

# 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



## VERORDNUNG

**des Gemeinderates der Stadtgemeinde Wolfsberg vom \_\_\_\_\_, Zahl: \_\_\_\_\_, mit welcher die Verordnung des Gemeinderates der Stadtgemeinde Wolfsberg vom 16.11.2022, Zahl: 030-02-D/93389/2022 über die Erlassung eines Teilbebauungsplanes „Am Industriepark I“ für die Grundstücke Nr. 1006/1, 1006/3 und 1007/2 je KG 77216 Kleinedling, mit einer Gesamtfläche von 28.499 m<sup>2</sup>, abgeändert wird.**

**Auf Grund der Bestimmungen der §§ 48 ff. des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021 (K-ROG 2021), LGBl. Nr. 59/2021 idgF, wird verordnet:**

### **Artikel I Abänderungen**

#### **§ 1 lautet wie folgt:**

- (1) Diese Verordnung erstreckt sich auf die Grundstücke 1006/1, 1006/3 und 1007/2 der KG Kleinedling, im Gesamtausmaß von 28.499m<sup>2</sup>. Das Planungsgebiet ist in den gekennzeichneten Flächen der zeichnerischen Darstellung ersichtlich. (Plannummer P19045\_20240214\_BEB\_LA\_1025).
- (2) Entfällt.

#### **§ 3 lautet wie folgt:**

- (1) Der Teilbebauungsplan ist in fünf Verordnungsbereiche aufgeteilt:
  - Verordnungsbereich VB-I
  - Verordnungsbereich VB-II
  - Verordnungsbereich VB-III
  - Verordnungsbereich VB-IV
  - Verordnungsbereich VB-V (Verkehrs- und Parkierungsflächen)

#### **§ 4 lautet wie folgt:**

- (2) Die maximale bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke ist in den Nutzungsschablonen der zeichnerischen Darstellung (Anlage 1) des Teilbebauungsplanes festgelegt. Im Planungsgebiet wird eine maximal zulässige Geschößflächenzahl (GFZ) mit 1,0 in den Verordnungsbereichen VB-I, VB-II, VB-III und VB-IV bzw. mit 0,5 in VB-V festgelegt.

- (3) Die Bebauung der Flächen in Verordnungsbereich VB-V (Verkehrs- und Parkierungsflächen) darf lediglich mit eingeschossigen Bauten zum Zweck der Verwaltung der Parkierungsflächen (z.B. Schrankenwärterhaus) und mit überdachten Stellplätzen oder Ähnlichen baulichen Anlagen erfolgen. Weiters ist die Errichtung von Bauwerken unter der Aufzählung gemäß § 8 (3) in diesem Bereich zulässig.

#### **§ 6 lautet wie folgt:**

- (3) Die zu berücksichtigende max. Geschoßanzahl beträgt im VB-I, VB-II, VB-III und im VB-IV zwei oberirdische Vollgeschoße und im VB-V beträgt diese ein Vollgeschoß.
- (4) Die zu berücksichtigende max. First / Attikahöhe aller entstehenden Baulichkeiten betragen in den VB-I, VB-II und VB-III 13,00 m, im VB-IV 19,00 m und im VB-V 5,00 m.

#### **§ 7 lautet wie folgt:**

- (1) Die fahrwegmäßige Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über fünf Zu - bzw. Abfahrtsbereiche, welche jeweils über die öffentliche Straße „Am Industriepark“ geführt werden. Der erste Zufahrtbereich befindet sich im Norden, der zweite im Westen, der dritte im Süd-Westen, und der vierte/fünfte im Süden, jeweils von „Am Industriepark“. Hier wird auf die zeichnerische Darstellung (Anlage 1) des Teilbebauungsplanes verwiesen.

#### **§ 8 lautet wie folgt:**

- (7) Der Verlauf der Baulinien für die VB-I, II, III und IV ist in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 1) des Teilbebauungsplanes festgelegt.

#### **§ 11 lautet wie folgt:**

- (4) Die Berechnung der notwendigen PKW-Stellplätze richtet sich nach Art, Größe und Verwendung des Gebäudes. Der Stellplatzbedarf errechnet sich aus der Stellplatzrichtlinie (Anlage 5 des Allgemeinen Textlichen Bebauungsplanes vom 24.09.2020, Zahl: 030-02-10132/2020).

In Ergänzung der Stellplatzrichtlinie wird für Hochregallager (VB IV) die Regelung mit 1 Stellplatz pro 350m<sup>2</sup> getroffen.

### **Artikel II**

Alle übrigen Bestimmungen des Teilbebauungsplanes vom 16.11.2022, Zahl: 030-02-D/93389/2022, bleiben vollinhaltlich aufrecht.

### **Artikel III**

Die Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Freigabe zur Abfrage im elektronisch geführten Amtsblatt in Kraft.

F.d.R.z.:

DI Gernot Rüb

Für den Gemeinderat:  
Der Bürgermeister:

DI (FH) Hannes Primus

KU-Entwurf

# 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

**zur Verordnung des Gemeinderates der Stadtgemeinde Wolfsberg vom....., Zahl: .....**

### **1. Ausgangslage und Zielsetzung**

Die Klade Verwaltungs GmbH beabsichtigt auf den teilweise bereits bebauten Grundstücken 1007/2, 1006/1 und 1006/3 jeweils KG 77216 Kleinedling die Errichtung eines neuen Lagergebäudes. Das neu zu errichtende Lager sollte von der Hermes Pharma Ges.m.b.H als neues Außenlager genutzt werden. Die Firma Hermes Pharma Ges.m.b.H zählt mit rund 380 Mitarbeitern zu den größten Arbeitgebern im Lavanttal. Die Firma betreibt bereits seit Jahrzehnten im nördlichen Stadtzentrum von Wolfsberg (Schwimmschulstraße 1) einen Produktions- und Bürostandort für die Herstellung von Pharma Produkten. Durch das stetige Wachstum des Unternehmens wurde in den letzten Jahrzehnten der Standort in der Schwimmschulstraße laufend erweitert und ausgebaut. Durch die innerstädtische Lage, die direkte Angrenzung an Wohngebäude und die Einkesselung von Fließgewässern (Lavant & Kraftwerksbypass) ist eine Lagererweiterung am Hauptstandort aktuell nicht denkbar. Zur Stärkung der Eigenproduktion von Pharma-Produkten und zur Krisenvorsorge gegen Lieferausfälle werden im Hauptstandort in Wolfsberg zwei zusätzliche Produktionslinien errichtet. Durch den erforderlichen Platzbedarf für die Produktion und den erhöhten Verarbeitungsmengen, müssen die bestehenden Lagerflächen ausgelagert und auch massiv erhöht werden. Dadurch stellt die Firma Hermes Pharma Ges.m.b.H die Weichen für den Erhalt und weiteren Ausbau des bestehenden Standortes im Lavanttal. Die Weiterentwicklung und der Ausbau des Standortes steht durch ihre Wertigkeit in der Gesellschaft auch im öffentlichen Interesse. Es wird beabsichtigt, die neuen Lagerflächen am Standort der Firma Klade Verwaltungs GmbH in Kleinedling zu errichten. Aufgrund von Überlegungen hinsichtlich Bodenressourcenschonung ist das Lagergebäude als Hochregallager projektiert.

Durch die neue Projektierung des Hochregallagers ist es erforderlich, den bestehenden Teilbebauungsplan in einigen Punkten zu adaptieren.

Die wesentlichen Zielsetzungen der Neuverordnung sind:

- Räumliche Voraussetzungen für eine leistungsfähige Wirtschaft und deren Wachstum, unter Bedachtnahme der benachbarten Siedlungsräume, zu sichern
- Sparsame und ressourcenschonende Verwendung von Grund und Boden
- Nachverdichtung von bestehenden Widmungen
- Keine nachteilige Beeinträchtigung der Anrainer
- Integration von erneuerbaren Energiequellen wie Solarthermie, Photovoltaik, geothermische Energie und Umgebungsenergie.

- Eingehen auf die maßgebenden Planungsgrundlagen, sprich auf die wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Verhältnisse innerhalb der Gemeinde
- Minimierung der Versiegelungsfläche auf ein notwendiges Maß
- Einfügen des neuen Gebäudekomplexes in die Struktur der bestehenden Gebäude
- Weitere widmungskonforme Nutzung von bereits bestehendem Bauland
- Nutzung von bestehender Infrastruktur (Elektrizität, Ver- und Entsorgungsleitungen, Wegenetz usw.)

## **2. Änderungsbeschreibung**

Am Grundkonzept des aktuell genehmigten Teilbebauungsplan soll weitgehend festgehalten werden, sodass der Vertrauensschutz der Anrainer nicht nachteilig beeinträchtigt wird. Es erfolgt lediglich eine Anpassung in folgenden Parameter:

### Neuer Verordnungsbereich IV (VB-IV):

Um die Erweiterung der maximalen Bauhöhe möglichst gering zu halten und auch örtlich zu begrenzen, wurde ein neuer Verordnungsbereich definiert. Im neuen Verordnungsbereich IV (VB-IV) werden die Parameter für die Bauhöhe neu geregelt.

### Bauhöhe im Verordnungsbereich IV (VB-IV):

Die Festlegung der maximalen Bauhöhe wird in Meter angegeben, wobei als Ausgangspunkt die fertige Fußbodenhöhe der Bestandshallen mit 431,00m über Adria fixiert wurde.

Die maximal zulässige Bauhöhe im VB-IV wurde aufgrund eines projektierten Hochregallagers von 13m auf 19m angehoben. Dadurch wurde eine Nachverdichtung im Verordnungsbereich erreicht und der neue Flächenbedarf auf das Minimum reduziert. Durch die gewählte Gebäudeart als Hochregallager wurde eine flächensparende Lösung ausgewählt.

Die bestehenden Gebäude im direkt angrenzenden im VB-I, sowie im VB-III, weisen eine max. Gebäudehöhe von circa 13m auf, wodurch die Erhöhung auf 19m für den Umgebungsbereich im Bauland Industriegebiet ein akzeptables Maß darstellt.

Hinsichtlich Abstandsflächen kann angemerkt werden, dass die Abstandsflächen (ausgenommen angrenzende, öffentliche Verkehrsflächen) mit 6/10 der Gebäudehöhe eingehalten werden.

### Flächenmaß in den Verordnungsbereichen I (VB-I), III (VB-III) und IV (VB-IV):

Aufgrund von vorgelagerten Büroeinheiten und Logistikscheunen im Bereich des neuen Hochregallagers wurde der ursprüngliche Verordnungsbereich I (woraus jetzt der Verordnungsbereich IV herausgeteilt wurde) in der Breite (Richtung Süden) von 51,50m auf 58,50m vergrößert. Die Vergrößerung, beziehungsweise die Vorlagerung von Büroeinheiten und Logistikscheunen dient unter anderem dem äußeren Erscheinungsbild. Dadurch werden die Ansichtsflächen des Hochregallagers gebrochen und die Flächenerweiterung aber trotzdem auf ein minimales Maß reduziert. Im Verordnungsbereich III (VB-III) wurde die Breite partiell von 70,00m auf 73,00m vergrößert, um Gebäude bzw. technische Anlagen, welche für den Betrieb des Hochregallagers notwendig sind (Pumpengebäude, Sprinklertanks usw.), situieren zu können.

### Äußere Gestaltung

Durch die Ausführung als Hochregallager ist auf die äußere Gestaltung Bedacht zu nehmen. Eine Vorlagerung von Büroeinheiten und Logistikschleusen ist zu bevorzugen. Dadurch kann die Ansichtsfläche des Hochregallagers (vor allem südseitig) unterbrochen werden. Des Weiteren sind in der südlichen Fassadenfläche zusätzlich Fensterflächen auszuführen. Die Fassadenflächen des Hochregallagers sind, sofern technisch möglich, in einem Materialmix auszuführen. Das heißt, zu den üblichen Paneelstrukturen (graue Farbgebung) sind Teilflächen (Sockel, Wandteile odgl.) in z.B. Betonoberfläche auszuführen.

### PKW Parkplätze

Lagergebäude haben durch die teilweise vorherrschende Automatisierung einen niedrigen Personalbedarf. Um diesen Umstand Rechnung zu tragen, wurde der Stellplatzschlüssel auf 1 Stellplatz je 350m<sup>2</sup> neu definiert. Dies sollte einerseits den derzeitigen Stellplatzbedarf abdecken und auch für künftige Nachnutzungen den entsprechenden Bedarf abdecken. Für die übrigen Verordnungsbereiche und Nutzungen wird der Stellplatzschlüssel analog der Stellplatzrichtlinie (Anlage 5 des Allgemeinen Textlichen Bebauungsplanes vom 24.09.2020, Zahl: 030-02-10132/2020) herangezogen.

### Zufahrtssituation

Die Rahmenbedingungen für die südlich gelegene Zufahrtssituation haben sich durch die Übernahme des Grundstückes 1007/8 ins öffentliche Gut geändert. Um die neue Erschließungsmöglichkeit nutzen zu können, wurden Zu- und Abfahrtsbereiche entlang des Grundstückes 1007/8 neu definiert. Damit ist auch ein reibungsloser logistischer Ablauf gewährleistet.

### Bepflanzung

Aufgrund der letzten baurechtlichen Bewilligungsverfahren wird die direkte Bepflanzung auf der Gasleitungsachse überarbeitet und außerhalb dieser verschoben.

### Erneuerbare Energiequellen

Die Dachflächen des neuen Hochregallagers sind je nach technisch möglicher Netzauslastung mit einer PV-Anlage zu versehen. Sollten die technischen sowie auch wirtschaftlichen Rahmenbedingungen (Netzauslastung, Abnahmemenge Verbraucher, usw.) es ermöglichen, sollten Teile der Südfassade (als Erweiterung zur Dachfläche) ebenfalls mit einer PV-Anlage ausgestattet werden. Ziel soll ein möglichst energieautarker Betrieb des Hochregallagers sein.

## **3. Technische Infrastruktur**

Die Grundstücke des Planungsgebietes sind hinsichtlich Strom, Telekom, Wasser und Schmutzwasser vollständig aufgeschlossen. Durch den direkten Nahbereich der Trafostation ist eine mögliche Leistungserweiterung hinsichtlich Strom (PV-Anlagen, Leistungserweiterung) auf einfache Weise möglich.

Am Grundstück verläuft nördlich bis nordöstlich eine Gashochdruckleitung, welche jeweils 4m von der Leitungsachse nicht überbaut werden darf.

Am nordöstlichen Eckbereich des Planungsgebietes streift das Grundstück das aufrechte Bergbaubereich der GKB-Bergbau GmbH. Laut Stellungnahme dieser, sind aber

Einwirkungen der ehemaligen Grubenbaue auf das gegenständliche Planungsgebiet nicht zu erwarten und ein montanbehördliches Genehmigungsverfahren nicht erforderlich.

F.d.R.z.:

Der Bürgermeister:

DI Gernot Rüb

DI (FH) Hannes Primus

KU-Entwurf

Am Industriepark

320/2

293/1

788/2

788/1

VB-II	
1.500	o
1.0	KG+II/13m
FD ... max. 10'	Industrie
SD ... max. 10'	
PD ... max. 10'	

VB-III	
1.500	o
1.0	KG+II/13m
FD ... max. 10'	Industrie
SD ... max. 10'	
PD ... max. 10'	

VB-I	
1.500	o
1.0	II / 13m
FD ... max. 10'	Industrie
SD ... max. 10'	
PD ... max. 10'	

VB-IV	
1.500	o
1.0	II/19m
FD ... max. 10'	Industrie
SD ... max. 10'	
PD ... max. 10'	

1007/1

VB-V   restl. Flächen	
1.500	o
0.5	I / 5m
FD ... max. 10'	Industrie
SD ... max. 10'	
PD ... max. 10'	

VERORDNUNGSBEREICH II

1006/1  
KG 77216  
Kleinedling

VERORDNUNGSBEREICH III

VERORDNUNGSBEREICH I

VERORDNUNGSBEREICH IV

Höhen-  
bezugspunkt  
+431.00m ü.A.

1007/2

1007/8

1007/7

1006/2

1006/5

1006/6

1006/4

Gemeinde Wolfsberg  
Gemeinde St. Andra

339  
340

KG 77244  
KG 77217

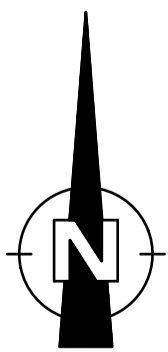
Gemeinde Wolfsberg  
Gemeinde St. Andra

1007/5

Ein-Ausfahrt  
LKW  
12m x 2,50m

Einfahrt  
LKW  
12m x 2,50m

Ausfahrt  
LKW  
12m x 2,50m



[ Maßstabsbalken ]



Legende

- Überbaubare Fläche im Bauland Industriegebiet (VB-I bis VB-IV)
- Interne Erschließung (Verkehrs- und Parkierungsflächen VB-V)
- Öffentliche Erschließung
- Grünfläche
- Gasleitung Überbauverbot
- Planungsgebietsgrenze
- Grundstücksgrenzen
- Baulinie (ohne Anbauverpflichtung)
- Grenze Katastralgemeinde
- Grenze zwischen unterschiedlichen Bebauungsbedingungen
- Grenze Gemeindegebiet
- Aufrechtes Bergbaugebiet "Alphons XI"
- Bepflanzungsvorschlag
- Bepflanzungsgebot
- Maßskete in Meter
- Höhenbezugspunkt in Meter über Adria (Bezugspunkt für Bauhöhe)

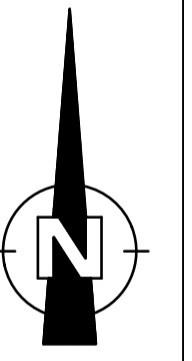
Nutzungsschablone zum Verordnungsbereich

Verordnungsbereich	
Mindestgröße der Baugrundstücke	Bauweise
Geschoßflächen-Zahl (GFZ)	Geschoßanzahl
Dachform / Dachneigung	Art der Nutzung

# teilbebauungsplan

Betroffene Grundstücke: Parz. Nr. 1006/1, 1006/3, 1007/2   KG 77216 Kleinedling Gesamtes Planungsgebiet ca. 28.499 m² (lt. DKM)		Unterfertigung: Anlage 1 zur Verordnung des Gemeinderates der Stadtgemeinde Wolfsberg vom ... Zahl ... DER BÜRGERMEISTER	
Gemeinde: STADTGEMEINDE WOLFSBERG <b>Teilbebauungsplan</b> ANLAGE 1 - Zeichnerische Darstellung		DI (FH) HANNES PRIMUS	
Projekt: Abänderung Teilbebauungsplan zu AZ 030-02-D/93389/2022 vom 16.11.2022 <b>TBPL - "Am Industriepark I"</b> Parz. Nr. 1006/1 (E2946), 1006/3 (E2924), 1007/2 (E2987) - KG 77216 Kleinedling		gez. Datum: 2024/02/14 Bearbeiter: fei Blattgröße in m2: 0.50 Maßstab: 1:500	
Bezeichnung: Teilbebauungsplan <b>Lageplan</b>		Dateiname: P19045_Klade_Verwaltung_Bebauungsplan Plan Nr.: P19045_20240214_BEB_LA_1025	

feimuth  
Projekt GmbH  
Dosenweg 1, A-9400 Wolfsberg  
T: +43 (0)4352 / 20 470  
plan@feimuth.at  
www.feimuth.at







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