



Mag. Dr. Silvester Jernej
Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung

Griffner Straße 16a
9100 Völkermarkt
T +43 (0) 42 32 / 37 37 5
M +43 (0) 650 / 922 47 37
office@raumplanung-jernej.at
www.raumplanung-jernej.at



STADTGEMEINDE BLEIBURG

Teilbebauungsplan „EUROSPAR-Markt Bleiburg“ – Neuverordnung 2024

Exemplar – Beschlussfassung

09. August 2024

Verordnung

des Gemeinderates der Stadtgemeinde Bleiburg

vom 13.11.2024

Zl. 031-3B/2024

mit der der Teilbebauungsplan

„EUROSPAR-Markt Bleiburg – Neuverordnung 2024“ erlassen wird.

Aufgrund der Bestimmungen der §§ 48, 50, 51 sowie der Übergangsbestimmungen Art. V Abs. 11 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021, K-ROG 2021, LGBl. Nr. 59/2021 idgF, wird verordnet:

1. Abschnitt - Allgemeines

§ 1- Geltungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für den Bereich der Grundstücke Nr. 436/6 und 436/13, KG Bleiburg 76003, mit einer Gesamtfläche von 6.643m².

- (2) Integrierende Bestandteile dieser Verordnung bilden die zeichnerische Darstellung der festgelegten Bauungsbedingungen im Plan 01.

2. Abschnitt - Bebauungsbedingungen

§ 2 - Mindestgröße der Baugrundstücke

- (1) Die Mindestgröße des Baugrundstückes hat 6.000m² zu betragen.
- (2) Die Mindestgröße gilt nicht für Baugrundstücke, die Versorgungs- oder Infrastruktureinrichtungen dienen.
- (3) Mehrere Grundstücke gelten als ein Baugrundstück, wenn diese einem einheitlichen, nicht trennbaren Bauvorhaben zugrunde liegen.

§ 3 - Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

- (1) Die bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes wird durch die Geschoßflächenzahl (GFZ) bestimmt.
- (2) Die Geschoßflächenzahl wird für den gesamten Geltungsbereich (§1 Abs. 1) mit maximal 0,7 festgelegt. Demnach gilt der gesamte Geltungsbereich als ein Baugrundstück.
- (3) Die Geschoßfläche ergibt sich aus der Summe der anrechenbaren Bruttogrundflächen aller Geschoße von Gebäuden, gerechnet nach den äußeren Begrenzungen der Umfassungswände.
- (4) Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude sind in die Berechnung der Geschoßflächenzahl einzubeziehen.

§ 4 - Bebauungsweise

Als Bebauungsweise wird die offene Bebauungsweise festgelegt.

§ 5 - Geschoßanzahl und Bauhöhe

- (1) Die Höhe der Baulichkeiten wird durch die Geschoßanzahl und die max. Gebäudehöhe bestimmt.
- (2) Als max. Geschoßanzahl wird ein Vollgeschoß festgelegt.

- (3) Als absolute Höhe EG-FOK E00 (Erdgeschoßfußbodenoberkante) wird die Höhe 477,15m üdM +/- 30cm festgelegt.
- (4) Als max. Gebäudehöhe werden 8,00 m (Oberkante Attika, gemessen ab EG FOK E00) festgelegt
- (5) Technische Aufbauten (inkl. deren Einhausungen) dürfen die maximal zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten.
- (6) Solarthermieranlagen (Solar- und Photovoltaikanlagen) auf Flachdächern dürfen die Attikahöhe um max. 50 cm überragen. Der Abstand der Solarthermieranlagen zur äußeren Dachbegrenzung wird bei einem Überschreiten der Attikahöhe mit mindestens 2,00 m festgelegt.

§ 6 - Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen

- (1) Die fahrwegmäßige Haupteerschließung erfolgt von der B81 Bleiburger Straße. Die Einbindung in das öffentliche Straßennetz ist entsprechend den Auflagen der zuständigen Straßenverwaltung auszuführen.
- (2) Verkehrsflächen, Parkflächen bzw. Abstellflächen werden nur für innerbetriebliche Erfordernisse errichtet und sind im Plan 01 festgelegt.
- (3) Für je 25 m² Verkaufsfläche ist mindestens ein PKW-Abstellplatz im Verordnungsbereich vorzusehen.
- (4) Die Errichtung von Parkplätzen und die Errichtung interner Verkehrserschließungen im Bereich der Baulinien sind zulässig.

§ 7 - Baulinien

- (1) Baulinien sind jene Grenzlinien eines Baugrundstückes, innerhalb welcher oberirdische Gebäude errichtet werden dürfen.
- (2) Der Verlauf der Baulinien ist im Plan 01 (Teilbebauungsplan) festgelegt.
- (3) Vordächer udgl. dürfen auf Eigengrund die Baulinien um bis zu 1,20m überragen.

- (4) Von der Einhaltung der Baulinie nicht berührt sind bauliche Anlagen im Rahmen der Freiflächen- und Parkplatzgestaltung (Einfriedungen, Lärmschutzwände, PKW-Abstellflächen, Fahrradabstellplätze usw.) und untergeordnete Baulichkeiten wie z.B. Trafos, Werbepylone, Vordächer, Überdachungen, Anlieferungsbereiche, Einfahrtsbereiche, Einkaufswagenabstellanlagen, Müllräume, wenn diese technisch oder betriebsspezifisch erforderlich sind.

§ 8 - Dachform und äußere Gestaltung baulicher Vorhaben

- (1) Im Planungsraum wird als Dachform das Flachdach mit einer maximalen Dachneigung von 5 Grad festgelegt.
- (2) Die Leuchtreklame darf die Attikahöhe um nicht mehr als 2,00 m überschreiten.
- (3) Das Setzen von farblichen Akzentuierungen insbesondere in Verbindung mit einem Corporate Identity ist zulässig, wenn dafür eine Zustimmung der Baubehörde nach den Kriterien des Orts- und Landschaftsbildes vorliegt.
- (4) Dachflächen, sofern sie nicht durch technische Aufbauten oder Oberlichter belegt sind, sind für Photovoltaik- bzw. Solaranlagen zu nutzen. Bei der Gebäudestatik sind die entsprechenden Traglasten zu beachten.

§ 9 - Grünanlagen und Außenraumgestaltung

- (1) Die in der zeichnerischen Darstellung (Plan 01) mit einem Bepflanzungsgebot belegten Grünflächen sind mit standortgerechten, vorwiegend heimischen Laubbäumen sowie Sträuchern zu bepflanzen.
- (2) Im Bereich der PKW-Abstellflächen ist je 6 Stellplätze mindestens 1 hochstämmiger Baum mit großkronigem Wuchs (standortgerechte Baumarten mit einem Stammumfang von mindestens 18,0cm bis 20,0 cm, gemessen in einem Abstand von 1,0m über Terrain) zu pflanzen.
- (3) Die maximale Gesamtbauhöhe von Werbepylonen wird mit 8,5 m (inklusive Sockel) und einer maximalen Breite von 1,90m festgelegt. Die räumliche Lage dieser ist im Plan 01 schematisch festgelegt.
- (4) Die südlichen PKW-Abstellplätze (westlich des Grundstückes 436/12) sind mit Rasenverbundsteinen auf versickerungsfähigen Unterbau bzw. mit versickerungsmäßig zumindest gleichwertigen Materialien herzustellen.

§ 10 - Nutzung von Gebäuden

Im Geltungsbereich ist ein Einkaufszentrum der Kategorie I mit einer wirtschaftlich zusammenhängenden Verkaufsfläche von höchstens 1.100,0m² zulässig.

3. Abschnitt - Schlussbestimmungen

§ 11 - Inkrafttreten

- (1) Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronischen Amtsblatt der Stadtgemeinde Bleiburg in Kraft.

- (2) Mit Inkrafttreten dieser Verordnung tritt der Teilbebauungsplan EKZ 1 „Spar – Kuschej“, Verordnung des Gemeinderates der Stadtgemeinde Bleiburg vom 16.12.1996, Zl. 031-3-B/1996, genehmigt mit Bescheid der BH-Völkermarkt von 26.02.1997, Zahl: 217/2/97 außer Kraft.

Der Bürgermeister

Stefan Visotschnig

II. ERLÄUTERUNGEN

Zur Verordnung des Gemeinderates der Stadtgemeinde Bleiburg

vom 13.11.2024

Zl. 031-3B/2024

mit der der Teilbebauungsplan

„EUROSPAR-Markt Bleiburg“ – Neuverordnung 2024 erlassen wird.

Grundsätzliche Zielsetzung

Der Vorsatz des vorliegenden Teilbebauungsplanes ist die geordnete bauliche Entwicklung dieses Standortes. Durch die Verordnung von maßgeblichen Gestaltungskriterien wird auch die spezifische Lage des Standortes berücksichtigt. Folglich soll eine Rechtsnorm geschaffen werden, die eine administrative und juristische Umsetzung der künftigen Bebauung gewährleistet und auch die Anforderungen an das Landschaftsbild und Ortsbild einschließt. Andererseits soll aber für die Weiterbearbeitung des Projektes noch genügend Spielraum gegeben sein, damit in der Detailplanung noch Projektoptimierungen möglich sind.

RECHTLICHE GRUNDLAGE FÜR DIE NEUFASSUNG

Die Grundlagen für die Neufassung des Teilbebauungsplan sind:

- a) Adaptierung der Verordnung unter Berücksichtigung bestehenden Bebauungsbedingungen und des §48 Abs.8 erster Satz K-ROG 2021 „*In den Teilbebauungsplan sind die im generellen Bebauungsplan festgelegten Bebauungsbedingungen aufzunehmen.*“– demgemäß wird die Verordnung auch dahingehend geändert, dass mit der Streichung des Verweises auf die Bestimmungen des allgemeinen Bebauungsplanes (§3) jene Bebauungsbedingungen, die für dieses Bebauggebiet relevant sind, in die Verordnung aufgenommen werden.
- b) Berücksichtigung der Übergangsbestimmungen des K-ROG 2021 Art. V Abs. 11 - Erweiterung der Verkaufsfläche um 10%

„Im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes rechtmäßig errichtete oder bewilligte Einkaufszentren im Sinne des § 8 Abs. 8 und 9 K-GplG 1995, die nicht in einem festgelegten Orts- und Stadtkern gelegen sind, gelten als rechtmäßig errichtete und bewilligte Einkaufszentren im Sinne des K-ROG 2021. Die Änderung sowie die gänzliche oder teilweise Wiedererrichtung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen für diese Einkaufszentren sind zulässig, wenn hiedurch keine

Änderung der bewilligten Kategorie dieser Einkaufszentren (EKZ I, EKZ II, EKZ II des Kraftfahrzeug- und Maschinenhandels, des Baustoffhandels, des Möbelhandels, des Brennstoffhandels sowie EKZ des Großhandels) eintritt und die baubehördlich genehmigten Verkaufsfläche nur bis zu 10 Prozent, jedoch höchstens um 600 m², vergrößert wird.....“

ANLASS DER PLANUNG:

Der EUROSPAR-Markt Bleiburg soll am selben Standort neu errichtet werden. 1998 wurde der ursprüngliche Spar- Supermarkt zu einem EUROSPAR-Markt ausgebaut und 2010 folgte eine geringfügige Modernisierung des Standortes. Nunmehr ist ein Abriss und ein Neubau beabsichtigt. Die bewilligte Verkaufsfläche beträgt 1.000m². Im Zuge des Neubaus soll auch die Verkaufsfläche um 10% erhöht werden.

Die maximal zulässige Verkaufsfläche am gegenständlichen Grundstück wurde in der Teilbebauungsplanung aus dem Jahr 1996 mit 1.000m² festgelegt. Aus diesem Grund ist für die beabsichtigte Erweiterung der Verkaufsfläche eine Neufassung dieser Verordnung erforderlich.

ÖFFENTLICHES INTERESSE:

Das übergeordnete Ziel der Gemeinde ist es, Rahmenbedingungen für die Grunddaseinsvorsorge mit Gütern des täglichen Bedarfs zu schaffen.

Ferner ist mit der gegenwärtigen städtebaulichen Lösung auch eine Aufwertung des bestehenden Standortes verbunden. Die bewusste bauliche Nachverdichtung hat ein weiteres Ziel, das auf der Bestandsfläche wo bereits eine Bebauung besteht bzw. mit deren Neubau die Nutzung intensiviert wird und im Umkehrschluss werden keine neuen Flächen am Siedlungsrand in Anspruch genommen (Flächenrecycling).

ZIELSETZUNGEN DER VERORDNUNG

- Anpassung der Verordnung an die gesetzlichen Bestimmungen des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021
- Schaffung einer Rechtsgrundlage für die geplante Erweiterung der Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes um 10%, welche als Qualitätsverbesserung des bestehenden Nahversorgers zu werten ist

[gemäß der Übergangsbestimmung zum K-ROG 2021 und den dazugehörigen Erläuterungen zu §32 Abs.1]

- Adaptierung der Verordnung unter Berücksichtigung bestehenden Bebauungsbedingungen und des §48 Abs.8 K-ROG 2021 - „In den Teilbebauungsplan sind die im generellen Bebauungsplan festgelegten Bebauungsbedingungen aufzunehmen.“

Bauvorhaben

Der bestehende SPAR-Markt und der dazugehörige Kundenparkplatz sollen vollständig abgebrochen werden. Anstelle des derzeit bestehenden SPAR-Marktes soll ein neuer EUROSPAR-Markt inkl. der dazugehörigen erforderlichen Kundenstellplätze sowie Anlieferung errichtet werden. Die Erschließung des Grundstückes erfolgt weiterhin über die zwei bestehenden Zu- und Abfahrten von und zur B81 Bleiburger Straße.

Die Ostfassade im Bereich des Haupteingangs sowie Teile der Nord- und Südfassade werden in einer horizontal gegliederten Pfosten-Riegelkonstruktion mit großzügigen Glasflächen ausgeführt. Die Südfassade sowie der Bereich oberhalb der Anlieferung an der Nordseite werden in Form einer vorgehängten, hinterlüfteten großformatigen Fassade ausgeführt.

Für die Flächen nördlich und westlich des Baukörpers sowie im Bereich der Parkplätze wurde ein Bepflanzungsgebot mit standorttypischen Baum- und Strauchpflanzen festgelegt.



Abbildung 1: Visualisierung Neubau Eurospar

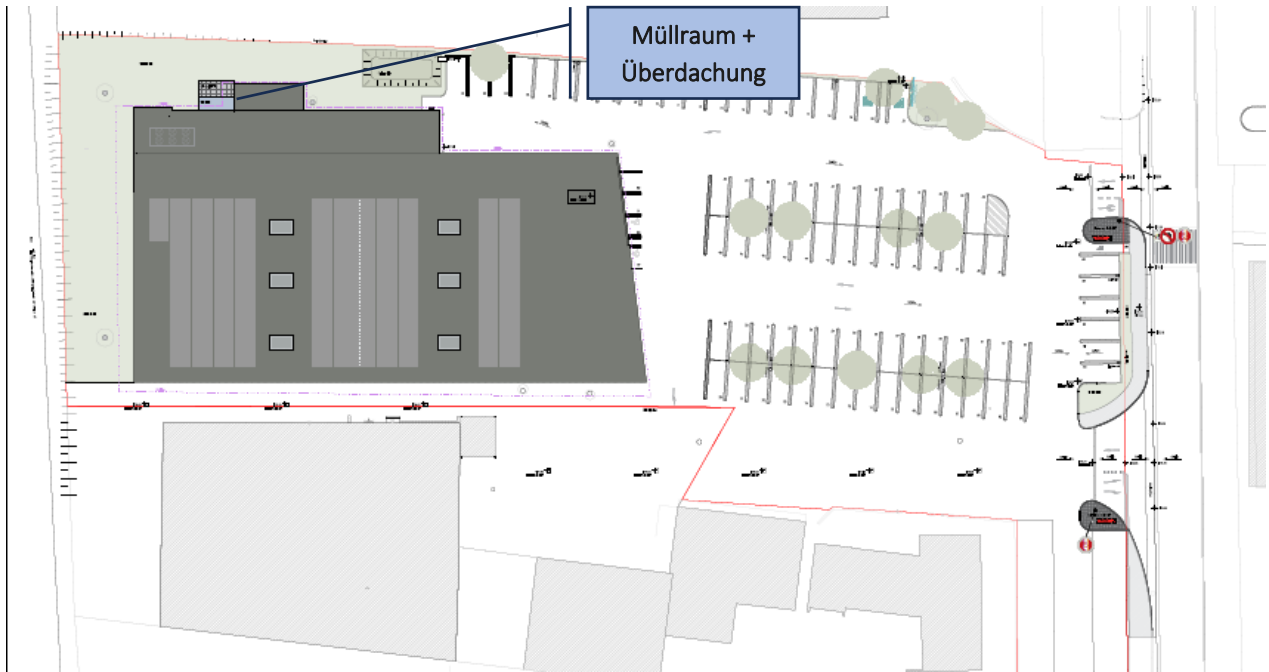


Abbildung 2: Strukturplan - Neubau Eurospar Bleiburg

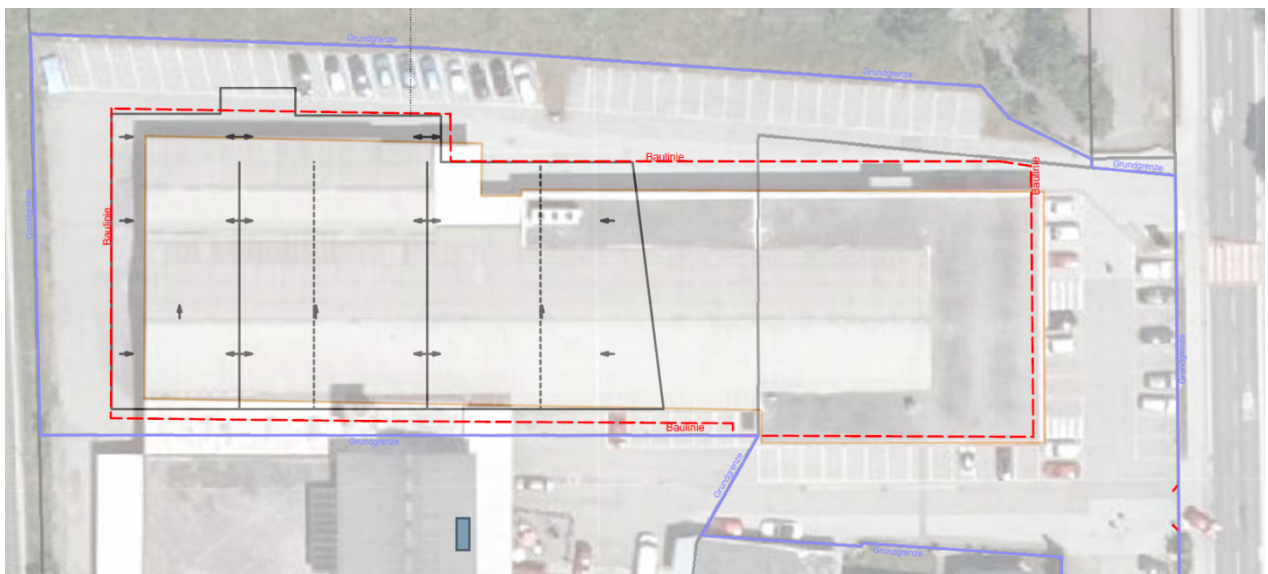


Abbildung 3: Differenz Bestand – Neubau Eurospar Bleiburg

Die Gegenüberstellung zeigt anschaulich, dass sich der neue Markt innerhalb der bestehen Baulinien befindet und eine wesentlich kompaktere Bebauung aufweist.

Zum 1. Abschnitt - Allgemeines

Zu § 1: Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der gegenständlichen Verordnung befindet sich im zentralen Gemeindegebiet, im südwestlichen Ortsbereich des Hauptortes Bleiburg. Es betrifft die Grundstücke 436/13 und 436/6, beide KG 76003 Bleiburg. Der Planungsraum beinhaltet die bestehende Eurosparfiliale und die angrenzenden Parkplätze. Auf der gegenständlichen Fläche von 6.643m² ist der Neubau des EUROSPAR-Marktes geplant.



Abbildung 4: Geltungsbereich

Nördlich bzw. nordöstlich befindet sich der historische Stadtkern von Bleiburg.

Im Umfeld, entlang der Hauptverkehrsachse B81 bzw. Koschatstraße sind unterschiedliche Nutzungen entsprechend der Widmungsfestlegungen angesiedelt. Östlich der B81 befindet sich mitunter das Bildungszentrum der Stadtgemeinde.

Grundsätzlich sind im unmittelbaren Nahbereich nahezu alle Flächen gewidmet und bereits bebaut. Durch die Neuerrichtung werden keine neuen Strukturen geschaffen, sondern lediglich das äußere Erscheinungsbild des Nahversorgers abgeändert und zugleich die Qualität und das Angebot verbessert.

In Naturraum handelt es sich um eine fast ebene Fläche – siehe Höhenprofil.

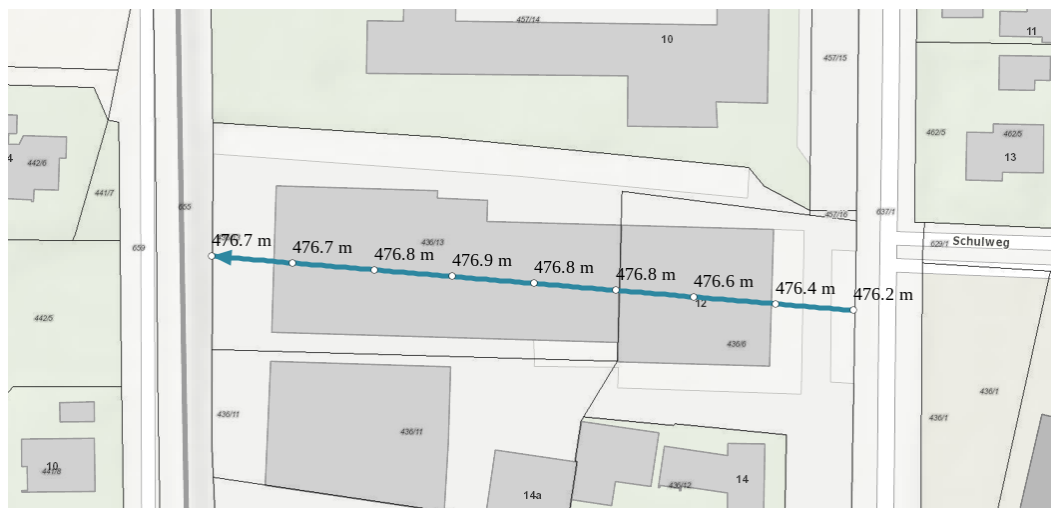


Abbildung 3: Höhenprofil – Quelle: Kagis

Örtliches Entwicklungskonzept

Die Fläche befindet sich im zentralen Gemeindegebiet von Bleiburg. Im örtlichen Entwicklungskonzept der Stadtgemeinde Bleiburg befindet sich die gegenständliche Fläche innerhalb der determinierten Siedlungsgrenzen.

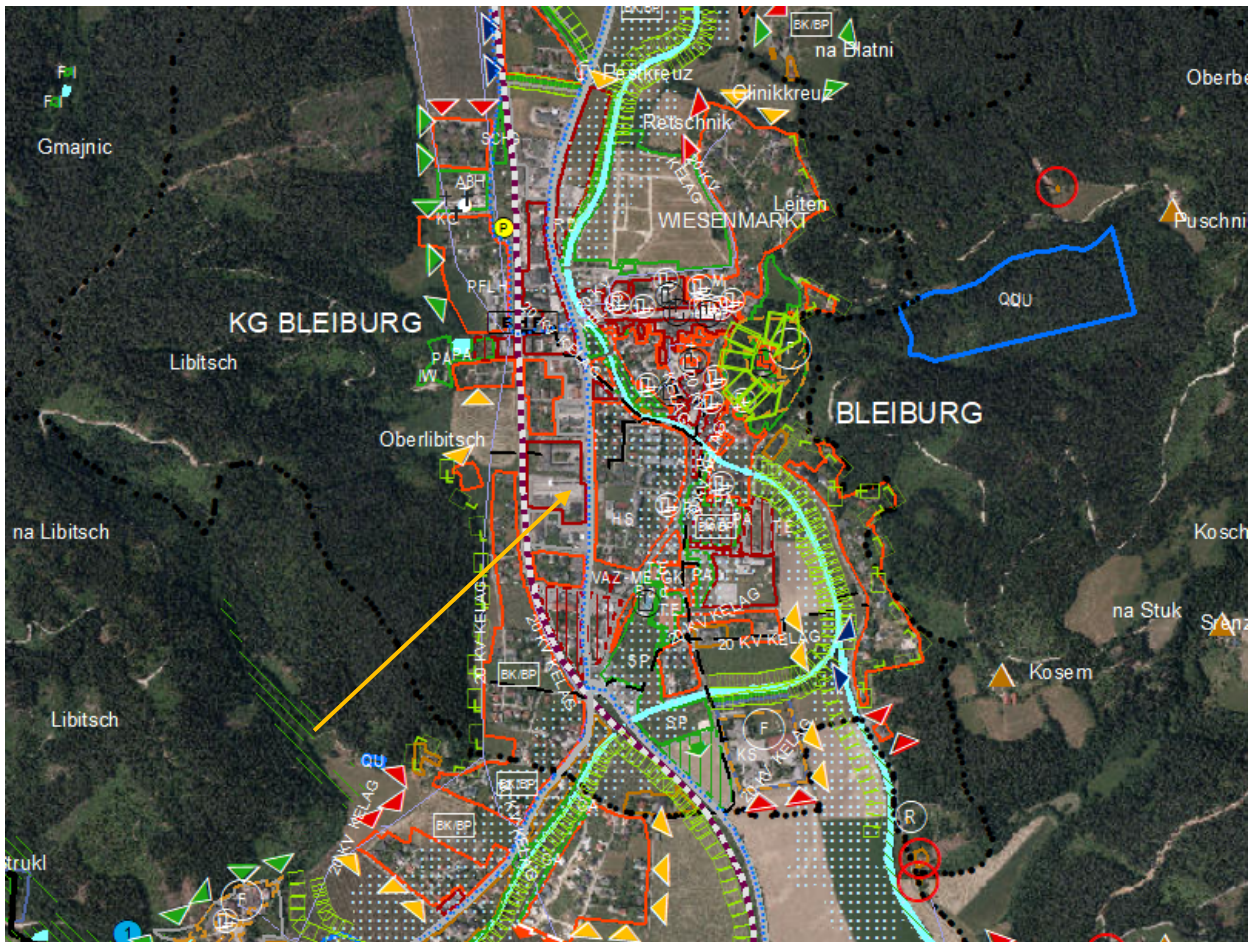


Abbildung 5: Örtliches Entwicklungskonzept

In der funktionalen Gliederung der Stadtgemeinde ist Bleiburg als Hauptort mit folgenden Funktionen festgelegt: Vorrangstandort für öffentliche und Gemeindebedarfseinrichtungen, Handels-, Kleingewerbe- und Wohnfunktion.

Grundlegende Zielsetzung im örtlichen Entwicklungskonzept

- Erhaltung der zentralörtlichen Einrichtungen bzw. Stärkung des Ortes durch Erweiterung von zentralen Nutzungen

- Eine Weiterentwicklung der Siedlungskörper soll grundsätzlich durch Innenentwicklung und – im Sinne eines flächensparenden Bauens – vermehrt durch verdichtete Bebauungsweise - vorgenommen werden.

Erläuterungen zum Planungsgebiet

Im Flächenwidmungsplan ist der Geltungsbereich mit folgenden Widmungen festgelegt:

- ✓ Bauland - Geschäftsgebiet - Sonderwidmung - Einkaufszentrum der Kategorie I, und
- ✓ Bauland - Geschäftsgebiet

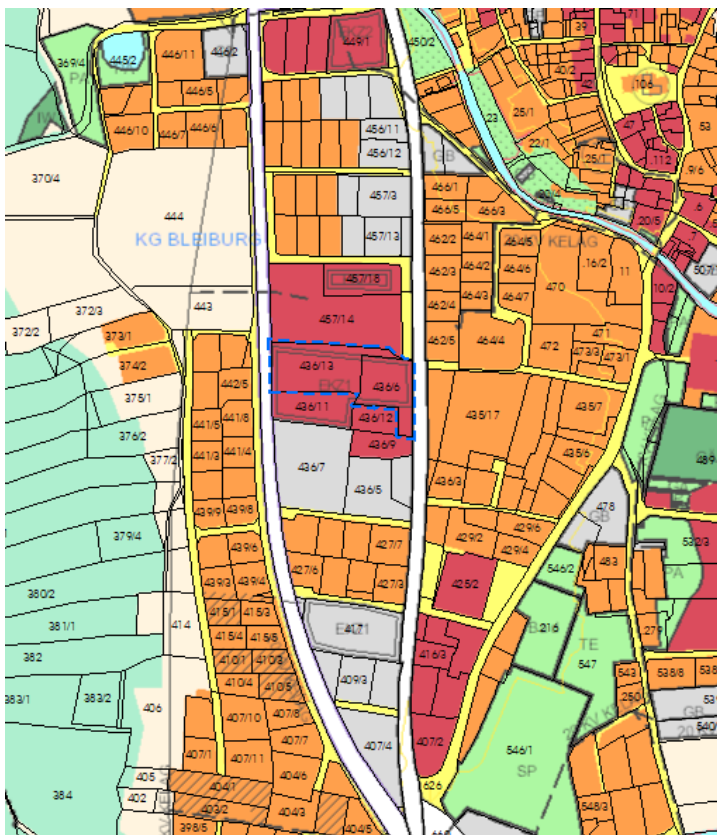


Abbildung 6: Flächenwidmungsplan

Entsprechend der Übergangsbestimmungen K-ROG Art. V Abs. 8 werden die Flächen mit der Widmung Bauland - Geschäftsgebiet - Sonderwidmung - Einkaufszentrum der Kategorie I in Bauland - Geschäftsgebiet unabhängig von dieser Neuverordnung amtswegig umgewidmet.

Diese Widmungsänderung entspricht den Vorgaben des K-ROG 2021 u.a.

dem Art. 5 Abs. 9 K-ROG 2021:

(9) Die Gemeinden haben die bestehenden örtlichen Entwicklungskonzepte, Flächenwidmungspläne, Bebauungspläne und integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungspläne, wenn sie den Bestimmungen dieses Gesetzes nicht entsprechen, spätestens binnen fünf Jahren ab Inkrafttreten dieses Gesetzes an die Bestimmungen des K-ROG 2021 anzupassen....

Nutzungseinschränkungen:

- **Gefahrenzonen**

Es sind keine Gefahrenzonen der Bundeswasserverwaltung oder der Wildbach und Lawinenverbauung im Planungsraum ausgewiesen.

- **Oberflächenabfluss**

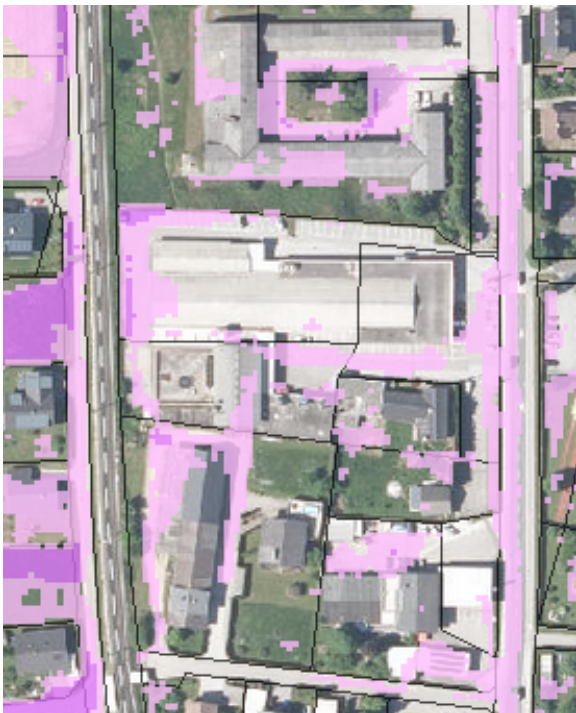


Abbildung 7: Oberflächenabfluss

Gemäß den Unterlagen des KAGIS ist in den Randbereichen eine mäßige Oberflächenwasserproblematik gegeben.

- **Weiter Nutzungseinschränkungen sind im Geltungsbereich nicht vorliegend.**

Infrastruktur:

- **Erschließung**

Die infrastrukturellen Erschließungs- bzw. Versorgungsvoraussetzungen sind im Bestand vorhanden bzw. können ohne größere wirtschaftliche Aufwendungen erweitert werden.

Die Haupteerschließung erfolgt über die B81 Bleiburger Straße. Eine Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist gegeben, mehrere Bushaltestellen befinden sich im Nahbereich.

- **Technische Infrastruktur**

Für diesen Bereich sind infolge des Baubestandes eine öffentliche Wasserversorgung und Abwasserversorgung sowie eine Stromversorgung gegeben.

Zum 2. Abschnitt - Bebauungsbedingungen

Zu § 2: Mindestgröße der Baugrundstücke

Für die Mindestgröße der Baugrundstücke ist in der Verordnung ein unterer Grenzwert angegeben, der nicht mehr unterschritten werden darf. Dadurch soll eine Teilung in kleine Einheiten ausgeschlossen werden.

Zu § 3: Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

Die Geschoßflächenzahl (GFZ) ist das Verhältnis der Summe der Geschoßflächen zur Fläche des Geltungsbereiches und bleibt gegenüber der ursprünglichen Verordnung unverändert.

Zu § 4: Bauweise

Die festgelegte offene Bauweise orientiert sich am bestehenden Gebäudebestand und bewirkt mit dem Neubau keine neue Bauweise im Planungsraum.

Zu § 5: Geschoßanzahl und Bauhöhe

Die Gebäudehöhe wird über die Geschoßanzahl und absolute Höhe über Adria geregelt. Dadurch soll eine weitgehend harmonische Strukturierung und vor allem maximale Höhenentwicklung erreicht werden. Ferner orientiert sich die festgelegte maximale Bauhöhe am tatsächlichen Bauvorhaben bzw. gegebenem Objektbestand.

Die aktuelle Bestimmung weicht von bisheriger Festlegung ab. Im bestehen Bebauungsplan wird auf die Bestimmungen des textlichen Bebauungsplans der Stadtgemeinde Bleiburg verwiesen. Gemäß dem textlichen Bebauungsplan wären drei Vollgeschoße zulässig bzw. eine Bauhöhe von 12m. Ferner errechnet sich bei Gebäuden ohne Geschoßunterteilung die Geschoßanzahl aus der Gebäudehöhe in Metern, geteilt durch 4,0.

Die nunmehrige Festlegung der maximalen Gebäudehöhe entspricht annähernd einer zweigeschoßigen Bebauung und gewährleistet eine gute Eingliederung des Neubaus in die Umgebung bzw. es ist eine geordnete städtebaulichen Höhenentwicklung gegeben.

Die tatsächlich im Ortsbild in Erscheinung tretende Bauhöhe von ca. 7,40m liegt unter der Höhe des im Norden angrenzenden Längsbaukörpers mit Satteldach (Höhe 8,50m) und ebenso zum südlichen Baukörper am Grundstück 436/11, KG 76003 Bleiburg (Objekthöhe 10,10m). Durch die Reduktion des Baufensters im Osten ist die Bebauung am Grundstück 436/12, KG 76003 Bleiburg (überwiegend eingeschösig) weitgehend freigestellt und erfährt dadurch eine Besserstellung, ebenso die Bebauung östlich der B81.

Zu § 6: Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen

Bei der Festlegung der Verkehrsflächen wird auf die bestehende Anbindung an die B81 Bleiburger Straße verwiesen. Die Bereitstellung von Parkplätzen stellt ein dringendes Bedürfnis dar.

Die textlichen Festlegungen zum Ausmaß und Verlauf der Verkehrsflächen bleiben gegenüber der ursprünglichen Verordnung unverändert. Die Stellplatzregelung entspricht den Vorgaben des allgemeinen Bebauungsplanes. Entsprechend dem Ausmaß der beabsichtigten Verkaufsfläche von 1.100m² sind mindestens 44 PKW-Stellplätzen erforderlich und im Planungsgebiet nachzuweisen.

Bei den südlichen Stellplätzen, westlich des Grundstückes 436/12 ist eine versickerungsoffene Oberflächengestaltung erforderlich.

Bei den übrigen Stellplätzen handelt es sich um bestehende versiegelte Flächen, die als solche eine Bestandssituation darstellen.

Grundsätzlich erfolgt mit dem Neubau keine zusätzliche Versiegelung. Mit den neu vorgesehenen Baumpflanzungen werden maßgebliche Grünflächen geschaffen, die das Lokalklima und den Wasserhaushalt positiv beeinflussen.

Im nordwestlichen Bereich wird eine zusätzliche Grünfläche geschaffen, da die Stellplätze im Bereich des Müllraumes aufgelassen werden.

Zu § 7: Baulinien

Die Baulinien sind jene Grenzlinien eines Baugrundstückes, innerhalb welcher Gebäude errichtet werden dürfen. Die Festsetzung von Baulinien im Plan 01 (Teilbebauungsplan) ermöglicht die Umsetzung des spezifischen Bauvorhabens, ohne dass damit negative Auswirkungen auf das Ortsbild verbunden sind.

Die determinierten Baulinien sind gegenüber den Baulinien gemäß dem TBPL EKZ I „Spar-Kuschej“ (1996) unverändert bzw. im Osten wurde das bestehende Baufeld maßgeblich reduziert. Dies bedeutet, dass an den drei Seiten Norden, Westen und Süden hinsichtlich der Abstände die Bestandsituation fortgeführt wird. Desweiteren wird in der Neufassung des Teilbebauungsplans die Bauhöhe für die Errichtung von Gebäuden innerhalb der determinierten Baulinien auf maximal 8,0m festgelegt, was eine Reduktion um ca. 4,0 m im Vergleich zur vorherigen Regelung darstellt.

Demnach sind in Kombination mit der Baulinien und der Reduktion der Bauhöhe keine negativen Auswirkungen auf die Nachbarbebauung ableitbar bzw. es liegt keine Schlechterstellung gegenüber den gegenwärtigen Bestimmungen vor, in dem der Neubau hinsichtlich der Bauhöhe nicht überdimensioniert ist und sich somit wesentlich besser in das bestehende städtebauliche Gefüge einpasst.

Im Westen und Norden sind zur Nachbargrundstückgrenze hinreichende Abstandsfläche gegeben, ebenso nach Osten. Im Süden gleicht sich die neue Bebauung u.a. in der Höhe dem südlichen Bestandsobjekt (2-geschoßiges Gebäude - Firstoberkante 10,10m) an.

Zu § 8: Dachform und äußere Gestaltung baulicher Vorhaben

Die Dachform ist ein prägender Bestandteil eines Bauwerkes, sie ist bestimmend für die Wirkung der Gebäude für sich und mitentscheidend für das Orts- und Landschaftsbild.

Gegenüber der ursprünglichen Verordnung (keine konkrete Festlegung) wird die Dachform entsprechend dem Vorhaben festgelegt und stellt eine Fortführung der Bestandsituation dar. Für den Neubau erfolgt die

Beschränkung der Dachform auf das Flachdach. Diese Festlegung soll eine möglichst effiziente Höhenentwicklung des Gebäudes und Eingliederung in das Ortsbild gewährleisten (Wegfall der höhenwirksamen Dachkonstruktion).

Zu § 9: Grünanlagen und Außenraumgestaltung

Die Festlegung einer gewissen Eingrünung auf dem Baugrundstück stellt ein bestimmtes Bedürfnis dar.

Auf eine fachgerechte Bepflanzung mit standorttypischen Baum- und Strauchpflanzen mit Hinsicht auf eine ansprechende Gesamteingrünung ist besonderes Augenmerk zu legen.

Mit dem Neubau werden im Norden und Nordwesten versiegelte Flächen wieder begrünt und sind im Bebauungsplan mit einem Bepflanzungsgebot belegt. Das Ausmaß der neuen Grünfläche beträgt ca. 650m².

Zu § 10: Art der Nutzung von Gebäuden

Im Geltungsbereich wurde die höchstzulässige wirtschaftlich zusammenhängende Verkaufsfläche von Einkaufszentren um 10% von 1.000m² auf 1.100m² angehoben. Dies entspricht den gesetzlichen Vorgaben zur Erweiterung bestehender Einkaufszentren außerhalb von Stadt- und Ortskernen gemäß Art. 5 Abs. 11 K-ROG 2021. Der Grund für die Erweiterung der Verkaufsfläche liegt in der Modernisierung des Ambientes und der Erweiterung der Verkaufsflächen insbesondere für regionale Produkte.

III. ZEICHNERISCHE DARSTELLUNGEN

© Plan 01 - Teilbebauungsplan (M 1:1.000)

