

ERLÄUTERUNGSBERICHT

„MATZENBERGER-HAUS – PARKGASSE (NEUVERORDNUNG 2024)“

1 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Die rechtliche Grundlage der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung findet sich im § 52 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021 (K-ROG 2021), LGBl. Nr. 59/2021.

§ 52 (1)

Wenn dies im Interesse der Zweckmäßigkeit, Raschheit, Einfachheit und Kostenersparnis gelegen ist sowie der Verwirklichung der im örtlichen Entwicklungskonzept festgelegten Ziele der örtlichen Raumplanung dient, darf der Gemeinderat mit Verordnung einen integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplan beschließen.

§ 52 (3)

Im Rahmen der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung sind in einem Verfahren sowohl die **Flächenwidmungen** der betroffenen Grundflächen als auch die **Bebauungsbedingungen** für jene Bauvorhaben festzulegen, die auf diesen Grundflächen ausgeführt werden sollen. Die Bebauungsbedingungen sind in Form eines Teilbebauungsplanes oder eines Gestaltungsplanes festzulegen. Die Flächenwidmungen dürfen nur im Einklang mit den Bestimmungen des 2. bis 4. Abschnittes des dritten Hauptstückes des K-ROG 2021 festgelegt werden, die Bebauungsbedingungen nur im Einklang mit den Bestimmungen des 7. Abschnittes des dritten Hauptstückes des K-ROG 2021.

§ 52 (4)

Für das Verfahren für den Beschluss eines integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplans gelten die Verfahrensvorschriften für den Beschluss über den Flächenwidmungsplan sinngemäß.

1.1 FLÄCHENWIDMUNGSPLANUNG

Im 2. bis 5. Abschnitt des Ktn. Raumordnungsgesetzes 2021 wird die Flächenwidmungsplanung geregelt, wobei unter Bedachtnahme auf das Örtliche Entwicklungskonzept die voraussehbaren wirtschaftlichen, sozialen, ökologischen und kulturellen Erfordernisse in der Gemeinde, die Auswirkungen auf das Landschaftsbild und das Ortsbild sowie die Erfordernisse einer zeitgemäßen landwirtschaftlichen Betriebsführung zu beachten sind.

In Anlage 1 sind der derzeitige Widmungsbestand, die Widmungsänderungen sowie der Flächenwidmungsplanentwurf dargestellt.

1.2 BEBAUUNGSPLANUNG

Im 7. Abschnitt des K-ROG 2021 werden die Bebauungsbedingungen normiert.

Sie sind den Erfordernissen des Landschafts- und Ortsbildes anzupassen und sind dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit entsprechend den örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Gemäß § 47 Abs. 6 sind eine Reihe von Bestimmungen obligatorisch aufzunehmen. Es sind dies die Mindestgröße der Baugrundstücke, die bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke, die Geschoßanzahl oder die Bauhöhe, sowie das Ausmaß der Verkehrsflächen. Je nach den örtlichen Erfordernissen dürfen gemäß § 48 Abs. 5 noch weitere Einzelheiten festgelegt werden, wie die Bauungsweise, der Verlauf der Verkehrsflächen, die Begrenzung der Baugrundstücke, die Baulinien, der Verlauf der Anlagen der Energieversorgung und der Fernmeldeeinrichtungen, Flächen für den ruhenden Verkehr, die Erhaltung und Schaffung von Grünanlagen und Vorgaben für die Geländegestaltung, die Lage von Jugend- und Kinderspielflächen und andere Gemeinschaftseinrichtungen, Vorgaben für die äußere Gestaltung baulicher Vorhaben (Firstichtung, Dachform, Dachdeckung, Dachneigung, Farbgebung, Begrünung u.Ä.), die Höhe der Erdgeschoßfußbodenoberkante für Wohnungen, Geschäftsräume u.Ä., die Art der Nutzung von baulichen Anlagen (Wohnungen, Handelsbetriebe, Dienstleistungsbetriebe u.Ä.) und den Ausschluss bestimmter Nutzungen zur Erhaltung oder Schaffung vielfältiger innerörtlicher Strukturen oder zur Vermeidung von Umweltbelastungen, Vorkehrungen zur Erhaltung und Gestaltung der charakteristischen Bebauungsstruktur und des Orts- und Landschaftsbildes, wie Festlegungen über die Dachform, Dachdeckung, Arkaden, Lauben, Balkone und Farbgebung, wenn entsprechende Festlegungen nicht bereits im generellen Bebauungsplan gemäß § 47 Abs. 7 erfolgt sind, sowie Vorgaben für eine bestimmte zeitliche Abfolge der Bebauung (Bebauungsstufen).

1.3 VERFAHREN

Für das Verfahren der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung gelten die Verfahrensvorschriften für die Erlassung und Änderung von Flächenwidmungsplänen (§§ 38 und 39, K-ROG 2021) sinngemäß mit der Maßgabe, dass sowohl die Festlegung von Flächenwidmungen als auch von Bebauungsbedingungen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Genehmigung der Landesregierung bedürfen. Die Genehmigung ist zu versagen, wenn Gründe nach § 38 Abs. 7 oder nach § 51 Abs. 7 vorliegen.

Für die Kundmachung von Verordnungen, mit denen integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanungen durchgeführt werden, gelten § 38 und § 51.

Demnach ist der Entwurf der Verordnung durch vier Wochen im Gemeindeamt zur allgemeinen Einsicht aufzulegen und im Internet auf der Homepage der Gemeinde bereitzustellen. Die Auflage ist durch Kundmachung bekanntzugeben. Die Kundmachung über die Auflage hat auch im elektronischen Amtsblatt der Gemeinde zu erfolgen. Die während der Auflagefrist beim Gemeindeamt gegen den Entwurf

schriftlich eingebrachten Einwendungen sind vom Gemeinderat bei der Beratung in Erwägung zu ziehen.

2 ZIELSETZUNGEN

Im Jahr 2013 wurde für einen Teil des gegenständlichen Planungsraumes bereits ein Teilbebauungsplan erlassen. Grund dafür war der Neubau des sogenannten Matzenberger-Hauses. Wegen der Konfiguration des Bauplatzes war es notwendig für dessen möglichst effiziente Nutzung Regeln außerhalb des Textlichen Bebauungsplanes festzulegen. Dieser Teilbebauungsplan wird nun aufgehoben und die Fläche des Planungsraumes wird in südöstlicher Richtung erweitert - die ursprünglichen Festlegungen bleiben inhaltlich aufrecht.

Nun ist geplant auch das südlich benachbarte Borghi-Haus zu revitalisieren. Das Ende des 16. Jahrhundert errichtete Gebäude war einst ein Adelssitz und stand bereits viele Jahre leer. In dem denkmalgeschützten Gebäude sollen Büros und Wohnungen errichtet werden, die äußere Erscheinung des Bauwerks bleibt dabei erhalten.

Das westlich an das Borghi-Haus angrenzende Gebäude wird hingegen durch einen Neubau ersetzt. Der geplante Bau nimmt die moderne Erscheinung des nördlich bestehenden Matzenberger-Hauses auf und erreicht ebenfalls vier Geschosse. Im neuen Gebäude sollen vorwiegend Büroflächen entstehen.

Im südlichen Bereich soll ein offenes und fassadenbegrüntes Parkhaus auf zwei Ebenen entstehen. Dieses nützt die vorhandene Geländesituation derart aus, dass die untere Ebene im Südwesten von der Parkgasse und die obere Ebene im Nordosten von der Parkgasse direkt erschlossen werden kann.

Formal wird anstelle des Teilbebauungsplanes ein integriertes Verfahren gewählt, da auf der südlichen Erweiterungsfläche des Planungsraumes für die Umsetzung des geplanten Projektes geringfügige Flächenwidmungsänderungen notwendig sind. Grundsätzlich gibt es keine Änderungen der im Jahre 2013 festgelegten Bebauungsbedingungen, doch wird das gesamte Dokument an die neue Gesetzesgrundlage des K-ROG 2021 angepasst und die Verordnung um jene Bestimmungen erweitert, die für die Bebauung des vergrößerten Planungsraumes, insbesondere für das unter Denkmalschutz stehende Borghi-Haus, erforderlich sind.

3 BESTANDSERHEBUNG

3.1 PLANUNGSRAUM

Der Planungsraum liegt im nordwestlichen Stadtgebiet von Sankt Veit an der Glan.

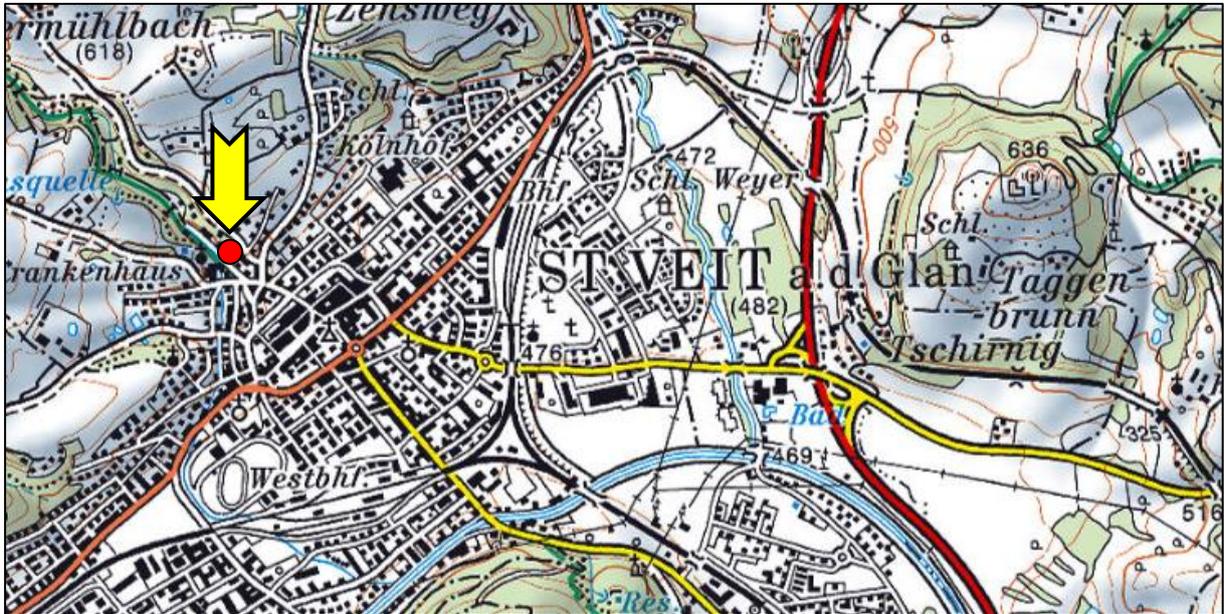


Abbildung 1: Lage im Großraum (Quelle: KAGIS)



Abbildung 2: Der Planungsraum am Luftbild (Quelle: KAGIS)

Der Planungsraum ist bereits zum überwiegenden Teil verbaut bzw. versiegelt. Im nördlichen Abschnitt befindet sich das sogenannte Matzenberger-Haus, das im Jahr 2013 neu errichtet wurde. Auf der Baufläche .188 befindet sich das denkmalgeschützte Borghi-Haus und westlich angrenzend daran ein leerstehendes Gebäude. Der südliche Abschnitt des Planungsraumes wird derzeit als Parkplatz genutzt.

Südlich der Parkgasse schließt der Gebäudekomplex des Krankenhauses der Barmherzigen Brüder an, südöstlich bestehen die Betriebshallen einer ehemaligen Tischlerei. Nordwestlich existiert ein viergeschoßiger Wohnbau.

3.2 NUTZUNGSEINSCHRÄNKUNGEN

Laut aktuellem Gefahrenzonenplan der WLW befindet sich der Planungsraum in einer Gelben Gefahrenzone. Entgegen des Datenstandes aus dem Flächenwidmungsplan wird das gegenständliche Areal jedoch nicht von einer Roten Gefahrenzone berührt. Zudem ist nördlich ein Brauner Hinweis aufgrund von Steinschlaggefahr verzeichnet.

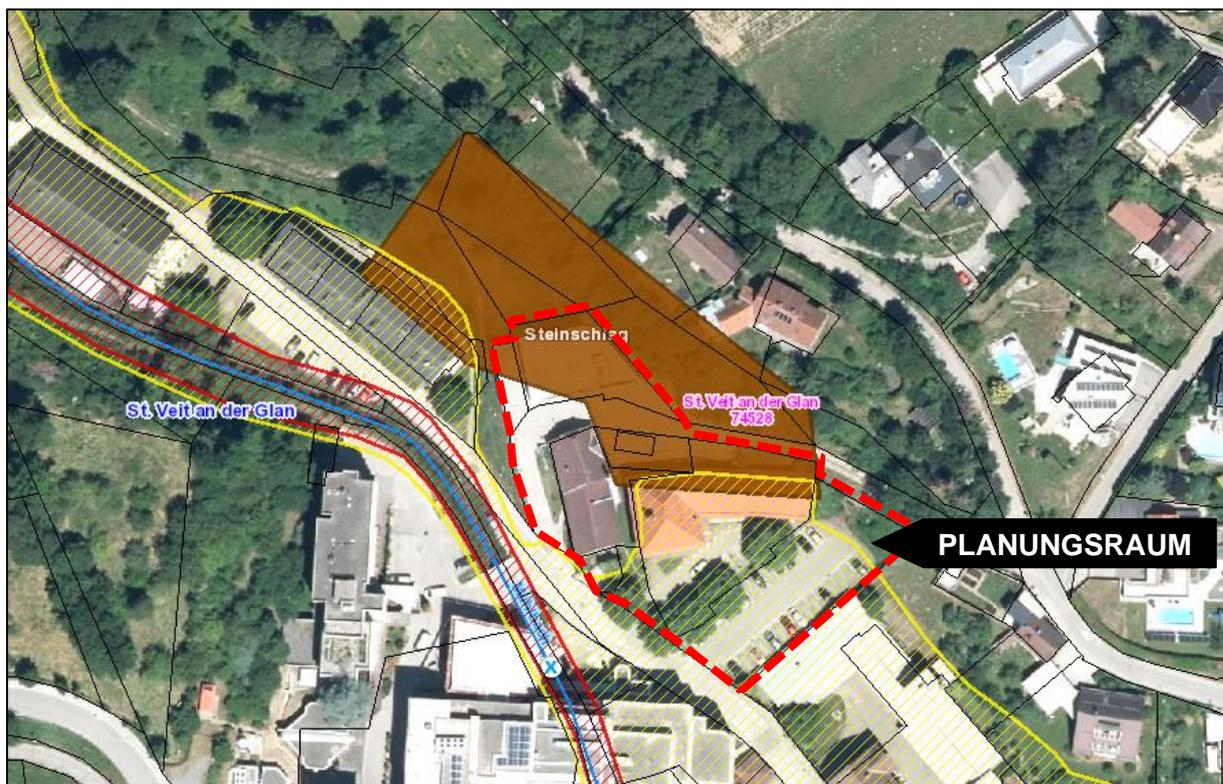


Abbildung 3: Gefahrenzonenplan WLW, Quelle KAGIS

3.3 GESETZLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

3.3.1 Örtliches Entwicklungskonzept

Das Örtliche Entwicklungskonzept (ÖEK) der Stadtgemeinde St. Veit an der Glan stammt aus dem Jahr 2014. Am Planungsraum ist das Bauland - Sondergebiet - Krankenanstalt als Bestandwidmung verzeichnet. Ansonsten werden keine speziellen Zielsetzungen festgelegt. Das Borghi-Haus ist als denkmalgeschütztes Objekt verzeichnet.

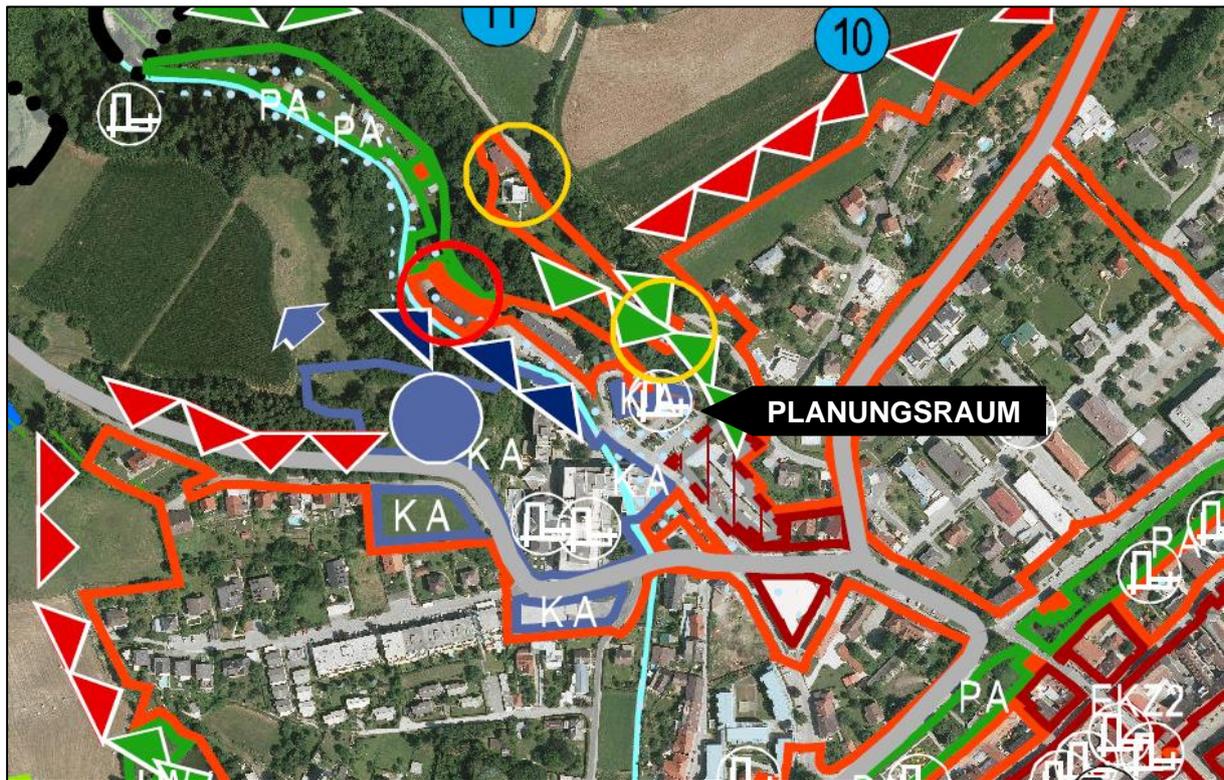


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Örtlichen Entwicklungskonzept 2014

4 PLANUNG

Geplant ist einerseits die Revitalisierung des Borghi-Hauses und andererseits ein Neubau.

Da das Borghi-Haus unter Denkmalschutz steht, bleibt die äußere Erscheinung weitestgehend erhalten, einzig das nach Norden gerichtete Dach wird mit einer Gaube geöffnet. Die Ansicht von Süden wird dabei nicht beeinträchtigt. Am südlich vorgelagerten Parkplatz sind zwei Parkebenen mit Fassadenbegrünung geplant.

Im Borghi-Haus sollen Wohnungen und Büros geschaffen werden, wobei die Büros im Erdgeschoß hauptsächlich von Süden erschlossen sind, die Wohnungen aufgrund des Höhenunterschiedes über Stege von Norden.

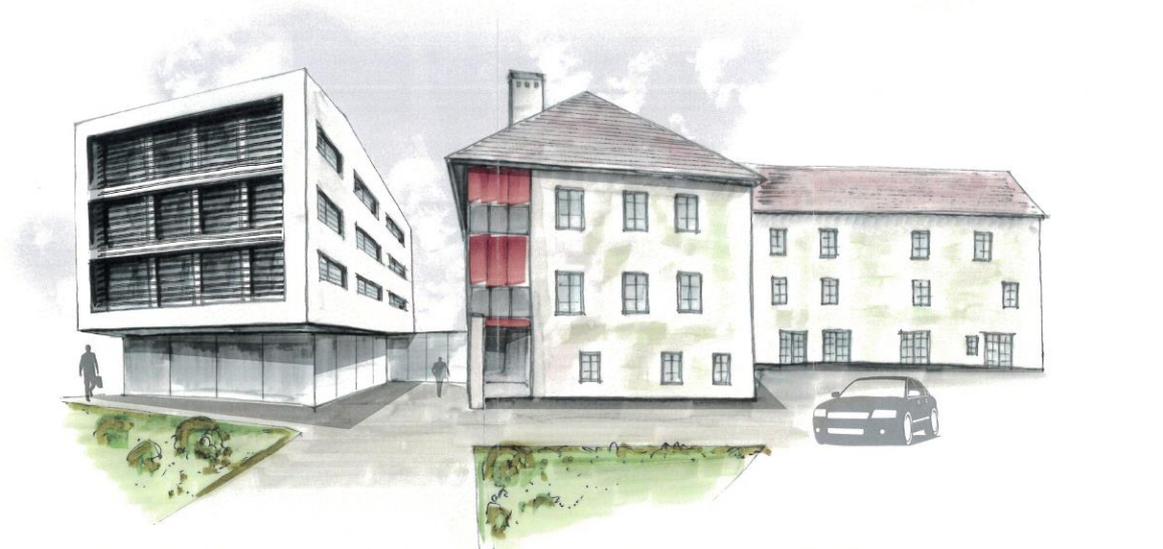


Abbildung 6: Schaubild Blickrichtung Norden mit Neubau und denkmalgeschütztem Borghi-Haus (Quelle: KOLLITSCH Architektur & Technik GmbH)

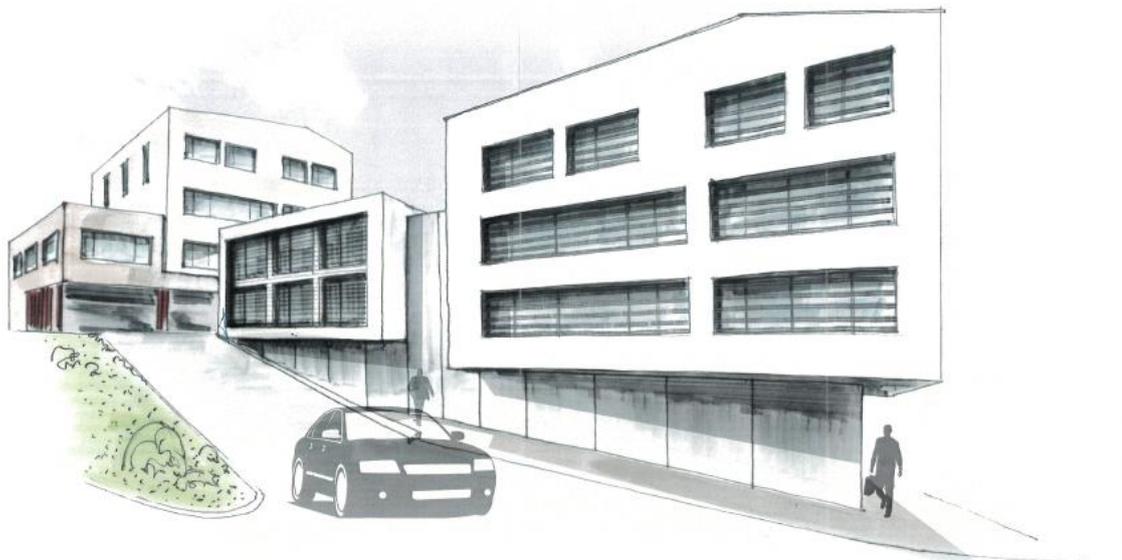


Abbildung 7: Schaubild Blickrichtung Osten mit bestehendem Matzenberger-Haus im Hintergrund und Neubau (Quelle: KOLLITSCH Architektur & Technik GmbH)

Auf dem südlich gelegenen Parkplatz soll nunmehr ein Parkhaus errichtet werden, das entweder von Süden für die untere Parkebene oder von Norden für die obere, nicht überdachte Parkebene erschlossen werden kann.



Abbildung 8: Schaubild/Ansicht Blickrichtung Nord (Quelle: KOLLITSCH Architektur & Technik GmbH)

5 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN FESTLEGUNGEN IN DER VERORDNUNG

zu § 4: Begriffsbestimmungen

Die Begriffsbestimmungen stimmen im Wesentlichen mit jenen der anderen geltenden Bebauungspläne inklusive Textlichem Bebauungsplan vom 28. Mai 2020 für das Gemeindegebiet von St. Veit an der Glan überein. Dies erfolgt im Sinne einer anzustrebenden Vereinheitlichung.

zu § 5: Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Regelung entspricht der Festlegung im Textlichen Bebauungsplan der Stadtgemeinde St. Veit an der Glan

zu § 6: Bauliche Ausnutzung

Die maximale Geschößflächenzahl von 2,0 entspricht der Stammverordnung aus dem Jahr 2013 und hat zum Ziel eine verdichtete Bebauung im zentralen Siedlungsbereich zu ermöglichen.

zu § 8: Geschoßanzahl und Gebäudehöhe

Die Festlegung der Geschoßanzahl und der Gebäudehöhe entspricht im Wesentlichen der bisher in diesem Gebiet bestehenden Bebauung. Insgesamt soll so eine effiziente Nutzung von Grund und Boden unter Berücksichtigung der Ortsbildverträglichkeit ermöglicht werden. Die Bestandsbauten (Matzenberger-Haus und Borghi-Haus) bleiben in Ihrem derzeitigen Volumen erhalten.

zu § 9: Baulinien

Die Bestimmungen, was außerhalb von Baulinien errichtet werden darf, wurden im Wesentlichen mit den diesbezüglichen Festlegungen in den Kärntner Bauvorschriften abgestimmt.

Die Baulinien bilden im überwiegenden Teil die bereits bestehende und teilweise denkmalgeschützte Bebauung ab. Diese ist zum Teil direkt an Grundstücksgrenzen gelegen und, und daher werden die heute geltenden Abstandsregeln nicht eingehalten.

Die westlich an das Borghi-Haus anschließende neu geplante Bebauung orientiert sich in der Lage am jetzt vorhandenen Altbestand.

Für das im Süden neu zu errichtende Parkhaus wird die Baulinie an der Grundstücksgrenze zum Nachbarn festgelegt, der bereits ein Betriebsgebäude an der Grundgrenze errichtet hat. Die Unterschreitung der Abstandsflächen wird als vertretbar erachtet, insbesondere da keine Aufenthaltsräume in einer Belichtung beeinträchtigt werden, das Parkhaus nicht höher als das bereits bestehende Gebäude ausgeführt wird, im Norden durch den Höhenunterschied im Gelände nicht in Erscheinung tritt und im Süden die Hälfte der Straßenbreite zur Einhaltung der Abstandsflächen herangezogen werden und hier als ortsüblich gesehen werden kann.

zu § 10: Verkehrsflächen

Der Stellplatzschlüssel entspricht den Festlegungen des Textlichen Bebauungsplanes 2020 der Stadtgemeinde St. Veit an der Glan.

zu § 13: Äußere Gestaltung

Die Projektplanung, die diesem Teilbebauungsplan als Grundlage vorliegend ist, ist grundsätzlich bereits mit dem Bundesdenkmalamt bzw. der Ortsbildpflegekommission abgestimmt und positiv beurteilt worden. Abänderungen bzw. Einreich- und Ausführungsplanung sind im Weiteren ev. erneut vorzulegen und freizugeben.

Im Bauverfahren ist insbesondere die Planung des Parkhauses hinsichtlich der brandschutztechnischen Erfordernisse zu überprüfen.

