

INITIATIVE LEBENSWERTES ANDRITZ
c/o DI Richard Hummelbrunner
Baumgasse 10
8045 Graz

An das
Stadtplanungsamt des Magistrats Graz
Europaplatz 20
8020 Graz

Graz, 27.9.2022

**Betrifft: Bebauungsplan 12.25.0
Andritzer Reichsstraße – Grazer Straße – Rohrbachergasse – Am Andritzbach**

Einwendung gemäß Steiermärkisches Raumordnungsgesetz

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

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

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

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

Eine Kurzfassung dieser Stellungnahme wurde als On-line Petition im Internet verbreitet, damit diese – und somit auch unsere Einwendung – mittels Unterschrift unterstützt werden konnte. Bis jetzt haben weit über 200 Personen diese Möglichkeit genutzt und viele davon auch in Kommentaren ihre persönliche Betroffenheit ausgedrückt. Die On-line Petition läuft noch bis 8.10. und kann hier eingesehen werden:

<https://www.openpetition.eu/at/petition/online/nein-zum-bebauungsplan-andritzer-reichsstrasse>

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

Einwendungen zum Entwurf des Bebauungsplans

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

2. Der Entwurf steht **nicht im Einklang mit dem Stadtentwicklungskonzept (STEK 4.0)**
 - Auf die Ziele des STEK für den Funktionsbereich ‚Bezirks- und Stadtteilzentrum‘ wird zwar im Erläuterungsbericht hingewiesen, Vorgaben der Stadtplanung zur Erreichung dieser Ziele - insbesondere für eine qualitätsvolle Gestaltung des öffentlichen (Straßen)Raums - werden jedoch nicht formuliert.
 - Im Hinblick auf die Gestaltung des öffentlichen (Straßen)Raums müsste der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans auch größer angelegt werden, sodass er zumindest - unabhängig von der fehlenden Bebauungsplanpflicht nördlich der A. Reichsstraße - die beiden Seiten der A. Reichsstraße umfasst. Erst das würde eine entsprechende Gesamtplanung des öffentlichen (Straßen)Raums samt Verkehrslösungen (z.B. Parkplätze, Geh- und Radwege, Straßenquerschnitte) ermöglichen. Der aktuelle Entwurf sieht nur grob skizzierte Straßenquerschnitte ohne Maßangaben oder nähere Festlegungen vor.
 - Eine Erhaltung oder Verbesserung der Durchgrünung und Durchwegung im inneren Wohnbereich ist nicht nur nicht erkennbar, sie wird durch die zugelassene Innenhofbebauung (zur Erreichung der erhöhten Dichte) sogar konterkariert. Die Innenhöfe im Baufeld A und B werden mit minimalen Gebäudeabständen verbaut, sodass lediglich Restflächen verbleiben. Die Innenhofbebauung geht im Übrigen auch über die Darstellung und Argumentation einer sinnvollen Bebauung im Wettbewerbsmodell hinaus. Eine (mögliche und sinnvolle) grüne Hofbildung zwischen

- den Wohnblöcken auf den Baufeldern A und B und der fast viergeschossigen Bebauung im südlichen Anschluss wird dadurch nicht mehr möglich.
- Das Areal des Bebauungsplans umfasst die wichtigsten noch verbliebenen zentrumsnahen Bauplätze und ist für die zukünftige Gestaltung des Andritzer Zentrums von besonderer Bedeutung. Daher wären im Zuge der Bebauungsplanung auch Überlegungen zu Stadtteilzentren im Sinne des STEK angebracht. Dazu zählt insbesondere die Stärkung und bedarfsgerechte Ausstattung mit den erforderlichen infrastrukturellen Einrichtungen (z.B. Verkehrs-, soziale und Nachbarschafts-Infrastruktur). Der Entwurf lässt allerdings keinerlei Überlegungen in diese Richtung erkennen – außer dem Ausschluss einer Wohnnutzung in den Erdgeschosszonen entlang der A. Reichsstraße (für Kerngebiete ohnehin verpflichtend).
3. Der Entwurf **widerspricht auch dem Räumlichen Leitbild**, das für den vorliegenden Bereichstyp ‚Vororte mit Zentrumsfunktion‘ eine Fortführung des kleinteiligen Charakters festlegt.
- Zwar wird im Erläuterungsbericht auf dieses Ziel verwiesen und die markanten älteren Baubestände sowie die ‚kleinteilig rhythmisierte Baustruktur‘ erwähnt. Der Bebauungsplan definiert aber im Gegensatz dazu als städtebauliche Intention eine straßenbegleitende Bebauung entlang der A. Reichsstraße, um einen Lärm- und Emissionsschutz für die straßenabgewandten Bauplätze zu erreichen. Dies widerspricht nicht nur der ortsüblichen Bebauung (die ebenfalls lärmdämpfend wirkt!) noch wird der Altbestand oder die Ensemblewirkung berücksichtigt.
 - Auf Bauplatz B werden zwei Nutzungseinheiten des Bestandes (ehemalige Tankstelle und Eckgebäude Rohrbachergasse) zu einer Geschosswohnungsanlage zusammengefasst, sodass gegenüber dem Straßenraum eine mehr als 30m lange, fünfgeschossige Gebäudefront entstünde.
 - Auf den Bauplätzen C und D ist ebenfalls ein durchgehendes Objekt mit einer zumindest gleichlangen Straßenfront vorgesehen. Lange Gebäudefronten verhindern das Entstehen von vielfältig genutztem, fußläufigem Straßenraum, wie er besonders hier wünschenswert ist. Da die Wohnungsgrundrisse vom Straßenraum abgewandt konzipiert wurden und im Siegerprojekt (für Bauplatz B) straßenseitige „Gangzonen“ vorgesehen sind, ist mit einer baukulturellen Verödung (statt der im STEK geforderten Aufwertung) des öffentlichen Raums an der Andritzer Reichsstraße zu rechnen.
 - Das Wettbewerbsergebnis für die Gestaltung der straßenseitigen Fronten entlang der A. Reichsstraße ist nicht bekannt und wird in der Analyse zum Bebauungsplan nicht angesprochen. Die Festlegungen im §6 zur formalen Gestaltung von Gebäuden definieren keine ausreichenden Kriterien für die Gestaltung dieser Fronten.
 - Die sog. „städtebauliche Schwerpunktsetzung“ wird (wie oben erwähnt) nicht begründet und widerspricht letztlich der im Räumlichen Leitbild festgelegten Fortführung des kleinteiligen Charakters und. Eine derartige Schwerpunktsetzung müsste auch im Rahmen einer Gesamtbetrachtung des Bezirkszentrums sowie der Bewertung und Erhaltung von wertvollem Bestand auch auf der Nordostseite der A. Reichsstraße analysiert werden.
 - Im Bebauungsplan fehlt eine nachvollziehbare Gesamtdarstellung des öffentlichen Raumes (Erdgeschoßnutzungen, Lieferverkehr, Haltebereiche für Kund*innen, Aufenthaltsbereiche, Fuß- und Radwege, Begrünung, Beschattung, allgemeiner Verkehr, etc.) entlang der A. Reichsstraße in ihrem gesamten Profil.
4. Die Stadtplanung hat im bisherigen Verfahren die **öffentlichen Interessen nur unzureichend gewahrt** bzw. teilweise sogar unterlaufen.
- Ohne ausreichende städtebauliche Analyse und davon abgeleiteten Überlegungen und Vorgaben dominiert das Interesse des Investors nach maximaler Ausnutzung des Grundstücks – diese wird durch den Bebauungsplan (im Baufeld B) nachgezeichnet und festgeschrieben (samt Dichteüberschreitung).

- Daher nimmt auch der im Baufeld B vorgesehene vierteilige Wohnbau keine Rücksicht auf die umgebende Bebauung sowie die wechselseitigen Einflüsse - das war auch kein Thema im Wettbewerb!
 - Im Widerspruch zur Bestandsanalyse (kleinteilige Baustruktur, variable Geschößzahlen mit vorwiegend freistehenden zweigeschossigen Gebäuden) wird im VO Entwurf eine dreigeschossige Bebauung als Untergrenze (!) vorgeschrieben – wiederum mit der Begründung des Lärmschutzes. Das Argument der Abschottung des Wohnbereichs gegen den vom Verkehr erzeugten Straßenlärm sollte unter den Prämissen einer klimagerechten Stadtplanung und Mobilitätswende nicht mehr als Rechtfertigung für lange, geschlossene Baukörper herangezogen werden.
 - Der straßenseitige Baukörper des Siegerprojekts sprengt in Volumen und Höhe die vorhandenen räumlichen Dimensionen bei weitem – es fehlt jedoch eine Analyse der städtebaulichen Auswirkungen dieser Verbauung. Es gibt nicht einmal straßenseitige Visualisierungen, die diesen städtebaulichen Kontrast zum Bestand veranschaulichen würden. Entgegen voriger Zusagen hat die Stadtplanung bei der Informationsveranstaltung auch kein 3 D Modell der Verbauung präsentiert.
 - Angesichts einer großen Zahl von kritischen Einwendungen und einer mehrheitlichen Ablehnung des Bebauungsplanes bei der öffentlichen Erörterung wurde von der Stadtplanung nur eine sehr generelle Verdichtungsstrategie ohne räumliche Differenzierung entgegengehalten.
 - Die im Entwurf vorgesehene Form der Nachverdichtung widerspricht nicht nur den gültigen Raumordnungsinstrumenten, sie ist auch inkompatibel mit den Anforderungen einer klimagerechten Stadtplanung oder der von der Stadtregierung postulierten Mobilitätswende mit ihrer Priorität für Fuß-, Rad- und öffentlichem Verkehr.
 - Der Bebauungsplan widerspricht sowohl in Verfahren als auch im Ergebnis der unlängst verkündeten neuen Weichenstellung „für eine grüne und soziale Stadt, die den Anforderungen des Klimawandels, des Energiesparens und des Wohnungsbedarfes gerecht wird“. Vielmehr wurden die eingefahrenen Schemata standardisierter Bebauungsplanung auf Basis investorengesteuerter Wettbewerbe fortgesetzt.
5. Für eine derart dichte Bebauung in einer verkehrsmäßig ohnehin stark belasteten Knotenlage **fehlt die Behandlung der damit verbundenen Verkehrsfragen**. Zwar wurde ein Fachgutachten des Projektinteressenten und eine Stellungnahme der Verkehrsplanung eingeholt, diese ist aber nicht Teil des Erläuterungsberichts. In letzterem sind zwar einige Verkehrsaspekte enthalten, andere fehlen hingegen, wären aber wichtig für eine Gesamtbetrachtung:
- Gehwege sind entlang der A. Reichsstraße (westseitig) und der Rohrbachergasse vorgesehen und im Erläuterungsbericht grob dargestellt, jedoch ohne detaillierte Vorgaben in der Verordnung oder in einem städtebaulichen Vertrag.
 - Radwege entlang der A. Reichsstraße sind in der Darstellung nicht vorgesehen, es fehlt auch eine Abklärung hinsichtlich der möglichen Unterbringung im Straßenprofil. Eine Begründung für die Nicht-Berücksichtigung eines Radweges oder die potenzielle Unterbringung im Rahmen des Mischverkehrs einer möglichen Begegnungszone – wie von der Abteilung für Verkehrsplanung bei der Erörterung angedeutet – wurde nicht dargestellt.
 - Es fehlt eine gesamthafte Analyse der verkehrlichen Auswirkungen der geplanten Verbauung, obwohl bei in diesem Ausmaß vorgesehenen Nutzungen (Wohnen, Geschäfte und Dienstleistungen) ein erheblicher Verkehr zu erwarten ist. Es wird offenbar davon ausgegangen, dass dieses zusätzliche Verkehrsaufkommen primär durch unterirdische Stellplätze in der vorgesehenen Tiefgarage bewältigt werden kann. Auf andere Effekte an diesem verkehrsmäßig bereits stark belasteten Standort mit enormen Parkplatzproblemen wird nicht eingegangen.
 - Die Tiefgaragenzufahrt über die Rohrbachergasse wird zwar vorgeschrieben, auf mögliche Nutzungskonflikte mit Anrainern und Radverkehr wird nicht eingegangen.

Konflikte sind auch durch die geplante Tiefgaragenzufahrt im Nah- und Eingangsbereich des Naschgartens und einer zukünftigen Parkanlage (Vorbehaltsfläche Park) mit einer starken Frequenz an Kleinkindern zu erwarten. Diese Grünanlagen wurden übrigens als Ersatz für den Wegfall von Grünflächen beim Umbau des Andritzer Hauptplatzes sowie im Zusammenhang mit der erfolgten Verdichtung im Zentrum Andritz konzipiert.

- Konkrete Zahlen zur Zahl der PKW Stellplätze in der Tiefgarage fehlen, die erwähnten Stellplatzschlüssel sind für diesen gut mit ÖV erschlossenen Standort viel zu hoch. Weiters fehlen zusätzliche Überlegungen wie Stellplätze für Anrainer (als Kompensation für wegfallende Parkplätze an der Oberfläche) oder für einen tim Standort.
- Erforderliche Haltebereiche entlang der geplanten Geschäfts- und Dienstleistungszonen in den Erdgeschossen bleiben unerwähnt, sie könnten demnach nur vom Grünraum abgezogen oder im öffentlichen Straßenbereich untergebracht werden.

6. Die im Entwurf enthaltenen **Vorgaben für die Baumpflanzung sind unklar bzw. widersprüchlich.**

- Für die vorgesehenen großkronigen Bäume 1. Ordnung entlang der A. Reichsstraße wurde in der VO ein (reduzierter) Pflanzabstand vom aufgehenden Mauerwerk von 4,5m für (Bäume 1. Ordnung) festgelegt. Im Bebauungsplan sind die Bäume mittig im 5-m Abtretungsstreifen eingezeichnet, der Abstand wäre demnach nur 3,0m. Auch beim Querschnitt der A. Reichsstraße im Erläuterungsbericht wäre der Baum nur ca. 3m vom Gebäude entfernt (falls der Gehsteig wie vorgeschrieben 2m Breite hat).
- Beides widerspräche demnach der VO und wäre zu wenig für großkronige Bäume! Entweder der Pflanzstreifen wird um Flächen des öffentlichen Raumes erweitert (und dadurch die Fahrbahn schmaler) oder es werden lediglich säulenförmige Bäume gepflanzt. Diese besitzen jedoch eine andere Qualität, unterstreichen die Linearität der Straße und spenden weniger Schatten. Nur Bäume mit ausladenden Kronen verbinden die Straßenseiten und spenden ausreichend Schatten. Diese brauchen aber nicht nur den in der VO verlangten Platz, sondern bei diesem Pflanzabstand auch geringere Gebäudehöhen (max. dreigeschossig).
- Die Alleepflanzung müsste auf jeden Fall auch im Zusammenhang mit einer ergänzenden Begrünung der von Hitze noch stärker betroffenen Sonnenseite der A. Reichsstraße – jetzt außerhalb des Bebauungsplanes - gedacht werden.
- Unklar ist auch, was mit den bestehenden Großbäumen und den Baumgruppen im südwestlichen Anschluss (beide unterliegen der Baumschutzverordnung) passieren soll und wie diese in die geplante Allee oder in die Hofbegrünungen eingebunden werden. Eine Fällung von großkronigen, geschützten Bäumen und eine Kompensation durch Straßenbäume widerspricht den Grünraum- und Klimazielen und ist grundsätzlich abzulehnen.
- Auch die Planung der Allee müsste damit in einem Gesamtkonzept mit der gegenüberliegenden Straßenseite der A. Reichsstraße und einer überörtlichen Vernetzung der Grünbestände betrachtet und konzipiert werden.

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

- Die Erfordernisse eines öffentlichen Straßenraumes und einer „Grünen Meile“ – wie im Ideenkonzept der Initiative grob dargestellt - bleiben sowohl in der Analyse als auch bei den Festlegungen des Bebauungsplanes völlig unberücksichtigt.
- Die 5m Abtretungsfläche - in Kombination mit der fünfgeschossigen Bebauung - erlaubt weder die Pflanzung großkroniger Bäume noch die Anlage eines attraktiven Geh- und Radwegs.

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

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

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

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

- Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans sollte größer angelegt werden und zumindest die Häuserzeilen auf beiden Seiten der A. Reichsstraße umfassen. Dies ist für eine Gesamtplanung des öffentlichen (Straßen)Raums samt Verkehrslösungen (z.B. Parkplätze, Geh- und Radwege, Straßenquerschnitte) unerlässlich.
- Die fachlichen Grundlagen des Bebauungsplans sollen durch die Stadtplanung in Form einer städtebaulichen Analyse und eines räumlichen Konzepts erarbeitet werden. Damit müsste auch eine Neubewertung des Wettbewerbsergebnisses einhergehen.
- Bei der Nachverdichtung sind nicht nur die rechtsgültigen Raumordnungsinstrumente einzuhalten, sondern diese sollte auch im Einklang mit den Anforderungen einer klimagerechten Stadtplanung und der geplanten Mobilitätswende erfolgen. An diesem Standort sind die Qualität des öffentlichen (Straßen)raums und die Ausstattung mit Stadteinfunktionen von besonderer Bedeutung und bei der Nachverdichtung entsprechend zu berücksichtigen.
- Insbesondere ist dabei auch auf eine baukulturelle Bewertung des Altbestandes in seiner Einzel- und Ensemblewirkung für das Andritzer Zentrum und die konkurrierende Zielrichtung einer städtebaulichen Verdichtung einzugehen.
- Aus dieser Analyse sollten fachlich begründete Kriterien und Rahmenbedingungen für die Bebauungsplanung abgeleitet werden (z.B. Bebauungsdichte, Geschosshöhen, Abtretungsflächen).
- Um Erhalt und Fortführung einer kleinteiligen Struktur (gemäß Räumlichem Leitbild) zu gewährleisten, sollen entsprechende Änderungen und zusätzliche Festlegungen getroffen werden: Beispielsweise die Gliederung von Bauplatz B in zwei gesondert gestaltete und genutzte Baukörper entlang der Straße. Oder die Bebauung der Bauplätze C und D mit getrennten Gebäuden (inkl. Einbezug von Bestandsobjekten in die Neubebauung). Gleiches gilt sinngemäß für die andere Straßenseite mit ihren markanten älteren Baubeständen.
- Der Bebauungsplan sollte sicherstellen, dass der hof- und straßenseitige Altbestand an Bäumen erhalten bleibt und ausreichend Platz für neue großkronige Bäume auf beiden Seiten der A. Reichsstraße vorhanden ist. Dies betrifft nicht nur die Abtretungsflächen, sondern auch die Gebäudehöhen (max. dreigeschossige Bebauung).
- Darüber hinaus sollte ein grundstücksübergreifendes ‚Begrünungs- und Trittstein-Konzept‘ zwischen der Vorbehaltsfläche Grünraum, Naschgarten, Hofbegrünung und den Baumgruppen im südwestlichen Anschluss erstellt werden.
- Die Verkehrsplanung sollte parallel Mobilitäts- und Verkehrslösungen für alle Verkehrsteilnehmer*innen für den gesamten Abschnitt der A. Reichsstraße erarbeiten und die dafür erforderlichen Abtretungsflächen ermitteln. Im Zusammenhang mit dem beschränkten Straßenquerschnitt und anderen Überlegungen zur Gesamtgestaltung des Andritzer Zentrums wäre auch eine Begegnungszone zwischen Am Andritzbach und Grazerstraße zu überlegen. Dabei ist auch auf die geplante Aufwertung und ÖV Frequenzsteigerung am Hauptplatz Andritz sowie sonstige mittelfristige Verkehrskonzepte und deren Konsequenzen für die A. Reichsstraße einzugehen.
- Für diesen bestens mit ÖV Angeboten erschlossenen Standort sollte ein wesentlich niedriger Stellplatzschlüssel für die Tiefgarage vorgegeben werden (z.B. 0,7). Diese reduzierte Stellplatzanzahl sollte jedenfalls als Obergrenze für den Bedarf der Bewohner*innen definiert werden. Zusätzlich sollten in der Tieflage aber Infrastruktur und Stellplätze für TIM-Standort, Kunden und Beschäftigte im Nahbereich sowie Anrainer berücksichtigt werden. Damit wäre aber auch die Situierung der Tiefgaragenzugänge neu zu bewerten.
- Ferner sollten an diesem Standort auch Überlegungen zur Ausstattung des Stadteinfunktionens einfließen, wie sie laut STEK (und Koalitionsabkommen) vorgesehen sind. Dazu zählt in erster Linie soziale und Nachbarschafts-Infrastruktur: Beispielsweise ein Standort für einen bislang fehlenden Stadteinfunktion (als Vorstufe für ein späteres Nachbarschaftszentrum). Derartige Infrastrukturen sind nicht nur wichtig, um einen

ausgewogenen Mix in den Erdgeschossflächen zu erreichen, sondern sie sind auch Elemente eines attraktiven Zentrums. Solche Überlegungen sind zwar nicht unmittelbar Bestandteil eines Bebauungsplans, sollten aber zweckmäßigerweise parallel erfolgen, damit ein stimmiges Gesamtpaket erreicht und passende Räumlichkeiten eingeplant werden können.

- Die Erstellung des neuen Plans sollte passende Formen der Bürgerbeteiligung vorsehen, dies würde auch die Akzeptanz des Bebauungsplans erhöhen. Die Planung sollte auch in Abstimmung mit dem geforderten partizipativen Planungsprozess für das Andritzer Zentrum erfolgen, der vom Bezirksrat bei der Stadtregierung beantragt worden ist.
- Der Erstellungsprozess sollte durch passende Visualisierungen (z.B. 3 D Modelle) unterstützt werden, damit sich die involvierten Bürger*innen ein Bild von den räumlichen Dimensionen und deren Auswirkungen machen können.
- Zur Sicherstellung verschiedener - von der Stadt Graz und vom Bauträger zu berücksichtigenden bzw. umzusetzenden - Maßnahmen bei Bau und Betrieb sind parallel zur Bebauungsplanung entsprechende Städtebauliche und Mobilitätsverträge auszuverhandeln.

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