

Erläuterungen

I. Allgemeiner Teil

1. Anlass und Zweck der Neuregelung:

Die Stadtgemeinde Köflach hat durch Verordnung der Steiermärkischen Landesregierung vom 13. August 1984, veröffentlicht im LGBl. Nr. 49/1984, gemäß Ortsbildgesetz 1977 ein Schutzgebiet erhalten.

Auf Grund eines Gemeinderatsbeschlusses vom 22.12.2005 hat die Gemeinde mit Schreiben vom 14.9.2006 eine Änderung der Abgrenzung des Ortsbildschutzgebietes beantragt.

2. Inhalt:

In Köflach besteht bisher ein flächenmäßig sehr weit definiertes Schutzgebiet mit sechs voneinander separierten Schutzzonen (1 Ortskern, 2 Krenhof, 3 Kolonie in Unterpichling mit angrenzenden Siedlungen, 4 Pichling Dorf, 5 Dittler Kolonie und 6 Piberer Becken), das auch definierte Konfliktzonen - die als undifferenzierte Gebiete ohne wesentliche Bausubstanz charakterisiert sind - umfasst, die für sich nicht als schutzwürdig nach dem Ortsbildgesetz 1977 erkannt wurden, denen jedoch zum Zeitpunkt der Verordnungserlassung 1984 ein mögliches Entwicklungspotential im Zuge eines zu erstellenden Ortsbildkonzeptes zugeschrieben wurde.

Auf Grund der präzisen Vorarbeiten zu einem nach dem Ortsbildgesetz 1977 verpflichtenden Ortsbildkonzept, die eine Bereinigung um jene definierten Konfliktzonen nahe legen, soll ein klarer umrissenes Schutzgebiet - ohne die vormalige, sehr kleinräumige Schutzzone 2 Krenhof - mit künftig fünf Schutzzonen festgeschrieben werden, wobei die verbleibenden Schutzzonen 1 Ortskern, 2 Kolonie Unterpichling und 3 Pichling Dorf schlüssig um die Konfliktzonen arrondiert sowie 4 Dittler Kolonie und 5 Piberer Becken unverändert übernommen werden sollen.

3. Besonderheiten des Normerzeugungsverfahrens:

Nach § 2 Ortsbildgesetz 1977 sind vor Erlassung der Verordnung die Gemeinde und die Ortsbildkommission zu hören.

4. Verhältnis zu Rechtsvorschriften der Europäischen Union:

Die vorgesehenen Regelungen fallen nicht in den Anwendungsbereich des Rechts der Europäischen Union.

5. Kostenfolgen der beabsichtigten Regelung:

Aufgrund der flächenmäßigen Reduzierung des Ortsbildschutzgebietes und einer durch diese Maßnahme folgerichtig nur geringeren möglichen Anzahl von Verfahren nach den Bestimmungen des Ortsbildgesetzes 1977 Gesetzes kann der für die befassten Dienststellen des Landes Steiermark und der Stadtgemeinde Köflach ermittelbare Behördenaufwand nur geringer ausfallen als vor der hiermit vorgenommenen Neufestsetzung des Ortsbildschutzgebietes und somit keine ermittelbaren Ordnungsfolgekosten und keinen erhöhten tatsächlich budgetwirksamen Personal-, Raum- oder Investitionsmehrbedarf verursachen.

II. Besonderer Teil

Zu §1:

Die Stadtgemeinde Köflach hat durch Verordnung der Steiermärkischen Landesregierung vom 13. August 1984, veröffentlicht im LGBl. Nr. 49/1984, gemäß Ortsbildgesetz 1977 ein Schutzgebiet erhalten.

Auf Grund eines Gemeinderatsbeschlusses vom 22. Dezember 2005 hat die Gemeinde mit Schreiben vom 14. September 2006 eine Änderung der Abgrenzung des Ortsbildschutzgebietes beantragt.

Auf Grund einer örtlichen Begehung erstellte die Ortsbildkommission für die Steiermark mit Sitzungsbeschlusses vom 6. Dezember 2006 dazu das folgende Gutachten, auf das sich der vorliegende Verordnungsentwurf stützt:

„Befund

Das Schutzgebiet Köflach wurde 1984 per Verordnung festgelegt. Die Abgrenzung der Schutzzonen 1 bis 6 wurde – soweit für die nun abgeänderten Grenzen relevant, auszugsweise – im Gutachten der Ortsbildkommission für Steiermark am 2.7.1982 wie folgt begründet:

„Allgemeine Überlegungen:

Die Qualität der Bausubstanz, ihrer charakteristische Eigenart hinsichtlich der Entwicklungsgeschichte des Ortes, in der sich zentralörtliche, landwirtschaftliche und industrielle Funktionen mit denen des Bergbaus vermengen, Platz-, Straßen- und Gassenbildungen, Sichtzonen und anderes, darunter naturräumliche Elemente wie raumbildender Baumbestand oder Wasserläufe, Hanglagen oder Höhenzüge, eben das, was man als den Charakter des Raumes bildend bezeichnen könnte, sind maßgebliche Kriterien der Schutzgebietsabgrenzung.

Ein wesentliches Kriterium liegt darüber hinaus darin, Vorsorge zu treffen, dass erhaltenswerter Bestand nicht durch bauliche oder landschaftsverändernde Maßnahmen in der Nachbarschaft des schützenswerten Bestandes beeinträchtigt wird.

Dieser Gesichtspunkt, dem bei der Erstellung des Ortsbildkonzeptes besondere Bedeutung geschenkt werden muss, hat bei der Schutzgebietsabgrenzung im Ortskern zu einer großflächigeren Lösung geführt, als durch den Bestand allein notwendig gewesen wäre.

Betroffen davon ist der Lauf des Gradenbaches samt den daran angrenzenden Grundstücken ohne schützenswerten Bestand und das Gebiet östlich der Piber-Straße bis zur Erschließungsstraße der Glasfabrikhäuser.

Der erhaltenswerte Bestand im eigentlichen Talkessel liegt nämlich zum Einen im Süden des Gradenbaches (der eigentliche Ortskern), zum Anderen im Norden davon direkt an ihn anschließend (Franz Kautschitsch-Siedlung, Barbara-Siedlung und deren Nachbarschaft). Die Kontinuität dieser schützenswerten Zonen ist entlang mehrerer Strecken des Gradenbaches durch vergleichsweise kleine Zonen ohne schutzwürdige Bausubstanz unterbrochen.

Die Konfliktzone entlang des Gradenbaches und jene zwischen Piber-Straße und der östlich davon gelegene, von der Grazer-Straße ausgehenden Erschließungsstraße der Glasfabrik- und Produktivitätshäuser wurde deshalb in das Schutzgebiet einbezogen, weil es gerade in diesen Zonen in der Zukunft gestalterische Möglichkeiten des Freiflächenentwurfes und der Bauungskontrolle geben sollte, die eine wesentliche Aufwertung des Ortsbildes bewirken könnten. Dieser Aspekt müsste im Ortsbildkonzept besonders bedacht werden:

Der Gradenbach samt seinen Böschungen und Uferstreifen könnte zu einem neuen, alle Schutzgebiete des Ortskernes berührenden und von seinen schönsten Bereichen aus zugänglichen Grünzug mit ergänztem Baumbestand, durchgehenden Wegführungen und Ausbuchtungen mit Entspannungsmöglichkeiten entwickelt werden, wobei der Wasserregulierung besondere Bedeutung zukommen müsste; Verästelungen könnten bis in den Kern der eigentlich schützenswerten Bausubstanz führen und damit ein völlig neues und zusätzliches System von Fuß-, möglicherweise auch von Radwegen schaffen, das gegenwärtig nur bruchstückhaft und ansatzweise vorhanden ist. Diese Möglichkeit sollte in Verbindung mit der Umgestaltung des Kloepferplatzes als Fußgängerzone und der Verkehrsberuhigung von Grazer-Straße, Hauptplatz und Judenburger-Straße durch die Neuführung der Gaberl-Bundesstraße gesehen werden.

Durch Einbeziehung dieser Konfliktzonen wird im Talboden des Köflacher Beckens ein größeres, kontinuierliches Ortsbildschutzgebiet beiderseits des Gradenbaches ausgewiesen, das durch weitere, voneinander getrennte Schutzgebiete ergänzt wird.

Schutzzone 1 (Ortskern mit den Bereichen a) Historischer Kern, b) Barbara Siedlung c) Produktivitätshäuser, d) Glasfabrikhäuser (Josef-Gauby-Straße), e) Franz-Kautschitsch-Siedlung):

a) Historischer Ortskern

.... Das in ihm erfasste Gebiet der Judenburger- und Bahnhofstraße und des Haupt- und Klöpferplatzes sowie der Bereich der Pfarrkirche samt den daran angrenzenden Bauten ist in das Schutzgebiet einzubeziehen. Eine Konfliktzone ist der direkt nördlich angrenzende Streifen mit dem und entlang des Gradenbaches, an den im Norden die vorgeschlagenen Schutzzonen der Barbara- und Franz-Kautschitsch-Siedlung grenzen. Die Bebauung entlang des Gradenbaches (Einfamilienhäuser oder Betriebsstätten) ist selbst ohne kulturhistorischen oder substantiellen Wert Eine weitere Konfliktzone liegt östlich der (unteren) Piber-Straße, ein undifferenziertes Gebiet ohne wesentliche Bausubstanz; allerdings wird dieses Gebiet durch eine Verbindungs- und Erschließungsstraße (östliche Grenze des zentralen Schutzgebietes) begrenzt, die an der Grazer Straße ihren Ursprung hat und die Schutzbereiche der Produktivitätshäuser und der Glasfabrikhäuser an der Josef-Gauby-Straße erschließt.

e) Franz-Kautschitsch-Siedlung

Diese aus der Nachkriegszeit stammende Siedlung aus Mehrfamilienhäusern mit drei Geschossen zeichnet sich durch die folgenden Merkmale aus und unterscheidet sich dadurch auffallend von der üblichen „Genossenschaftsarchitektur“ des sozialen Wohnbaus aus dieser Zeit:

Sie verfügt über einen außerordentlich schönen und gut integrierten Baumbestand, der vorwiegend aus Lombardei-Pappeln, aber auch aus Nadelhölzern besteht.

Trotz der offenen Bebauung durch freistehende, parallel angeordnete Hauszeilen vermittelt die Anlage wegen ihres Baumbestandes, der einen den Bauten gleichwertigen Rang beansprucht, den Eindruck von Geschlossenheit.

Die Anlage zeichnet sich durch eine mutige Farbgebung der besonnten Fassaden mit ungebrochenen Farben aus (rot, blau, etc.).

Die Anlage ist durch eine Sackgasse erschlossen, wodurch der Verkehr ungefährlich bleibt; ihr vorgelagert ist eine größere Spielfläche, die auch Jugendlichen genügt.

Verlässt man das eigentliche Areal der Siedlung, so hat man von der an sie nördlich angrenzenden Freifläche, die allerdings als Bauland ausgewiesen ist, einen Blick auf das Ortszentrum mit dem Turm der Pfarrkirche.

Die Siedlung verfügt über einige architektonisch ambitionierte Details der Fassadengestaltung, die an ähnliche Elemente an Mies van der Rohes Bau in der Weissenhof-Siedlung in Stuttgart erinnern.

Die Siedlung, deren Häuser sanierungsbedürftig sind (Feuchtigkeits- und Wärmeschutz der in Schüttbetonbauweise errichteten Außenwände), liegt am Gradenbach der Glasfabrik gegenüber. Im Ortsbildkonzept sollte untersucht werden an dieser Stelle eine begrünte Frei- und Spazierfläche mit Staubecken beginnen zu lassen, die sich in W-O-Richtung durch die gesamte Schutzzone des Ortskerne ziehen könnte.

Schutzzone 2 (Krennhof):

Hier handelt es sich um eine Gebäudegruppe an der Abzweigung der Straße nach Graden von der Gaberl-Bundesstraße. Von großer Schönheit sind das in der Straßengabelung gelegene Eckhaus und die (diesem) gegenüberstehende, mächtige Buche jenseits des Gradenbaches.

Schutzzone 3 (Kolonie in Unterpichling und angrenzende Siedlungen):

Hier handelt es sich um ein Gebiet von Mehrfamilienhäusern, die „Kolonie“; um eine Anlage mit barackenförmigen Wohnbauten und um einen an der gemeinsamen Erschließungsstraße gelegenen Streifen mit freistehenden, villenähnlichen Einfamilienhäusern. Obwohl alle drei jenseits der GKB-Bahnlinie gelegenen Gebiete einzeln ausweisbar sind und deshalb auch nur Teile davon zum Schutzgebiet erklärt werden können, bilden sie doch eine kontinuierliche Fläche, in der alle wesentlichen Formen von Wohnbauten in Nachbarschaft zueinander existieren. Durch das Ortsbildkonzept könnte mittels einer verbesserten Freiflächengestaltung und Erschließung eine Aufwertung der Zone erreicht werden. Aus diesem Grund wurde sie als geschlossenes Schutzgebiet ausgewiesen.

Die Gebäude haben zwar im Einzelnen nicht immer einen besonderen architektonischen Wert, doch weisen sie in ihrer Gesamtheit deutlich auf die Entwicklung von Köflach als Bergbau- und Industriestadt hin. Dies geschieht durch Wohnbauten völlig unterschiedlichen Charakters. Die Stadt sieht in diesem Gebiet jedenfalls einen Ausdruck ihrer besonderen Vergangenheit und hat deshalb von sich aus den Vorschlag der Einbeziehung in das Schutzgebiet gemacht. Das Gebiet leidet aber auch unter einer Uneinheitlichkeit.

Schutzzone 4 (Pichling Dorf):

Die älteste Besiedlung des Köflacher Raumes scheint jene des höher gelegenen und vom Nebel weniger betroffenen Pichlinger Beckens gewesen zu sein. Dort sind in den letzten Jahren mehrere Gräber aus dem Altertum gefunden worden. Inzwischen ist der Talboden an der Packer Bundesstraße und vor allem der Südhang des Pichlinger Beckens besiedelt, während der Nordhang weiterhin landwirtschaftlich genutzt wird. Die Kuppe dieses Hanges bildet die Grenze zwischen Köflacher und Pichlinger Becken und wird durch eine von der Packer Bundesstraße abzweigende Gemeindestraße erschlossen; an ihr sind landwirtschaftliche Gebäudegruppen samt typischem Baumbestand und eine an einer Kreuzung gut situierte Kapelle gelegen, so dass ein dorftartiger Eindruck entsteht.“

Die Schutzzone 5 (Dittler Kolonie) und 6 (Piberer Becken) mit der Bergarbeitersiedlung als Zeitdokument bzw. mit dem Schloss und Gestüt Piber als von hohem baukulturellen und historischem Wert erkannt, bleiben weiterhin und wie ursprünglich ausgewiesen unverändert Schutzzone im Schutzgebiet Köflach.

Beabsichtigte Änderungen

Die Stadtgemeinde Köflach plant das verordnete Ortsbildschutzgebiet

- in der **Schutzzone 1 – Ortskern Köflach**

im Bereich a) „Historischer Kern“ im Sinn einer kleinräumigen Arrondierung um die in der zweiten Reihe hinter der strassenbegleitenden Häuserfront der Judendorferstraße liegenden Flächen beim Telekomgebäude sowie um die nunmehr für einen Lidl-Markt genutzten Flächen in einem Teil des Bereiches der Verbindungsstraße zwischen Grazer Straße und Josef-Gauby-Straße und

großflächig um den gesamten Bereich e) „Franz-Kautschitsch-Siedlung“ zu verkleinern,

- um die gesamte **Schutzzone 2 – Krennhof** zu reduzieren;

- in der **Schutzzone 3 – Kolonie und Unterpichling**

um die Einfamilienhäuser entlang der Sportplatzstraße und die zwei Siedlungen westlich der Sportplätze und

- in der **Schutzzone 4 – Pichling Dorf**

um die im Nahbereich der Packer Bundesstraße stehenden Einfamilienhäuser zu verkleinern.

Gutachten und Begründung

Die geplanten Reduzierungen des Ortsbildschutzgebietes von Köflach werden gemäß § 12 Abs. 1 lit. a in Verbindung mit § 2 Abs. 1 OBG 1977 durch die Ortsbildkommission für die Steiermark positiv begutachtet, da

- in der **Schutzzone 1 – Ortskern Köflach**

im Bereich a) „Historischer Kern“ der schutzwürdige Straßenraum der Judendorferstraße, der vor allem als Tor in die Altstadt dient, und mit der ersten Häuserreihe entlang der Straße innerhalb der Ortsbildschutzzone verbleibt und

lediglich kleinräumig dahinter liegende Flächen mit in der zweiten Reihe stehende Nebengebäude im Bereich des Telekomgebäudes, welche kein besonderes Zeitdokument darstellen,

sowie ein Teil des Bereiches der Verbindungsstraße zwischen Grazer Straße und Josef-Gauby-Straße, der schon seinerzeit im Gutachten für die Unterschutzstellung als „Konfliktzone (....) und ein undifferenziertes Gebiet ohne wesentliche Bausubstanz“ befundet wurde und nach der Errichtung eines Lidl-Marktes mit dazugehörigen Parkplätzen nicht mehr als schutzwürdig einzustufen ist, und

großflächig der gesamte Bereich e) „Franz-Kautschitsch-Siedlung“ mit mehreren Einfamilienhäusern, einem Hochhaus sowie mehreren Geschosswohnbauten, der zwar in Anbetracht der sozialen sowie historischen Aspekte der bestehenden Baukultur als Zeitdokument nicht zu unterschätzen ist, jedoch keinen Bestand schützenswerter Gebäude darstellt;

- die **Schutzzone 2 – Krennhof**

ursprünglich vor allem aufgrund des Hammerherrenhauses festgelegt wurde,

dieses jedoch als bauliches Einzeldenkmal keine Ortsbildschutzzone benötigt bzw. rechtfertigt und deshalb die gesamte kleinräumige Schutzzone entfallen kann;

- *in der Schutzzone 3 – Kolonie und Unterpichling:*
 vor allem der Bereich um den Kolonieweg ein besonderes Ensemble darstellt und sich die Schutzzone auf diesen Bereich konzentrieren soll,
 jedoch die Einfamilienhäuser entlang der Sportplatzstraße nicht als baukulturell schützenswerte Häuserzeile zu qualifizieren sind und die zwei Siedlungen westlich der Sportplätze bereits in einem desolaten Zustand sind und
- *in der Schutzzone 4 – Pichling Dorf:*
 die Schutzwürdigkeit insbesondere auf den eigentlichen Dorfgebietskern konzentrieren soll und die umliegende Bebauungsumgebung mit eher zeitgenössischen Einfamilienhausbauten ebenfalls im Schutzgebiet beibehalten werden soll um Bauungen im Nahbereich des schützenswerten Ensemble kontrollieren zu können,
 während im Nahbereich der Packer Bundesstraße keine schutzwürdigen Bauten bestehen und mit den im Schutzgebiet verbleibenden Bereichen keine Ensemblewirkung verbunden ist.

Darüber hinaus ist festzuhalten, dass nahezu alle angesprochenen Bereiche im Zuge der seinerzeitigen Unterschutzstellung als Konfliktzonen ausgewiesen wurden, denen ein mögliches Entwicklungspotential fast ausschließlich nur im Zusammenhang mit einem zu entwickelnden Ortsbildkonzept zugeschrieben wurde. In der Zwischenzeit ist ein auf die speziellen Gegebenheiten der einzelnen Schutzzone ausgerichtetes Ortsbildkonzept in Ausarbeitung, das auf die Einrichtung von Sichtzonen abstellt, die eine differenzierte Behandlung von Bauvorhaben zulassen und eine gute Entwicklung für das neu abgegrenzte Ortsbildschutzgebiet erwarten lassen. Durch die in der ursprünglichen Zonierung festgelegten, räumlich größtenteils nicht zusammenhängenden sechs Ortsbildschutzzone sind durch die Heterogenität und massiven Qualitätsunterschiede der betroffenen Bausubstanzen und Straßenzüge in der Verwaltungspraxis zunehmend große Schwierigkeiten aufgetreten.“

Zu §§ 2 und 3:

Aus Gründen der Rechtsbereinigung soll die bestehende Verordnung nicht novelliert, sondern durch eine neue Verordnung ersetzt werden.