

ENTWURF - VERORDNUNG

des Gemeinderates der Stadtgemeinde Althofen
vom xx
Zahl: xx

mit der der **Teilbebauungsplan**

„Althofen - EKZ I Spar 2024“

für die Grundstücke .340, 38/16 und 38/65, jeweils KG Althofen (74001), erlassen wird.

Gemäß den Bestimmungen der §§ 32, 47, 48 und 51 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021 (K-ROG 2021), LGBl.Nr. 59/2021, wird verordnet

1. Abschnitt (Allgemeines)

§ 1 **Geltungsbereich**

1. Diese Verordnung gilt für die in der planlichen Darstellung (Plan 01 Teilbebauungsplan) als Planungs-/Verordnungsraum gekennzeichneten Flächen der Grundstücke .340, 38/16 und 38/65, KG Althofen.
2. Die Verordnung besteht aus dem Verordnungstext und der planlichen Darstellung Bauungsbedingungen (Plan 01 Teilbebauungsplan)
Die Erläuterungen sind nicht Bestandteil von normativen Festlegungen und dienen insbesondere der Begründung der Verordnungsfestlegungen sowie der Grundlagenforschung und der Darstellung bzw. Beschreibung von funktionalen Verflechtungen des gegenständlichen Verordnungsbereiches mit dem bestehenden Stadtverband.
3. Sofern in den Bestimmungen 2. Abschnitt Bauungsbedingungen bzw. in der zeichnerischen Darstellung Plan 01 Teilbebauungsplan nichts anderes vorgesehen ist, gelten für den gegenständlichen Verordnungsraum die

Festlegungen des textlichen Bebauungsplanes der Stadtgemeinde Althofen vom 20.02.2017, Zahl: 031-1/BPL/2017.

2. Abschnitt (Bebauungsbedingungen)

§ 2

Mindestgröße der Baugrundstücke, Begrenzung Baugrundstück

Die Grundstücke .340, 38/16 und 38/65, KG Althofen, bilden ein Baugrundstück mit in Summe 5.278 m² (Flächenausmaß lt. GDB und DKM).

§ 3

Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

1. Die maximale bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke wird über die Geschossflächenzahl (GFZ = Verhältnis der Summe der Geschossflächen zur Baugrundstücksgröße) angegeben und wird mit 0,60 festgelegt.
2. Die Geschossfläche ergibt sich aus der Summe der anrechenbaren Bruttogrundflächen aller Geschosse von Gebäuden, gerechnet nach den äußeren Begrenzungen der Umfassungswände.
3. Geschosse, welche an einer Seite durchschnittlich mehr als 70 cm aus dem angrenzenden projektierten Gelände hervorragen, sind unabhängig der Nutzung in die Berechnung der GFZ zur Gänze einzubeziehen.

§ 4

Bebauungsweise

1. Es sind die offene Bebauungsweise und eingeschränkt auf das Anbauen an bestehenden Gebäuden an der Grundstücksgrenze die halboffene Bebauungsweise zulässig.
2. Eine offene Bebauungsweise ist gegeben, wenn Gebäude allseits freistehend unter Einhaltung eines Abstandes zur Baugrundstücksgrenze errichtet werden (kein Anbauen an die Grundstücksgrenze).
3. Eine halboffene Bebauungsweise ist gegeben, wenn auf zwei benachbarten Bauplätzen die Gebäude an der gemeinsamen seitlichen Grenze aneinander gebaut, nach allen anderen Seiten aber freistehend errichtet werden. Die halboffene Bebauungsweise umfasst auch die gekoppelte Bebauungsweise (das Zusammenbauen an einer Grundstücksgrenze von Nebengebäuden, Garagen udgl.).

§ 5 Bauhöhe

1. Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist in Plan 01 Teilbebauungsplan gemäß unterschiedlichen Bauzonen festgelegt.
2. Die Gebäudehöhe ist die Höhe, welche sich zwischen der Erdgeschossfußbodenoberkante (EG-FOK fertiger Fußboden) und der Höhe des Firstes bzw. mit einem vergleichbaren sonstigen höchsten Punkt eines Gebäudes (z.B. Attika bei Flachdach) ergibt.
3. Technische Aufbauten (inkl. deren Einhausungen) dürfen die maximal zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind Kamine und bis zu einer Überschreitung von maximal 0,50 m Belichtungshauben und Photovoltaik Elemente.

§ 6 Baulinien, Abstandsregelung

1. Baulinien sind jene Grenzlinien eines Baugrundstückes, innerhalb welcher oberirdische Gebäude errichtet werden dürfen.
2. Baulinien gemäß Abs. 1. sind in Plan 01 Teilbebauungsplan festgelegt.
3. Vordächer udgl. dürfen auf Eigengrund die Baulinien um bis zu 1,50 m überragen.
4. Ergänzend zu Abs. 2. sind Abstände zu Grundstücksgrenzen wie z.B. für überdachte Stellplätze, Lärmschutzwände, Tiefgaragen, Rampen udgl. im Bauverfahren entsprechend den örtlichen Gegebenheiten und den öffentlichen Interessen Ortsbildschutz, Sicherheit und Gesundheit festzulegen.

§ 7 Ausmaß und Verlauf der Verkehrsflächen

1. Für je 35 m² Verkaufsfläche ist mindestens ein PKW Abstellplatz im Verordnungsbereich vorzusehen.
2. Die Einbindung in das öffentliche Straßennetz ist entsprechend den Auflagen der zuständigen Straßenverwaltung auszuführen.
3. Die Errichtung von überdachten Parkplätzen ist innerhalb der südseitigen Baulinien und in Form von Solar-Carports im Bereich der in in Plan 01 Teilbebauungsplan festgelegten Nutzungszone Parkplatz zulässig.

§ 8

Erdgeschossfußbodenoberkante

Die Höhe der Erdgeschossfußbodenoberkante (EG-FOK fertiger Fußboden) darf die absolute Höhe 612,65 m Seehöhe über Adria nicht überschreiten.

§ 9

Vorgaben für die äußere Gestaltung baulicher Vorhaben

1. Zulässige Dachformen und Dachneigungen sind in Plan 01 Teilbebauungsplan gemäß unterschiedlichen Bauzonen festgelegt.
2. Die Leuchtreklame darf die Attikahöhe um nicht mehr als 1,40 m überschreiten.
3. Die Fassade ist südseitig überwiegend als Glasfassade und ansonsten im Farbspektrum weiß bis hellgrau herzustellen.

§ 10

Erhaltung und Schaffung von Grünanlagen

Die bestehenden Grünflächen sowie Baum- und Strauchbepflanzungen sind zu erhalten bzw. im Schadensfall gleich- oder besserwertig zu ersetzen.

§ 11

Verkaufsfläche Einkaufszentrum der Kategorie I

Das Höchstausmaß der wirtschaftlich zusammenhängenden Verkaufsfläche für ein Einkaufszentrum der Kategorie I wird mit 1.000 m² festgelegt.

§ 12

Alternative Energieversorgung

1. Im Bereich der Dachflächen ist eine Photovoltaikanlage mit einer Mindestleistung von 60 kWp zu errichten.
2. Die Photovoltaikmodule sind dachgleich mit einer Aufständigung von maximal 30 Grad anzubringen.

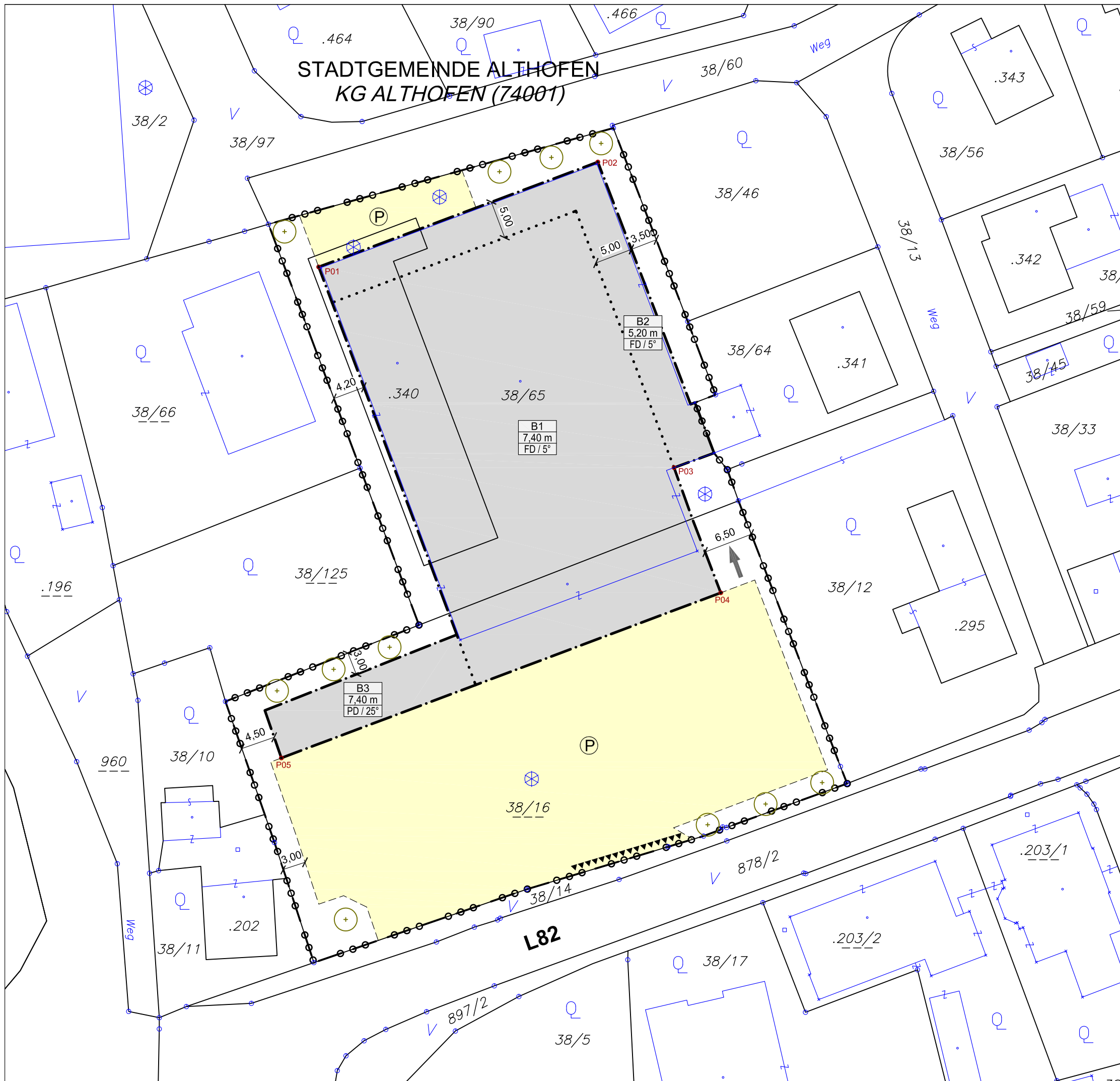
3. Abschnitt (Inkrafttreten)

§ 13 Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Freigabe zur Abfrage im Internet (elektronisches Amtsblatt der Stadtgemeinde Althofen) in Kraft.

Der Bürgermeister:

Dr. Walter Zemrosser



STADTGEMEINDE ALTHOFEN
KG ALTHOFEN (74001)

LEGENDE

- ALLGEMEIN**
- Kataster
- BEBAUUNGSBEDINGUNGEN**
- ○ ○ Grenze Planungs-/Verordnungsraum (5.278 m² lt. GDB/DKM)
 - — — Begrenzung Baugrundstück = Verordnungsraum
 - Baulinie - äußere Begrenzung (V)
 - Bereich Innerhalb der Baulinien
 - ▼▼▼ Zufahrtszone - Errichtung von Betriebszufahrten zulässig
 - ← Anlieferung
 - Ⓟ Parkplatz - interne Erschließung (V)
 - ⊕ Bepflanzungsgebot - symbolische Darstellung (V)

Legende Nutzungsschablone:

Bebauungszone	Abkürzungen:
Größe Baugrundstück in m ²	GFZ ... Geschossflächenzahl
max. Geschossflächenzahl (GFZ)	FD Flachdach
Art der Nutzung	PD Pultdach
	h halboffene Bebauung
	o offene Bebauung
	Ⓟ Hinweis auf den Verordnungstext

Nutzungsschablone generell:

B1 - B3	
5.278 m ²	o, h (V)
GFZ 0,60	siehe Einzel-festlegungen
(V)	siehe Einzel-festlegungen

Nutzungsschablone Einzelfestlegungen (siehe Plan):

Bebauungszone
max. Bauhöhe in Meter
Dachform / max. Dachneigung

KOORDINATENVERZEICHNIS (BMN M31, EPSG: 31258)

Eckpkt. Nr.	X (Rechtswert)	Y (Hochwert)
P01	536377,93	193199,87
P02	536414,59	193213,65
P03	536424,60	193173,53
P04	536430,73	193157,11
P05	536373,02	193135,42

"Althofen - EKZ I Spar 2024"

Plan 01
Teilbebauungsplan

Auftraggeber:
Stadtgemeinde Althofen

PROJ.MANAG.:	Mag. C. Kavallirek	PROJEKT NR.:	30/2023
PLANUNG:	Mag. C. Kavallirek	DATUM:	08.11.2023
GEZ./LAYOUT:	Mag. A. Kubec	MAßSTAB:	1:500
GRUNDLAGEN:	DKM 04/2023	FLÄCHE:	DIN A3
		AUSFERTIGUNG:	1 2 3 4 5 6 7 8

KAVALIREK Consulting ZT e.U.
Raumordnung und Umweltplanung
Ingenieurkonsulting Geographie - Einzelunternehmer (FN 387705) - Mag. Christian Kavallirek
9020 Klagenfurt a.W.
Bahnhofstraße 38c/9/1
Tel.: 0463/31592
E-Mail: zt.kavallirek@aon.at

Kundmachung:
Gemeinderatsbeschluss: **KD-ENTWURF**

0 5 10 15 20 m
M 1 : 500

ERLÄUTERUNG ZUR VERORDNUNG

A) VERORDNUNGSFESTLEGUNGEN - BEBAUUNGSBEDINGUNGEN

Ad § 1 Geltungsbereich

- Der Geltungsbereich (Verordnungsbereich) umfasst 5.278 m² gemäß GDB und DKM.
- Die Flächen sind im Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Althofen als Bauland Geschäftsgebiet gewidmet. Davon ausgenommen sind wenige m² im DKM-Unschärfenbereich (Katasterverschiebungen).
- Aktuell ist im Geltungsbereich ein neuer Spar Markt mit 600 m² Verkaufsfläche und 76 PKW-Stellplätzen auf Basis von Baubescheiden vom 16.08.2019 (Abbruch und Neuerrichtung) und 24.02.2023 (Änderungsvorhaben, u.a. Errichtung PV-Anlage) situiert. Die Baubescheide basieren auf dem Generalbebauungsplan (Bebauungszone 3) aus dem Jahre 2017 der Stadtgemeinde Althofen.
- Mit dem gegenständlichen Vorhaben ist keine Änderung der baulichen Hülle des Spar-Marktes bzw. von Außengestaltungen wie z.B. PKW-Stellplätze verbunden. Durch den Abbruch einer innenliegenden Mauer und damit verbunden der Umnutzung von Lagerflächen in Verkaufsflächen soll die Verkaufsfläche von 600 m² (genehmigter Bestand) auf 1.000 m² erhöht werden.

Ad § 2 Mindestgröße Baugrundstück, Begrenzung Baugrundstück

- Da es sich um ein Vorhaben mit bereits überbauten Grundstücksgrenzen handelt, ist es zweckmäßig den Verordnungsbereich als ein Baugrundstück festzulegen.

Ad § 3 Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

- Unter Berücksichtigung des Baubestandes (inkl. überdurchschnittliche Geschosshöhen) und der PKW-Stellplätze (keine Bebauung) erfolgt mit der GFZ

von 0,60 eine gegenüber dem Generalbebauungsplan (GFZ 0,9 bis 1,1) reduzierte Festlegung der maximal zulässigen baulichen Ausnutzung.

Ad § 4 Bebauungsweise

- Betreffend die zulässige Bebauungsweise wird, in Verbindung mit den festgelegten Baulinien, die bauliche Bestandssituation in Form einer grundsätzlichen offenen Bebauungsweise und dem geringfügigen Anbauen an einen Baubestand an der Grundstücksgrenze eingefroren. Damit verbunden werden nachbarschaftliche Unstimmigkeiten hintangehalten.

Ad § 5 Bauhöhe

- Die Begrenzung der Höhenentwicklung mittels exakten Bauhöhen und dies in Verbindung mit einer absoluten Festlegung der Erdgeschossfußbodenoberkante anstelle von höhenmäßig vagen Geschossanzahlen ist zum Schutz des Ortsbildes und der Nachbarschaft zweckmäßiger.
- Mit der zonenweisen Festlegung der maximal zulässigen Bauhöhe wird auf den bestehenden Baukörper reagiert und der Baubestand zum Schutz des Ortsbildes und der umliegenden Bebauungen grundsätzlich eingefroren.

Ad § 6 Baulinien, Abstandsregelung

- Mit einem sehr geringen Spielraum (max. 1,00 m) wird der Baubestand zum Schutz des Ortsbildes und zur Vermeidung nachbarschaftlicher Unstimmigkeiten eingefroren.

Ad § 7 Ausmaß und Verlauf der Verkehrsflächen

- Die Festlegung von Verkehrsflächen für den fließenden Verkehr ist aufgrund der im Norden (Josef-Friedrich-Perkonig-Straße) und im Süden (10. Oktober-Straße) gegebenen Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz und da mit dem gegenständlichen EKZ I Vorhaben keine sonstigen (inkl. für Dritte) Verkehrserschließungserfordernisse gegeben sind nicht erforderlich.

- Die PKW-Stellplatzregelung entspricht dem Generalbebauungsplan und ist für ein Geschäftslokal in der Innenstadt grundsätzlich als ausreichend anzusehen.

Ad § 8 Erdgeschossfußbodenoberkante

- Mit dieser Regelung (Festlegung der Erdgeschossfußbodenoberkante in m Seehöhe über Adria) sollte in Verbindung mit § 5 (Bauhöhe) eine bauliche Höhenentwicklung konkretisiert und eingeschränkt werden (Schutz des Ortsbildes und Vermeidung nachbarschaftlicher Unstimmigkeiten).

Ad § 9 Vorgaben für die äußere Gestaltung baulicher Vorhaben

- Die Bestimmungen entsprechen der Bestandssituation und basieren damit auf Bedachtnahmen auf den Ortsbildschutz im Zuge des Bauverfahrens 2019. Darüber hinausgehende Vorgaben sind zum Schutz des Ortsbildes nicht erforderlich und wären bei dem Neubau auch nicht bzw. nur kaum umsetzbar.

Ad § 10 Erhaltung und Schaffung von Grünanlagen

- Aufgrund des genehmigten und abgeschlossenen Bauvorhabens (inkl. umgesetzter Bepflanzungen und Grünflächen) sind keine über die Erhaltung des Status hinausgehenden Festlegungen zweckmäßig und erforderlich.

Ad § 11 Verkaufsfläche Einkaufszentrum der Kategorie I

- Die Festlegung der maximal zulässigen Verkaufsfläche mit 1.000 m² entspricht raumordnungsfachlichen Überlegungen (siehe Kapitel C) und nimmt dabei Bedacht auf die Sicherung der kärntenweiten Zentrenstrukturen, die Erhaltung infrastrukturell vielfältiger Stadtkerne, die zentral-örtliche Funktion der Gemeinde, die Stärkung der typischen gewachsenen innerörtlichen Strukturen, die Zentrierhierarchie innerhalb des Gemeindegebietes, die Sicherung der Nahversorgung, den Lärm- und Umweltschutz, die Vermeidung unnötiger Verkehrsbelastung und die Erreichbarkeit mit Linien des öffentlichen Personenverkehrs. Detaillierte Ausführungen siehe Kapitel C, D und E.

Ad § 12 Alternative Energieversorgung

- Mit der Errichtung einer Photovoltaikanlage mit einer Mindestleistung von 60 kWp erfolgt eine grundsätzliche Bedachtnahme auf die Belange alternativer Energieträger und „Energiewende“.

B) Gesetzliche Grundlagen K-ROG 2021

- Gemäß § 32 Abs 1 sind Einkaufszentren nur in Orts- und Stadtkernen zulässig.
Anmerkung: die Lage im Stadtkern ist gegeben (Bescheid 15-Ro-3-1/3-2023 vom 25. Oktober 2023, Rechtskraft der Verordnung 07.11.2023).
- Gemäß § 32 Abs. 2 gelten Betriebe des Handels unter folgenden Bedingungen als Einkaufszentren:
 - 1. Verkaufslokale des Einzelhandels und Großhandels wie Verbrauchermärkte, Warenhäuser, Supermärkte (Großgeschäfte), Shoppingcenters uä., in denen Güter mehrerer Warengruppen einschließlich Lebensmittel angeboten werden und bei denen die wirtschaftlich zusammenhängende Verkaufsfläche 600 m² übersteigt (Einkaufszentrum der Kategorie I, im folgenden EKZ I genannt);
Anmerkung: mit 1.000 m² Verkaufsfläche und dem Warenangebot von Lebensmittel handelt es sich gegenständlich um ein Einkaufszentrum der Kategorie 1
- Gemäß § 32 Abs. 3 ist für Einkaufszentren ein Teilbebauungsplan zu erlassen (Auszug Gesetz siehe nachfolgend):

(3) Für Einkaufszentren nach Abs. 2 ist ein Teilbebauungsplan zu erlassen, in dem neben den Bebauungsbedingungen nach § 47 Abs. 6 und § 48 Abs. 5 Z 2, 3, 11 und 12 auch das Höchstausmaß der zulässigen wirtschaftlich zusammenhängenden Verkaufsfläche festzulegen sind. Hierbei ist im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung, den überörtlichen Entwicklungsprogrammen und dem örtlichen Entwicklungskonzept vorzugehen. Es ist insbesondere Bedacht zu nehmen auf:

1. die Erhaltung und Sicherung der in Kärnten vorgegebenen Zentrenstrukturen und die Erhaltung infrastrukturell vielfältiger Orts- und Stadtkerne;
2. die zentral-örtlichen Funktionen in den Gemeinden aufgrund ihrer Ausstattung mit Diensten und Einrichtungen überörtlicher Bedeutung;
3. die Stärkung der typischen und gewachsenen innerörtlichen Strukturen unter Berücksichtigung der Zentrenhierarchie innerhalb des Gemeindegebietes;
4. die Sicherung der Nahversorgung, des Lärm- und Umweltschutzes, die Vermeidung unnötiger Verkehrsbelastung und die Erreichbarkeit mit Linien des öffentlichen Personenverkehrs.

(4) Einkaufszentren sind unter Beachtung von Abs. 1 in Dorfgebieten, Wohngebieten, Kurgebieten und Geschäftsgebieten zulässig.

(5) Zur Verkaufsfläche gemäß Abs. 1 und 2 gehören die Flächen aller Räume, die für Kunden allgemein zugänglich sind, ausgenommen Stiegenhäuser, Gänge, Hausflure und Räume für Sanitäreinrichtungen sowie die Verkaufsflächen im Freien.

(6) Bei der Ermittlung wirtschaftlich zusammenhängender Verkaufsflächen eines Einkaufszentrums sind die Verkaufsflächen mehrerer Betriebe des Handels zusammenzuzählen, wenn diese eine bauliche oder betriebsorganisatorische Einheit bilden. Eine betriebsorganisatorische Einheit ist – auch bei Verschiedenheit der Unternehmer oder der Verschiedenheit des in den einzelnen Unternehmen beschäftigten Personals – insbesondere dann anzunehmen, wenn den einzelnen Verkaufslokalen eine gemeinsame bauliche Planung zugrunde liegt, die Verkaufslokale über gemeinsame Einrichtungen, wie etwa gemeinsame Parkplätze oder Sanitäreinrichtungen, verfügen oder eine gemeinsame Vermarktung der Verkaufslokale als einheitlicher Markt oder als einheitliches Shoppingcenter erfolgt.

Anmerkung: entsprechend den planerischen Zielsetzungen (Kapitel C), der Grundlagenforschung (Kapitel D) und der Umwelterheblichkeitsprüfung (Kapitel E) wird den Bestimmungen des Abs. 3. entsprochen. Mit der Widmung Bauland Geschäftsgebiet wird Abs. 4 entsprochen.

C) Vorhaben und Planerische Zielsetzungen

Vorhaben

Geplant ist die interne Umgestaltung des 2021 neu errichteten Spar Marktes (600 m² Verkaufsfläche, 76 PKW-Stellplätze) im Stadtkerngebiet von Althofen zu einem Eurospar mit 1.000 m² Verkaufsfläche.

Mt dem gegenständlichen Vorhaben ist keine Änderung der baulichen Hülle des Spar-Marktes bzw. von Außengestaltungen wie z.B. PkW-Stellplätze verbunden. Durch den Abbruch einer innenliegenden Mauer und damit verbunden der Umnutzung von Lagerflächen in Verkaufsflächen soll die Verkaufsfläche von 600 m² auf 1.000 m² erhöht werden.

Planungszielsetzungen

Aufgrund des gegebenen neuen Baubestandes (= Rechtsbestand basierend auf den Baubescheiden vom 16.08.2019 und 24.02.2023) ist baulich ein sehr beschränkter Planungs- bzw. Gestaltungsspielraum gegeben.

Oberste Zielsetzung zum Schutz des Ortsbildes und zur Vermeidung von nachbarschaftlichen Unstimmigkeiten ist die weitgehende Einfrierung der äußeren Bauhülle.

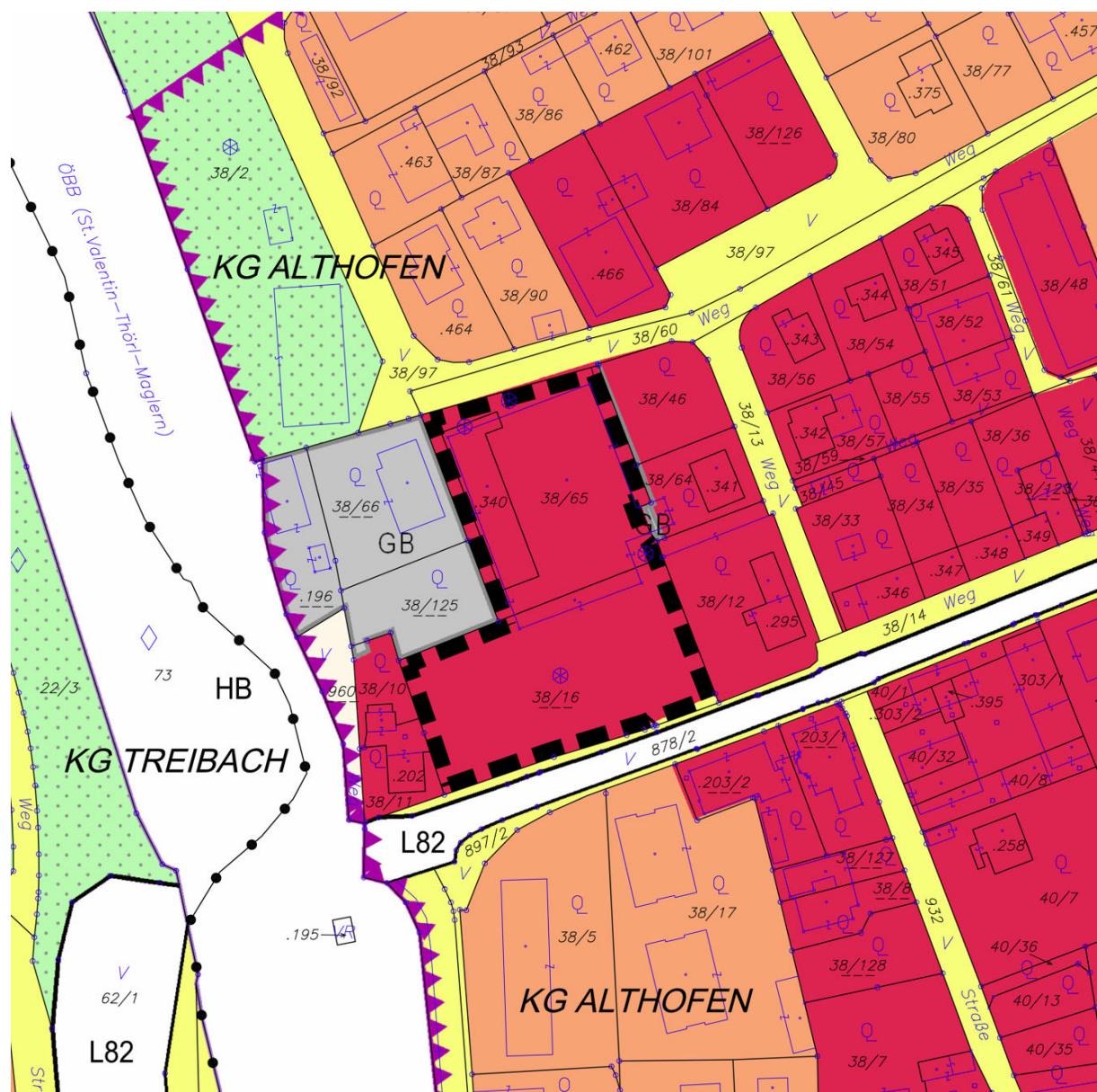
Betreffend die Festlegung der maximal zulässigen Verkaufsfläche ist die oberste Prämisse eine maßvolle Begrenzung um damit den Zielsetzungen des ÖEK 2017 nach einer ganzheitlichen Stärkung des Stadtzentrums und den Bestimmungen § 32 Abs. 3 des K-ROG 2021 zu entsprechen. Mit dem Upgraden von einem 600 m² Spar-Markt zu einem 1.000 m² Eurospar-Markt soll die Einkaufsattraktivität verbessert werden und damit verbunden auch die Frequenz im Innenstadtbereich erhöht werden ohne dass negative Auswirkungen auf bestehende Nahversorgungsstrukturen, welche maximal 1.000 m² Verkaufsfläche im Stadtgebiet von Althofen aufweisen, gegeben sind. Die 1.000 m² Verkaufsflächenbeschränkung entspricht den Zielsetzungen einer Planungskontinuität. Dies vor allem auch im Hinblick auf die 1.000 m² Verkaufsflächenbeschränkung für Unterzentren basierend auf dem alten K-GplG 1995 bzw. dem Entwicklungsprogramm Versorgungsinfrastruktur 1993.

D) Grundlagenforschung

Verordnungsbereich

- Der Verordnungsbereich liegt zwischen der 10. Oktober-Straße im Süden und der Josef-Friedrich-Perkonig-Straße im Norden im westlichen Stadtkernbereich der Stadt Althofen.

Graphik 01: Auszug Flächenwidmungsplan 2023 – eigene Bearbeitung (Basis Daten KAGIS)



- Die Verkehrshaupterschließung (Hauptparkplatz, Warenanlieferung) erfolgt zentral von Süden, von der 10. Oktober-Straße, welche eine zentrale Geschäftsstraße von Althofen ist. Entlang der Josef-Friedrich-Perkonig-Straße sind lediglich 8 Parkplätze angeordnet.
- Die infrastrukturellen Voraussetzungen sind als Bestand gegeben und bedürfen keiner Erweiterung bzw. Adaption.
- Zu den direkten Wohnanrainern wurden basierend auf dem Baubescheid vom 16.08.2019 bauliche Lärmschutzeinrichtungen (Lärmschutzwände bzw. funktionale Baukörperausformung) bereits umgesetzt. Lärmschutzwände wurden insbesondere im Bereich des Hauptparkplatzes im Süden und im Bereich der Anlieferungszone errichtet.

Umgebung

- Im Südwesten grenzen ein 4- und ein 2-geschossiges gemischt genutztes Gebäude (inkl. Wohnnutzung) an (Widmung Bauland Geschäftsgebiet). Im Nordwesten ein zweigeschossiges gewerblich genutztes Gebäude (Widmung Bauland Gemischtes Baugebiet – ex Bauhof Schaller) an.
- Im Osten und im Norden, jenseits der Josef-Friedrich-Perkonig-Straße, grenzen zweigeschossige Einfamilienhausstrukturen an. Das Wohngebäude am Gst. .295, KG Althofen, wurde abgebrochen (Neubau geplant).
- Im Süden, jenseits der 10. Oktober-Straße grenzen bis 3-geschossige Wohngebäude (Widmung Bauland Wohngebiet) und ein zweigeschossiges Geschäftswohnhaus (Geschäft im Erdgeschoss – Widmung Bauland Geschäftsgebiet) an.
- Die Anbindung an das Gehwegnetz der Stadt Althofen ist mit dem beidseitigen Gehweg entlang der 10. Oktober-Straße gegeben.
- Die Anbindung an den Personennahverkehr (diverse Busverbindungen) ist mit der Haltestelle am Hauptplatz (Entfernung ca. 280 m) gegeben. Der Bahnhof Althofen

ist ca. 480 m entfernt. Damit liegen sowohl die Bahn- als auch die Busanbindung im fußläufigen Einzugsbereich.

➤ Im Stadtkerngebiet von Althofen sind noch folgende Nahversorger (Geschäftslokale mit entsprechendem Lebensmittelsortiment) gegeben – siehe Graphik 02:

- Billa Plus – ex Merkur (1.000 m² Verkaufsfläche)
- Billa (700 m² Verkaufsfläche)
- Hofer (600 m² Verkaufsfläche)

Ein weiterer Billa Markt (600 m²) und Lidl Markt (1.000 m²) liegen außerhalb des Stadtkerngebietes. Der T&G Markt außerhalb des Zentrums ist seit April 2023 geschlossen.

Graphik 02: Auszug Nahversorger – eigene Bearbeitung

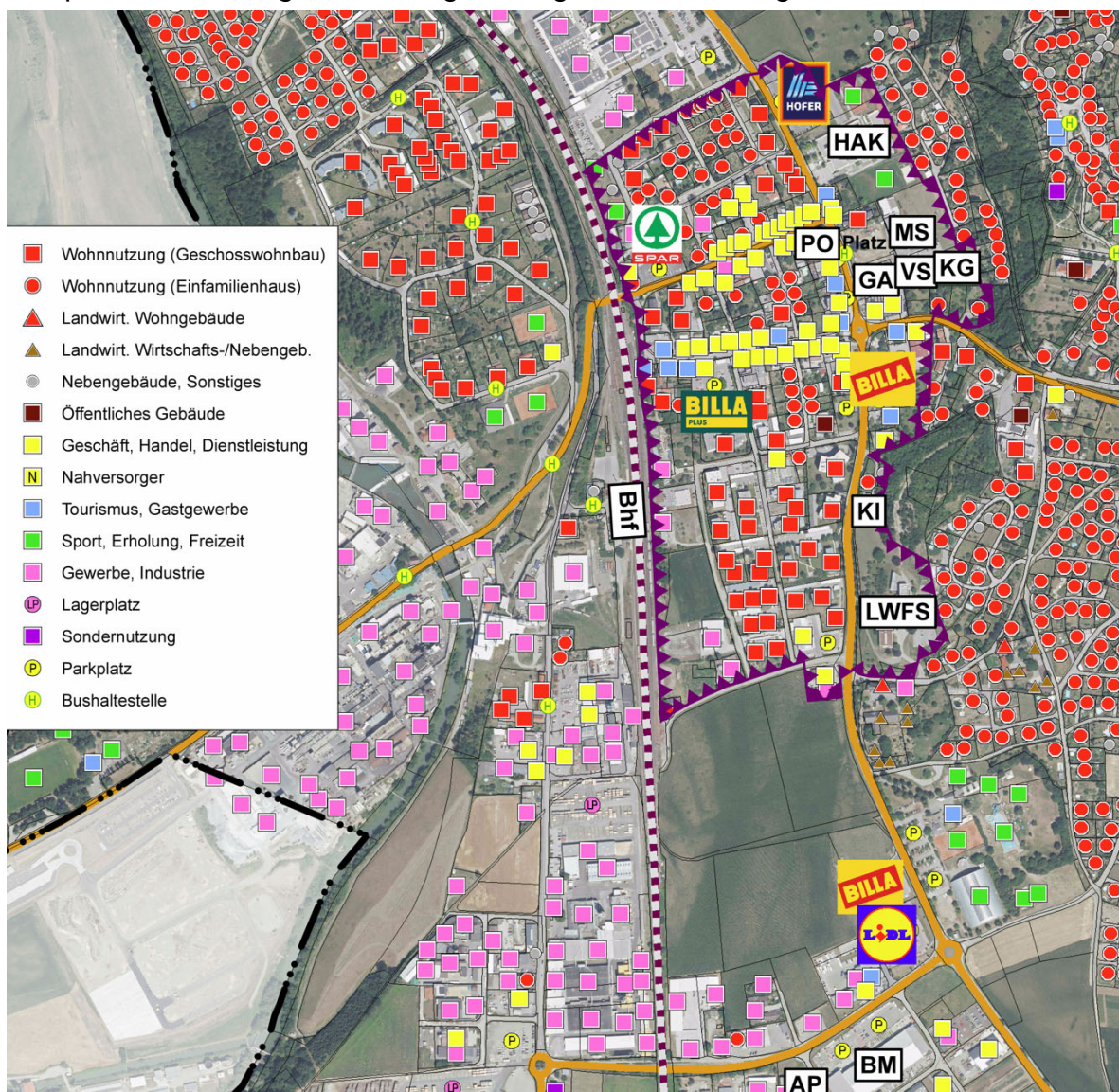


Foto 1 und 2: Spar Markt von der 10. Oktober Straße aus gesehen



Foto 3: Spar Markt Blick nach Osten (mit Lärmschutzwand – wie zu allen Anrainern)



Foto 4: Spar Markt - Blick von der Josef-Friedrich-Perkonig-Straße (Von Norden nach Südwesten)



Foto 5: Im Südwesten angrenzende Bebauung (inkl. Lärmschutzwand)



Foto 6: Im Osten angrenzende Bebauung



Örtliches Entwicklungskonzept 2017

- Das ÖEK 2017 baut ausgehend von der Bedeutung der Stadtgemeinde Althofen als zentraler Ort der Unteren Stufe mit einem Einzugsgebiet von ca. 25.000 Einwohnern (30.000 Einwohner inkl. Arbeitsplätze) auf zwei zentralen Leitfunktionen auf.
 1. (weiterhin) Positionierung der Stadt Althofen als das Zentrum der Region bezüglich Wirtschaft – Einkauf – zentralörtliche Einrichtungen
 2. (weiterhin) Positionierung der Stadt Althofen als den attraktivsten Wohnstandort der Region.

- Generelle Unterziele sind z.B.:
 - Erhaltung und Verbesserung der zentralörtlichen Ausstattung (Minimierung Kaufkraftverluste und Bindung der Kaufkraft vor Ort durch höhere Attraktivität; optimale Nutzung des ca. 30.000 Einwohner umfassenden Einzugsgebietes)
 - Stärkung der Handels- und Einkaufsstadt Althofen (Bindung Kaufkraft am Ort, Minimierung Kaufkraftverluste)
 - Weiterhin Positionierung Althofens als das regionale Wirtschafts- und Nahversorgungszentrum
 - Grundsätzlich keine Verlagerung innenstadtrelevanter Geschäfte an den Stadtrand bzw. von dort Konkurrenzierung des Zentrums.

- Für den gegenständlichen Verordnungsbereich sieht das ÖEK 2017 eine geschäftliche Nutzung bzw. eine Umnutzung in eine geschäftliche Nutzung vor. Die Umwidmung von Bauland Gemischtes Baugebiet in Bauland Geschäftsgebiet ist mit der Umwidmung 07/2020 (Rechtskraft 28.01.2022) erfolgt.

E) Kärntner Umweltplanungsgesetz - Umwelterheblichkeitsprüfung

Gemäß Kärntner Umweltplanungsgesetz (K-UPG 2004) in der Fassung LGBL. Nr. 76/2022 unterliegen Teilbebauungspläne nach § 48 K-ROG 2021, soweit das K-UPG 2004 nicht anderes bestimmt, einer strategischen Umweltprüfung.

Ein Umweltprüfungsverfahren gemäß 2. Abschnitt des K-UPG 2004 ist nicht anzuwenden, wenn der Plan:

- keine Grundlage für ein künftiges UVP-pflichtiges Projekt sein kann
oder
- voraussichtlich keine Auswirkungen auf ein Natura 2000-Gebiet hat
oder
- voraussichtlich keine sonstigen erheblichen Umweltauswirkungen hat

Umweltrelevanzprüfung:

Das gegenständliche Vorhaben ist entsprechend den Bestimmungen der Verordnung nicht geeignet eine Grundlage für ein UVP-pflichtiges Projekt zu sein.

Der Teilbebauungsplan schränkt für Gebiete, für welche eine Baulandwidmung und damit verbunden eine spezifische Baulandnutzung bereits festgelegt wurde, mögliche Bebauungen auf ein gegenüber dem textlichen Bebauungsplan reduziertes Maß ein (Nutzungseinschränkungen zur Vermeidung von Nutzungskonflikten). Damit verbunden sind mit der gegenständlichen Verordnung, welche zudem den aktuellen Baubestand weitgehend einfriert, im Zuge einer Bebauung geringere Umweltauswirkungen möglich.

Eine negative Beeinflussung von Natura 2000-Gebieten kann, da keine im Nahbereich liegen, ausgeschlossen werden.

Sonstige erhebliche Umweltauswirkungen auf diverse Schutzgüter im Sinne des K-UPG 2004 resultierend aus der gegenständlichen Verordnung sind absehbar nicht gegeben. Mit der gegenständlichen Verordnung sind weder weitere Bodenversiegelung noch Bebauungen verbunden. Es erfolgt lediglich eine

gebäudeinterne Umnutzung und eine Erhöhung der Verkaufsfläche und eine Verbesserung des Warenangebotes. Die damit absehbare geringe Frequenzsteigerung in der Innenstadt entspricht den Planungszielsetzungen der Stadtgemeinde Althofen. In Verbindung mit dem Wegfall von Einkaufsfahrten (Vermeidung Verkehrsbelastungen) z.B. zum Eurospar nach St. Veit an der Glan führt die Frequenzsteigerung in der Innenstadt in Summe zu keinen negativen Umweltauswirkungen. Erheblich negative Umweltauswirkungen sind absehbar auch bei einer isolierten Betrachtung des gegenständlichen Vorhabens nicht gegeben. Zu den direkten Wohnanrainern wurden basierend auf dem Baubescheid vom 16.08.2019 bauliche Lärmschutzeinrichtungen (Lärmschutzwände bzw. funktionale Baukörperausformung) bereits umgesetzt.

Belange des Ortsbildschutzes und des Nachbarschaftsschutzes sind zudem zentrale und wesentliche Zielsetzungen der Verordnung.

Aufgrund der erfolgten Relevanzprüfung (keine erheblichen Umweltauswirkungen) ist aus raumordnungsfachlicher Sicht keine gesonderte Umweltprüfung bzw. Umwelterheblichkeitsprüfung gemäß § 4 K-UPG 2004 in der Fassung LGBL. Nr. 76/2022 erforderlich. Das Ergebnis entspricht auch den Erfahrungswerten (inkl. Umsetzung) im Zuge der Erstellung von integrierten Verfahren bzw. Teilbebauungsplänen für ortsübliche Geschäfts- und Dienstleistungsfunktionen in den letzten 15 Jahren. Ein 1.000 m² Nahversorger im Stadtkerngebiet ist zudem als ortstypisch anzusehen.