

Stadtgemeinde Spittal/Drau

Zahl: 01/011/2021

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Stadtgemeinde Spittal an der Drau
vom 22.12.2021, TOP 26, Zahl: 01/0100/2021, mit welcher der Stadtkern der
Stadtgemeinde Spittal an der Drau festgelegt wird.

Gemäß § 9a Abs. 1 des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995, LGBl. Nr. 23/1995, in der zuletzt geänderten Fassung des Gesetzes LGBl. Nr. 71/2018, wird verordnet:

§ 1

Das in der Anlage dieser Verordnung zeichnerisch dargestellte innerstädtische Gebiet der Stadtgemeinde Spittal an der Drau wird als Stadtkern festgelegt.

§ 2

Diese Verordnung tritt nach Genehmigung durch die Kärntner Landesregierung mit Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronischen Amtsblatt der Gemeinde in Kraft.

Der Bürgermeister

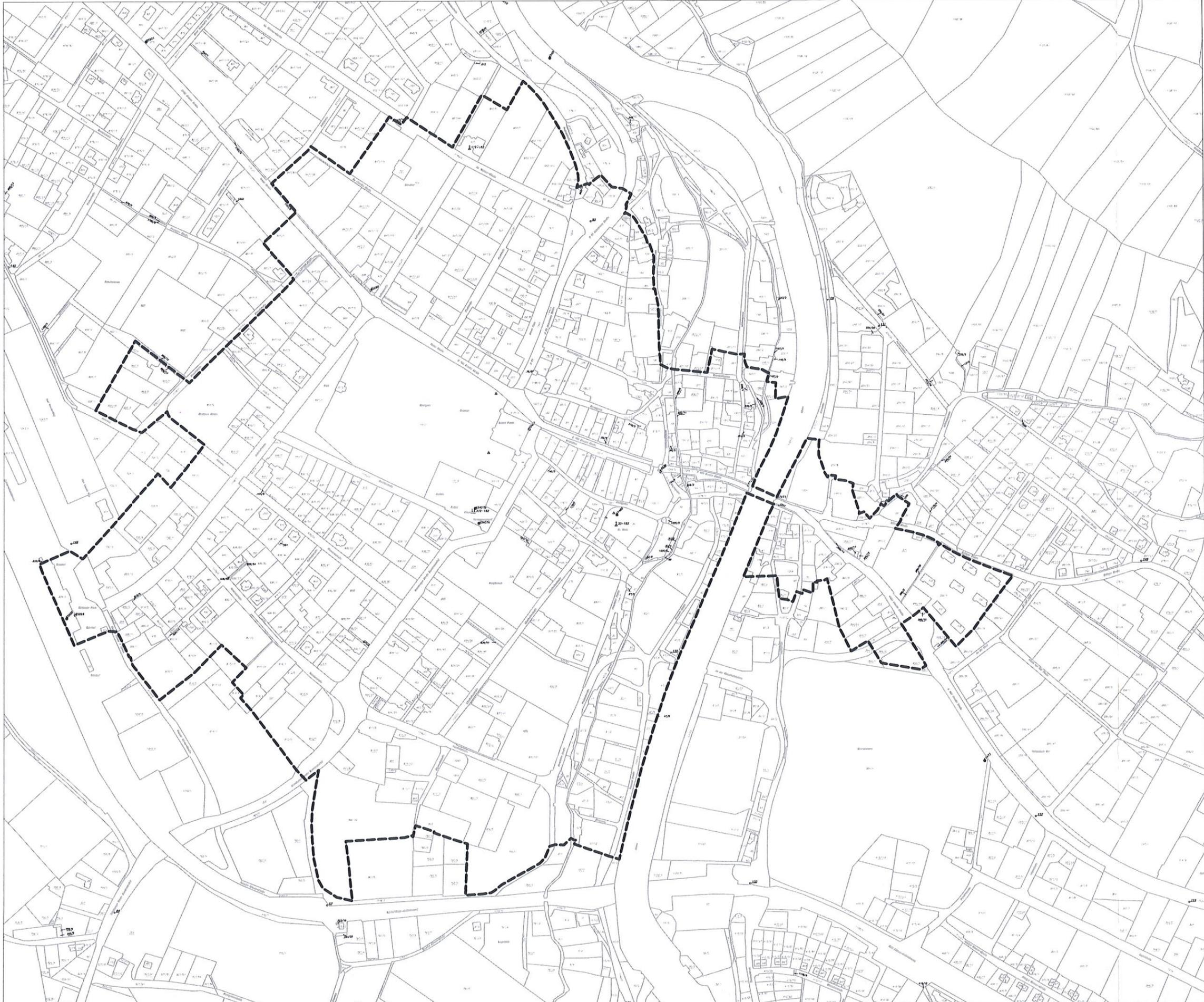
Gerhard P. Köfer



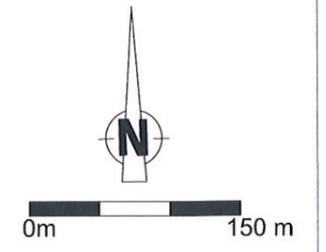
Angeschlagen am: 27.10.2021

Abgenommen am: 23.11.2021

Anlage: Lageplan Stadtkerngebiet 2021



----- Stadtkerngebiet 2021
gemäß §13 Abs 5 in
Verbindung mit §15 Abs 5 und
§9a des Kärntner
Gemeindeplanungsgesetzes
1995 idgF LGBl.Nr. 71/2018



ERLÄUTERUNGSBERICHT

INHALTSVERZEICHNIS

1	Aufgabenstellung	6
2	Der gesetzliche Rahmen	7
3	Methodik	9
3.1	Die wesentlichen Differenzierungs- und Unterscheidungsmerkmale	9
3.2	Lokalisierung des Ortsmittelpunktes	10
3.3	Aktuelle Nutzungsform.....	10
3.4	Städtebauliche und stadtgestalterische Situation.....	10
3.5	Äussere Begrenzung	11
4	Befund	12
4.1	Bestimmung des historisch gewachsenen Mittelpunktes	12
4.1.1	Stadtgeschichte.....	12
4.1.2	Historische Ansicht der Stadt	13
4.2	Nutzungsstruktur im Umfeld des Zentrums.....	14
4.2.1	Die Geschäftsnutzung im Stadtzentrum.....	15
4.2.2	Öffentliche Gebäude im Stadtzentrum	16
4.2.3	Der öffentliche Verkehr in der Innenstadt.....	17
4.3	Die städtebaulichen Gegebenheiten im Umfeld des Zentrums	18
4.4	Fussläufige Erreichbarkeit	20
4.5	Bestimmung der äusseren Grenze des Stadtkernes.....	21
4.6	Geplante Erweiterungsfläche	22
4.7	Projektplanung	22
4.7.1	Flächenwidmung	25
4.7.2	Verkaufsflächen	26
5	Gutachten	27
6	Resümee	28

1 AUFGABENSTELLUNG

Ein Grundproblem in der Raumplanung ist der Umgang mit Einkaufszentren (EKZ). Die alten Regelungssysteme haben sich insofern als unbefriedigend erwiesen, als die Standortqualität von Orts- und Stadtkernen nicht in der Lage ist die infrastrukturellen (Kosten-)Vorteile eines EKZ-Standes auf der „grünen Wiese“ auszugleichen. Unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Bodenpreise und Errichtungskosten für Einkaufszentren in innerstädtischen Lagen einerseits und in peripheren Lagen andererseits führen diese wirtschaftlichen Rahmenbedingungen dazu, dass in immer stärker werdendem Ausmaß attraktive Geschäftsbereiche aus den Orts- und Stadtkernen in periphere Lagen abwandern.

Um die beschriebenen Problembereiche hinsichtlich des geltenden EKZ-Regimes in Kärnten besser bewältigen zu können, sieht das Kärntner Gemeindeplanungsgesetz (K-GplG 1995) die Begünstigung der Errichtung von Einkaufszentren in innerstädtischen Lagen vor. Denn in Orts- und Stadtkernen besteht keine Sonderwidmungserfordernis für Einkaufszentren in Ober- und Mittelzentren (im Sinne des Entwicklungsprogrammes „Versorgungsinfrastruktur“): Verkaufslöke des Einzelhandels nach § 8 Abs. 8 lit. a und lit. b K-GplG 1995 sollen dann nicht als Einkaufszentren im Sinne dieses Gesetzes gelten, wenn „sie in einem festgelegten Orts- oder Stadtkern (...) gelegen sind.“

Mit dem neuen Kärntner Raumordnungsgesetz 2021 (K-ROG 2021) wird diese Situation zusätzlich verstärkt. Zur Stärkung der typischen und gewachsenen innerörtlichen Strukturen dürfen unter Berücksichtigung der Zentrenhierarchie innerhalb des Gemeindegebietes weiterhin innerörtliche oder innerstädtische Gebiete als Orts- oder Stadtkerne festlegen. Neu ist dabei jedoch, dass Einkaufszentren ausschließlich innerhalb dieser Areale zulässig sind. Die Möglichkeit der EKZ-Sonderwidmung in der Peripherie entfällt komplett.

Mit der Verordnung des Gemeinderates vom 22.06.2004, Zahl: 31-0310/2004, hat die Stadtgemeinde Spittal an der Drau gemäß den Richtlinien der Kärntner Landesregierung erstmalig ein Stadtkerngebiet festgelegt, welches vom Amt der Kärntner Landesregierung mit Bescheid vom 28.09.2004, Zahl: 3Ro-113-1/34-2004 genehmigt wurde. Im Jahr 2009 wurde diese Abgrenzung erstmalig erweitert. Das Ziel der damaligen Erweiterung war es das bestehende Einkaufszentrum „Stadtparkcenter“, das wesentlich zur Stärkung der innerstädtischen Struktur beiträgt, eine sinnvolle Weiterentwicklung zu ermöglichen.

Mit der nunmehrigen Erweiterung des Stadtkerngebietes soll die Umsetzung des „Stadtquartier Gösser-Areal“ und die bewusste Mischung von Handel und Wohnen ermöglicht werden. Für das Projekt wurde im Jahr 2021 ein Realisierungswettbewerb durchgeführt. Durch die Lage des Bauareals und seines Ausmaßes wurde der Entwicklung des Quartiers in Bezug auf den Städtebau und der städteräumlichen Nutzung für die Stadt Spittal an der Drau von besonderer Bedeutung zugesprochen.

Das am 18.05.2021 vom Preisgericht beschlossene Siegerprojekt spiegelt die Zielsetzungen eines modernen Städtebaus wider. So wird hier ein neues Quartier geschaffen, das eine Wohnnutzung in den Obergeschoßen mit lebendigen und flexiblen Erdgeschoßzonen kombiniert. Bereits in der Auslobung wurde eine Handelsnutzung als Teil der Aufgabenstellung festgelegt: „Im Erdgeschoss sind die Handels-, Gewerbe-, Dienstleistungs- und Gastronomieflächen vorzusehen. Diese sollten wenn möglich im südwestlichen, bebaubaren Bereich angeordnet werden, damit diese zumindest noch zum Teil innerhalb der Kernzonenbegrenzung zu liegen kommen und gut von der Villacher Straße einsehbar sind. Eine zusammenhängende Geschäftsfläche circa mit den Ausmaßen 22/70m für einen Lebensmittelmarkt ist zu planen.“

Die nunmehrige Rechtsauffassung der Abteilung 3 - Rechtliche Raumordnung sieht die Parzelle A (AREAL I) als bauliche Einheit und daher die Notwendigkeit einer Sonderwidmung EKZ 1 als gegeben. Dass die Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes wie in der Auslobung dezidiert gefordert innerhalb des Stadtkernes zu liegen kommt, wird dabei nicht gewürdigt.

Das Verkaufsflächenkontingent für Verkaufslokale des Einzelhandels, in denen mehrere Warengruppen einschließlich Lebensmittel angeboten werden (EKZ 1), ist in der Stadtgemeinde Spittal an der Drau jedoch bereits ausgeschöpft. Zudem ist mit 1.1.2021 im Rahmen des K-ROG 2021 keine Sonderwidmung mehr möglich.

Damit für das Projekt die raumordnungsrechtliche Basis geschaffen wird, ist es notwendig die Parzelle 289/4, KG Spittal an der Drau (73419), in das Stadtkerngebiet aufzunehmen. Somit wird zudem gewährleistet, dass das Projekt im Rahmen des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021 (K-ROG 2021) umsetzbar bleibt und auch die zukünftige Baubewilligung außer Streit steht.

2 DER GESETZLICHE RAHMEN

Als Rechtsgrundlage für die Abgrenzung des Orts- und Stadtkerngebietes dienen das Kärntner Gemeindeplanungsgesetz 1995 (K-GplG 1995) sowie die Orts- und Stadtkernverordnung (LGBI. 44/2003).

Gemäß Kärntner Gemeindeplanungsgesetz 1995 (K-GplG 1995) § 9a Abs 1 dürfen Gemeinden, die im Entwicklungsprogramm nach § 10 als Mittelzentrum festgelegt sind innerstädtische Orts- oder Stadtkerne festlegen.

In der Orts- und Stadtkernverordnung LGBI. 44/2003 wurden geregelt (auszugsweise):

§ 1

- (1) *Mittelzentren im Sinn dieser Verordnung sind die Stadtgemeinden Feldkirchen in Kärnten, Hermagor-Pressegger See, **Spittal an der Drau**, St. Veit an der Glan, Völkermarkt und Wolfsberg.*

§ 2

- (1) *Mittelzentren dürfen im Flächenwidmungsplan innerörtliche oder innerstädtische Gebiete als Orts- oder Stadtkerne festlegen.*

§ 3

In einer Gemeinde darf nur ein innerörtliches oder innerstädtisches Gebiet als Orts- oder Stadtkern festgelegt werden. Als Orts- oder Stadtkerne dürfen nur solche innerörtlichen oder innerstädtischen Gebiete festgelegt werden, die unter Bedachtnahme auf den Charakter als Ober- oder Mittelzentrum und auf die jeweiligen örtlichen Gegebenheiten

- a) *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*
- b) *gewachsene und typische innerörtliche oder innerstädtische Strukturen, insbesondere ein historisch gewachsenes Orts- oder Stadtbild, aufweisen.*

§ 4

- (1) *Die Festlegung von Orts- oder Stadtkernen hat in folgenden Schritten zu erfolgen:
 - 1. *Bestimmung des historisch gewachsenen Ortsmittelpunktes;*
 - 2. *Analyse der Nutzungsstruktur sowie der städtebaulichen Gegebenheiten im Umfeld des Ortsmittelpunktes;*
 - 3. *Bestimmung der äußeren Grenze des Orts- oder Stadtkernes;*
 - 4. *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.*

§ 5

Die Festlegung eines Orts- oder Stadtkernes im Flächenwidmungsplan bedarf der Genehmigung durch die Kärntner Landesregierung und tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung der Genehmigung in der Kärntner Landeszeitung in Kraft. Die Bestimmungen der §§ 13 bis 15 des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995 gelten sinngemäß.

§ 6

- (1) Diese Verordnung tritt mit dem der Kundmachung folgenden Tag in Kraft.

3 METHODIK

Der Gesetzgeber hat in den Erläuterungen zur Verordnung die Vorgangsweise und die zur Anwendung zu bringenden Kriterien zur Abgrenzung des Kerngebietes ausführlich beschrieben. Diese Erläuterung wird auszugsweise wiedergegeben.

3.1 DIE WESENTLICHEN DIFFERENZIERUNGS- UND UNTERSCHIEDUNGSMERKMALE

Die wesentlichen Differenzierungs- und Unterscheidungsmerkmale eines Orts- oder Stadtkernes bestehen in

1. den **Nutzungs- und Angebotsstrukturen**, d. h. eine räumliche Verdichtung von Versorgungs- und Dienstleistungsangeboten (wie Handels-, Gastronomie-, Vergnügungs-, Dienstleistungs- und Verwaltungsbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, etc.);
2. den **städtebaulichen Strukturen**, d.h. es handelt sich hier um einen Raum um den ursprünglichen Ortsmittelpunkt (Markt- oder Hauptplatz), welcher sich gegenüber anderen räumlichen Bereichen einer Stadt oder Gemeinde durch eine verdichtete, in der Regel mehrgeschossige Bebauung auszeichnet;
3. der **Stadtgestalt bzw. dem Orts- oder Stadtbild** in Form von oftmals historischen Gebäuden, Plätzen und Bauensembles. Hierbei handelt es sich um subjektiv wahrgenommene qualitative Faktoren, welche in hohem Maß identitätsstiftend wirken;
4. den vernetzten **Verkehrsstrukturen**. Üblicherweise ist kein städtischer Raum so gut mit dem öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) – gemessen an dessen Taktzahlen sowie der Dichte von Haltestellen – erschlossen, wie der Orts- oder Stadtkern. Ebenso findet sich hier eine direkte Vernetzung der verschiedenen Verkehrsträger (PKW, Bahn, Bus, etc.).

Bei der Analyse der räumlichen Ausdehnung und Form eines Orts- oder Stadtkernbereiches wird in der Verordnung gefordert, dass immer von innen nach außen vorgegangen wird, 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.

3.2 LOKALISIERUNG DES ORTSMITTELPUNKTES

Ausgangspunkt bildet die Lokalisierung des historisch gewachsenen Ortsmittelpunktes als traditionelles Geschäftszentrum (Marktplatzfunktion). Dabei handelt es sich um jenen Ort, welcher üblicherweise vom Hauptplatz oder Marktplatz dargestellt wird und im historischen Zentrum des dicht bebauten Siedlungskernes liegt.

3.3 AKTUELLE NUTZUNGSFORM

Ausgehend von diesem Ortsmittelpunkt wird in den angrenzenden Bereichen auf Grundlage einer Begehung und/oder Kartierung die aktuelle Nutzungsform der jeweiligen Gebäude erfasst. 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,

befinden 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.

3.4 STÄDTEBAULICHE UND STADTGESTALTERISCHE SITUATION

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.

3.5 ÄUSSERE BEGRENZUNG

Jeder Orts- oder Stadtkern benötigt eine 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.

4 BEFUND

4.1 BESTIMMUNG DES HISTORISCH GEWACHSENEN MITTELPUNKTES

Zur Ermittlung des historisch gewachsenen Mittelpunktes der Stadt Spittal an der Drau ist es sinnvoll, sich die Entstehungsgeschichte der Siedlung zu vergegenwärtigen. Einen weiteren wichtigen Anhaltspunkt bilden historische Abbildungen, die ebenfalls zur Bestimmung des historischen Zentrums herangezogen werden.

4.1.1 Stadtgeschichte

1191

Erste urkundliche Erwähnung. Die Ortenburger Hermann I. und Otto II. erbauen über der Anhöhe der Lieser ein Hospital mit Kirche.

- **1242:** Spittal wird zum ersten Mal als Markt bezeichnet.
- **1457:** Der Markt Spittal erhält das Recht, Richter und Rat selbst zu wählen.
- **1533:** Gabriel von Salamanca beginnt mit dem Bau des Renaissanceschlosses Porcia.
- **1539:** Baubeginn des neuen Hofspitals "Spittl" (= ehemalige Trojerkaserne; jetziges Technikum Kärnten).
- **1599:** Christoph Siebenbürger schenkt Spittal ein Rathaus "bei den Fleischbänken" (= Gebiet der Lederergasse).
- **1641:** Der Markt Spittal erwirbt ein neues Rathaus auf dem Platz (Hauptplatz, ehemaliges Baldele-Haus).
- **1762:** Die Straße am Hauptplatz wird gepflastert.
- **1869:** Die Marktkommune erwirbt das "Spittl" käuflich.
- **1930:** Spittal wird zur Stadt erhoben.

Aus den Daten wird ersichtlich, dass der Brückenübergang über die Lieser mit dem Spittl am linken Flussufer und das Schloß Porcia am westlichen Ende des Hauptplatzes bereits vor 500 Jahren einen Angelpunkt für die Entwicklung der Innenstadt darstellen.

4.1.2 Historische Ansicht der Stadt

Aus dem Jahre 1688 stammt die folgende Ansicht der Stadt. Als Siedlungsbereich ist eindeutig die Brücke über die Lieser mit dem linksufrig gelegenen Spittl und den rechtsufrig anschließenden Hauptplatz, der Kirche und dem Schloß Porcia zu erkennen.



Abbildung 1: Historische Ansicht der Stadt, 1688

Wenn man diese historische Abbildung auf den aktuellen Katasterplan überträgt, ergibt sich ein Siedlungsbereich, der sich vom Spittl im Osten über die Stadtpfarrkirche im Süden bis zum Schloß Porcia im Westen erstreckt.

Somit lässt sich das historische Zentrum der Abbildung von 1688 auf dem aktuellen Katasterplan wie folgt abgrenzen:

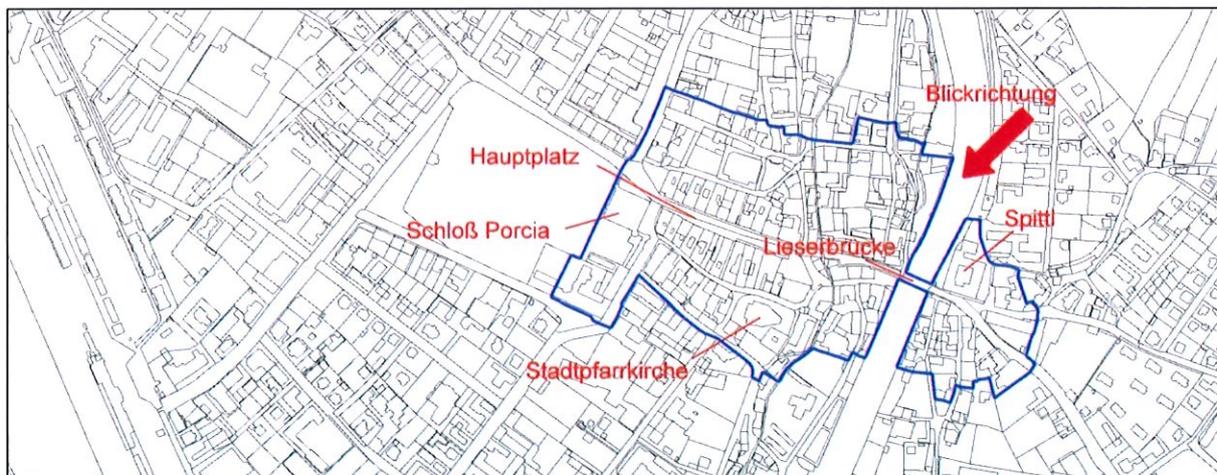


Abbildung 2: Mittelalterlicher Ortskern (Quelle: Eigene Darstellung)

4.2 NUTZUNGSSTRUKTUR IM UMFELD DES ZENTRUMS

Das Zentrum der Bezirksstadt Spittal an der Drau ist durch eine typisch innerörtliche Nutzungsvielfalt gekennzeichnet. Das im vorigen Kapitel definierte historische Zentrum ist auch hinsichtlich der Nutzung als Mittelpunkt der Stadt anzugeben. Auch die unmittelbar an das historische Zentrum angrenzenden und einmündenden Straßen und Gassen weisen dieselbe Nutzungsstruktur auf.

Die folgende Abbildung zeigt die Bestandsaufnahme der Gebäudenutzungen rund um das historische Zentrum. Dabei ist die Geschäftsnutzung mit den gelben Signaturen und die öffentliche Nutzung dunkelrot dargestellt. Reine Wohngebäude sind hellrot, Gewerbebetriebe sind grau dargestellt.

Dadurch wird ersichtlich, dass sich die Handelsnutzungen neben dem historischen Zentrum (Hauptplatz) entlang der Hauptverkehrsachsen angesiedelt haben. So liegt der Schwerpunkt auf der Bahnhofstraße, der Villacher Straße, der Tiroler Straße und der B99 Katschbergstraße.

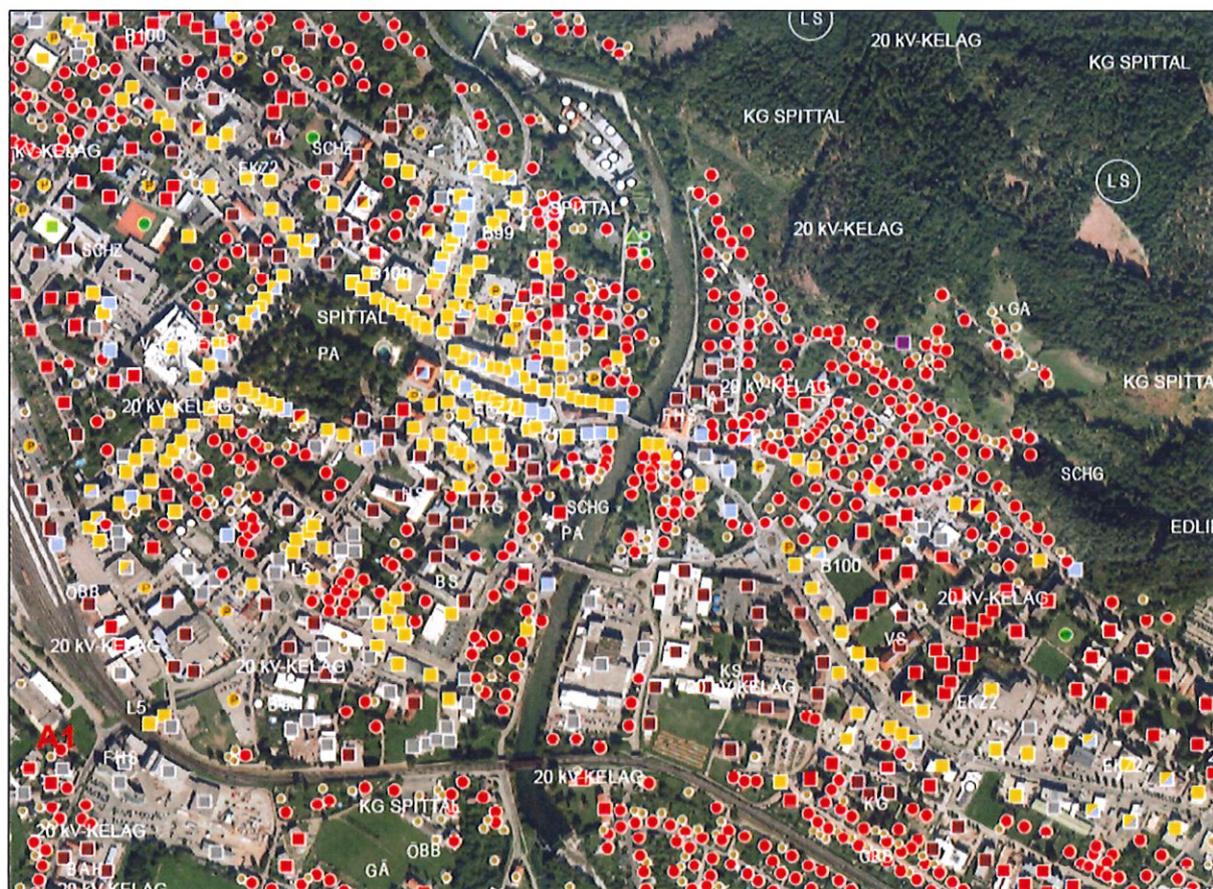


Abbildung 3: Die Gebäudenutzungen der Innenstadt (Quelle: Eigene Darstellung)

Um die Nutzungsstruktur eingehender zu analysieren, ist die in den folgenden Kapiteln durchgeführte getrennte Betrachtung der wichtigsten Nutzungen erforderlich.

4.2.2 Öffentliche Gebäude im Stadtzentrum

Die folgende Abbildung zeigt jene Gebäude der Innenstadt, die öffentlichen Zwecken dienen. Hier zeigt sich, dass die meisten großmaßstäblichen öffentlichen Bauten (Schulzentrum, Fernmeldeamt, Krankenhaus, Postgaragen etc.) etwas außerhalb des historischen Ortskerns errichtet wurden.



Abbildung 5: Die öffentlichen Nutzung im Stadtzentrum (Quelle: eigene Darstellung)

Die Verteilung der öffentlichen Gebäude ist, wie aus der Darstellung eindeutig hervorgeht, weniger stark um das historische Zentrum der Stadt konzentriert. Dieser Umstand ist auf den Neubau großmaßstäblicher Kommunalbauten wie Schulen, Kasernen, Fernmeldeamt etc. zurückzuführen, die in den letzten Jahrzehnten errichtet wurden und für die in unmittelbarer Zentrumsnähe keine freien Grundflächen zur Verfügung standen.

4.2.3 Der öffentliche Verkehr in der Innenstadt

Wie auf der folgenden Abbildung ersichtlich, ist die Innenstadt mit Haltestellen der lokalen und regionalen Buslinien gut versorgt. Der Bahnhof befindet sich ebenfalls in fußläufiger Erreichbarkeit eines Großteils der Innenstadt.

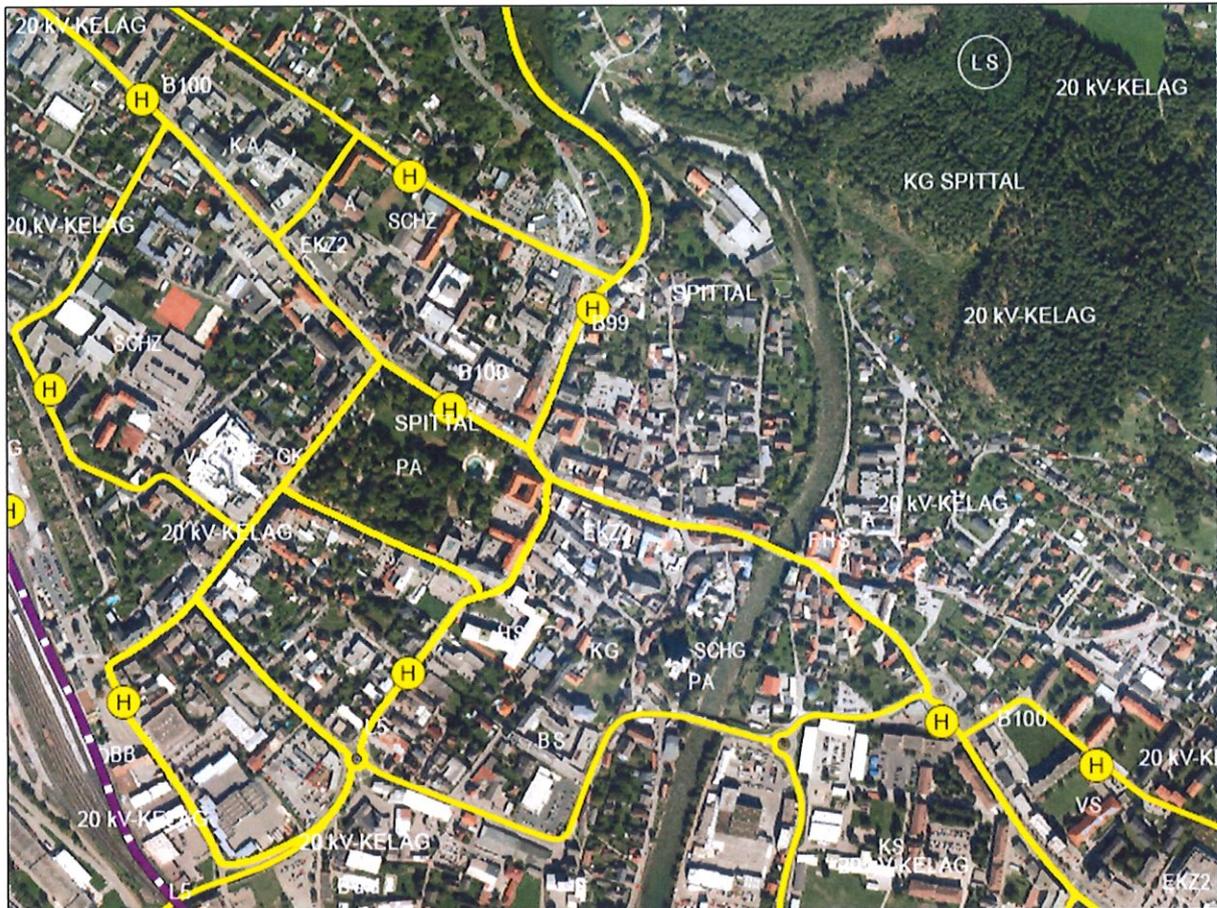


Abbildung 6: Die Verkehrssituation im Stadtzentrum

Hinsichtlich der Verkehrsstrukturen kann dem Stadtkern von Spittal eine gute Versorgung mit verschiedenen Verkehrsträgern Pkw, Bus und Bahn zugesprochen werden.

4.3 DIE STÄDTEBAULICHEN GEGEBENHEITEN IM UMFELD DES ZENTRUMS

Ein wesentliches Maß für die Gestaltqualität eines Stadtzentrums ist die Einheitlichkeit der Bebauung hinsichtlich Art, Höhe, Materialwahl, Ausführung etc. Ein wesentlicher Anhaltspunkt ist hierbei eine Auswertung des Baualters der Gebäude, da insbesondere historisch gewachsene Siedlungen über besondere Gestaltqualität verfügen.

Die folgende Abbildung zeigt einen Baualterplan der Innenstadt von Spittal an der Drau. Der Plan aus dem Jahr 1951 zeigt das Baualter aller Bauwerke und gibt Aufschluss über Giebelformen, Fensterachsen, Geschoßhöhen etc.

Nahezu alle auf diesem Plan dargestellten Gebäude wurden vor dem 2. Weltkrieg errichtet, die Objekte entlang des Hauptplatzes stammen größtenteils aus dem 16. Jahrhundert.

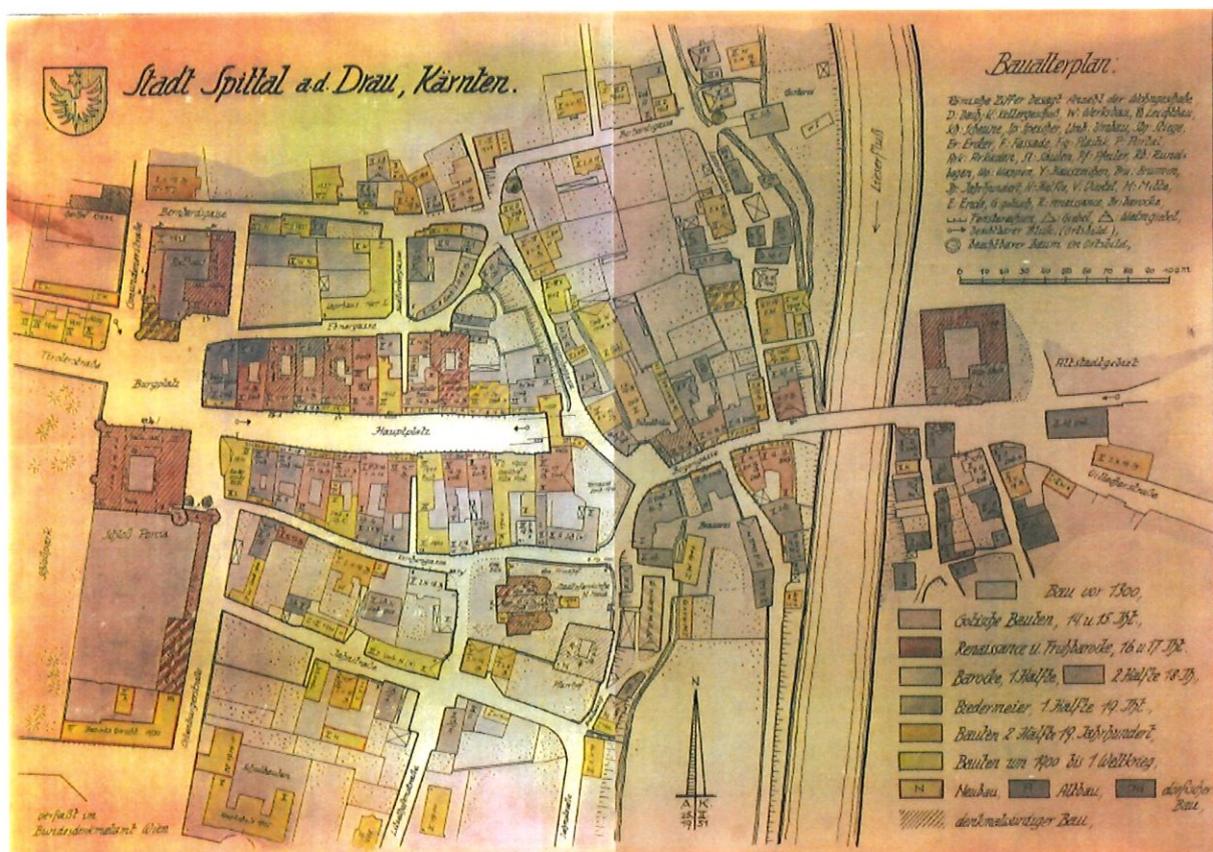


Abbildung 7: Baualterplan der Gebäude im Stadtzentrum

Die zusammenhängende geschlossene Bebauung im Stadtzentrum kann hinsichtlich der Einheitlichkeit der Bebauung als städtebaulich definiertes Stadtzentrum angesprochen werden. Die Abgrenzung desselben ist mit dem historischen Ortskern kongruent, andererseits erstreckt sich die geschlossene Bebauung noch entlang der Tiroler Straße bis zur Bahnhofstraße und letzterer entlang bis zum Bahnhof. Städtische Strukturen weist auch das Häusergeviert zwischen Rizzistraße und Neuem Platz auf.

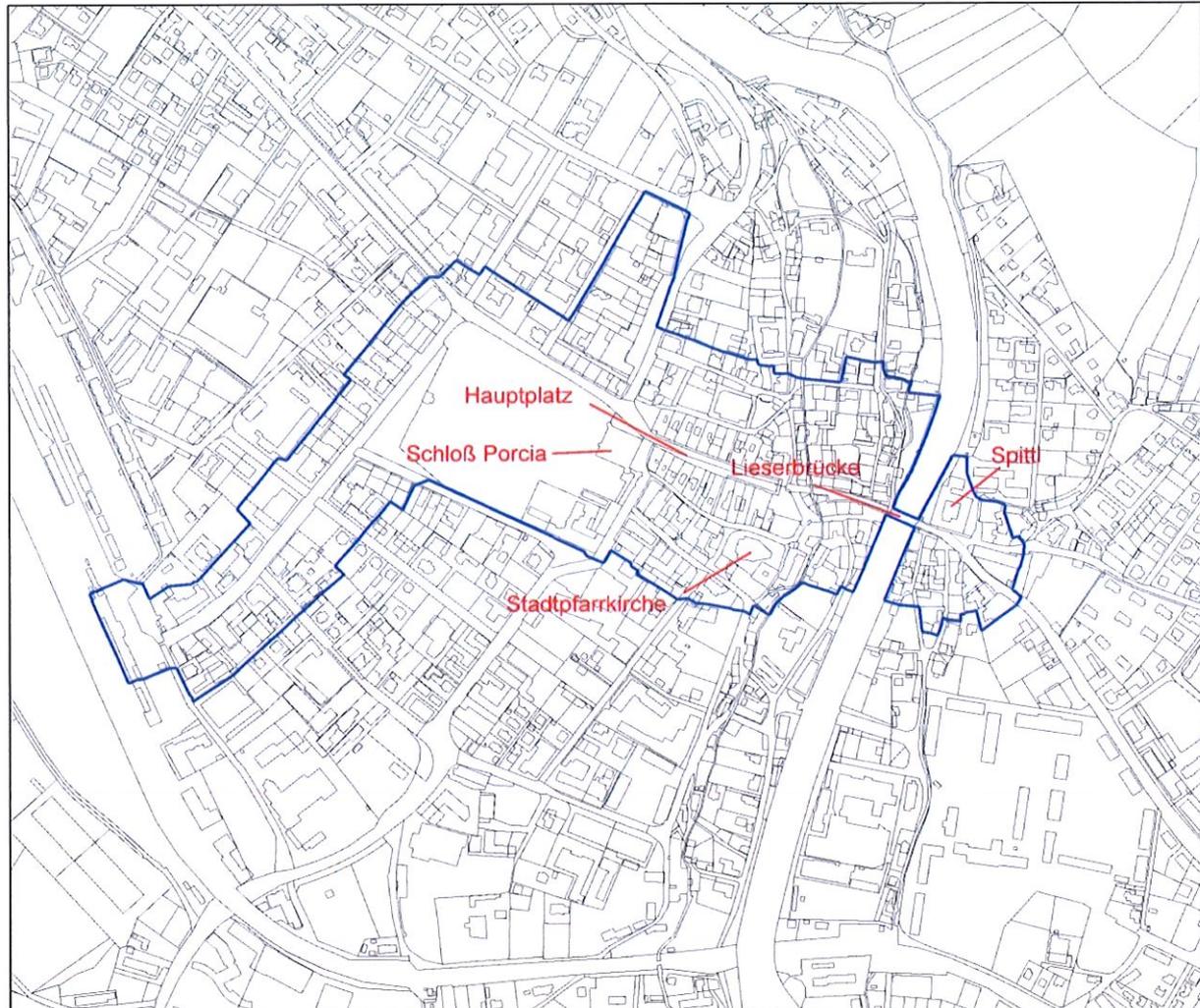


Abbildung 8: Der städtebaulich definierte Ortskern

4.4 FUSSLÄUFIGE ERREICHBARKEIT

Der rechnerische Mittelpunkt des Stadtzentrums wurde als Schwerpunkt des historischen Zentrum ermittelt, eingebettet zwischen Stadtpfarrkirche, Spittl und dem Schloß Porcia. Der Schwerpunkt liegt am östlichen Ende des Hauptplatzes und fällt räumlich etwa mit dem Stadttor zusammen.

Von diesem Punkten ausgehend wurden die 300 und 600 m Radien aufgetragen, die im Maximum der fußläufigen Distanz von der Kaserne bis zum Kastner & Öhler entlang der Drautalstraße (B 100) entsprechen. Die Nord-Süd-Erstreckung reicht vom Beginn der Lieserschlucht bis zum Hallenbad.

Von oben angeführten Endpunkten ist das Zentrum in ca. 8 Gehminuten erreichbar.

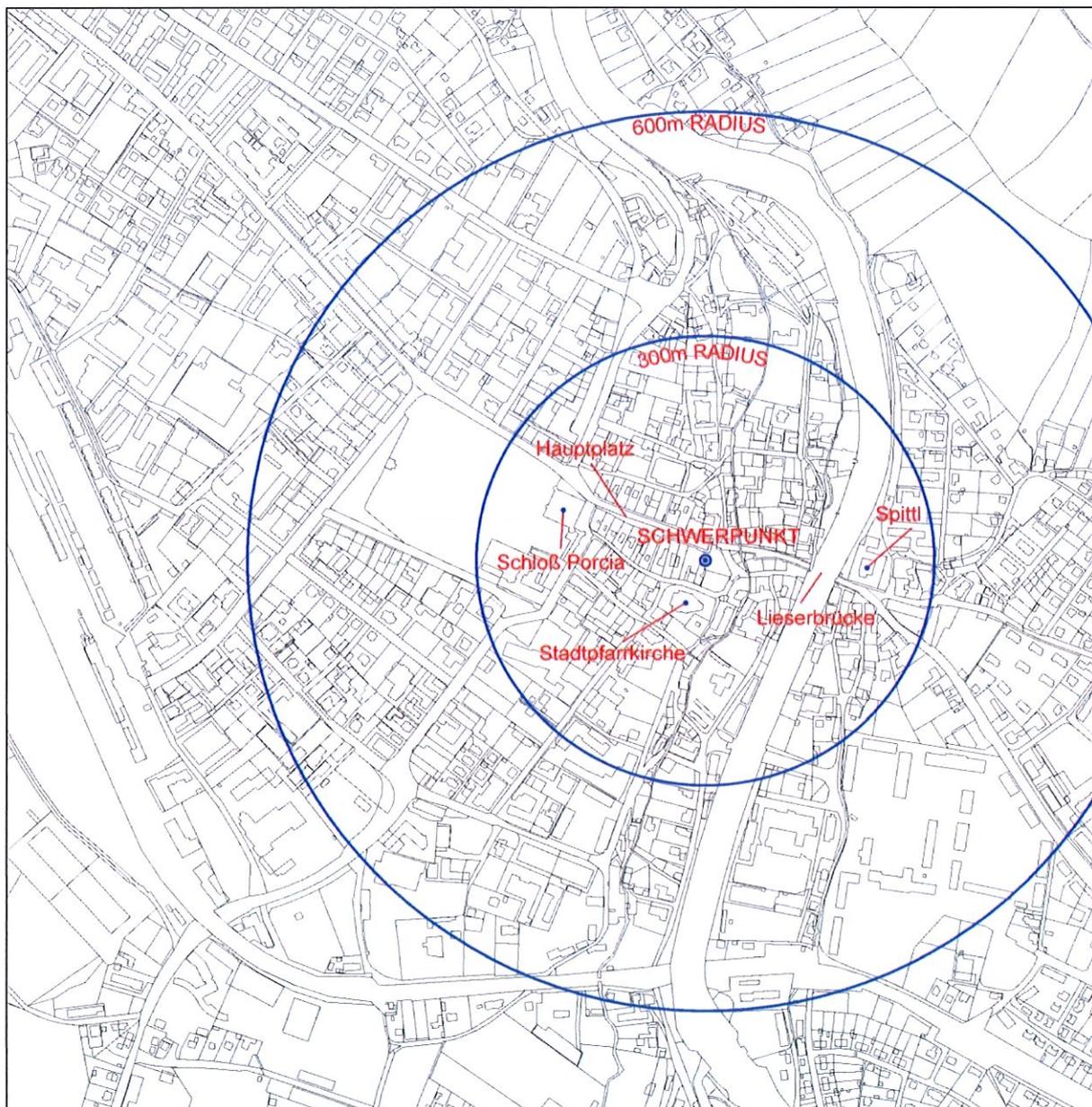


Abbildung 9: Fußläufige Erreichbarkeit

4.5 BESTIMMUNG DER ÄUSSEREN GRENZE DES STADTKERNES

Entsprechend der Analyse wurde das Stadtkerngebiet ursprünglich unter folgenden Kriterien festgelegt: Der innerste Bereich des Kerngebietes ist das historische Stadtzentrum, der aus der Ansicht von Valvasor aus dem Jahr 1688 rekonstruiert wurde. Erweitert wurde dieser Bereich Richtung Südwesten um die Bahnhofstraße und den Neuen Platz, entlang welcher städtische Strukturen vorzufinden sind.

Die Geschäftsnutzung mit Gastronomie und Beherbergung bildet einen weitem Kreis um die Altstadt und wird nach Westen hin erweitert durch öffentliche Nutzungen, wie Schulzentrum, Bezirkshauptmannschaft und Krankenanstalt.

Geschäfts- und Gastronomiebereich sind im zentralen Bereich rechtsufrig der Lieser deckungsgleich mit der fußläufigen Distanz von 600 m (ca. 8 Gehminuten). Linksufrig umfasst der 600 m Radius eine Ein- bzw. Mehrfamilienwohnhauussiedlung sowie die Kaserne. Darüber wird die Abgrenzung aufgrund der naturräumlichen bzw. baulich bedingten Zäsuren im Stadtgefüge gelegt.

Städtische Strukturen treten auch im Süden der Altstadt auf, wobei es hier zu keiner Überlagerung der Abgrenzungskriterien kommt. Hier liegen unterschiedliche städtische Strukturmerkmale nebeneinander. Zum Teil sind kleinflächige so genannte „tote Zonen“ eingelagert.

unterschiedlichen Nutzungen wie Einkauf, Gastronomie, Gewerbe, Wohnen, Verwaltung und Ordination gerecht wird und in ihrer Körnung einer zentrumsnahen Vorstadt entspricht. Als wesentliche Merkmale wurden zum einen die Ein- und Anbindung des Planungsgebiet in die Umgebungsstruktur und den innerstädtischen Bereich der Stadt Spittal und zum anderen der Umgang mit den Verhältnissen der Baukörper zu den Freibereichen festgelegt.

In der Sitzung des Preisgerichtes vom 18. Mai 2021 wurde folglich ein Siegerprojekt bestimmt, das die vorgegebene Aufgabenstellung aus Sicht der Jury am besten umsetzt.

Nach Beschreibung der Wettbewerbssieger wird der Zuschnitt des Gösser-Areals geprägt durch die Villacher Straße im Süden und die Edlinger Straße im Norden. Diese bilden ein sich nach Osten hin öffnendes Areal aus, welches stadtauswärts von Privatgärten begrenzt wird. Der durch diese Wege entstehende Bewegungsfluss wird im Projekt aufgenommen und thematisiert. Dabei wird eine neue Bewegungsachse eingeführt, die zu den Begleitstraßen hin mit den Handels- und Gewerbeflächen bespielt wird und im Innenbereich des Quartiers eine Abfolge an geschützten Plätzen und Höfen mit hoher Qualität entstehen lässt. Vom einladenden Treffpunkt im Biergarten, über den Marktplatz mit seiner zentralen Rolle als Verteiler bis hin zum Markt entsteht ein neuer Hof mit großer Aufenthaltsqualität.

Zum Kreisverkehr hin wird die Bebauung wieder geöffnet um in diesem Bereich den ruhenden Verkehr einfließen zu lassen und für Anlieferungen zu öffnen. Über der neuen Aufschließungsstraße im Osten wird das Areal wieder mit einem Hof geschlossen, die Bewegung wird aufgefangen und in die gewerblich genutzten Gebäude verteilt.



Abbildung 11: Projektvisualisierung (Quelle: ARGE Okai, Arch. Stefan Thalmann & Projekt CC)

Die Handelsflächen werden hofbildend den Straßenzügen folgend situiert und mit einem zusammenhängenden Obergeschoß überbaut. Die Wohnbebauung wird von der Villacher Straße abgewandt in Form von kleineren, aufgesetzten Kuben organisiert, welche in ihrer Ausformulierung und unterschiedlichen Höhenstaffelung der Umgebung angepasst werden.

Am Kreisverkehr markiert ein 4-geschoßiger Hochpunkt die Zufahrt zum neuen Quartier, welche einfach und übersichtlich in die Parkbereiche führt. Richtung Osten zu den Privatgärten werden die Baukörper in ihrer Höhe abgestuft ausgeführt. Die drei Parzellen werden so ausformuliert, dass eine gekoppelte Bebauung möglich ist.

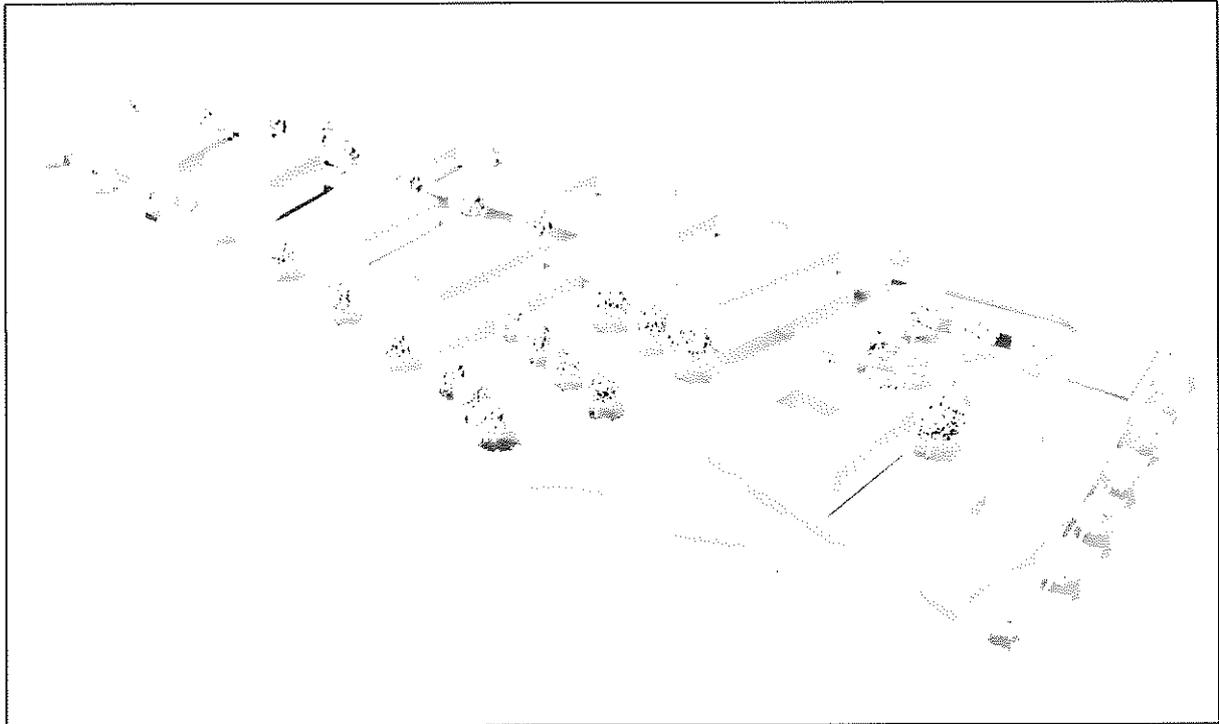


Abbildung 12: Städtebauliches Modell (Quelle: ARGE Okai, Arch. Stefan Thalmann & Projekt CC)

Fußgänger werden vom Zentrum kommend direkt durch das Areal geleitet, oder können die bestehenden Straßen nutzen. Drei neue Querverbindungen von den Begleitstraßen führen ebenfalls durch das Areal und seine Marktplätze. Dabei dienen die Plätze als öffentlicher Erholungsraum.

Radfahrer erhalten an der Südseite entlang der Villacher Straße eine getrennte Fahrspur oder nutzen die Edlinger Straße. Die neue Querverbindung bildet die Nord- Südverbindung. Motorisierter Verkehr wird nur im Bereich der Aufschließungsstraße in das Areal geführt. Dabei wird darauf Bedacht genommen, keinen Verkehr in die bestehende Siedlungsbereiche im Norden zu lenken. Die KFZ-Stellplätze werden zum überwiegenden Teil in einer Tiefgarage untergebracht, ein Teil wird als Oberflächenstellplätze zur Verfügung gestellt.

4.7.1 Flächenwidmung

Das Areal bestehen mehrere Widmungen. Das ehemalige Gösser-Bräu ist bereits als Bauland – Geschäftsgebiet gewidmet. Östlich anschließend wird das Areal derzeit als Parkplatz genutzt. Dementsprechend ist diese Fläche als Verkehrsfläche festgelegt. Auf der Parzelle Nr. 289/14, KG Spittal an der Drau, besteht ein Wohnhaus mit einer Geschäftsfläche im Erdgeschoß. Auch hier besteht Bauland – Geschäftsgebiet. Bis zu diesen Grundstücken besteht bereits das Stadtkerngebiet.

Auf der Parzelle Nr. 289/4 bestehen 8 Offiziersvillen, die einst Wohnraum für die südlich benachbarte Türkaserne zur Verfügung stellten. Dieses Areal ist entsprechend der ursprünglichen Nutzung als Bauland – Wohngebiet gewidmet. Die Wohnnutzung ist auch der Grund, warum das Areal noch nicht Teil des Stadtkerngebietes ist.

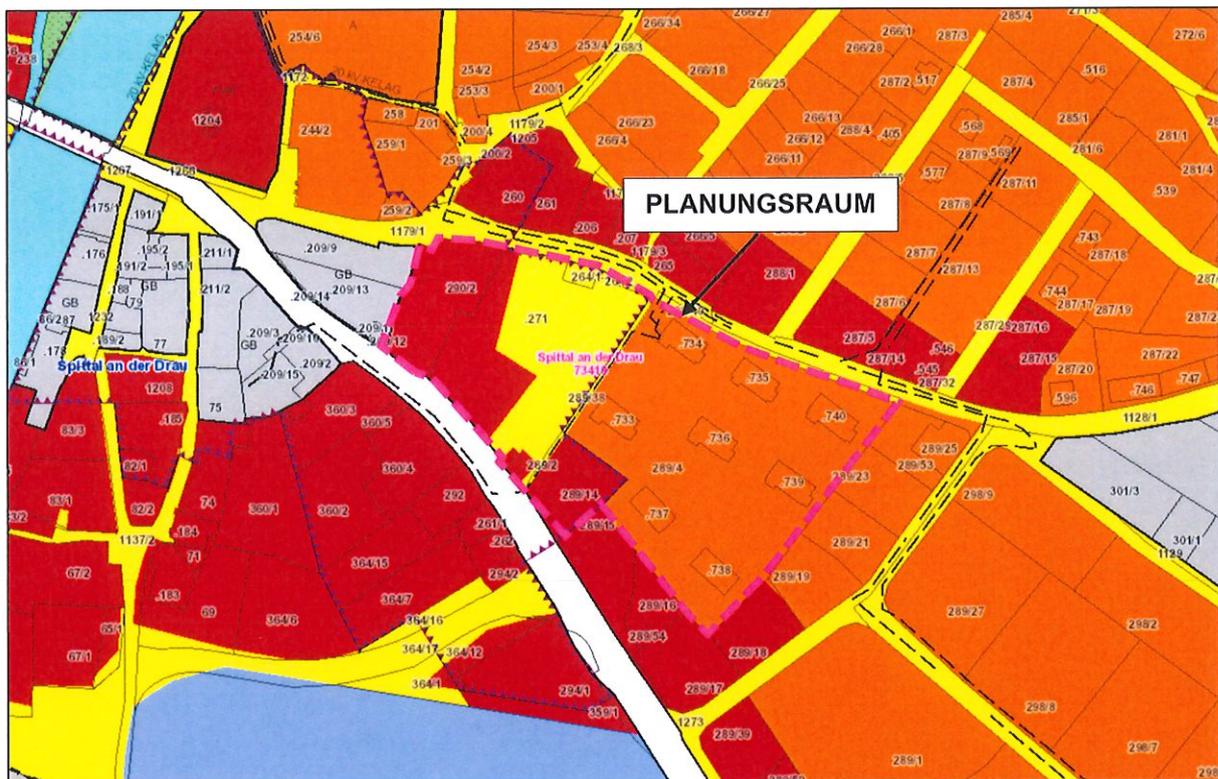


Abbildung 13: Auszug aus dem Flächenwidmungsplan (Quelle: KAGIS)

Im nördlichen und südlichen Anschluss an den Planungsraum, entlang der Edlinger Straße und der Villacher Straße, sind die Grundstücke ebenfalls als Geschäftsgebiet gewidmet. Die südöstlich weiterführenden Areale stehen rein der Wohnnutzung zur Verfügung und weisen daher auch die entsprechende Widmung auf.

Zielsetzung ist für den gesamten Planungsraum die Widmung „Bauland - Geschäftsgebiet“.

4.7.2 Verkaufsflächen

Entsprechend des Raum- und Funktionsprogrammes der Wettbewerbsauslobung wird am Areal zukünftig eine Mischnutzung von Handel, Dienstleistung und Wohnen angestrebt. Das gesamte Planungsgebiet wird dabei in mehrere Teilbereiche unterteilt.

Die Flächenaufteilung für die **Parzelle A** wurde folgend festgelegt:

Erdgeschoss: Handel/Dienstleistung/Gewerbe: BGFL ca. 4.200 m² (inkl. Nebenräume)
davon max. 3.000 m² Verkaufsfläche

Gastronomie: BGFL ca. 300 m²

Obergeschosse: Wohnen: BGFL ca. 1300 m²

2. Baustufe Wohnen BGFL ca. 2400 m²

Beits in der Auslobung wurde auch festgelegt, dass eine zusammenhängende Geschäftsfläche mit den Ausmaßen von ca. 22 x 70 m für einen Lebensmittelmarkt zu planen ist. Die restlichen Handelsflächen sollen einem attraktiven Handelsmix dienen und flexible Lösungen für unterschiedliche MieterInnen bieten.

Die **Parzelle B** ist als drei Einzelteile geplant. Auch hier sind im Erdgeschoß Geschäftsflächen vorgesehen. Die wirtschaftlich zusammenhängende Verkaufsfläche übersteigt dabei 600 m² nicht.

Die **Parzelle C** dient zu einem der Verkehrserschließung der Parzellen A und B1, B2, und B3. Weiters soll die Anlieferung für die Handels- und Gewerbeflächen über diese Straße erfolgen.

Da das Projekt raumordnungsrechtlich als eine **bauliche oder betriebsorganisatorische Einheit** angesehen wird und es nur zum Teil innerhalb des aktuellen Stadtkerngebietes zu liegen kommt, ist eine Ausweitung der Stadtkernabgrenzung notwendig. Integriert werden soll die Parzelle Nr. 289/4, KG Spittal an der Drau.

Der Erweiterungsbereich liegt in zentraler Lage, nahe des historisch Siedlungsteils rund um das Spittl. Nördlich und südlich davon schließt bereits Geschäftsgebiet an.

5 GUTACHTEN

Mit der steigenden Mobilität der Bevölkerung, der wachsenden arbeitsteiligen Produktion und dem Wandel des Handels vom Greißler zum großflächigen Selbstbedienungsladen waren historisch gewachsene innerstädtische Handelsplätze zunehmend hinsichtlich der Leistungs- und Wettbewerbsfähigkeit überfordert, sodass verkehrsorientierte, großflächige Handelsbetriebe an den Stadtrandzonen und Hauptverkehrsknoten entstanden.

Diese großflächigen Handelsbetriebe wirkten wie Magnete für die kleinflächigen Innenstadt-Geschäfte, wodurch eine Sukzession von Innenstadtbetrieben an die Peripherie einsetzte und die Innenstadt zu veröden drohte. Dem wirkte der Gesetzgeber durch die verschiedenen EKZ-Regelungen entgegen. Zuerst wurde eine Kontingentierung der Verkaufsflächen für Einkaufszentren der Kategorie I eingeführt. Dies bewirkte keine Trendumkehr, da die entstandenen Stadtrand-Einkaufszentren bereits Standortvorteile besaßen, dem Innenstadtstandorte nichts entgegen zu setzen hatten.

Mit der Abgrenzung von Orts- und Stadtkerngebieten und der Aufhebung der Einkaufszentrenbeschränkung innerhalb dieser Kernzone wurde die Grundlage für eine Trendwende geschaffen.

Aktuell weist das Areal nicht die Nutzung auf, die der Standortqualität entspricht. Nahe am historischen Kern von Spittal gelegen, stellt es eine Baulücke dar. Das Gösner-Bräu wurde bereits abgetragen, die Offiziers-Villen sind baufällig und nicht mehr wirtschaftlich sanierbar. Ziel einer modernen Stadtentwicklung muss es sein gerade solch hochwertig gelegenen und untergenutzten Flächen zu attraktiveren und zu verdichten. Das Siegerprojekt des Realisierungswettbewerbes schafft ein Quartier, das lebendige Erdgeschoßzonen mit der Wohnnutzung in den Obergeschoßen kombiniert. Somit wird ein Bezug und die Rückbesinnung auf den Städtebau der historischen Kerne erzeugt und verhindert, dass an der Peripherie monofunktionale Geschäftsflächen, ohne Aufenthalts- und Gestaltungsqualität entstehen.

Mit der Zunahme von Agglomerationsvorteilen im Innenstadtbereich geht eine Stärkung der innerstädtischen Versorgungsstruktur mit einer umweltorientierten besonderen Lagegunst zu den Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel einher.

Durch die punktuelle Ausweitung des Stadtkerngebietes wird eine logische Weiterentwicklung des Stadtzentrums von Spittal unterstützt. Eine Teilbebauungsplanung soll infolge gewährleisten, dass die städtebaulichen Qualitäten auch eingehalten und umgesetzt werden.

Die bauliche Verdichtung innerhalb des Stadtkernes geht mit dem Ziel einher, dort, wo bereits eine Ansiedelung besteht, die Nutzung zu intensivieren, um im Umkehrschluss andere Flächen, die unberührt sind, freizuhalten. Dies soll eine achtsame Landnutzung gewährleisten und eine Konzentration der Bauentwicklung herbeiführen.

Bei der vorliegenden punktuellen Abänderung des Stadtkerngebietes handelt es sich um eine Planänderung, die begründbar mit einem vorwiegend öffentlichen Interesse erfolgt. Denn somit wird das Ziel umgesetzt die Siedlungsentwicklung auf die Zentren zu lenken und die Orts- und Stadtkerne zu stärken. Durch die Geschäftsnutzung wird das Kaufkraftpotenzial an die Innenstadt gebunden und durch die fußläufige Erreichbarkeit wird die umliegende Geschäftsstruktur gestärkt. Gleichzeitig entsteht neuer Wohnraum, von dem aus der tägliche Konsumbedarf ohne Inanspruchnahme eines Autos befriedigt werden kann.

Beide Zielsetzungen sind auch im Örtlichen Entwicklungskonzept der Stadtgemeinde Spittal an der Drau verankert. Untermuert wird das öffentliche Interesse für die geschäftliche Nutzung durch die Einbeziehung des Erweiterungspotenziales bei der Abgrenzung des Geschäftsgebiets im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan.

Die gegenständliche Erweiterung des Stadtkerngebietes schafft die raumordnungsrechtliche Basis für ein Projekt, auf dessen Realisierung man sich bereits im Rahmen des städtebaulichen Realisierungswettbewerbes geeinigt hat.

6 RESÜMEE

Im Jahr 2021 wurde für das Gösser-Areal ein Architekturwettbewerb durchgeführt. Ziel war eine innerstädtische Quartiersentwicklung, mit einem modernen städtebaulichen und architektonischen Konzept, welches ein vitales Quartier mit Nutzungsdurchmischung mit Wohnfunktion realisiert und einen Beitrag zum öffentlichen Raum mit der Durchwegung und der Schaffung eines Marktplatzes schafft.

Das geplante Projekt und die Erweiterungsfläche entsprechen mit den Nutzungs- und Angebotsstrukturen und der städtebaulichen Gestaltung, den Kriterien von Orts- und Stadtkernen.

Die Erweiterung des Stadtkerngebietes gemäß Verordnungsentwurf der Stadtgemeinde Spittal/Drau erfolgt im öffentlichen Interesse zur Stärkung der innerstädtischen Versorgungsstruktur und steht im Einklang mit den raumordnerischen Zielsetzungen gemäß § 9a Abs 1 bis 2 des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995.

	<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, 18.08.2022 14:49:12