



Stadtgemeinde St. Andrä

Bundesland Kärnten
Politischer Bezirk Wolfsberg

Integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung

„IGZ St. Andrä Süd – Erweiterung 2023“



Auftraggeberin

Stadtgemeinde St. Andrä
St. Andrä 100
9433 St. Andrä

Verfasser

RPK ZT-GmbH
Benediktinerplatz 10
9020 Klagenfurt am Wörthersee

GZ: 23033
Klagenfurt am Wörthersee, 20.12.2023

**Kundmachungs-
exemplar**

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Stadtgemeinde St. Andrä

vom, Zl.,

mit welcher die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung
„IGZ St. Andrä Süd – Erweiterung 2023“
erlassen wird

Aufgrund der Bestimmungen des § 52 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021 – K-ROG
2021, LGBl Nr. 59/2021, wird verordnet:

1. Abschnitt (Allgemeines)

§ 1

Geltungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für die Grundstücke Nr. 238/1, 332/1 und 332/3, alle KG 77263 Framrach, im Ausmaß von ca. 29.356 m².
- (2) Integrierende Bestandteile dieser Verordnung bilden die zeichnerischen Darstellungen über die Änderung des Flächenwidmungsplanes (Anlage 1: Umwidmungslageplan) sowie über die festgelegten Bebauungsbedingungen (Anlage 2).

2. Abschnitt (Flächenwidmung)

§ 2

Änderung des Flächenwidmungsplanes

Der Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde St. Andrä wird insofern geändert, als unter dem Punkt

- | | |
|---------------|--|
| 13a/D5.2/2023 | die Umwidmung des Grundstücks 238/1, KG Framrach, von Grünland für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Flächen in Bauland Industriegebiet mit dem Vorbehalt „nicht für UVP-Vorhaben gemäß K-UPG“, im Ausmaß von ca. 18.000 m ² |
| 13b/D5.2/2023 | die Umwidmung des Grundstücks 332/3 (4.641 m ²) und von Teilflächen des Grundstücks 332/1 (184 m ²), beide KG Framrach, von Bauland Gemischtes Baugebiet in Bauland Industriegebiet mit dem Vorbehalt „nicht für UVP-Vorhaben gemäß K-UPG“, im Ausmaß von insgesamt ca. 4.825 m ² |
| 13c/D5.2/2023 | die Umwidmung von Teilflächen des Grundstücks 332/1, KG Framrach, von Bauland Industriegebiet in Bauland Industriegebiet mit dem Vorbehalt „nicht für UVP-Vorhaben gemäß K-UPG“, im Ausmaß von ca. 6.531 m ² |

festgelegt wird.

3. Abschnitt (Bebauungsbedingungen)

§ 3

Mindestgröße der Baugrundstücke

- (1) Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 20.000 m².
- (2) Ausgenommen von der festgelegten Mindestgrundstücksgröße sind Baugrundstücke für infrastrukturelle Einrichtungen, die dem öffentlichen Interesse dienen.

§ 4

Bauliche Ausnutzung von Baugrundstücken

- (1) Die bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke ergibt sich aus der Baumassenzahl (BMZ).
- (2) Die maximal zulässige BMZ beträgt 8,0.

§ 5

Bebauungsweise

Als zulässige Bebauungsweise wird die offene Bauweise festgelegt.

§ 6

Bauhöhe

- (1) Die zulässige Gebäudehöhe wird durch die Festlegung der Bauhöhe als Höchsthöhe (Attikaoberkante) gemessen von der Eingangshöhe E00 bestimmt und ist aus der zeichnerischen Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen (Anlage 2) zu entnehmen.
- (2) Die Eingangshöhe E00 (Erdgeschoßfußbodenoberkante) wird mit 433,80 m über Adria festgelegt. Abweichungen von E00 im Umfang von +/- 0,40 m sind zulässig, wenn eine bautechnische oder nutzungsbedingte Begründung nachgewiesen werden kann.
- (3) Abweichend von den Bestimmungen in Abs. (1) dürfen notwendige technische Aufbauten wie Klima- und Lüftungsanlagen, Aufzugsüberfahrten u.ä. die jeweilige Attikaoberkante im technisch erforderlichen Ausmaß überschreiten.
- (4) Innerhalb der in der zeichnerischen Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen (Anlage 2) als Standortbereich Siloturm bezeichneten Fläche ist punktuell ein Turmbauwerk bis zu einer maximalen Bauhöhe von 24,00 m erlaubt. Mit dem Zeichen → V wird in der zeichnerischen Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen darauf hingewiesen.

§ 7

Baulinien

- (1) Es werden Baulinien für Hauptbaukörper, für Hauptbaukörper im Erdgeschoß und für Nebenukörper jeweils ohne Anbauverpflichtung festgelegt.
- (2) An die Baulinien kann mit der Außenwand eines Gebäudes herangebaut werden.

- (3) Ausgenommen von Abs. (1) sind bauliche Anlagen im Rahmen der Freiflächengestaltung, für infrastrukturelle Anlagen sowie für nicht raumbildende untergeordnete Baulichkeiten oder Bauteile.
- (4) Der Verlauf der Baulinien ist in der zeichnerischen Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen (Anlage 2) dargestellt.

§ 8

Dachformen

Als Dachform wird das Flachdach mit einer Neigung von maximal 7° festgelegt.

§ 9

Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen

- (1) Die fahrwegmäßige Erschließung erfolgt über die nördlich angrenzende Gemeindestraße (Wegeparzelle Nr. 333/3, KG Framrach).
- (2) Die Anzahl der nachzuweisenden KFZ-Stellplätze wird wie folgt festgelegt:
 - 1 Stellplatz je 50 m² Nutzfläche für Büro- und Geschäftsräume
 - 1 Stellplatz je 120 m² Nutzfläche für Werkstätten und Produktionshallen
- (3) Bei der Errichtung von Zufahrtstoren ist von dem geschlossenen Zufahrtstor bis zur Straßengrundgrenze ein Mindestabstand von 5,00 m einzuhalten.

§ 10

Baugestaltung

- (1) Bei Gebäudelängen von über 100,00 m ist die Gliederung der Fassade durch Materialität oder Farbgebung anzustreben.
- (2) Die Fassadenfarbgebung hat in gedeckten Farbtönen zu erfolgen. Grelle Farben sind ausgeschlossen.
- (3) Abweichend von den Bestimmungen in Abs. (2) ist die Verwendung von Farbtönen im Logo und Schriftzug (Corporate Identity) des betreibenden Unternehmens erlaubt.
- (4) Die zulässige Höhe von Logo und Schriftzug des betreibenden Unternehmens darf maximal 15 % der Höhe der jeweiligen Außenwand einnehmen und die Attikaoberkante nicht überschreiten.
- (5) Im Zufahrtsbereich ist die Errichtung zweier freistehender Werbepylone im Ausmaß von höchstens 7,00 m Höhe und 2,50 m Breite zulässig.
- (6) Dachflächen, sofern sie nicht durch technische Aufbauten oder Oberlichter belegt sind, sind möglichst für Photovoltaik- bzw. Solaranlagen zu nutzen. Bei der Gebäudestatik sind die entsprechenden Traglasten zu beachten.

§ 11

Gestaltung von Außenanlagen

- (1) Die in der zeichnerischen Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen (Anlage 2) mit einem Bepflanzungsgebot für die Randeingrünung belegten Flächen sind als Grünfilter mit standortgerechter Pflanzenauswahl zu bepflanzen, sodass ein reich strukturiertes Grünband entsteht.
- (2) Außenflächen für die Parkierung sind mit heimischen bzw. standortgerechten Laubbäumen (Qualitäten: Ho.mB/Co, 20/25) zu bepflanzen, sodass auf je angefangene 6 KFZ-Stellplätze ein Baum kommt.
- (3) Freiflächen für die Retention von Oberflächenwässer sind von den Bepflanzungsgeboten in den Abs. (1) und (2) ausgenommen.
- (4) Flächen für Platz- und Außengestaltungen sowie für den ruhenden Verkehr, sofern sie nicht der notwendigen Erschließung dienen, sind mit sickerfähigen Oberflächenmaterialien auszuführen.

§ 12

Art der Nutzung von Gebäuden

Die zulässige Nutzung aller entstehenden Gebäude und baulichen Anlagen wird nach den Bestimmungen des § 22 K-ROG 2021, LGBl Nr. 59/2021 (Bauland Industriegebiet) festgelegt.

§ 13

Lärmschutz

- (1) Innerhalb des Geltungsbereiches ist der flächenbezogene Schallleistungspegel L_w , A,eq auf den Grundstücken
Nr. 332/1 und 332/3, KG Framrach,
tags 55 dB(A)/m², abends 50 dB(A)/m² und nachts 45 dB(A)/m²
Nr. 238/1, KG Framrach von
tags 65 dB(A)/m², abends 60 dB(A)/m² und nachts 55 dB(A)/m²
einzuhalten.
- (2) Die in der Stellungnahme des schalltechnischen Gutachtens von DI Dr. Moschik ZT GmbH vom 08.09.2023, Befund Nr.: 2023/094047 beschriebenen lärm mindernden Maßnahmen sind verbindliche Grundlagen für alle betrieblichen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches.

4. Abschnitt (Schlussbestimmungen)

§ 14

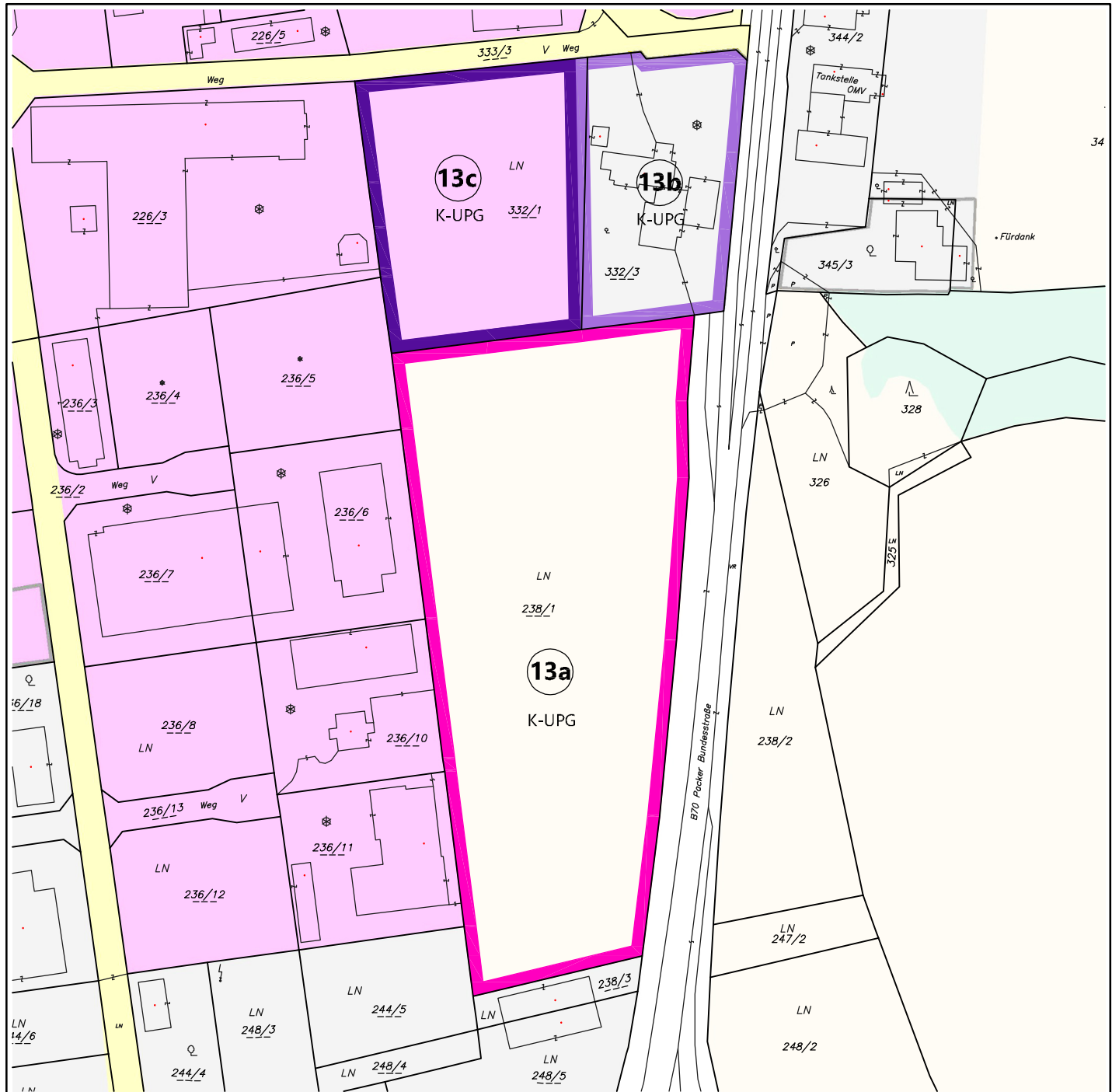
Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronischen Amtsblatt der Stadtgemeinde St. Andrä in Kraft.

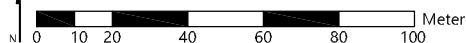
Die Bürgermeisterin

Maria Knauder

(-Amtssignatur-)



Maßstab 1:2000



Bearbeitung: FAL/TRÖ Datum: 07.08.2023 Plannummer: 13/D5.2/2023 - 23033

	Umwidmung von	Umwidmung in	KG	Grundparzelle	Ausmaß in m ²
13a	Grünland für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche	Bauland Industriegebiet Vorbehaltsfläche - nicht für UVP-Vorhaben gemäß K-UPG	77263 Framrach	238/1	18.000
13b	Bauland - Gemischtes Baugebiet	Bauland Industriegebiet Vorbehaltsfläche - nicht für UVP-Vorhaben gemäß K-UPG	77263 Framrach	332/1 tlw.	184
			77263 Framrach	332/3	4.641
13c	Bauland - Industriegebiet	Bauland Industriegebiet Vorbehaltsfläche - nicht für UVP-Vorhaben gemäß K-UPG	77263 Framrach	332/1 tlw.	6.531

Kundmachung

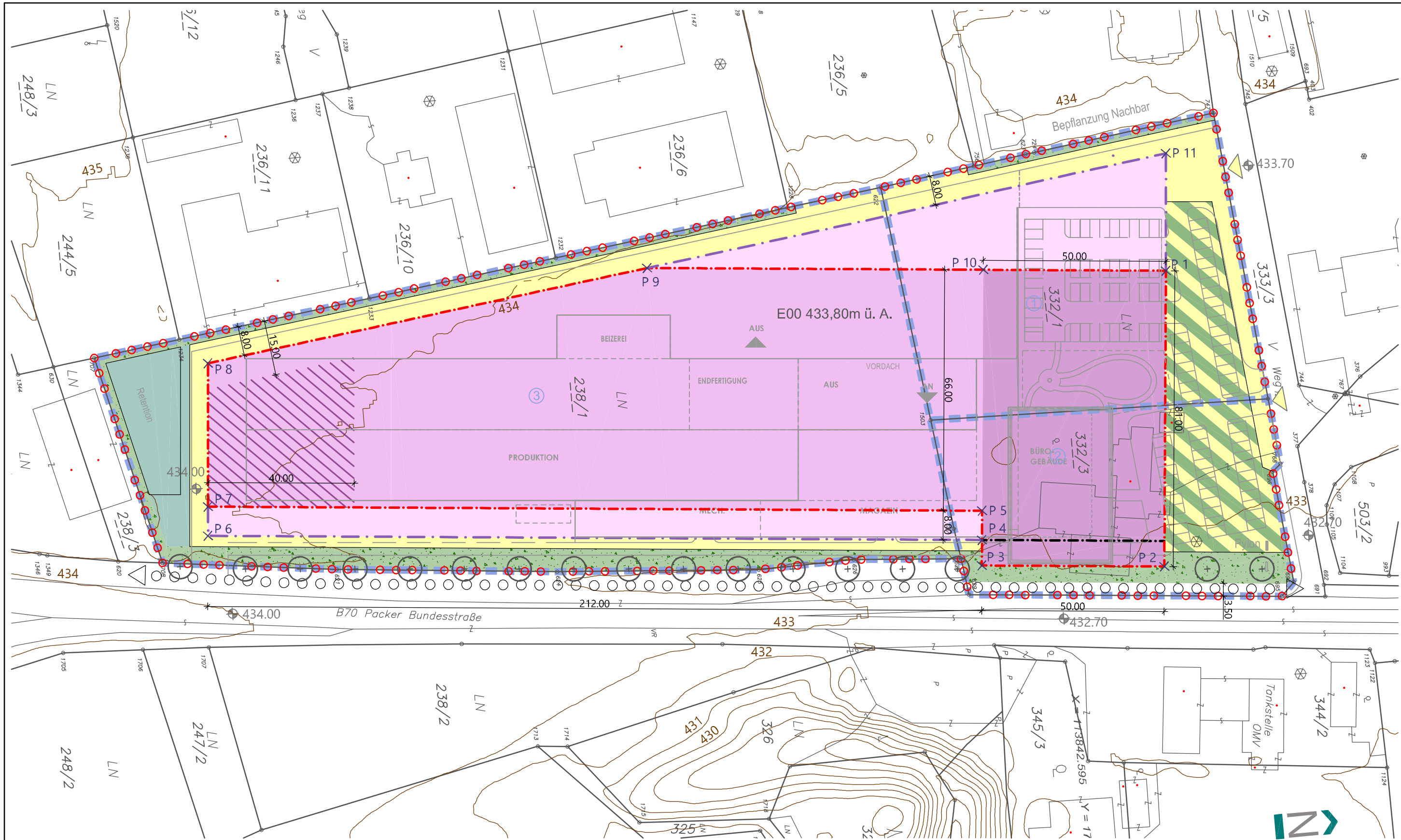
von: bis:

Genehmigungsbeschluss

vom:

Genehmigungsvermerk

vom: Zahl:



Lärmschutz: ■ ■ ■ ■ Grenze unterschiedlicher Teilflächen

	Grundstück	Fläche	flächenbez. Schallleistungspegel L _{wA,eq}			Schallleistungspegel L _{wA}		
			tags	abends	nachts	tags	abends	nachts
①	332/1	4872 + 184 m²	55	50	45 dB(A)/m²	92	87	82 dB(A)
②	332/3	4.641 m²	55	50	45 dB(A)/m²	92	87	82 dB(A)
③	238/1	18.000 m²	65	60	55 dB(A)/m²	108	103	98 dB(A)

Bebauungsbereich	
Mindestgröße der Baugrundstücke: 20.000 m²	Bebauungsweise offen
Baumassenzahl (BMZ): max. 8.0	Bauhöhen max. 16.00m max. 15.00m max. 12.00m
Art der Nutzung lt. Widmung	

Absteckpunkte Baulinie		
P1	X = 113761.939	Y = 179517.985
P2	X = 113842.595	Y = 179510.528
P3	X = 113837.992	Y = 179460.740
P4	X = 113831.022	Y = 179461.385
P5	X = 113823.056	Y = 179462.121
P6	X = 113811.501	Y = 179250.234
P7	X = 113803.531	Y = 179250.928
P8	X = 113764.414	Y = 179254.335
P9	X = 113748.854	Y = 179376.448
P10	X = 113757.336	Y = 179468.197
P11	X = 113729.897	Y = 179520.775



Stadtgemeinde St. Andrä

Integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung
„IGZ St. Andrä Süd - Erweiterung 2023“

Anlage 2

Zeichnerische Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen

- Geltungsbereich
- Baulinie ohne Anbauverpflichtung für Hauptbaukörper
- Baulinie ohne Anbauverpflichtung für Hauptbaukörper im Erdgeschoß
- Baulinie ohne Anbauverpflichtung für Nebengebäude
- Bebaubare Fläche im Bauland Industriegebiet mit dem Vorbehalt "nicht für UVP-Vorhaben gemäß K-UPG"
- Standortbereich Siloturm → (V)
- Interne Verkehrsfläche
- Bepflanzungsgebot für die internen Verkehrsflächen
- Bepflanzungsgebot für die Randeingrünung
- Fläche für die Retention
- Sonstige Darstellungen
- Kataster
- Zufahrt/Ausfahrt
- Rad- und Fußweg
- Bebauungsvorschlag
- Baumreihe
- Höhenschichtlinien
- Verweis auf den Wortlaut der Verordnung
- Maßkoten in Meter
- Geländebezugspunkt, Höhenkote in Metern über Adria
- Koordinatenpunkte der Baulinie (GK M31)

Betroffene Parzellen: 238/1, 332/1, 332/3, alle KG 77263 Framrach
Gesamtfläche des Planungsgebietes: ca. 29.356 m² (lt. DKM)

Anlage zur Verordnung des Gemeinderates der Stadtgemeinde St. Andrä

Vom _____ Zahl _____

Der Bürgermeister

Tag der Kundmachung der Verordnung im elektronischen Amtsblatt der Stadtgemeinde St. Andrä

Bearbeitet: Fal / Trö
Plannummer: 23033_TBPL
Datum: 20.12.2023

0 10 20 30 40 50m
Maßstab: 1:1000

RPK ZT-GmbH
RaumPlanung RaumKultur
Benediktinerplatz 10, 9020 Klagenfurt am Wörthersee
Tel +43 463 595857 office@rpk-ztat www.rpk-ztat

Erläuterungen

1. Ausgangslage und Zielsetzung

Die Industrie- und Gewerbezone St. Andrä Süd (IGZ) entstand in den 1990er Jahren nach Fertigstellung der A2 Südautobahn mit Anschlussstelle St. Andrä, wodurch der Standort eine hohe verkehrliche Lagegunst erlangte. Zwischenzeitlich hat sich die IGZ zu einem bedeutenden Wirtschaftsstandort im östlichen Kärnten entwickelt und umfasst mehrere namhafte Unternehmen mit hunderten Arbeitsplätzen. Durch die absehbare Inbetriebnahme der Koralmbahn sowie aufgrund der zunehmenden Intensivierung der Verflechtungen in Richtung Steiermark und Slowenien, gewinnt der Standort IGZ weiter an Bedeutung.

Konkret besteht ein Erweiterungsinteresse eines am Standort ansässigen Industrie-anlagenbauunternehmens. Nach längerer Standortsuche konnte nunmehr eine Fläche erworben werden, die in unmittelbarer Nachbarschaft zum Bestandsbetrieb anschließt. Hierdurch können sowohl die bestehenden Synergien innerhalb der IGZ genutzt als auch der gesamte Unternehmensstandort in der Gemeinde bzw. Region gehalten werden.

Das Planungsgebiet liegt zentral in der IGZ und umfasst die Grundstücke 238/1, 332/1 und 332/3, alle KG Framrach, die bereits zum Teil gewidmet und auch bebaut sind. Der noch nicht gewidmete Teil ist im Widmungs- bzw. Siedlungsgefüge als Baulücke einzustufen. Es handelt sich demnach um eine Schließung des Siedlungskörpers, welche keiner weiteren verkehrlichen Aufschließungserfordernisse bedarf.

Geplant ist eine Produktionshalle mit den erforderlichen Manipulationsflächen und ein Bürogebäude mit vorgelagertem Grün- und Freiflächenbereich sowie Flächen für die Besucher- und Mitarbeiterparkplätze. Insgesamt soll dem Areal ein hoher Gestaltungsanspruch zukommen. Nach außen soll das Betriebsareal eingegrünt und entsprechend der erforderlichen Oberflächenwasserverbringung mit einem Retentionsbecken ausgestaltet werden. Entlang der B70 Packer Straße wird ein Fuß- und Radweg mit straßenbegleitender Baumreihe berücksichtigt. Hierzu liegt bereits ein ausgearbeiteter Vorentwurf vom Architekturbüro Krainer ZT GmbH vor, der als Grundlage für die weitere Planung dient.

Mit der Erweiterungsabsicht ist die Neuausweisung von ca. 18.000 m² Bauland für die industrielle Nutzung sowie die Änderung der Widmungskategorie von ca. 4.825 m² erforderlich. Das gesamte Planungsgebiet wird mit Vorbehalt „nicht für UVP-Vorhaben gemäß K-UPG“ belegt, um Vorhaben, welche die Umwelt im besonderen Maß in Anspruch nehmen, von vorherein ausschließen zu können.

Im Hinblick auf das Gesamtausmaß wird das Vorhaben im integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanverfahren gemäß § 52 K-ROG 2021 abgehandelt.

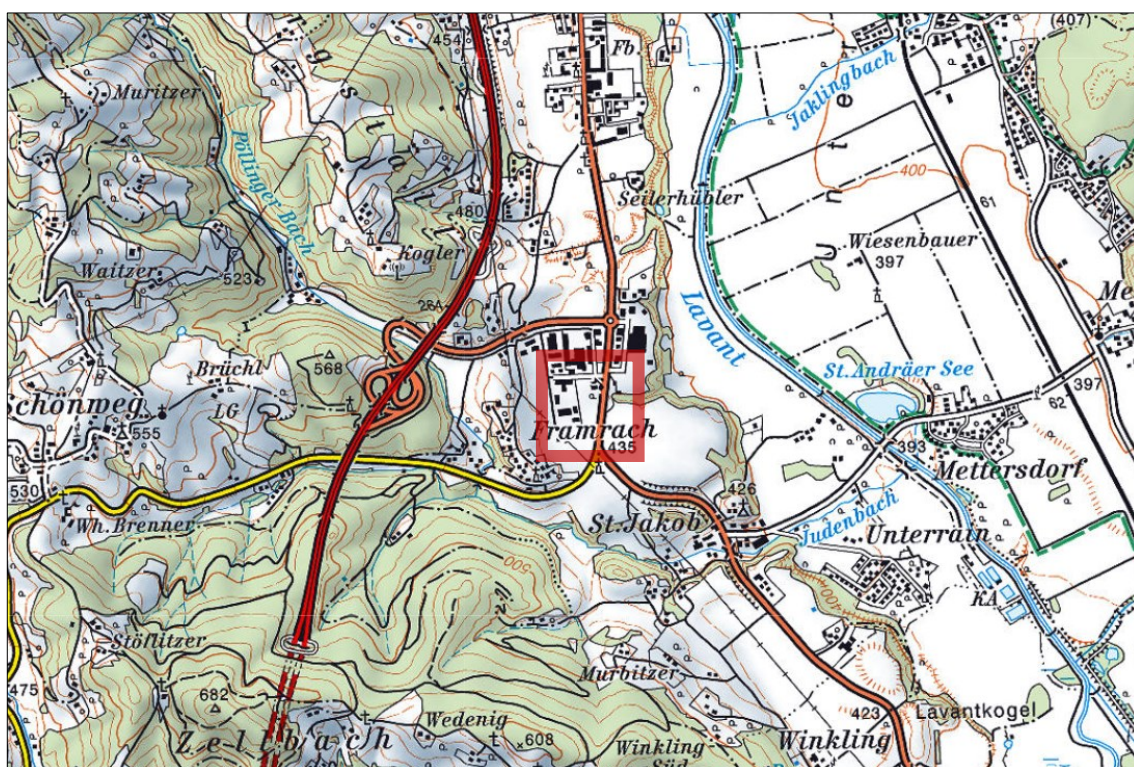
Wesentliche Zielsetzungen der Verordnung sind:

- Geordnete baulichen Entwicklung und Aufschließung
- Behebung und Vermeidung von Nutzungskonflikten
- Sicherstellung der gestalterischen Qualitäten von Gebäuden und Außenanlagen
- Sicherung des Fuß- und Radweges entlang der B70
- Widmungskonforme Verwertung der Baulandreserve
- Schaffung einer Rechtsnorm, mit der die administrative, juristische und fachliche Umsetzung der künftigen Bebauung gewährleistet wird

2. Lage und Beschreibung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet umfasst ca. 2,9 ha und liegt innerhalb der Industriezone St. Andrä Süd (IGZ), welche im Wesentlichen von der B70 Packer Straße Richtung Osten begrenzt wird. Die IGZ befindet sich in verkehrlicher Gunstlage im mittleren Lavanttal an der A2-Anschlussstelle St. Andrä. Über die Landesstraße B70 und in weiterer Folge über die L135 St. Pauler Straße können alle wichtigen Destinationen erreicht werden. Als Potenzial ist der rund 4 km entfernte zukünftige Bahnhof Lavanttal zu erwähnen, wodurch eine hochrangige Anbindung an das Schienenverkehrsnetz entsteht. Jedoch besteht für die IGZ kein Bahnanschluss für den Güterverkehr.

Historisch bestand auf dem heutigen Areal der IGZ nur ein Gasthaus- und Beherbergungsbetrieb, der auf die Durchgangsverkehre der alten B70 ausgerichtet war. Mit dem Autobahnbau ist die ursprüngliche Rastplatz-Funktion verloren gegangen, sodass sich der Betrieb nicht adäquat weiterentwickeln konnte. Mit der vorliegenden Planung werden die Flächen des ehemaligen Gasthaus- und Beherbergungsbetriebes mitbeansprucht und dem neuen Betriebsgelände zugeschlagen. Die bestehende Bausubstanz soll mangels Funktion und Erhaltungswürdigkeit abgetragen werden. Insgesamt werden damit weitere Nutzungskonflikte zwischen Wohnen/Beherbergung und der industriellen Tätigkeit behoben.



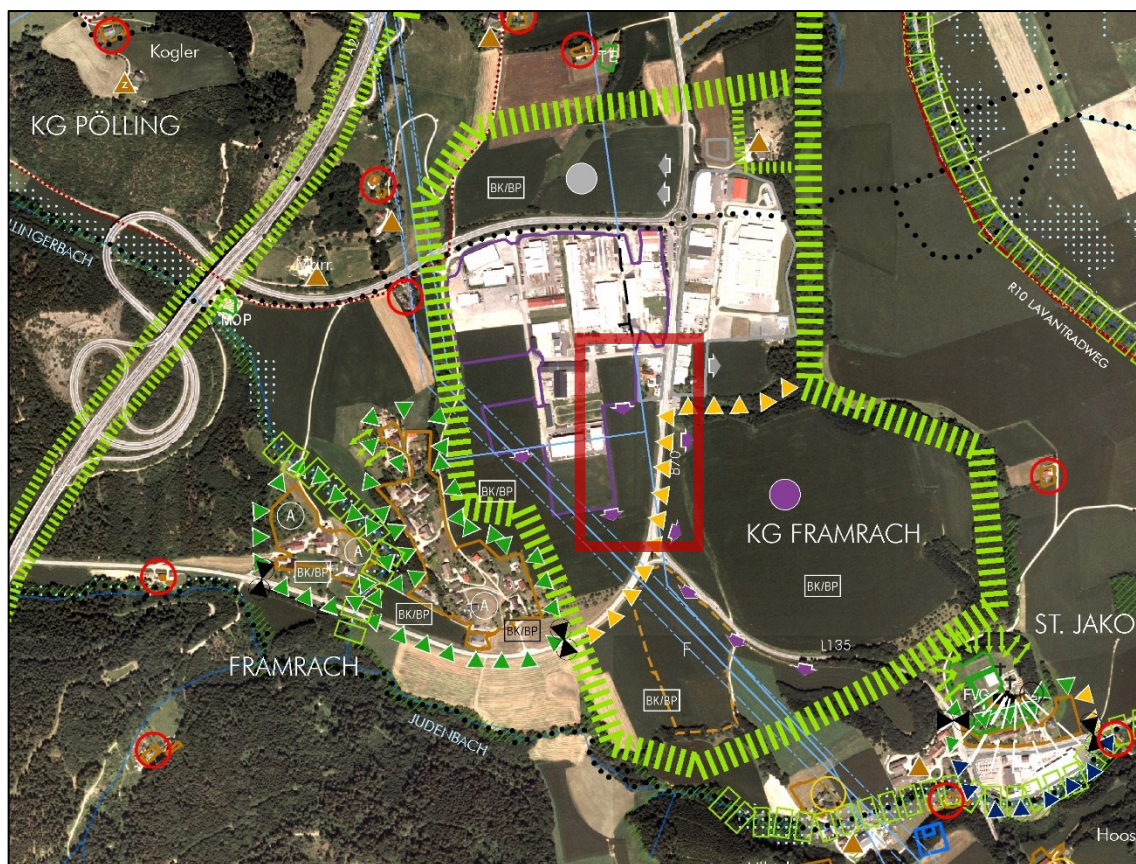
Lage im Raum (Quelle: ÖK50 KAGIS)

Naturräumlich ist die besondere Lage auf den ebenen Flächen der Geländeterrasse des mittleren Lavanttales anzumerken. Östlich des Planungsgebietes beginnt ein Geländeeinschnitt als Teil der markanten Hangkante zum tieferliegenden Talboden.



Ansicht Gst. Nr. 332/3, KG Framrach, mit ehem. Gasthaus (Quelle: google streetview)

3. Örtliches Entwicklungskonzept



Ausschnitt rechtsgültiges ÖEK 2010

Im Örtlichen Entwicklungskonzept der Stadtgemeinde St. Andrä aus dem Jahr 2010, liegt der Bereich innerhalb von Siedlungsgrenzen. Die Entwicklungsrichtung wird von Nord nach Süd festgelegt.

In der Funktionalen Gliederung zum ÖEK 2010 wird der gegenständliche Bereich als „Vorrangstandort für Industrie und Gewerbe“ (siehe violetttes Rechteck in der Plandarstellung) dargestellt.



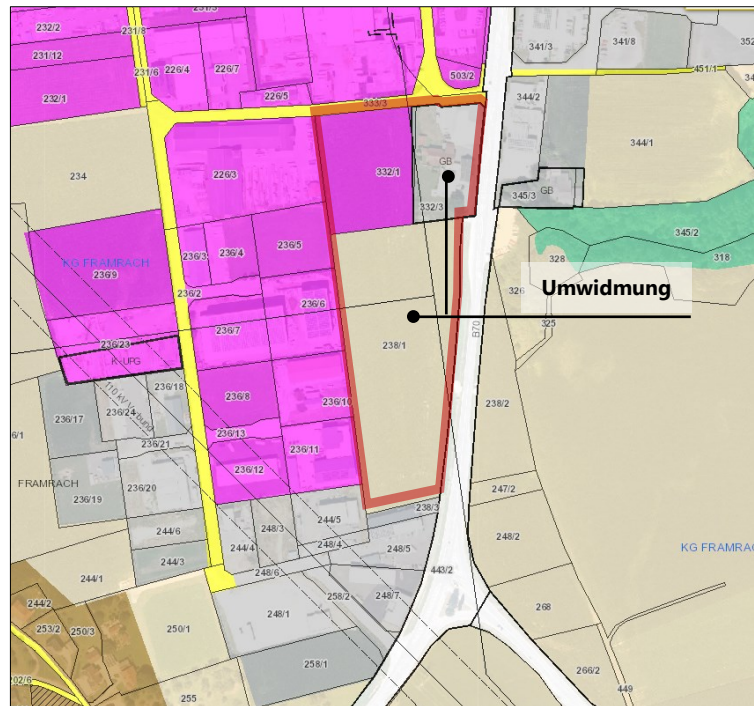
Ausschnitt Funktionale Gliederung im ÖEK 2010

4. Flächenwidmungsplan

Im rechtswirksamen Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde St. Andrä (Bescheid 3Ro-100/4-1999, Widmungsstand 2023) sind innerhalb des Planungsgebietes folgende Widmungskategorien ausgewiesen:

Teilflächen im Norden:
Bauland Industriegebiet
(unbebaut) und Gemischtes
Baugebiet (Gasthaus)

Teilflächen im Süden:
Grünland – Für die Land- und
Forstwirtschaft bestimmte
Flächen



Flächenwidmungsplan (Quelle: KAGIS)

Im Zuge des integrierten Umwidmungsverfahrens (VP13/D5.2/2023) soll das gesamte Planungsgebiet als Bauland Industriegebiet ausgewiesen werden. Dazu ist eine Änderung der Widmungskategorie der derzeit als Gemischtes Baugebiet gewidmeten Flächen erforderlich. Der Gesamtbereich soll mit dem Vorbehalt „nicht für UVP-Vorhaben gemäß K-UPG“ belegt werden.

5. Gefahrenzonen



Hinweiskarte Oberflächenabfluss (Quelle: KAGIS)

Innerhalb des Planungsgebietes verlaufen keine Gefahrenzonen für Hochwässer oder sonstigen Gefährdungen gemäß Forstgesetz.

Gemäß Hinweiskarte zum Oberflächenabfluss (AKL Abt. 12) lässt sich eine mäßige Gefährdung ableiten. Auch aus der Umgebung bestehen keine angrenzenden Gefährdungsbereiche, die auf das Planungsgebiet Einfluss nehmen könnten.

6. Begründung zu den verordneten Festlegungen

In der vorliegenden integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung werden vom „Allgemeinen textlichen Bebauungsplan“ der Stadtgemeinde St. Andrä vom 21.12.2021, Zahl: 031-3/III/2021, abweichende Bebauungsbedingungen festgelegt.

Auf die abweichenden Bebauungsbedingungen wird explizit hingewiesen.

ad § 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Nr. 238/1, 332/1 und 332/3, alle KG 77263 Framrach, mit folgenden Flächenausmaßen laut Grundbuch:

GP	Fläche
332/3	4.641 m ²
332/1	6.715 m ²
238/1	18.000 m ²
Summe	29.356 m ²

ad § 2 Änderung des Flächenwidmungsplanes

Das Planungsgebiet ist nur im Umfang der Grundstücke Nr. 332/1 und 332/3, beide KG Framrach, zu circa einem Drittel als Bauland gewidmet.

Im Zuge der Umwidmung (VP 13/D5.2/2023) soll das gesamte Planungsgebiet als Bauland Industriegebiet ausgewiesen werden. Dazu ist die Änderung der Widmungskategorie Gemischtes Baugebiet und die Umwidmung von Grünland – Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche des Grundstücks Nr. 238/1, KG Framrach, erforderlich.

Zur Klarstellung des Ausschlusses von UVP-relevanten Vorhaben wird das gesamte Planungsgebiet mit dem Vorbehalt „nicht für UVP-Vorhaben gemäß K-UPG“ belegt.

ad § 3 Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 20.000 m².

Grundstücksteilungen werden für diesen Bereich grundsätzlich nicht vorgesehen (Ausnahme bilden Baugrundstücke für infrastrukturelle Einrichtungen), um die städtebauliche Gesamtkonzeption des entstehenden Baukörperkomplexes sicherzustellen. Durch den geplanten länglichen Baukörper wird eine „Riegelwirkung“ erzeugt, die nach außen einen hohen Emissionsschutz gewährleistet. Zudem entsteht städtebaulich eine Randbebauung, die das kleinteilig strukturierte Innere des Gewerbegebietes einfasst und nach außen einen homogenen ruhigen Abschluss im Übergang zur offenen Landschaft bewirkt. Teilungen sind auch im Hinblick auf die mangelnde verkehrliche Erschließbarkeit von der B70 nicht zielführend.

ad § 4 Bauliche Ausnutzung von Baugrundstücken

Zur Festlegung der baulichen Ausnutzung der Baugrundstücke wird auf die Baumassenzahl (BMZ) zurückgegriffen. Die BMZ ist das Verhältnis der Baumasse zur Fläche des Baugrundstücks (§ 47 Abs. 9 K-ROG 2021). Als Baumasse gilt der oberirdisch umbaute Raum bis zu den äußeren Begrenzungen des Baukörpers. Alle volumensbildende Flächen sind in die Baumasse einzurechnen, auch wenn sie nur überdacht sind. Ein Baugrundstück ist ein im Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde St. Andrä zur Gänze oder zum Teil als „Bauland“ gewidmetes Grundstück. Auch zwei oder mehrere einer Einlagezahl zugeschriebene Grundstücke können ein Baugrundstück darstellen.

Auf Basis der angrenzenden Bebauungsstrukturen und der festgelegten Bebauungsdichten angrenzender rechtskräftiger Teilbebauungspläne sowie aufgrund von Projektunterlagen in Verbindung mit den vorgesehenen Baufeldern und Bauhöhen wird eine BMZ von maximal 8,0 festgelegt.

Im „Allgemeinen textlichen Bebauungsplan“ der Stadtgemeinde St. Andrä ist abweichend davon eine Geschoßflächenzahl von 1,2 für Industriegebiet zulässig.

ad § 5 Bebauungsweise

Als zulässige Bebauungsweise wird die offene Bauweise festgelegt. Mangels der Möglichkeit von Grundstücksteilungen sind andere Bebauungsweisen nicht vorgesehen.

ad § 6 Bauhöhe

Die Bauhöhe wird als Höchsthöhe in Metern festgelegt. Bezugspunkt ist die Erdgeschoßfußbodenoberkannte E00 mit 433,80 m ü. A. Die festgelegte Höhenentwicklung staffelt zwischen 12 m bis 16 m Bauhöhe. Ein Schwerpunkt bildet das Bürogebäude im Norden als städtebaulicher Akzent sowie die langgestreckte Produktionshalle mit abschirmender Wirkung. Die Höhenentwicklung ist der umliegenden Bebauung entsprechend der zentralen Lage innerhalb der IGZ angepasst, so dass keine unmittelbaren Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild bestehen.

Überschreitungen der Bauhöhe für technisch notwendige Aufbauten sind grundsätzlich zulässig, jedoch nur im Umfang ihres nachweislich betriebsnotwendigen Ausmaßes. Aufbauten sollen möglichst in einem Abstand zur Innenkontur der Attikaoberkante errichtet werden, um vom äußeren Erscheinungsbild keine optische Überhöhung der zulässigen Bauhöhe auszulösen.

Auf dem südlichen Teilbereich der bebaubaren Flächen ist punktuell die Errichtung eines Siloturms bzw. Turmbauwerks erlaubt. Betriebsbedingt sind zur Montage besonders hoher Anlagen erhöhte Werkrauminnenbereiche erforderlich. Um einer Beeinträchtigung der Nachbarschaft durch diese punktuellen „Überhöhung“ vorzubeugen, ist der Bereich für den Silo- bzw. Turmbau gemäß den Abstandsbestimmungen der Kärntner Bauordnung - K-BO 1996 in Verbindung mit den Kärntner Bauvorschriften - K-BV von den Nachbargrenzen abzurücken. Der in der Planzeichnung hierfür gekennzeichnete Bereich weist einen Abstand von 15 m zur westlichen Grundgrenze auf.

ad § 7 Baulinien

Das Gefüge der bebaubaren Flächen wird entsprechend der städtebaulichen Grundkonzeption festgelegt und in folgende unterschiedliche Baulinien jeweils ohne Anbauverpflichtung gegliedert:

- Baulinie für Hauptbaukörper umfasst den bebaubaren Bereich für die Bürogebäude- und die Produktionshallen.

- Baulinie für Hauptbaukörper im Erdgeschoß begrenzt das Ausmaß der nördlichen Bebauung (Bürogebäude) in der Erdgeschoßzone. Dadurch wird die Leichtigkeit eines in den Obergeschoßen auskragenden Baukörpers bewirkt. Zudem findet ein Abrücken zum geplanten Fuß- und Radweg bzw. zum Landesstraßengrundstück (B70) statt, um bessere Sichtbeziehungen zu wahren. Schlussendlich wird auch ein städtebaulicher Akzent geschaffen, mit dem eine repräsentative Torsituation zum „IGZ Kernbereich“ vermittelt werden kann.
- Baulinie für Nebenukörper umfasst betriebliche Nebuanlagen, wie Überdachungen für An- und Ablieferungen, Lagerplätze, Gas-, Umwelt- und Energiestationen sowie weitere betriebliche Baulichkeiten und Bauteile, die auf den sogenannten Manipulationsflächen zum Hauptbetrieb situiert werden.

An die Baulinien kann mit der Außenwand eines Gebäudes herangebaut werden. Der Verlauf der Baulinien orientiert sich an den Abstandsflächen gemäß Kärntner Bauordnung 1996 - K-BO 1996, LGBI. Nr. 62/1996 idF. LGBI. Nr. 77/2022 in Verbindung mit den Kärntner Bauvorschriften – K-BV, LGBI. Nr. 56/1985 idF. LGBI. Nr. 77/2022.

Außerhalb der Baulinien sind Anlagen der Freiflächengestaltung (Kunstobjekte, Platzmobiliar, Pergola, Stützmauern etc.), der Infrastruktur (Verkehrswege, Parkplätze, Rampen, Einhausungen von Müllsammelstellen, Fahrradabstellplatzüberdachungen, Tiefgaragenrampengebäude etc.) und sonstiger nicht raumbildender untergeordneter Baulichkeiten und Bauteile (z.B. Beschilderung der Betriebsstätte) zulässig.

ad § 8 Dachformen

Es ist das Flachdach zulässig. Unter Flachdächern bzw. flachgeneigten Dächern sind Dachformen bis zu einer Dachneigung von maximal 7° zu verstehen. Die Festlegung der Dachform dient zur Sicherstellung einer möglichst „ruhigen“ Dachlandschaft im gewerblich-industriell geprägten Gebiet.

ad § 9 Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über öffentliches Gut (Wegeparzelle Nr. 333/3, KG Framrach) im Norden und wird von dort zur B70 Packer Straße abgeleitet. Der Verkehrsknoten ist auf die zu erwartenden Verkehre ausgelegt.

Abweichend vom „Allgemeinen textlichen Bebauungsplan“ der Stadtgemeinde St. Andrä wird die Anzahl der nachzuweisenden KFZ-Stellplätze neuen Berechnungen zu Grunde gelegt. Die Abweichungen werden durch die Erfahrungswerte aus dem Bestandsbetrieb, der zu erwartenden Wechselnutzung aufgrund des Schichtbetriebes und den abschätzbaren Mobilitätsverhalten begründet. Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Inbetriebnahme der Koralmbahn beabsichtigt wird, einen durchgängigen Fuß- und Radweg zwischen Bahnhof und der Stadt St. Andrä als alternatives Mobilitätsangebot bereitzustellen.

Der Nachweis wird zwischen Nutzflächen für Büro- und Geschäftsräume und für Werkstätten und Produktionsflächen entsprechend eines durchschnittlichen Flächenbedarfes je KFZ bzw. Beschäftigten ermittelt. Für das konkrete Bauvorhaben werden rund 110 Stellplätze vorgesehen.

In der Planzeichnung wird entlang der B70 ein ca. 3,50 m breiter Fuß- und Radweg vorgesehen, dessen genauer Verlauf im Zuge des Bauverfahrens zum Straßenprojekt zu konkretisieren ist.

ad § 10 Baugestaltung

Die Baugestaltung zielt grundsätzlich auf die Sicherstellung der Qualitäten der geplanten Baukörper ab.

Das Baufeld hat eine Nordsüd-Ausdehnung von insgesamt rund 257,0 m. Aufgrund dessen sind Fassaden von Baukörpern mit einer Gebäudelänge von über 100,0 m möglich. In diesem Falle sind Gebäudefassaden zu gliedern. Die Gliederung kann durch die Verwendung verschiedener Materialität oder Farbgebung von Fassadenabschnitten erfolgen, sofern keine bauliche Gliederung durch Gebäudeversatz oder unterschiedlichen Höhen erreicht werden kann. Es gilt im Erscheinungsbild eine verträgliche Maßstäblichkeit zu bewirken, die mit dem Orts- und Landschaftsbild vereinbar ist. Infolgedessen wird die Verwendung von gedeckten Farbtönen für Fassaden vorgeschrieben. Grelle Farben werden grundsätzlich ausgeschlossen, außer sie finden sich im Logo oder Schriftzug des betreibenden Unternehmens wieder. Auch hier wird wiederum eine Größenbegrenzung für Logo oder Schriftzug sowie dessen Positionierung innerhalb der Fassadenfläche festgelegt.

Zur weiteren Sicherstellung der angestrebten architektonischen Qualität werden die Ausmaße für freistehende Werbeflyer beschränkt.

Aus klimatischen und energetischen Gründen sind Dachflächen entweder möglichst zu begrünen oder durch Photovoltaik- bzw. Solaranlagen zu nutzen.

ad § 11 Gestaltung von Außenanlagen

Die Bestimmungen zur Begrünung sehen eine Randeingrünung nach außen zur B70 Packer Straße vor. Der im Norden befindliche Eingangs- und Stellplatzbereich ist zu begrünen und mit Bäumen zu bepflanzen.

Zur Verringerung des versiegelten Anteils sind Flächen für die Platz- und Außengestaltung sowie für den ruhenden Verkehr vorwiegend bzw. nach Möglichkeit mit sickerfähigen Oberflächenmaterialien auszuführen.

Entlang der B70 wird die Pflanzung einer repräsentativen Baumreihe zur Gestaltung des Straßenraumes empfohlen. Da die Baumreihe außerhalb des Geltungsbereiches auf Landesstraßengrund und in Verbindung mit dem geplanten Geh- und Radweg entlang der B70 erfolgen muss, wird auf konkrete Festlegungen verzichtet.

ad § 12 Art der Nutzung von Gebäuden

Die Art der Nutzung wird widmungskonform als Bauland Industriegebiet (§ 22 K-ROG 2021, LGBl Nr. 59/2021) festgelegt.

ad § 13 Lärmschutz

Als Grundlage für die Festlegungen zum Lärmschutz dient die ergänzende Stellungnahme des schalltechnischen Gutachters DI Dr. Erich Moschik ZT GmbH vom 08.09.2023, Befund Nr. 2023/094047, welche auf das lärmtechnische Gutachten vom 23.09.2021, Befund Nr. 2021/094076 aufbaut. Im Jahr 2021 wurden sämtliche Potenzialflächen des IGZ hinsichtlich ihrer Widmungskonformität geprüft. Aufbauend darauf wurde eine Fortschreibung des Gutachtens vorgenommen.

Entsprechend den gutachterlichen Ausführungen ist der flächenbezogene Schallleistungspegel und Schalleistungspegel wie folgt einzuhalten:

Grundstück	Fläche	flächenbez. Schallleistungsp. $L_{w,A,eq}$			Schallleistungspegel $L_{w,A}$		
		tags	abends	nachts	tags	abends	nachts
332/1	4872 + 184 m ²	55	50	45 dB(A)/m ²	92	87	82 dB(A)
332/3	4.641 m ²	55	50	45 dB(A)/m ²	92	87	82 dB(A)
238/1	18.000 m ²	65	60	55 dB(A)/m ²	108	103	98 dB(A)

In der vorliegenden Stellungnahme werden zur Einhaltung der Emissionsprognosewerte und damit in Folge die Immissionswerte bei dem nächstgelegenen Nachbarn (Wohnhaus Framrach 28) folgende Maßnahmen erforderlich, die im Bauverfahren bzw. im gewerberechlichen Verfahren umzusetzen sind:

- Akustische Ausstattung erforderlich:

Wände: 2-schalige Ausführung mit einem bewerteten Schalldämmmaß R'_{w} von 42 dB(A)

Dach: 2-schalige Ausführung mit einem bewerteten Schalldämmmaß R'_{w} von 42 dB(A) innen offenporig -8 dB absorbierend

Fenster: Isolierglas, mindestens 4/8/4 mit einem R'_{w} von 30 dB(A)

Sektionaltor: Isoliert ausgeführt, mit einem bewerteten Schalldämmmaß R'_{w} von 26 dB(A)

Dachgauben: 2-schalige Ausführung, mit einem bewerteten Schalldämmmaß R'_{w} von 26 dB(A)

- Während des Betriebes sind Fenster geschlossen zu halten und Tore nur für den kurzen Zeitraum der Durchfahrt zu öffnen
- Für Zu- und Abluftanlagen sind Schalldämpfer vorzusehen, so dass an den Zu-/Abluftöffnungen ein Schallleistungspegel von $L_{w,A} = \max. 67$ dB(A) eingehalten wird.
- Eventuelle Außenanlagen wie z.B. Filter sind ebenfalls schallisoliert auszuführen um einen Schallleistungspegel von $L_{w,A} = \max. je 67$ dB(A) einhalten zu können.
- Sämtliche Zu-/Abluftöffnungen sowie lärmrelevante Außenanlagen sind an der Westseite der Produktionshallen zu positionieren. Sollten sie am Dach der Halle stationiert werden, so müssen deren Öffnungen nach Westen gerichtet werden.

ad § 14 Inkrafttreten

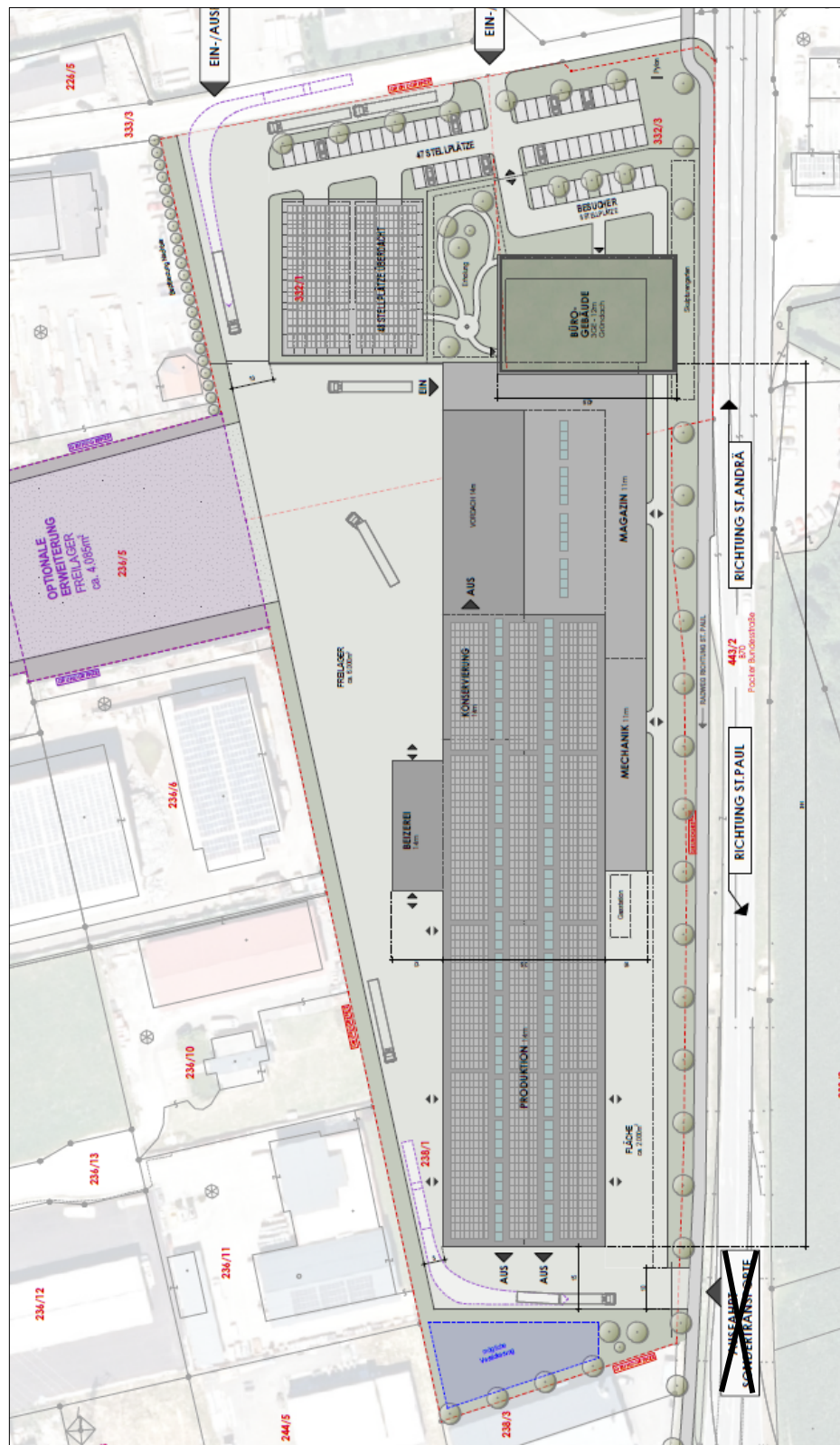
Mit den Schlussbestimmungen wird das formale Inkrafttreten dieser Verordnung geregelt.

7. Kundmachungsexemplar

Vorliegendes Kundmachungsexemplar vom 20.12.2023 wurde gegenüber dem vorgeprüften Verordnungsentwurf vom 07.11.2023 aus städtebaulichen Gründen geringfügig adaptiert. Kleine Änderungen ergaben sich beim Verlauf der Baulinien (Anlage 2), welche zur Wahrung der Abstandserfordernisse im südwestlichen Planungsgebiet nunmehr restriktiver festgelegt wurden. Weiters wurden die zulässigen Dachformen (§ 8) auf das Flachdach bzw. flachgeneigte Dach beschränkt und die Dachneigung mit max. 7° festgelegt, um eine ruhige Dachlandschaft sicherzustellen. Darüber hinaus wurde die Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 3) auf 20.000 m² erhöht, um eine Aufparzellierung des Planungsgebietes zu vermeiden und die städtebauliche Gesamtkonzeption des entstehenden Baukörperkomplexes sicherzustellen. Mangels der Zulässigkeit von Teilungen wurde die Bebauungsweise (§ 5) auf die offene Bauweise beschränkt. Schließlich wurde aus Ortsbildgründen in § 10 Abs. 4 die maximale Höhe von Logo und Schriftzug des betreibenden Unternehmens auf 15% der Höhe der jeweiligen Außenwand herabgesetzt.

Anhang

Vorentwurf Architekt Krainer ZT GmbH



Lageplan