

A 14-K-569/1996-12

Graz, am 16.11.2001

**12.05.01 Bebauungsplan  
„Andritzer Reichsstraße“  
1. Änderung**

Dok: Bebauungsplan  
Wi/Wi

XII. Bez., KG. Andritz  
Gst. Nr.: 556/12

**Beschluß**

ERLÄUTERUNGSBERICHT

**A. Städtebaulicher Befund:**

Am 27.06.1997 wurde der vom Gemeinderat am 05.06.1997 einstimmig beschlossene 12.05 Bebauungsplan „Andritzer Reichsstraße“ rechtswirksam.

Die Kundmachung dazu erfolgte im Amtsblatt Nr. 12/1997.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, für das Planungsgebiet eine geordnete bauliche und infrastrukturelle Entwicklung im Sinne eines großflächigen „Wohngebietes mittlerer Dichte“ sicherzustellen.

Im wesentlichen diente der Bebauungsplan der baulichen Umsetzung einer damals geplanten Wohnanlage. Diese Wohnanlage ist derzeit in Fertigstellung begriffen und architektonisch entsprechend gestaltet. Sie ist 2- bis 3-geschossig gegeben und um einen Innenhofbereich angeordnet. Mit dieser Wohnanlage ist das Bebauungsplangebiet bis auf die straßennahe Teilfläche abgeschlossen bebaut.

Nunmehr soll die Bebauungsmöglichkeit auf der straßennahen Teilfläche im Westen geringfügig abgeändert werden, da das an dieser Stelle ursprünglich geplante Gärtnerei-Verkaufsgeschäft mit einem Glashaus, auf welches der Bebauungsplan abgestimmt war, nicht mehr errichtet werden kann, weil der Gärtnereibetrieb in dieser Form nicht mehr aufrecht ist.

Auf diesem Bauplatz soll nunmehr eine Geschäfts- und Büronutzung eventuell verbunden mit Wohnungen entstehen. Dazu sind eine geringe Änderung der Baugrenzen sowie die Zulässigkeit eines 2.Obergeschosses in Form eines zurückspringenden Dachgeschosses notwendig um die Bebauungsdichte laut Flächenwidmungsplan erreichen zu können.

Es soll die Höhenentwicklung auf der straßennahen Teilfläche an jene der übrigen Gebäude auf dem Bebauungsplangebiet herangeführt werden und sie soll ähnlich wie die Höhenentwicklung der Gebäude der in Fertigstellung begriffenen Wohnsiedlung erfolgen.

**B. Städtebauliche Beurteilung:**

Die geplante Änderung kann in Anbetracht der Tatsache, daß mit einer straßennahen Bebauung die in Fertigstellung begriffene Wohnsiedlung sinnvoll vom Verkehrslärm der Andritzer Reichsstraße abgeschirmt werden kann und die gebietsentsprechenden Gebäudehöhen jedenfalls eingehalten werden, aus städtebaulich-raumordnerischer und architektonisch-gestalterischer Sicht positiv begutachtet werden.

Durch die geplante Änderung entstehen keine Rückwirkungen auf Dritte.

Im 2.0 Flächenwidmungsplan 1992 der Landeshauptstadt Graz und im Entwurf zum 3.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz ist der Bauplatz unverändert als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer maximalen Bebauungsdichte von 0,8 (westlicher Teil) und als „Reines Wohngebiet“ mit einer maximalen Bebauungsdichte von 0,6 (östlicher Teil) ausgewiesen.

**C. Sonstiges:**

Ende Oktober/Anfang November wurde eine Anhörung der grundbücherlichen Eigentümer der in der Änderung liegenden und zur Änderung angrenzenden Grundstücke und der für die örtliche Raumplanung zuständigen Abteilung des Amtes der Landesregierung durchgeführt. Es erfolgten keine Einwände.

Für den Gemeinderat:

(D.I. Heinz Rosmann)