschaftung sind innerhalb des Bebauungsplangebietes zu organisieren.
- Der Versickerung von unbelasteten Wässern ist gegenüber der Retention und gedrosselten Ableitung der Vorzug einzuräumen.
- Retentionsanlagen sind vorzugsweise oberflächlich und in Kombination mit Grünflächen zu organisieren. Unterirdische Becken sowie Speicherkanäle sollen vermieden werden.
- Bei der Planung der Außenanlagen ist der regelmäßig zu erwartende Überlastfall der städtischen Entsorgungseinrichtungen (Straßenentwässerung, Kanalanlagen, etc.) zu berücksichtigen (Rückstauerebenen!). D.h. das Gebäudeöffnungen, Tiefgaragenzufahrten, etc. immer ausreichend hoch über den angrenzenden Straßenzügen, inneren Erschließungswegen sowie Freiflächen zu liegen kommen müssen.
- Die frühzeitige Einbindung einer hydrologischen Fachplanung (Simulation von Starkregenereignissen im Planungsgebiet) wird empfohlen.
- Für die Bemessung der Oberflächenentwässerung sowie Betrachtung des Überlastfalles wird die hydraulische Simulation eines 100-jährlichen Starkregenereignisses im Bebauungsplangebiet empfohlen.“

Einwendungsbehandlung:

Für das Bebauungsplangebiet des 12.25.0 Bebauungsplans „Andritzer Reichsstraße - Grazer Straße - Rohrbachergasse - Am Andritzbach“ und die im Bebauungsplan abgebildeten Maßnahmen wurde im

Rahmen einer hydrologischen Begleitplanung ein befugtes ZT Büro beauftragt, welches die Auswirkungen und den Umgang mit Hochwasser, Hangwasser, Grundwasser und Oberflächenwasser aufzeigen soll, so dass es zu keiner Beeinträchtigung der Rechte Dritter, sowie anderer Schutzgüter in der näheren Umgebung kommt und die Gebäude im Gültigkeitsbereich des Bebauungsplanes hochwassersicher errichtet werden können.

Das Verfahren wurde fachlich durch das Referat für Gewässer und Hochwasserangelegenheiten begleitet, das Ergebnis wurde fachlich geprüft und freigegeben.

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.“

Einwendung 27 (OZ 0031)

*„Tiefgaragen nur unter Gebäuden, nicht im Garten und Hofbereich.
Gebäude ausschließlich entlang der Andritzer Reichsstraße und Rohrbachergasse.
Keine Hofverbauung aus Klimaschutzgründen.
Keine Baudichteüberschreitungen. Reduktion auf 1,0. Wenn man will, sollte es machbar sei.
Versiegelungsgrad wäre optimal.
Gesunder Baumbestand unbedingt ab einer gewissen Größe erhalten.
Überarbeitung erbeten.“*

Einwendungsbehandlung:

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

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

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

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

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

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

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.

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.

Ad Hofverbauung:

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

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

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

Ad Dichteüberschreitung:

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

Die Möglichkeit zur Überschreitung der im Flächenwidmungsplan beschlossenen Bebauungsdichtewerte, ist raumordnungsrechtlich in der Bebauungsdichteverordnung in § 3 Abs. 1 geregelt. Diese gesetzliche Regelung legt fest, dass „die im Flächenwidmungsplan und im § 2 angegebenen Höchstwerte der

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

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

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

Bebauungsdichteerhöhung am Baufeld B im Rahmen einer städtebaulichen Schwerpunktsetzung:

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

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

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

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

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

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

Das Wettbewerbsergebnis bestärkte diesen Umstand mit der Nachweisführung einer gebietsverträglichen Volumetrie der Baukörper, die durch ihre wohlüberlegte Positionierung, Höhenentwicklung und Fassadenausrichtung spannende halböffentliche Freiflächen und öffentliche Pufferzonen erzeugt. Die

Gewerbefläche entlang der Andritzer Reichsstraße lassen eine Ausrichtung sowohl zur Straße als auch ins Quartier zu und erfüllen mit einem fließenden Übergang vom öffentlichen Raum zu halböffentlich nutzbaren Flächen, die Qualitäten einer städtebaulichen Schwerpunktsetzung. Das Wettbewerbsergebnis wurde als Grundlage für die bauliche Entwicklung im Bebauungsplan 12.25.0 am Baufeld B herangezogen.

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

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

Flächensicherung im Rahmen von Abtretungsflächen zur Vergrößerung des öffentlichen Gutes:

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

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

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

Ad Baumbestände:

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

Auszug aus der Stellungnahme:

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

beurteilt werden. Es ist auch hier eine straßenbegleitende Baumreihe im Bereich der Andritzer Reichsstraße sowie Baumpflanzung im Planungsgebiets anzustreben.“

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

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

Einwendung 28 (OZ 0032)

„[...] Der vorliegende Bebauungsplan widerspricht nach unserem Verständnis in seiner Gesamtheit dem sowohl dem Maßnahmenprogramm zu den Klimazielen der Stadt als auch dem Stadtentwicklungskonzept u. a in folgenden Punkten:

Widerspruch zu Maßnahmen bzgl. Klimaziele:

*Verbauung der Innenhöfe:

Im Maßnahmenprogramm findet sich unter dem Punkt: „mit Bäumen dem Klimawandel trotzen“ die Formulierung: „Einen dichten nachhaltig vitalen Baumbestand in der Stadt Graz zu schaffen und zu erhalten“ Dieser Bebauungsplan ermöglicht das Gegenteil!

- Einerseits werden straßenseitig einige wenige Jungbäume gesetzt, welche Jahre, wenn nicht Jahrzehnte brauchen werden, bis sie die kleinklimatisch relevanten Funktionen der derzeit noch vorhandenen Bäume auf betroffenen Grundstücken/Baufeldern übernehmen können, da der Plan zwar Pflanzbereiche vorsieht - allerdings sind in diesen Bereichen nicht nur – trotz Schwammstadtprinzip - räumliche Begrenzungen für das Wachstum unausweichlich, sondern sie stehen auch an Stellen, in denen sie im Winter der vollen Belastung durch die zu erwartende Salzstreuung ausgesetzt sind. Somit sind deren Wachstumsmöglichkeiten und ihre klimarelevanten Funktionen stark einschränkt.
- Andererseits bedeutet dieser Bebauungsplan das Aus für noch gedeihende Altbäume im derzeitigen Grünraum hinter der straßenseitigen Häuserzeile, der somit zu einem verbauten Hinter- bzw. Innenhof umfunktioniert würde. Dies hat hohe Relevanz für das Kleinklima und die Luftqualität, denn die derzeit noch offenen begrünten Flächen würden damit zu Baugrund mit hoher Dichte bzw. Geh- und Fahrwegen zwischen den neu zu schaffenden Gebäuden. Darüber hinaus weist der Bebauungsplan – oberflächlich gelesen - zwar die erforderlichen Mindestflächen zur Versickerung von Niederschlägen aus - allerdings bestehen diese fast zur Gänze aus Gehwegen und vergleichbaren Nutzflächen, welche erfahrungsgemäß durch ihre funktionale Verdichtung/Versiegelung/Pflasterung niemals über längere Zeit den erforderlichen Versickerungsgrad sicherstellen können.

Die damit unausweichlich einhergehende (wenn auch ungeplante) Bodenverdichtung und -versiegelung würde auch unbebaut die Hitzespeicherung und -abstrahlung erhöhen und die Aufnahme von Oberflächenwasser weiter verringern statt zu erhöhen (siehe dazu auch: den dringlichen Antrag der Grünen-ALG eingebracht in der Gemeinderatssitzung vom 16. September 2021 von Klubobmann GR Karl Dreisiebner, in welchem sehr anschaulich auf die dringende Notwendigkeit einer Entsiegelung sowohl von bereits bestehenden Verkehrsflächen als auch von Grundstücken privater Eigentümer und Unternehmer zu Verhinderung bzw. Abmilderung auf Grund von zu erwartenden Starkregenereignissen hinweist)

*Unbegründete Erhöhung der Dichte:

Weiters enthält der Bebauungsplan einen Bereich, in dem die zulässige Dichte ohne Angabe von Gründen auf 1,4 von derzeit 0,6 - 1,2 lt Flächenwidmungsplan („Kerngebiet mit Einkaufszentrenausschluss“) angehoben wird. Dies steht in krassem Gegensatz dazu, dass im Gemeinderat wiederholt gefordert wurde, die Ausnutzung der maximalen vorgesehenen Baudichte bzw. deren Überschreitung, einzugrenzen. In der dazu abgehaltenen Bürgerversammlung antwortete die Stadtbaudirektion auf diesbezügliche Fragen ausweichend bis gar nicht. Die Antwort „weil es uns gestattet ist, dies zu tun“ ist in unserem Verständnis in der derzeitigen Situation (Klimakrise, Verkehrsüberlastung im Kern von Andritz, Überangebot an hochpreisigem Wohnraum) kein ausreichender Grund!

Im Stadtentwicklungskonzept finden sich für Dichteerhöhungen in Bezirks- und Stadtteilzentren folgende mögliche Begründungen:

-
- (1) Versorgung der Wohngebiete durch Stärkung und bedarfsgerechte Ausstattung der Bezirks- und Stadtteilzentren mit den erforderlichen infrastrukturellen Einrichtungen.
 - (2) Aufwertung der Bezirkszentren durch Gestaltung des öffentlichen Raumes, Erhaltung bzw. Verbesserung der Durchgrünung und Durchwegung.

Für Punkt 1) würde zumindest Raum geschaffen, indem in den ebenerdigen Bereich die Wohnnutzung ausgeschlossen bleibt, allerdings fehlen Details, welche Aspekte das bewerkstelligen sollen. Punkt 2) allerdings wird nicht einmal ansatzweise in diesem Bebauungsplan berücksichtigt – das Gegenteil ist der Fall, da die bestehende Kleinräumigkeit, Durchgrünung und Durchwegung und in den betroffenen Bereichen fast zu 100% wegfällt, anstatt sie zu fördern und zu erhöhen.

*Fehlende Anreize zu vermehrtem Fuß- und Radverkehr

Im „Maßnahmenprogramm“ zum Mobilitätskonzept der Stadt Graz finden sich Indikatoren wie zum Beispiel: „Infrastruktur für attraktive Fuß-, Fahrrad- und ÖV-gerechte Wege“.

Der vorliegende Entwurf zum BBP enthält zwar eine Verbreiterung der Gehwege, allerdings werden Fahrräder nur als integraler Bestandteil des „gemischten“ (= von KFZ dominierten) Verkehrs behandelt – und dies in einem Bereich, in dem bereits jetzt durch zu hohes Verkehrsaufkommen, sowie das Fehlen von ausgewiesenen Räumen für das Radfahren äußerst prekär ist. Durch die geplante Erhöhung von Wohnraum incl. der Anzahl zugehöriger PKWs und LKW-Zulieferer im EG (hier sind Geschäfte bzw. Lokale vorgesehen!!) würde im bereits jetzt zu engen kleinteiligen Bezirkszentrum die von diversen Initiativen angedachte Verkehrsberuhigung und Attraktivierung von Fuß- und Radverkehr vollends verunmöglichen.

*Städtebauliche Perspektive / ästhetische Gestaltung:

Im vorliegenden Entwurf werden zwar die „markanten älteren Baubestände sowie die kleinteilig rhythmisierte Baustruktur“ erwähnt. Deren Berücksichtigung beschränkt sich allerdings auf ein einziges – nicht im Bebauungsplan enthaltenes - Gebäude an der Ecke zum Hauptplatz. Alles darüber Hinausgehende („kleinteilig Rhythmisierte“) fällt unterschiedslos einer eintönigen gesichtslosen Straßenfront zum Opfer.

Fazit:

In den letzten Jahren sind in Andritz genau jene Qualitäten am Verschwinden, die Andritz bisher zu einem der attraktivsten Bezirke von Graz gemacht haben:

Individualität, kleinteilige Strukturen und ein „Flair“ als „Vorort mit Zentrumsfunktion“ (siehe auch räumliches Leitbild).

An deren Stelle treten Einförmigkeit, Verlust von Individualität und Infrastruktur, Verkehrsüberlastung incl. langandauernden Staus im Bezirkskern und daraus folgend eine Lärmbelastung, die sowohl das Wohnen, als auch das zu-Fuß-Gehen und Radfahren zur Qual werden lassen.

Diese Tendenz würde durch die Umsetzung des vorliegenden Plans nicht nur fortgesetzt, sondern auf die Spitze getrieben.“

Einwendungsbehandlung:

Ad Verbauung der Innenhöfe:

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

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

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan liegt das Planungsgebiet im vollwertigen Bauland mit der Widmung „Kerngebiet mit Einkaufszentrenausschluss“. Gemäß Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan liegt für das Planungsgebiet eine Bebauungsplanpflicht vor. Ein Schutz von Innenhöfen und Vorgärten, wie zum Beispiel bei geschlossenen Siedlungsbereichen liegt gem. Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan nicht vor.

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

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

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.

Im Bereich der Baufelder A und B wurde im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes eine Baummassenverschiebung zur Straße, die Höhenentwicklung und eine mögliche Kuppelung der Baummassen zwischen Baufeld A und Baufeld B fachlich geprüft.

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

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 Dichteüberschreitung:

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

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

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

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

Bebauungsdichteerhöhung am Baufeld B im Rahmen einer städtebaulichen Schwerpunktsetzung:

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

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

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

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

Um diese Qualitäten zu prüfen, wurde speziell für das Baufeld B im Vorfeld der Bebauungsplanerstellung ein Architekturwettbewerb nach dem Grazer Modell abgehalten. Unter Einhaltung der zuvor angeführten Qualitätskriterien wurde im Rahmen einer städtebaulichen Schwerpunktsetzung eine Dichteerhöhung von 1,2 auf 1,4 in Aussicht gestellt.

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

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

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

Flächensicherung im Rahmen von Abtretungsflächen zur Vergrößerung des öffentlichen Gutes:

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

Der Bebauungsplan sieht eine Aufwertung der Aufenthaltsqualität für Fußgänger im öffentlichen Raum vor. Es wird der städtebauliche Ansatz verfolgt, den erlebbaren öffentlichen Raum entlang der Andritzer Reichsstraße aufzuwerten und zu begrünen. Diesbezüglich wurde festgelegt, entlang der Andritzer

Reichsstraße, eine grüne Achse mit Baumreihe und einem, vom Straßenraum abgerückten Gehweg, zu berücksichtigen. In der Rohrbachergasse ist eine Baumallee geplant. Im nördlichen Bereich der Rohrbachergasse wird die fußläufige Erreichbarkeit des öffentlichen Parks durch einen 2,0 m breiten Gehsteig gesichert. Diese strategische Sicherung von Flächen zur Aufwertung des öffentlichen Raumes ist aus fachlicher Sicht für das Stadtteilzentrum Andritz zwingend erforderlich.

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

Ad Fuß- und Radverkehr:

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.“

Ad Städtebauliche Perspektive / ästhetische Gestaltung, Fazit:

Aus fachlicher Sicht kann festgehalten werden, dass die Weiterführung der offenen städtebaulichen Struktur im direkten Umfeld zum Andritzer Hauptplatz der bestehenden 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.

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 29 (OZ 0033)

„1. EINLEITUNG

Nur wer die Ursachen kennt, kann die daraus erwachsenden Fehler bzw. Probleme beheben. Daher sind die Einwendungen gegen den gegenständlichen Bebauungsplan (in Folge: BBP) gleichzeitig Grund für uns, die Basisfehler im Verfahren den aktuellen Politikern, insbesondere den beschließenden Gemeinderäten bekannt zu machen. Diese sind:

1.1 Bebauungsplan-Pflicht

Wann, wo und für welche Bereiche ein Bebauungsplan vorgeschrieben wird, ist in Graz nicht nachvollziehbar. Beispiel: der gegenständliche BBP soll den mittelbaren Bezirkskern von Andritz in einer „Städtebaulichen Gesamtbetrachtung“ (DI Inninger bei der Präsentation am 19.09.2022 in Andritz) einer qualitativen Verdichtung dienen. Er umfasst auch Objekte, die gar nicht zum eigentlich vorgesehenen Neubau gehören. Knapp 200 m davon entfernt, im Bereich Statteggerstraße 8/Prochaskagasse ist von einem Bauträger eine großräumige(re) Verbauung mit einem Wohnbaustrakt in einer Bauhöhe von rd. 14,5 m direkt im Anschluss an eine kleinteilige Besiedelung mit einer Baudichte von 0,3 – 0,4 begonnen worden. Hier besagt der Baubescheid: Ein Bebauungsplan ist nicht vorgesehen/erforderlich.

Warum ist es in Graz nicht möglich, klare Vorgaben bzw. einheitliche Regelungen für eine Bebauungsplan-Pflicht zu beschließen, die nicht der, wie es scheint, Willkür der Stadtplanung überlassen ist, die vom Gemeinderat irgendwann zugestimmt wird?

1.2. Bebauungsplan als ungesetzlicher Vorgriff auf nötige Flächenwidmungsplan-Änderung

Der gegenständliche BBP weist auf Basis eines zwischen Stadtplanung, Bauwerber und Architekten-Wettbewerb akkordierten Bauvorhabens eine Erhöhung der im 4.0 Flächenwidmungsplan (FläWi) aus 2018 festgelegten Baudichte von 1,2 auf (grundsätzlich) 1,4 aus. Dieses Vorgehen wird von der Stadtplanung (DI Inninger am 19.09.2022) mit der städteplanerischen, fachlichen Sicht als durchaus legitim bezeichnet. Diese bedarf jedoch eine Abänderung des gültigen FläWi mit 2/3-Mehrheit im Gemeinderat, während der BBP mit einfacher Mehrheit beschlossen werden kann. Diese Vorgangsweise bedeutet daher eine in ihrer Abfolge ungesetzliche Vorgehensweise.

Denn: Wird dieser BBP vom Gemeinderat erst beschlossen, so impliziert er den ungesetzlichen Vorgriff auf eine höherwertige und vorausgesetzte Änderung des FläWi. Heißt im Klartext: Der Gemeinderat wird de facto in eine Art „Geiselnhaft“ genommen, indem er, hat er dem BBP erst einmal zugestimmt, rückwirkend auch der FläWi-Änderung zustimmen muss – um sich nicht eingestehen zu müssen, einen BBP genehmigt zu haben, dem in seinem Inhalt die Voraussetzung der Genehmigung des BBP gefehlt hat. Diese Vorgangsweise, die in hohen Beamtenkreisen, insbesondere der Stadtplanung, als „jahrelang geübte Praxis“ abgetan wird, ist de facto zu einem unreflektierten „Gewohnheitsrecht“ verkommen. Dieses Vorgehen ist unverzüglich – auch bereits im gegenständlichen BBP – abzustellen, ehe es anhand dieses BBP-Entwurfs zu einem anzustrengenden Fall für das Verwaltungsgericht wird. Amtshaftung nicht ausgeschlossen.

EINWENDUNGEN

„Zu den Inhalten des BBP sei vorangestellt: Der Entwurf steht allein schon im Widerspruch zu den Erklärungen des am 22.03.2018 in Kraft getretenen 4.0 Flächenwidmungsplanes (FläWi), wonach für das gegenständliche Teilgebiet eine Dichte-Reduktion auf 1,2 „zum Schutz des Ortszentrums“ vorgenommen worden war. Von der nicht vorhandenen Rechtmäßigkeit der nunmehr vorgesehenen Dichte-Erhöhung und der bei der Präsentation am 19.09.2022 vom Leiter der Stadtplanung, DI Bernhard Inninger, verweigerten konkreten Begründungen ganz abgesehen. Deziert von DI Inninger allerdings festgehalten: „Der Bebauungsplan muss für den Bauwerber bindend sein...“

Weiters kann dieser BBP bestenfalls als ein unvollständiges, nicht genehmigungsfähiges Stückwerk gesehen werden, zumal zwei wichtige Teilbereiche im Erläuterungsbericht vollständig fehlen: das Konzept einer Verkehrsplanung und die nicht vorhandenen Erhebungen zum Hochwasserschutz für die lt. Deckplan 3 zum genannten und aktuellen FläWi ausgewiesene HQ-100-Gefahrenzone. Das ist eine Brüskierung der Stadtplanung und Verkehrsplanung gegenüber jenen Bürgern, die diesen Entwurf sich angesehen haben. Folgend die Einwendungen zu den einzelnen Hauptpunkten:

1. Baudichte Erhöhung

1.1 Im Erläuterungsbericht ist im Wortlaut die Baudichte mit 1,33 bis 1,55 angegeben. In der Plandarstellung ist jedoch – wie im FläWi bindend vorgegeben – eine Dichte von 0,6 – 1,2 dargestellt. Allein dieser Widerspruch zeigt, dass hier unzulässige Verschiebungen vorgenommen worden sind.

1.2 Wenn auch bereits im Sieger-Projekt des Architekten-Wettbewerbs eine Dichte von 1,4 festgeschrieben ist, so lässt dies auf eine unzulässige vorherige, unbotmäßige Absprache zwischen Bauträger, Architektenteam und Stadtplanung schließen.

1.3 Die Erhöhung auf 1,4 ist von uns zu empfehlen, sagte DI Inninger in der o.g. Präsentation am 19.09.2022. Diese erfolgte jedoch auf „Rücksicht auf das angrenzende kleinstrukturierte Gebiet – eine höhere Dichte wäre jedoch aus unserer Sicht sogar wünschenswert“. Die fachliche Begründung dieser gewollten Dichte-Überschreitung, die grundsätzlich nur unter Berücksichtigung auf Ortsbild, Verkehrserschließung, Vorsorge für ruhenden Verkehr oder Ensemble-Komplettierung etc. seitens der Stadtplanung möglich wäre (hier aber nicht zutreffen), fehlt.

1.4 Die Dichte-Erhöhung, sei die Kompensation für abzutretende Grundstücksteile durch den Bauwerber, erklärte der zuständige Referent der Stadtplanung. Wie sich das Äquivalent in der Quadratmeter-Anzahl (Abtretung vs Bruttogeschoßflächen-Gewinn durch die Dichte-Erhöhung) darstellt, lehnte DI Inninger ab, zu

erklären: „Ich sage keine Zahlen – die Frage richtet sich offensichtlich nach möglichen wirtschaftlichen Effekten zugunsten des Bauwerbers“. Warum ist diese Frage nicht zulässig?

1.5 Darüber hinaus schließen wir uns den dazu erfolgten Einwendungen der „Ulm Neger Partner Rechtsanwälte GmbH – Dr. Thomas Neger / Mag. Pascal Dreier“ vom 28.09.2022 vollinhaltlich an.

2. Ortsbild

2.1 Dieser BBP weicht in seiner Substanz vom gesetzlichen Schutz des Ortsbildes ab und ist allein schon deshalb rechtswidrig gegenüber dem gültigen Stadtentwicklungskonzept (STEK)

2.2 Im genannten STEK steht im 5. Grundsatz u.a., dass eine „überdichte Errichtung“ einen „nicht kompensierbaren Qualitätsverlust“, der in weiterer Folge im 6. Grundsatz als „Grenze des Wachstums“ definiert ist. Beides ist durch den Entwurf des gegenständlichen BBP zu erwarten.

2.3 Bereits im Steiermärkischen Baugesetz § 1, Abs 2, steht in punkto Raumordnung u.a.: ... ist von gegebenen Strukturverhältnissen vorausschauend die beste Nutzung zur Sicherung des Lebensraumes, der Umwelt sowie den Bedürfnissen der Bevölkerung Bedacht zu nehmen. Die hier angestrebte Baudichte-Erhöhung bedeutet bei weitem eine Überschreitung sämtlicher Nachbargrundstücke.

2.4 Die Ortsbildfrage wird auch im geltenden STEK geregelt. Im § 13, Abs 1 ist die „Berücksichtigung des Gebiets-Charakters“ explizit vorgeschrieben. Die gegenständlich geplante Bauhöhe vom 17,5 m erhält weder den Gebiets-Charakter, noch erhöht sie die Wohnqualität.

2.5 Weiters ist im § 26, Abs 7 und 8 der „Erhalt des Kleinklimas und der dazu funktionierende Luftaustausch“ definiert. Dem gegenüber steht die hohe Bebauung (17,5 m) lt. BBP-Entwurf. Außerdem ist auch für diesen zu berücksichtigenden Teil kein Gutachten im BBP enthalten.

3. Verkehr

3.1 Die geplante Verbreiterung des Straßenbereiches durch die Erweiterung des Gehweges infolge Grundstücksabtretung führt objektiv gesehen zu einer Verbesserung für Fußgänger. Ein Radweg in diesem Bereich ist nicht vorgesehen; ein solcher ist im BBP-Entwurf weder ersichtlich. Ein solcher ist auch nicht vorgesehen, sagte bei der Präsentation am 19.09.2022 der Leiter der Grazer Verkehrsplanung.

3.2 Darüber hinaus ist im BBP-Entwurf und Erläuterungsbericht keinerlei nachvollziehbare Verkehrsplanung ersichtlich, bloß als zu erwartende „interne Stellungnahme“ angedeutet. Die in der Präsentation vom Verkehrsplanungs-Chef erhobene Feststellung „der Verkehr wird in der Andritzer Reichsstraße durch den gegenständlichen Neubau mit Sicherheit weniger, als es bei der davor situierten Tankstelle war“, ist nicht nachvollziehbar. Sie kann und ist kein Ersatz für das Fehlen des Verkehrsplanes einer mittel- und unmittelbaren Verkehrsentwicklung.

3.3 Komplette offen ist aufgrund des Fehlens jeglicher vorliegenden Verkehrspläne die Frage nach Lieferanten- und Kundenparkplätzen für die straßenseitig geplante „belebte Erdgeschoß-Bebauung“, sprich: Geschäftslokale. Vorgesehen ist hier bekanntlich neben der Gehweg-Verbreiterung eine Grünzone mit neu zu pflanzenden Bäumen, aber keinerlei Zufahrt.

4. Hochwasserschutz

4.1 Schon im Steiermärkischen Baugesetz ist im § 5, Abs 1 Z 5 u.a. verankert: ... ist einer Eignung der Grundstücksfläche als Bauplatz nur dann gegeben, wenn eine Gefährdung durch Hochwasser nicht gegeben ist. Eine Gefährdung des gegenständlichen Grundstücks nach den mehrfachen Hochwasser-Ereignissen der Neuzeit (in diesem Jahrhundert) in den Jahren 2005, 2009, 2013 und zuletzt im Sommer 2021 auch diesen Bereich der Andritzer Reichsstraße / Rohrbachergasse durch die Überflutungen ist nachweislich gegeben.

4.2 Die Überflutungen der umliegenden Grundstücke zu den in 4.1 angeführten Ereignissen sind in den Schöckelbach-Ausuferungen begründet. Dieser wurde in diesem Austrittsbereich 2012 abschnittsweise ausgebaut, jedoch nur auf HQ 30 und nicht in HQ 100-Qualität, wie sie bei Ausbauten mit Förderungsgebern von Bund und Land Steiermark vorgeschrieben ist.

4.3 Das nach den Mehrfach-Ereignissen von 2009 vom Gemeinderat beschlossene „Sachprogramm Grazer Bäche“ (SAPRO), das einen Gesamtausbau, insbesondere des für den im BBP bezeichneten Bereich ausschlaggebenden Schöckelbach bis Ende 2013 vorgesehen hat, ist bis dato nur in Teilabschnitten fertig; wesentliche Bereiche und ein 2. Rückhaltebecken sind noch nicht in Bau, manches noch gar nicht in Planung.

4.4 Nicht zuletzt ist lt. BBP eine Gelände-Erhebung – vordergründig „nur“ im Eingangsbereich des Bauprojektes - von 70 cm angeführt. Zulässig lt. geltender Bauordnung ist eine solche aber nur bis maximal 50 cm.

4.5 All diese Faktoren finden im Hochwasser-Erläuterungsbericht auf Seite 14 keine Erwähnung. Im FläWi ist im § 12, Abs 1 das Sanierungsgebiet als Gefahrenzonen innerhalb der Anschlaglinien HQ 30/100 definiert. Und dieses Grundstück ist lt. FläWi/Deckplan 3, als Sanierungsgebiet der Gefahrenzone ausgewiesen. Im BBP steht dazu (in Klammer): „Sanierungszeitraum: 15 Jahres- Planungsperiode“. Ein diesbezüglicher Bericht des Grünraum- und Bächeamtes fehlt in diesem BBP zur Gänze.

4.6 Hochwasser und die dagegen nötigen Schutzmaßnahmen stellen eine Querschnittsmaterie sowohl in der Katastrophenforschung, wie auch innerhalb der Hochwasserrisikomanagement- Planungen in Österreich und in der EU dar. Dass dieser gerade in Andritz so sensible Bereich so gut wie nicht im BBP vorkommt, ist inakzeptabel.

4.7 Zu fordern ist daher nicht nur ein Statusbericht der Andritz-relevanten Hochwasserausbau- Maßnahmen, sondern auch eine hydrologische Analyse der Versickerungsfähigkeit im Grundstücks- Bereich durch neutrale Experten, wie z.B. der BOKU Wien.

SCHLUSSFOLGERUNG

Wir sind nicht grundsätzlich gegen die Bebauung dieses im BBP primär dargestellten Grundstückes, bloß sind die Nachvollziehbarkeit und Treffsicherheit in vielen Detailfragen unzureichend. Anhand allein der zuvor aufgezeigten Mangelhaftigkeit, dem Fehlen wesentlicher Erhebungen und Planungs-Tools wie die nicht vorhandene Verkehrsplanung oder die wasserrechtlich völlig ungeklärten Hochwasser-Sicherheiten sowie die nicht erklärbare wundersame Baudichte-Erhöhungen ist dieser vorgelegte Bebauungsplan-Entwurf zurückzuweisen und aus unserer Sicht neu zu erstellen. Und zwar nach jenen Kriterien, die seitens der zuständigen neuen Ressortchefin für Stadt- und Verkehrsplanung nach der angekündigten Überarbeitung von STEK, „Räumliches Leitbild“ und Flächenwidmungsplan umzusetzen sind.“

Einwendungsbehandlung:

Ad 1:

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

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

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

Die rechtliche Stringenz zur Dichteerhöhung ist dahingehend gegeben, dass alle Festlegungen, auch jene, welche bebauungsplanpflichtige Gebiete im Stadtgebiet definieren, durch eine Zweidrittelmehrheit im Gemeinderat beschlossen werden, wohl wissentlich, dass ein Bebauungsplan und somit eine vertiefende

Prüfung und Bearbeitung eines klar abgegrenzten Bereichs und die daraus resultierenden Änderungen nur mit einer einfachen Mehrheit im Gemeinderat beschlossen wird.

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

Bebauungsdichteerhöhung am Baufeld B im Rahmen einer städtebaulichen Schwerpunktsetzung:

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

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

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

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

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

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

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

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass das Planungsgebiet des Bebauungsplanes in bester städtischer Lage im Zentrum von Andritz ein hohes Entwicklungspotential im Sinne einer städtebaulichen Nachverdichtung aufweist. Die im Wettbewerbsergebnis abgebildeten Qualitäten und im Speziellen die

Aufweitung des öffentlichen Raumes in der Erdgeschoßzone am Baufeld B, rechtfertigen aus fachlicher Sicht eine Dichteerhöhung um zwei Zehntel.

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

Flächensicherung im Rahmen von Abtretungsflächen zur Vergrößerung des öffentlichen Gutes:

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

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

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

Ad: 1.5:

Die Beantwortung der Einwendungen der Kanzlei „Ulm Neger Partner Rechtsanwälte GmbH – Dr. Thomas Neger / Mag. Pascal Dreier“ vom 28.09.2022 ergeht an die genannte Rechtsanwaltskanzlei.

Ad 2:

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

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

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

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

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

Es wird der städtebauliche Ansatz verfolgt, den erlebbaren öffentlichen Raum entlang der Andritzer Reichsstraße aufzuwerten und zu begrünen. Diesbezüglich wurde festgelegt, entlang der Andritzer Reichsstraße, eine grüne Achse mit Baumreihe und einen vom Straßenraum abgerückten Gehweg zu berücksichtigen. In der Rohrbachergasse ist eine Baumallee geplant. Im nördlichen Bereich der Rohrbachergasse wird die fußläufige Erreichbarkeit des öffentlichen Parks durch einen 2,0 m breiten Gehsteig gesichert.

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

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.

Gebäudehöhe:

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

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

Klima:

Eine Klimaanalyse ist im Erläuterungsbericht angeführt.

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

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

Verpflichtende Herstellung von Gründächern

Festlegung eines Versiegelungsgrades von 40%

Pflanzung von weiteren Bäumen je 150 m² Freifläche

Mindestens 30% der unverbauten Hofflächen dürfen nicht unterbaut werden

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

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

Ad 3:

Seitens der Abteilung für Verkehrsplanung wurde folgende Stellungnahme abgegeben:

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

Im Zuge des Wettbewerbsverfahrens wurde ein verkehrstechnisches Gutachten vorgelegt. Die Tagesganglinien von Wohnnutzungen weisen am Morgen- und am Abend Spitzenwerte auf. Über den Tag verteilt, sind die Quell- und Zielverkehre eher gering.

Stellplätze für Gewerbeflächen müssen in der Tiefgarage laut Verordnungstext zum BPL 12.25.0 nachgewiesen werden. Ebenso können reguläre bestehende Stellplätze entlang der Andritzer Reichstraße temporär als Ladezonen verordnet werden.“

Ad 4:

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.“

Einwendung 30 (OZ 0034)

„[...] zum vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans 12.25.0 in der Andritzer Reichsstraße erlaube ich mir als direkter Anrainer (Andritzer Reichsstraße 37d) folgende Anmerkungen:

1. **Bebauung der Innenhöfe in Baufeld A und B:** Im Hinblick auf die künftig leider vermehrt zu erwartenden Starkregenereignisse muss die Bodenversiegelung nach den verheerenden Hochwasserkatastrophen der Vergangenheit – gerade in diesem Gebiet von Andritz - auf ein Minimum reduziert werden. Die Bebauung der Innenhöfe in Baufeld A und B widerspricht diesem Grundsatz klar. Durch eine gekuppelte Bebauung der Gebäude im Straßenbereich mit höherer Bebauung kann die Versiegelung der Böden deutlich reduziert werden bei gleichzeitiger Erfüllung der maximalen Bebauungsdichte. Als zusätzlichen Effekt kann die damit gewonnene Fläche in den Innenhöfen sicherlich hervorragend begrünt und als Spielplatz/Park für die Bewohner der neuen Gebäude gewonnen werden.
2. **Ladezonen und Parkplätze für gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss:** Entlang der Andritzer Reichsstraße wird laut dem jetzigen Entwurf eine Wohnnutzung ausgeschlossen, laut Informationsveranstaltungen sollen die Räumlichkeiten für Geschäfte, Gastronomie etc. genutzt werden. Für eine gewerbliche Nutzung sind entsprechende Kundenparkplätze und vor allem Ladezonen notwendig, es gibt außer den Tiefgaragenplätzen anscheinend keinen einzigen dafür vorgesehenen Parkplatz geschweige denn eine Ladezonen für LKW. Sollte das Projekt in dieser Form kommen ist Chaos und Ärger in den Andritzer Reichsstraße sowie den privaten Parkplätzen der umliegenden Liegenschaften vorprogrammiert.
3. **Tiefgarageneinfahrt Rohrbachergasse:** Als Argument für die Platzierung der Tiefgarageneinfahrt in der Rohrbachergasse wurde in der öffentlichen Informationsveranstaltung das problematische Einfahren in die Andritzer Reichsstraße angeführt, zwischen den geplanten Bäumen soll das vor allem für Linksabbieger problematisch sein. Letztendlich muss der Verkehr von der Rohrbachergasse jedoch ebenfalls in die Andritzer Reichsstraße einfließen, mit genau den gleichen Baumabständen und Voraussetzungen. Die einzig sinnvolle und nachhaltige Lösung ist eine verkehrsberuhigte Zone mit 20km/h Beschränkung inklusive stationärer Radarüberwachung in der Andritzer Reichsstraße. Damit wäre das Zufahren in die Tiefgarage auch von der Andritzer Reichsstraße möglich und die Lärmbelastung würde für alle Anrainer deutlich sinken bzw. kein zusätzlicher Verkehr und Lärm in der Rohrbachergasse geschaffen.
4. **Radweg:** Es ist unverständlich das im Konzept der Reichsstraße neu kein eigener Radweg - als Verlängerung des Radweges vom Andritzer Hauptplatz - zu finden ist.“

Einwendungsbehandlung:

Ad1:

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

Raumordnungsrechtliche Festlegungen:

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