

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 20.06.2024, Zahl: 030-02-D/33574/2024.

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 Logistikschleusen 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 Logistikschleusen 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 350m² 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

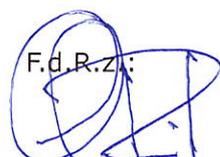
Die Dachflächen des neuen Hochregallagers sind je nach technisch möglicher Netzauslastung mit einer PV-Anlage zu versehen. Sollten die technischen sowie auch wirtschaftlichen Rahmenbedingungen (Netzauslastung, Abnahmemenge Verbraucher, usw.) es ermöglichen, sollten Teile der Südfassade (als Erweiterung 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 Bergbaubruchgebiet 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:

DI Gernot Rüb



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 21.06.2024 09:22:44