

## 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



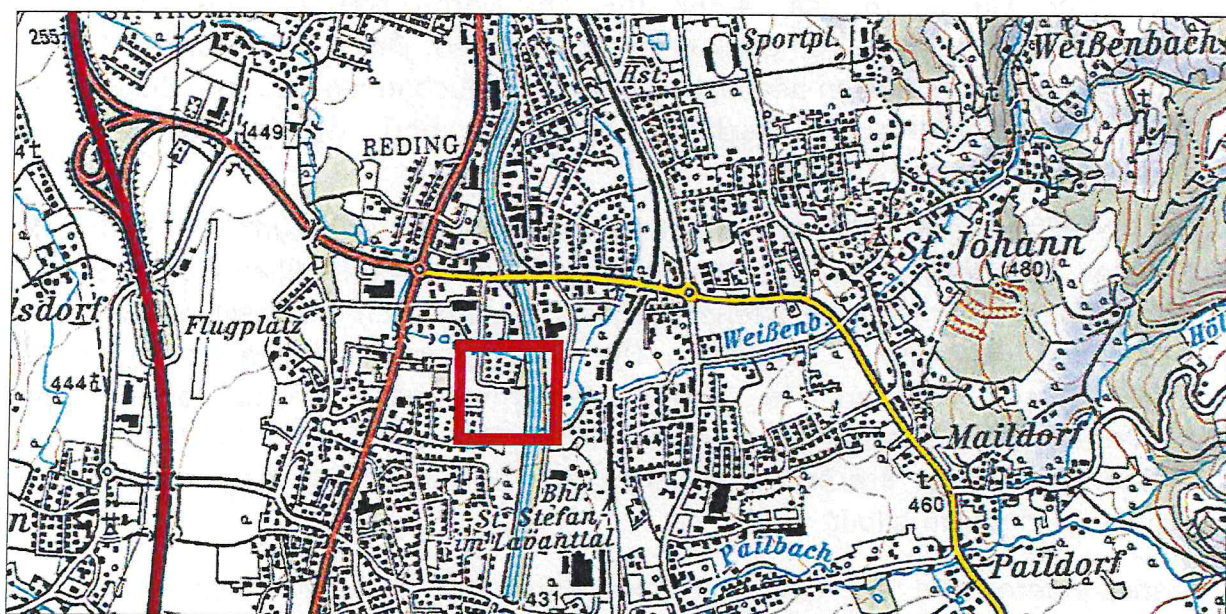
# KOPIE



## Erläuterungen zum Teilbebauungsplan „Urbani“

Zur Verordnung des Gemeinderates der Stadtgemeinde Wolfsberg zu Zahl:  
**032-01-2179/2021**

### 1. Lage und Beschreibung des Planungsgebietes



Lage des Planungsgebietes auf ÖK50, Quelle: KAGIS, o.M.

Im Süden von Wolfsberg entstand in der Nachkriegszeit östlich der Packer Straße die eigenständige Siedlung Kleinedling als Arbeitersiedlung für den damaligen Kohlenbergbau. Durch die fortschreitende Siedlungsentwicklung im Süden von Wolfsberg ist Kleinedling mittlerweile mit dem Hauptsiedlungskörper der Stadt zusammengewachsen. In Folge dessen entstanden größere Baulücken, die aufgrund ihrer Lage zwischen bestehenden Siedlungssystemen für eine bauliche Verwertung besonders geeignet sind.

Im Hauptsiedlungsgebiet von Wolfsberg wurde in den letzten Jahren eine positive und dynamische Bevölkerungsentwicklung verzeichnet, womit in diesem Gebiet ein Bedarf an Wohnbauland besteht.



Das Planungsgebiet wird landwirtschaftlich genutzt. Das Gelände ist annähernd eben. Die Seehöhe beträgt im Mittel 433 m ü. Adria und fällt gegen Süden auf einer Länge von 350 m um 2,00 m bis 3,00 m leicht ab.

Im Norden grenzt die bestehende Schrebergartensiedlung an das Planungsgebiet. Im Osten sind bis hin zur Lavant landwirtschaftlich genutzte Freibereiche, im Süden und im Westen grenzen die bestehenden Siedlungsgebiete von Kleinedling an.

Zusammen mit den südwestlich anschließenden und bereits gewidmeten Bauland- Wohngebietsflächen beträgt die nunmehr gemeinsam aufzuschließende Fläche ca. 10.500 m<sup>2</sup> und die Erweiterung der Schrebergartenanlage einschließlich Immissionsschutzstreifen erstreckt sich über eine Fläche von ca. 4.750 m<sup>2</sup>. Im Nordwesten ist eine öffentliche Grünfläche im Ausmaß von ca. 700 m<sup>2</sup> vorgesehen. Der Bereich für die Anlage von Versickerungsbecken beansprucht nach Vollausbau ca. 725 m<sup>2</sup>. Zusammen mit den erforderlichen Erschließungsstraßen und Wegen umfasst das Planungsgebiet ca. 18.695 m<sup>2</sup>.

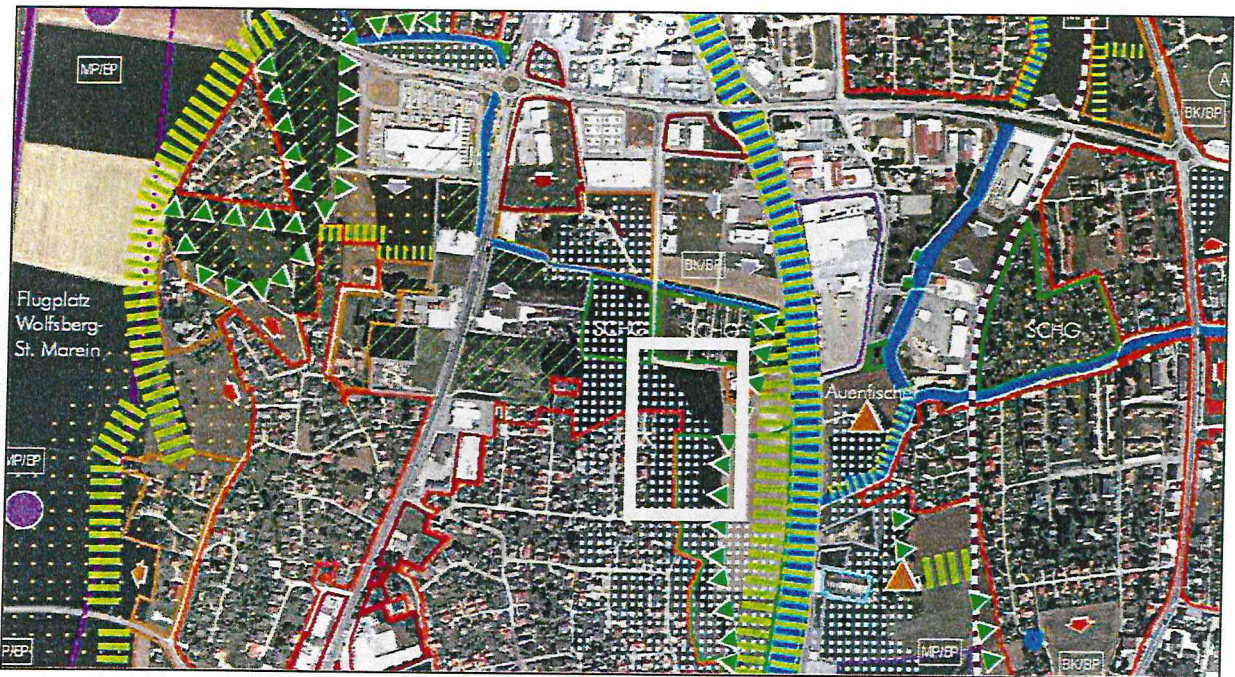
Auf den Planungsgebietsflächen mit der bestehenden und künftigen Widmung Bauland Wohngebiet ist eine Neuaufschließung mit Einfamilienhausbebauung vorgesehen. Alternativ zur offenen Bebauung kann auch die geschlossene oder halboffene Bebauung erfolgen. Die Wohnobjekte sollen maximal 2 Vollgeschosse erhalten. In diesem Zusammenhang wurde bereits ein städtebauliches Konzept und in der Folge ein spezifisches Teilungs- und Bauungskonzept erarbeitet, welches die Grundlage für gegenständlichen Teilbauungsplan bildet.

Insbesondere wird auf eine Harmonisierung der formalen Ausprägung der Einzelgebäude Wert gelegt. Dem wird durch die Vorgabe einer einheitlichen Dachform und durch Einschränkungen bei der Farbgebung der Deckungsmaterialien Rechnung getragen.

Im Bereich der Schrebergartensiedlung soll ebenso eine bauliche Ordnung angestrebt werden. Die einzelnen Objekte dürfen maximal ein Vollgeschoss aufweisen. Die Errichtung von Kellergeschossen und ausgebauten bzw. ausbaufähigen Dachgeschossen ist nicht erlaubt. Als Dachformen sind Sattel- oder Walmdächer mit 23-35 Grad auszuführen, d.h. es erfolgt ebenso eine bauliche Harmonisierung im Bezug zum umgebenden Bestand und zur südlich anschließenden Neubebauung.



## 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)
- Im Norden ist eine Fläche mit Sport- und Erholungsfunktion mit dem Zusatz „Schrebergarten“ (SCHG) festgelegt
- Im Süden ist ebenfalls eine Fläche mit Sport- und Erholungsfunktion sowie sonstige spezifische Grünraumfunktionen festgelegt
- Von Norden nach Süden wird das Planungsgebiet von einer Gefahrenzone durchquert (hellblaue Rechteck-Schraffur). Durch die erfolgte Hochwasserschutzmaßnahme wurde jedoch das Areal bereits freigestellt.
- Entlang der Lavant ist ein Immissionsschutzstreifen, der von Bebauung freizuhalten ist, festgelegt (hellgrüne Balken)
- Angrenzend sind im Westen die Bestandssiedlungen mit Wohnfunktion und im Osten punktuell mit dörflicher Mischfunktion festgelegt
- Die angrenzenden Freiflächen im Westen sind als naturräumlich sensible Gebiete (Naturwerteeerhebung/Landschaftsräumliche Gliederung) ausgewiesen.



### 3. Städtebauliches Konzept



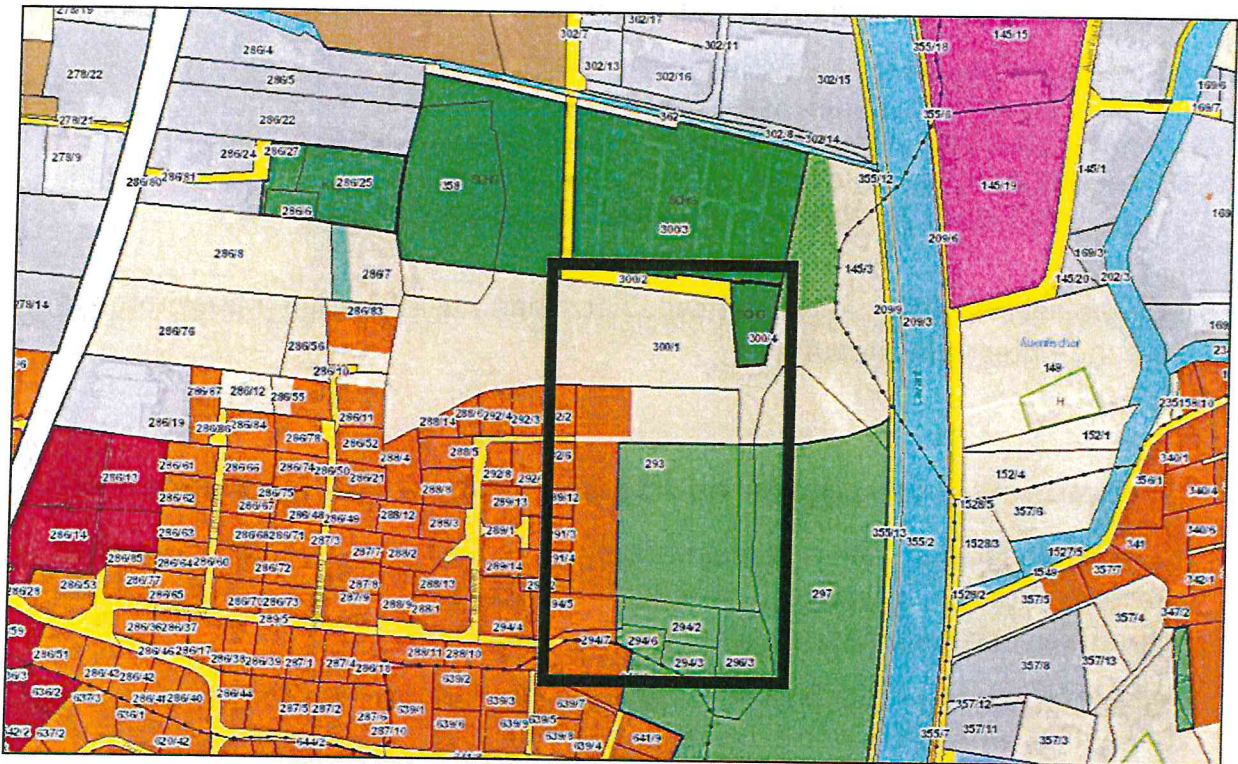
Auszug aus dem städtebaulichen Konzept Urbani, Quelle: Raumplanungsbüro Kaufmann

Aufgrund der Erweiterungsabsichten des Eigentümers wurde das Raumplanungsbüro Kaufmann entsprechend der Anregung im Rahmen der Vorprüfung durch die Prüfbehörde mit der Erstellung eines städtebauliches Konzeptes (Projektnummer 18034 vom August 2019) beauftragt. Dieses und ein aktuelles Teilungs- und Bebauungskonzept vom 03.07.2020, Plannr. 19030-TK, bilden die Grundlage für die wesentlichen Vorgaben der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung (siehe dazu städtebauliches Konzept Urbani).





## 4. Flächenwidmungsplan



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

Im derzeit rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Wolfsberg aus dem Jahre 2008 (Widmungsstand 01.11.2008) bestehen innerhalb des Planungsgebietes folgende Ausweisungen:

- Grünland – Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland (hellbraune Fläche)
- Grünland – Schrebergarten (SCHG)
- Grünland – Erholungsfläche
- Bauland – Wohngebiet (orange Fläche)
- Verkehrsfläche auf der Grundparzelle 300/2, KG Priel

Im gegenständlichen Umwidmungsverfahren werden die Flächen entsprechend ihrer künftigen Nutzungsabsichten in Bauland Wohngebiet, ein kleiner Teil (nord- westlicher Randbereich) in Grünland Park, weiters im Norden ein Teil in Grünland Schrebergarten sowie ein Teil in Grünland Immissionsschutzstreifen und ein weiterer Teilbereich im Südosten des Planungsgebietes in Grünland Versickerungsbecken umgewidmet (siehe Umwidmungslageplan, Anhang 1). Die Summe der Umwidmungsflächen ist nicht deckungsgleich mit der Summe des Planungsgebietes, da der westliche Bereich des Planungsgebietes bereits als Bauland Wohngebiet gewidmet ist und diese Widmung beibehalten wird (ca. 4.400 m<sup>2</sup>).

## 5. 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 gemäß Schmutzwässerkonzept
- Oberflächenwasser: Konzept zur Verbringung liegt vor  
es ist im Planungsgebiet 1 Versickerungsbecken vorgesehen.

Lagebedingt verfügt das Planungsgebiet über ausreichende Kapazitäten der Ver- und Entsorgungsleitungen.

## 6. Kommunalwirtschaftliche Aspekte und öffentliches Interesse

Im Planungsgebiet soll einerseits Wohnbebauung in maßvoller Verdichtung erfolgen und darüber hinaus zusätzlicher Platz für weitere Schrebergartensiedlungen geschaffen werden.

Da sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen bereits am Grundstück liegen, können bei vergleichsweise geringen zusätzlichen Investitionen maßgebliche 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).

Die Umwidmungsflächen liegen im bestehenden Siedlungssystem und sind als bauliche Ergänzung zu klassifizieren.

F.d.R.z.:

  
DI Gernot RUF



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>