

Erläuterungen

zur Verordnung des Gemeinderates der Stadtgemeinde Wolfsberg vom 25.04.2024, Zahl: 030-02-D/26084/2024.

1. Ausgangslage und Zielsetzung

Die bestehende Wohnanlage „Koligweg“ ist charakterisiert durch eine gestalterisch homogene Bebauung, bestehend aus zeilenförmigen Gebäuden. Baukörper, Dachformen und Fassaden lassen einen einheitlichen gestalterischen Duktus erkennen, welche den Siedlungscharakter der bestehenden Wohnbebauung unterstreicht.

Ziel ist die Realisierung eines zukunftsfähigen städtebaulichen Konzeptes in Form eines Reconstructing-Modelles. Wichtige Planungsaspekte sind dabei Anzahl und Qualität der Wohnungen, Wohnungsgrößen bzw. Wohnungsformen, die an die aktuellen Bedürfnisse angepasst sind. Als Grundlage für den Teilbebauungsplan dient der erstgereichte Wettbewerbsbeitrag des Architekturauswahlverfahrens zur Erlangung eines städtebaulichen Konzeptes für die Wohnanlage Koligweg.

Weiters nimmt das Konzept bedacht auf Zonierungen, wobei insbesondere die Zuordnung und Qualität des Grünraumes bzw. der Freiflächen von wesentlicher Bedeutung ist. Qualitäten des zeitgemäßen Wohnens im Innen-, wie auch im Außenraum sollen umgesetzt werden. Dabei werden auch die Grundsätze des ökologischen Bauens und der Energieeffizienz, sowie der Barrierefreiheit miteinbezogen.

Ausgehend von der bestehenden Bebauung am Koligweg werden die Neubauten in den heterogenen Kontext integriert und eingewoben. Etappenweise erfolgt der Umzug der BewohnerInnen bzw. der Abbruch der Bestandsbauten.

Durch die Gliederung und den Versatz der Gebäude zueinander werden lange monotone Fassaden vermieden. Die Neubauten sind durch ihre architektonische Ausformulierung gut strukturiert und nehmen die Körnung der Umgebung auf. Die Balkone zonieren die Längsfassaden. Die zentrale Erschließung im Gebäudeinneren zeichnet sich als markante Fuge an den äußeren Stirnseiten der Baukörper ab und sorgt für eine kleinteilige Erscheinung die zugleich Nachbarschaften mit individuellem Charakter entstehen lässt. Die klare Schichtung der Geschoße und die Anordnung der raumhohen Fenster verleihen den Wohngebäuden einen eleganten und zeitlosen Ausdruck.

Die verkehrsmäßige Erschließung der Wohnanlage erfolgt im Westen über die Redinger Straße und im Süden über den Egger-Lienz-Weg.

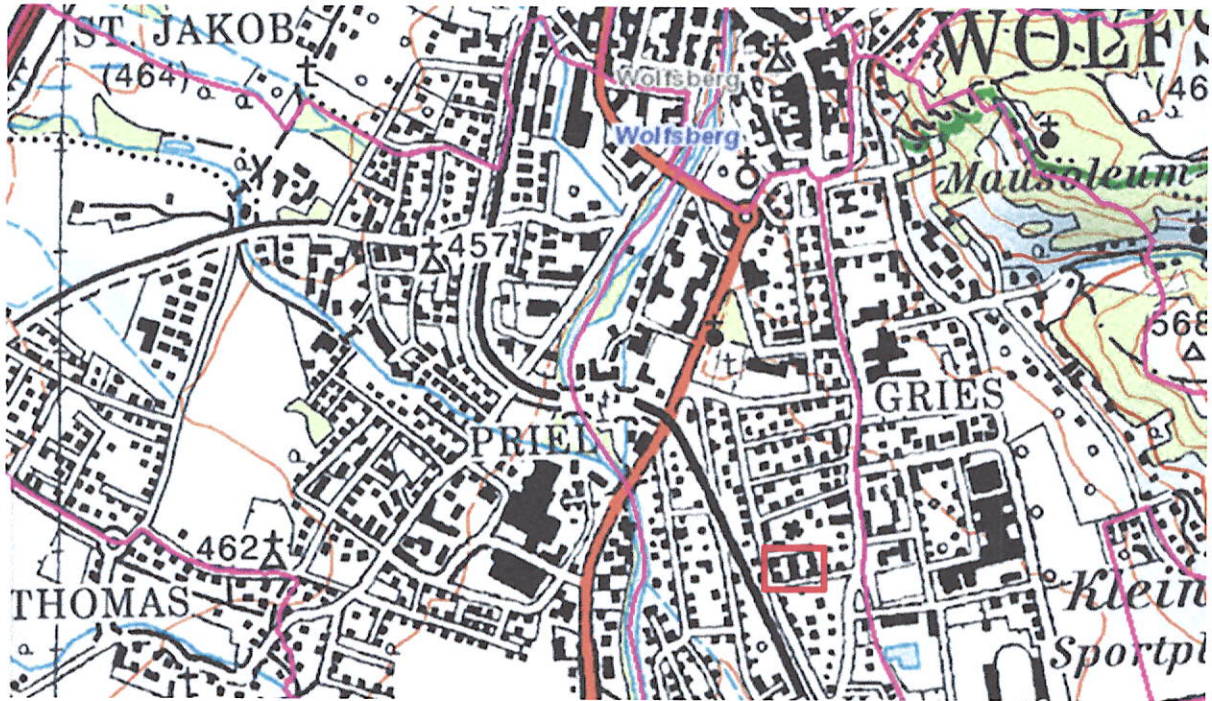
Das Projektgebiet ist geprägt von der südlich und nordwestlich gelegenen 4 bis 5-geschossigen zeilenförmigen Wohnbebauung, der westlich gelegenen 2 - 4-geschossigen Bebauung entlang der Redinger Straße, sowie gemischter Bebauung im erweiterten Umfeld.

Der Siedlungskern wird verkehrsfrei gehalten, die Erschließung der Baukörper im Kern dienen hauptsächlich als Fuß- und Radweg, aber auch als Notzufahrt für die Rettung bzw.

sind sie für Anlieferungszwecke ausgelegt. Der ruhende Verkehr konzentriert sich entlang des Koligweg und entlang der Redinger Straße.
Das Planungsgebiet befindet sich im Stadtteil Reding, östlich der Redinger Straße und umfasst eine Fläche von ca. 7.033 m².

2. Begründung zu den verordneten Festlegungen

Das Planungsgebiet liegt im Stadtteil Reding in Zentrum von Wolfsberg. Die Gegend ist charakterisiert durch die Bauten aus den 70er und 80er Jahren. In unmittelbarer Nähe befindet sich einerseits das Ortszentrum als auch das nahe gelegene Schulzentrum.

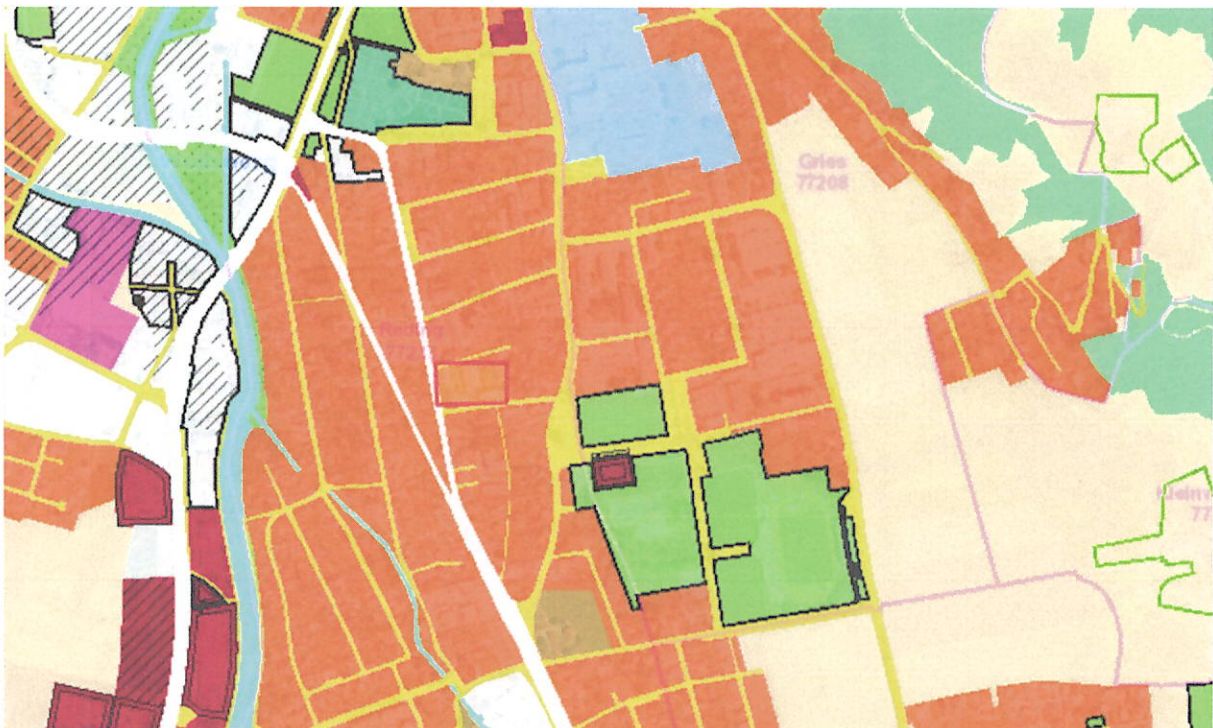


Lage des Planungsgebietes (Quelle: ÖK 50 KAGIS)

Das Planungsgebiet ist als Standort strukturell gut erschlossen. Es besteht eine gute fußläufige Anbindung zum Stadtkern mit sämtlichen Ausstattungen einer Bezirksstadt. Östlich an der nahe gelegenen Redingerstraße befindet sich auch ein Radweg, welcher bis in das Zentrum der Stadt Wolfsberg führt. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist durch den nahegelegenen Bahnhof Reding gegeben. Es ist anzumerken, dass durch die Inbetriebnahme der Koralmbahn die Erreichbarkeit im Bahnverkehr signifikant gesteigert wird.



Ausschnitt rechtsgültiges ÖEK 2010



Ausschnitt Flächenwidmungsplan

Im Örtlichen Entwicklungskonzept der Stadtgemeinde Wolfsberg aus dem Jahr 2010 wird das Planungsgebiet der zentralörtlichen Funktion zugewiesen. Im Flächenwidmungsplan sind die betreffenden Grundflächen als Bauland Wohngebiet ausgewiesen.

3. 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.

ad § 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Nr. 57/11, 60/1, 60/4, KG 77233 Reding. Eine Teilung und Stückelung des Projektes (Bauabschnitte) ist nicht angedacht.

ad § 2 Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 7.033 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 der Baugrundstücke

Das Baukonzept gliedert sich in drei versetzte Doppelbaukörper welche klare, großzügige und ansprechende Außenräume ergeben. Das Konzept reagiert mit einer angemessenen Körnung und nimmt die Gebäudehöhen und -abmessungen der Nachbarschaft auf. Der westliche Baukörper ist 4-geschossig und ist parallel zur Redinger Straße ausgerichtet, der mittlere Baukörper ist leicht abgedreht und ebenfalls 4 Geschosse hoch. Den Übergang zur östlich angrenzenden Einfamilienhausbebauung formuliert ein 3-geschossiger Baukörper.

Die Verordnungsdichte ist mit GFZ = 1,0 festgelegt. Begründet wird die leichte Erhöhung der GFZ mit der gesamtheitlichen, in einem Architektur-Wettbewerb gefundenen Lösung, welche aufgrund der Freiraumgestaltung auch die maßvolle Verdichtung zentrumsnahe ermöglicht.

Als geschlossene Laubengänge werden Gänge an der Außenseite eines Gebäudes definiert, welche mehr als die Hälfte gegenüber dem Freien geschlossen sind.

ad § 6 Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen

Die äußere Erschließung des Grundstückes erfolgt an der Nordwest-Ecke (Kreuzung Redinger/Straße-Koligweg) des Planungsgebietes. Von hier aus verteilt sich der Verkehr, weiter über den Koligweg bzw. parallel zur der Redinger Straße, in die Siedlung. Ausgehend von diesem Knotenpunkt sind auf kurzem Wege die Tiefgarageneinfahrt sowie die oberirdischen Parkplätze zu erreichen. Die Parallelfahrspur entlang der Redinger Straße wird als Einbahn geregelt. Die Ausfahrt befindet sich beim Kreuzungspunkt Egger-Lienz-Weg.

Der Siedlungskern wird verkehrsfrei gehalten, die Erschließung der Baukörper im Kern dienen hauptsächlich als Fuß- und Radweg, aber auch als Notzufahrt für die Rettung bzw. sind sie für Anlieferungszwecke ausgelegt.

Die innere Erschließung erfolgt über ein zentrales vertikales Erschließungselement mit Treppe und Aufzug von der Tiefgarage bis in die Obergeschosse. Der zentrale Mittelgang sorgt für die horizontale Verteilung und gewährleistet eine flächensparende Erschließung zu den west-und ostorientierten Wohnungen.

Die Anzahl der nachzuweisenden KFZ-Stellplätze 1,75 PKW – Abstellplätze pro Wohneinheit festgelegt, wobei 1,0 PKW Abstellplätze pro Wohneinheit in der Tiefgarage untergebracht

werden müssen. Gemäß textlichem Bebauungsplan der Stadtgemeinde Wolfsberg beträgt der Schlüssel 2,0 PKW Abstellplätze pro Wohneinheit. Die Abweichung wird dadurch begründet, dass ein Großteil der Wohnungen um ca. 45m² errichtet werden und dadurch mit dem Stellplatzschlüssel das Auskommen gefunden wird. Weiters ist 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.

ad § 7 Baulinien

Die Baugestaltung zielt auf die Sicherstellung der Qualitäten der geplanten Baukörper ab. Das Bauliniengefüge wird eng um das geplante Projekt gezogen, um die städtebaulichen Qualitäten sicherzustellen. Im Süden und im Osten wurden die Baulinien mit mind. 3,5m festgelegt, um einen Mindestabstand zu den angrenzenden Grundstücken einzuhalten. Die abzureißenden Bestandsgebäude haben diesen Abstand sogar unterschritten somit ist grundsätzlich durch die Neubebauung eine Verbesserung in diesen Bereichen

ad § 8 Dachform und Dachdeckung

Die Baugestaltung zielt auf die Sicherstellung der Qualitäten der geplanten Baukörper ab. Diesbezüglich wird auf die formal reduzierte Formsprache im Sinne des Wettbewerbsergebnisses verwiesen. Aus klimatischen und energetischen Gründen sind Dachflächen entweder zu begrünen oder durch Photovoltaik- bzw. Solaranlagen zu nutzen.

ad § 9 Gestaltung der Außenanlagen

Zwischen jeweils zwei Baukörpern spannt sich ein gut zonierter Freiraum mit unterschiedlichen Qualitäten und Nutzungsmöglichkeiten auf. Neben den zugeordneten Privatgärten zu den Erdgeschoßwohnungen entstehen durchlässige Grünräume mit schattenspendenden Bäumen, Spiel- und Sitzmöglichkeiten für eine individuelle Aneignung der BewohnerInnen.

Die vier unterschiedlichen Höfe weisen einen angenehmen Maßstab auf und bieten Räume zum Entspannen und Genießen, aber auch zum Spielen und Erleben. Gemäß dem Gestaltungsplan (Erläuterungen: Anlage 1) werden zwei Spielplätze errichtet.

Die Gestaltung der Freiräume ermöglicht einen sozialen Austausch und leitet vom öffentlichen Raum über das Erschließungsgelenk, verstanden als halböffentliche Kommunikationszone, zum privaten Wohnungseingang über. (Erläuterungen: Anhang 1)

ad § 10 Art der Nutzung von Gebäuden

Die Art der Nutzung wird entsprechend der Bestandswidmung „Bauland Wohngebiet“ festgelegt. Die Zulässigkeit richtet sich nach § 18 Abs. 1 Z 1 K-ROG 2021, LGBl Nr. 59/2021

ad § 11 Inkrafttreten


Mit den Schlussbestimmungen wird auf den formalen Verfahrensschritt hingewiesen.


F.d.R.z.

DI Gernot Ruff



Der Bürgermeister:


DI (FH) Hannes Primus

	<p>Dieses Dokument wurde amtssigniert!</p> <p>Die Echtheit des Dokumentes können Sie unter http://www.signaturpruefung.gv.at prüfen. Bei Fragen zur Echtheit des Papierausdruckes wenden Sie sich bitte an das Bürgerservice : per E-Mail: stadt@wolfsberg.at oder telefonisch unter 04352/537-0</p>
<p>Hinweis:</p>	<p>Dieses Dokument wurde amtssigniert. Auch ein Ausdruck dieses Dokumentes hat gemäß § 20 E-Government-Gesetz die Beweiskraft einer öffentlichen Urkunde.</p>

Signatur aufgebracht am 02.05.2024 11:03:45