

12.25.0 Bebauungsplan

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

Stadt Graz
Stadtplanung
Bebauungsplanung

Bearbeiter
DI Andreas Roschitz

Graz, 06. Juli 2023
Dok: Bebauungsplanung/12.25.0

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

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

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

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

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

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Bebauungsplans liegen folgende Vorplanungen vor:

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

Es liegen für die Bearbeitung des Bebauungsplanes folgende Stellungnahmen vor:

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

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

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

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

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

2. Verfahren

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

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

AUFLAGE

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

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

Während der Auflagefrist vom 21. Juli 2022 bis 29. September 2022 langten 41 Einwendungen und 4 Stellungnahmen und 1 Nullmeldung im Stadtplanungsamt ein.

Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf

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

Die kursiv geschriebenen, unterstrichenen Worte wurden ergänzt.

Die kursiv geschriebenen, durchgestrichenen Worte wurden gelöscht.

VERORDNUNG:

§ 2 BEBAUUNGSWEISE

(3) Die Mindestwohnungsgröße hat 30,0 m² Wohnnutzfläche zu betragen.

§ 3 BAUFELDER, BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE

(1) Es werden gemäß der Plandarstellung 4 Baufelder (Baufeld A, B, C und D) festgelegt. Die Baufelder bestehen zum Zeitpunkt der Auflage des Bebauungsplanes aus zwei oder mehreren Grundstücken.

(3) Das „Baufeld B“ umfasst ~~die~~ das Grundstücke 691/1 (vormals .832, .688, 691/1 sowie 691/5), jeweils KG 63108 Andritz mit einer Gesamtfläche von ca. 2.6623 m².

(7) Der Bebauungsgrad wird wie folgt festgelegt:

Baufeld A: max. Bebauungsgrad: ~~0,50~~ 0,45

Baufeld B: max. Bebauungsgrad: 0,55

Baufeld C: max. Bebauungsgrad: 0,54

Baufeld D: max. Bebauungsgrad: 0,55

(9) Für das Grundstück .110/1 KG 63108 Andritz ist eine Überschreitung der im gültigen Flächenwidmungsplan festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte ~~am~~ im Rahmen von Dachraumausbauten zulässig.

§ 5 GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, DÄCHER

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

§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

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

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

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

§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

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

§ 9 SONSTIGES

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

PLANWERK

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

ERLÄUTERUNGSBERICHT

Der Erläuterungsbericht wurde ergänzt und berichtigt.

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

ANHÖRUNG

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

Es erfolgten keine Änderungen im Planwerk oder in der Verordnung.

3. Planungsgebiet

Das Planungsgebiet liegt im Nordwesten von Graz im Bezirk Andritz, in Nahelage zum Andritzer Hauptplatz. Das Planungsgebiet wird im Nordosten von der Andritzer Reichsstraße, im Südosten von der Grazer Straße, im Nordwesten von der Straße Am Andritzbach begrenzt und wird von der Rohrbachergasse in zwei Gültigkeitsbereiche geteilt. Im Westen grenzt der nördliche Teil des Planungsgebiets an eine öffentliche Parkanlage bzw. an eine Vorbehaltsfläche für eine öffentliche Parkanlage. Der südliche Teil grenzt entlang der Rohrbachergasse an ein kleinteilig strukturiertes Wohngebiet und an eine mehrgeschoßige Wohnanlage.

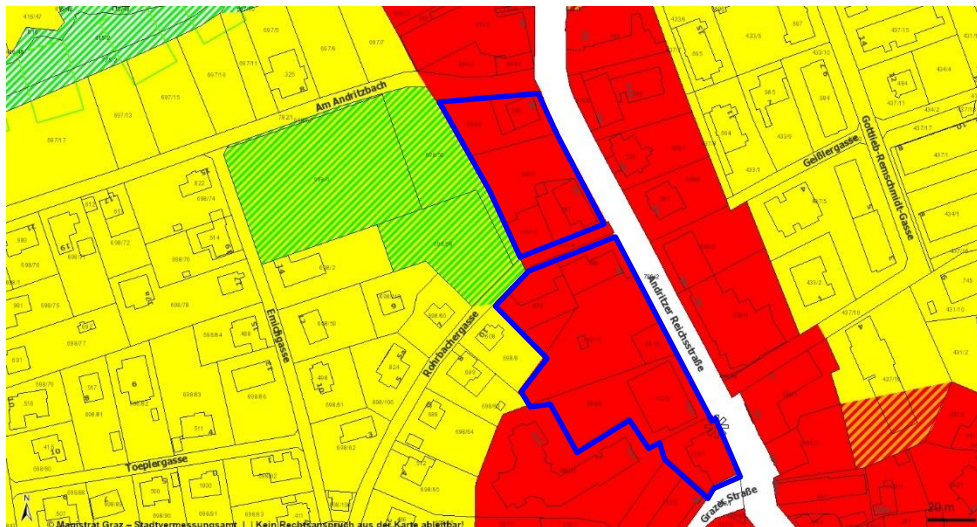


Luftbild 1 (2019): Auszug aus dem Geo-Daten-Graz. © Stadtvermessung Graz.
Die roten Umrandungen markieren das Planungsgebiet.

Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen:

- **Stadtentwicklungskonzept**

Das Planungsgebiet liegt laut 4.0 Stadtentwicklungskonzept idgF. im Funktionsbereich: „Bezirks- u. Stadtteilzentrum §11“.



Auszug aus dem Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes (idgF).

Die blauen Umrandungen markiert das Planungsgebiet.

§ 11 ZENTRUM: Bezirks- und Stadtteilzentrum

- (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.

§26 BAULANDDURCHGRÜNUNG:

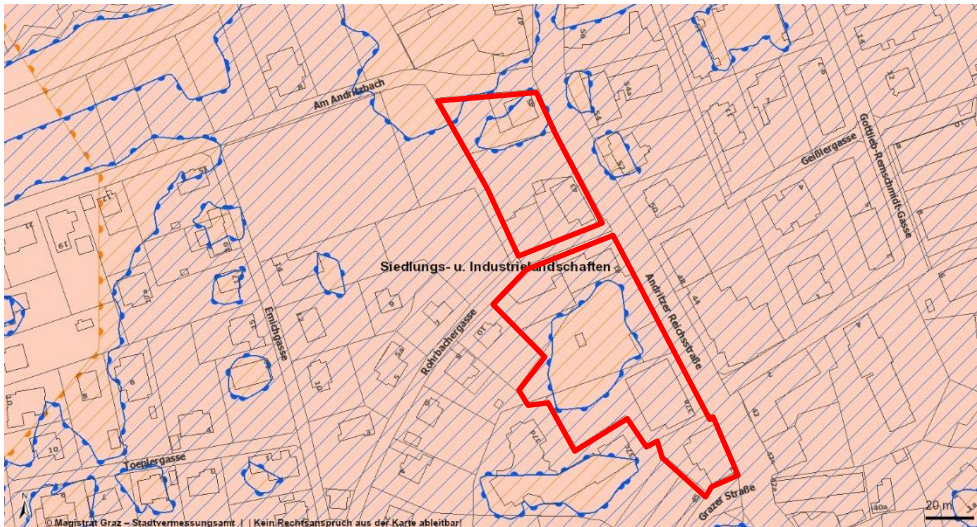
(21) Intensive Begrünung von Tiefgaragen: Die oberste Decke von nicht überbauten Tiefgaragen und anderen nicht überbauten unterirdischen Räumlichkeiten ist niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände mit einer Vegetationstragschicht von mindestens 70 cm zu überdecken und gärtnerisch zu gestalten. Abminderungen sind punktuell bzw. bei fehlender technischer Machbarkeit zulässig.

(22) Erhalt des Grundwasserhaushaltes insbesondere durch Erhalt eines Mindestanteils an unversiegeltem und nicht unterbautem Boden von 10% pro Bauplatz. Begründete Ausnahmen sind unter Einholung eines städtebaulichen Gutachtens zulässig.

(24) Forcierung von begrünten Dächern zur Wasserretention und zur Verbesserung des Kleinklimas insbesondere durch Begrünung von neu errichteten Flachdächern und Dächern bis zu einer Neigung von 10°. Davon ausgenommen sind zusammenhängende Dachflächen einer baulichen Anlage mit einem Dachflächenausmaß unter 300 m², sofern die Dachbegrünung nicht zur Einfügung ins Straßen-, Orts- und Landschaftsbild erforderlich ist. Für maximal 1/3 der Dachfläche kann eine Ausnahme beispielsweise für die Errichtung von technischen Aufbauten oder Dachterrassen erteilt werden. Für die Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen kann die Behörde darüber hinaus Ausnahmen erteilen.

Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):

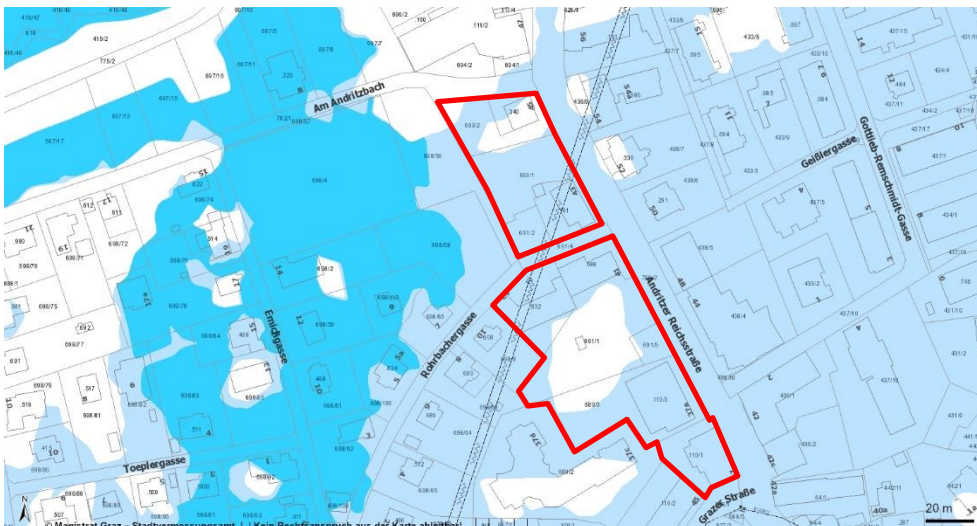
- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1):
Lage innerhalb der Kernstadt.
Lage innerhalb der Vorrangzone für Siedlungsentwicklung.
Überwiegende Lage innerhalb der wasserwirtschaftlichen Vorrangzone.



Auszug aus dem Deckplan 1 zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF).

Die roten Umrandungen markieren das Planungsgebiet.

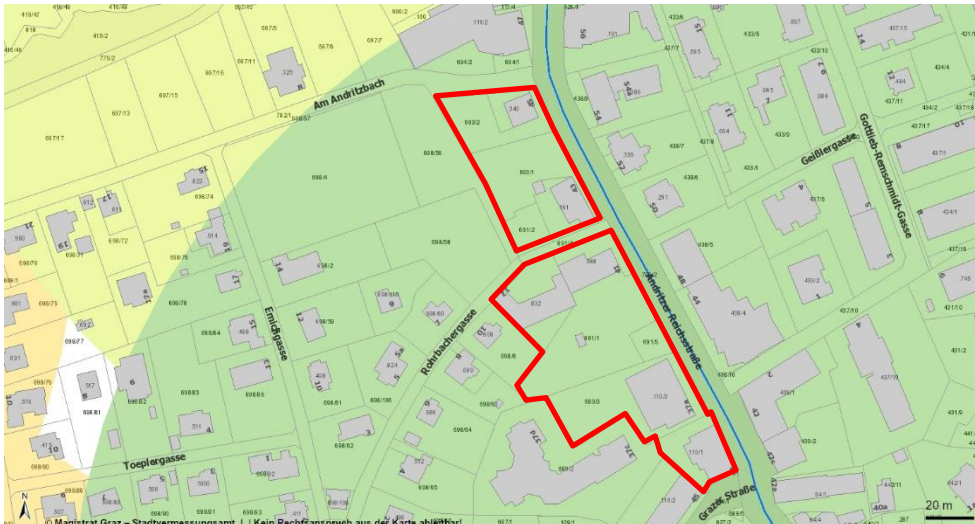
- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):
Lage im Grundwasserschongebiet 1.
Überwiegende Lage im Überflutungsbereich HQ100.



Auszug aus dem Deckplan 2 zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF).

Die roten Umrandungen markieren das Planungsgebiet.

- Verkehr (Deckplan 3): Der Bauplatz liegt in der Kategorie 1 (300m Radius-Luftlinie zur Haltestelle): „Innerstädtische Bedienqualität“ Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis –ende.
Ein Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz (Kategorie 1) ist in den angrenzenden Straßenzügen bzw. innerhalb eines Radius von 300 m gegeben:
Straßenbahnlinien 3 und 5, Haltestelle Andritz Hauptplatz
Buslinien 41, 52, 53 Haltestelle Andritz Hauptplatz



Auszug aus dem Deckplan 3 zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF).

Die roten Umrandungen markieren das Planungsgebiet.

- **1.0 Räumliches Leitbild (Beschluss):**

Bereichstyp: Vororte mit Zentrumfunktion
 Teilraum 15 – Andritzer Becken

Charakteristik des Bereichstyps Vororte mit Zentrumfunktion (§4 Abs. 4): überkommene Siedlungsstruktur ehemaliger Vororte, stark straßenraumbildende, häufig kleinteilige Bebauung mit differenziertem Baufluchtlinienverlauf (zB: Krümmung u.ä.), Nutzungsdurchmischte Erdgeschoßzone.

Festlegungen innerhalb des Bereichstyps bzw. Teilraumes:

Rahmen der Geschößzahl: -

Bebauungsweise: Vorwiegend gekuppelt

Lage zur Straße: straßenraumbildend, straßenbegleitend

Funktionsdurchmischung: Im Zuge von Bebauungsplänen verbindliche Festlegungen treffen - im straßenseitigen Erdgeschoß.

Zulässige Formen der Parkierung: Tiefgarage (im Neubaufall), bei Zubau auch andere Formen der Parkierung zulässig, sofern mit dem Ortsbild verträglich.

Sonstige Festlegungen: Ausschluss von straßenseitigen offenen Erschließungen, Fortführung des kleinteiligen Charakters, Ausschluss von straßenseitigen Lärmschutzwänden.

§ 9 Ausnahmebestimmungen:

Abweichend von den Bestimmungen gemäß § 6, § 6a und § 8 können auf Basis der Kriterien und Begründungen gemäß Abs. 1 – 6 Ausnahmen im Bebauungsplanverfahren und im Bauverfahren festgelegt bzw. genehmigt werden. Im Bauverfahren ist hierfür jedenfalls ein positives städtebauliches Gutachten erforderlich.

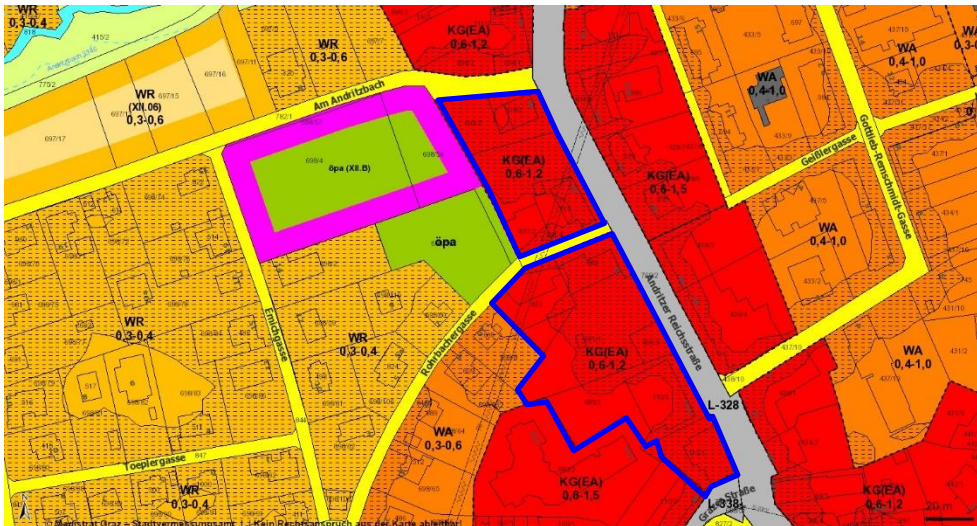
Ausnahmen hinsichtlich der Bauungsweise (§9 Abs.2):

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

- **Kommunales Energiekonzept (KEK) 2017 gem. StROG:** Lage im aktuellen Versorgungsgebiet Fernwärme und kurzfristiges Erweiterungsgebiet (2017 bis ca. 2025).

- **Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz:**

Das Planungsgebiet liegt gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan (seit 22.03.2018 rechtswirksam) im „Kerngebiet mit Einkaufszentrenausschluss“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,6 bis 1,2. Lage überwiegend im Sanierungsgebiet Lärm.



Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan

Die blauen Umrandungen markiert das Planungsgebiet.

§ 11 SANIERUNGSGEBIETE – LÄRM:

Als Sanierungsgebiete – Lärm (LM) gelten jene Baulandflächen gem. Plandarstellung innerhalb derer, der jeweils zulässige Energieäquivalente Dauerschallpegel (LA, eq) für die jeweilige Gebietskategorie – während der Tag-, Abend- und/oder Nachtstunden bei Straßenverkehr bzw. während der Nachtstunden bei Schienenverkehr – überschritten wird.

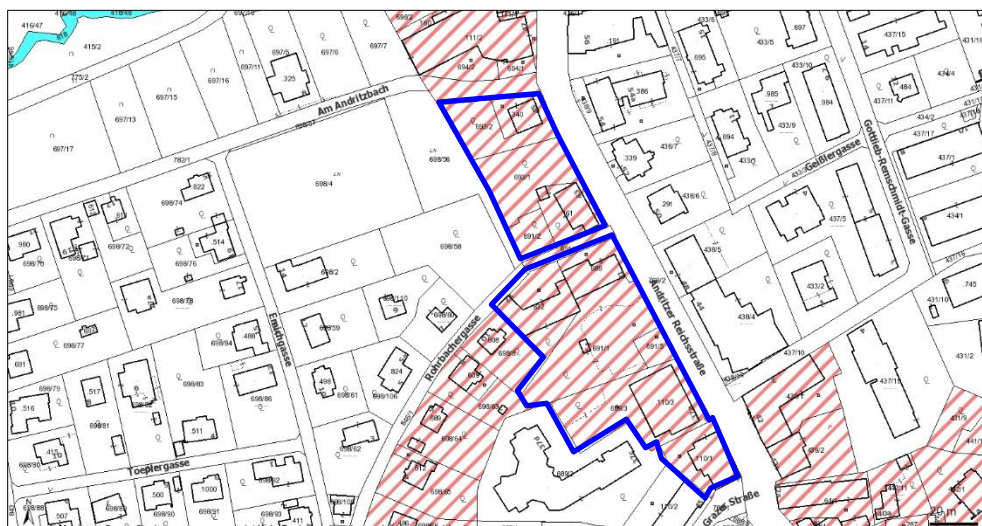
Gem. ÖAL Richtlinie Nr. 36/1997 und Ergänzungen 2001 gelten je Baulandkategorie gem. § 30 STROG 2010 folgende Planungsrichtwerte (dB LA, eq):

	Tag	Abend	Nacht
Kerngebiete	60	55	50

Deckpläne zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

- **Bebauungsplanzonierungsplan (Deckplan 1):**

Die Erstellung eines Bebauungsplanes ist erforderlich.

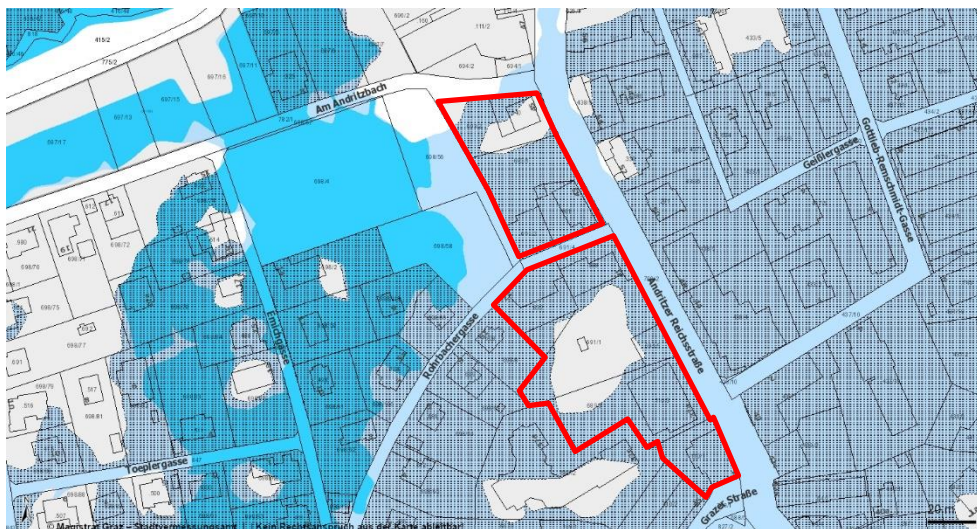


Auszug aus dem Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan.

Die blauen Umrandungen markiert das Planungsgebiet.

- Beschränkungszone für die Raumheizung (Deckplan 2 zum 4.0 Flächenwidmungsplan) gem. § 30(7) StROG 2010 idF LGBl Nr 140/2014 iVm § 10 Abs 2 und 3 der VO zum 4.0 Flächenwidmungsplan:
Bei Neuerrichtung oder Austausch anzeigepflichtiger Heizanlagen (ab 8 kW) im Geltungsbereich besteht ein Verbot für das Heizen mit festen Brennstoffen. Diese Brennstoffe können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Grenzwert für die Staubemission von höchstens 4,0 g je m² Bruttogeschossfläche pro Jahr eingehalten wird. Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches.
- Hochwasserabfluss Mur und Grazer Bäche mit Darstellung des Gefahrenzonenplanes der Wildbach- und Lawinerverbauung (Deckplan 3 zum 4.0 Flächenwidmungsplan) bzw. Abteilung 14 der Stmk. Landesregierung (2D-Untersuchung):
Im 4.0 Flächenwidmungsplan wird unter § 12 Sanierungsgebiete – Gefahrenzonen – Hochwasser festgelegt, „*dass jene Baulandflächen, die gemäß dem Deckplan 3 innerhalb der Anschlaglinien eines Hochwasserereignisses HQ30 und HQ100 bzw. in einer gelben Gefahrenzone liegen als Sanierungsgebiet - Hochwasser (HW) gelten; [...]*“

Das Planungsgebiet liegt überwiegend innerhalb des Sanierungsgebietes Gefahrenzonen-Hochwassers.



Auszug aus dem Deckplan 3 zum 4.0 Flächenwidmungsplan.

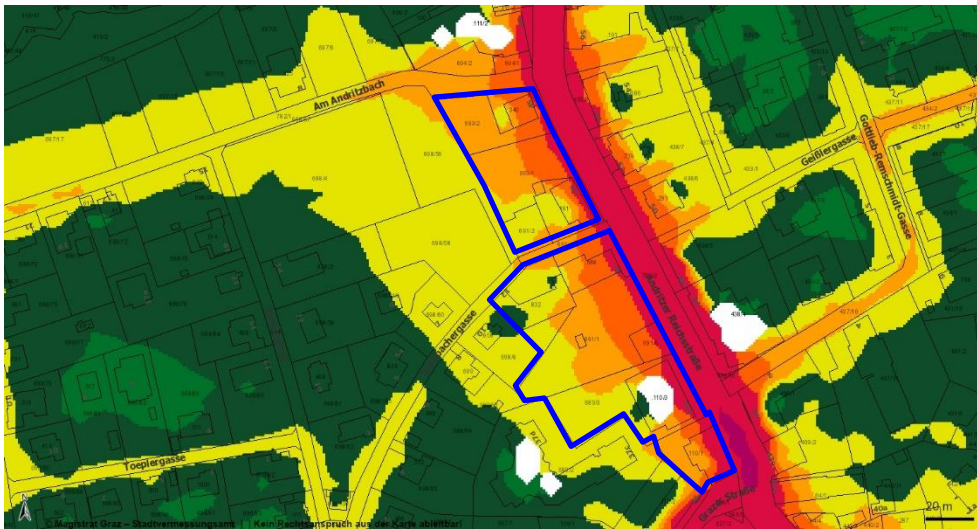
Die roten Umrandungen markieren das Planungsgebiet.

- Baulandmobilisierungsplan Deckplan 4: Keine Ersichtlichmachung.

Karten zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

- Gemeindeabwasserplan (Karte 1):
Das Planungsgebiet liegt im kommunalen Entsorgungsbereich.

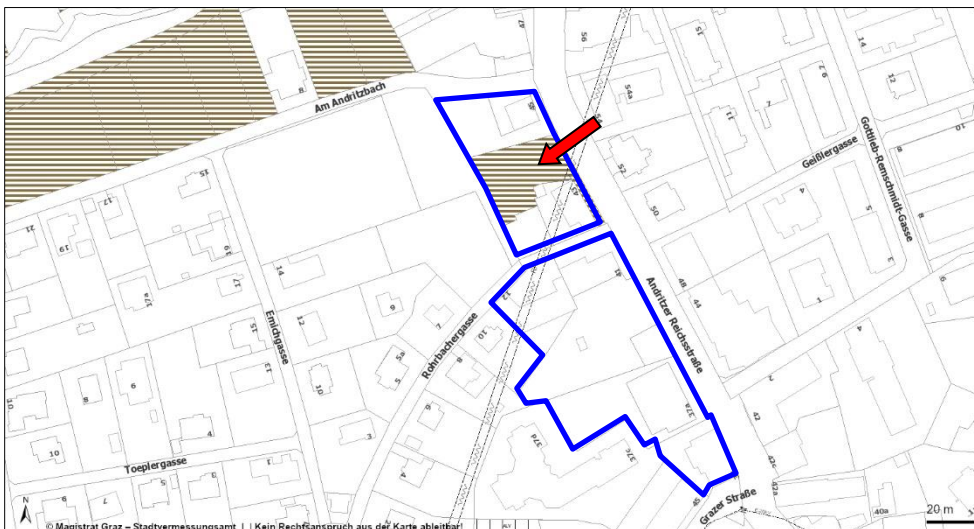
- Verkehrslärmkataster – Straßenverkehrslärm (Karte 2A):



Straßenverkehrslärm	
L _{A,eq}	in dB (Nacht)
30 - 35	30 - 35
35 - 39	35 - 39
39 - 44	39 - 44
44 - 49	44 - 49
49 - 54	49 - 54
54 - 59	54 - 59
59 - 64	59 - 64
64 - 69	64 - 69
69 - 74	69 - 74
74 - 79	74 - 79
79 - 80	79 - 80

Auszug aus der Karte 2a zum 4.0 Flächenwidmungsplan.
Die blauen Umrandungen markiert das Planungsgebiet.

- Nutzungsbeschränkungen (Karte 6):



Auszug aus der Karte 6 zum 4.0 Flächenwidmungsplan.

Die blauen Umrandungen markiert das Planungsgebiet.

Der rote Pfeil markiert eine archäologische Fundstelle.

Stadtklimaanalyse:

- Klimatopkarte:
„Zone mit Blockbebauung und Seitentalauswindeinfluss der Zone (5)“.
- Planerische Empfehlungen der Stadtklimaanalyse:
„Mittlere Bebauung, Versiegelungsgrad und Gebäudeausrichtung beachten“.

Weitere Verordnungen und gesetzliche Bindungen:

- Lage innerhalb des Gültigkeitsbereichs der Baumschutzverordnung.

- **Situierung und Umgebung**



Luftbild 1 (2019): Auszug aus dem Geo-Daten-Graz. © Stadtvermessung Graz.
Die roten Umrandungen markieren das Planungsgebiet.



Schrägluftbild (2019): Auszug aus dem Geo-Daten-Graz. (2354_O-LE) © Stadtvermessung Graz. Blick Richtung Norden.
Die roten Umrandungen markieren die ungefähre Lage des Planungsgebietes.

Das Planungsgebiet liegt im Nordwesten von Graz im Bezirk Andritz, in Nahelage zum Andritzer Hauptplatz. Das Planungsgebiet wird im Nordosten von der Andritzer Reichsstraße, im Südosten von der Grazer Straße, im Nordwesten von der Straße Am Andritzbach begrenzt und wird von der Rohrbachergasse in zwei Gültigkeitsbereiche geteilt.

Die Umgebung des Planungsgebiets ist durch eine heterogene Baustruktur mit durchaus variierenden Geschößzahlen geprägt. Entlang der Andritzer Reichsstraße bildet sich eine straßenraumbildende Bebauung, mit variablen Geschößzahlen, in offener und gekuppelter Bebauung ab. Es finden sich neben drei- bis viergeschoßigen Gebäuden mit zurückgesetztem Penthouse, ein fünfgeschoßiges Gebäude und ein neugeschoßiges Wohngebäude am Andritzer Hauptplatz, als auch mehrere eingeschößige Gebäude mit Flachdach.

Es finden sich weiters markante ältere Baubestände, überwiegend im Nahbereich zum Andritzer Hauptplatz, mit starkem Straßenraumbezug, in Form von freistehenden zweigeschoßigen Gebäuden mit ziegelgedeckten Satteldächern. Die Baustruktur ist generell kleinteilig rhythmisiert.

Anzumerken ist der hohe Grad an Öffentlichkeit und ein guter Mix aus unterschiedlichen Funktionen. Die Nutzungen am Andritzer Hauptplatz und entlang des übergeordneten Straßennetzes sind in den Erdgeschoßzonen primär kommerziell oder öffentlich und dienen überwiegend der Nahversorgung. In den Obergeschoßen finden sich neben der Wohnnutzung auch gewerbliche Nutzungen. Abseits der Hauptverkehrswege und des Andritzer Hauptplatzes finden sich in zweiter Reihe überwiegend Wohnnutzungen in unterschiedlichen Typologien und Höhenentwicklungen.



Blick auf den Andritzer Hauptplatz.
Blick Richtung: Südwesten.



Blick in die Andritzer Reichsstraße bzw. auf den Andritzer Hauptplatz. Blick Richtung: Westen.



Blick in die Andritzer Reichsstraße auf Höhe des Andritzer Hauptplatzes. Blick Richtung: Nordwesten.



Blick in die Andritzer Reichsstraße auf Höhe der Andritzer Reichsstraße 37a. Blick Richtung: Nordwesten.



Blick in die Andritzer Reichsstraße auf Höhe Andritzer Reichsstraße 44. Blick Richtung: Südosten.



Blick in die Andritzer Reichsstraße auf Höhe Andritzer Reichsstraße 48. Blick Richtung: Südosten.



Blick auf die straßenabgewandte Bebauung Andritzer Reichsstraße 37c, 37d. Blick Richtung: Westen.



Blick in die Andritzer Reichsstraße auf Höhe der Andritzer Reichsstraße 50. Blick Richtung: Nordwesten.



Blick in die Andritzer Reichsstraße auf Höhe der Andritzer Reichsstraße 54. Blick Richtung: Nordwesten.



Blick in die Andritzer Reichsstraße auf Höhe der Andritzer Reichsstraße 56. Blick Richtung: Norden.



Blick in die Straße Am Andritzbach im Kreuzungsbereich mit der Andritzer Hauptstraße. Blick Richtung: Westen.



Blick in die Straße Am Andritzbach auf Höhe Am Andritzbach 8. Blick Richtung: Osten.



Blick in die Straße Am Andritzbach auf Höhe Am Andritzbach 8. Blick Richtung: Westen.



Blick in die Rohrbachergasse im Kreuzungsbereich mit der Andritzer Hauptstraße. Blick Richtung: Südwesten.



Blick in die Rohrbachergasse auf Höhe Rohrbachergasse 10. Blickrichtung: Nordosten.



Blick in die Rohrbachergasse auf Höhe auf Höhe des öffentlichen Parks. Blick Richtung: Südwesten.

- **Topographie**

Das Planungsgebiet weist von der Andritzer Reichsstraße aus Richtung Südwesten ein leichtes Gefälle auf.

- **Gebäudebestände**

Im Planungsgebiet befinden sich folgende Bestände: (Hinweis: Höhenermittlung laut Luftbildauswertung der Stadtvermessung 2019, Höhenbezug straßenseitig).

Andritzer Reichsstraße 37:

2 geschossiges Wohngebäude mit Krüppelwalmdach

Gebäudehöhe: 6,50 m

Gesamthöhe: 12,80 m

Straßenabgewandt 1-geschossiger Anbau mit Flachdach

Gebäudehöhe: 3,50 m

Andritzer Reichsstraße 37a:

1,5 geschossiges Wohngebäude mit Satteldach und zweigeschossiger Anbau mit Satteldach

Gebäudehöhe: 6,50 m

Gesamthöhe: 11,00 m

Straßenabgewandt 1-geschossiger Anbau mit Pultdach

Gebäudehöhe: 5,10 m

und eingeschossigem Anbau mit Flachdach

Gebäudehöhe: 4,30 m

Andritzer Reichsstraße 41:

2 geschossiges Wohngebäude mit Zelt- bzw. Satteldach
Gebäudehöhe: 7,60 m
Gesamthöhe: 11,60 m
Straßenseitig eingeschossiger Anbau mit Pultdach
Gebäudehöhe: 4,30 m

Andritzer Reichsstraße 43:

2 geschossiges Wohnhaus mit Satteldach, Dachgauben
Straßenseitig eineinhalbgeschossiger Anbau mit Steildach
Gebäudehöhe: 7,70 m
Gesamthöhe: 11,90 m
Hofseitiges 1-geschossiges Gebäude mit Satteldach
Gebäudehöhe: 3,00 m
Gesamthöhe: 6,00 m

Andritzer Reichsstraße 45:

1-2 geschossiges Wohnhaus mit Satteldach und Risalit
Gebäudehöhe: 5,50 – 6,50 m
Gesamthöhe: 11,50 m
Straßenseitiges Flugdach
Gesamthöhe: 3,30 m

Rohrbachergasse 12:

1,5-geschossiges Betriebsgebäude flach geneigtem Satteldach und straßenseitigem Anbau
Gebäudehöhe: 5,70 m
Gesamthöhe: 7,10 m
1-geschossige Anbauten bis zur südlichen Grundgrenze
Gesamthöhe: 3,80 m

• **Umwelteinflüsse, Hochwasser, Lärm**

Lärm:

Das Planungsareal ist durch die Lärmentwicklung des Verkehrsaufkommens der angrenzenden Straßen, vor allem der Andritzer Reichsstraße beeinträchtigt - siehe bestehende Planungsgrundlagen (STEK, Verkehrslärm; Flächenwidmung - Sanierungsgebiet Lärm; Verkehrslärmkataster;).

Die Lärmkarten zum 4.0 Flächenwidmungsplan weisen vor allem entlang der Andritzer Reichsstraße einen Maximalwert bis zu 69 dB (L A,eq, Nacht) aus. Entlang der Grazer Straße ist eine Lärmbelastung von bis zu 64 dB (L A,eq, Nacht) gegeben. Entlang der Rohrbachergasse ist eine Lärmbelastung von bis zu 54 dB (L A,eq, Nacht) gegeben. Entlang der Straße Am Andritzbach ist eine Lärmbelastung von bis zu 54 dB (L A,eq, Nacht) gegeben. In den Kreuzungsbereichen mit der Andritzer Reichsstraße kommt es auf Grund der Andritzer Reichsstraße zu Lärmbelastungen von bis zu 64 dB (L A,eq, Nacht).

Hochwasser:

Gemäß Deckplan 3 zum 4.0 Flächenwidmungsplan liegt das Planungsareal nahezu zur Gänze innerhalb der Anschlaglinien eines Hochwasserereignisses HQ100 und somit innerhalb des Sanierungsgebietes Gefahrenzonen-Hochwasser.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan § 12 Abs. 1 „Sanierungsgebiete Gefahrenzonen – Hochwasser“ gelten als Sanierungsgebiet – Hochwasser (HW) jene Baulandflächen, die gemäß dem Deckplan 3 innerhalb der Anschlaglinien eines Hochwasserereignisses HQ30 und HQ100 bzw. in einer gelben Gefahrenzone liegen, soweit sie nicht als „Aufschließungsgebiete mit dem Erfordernis der Hochwasserfreistellung“ festgelegt sind.

Als Sanierungszeitraum wird eine Planungsperiode (15 Jahre) festgesetzt.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan § 12 Abs. 3 „Sanierungsgebiete Gefahrenzonen – Hochwasser“ kann die Baubehörde im Überflutungsbereich HQ100 vor Erteilung von Bewilligungen nach dem Stmk. Baugesetz sowie vor Genehmigungen gemäß §33 des Stmk. Baugesetzes ein hydrologisches Gutachten zur Beurteilung der Auswirkung auf das Abflussverhalten einholen.

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

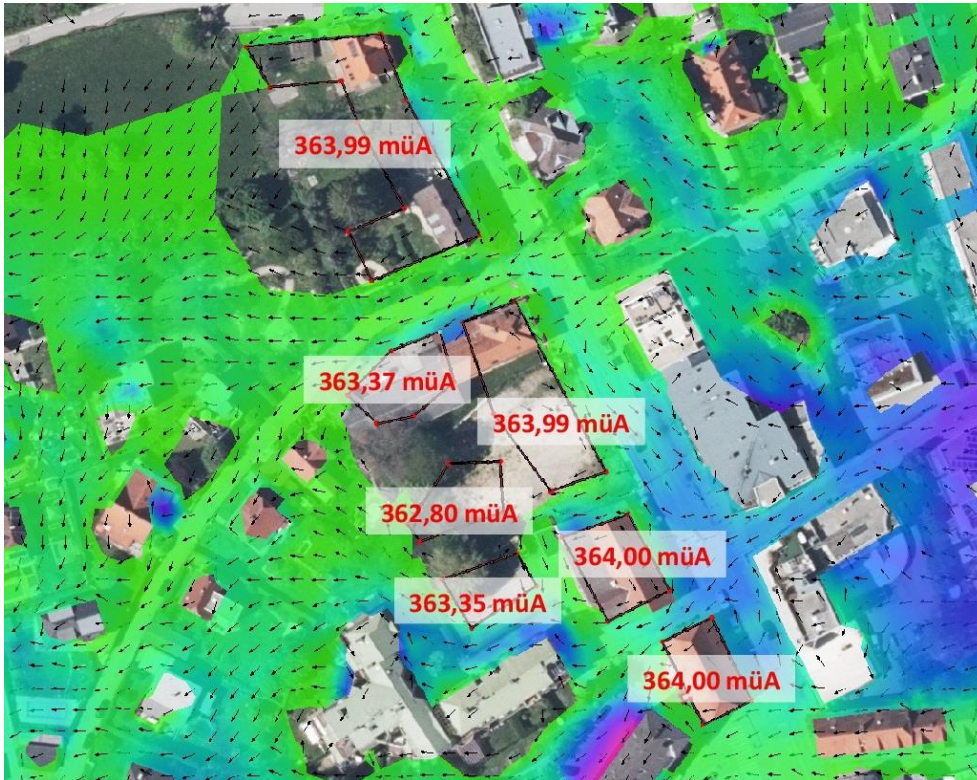
Bebauung darauf auswirkt. Weiters wurden die Auswirkungen bei Starkregenereignissen und auf das Grundwasser analysiert und der Rahmen abgesteckt, in welchem die technische und verwaltungsrechtliche Umsetzung des Projektes erfolgen sollte, so dass es zu keiner unzulässigen Beeinträchtigung der Rechte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

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.“



Auszug aus dem technischen Bericht zur Hydrologischen Begleitplanung: Freibordhöhen Planungsgebiet.

Die Fußbodenoberkante des Erdgeschoßes aller Gebäude, sowie alle Gebäudeöffnungen, sollten jedenfalls in einer hochwassersicheren Lage (HQ100) zu liegen kommen.

Für die einzelnen Gebäude ist diese jeweils in der Grafik eingetragen, wobei ein Freibord von 30cm berücksichtigt wurde.

- **Infrastruktur**

Der Bereich ist infrastrukturell ausreichend erschlossen.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich innerhalb des Planungsgebietes bzw. innerhalb eines Radius von ca. 500 – 1.000m.

Kinderbetreuung und Horte:

Städt. Kindergarten, Posenergasse 8

Städt. Kinderkrippe, Hort und Kindergarten, Prochaskagasse 17-21

GIP Kindergarten, Nordberggasse 6

Schulen:

Volksschule, Prochaskagasse 9

Volksschule, Neue Mittelschule Viktor Kaplan, Andritzer Reichsstraße 35 b

- **Erschließung/Verkehr**

Öffentlicher Verkehr

Die Erschließung des Planungsgebiets mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist als sehr gut anzusehen - innerstädtische Bedienqualität der Kategorie 1.

Straßenbahnlinien 3 und 5, Haltestelle Andritz Hauptplatz

Buslinien 41, 52, 53 Haltestelle Andritz Hauptplatz

Radverkehr - Fußgänger:

Eigene Radwege sind im Wettbewerbsgebiet nicht vorhanden.

Eine Anbindung des Wettbewerbsgebiets an das übergeordnete Radwegenetz ist über die angrenzende Rohrbachergasse und der Straße Am Andritzbach (Radroute in Tempo 30 Straße) gegeben. Gehsteige sind beidseits der Andritzer Reichsstraße vorhanden.

MIV (motorisierter Individualverkehr)

Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die angrenzenden Gemeindestraßen.

Es wird auf die gesonderte Stellungnahme der Abteilung für Verkehrsplanung verwiesen.

- **Ver- und Entsorgung**

Der Gebietsbereich ist voll erschlossen. Die Entsorgung der Schmutzwässer hat über das öffentliche Kanalnetz zu erfolgen. Anschlussmöglichkeiten an den öffentlichen Kanal befinden sich gem. 4.0 Flächenwidmungsplan – Karte 1 (Abwasserplan) in sämtlichen Straßenzügen des Bebauungsplangebietes.

Die Dach- und Oberflächenwässer dürfen nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden, sondern sind auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen.

Im Zuge etwaiger Bauverfahren ist das Einvernehmen mit den Leitungsträgern herzustellen.

Gemäß Kommunalen Energiekonzept (KEK) 2017 liegt das Planungsgebiet innerhalb des aktuellen Versorgungsgebietes Fernwärme bzw. innerhalb des kurzfristigen Erweiterungsgebietes.

Entsorgung Abfall:

Auf Basis der bestehenden gesetzlichen Bestimmungen (Abfallwirtschaftsgesetzes, Stmk. AWG, Abfuhrordnung der Stadt Graz) werden im Stadtgebiet Graz derzeit 8 verschiedene Fraktionen (Restmüll, Bioabfälle, Altpapier/Kartonagen, Weißglas, Buntglas, Kunststoffverpackungen, Metallverpackungen und Alttextilien) getrennt gesammelt. Unabhängig von der Nutzung der Liegenschaft (Wohnbau, gemischte Nutzung, Gewerbenutzung) sind für die anfallenden Abfälle entsprechend des Aufkommens ausreichend große Sammelstellen (Müllräume, Müllplätze) auf der Liegenschaft vorzusehen.

Eine ungehinderte Zufahrt mit den Abfallsammelfahrzeugen (3 Achs – LKW) zu den Aufstellplätzen der Sammelbehälter ist jedenfalls sicherzustellen. Die detaillierten örtlichen Erfordernisse sind mit der von der Stadt zur Durchführung der Sammlung beauftragten Holding Graz abzustimmen.

Informationen zur Abfallsammlung finden Sie unter:

<https://www.holding-graz.at/abfall/kundinnenservice/bauherreninfo.html>

4. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

Zu §2 Bauungsweisen, Nutzungen

Des Planungsgebiets des Bebauungsplans 12.25.0 ist durch eine heterogene Bestandsbebauung geprägt. Die zukünftige städtebauliche Intention besteht darin, entlang der Andritzer Reichsstraße eine straßenbegleitende Bebauung vorzusehen, die für die straßenabgewandten Bauplätze einen Lärm- und Emissionsschutz bildet. Ein behutsamer Umgang mit den Einzelgrundstücken und den baulichen Beständen generiert im Planungsgebiet jedoch überwiegend die offene Bebauung. Für die Bauplätze C und D wird im Sinne der Lärmfreistellung der straßenabgewandten Grundstücke die gekuppelte Bebauung festgelegt.

Entlang der Andritzer Reichsstraße wird durch die hochwertige Lage des Planungsgebiets, analog zu den baulichen Beständen in der Umgebung, in der Erdgeschoßzone die Wohnnutzung ausgeschlossen.

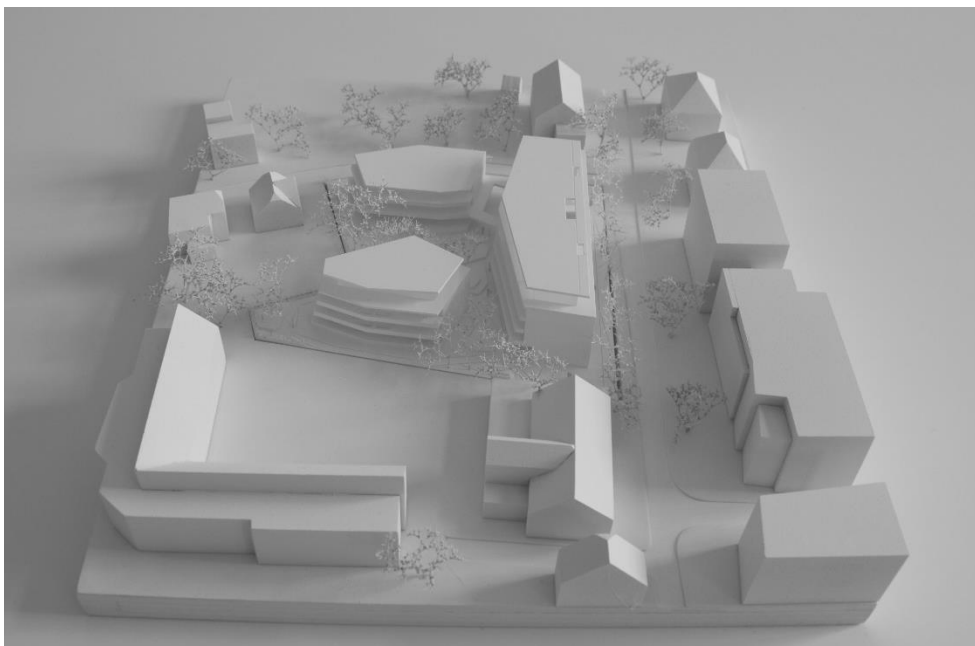
Darüber hinaus wird in Bauverfahren darauf zu achten sein, dass die Gestaltung der Gebäude dem Duktus des Stadtteilzentrums gerecht wird. Dies gilt insbesondere für die Erdgeschoßzone, der für den Erlebniswert des öffentlichen Raums eine besondere Bedeutung zukommt.

Anzustreben sind Geschäftsnutzungen oder sonstige, öffentlich zugängliche Einrichtungen.

Nebenträume, Müllräume und Garagennutzungen sind entsprechend in das Fassadenbild zu integrieren und straßenseitig in ihrer Präsenz auf 1/4 der straßenseitigen Fassadenlänge reguliert.

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. Als Sieger dieses Verfahrens wurde das Architekturbüro „Hohensinn – Architektur“ gekürt. Das Wettbewerbsergebnis wurde weitgehend als Grundlage für einen Teilbereich des Bebauungsplanes (Baufeld B) herangezogen.

Das Gebäude Andritzer Reichsstraße 37 mit der Grundstücksnummer .110/1, KG 63108 Andritz, bildet im Verbund mit den ursprünglichen baulichen Beständen am Andritzer Hauptplatz ein städtebauliches Ensemble ab. Aus städtebaulicher Sicht soll dieses Erscheinungsbild am Andritzer Hauptplatz in seiner Charakteristik erhalten bleiben.



Modellfoto des Siegerprojektes „Wettbewerb Andritzer Reichsstraße 39“ des Architekturbüros „Hohensinn- Architektur“. © Büro Kampus, Graz.

Umgebungsmodell mit eingesetztem Wettbewerbsmodell. Das Einsatzmodell entspricht dem im Bebauungsplan festgelegten „Baufeld B“.



3D Darstellung Nr. 1.
© Stadtplanungsamt Graz.

Ausgangslage – Ist Situation.

Die rot punktierte Linien markieren das Planungsgebiet.

Blick Richtung Nordwesten.



3D Darstellung Nr. 2.
© Stadtplanungsamt Graz.

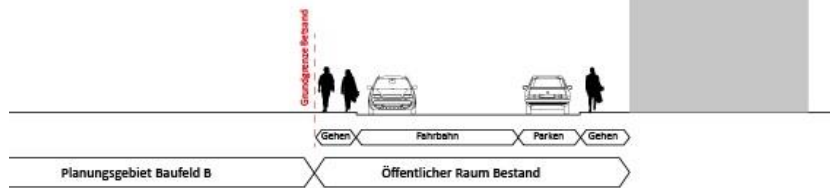
Mögliche Bebauung im Planungsgebiet inkl. Darstellung der neu zu pflanzenden Bäume im straßenzugewandten Bereich.

Die rot punktierte Linien markieren das Planungsgebiet.

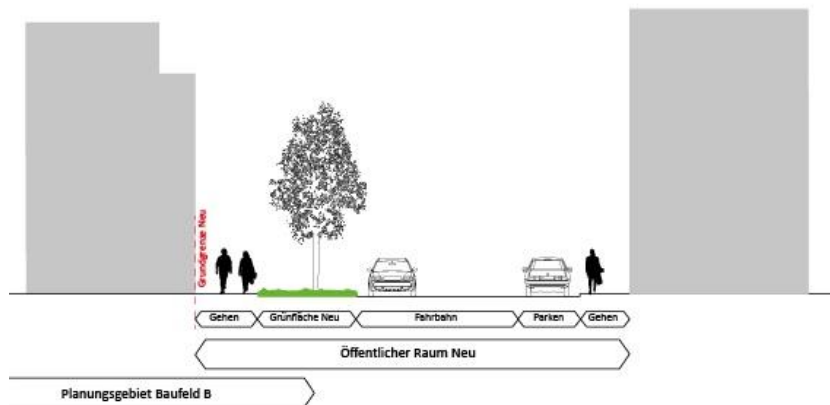
Blick Richtung Nordwesten.

Bereits im Wettbewerbsverfahren wurde 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 in Abstimmung mit der Verkehrsplanung die fußläufige Erreichbarkeit des öffentlichen Parks durch einen 2,0 m breiten Gehsteig gesichert.

Abbildung 01:
Straßenquerschnitt Andritzer Reichsstraße
Regelschnitt im Planungsgebiet.
© Stadtplanungsamt Graz.



Bestand

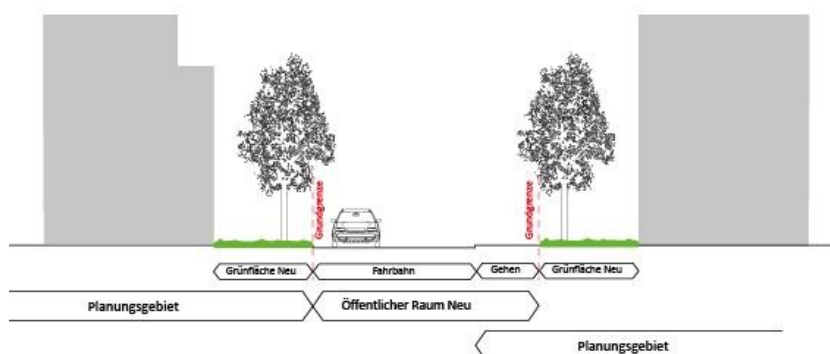


Neugestaltung

Abbildung 02:
Straßenquerschnitt Rohrbachergasse
Regelschnitt im Planungsgebiet.
© Stadtplanungsamt Graz.



Bestand



Neugestaltung

Zu §3 Baufelder, Bebauungsgrad, Bebauungsdichte

Zur Umsetzung der städtebaulichen Intentionen wurde unter Berücksichtigung der Eigentümer mehrere Bauplätze festgelegt. Zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele werden für die Bauplätze und Einzelgrundstücke einzelne Bebauungsgrade, als auch die Möglichkeiten zu Dichteüberschreitungen festgelegt.

Laut § 3 Abs. 1 der Bebauungsdichteverordnung idF LGBl. Nr. 51/2023 „können 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. Als derartige Gründe kommen insbesondere jene der Verkehrserschließung [...], der Einfügung in die umgebende Bebauung, Ensemblekomplettierung und städtebauliche Schwerpunktsetzungen [...] in Betracht.“

Bebauungsdichteerhöhung am Baufeld B im Zuge einer städtebaulichen Schwerpunktsetzung:

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 erleb- baren 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 bestätigte aus fachlicher Sicht diesen Umstand.

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.

Bebauungsdichteerhöhung - Flächensicherung zur Erweiterung 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.

Die Ermittlung der Bruttobaufeldgrößen erfolgt gemäß Grundbuch. Die Nettobaufeldgrößen ergeben sich nach Abzug der für die einzelnen Baufelder festgelegten Abtretungsflächen.

Ermittlung der Nettobaufeldgrößen und der Dichte				
--	--	--	--	--

Baufeld A		Größe (m ²)		Dichte	max. BGF(m ²)
Bruttofläche lt. Grundbuch		1455		1,2 (lt. Fläwi)	1746
Abtretung Verkehrsfläche	ca.	141			
Nettobaufeldgröße	ca.	1314	m ²	1,33 (Neu)	1746
Baufeld A Dichte NEU bezogen auf das Nettobaufeld:				1,33	

Baufeld B		Größe (m ²)		Dichte	max. BGF(m ²)
Bruttofläche lt. Grundbuch		2937		1,4 (erhöht)	4138,4
Abtretung Verkehrsfläche	ca.	274			
Nettobaufeldgröße	ca.	2663	m ²	1,55 (Neu)	4138,4
Baufeld B Dichte NEU bezogen auf das Nettobaufeld:				1,55	

Baufeld C		Größe (m ²)		Dichte	max. BGF(m ²)
Bruttofläche lt. Grundbuch		1674		1,2 (lt. Fläwi)	2008,8
Abtretung Verkehrsfläche	ca.	279			
Nettobaufeldgröße	ca.	1395	m ²	1,44 (Neu)	2008,8
Baufeld C Dichte NEU bezogen auf das Nettobaufeld:				1,44	

Baufeld D		Größe (m ²)		Dichte	max. BGF(m ²)
Bruttofläche lt. Grundbuch		881		1,2 (lt. Fläwi)	1057,2
Abtretung Verkehrsfläche	ca.	95			
Nettobaufeldgröße	ca.	786	m ²	1,35 (Neu)	1057,2
Baufeld D Dichte NEU bezogen auf das Nettobaufeld:				1,35	

Das **Baufeld A** wird auf Grund der im Bebauungsplan festgelegten Verkehrs- und Abtretungsflächen (Gehweg/Begrünung) mit ca. 1.314 m² definiert.
Die maximale Dichte wird mit 1,33 festgelegt.

Das **Baufeld B** wird auf Grund der im Bebauungsplan festgelegten Verkehrs- und Abtretungsflächen (Gehweg/Begrünung) mit ca. 2.662 m² definiert.
Die maximale Dichte wird mit 1,55 festgelegt.

Das **Baufeld C** wird auf Grund der im Bebauungsplan festgelegten Verkehrs- und Abtretungsflächen (Gehweg/Begrünung) mit ca. 1.395 m² definiert.
Die maximale Dichte wird mit 1,44 festgelegt.

Das **Baufeld D** wird auf Grund der im Bebauungsplan festgelegten Verkehrs- und Abtretungsflächen (Gehweg/Begrünung) mit ca. 786 m² definiert.
Die maximale Dichte wird mit 1,35 festgelegt.

Bebauungsgrad:

Der Bebauungsgrad wird als Verhältnis der überbauten Fläche zur Bauplatzfläche definiert, wobei die überbauten Flächen jene Teile von Gebäuden, Gebäudeteilen (Vordächer, Balkone udgl.) und Flugdächern sind, die sich bei Projektion auf eine horizontale Ebene über Erdgleiche befinden.

Zu §4 Baugrenzlinien, Baufluchtlinien, Höhenzonierungslinien, Abstände

Die Verteilung der Baumassen wird durch die Bauflucht-, Baugrenz-, und Höhenzonierungslinien und den max. Gebäude-, bzw. Gesamthöhen festgelegt. Die Baugrenzlinien wurden so festgelegt, dass innerhalb der Grenzen eine sinnvolle zukünftige Bebauung mit adäquatem Freiflächenanteil möglich ist. Unterschreitungen der Gebäudeabstände sind durch die Festlegung von Bauflucht- und Baugrenz- und Höhenzonierungslinien festgelegt.

Die Baugrenzlinien gelten nicht für Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Liftzubauten für Bestandsgebäude, Kellerabgänge und deren Einhausungen und dergleichen. Unter dem Begriff dergleichen, können unter Wahrung des Ortsbildes in den Erdgeschoßzonen auch Flugdächer in den Sammelbegriff „und dergleichen“ miteinbezogen werden.

Zu §5 Gebäudehöhen, Gesamthöhen, Dächer

Im Planwerk sind die jeweils maximal zulässigen Gebäudehöhen (GH. max.) und die maximal zulässigen Gesamthöhen (Ges.H.max.) festgelegt. Für Stiegen- und Lifthäuser, kleinere Dachaufbauten u. dgl. sind geringfügige partielle Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.

Aus städtebaulichen und kleinklimatischen Gründen sind Flachdächer zu begrünen, wobei die Flächensumme der befestigten Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stieghäuser und Lifte in untergeordneten Ausmaß anzusehen sind.

Mit dem Rückversetzen von allfälligen, nutzungsbedingten Haustechnikanlagen bei Flachdächern und flach geneigten Dächern, sowie der Integration von Haustechnikanlagen bei Satteldächern im Dachraum, wird die Qualität des Erscheinungsbildes gesichert.

Im Sinne einer Lärmfreistellung der straßenabgewandten Gartenflächen und Innenhöfe wird entlang der Andritzer Reichsstraße eine Mindestgeschoßanzahl von drei oberirdischen Geschoßen festgelegt.

Zu §6 Formale Gestaltung von Gebäuden

Ziel der Festlegungen zur formalen Gestaltung von Gebäuden ist die Sicherung der typischen architektonischen und straßenräumlichen Qualitäten im vorliegenden Bereich bzw. die Wahrung nachbarlicher Intimsphären in Zusammenhang mit Balkonen und deren Auskragung und Nähe zur Grundgrenze.

Aus Gründen des Klimaschutzes wurden betreffend Gestaltung des äußeren Erscheinungsbildes von Neubauten Aussagen zu Reglementierungen von Farbgestaltungen im Rahmen der Beschränkung von Hellbezugswerten getroffen. Der Hellbezugswert (HBW) ist ein Maß für die

Helligkeit von Oberflächen. Ein Wert von 100 entspricht der Helligkeit einer absolut weißen Oberfläche. Dem entsprechend steht die Null für eine absolut schwarze Oberfläche. Der Hellbezugswert beschreibt den Anteil des auf eine Oberfläche auftreffenden sichtbaren Lichts, der von dieser Oberfläche zurückgeworfen (reflektiert) wird. Diesen Reflexionsgrad einer bestimmten Farbe setzt man in das Verhältnis zwischen dem Schwarzpunkt (Null) und Weißpunkt (100). Der Hellbezugswert gibt für Zu- und Neubauten sowie für Fassadenneugestaltungen (z.B. thermische Sanierungen, Färbelungen usw.).

Die Fassade ist ein gestalteter, oft repräsentativer Teil der sichtbaren Hülle eines Gebäudes. Der Hellbezugswert gilt für alle opake Fassadenbereiche/-materialien, wobei untergeordnete Bauteile abweichen dürfen. Belichtungsflächen (Fenster, Türen, ...) und verglaste Bereiche sind davon ausgenommen. Auch bei mehrschaligen Fassaden ist der Hellbezugswert von allen maßgeblichen Fassadenbauteile einzuhalten.

Additive bzw. bewegliche Fassadenteile (Sonnenschutz, Rollos, Jalousien, etc.) müssen den festgelegten Hellbezugswert ebenso einhalten.

Bezogen auf die Materialität der Fassade wird darauf hingewiesen, dass Compositbaustoffe ebenso klimaschädlich sind wie erdölgenerierte Produkte. Im Sinne eines umweltbewussten Bauens wird an die Verantwortung aller appelliert ökologisch einwandfreie Lösungen zu realisieren. Compositbaustoffe und erdölgenerierte Produkte sollen vermieden werden.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

(siehe dazu Planwerk und § 7 der Verordnung)

Anbindung an das öffentliche Straßennetz

Das Planungsgebiet wird im Nordosten von der Andritzer Reichsstraße, im Südosten von der Grazer Straße, im Nordwesten von der Straße Am Andritzbach begrenzt und wird von der Rohrbachergasse in zwei Gültigkeitsbereiche geteilt.

Zu- und Abfahrten sind in Abstimmung mit der Verkehrsplanung im Planungsgebiet für einzelne Baufelder festgelegt worden. Lageveränderungen von bestehenden Zu- und Abfahrten sind entsprechend beim Straßenamt der Stadt Graz, bzw. bei der Landesstraßenverwaltung zu genehmigen. Generell ist je Grundstück bzw. Bauvorhaben maximal eine Zu- und Abfahrt zu errichten.

Ruhender Verkehr (siehe dazu § 7 der VO)

Gemäß § 41 Abs.1 Zif.2c StROG 2010 wird für den ruhenden Verkehr Art und Lage der Abstellflächen im Bebauungsplan festgelegt. Die Unterbringung der PKW-Abstellplätze hat generell in Tiefgaragen zu erfolgen. Bei einer Nettobauplatzgröße von weniger als 800 m² entfällt die Verpflichtung zur Herstellung von PKW-Stellplätzen gem. § 89 (4) des Stmk. Baugesetzes.

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 wird die Festlegung einer PKW-Stellplatzbefreiung bei Bauplätzen in einem Bereich mit schützenswerten Baumbeständen, in einer Stadt der kurzen Wege unabdingbar.

Unter Betrachtung der beim Bebauungsplangebiet gegebenen Rahmenbedingungen bezüglich ÖV-Erschließung, Nahversorgung und Kinderbetreuungseinrichtungen, ergibt sich der im Folgenden angeführte PKW-Stellplatzschlüssel.

- (1) Bei Neubauten mit Wohnnutzung ist je 60-70 m² Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- bzw. Untergrenze.
- (2) Bei Neubauten mit Büronutzung sind je Dienstnehmer zwischen 0,09 und 0,25 Pkw-Abstellplätze herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- bzw. Untergrenze.
- (3) Bei Neubauten mit Nutzungen Handel und Gastronomie sind je 100 m² Verkaufsfläche je 1,6-5,0 Stellplätze PKW-Abstellplätze herzustellen.

Hinweis: Die Wohnnutzfläche wird als die gesamte Bodenfläche einer Wohnung abzüglich der Wandstärken definiert. Keller- und Dachbodenräume, Balkone und Terrassen sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen.

Die berechnete Anzahl der Stellplätze ist auf die nächste ganze Zahl aufzurunden. Dieser Stellplatzschlüssel umfasst sowohl die Besucher- als auch die Behindertenparkplätze und ist als Mindestwert aber auch als Höchstgrenze anzusehen.

Im Sinne der Förderung der sanften Mobilität und der Äquidistanz zwischen Pkw-Stellplätzen und ÖV-Haltestelle, wird die Situierung der Pkw-Stellplätze in Sammelgaragen begrüßt. Pkw-Abstellplätze im angrenzenden öffentlichen Gut bzw. auf Landesstraßengrund können nicht für die Stellplatzvorgaben angerechnet werden.

Fahrradabstellplätze

Es sind fahrend erreichbare, diebstahlhemmend und witterungsgeschützt ausgeführte Abstellflächen für Fahrräder im Nahbereich der Eingänge zu errichten. Mindestens 50 % der Fahrradabstellplätze müssen oberirdisch situiert werden. Werden mehrere Baukörper geplant sollen die Abstellanlagen auf diese aufgeteilt werden, um den Nutzer:innen den kürzest möglichen Weg zu den Abstellanlagen zu bieten.

Es ist für eine ausreichende Anzahl von Fahrradabstellplätzen zu sorgen: Je angefangene 35 m² Wohnnutzfläche, beziehungsweise je angefangene 50 m² Nutzfläche bei anderen Nutzung als Wohnnutzung, ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen. Davon sind ca. 15% für Besucher:innen frei zugänglich auszuführen. Die Abmessungen und die Ausführung eines Fahrradabstellplatzes sind mindestens dem Steiermärkischen Baugesetz, vorzugsweise der RVS 03.02.13 zu entnehmen. Stellplätze für Lastenräder und Fahrradanhänger sind zu berücksichtigen. Radservicestellen (Werkzeug, Druckluft, etc.) sind wünschenswert.

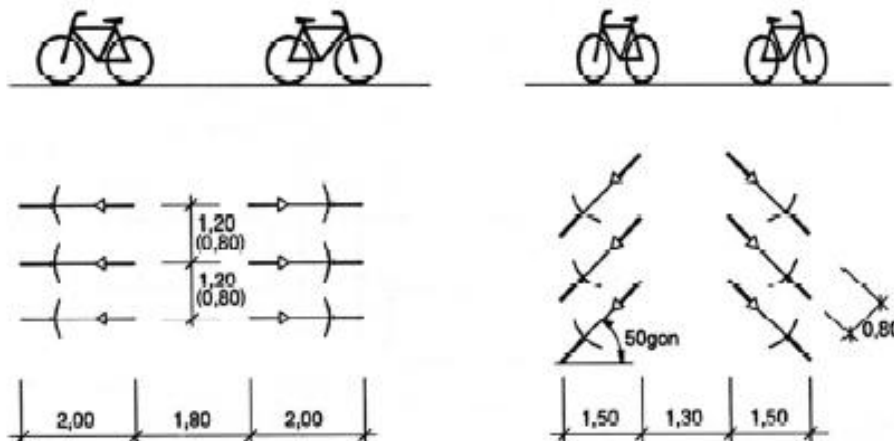


Abbildung 1:

Maße für ebenerdige Fahrradaufstellflächen in m, Vgl.: RVS 03.02.13, S54

Quelle: Verkehrsplanung, Stadt Graz

Abstellanlagen für Fahrräder sind laut Stmk. Baugesetz §4, Abs. 1 folgend definiert: „Abstellanlagen für Fahrräder: Fahrrad-Abstellplätze mit felgenschonenden Vorrichtungen zum stand-sicheren Abstellen der Fahrräder und der Möglichkeit zum Absperren des Fahrradrahmens,...“

Die festgelegte überwiegende Unterbringung der Fahrradabstellplätze innerhalb der Baugrenzl意思en sowie der Ausschluss von Fahrradüberdachungen außerhalb der Bauflucht- und Baugrenzl意思en erfolgt aufgrund des städtebaulichen Gestaltungsanspruchs. Ziel ist es, die „Verhüttelung“ der Freiflächen durch Flugdächer und Nebengebäude außerhalb des Gebäudeverbandes zu reduzieren.

6. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

(siehe dazu § 8 der VO)

Im Sinne des Erhalts von Grünflächen und natürlich gewachsenem Boden sind sämtliche nicht bebaute Flächen zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Insbesondere der Bereich der Vorgärten, zwischen der Straßenflucht und der Gebäudefassade, ist im Sinne des Ortsbildes und der Verringerung der Aufheizung und Hitzeabstrahlung durch Bepflanzungsmaßnahmen mit Sträuchern, Bäumen oder Hecken zu gestalten und zu begrünen.

Zufahrten, Gehwege und Terrassen sind in einem stimmigen Verhältnis zum Hauptgebäude zulässig. Der Grünraum sollte aber im Vordergrund stehen und nicht durch unnötige und unübliche Verbauung oder Überdachung bedrängt werden.

Versiegelungsgrad

Der Versiegelungsgrad stellt das Verhältnis der Summe der bodenversiegelten Flächen zur Bauplatzfläche dar. Die Bodenversiegelung wird mit max. 40% der Bauplatzfläche begrenzt, wobei die unterschiedlichen Oberflächenausführungen entsprechend ihrer Durchlässigkeit bzw. Wasserrückhaltevermögens bei der Berechnung des Versiegelungsgrades berücksichtigt werden.

Die Beschränkung der Bodenversiegelung dient neben grünräumlicher Aspekte dem Erhalt des natürlichen Wasserkreislaufes, Entlastung des öffentlichen Kanalnetzes und Verringerung der Aufheizung und Hitzeabstrahlung sowie weiterer kleinklimatischer Faktoren (z. B. Luftfeuchtigkeit).

Der Versiegelungsgrad ist im Bauverfahren wie folgt nachzuweisen:

Ausführung	Versiegelung
begrüntes Dach 8 – 15 cm (Substrathöhe)	60 %
begrüntes Dach 15 – 30 cm (Substrathöhe)	45 %
begrüntes Dach 30 – 50 cm (Substrathöhe)	20 %
Pflastersteine mit aufgeweiteten Fugen	50 %
wassergebundene Decke	50 %
Rasengittersteine	50 %
Porenpflaster in Kies- / Splittbett	50 %
Pflastersteine im Sandbett	67 %
Asphalt	100 %
Pflastersteine und –platten im Mörtelbett	100 %

Unverbauter Hoffflächenanteil

Im Sinne des Erhalts eines ökologisch wirksamen Mindestanteils an gewachsenem Boden (Regenwasserversickerung) sind zumindest 30% der bauplatzzugeordneten Hofffläche von einer Unterbauung freizuhalten.

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

Pflanzungen, Bäume

Die Standsicherheit von Bäumen auf Tiefgaragen oder unterbauten Freibereichen kann nur bei einer ausreichenden Dimension der Vegetationstragschicht gewährleistet werden. Diese ist auf die jeweilige Baumart und die dortigen Verhältnisse individuell abzustimmen. Tiefgaragen und nicht überbaute Untergeschoße sind in Freibereichen mit mindestens 70 cm Höhe zu überdecken. Bei groß- und mittelkronigen Laubbäumen ist eine Vegetationsschicht von mind. 1,50 m Höhe vorzusehen.

Geländeänderungen

Zusätzlich sind Geländemodellierungen bis max. 0,5 m zulässig – wobei zum angrenzenden Gelände und zum öffentlichen Gut über 1,0 m Mindestbreite niveaugleich angeschossen werden muss.

Sonstiges

Allgemein ist im Bauverfahren ein Außenanlagenplan vorzulegen um die Inhalte zur Freiflächengestaltung (§ 41 Abs.2 Zif.8 StROG 2010 detaillierte Festlegungen der Grün- und Freiflächen) nachvollziehbar zu machen. Im Außenanlagenplan sind folgende Inhalte zur Frei- und Grünflä-

chengestaltung darzustellen: Bebaute Fläche, befestigte Fläche, versiegelte Flächen, gewachsender Boden, unterbaute Fläche, Spielflächen und Ersichtlichmachung der Leitungsführung. Eine Kontrolle der im Bebauungsplan eingetragenen und festgelegten Grün- und Freiflächengestaltung ist im Baubewilligungsverfahren nur mit einem Außenanlagenplan möglich.

Zu § 9 Sonstiges

Die Eingrenzung der Werbeeinrichtungen im §10 hinsichtlich Lage und Größe dient einer hohen gestalterischen Qualität im Straßenbild. Werbeeinrichtungen sind dabei ausschließlich an der Fassade der Erdgeschoße in Form von Einzelbuchstaben und Symbolen zulässig.

Die Festlegung zu den Einfriedungen (nicht blickdicht, Höhe maximal 1,50 m) soll hohe, störend einengende Situationen vermeiden und damit eine visuelle Offenheit in Zusammenhang mit den räumlichen Qualitäten eines begrünten Innenhofs sichern.

Der Ausschluss von Einfriedungen am Bauplatz B folgt dem gestalterischen Konzept des vorangegangenen Architekturwettbewerbs welcher beabsichtigt, in der gewerblich genutzten Erdgeschoßzone den öffentlich erlebbaren Raum in die Tiefe des Grundstücks zu erweitern. Die allgemein nutzbare Erdgeschoßzone ist sowohl im straßenzugewandten als auch im straßenabgewandten Bereich beispielbar und für Passanten erlebbar.

Für gesetzlich geforderte Kinderspielplätze und mögliche Kinderbetreuungseinrichtungen sind, unter Einhaltung des Gestaltungskonzeptes des Architekturwettbewerbs Ausnahmen zur Errichtung von Einfriedungen berücksichtigt.



Auszug Siegerprojekt Wettbewerb „Andritzer Reichsstraße 39“

Grundriss Erdgeschoß.

Die rot punktierte Linie markiert die ungefähre Lage der öffentlichen Durchwegung aus dem Wettbewerbsverfahren.

Müllsammelstellen sind im Sinne des städtebaulichen Gestaltungsanspruchs innerhalb der Baufluchtlinien und Baugrenzlinien anzuordnen. Das Müllunterflursystem ist im Planungsgebiet unzulässig. Ziel ist es, die „Verhüttelung“ der Freiflächen durch Flugdächer, Nebengebäude und Einbauten außerhalb des Gebäudeverbandes zu reduzieren.

7. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 u. 11 der VO)

- Der 12.25.0 Bebauungsplan Entwurfs „Andritzer Reichsstraße – Grazer Straße – Rohrbacher-
gasse – Am Andritzbach“ besteht aus dem Verordnungstext, der zeichnerischen Darstellung
samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht. Die zeichnerische Darstellung er-
folgt im Maßstab 1:500 und auf Basis des digitalen Katasters von Graz.
- Der Plan ist als dreifarbige Plottung ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in
roter Farbe und die Festlegungen betreffend der Grüngestaltung in grüner Farbe dargestellt
sind.

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

Die Verständigung der Einwender:innen erfolgt über Benachrichtigung mit entsprechender Er-
läuterung und Begründung.

Für den Gemeinderat:

Dipl. Ing. Bernhard Inninger
(elektronisch unterschrieben)