



Lagler, Wurzer & Knappinger Zivilt echnik e r G m b H

A-9524 Villach, Europastraße 8 | Telefon: +43 4242 23323 | E-Mail: office@l-w-k.at



STADTGEMEINDE
FELDKIRCHEN IN KÄRNTEN

TEILBEBAUUNGSPLAN

„DOMENIGGRÜNDE III“



**STADTGEMEINDE
FELDKIRCHEN IN KÄRNTEN**

TEILBEBAUUNGSPLAN

„DOMENIGGRÜNDE III“

gemäß K-ROG 2021, LGBL. Nr. 59/2021,
in der Fassung des Gesetzes LGBL. Nr. 55/2024,
§§ 48 – 51

Parzellen Nr. 140/4, 140/5, 324/2, 329/1 und 329/3
alle KG Feldkirchen (72308)

**VERORDNUNG
RECHTSPLAN
ERLÄUTERUNGEN**

VERFASSER
LWK ZIVILTECHNIKER-GMBH
EUROPASTRASSE 8
9524 VILLACH

PROJEKTLEITUNG
DI ANDREAS MAITISCH
Staatlich befugter und beeideter Ingenieurkonsulent
für Raumplanung und Raumordnung

NOVEMBER 2024 | INDEX C | KUNDMACHUNGSEXEMPLAR

Stadtgemeinde Feldkirchen in Kärnten

Zahl: _____

ENTWURF EINER VERORDNUNG

des Gemeinderates der Stadtgemeinde Feldkirchen in Kärnten vom _____, Zl. _____, mit welcher der Teilbebauungsplan

„DOMENIGGRÜNDE III“

erlassen wird

Aufgrund der Bestimmungen der §§ 48 bis 51 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021, K-ROG 2021, LGBL. Nr. 59/2021, in der Fassung des Gesetzes LGBL. Nr. 55/2024, wird verordnet:

§ 1

Inhalt der Verordnung

- (1) Integrierende Bestandteile der Verordnung bilden:
- a) Die Verordnung vom 04.12.2024
 - b) Der Rechtsplan mit dem Planungsraum und den Bebauungsbedingungen (Anlage 1), Plan-Nr. 1002-0328 vom 12.11.2024

§ 2

Wirkungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für die Parzellen Nr. 140/4, 140/5, 324/2, 329/1 und 329/3, alle KG Feldkirchen, mit einer Gesamtfläche von ca. 22.416 m².

§ 3

Mindestgröße der Baugrundstücke

- (1) Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird in den Nutzungsschablonen der zeichnerischen Darstellung (Anlage 1 – Rechtsplan) ersichtlich gemacht.
- (2) Die festgelegten Mindestgrößen gelten nicht für erforderliche infrastrukturelle Gebäude und bauliche Anlagen, welche dem öffentlichen Interesse dienen, wie z. B. Anlagen der Wasserversorgung, der Kanalisation, der Energieversorgung und ähnliche.

§ 4

Bauliche Ausnutzung von Baugrundstücken

- (1) Die bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke wird durch die Geschosßflächenzahl (GFZ) bestimmt. Die Geschosßflächenzahl ist das Verhältnis der Bruttogeschosßflächen zur Fläche des jeweiligen Bebauungsbereiches.
- (2) Die maximal zulässige GFZ wird je nach Bebauungsbereich folgend festgelegt:

Bebauungsbereich Ia und b:	0,65
Bebauungsbereich Ic:	1,10
Bebauungsbereich II:	1,10
Bebauungsbereich III:	0,85

- (3) Die Bebauungsbereiche werden flächenmäßig wie folgt festgelegt:

Baufeld Ia, b	ca. 5.426 m ²
Baufeld Ic	ca. 4.059 m ²
Baufeld II	ca. 4.749 m ²
Baufeld III	ca. 8.207 m ²

- (4) Bei der Ermittlung der Geschosßflächenzahl sind alle am gegenständlichen Grundstück vorhandenen Gebäude zu berücksichtigen. Ausgenommen davon sind offene Überdachungen, offene Autoabstellplätze und ähnliche Konstruktionen. Ausbaufähige Kellergeschosse, die an zumindest einer Seite des Gebäudes ab Parapethöhe aus dem Gelände herausragen, sind bis auf eine Gebäudetiefe von 5,0 m je freiliegender Gebäudeseite in die Ermittlung einzurechnen.
- (5) Grundflächen, die für Anlagen von Infrastruktureinrichtungen in Anspruch genommen werden (wie z. B. Trafoanlagen, Wasserversorgungsanlagen u. ä.) sind bei der Berechnung der baulichen Ausnutzung nicht zu berücksichtigen.

§ 5 Bebauungsweise

- (1) Als Bebauungsweise ist die offene und die halboffene Bebauungsweise zulässig.
- (2) Im Bebauungsbereich III ist zusätzlich die geschlossene Bebauungsweise zulässig.
- (3) Aus mehreren Grundstücken zusammengesetzte, im selben Eigentum stehende Baugrundstücke, sind für die Festlegung der Bebauungsweise als eine Bebauungseinheit zu sehen.

§ 6 Geschossanzahl

- (1) Die maximale Geschoßanzahl ist in den Nutzungsschablonen der zeichnerischen Darstellung (Anlage 1 – Rechtsplan) ersichtlich.
- (2) Im Bebauungsbereich III dürfen maximal 50 % der Geschoßfläche eines Gebäudes die maximale Geschoßanzahl (3 Geschoße) aufweisen.
- (3) Die maximale Geschoßhöhe beträgt im Erdgeschoß 5,50 m und in den Regelgeschoßen 3,50 m.
- (4) Kellergeschosse, welche an maximal zwei Seiten (bei geschlossener Bauweise an max. einer Seite) mehr als die Hälfte aus dem verglichenen Gelände herausragen, werden als halbes Geschoss gerechnet. Jene, die an zumindest drei Seiten (bei geschlossener Bauweise an beiden Seiten) um mehr als die Hälfte aus dem verglichenen Gelände herausragen, werden als volle Geschosse gerechnet.

§ 7 Verlauf und Ausmaß von Verkehrsflächen

- (1) Für den öffentlichen Fuß- und Radweg wird eine Mindestbreite von 3,0 m verordnet. Dieser muss barrierefrei gestaltet werden und der Verlauf ist in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 1) zu entnehmen.
- (2) Für Feuerwehrezufahrten sowie Aufstellflächen sind gemäß der „Technischen Richtlinie Vorbeugender Brandschutz“ (TRVB) 134/17 (F), welche die Anforderungen an die erforderlichen Flächen beschreibt, nachzuweisen. Der Verlauf der Zufahrten sowie der Abstellflächen ist in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 1) zu entnehmen.

- (3) Die Anzahl der notwendigen Stellplätze richtet sich nach Art, Lage, Größe und Verwendung des Bauvorhabens. Je nach Nutzung der Bauwerke gilt folgende Stellplatzrichtlinie:

Einfamilienwohnhaus	2 STPL
Wohnungen über 50 m ²	1,5 STPL
Wohnungen unter 50 m ²	1 STPL
Besucher	1 STPL je 5 WHG
Gastlokale (nur Gasträume)	1 STPL je 10 m ²
Geschäfte (einsch. der Lagerräume)	1 STPL je 50 m ²
Büroräume	1 STPL je 50 m ²
Ordinationen je Arzt	3 STPL
Pflegeheime	1 STPL pro 4 Betten

Bei anderen Nutzungen oder bei Nutzungen mit besonders hohem Kundenverkehr ist die erforderliche Anzahl der Stellplätze im Ermittlungsverfahren zu erheben.

- (4) Die nachzuweisenden PKW-Abstellplätze sind in einem maximalen Umkreis von 150 m (Luftlinie) vom zu betrachtenden Gebäude anzuordnen und müssen ohne Beeinträchtigung des fließenden Verkehrs, also ohne Halten auf Fahrbahnen oder Gehwegen (z. B. vor einem Gartentor oder einer Schrankenanlage) anzufahren sein.
- (5) Die erforderlichen Stellplätze müssen mindestens zu 3/4 unterirdisch angeordnet werden.

§ 8 Baulinien

- (1) Baulinien sind jene Grenzlinien eines Baugrundstückes, innerhalb welcher Gebäude errichtet werden dürfen, und sind in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 1 - Rechtsplan) festgelegt.
- (2) Baulinien mit Anbaupflicht sind Baulinien, an die das Gebäude herangebaut werden muss.
- (3) Bauwerke zur Gestaltung von Verkehrsanlagen, Mauern, Zäune, Einhausungen und Überdachungen für technisch bedingte Anlagen, Trafos oder Wärmepumpenanlagen udgl, können auch außerhalb der Baulinien errichtet werden.
- (4) Nebengebäude, Garagen, Überdachungen und bauliche Anlagen für die Gartengestaltung können bis auf 1,0 Meter an die Grundstücksgrenze herangebaut werden, wenn die Länge des Objektes entlang der Grundstücksgrenze maximal 10,0 m und die Höhe nicht mehr als 3,50 m beträgt.

- (5) Einhausungen für Zu- und Abfahrten zu Tiefgaragen dürfen auch außerhalb der festgelegten Baulinien errichtet werden.
- (6) Bei unter Terrain liegenden Objekten (z. B. Tiefgaragen, Verbindungsgänge) kann die Baulinie überschritten werden.
- (7) Die mögliche Position des Verbindungsganges bzw. Verbindungsanbaus ist in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 1 – Rechtsplan) ersichtlich. Dieser darf max. 2 Geschosse aufweisen und muss durch eine dementsprechende Planung eine sichere Brandbekämpfung ermöglichen. Die genaue Verortung kann im Zuge der Ausführungsplanung bzw. nach Abstimmung mit dem Bauamt angepasst werden.
- (8) Dachvorsprünge, Sonnenblenden, Erker, Balkone, Wetterdächer, Abgasanlagen u. ä. dürfen die Baulinie bis zu einer Ausladung von 1,30 m überragen.

§ 9

Dachformen

- (1) Im Planungsgebiet wird als zulässige Dachform für Hauptgebäude das Flachdach festgelegt.
- (2) Nebengebäude sowie untergeordnete Gebäudeteile sind von den Bestimmungen des Abs. 1 ausgenommen.

§ 10

Maximal zulässige Verkaufsfläche

- (1) Die maximal zulässige wirtschaftlich zusammenhängende Verkaufsfläche beträgt im Bebauungsbereich II 1.200 m².

§ 11

Freiflächen

- (1) Die in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 1) mit einem Bepflanzungsgebot belegten Flächen sind gärtnerisch zu gestalten und mit einer standortgerechten Pflanzenauswahl zu bepflanzen.
- (2) Entsprechend der in der Anlage 1 dargestellten Baumsymbole sind standortgerechte Laubbäume (Qualitäten: Ho.mB/Co, 20/25) zu pflanzen. Die Lage ist dabei als annähernd genau zu sehen. Die genaue Verortung kann im Zuge der Ausführungsplanung bzw. nach Abstimmung mit der Baubehörde angepasst werden.
- (3) Unterbaute Freiflächen, wie Tiefgaragendecken, sind im Mittel mit mindestens 0,70 m fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken und zu begrünen. Bei Baumpflanzungen auf unterbauten Freiflächen beträgt die Minimalaufbaustärke

1,50 m bei großkronigen Bäumen, 1,20 m bei mittelkronigen Bäumen und 1,00 m bei kleinkronigen Bäumen.

- (4) Flächen für Wegeanlagen, Außenterrassen, Platzgestaltungen und für den ruhenden Verkehr, sofern sie nicht der notwendigen Erschließung dienen, sind vorwiegend bzw. nach Möglichkeit mit sickerfähigen Oberflächenmaterialien auszuführen.
- (5) Die als Plätze verzeichneten Flächen sind vom fließenden und ruhenden KFZ-Verkehr freizuhalten, dem Fußgängerverkehr zu widmen und als Aufenthalts- und Kommunikationsraum auszugestalten.
- (6) Die in Abs 1 festgelegten Bepflanzungen und Grünanlagen sind im Bauverfahren planlich und spätestens mit Fertigstellung der Gebäude gepflanzt nachzuweisen.

§ 12 Äußere Gestaltung

- (1) Die Fassaden der Hauptbaukörper sind als Putzfassade auszuführen. Folgende helle Farbtöne aus dem Farbfächer NCS WS160 sind erlaubt:
 - NCS S 0500-N
 - NCS S 1000-N
 - NCS S 1500-N
 - NCS S 2000-N
 - NCS S 2500-N
- (2) Untergeordnete Fassadenelemente dürfen auch andere Materialitäten und Farbtöne aufweisen.
- (3) Das Fassadenkonzept ist im Rahmen des Bauverfahrens mit der Baubehörde unter besonderer Bedachtnahme auf gestalterische Belange des historischen Stadtzentrums abzustimmen.
- (4) Die Baukörperstrukturen und die Freibereiche müssen im Wesentlichen dem Siegerprojekt (Projekt 2) des Wettbewerbes „Stadtentwicklung Domeniggrundstücke“ vom 16.10.2023 entsprechen.

§ 13
Art der Nutzung

- (1) Zur Sicherstellung der widmungsgemäßen Nutzung des Planungsgebietes wird folgendes festgelegt:
- Bebauungsbereich Ia, soziale Einrichtungen und Dienstleistung
 - Bebauungsbereich II, Handels, Dienstleistungs- oder Büronutzung
 - Bebauungsbereich Ib und Ic und III, Wohnnutzung (gem. § 18 Abs. 1, Z. 1 des K-ROG 2021)

§ 14
Baustufen
(Zeitliche Abfolge der Bebauung)

- (1) Zur Sicherstellung einer zeitlichen Abfolge der Bebauung ist das Areal in Bebauungsbereiche unterteilt, die in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 1 - Rechtsplan) festgelegt sind. Die Bebauung der Zonen erfolgt analog zur Nummerierung. Die Freigabe der nachfolgenden Bebauungszone erfolgt erst, wenn in der vorgereichten Zone auf mindestens 75 % der Bauparzellen der Rohbau fertiggestellt ist. Ausgenommen von den Bestimmungen sind unterirdisch errichtete Bauwerke (z. B. Tiefgarage).

§ 15
Inkrafttreten

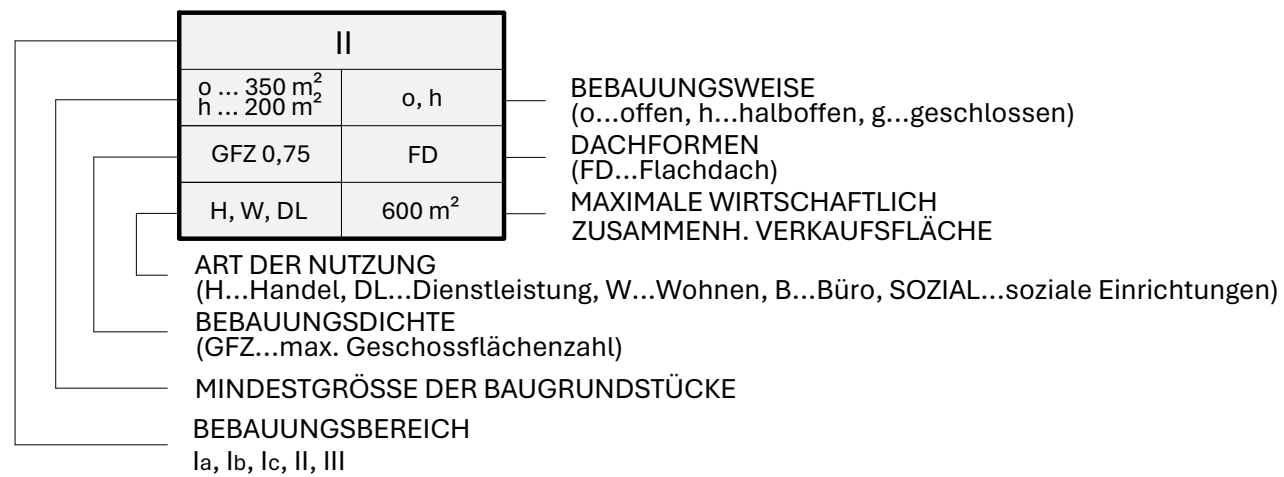
- (1) Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronischen Amtsblatt der Stadtgemeinde Feldkirchen in Kärnten in Kraft.
- (2) Gleichzeitig tritt die Verordnung des Teilbebauungsplanes „Domeniggründe II“ vom 24.05.2006, Zahl 004-100-1/2006/Dr. SA/Zr, außer Kraft.




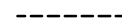

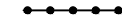
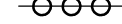





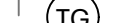

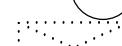


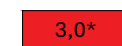
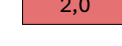



Der Bürgermeister

Martin Treffner

angeschlagen am:
abgenommen am:

Stand: 04.12.2024



-  BAULINIE
-  BAULINIE mit ANBAUPFLICHT
-  GRUNDSTÜCKSGRENZE
-  BEGRENZUNG DES BAUGRUNDSTÜCKES
-  GRENZE DES PLANUNGSRAUMES
-  GRENZE UNTERSCHIEDLICHER BEBAUUNGSBEDINGUNGEN
-  GRENZE UNTERSCHIEDLICHER BEBAUUNGSBEREICHE
-  HÖHENSCHICHTLINIE
-  GEBÄUDEGRUNDRISS
-  ÖFFENTLICHER FUSS- UND RADWEG
-  FEUERWEHRZUFAHRT
-  BÄUME
-  BEPFLANZUNGSGEBOT
-  TG... TIEFGARAGE
-  P... PARKPLATZ
-  VERWEIS AUF DEN WORTLAUT DER VERORDNUNG (§8 Abs 5)
-  DURCHGANG
-  PLÄTZE
-  4,0 4 GESCHOSSE
-  3,0 3 GESCHOSSE
-  3,0* 3* GESCHOSSE (SIEHE VERORDNUNG §6 Abs 2)
-  2,0 2 GESCHOSSE
- 1,0 1 GESCHOSS
- BESTAND
549,10 m ü. A. HÖHENBEZUGSPUNKT

VERMERK DES GEMEINDERATES:

Beschluss des Gemeinderates der Stadtgemeinde Feldkirchen in Kärnten vom _____, Zl.: _____

VERMERK ÜBER DAS INKRAFTTRETEN:

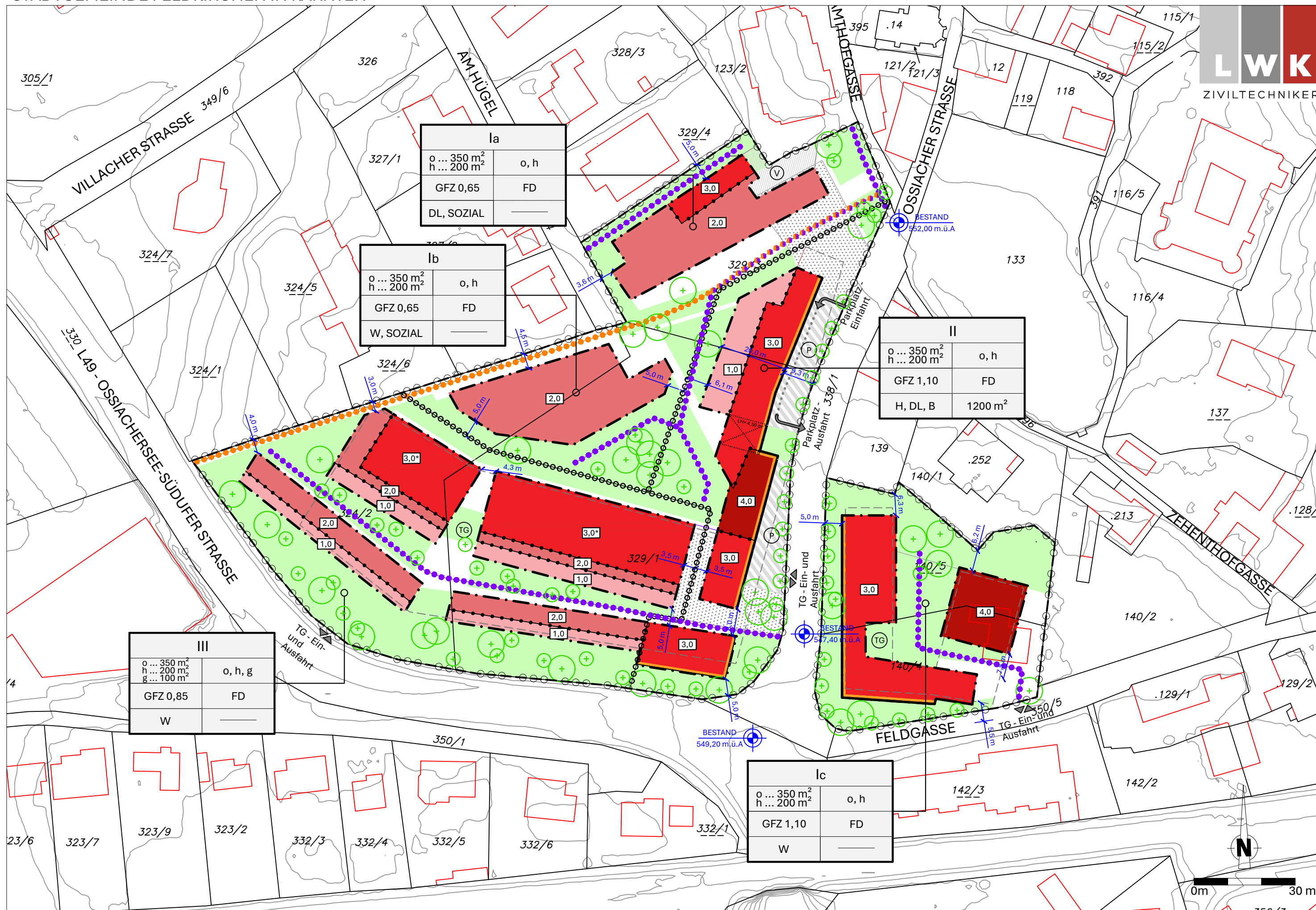
PLANER:

 <p>Raumplanung und -ordnung, Geographie, Landschafts- planung und -pflege</p> <p>A-9524 Villach Europastraße 8 Telefon: +43 4242 23323 e-mail: office@l-w-k.at www.l-w-k.at</p> <p>ZIVILTECHNIKER</p>	<p>MAG. H. WURZER DIPL. ING. J. KNAPPINGER DIPL. ING. A. MAITISCH L. PUCHER, BSc B. GRITZNER</p>
	<p>Plan Nr.: 1002-0328</p>

Stadtgemeinde	Plan Nr.: 1002-0328
FELDKIRCHEN IN KÄRNTEN	Maßstab: 1:1000
Projekt	Gezeichnet: PUCHER L.
"DOMENIGGRÜNDE III"	Bezeichnung: ANLAGE 1
Plan	Quelle: EIGENE ERHEBUNG
RECHTSPLAN	Stand: 12.11.2024

Änderungshinweis:

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------



ERLÄUTERUNGSBERICHT

TEILBEBAUUNGSPLAN

„DOMENIGGRÜNDE III“

1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Mit dem Teilbebauungsplan wird eine Rechtsnorm geschaffen, mit der einerseits die administrative und juristische Umsetzung der wesentlichen Projektideen gewährleistet und andererseits genügend planerischer Spielraum für die weitere Planung offengehalten wird, damit Projektfeinabstimmungen noch möglich sind.

Auf den Flächen der sogenannten Domeniggründe soll mittels eines innovativen Baukonzeptes die logische Weiterführung der kleinstädtischen Innenstadtstruktur und andererseits zukunftsweisende Durchmischungsformen entwickelt werden. Insgesamt soll die Bebauung des Areals zur Stärkung der Innenstadt beitragen.

Im Jahr 2023 wurde von der Stadtgemeinde ein geladenes, anonymes, städtebauliches Gutachterverfahren zur Erlangung von Vorschlägen zukunftsweisender Stadtentwicklung durchgeführt. Ziel des Teilbebauungsplanes ist es die Gestaltungsqualitäten des Siegerprojektes abzubilden, damit dessen charakteristische Entwurfsparameter zwingend umzusetzen sind.

Die Grundstücke Nr. 324/2, 329/1 und 329/3 befinden sich im Eigentum der Stadtgemeinde. Ziel ist es für die Baufelder im Rahmen von Bauträgerwettbewerben die geeignetsten Projektentwickler zu finden. Die Parzellen Nr. 140/4, 140/5, stehen im Eigentum eines Wohnbauträgers. Hier sollen bewusst die städtebaulichen Qualitäten gespiegelt zu den westlichen Baufeldern vorgegeben werden.

Ziel der gegenständlichen Teilbebauungsplanes ist es daher für die aktuelle Planung ein Regelwerk außerhalb des textlichen Bebauungsplanes zur Verfügung zu stellen, welches auf die Dimension des Projektes Rücksicht nimmt, eine bauliche Erweiterung des Standortes ermöglicht und gleichzeitig auf eine möglichst schonende Eingliederung in das Ortsbild achtet.

Im Jahr 2006 wurde von der Stadtgemeinde der Teilbebauungsplan „Domeniggründe II“ erlassen. Damals war auf dem Areal die Errichtung eines Fachmarktzentrums geplant. Das Projekt wurde jedoch nie realisiert, die festgelegten, projektspezifischen Baubedingungen hinfällig. Die gegenständliche Neuverordnung wird durch die aktuelle Projektplanung (Städtebaulicher Wettbewerb) begründet.

2 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN FESTLEGUNGEN IN DER VERORDNUNG

- zu § 4:** Die festgelegte GFZ soll unter Berücksichtigung einer hohen Gestaltungsqualität die Möglichkeiten für noch in der Zukunft liegende Erweiterungen offenhalten. Um bei größeren Zu- und Umbauten die Auswirkungen auf die Umgebung im Griff zu haben, wird hier eine Abstimmung mit der Ortsbildpflegekommission vorgeschrieben.
- zu § 5:** Für den Planungsraum wurde die offene und halboffene Bauweise festgelegt. Auf die geschlossene Bauweise wurde bewusst verzichtet, da die Baulinien so angeordnet wurden, dass eine Verbindung mit einem Nachbargebäude nicht möglich ist und eine geschlossene Bauform nicht erreicht werden kann. Ausgenommen von dieser Bestimmung ist der Bebauungsbereich III, auf dem eine Reihenhausbebauung in teilweise geschlossener Bebauung vorgesehen ist.
- zu § 6:** Die Geschoßanzahl und die maximalen Bauhöhen stammen weitestgehend vom Architekturkonzept. Entlang der Ossiacher Straße sollen die Gebäude 3- und 4-geschoßig ausgeführt werden. In Richtung der L49 soll die Bebauung immer weiter reduziert werden und eine maximale Geschossigkeit von 1 bis 2 Geschosse aufweisen. Mit dieser Abstufung soll ein fließender Übergang zur angrenzenden Bestandsbebauung geschaffen werden. Entlang der Feldgasse sind die beiden Gebäude 3- und 4-geschoßig und orientieren sich an der benachbarten Bebauung.
- zu § 7:** Die in der Anlage 1 dargestellte Durchwegung des Areals (Fuß- und Radweg) ist für die Öffentlichkeit zugänglich zu halten. Zur Beibehaltung der Leistungsfähigkeit wird eine Mindestbreite von 3,0 m verordnet. Für die Sondernutzungen wird ein Stellplatzschlüssel angegeben. Aufgrund der innerstädtischen Lage nahe dem Stadtkern wurden die Stellplätze im Vergleich zum allgemeinen Bebauungsplan der Stadtgemeinde reduziert.
- zu § 8:** Der Verbindungsgang soll das bestehende Pflegewohnhaus „Haus Theresia“, mit dem Potenzial einer möglichen Erweiterung des Standortes im Bebauungsbereich I miteinander barrierefrei und wettergeschützt verbinden. Die Abstandsflächen werden im Vergleich zu den Vorgaben nach K-BV vereinzelt reduziert, da der innerstädtische Bereich bewusst verdichtet bebaut werden soll. Die Unterschreitungen beschränken sich dabei auf die nördlichen Grundgrenzen, auf deren angrenzenden Parzellen angrenzend keine Aufenthaltsräume bestehen. Auf die bestehende Situation sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Die Bestimmungen laut OIB RL 2 - Brandschutz sind einzuhalten, der Nachweis hat im Bauverfahren zu erfolgen.

Die Anbaupflicht soll die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes (klare Raumkanten entlang der Ossiacher Straße) gewährleisten. Im Rahmen der

Objektplanung ist in technisch begründeten Fällen ein Abrücken möglich. Zudem dürfen untergeordnete Gebäudeteile ebenfalls zurückspringen.

zu § 9: Aufgrund der Kubatur und der architektonischen Konzeption des Wettbewerbsiegers wird das Flachdach als Hauptdachform festgelegt. Die angrenzende Bebauung weist (vor allem Richtung historisches Zentrum) überwiegend Satteldächer auf. In südöstlicher Nachbarschaft besteht ein Mehrgeschoßwohnbau jüngeren Alters mit Flachdach.

zu § 10: Die Verkaufsflächen ergeben sich aus den Ausschreibungskriterien für den Wettbewerb. Das Areal liegt innerhalb des Stadtkernes der Stadtgemeinde.

zu § 11: Durch die verdichtete Bauweise sollen die begrünten und gärtnerisch gestalteten Freiflächen einen erhöhten Stellenwert bekommen, um langfristig die Qualität des Wohnumfeldes abzusichern. Aufgrund der Größe und innerstädtischen Gunstlage des Planungsraumes wird im Vergleich zum Textlichen Bebauungsplan eine Grünraumgestaltung mit Bepflanzungsgeboten festgelegt. Als Grünfläche gelten mit Rasen bepflanzte oder gärtnerisch gestaltete Freiflächen. Freiflächengestaltungen (Stiegen, Wegpflasterungen, Terrassen u.ä.) sowie Nebengebäude (Gartenhäuser, Pavillons, Geräteschuppen u.ä.) sind auch innerhalb der Freiflächen möglich.

Ho.mB/Co, 20/25 bedeutet Baum mit Hochstamm (Stammhöhe bei mind. 180 cm mit Ballen bzw. Container), 20 bis 25 cm Stammumfang auf 1 m Höhe gemessen.

Durch eine ansprechende Platzgestaltung soll die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum verbessert werden und im Zusammenspiel mit den Grünflächen die Qualität im Planungsraum insgesamt steigern.

3 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Die rechtliche Grundlage des Bebauungsplanes findet sich in den §§ 47 bis 51 Kärntner Raumordnungsgesetz 2021 (K-ROG 2021), LGBL. Nr. 59/2021, in der Fassung des Gesetzes LGBL. Nr. 55/2024.

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.

Weiters werden in den §§ 47 und 48 die inhaltlichen Regelungen von Bebauungsplänen normiert. Gemäß § 47 Abs 6 sind eine Reihe von Bestimmungen in jeden Generellen Bebauungsplan obligatorisch aufzunehmen. Es sind dies die Mindestgröße der Baugrundstücke, deren bauliche Ausnützung, die Geschoßanzahl bzw. Bauhöhe, sowie das Ausmaß der Verkehrsflächen. Laut § 48 Abs 5 sind zusätzlich dazu in den Teilbebauungsplänen die Bauungsweise, der Verlauf der Verkehrsflächen, die Begrenzung der Baugrundstücke und die Baulinien verpflichtend.

Je nach den örtlichen Erfordernissen dürfen in den Bebauungsplan noch weitere Einzelheiten aufgenommen werden, wie 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 Bauungsbedingungen 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 9 des K-ROG 2021. Demnach ist der Entwurf des generellen Bebauungsplanes durch acht Wochen im Gemeindeamt zur allgemeinen Einsicht aufzulegen und im Internet auf der Homepage der Gemeinde bereitzustellen. 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, wenn die Landesregierung in ihrer Stellungnahme gemäß § 51 Abs. 2 mitgeteilt hat, dass dem Entwurf des Bebauungsplanes Versagensgründe gemäß § 51 Abs. 7 entgegenstehen.

Die Genehmigung ist zu versagen, wenn der Bebauungsplan

- dem Flächenwidmungsplan widerspricht,
- dem örtlichen Entwicklungskonzept widerspricht,
- einem überörtlichen Entwicklungsprogramm des Landes widerspricht,
- in sonstiger Weise 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.

4 BESTANDSERHEBUNG

4.1 PLANUNGSRAUM

Der Planungsraum liegt im Süden des zentralen Stadtgebietes der Stadtgemeinde Feldkirchen in Kärnten, auf den Flächen des ehemaligen „St. Michael Virtl“. Er wird großräumig sowohl von Westen über die B94 Ossiacher Bundesstraße und von Süden über die L49 Ossiachersee-Südufer Straße, lokal über die Ossiacher Straße erschlossen.

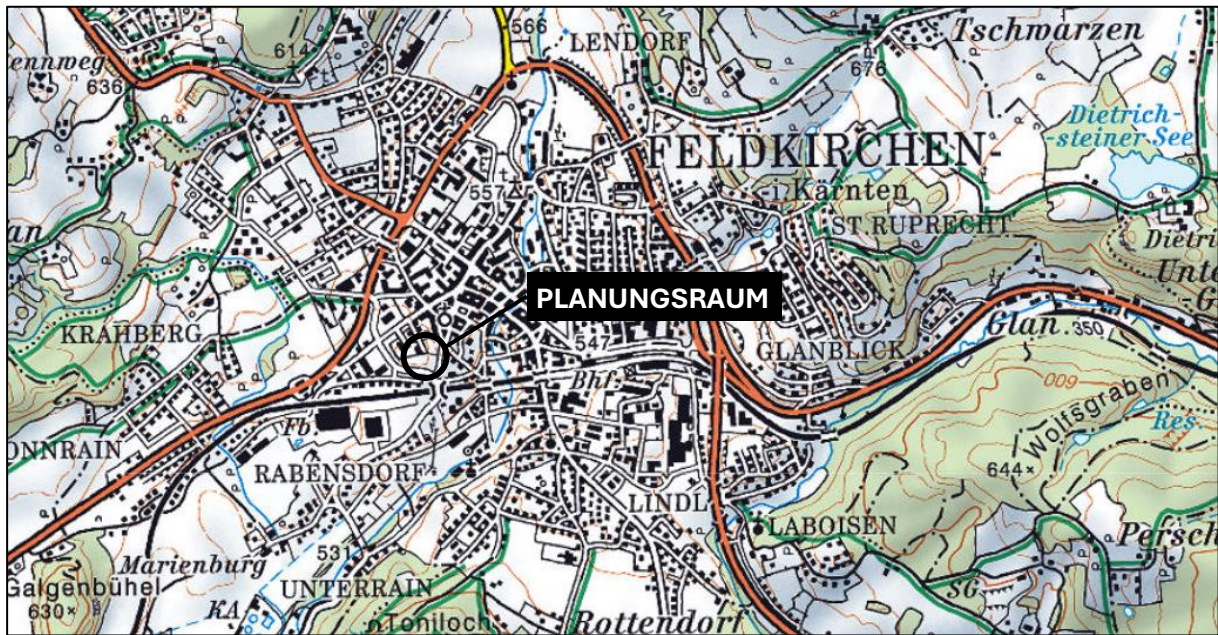


Abbildung 1: Planungsraum im kommunalen Kontext (Quelle: KAGIS)

Am Planungsraum befinden sich unbebaute, landwirtschaftlich genutzte Flächen und ein Schotterparkplatz. Gegenüberliegend der Ossiacher Straße wurde die als Garten genutzte Fläche bereits freigeräumt und das am Luftbild erkennbare Einfamilienhaus abgerissen. Im Rahmen des Gutachterverfahrens und in den Ausschreibungsunterlagen ist eine detaillierte Bestandsanalyse vorangegangen.



Abbildung 2: Planungsraum am Orthofoto (Quelle: KAGIS)

Der Planungsraum ist vor allem geprägt von seiner hohen Standortqualität im direkten Übergang zum historischen Zentrum Feldkirchen. Von hier aus sind eine Vielzahl an zentralörtlichen Funktionen (Nahversorger, Kindergarten, Apotheke, Gastronomie uvm.) fußläufig erreichbar. Städtebauliche befindet sich das Areal in der Übergangszone zum Hauptplatz mit Blockrandbebauung, klaren Raumstrukturen und hohen Bebauungsdichten. Und den daran angrenzenden Siedlungserweiterungen des 20. Jahrhunderts, die geprägt sind von klaren Nutzungstrennungen und heterogenen Bebauungsstrukturen.

4.2 FOTODOKUMENTATION



Abbildung 1: Domenigwiese am Luftbild 2012 (Quelle: Gemeindechronik Feldkirchen)



Abbildung 2: Blick Richtung Norden (eigene Aufnahme)



Abbildung 3: Blick Richtung Südwesten (eigene Aufnahme)



Abbildung 4: Ossiacher Straße (eigene Aufnahme)



Abbildung 5: Blick Richtung Süden (eigene Aufnahme)

4.3 ENSEMBLESCHUTZ

Aus historischer Sicht waren die Grundstücke 324/2 und 329/1 und 329/3 in der KG Feldkirchen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im nördlichen Bereich der „Domenig – Grundstücke“ (Grundstück 329/3 KG 72308 Feldkirchen) befand sich eine Hofstelle, welche im Jahr 2000 abgetragen wurde. Seither wird die Fläche als Parkplatz genutzt.

Das historische Zentrum von Feldkirchen ist als Ensembleschutzzone festgelegt. Die nördliche Teilfläche des Planungsraumes ist Teil dieser Zone. Hier bestand einst der sogenannte „Nau-Stadt“. Das Gebäudeensemble wurde bereits in 1990er-Jahren abgetragen, es besteht hier daher kein besonderer Schutzbedarf mehr.

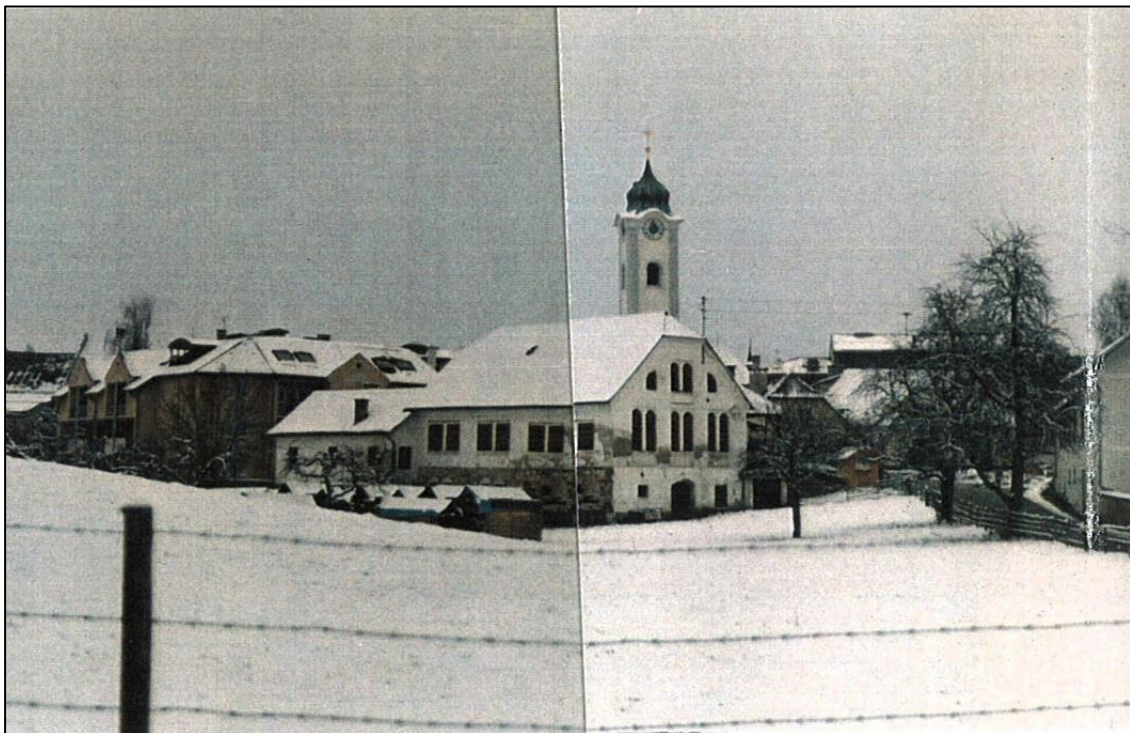


Abbildung 3: Ehemaliger Nau-Stadt (LWK ZT GmbH)

4.4 ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

Das Örtliche Entwicklungskonzept (ÖEK) der Stadtgemeinde Feldkirchen in Kärnten stammt aus dem Jahr 2013.

Für den Planungsraum ist zum einen eine zentralörtliche Funktion und in nördlicher Richtung ein kleiner Teil als dörfliche Mischfunktion vorgesehen. Im Norden grenzt im Bereich der Verbindungsstraße „Am Hügel“ eine Fläche mit Wohnfunktion sowie eine spezifische Grünraumfunktion an. Die restlichen, umliegende Flächen sind auch mit einer zentralörtlichen Funktion belegt. Von Süden nach Nordwesten verläuft eine 20-kV-Kelag Erdkabelleitung, die sich in der Mitte des westlichen Planungsraumes befindet.

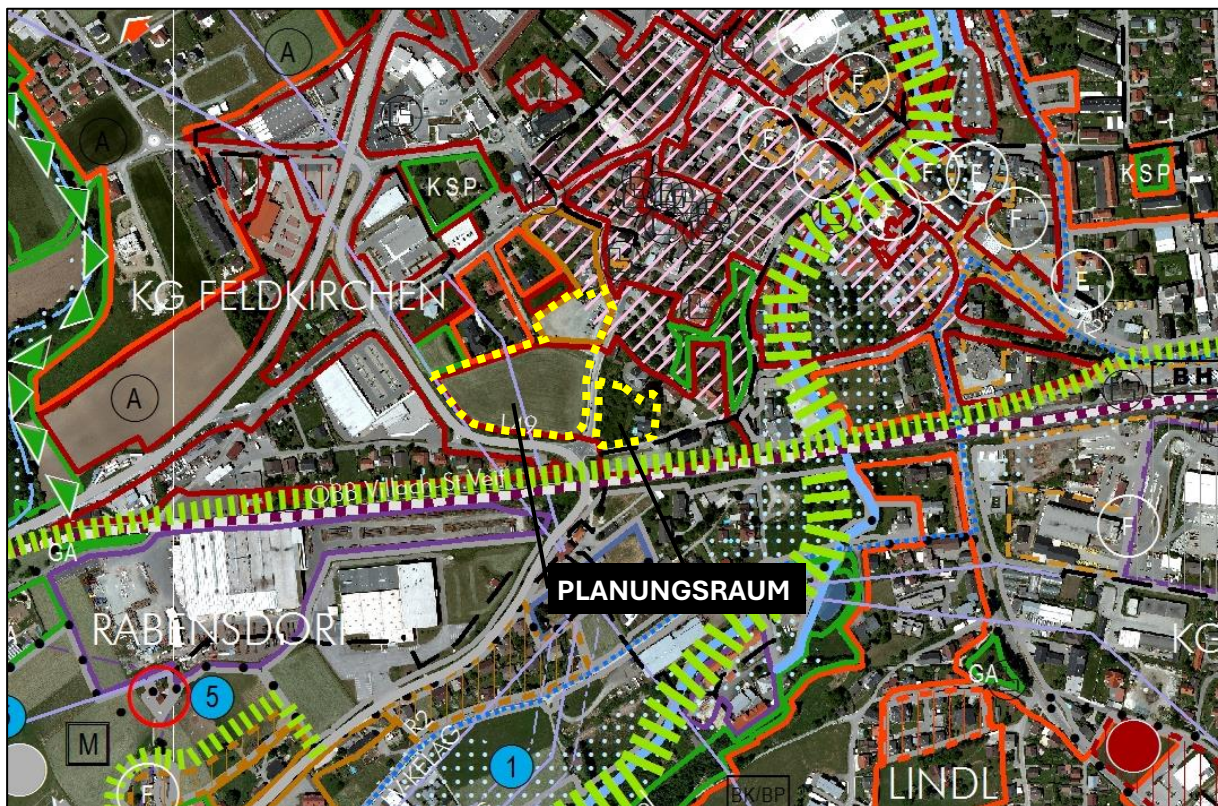


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Örtlichen Entwicklungskonzept (Quelle: Raumplanungsbüro Kaufmann)

Für das zentrale Stadtgebiet, auf dem sich auch der Planungsraum befindet, wurden folgende Zielsetzungen formuliert:

- Ausbau der regionalen Zentrumsfunktion der Stadt Feldkirchen in Kärnten: Wohn- und Schulstandort, Einkaufsstadt mit Aufenthaltsqualität, kulturelles und gewerbliches Impulszentrum, Krankenhausstandort und soziale Einrichtungen
- Formal anspruchsvolle Architektur bei Neu-, Zu- und Umbauten – Durchführung von Architekturwettbewerben bei bedeutenden Hochbauprojekten

- Einbindung neuer Baukörper in das Stadtbild durch Ausnutzung der Geländeform, Begrünung, Gestaltung der Außenanlagen etc.
- Verkehrsorganisation: Prüfen der Notwendigkeit der zahlreichen Stellplatzflächen im Stadtgebiet, Errichtung einer Tiefgarage im Nahbereich des Stadtzentrums, stadtverträgliche Organisation des Wirtschaftsverkehrs etc.

4.5 FLÄCHENWIDMUNGSPLAN

Der Planungsraum ist als „Bauland – Geschäftsgebiet“ gewidmet. Im Süden und Westen grenzt die L49 Ossiachersee Südufer Straße an, die als „Ersichtlichmachungen - Landesstraße - Bestand - schmale Signatur“ festgelegt ist. Darüber hinaus befinden sich Flächen in südlicher Richtung mit der Widmung „Bauland – Geschäftsgebiet“ und in westlicher Richtung „Bauland - Geschäftsgebiet - Sonderwidmung - Einkaufszentrum der Kategorie II“ (Fachmarktzentrum). Nördlich des Planungsraumes besteht im Bereich der Pension „Am Hügel“ „Grünland – Erholungsfläche“, „Bauland – Wohngebiet“ und im Nordosten Richtung Zentrum und Richtung Osten „Bauland – Geschäftsgebiet“. Das Areal ist zudem Teil des Stadtkernes von Feldkirchen.

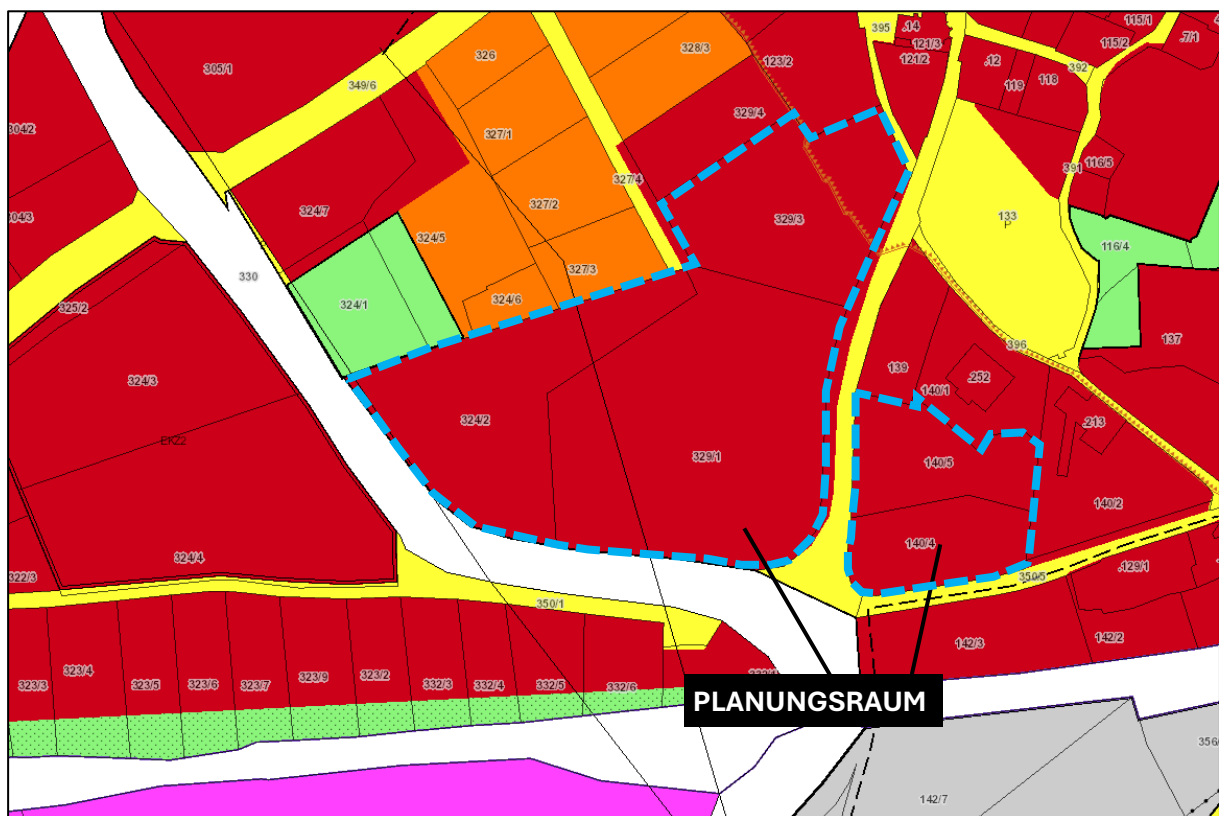


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Flächenwidmungsplan (Quelle: KAGIS)

5 BEBAUUNGSKONZEPT

Für den gegenständlichen Planungsraum wurde mittels eines geladenen, anonymen, städtebaulichen Gutachterverfahren, bei dem fünf Wettbewerbsteilnehmer angetreten sind und dabei verschiedenste Ansätze für eine mögliche Bebauung und Vorschläge zu einer zukunftsweisenden Stadtentwicklung geliefert haben, angetreten. Aus den fünf Einreichungen wurde das Siegerprojekt, unter der Bedachtnahme der sozialen, ökonomischen und ökologischen Aspekte, ausgewählt. Auf diesem Areal soll ein Quartier mit neuen Impulsen entstehen, welche insbesondere die Feldkirchner Innenstadt stärken soll.

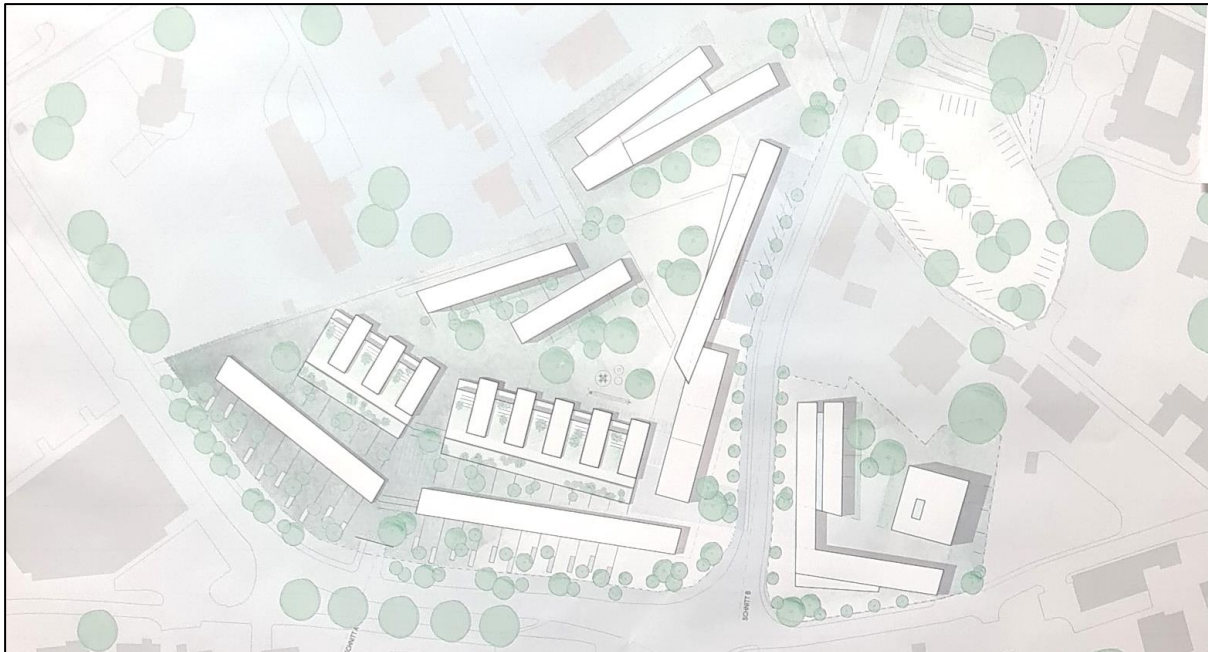


Abbildung 6: Grundriss vom 16.10.2023 (Quelle: Architekt DI Ernst Roth)

Für das Areal wird eine Nutzungsdurchmischung aus Handels-, Dienstleistungs-, Büro- und Wohnnutzung forciert. Zudem ist die Bebauung durch unterschiedliche Gebäudetypologien, die sich durch die Höhe, die Ausrichtung und der Baumasse abgrenzen in die umliegende Bebauungsstruktur integriert. Zur Verbesserung der Freiraumqualität ist auch auf die Planung der Grünzongestaltung Rücksicht genommen worden. Die Durchwegung für Fußgänger ausgehend vom Fachmarktzentrum hin zur Innenstadt wird durch großzügige Fußwege und Plätze gewährleistet. Durch diese Maßnahmen wird eine lebendige und attraktive Quartiersentwicklung angestrebt, die sowohl den Bewohnern als auch den Besuchern ein angenehmes Umfeld bietet.

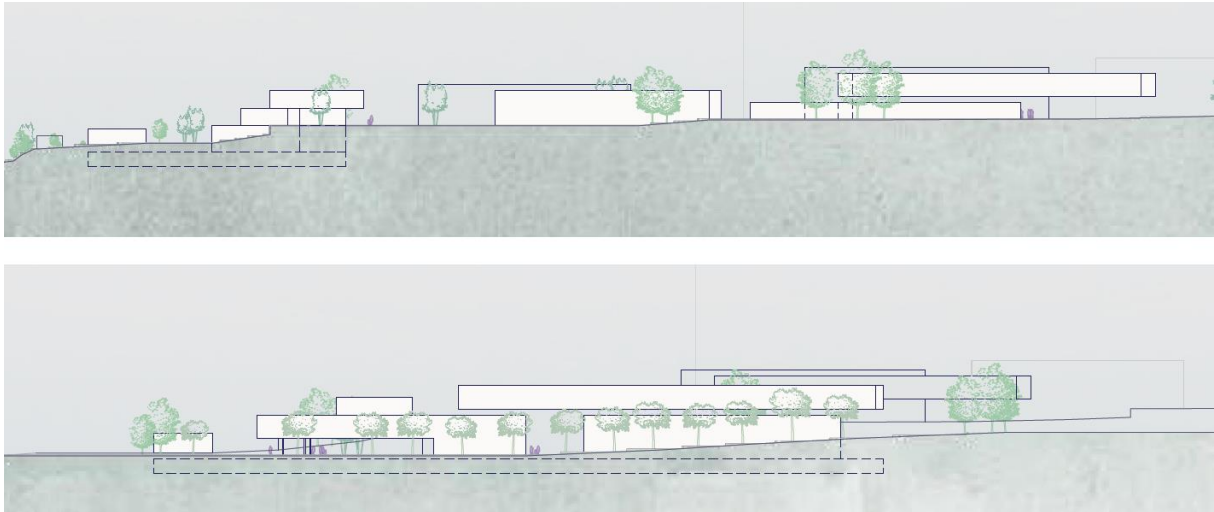


Abbildung 6: Gebäudeschnitt vom 16.10.2023 (Quelle: Architekt DI Ernst Roth)

Am Areal bestehen derzeit kostenfreie Dauerparkplätze. Ziel ist es die Stellplätze überwiegend unterirdisch in einer Tiefgarage zu situieren. Lediglich im Bereich der Geschäftsflächen, parallel zur Amthofgasse, sollen Oberflächenstellplätze geschaffen werden. Die neu zu schaffenden Stellplätze sind ausschließlich den neuen Gebäuden zugeordnet. Für die rund 125 öffentlichen Stellplätze sollen Ersatzflächen zur Verfügung gestellt werden.

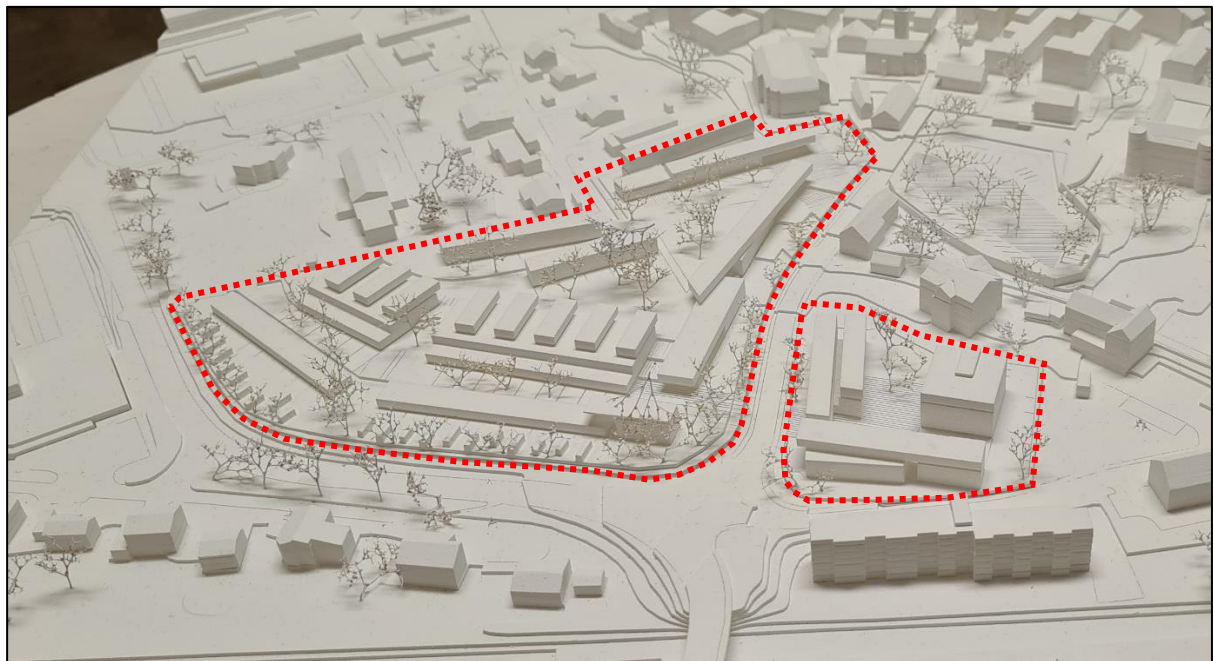


Abbildung 6: Modell vom 16.10.2023 (Quelle: Architekt DI Ernst Roth)

5.1 JURYBEWERTUNG DES STÄDTEBAULICHEN GUTACHTERVERFAHREN

Die vorgeschlagene Bebauung überzeugt mit Ihrer differenzierten städtebaulichen Setzung in Bezug auf das heterogene Umfeld. Die Verdichtung entlang der Ossiacher Straße mit ihren differenzierten Vorbereichen und Höhenentwicklung wird als angemessene Qualität gesehen und sollte in der Weiterentwicklung differenzierter ausformuliert werden. Die Situierung des Pflegeheimes provoziert mit dem bestehenden Caritasgebäude entsprechende Synergien und bildet einen angemessenen städtebaulichen Raum. Etwas problematisch wird jedoch die Baukörperentwicklung (Höhe und Fassadelänge) in Bezugnahme auf den bestehenden Kindergarten gesehen. Der Übergang in das Wohnquartier ist fließend und leitet selbstverständlich vom öffentlichen in den privaten Bereich. Die nach Süden hin vorgeschlagene terrassenartige Wohnbebauung wird als Projektansatz positiv erkannt, jedoch der davorliegende eingeschobige Wohnriegel als Potenzial für eine Weiterentwicklung eines zusätzlichen Geschoßes mit möglichen Unterteilungen gesehen.

Empfehlungen des Preisgerichtes:

1. Empfohlen wird, angemessen zum Kindergarten in Höhe, Volumen und Adressbildung zu reagieren.
2. Die Baukörper entlang der Ossiacher Straße sind im Maßstab und Körung weiterzuentwickeln.
3. Die nördliche Tiefgaragenzufahrt ist in Ihrer Situation zu hinterfragen.
4. Eine Nachverdichtung der südlichen Wohnriegel ist gewünscht.
5. Die Vorzone Amthof ist weiterzuentwickeln.

In der Planung wurde auf die vorgeschlagenen Punkte wie folgt reagiert:

1. Im Baufeld Ia wurde der Baukörper abgestuft. Hier ist im Übergang zum nördlich angrenzenden Kindergarten nurmehr eine zweigeschoßige Bebauung möglich
2. Zur Erzeugung einer Torsituation und einer klaren Raumkante wurden die Baukörper entlang der Ossiacher Straße teilweise um 1 Geschoß erhöht.
3. Die Tiefgaragenzufahrt wurde im Bereich der Ossiacher Straße weiter Richtung Süden verschoben.
4. Im Baufeld III wurde die maximale Geschoßigkeit für den südlichen Wohnriegel von 1 auf 2 erhöht.
5. Die Vorzone Amthof (Parzelle Nr. 133, KG Feldkirchen) ist nicht Teil des Bebauungsplanes

6 STELLUNGNAHME ZUM KÄRNTNER UMWELTPLANUNGSGESETZ - K-UPG 2004 IDGF. LGBL. NR. 24/2016 - ÜBER DIE STRATEGISCHE UMWELTPRÜFUNG FÜR DEN GEGENSTÄNDLICHEN TEILBEBAUUNGSPLAN

Gemäß Kärntner Umweltplanungsgesetz - K-UPG 2004 in der Fassung des Gesetzes LGBL Nr. 24/2016 - unterliegen Teilbebauungspläne, soweit die §§ 4 bis 6 des gleichnamigen Gesetzes nichts anderes bestimmen, einer Strategischen Umweltverträglichkeitsprüfung.

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

- der Teilbebauungsplan keine Grundlage für ein UVP-pflichtiges Projekt ist oder
- der Teilbebauungsplan keine voraussichtlichen Auswirkungen auf ein Natura 2000-Gebiet hat oder
- durch die Festlegung der zulässigen Nutzungen keine örtlich unzumutbaren Umweltbelastungen zu erwarten sind.

Durch den Teilbebauungsplan auf der Widmungsfläche ist die Errichtung eines UVP-pflichtigen Vorhabens aufgrund der restriktiven Festlegungen in der Verordnung nicht zu möglich. Ebenso ist von der Festlegung des Teilbebauungsplanes kein Natura 2000-Gebiet von Umweltauswirkungen betroffen. Die Planungsfläche weist daneben keine Merkmale auf, die aufgrund anderer Gesetzesmaterien als schutzwürdig angesehen werden können.

Insofern sind bei der Festlegung des gegenständlichen Teilbebauungsplanes keine erheblichen Umweltauswirkungen zu befürchten. Daher ist aus raumordnungsfachlicher Sicht für das Teilbebauungsplanungsverfahren keine Umweltprüfung bzw. Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß § 4 Abs. 1 lit. c Ziff 1 des K-UPG 2004 erforderlich.

Stand: 04.12.2024



Dieses Dokument wurde amtssigniert.

Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur und des Ausdrucks finden Sie unter: www.signaturpruefung.gv.at bzw. www.feldkirchen.at