

STADTGEMEINDE SPITTAL AN DER DRAU
TEILBEBAUUNGSPLAN
„SCHILLERSTRASSE - HUAINIGG (NEUVERORDNUNG)“



staatlich befugte und beeidete
Ziviltechniker
Steiermark und Kärnten



Stadtgemeinde Spittal an der Drau Teilbebauungsplan

„Schillerstraße - Huainigg (Neuverordnung)“

gemäß K-ROG 2021, LGBl. Nr. 17/2025
in der gültigen Fassung
§§ 48 und 51

..559, 838/6, 838/7, 838/9, 838/13
KG Spittal an der Drau (73419)

Verordnung Erläuterungsbericht

Dipl.-Ing. Andreas Maitisch
Staatlich befugter und beeideter Ingenieurkonsulent für
Raumplanung und Raumordnung

Stand: August 2026, INDEX ?



zt: Mitglied der Kammer der
ZiviltechnikerInnen
Steiermark und Kärnten



Stadtgemeinde Spittal an der Drau
Zahl: _____

ENTWURF EINER VERORDNUNG

des Gemeinderates der Stadtgemeinde Spittal an der Drau vom _____, Zahl:
_____, mit welcher der Teilbebauungsplan

„SCHILLERSTRASSE – HUAINIGG (NEUVERORDNUNG)“

erlassen wird

Aufgrund der Bestimmungen der §§ 48 und 51 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021 (K-ROG 2021), LGBL. Nr. 59/2021, in der gültigen Fassung, wird verordnet:

I. ABSCHNITT (ALLGEMEINES)

§ 1

Inhalt der Verordnung

§ 2 Integrierender Bestandteil dieser Verordnung bildet die zeichnerische Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen (Anlage 1).

Geltungsbereich

Diese Verordnung gilt für die Parzellen Nr. 559, 838/6, 838/7, 838/9 und 838/13, alle KG Spittal an der Drau (73419), mit einer Gesamtfläche von ca. 3.787 m².

§ 3

Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Mindestgröße eines Baugrundstückes beträgt bei offener, halboffener und geschlossener Bauweise 1.000 m².

§ 4

Bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes

- (1) Die Geschoßflächenzahl (GFZ) ist mit 1,70 festgelegt.
- (2) Die bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes wird durch die Geschoßflächenzahl (GFZ) angegeben. Die Bruttogeschoßfläche ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen der Gebäude.
Die Berechnung der Bruttogrundfläche erfolgt nach den äußeren Begrenzungen der Umfassungswände (einschließlich Konstruktion) ausgenommen der Grundflächen aller Loggien und Balkone.
- (3) Geschoße, deren Rohdeckenoberkante unter 557,00 m über Adria liegen, werden nicht in die Berechnung der Geschoßflächen miteinbezogen.
- (4) Bauliche Anlagen von Versorgungsunternehmen (wie z. B. Trafoanlagen, Wasserversorgungsanlagen, u. ä.) sind bei der Berechnung der GFZ nicht zu berücksichtigen.
- (5) Tiefgaragen, Garagensgeschoße, überdachte Tiefgaragenzu- und -abfahrten sind bei der Berechnung der GFZ nicht zu berücksichtigen.

§ 5

Bebauungsweise

Es wird die offene, halboffene und die geschlossene Bauweise festgelegt.

§ 6

Anzahl der Geschoße und Bauhöhe

- (1) Die Höhe der Gebäude wird durch die maximale Geschoßanzahl und die maximale Bauhöhe bestimmt.

- (2) Die Anzahl der maximal zulässigen Geschoße und Bauhöhe (maximale absolute Baukörperhöhe) wird je nach Bebauungsbereich folgend festgelegt:

Bebauungsbereich I:	4,0	571,50müA
Bebauungsbereich II:	4,0	570,50müA
Bebauungsbereich III:	5,0	573,70müA
Bebauungsbereich IV:	4,0	570,50müA
Bebauungsbereich V:	1,0	
Bebauungsbereich VI - VIII:	3,0	
Bebauungsbereich IX:	1,0	

- (3) Technisch notwendige Dachaufbauten für Liftanlagen oder Anlagen zur Höhenüberwindung zählen nicht als Geschoß und dürfen die maximal zulässige Baukörperhöhe um maximal 2,00 m überragen.
- (4) Dachaufbauten sonstiger Art werden als Geschoß und zur Geschoßanzahl gerechnet, wenn deren Höhe an einer Stelle mehr als 1,50 m gemessen ab Oberkante Dachhaut beträgt.
- (5) Geschoße, deren Rohdeckenoberkante an keiner Stelle höher als 557,00 müA zu liegen kommen, werden nicht in die Berechnung der Geschoßanzahl miteinbezogen.

§ 7

Ausmaß und Verlauf der Verkehrsflächen

- (1) Der Planungsraum wird über die Schillerstraße erschlossen.
- (2) Der Verlauf und das Ausmaß der Verkehrsflächen sind in der zeichnerischen Darstellung der Anlage 1 – Rechtsplan festgelegt.
- (3) Für den Bestandsbetrieb (Möbelgeschäft) sind mindestens 23 Stellplätze auf der Parzelle Nr. 838/13, KG Spittal an der Drau (73419), vorzusehen.
- (4) KFZ-Stellplätze müssen primär am Baugrundstück, sekundär können sie auch auf einem angrenzenden Grundstück, welches ebenfalls im Eigentum des Bauwerbers steht, nachgewiesen werden. Die Zufahrt zu den dargestellten KFZ-Stellplätzen muss verkehrstechnisch möglich sein.

Die Anzahl der auf Eigengrund nachzuweisenden KFZ-Stellplätze sind folgende:

(5) **Mehrfamilienwohnhäuser:**

- a) Wohnungen bis max. 45 m² Wohnnutzfläche
mind. 1,2 KFZ-Stellplätze je Wohneinheit.

- b) Wohnungen von 45 m²- 90m² Wohnnutzfläche
mind. 1,8 KFZ-Stellplätze je Wohneinheit.
 - c) Wohnungen über 90 m² Wohnnutzfläche
mind. 2,0 KFZ-Stellplätze je Wohneinheit.
 - d) Für Mehrfamilienwohnhäuser sind je Wohneinheit mind. 2,0 überdachte Stellplätze für Fahrräder herzustellen, wobei die Mindestfläche für einen Stellplatz 0,4 m x 1,8 m zu betragen hat.
 - e) Für Änderungen an bestehenden Mehrfamilienhäusern im Stadtkerngebiet (keine Neuerrichtung) ist mind. 1,0 KFZ-Stellplatz je Wohneinheit vorzusehen.
- (6) **Ladengeschäfte**
mindestens 1,0 KFZ-Stellplatz für je 35 m² Verkaufsfläche
(mindestens jedoch 1 Abstellplatz je Geschäftseinheit);
- (7) **Büro-, Verwaltungsgebäude und Ordinationen**
mindestens 1,0 KFZ-Stellplatz für je 35 m² Nutzfläche oder für je 3 Beschäftigte;

§ 8

Baulinien

- (1) Baulinien sind jene Grenzlinien auf einem Baugrundstück, innerhalb derer Gebäude errichtet werden dürfen und sind in der zeichnerischen Darstellung der Anlage 1 – Rechtsplan ersichtlich gemacht.
- (2) Bei Baulinien mit Anbaupflicht, ist das Bauvorhaben über die gesamte Länge der Anbaupflicht an die Baulinie anzubauen.
- (3) Die Anbaupflicht gilt nur für Neubauten.

§ 9

Äußere Gestaltung baulicher Vorhaben

- (1) Die zulässige Dachform wird je nach Bebauungsbereich folgend festgelegt:

Bebauungsbereich I:	SD
Bebauungsbereich II:	FD, SD
Bebauungsbereich III - IX:	FD

- (2) Dachaufbauten für technische Anlagen aller Art (wie z. B. Lifteinhausungen, haustechnische Anlagen und dgl.), ausgenommen Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren, dürfen ein maximales Ausmaß von 10,0 m² je Dachaufbau nicht überschreiten.
- (3) Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen dürfen bei Flachdächern mit einer maximalen Neigung von 25 ° aufgeständert werden.

§ 10

Grünraumgestaltung

Für die Errichtung von Grünanlagen werden keine Mindestwerte festgelegt. Es sind jedoch alle Flächen, die nicht der internen Erschließung und dem Abstellen von Fahrzeugen dienen, zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten.

§ 11

Inkrafttreten

- (1) Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronischen Amtsblatt der Stadtgemeinde Spittal an der Drau in Kraft.
- (2) Mit Inkrafttreten dieser Verordnung tritt die Verordnung Teilbebauungsplan „Schillerstraße – Huainigg“ (Zahl: 02-0041/2017 vom 07.11.2017) außer Kraft.

Der Bürgermeister

Gerhard P. Köfer

Kundmachung:

angeschlagen am: _____

abgenommen am: _____

Stand: 23.09.2026

LEGENDE:

		BEBAUUNGSBEREICH I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX
1000m ²	o, h, g	BEBAUUNGSWEISE (o...offen, h...halboffen, g...geschlossen)
GFZ 1,70	5,0	MAXIMALE GESCHOSSANZAHL
573,70müA	FD, SD	DACHFORMEN (FD...Flachdach, SD...Satteldach)
MAXIMALE ABSOLUTE BAUKÖRPERHÖHE (müA...Meter über Adria)		
BEBAUUNGSDICHTE (GFZ...max. Geschoßflächenzahl)		
MINDESTGRÖSSE DES BAUGRUNDSTÜCKES		

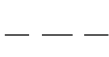
 GESTAFFELTE BAULINIE NACH GESCHOSSEBENEN

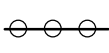
- I..... 1. Geschoß (Erdgeschoß)
II..... 2. Geschoß
III.... 3. Geschoß
IV..... 4. Geschoß
V.... 5. Geschoß

 BAULINIE

 BAULINIE MIT ANBAUPFLICHT

 GRUNDSTÜCKSGRENZE

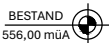
 BEGRENZUNG DES BAUGRUNDSTÜCKES
(WENN ABWEICHEND VON DER GRUNDSTÜCKSGRENZE)

 GRENZE ZWISCHEN UNTERSCHIEDLICHEN
BEBAUUNGSBEDINGUNGEN BZW. - BEBAUUNGSBEREICHEN

 GRENZE DES PLANUNGSRAUMES

 ZU BEGRÜNENDE DACHTERRASSE

 GÄRTNERISCH ZU GESTALTENDER GRÜNBEREICH

 HÖHENBEZUGSPUNKT

BESTAND
556,00 müA

VERMERK DES GEMEINDERATES:

Beschluss des Gemeinderates der Stadtgemeinde Spittal an der Drau vom _____, Zahl: _____

VERMERK ÜBER DAS INKRAFTTRETEN:

PLANER:



Raumplanung und -ordnung,
Geographie, Landschafts-
planung und -pflege
A-9524 Villach Europastraße 8
Telefon: +43 4242 23323
e-mail: office@l-w-k.at
www.l-w-k.at

MAG. H. WURZER
DIPL. ING. J. KNAPPINGER
DIPL. ING. A. MAITISCH
B. GRITZNER
L. PUCHER, BSc

Stadtgemeinde

SPITTAL AN DER DRAU

Projekt

SCHILLERSTRASSE - HUAINIGG
(NEUVERORDNUNG)

Plan

LAGEPLAN MIT PLANUNGSRAUM UND
BEBAUUNGSBEDINGUNGEN

Plan Nr.: 0635-0379

Maßstab: 1:1.000

Gezeichnet: L. PUCHER, BSc

Bezeichnung: ANLAGE 1

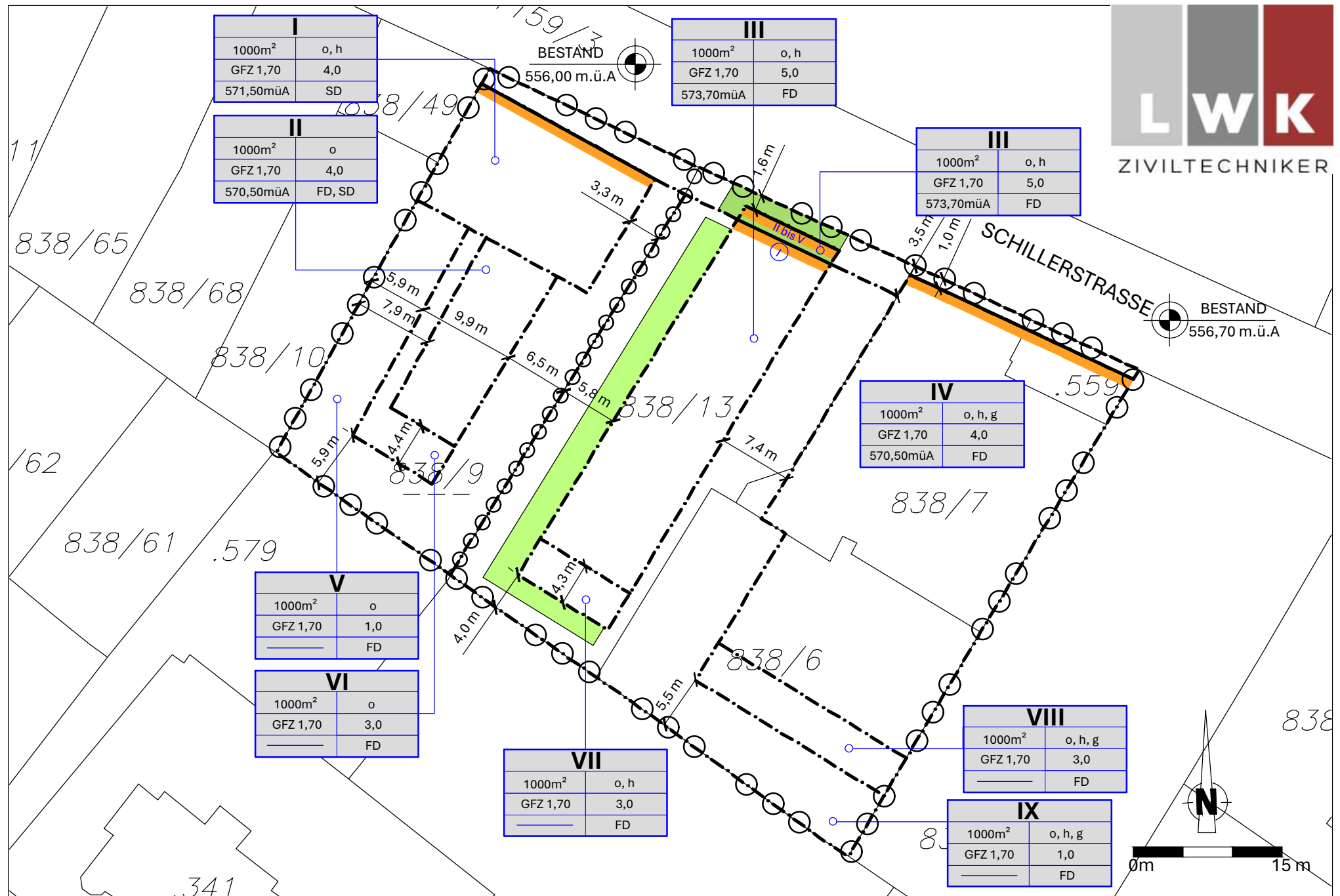
Quelle: EIGENE ERHEBUNG

Stand: 09.09.2026

Änderungshinweis:

☒ 1 ☐ 2 ☐ 3 ☐ 4 ☐ 5 ☐ 6 ☐ 7 ☐ 8 ☐ 9

STADTGEMEINDE SPITAL AN DER DRAU



ERLÄUTERUNGSBERICHT

TEILBEBAUUNGSPLAN

„SCHILLERSTRASSE – HUAINIGG (NEUVERORDNUNG)“

1 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Die rechtliche Grundlage des Bebauungsplanes findet sich in den §§ 47 bis 51 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021 (K-ROG 2021), LGBL. Nr. 47/2025.

Nach § 47 Abs. 1 hat der Gemeinderat für die als Bauland gewidmeten Flächen mit Verordnung generelle Bebauungspläne zu beschließen. Im Sinne dessen darf der Bebauungsplan den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung, überörtlichen Entwicklungsprogrammen, dem örtlichen Entwicklungskonzept und dem Flächenwidmungsplan nicht widersprechen. Er ist den Erfordernissen des Orts- und Landschaftsbildes anzupassen. Er hat die Bebauung nach dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit entsprechend den örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Weiteres werden in § 47 die inhaltlichen Regelungen von Bebauungsplänen normiert. Gemäß Abs. 6 sind eine Reihe von Bestimmungen in jeden Bebauungsplan obligatorisch aufzunehmen. Es sind dies die Mindestgröße der Baugrundstücke, deren bauliche Ausnutzung, die Geschoßanzahl bzw. Bauhöhe sowie das Ausmaß der Verkehrsflächen.

Je nach den örtlichen Erfordernissen dürfen in den Bebauungsplan noch weitere Einzelheiten aufgenommen werden, wie die Bebauungsweise, der Verlauf der Verkehrsflächen, die Begrenzung der Baugrundstücke, die Baulinien, die Erhaltung und Schaffung von Grünanlagen und Vorgaben für die Geländegestaltung, die Lage von Spielplätzen und anderen Gemeinschaftseinrichtungen, Vorgaben für die äußere Gestaltung baulicher Vorhaben (Firstrichtung, Dachform, Dachdeckung, Dachneigung, Farbgebung, ...), die Höhe der Erdgeschoßfußbodenoberkante für Wohnungen, Geschäftsräume, ..., die Art der Nutzung von Gebäuden und der Ausschluss bestimmter Nutzungen sowie Vorkehrungen zur Erhaltung und Gestaltung charakteristischer Stadt- und Ortskerne.

Wenn es zur Schaffung eines einheitlichen Straßenbildes oder Platzraumes erforderlich ist, kann noch normiert werden, dass Gebäude an eine bestimmte Baulinie (Muss - Linie) herangerückt werden. Die alternativ aufzunehmenden Regelungen bezüglich des Verlaufes der Verkehrsflächen und der Begrenzung der Baugrundstücke sind in Planform darzustellen.

Laut § 48 Abs. 1, darf der Gemeinderat in Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen übergeordneter Planungsinstrumente einen Teilbebauungsplan beschließen. Ein Teilbebauungsplan ist laut § 48 Abs. 2 u.a. zu erlassen:

- wenn für einzelne Grundflächen oder für zusammenhängende Teile des Baulandes von den im generellen Bebauungsplan festgelegten Bebauungsbedingungen abgewichen werden soll;
- für sonstige zusammenhängende Teile des Baulandes, in denen dies auf Grund der besonderen örtlichen Verhältnisse zur Erhaltung oder Gestaltung des Orts- oder Landschaftsbildes erforderlich ist;
- wenn dies aufgrund der bestehenden natürlichen, wirtschaftlichen, infrastrukturellen, sozialen, kulturellen oder städtebaulichen Gegebenheiten innerhalb des Gemeindegebietes sowie der Art und des Umfangs der angestrebten Bebauung aus städtebaulicher Sicht erforderlich ist.

Neben dem Bebauungsplan können in einem gesonderten Plan (Gestaltungsplan) Vorkehrungen zur Erhaltung und Gestaltung charakteristischer Stadt- und Ortskerne, Bestimmungen über Dachformen, Dachdeckung, Arkaden, Lauben, Balkone und Färbelungen geregelt werden.

Für das Verfahren betreffend den Bebauungsplan gelten die Regelungen des § 51 Abs. 1 bis 5 des K-ROG 2021. Demnach ist der Entwurf des Bebauungsplanes durch acht Wochen im Gemeindeamt zur allgemeinen Einsicht aufzulegen. Die Auflage ist durch Kundmachung bekannt zu geben. Die während der Auflagefrist beim Gemeindeamt gegen den Entwurf schriftlich eingebrachten Einwendungen sind vom Gemeinderat bei der Beratung über den Bebauungsplan in Erwägung zu ziehen.

Ausgenommen der Bebauungspläne der Städte mit eigenem Statut bedürfen Bebauungspläne zu ihrer Rechtswirksamkeit der Genehmigung der Landesregierung. Die Genehmigung ist zu versagen, wenn der Bebauungsplan

- dem Flächenwidmungsplan widerspricht,
- dem örtlichen Entwicklungskonzept widerspricht,
- einem überörtlichen Entwicklungsprogramm des Landes widerspricht,
- überörtliche Interessen insbesondere im Hinblick auf den Landschaftsschutz verletzt oder
- sonst gesetzwidrig ist.

Die Verordnung tritt nach Beschluss des Gemeinderats mit Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronischen Amtsblatt der Gemeinde in Kraft.

Für die Änderung von Bebauungsplänen gelten die Regelungen nach § 50 Abs. 1 bis 4 des K-ROG 2021.

2 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Das gegenständliche Projekt steht in direktem Zusammenhang mit der städtebaulichen Weiterentwicklung der Grundstücke entlang der Schillerstraße. Entsprechend der Zielsetzungen des Teilbebauungsplanes „Schillerstraße – Huainigg“ aus dem Jahr 2017 wurde auf dem ehemaligen Parkplatz der Parzelle 838/13 ein Wohngebäude errichtet (Schillerstraße 16).

Es ist nun geplant das Haus Schillerstraße 14 durch einen hofseitigen Zubau und eine Aufstockung des Bestandsgebäudes zu erweitern. Im Bestandsgebäude sollen vier Wohnungen und drei Büros untergebracht werden, im Neubau entstehen sieben zusätzliche Wohnungen. Da die umliegenden Nachbargebäude teilweise eine höhere Gebäudedichte bzw. auch -höhe aufweisen, fügt sich die Erweiterung schonend in die Umgebung ein und es entsteht kein Widerspruch zum umliegenden städtischen Kontext.

Im Einklang mit den Zielsetzungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes 2016 sowie der Verordnung über den Stadtkern der Stadtgemeinde Spittal an der Drau verfolgt die bauliche Verdichtung innerhalb des Stadtkerns das übergeordnete Ziel, bestehende Siedlungsstrukturen durch eine Intensivierung der Nutzung zu stärken. Im Gegenzug sollen unberührte Flächen von einer Bebauung freigehalten werden. Auf diese Weise soll eine nachhaltige und ressourcenschonende Inanspruchnahme des Bodens gewährleistet und eine gezielte Konzentration der baulichen Entwicklung im Stadtgebiet ermöglicht werden. Die Nutzung des Bestandsgebäudes wird durch die Um- und Zubauten effizienter gestaltet. Aus öffentlicher Sicht ist zudem die Schaffung neuer Wohnungen in innerstädtischen Lagen zu begrüßen, da sie zusätzlichen Wohnraum schafft und durch die zentrale Lage eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr gewährleistet.

Anlass der Planung

Für den gegenständlichen Planungsraum wurde bereits im Jahr 2017 ein Teilbebauungsplan erlassen. Primäres Ziel der damaligen Verordnung war es für die Verbauung der Baulücke (**Schillerstraße 16**) in Abstimmung mit dem Architekturbeirat Vorgaben für eine stadtbildverträgliche Bebauung zu definieren. Das Projekt wurde entsprechend der Vorgaben inzwischen rechtmäßig errichtet.

Zur Gewährleistung einer geordneten Siedlungsentwicklung wurden damals auch die Nachbargebäude in den Wirkungsbereich aufgenommen. Allerdings wurde bei der Festlegung der Gebäudehöhe für das Objekt **Schillerstraße 14** die maximale Bauhöhe vom Objekt **Schillerstraße 18** übernommen (570,50 müA). Es wurde somit ein Wert festgelegt, der mit dem baulichen Bestand nicht übereinstimmt. Tatsächlich weist das Gebäude laut Vermessung eine Höhe von 570,95 müA. auf. Ein Dachgeschoßausbau wäre somit nicht möglich. Zur Gewährleistung eines Spielraumes für Detailplanungen wird die Höhe nun auf 571,50 müA festgelegt.

Vermessene Gebäudehöhe (Bestand, Haus Nr. 14)	570,95 müA
Maximale Höhe lt. Bebauungsplan	570,50 müA
Maximale Höhe lt. Bebauungsplan NEU	571,50 müA

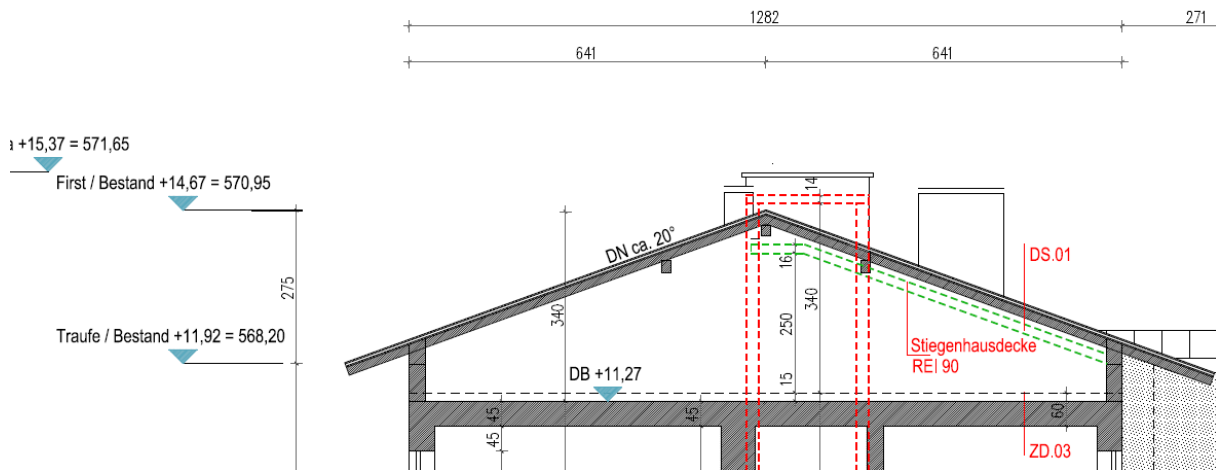


Abbildung 6: Gebäudeschnitt Schillerstraße 14 (Quelle: Ing. Georg Rettenbacher Baumeister und Bauträger GmbH)

Die geplante Aufstockung erfolgt in Leichtbauweise unter Verwendung von vorgefertigten Holzelementen. Diese Maßnahme soll sich sowohl durch eine moderne, zeitgemäße und funktionale Formensprache als auch durch die gewählte Bauweise und die verwendeten Materialien harmonisch in das bestehende Orts- und Straßenbild einfügen.



Abbildung 7: Nordostansicht mit geplanter Aufstockung (Quelle: Ing. Georg Rettenbacher Baumeister und Bauträger GmbH)

Neben dem Ausbau des Dachgeschoßes ist im südlichen Anschluss des Gebäudes ein Zubau geplant, der eine funktionale Erweiterung des Bestandsobjekts darstellt.

Entsprechend der Baulinien sind 3 Vollgeschoße möglich, das 4. Geschoß muss von Süden her rund 4,5 m zurückspringen. Damit die Hofbebauung im dargestellten Ausmaß möglich wird, ist auch eine **Anhebung der GFZ** von 1,50 auf 1,70 notwendig. Damit würden für alle 2 Baugrundstücke dieselben Dichtewerte gelten und eine Gleichstellung wäre damit gewährleistet.

Die Bebauungsbedingungen für die Objekte Schillerstraße 16 und 18 bleiben vollinhaltlich aufrecht.



Abbildung 6: Ostansicht mit geplantem Um- und Zubau (Quelle: Ing. Georg Rettenbacher Baumeister und Bauträger GmbH)

Durch die unmittelbare Lage in Bahnhofsnähe ist eine leistungsfähige Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr gewährleistet, wodurch eine nachhaltige Mobilität der zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner unterstützt wird.

Schlussfolgerung

Durch die Erhöhung der Bauhöhe und der Geschossflächenzahl ergibt sich eine Bebauung, die sich hinsichtlich Baumasse und Bauhöhe in die umliegende Struktur einfügt. Aus raumplanerischer Sicht kann das vorliegende Projekt als innerstädtische Verdichtung angesehen werden, die bewusst das Ziel verfolgt, die Siedlungsstruktur im Sinne der Innenentwicklung zu stärken und zentral gelegenen Wohnraum zu schaffen. Das Projekt steht somit im Einklang mit den raumplanerischen Zielsetzungen der Stadtgemeinde Spittal an der Drau.

3 PLANUNGSRAUM

Der Planungsraum liegt innerhalb des Stadtkerngebietes der Stadt Spittal an der Drau und liegt im südlichen Bereich des Stadtzentrums an der Schillerstraße.

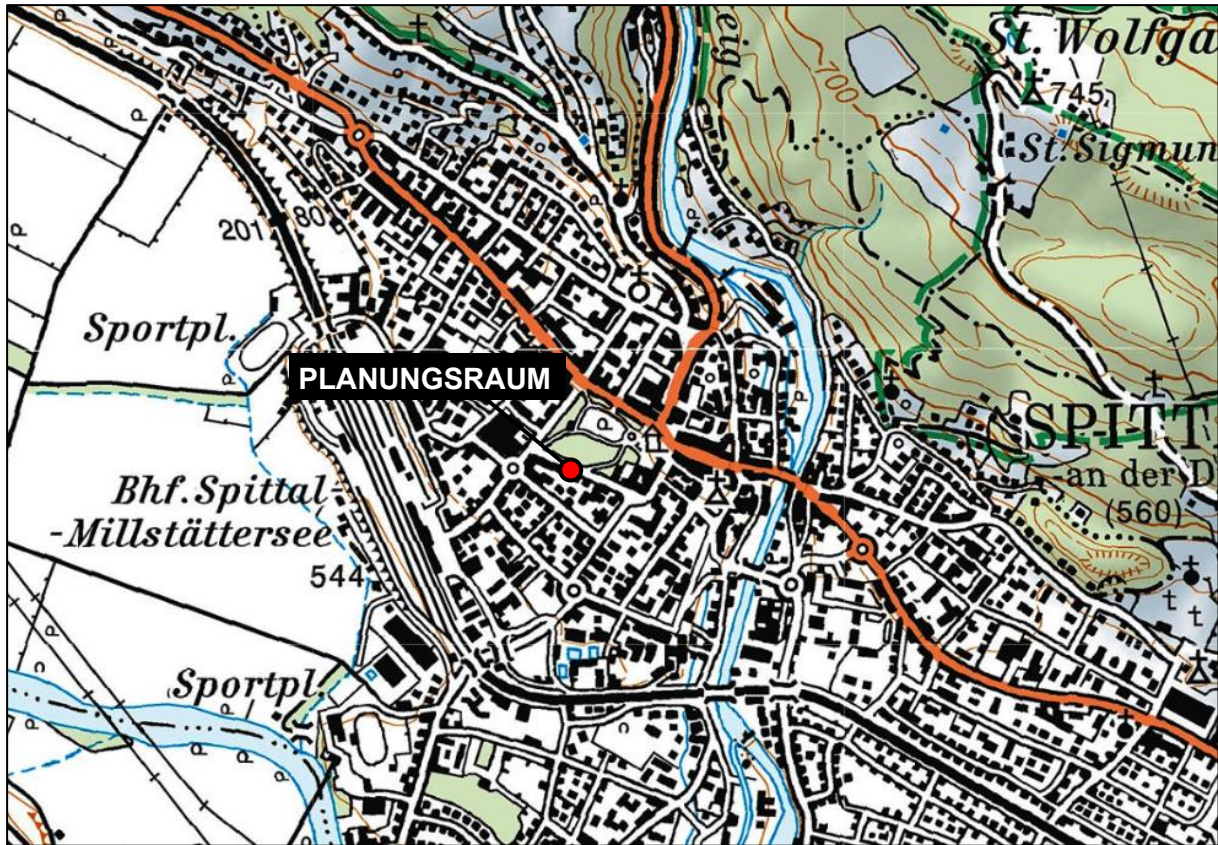


Abbildung 1: Planungsraum im kommunalen Kontext (Quelle: KAGIS)

Hier befinden sich Bestandsbauten die einer gemischten Nutzung aus Wohnen und Geschäften in der Erdgeschosszone zugeschrieben werden. Im östlichen Abschnitt besteht ein Möbelmarkt und ein dazugehöriger Parkplatz, im westlichen Abschnitt ein Wohn- und Bürohaus. Die Grundstücke sind als „Bauland - Geschäftsgebiet“ gewidmet. In der daran unmittelbar angrenzenden Nachbarschaft befinden sich weitere Geschäfts- und Dienstleistungsbetriebe, das Bezirksgericht Spittal an der Drau und direkt gegenüberliegend der Stadtpark. Erschlossen wird der Planungsraum über die Schillerstraße.

Weiters befindet sich der Hauptplatz nur wenige Gehminuten entfernt und auch die zentralörtlichen Funktionen und Nahversorger sind fußläufig erreichbar. Zudem befindet sich das Stadtpark Center Spittal in unmittelbarer Nachbarschaft. Im Umkreis von 200 m befinden mehrere Bushaltestellen, der Bahnhof ist in ca. 7 Gehminuten erreichbar. Als Naherholungsort befindet sich im direkten Anschluss der Stadtpark. Bildungseinrichtungen: Schulzentrum Spittal an der Drau mit höher führenden Schulen, die Hauptschule und die Volksschule 1 befinden sich im Umkreis von weniger als 500 m.

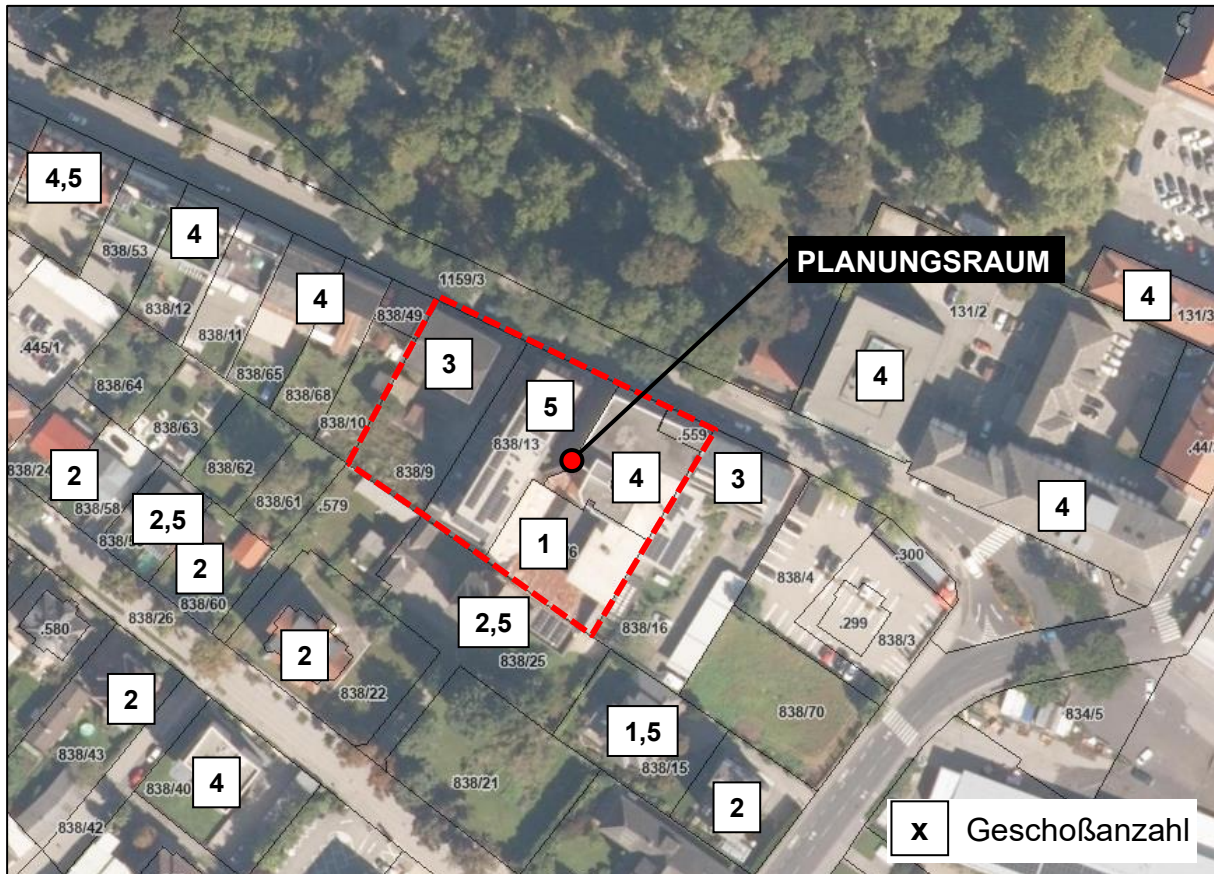


Abbildung 2: Planungsraum am Orthofoto (Quelle: KAGIS)

Die Schillerstraße weist über weite Bereiche eine geschlossene Bebauung auf. Die Geschoßanzahl der Objekte beträgt 3 bis 5 Geschoße. Die Geschoßflächenzahl liegt entlang der bebauten Schillerstraße zwischen ca. 1,5 und ca. 2,5. Die überragende Dachform ist das Satteldach mit einer steilen Dachneigung. Im östlichen Bereich der Schillerstraße gibt es auch Objekte mit Flachdächern.



Abbildung 2: Blick auf die Objekte Schillerstraße 14 bis 18

4 GESETZLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

4.1 ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

Im Örtlichen Entwicklungskonzept (ÖEK) der Stadtgemeinde Spittal an der Drau ist als Planungsziel die Beibehaltung der Widmungsgrenzen („Bauland - Geschäftsgebiet“) vorgesehen. Als eine allgemeine Zielsetzung wird ein „sparsamer Umgang mit Grund und Boden“ und zu dessen Erreichung die „Verdichtung der Bebauung innerhalb von Siedlungsgebieten“ festgelegt.

Zwischen 2011 und 2023 ist die Bevölkerung im Innenstadtbereich um ca. 4,0 % bzw. 456 Personen zurückgegangen. Als ein allgemeines raumplanerisches Ziel gilt es den Bevölkerungsanteil in solch zentralen Bereichen wieder zu erhöhen.

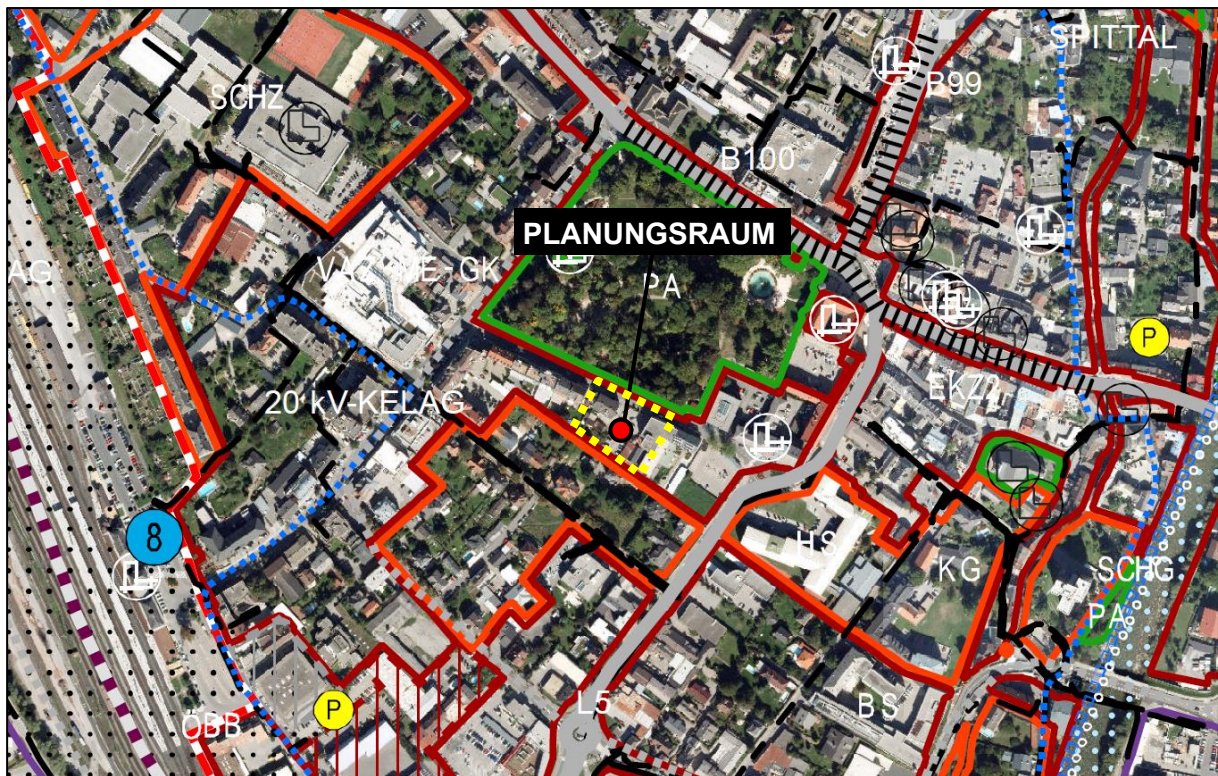


Abbildung 3: Auszug aus dem Örtlichen Entwicklungskonzept

4.2 FLÄCHENWIDMUNGSPLAN

Im derzeit rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Spittal an der Drau ist das Areal mit der Widmung „Bauland - Geschäftsgebiet“ versehen. Umgeben wird der Planungsraum in der südlichen Abgrenzung von „Bauland – Wohngebiet“ und in der nördlichen Abgrenzung von einer Verkehrsfläche bzw. von „Grünland – Park“. Östlich und westlich grenzt ebenfalls „Bauland – Geschäftsgebiet“ an.

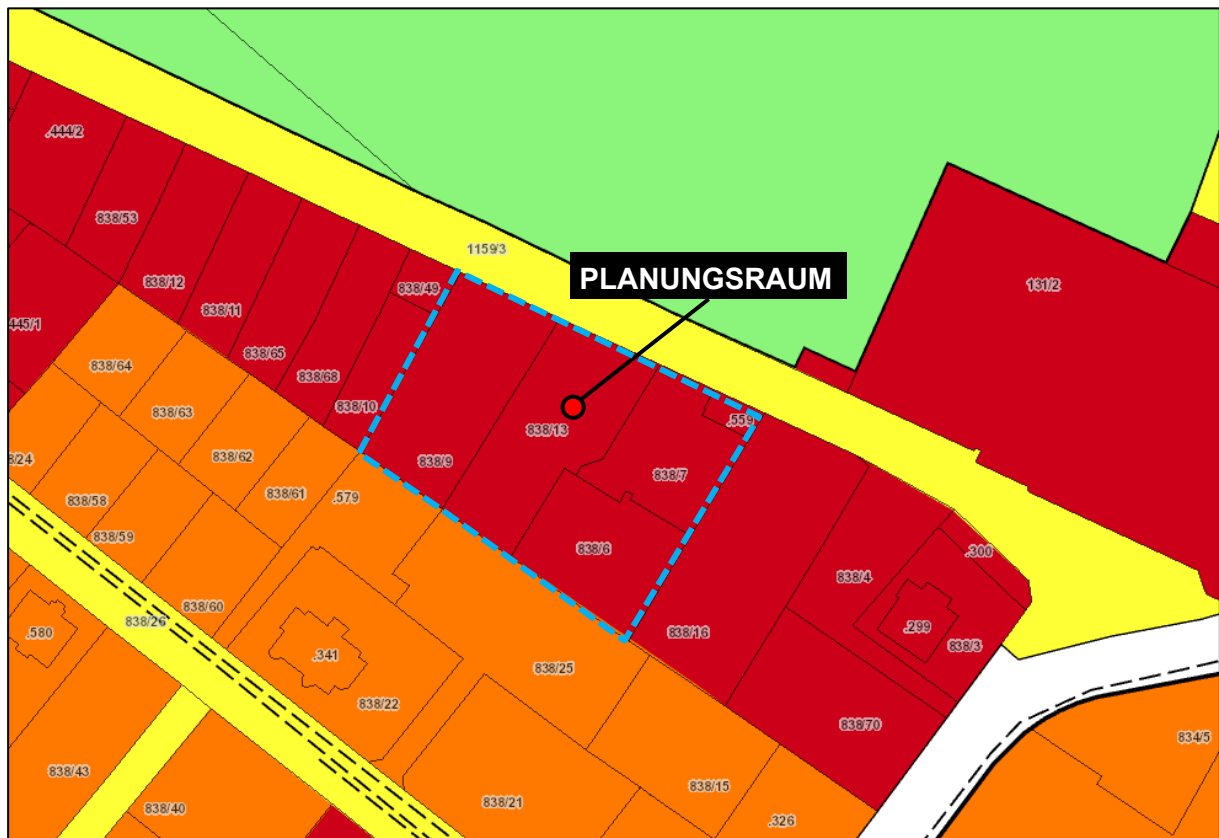


Abbildung 2: Auszug aus dem Flächenwidmungsplan (Quelle: KAGIS)

5 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN FESTLEGUNGEN IN DER VERORDNUNG

- zu § 4:** Bauliche Ausnutzung (GFZ):
Die bauliche Ausnutzung wird durch die Geschoßflächenzahl (GFZ) bestimmt. Die hohe Dichte 1,70 ergibt sich aus der innerstädtischen Bebauungsstruktur. Relativiert wird dieser Wert durch die großen umliegenden Freiflächen (Stadtpark). Aufgrund der konkreten Projektvorstellung und der Gebäudestrukturierung ist die angestrebte Dichte vertretbar. Das Umfeld des Planungsraumes weist Bebauungsdichten (GFZ) bis zu einem Wert von ca. 2,50 auf, welcher sich aus der geschlossenen bis zu 5-geschoßigen Blockrandbebauung ergibt.
- zu § 5:** Aufgrund der Baulinienfestlegung mit Anbaupflicht entsteht visuell trotz offener Bauweise entlang der Straßenflucht ein geschlossener Straßenraumcharakter.
- zu § 6:** Die Geschoßanzahl und die maximale Bauhöhe entspricht im Wesentlichen der Vorhandenen Gebäudestruktur entlang der Schillerstraße.
- zu § 7:** Aufgrund der Innenstadtlage werden nur unbedingt notwendige Stellplätze für die Wohn-, Geschäfts- und Büronutzung vorgeschrieben. Abgedeckt wird der Bedarf durch das Angebot an öffentlichen Parkplätzen im Nahbereich.
- zu § 8:** Die festgelegten Baulinien heben die Abstandsregelungen gemäß Kärntner Bauvorschriften auf. Um eine geschlossene Straßenraumbegrenzung entlang der Schillerstraße zu erreichen, werden zwei anbaupflichtige Baulinien entlang der Straßenflucht festgelegt.
- zu § 10:** Mit dieser Festlegung soll trotz dicht verbautem Innenstadtbereich eine Mindestbegrünung gewährleistet werden. Eine starke Durchgrünung der südlichen an die Schillerstraße angrenzenden Baugrundstücke ist aus stadthygienischen Gründen aufgrund des angrenzenden großflächigen Stadtparkes nicht notwendig.

Stand: 23.09.2026

	Dieses Dokument wurde amtssigniert! Informationen unter http://www.spittal-drau.at/buergerservice-amtstafel/amtssignatur.html
Hinweis:	Dieses Dokument wurde amtssigniert. Auch ein Ausdruck dieses Dokuments hat gemäß § 20 E-Government-Gesetz die Beweiskraft einer öffentlichen Urkunde.
	Signatur aufgebracht am 27.10.2026 10:16:00