

Erläuterungen

zur Verordnung des Gemeinderates der Stadtgemeinde Wolfsberg vom, Zahl: 030-02-D/...../.....

1. Ausgangslage und Zielsetzung

Die Raiffeisenbank Mittleres Lavanttal eGen beabsichtigt in der Bezirksstadt Wolfsberg für ihre Bankhauptanstalt ein neues Gebäude zu errichten. Zu diesem Zweck wurden die Grundstücke 13/4 und 13/3, beide KG 77242 St. Jakob, am Wolfsberger Bahnhofplatz erworben. Die Grundflächen der Parzelle 13/4 sind derzeit vorwiegend unbebaut und werden als Privatgarten genutzt. Auf der Parzelle 13/3 befindet sich das sogenannte gründerzeitliche Pfundnerhaus, welches dem Platz abgewendet zur südlich anschließenden Herberthstraße ausgerichtet ist.

Der unbebaute Grundstücksteil ist durch den Abriss eines vorgelagerten Gebäudes im Rahmen der Umgestaltung des Bahnhofplatzes in den 2010er Jahren entstanden. Seitdem klafft das Grundstück als Baulücke in den Platzbereich. Durch den geplanten Neubau wird ein Lückenschluss vollzogen, der im Anschluss an die bestehenden Geschäftshäuser den Platzraum baulich schließt und gleichzeitig die zentralörtliche Funktion des gesamten Bereiches stärkt.

Aufgrund dieser sensiblen städtebaulichen Situation wurde ein Wettbewerb durchgeführt, aus dem das Siegerprojekt der ARGE N17 Architektur Rigler Architektur ZT-KEG und Arch. DI Erich Mörtl hervorging.

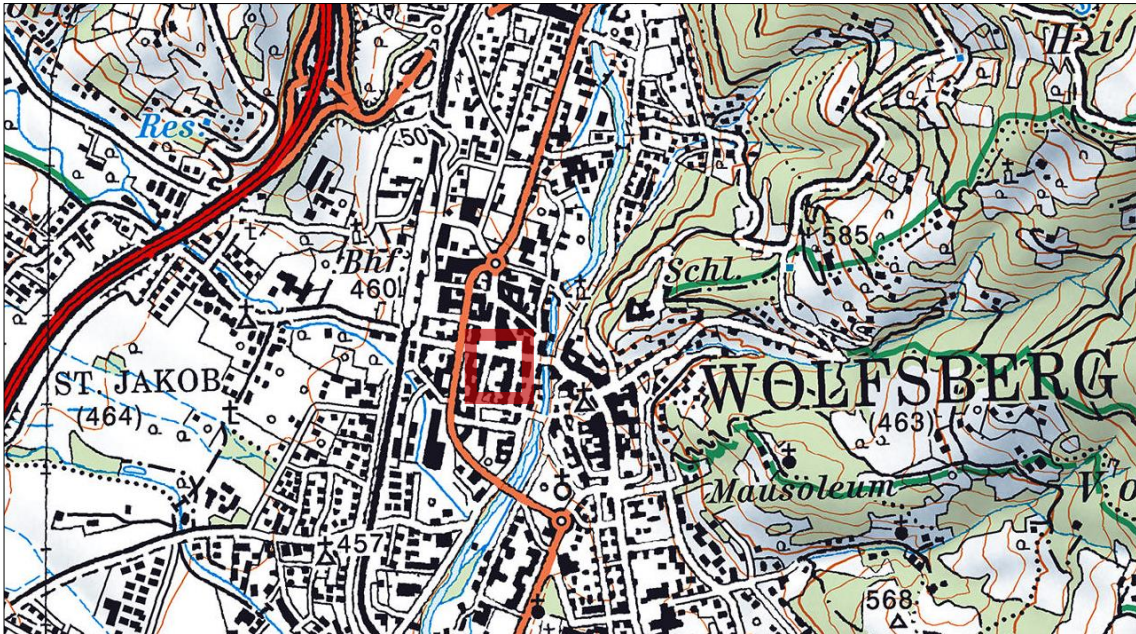
Nunmehr ist es Aufgabe, die Qualität des Entwurfs mittels Rechtsplan sicherzustellen. Aus diesem Grunde ist die Erstellung eines Teilbebauungsplanes im Sinne einer Änderung des „generellen Bebauungsplanes“ der Stadtgemeinde Wolfsberg erforderlich.

Wesentliche Zielsetzungen der Neuverordnung sind:

- Einfügen des konkreten Neubauprojektes in das sensible Gefüge des Bahnhofplatzes unter Berücksichtigung des Bestandsgebäudes (Pfundnerhaus) an der Herberthstraße
- Angemessene Höhenentwicklung und Schaffung von Übergängen zum baulichen Bestand der unmittelbaren Umgebung
- Einbeziehung der Funktionalität von Nutzungen zwischen Neubau und umgrenzenden Platzbereich (Wegebeziehungen, Abstellflächen, Infrastrukturanlagen, Zugänge)
- Beachtung des Hochwasserschutzes, Vermeidung von Schadenspotenzial
- Sicherstellung der gestalterischen Qualitäten von Gebäude und Außenanlagen
- Gewährleistung der zentralörtlichen Nutzung von Gebäuden und baulichen Anlagen im Sinne der Stadtkernstärkung und -belebung
- Widmungskonforme Verwertung einer Baulandreserve, Schließung einer Baulücke
- Schaffung einer Rechtsnorm, mit der die administrative, juristische und fachliche Umsetzung der künftigen Bebauung gewährleistet wird

Lage und Beschreibung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt am Bahnhofplatz im Stadtkern von Wolfsberg. Die umliegenden Flächen entsprechen der gründerzeitlichen Erweiterung der mittelalterlichen Altstadt östlich der B70 Packer Straße. Es handelt sich um eine Blockrandbebauung mit innerstädtischem Charakter.



Lage des Planungsgebietes (Quelle: ÖK50 KAGIS)

Konkret umfasst das Planungsgebiet die Grundstücke 13/4 und 13/3, beide KG 77242 St. Jakob.

Nördlich grenzt ein Geschäftshaus mit Handelsnutzungen im Erdgeschoß an. Weiter nördlich am Ende des Bahnhofplatzes liegt das innerstädtische Einkaufszentrum „Tenorio“. Gegen Westen wird der Platzbereich durch Bahnhofgebäude und Gleisanlagen begrenzt. Südlich verläuft die Herberthstraße (L137 St. Jakobstraße) mit straßenbegleitender gründerzeitlicher Blockrandbebauung.

Das gegenständliche Grundstück 13/4, KG 77242 St. Jakob, ist derzeit vorwiegend unbebaut und wird als Privatgarten genutzt. Der Gebäudebestand ist nicht erhaltenswert und soll im Rahmen des Neubaus abgetragen werden. Das Grundstück 13/3, KG 77242 St. Jakob, umfasst das gründerzeitliche Pfundnerhaus, welches zur Bestands-sicherung in den Geltungsbereich dieses Teilbauungsplanes mit aufgenommen wird.

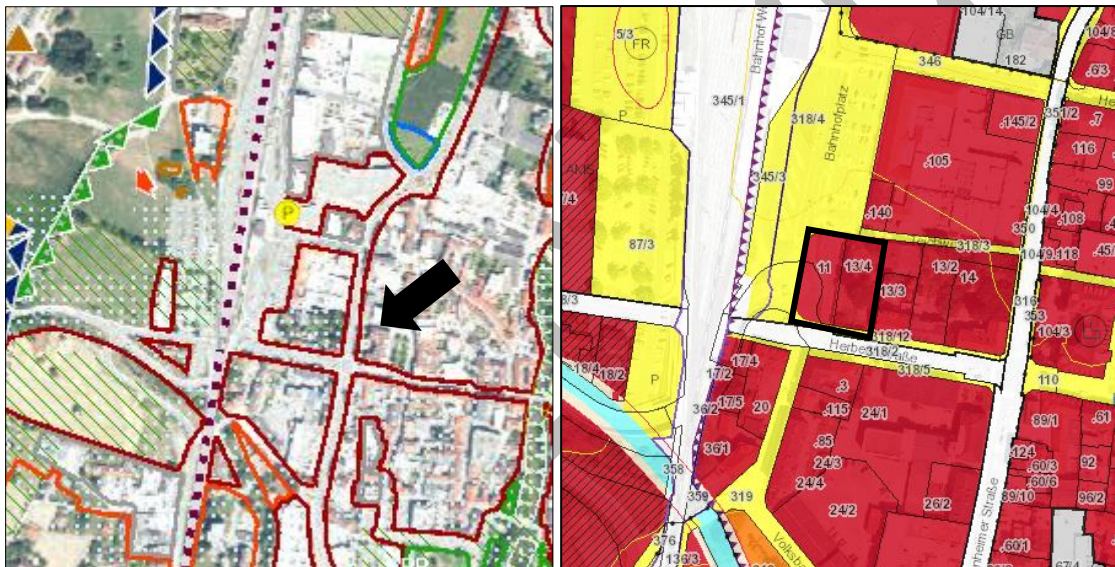


Das Gelände ist nahezu eben. Der Unterschied zwischen nördlichem und südlichem Straßenniveau beträgt ca. 1,00 m. Verkehrlich wird das Planungsgebiet durch die Herberthstraße, durch die Seitenfahrbahn am Bahnhofplatz und als rückwärtige Erschließung durch den Teichweg erschlossen. Technische Infrastrukturen sind vorhanden.

Der Bahnhofplatz wurde im südlichen Bereich vor wenigen Jahren mit einer Kreisverkehrsanlage neu organisiert. Im Rahmen der Neugestaltung konnte das vorliegende Projekt noch nicht berücksichtigt werden. Daher sind die unmittelbar angrenzenden Verkehrsflächen, Gehsteige u.ä. auf die angedachte Funktion des Gebäudes anzupassen.

Das Planungsgebiet ist als zentralörtlicher Standort strukturell gut erschlossen. Es besteht eine gute fußläufige Anbindung zum Stadtkern mit sämtlichen Ausstattungen einer Bezirksstadt. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist durch Bahnhof und Busbahnhof gegeben. Es ist anzumerken, dass durch die Inbetriebnahme der Koralmbahn die Erreichbarkeit im Bahnverkehr signifikant gesteigert wird.

2. Planungsvorgaben



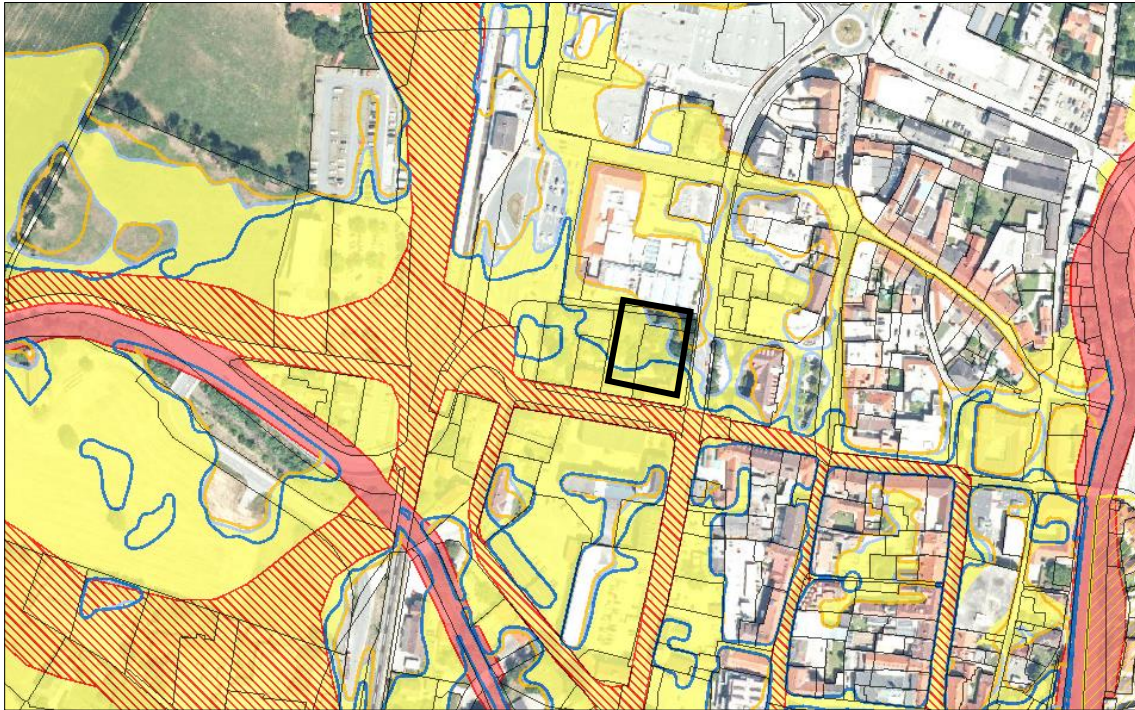
Ausschnitt rechtsgültiges ÖEK 2010

Flächenwidmungsplan (Quelle: KAGIS)

Im Örtlichen Entwicklungskonzept der Stadtgemeinde Wolfsberg aus dem Jahr 2010 wird das Planungsgebiet der zentralörtlichen Funktion zugewiesen. Mit der Punktsignatur wird auf den Gefahrenzonenbereich hingewiesen.

Im Flächenwidmungsplan sind die betreffenden Grundflächen als Bauland Geschäftsgebiet ausgewiesen. Die Baulandwidmung ragt aufgrund des ehemaligen Gebäudebestandes in die heutige Platzfläche des Bahnhofplatzes hinein. Es wird beabsichtigt im Rahmen der Überarbeitung des Flächenwidmungsplanes diesen Bereich widmungsgemäß zu berichtigen.

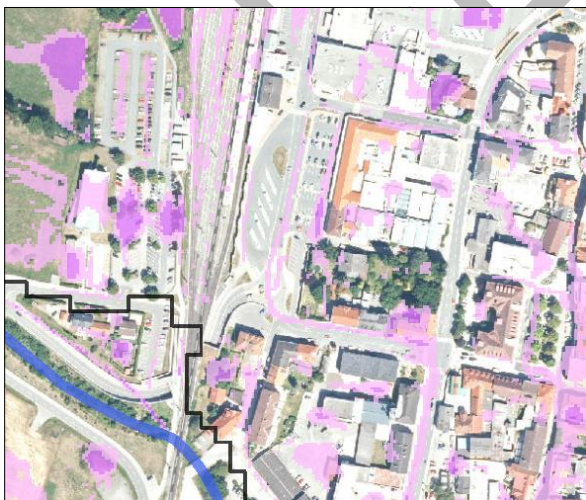
3. Gefahrenzonen



Gefahrenzonenplan und Anschlaglinien HQ 30 (Quelle: KAGIS)

Das Planungsgebiet liegt laut Gefahrenzonenplan für den Weißenbach der Bundeswasserbauverwaltung (BWV) aus dem Jahr 2017 innerhalb eines 30-jährigen Hochwasserereignisses (HQ 30 Anschlaglinie) bzw. innerhalb der Gelben Gefahrenzone.

Gemäß Hinweiskarte zum Oberflächenabfluss (AKL Abt. 12) lässt sich eine mäßige Gefährdung für den betreffenden Bereich ableiten.



Hinweiskarte Oberflächenabfluss

4. Begründung zu den verordneten Festlegungen

Durch den vorliegenden Teilbebauungsplan werden vom „Allgemeinen textlichen Bebauungsplan“ der Stadtgemeinde Wolfsberg vom 24.09.2020, Zahl: 030-02-10132/2020, abweichende Bebauungsbedingungen festgelegt.

Die einzelnen Bestimmungen werden wie folgt erläutert:

ad § 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Nr. 13/3 und 13/4, beide KG 77242 St. Jakob, mit einer Gesamtfläche laut Grundbuch von 2.094 m².

Auf dem Grundstück Nr. 13/3 befindet sich das gründerzeitliche Pfundnerhaus, welches unverändert als Bestandsgebäude in die Planung mit aufgenommen wird. Der hintere Gartenbereich des Grundstücks 13/3 sowie das gesamte Grundstück 13/4 sollen dem Neubauprojekt zur Verfügung stehen.

ad § 2 Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 2.000 m².

Abweichend vom allgemeinen textlichen Bebauungsplan – 150 m² Mindestgröße bei geschlossener Bebauung – erstreckt sich die Mindestgröße des Baugrundstücks auf das gesamte Flächenausmaß des Geltungsbereiches. Hierdurch werden mit Ausnahme von Grundstücksbildungen für infrastrukturelle Einrichtungen Teilungen grundsätzlich ausgeschlossen. Begründet wird die Festlegung dadurch, dass das Vorhaben hinsichtlich Funktionalität und Sicherstellung der städtebaulichen Qualität eine untrennbare Einheit darstellt.

Anmerkung: Als Baugrundstück gilt ein im Flächenwidmungsplan zur Gänze als Bauland gewidmetes Grundstück. Auch mehrere Grundstücke bilden ein Baugrundstück, wenn sie unmittelbar aneinandergrenzen und nicht durch ein öffentliches Gut oder eine öffentliche Verkehrsfläche getrennt sind.

ad § 3 Bauliche Ausnutzung von Baugrundstücken

Zur Festlegung der baulichen Ausnutzung der Baugrundstücke wird auf die Geschoßflächenzahl (GFZ) zurückgegriffen. Die GFZ wird in § 47 Abs. 9 K-ROG 2021 definiert: „Die GFZ ist das Verhältnis der Bruttogeschoßfläche zur Fläche des Baugrundstücks“. Als Bruttogeschoßfläche gelten die Flächen je Vollgeschoß, gemessen ab den Außenwänden. Mindestens zweiseitig umschlossene und innerhalb des Gebäudeumrisses befindliche Grundflächen von Vollgeschoßen sind in die GFZ einzurechnen. Die Grundflächen von Keller- und Dachgeschoßen bleiben grundsätzlich unberücksichtigt.

Die GFZ wird abweichend vom allgemeinen textlichen Bebauungsplan mit 2,0 festgelegt. Der Wert ergibt sich aus den Dichten der umliegenden Bebauungsstrukturen und der Lage als „Eckgrundstück“ in einem Platzbereich. Zudem wurde die Kubatur im Zuge eines Wettbewerbs als städtebaulich verträglich beurteilt.

Die bauliche Ausnutzung über die GFZ wird zusätzlich durch die festgelegten Baulinien und der absoluten Höhenbegrenzungen bestimmt.

ad § 4 Bebauungsweise

Als zulässige Bauweise wird die geschlossene Bauweise festgelegt. Damit wird der quartierstypischen Blockrandbebauung im gründerzeitlich geprägten Umfeld entsprochen. Die geschlossene Bauweise wird in § 48 Abs. 6 Z 1 K-ROG 2021 geregelt. Darüber hinaus gilt, dass Hauptgebäude überwiegend, d.h. mehr als 50 % der angebauten Fassadenflächen der oberirdischen Geschosse, an der Grundstücksgrenze errichtet werden. Nebengebäude bleiben bei der Beurteilung der Bauweise unberücksichtigt.

ad § 5 Bauhöhe

Die Festlegung der Bauhöhe erfolgt absolut in Metern, gemessen von der Eingangshöhe der angrenzenden Gehsteigoberkante an der Herberthstraße mit 457,20 m ü. A. Der Höhenbezugspunkt Herberthstraße wird zur Sicherung des Bestandsgebäudes Pfundnerhaus gewählt, um von dessen bestehender Traufhöhe ausgehend die weitere Höhenentwicklung bestimmen zu können.

Die Höhenstaffelung erfolgt entsprechend des Siegerentwurfes zum Wettbewerb mit einem Übergang zwischen Bestand an der Herberthstraße und einem Haupttrakt entlang des Bahnhofplatzes sowie eines tendenziell niedrigeren Gebäudeteiles im Norden zum Teichweg. Für letzteres soll die Möglichkeit der Aufstockung eingeräumt werden.

Hierdurch wird auf die angrenzende Bestandsbebauung eingegangen und gleichzeitig ein städtebaulicher Akzent zur Schließung des südlichen Platzraumes des Bahnhofplatzes geschaffen.

Für notwendige technische Aufbauten wird eine Überschreitung der maximalen Bauhöhen zugelassen, jedoch ist ein Abrücken von der Außenwand erforderlich, um dessen Einsehbarkeit vom Straßenraum zu vermeiden.

ad § 6 Geschoßanzahl

Auf Basis der Bestimmungen zu den Bauhöhen in § 5 wird zur Klarstellung zusätzlich die maximale Geschoßanzahl mit drei Vollgeschoßen festgelegt.

ad § 7 Baulinien

Das Bauliniengefüge wird eng um das geplante Projekt gezogen, um die städtebaulichen Qualitäten sicherzustellen. Im Norden wird gegenüber dem Verlauf der Grundstücksgrenze eine Abschrägung der Baulinie vorgenommen, damit das Gebäude nicht spitzwinklig in den Platzraum hineinragt.

ad § 8 Dachformen

Als Dachform wird das Flachdach festgelegt. Die Form ergibt sich aus dem Beurteilungsprozess im Zuge des Wettbewerbs in Folge der Massierung der Kubatur im Platzbereich des Bahnhofplatzes.

Für das gründerzeitliche Pfundnerhaus wird im Sinne der Bestandsicherung die Abweichung vom Flachdach zugelassen. Im Falle des Dachgeschoßausbaus sind Dachgauben entsprechend der Regelungen des textlichen Bebauungsplanes zulässig.

ad § 9 Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die angrenzenden Verkehrsflächen Herberthstraße, Bahnhofplatz und Teichweg.

Die Tiefgaragenzufahrt ist in der Herberthstraße vorgesehen. Über den Teichweg wird eine ergänzende Zufahrt für Parken im Erdgeschoß geplant. Die Zufahrtsbereiche sowie die Flächen für Parken im Erdgeschoß werden in der Plandarstellung gekennzeichnet.

Die Anzahl der nachzuweisenden KFZ-Stellplätze wird mit 35 m² Nutzflächen für Büro- und Geschäftsräumlichkeiten und für Wohnnutzungen mit 2 KFZ-Stellplätze je Wohneinheit gemäß dem textlichen Bebauungsplan festgelegt. Es wird festgehalten, dass durch die innerstädtische Lage und der vorliegenden guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ein erhöhter Anteil an Kunden- und Personalverkehr durch Verkehrsmittel des Umweltverbundes (Bahn, Bus, Rad, zu Fuß) zu erwarten ist.

Sollte der KFZ-Stellplatzbedarf nicht auf dem eigenen Baugrundstück nachgewiesen werden, besteht die Möglichkeit der Ablöse laut den Regelungen der Ausgleichsabgabe der Stadtgemeinde Wolfsberg.

ad § 10 Baugestaltung

Die Baugestaltung zielt auf die Sicherstellung der Qualitäten der geplanten Baukörper ab. Diesbezüglich wird auf die formal reduzierte Formensprache und die differenzierte Ausgestaltung zwischen Sockelgeschoß und den Obergeschoßen im Sinne des Wettbewerbsergebnisses verwiesen.

Aus Rücksicht auf das Ortsbild sind Betriebsstättenbezeichnungen (Firmenlogo) in Größe und Anordnung reduziert auszuführen.

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

ad § 11 Gestaltung von Außenanlagen

Die Gestaltungsvorgaben für Außenanlagen sind vorwiegend auf die Innenhoffläche reduziert. Dieser ist gärtnerisch auszugestalten. Nebengebäude oder Baulichkeiten als Nebenanlagen sind nur im untergeordneten Umfang, bis insgesamt 20 m² Grundfläche und 2,50 m Höhe zulässig, um das Erscheinungsbild eines unversiegelten begrünten Innenhofes herzustellen.

Gestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Raum, außerhalb des Geltungsbereiches, werden über privatrechtliche Vereinbarungen geregelt.

ad § 12 Art der Nutzung von Gebäuden

Die Art der Nutzung wird entsprechend der Bestandswidmung „Bauland Geschäftsgebiet“ festgelegt. Die Zulässigkeit richtet sich nach § 21 Abs. 1 Z 1 K-ROG 2021, LGBl Nr. 59/2021.

Anhang

Vorentwurf ARGE N17 Rigler Architektur ZT-KEG, Arch. DI Erich Mörzl



Lageplan



Ansicht West (Bahnhofplatz)



Ansicht Nord (Teichweg)



Ansicht Süd (Herberthstraße)

F.d.R.z.:

DI Gernot Rűf

Für den Gemeinderat:
Der Bürgermeister:

DI (FH) Hannes Primus

KU-Entwurf



Dieses Dokument wurde amtssigniert.
Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur und des Ausdrucks finden Sie unter
<http://www.wolfsberg.at/amtssignatur>