



Integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „Wohnen Emmersdorf – Tessendorfer Straße“

Lfd. Nr. 18/B3/2018

ENTWURF EINER VERORDNUNG

des Gemeinderates der Landeshauptstadt Klagenfurt am Wörthersee vom, mit welcher die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „Wohnen Emmersdorf – Tessendorfer Straße“, lfd. Nr. 18/B3/2018, erlassen wird.

Auf Grund der Bestimmungen des §52 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021 (K-ROG 2021), LGBl.Nr. 59/2021, wird verordnet:

§ 1 Geltungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für das Grundstück Nr. 892/1 KG 72116 Großponfeld, mit einer Gesamtfläche von 39.431m².
- (2) Integrierenden Bestandteil der Verordnung bilden die zeichnerischen Darstellungen vom 14.06.2022.

§ 2 Flächenwidmungsplan

Der Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Klagenfurt am Wörthersee wird insofern geändert, als unter Punkt:

18/B3/2018 die Umwidmung eines Teiles des Grundstückes Nr. 892/1 KG 72116 Großponfeld, von „Grünland – Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche; Ödland“ in „Bauland – Dorfgebiet“ im Ausmaß von 38.264 m² festgelegt wird.

Darüber hinaus bleibt der Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Klagenfurt am Wörthersee innerhalb des Geltungsbereiches (Planungsraumes) unverändert, als auf dem restlichen Teil des Grundstückes Nr. 892/1 KG 72116 Großponfeld, die Flächenwidmung „Grünland – Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche; Ödland“ (Ersichtlichmachung Wald) festgelegt ist.



§ 3 Bebauungsbestimmungen

- (1) Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt im Bereich 1, 200 m² und im Bereich 2, 500 m².
- (2) Die bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke wird durch die Geschößflächenzahl ausgedrückt. Die maximal zulässige Geschößflächenzahl beträgt im Bereich 1, 0,80 und Bereich 2, 0,55 lt. Festlegung in der zeichnerischen Darstellung „Teilbebauungsplan“ vom 14.06.2022
- (3) Als Bauweise wird die offene bzw. die offene oder geschlossene Bauweise lt. Ausweisung in der zeichnerischen Darstellung „Teilbebauungsplan“ vom 14.06.2022 festgelegt.
- (4) Die maximale Bauhöhe wird durch die maximal zulässige Geschößanzahl ausgedrückt und beträgt 2 Geschöße lt. Festlegung in der zeichnerischen Darstellung „Teilbebauungsplan“ vom 14.06.2022.
- (5) Als Dachform werden Satteldächer und Flachdächer vorgegeben.
- (6) Ausmaß und Verlauf der Verkehrsflächen entsprechen dem vorgelagerten öffentlichen Gut der Tessendorfer-Straße sowie der davon Richtung Norden ausgehenden inneren Verkehrserschließung des Planungsraumes lt. zeichnerischer Darstellung „Teilbebauungsplan“ vom 14.06.2022.
- (7) Die Begrenzung des Baugrundstückes ist zeichnerisch dargestellt.
- (8) Die Baulinien, das sind die Grenzlinien, innerhalb derer Gebäude errichtet werden dürfen, sind zeichnerisch dargestellt. Fahrradabstellanlagen, Bushaltestellen, Immissionsschutzeinrichtungen, Energieversorgungsstationen, Müllentsorgungsanlagen und Ähnliches dürfen die Baulinie überragen.
- (9) Zur Einbindung in das charakteristische Ortsbild werden entsprechend den örtlichen Verhältnissen folgende weiteren Baubedingungen festgelegt:
 - a) Das Wettbewerbsprojekt der Architekten Murero-Bresciano bildet die städtebauliche Leitlinie.
 - b) Für die frühzeitige Etablierung des Quartiers Wohnen Emmersdorf mit Nahversorgerfunktionen und sozialen Dienstleistungen sind die Bauabschnitte an der Tessendorfer Straße vorrangig zu errichten.
 - c) Zur Weiterführung des sogenannten grünen Netzes gemäß Stadtentwicklungskonzept 2020+, sind im Quartier Bepflanzungsmaßnahmen durch ausgewiesene Freiraumplaner zu entwickeln und umzusetzen.
 - d) Etwaige Übergänge zum Niveau des öffentlichen Straßenraumes sind in einem Verhältnis von 1 : 3 abzuböschern.
 - e) Die Flächen östlich und westlich der internen Haupteinzelerschließungsstraße, bis zu den künftigen Gebäudefronten dienen als Wohnstraße und sind entsprechend ihrer Funktion qualitativ zu gestalten.
- (10) Zwischen dem Norden des Planungsraumes und der Dr.-Fischhof-Straße im bestehenden Siedlungsgebiet von Emmersdorf ist eine öffentlich nutzbare Rad- und Fußwegverbindung zu schaffen.



- (11) Im Bereich der mit Bepflanzungsgebot gekennzeichneten Standorte sind großkronige Laubbäume (standorttypische Baumarten mit einem Stammdurchmesser von mind. 10 cm, gemessen in einem Abstand von 1,0 m über Terrain) zu pflanzen. Im Zuge der Baueinreichung ist zur Sicherstellung der Umsetzung dieser Bestimmung sowie zur Gestaltung der allgemein zugänglichen Grünflächen eine entsprechende Fachplanung vorzulegen, welche auch die erforderlichen Maßnahmen zur Standortvorbereitung (Wurzelraumvolumen, Substrat) beinhaltet. Sollte ein Baum entfernt werden müssen (z.B. wegen Schäden durch Krankheit, Unfall, Grabung etc.), ist er in gleicher Qualität zu ersetzen.
- 12) Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Klagenfurter Bebauungsplanverordnung vom 20.09.2016, ausgenommen §1, Abs.2), lit.g

§ 4 Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung der Genehmigung durch die Kärntner Landesregierung in der Kärntner Landeszeitung in Kraft.

Für den Bürgermeister:
Der Abteilungsleiter:

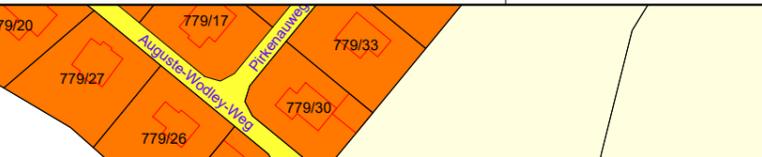
Dipl.-Ing. Robert Piechl

Katastralgemeinde: GROßPONFELD
Grundstücks Nr.: Teil aus 892/1 (GL-LuF in BL-DG)
beantr./ beschl. m²: 38.264 m²/

Lfd. Nr. der Umwidmung	Jahr	Blatt
18	2018	B3

Magistrat Klagenfurt - Abt. Stadtplanung
Bearbeiter: DI Wald
Copyright: Magistrat Klagenfurt
Quelle: GIS - Klagenfurt
Maßstab 1:2000 vom 14.06.2022

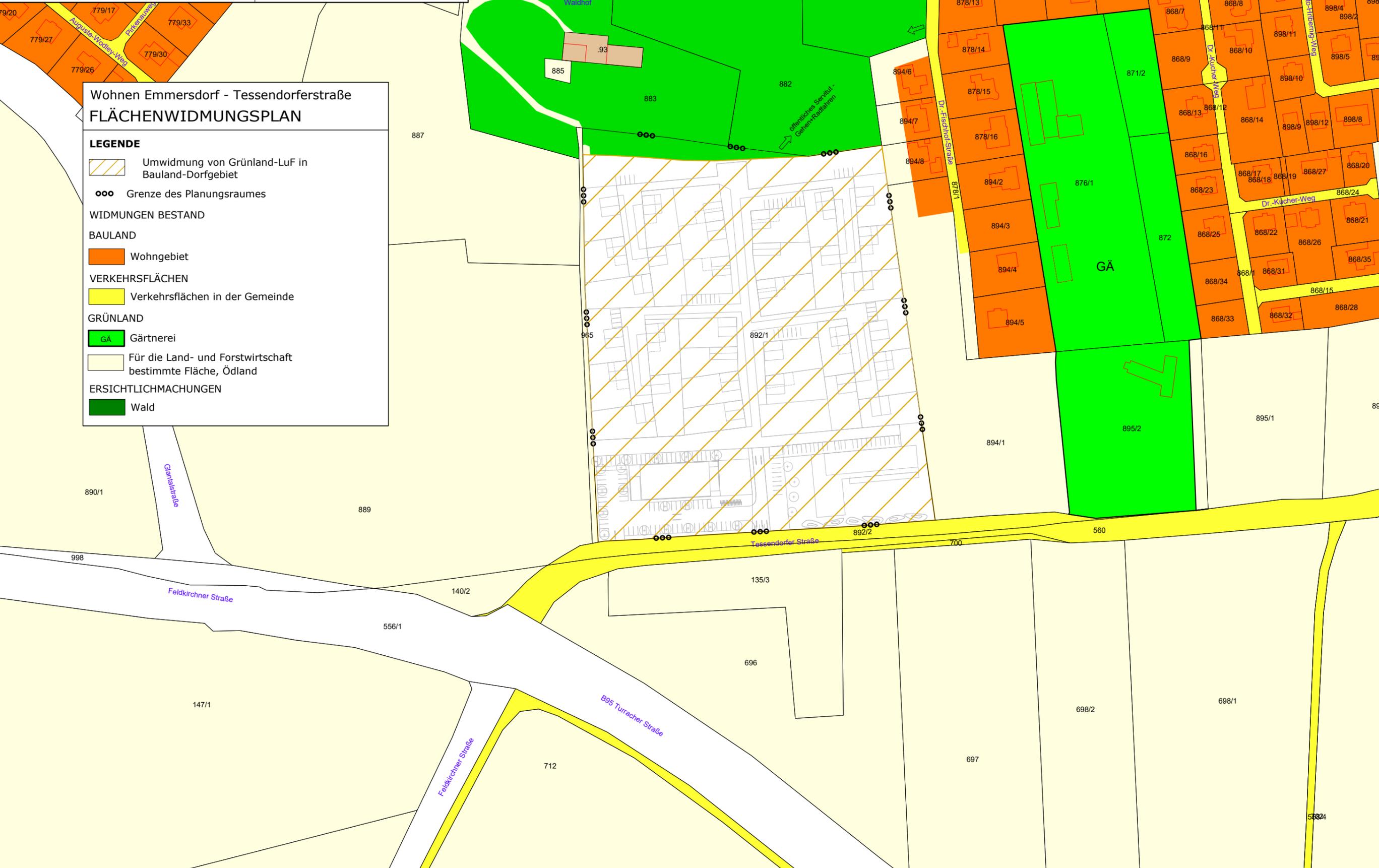
Kundmachung vom 24.06.2022 bis 22.07.2022 Gemeinderatsbeschluss vom .



Wohnen Emmersdorf - Tessendorferstraße
FLÄCHENWIDMUNGSPLAN

LEGENDE

- Umwidmung von Grünland-LuF in Bauland-Dorfgebiet
- Grenze des Planungsraumes
- WIDMUNGEN BESTAND**
- BAULAND**
- Wohngebiet
- VERKEHRSFLÄCHEN**
- Verkehrsflächen in der Gemeinde
- GRÜNLAND**
- Gärtnerei
- Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland
- ERSICHTLICHMACHUNGEN**
- Wald



Katastralgemeinde: GROßPONFELD

Lfd. Nr. der Umwidmung	Jahr	Blatt
18	2018	B3

Grundstücks Nr.: 892/1

Magistrat Klagenfurt - Abt. Stadtplanung
Bearbeiter: DI Wald
Copyright: Magistrat Klagenfurt
Quelle: GIS - Klagenfurt
Maßstab 1:1000 vom 14.06.2022

beantr./ beschl. m²: 39.431 m²/

Kundmachung vom 24.06.2022 bis 22.07.2022

Gemeinderatsbeschluss vom .

Wohnen Emmersdorf - Tessendorferstraße
TEILBEBAUUNGSPLAN

LEGENDE

- Baulinie
- Baulinie mit Anbaupflicht
- Begrenzung des Baugrundstückes
- ooo Grenze des Planungsraumes
- ① Grenze zwischen den unterschiedlichen Bereichen
- ②
- + Bepflanzungsgebot
- Grünfläche, allgemein zugänglich
- Wald
- Lärmschutzstreifen
- Freiflächen
- Freifläche / Sitzgarten
- Neubau
- Bestandsgebäude
- Verkehrsflächen (Straßen und Wege)



öffentliches Servitut -
Gehen+Radfahren

Mindestgröße des Baugrundstückes 500m ²	Bebauungsweise offen / geschlossen
max. GFZ 0,55	maximale Geschoßanzahl II

Mindestgröße des Baugrundstückes 200m ²	Bebauungsweise offen
max. GFZ 0,80	maximale Geschoßanzahl II

889

Tessendorfer Straße

892/2

700

Mag. Zl.: PL – 34/868/2021

Klagenfurt am Wörthersee, 24. Juni 2022

Integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „Wohnen Emmersdorf – Tessendorfer Straße“

Lfd. Nr. 18/B3/2018

ERLÄUTERUNGEN

Die von der beabsichtigten Flächenwidmungsplanänderung von Grünland-Land- und Forstwirtschaft in Bauland-Dorfgebiet betroffenen Grundflächen befinden sich im westlichen Anschluss an den Siedlungsverband der Ortschaft Emmersdorf im Nordwesten des Stadtgebietes, nahe der Feldkirchner Straße (B 95 Turracher Straße). Die Grundflächen werden derzeit bestimmungsgemäß als Landwirtschaftsflächen genutzt. Die benachbarten Flächenwidmungen lauten Grünland-Land- und Forstwirtschaft im Westen, Norden und Osten (hier Umwidmungsverfahren in Grünland-Erholungsfläche-Garten für die bestehenden Hausgärten laufend) und Verkehrsfläche im Süden.

Auf den östlich angrenzenden Grundstücken rückt die Wohnbebauung von Emmersdorf in Form einer lockeren Einfamilienhausbebauung heran. Südlich der als Verkehrsanbindung dienenden Tessendorfer Straße befindet sich ein zu den ortsansässigen Gärtnereibetrieben gehörender Baumbestand, wobei geplant ist, diesen als natürliche Grundlage für einen weiteren Betriebszweig heranzuziehen. Westlich und nördlich schließen land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen an. Der Waldbestand im Norden ist in der Biotopkartierung des Landes Kärnten als Eichen-Hainbuchenwald erfasst. Auf der Tessendorfer Straße verkehren tagsüber die städtischen Buslinien 30 und 33, welche gemeinsam mit den auf der Feldkirchnerstraße verkehrenden Regionalbuslinien (und der städtischen Abendlinie 93) über die nahe Haltestelle Schönfeld die Anbindung an den ÖPNV gewährleisten. Die nächstgelegenen Nahversorgungsstandorte befinden sich in ca. 2 km Entfernung.

Das Stadtentwicklungskonzept Klagenfurt 2020+ sieht auf den gegenständlichen Grundflächen westlich des bestehenden Siedlungsgebietes von Emmersdorf ein rund 4 Hektar großes Baulandpotenzial für eine geordnete Erweiterung der Ortschaft auf Grundlage eines Baukonzeptes und/oder Bebauungsplanes vor. Diese Siedlungsentwicklung soll hauptsächlich der Wohnfunktion dienen, es ist hier aber auch die Schaffung eines Nahversorgungsstandortes für Emmersdorf als Ziel formuliert. Die westliche und nördliche Grundstücksgrenze bilden den absoluten Siedlungsrand von Emmersdorf in diesem Bereich. Lt. zentralörtlicher bzw. funktionaler Gliederung der Landeshauptstadt ist Emmersdorf als Siedlungsbereich mit Entwicklungsfähigkeit (Wohn- und Versorgungsstandort über den eigenen Bedarf hinaus) eingestuft. Es liegen somit wichtige, raumplanungsbezogene Gründe für die Änderung des Flächenwidmungsplanes vor und besteht kein Widerspruch zu den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

Bereits im Jahr 2012 wurden auf der betreffenden Liegenschaft Baukonzepte für Einzelhausbebauungen mit einem kleinen Versorgungszentrum entwickelt. Neun Jahre später ging der Bauträger Kollitsch aus Klagenfurt daran, ein innovatives Wohnkonzept in Kombination mit einem Lebensmittelnahversorger, betreutem Wohnen und einer Kindertagesstätte zu entwickeln. Für den Planungsweg wurde ein geladener Wettbewerb bestritten, aus welchem das Architekturbüro Murero-Bresciano als Preisträger hervorging.

Das Baukonzept beruht auf einer Strukturanalyse der von Einfamilienhäusern geprägten Bestandsbebauung im näheren und weiteren Umfeld von Emmersdorf. Der Projektwerber gibt an, innovative



Wohnformen schaffen zu wollen, ohne die vorgefundene Bebauungsstruktur stören zu wollen. Es werde ein vielfältiges Wohnraumangebot für unterschiedliche Nutzergruppen geschaffen und werde der Fokus klar auf das Miteinander gelegt. Alternativ dazu soll, direkt an die Tessendorfer Straße angebunden, ein betreubarer Geschosswohnbau errichtet werden. Hier können Einzelwohnungen entstehen, die in Zusammenhang mit der restlichen Bebauung stehen. Generationenwohnen und seniorengerechtes Wohnen mit der Absicht Gemeinschaft zu erleben. Die Großeltern haben ihre eigene Wohnung in unmittelbarer räumlicher Nähe zu ihren Angehörigen. Der junge Erwachsene lebt unabhängig und dennoch in der Nähe zu seiner Familie.

Aus städtebaulicher Sicht beruht das Baukonzept auf einer zentralen Erschließungsachse, dem Anger. Dieser wird durch Einschnürungen und Aufweitungen zониert. Grüninseln, Verweilzonen und ein Belagswechsel schaffen einen lebendigen, das Miteinander fördernden Straßenraum. Neben dem Element des Angers, welcher als öffentlicher Freiraum einen sozialen Treffpunkt mit Aufenthaltsqualität darstellt, werden durch die Baukörperstellung vier halböffentliche identitätsstiftende Höfe gruppiert. Zwischen der Tessendorfer Straße und dem Anger entsteht im Nebenan zu einem Nahversorger samt Café, ein sozialer Treffpunkt mit Platzangebot sowie ein Park mit Kinderspielplatz. Das Erschließungskonzept mit zentralem Anger geht in Verteilerstraßen über, welche mit Alleebäumen und Puffergrün ausgestattet sind. Aus der Situierung der Einzelhaustypen samt Grenzwänden und Patios, resultiert ein gegliederter Übergang vom öffentlichen zum halböffentlichen Raum bis zum privaten Freibereich. Teile der Verkehrsflächen werden zur Verringerung von Hitzeinseln mit wassergebundenen Wegdecken befestigt. Das Projektgebiet soll im Sinne der Schaffung kurzer Wege mit der Dr.-Fischhof-Straße im bestehenden Siedlungsgebiet von Emmersdorf durch eine öffentlich nutzbare Fuß- und Radwegverbindung verbunden werden. Der naturschutzfachlich wertvolle Waldbestand im Norden bleibt erhalten und wird in dessen Vorfeld eine Grünfläche als Pufferzone ausgewiesen.

Insgesamt sollen 32 Einzelhäuser in teilweise gekoppelter Bauweise auf Grundstücken in einer Größe von ca. 500 bis 650 m² Größe entstehen. Der ruhende Verkehr wird partiell mit Sammelparkplätzen organisiert, lediglich die Zulieferung erfolgt direkt bis zu den Einzelhäusern.

Die Verkaufsfläche beim Lebensmittelmarkt samt Café beträgt maximal 600 m². Das Angebot von ca. 12 betreubaren Wohnungen wird in einem parallel zur Tessendorfer Straße verlaufenden zweigeschoßigen Baukörper untergebracht. Dieser übernimmt, wie der westlich gegenüber gelegene Lebensmittelmarkt auch die Funktion eines Lärmpuffers. An das den Straßenraum begleitende Wohngebäude soll eine Kinderbetreuungseinrichtung mit entsprechendem Freiflächenangebot angegliedert werden.