



FLÄCHENWIDMUNGSPLANÄNDERUNG

Lfd.Nr. der Umwidmung	Jahr	Blatt
46	2019	D7

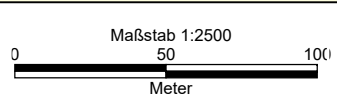
Magistrat Klagenfurt / Ws.

STADTPLANUNG

Bearbeiter: Kollegger / Zwander
Copyright: Magistrat Klagenfurt / Ws.
Quelle: GIS-Klagenfurt

Maßstab 1 : 2500

Datum : 22.07.2022



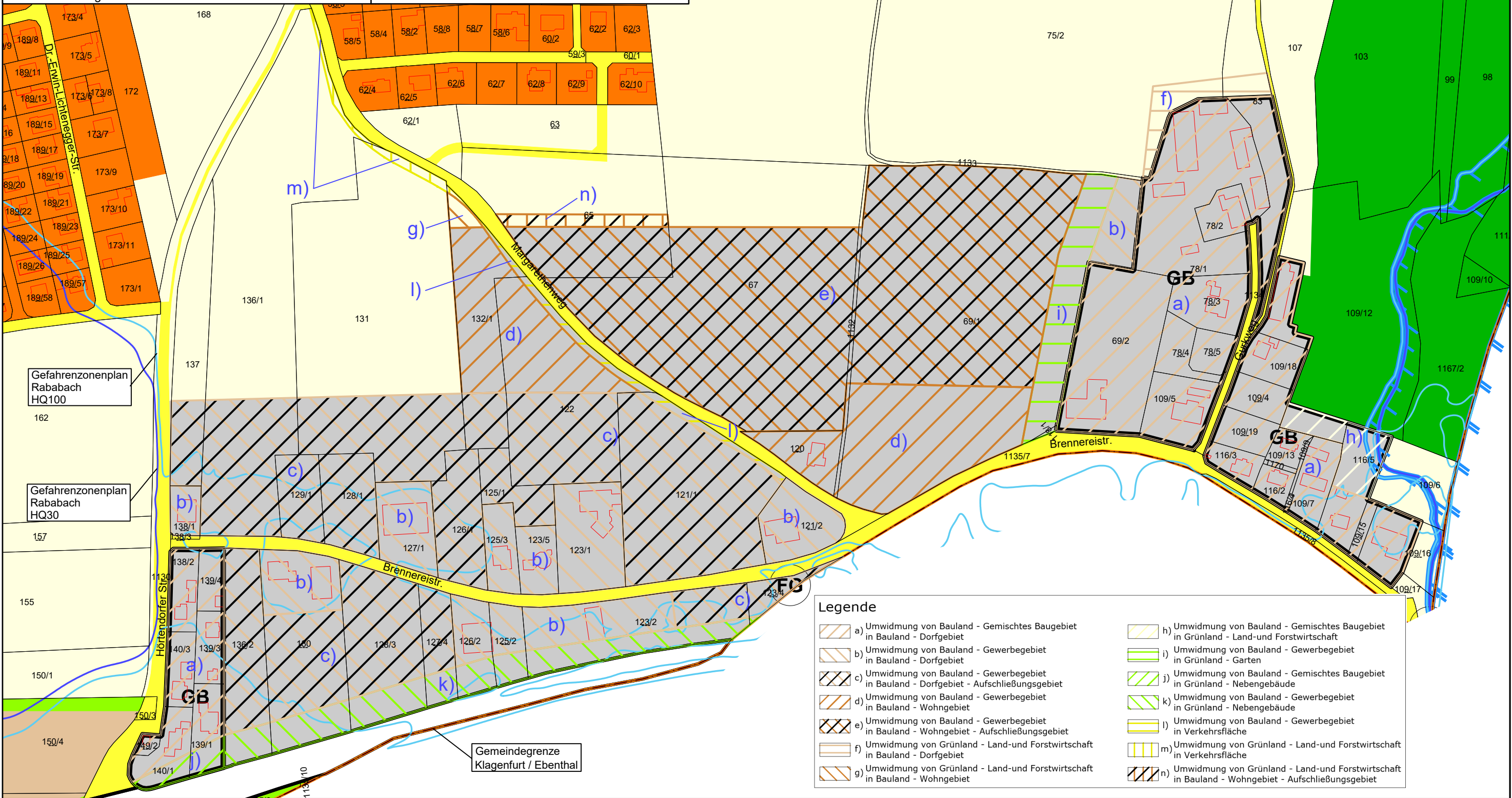
Katastralgemeinde: HÖRTENDORF

Grundstück Nr: a) 69/2, 78/1, 78/2, 78/3, 78/4, 78/5, 109/4, 109/5, 109/7, 109/9, 109/13, 109/15, 109/18, 109/19, 116/2, 116/3, 116/4, 138/2, 139/3, 139/4, 140/3, 149/2, 1170, Teile aus 83, 109/12, 109/16, 116/5, 139/1, 140/1(BL-GB in BL-DG)
b) 121/2, 123/1, 123/5, 125/3, 127/1, 138/1, Teile aus 69/1, 123/2, 125/2, 126/2, 130 (BL-GWG in BL-DG)
c) 125/1, 126/1, 128/1, 129/1. Teile aus 121/1, 122, 123/2, 123/4, 127/4, 128/3, 130, 131, 132/1, 136/1, 136/2, 137 (BL-GWG in BL-DG-Aufschließungsgebiet)
d) 120, Teile aus 69/1, 122, 132/1, 1132 (BL-GWG in BL-WG)
e) Teile aus 65, 67, 69/1, 1132 (BL-GWG in BL-WG-Aufschließungsgebiet)
f) Teile aus 75/2, 83 (GL-LuF in BL-DG)
g) Teil aus 132/1 (GL-LuF in BL-WG)
h) Teile aus 109/12, 116/5 (BL-GB in GL-LuF)
i) 118/1, Teil aus 69/1 (BL-GWG in GL-Garten)
j) Teile aus 139/1, 140/1 (BL-GB in GL-Nebengebäude)
k) Teile aus 123/2, 123/4, 125/2, 126/2, 127/4, 128/3, 130, 136/2 (BL-GWG in GL-Nebengebäude)
l) Teile aus 121/1, 122, 132/1 (BL-GWG in VK)
m) Teile aus 131, 132/1, 136/1 (GL-LuF in VK)
n) Teil aus 65 (GL-LuF in BL-WG-Aufschließungsgebiet)

beantr./beschl. m²: a) 35.195m² / b) 17.274m² / c) 45.642m² / d) 15.596m² / e) 39.281m² / f) 1.457m² / g) 285m² / h) 1.784m² / i) 3.480m² / j) 826m² / k) 5.965m² / l) 1.071m² / m) 609m² / n) 867m² /

Kundmachung vom 22.07.2022 bis 19.08.2022

Gemeinderatsbeschluss vom



Legende

- | | |
|---|---|
| a) Umwidmung von Bauland - Gemischtes Baugebiet in Bauland - Dorfgebiet | h) Umwidmung von Bauland - Gemischtes Baugebiet in Grünland - Land-und Forstwirtschaft |
| b) Umwidmung von Bauland - Gewerbegebiet in Bauland - Dorfgebiet | i) Umwidmung von Bauland - Gewerbegebiet in Grünland - Garten |
| c) Umwidmung von Bauland - Gewerbegebiet in Bauland - Dorfgebiet - Aufschließungsgebiet | j) Umwidmung von Bauland - Gemischtes Baugebiet in Grünland - Nebengebäude |
| d) Umwidmung von Bauland - Gewerbegebiet in Bauland - Wohngebiet | k) Umwidmung von Bauland - Gewerbegebiet in Grünland - Nebengebäude |
| e) Umwidmung von Bauland - Gewerbegebiet in Bauland - Wohngebiet - Aufschließungsgebiet | l) Umwidmung von Bauland - Gewerbegebiet in Verkehrsfläche |
| f) Umwidmung von Grünland - Land-und Forstwirtschaft in Bauland - Dorfgebiet | m) Umwidmung von Grünland - Land-und Forstwirtschaft in Verkehrsfläche |
| g) Umwidmung von Grünland - Land-und Forstwirtschaft in Bauland - Wohngebiet | n) Umwidmung von Grünland - Land-und Forstwirtschaft in Bauland - Wohngebiet - Aufschließungsgebiet |

STÄDTEBAULICHER MASTERPLAN

Hörtendorf - Süd I

Magistrat Klagenfurt - Abt. Stadtplanung
Copyright: Magistrat Klagenfurt
Quelle: GIS - Klagenfurt

Datum: 22.07.2022
Maßstab 1:2.000

LEGENDE

-  Bauland - Wohngebiet (Planung)
-  Bauland - Dorfgebiet (Planung)
-  Verkehrsfläche (Planung)
-  Abtretung ins öffentliche Gut
-  Allee (Planung)
-  Grünland - Garten (Planung)
-  Grünland - Nebengebäude (Planung)

 Teilungsvorschlag

 Bestandsgebäude

 30 - jähriges Hochwasser

 100 - jähriges Hochwasser

 Nahversorger (Planung)

 Haltestelle ÖPNV

WIDMUNGEN BESTAND

-  Dorfgebiet
-  Wohngebiet
-  Verkehrsflächen in der Gemeinde
-  Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland
-  Schutzstreifen als Immissionsschutz



Maßstab 1:2000

0 10 20 40 60 80 100 Meter

Bebauungsbestimmungen (Neubauten)

- max. Geschossanzahl: 2 Geschosse
- mögliche Dachformen: Sattel- oder Walmdach
Dachneigung max. 30° / min. 10°
- Dacheindeckung in roten oder braunen
Ton- oder Betonziegel / Blech
- Situierung der Baukörper parallel zur Grundteilung
- Oberkante Erdgeschoss max 0,50m über Niveau der Zufahrt
- Farbgebung / helle Töne / anzeigepflichtig
nach Kärntner Ortsbildschutz-VO
- Einfriedungen in Leichtbauweise max. 1,5m hoch
- Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Zone 3 der
Klagenfurt Bebauungsplanverordnung in der geltenden Fassung

LANDESHAUPTSTADT KLAGENFURT am Wörthersee
Flächenwidmungsplanänderung
Lfd. Nr. 46/D7/2019**ERLÄUTERUNGEN**

Das Stadtentwicklungskonzept Klagenfurt 2020+ sieht vor, dass die seit Jahrzehnten im Süden von Hörtendorf bestehenden Gewerbebaulandreserven, welche über den gesamten Zeitraum kaum nachgefragt waren, in Wohnbauland geändert werden sollen, dem stetig steigenden Bedarf nach leistbarer Wohnraumschaffung, auch im Einfamilienhausbau, folgend. Die Grundstückspreise in Hörtendorf zählen nach wie vor zu den günstigsten in der Landeshauptstadt. Eine Mindestausstattung mit Infrastruktureinrichtungen aufgrund der Entfernung zum zusammenhängenden Stadtgebiet (Kernstadt) ist grundsätzlich gegeben. Gemäß der im Stadtentwicklungskonzept festgelegten zentralörtlichen Gliederung der Landeshauptstadt handelt es sich bei Hörtendorf um einen Siedlungsbereich mit Entwicklungsfähigkeit.

Nachdem auch einige Grundeigentümer im betreffenden Bereich eine Funktionsänderung ihrer Baulandreserven von Gewerbe- in Wohnbauland angeregt haben, ist 2020 ein Verfahren zur großräumigen Änderung der Widmungsart von vorwiegend Bauland-Gewerbegebiet in Bauland-Dorfgebiet und Wohngebiet im Süden von Hörtendorf eingeleitet worden. Die Ergebnisse der durchgeführten Verfahrensschritte Vorprüfung und öffentliche Auflage sowie die Erschließungsplanungen der Abteilung Straßenbau und Verkehr wurden, soweit aus raumordnungsfachlicher Sicht der Abteilung Stadtplanung nachvollziehbar und vertretbar, in den Entwurf eingearbeitet. Aufgrund der sich ergebenden zahlreichen Änderungen ist eine Wiederholung der öffentlichen Auflage (Kundmachung) im Juli/August 2022 erforderlich.

Die betroffenen Grundflächen erstrecken sich von der Hörtendorfer Straße im Westen entlang der Brennereistraße bis zur Gemeindegrenze zu Poggersdorf bei der Gurker Brücke im Osten, Gesamtflächenausmaß rund 17 ha. Ganz im Westen und im Osten ist im Bereich der dort bestehenden Bebauung derzeit Gemischtes Baugebiet festgelegt, großteils (ca. 13 ha) aber Bauland-Gewerbegebiet. Im Süden begrenzen die B70 Packer Straße und die Gemeindegrenze zu Ebenthal die gegenständlichen Umwidmungsflächen. Von Norden her rückt die Wohnbebauung des zentralen Siedlungsteiles von Hörtendorf heran, ansonsten schließt an das betreffende Gebiet überwiegend land- und forstwirtschaftliches Grünland an. Südwestlich, an der Kreuzung der Hörtendorfer Straße mit der B70 ist eine Grundfläche für einen Nahversorger als Bauland Dorfgebiet gewidmet, die Baueinreichung dafür liegt vor.

Innerhalb des Planungsraumes besteht ganz im Westen und im Osten kleinteilige Einfamilienhausbebauung, und entlang der Brennereistraße eine lockere, gemischt strukturierte Bebauung mit eingelagertem Kleingewerbe (Tapezierer/Polsterer, Wohnberatung, Elektroservice) sowie einem größeren landwirtschaftlichen Betrieb an der Einmündung des Gurkweges. Der Großteil des betroffenen Gebietes sind unbebaute Landwirtschaftsflächen. In der südlich unmittelbar angrenzenden Ortschaft Niederdorf der Nachbargemeinde Ebenthal ist eine ähnliche Bebauungsstruktur gegeben, bei Dominanz der Wohnfunktion und wesentlich höherem Bebauungsgrad. Hier besteht auch schon ein Nahversorger.

Im Planungsraum sind keine Schutzgebiete ausgewiesen, der östliche Randbereich wird aber von dem in der Biotopkartierung des Landes Kärnten erfassten Auwald der Gurk berührt. Ausläufer der Hochwassergefährdungsbereiche der Gurk und insbesondere des Rababaches erstrecken sich über Teile der betroffenen



Grundflächen, vorallem im Bereich des westlichen Abschnittes der Brennereistraße. Außerdem liegt das gesamte Gebiet innerhalb der peripheren Flugsicherheitszone D des Airport Klagenfurt. Die unmittelbar an die Packer Straße angrenzenden Bereiche sind trotz Lärmschutzwänden von Verkehrslärmbelastungen betroffen.

Die Verkehrserschließung erfolgt ausgehend von der B70 Packer Straße bzw. der Hörtendorfer Straße über die Brennereistraße und den Margarethenweg. Für Radfahrer besteht über den nördlich des Planungsraumes verlaufenden Schülerweg eine attraktive direkte Verbindung zur Kernstadt. Am Schülerweg liegt auch der nächstgelegene Schulstandort (Entfernung ca. 2 km). Der ÖPNV verkehrt in Form zweier Buslinien (21 und 22, abends 96) der Klagenfurt Mobil GmbH (Stadtwerke) zwischen der Kernstadt und Hörtendorf auf der B70 bzw. der Hörtendorfer Straße, drei Haltestellen befinden sich im Nahbereich. Dazu kommen mehrere Regionalbuslinien zwischen der Landeshauptstadt und dem östlichen Umland.

Im Rahmen der vorliegenden Flächenwidmungsplanänderung wird an Stelle der Gemischten Baugebiete in den westlichen und östlichen Randbereichen und des Bauland-Gewerbegebietes entlang der westlichen Brennereistraße Bauland-Dorfgebiet ausgewiesen, in welchem die hier bestehende Einfamilienhäuser ebenso zulässig sind, wie die vorhandenen Kleingewerbe und der landwirtschaftliche Betrieb. Ganz im Osten kommt es zu einer kleinflächigen Rückwidmung in Grünland-Land- und Forstwirtschaft, wo sich Teile des Auwaldes derzeit noch im Gemischten Baugebiet befinden. Hierzu liegen positive Begutachtungen durch die naturschutz- und forstfachlichen Sachverständigen vor.

An Stelle des restlichen, fast völlig unbebauten Gewerbegebietes im zentralen und nördlichen Planungsraum tritt Bauland-Wohngebiet. Hier wird es zum Zusammenschluss mit der von Norden heranrückenden Wohnbebauung kommen. Ein Umwidmungsverfahren dazu ist laufend (Nr. 14/2017), dazwischenliegende Baulandlücken werden geschlossen. Zwischen dem geplanten Wohngebiet und dem Dorfgebiet des bestehenden Landwirtschaftsbetriebes im Osten wird Grünland-Garten als Pufferfunktion ausgewiesen. Entsprechend der Forderung der umwelttechnischen Sachverständigen wird entlang der B70 Packer Straße die Baulandwidmung um bis zu 20 m zurückgenommen und Grünland-Nebengebäude festgelegt, damit im am stärksten lärmbeeinflussten Bereich keine Wohnraumschaffung erfolgen kann, jedoch Garagen, Carports und andere Nebengebäude errichtet werden können.

Das öffentliche Gut des Margarethenweges als künftige Haupteerschließungsachse des unbebauten Wohnbaulandes wird entsprechend den Planungen der Abteilung Straßenbau und Verkehr verbreitert, um neben einer ausreichend breiten Fahrbahn auch Gehweg und Grünstreifen (Alleepflanzung) aufnehmen zu können.

Aufgrund des Vorprüfungsgutachtens des raumplanungsfachlichen Sachverständigen, der Bestimmungen des seit 01.01.2022 geltenden neuen Kärntner Raumordnungsgesetzes und schutzwasserwirtschaftlicher Vorgaben, sind im Rahmen der gegenständlichen Umstrukturierung der Flächenwidmung noch weitere Planungsmaßnahmen zu setzen, wie insbesondere die Festlegung von Aufschließungsgebieten, welche auch Ziel des Stadtentwicklungskonzeptes ist. Die Begründungen für die einzelnen Aufschließungsgebiete sind der Liste im Anschluss an die Erläuterungen zu entnehmen. Für jene Teile des geplanten Wohngebietes, welche nicht als Aufschließungsgebiet festgelegt werden, weil sie nicht hochwassergefährdet sind und deren Parzellierung kurzfristig zu erwarten ist, müssen mit den Grundeigentümern Vereinbarungen zur widmungsgemäßen Verwendung innerhalb von fünf Jahren abgeschlossen werden.

Für die im Stadtentwicklungskonzept mit der Auflage „Bebauungsplan/Bebauungskonzept“ versehenen Teile der zusammenhängenden unbebauten Grundflächen wurde ein städtebaulicher Masterplan ausgearbeitet, welcher die fachliche Grundlage für die künftige Verkehrsaufschließung, Grundstücksteilung und Bebauung bzw. erforderlichenfalls die Erstellung von Teilbebauungsplänen bildet. Damit wird auch einer wesentlichen



Forderung der Fachlichen Raumordnung der Landesregierung entsprochen. Der Masterplan bildet einen integrierenden Bestandteil der gegenständlichen Flächenwidmungsplanänderung.

Durch die Übereinstimmung mit den im Stadtentwicklungskonzept festgelegten Zielen der örtlichen Raumordnung und deren Konkretisierung durch einen städtebaulichen Masterplan liegen wichtige, raumplanungsbezogene Gründe für die Änderung des Flächenwidmungsplanes vor und besteht kein Widerspruch zu den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

Festlegung von Aufschließungsgebieten gemäß § 25 in Verbindung mit § 41 Kärntner Raumordnungsgesetz 2021 (K-ROG 2021), LGBl. Nr. 59/2021:

Katastralgemeinde / Grundstücksnummern	Gründe Festlegung	Gründe Freigabe	Voraussichtlicher Zeitraum
72123 Hörtendorf / 125/1, Teile aus 65, 67, 69/1, 121/1, 122, 126/1, 131, 132/1, 136/1, 137, 1132	- Baulandreserven übersteigen abschätzbaren Baulandbedarf. - Ungenügende Erschließung: Verkehr, Wasser, Abwasser, Energie.	- Entlastung Bauflächenbilanz oder Bebauungsverpflichtung. - Grundstücksteilungsplan, Teilbebauungsplan ab 1 ha. - Sicherstellung einer geordneten Erschließung: Verkehr, Wasser, Abwasser, Energie.	2-10 Jahre ab Rechtswirksamkeit der Flächenwidmungsplanänderung 46/D7/2019.
72123 Hörtendorf / 128/1, 129/1, Teile aus 123/2, 123/4, 126/1, 136/1, 137	- Ungünstige natürliche Verhältnisse: Gefährdungsbereich von Hochwasser (Rababach).	- Bewilligung und Umsetzung von entsprechenden Hochwasserschutzmaßnahmen im betreffenden Bereich.	Bis 10 Jahre ab Rechtswirksamkeit der Flächenwidmungsplanänderung 46/D7/2019.
72123 Hörtendorf / Teile aus 127/4, 128/3, 136/2, 130	- Baulandreserven übersteigen abschätzbaren Baulandbedarf. - Ungenügende Erschließung: Verkehr, Wasser, Abwasser, Energie. - Ungünstige natürliche Verhältnisse: Gefährdungsbereich von Hochwasser (Rababach).	- Entlastung Bauflächenbilanz oder Bebauungsverpflichtung. - Grundstücksteilungsplan. - Sicherstellung einer geordneten Erschließung: Verkehr, Wasser, Abwasser, Energie. - Bewilligung und Umsetzung von entsprechenden Hochwasserschutzmaßnahmen im betreffenden Bereich.	Bis 10 Jahre ab Rechtswirksamkeit der Flächenwidmungsplanänderung 46/D7/2019.