

GEMEINDE WERNBERG

INTEGRIERTE FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLANUNG

TEILBEBAUUNGSPLAN ZENTRUM WERNBERG - NEUVERORDNUNG



INTEGRIERTES FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLANUNGSVERFAHREN GEM. K-ROG 2021,
LGBL. NR. 59/2021, 3. HAUPTSTÜCK, 8. ABSCHNITT, § 52

GRUNDPARZELLEN: .200, 266/5, 266/6, 266/7, 266/8, 270/1, 271/12,
alle KG Wernberg I

VERORDNUNG

ANLAGE 1 – LAGEPLAN ZUR FLÄCHENWIDMUNG

ANLAGE 2 – ZEICHNERISCHE DARSTELLUNG DER FESTGELEGTEN
BEBAUUNGSBEDINGUNGEN

ERLÄUTERUNGEN

GESTALTUNGS- UND BEPFLANZUNGSPLAN

VERFASSER:
RAUMPLANUNGSBÜRO
DIPL.-ING. JOHANN KAUFMANN

MIESSTALER STRASSE 18
9020 KLAGENFURT

KLAGENFURT, AM 01.06.2022
GZ: 21008-VO-01

ENTWURF
01.06.2022

Verordnung

des Gemeinderates der Gemeinde Wernberg

vom _____, Zl. _____,

mit der die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung
„Teilbebauungsplan Zentrum Wernberg“ neu verordnet wird.

Aufgrund des § 52 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021, LGBl. Nr. 59/2021,
wird verordnet:

I. Abschnitt (Allgemeines)

§ 1 Geltungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für den Bereich der Grundstücke .200, 266/5, 266/6, 266/7, 266/8, 270/1, 271/12, alle KG Wernberg I, im Gesamtausmaß von 42.212 m².
- (2) Integrierende Bestandteile dieser Verordnung bilden:
 - der Lageplan zur Flächenwidmung (Anlage 1),
 - die zeichnerische Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen (Anlage 2)
- (3) Soweit in dieser Verordnung keine anders lautenden Festlegungen erfolgen, sind für den Planungsbereich dieser Verordnung die Bestimmungen des Textlichen Bebauungsplanes der Gemeinde Wernberg, Zl. 31-3/I/2012 vom 06.12.2012 idgF anzuwenden.

II. Abschnitt (Flächenwidmung)

§ 2 Flächenwidmung

- (1) Im Planungsgebiet bestehen die Widmungen Bauland Geschäftsgebiet im Ausmaß von 19.203 m², Allgemeine Verkehrsfläche im Ausmaß von 2.681 m² und Bauland Sondergebiet – Altenwohnheim/Sozialzentrum im Ausmaß von 20.328 m².
- (2) Die rechtskräftige Flächenwidmung wird in der Anlage 1 (Lageplan zur Flächenwidmung) dargestellt.

III. Abschnitt (Bebauungsbedingungen)

§ 3

Mindestgröße und Begrenzung der Baugrundstücke

- (1) Für die einzelnen Verordnungsbereiche (VB) werden folgende Mindestgrößen der Baugrundstücke festgelegt:

VB 1:	5.000 m ²
VB 2:	5.000 m ²
VB 3:	3.000 m ²
VB 4:	500 m ²
VB 5A:	500 m ²
VB 5B:	500 m ²
VB 6:	500 m ²
VB 7:	500 m ²
VB 8:	500 m ²
VB 9:	2.000 m ²
VB 10:	2.000 m ²

§ 4

Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

- (1) Die bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke wird durch die Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt
- (2) Die Geschossflächenzahl ist das Verhältnis der Bruttogeschossflächen zur Grundstücksfläche.
- (3) Für die einzelnen Verordnungsbereiche (VB) werden folgende Geschossflächenzahlen festgelegt:

VB 1:	GFZ max. 1,0
VB 2:	GFZ max. 1,0
VB 3:	GFZ max. 1,0
VB 4:	GFZ max. 1,7
VB 5A:	GFZ max. 1,7
VB 5B:	GFZ max. 1,7
VB 6:	GFZ max. 1,2
VB 7:	GFZ max. 1,0
VB 8:	GFZ max. 1,2
VB 9:	GFZ max. 1,0
VB 10:	GFZ max. 1,0

- (4) Bei der Bemessung der GFZ sind untergeordnete Bauteile gemäß § 5 K-BV sowie Arkaden auf Erdgeschosebene, Balkone, überdachte Terrassen, Tiefgaragen, überdachte Tiefgaragenzufahrten, Fahrradabstellplätze, Müllplätze udgl. nicht zu berücksichtigen.

§ 5 Bebauungsweise

- (1) Für die einzelnen Verordnungsbereiche (VB) werden folgende Bebauungsweisen festgelegt:

VB 1:	offen, halboffen
VB 2:	offen, halboffen
VB 3:	offen, halboffen
VB 4:	offen, halboffen, geschlossen
VB 5A:	offen, halboffen, geschlossen
VB 5B:	offen, halboffen, geschlossen
VB 6:	offen, halboffen, geschlossen
VB 7:	offen, halboffen, geschlossen
VB 8:	offen, halboffen, geschlossen
VB 9:	offen, halboffen, geschlossen
VB 10:	offen

§ 6 Bauhöhe

- (1) Die Höhe der Baulichkeiten wird durch die Geschossanzahl bzw. durch eine Mindest- und eine maximal zulässige Gebäudehöhe bestimmt.
- (2) Als Bezugshöhen sind heranzuziehen: Die vorgegebene Höhe der Fußbodenoberkante des Erdgeschosses (E00, Eingangshöhe) und die Oberkante der Attika bei Flachdächern bzw. die oberste Dachkante bei Pultdächern.
- (3) Für die einzelnen Verordnungsbereiche (VB) werden folgende Bauhöhenbestimmungen und absolute Eingangshöhen (m.ü.A.) festgelegt:
- | | |
|--------|---|
| VB 1: | EG + 1. OG + 2. OG, h_{\min} : 6,00m, h_{\max} : 11,00m, E00: 578,10m |
| VB 2: | K + EG + 1. OG + 2. OG, h_{\min} : 6,00m, h_{\max} : 11,00m, E00: 578,10m |
| VB 3: | EG + 1. OG + 2. OG, h_{\min} : 6,00m, h_{\max} : 11,00m, E00: 575,40m |
| VB 4: | EG + 1. OG + 2. OG + D, h_{\min} : 6,00m, h_{\max} : 14,50m, E00: 575,40m |
| VB 5A: | EG + 1. OG + 2. OG, h_{\min} : 6,00m, h_{\max} : 11,50m, E00: 575,40m |
| VB 5B: | EG + 1. OG + D, h_{\min} : 6,00m, h_{\max} : 11,50m, E00: 575,40m |
| VB 6: | EG + 1. OG + 2. OG, h_{\min} : 6,00m, h_{\max} : 11,50m, E00: 575,40m |
| VB 7: | EG + 1. OG + 2. OG, h_{\min} : 6,00m, h_{\max} : 11,50m, E00: 576,80m |
| VB 8: | EG + 1. OG + 2. OG, h_{\min} : 6,00m, h_{\max} : 11,50m, E00: 578,30m |
| VB 9: | EG + 1. OG, h_{\min} : 5,00m, h_{\max} : 9,00m, E00: 578,30m |
| VB 10: | EG + 1. OG, h_{\max} : 7,00m, E00: 573,20m |
- (4) Eine Abweichung von den absoluten E00-Höhen um +/- 0,40m ist möglich, wenn dies bautechnisch oder nutzungstechnisch begründet werden kann.
- (5) Ein Dachgeschoss ist ein Geschoss, das innerhalb der definierten Fläche der „Baulinie ohne Anbauverpflichtung für Dachgeschosse“ gemäß der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2) zu liegen kommt und die definierte max. Gebäudehöhe nicht überschreitet.

- (6) Bauteile, welche aus technischen Gründen das Dach überragen (z.B. Entlüftungsanlagen, Aufzugs-Überfahrten (Schachtkopf) o. ä.) sind von den Bestimmungen des § 6, Abs. (3) ausgenommen.
- (7) Hinweisschilder zu Werbezwecken und Werbepylone dürfen eine maximale Höhe von 9,00 m (ausgehend vom projektierten Gelände) nicht überschreiten.

§ 7

Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen

- (1) Die fahrwegmäßige Haupteerschließung des Planungsgebietes erfolgt ausgehend von der B 83 Kärntner Straße über die neu angelegte, u-förmige Erschließungsstraße.
- (2) Die Mindestparzellenbreite der Haupteerschließungsstraße beträgt 8,00 m.
- (3) Der entstehende Platzbereich zwischen VB 4, VB 5A/B und VB 6 und dessen Zufahrten ist multifunktional und damit niveaugleich auszubilden (keine Gehsteige, keine Hochbordleisten).
- (4) Die Durchgänge auf Erdgeschossebene in den Verordnungsbereichen VB 4 und VB 7 müssen eine Mindestbreite von 4,50 m aufweisen.
- (5) Der Durchgang auf Erdgeschossebene in VB 7 kann innerhalb des VB 7 verschoben werden.
- (6) Für Wohnungen bis 70 m² Wohnnutzfläche ist ein PKW-Abstellplatz vorzusehen.
- (7) Für Wohnungen über 70 m² Wohnnutzfläche sind zwei PKW-Abstellplätze vorzusehen.
- (8) Die PKW-Abstellplätze sind am Grundstück oder in einer Entfernung von bis zu 150 m außerhalb des Grundstücks nachzuweisen.
- (9) Für alle übrigen Bauwerke richtet sich die Anzahl der notwendigen Standplätze nach Art, Lage, Größe und Verwendung des Bauvorhabens und wird im Rahmen des Bauverfahrens festgelegt.

§ 8

Baulinien

- (1) Im Planungsgebiet werden unterschiedlich wirksame Baulinien festgelegt:
 - (a) Baulinien ohne Anbauverpflichtung
 - (b) Baulinien mit Anbauverpflichtung im Erdgeschoss: Der Anbau des Erdgeschosses an die Baulinie ist verpflichtend. Bei der Errichtung von Arkaden im Erdgeschoss sind deren Tragsäulen an die Baulinie für Arkaden zu setzen.
Mit dem Zeichen → V wird in der zeichnerischen Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen (Anlage 2) darauf hingewiesen.

- (c) Baulinien ohne Anbauverpflichtung für das Dachgeschoss (VB 4, 5B)
 - (d) Baulinien ohne Anbauverpflichtung für Arkaden, Balkone und sonstige Gebäudeteile ab dem 1. OG: Balkone und sonstige Gebäudeteile ab dem 1. OG können an diese Baulinie gesetzt werden.
Mit dem Zeichen → V wird in der zeichnerischen Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen (Anlage 2) darauf hingewiesen.
- (2) Untergeordnete Bauteile und Bauwerke wie Müllinseln, Stufenanlagen, Rampen mit teilweiser Überdachung, Stützmauern, Bauwerke im Zuge der Errichtung einer zentralen Bushaltestelle, bauliche Anlagen zur Garten- und Freiraumgestaltung, Hinweisschilder zu Werbezwecken, Werbepylone u.ä. können auch außerhalb der festgelegten Baulinien errichtet werden.
 - (3) Unterirdische Bauteile wie Tiefgaragen, Lichtschächte, Kabelkanäle udgl. können auch außerhalb der festgelegten Baulinien errichtet werden.
 - (4) An die Baulinien kann mit dem aufgehenden Mauerwerk eines Gebäudes herangebaut werden.
 - (5) Der Verlauf der Baulinien ist in der zeichnerischen Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen (Anlage 2) dargestellt.

§ 9 Dachformen

- (1) Im gesamten Planungsgebiet sind als Dachform das Flachdach und das Pultdach zugelassen.
- (2) Untergeordnete Bauteile und Bauwerke, wie Müllinseln, bauliche Anlagen zur Garten- und Freiraumgestaltung u.ä. sind von den Bestimmungen des §9, Abs. (1) ausgenommen.

§ 10 Grüngestaltung

- (1) Flächen, die in der zeichnerischen Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen (Anlage 2) mit einem Bepflanzungsgebot belegt sind, müssen maßgeblich eingegrünt werden.
- (2) Die Grüngestaltung in den Verordnungsbereichen 4, 5A, 5B und 6 wird über den Bepflanzungsplan geregelt. Die Inhalte des Bepflanzungsplanes sind verpflichtend umzusetzen.
- (3) Abweichend von der Art der Pflanzen lt. Bepflanzungsplan können auch ähnliche Bäume, Sträucher oder Stauden gepflanzt werden. Diese müssen jedoch in Größe und Wirkung den Vorgaben des Bepflanzungsplans entsprechen.

- (4) Die Situierung der einzelnen Laubbäume sowie der Stauden- und Sträucherabatten kann, wenn es aus technischen Gründen erforderlich ist, von den Darstellungen im Bepflanzungsplan abweichen.

§ 11

Art der Nutzung von Gebäuden

- (1) Die Nutzung der im Planungsgebiet entstehenden Gebäude hat gemäß den verordneten Widmungen zu erfolgen.
- (2) In den Verordnungsbereichen 5B, 6, 9 und 10 (Baubereiche im unmittelbaren Nahbereich zur durchführenden B 83 Kärntner Straße) sowie in den Erdgeschosszonen der Verordnungsbereiche 4, 5A, 7 und 8 sind Wohnnutzungen nicht erlaubt. Mit dem Zeichen → V wird in der zeichnerischen Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen darauf hingewiesen.

§ 12

Lärmschutz

- (1) Aufgrund der vorherrschenden Lärmbelastung im Bezug zu den erlaubten Wohnnutzungen und den Nutzungen als Senioren-Wohnanlage wird für diese Gebäude und Gebäudeteile als indirekter Lärmschutz eine mindesterforderliche Schalldämmung von Außenbauteilen gemäß OIB-Richtlinie 5 (Ausgabe April 2019, Kap. 2.2.3 – Tabelle: Mindesterforderliche Schalldämmung von Außenbauteilen) vorgeschrieben.
- (2) In den Verordnungsbereichen VB 1, VB 2, VB 3, VB 4, VB 7 und VB 8 beträgt der maßgebliche Außenlärmpegel Nacht für die mindesterforderliche Schalldämmung von süd-, west- und ostseitigen Außenbauteilen von Wohnbereichen 55 db.
- (3) Im Verordnungsbereich 5A beträgt der maßgebliche Außenlärmpegel Nacht für die mindesterforderliche Schalldämmung von Außenbauteilen von Wohnbereichen:
- Fassade Süd: 56 db
 - Fassade West: 54 db
 - Fassade Ost: 52 db

§ 13

Baugestaltung

- (1) Bei der Planung und Errichtung von Gebäuden und Bauwerken ist zu berücksichtigen:
- (a) Formal reduzierte Gebäudeformen mit einfacher Formensprache und Verzicht auf dominierende Dekorationselemente
 - (b) Durchgehendes Flugdach- oder Arkadenkonstruktion in den Verordnungsbereichen 4, 5A, 5B, 6 und 7

- (2) Bei der äußeren Gestaltung von Gebäuden und deren Außenanlagen ist zu berücksichtigen:
 - (a) Vorzugsweise Putzfassade
 - (b) Hauptfarbe (0-Farbe) für Putzfassaden und wesentliche Fassadenelemente: heller warmgrauer bis beige Farbton. Eisengrau bis Anthrazit zur Akzentuierung. Im Rahmen des Bauverfahrens ist eine Farbbemusterung durchzuführen.
 - (c) Der Einsatz von intensiven Farbtönen (z.B. Farbtöne des jeweiligen Firmenlogos) ist möglich. Der Anteil der Fassadenflächen mit intensiver Farbgebung ist auf das notwendige Maß zu reduzieren und darf max. 10 % der jeweiligen Fassadenseite betragen. Dunklere Farbtöne, welche zur Gliederung der Baukörper dienen, werden nicht als „intensive Farbtöne“ gewertet.
 - (d) Pflaster- und Plattenbeläge im Außenbereich sind mit frost- und tausalzfesten Naturstein- oder Kunststeinmaterialien herzustellen.
- (3) Flugdach- oder Arkadenkonstruktionen im Eingangsbereich der Geschäftsflächen sind generell in einer Mindestbreite von 3,00 m auszuführen.
- (4) Sonnenenergieanlagen (Solar- und Photovoltaikanlagen) sind bei Pultdächern möglichst dachparallel auszuführen und dürfen bei Flachdachvarianten die Attikaoberkante um max. 0,50 m überragen.

IV. Abschnitt (Schlussbestimmungen)

§ 14 Inkrafttreten

- (1) Die Verordnung tritt nach Genehmigung durch die Kärntner Landesregierung mit Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronischen Amtsblatt der Gemeinde Wernberg in Kraft.
- (2) Mit Inkrafttreten dieser Verordnung tritt die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „Teilbebauungsplan Zentrum Wernberg“ (Verordnung vom 12.11.2015, Zl. 031-2/III/2015) außer Kraft.

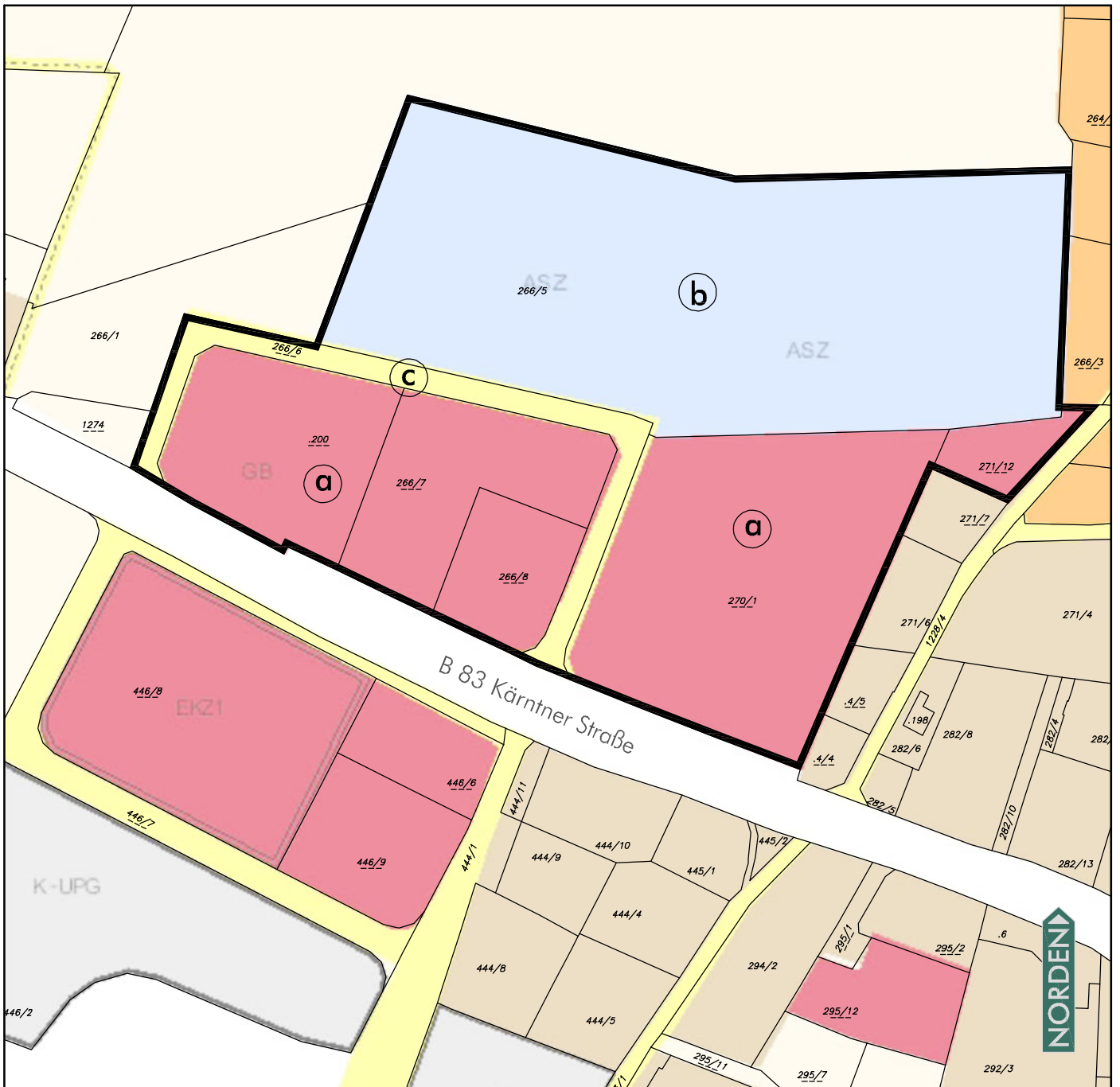
Wernberg, am _____

Die Bürgermeisterin:

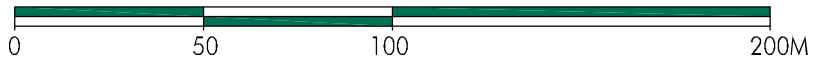
Doris Liposchek

Angeschlagen: _____

Abgenommen: _____



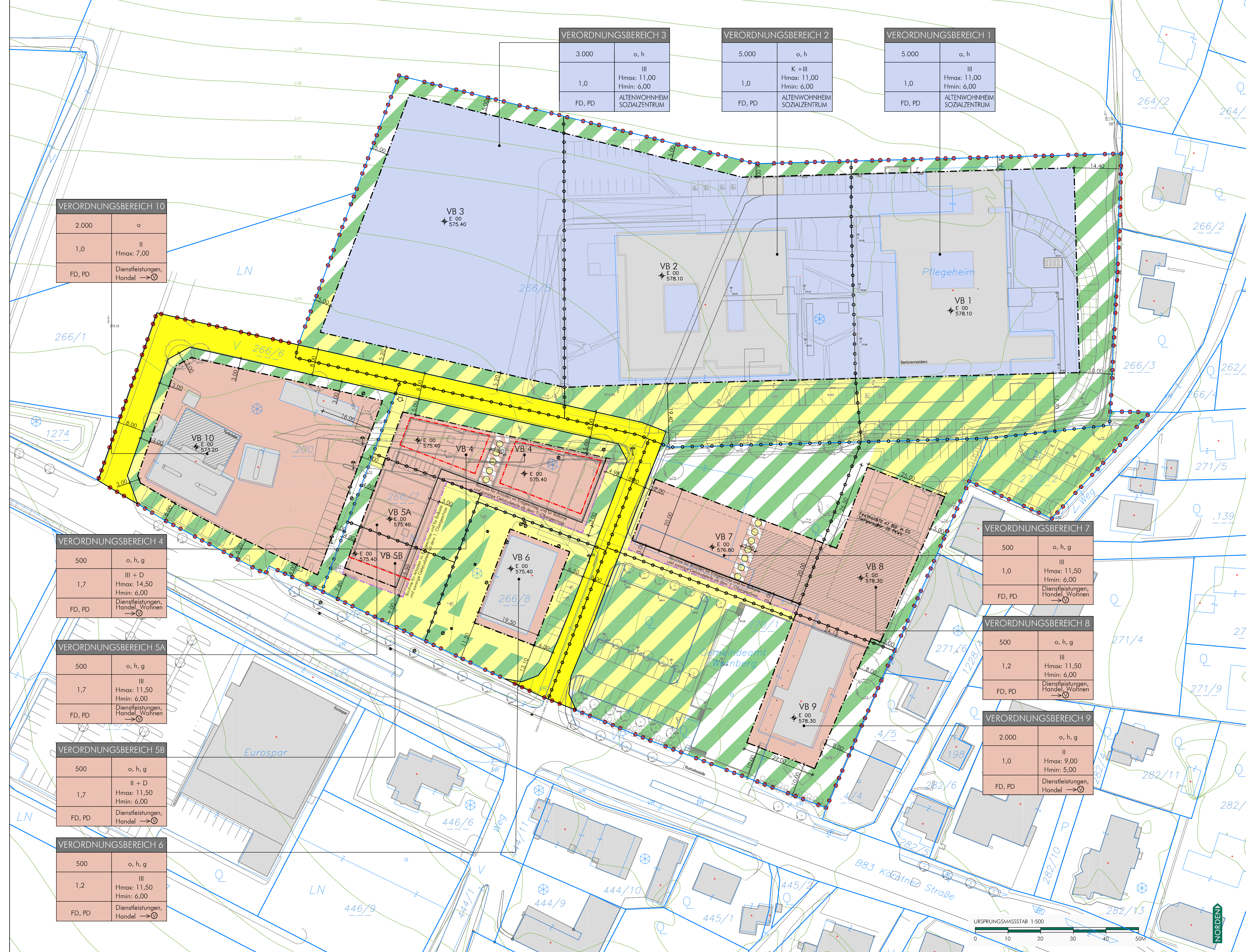
URSPRUNGSMASSTAB 1:2000



ANLAGE 1 - LAGEPLAN ZUR FLÄCHENWIDMUNG
 INTEGRIERTE FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLANUNG
 TEILBEBAUUNGSPLAN ZENTRUM WERNBERG - NEUERORDNUNG

WIDMUNGSFLÄCHEN IM PLANUNGSGEBIET:

- a** BAULAND GESCHÄFTSGEBIET 19.203 M²
- b** BAULAND SONDERGEBIET - ALTENWOHNHEIM / SOZIALZENTRUM 20.328 M²
- c** ALLGEMEINE VERKEHRSFLÄCHE 2.681 M²
- PLANUNGSGEBIET



VERORDNUNGSBEREICH 10	
2.000	o
1,0	II Hmax: 7,00
FD, PD	Dienstleistungen, Handel →

VERORDNUNGSBEREICH 3	
3.000	o, h
1,0	III Hmax: 11,00 Hmin: 6,00
FD, PD	ALTENWOHNHEIM SOZIALZENTRUM

VERORDNUNGSBEREICH 2	
5.000	o, h
1,0	K + III Hmax: 11,00 Hmin: 6,00
FD, PD	ALTENWOHNHEIM SOZIALZENTRUM

VERORDNUNGSBEREICH 1	
5.000	o, h
1,0	III Hmax: 11,00 Hmin: 6,00
FD, PD	ALTENWOHNHEIM SOZIALZENTRUM

VERORDNUNGSBEREICH 4	
500	o, h, g
1,7	III + D Hmax: 14,50 Hmin: 6,00
FD, PD	Dienstleistungen, Handel, Wohnen →

VERORDNUNGSBEREICH 5A	
500	o, h, g
1,7	III Hmax: 11,50 Hmin: 6,00
FD, PD	Dienstleistungen, Handel, Wohnen →

VERORDNUNGSBEREICH 5B	
500	o, h, g
1,7	II + D Hmax: 11,50 Hmin: 6,00
FD, PD	Dienstleistungen, Handel →

VERORDNUNGSBEREICH 6	
500	o, h, g
1,2	III Hmax: 11,50 Hmin: 6,00
FD, PD	Dienstleistungen, Handel →

VERORDNUNGSBEREICH 7	
500	o, h, g
1,0	III Hmax: 11,50 Hmin: 6,00
FD, PD	Dienstleistungen, Handel, Wohnen →

VERORDNUNGSBEREICH 8	
500	o, h, g
1,2	III Hmax: 11,50 Hmin: 6,00
FD, PD	Dienstleistungen, Handel, Wohnen →

VERORDNUNGSBEREICH 9	
2.000	o, h, g
1,0	II Hmax: 9,00 Hmin: 5,00
FD, PD	Dienstleistungen, Handel →

GEMEINDE WERNBERG
INTEGRIERTE FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLANUNG
TEILBEBAUUNGSPLAN ZENTRUM WERNBERG - NEUVERORDNUNG
ANLAGE 2 - ZEICHNERISCHE DARSTELLUNG DER FESTGELEGTEN BEBAUUNGSBEDINGUNGEN

- Planungsgebietsgrenze
- - - - - Baulinie ohne Anbauverpflichtung
- - - - - Baulinie mit Anbauverpflichtung im EG →
- - - - - Baulinie ohne Anbauverpflichtung für Dachgeschoss
- - - - - Baulinie für Arkaden im EG sowie für Balkone und sonstige Gebäudeteile ab 1. OG →
- Grenze zwischen unterschiedlichen Bebauungsbedingungen
- Überbaubare Fläche im Bauland Sondergebiet Altenwohnheim - Sozialzentrum
- Überbaubare Fläche im Bauland Geschäftsgebiet
- Bepflanzungsgebiet im Bereich der internen Verkehrsfläche
- Bepflanzungsgebiet
- Allgemeine Verkehrsflächen
- Interne Verkehrsflächen
- Durchgang für Fußgänger im EG (Mindestbreite: 4,50)
- Bebauung Bestand
- Bebauungsvorschlag

NUTZUNGSSCHABLONE ZU DEN VERORDNUNGSBEREICHEN (VB1 BIS VB 10)

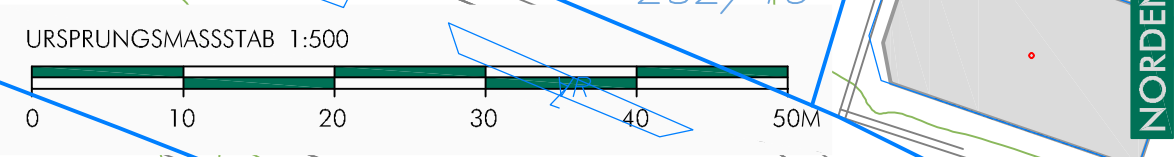
Mindestgröße des Baugrundstückes	Bebauungsweise	o ... offene Bebauung	h ... halboffene Bebauung	g ... geschlossene Bebauung
Geschossflächenzahl (GFZ)	K	... Kellergeschoss		
	I	... EG		
	II	... EG + 1. OG		
	D	... EG + 1. OG + 2. OG		
Dachform und Dachneigung	Art der Nutzung	Hmax ... maximale Gebäudehöhe zwischen Fußbodenoberkante Erdgeschoss und Attika Oberkante (FD) bzw. oberste Dachkante (PD)		
		Hmin ... minimale Gebäudehöhe zwischen Fußbodenoberkante Erdgeschoss und Attika Oberkante (FD) bzw. oberste Dachkante (PD)		

→ ... Verweis auf den Wortlaut der Verordnung
— Bestehender Kataster

Betroffene Parzellen: 200, 266/5, 266/6, 266/7, 266/8, 270/1, 271/12, KG Wernberg I
Gesamtfläche des Planungsgebietes: Ca. 42.212 m²

Integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung gemäss K-ROG 2021, LGBl. Nr. 59/2021, 3. Hauptstück, 8. Abschnitt, § 52

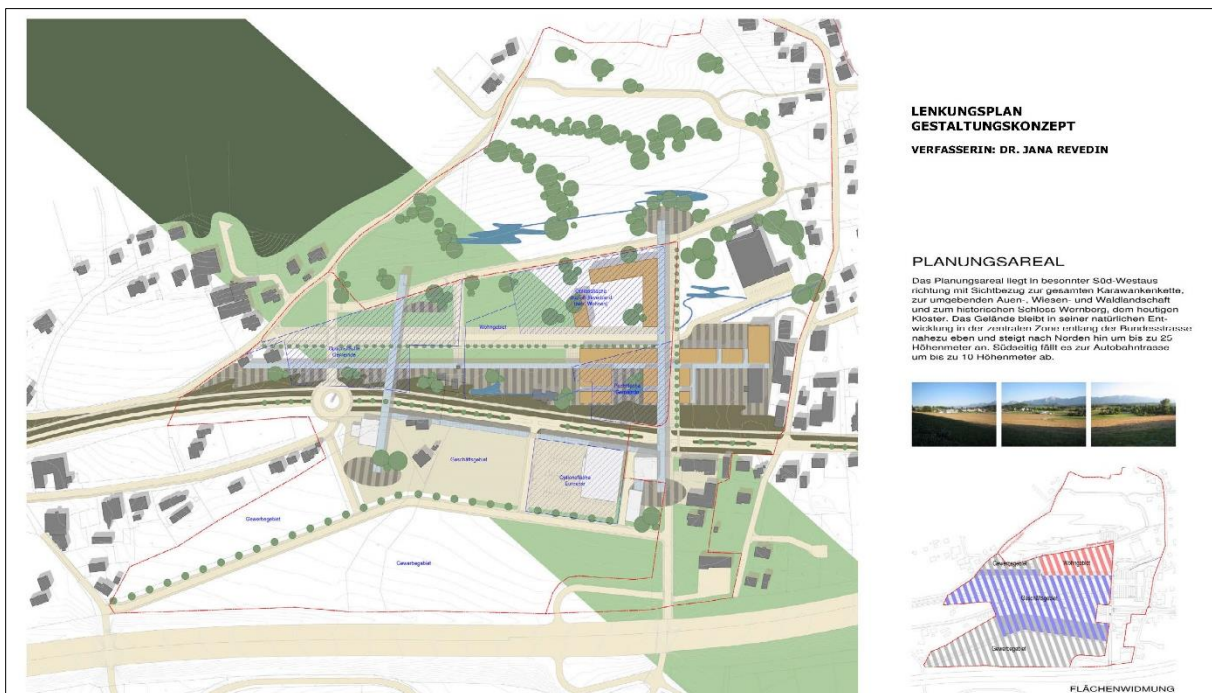
KUNDNACHRICHTEN	VON	BIS	
ANLAGE 2 ZUR VERORDNUNG DES GEMEINDERATES DER GEMEINDE WERNBERG			
VOM	ZAHL		
DER BÜRGERMEISTER			
RAUPLANUNGSDIREKTOR		AMT DER KÄNTNER LANDESREGIERUNG GENEHMIGUNGSVERMERK	
RAUPLANUNGSDIREKTOR			
RAUPLANUNGSDIREKTOR			



Erläuterungen zur Verordnung

1. Ausgangslage und Zielsetzungen der Verordnung

Das Planungsgebiet befindet sich im Ortszentrum von Wernberg auf den sog. Klostergründen im nördlichen und westlichen Anschluss an das Gemeindeamt. Zur Schaffung eines Ortszentrums der stark gewachsenen Gemeinde wurde von Arch. Dr. DI Jana Revedin im Jahre 2007 ein sog. Leitfaden (Lenkungsplan) ausgearbeitet, welcher in Abstimmung mit der Gemeinde und den Prüfbehörden die Intentionen des zuvor durchgeführten städtebaulichen Wettbewerbes aufgenommen hat.



Lenkungsplan Zentrum Wernberg, Arch. Dr. DI Jana Revedin

Der Lenkungsplan weist grundsätzlich zwei Hupterschließungsachsen sowie eine weitere Erschließungsstraße in west-östliche Richtung vor. Baulichkeiten für die Versorgung und für Dienstleistungen werden im westlichen Anschluss an das bestehende Gemeindeamt angeordnet. Die Baulichkeiten zur Erweiterung der Senioren-Wohnanlage (Gebäude für betreutes Wohnen) wurden in einer zweiten Reihe nördlich der Versorgungsachse errichtet. Südlich der durchführenden B83 Kärntner Straße wurde zwischenzeitlich ein großflächiger Lebensmittelmarkt errichtet. Westlich davon liegen weitere Flächenpotenziale für Handelsnutzungen vor. Dahinter sollen Gewerbebetriebe angesiedelt werden.

Die Neuverordnung der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „Teilbebauungsplan Zentrum Wernberg“ (Verordnung vom 12.11.2015, Zl. 031-2/III/2015) ist erforderlich geworden, da eine Tiefgarage und zusätzlicher Wohnraum im Sinne einer maßvollen Verdichtung dieses Zentrumsbereiches geschaffen werden sollen.

Gemäß den Bestimmungen des K-ROG 2021, § 52, ist die gegenständliche Neuverordnung in einem integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanungsverfahren abzuhandeln.

Zielsetzungen der Verordnung:

- Zweckmäßige Erschließung des gesamten Planungsgebietes
- Geordnete Bebauung gemäß dem städtebaulichen Leitfaden
- Schaffung eines zentralen Ortskerns in Form einer maßvollen baulichen Verdichtung und mit funktionaler Durchmischung
- Schaffung eines erlebbaren Ortsraumes mit hoher Aufenthaltsqualität
- Grundsätzlich harmonisierende Formensprache im gesamten Planungsgebietes
- Bezugnahme zur umgebenden baulichen und naturräumlichen Situation
- Schaffung einer Rechtsnorm, mit der die administrative, juristische und fachliche Umsetzung der künftigen Bebauung gewährleistet wird.

2. Lage und Beschreibung des Planungsgebietes



Planungsgebiet auf Kärnten-Luftbild (Quelle: Kagis)

Das Planungsgebiet umfasst das neu geschaffene Ortszentrum von Wernberg unmittelbar nördlich der B 83 Kärntner Straße. In diesem Bereich sollen neben den bereits bestehenden zentralörtlichen Einrichtungen (Gemeindeamt, Seniorenwohnanlage, Zentralgebäude der Raiffeisenbank Wernberg und Lagerhaus-Tankstelle) weitere Handels- und Dienstleistungsbetriebe angesiedelt werden. Weiters sind Wohnnutzungen (v.a. Startwohnungen) in den Obergeschossen der entstehenden Gebäude vorgesehen. Das Planungsgebiet umfasst insgesamt ca. 42.212 m².



Planungsgebiet auf DKM und Luftbild (Quelle: RP-Büro Kaufmann)

3. Verkehrserschließung

Die fahrwegmäßige Erschließung erfolgt ausgehend von der B 83 Kärntner Straße über den Oberpfälzerweg. Durch die bereits erfolgte Weiterführung des Oberpfälzerweges in westliche Richtung hin zum bestehenden Kreuzungspunkt Sparmarkt/Tankstelle wurde ein effizientes, u-förmiges Erschließungssystem hergestellt. Dieser Kreuzungspunkt soll eine Lichtsignalanlage erhalten. Die Halbanschlussstelle A2 – Wernberg liegt ca. 550 m östlich des Planungsgebietes. Es ist geplant, diesen Teilanschluss zu einem Vollanschluss auszubauen. Das Planungsgebiet ist durch die Bushaltestelle „Oberwernberg Gh Schiller“, welche sich auf Höhe des Gemeindeamtes befindet, an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

Entlang der B83 Kärntner Straße (Südgrenze des Planungsgebietes) ist anstelle des bestehenden Gehsteiges gemäß o.a. Lenkungsplan ein Fuß- und Radweg vorgesehen, welcher durch einen Grünstreifen vom Verkehrsband der Bundesstraße getrennt wird. Die Schaffung zusätzlicher Querungshilfen unter

Berücksichtigung der wesentlichen fußläufigen Beziehungen zwischen Nord- und Südseite der durchführenden Bundesstraße und ggf. eine Verlegung der Bushaltestelle sollen für mehr Sicherheit im neu entstehenden Zentrum der Gemeinde Wernberg sorgen.

4. Technische Infrastruktur

Aufgrund der zentralen Lage im Siedlungsgebiet ist das Planungsgebiet voll aufgeschlossen:

- Strom: Kelag
- Trinkwasser: Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Wernberg
- Abwasser: Abwasserverband Wörthersee West
- Abfallentsorgung: Von der Gemeinde beauftragtes privates Entsorgungsunternehmen

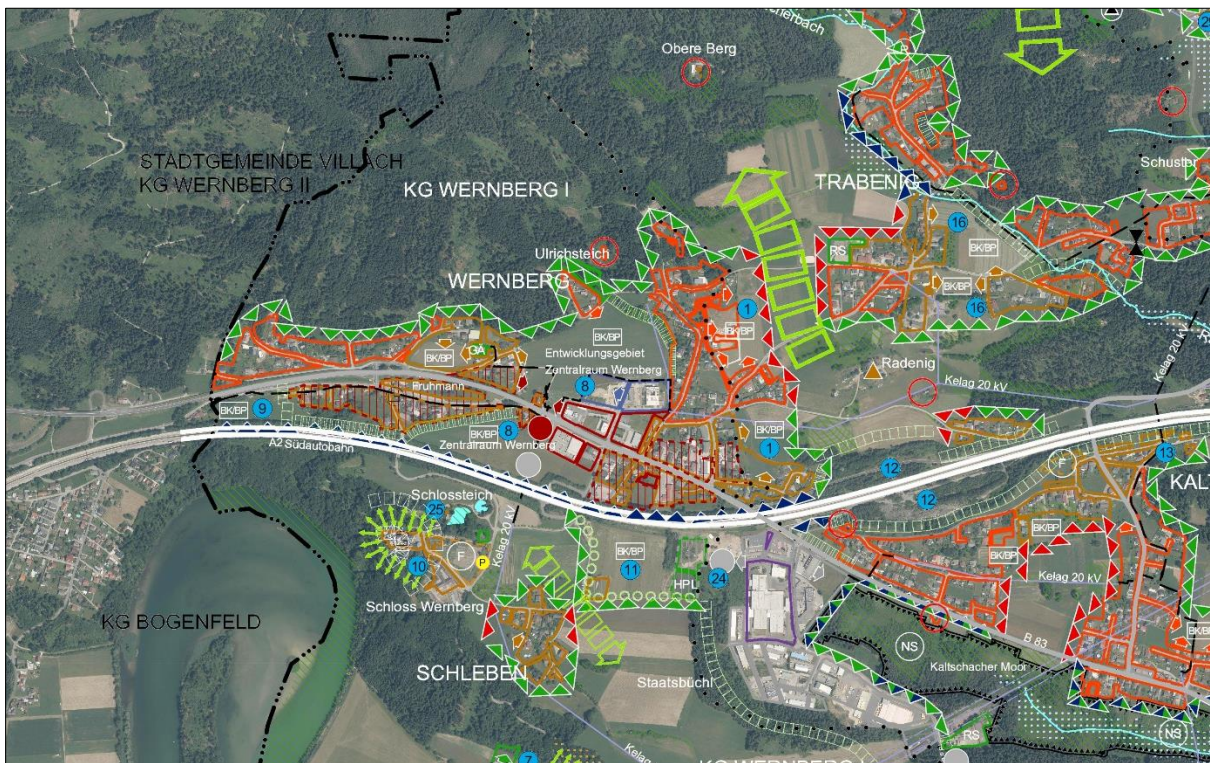
Nach Auskunft der Gemeindeverwaltung sind ausreichende Kapazitäten vorhanden.

5. Schalltechnische Situation

Das Planungsgebiet liegt schalltechnisch im Einflussbereich der durchführenden B83 Kärntner Straße und der A2 Südautobahn. Im Jahre 2009 wurde im Auftrag der Gemeinde Wernberg durch das Bauingenieurbüro Pabinger & Partner eine umfassende schalltechnische Untersuchung für das zentrale Ortsgebiet von Wernberg erarbeitet. Aus diesen Unterlagen geht hervor, dass im Planungsgebiet in den Nachtstunden ein Lärmpegel von 50 bis 55 dB(A) und am Tag ein Lärmpegel von 55 bis 60 dB(A) gemessen wurde.

Aus diesem Grunde sind lärmtechnische Maßnahmen im Bezug zu den erlaubten Wohnnutzungen und den Nutzungen als Senioren-Wohnanlage erforderlich. Als indirekter Lärmschutz in den VB 1, VB 2, VB 3, VB 4, VB 7 und VB 8 wird basierend auf dem maßgeblichen Außenlärmpegel Nacht von 55 db eine mindesterforderliche Schalldämmung von süd-, west- und ostseitigen Außenbauteilen von Wohngebäuden gemäß OIB-Richtlinie 5 (Ausgabe März 2015, Kap. 2.2.3 – Tabelle: Mindesterforderliche Schalldämmung von Außenbauteilen) vorgeschrieben. Im VB 5A wird der maßgebliche Außenlärmpegel Nacht für südseitige Außenbauteile von Wohnräumen mit 56 db, für westseitige Außenbauteile von Wohnräumen mit 54 db und für ostseitige Außenbauteile von Wohnräumen mit 52 db festgelegt (gemäß schalltechnischem Gutachten Pabinger & Partner vom 20.12.2021). Weiters werden als wesentliche Lärmschutzmaßnahme in einzelnen Teilbereichen des Planungsgebietes Wohnnutzungen zur Gänze ausgeschlossen (in den B83-nahen Verordnungsbereichen 5B, 6, 9 und 10).

6. Örtliche Planungsvorgaben



Ausschnitt ÖEK 2018, Gemeinde Wernberg

Im Örtlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde Wernberg befindet sich das Planungsgebiet im Entwicklungspotenzial des Zentralraums Wernberg. Planungsziel ist die Schaffung eines gemischt strukturierten Zentrumsbereiches mit Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen sowie Wohnnutzungen. Die Weiterentwicklung des Zentralraumes soll gemäß dem vorliegenden Lenkungsplan von Frau Dr. DI Jana Revedin sowie dem Teilbebauungsplan „Zentrum Wernberg“ erfolgen (vgl. Planzeichen „BK/BP“ bzw. Positionsnummer „8“). Weiters wird im ÖEK eine fußgängerfreundliche Gestaltung des Ortszentrums als wesentliche Zielsetzung vorgegeben. Vorliegende integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung entspricht vollinhaltlich den Intentionen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes.

7. Grüngestaltung

In der zeichnerischen Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen werden Freiflächen im Planungsgebiet mit einem Bepflanzungsgebot belegt. Diese sollen maßgeblich eingegrünt werden.

Für die Verordnungsbereiche 4, 5A, 5B und 6 (Baufeld östlich der Tankstelle) wurde darüber hinaus ein Bepflanzungsplan erstellt, der verpflichtend umzusetzen ist. Die Inhalte des Bepflanzungsplans werden nachfolgend erläutert:

Im Innenhof der geplanten Baukörper sind Solitärgehölze vorgesehen, die als Schattenspender dienen und die kleinklimatischen Verhältnisse innerhalb des Hofes verbessern. Entlang der Bundesstraße wird eine 2-reihige Allee aus Solitärgehölzen gebildet, welche den Gehsteig flankiert. Entlang des Oberpfälzerweges werden Baumreihen aus Laubgehölzen als lineare Strukturelemente gepflanzt. Auf der Westseite des Baufeldes ist die Pflanzung von Laubbäumen als Puffer zum angrenzenden Tankstellenareal angedacht. Die im Bepflanzungsplan bzw. in der Bepflanzungsliste vorgeschriebenen Laubbäume oder in ihrer Größe und Wirkung ähnliche sind verpflichtend zu pflanzen. Die Qualitäten (Qualitäten: Ho.mB/Co = Hochstamm mit Ballen /Container, Co/C1,5/C2 = Container/ Container 1,5 Liter/ Container 2 Liter, Tb9/P1 = Topfballen 9x9 cm/Pflanzcontainer 1Liter) und Größen der Pflanzen sind der Liste zu entnehmen. Im straßennahen Raum und auch im Bereich der Parkplätze dürfen nur hochstämmige Bäume (Kronenansatz des Baumes ab 2,50 m Höhe) gepflanzt werden. Die Bäume auf Hochstamm sind mit einer Zweipfahlverankerung zu stabilisieren. Die Herstellung der Bepflanzung sowie Anwuchs- und Erhaltungspflege liegen beim Grundstückseigentümer.

Weiters ist im Planungsgebiet die Schaffung von Rabattflächen vorgesehen. Diese sollen mit Zwergsträuchern, Blütenstauden und Ziergräsern bepflanzt werden. Die Pflanzensorten gemäß Bepflanzungsliste sind als Bepflanzungsvorschläge für die Rabattflächen zu verstehen.

Die vorgesehene Bepflanzung beruht auf dem Einsatz von Solitärgehölzen zur Strukturierung und optischen Aufweichung der Bebauung. Diese Gehölze sind wärmeliebend, frosthart, windresistent und weitestgehend bodensalztolerant. Die vorgeschlagenen Pflanzensorten für die Rabattflächen gelten als trockenheitsresistent, anpassungsfähig und pflegeleicht. In einem Staudenensemble gepflanzt bieten diese Grünbereiche Lebensraum für Insekten und Kleintiere.

Bepflanzungsliste

Laubbäume					
Anzahl	Pflanze (botanischer Name)	Sorten	Pflanze (deutscher Namen)	Qualität	Größe
4 Stk.	<i>Acer platanoides</i>	Columnare'	Säulenahorn	Ho.mB/Co	16/18
24 Stk.	<i>Carpinus betulus</i>	Fastigiata'	Säulenhainbuche	Ho.mB/Co	16/18
8 Stk.	<i>Sophora japonica</i>		Japanischer Schnurbaum	Ho.mB/Co	16/18
Empfehlungen zur Rabattgestaltung (Zwergsträucher, Blütenstauden, Ziergräser)					
Anzahl	Pflanze (botanischer Name)	Sorten	Pflanze (deutscher Namen)	Qualität	Größe
freie Auswahl	<i>Hydrangea paniculata</i>	Bobo'	Zwerg-Rispenhortensie	C2	
	<i>Caryopteris clandoensis</i>	Blauer Spatz'	Zwerg-Bartblume	C2	
	<i>Caryopteris clandoensis</i>	White Surprise'	Buntlaubige Bartblume	C2	
	<i>Rosa</i>	Heidetraum	Bodendeckerrose	C1,5	
	<i>Anemone</i>	Honorine Jobert'	Herbstanemone	P1	
	<i>Aster dumosus</i>		Kissenaster	Tb9	
	<i>Hydrangea aborescens</i>	Annabelle'	Schneeballhortensie	C3	
	<i>Perovskia atriplicifolia</i>	Blue Spire'	Blauraute	C3	
	<i>Calamagrostis x angustifolia</i>	Overdam'	Gestreitblättriges Reitgras	P1	
	<i>Ceratostigma plumbagionides</i>		Bleiwurz	Tb9	
<i>Spiraea japonica</i>	in Sorten	Zwerg- Spierstrauch	C1,5		

Laubbäume (Standorte siehe Bepflanzungsplan)



Säulenhainbuche
Carpinus betulus 'Fastigiata'



Säulenahorn
Acer platanoides 'Columnare'



Japanischer Schnurbaum
Sophora japonica

Rabattgestaltung (Zwergsträucher, Blütenstauden, Ziergräser)



Zwerg-Rispenhortensie
Hydrangea paniculata



Zwerg-Bartblume
Caryopteris clandoensis



Buntblättrige Bartblume
Caryopteris clandoensis



Bodendeckerrose pink
Rosa ‚Heidetraum‘



Herbstanemone
Anemone



Kissenaster
Aster dumosus



Schneeballhortensie
Hydrangea aborescens



Blauraute
Perovskia atriplicifolia



Gestreiftblättriges Reitgras
Calamagrostis x angustifolia



Bleiwurz
Ceratostigma plumbaginoides



Zwerg-Spierstrauch
Spiraea japonica

8. Strategische Umweltprüfung

Gemäß den Richtlinien zur strategischen Umweltprüfung (SUP) lt. K-UPG 2004 ist für vorliegende integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung keine strategische Umweltprüfung erforderlich, zumal gegenüber der ursprünglichen Verordnung keine wesentlichen Planänderungen vorgenommen werden und auch keine Änderung des Flächenwidmungsplanes erfolgt (siehe dazu: „Die Strategische Umweltprüfung (SUP) - Handbuch zur SUP für die örtliche Raumplanung, herausgegeben vom Amt der Kärntner Landesregierung/ Landesplanung im November 2006).

Die Prüfung der Umwelterheblichkeit erfolgte bereits im Rahmen der Erstellung der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „Teilbebauungsplan Zentrum Wernberg“ (12.11.2015, Zl. 031-2/III/2015). Die von der Umweltabteilung (AKL, Abt. 8, DI Wolschner) damals eingeforderten Schutzbestimmungen hinsichtlich der bestehenden Lärmemissionen wurden auch in gegenständliche Neuverordnung aufgenommen (siehe § 12 Lärmschutz). Darüber hinaus wurden – basierend auf den Ergebnissen des ergänzenden schalltechnischen Gutachtens zu den Verordnungsbereichen VB 5A und 5B sowie nach Rücksprache mit Frau DI Wolschner – Wohnnutzungen im VB 5B ausgeschlossen und verschärfte Lärmschutzmaßnahmen in Form eines höheren maßgeblichen Außenlärmpegels Nacht für den VB 5A vorgeschrieben.

9. Kommunalwirtschaftliche Aspekte

Da sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen bereits am Grundstück liegen, können bei vergleichsweise geringen zusätzlichen Investitionen maßgebliche Ver- und Entsorgungsbeiträge vorgeschrieben werden. Ebenso ist die Erschließungsstraße bereits vorhanden, sodass auch diesbezüglich durch die geplanten Planungsänderungen keine maßgeblichen Kosten auf die Gemeinde zukommen sollten. Durch die Schaffung von Wohn- und Büroräumlichkeiten kann künftig mit höheren Einnahmen aus dem Finanzausgleich und der Kommunalsteuer gerechnet werden.

10. Öffentliches Interesse




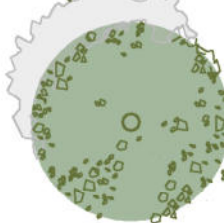
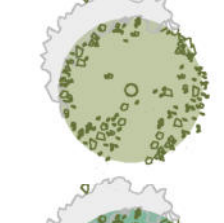
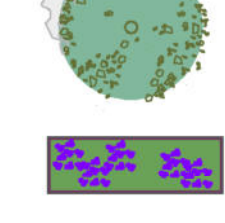

Die Schaffung von Versorgungseinrichtungen und sozialen Einrichtungen an geeigneter Stelle – nämlich im entstehenden Ortszentrum von Wernberg - liegt naturgemäß im öffentlichen Interesse und entspricht den übergeordneten Planungsabsichten der Gemeinde (Örtliches Entwicklungskonzept, Lenkungsplan).

Durch die Ansiedlung weiterer Handels- und Dienstleistungsbetriebe ist zu erwarten, dass in der Gemeinde Wernberg eine maßgebliche Anzahl an neuen Arbeitsplätzen geschaffen wird. Dadurch sind für die Gemeinde Wernberg höhere Erträge aus der Kommunalsteuer zu erwarten.

Durch die Errichtung von Startwohnungen in den Obergeschossen der geplanten Objekte soll leistbarer Wohnraum für junge Gemeindebürger geschaffen werden und damit die gewünschte funktionale Durchmischung des entstehenden Zentrums erreicht werden.



GEMEINDE WERNBERG
 INTEGRIERTE FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLANUNG
TEILBEBAUUNGSPLAN ZENTRUM WERNBERG - NEUERORDNUNG
 GESTALTUNGS- UND BEPFLANZUNGSPLAN

- GESTALTUNG**
-  KUNSTSTEINPFLASTER HELLGRAU
 -  KUNSTSTEINPFLASTER ANTHRAZIT
 -  BRUNNENANLAGE
- BEPFLANZUNGSPLAN**
-  JAPANISCHER SCHNURBAUM
 -  SÄULENHAINBUCHE
 -  SÄULENAHORN
 -  RABATTE

Bearbeitung: Dul/Kau
 Plannummer: 21008-BPFL
 Datum: 01.06.2022

RAUMPLANUNGSBÜRO
 DI JOHANN KAUFMANN
 RAUMPLANUNG - STADTDESIGN
 A-9020 KLAGENFURT MIESSTALER STRASSE 18
 TEL 0463/595857 team@kaufmann.direct

allesGrün
 Ingenieurbüro für
 Landschaftsarchitektur
 DI* Julia Dulinig
 Anzengruberstraße 32/2/3
 9020 Klagenfurt am Wörthersee
 T +43 699 104 164 22
 office@allesgrün.at
 www.allesgrün.at

