

Stadtgemeinde Spittal an der Drau
Zahl: 01/0100/2021

Genehmigt mit Bescheid vom 14. JUNI 2022

Zl. 3.Ro-

113-1/23-2021

Amt der Kärntner Landesregierung

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Stadtgemeinde Spittal an der Drau vom 17.11.2021, TOP 12
Zahl: 01/0100/2021, mit der die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung

„FACHMARKTZENTRUM TAUERNPARK“

erlassen wird

Aufgrund der Bestimmungen der §§ 31a und 31b des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995, K-GplG 1995, LGBl. Nr. 23/1995, in der Fassung des Gesetzes. LGBl. Nr. 71/2018, wird verordnet:

I. ABSCHNITT (ALLGEMEINES)

§ 1

Inhalt der Verordnung

- (1) Integrierende Bestandteile der Verordnung bilden:
- a) Der schriftliche Verordnungstext vom 23.11.2020
 - b) Der Plan über die Änderung des Flächenwidmungsplanes (Anlage 1; Blätter 1 bis 7) vom 08.05.2020
 - c) Der Rechtsplan mit dem Planungsraum und den Bebauungsbedingungen (Anlage 2), Plan-Nr. 0635-0345 vom 08.05.2020
 - d) Der Erläuterungsbericht vom 23.11.2020

§ 2

Geltungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für die Parzellen Nr. 317/1, 317/2, 317/3, 317/5, 316/2, 316/3, 316/4, 316/5 und 316/6 sowie für eine Teilfläche der Parzelle Nr. 715/1, alle KG Edling (73404), mit einer Gesamtfläche von ca. 17.869 m².

II. ABSCHNITT (FLÄCHENWIDMUNG)

§ 3

Änderung des Flächenwidmungsplanes

Der Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Spittal an der Drau wird folgend geändert:

9a/2020

Umwidmung der Parzellen Nr. 317/3, 316/4, 316/3, 316/2, 316/5, 316/6 und 317/5 sowie einer Teilfläche der Parzelle Nr. 317/2, alle KG Edling (73404), von bisher „Bauland - **Gewerbegebiet**“ in „Bauland - **Geschäftsgebiet** - Sonderwidmung - Einkaufszentrum der Kategorie II“ im Gesamtausmaß von ca. 10.650 m².

9b/2020

Umwidmung der von Teilflächen der Parzellen Nr. 317/2 und 317/5, beide KG Edling (73404), von bisher „Bauland – **Gewerbegebiet** - Sonderwidmung - Einkaufszentrum der Kategorie II“ in „Bauland - **Geschäftsgebiet** - Sonderwidmung - Einkaufszentrum der Kategorie II“ im Gesamtausmaß von ca. 4.493 m².

9c/2020

Umwidmung einer Teilfläche der Parzelle Nr. 715/1, KG Edling (73404), von bisher „Bauland - Gewerbegebiet“ in „Verkehrsflächen – allgemeine Verkehrsfläche“ im Gesamtausmaß von ca. 70 m².

9d/2020

Umwidmung einer Teilfläche der Parzelle Nr. 317/1, KG Edling (73404), von bisher „Verkehrsflächen – allgemeine Verkehrsfläche“ in „Bauland – **Gewerbegebiet**“ im Gesamtausmaß von ca. 49 m².

9e/2020

Umwidmung einer Teilfläche der Parzelle Nr. 317/2, KG Edling (73404), von bisher „Verkehrsflächen – allgemeine Verkehrsfläche“ in „Bauland - **Geschäftsgebiet** - Sonderwidmung - Einkaufszentrum der Kategorie II“ im Gesamtausmaß von ca. 158 m².

III. ABSCHNITT (BEBAUUNGSBEDINGUNGEN)

§ 4

Mindestgröße der Baugrundstücke

- (1) Die Mindestgröße eines Baugrundstückes beträgt 1.000 m².
- (2) Die festgelegten Mindestgrößen gelten nicht für erforderliche infrastrukturelle Gebäude und bauliche Anlagen, welche dem öffentlichen Interesse dienen wie z. B. Anlagen der Wasserversorgung, der Kanalisation, der Energieversorgung und ähnliche.

§ 5

Bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes

- (1) Die bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes wird durch die Baumassenzahl (BMZ) angegeben.
- (2) Die Baumassenzahl (BMZ) wird folgend festgelegt:
 - Bebauungsbereich I 5,00
 - Bebauungsbereich II 4,50
 - Bebauungsbereich III 4,00
- (3) Garagen und Nebengebäude sind in die Berechnung der BMZ einzubeziehen.
- (4) Nicht in die Berechnung der BMZ einzubeziehen sind Flugdächer, Carports, udgl. sowie bauliche Anlagen.
- (5) Grundflächen, die für Anlagen von Versorgungsunternehmen in Anspruch genommen werden (wie z. B. Trafoanlagen, Wasserversorgungsanlagen u. ä.), sind bei der Berechnung der baulichen Ausnutzung nicht zu berücksichtigen.

§ 6

Bebauungsweise

- (1) Als Bebauungsweise werden die offene, die halboffene und die geschlossene Bauweise festgelegt.
- (2) Offene Bauweise ist gegeben, wenn Gebäude allseitig freistehend errichtet werden.
- (3) Halboffene Bauweise ist gegeben, wenn die Gebäude (Gebäude mit Aufenthaltsräumen) einseitig an der Nachbargrundgrenze, sonst jedoch freistehend, errichtet werden.

- (4) Geschlossene Bauweise ist gegeben, wenn Gebäude an zwei oder mehreren Seiten bis an der Nachbargrundstücksgrenze bereits bestehen oder angebaut werden sollen.

§ 7

Bauhöhe

- (1) Die maximale Bauhöhe wird mit der relativen Höhe der Gebäudeoberkante (Attikaoberkante, Firsthöhe usw.) über dem projektierten Gelände festgelegt und ist in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2 - Rechtsplan) ersichtlich.
- (2) Die maximale Bauhöhe kann für betriebsspezifisch erforderliche Anlagen mit einer maximalen Höhe von 2,0 m, wie z. B. Klimageräte, Belichtungselemente usw. erhöht werden, sofern deren Situierung mindestens 3,0 m vom äußersten Rand der Attika bzw. von der Traufe in Richtung Gebäudemitte erfolgt.
- (3) Werbepylone dürfen gemessen ausgehend vom projektierten Gelände eine Bauhöhe von 10,0 m nicht überschreiten. Innerhalb des Wirkungsbereiches der Verordnung darf maximal ein Werbepylon errichtet werden.

§ 8

Baulinien

- (1) Baulinien sind jene Grenzlinien eines Baugrundstückes, innerhalb welcher Gebäude errichtet werden dürfen. Die Baulinien sind in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2 - Rechtsplan) festgelegt.
- (2) Von der Einhaltung der Baulinie nicht berührt sind bauliche Anlagen im Rahmen der Freiflächengestaltung (Böschungsbefestigungen, Einfriedungen, Rampen, Stiegen zur Höhenüberwindung, Stützmauern, Lärmschutzwände usw.), Werbepylone oder untergeordnete Baulichkeiten, wie z.B. Trafos, Überdachungen für Müllsammelplätze oder Fahrradabstellplätze in eingeschossiger Bauweise.

§ 9

Verlauf und Ausmaß von Verkehrsflächen

- (1) Der Verlauf der Verkehrsflächen ist der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2 - Rechtsplan) zu entnehmen.
- (2) Schranken oder Toranlagen im Bereich der Zufahrten müssen derart situiert werden, dass davor haltende Kraftfahrzeuge nicht den übrigen fließenden Verkehr beeinträchtigen.

- (3) Es sind PKW-Abstellplätze im Ausmaß der Bestimmungen des textlichen Bebauungsplanes der Stadtgemeinde Spittal an der Drau in der gültigen Fassung zu errichten.

§ 10

Maximal zulässige Verkaufsfläche, Art der Nutzung

- (1) Die maximal zulässige wirtschaftlich zusammenhängende Verkaufsfläche für den Bereich der Sonderwidmung „Einkaufszentrum der Kategorie II“ beträgt im
- Bebauungsbereich I 3.600 m²
 - Bebauungsbereich II 2.000 m²
- (2) Das Höchstausmaß der maximal zulässigen wirtschaftlich zusammenhängenden Verkaufsfläche für einen einzelnen Shop beträgt im Bebauungsbereich I 1.200 m².
- (3) Die Art der Nutzung der Gebäude wird folgend festgelegt
- Bebauungsbereich I EKZ 2
 - Bebauungsbereich II EKZ 2
 - Bebauungsbereich III Dienstleistung

§ 11

Inkrafttreten

- (1) Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung der Genehmigung durch die Kärntner Landesregierung im amtlichen Verkündigungsblatt des Landes Kärnten in Kraft.
- (2) Mit Inkrafttreten dieser Verordnung treten gleichzeitig alle für den Planungsraum bestehenden Teilbebauungspläne außer Kraft.

Der Bürgermeister

Gerhard P. Köfer



Angeschlagen am: 08.09.2021
Abgenommen am: 06.10.2021

Anlage 1
Blatt 2/7

Stadtgemeinde
Spittal an der Drau

Europastraße 8, 9524 Villach
Telefon: 04242 23323
E-Mail: office@l-w-k.at
www.l-w-k.at

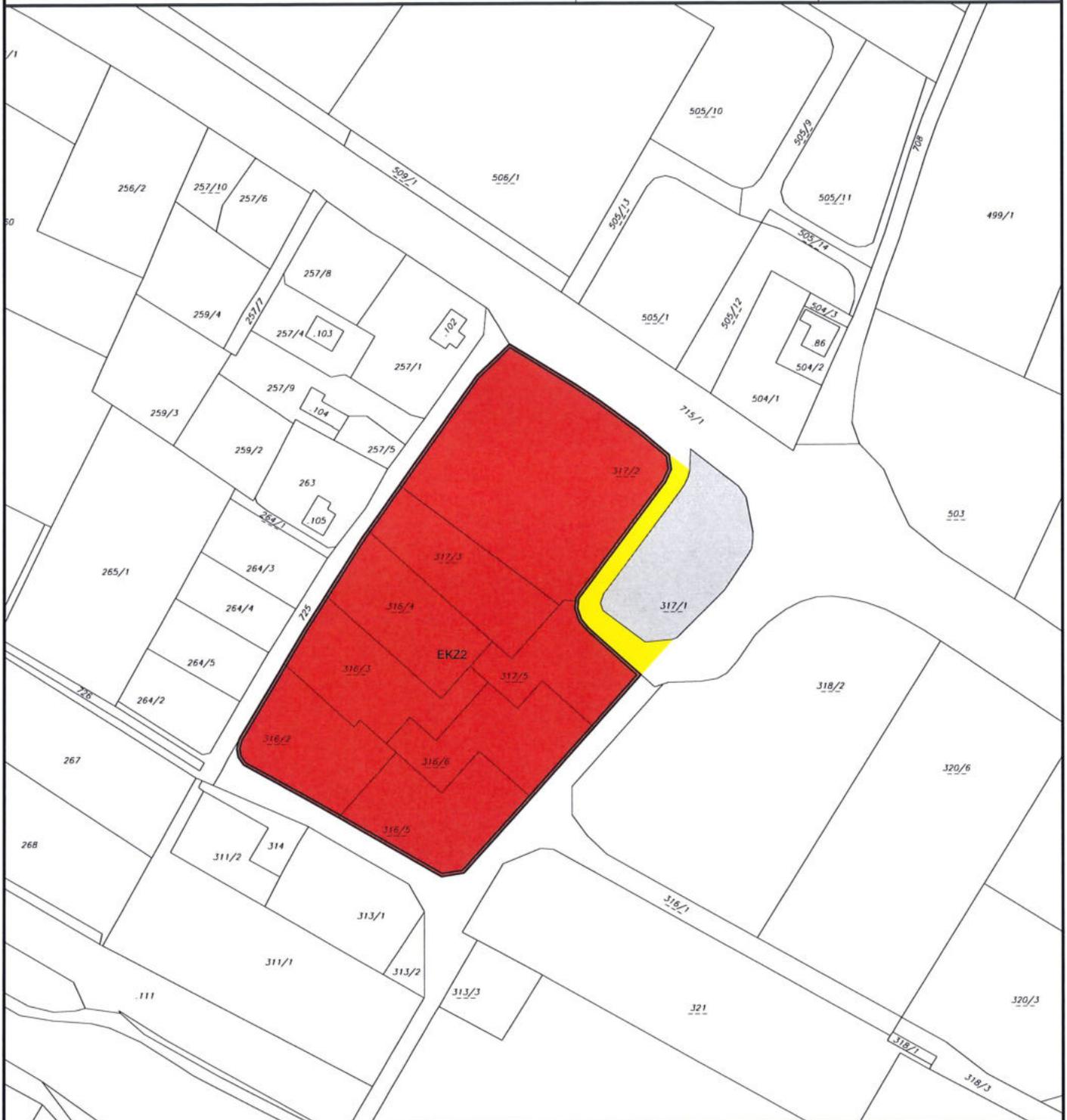


Lagler, Wurzer & Knappinger
Ziviltechniker GmbH

Art des Planes: Flächenwidmung Planung

Maßstab: 1:2.000

Stand: 08.05.2020



Legende:

-  EKZ2 Bauland - Geschäftsgebiet - Sonderwidmung - Einkaufszentrum der Kategorie II
-  Bauland - Gewerbegebiet
-  Verkehrsflächen - allgemeine Verkehrsfläche



Anlage 1
Blatt 3/7

Stadtgemeinde
Spittal an der Drau

Europastraße 8, 9524 Villach
Telefon: 04242 23323
E-Mail: office@l-w-k.at
www.l-w-k.at



Art des Planes: Lageplan zum Umwidmungsantrag

VPG-Nummer: 9a/2020

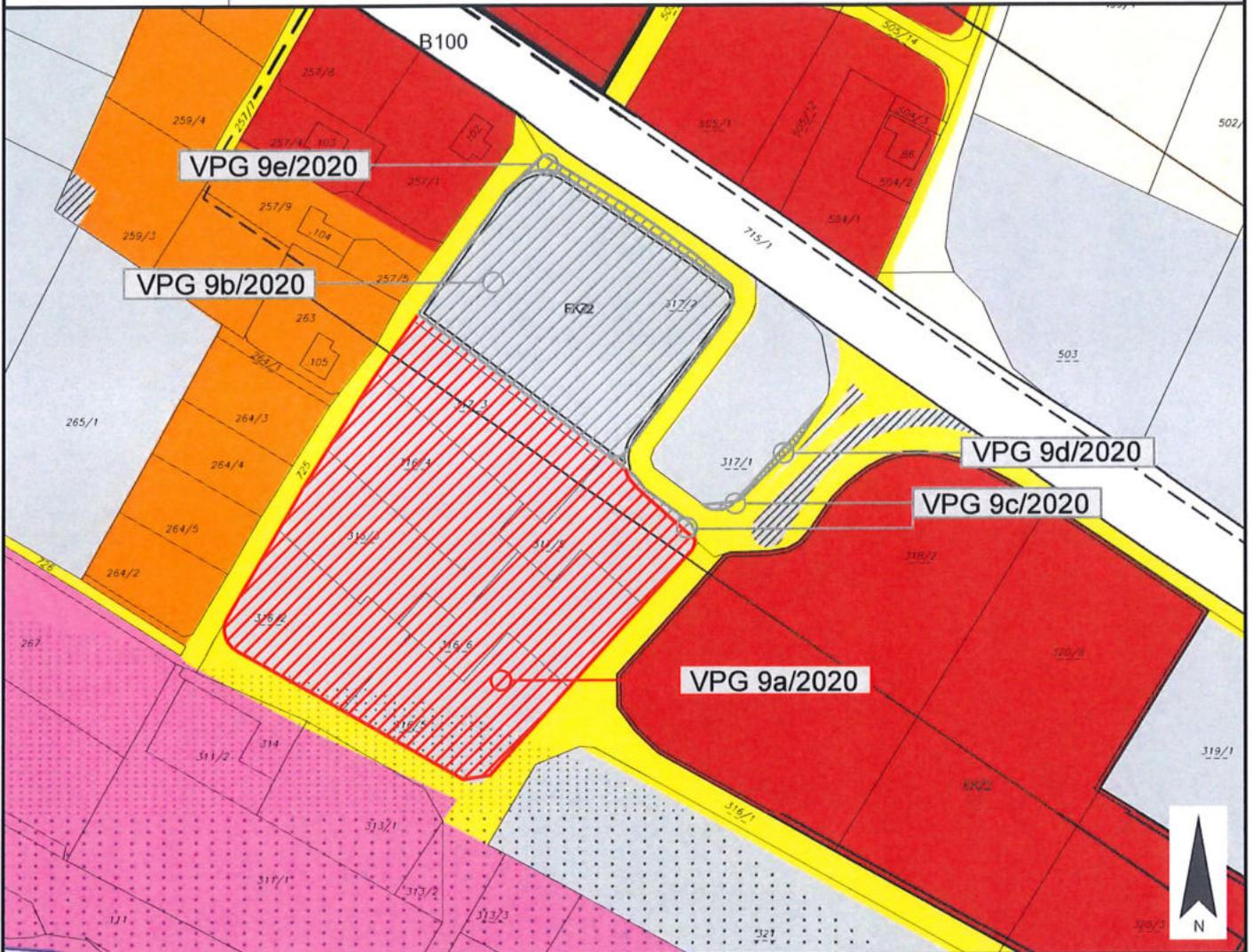
Stand: 08.05.2020

Ergänzende
Informationen:

Grundstück Nr.: Teilfläche: 317/2 (ca. 166 m²)
Vollflächen: 317/3, 316/4, 316/3, 316/2, 316/5, 316/6, 317/5

Katastralgemeinde: Edling (73404)

Maßstab: 1:2.000



Widmungsänderung von: Bauland - Gewerbegebiet

Widmungsänderung in: Bauland - Geschäftsgebiet- Sonderwidmung -
Einkaufszentrum der Kategorie II

Flächenausmaß beschlossen: ca. 10.657 m²

Kundmachung: vom 08.09.2021 bis 06.10.2021

Gemeinderatsbeschluss in der

Sitzung vom: 17.11.2021

Zahl: 01/0100/2021/Mag.Hu/Vo.

Genehmigungsvermerk:

Anlage 1
Blatt 4/7

Stadtgemeinde
Spittal an der Drau

Europastraße 8, 9524 Villach
Telefon: 04242 23323
E-Mail: office@l-w-k.at
www.l-w-k.at



Art des Planes: Lageplan zum Umwidmungsantrag

VPG-Nummer: 9b/2020

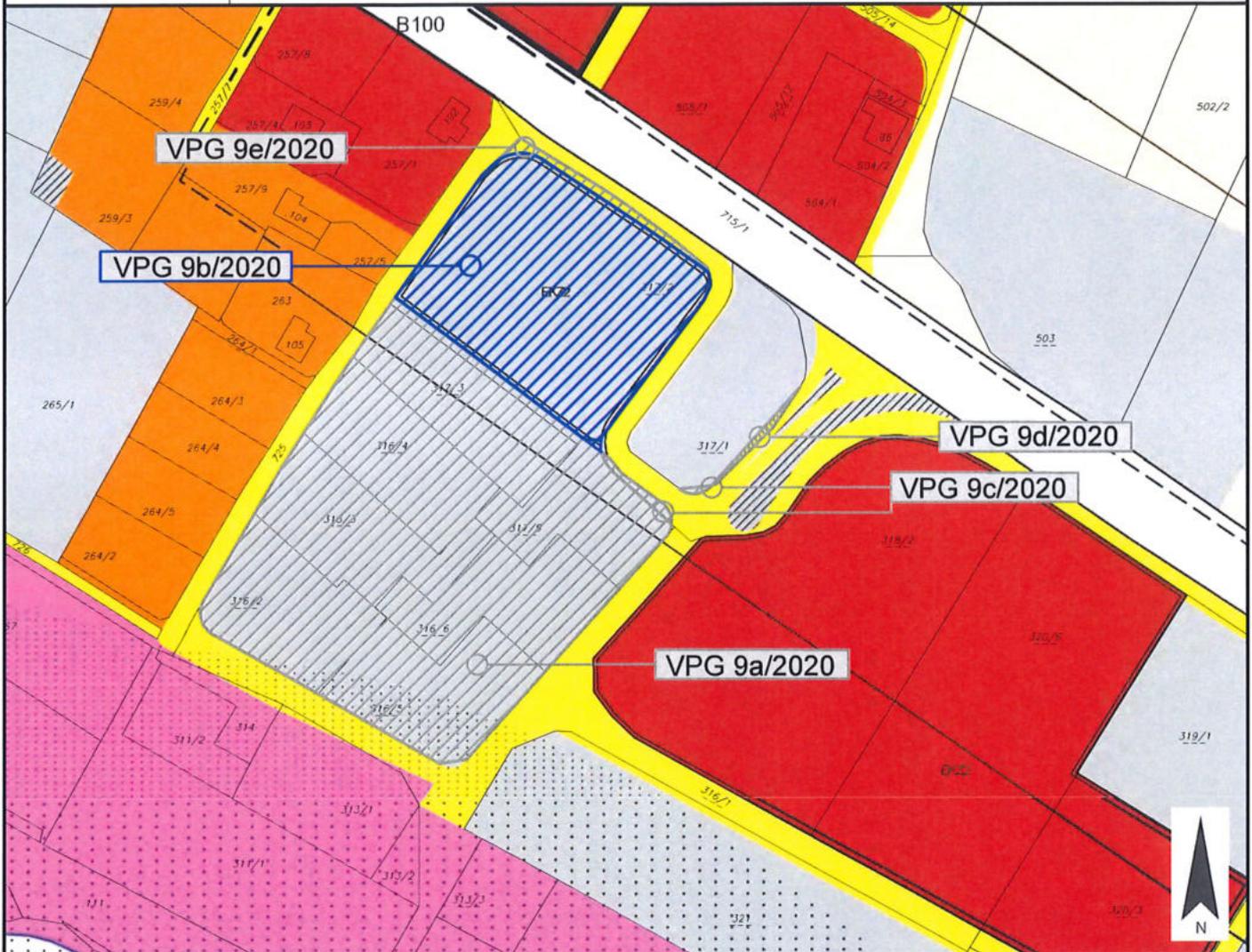
Stand: 08.05.2020

Ergänzende
Informationen:

Grundstück Nr.: Teilflächen: 317/2 (ca. 4.485 m²), 317/5 (ca. 8 m²)

Katastralgemeinde: Edling (73404)

Maßstab: 1:2.000



Widmungsänderung von:

Bauland - Gewerbegebiet- Sonderwidmung -
Einkaufszentrum der Kategorie II

Widmungsänderung in:

Bauland - Geschäftsgebiet- Sonderwidmung -
Einkaufszentrum der Kategorie II

Flächenausmaß beschlossen:

ca. 4.493 m²

Kundmachung:

vom 08.09.2021

bis 06.10.2021

Gemeinderatsbeschluss in der

Sitzung vom: 17.11.2021

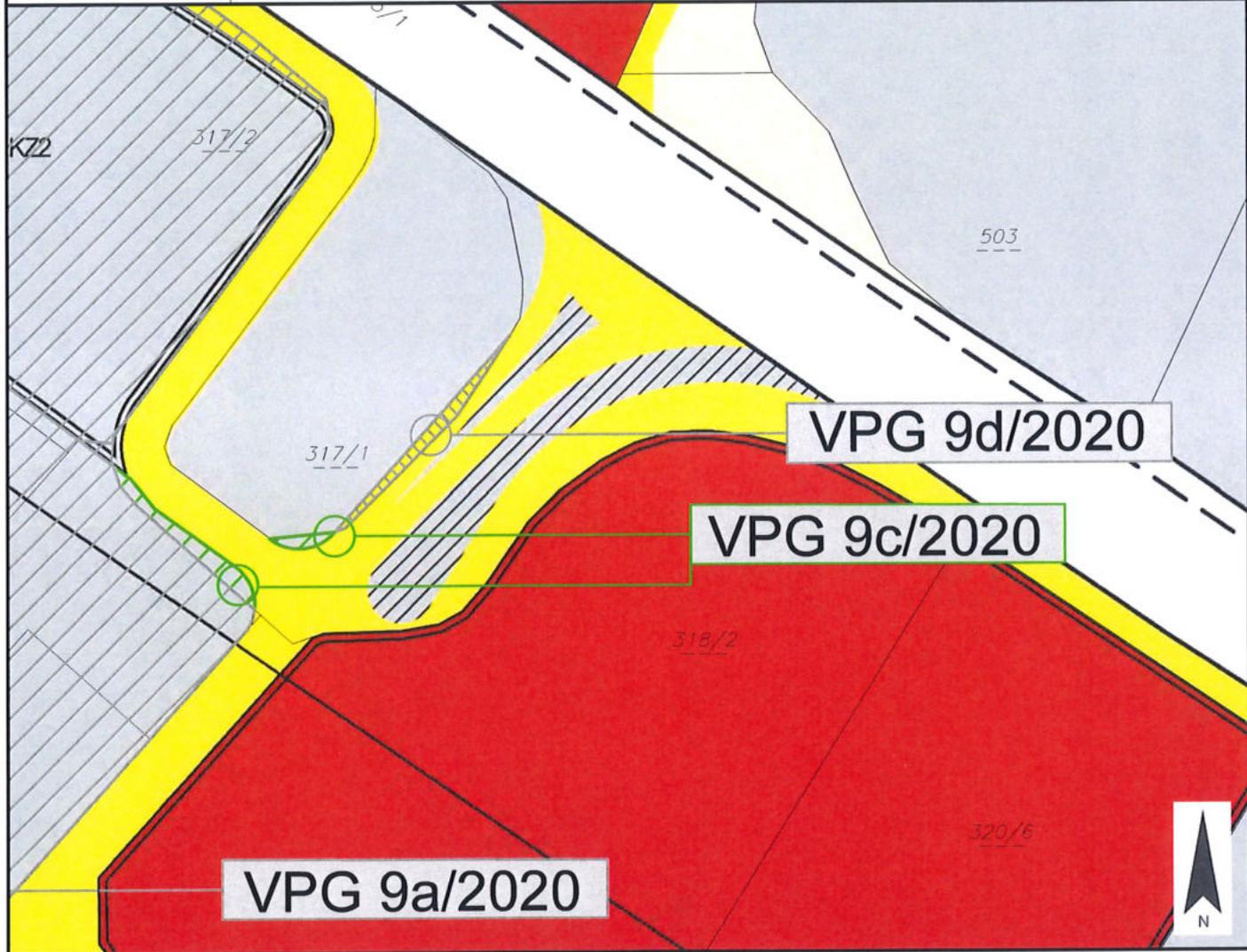
Zahl: 01/0100/2021/Mag.Hu/Vo.

Genehmigungsvermerk:

| | | | |
|-----------------------|--------------------------------------|---|--|
| Anlage 1 Blatt 5/7 | Stadtgemeinde Spittal an der Drau | Europastraße 8, 9524 Villach Telefon: 04242 23323 E-Mail: office@l-w-k.at www.l-w-k.at |  LWK Lagler, Wurzer & Knappinger Ziviltechniker GmbH |
|-----------------------|--------------------------------------|---|--|

| | | | |
|-----------------|-------------------------------|---------------------|-------------------|
| Art des Planes: | Lageplan zum Umwidmungsantrag | VPG-Nummer: 9c/2020 | Stand: 08.05.2020 |
|-----------------|-------------------------------|---------------------|-------------------|

| | |
|------------------------------|---|
| Ergänzende Informationen: | Grundstück Nr.: Teilflächen 715/1 (ca. 70 m ²) |
| | Katastralgemeinde: Edling (73404) |
| | Maßstab: 1:1.000 |

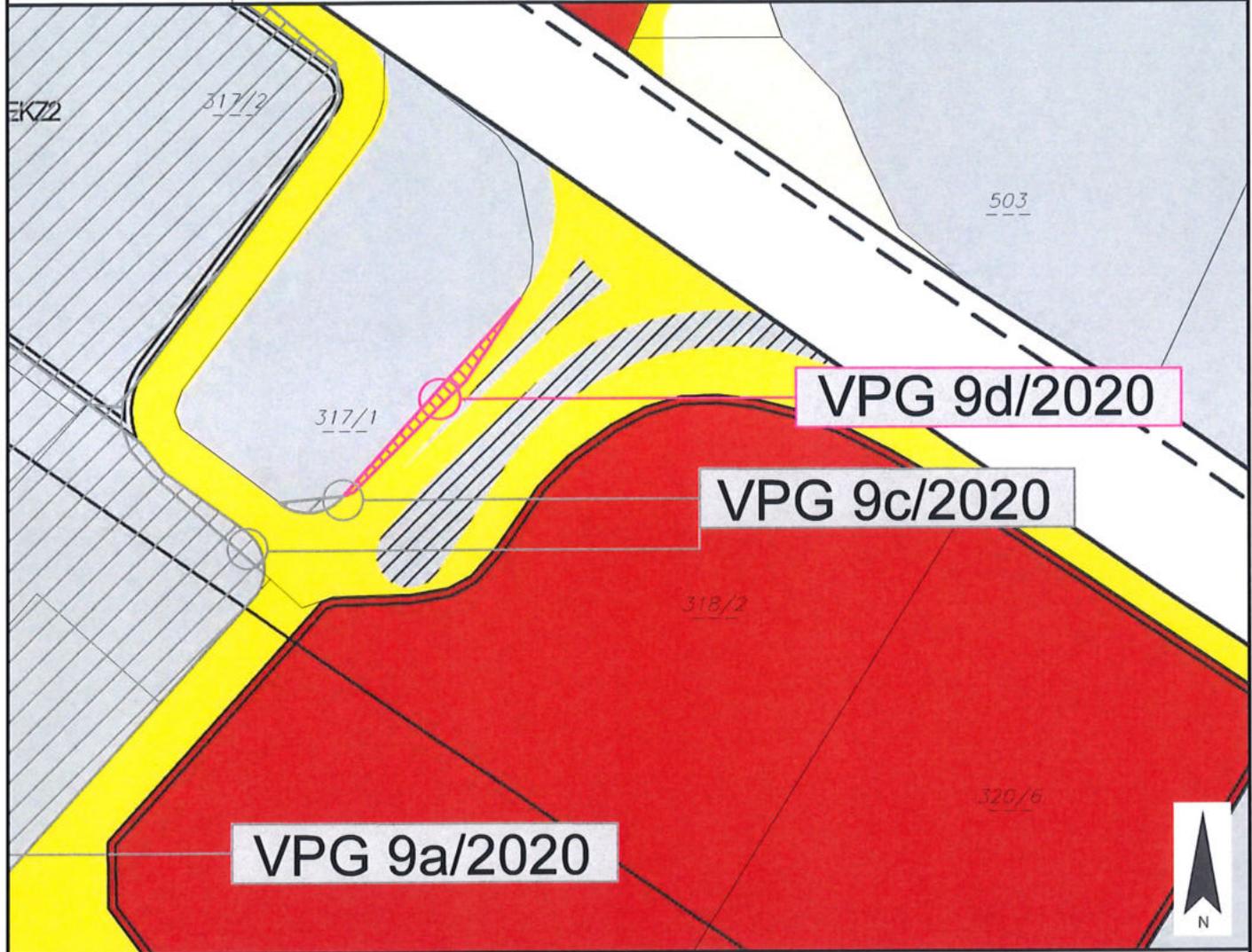


| | | |
|--|---|----------------|
| Widmungsänderung von: | Bauland - Gewerbegebiet | |
| Widmungsänderung in: | Verkehrsflächen - allgemeine Verkehrsfläche | |
| Flächenausmaß beschlossen: | ca. 70 m ² | |
| Kundmachung: | vom 08.09.2021 | bis 06.10.2021 |
| Gemeinderatsbeschluss in der Sitzung vom: 17.11.2021 Zahl: 01/0100/2021/Mag.Hu/Vo. | Genehmigungsvermerk: | |

| | | | |
|-----------------------|--------------------------------------|---|---|
| Anlage 1 Blatt 6/7 | Stadtgemeinde Spittal an der Drau | Europastraße 8, 9524 Villach Telefon: 04242 23323 E-Mail: office@l-w-k.at www.l-w-k.at |  Lagler, Wurrer & Knappinger Ziviltechniker GmbH |
|-----------------------|--------------------------------------|---|---|

| | | | |
|-----------------|-------------------------------|---------------------|-------------------|
| Art des Planes: | Lageplan zum Umwidmungsantrag | VPG-Nummer: 9d/2020 | Stand: 08.05.2020 |
|-----------------|-------------------------------|---------------------|-------------------|

| | |
|------------------------------|---|
| Ergänzende Informationen: | Grundstück Nr.: Teilflächen 317/1 (ca. 49 m ²) |
| | Katastralgemeinde: Edling (73404) |
| | Maßstab: 1:1.000 |



| | | |
|--|---|----------------|
| Widmungsänderung von: | Verkehrsflächen - allgemeine Verkehrsfläche | |
| Widmungsänderung in: | Bauland - Gewerbegebiet | |
| Flächenausmaß beschlossen: | ca. 49 m ² | |
| Kundmachung: | vom 08.09.2021 | bis 06.10.2021 |
| Gemeinderatsbeschluss in der Sitzung vom: 17.11.2021 Zahl: 01/0100/2021/Mag.Hu/Vo. | Genehmigungsvermerk: | |

Anlage 1
Blatt 7/7

Stadtgemeinde
Spittal an der Drau

Europastraße 8, 9524 Villach
Telefon: 04242 23323
E-Mail: office@l-w-k.at
www.l-w-k.at



Art des Planes: Lageplan zum Umwidmungsantrag

VPG-Nummer: 9e/2020

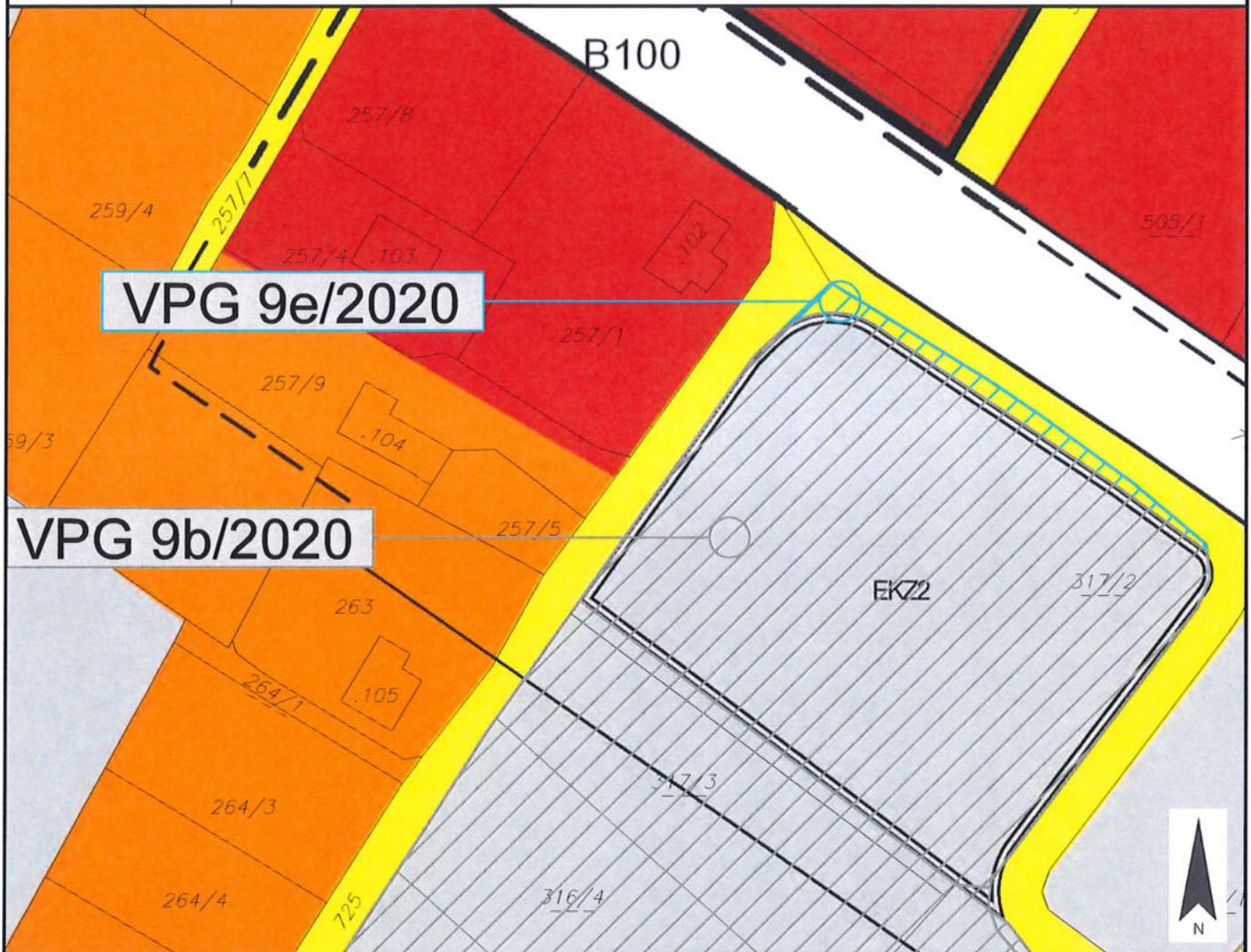
Stand: 08.05.2020

Ergänzende
Informationen:

Grundstück Nr.: Teilfläche 317/2 (ca. 158 m²)

Katastralgemeinde: Edling (73404)

Maßstab: 1:1.000



Widmungsänderung von: Verkehrsflächen - allgemeine Verkehrsfläche

Widmungsänderung in: Bauland - Geschäftsgebiet- Sonderwidmung
- Einkaufszentrum der Kategorie II

Flächenausmaß beschlossen: ca. 158 m²

Kundmachung: vom 08.09.2021 bis 06.10.2021

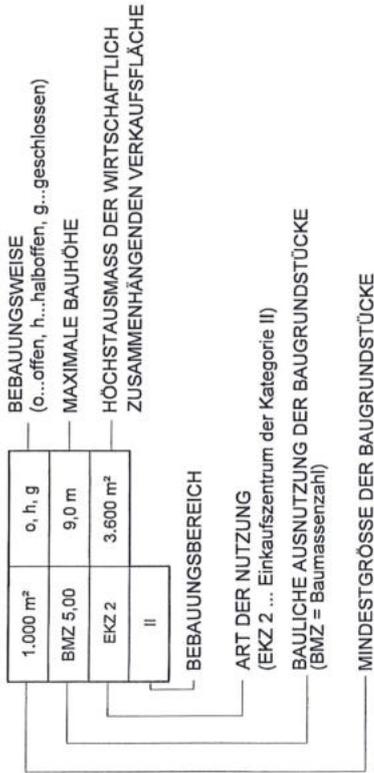
Gemeinderatsbeschluss in der

Sitzung vom: 17.11.2021

Zahl: 01/0100/2021/Mag.Hu.Vo.

Genehmigungsvermerk:

LEGENDE



- ○ ○ GRENZE DES PLANUNGSRAUMES
- · - · - BAULINIE
- GRUNDSTÜCKSGRENZE LAUT KATASTER
- ● — GRENZE ZWISCHEN UNTERSCHIEDLICHEN BEBAUUNGSBEDINGUNGEN
- - - BEGRENZUNG DES BAUGRUNDSTÜCKES
- STRASSE BEGRENZUNG VON STRASSEN
- P PRIVATE VERKEHRERSCHLIESSUNG (P...Parkplatz)

VERMERK DES GEMEINDERATES:

Beschluss des Gemeinderates der Stadtgemeinde Spittal an der Drau vom 17.11.2021, Zl.: 01/0100/2021/Mag.Hu./Vo.

VERMERK ÜBER DAS INKRAFTTRETEN:

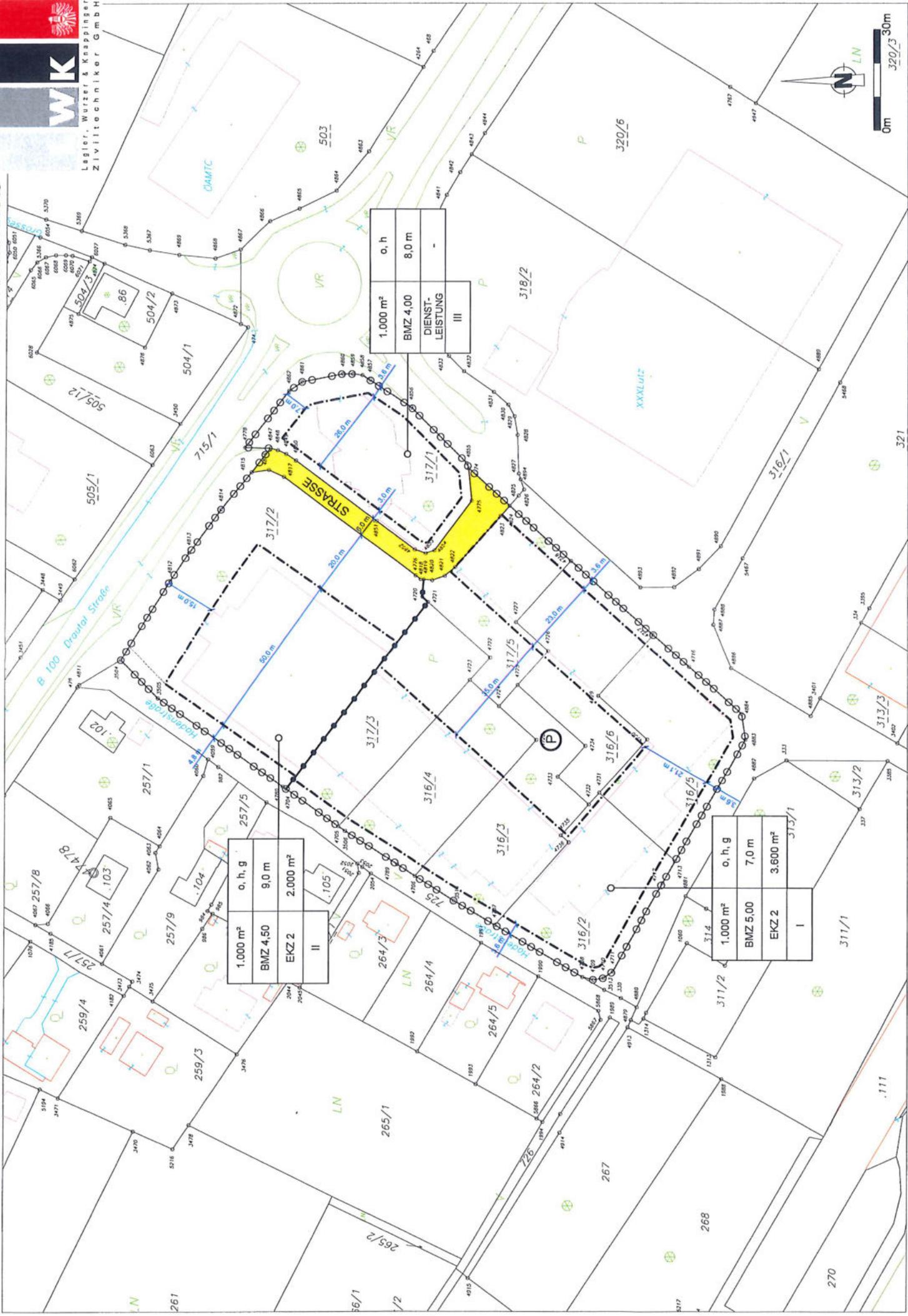
PLANER:



| | |
|--|---|
| Raump lanung und -ordnung, Geographie, Landschafts- planung und -pflege A-9524 Villach Europastraße 8 Telefon: +43 4242 23323 e-mail: office@i-wk.at www.i-wk.at | Dipl. Ing. G. LAGLER Mag. H. WÜRZER Dipl. Ing. J. KNAPPINGER Dipl. Ing. A. MAITISCH Dipl. Ing. D. SCHALLER B. GRITZNER M. JUSTA |
| | Plan Nr.: 0635-0345 Maßstab: 1:1.000 Gezeichnet: DI MAITISCH Bezeichnung: ANLAGE 2 Quelle: EIGENE ERHEBUNG Stand: 08.05.2020 |
| Stadtgemeinde SPITAL AN DER DRAU | Projekt FACHMARKTZENTRUM TAUERNPARK |
| Plan RECHTSPLAN | Änderungshweis: 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 |



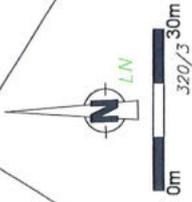
Leglor, Wutzer & Knapplinger
Zivilttechniker GmbH



| | |
|----------------------|----------------------|
| 1.000 m ² | o, h, g |
| BMZ 4,50 | 9,0 m |
| EKZ 2 | 2.000 m ² |
| II | |

| | |
|----------------------|-------|
| 1.000 m ² | o, h |
| BMZ 4,00 | 8,0 m |
| DIENST-LEISTUNG | |
| III | |

| | |
|----------------------|----------------------|
| 1.000 m ² | o, h, g |
| BMZ 5,00 | 7,0 m |
| EKZ 2 | 3.600 m ² |
| I | |



ERLÄUTERUNGSBERICHT

1 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Die rechtliche Grundlage der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung findet sich in den §§ 31a und 31b des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995 (K-GplG 1995) LGBl. Nr. 23/1995, in der Fassung des Gesetzes LGBl. Nr. 71/2018.

§ 31a Abs 1a lit a

„Der Gemeinderat hat mit Verordnung für die Festlegung einer Sonderwidmung für ein Einkaufszentrum (§ 8 Abs 8) eine integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung nach Maßgabe der Bestimmungen dieses Abschnittes durchzuführen.“

§ 31a Abs 2

„Im Rahmen der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung sind in einem Verfahren sowohl die Flächenwidmungen der betroffenen Grundflächen als auch die Bebauungsbedingungen für jene Bauvorhaben festzulegen, die auf diesen Grundflächen ausgeführt werden sollen. Die Flächenwidmungen dürfen nur im Einklang mit den Bestimmungen des I. Abschnittes des K-GplG 1995, die Bebauungsbedingungen dürfen nur im Einklang mit den Bestimmungen des II. Abschnittes des K-GplG 1995 festgelegt werden.“

1.1 FLÄCHENWIDMUNGSPLANUNG

Im I. Abschnitt des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995 wird die Flächenwidmungsplanung geregelt, wobei unter Bedachtnahme auf das Örtliche Entwicklungskonzept die voraussehbaren wirtschaftlichen, sozialen, ökologischen und kulturellen Erfordernisse in der Gemeinde, die Auswirkungen auf das Landschaftsbild und das Ortsbild sowie die Erfordernisse einer zeitgemäßen landwirtschaftlichen Betriebsführung zu beachten sind.

In der Anlage 1 sind der derzeitige Widmungsbestand, die Widmungsänderungen sowie der Flächenwidmungsplanentwurf dargestellt.

1.2 BEBAUUNGSPLANUNG

Im II. Abschnitt des K-GplG 1995 werden die Bebauungsbedingungen normiert.

Sie sind den Erfordernissen des Landschafts- und Ortsbildes anzupassen und sind dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit entsprechend den örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Gemäß § 25 Abs 1 und Abs 2 lit a bis c sind eine Reihe von Bestimmungen obligatorisch aufzunehmen. Es sind dies die Mindestgröße der Baugrundstücke, die Begrenzung der Baugrundstücke und deren bauliche Ausnutzung, die Bauungsweise, die Baulinie, die Geschoßanzahl oder die Bauhöhe sowie das Ausmaß und der Verlauf der Verkehrsflächen.

Je nach den örtlichen Erfordernissen dürfen noch weitere Einzelheiten festgelegt werden, wie der Verlauf der Verkehrsflächen, die Begrenzung der Baugrundstücke, die Höhe der Erdgeschoßfußbodenoberkante für Wohnungen, Geschäftsräume und dgl., die Grünanlagen, die Firstrichtung, die Dachform, die Dachfarbe, die Art der Verwendung und schließlich Vorkehrungen zur Erhaltung und Gestaltung charakteristischer Stadt- und Ortskerne.

1.3 VERFAHREN

Für das Verfahren der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung gelten die Verfahrensvorschriften für die Erlassung und Änderung von Flächenwidmungsplänen (§§ 13 und 15, K-GplG 1995) sinngemäß mit der Maßgabe, dass sowohl die Festlegung von Flächenwidmungen als auch von Bebauungsbedingungen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Genehmigung der Landesregierung bedürfen. Die Genehmigung ist zu versagen, wenn Gründe nach § 13 Abs. 7 zweiter Satz oder nach § 26 Abs. 4 vorliegen.

Für die Kundmachung von Verordnungen, mit denen integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanungen durchgeführt werden, gelten § 14 und § 26 Abs. 5 bis 7.

Demnach ist der Entwurf der Verordnung durch vier Wochen im Gemeindeamt zur allgemeinen Einsicht aufzulegen. Die Auflage ist durch Kundmachung bekanntzugeben. Die während der Auflagefrist beim Gemeindeamt gegen den Entwurf schriftlich eingebrachten Einwendungen sind vom Gemeinderat bei der Beratung in Erwägung zu ziehen.

2 BESTANDSERHEBUNG

Der Planungsraum liegt am südöstlichen Stadtrand der Bezirksstadt Spittal an der Drau. Die Erschließung erfolgt über die angrenzende B100 Drautalstraße

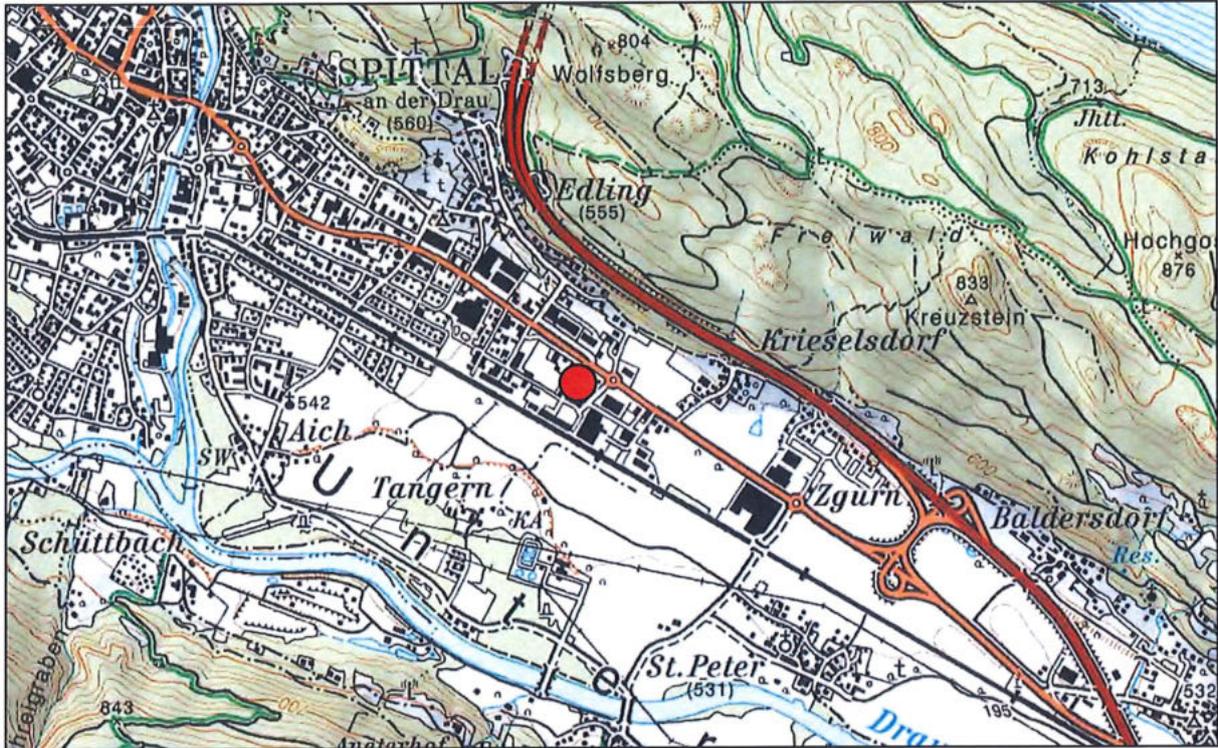


Abbildung 1: Planungsraum im kommunalen Kontext (Quelle: KAGIS)

2.1 BEBAUUNGSBEREICHE

Der Planungsraum ist in 3 Bebauungsbereiche unterteilt. Im ersten Bereich befindet sich ein Fachmarktzentrum, dessen Geschäftsflächen folgenden Handelssparten angehören:

- Bekleidung und Schuhe
- Heimtextilien
- Tiernahrung
- Handel mit Papier- und Spielwarenhandel

Zudem befinden sich im Fachmarktzentrum auch Räumlichkeiten für Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe. Lebensmittel werden in keinem Verkaufslokal zum überwiegenden Teil geführt.

Im nördlichen Teil der Handelsagglomeration (Bebauungsbereich 2) ist ein Sportartikelhändler eingemietet. Im Bebauungsbereich 3 befindet sich eine Tankstelle.

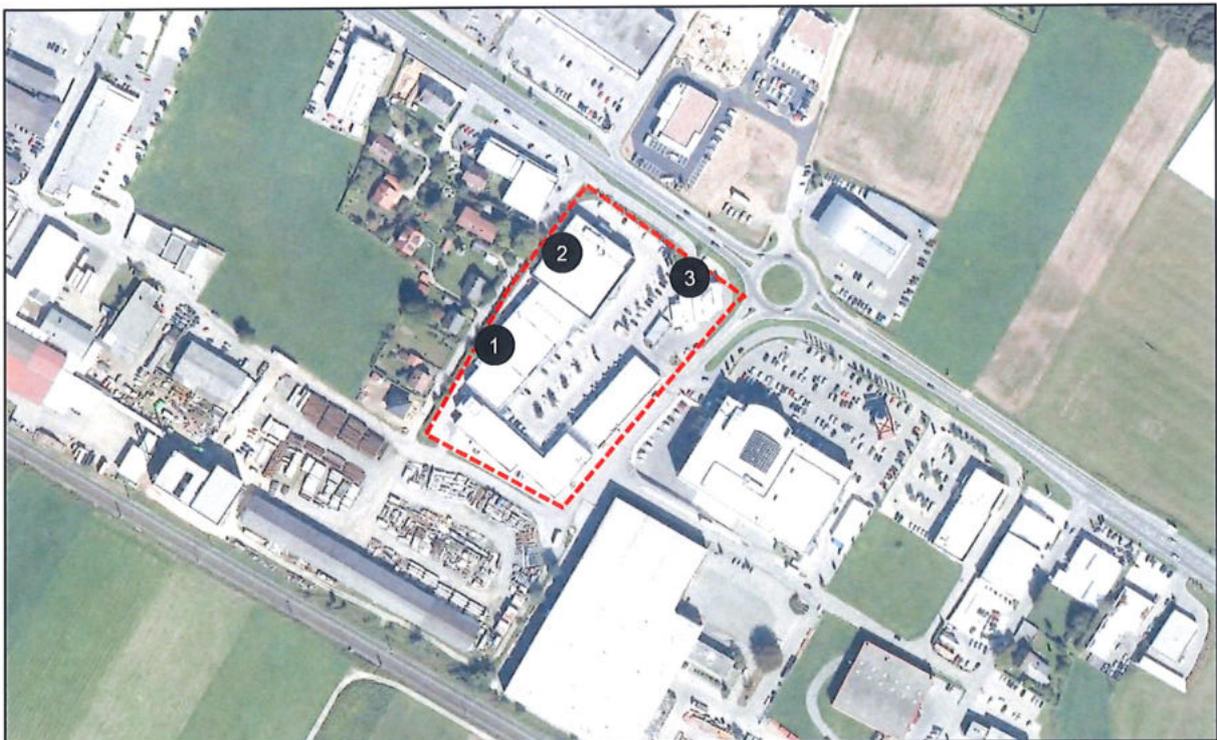


Abbildung 2: Planungsraum am Luftbild (Quelle: KAGIS)

2.2 ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

Der Planungsraum liegt innerhalb der im Örtlichen Entwicklungskonzept festgelegten Siedlungsgrenzen. Als Planungsziel wird die Beibehaltung der bestehenden Siedlungsgrenzen festgelegt. Für den westlich angrenzenden Wohnsiedlungssplitter wird die langfristige Umstrukturierung in das Gewerbegebiet als Zielsetzung beschrieben.



Abbildung 3: Auszug aus dem Örtlichen Entwicklungskonzept (Quelle: KAGIS)

Der Stadtteil Edling wird im Örtlichen Entwicklungskonzept als Ortschaft mit zentralörtlicher Teilfunktion und als Vorrangstandort für öffentliche und Gemeinbedarfseinrichtungen, Handels-/Kleingewerbe- und Wohnfunktion angesehen.

Zur Erhaltung bzw. Verbesserung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen des Fach- und Spezialhandels im Stadtzentrum hat man sich darauf festgelegt, dass „EKZ-2-Widmungen nur im eingeschränkten Edinger Bereich“ stattfinden sollen.

Im Örtlichen Entwicklungskonzept wurde zudem ein Entwicklungsgebiet für EKZ-2-Bauvorhaben außerhalb des Stadtkerngebietes festgelegt. Hier ist die Ansiedlung von Einkaufszentren der Kategorie 2 möglich wobei die Verkaufsfläche eines einzelnen Geschäfts mit zentrenrelevantem Sortiment auf 2.000 m² begrenzt ist.

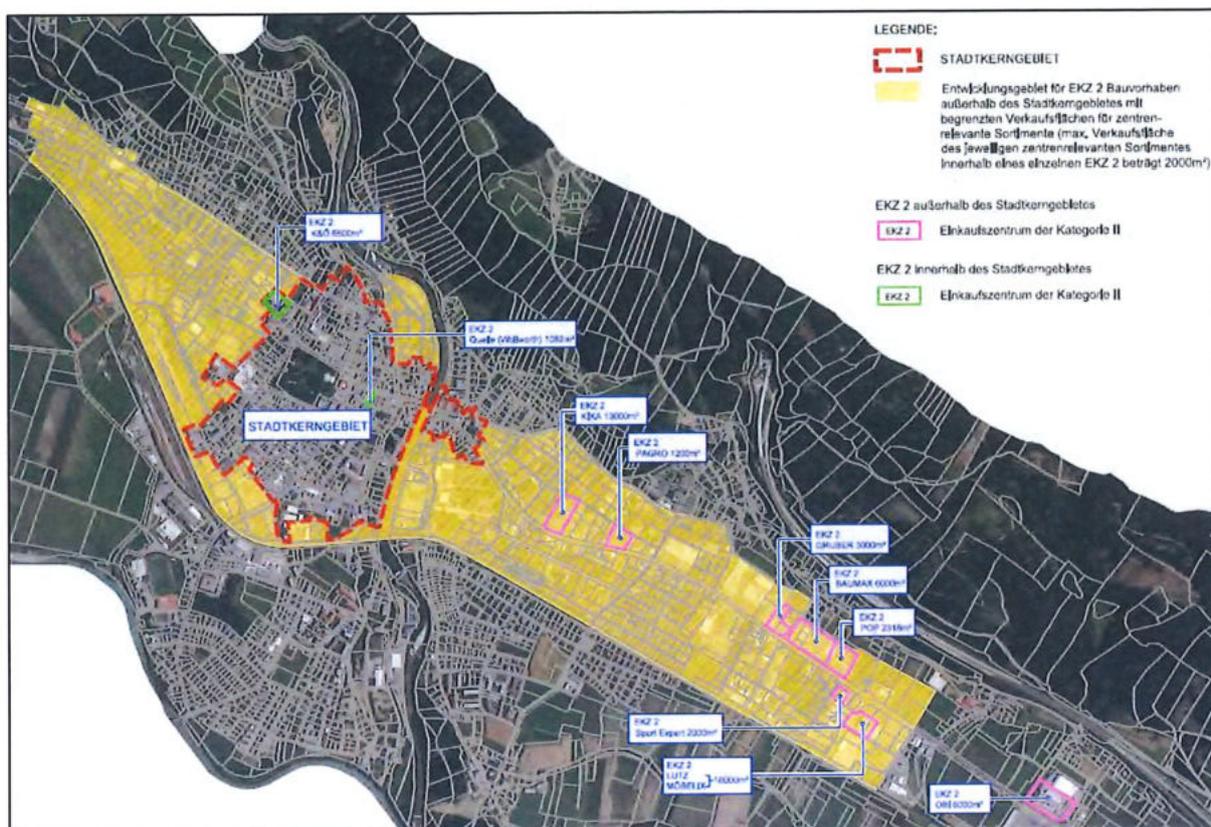


Abbildung 4: EKZ-2-Übersichtsplan (Quelle: Örtliches Entwicklungskonzept)

2.3 FLÄCHENWIDMUNGSPLAN

Die gegenständlichen Flächen sind im aktuell gültigen Flächenwidmungsplan mit mehreren Widmungen versehen. Der überwiegende Teil ist als „Bauland – Gewerbegebiet“ gewidmet. Die Parzelle 317/2 weist als Zusatz dazu die Sonderwidmung „Einkaufszentrum der Kategorie 2“ auf. Die zwischen den Bebauungsbereichen befindliche Aufschließungsstraße (Villacher Straße) ist als Verkehrsfläche gewidmet. Im südlichen Abschnitt ist der Emissionsbereich der ÖBB ersichtlich gemacht.

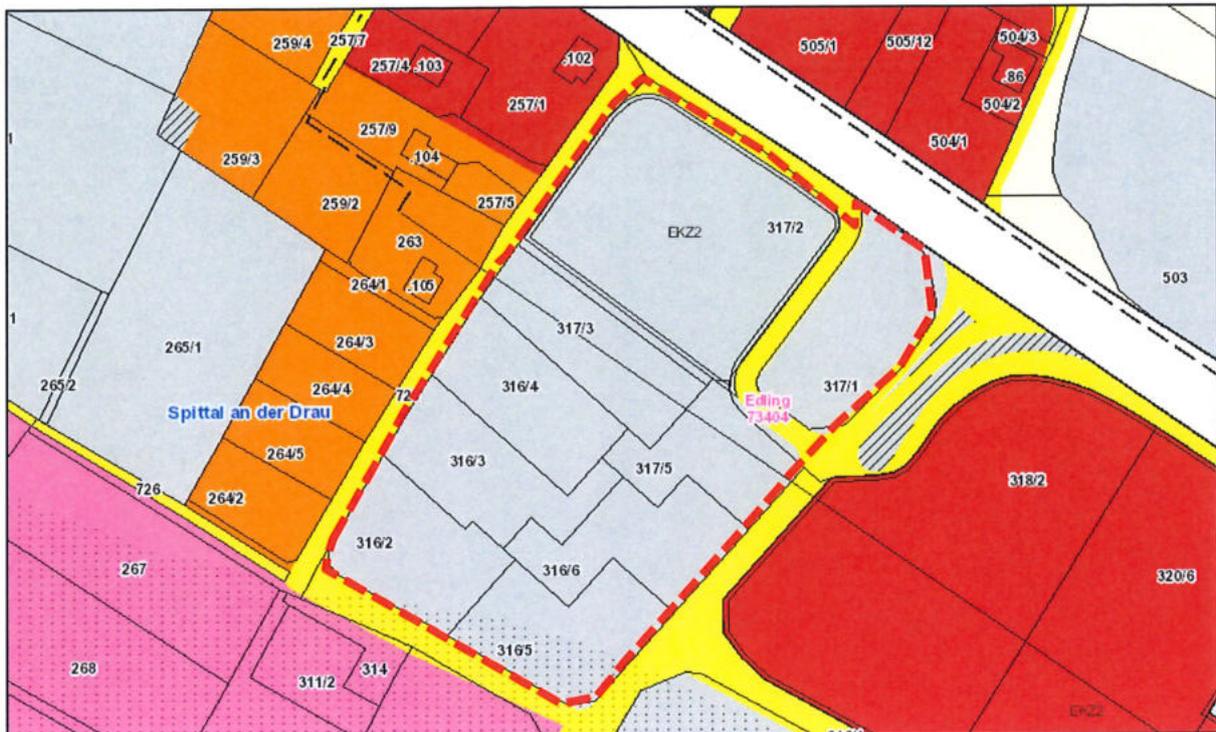


Abbildung 3: Auszug aus dem Flächenwidmungsplan (Quelle: KAGIS)

Direkt an den Planungsraum anliegend befinden sich Verkehrsflächen. Südöstlich angrenzend (Bereich XXXLutz) ist ein großes Areal mit der Widmung „Bauland – Geschäftsgebiet – Sonderwidmung – Einkaufszentrum der Kategorie 2“ versehen. Nördlich, abseits der B100 schließt „Bauland – Geschäftsgebiet“ an, westlich ist ein Teilbereich als „Bauland – Wohngebiet“ gewidmet. Die südlich angrenzenden Parzellen sind als „Bauland – Industriegebiet“ verzeichnet.

3 BEBAUUNGSKONZEPT

Am Planungsraum befindet sich ein Fachmarktzentrum und eine Tankstelle. Aufgrund eines formalrechtlichen Fehlers besteht nun die Situation, dass sich die Handelsagglomeration nicht innerhalb von „Bauland – Geschäftsgebiet“ sondern im Gewerbegebiet befindet. Die gegenständliche integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung hat nun zum Ziel entsprechend der baubewilligten Nutzung die Widmung richtigzustellen, denn laut K-GplG 1995 § 8 Abs 8c dürfen Sonderwidmungen für Einkaufszentren nur in Dorfgebieten, Wohngebieten, Kurgemeinden und Geschäftsgebieten festgelegt werden. Zudem soll nun ein Höchstmaß der zulässigen wirtschaftlich zusammenhängenden Verkaufsfläche festgelegt werden.

Im Bebauungsbereich I schlüsseln sich die Verkaufsflächen derzeit folgend auf:

| | | |
|---------------|-------------------------------|-----------------------------|
| – Zgonc: | 511,12 m ² | Baumarkt |
| – Xela Mode: | 383,73 m ² | Bekleidung |
| – Apotheke: | 264,88 m ² | Apotheke |
| – Libro: | 541,19 m ² | Büroartikel und Schulbedarf |
| – Kik | 547,35 m ² | Bekleidung |
| – Mister*lady | 488,34 m ² | Bekleidung |
| – Takko: | 501,87 m ² | Bekleidung |
| – Tedy: | 342,97 m ² | Haushaltswaren |
| Gesamt | 3.581,45 m² | |

Der im Bebauungsbereich II befindliche Sportartikelhändler weist eine Verkaufsfläche von 2.000 m² auf. Im Bereich der restlichen Verkaufslöcher (Bebauungsbereich I) wird eine maximal wirtschaftlich zusammenhängende Verkaufsfläche von 3.600 m² festgelegt. Eine Ausweitung der Gesamtverkaufsfläche erfolgt durch die gegenständliche Verordnung nicht.

Die festgelegten Bebauungsbedingungen (Baumassenzahl, Bauhöhe, Baulinien usw.) entsprechen dem baubewilligten Bestand. Eine bauliche Erweiterung des FMZ ist nicht möglich.

Da die Handelsflächen bereits bestehen, kommt es zu keiner Verschiebung der Handels- und Zentrenstruktur.

4 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN FESTLEGUNGEN IN DER VERORDNUNG

In der Folge werden einzelne Punkte des Verordnungstextes erläutert:

- zu § 3:** Mit der beabsichtigten Umwidmung des Planungsraumes in „Bauland – Geschäftsgebiet – Sonderwidmung – Einkaufszentrum der Kategorie 2“ wird eine homogener zusammenhängender Geschäftswidmungsbereich geschaffen, der auch der tatsächlichen Bestandsnutzung entspricht. Ein Widerspruch zum den Zielsetzungen des Örtlichen Entwicklungskonzept ist nicht gegeben.
- zu § 4:** Die Angabe der Mindestgrundstücksgröße wird für den Fall einer abweichenden Grundstücksteilung angegeben.
- zu § 5:** Bauliche Ausnutzung (BMZ):
Die Baumassenzahl ist das Verhältnis der Bruttorauminhalte, der betroffenen Gebäude, über Terrain, geteilt durch die Grundstücksfläche. Die festgelegte BMZ spiegelt den Baubestand wider.
- zu § 7:** Anstatt der Geschoßanzahl wird eine Bauhöhe festgelegt, welche sich an der bestehenden Bebauungsstruktur orientiert.
- zu § 10:** Diese Bestimmung regeln die Festlegung der höchstzulässigen Verkaufsfläche, die Branchenstruktur sowie das maximale Verkaufsflächenausmaß für ein Geschäft mit zentrenrelevantem Warensortiment. Außerdem wird als Höchstausmaß eines einzelnen Shops im Bebauungsbereich I auf 1.200 m² Verkaufsfläche festgelegt.

Durch die Festlegung der Nutzung wird sichergestellt, dass der Verwendungszweck des Objektes nicht mit den wirtschaftlichen Nutzungsinteressen der Innenstadt im Widerspruch steht und die bestehenden genehmigten Nutzungen im Bestand gesichert sind.

| | |
|---|---|
|  | <p>Dieses Dokument wurde amtssigniert!</p> <p>Informationen unter http://www.spittal-drau.at/buergerservice-amtstafel/amtssignatur.html</p> |
| <p>Hinweis:</p> | <p>Dieses Dokument wurde amtssigniert. Auch ein Ausdruck dieses Dokumentes hat gemäß § 20 E-Government-Gesetz die Beweiskraft einer öffentlichen Urkunde.</p> |

Signatur aufgebracht von Elisabeth Koschitz, 12.07.2022 09:55:44

Stand: 23.11.2020