



Marktgemeinde Griffen

Bundesland Kärnten
Politischer Bezirk Völkermarkt

Ortskernfestlegung

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

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



Auftraggeberin

Marktgemeinde Griffen
Hauptplatz 1
9112 Griffen

Verfasser

RPK ZT-GmbH
Benediktinerplatz 10
9020 Klagenfurt am Wörthersee

GZ: 23036

Griffen, Klagenfurt am Wörthersee, 01.09.2023

**Entwurf für die
Kundmachung**

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Marktgemeinde Griffen
vom, Zahl,
genehmigt mit Bescheid der Kärntner Landesregierung
vom, Zahl,
mit der der Ortskern der Marktgemeinde Griffen 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 Griffen wird als Ortskern festgelegt.
- (2) Die planliche Darstellung in der Anlage (Plannummer 23036) 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

ÖkR Josef Müller

(-Amtssignatur-)

Erläuterung

Inhaltsverzeichnis

1	Aufgabe und Ziel	3
2	Rechtsgrundlagen	4
2.1	K-ROG 2021	4
2.2	K-OSKV 2022	5
3	Bestandsaufnahme	10
3.1	Gemeindekennzahlen	10
3.2	Untersuchungsraum	11
3.3	Ortsgeschichte und Denkmalschutz	12
3.4	Jüngere Siedlungsentwicklung.....	13
3.5	Nutzungsstrukturen.....	14
3.6	Städtebauliche Gegebenheiten.....	16
4	Festlegung des Ortskernes	18
4.1	Bestimmung des Ortsmittelpunktes	18
4.2	Nutzungsstrukturen.....	18
4.3	Städtebauliche Situation.....	19
4.4	Bestimmung der äußeren Grenzen.....	19
4.5	Festlegung der Umfassungslinie	19
5	Empfehlungen.....	20

1 Aufgabe und Ziel

Die Marktgemeinde Griffen beabsichtigt ihren Ortskern im Rahmen der neuen gesetzlichen Möglichkeiten festzulegen. Grundlage hierfür bildet das Kärntner Raumordnungsgesetz 2021 in Verbindung mit der Kärntner Orts- und Stadtkern-Verordnung 2022.

Griffen verfügt über einen historischen Ortskern, der seit jeher als Versorgungsbereich und gemeindliches Zentrum für das gesamte Gemeindegebiet dient. In Folge von strukturellen Veränderungen in nahezu allen zentrenrelevanten Bereichen, wurde der Ortskern tendenziell geschwächt. Wie auch in vielen anderen Orten sind die Kernzonen von bestimmten Funktionsverlusten betroffen. Die Marktgemeinde Griffen hat diese Entwicklungen bereits seit langem erkannt und ist stetig bemüht, ortskernstärkende Maßnahmen umzusetzen. Aus diesem Grund soll mit dem planerischen Instrumentarium der Ortskernfestlegung ein weiterer Baustein zur Stärkung und Belebung des Zentrums erfolgen.

Ziel der Festlegung des Ortskernes ist die Erhaltung und Weiterentwicklung zentraler innerörtlicher Versorgungsbereiche. Der Kernbereich von Griffen 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 Gebäudeleerständen sondern die Intensivierung von unter- oder fehlgenutzten Flächen und Gebäuden.

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 Griffen innerhalb des Gemeindegebietes in zumutbarer Entfernung erreichbar sind. Darüber hinaus geht von Griffen eine zentralörtliche Versorgungsfunktion aus, die in der kleinregionalen Betrachtung zumindest Teilräume der benachbarten Gemeinden 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. Diesbezüglich hat die Marktgemeinde Griffen schon mehrere Maßnahmen gesetzt (z. B. Projekt Ortskernbelebung 2015-2022, Share Architects).

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**, LGBl. 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 **städttebauliche und stadtgesterische 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 Umschließungslinie 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 Umschließungslinie** kenntlich zu machen. Für eine zweifelsfreie und eindeutige Festlegung ist hierbei eine parzellenscharfe Darstellung auf Grundlage einer Katastralmappe erforderlich, wobei folgende Aspekte zu beachten sind: –Nach Möglichkeit sollte die Umschließungslinie 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 Umschließungslinie entlang der Parzellengrenze an der rückwärtigen Seite der äußeren Bebauung; – nach Möglichkeit ist zu vermeiden, dass die Umschließungslinie 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 Umschließungslinie ist nach Möglichkeit ein ‚Ausfransen‘ oder eine ‚Zerstückelung‘ zu vermeiden, sodass eine

möglichst klare Linienführung gewährleistet ist. Die Umfassungslinie, 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.

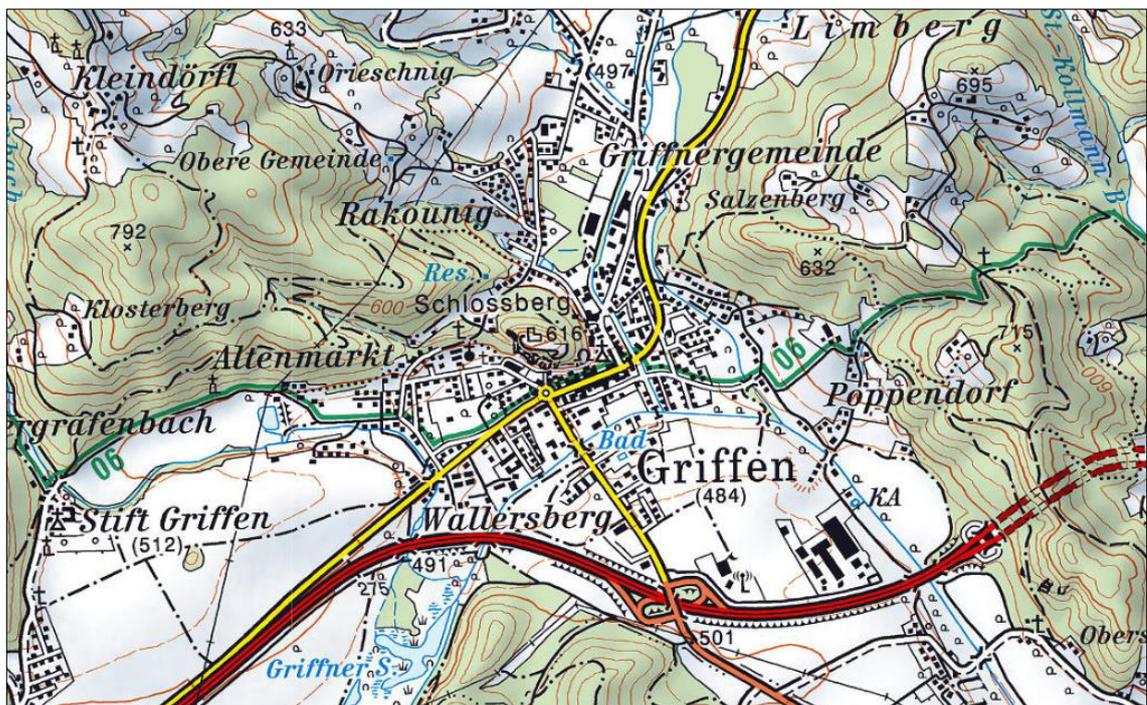
3 Bestandsaufnahme

3.1 Gemeindekennzahlen

Die Marktgemeinde Griffen liegt in Unterkärnten am Südfuß der Saualpe im Schnittpunkt zwischen Klagenfurter Becken und Lavanttal sowie der Verbindung Richtung Süden zum Jauntal. Das Gemeindegebiet erstreckt sich vom Hauptort Griffen ausgehend, der gleichzeitig den geografischen Mittelpunkt ausmacht, weit in die nördlichen Hochlagen der Saualpe. Richtung Süden bildet die Grutschen, der Übergang nach St. Paul im Lavanttal, die Gemeindegrenze.

Verkehrlich ist der Hauptort direkt an die A2 Autobahnschlussstelle angeschlossen. Mit der B70 Packer Straße und der B80a Rudner Straße bzw. Lippitzbacher Straße bestehen weitere höherrangige Verkehrsachsen. Die verkehrliche Gunstlage hat in der Vergangenheit zu dynamischen Entwicklungsimpulsen geführt, die sich insbesondere durch größere gewerbliche Betriebsansiedlungen niedergeschlagen hat.

Katasterfläche Gemeindegebiet	74,75 km ²
Fläche Hauptsiedlungsbereich	ca. 1,50 km ²
Bevölkerung Gesamtgemeinde (01.01.2022)	3.406
Bevölkerung Hauptsiedlungsbereich (2011)	ca. 1.554
davon Griffen	819
Altenmarkt	205
Rakounig	197
Wallersberg	192
Griffnergemeinde	141

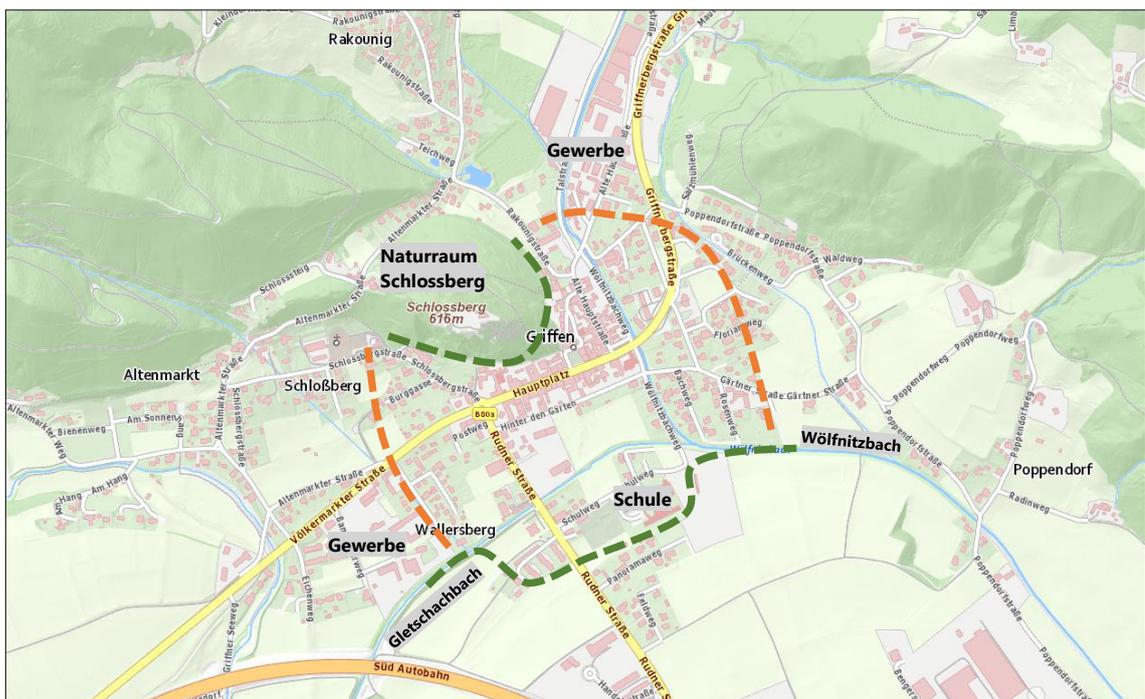


Ausschnitt ÖK 50 (Quelle: KAGIS)

3.2 Untersuchungsraum

Aus städtebaulicher Sicht lässt sich der innerörtliche Siedlungsbereich des Hauptortes Griffen durch die naturräumlichen Gegebenheiten mit dem Schlossberg im Norden und dem Gletschachbach im Süden grob abgrenzen. Südlich des Gletschachbaches besteht ein verdichteter Bereich mit Geschoßwohnbau, Freibad und Schulzentrum, der mit seinen zentralörtlichen Funktionen miteinzubeziehen ist.

In Richtung Westen und Osten erstreckt sich der Siedlungskörper bis in die benachbarten Ortsteile. Hier wird der Ortskernbereich durch den Übergang von baulich dichteren Strukturen in die locker Einfamilienhausbebauung bzw. in die Gewerbegebiete zonen bestimmt.



Ausschnitt Basemap (Quelle: KAGIS)

Der Markt Griffen liegt auf rund 484 m ü. A. südlich des markanten Schlossberges mit steilen Felsformationen und weithin sichtbarer Ruine. Der Hauptplatz ist in Westost-Richtung ausgelegt. Am östlichen Ende des Platzes verläuft im rechten Winkel die Alte Bundesstraße, welche eine bauliche Ergänzung zum historischen Hauptplatz darstellt. Im zentralen Abschnitt befindet sich der Kirchplatz mit Pfarrkirche, welche sich dicht an die Felswand des Schlossberges anschmiegt.

Dominierendes Element ist die B70 Packer Straße, die den Ort in Westost-Richtung durchquert. Als städtebaulichen Akzent wurde am östlichen Ende des Hauptplatzes ein Torbau errichtet, um den zentralen Bereich zu markieren. Westlich wird der Platzbereich durch eine Kreisverkehrsanlage abgegrenzt. Hier laufen die wichtigen Wegeverbindungen B70 und B80a zusammen.

3.3 Ortsgeschichte und Denkmalschutz

Da die konkrete Festlegung des Ortskerns gemäß den gesetzlichen Vorgaben vom historischen Ortmittelpunkt aus erfolgt, wird zunächst auf den geschichtlichen Abriss eingegangen.

Im Dehio Kärnten wird Griffen wie folgt erwähnt: *„Ortskern mit Kirche und einer Straßensiedlung am Fuß des Burgberges. In der Tropfsteinhöhle im Griffner Burgberg wurden alt- und mittelsteinzeitliche Werkzeuge und Feuerstellenspuren gefunden. [...] Zeitpunkt der Markterhebung ist unbekannt. Das am Westrand gelegene Altenmarkt wurde bereits 1236 als in vetri foro bezeichnet. Griffen wurde vermutlich seit dem 13. Jahrhundert befestigt. [...]“*

Ortsbild: Platzartig erweiterter Straßenzug, an der Ost-Seite des Marktes nach Norden umbiegend (Straßenverlauf 1974 verändert). Geschlossene Verbauung aus 2-geschossigen, traufseitigen Häusern, schlichte Fassaden z. T. 19. Jahrhundert, größtenteils modern verändert bzw. erneuert. Wenige Häuser zeigen intakte Fassadengestaltung des 19. bzw. frühen 20. Jahrhunderts (Nr. 21, 38, 57). Nr. 31, Gasthof zum Hirschen, einer der am besten erhaltenen historischen Gebäude, bemerkenswertes Erdgeschoß-Gewölbe mit Stuckdekor 17. Jahrhundert und Arkadenhof.“



Franziszeischer Kataster um 1825 (Quelle: KAGIS)

Der Franziszeische Kataster, Aufnahme von 1822 bis 1828, bildet die Situation des historischen Ortskernbereiches ab. Darin sind die wesentlichen Strukturen, die bereits seit dem Mittelalter, dem Beginn der maßgeblichen Siedlungstätigkeit bestanden, ablesbar. Gleichzeitig ist die Aufnahme des Franziszeischen Katasters auch nach 1825 prägend, da bis zum Beginn des „Automobil-Zeitalters“ keine wesentliche Siedlungserweiterungen stattfanden. Bis dahin entwickelte sich der Ort innerhalb einer klar abgesteckten 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 Griffnerthal	Denkmalschutz per
Kath. Pfarrkirche hll. Peter und Paul	.52	Verordnung
Burgruine Griffen	399/3, .31/1, .31/4, 296/1, 304, 305/1, 305/2, 307, 960	Bescheid
Friedhofskapelle, Altenmarkt	404/2	Verordnung
Pfarrhof	311	Verordnung

3.4 Jüngere Siedlungsentwicklung

Mit dem Einsetzen der Automobilität und dem Ausbau der Packer Straße in den 1930er Jahren veränderte sich die Siedlungstätigkeit. Eine dichte Bebauung mit Kurzen-Wegen und die Sicherung landwirtschaftlicher Flächen als Lebensgrundlage war nicht mehr erforderlich. Die kompakte Bebauung wurde durch freistehenden Geschoßwohnbau und lockere Einfamilienhausgebiete ergänzt. Die wirtschaftliche Tätigkeit wurde nicht mehr allein auf den Hauptplatzbereich beschränkt, sondern verlagerte sich allmählich in dezentraleren Lagen.

Mit dem Bau der Autobahn in den 1990er Jahren wurde der Hauptplatzbereich verkehrlich entlastet, jedoch trat durch den Wegfall des Durchgangsverkehrs ein Funktionsverlust im Ortskern ein. Zusätzlich gewann die B80a als Verbindungsstraße zwischen Ortskern und Autobahnanschlussstelle an Bedeutung. In den darauffolgenden Jahrzehnten wurden zahlreiche Bemühungen unternommen, um dem tendenziellen „Aussterben“ des Ortskernes entgegenzuwirken.



Luftbild 1952



Luftbild 2002 (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:

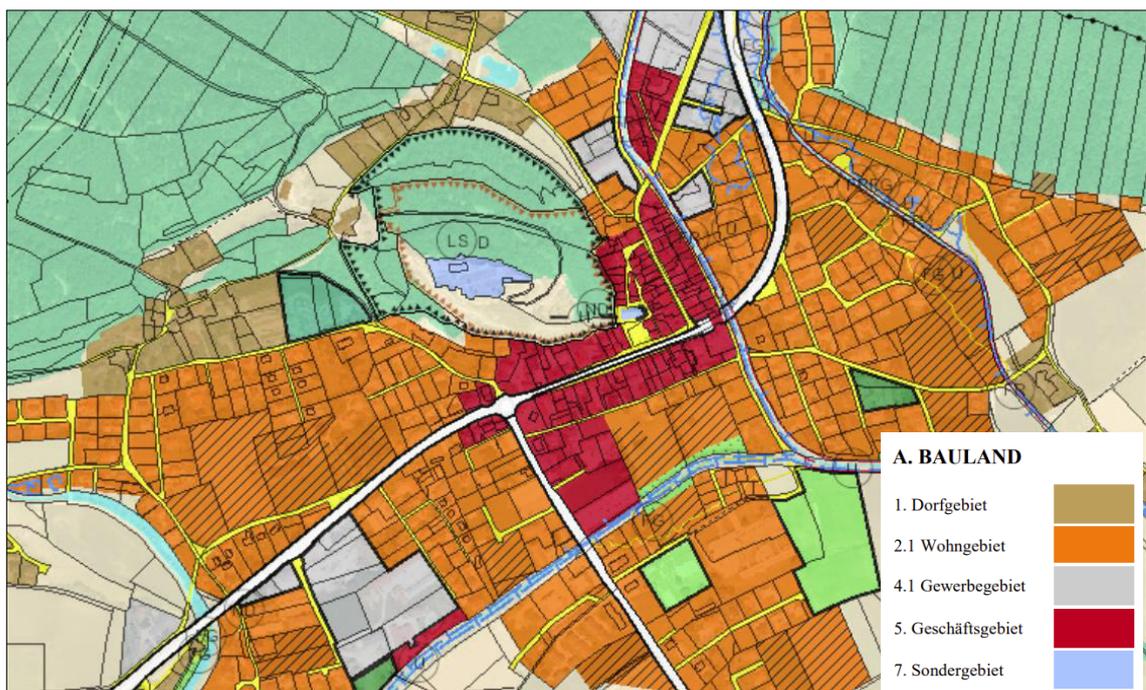
- Wohnen
- Handel- und Dienstleistung
- Geschäftsbetriebe, Büro und Verwaltung
- Gast- und Beherbergungs-, Versammlungs-, Vergnügungs- und Veranstaltungswesen
- sonstige Nutzungen, die der Deckung örtlicher und überörtlicher wirtschaftlicher, sozialer und kultureller Bedürfnisse der Bevölkerung dienen

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. Das reine Wohnen findet vor allem in den umliegenden Einfamilienhausgebieten und in den Geschößwohnbauanlagen statt. Der unmittelbare Ortskern weist Mischstrukturen auf, zumeist mit geschäftlichen Nutzungen im Erdgeschoß und Wohnen in den Obergeschoßen.

Grundlegend ist ein Trend zum innerörtlichen Wohnen ablesbar, wodurch der Kernbereich in Bezug auf die Gebäudenutzung eine Revitalisierung erfährt. Dies betrifft vor allem Seitengassen und die straßenabgewandten Gebäude. Viele ehemalige Geschäftslokal im Erdgeschoß sind mittlerweile in Wohnungen umgewandelt worden.

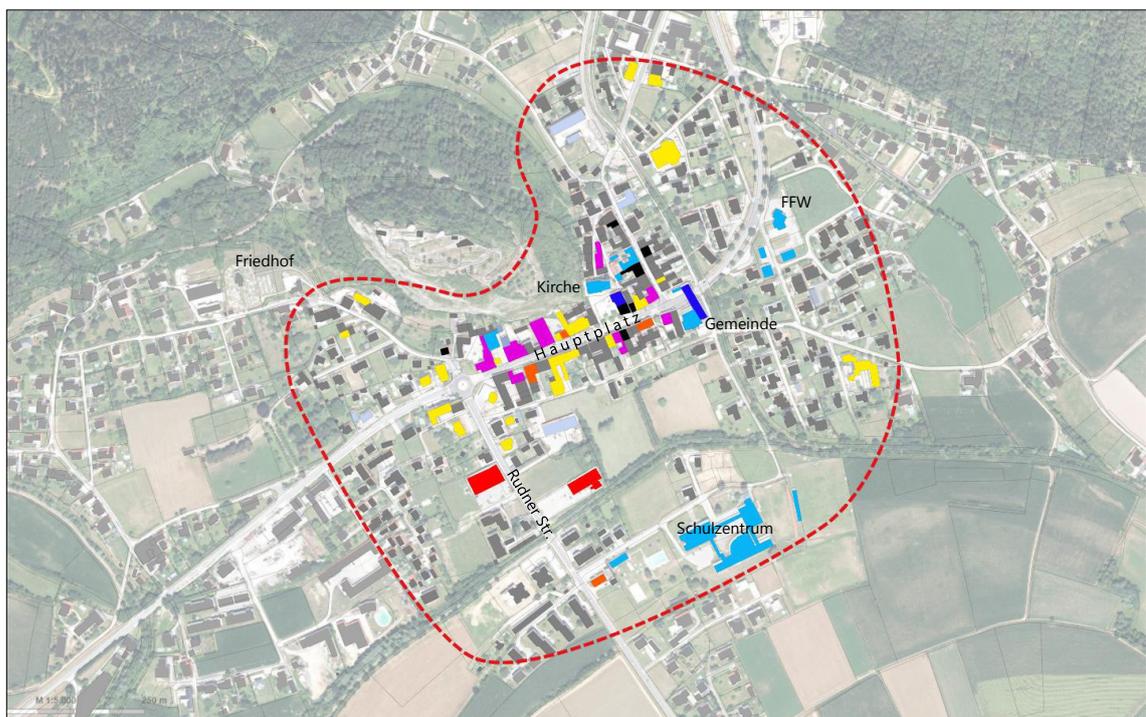


Ausschnitt Flächenwidmungsplan (Quelle: KAGIS)

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 entlang des Hauptplatzes in ihren unterschiedlichen Ausprägungen vorhanden. Eine Konzentration ist zwischen Gemeindeamt und Kirchplatz erkennbar. An der B80a (Rudner Straße) bestehen zwei Lebensmittelvollsortimenter, von denen eine wichtige örtliche Versorgungsfunktion ausgeht.



 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 Aug. 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 und das Büro der Tropfsteinhöhle erfasst.

Gast- und Beherbergungs-, Versammlungs-, Vergnügungs- und Veranstaltungswesen
Aus dieser Kategorie lässt sich u.a. die Tourismusfunktion des Ortskerns ableiten.

Eine Konzentration von Gast- und Beherbergungsbetrieben ist entlang des Hauptplatzes und nördlich der Kirche (Kirchgasse) erkennbar. Die hohe Anzahl an Gastronomiebetrieben zeugt von der Zeit als die B70 als Transitroute durch den Ort führte.

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, Pfarrkindergarten, Polizei und Bürgerzentrum im Ortskernbereich bildet die Feuerwehr ein gemeindliches Zentrum am östlichen Ortseingang. Südlich des Ortskernes befindet sich das Schulzentrum mit Freibad und Sportplatz als gemeindliches Versorgungszentrum.

Leerstand und untergenutzte Flächen

Im Rahmen der Erhebung wurde festgestellt, dass viele Gebäude auf eine „vergangene“ Funktion hinweisen. Teilweise sind leerstehende Geschäftslokale bereits durch Wohnungen oder Lagerräume ersetzt worden. Gebäude, die noch über ein Geschäftslokal (Schaufenster) im Erdgeschoß verfügen, wurden als Leerstand erfasst.

Es ist anzumerken, dass der Einzelhandel einem Transformationsprozess unterliegt, der bereits weitgehend abgeschlossen ist. 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 Griffen um einen äußerst kompakten Ortskern. Die historischen Straßenzüge wurden auf die verkehrlichen Funktionen der alten Bundesstraße ausgerichtet. Der Passübergang „Griffnerberg“ bildete die wichtigste Verbindung vom Lavanttal in den Zentralraum Kärnten. Daraus ergab sich für den Markt eine Versorgungsfunktion von zentralörtlicher Bedeutung, die sich in der dichten, städtisch anmutenden Bebauung widerspiegelt.

Die dichte Bebauung mit zentrentypischen Strukturen beginnt im Norden beim Übergang der alten Hauptstraße über den Wölfnitzbach und in weiterer Folge im Abschnitt des Hauptplatzes vom Torbauwerk des Gemeindeamtes bis zur Kreisverkehrsanlage der B70 mit der B80a (Rudner Straße bzw. Lippitzbacher Straße).

Plätze, Ensembles

Als Platzraum ist der Kirchplatz bzw. der räumlich erweiterte Teil des Hauptplatzes zu erwähnen. Vor dem Gemeindeamt kommt es zu einer weiteren Platzsituation. Die Gebäude entlang der Straßenfluchten weisen eine durchwegs geschlossene Bauweise mit mindestens ein bis zwei Obergeschoßen auf. Hierdurch entsteht eine raumbildende Einheit mit städtischem Charakter. Am östlichen Ende des Hauptplatzes wurde mit dem Neubau

des Gemeindeamtes in den 1990er Jahren die Bundesstraße überbaut. Hierdurch konnte eine prägende Torsituation geschaffen werden, die den Platzraum abschließt und durch die Höhenentwicklung einen starken städtebaulichen Akzent bildet.

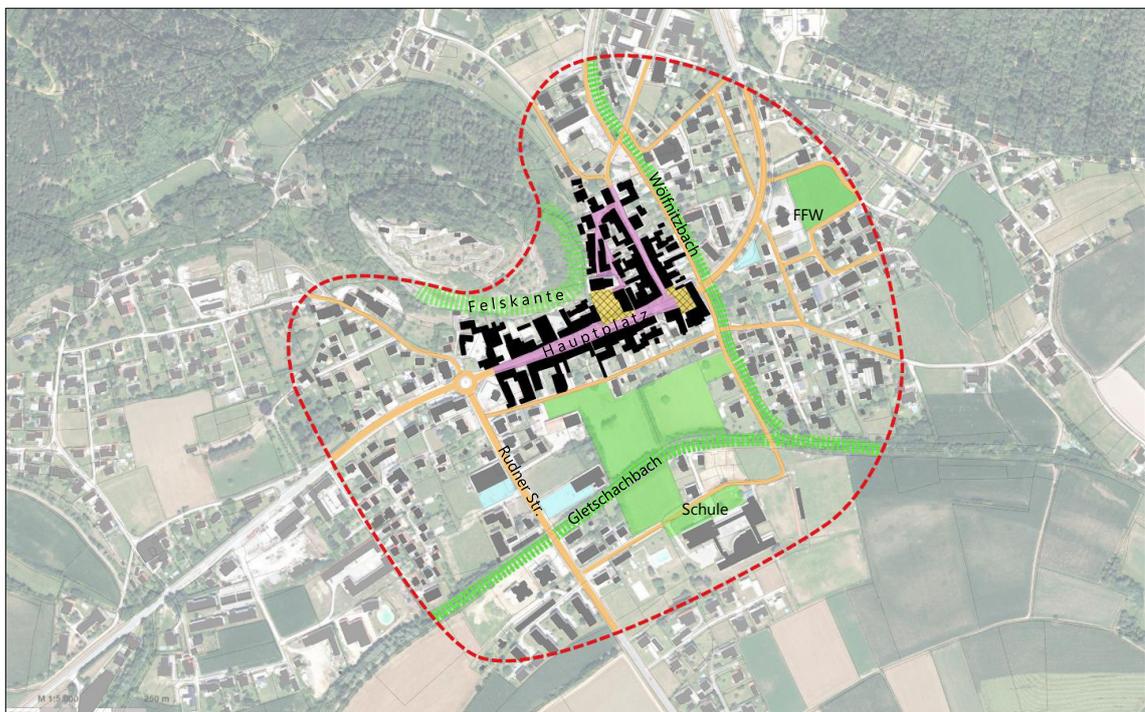
Ein städtebauliches Ensemble bildet die Pfarrkirche mit dem unmittelbar anschließenden Steilhang des Schlossberges. Die verwinkelten Gassen und Durchgänge zwischen Kirche, Kirchgasse und Alte Hauptstraße vermitteln einen historischen Kernbereich mit hohen identitätsstiftenden Qualitäten.

Außerhalb der historischen Bebauung ist im Osten an der Packer Straße eine Geschoßwohnanlage sowie gegenüberliegend ein gestaltetes Gelände der Freiwilligen Feuerwehr zu erwähnen. Westlich des Kreisverkehrs B70/B80a in Richtung Völkermarkt geht die Bebauung schnell in die lockere Einfamilienhausstruktur über. Entlang der B80a (Rudner Straße bzw. Lippitzbacher Straße) besteht tendenziell dichtere Bebauung und mehrere Geschoßwohnbauten sowie die Standorte zweier Lebensmittelvollsortimenter, womit insgesamt dem Straßenabschnitt ein weiterer Schwerpunkt zukommt.

Sonstige städtebauliche Elemente

Der Schlossberg mit seinen steilen Felswänden bildet als naturräumliches Element eine klare strukturelle Abgrenzung. Im Weiteren sind die Gewässerläufe von Gletschachbach und Wölfnitzbach als naturräumliche Zäsur zu werten.

Weitere Elemente sind die innerörtlichen Frei- und Grünflächen, die zwischen historischer Ortskernbebauung und den anschließenden Strukturen jüngerer Baugeschichte eine gliedernde Funktion innehaben.



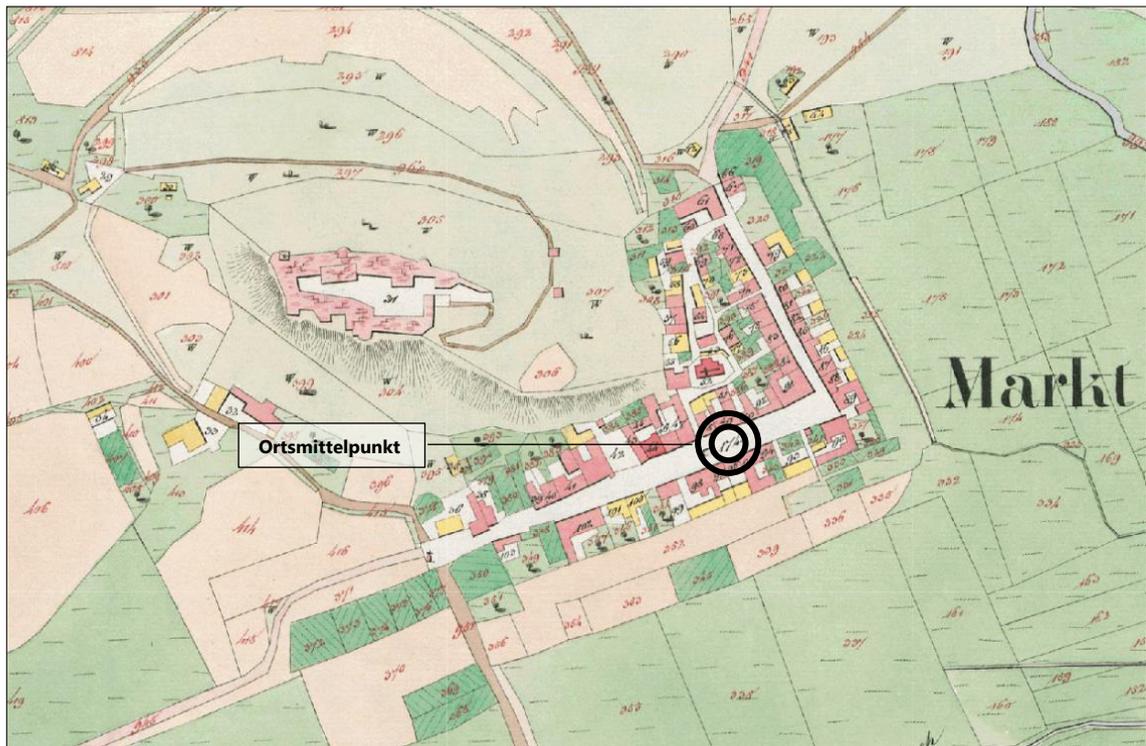
	dichte / lockere Bebauung		Platzraum (gestaltet)		innerörtliche Frei-/Grünfläche
	geschlossener Straßenraum		Parkplatzflächen		naturräumliche Elemente
	offener Straßenraum				

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 heutigen Kirchplatzes.



Franziseischer Kataster (Quelle: KAGIS)

4.2 Nutzungsstrukturen

Wie in Kap. 3.5. (Nutzungsstrukturen) festgestellt, konzentrieren sich die zentrenrelevanten Nutzungen innerhalb des historischen Kernbereiches (Hauptplatz, Alte Hauptstraße, Kirchplatz und Kirchgasse). Entlang der Rudner Straße sind zwei Lebensmittelvollsortimenter angesiedelt, von dem eine zentrale Versorgungsfunktion für die Gemeinde ausgeht. Eine Konzentration von Gast- und Beherbergungsbetrieben ist besonders im Bereich des Hauptplatzes erkennbar. Darüber hinaus bestehen weitere zentralörtliche Einrichtungen entsprechend der Gemeindegröße. Außerhalb des Untersuchungsraumes wurden keine zentrenrelevanten Nutzungen erkannt. Anzumerken ist die Sonderfunktion eines Gastronomiebetriebes an der Autobahnanschlussstelle Griffen, welcher die Funktion einer Raststation übernimmt.

Insgesamt ist festzustellen, dass sich die zentrenrelevanten Nutzungen vom Ortsmittelpunkt ausgehend auf den historischen Ortskernbereich erstrecken. Außerhalb dessen besteht mit den Lebensmittlern an der Rudner Straße eine strukturelle Ergänzung zum historischen Kernbereich.

4.3 Städtebauliche Situation

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

Zentrentypische städtebauliche Strukturen bestehen ausgehend vom Hauptplatz entlang der Alten Hauptstraße und Kirchgasse. Dichtere Strukturen sind im Bereich um die Kreisverkehrsanlage und im oberen Abschnitt der Rudner Straße auszumachen.

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 (Gelände, Gewässerläufe) 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, Plannummer 23036).

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 örtlichen 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 öffentlichen Räumen ist es erforderlich, deren Gestaltung neu zu überdenken und auf die vorhandenen oder angedachten Funktionen anzupassen.
- Es sollen großzügige, zusammenhängende und „beruhigte“ Räume entstehen, um einerseits für mehr Aufenthaltsqualität zu sorgen und andererseits einen Erlebnisraum mit Anziehungskraft zu schaffen.
- Der Hauptplatz soll in Hinblick auf seine historische Bedeutung sowie unter Bedachtnahme neuer angedachter Funktionen in „Szene“ gesetzt werden. Dabei soll eine Überfrachtung des Platzraumes, z. B. durch zu viel Mobiliar, vermieden werden.
- Das historische Erbe, insbesondere die Kirche und die Schlossbergsituation, ist bei Gestaltungsfragen explizit zu berücksichtigen.
- Auch die Platzräume in zweiter Reihe außerhalb des Haupt- und Kirchplatzes 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“).

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 für alternative Nutzungen entwickelt werden, z. B. für spezielles Handwerk, besondere Dienstleistungen, öffentliche Einrichtungen oder qualifizierten 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 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 wie Mietunterstützungen im Ortskernbereich) 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“).