



Marktgemeinde Obervellach

Bundesland Kärnten

Politischer Bezirk Spittal an der Drau

Ortskernfestlegung

gemäß § 31 in Verbindung mit § 42 K-ROG 2021

**Maßnahme zur Stärkung der typischen und
gewachsenen innerörtlichen Strukturen**



Auftraggeberin

Marktgemeinde Obervellach

Obervellach 21

9821 Obervellach

Verfasser

RPK ZT-GmbH

Mießtaler Straße 18

9020 Klagenfurt am Wörthersee

**Entwurf für die
Kundmachung**

GZ: 23005

Obervellach, Klagenfurt am Wörthersee, 25.04.2023

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Marktgemeinde Obervellach
vom, Zahl,
genehmigt mit Bescheid der Kärntner Landesregierung
vom, Zahl,
mit der der Ortskern der Marktgemeinde Obervellach festgelegt wird.

Gemäß § 31 Abs. 1 Kärntner Raumordnungsgesetz 2021, LGBl. Nr. 59/2021, wird verordnet:

§ 1

Wirkungsbereich

- (1) Das in der Anlage dieser Verordnung planlich dargestellte innerörtliche Gebiet der Marktgemeinde Obervellach wird als Ortskern festgelegt.
- (2) Die planliche Darstellung in der Anlage (Plannummer 23005) in der der Ortskern abgegrenzt wird, bildet einen integrierenden Bestandteil dieser Verordnung.

§ 2

Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronischen Amtsblatt in Kraft.

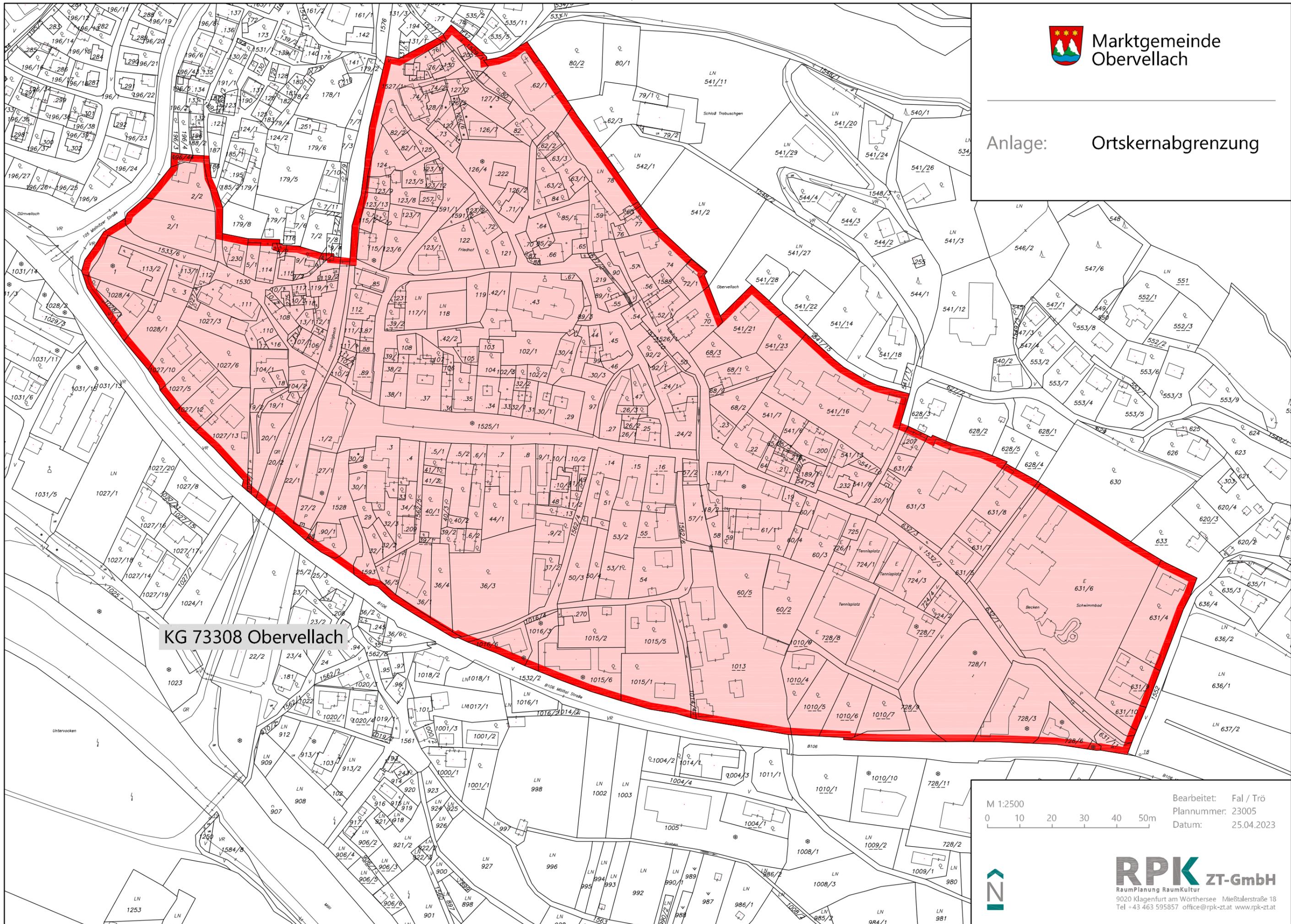
Der Bürgermeister

Arnold Klammer

(-Amtssignatur-)



Anlage: Ortskernabgrenzung



KG 73308 Obervellach



Bearbeitet: Fal / Trö
Plannummer: 23005
Datum: 25.04.2023



Erläuterung

Inhaltsverzeichnis

1	Aufgabe und Ziel	2
2	Rechtsgrundlagen	3
2.1	K-ROG 2021	3
2.2	K-OSKV 2022	4
3	Bestandsaufnahme	8
3.1	Gemeindekennzahlen	8
3.2	Untersuchungsraum	9
3.3	Ortsgeschichte und Denkmalschutz.....	10
3.4	Jüngere Siedlungsentwicklung.....	11
3.5	Nutzungsstrukturen.....	12
3.6	Städtebauliche Gegebenheiten.....	14
4	Festlegung des Ortskernes	17
4.1	BESTIMMUNG DES ORTSMITTELPUNKTES	17
4.2	NUTZUNGSSTRUKTUREN	17
4.3	STÄDTEBAULICHE SITUATION	18
4.4	BESTIMMUNG DER ÄUßEREN GRENZEN	18
4.5	FESTLEGUNG DER UMFASSUNGSLINIE.....	18
5	Empfehlungen	19

1 Aufgabe und Ziel

Die Marktgemeinde Obervellach hat sich zur Aufgabe gestellt ihren Ortskern im Rahmen der neuen gesetzlichen Möglichkeiten festzulegen. Grundlage hierfür bildet das Kärntner Raumordnungsgesetz 2021 in Verbindung mit der Kärntner Orts- und Stadtkernverordnung 2022. Zumal der historische Marktplatz in seiner Funktion als zentraler Versorgungsbereich geschwächt ist, soll mit den neuen planerischen Instrumentarien der Ortskern insgesamt gestärkt und belebt werden.

Ziel der Festlegung des Ortskernes ist die Erhaltung und Weiterentwicklung zentraler innerörtlicher Versorgungsbereiche. Der Kernbereich von Obervellach ist als Standort für die Funktionen Handel und Dienstleistungen, für Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, für Gast- und Beherbergungsbetriebe, Versammlungs-, Vergnügungs- und Veranstaltungsstätten sowie für sonstige Funktionen, die der Deckung örtlicher und überörtlicher wirtschaftlicher, sozialer und kultureller Bedürfnisse der Bevölkerung dienen, auszubauen. Beabsichtigt wird nicht nur die Beseitigung von Leerständen sondern auch die Intensivierung unter- oder fehlgenutzter Flächen und Gebäude.

Ortskernstärkung und -belebung

Aus Sicht der Raumplanung verbessert und sichert ein gut ausgestatteter Ortskern die Versorgung der Bevölkerung mit häufig benötigten öffentlichen und privaten Gütern und Dienstleistungen, die im Falle des Hauptortes Obervellach innerhalb des Gemeindegebietes in zumutbarer Entfernung erreichbar sind. Darüber hinaus geht von Obervellach eine zentralörtliche Versorgungsfunktion aus, die einen größeren Verflechtungsraum bezogen auf das Untere und Mittlere Mölltal, einnimmt.

Neben der Stärkung der Funktionsvielfalt geht es vor allem auch um die ansprechende Gestaltung des öffentlichen Raumes in Zusammenhang mit der Förderung der Baukultur durch Bewahrung, Pflege und Modernisierung von ortsbildprägenden Gebäuden und Ensembles.

Nachfolgende Planungen sowie konkrete öffentliche und private Maßnahmen zur Ortskernbelebung sollen in einem kooperativen Zusammenwirken der relevanten Akteure zur Umsetzung gebracht werden.

Die Maßnahmen zur Stärkung und Belebung des Ortskernes sollen vor allem der Identifikation und der Akzeptanz in der Bevölkerung dienen. Der Bereich soll besucht und genutzt werden. Durch die Aufwertung sollen Anreize geschaffen werden, die weitere private Investitionen generieren, um eine „Aufwärtsspirale“ in Gang zu setzen. Schlussendlich soll der Ortskern als Aushängeschild der Gemeinde und auch der Region wahrgenommen werden.

Methodik

Die Festlegung des Ortskernes basiert auf einer Bestandsaufnahme, Analyse und Bewertung der vorhandenen Nutzungsstrukturen von Gebäuden und Flächen sowie von städtebaulichen und naturräumlichen Gegebenheiten innerhalb eines Untersuchungsraumes. Anschließend erfolgt die Festlegung des Ortskernes vom historischen Ortsmittelpunkt ausgehend in Form einer Umfassungslinie, die jenen Bereich begrenzt, dessen Merkmale den Ortskerncharakter prägen. Die konkrete Festlegung erfolgt anhand

der gesetzlichen Vorgaben, raumordnungsfachlicher Aspekte und aufgrund der Ergebnisse aus den Abstimmungen mit der Gemeinde und der Prüfbehörde. Zusätzlich werden für den Ortskern zur Verfolgung einer langfristigen Gesamtstrategie raumordnungsfachliche Empfehlungen ausgesprochen.

2 Rechtsgrundlagen

2.1 K-ROG 2021

Im **Kärntner Raumordnungsgesetz 2021 – K-ROG 2021**, LGBI. 59/2021, sind die Orts- und Stadtkerne wie folgt geregelt:

§ 31 Orts- und Stadtkerne

- (1) *Gemeinden **dürfen** im Flächenwidmungsplan unter Bedachtnahme auf die Ziele und Grundsätze der Raumordnung sowie auf die Stärkung der typischen und gewachsenen innerörtlichen Strukturen unter Berücksichtigung der Zentrenhierarchie innerhalb des Gemeindegebietes innerörtliche oder innerstädtische Gebiete als Orts- oder Stadtkerne festlegen. In einer Gemeinde darf **nur ein** innerörtliches oder innerstädtisches Gebiet als Orts- oder Stadtkern festgelegt werden.*
- (2) *Als Orts- oder Stadtkerne dürfen nur solche innerörtlichen oder innerstädtischen Gebiete festgelegt werden, die unter Bedachtnahme auf die jeweiligen örtlichen Gegebenheiten*
 1. *eine überwiegend **zusammenhängende Bebauung** vornehmlich mit **Wohngebäuden**, Gebäuden für **Handels- und Dienstleistungsbetriebe**, **Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden**, Gebäuden für **Gast- und Beherbergungsbetriebe**, **Versammlungs-, Vergnügungs- und Veranstaltungsstätten** sowie sonstigen Gebäuden, die der Deckung örtlicher und überörtlicher wirtschaftlicher, sozialer und kultureller **Bedürfnisse der Bevölkerung** dienen, und*
 2. *gewachsene und typische innerörtliche oder innerstädtische Strukturen, insbesondere ein **historisch gewachsenes** Orts- oder Stadtbild, aufweisen.*
- (3) *Die Festlegung eines Orts- oder Stadtkernes ist im Flächenwidmungsplan durch eine **Umfassungslinie** darzustellen.*
- (4) *Die Landesregierung darf mit Verordnung unter Bedachtnahme auf Abs. 1 und Abs. 2 nähere Regelungen für die Festlegung von Orts- und Stadtkernen erlassen.*

§ 32 Einkaufszentren

- (1) *Einkaufszentren sind nur in Orts- oder Stadtkernen zulässig. [...]*

Mit dem neuen K-ROG 2021 wurde die Sonderwidmung für Einkaufszentren (EKZ) im Flächenwidmungsplan aufgehoben und wird nunmehr durch die allgemeine Zulässigkeit innerhalb von festgelegten Orts- und Stadtkernen ersetzt. Bestehende EKZ außerhalb von Orts- und Stadtkernen genießen Bestandsschutz, d. h. sie können baulich geändert oder neuerrichtet werden, wenn keine Änderung der EKZ-Kategorie eintritt und die Erweiterung der Verkaufsfläche max. 10 %, jedoch höchstens 600 m², beträgt.

§ 42 Verfahren zur Festlegung von Orts- und Stadtkernen

Für das Verfahren zur Festlegung von Orts- und Stadtkernen gelten § 38 und § 39 mit der Maßgabe, dass

1. die Genehmigung auch zu versagen ist, wenn die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 1 oder Abs. 2 nicht gegeben sind oder der Flächenwidmungsplan der Verordnung gemäß § 31 Abs. 4 nicht entspricht, und
2. von einer schriftlichen Verständigung der Grundeigentümer gemäß § 38 Abs. 3 abgesehen werden darf, wenn in einer in Kärnten erscheinenden regionalen, auflagestarken Tageszeitung ein Hinweis auf die Auflage zur öffentlichen Einsicht und auf die Bereitstellung des Entwurfes des Flächenwidmungsplanes auf der Homepage der Gemeinde im Internet aufgenommen wird.

Das Verfahren zur Festlegung von Orts- und Stadtkernen entspricht dem Verfahren für den Beschluss über den Flächenwidmungsplan (§ 38) oder dessen Änderung (§ 39). Da nunmehr alle Kärntner Gemeinden, unabhängig ihrer Zentralörtlichkeit, einen Orts- oder Stadtkern festlegen dürfen, gelten spezielle Kriterien bei der Festlegungssystematik. Die Festlegung des Stadtkerns erfolgt als Verordnung im Flächenwidmungsplan und bedarf einer aufsichtsbehördlichen Genehmigung.

2.2 K-OSKV 2022

Gemäß § 31 Abs. 4 K-ROG 2021 behält sich die Landesregierung vor, nähere Regelungen für die Festlegung von Orts- und Stadtkernen zu erlassen, die in der **Kärntner Orts- und Stadtkern-Verordnung 2022 – K-OSKV 2022** zusammengefasst werden:

§ 1

- (1) Die Festlegung von Orts- oder Stadtkernen hat in folgenden Schritten zu erfolgen:
 - a) **Bestimmung des historisch gewachsenen Ortsmittelpunktes;**
 - b) **Analyse der Nutzungsstruktur sowie der städtebaulichen Gegebenheiten im Umfeld des Ortsmittelpunktes;**
 - c) **Bestimmung der äußeren Grenze des Orts- oder Stadtkernes;**
 - d) **Festlegung der Umfassungslinie des Orts- oder Stadtkernes.**
- (2) Der historisch gewachsene Ortsmittelpunkt ist das traditionelle Geschäftszentrum mit Marktplatzfunktion im historischen Zentrum des dicht bebauten Siedlungskernes.
- (3) Die Nutzungsstruktur ist durch Kartierung der bestehenden Gebäudenutzungen – beschränkt auf die Nutzungen im Erdgeschoß – ausgehend vom Ortsmittelpunkt in sämtlichen anschließenden räumlichen Bereichen, die eine typische innerörtliche oder innerstädtische Nutzungsvielfalt und -dichte aufweisen, zu erheben. Dabei sind Wohngebäude, Gebäude für Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Gebäude für Gast- und Beherbergungsbetriebe, Versammlungs-, Vergnügungs- und Veranstaltungsstätten sowie sonstige Gebäude, die der Deckung örtlicher und überörtlicher wirtschaftlicher, sozialer und kultureller Bedürfnisse der Bevölkerung dienen, zu berücksichtigen.
- (4) Die städtebaulichen und stadtgestalterischen Gegebenheiten sind – ausgehend vom Ortsmittelpunkt, dem Stadtgrundriss und der fußläufigen Erreichbarkeit – nach der Art und der Dichte der Bebauung sowie dem historisch gewachsenen Orts- oder Stadtbild zu beurteilen. Dabei sind vorrangig Bereiche mit zusammenhängender, mehrgeschossiger

Bebauung und historischen Gebäuden, Plätzen und Ensembles sowie mit zentrentypischer Gestaltung und Nutzungsvielfalt zu berücksichtigen.

- (5) *Die äußere Grenze des Orts- oder Stadtkernes ergibt sich aus der deutlichen Abnahme der innerörtlichen oder innerstädtischen Nutzungsvielfalt und -dichte sowie dem Übergang zu einer aufgelockerten und für das historisch gewachsene Orts- oder Stadtbild nicht mehr charakteristischen Bebauung unter gleichzeitiger Bedachtnahme auf topographische Gegebenheiten sowie städtebauliche und natürliche Zäsuren, wie insbesondere deutliche Niveauunterschiede, breite Verkehrsstrassen, Flüsse, Gewässer, Grünzonen und sonstige Gegebenheiten, die eine räumliche Trenn- oder Barrierewirkung entfalten.*
- (6) *Die Umfassungslinie ist die äußere Begrenzung des Orts- oder Stadtkernes. Sie ist auf der Grundlage der Katastermappe parzellenscharf festzulegen. Die Umfassungslinie hat vorrangig vorhandenen Straßenzügen oder anderen räumlichen Zäsuren zu folgen. Dabei ist auf eine Vermeidung der Durchschneidung von bestehenden Gebäuden und Grundstücken Bedacht zu nehmen.*

§ 2

- (1) *Diese Verordnung tritt an dem der Kundmachung folgenden Tag in Kraft.*
- (2) *Mit dem Inkrafttreten dieser Verordnung tritt die Verordnung der Kärntner Landesregierung vom 17. Juli 2003, Zl.: 3Ro-ALLG-294/10-2003, mit der Regelungen für die Festlegung von Orts- und Stadtkernen in Ober- und Mittelzentren erlassen werden (Orts- und Stadtkern-Verordnung – K-OSKV), LGBl. Nr. 44/2003, außer Kraft.*

Gemäß den Erläuterungen zur K-OSKV 2022 ist eine wesentliche Grundlage zur Bestimmung eines Orts- und Stadtkernbereiches die Feststellung, was die spezifischen Differenzierungs- bzw. Unterscheidungsmerkmale eines solchen Raumes zu anderen räumlichen Bereichen einer Stadt oder Gemeinde sind. Hierbei kann zunächst von einer idealtypischen Vorstellung eines attraktiven Orts- oder Stadtkernes ausgegangen werden, wobei folgende Merkmale als prägend anzuführen sind:

1. Vielfältige **Nutzungs- und Angebotsstrukturen** in räumlicher Verdichtung von Versorgungs- und Dienstleistungsangeboten (Handels-, Gastronomie-, Vergnügungs-, Dienstleistungs-, Verwaltungsbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, etc.)
2. Städtebauliche Strukturen, die von einem ursprünglichen **Ortsmittelpunkt** ausgehen und eine verdichtete, in der Regel mehrgeschossige Bebauung aufweisen
3. Stadtgestalt bzw. Orts- oder Stadtbild in Form von oftmals historischen Gebäuden, Plätzen und Bauensembles, die in der subjektiven Wahrnehmung als qualitative Faktoren **identitätsstiftend** wirken
4. **Verkehrsstrukturen**, die sich üblicherweise durch ein gutes Angebot im öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) gemessen an Taktzahlen und Dichte von Haltestellen widerspiegeln

Zu § 1:

a) Bestimmung des historisch gewachsenen Ortsmittelpunktes: Bei der Analyse der räumlichen Ausdehnung und Form eines Orts- oder Stadtkernbereiches wird immer von innen nach außen vorgegangen, d.h. – es werden nicht jene äußeren räumlichen Bereiche ausgeschlossen, welche den Kriterien von Orts und Stadtkernen nicht entsprechen (wie z. B. landwirtschaftlich genutzte

Grünflächen, Industriegebiete), sondern – es werden jene inneren räumlichen Bereiche bestimmt, welche den Kriterien von Orts- und Stadtkernen entsprechen. Ausgangspunkt bildet hierbei die **Lokalisierung des historisch gewachsenen Ortsmittelpunktes** als traditionelles Geschäftszentrum (Marktplatzfunktion). Hierbei handelt es sich um jenen Ort, welcher üblicherweise vom Hauptplatz oder Marktplatz dargestellt wird und im historischen Zentrum des dicht bebauten Siedlungskernes liegt. Allgemein findet sich an diesem Ortsmittelpunkt auch zumeist das Rathaus, die Kirche ebenso wie ein geschlossener, zumindest aber verdichteter Besatz von Handels-, Gastronomie- und Dienstleistungsbetrieben, etc.

b) Analyse der Nutzungsstruktur sowie der städtebaulichen Situation im Umfeld des Ortsmittelpunktes: Ausgehend von diesem Ortsmittelpunkt wird in sämtlichen angrenzenden räumlichen Bereichen auf Grundlage einer Begehung und/oder Kartierung die aktuelle Nutzungsform der jeweiligen Gebäude erfasst, wobei sich diese Analyse auf die **Nutzungen in Erdgeschoßlage** beschränken kann. Jene räumlichen Bereiche, in denen sich –Wohngebäude – Gebäude für Handels- und Dienstleistungsbetriebe –Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude –Gebäude für Gast- und Beherbergungsbetriebe –Versammlungs-, Vergnügungs- und Veranstaltungsstätten sowie –sonstige Gebäude, die der Deckung örtlicher und überörtlicher wirtschaftlicher, sozialer und kultureller Bedürfnisse der Bevölkerung dienen, finden und welche gleichzeitig eine typisch innerörtliche Nutzungsvielfalt bzw. –mischung in einer typischen Nutzungsdichte bzw. –intensität aufweisen, sind als mögliche Bereiche innerhalb eines abgegrenzten Orts- oder Stadtkernes zu berücksichtigen. Reine Wohngebiete mit nur einem sporadischen Besatz an Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen werden üblicherweise nicht mehr einem Orts- oder Stadtkern zugerechnet. Neben der Nutzungsstruktur ist ebenfalls – wiederum ausgehend vom Ortsmittelpunkt – die **städtebauliche und stadtgestalterische Situation** dahingehend zu berücksichtigen, ob neben einer verdichteten Bebauung auch ein historisch gewachsenes Orts- oder Stadtbild vorliegt. Hierbei sind zu berücksichtigen: Erste wichtige Hinweise bietet der **Stadtgrundriss**; dieser ist u.a. auch an den Stadtmauern der historischen Stadt ablesbar, wobei jener Bereich innerhalb dieser früheren Stadtbegrenzung häufig einen wesentlichen Teil des abgegrenzten Orts- oder Stadtkernes darstellt; die **Bebauungsdichte**, wobei eine möglichst kompakte bzw. zusammenhängende, mehrgeschossige Bebauung für einen Orts- oder Stadtkern charakteristisch ist, während eine aufgelockerte Bebauung (z. B. freistehende Einzelhäuser mit privaten Gärten) dem nicht entspricht; die **Architektur und Stadtbildqualität**, die sich in den oftmals historischen Gebäuden, Plätzen und Bauensembles widerspiegelt (historisch gewachsenes Orts- oder Stadtbild), wobei Gebäude mit moderner Architektur hier eine Weiterentwicklung und Ergänzung darstellen können. Nicht dem Orts- oder Stadtkern zuzurechnen sind jedenfalls Gebiete mit z. B. einer überwiegend gewerblichen Hallenbebauung, Wohnsiedlungsstraßen o.ä. Damit qualifizieren sich v.a. räumliche Bereiche mit zentrentypischer Gestaltung und einem entsprechenden Nutzungsmix (z. B. Geschäftsstraßen, Ladenfronten, Fußgängerzonen, verkehrsberuhigte Bereiche, Platzgestaltungen) als Orts- oder Stadtkern, welche in sich eine **fußläufige Erreichbarkeit und Erlebbarkeit** besitzen.

c) Bestimmung der äußeren Grenzen des Orts- oder Stadtkernes: Jeder Orts- oder Stadtkern benötigt – gerade auch zur zweifelsfreien Darstellung im Flächenwidmungsplan – eine klar und eindeutig definierte äußere Begrenzung. Diese ergibt sich aus –der Analyse der Nutzungsstruktur dahingehend, als die Nutzungsdichte, -vielfalt, etc. in den Randbereichen der Orts- oder Stadtkerne deutlich abnimmt und z. B. **merkliche Brüche** in der Nutzungsstruktur oder sog. ‚tote Zonen‘ feststellbar sind – der Analyse der städtebaulichen Situation dahingehend, als die zusammenhängende, verdichtete Bebauung in eine aufgelockerte Bauweise übergeht und das für

den Ortsmittelpunkt (bzw. hier unmittelbar angrenzende Räume) prägende Orts- oder Stadtbild nicht mehr charakteristisch ist. Insbesondere **städtebauliche Zäsuren**, wie z. B. Industriegebiete oder breitere Verkehrsstrassen (Bahn, PKW), welche eine räumliche Trenn- oder Barrierewirkung entfalten, bilden die äußeren Grenzen des Orts- oder Stadtkernes; gerade das Straßennetz (hier v.a. Ringstraßen, Radialstraßen zum Zentrum) beruht häufig auf früheren historischen Stadtanlagen, da kaum ein anderes Strukturelement in der Orts- und Stadtentwicklung so konsistent ist wie das Straßennetz. Diese äußere Begrenzung ergibt sich weiterhin auf Grund der **topographischen Situation**, wobei deutliche Niveauunterschiede (z. B. stark ansteigende Gefällstrecken) gegenüber dem Ortsmittelpunkt die äußere Grenze des Orts- oder Stadtkernes markieren. Weitere Anhaltspunkte für die äußere Begrenzung ergeben sich auf Grund von natürlichen Zäsuren, wie z. B. Flüsse, Gewässer, Grünzonen (sofern es sich nicht um kleinere Parkanlagen handelt) und Böschungen, wobei diese natürlichen Zäsuren wiederum die äußere Grenze des Orts- oder Stadtkernes bilden.

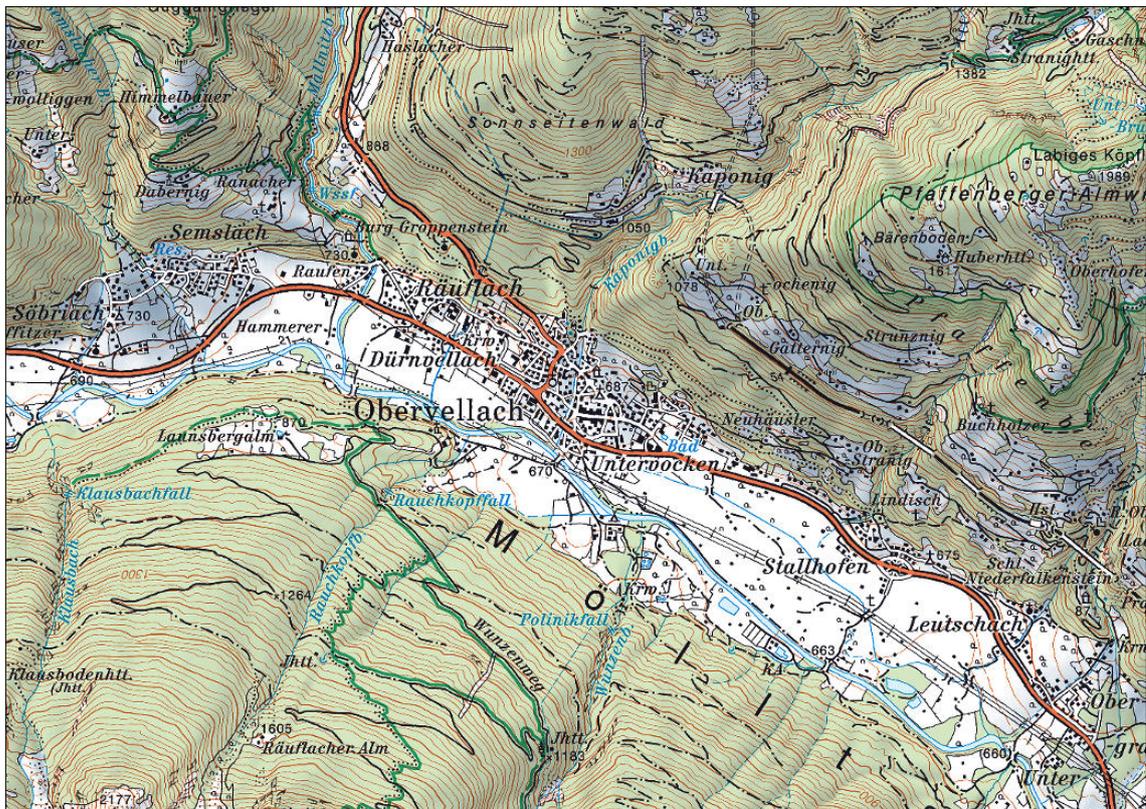
d) Festlegung der Umfangslinie des Orts- oder Stadtkernes: Vor dem Hintergrund der Ergebnisse der Analyse der Nutzungsstruktur und der städtebaulichen Situation im Umfeld des Ortsmittelpunktes sowie der damit verbundenen Bestimmung der äußeren Grenzen des Orts- oder Stadtkernes ist jener Raum, welcher als Orts- oder Stadtkern definiert wird, mittels einer durchgehenden, in sich **geschlossenen Umfangslinie** kenntlich zu machen. Für eine zweifelsfreie und eindeutige Festlegung ist hiebei eine parzellenscharfe Darstellung auf Grundlage einer Katastralmappe erforderlich, wobei folgende Aspekte zu beachten sind: –Nach Möglichkeit sollte die Umfangslinie vorhandenen Straßenzügen oder anderen räumlichen Zäsuren folgen, wobei die Grenzziehung z. B. in der Mitte der Straße erfolgen kann, d.h. die Gebäude bzw. Parzellen auf der einen Straßenseite zählen zum Orts- oder Stadtkern, während jene auf der anderen Straßenseite nicht mehr dazu zählen; –ergibt sich auf Grundlage der vorgenommenen Analyseschritte der Umstand, dass an der äußeren Grenze des Orts- oder Stadtkernes z. B. die Bebauung auf beiden Seiten einer Straße als Orts- oder Stadtkern zu bewerten ist, so verläuft die Umfangslinie entlang der Parzellengrenze an der rückwärtigen Seite der äußeren Bebauung; – nach Möglichkeit ist zu vermeiden, dass die Umfangslinie vorhandene Gebäude oder Parzellen durchschneidet, d.h. Gebäudekörper oder Parzellen sollten jeweils vollständig entweder dem Orts- oder Stadtkern zu- oder nicht zugeordnet werden; –bei der Festlegung der Umfangslinie ist nach Möglichkeit ein ‚Ausfransen‘ oder eine ‚Zerstückelung‘ zu vermeiden, sodass eine möglichst klare Linienführung gewährleistet ist. Die Umfangslinie, welche den Orts- oder Stadtkern abgrenzt, ist nach außen geschlossen und stellt so den äußeren Rand dieses räumlichen Bereiches dar. Nach innen erfolgt eine Generalisierung, d.h. es findet keine weitere Abstufung nach Lagequalität statt. Dies bedeutet, dass innerhalb des abgegrenzten Orts- oder Stadtkernes durchaus auch – in einem allerdings deutlich untergeordneten Maß – Bereiche enthalten sein können, welche ggf. nutzungsbezogene oder städtebauliche Defizite aufweisen, aus innerörtlich wertvollen Freihaltebereichen oder z. B. aus einem Friedhof, einer kleineren Parkanlage, etc. bestehen; hiebei gilt: je näher ein solcher Bereich am eigentlichen Ortsmittelpunkt liegt, desto größer und je weiter ein solcher Bereich vom eigentlichen Ortsmittelpunkt entfernt liegt, desto geringer ist der Abwägungsspielraum, ob dieser Bereich noch zum Orts- oder Stadtkern zu zählen ist oder nicht.

3 Bestandsaufnahme

3.1 Gemeindeganzheiten

Die Marktgemeinde Obervellach liegt in Oberkärnten am Südfuß der Tauernhauptkette im Schnittpunkt zwischen Unterem und Mittlerem Mölltal und dem Eingang zum Mallnitzer Hochtal. Das Gemeindegebiet erstreckt sich vom Hauptort Obervellach ausgehend, der gleichzeitig den geografischen Mittelpunkt ausmacht, in die umliegenden Seitentäler und Berggipfel. Verkehrlich bildet die Mölltal Straße B106 die Haupterschließung, die als Achse für Entwicklungsimpulse durch die Talschaft führt. Die Mallnitzer Straße B105 ist als Zubringer zur Autoschleuse der Tauernbahn ebenfalls von Bedeutung.

Katasterfläche Gemeindegebiet	104,41 km ²
Fläche Hauptsiedlungsbereich	1,21 km ²
Bevölkerung Gesamtgemeinde (01.01.2021)	2.204
Bevölkerung Hauptsiedlungsbereich (2011)	1.330
davon Obervellach	726
Obervellach-West	95
Dürnvellach	184
Räuflach	325



Ausschnitt ÖK 50 (Quelle: KAGIS)

3.2 Untersuchungsraum

Aus städtebaulicher Sicht lässt sich der innerörtliche Siedlungsbereich des Hauptortes Obervellach durch die Achsen der Mölltal Straße B106, dem Abzweiger Mallnitzer Straße B105 und der naturräumlichen Begrenzung des Pfaffenbergs gegen Osten bestimmen.



Ausschnitt Basemap (Quelle: KAGIS)

Der Markt Obervellach liegt auf rund 687 m ü. A. linksufrig der Möll und wurde in einem gewissen Sicherheitsabstand zum Flusslauf angelegt. Der Marktplatz ist in West-Ost-Richtung ausgelegt. Im Westen durchquert der Kaponigbach das Ortszentrum. Nördlich des Marktplatzes ist die Pfarrkirche hl. Martin in erhöhter Lage situiert. Am Nordrand des Ortes befindet sich das historische Schloss Trabuschen als repräsentativer dreigeschoßiger Baukörper. Mit den drei Elementen Markt, Kirche, Schloß besteht die typische mittelalterliche Struktur eines Ortes mit zentralörtlicher Funktion.

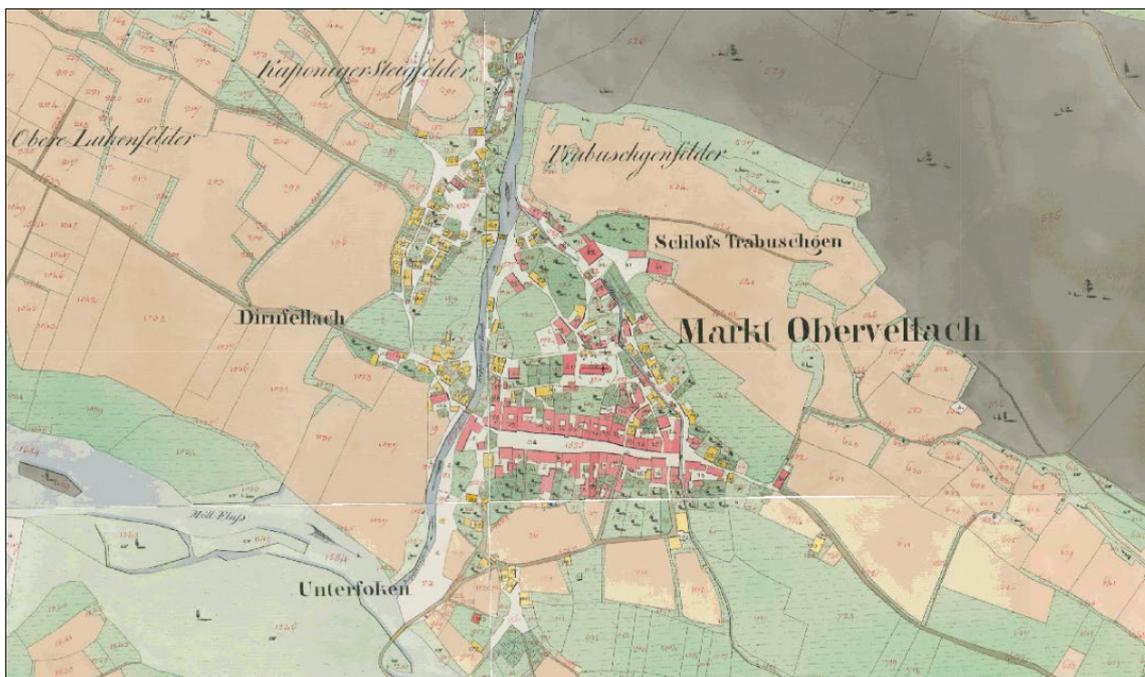
Östlich des Marktplatzes bestehen weitere zentralörtliche Einrichtungen jüngerer Bauzeit, wie das Hallenbad, das Sport- und Veranstaltungszentrum sowie der Standort eines Lebensmittelvollsortimenters. Der östliche Siedlungsbereich ist im Sinne einer Verlängerung der Funktionen des historischen Marktes zu interpretieren.

Westlich der Achse der Mallnitzer Straße B105 und südlich der Mölltal Straße B106 bestehen weitere Siedlungsbereiche, die hinsichtlich der Nutzungsstruktur und städtebaulichen Anbindung keine Merkmale eines verdichteten Ortskernes aufweisen. Ebenso werden jene Siedlungsbereiche, die durch großflächige unbebaute Bereiche vom Kernsiedlungsgebiet getrennt sind, nicht dem Untersuchungsraum zugeordnet.

3.3 Ortsgeschichte und Denkmalschutz

Da die konkrete Festlegung des Ortskerns gemäß den gesetzlichen Vorgaben vom historischen Ortmittelpunkt aus erfolgt, wird zunächst die Entstehungsgeschichte beschrieben.

Im Dehio Kärnten wird Obervellach wie folgt erwähnt: *„Markt, in einer Weitung des Mölltals am Südfuß der Tauernhauptkette. Gegend schon in urgeschichtlicher und römischer Zeit besiedelt. Urkundlich zwischen 957 und 993 als Vellach erwähnt, zur Grafschaft Lurn gehörend, gelangte im 12. Jh. an die Grafen von Görz. Markt urkundlich 1256 erwähnt. Seit 1292 Sitz des Landgerichtes. 1460 durch den Frieden von Pusarnitz an Kaiser Friedrich III. 1557 Recht der Wahl des Landrichters. Im 16. Jh. Blüte des Bergbaus: seit 1509 Sitz des Oberstbergmeisters für die innerösterreichischen Länder (1792 nach Klagenfurt verlegt). Um 1600 Verfall des Edelmetallbergbaues im Mölltal. Neuerliches Aufblühen um 1690 durch Entdeckung eines Kupfererzlagers in der Fragant (Hans Adam Stampfer); Kupferbergbau bis 1830. 1909 Eröffnung der Tauernbahn. Mehrfach Überschwemmungskatastrophen durch Hochwasser des Kaponigbaches, 1740 Pestepidemie. Anlage im Kern vermutlich eine mittelalterliche Kirchensiedlung mit südlich anschließendem Markt.“*



Franziseischer Kataster um 1825 (Quelle: KAGIS)

Der Franziseische Kataster, der in den Jahren 1822 bis 1828 aufgenommen wurde, bildet die Situation zu Beginn des 19. Jahrhunderts ab. Darin sind die wesentlichen Strukturen, die bereits seit dem Mittelalter - dem Beginn der maßgeblichen Siedlungstätigkeit - bestanden, abgebildet. Gleichzeitig ist die Situation aus dem Franziseischen Kataster auch nach 1825 prägend, da bis zu Beginn des „Automobil-Zeitalters“ keine wesentliche Siedlungserweiterung stattfand. Bis dahin entwickelte sich der Ort innerhalb einer Jahrhunderte lang existierenden Siedlungsfläche immerzu fort. Da die landwirtschaftliche Bewirtschaftung sowohl für die wirtschaftliche Potenz als auch für das konkrete Überleben der stetig wachsenden Bevölkerung von Nöten war, blieb eine flächenhafte Ausdehnung des Siedlungskörpers lange Zeit aus.

Gemäß § 2a und § 3 Denkmalschutzgesetz unter Schutz stehende unbewegliche Denkmäler innerhalb des Untersuchungsraumes:		
Objekt	Gst. Nr., alle KG Obervellach	Denkmalschutz per
Pfarrhof	.42/1	Verordnung
Wehrkirchhof/Friedhof	.43	Verordnung
Friedhof	122	Verordnung
Kath. Pfarrkirche hl. Martin	.43	Verordnung
Gussenbauer-Denkmal	1525/1	Verordnung
Kalvarienbergkapelle und Kreuzwegstatione (tlw. außerhalb des Untersuchungsraumes)	.171, 422/1, 416/3, 1542	Verordnung
Gemeindeamt (ehem. Bergrichterhaus)	.9/1	Verordnung
Ehem. Bezirksgericht, ehem. Oberstbergmeisteramt	.34	Bescheid
Wohnhaus, Langhaus (Ertl'sche Behausung)	.5/2	Bescheid
Wohnhaus, Oberverweißhaus	.16	Bescheid
Hotel Zur Post	.24/2	Bescheid
Schloss Trabuschgen	.62/1	Bescheid

3.4 Jüngere Siedlungsentwicklung

Mit dem Einsetzen der Automobilität ab den 1930er Jahren veränderte sich die Siedlungstätigkeit. Eine dichte Bebauung mit Kurzen-Wegen war nicht mehr erforderlich. Das Einfamilienhaus und der freistehende Geschoßwohnbau wurden zu den bevorzugten Wohnformen. Die wirtschaftliche Tätigkeit verlagerte sich vom Ortskern in dezentrale Gewerbegebiete. Ausgehend von den bestehenden Siedlungsflächen entwickelte sich der Hauptort Obervellach entsprechend der naturräumlichen Gegebenheiten zwischen Möll und Berglagen weiter. Die Siedlungserweiterungen betrafen vor allem die umliegenden Ortschaften, die zumeist über entsprechende Potenzialflächen verfügten.



Luftbild 1952



Luftbild 1998 (Quelle: KAGIS)

3.5 Nutzungsstrukturen

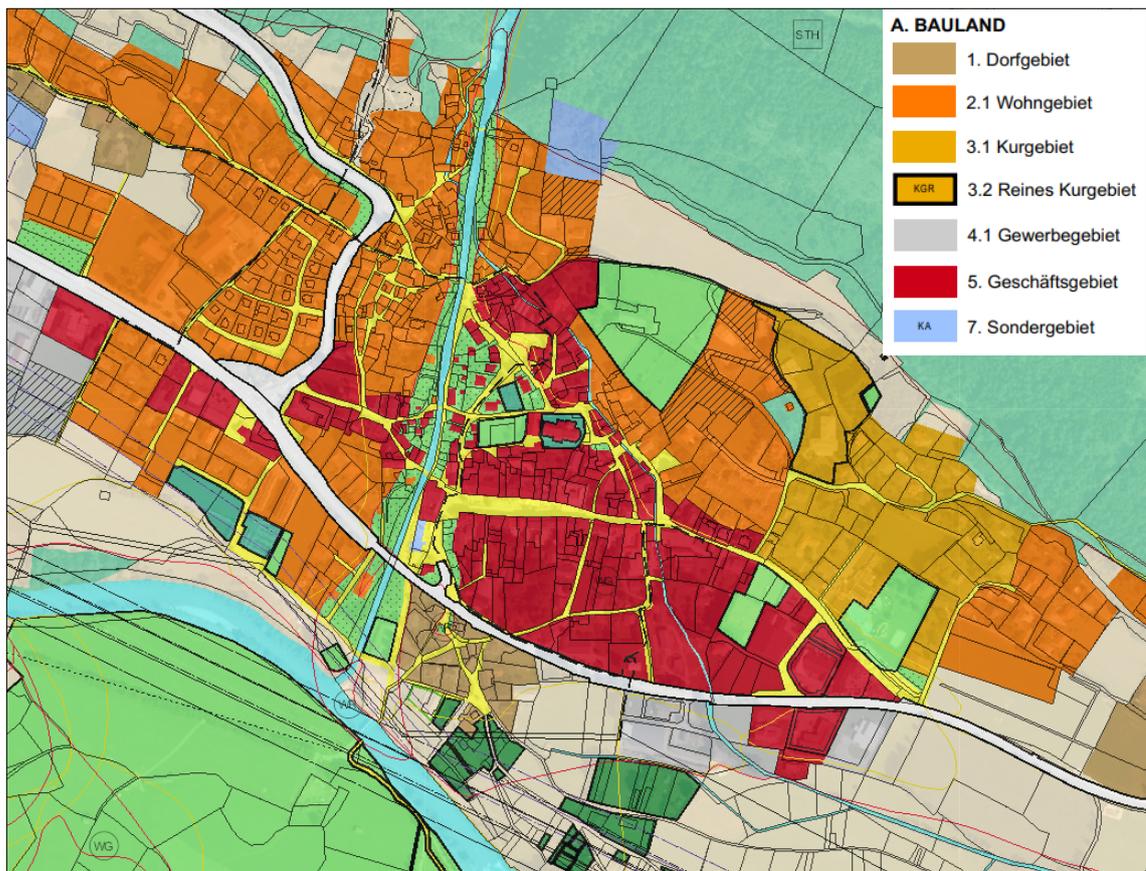
Gemäß der K-OSKV 2022 ist die Nutzungsstruktur der bestehenden Gebäudenutzungen, beschränkt auf die Nutzungen im Erdgeschoß, zu kartieren. Dabei sind folgende Nutzungen zu unterscheiden:

- Wohnen
- Handel- und Dienstleistung
- Geschäftsbetriebe, Büro und Verwaltung
- Gast- und Beherbergungs-, Versammlungs-, Vergnügens- und Veranstaltungswesen
- sonstige Nutzungen, die der Deckung örtlicher und überörtlicher wirtschaftlicher, sozialer und kultureller Bedürfnisse der Bevölkerung dienen

Ergänzend werden auch Nutzungen von Freiflächen sowie Leerstände bzw. unter- oder fehlgenutzte Flächen in Gebäuden erhoben.

Wohnen

Die Wohnnutzung verteilt sich, abgesehen von den Gewerbegebieten auf nahezu alle Baulandkategorien. Es ist ein Trend zu innerörtlichen Wohnformen ablesbar, wodurch der historische Kern in Bezug auf die Wohnnutzung eine Revitalisierung erfährt.



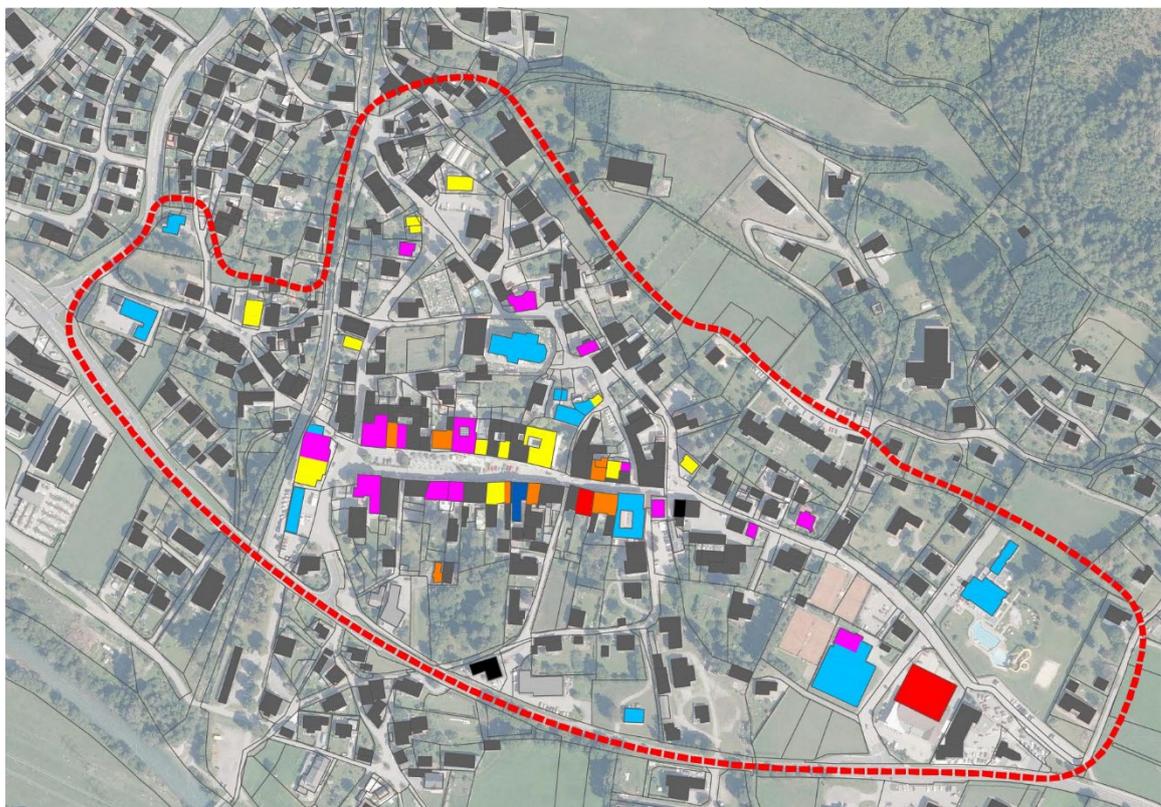
Ausschnitt Flächenwidmungsplan (Quelle: KAGIS)

Handel- und Dienstleistung

Unter Handel werden in diesem Zusammenhang sowohl der Facheinzelhandel als auch der Lebensmittelhandel verstanden. Letztere ist für die Versorgung der Bevölkerung in zumutbarer Entfernung und Teil der Grundversorgung von besonderer Bedeutung.

Dienstleistungsbetriebe sind z. B. Banken, Steuerberater, Friseure oder Arztpraxen, die keine Sachgüter anbieten.

Handels- und Dienstleistungsnutzungen sind vorwiegend am Marktplatz in ihren unterschiedlichen Ausprägungen vorhanden. Eine Konzentration an anderen Stellen ist nicht erkennbar. An der östlichen Ortseinfahrt besteht ein Lebensmittelvollsortimenter, von dem eine Versorgungsfunktion ausgeht, die über die Gemeindegrenzen hinausreicht.



	Lebensmitteleinzelhandel		Geschäftsbetriebe, Büro und Verwaltung		Leerstand, bzw. untergenutzte Flächen
	Facheinzelhandel		Gast- und Beherbergungs-, Veranstaltungswesen		Wohnen, Nebengebäude
	Dienstleistungen		Sonstige Nutzungen, die der Deckung örtlicher und überörtlicher wirtschaftlicher, sozialer und kultureller Bedürfnisse der Bevölkerung dienen		Gewerbebetriebe

Erhebung der Nutzungen, Stand Feb. 2023

Geschäftsbetriebe, Büro und Verwaltung

Diese Kategorie umfasst öffentliche Verwaltungseinrichtungen aber auch private Geschäftsbetriebe oder Bürogebäude, die aufgrund ihrer Funktion (z. B. Einrichtungen der Versorgungsinfrastruktur) oder durch ihre Anzahl an Arbeitsplätzen von zentralörtlicher Bedeutung sind.

Als öffentliche Verwaltungseinrichtung wird das Marktgemeindeamt erfasst.

Gast- und Beherbergungs-, Versammlungs-, Vergnügens- und Veranstaltungswesen

Aus dieser Kategorie lässt sich u.a. die Tourismusfunktion des Ortskerns ableiten.

Eine Konzentration von Gast- und Beherbergungsbetrieben ist am westlichen Marktplatz erkennbar. Insgesamt bestehen mehrere Betriebe innerhalb des Untersuchungsraumes, wodurch eine intensive touristische Nutzung ablesbar ist. Obervellach nimmt diesbezüglich eine wichtige Funktion in der Tourismusregion ein.

Sonstige Nutzungen, die der Deckung örtlicher und überörtlicher wirtschaftlicher, sozialer und kultureller Bedürfnisse der Bevölkerung dienen

In dieser Kategorie werden Bildungs- und Betreuungseinrichtungen sowie kulturelle und kirchliche Einrichtungen erfasst. Darüber hinaus werden Einrichtungen, die der Erholung und dem Sport dienen hinzugezählt.

Neben Pfarrkirche und Evangelischer Kirche ist das Haus Michael als Betreuungseinrichtung der Caritas hervorzuheben. Einen Schwerpunkt mit Erholungsfunktion nimmt das Hallen- bzw. Erlebnisbad ein, welches von regionaler Bedeutung ist. Weitere Einrichtungen betreffen die Grundversorgung (Feuerwehr, Sport- und Veranstaltungshalle)

Leerstand und untergenutzte Flächen

Im Rahmen der Erhebung wurde festgestellt, dass viele Gebäude auf eine „vergangene“ Nutzung hinweisen, aber dennoch nachgenutzt werden. Es handelt sich dabei um einen bereits weitgehend abgeschlossenen Transformationsprozesses des Einzelhandels. Eine Konzentration von Leerstand wurde hieraus nicht abgeleitet.

3.6 Städtebauliche Gegebenheiten

Historisch gewachsenes Ortsbild

Wie schon im Kapitel 3.3 zur Entstehungsgeschichte und Denkmalschutz beschrieben, handelt es sich beim Markt Obervellach um einen geschichtsträchtigen Ort, der bereits seit Jahrhunderten eine zentralörtliche Funktion in der Region (Mittleres und Unteres Mölltal) einnimmt. Der Marktplatz mit seinen teils repräsentativen Bürgerhäusern deutet darauf hin. Zudem besteht mit der Pfarrkirche und dem Schloss Trabuschgen ein historischer Kernbereich, der starke innerörtliche Strukturen aufweist. In diesem Bereich besteht eine typische kompakte Bebauung, die sich klar abgrenzen lässt. Gegen Süden und Osten begrenzt die Mölltal Straße B106 den Ortskernbereich, der zwischen Marktplatz und der Straßenachse als Bebauung „in zweiter Reihe“ ergänzt wurde. Dabei wird ein etwas differenziertes Gebiet umschrieben, welches jedoch überwiegend dichtere Bauformen aufweist.

Die dichte Bebauung mit zentrentypischen Strukturen beginnt im Norden auf Höhe des Schlosses Trabuschgen, im Westen mit den alten Strukturen zwischen Mallnitzer Straße B105 und dem Kaponigbach. Im Süden und Osten wird die historische Bebauung des Marktplatzes durch überwiegend dichtere Bauformen ergänzt, wobei die Mölltal Straße B106 eine klare Zäsur darstellt.

Plätze, Ensembles

Als Platzraum mit ist der Marktplatz zu erwähnen. Die Gebäude weisen durchwegs eine geschlossene Bauweise mit mindestens ein bis zwei Obergeschoßen auf. Hierdurch entsteht eine raumbildende Einheit mit städtischem Charakter. Am westlichen Ende des Platzes wurde ein Baukörper, vermutlich aus den 1970/80er Jahren errichtet, der mit drei Obergeschossen einen städtebaulichen Akzent bildet.



Westlicher Teil des Marktplatzes, Aufnahmedatum Feb. 2023

Weitere Platzräume befinden sich beim Schloss Trabuschgen und vor der Pfarrkirche. Die Plätze sind zum Teil als Verkehrsfläche und Parkplatz ausgestaltet. Im Zusammenhang mit den Verbindungsgassen bildet der Marktplatz und die nördlich befindlichen Platzräume ein Ensemble mit innerörtlichem Charakter.



Platzraum vor dem Schloss Trabuschgen, Aufnahmedatum Feb. 2023



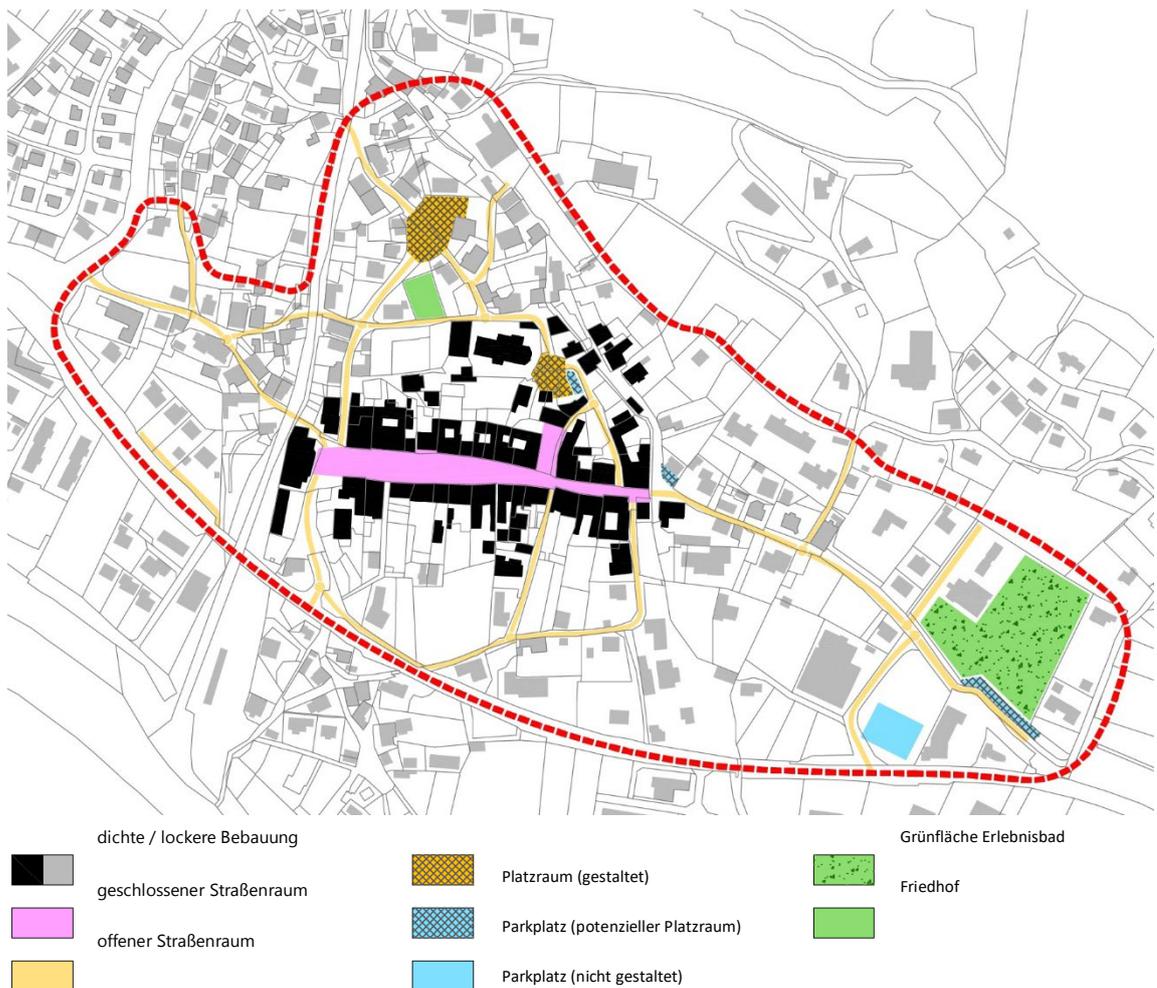
Die historischen Gebäude nördlich des Marktplatzes weisen, wie am Marktplatz selbst, auf einen durchwegs städtischen bzw. bürgerlich geprägten Charakter hin. Dies lässt auf die Bedeutung Obervellachs als zentraler Ort innerhalb des Mölltals schließen. Bäuerlich landwirtschaftlich geprägte Strukturen sind in diesem Geviert nicht oder nur unterrepräsentativ vorhanden. Die dörflich bäuerliche Nutzung fällt vorwiegend auf die umliegenden Ortschaften der Gemeinde.

*Platzraum vor der Pfarrkirche,
Aufnahmedatum Feb. 2023*

Sonstige städtebauliche Elemente

Das ansteigende Gelände gegen Nordosten bildet als naturräumliches Element eine klare strukturelle Abgrenzung.

Ein weiteres Element sind die innerörtlichen öffentlichen Grünflächen, wie der Friedhof und die Frei- und Außenanlagen des Erlebnisbades.



Erhebung der städtebaulichen Gegebenheiten

4 Festlegung des Ortskernes

4.1 Bestimmung des Ortsmittelpunktes

Der Ortsmittelpunkt wird aus der historischen Bebauung des mittelalterlichen Marktes bestimmt. Als geografischer Mittelpunkt gilt die Platzmitte auf Höhe des Marktgemeindeamtes.



Franziseischer Kataster überlagert mit aktuellen Schwarzplan (Quelle: KAGIS)

4.2 Nutzungsstrukturen

Wie in Kap. 3.5. (Nutzungsstrukturen) festgestellt, konzentrieren sich die Handels- und Dienstleistungsnutzungen auf den Bereich des Marktplatzes und dessen Verlängerung bis zur östlichen Ortseinfahrt. In diesem Bereich ist ein Lebensmittelvollsortimenter angesiedelt, von dem eine zentrale Versorgungsfunktion für die Gemeinde und ihren Verflechtungsraum im Mölltal ausgeht. Eine Konzentration von Gast- und Beherbergungsbetrieben ist besonders im Bereich des westlichen Marktplatzes, aber auch im gesamten Ortskernbereich erkennbar, wodurch dem Ort eine erhöhte touristische Funktion zukommt. Darüber hinaus bestehen weitere zentralörtliche Einrichtungen entsprechend der Gemeindegröße. Das Erlebnisbad am östlichen Rand des Kernbereiches ist eine Einrichtung von überregionaler Bedeutung und wird daher dem Ortskern zugeordnet.

Insgesamt ist festzustellen, dass sich die zentrenrelevanten Nutzungen vom Ortsmittelpunkt ausgehend sowohl in östliche als auch westliche Richtung entwickelt haben. Gegen Norden besteht die historische Ergänzung zum Marktplatz, gegen Süden die Entwicklungen jüngerer Zeit, wobei die Mölltal Straße B106 eine klare räumliche Zäsur vorgibt.

4.3 Städtebauliche Situation

Aus städtebaulicher Sicht ist die dichte Bebauung mit großteils geschlossenen Bebauungsstrukturen für die Ausprägung eines Zentrums relevant. Die Analyse ist in Kap. 3.6 (Städtebaulichen Gegebenheiten) dargestellt.

Zentrentypische städtebauliche Strukturen bestehen ausgehend vom Marktplatz bis zum Schloss Trabuschgen im Norden, im Westen bis zur Mallnitzer Straße B105 sowie im Süden und Osten durch die dichteren Bebauungsformen in Ergänzung bzw. Verlängerung zum Marktplatz. Hier bildet die Mölltal Straße B106 eine klare räumliche Zäsur, die für die konkrete Abgrenzung herangezogen wird.

4.4 Bestimmung der äußeren Grenzen

Die äußeren Grenzen werden durch die Bereiche bestimmt, die hinsichtlich ihrer Nutzungsstruktur, ihrer Versorgungsfunktion und ihrer baulichen Dichte eine Ortskernprägung aufweisen. Die konkrete Grenzziehung erfolgt entlang von naturräumlichen Elementen (Geländeanstieg) oder entlang von infrastrukturellen Elementen (Straßenzüge) in möglichst abgerundeter Form. Dabei werden einzelne Teilgebiete miteingeschlossen, die für sich allein nicht die Charakteristika eines Ortskerns aufweisen, aber im räumlichen Zusammenhang mit diesem stehen. Ausschlaggebend ist die Abgrenzung nach außen, um die weitere Ausdehnung zentrenrelevanter Nutzungen in nicht integrierte Lagen zu vermeiden.

4.5 Festlegung der Umfangslinie

Die parzellenscharfe Abgrenzung erfolgt gemäß Plandarstellung zur Verordnung (Anlage 1, Plannummer 23005).

5 Empfehlungen

Die Ortskernabgrenzung ist ein wichtiges planerisches Instrument um zentrenrelevante Nutzungen in innerörtlichen (integrierten) Lagen zu bündeln und dem tendenziellen „Ausfließen“ von Kernfunktionen nach außen entgegenzuwirken. Die Maßnahme dient der Stärkung der typisch gewachsenen innerörtlichen Strukturen, also einem wesentlichen Ziel der Raumplanung.

Zur Erreichung des Ziels – Stärkung von Orts- und Stadtkernen – sind weitere Maßnahmen erforderlich, die im optimalen Fall in einer langfristigen Gesamtstrategie zusammengefasst werden. In diesem Zusammenhang werden folgende Empfehlungen ausgesprochen:

Attraktiveren von Plätzen und öffentlichen Räumen

- Zur Sicherstellung der räumlichen Qualität von Plätzen ist es erforderlich, deren Gestaltung neu zu überdenken und auf die vorhandenen oder angedachten Funktionen anzupassen.
- Es sollen großzügige, zusammenhängende und „beruhigte“ Flächen entstehen, um einerseits für mehr Aufenthaltsqualität zu sorgen und andererseits einen Erlebnisraum mit Anziehungskraft zu schaffen.
- Der Marktplatz soll in Hinblick auf seine historische Bedeutung in „Szene“ gesetzt werden. Dabei soll eine Überfrachtung des Platzraumes, z. B. durch zu viel Mobiliar, vermieden werden und die Aufmerksamkeit auf die Gebäudefassaden gelenkt werden.
- Das historische Erbe, insbesondere die Kirche mit ihrer Wehranlage, ist bei Gestaltungsfragen explizit zu berücksichtigen.
- Auch die Platzräume in zweiter Reihe außerhalb des Marktplatzes sollen einer grundlegenden Gestaltungsidee unterzogen werden und nicht allein als versiegelte Verkehrs- oder Parkplatzflächen in Erscheinung treten.
- Die prägenden Sichtbeziehungen auf Türme und Fassaden und andere raumprägende Bauwerke sind freizuhalten.
- Grünräume und Bepflanzungen sind unter Berücksichtigung der historischen Strukturen auszugestalten („Die mittelalterliche Stadt kennt keine Baumreihen im Platzraum“).



Beispiel für den „ruhigen“ Platzraum mit wenig überfrachtenden Elementen. Die Aufmerksamkeit wird auf die Fassaden und einzelne Gebäudeelemente gelenkt. Hierdurch kann die besondere städtebauliche Qualität hervorgehoben werden. Auch die Sichtachse auf die Bergkulisse als raumprägendes Element ist zu berücksichtigen.

Blick in den östlichen Teil des Marktplatzes, Aufnahmedatum Juli 2022

Füllung mit zentrentypischen Nutzungen

- Innerhalb des Kernes sollen Nutzungen konzentriert werden, die hinsichtlich ihrer Qualität, Frequenz und Intensität der Örtlichkeit entsprechen.
- Im Rahmen eines Leerstandsmanagements sollen Möglichkeiten alternativer Nutzungen entwickelt werden, z. B. für spezielles Handwerk, besondere Dienstleistungen, Gastronomie, öffentliche Einrichtungen und Wohnraum.
- Einzelhandel mit hoher Versorgungsfunktion sind entlang von Verkehrswegen anzusiedeln, die über entsprechende Kapazitäten verfügen. Gleichzeitig soll ein möglichst großes fußläufig erreichbares Einzugsgebiet abgedeckt werden.
- Einzelhandelsflächen in Hallenbauweise mit hohem Parkplatzbedarf sollen dahingehend entwickelt werden, dass kompakte Strukturen mit unterschiedlichen Nutzungen in mehrgeschossiger Bebauung und formaler Qualität ermöglicht werden.
- Bei größeren Vorhaben im Ortskern sind sämtliche Folgewirkungen in Betracht zu ziehen und bereits möglichst frühzeitig in der Planungsphase zu berücksichtigen.

Mobilität und Wege

- Jegliche zusätzliche Verkehrsbelastung durch KFZ ist im Ortskern zu vermeiden.
- Für den Fuß- und Radverkehr sowie für den öffentlichen Verkehr sind zeitgemäße und lückenlose Angebote zu schaffen. Insbesondere dem Radwegenetz in Verbindung mit dem Mölltalradweg ist erhöhte Aufmerksamkeit zu schenken.
- Innenhöfe und städtebauliche Besonderheiten sind zugänglich zu machen und durch Verbindungswege zu integrieren.
- Stellplatzbedarfe und Stellplatzangebote sollen entsprechend der zukünftigen Mobilitätsansprüche in Einklang gebracht werden.

Schaffung von Anreizen und Förderungen

- Die Verwaltung der Marktgemeinde sollte zentrenstärkende Vorhaben privater Eigentümer sowohl auf bürokratischer (Erleichterung von Behördenwegen, Hilfestellung bei Genehmigungsverfahren etc.) als auch auf monetärer Ebene (Spezialförderungen) bestmöglich unterstützen.
- Bauführungen im Bestand sind durch Anreize gegenüber jenen „kostengünstigeren auf der grünen Wiese“ zu bevorzugen, z. B. durch verringerten Stellplatznachweis, Vereinfachte Auflagen bei Nutzungsänderungen, Unterstützung bei Eingriffen in denkmalgeschützte Substanz, zentrale Netze der Energieversorgung etc.
- Finanzielle Förderungen zur Ortskernbelebung von Seiten der EU, Bund oder Land sind gezielt einzusetzen, um eine langfristige Strategie zu verfolgen („Es gibt nicht die eine Lösung“).