

STADTGEMEINDE WOLFSBERG

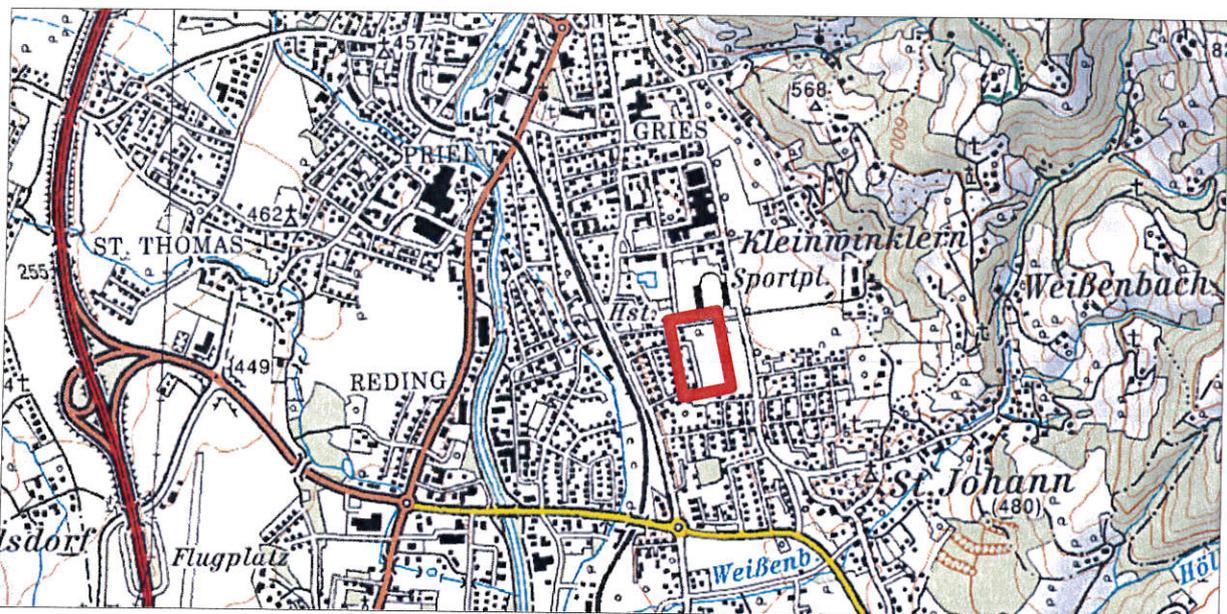
A-9400 Wolfsberg/Kärnten | Rathausplatz 1 | Postfach 14
Telefon +43 (0) 4352 537-0 | Telefax +43 (0) 4352 537-298
e-mail stadt@wolfsberg.at | www.wolfsberg.at



Erläuterungen zum Teilbebauungsplan „Grillitsch Gründe 1. Bauabschnitt“

Zur Verordnung des Gemeinderates der Stadtgemeinde Wolfsberg zu Zahl:
032-01-5801/2021

1. Lage und Beschreibung des Planungsgebietes



Ausschnitt ÖK50 o.M., Quelle: Kagis

Im zentralen Stadtgebiet von Wolfsberg befindet sich südlich des Stadions und westlich der St. Johanner Straße ein großflächiges Areal, das einer baulichen Verwertung zugeführt werden soll. Das Planungsgebiet befindet sich im unmittelbaren Nahbereich von zahlreichen Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen in einem attraktiven Wohnumfeld.

Das Projektgebiet wird landwirtschaftlich genutzt. Das Gelände ist annähernd eben. Westlich, südlich und südöstlich schließen Neubaugebiete mit vorwiegend Einfamilienhausbebauung an, im Norden die Anlage des Wolfsberger Stadions und im Nordosten bzw. Osten grenzen weitere landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Zusammen mit den westlich und südlich anschließenden und bereits gewidmeten Bauland-Wohngebietsflächen beträgt die nunmehr aufzuschließende Fläche ca. 8.852 m² (Flächen für Erschließungsstraßen, bestehendes und künftiges Wohnbauland).

Auf den Planungsgebietsflächen mit der teilweise bestehenden und künftigen Widmung Bauland Wohngebiet ist eine Neuerschließung mit Einfamilienhausbe-

baung sowie einer Reihenanlage im Norden vorgesehen. Sämtliche Wohnobjekte sollen maximal 2 Vollgeschosse und als Hauptdachform ein Flachdach oder ein Pultdach erhalten.

Bereits im Vorfeld wurde für das gesamte Siedlungspotenzial ein Masterplan erarbeitet (siehe Masterplan Grillitsch Gründe, Verfasser: Raumplanungsbüro Kaufmann, Plannr.: 19022-MP-02, vom 09.01.2020, Plan ist an die Erläuterungen angefügt), welcher die Grundlage für gegenständlichen Teilbebauungsplan bildet.

Insbesondere wird auf eine Harmonisierung der formalen Ausprägung der Einzelgebäude Wert gelegt. Dem wird u.a. durch Beschränkungen bei den Dachformen und Dachfarben Rechnung getragen.

2. Örtliches Entwicklungskonzept

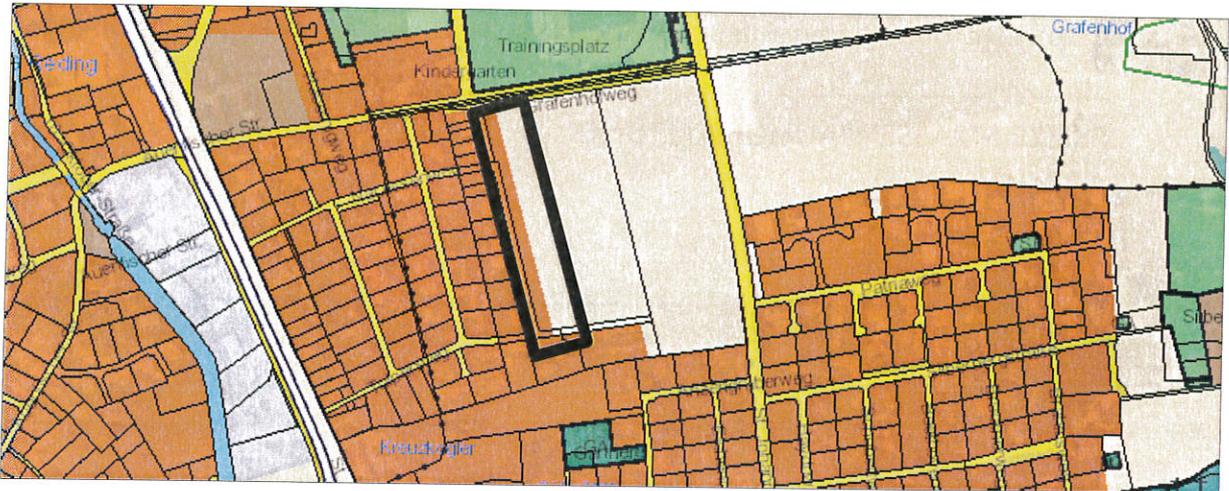


Ausschnitt ÖEK, o. M., Quelle: Raumplanungsbüro Kaufmann

Vorliegende integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung entspricht den raumordnungsfachlichen Zielsetzungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes. Als wesentliche Planungsintentionen sind festgelegt:

- Das Areal liegt innerhalb der absoluten naturräumlichen oder ortsbildprägenden Siedlungsgrenze (grüne Dreiecke)
- Die Entwicklungsrichtung der Wohnfunktion erfolgt – ausgehend von der bestehenden Bebauung – im Westen (roter Pfeil)
- Voraussetzung für die bauliche Entwicklung ist die Erstellung von Bebauungskonzepten und Teilbebauungsplänen (Planzeichen BK/BP)
- Textliche Zielsetzungen für diesen Entwicklungsbereich:
„Geordnete Weiterentwicklung des Siedlungskörpers vom Bestand ausgehend und Erstellung von Bebauungskonzepten und Bebauungsplänen zur Sicherstellung einer geordneten und planvollen Entwicklung. Grundlegend besteht die Zielvorgabe in der Wohnfunktion. Im großflächigem Areal an der St. Johanner Straße sind auch zentrumsnahe Funktionen vorstellbar (Wohnen/ Erholung/ Handel)“

3. Flächenwidmungsplan



Flächenwidmungsplan Stadtgemeinde Wolfsberg, o.M., Quelle: KAGIS

Im derzeit rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Wolfsberg (Widmungsstand 01.11.2008) bestehen innerhalb des Planungsgebietes folgende Widmungsfestlegungen:

- Grünland – Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland (Hellbraune Fläche)
- Bauland – Wohngebiet
Im westlichen Randbereich in einem rund 12 m tiefen Streifen, gemessen von der Grundstücksgrenze zur westlich angrenzenden Erschließung (Orange Fläche)
- In der weiteren Umgebung ist der Bereich des Stadions als Grünland-Sportanlage Allgemein sowie die vorbeiführenden Verkehrsflächen (Grafenhofweg und St. Johanner Straße) als Allgemeine Verkehrsfläche ausgewiesen

Im gegenständlichen Umwidmungsverfahren werden die Flächen entsprechend ihrer künftigen Nutzungsabsicht in Bauland Wohngebiet und die Verkehrsflächen als solche gewidmet (siehe Umwidmungslageplan, Anhang 1). Ein Streifen im westlichen Planungsgebiet im Ausmaß von ca. 2.150 m² ist bereits als Bauland Wohngebiet gewidmet.

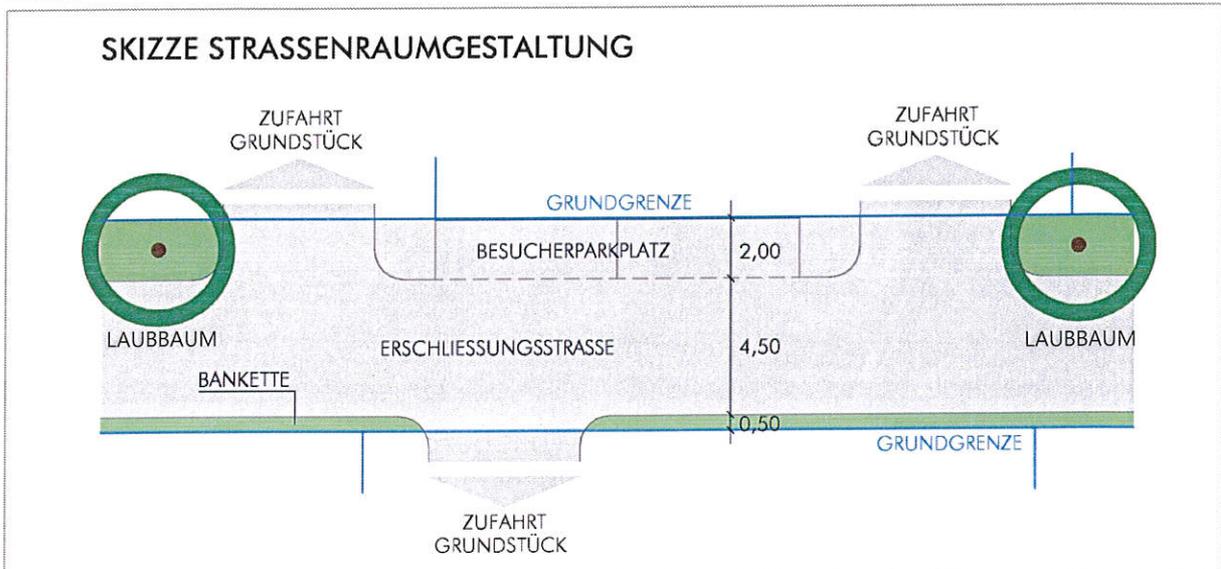
4. Technische Infrastruktur

Aufgrund der Lage im direkten Anschluss an bestehende Siedlungssysteme ist das Planungsgebiet voll aufgeschlossen:

- Strom: Kärnten Netz AG (KNG)
- Trinkwasser: Gemeindewasserversorgung
- Abwasser: Gemeindekanalisation
- Oberflächenwasser: Ein entsprechendes Entwässerungskonzept ist der Baubehörde vorzulegen.

5. Anordnung von Besucherparkplätzen

Beispiel zur Anordnung von Besucherparkplätzen in der öffentlichen Straßenparzelle:



Quelle: Rauplanungsbüro Kaufmann, ohne Maßstab

6. Kommunalwirtschaftliche Aspekte und öffentliches Interesse

Im Planungsgebiet soll Wohnbebauung in maßvoller Verdichtung erfolgen. Die Kernstadt von Wolfsberg verzeichnete in den letzten Jahren eine durchaus positive und dynamische Bevölkerungsentwicklung. Zwischen den Jahren 2011 und 2018 nahm die Bevölkerung in den stadtnahen Katastralgemeinden¹ um +405 Personen zu. Im Weiteren besteht eine große Nachfrage an unterschiedlichen Wohnformen (Mehrparteienhaus, Reihen- und Doppelhäuser sowie Einfamilienhäuser), die bedarfsorientiert möglichst angepasst an die örtliche städtebauliche Situation realisiert werden sollen.

Da sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen bereits am Grundstück liegen, können bei vergleichsweise geringen Investitionen zusätzliche Ver- und Entsorgungsbeiträge eingehoben werden.

Für die bauliche Verwertung der gegenständlichen Umwidmungsflächen besteht somit ein begründetes öffentliches Interesse.

7. Umwelterheblichkeit

Gemäß den Richtlinien zur strategischen Umweltprüfung (SUP) lt. K-UPG 2004 ist für vorliegendes Umwidmungsvorhaben keine strategische Umweltprüfung und auch keine Feststellung betreffend die Umwelterheblichkeit des entstehenden Projektes erforderlich (siehe dazu: „Die Strategische Umweltprüfung (SUP) – Handbuch zur SUP für die örtliche Raumplanung, herausgegeben vom Amt der Kärntner Landesregierung/Landesplanung im November 2006).

¹ Umfassend die Katastralgemeinden Obere- und Untere Stadt, Ritzing, Schwemmtratten, Schoßbach, St. Jakob, Gries, Reding, Priel, Kleinwinklern und St. Johannn. Bevölkerungsentwicklung gem. Statistik Austria.

Die Umwidmungsflächen liegen im bestehenden Siedlungssystem der Stadt Wolfsberg und sind als bauliche Ergänzung bzw. Schließung zu klassifizieren.

Die Oberflächenwässer der bestehenden Straße werden wie zuvor über Einlaufschächte in den Oberflächenwasserkanal eingeleitet. Gemäß Stellungnahme der Stadtwerke sollen die restlichen Oberflächenwässer versickert werden. Sollte dies nicht möglich sein sollen die Wässer retendiert werden mit 0,5l/s pro Objekt in den bestehenden Regenwasserkanal eingeleitet werden.

F.d.R.z.:



DI Gernot Ruff



Der Bürgermeister:



DI (FH) Hannes Primus



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