



Lagler, Wurzer & Knappinger Ziviltechniker GmbH

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



STADTGEMEINDE
GMÜND IN KÄRNTEN

INTEGRIERTE FLÄCHENWIDMUNGS-
UND BEBAUUNGSPLANUNG

„EUROSPAR“

**STADTGEMEINDE
GMÜND IN KÄRNTEN**

**INTEGRIERTE FLÄCHENWIDMUNGS- UND
BEBAUUNGSPLANUNG**

„EUROSPAR“

gemäß K-ROG 2021, LGBl. Nr. 59/2021,
§§ 48 – 51 in Verbindung mit § 52

Parzellen Nr.: 449/1, 449/12 und 449/13
Teilflächen der Parzellen Nr.: 450/1 und 452/1,
alle KG Gmünd (73004)

**VERORDNUNG
RECHTSPLAN
ERLÄUTERUNGEN**

VERFASSER
LAGLER, WURZER & KNAPPINGER
ZIVILTECHNIKER-GMBH
EUROPASTRASSE 8
9524 VILLACH



PROJEKTLEITUNG
MAG. HELMUT WURZER
Staatlich befugter und beeideter Ingenieurkonsulent
für Geographie

AUGUST 2023

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Stadtgemeinde Gmünd in Kärnten vom 30.11.2023, Zl. 031/3-2023-199/1, genehmigt mit Bescheid des Amtes der Kärntner Landesregierung vom 25.06.2024, Zl. RO-39-18240/2024-9, mit der die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung

„EUROSPAR“

erlassen wird

Dieser Teilbebauungsplan ist eine Ergänzung des textlichen Bebauungsplanes. Alle Punkte des textlichen Bebauungsplanes der Stadtgemeinde Gmünd in Kärnten (Zl. 289-031/3/2005 vom 22.03.2007), welche durch diesen Bebauungsplan nicht geändert werden, bleiben daher vollinhaltlich aufrecht.

Aufgrund der Bestimmungen der §§ 48 bis 52 Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021, K-ROG 2021, LGBl. Nr. 59/2021, wird verordnet:

I. ABSCHNITT (ALLGEMEINES)

§ 1

Inhalt der Verordnung

(1) Integrierende Bestandteile der Verordnung bilden:

- a. Der Verordnungstext vom 31.08.2023
- b. Der Plan über die Änderung des Flächenwidmungsplanes (Anlage 1; Blätter 1 bis 5) vom 01.06.2023
- c. Der Rechtsplan mit dem Planungsraum und den Bebauungsbedingungen (Anlage 2), Plan-Nr. 0608-030 vom 22.08.2023
- d. Der Erläuterungsbericht vom 31.08.2023
- e. Der Lageplan zum Einreichprojekt L12 Maltatal Straße (Beilage 1, Plannr. 100946_EP-0_LP vom 13.04.2023)

§ 2

Wirkungsbereich

(1) Diese Verordnung gilt für die Parzellen Nr. 449/1, 449/12 und 449/13 sowie für die Teilflächen der Parzellen Nr. 450/1 und 452/1, alle KG Gmünd (73004), mit einer Gesamtfläche von ca. 8.017 m².

II. ABSCHNITT (FLÄCHENWIDMUNG)

§ 3

Änderung des Flächenwidmungsplanes

Der Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Gmünd in Kärnten wird folgend geändert:

1a/2023

Umwidmung der Parzelle Nr. 449/13 sowie den Teilflächen der Parzellen Nr. 450/1 und 452/1, alle KG Gmünd (73004) im Ausmaß von ca. 4.952 m², von bisher „Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ in „Bauland – Geschäftsgebiet“.

1b/2023

Umwidmung der Teilfläche der Parzelle Nr. 450/1, KG Gmünd (73004) im Ausmaß von ca. 475 m², von bisher „Bauland - Gemischtes Baugebiet“ in „Bauland – Geschäftsgebiet“.

1c/2023

Umwidmung der Teilflächen der Parzelle Nr. 450/1 und 452/1, alle KG Gmünd (73004) im Ausmaß von ca. 2.000 m², von bisher „Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ in „Grünland – Schutzstreifen als Immissionsschutz – Waldschutzabstand“.

III. ABSCHNITT (BEBAUUNGSBEDINGUNGEN)

§ 4

Mindestgröße des Baugrundstücks

- (1) Als Baugrundstück gelten Grundstücke, die gänzlich oder teilweise als Bauland festgelegt sind.
- (2) Die Mindestgröße des Baugrundstückes beträgt 2.000 m².
- (3) 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.

§ 5

Bauliche Ausnutzung von Baugrundstücken

- (1) Die bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes wird durch die Geschossflächenzahl (GFZ) festgelegt. Dieser Wert ist das Verhältnis der Summe der Bruttogeschossflächen zur Baugrundstücksgröße, wobei für die Berechnung der GFZ nur die als „Bauland“ festgelegten Teilflächen heranzuziehen sind.
- (2) Bei einer Überschreitung einer Geschoßhöhe von 4,00 m ist die Bruttogeschosßfläche für die GFZ-Berechnung zweifach zu rechnen.
- (3) Die maximale Geschoßflächenzahl wird mit 0,75 festgelegt.
- (4) Keller-, Unter- und Tiefgeschoße, sowie sonstige unterirdische Bauteile, sind zu jenem Teil in die GFZ einzurechnen, dessen Rohdeckenoberkante mehr als 1,50 m über dem angrenzenden projektierten Gelände liegt (ausgenommen Tiefgaragen-Einfahrtbereich). Diese Berechnung gilt bei Gebäuden in Hanglage sinngemäß.
- (5) Grundflächen, die für Anlagen von Energieversorgungsunternehmen in Anspruch genommen werden (wie z. B. Trafoanlagen, Wasserversorgungsanlagen u. ä.) sind bei der Berechnung der baulichen Ausnutzung nicht zu berücksichtigen.
- (6) In die GFZ nicht einzurechnen sind:
 - Überdachungen bzw. Einhausungen von Tiefgaragenzu- und -abfahrten,

- Überdachungen bzw. Einhausungen von Müllsammel- und Fahrradabstellplätzen,
- nicht raumbildende, auskragende Eingangsüberdachungen und Vordächer, Terrassenüberdachungen.

§ 6

Bebauungsweise

- (1) Als Bebauungsweise wird die offene Bauweise festgelegt.

§ 7

Bauhöhe

- (1) Für die maximale Höhe der fertigen Erdgeschoßfußbodenoberkante wird die Höhe von +739,50m.ü.A. festgelegt.

- (2) Die maximale Bauhöhe, gemessen zwischen der fertigen Erdgeschoßfußbodenoberkante und der Gebäudeoberkante (Attikaoberkante bzw. Firsthöhe), wird für den

Bebauungsbereich I	mit 8,50 m
Bebauungsbereich II	mit 4,00 m
Bebauungsbereich III	mit 5,00 m

festgelegt.

- (3) Dieser Wert kann für betriebsspezifisch erforderliche Anlagen (wie z. B. Klimageräte, Belichtungselemente usw.), sofern deren Situierung mindestens 3,0 m vom äußersten Rand der Attika in Richtung Gebäudemitte erfolgt, um max. 2,5 m erhöht werden.
- (4) Das Firmenlogo als Teil der Corporate Identity ist von der Bestimmung des Absatzes (3) ausgenommen.
- (5) Einmalig darf im Planungsraum ein Werbepylon mit einer max. Bauhöhe von 8,5 m, gemessen vom projektierten Gelände, und einer max. Ansichtsbreite von 2,0 m errichtet werden.

§ 8

Baulinien

- (1) Baulinien sind jene Grenzlinien eines Baugrundstückes, innerhalb welcher Gebäude errichtet werden dürfen. Die Baulinien sind in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2 - Rechtsplan) festgelegt.
- (2) Von der Einhaltung der Baulinie nicht berührt sind die baulichen Anlagen im Rahmen der Freiflächengestaltung (Böschungsbefestigungen, Einfriedungen, Rampen, Stiegen zur Höhenüberwindung, Stützmauern, Terrassenpflasterungen, Trafos usw.), Werbepylone sowie untergeordnete Baulichkeiten, wie z. B. Klimaanlage, Überdachungen für Müllsammelplätze, Fahrradabstellplätze sowie Einkaufswagensammelstellen usw. in eingeschobener Bauweise.
- (3) Unterirdische Bauteile, die weniger als 1,50 m über das angrenzende projektierte Gelände ragen, sind von der Einhaltung der Baulinie ausgenommen (z.B. Tiefgarage).
- (4) Einmalig darf die Baulinie im Norden mit einem Vordach mit einer maximalen Ausladung von 1,50 m und einer maximalen Länge von 4,00 m überragt werden.

§ 9

Verlauf und Ausmaß von Verkehrsflächen

- (1) Der Planungsraum wird über die L 12 Maltatal Straße erschlossen.
- (2) Es ist mind. pro 30 m² Verkaufsfläche 1 PKW-Abstellplatz zu errichten. Zumindest zwei Drittel der errichteten PKW-Stellplätze sind als Tief- oder Hochgarage auszuführen.
- (3) Die notwendige Zahl an PKW-Stellplätzen ist innerhalb des Planungsraumes nachzuweisen.

§ 10

Maximal zulässige Verkaufsfläche, Art der Nutzung

- (1) Die maximal zulässige wirtschaftlich zusammenhängende Fläche des Verkaufsraumes beträgt 1.160 m².
- (2) Die Art der Nutzung wird auf Verkaufslöke des Einzelhandels beschränkt, in denen Güter mehrerer Warengruppen einschließlich Lebensmitteln angeboten werden.

§ 11

Gestaltung der Außenanlagen

- (1) Oberirdische unbebaute Flächen, die nicht der internen Erschließung und dem Abstellen von Fahrzeugen dienen, werden mit einem Bepflanzungsgebot belegt.
- (2) Im Bereich der Einfahrt zu den Parkebenen sind mindestens 2 hochstämmige Bäume mit großkronigem Wuchs (ortstypische bzw. standortgerechte Baumarten mit einem Stammumfang von mindestens 20,0 cm, gemessen in einem Abstand von 1,0 m über Terrain) zu pflanzen.

§ 12

Schutzmaßnahmen

- (1) Im Bereich der Parkflächen ist hangseitig auf dem Dach der Hochgaragenplätze ein Erdwall mit einer Mindesthöhe von 1,50 m fachgerecht herzustellen. Der Erdwall ist für seichtgründige Rutschungen und Erdrutsche sowie kleinere Steinschläge ausreichend zu dimensionieren.
- (2) Für das Bauverfahren ist für die stand- und standortsichere Ausführung der Objektschutzmaßnahmen gegen die festgestellten Gefährdungen ein Konzept mit Detailplanung und Bemessung vorzulegen.
- (3) Abweichend von Absatz (1) kann im Rahmen des Bauverfahrens ein alternatives Konzept vorgelegt werden, welches gutachterlich die Standortsicherheit nachweist und eine Eingrünung des Daches gewährleistet.

IV. ABSCHNITT

§ 13

Inkrafttreten

- (1) Diese Verordnung tritt nach Genehmigung durch die Kärntner Landesregierung mit Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronischen Amtsblatt der Stadtgemeinde in Kraft.

Der Bürgermeister

Josef Jury

Anlage 1
Blatt 2/5

Stadtgemeinde
Gmünd in Kärnten

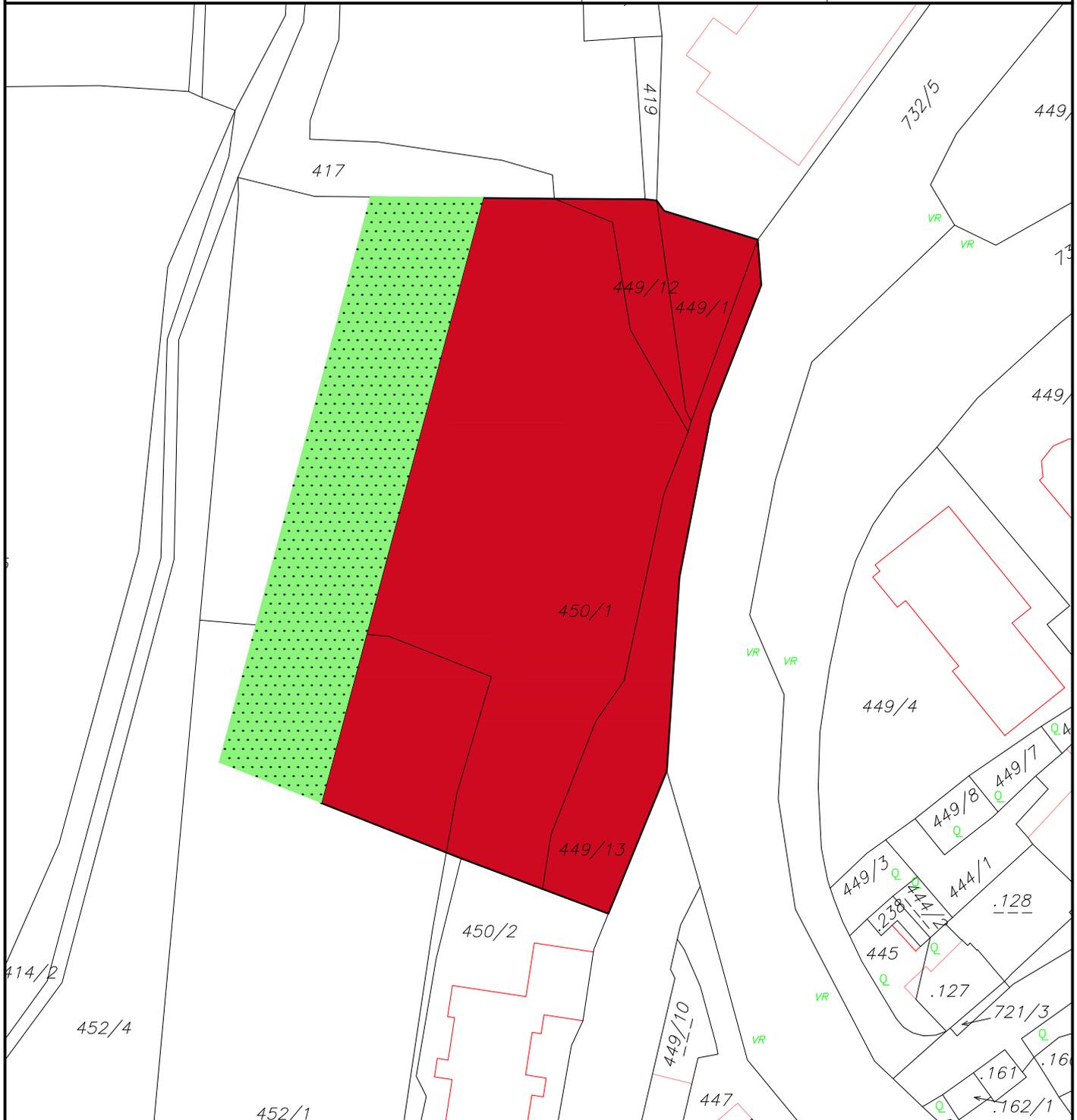
Europastraße 8, 9524 Villach
Telefon: 04242 23323
E-Mail: office@l-w-k.at
www.l-w-k.at



Art des Planes: Flächenwidmung Planung

Maßstab: 1:1000

Stand: 01.06.2023



Legende:

-  Bauland - Geschäftsgebiet
-  Grünland - Schutzstreifen als Immissionsschutz - Waldschutzabstand



Anlage 1
Blatt 3/5

Stadtgemeinde
Gmünd in Kärnten

Europastraße 8, 9524 Villach
Telefon: 04242 23323
E-Mail: office@l-w-k.at
www.l-w-k.at



Art des Planes: Lageplan zum Umwidmungsantrag

VPG-Nummer: 1a/2023

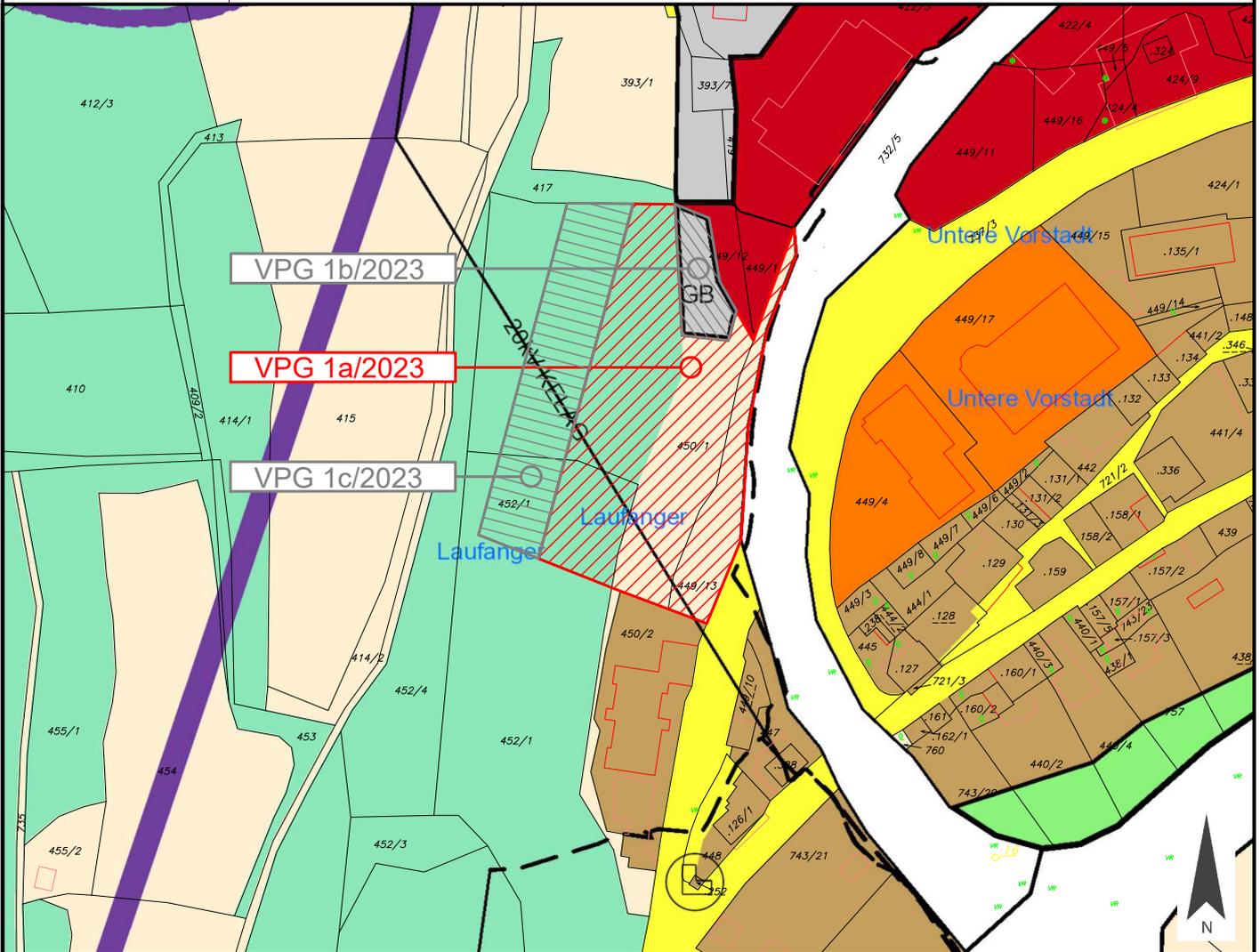
Ergänzende
Informationen:

Grundstück Nr.: Vollfläche: 449/13 (804 m²)
Teilflächen: 450/1 (ca. 3.433 m²), 452/1 (ca. 715 m²)

Katastralgemeinde: Gmünd (73004)

Maßstab: 1:2000

Stand: 01.06.2023



Widmungsänderung von: Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland

Widmungsänderung in: Bauland - Geschäftsgebiet

Flächenausmaß: ca. 4.952 m²

Kundmachung: vom 21.09.2023 bis 19.10.2023

Gemeinderatsbeschluss in der
Sitzung vom: 30.11.2023
Zahl: 031/3-2023-199/1

Genehmigungsvermerk Amt der Kärntner Landesregierung

Anlage 1
Blatt 4/5

Stadtgemeinde
Gmünd in Kärnten

Europastraße 8, 9524 Villach
Telefon: 04242 23323
E-Mail: office@l-w-k.at
www.l-w-k.at



Art des Planes: Lageplan zum Umwidmungsantrag

VPG-Nummer: 1b/2023

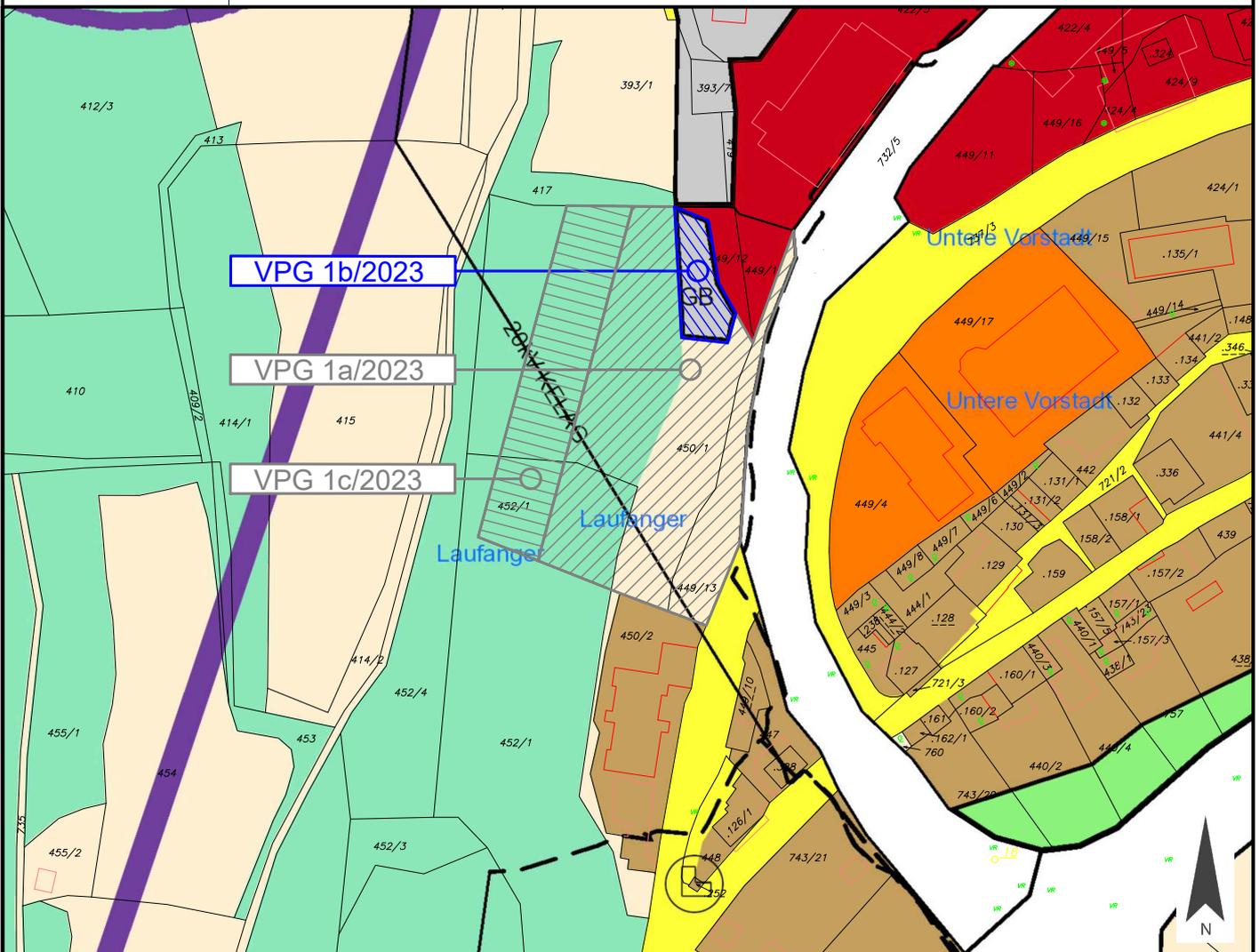
Ergänzende
Informationen:

Grundstück Nr.: Teilfläche: 450/1 (ca. 475 m²)

Katastralgemeinde: Gmünd (73004)

Maßstab: 1:2000

Stand: 01.06.2023



Widmungsänderung von: Bauland - Gemischtes Baugebiet

Widmungsänderung in: Bauland - Geschäftsgebiet

Flächenausmaß: ca. 475 m²

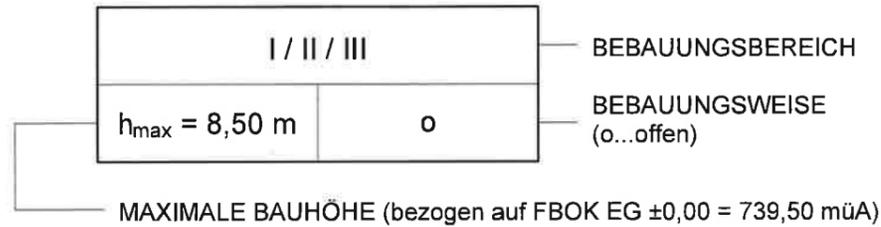
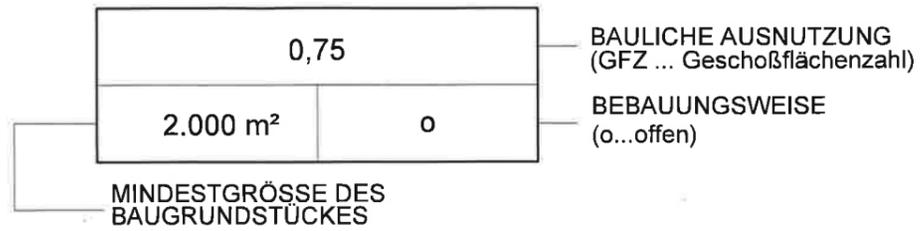
Kundmachung: vom 21.09.2023

bis 19.10.2023

Gemeinderatsbeschluss in der
Sitzung vom: 30.11.2023
Zahl: 031/3-2023-199/1

Genehmigungsvermerk Amt der Kärntner Landesregierung

LEGENDE



- BAULINIE
- ○ ○ GRENZE DES PLANUNGSRAUMES
- ● ● GRENZE UNTERSCHIEDLICHER BEBAUUNGSBEDINGUNGEN
- GRUNDSTÜCKSGRENZE LAUT KATASTER
- - - BEGRENZUNG DES BAUGRUNDSTÜCKES
- BEPFLANZUNGSGEBOT
- ⊕ BAUMPFLANZUNG
- VERKEHRSFLÄCHE
- Ⓟ PRIVATE VERKEHRSERSCHLIESSUNG
- Ⓟ PARKEN
- ● ● FUSSWEGE
- 2 ABSTECKPUNKTE BAULINIE

Absteckpunkte Baulinie: (Gauß Krüger M31)		
1	15013.7141	196288.3701
2	15003.5469	196250.0460
3	15002.7066	196237.8416
4	14999.6139	196192.9255
5	15038.8957	196190.2208
6	15041.2404	196224.2734
7	15041.3526	196225.9034
8	15052.3020	196276.6097
9	15053.5449	196282.3651
10	15034.7540	196288.1968
11	15024.9181	196282.5229

VERMERK DES GEMEINDERATES:

Beschluss des Gemeinderates der Stadtgemeinde Gmünd in Kärnten vom 30.11.2023, Zl.: 031/3-2023-199/1

VERMERK ÜBER DAS INKRAFTTRETEN:

PLANER:



LWK Ziviltechniker GmbH
 Raumplanung und -ordnung,
 Geographie, Landschaftsplanung 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

Stadtgemeinde
GMÜND IN KÄRNTEN

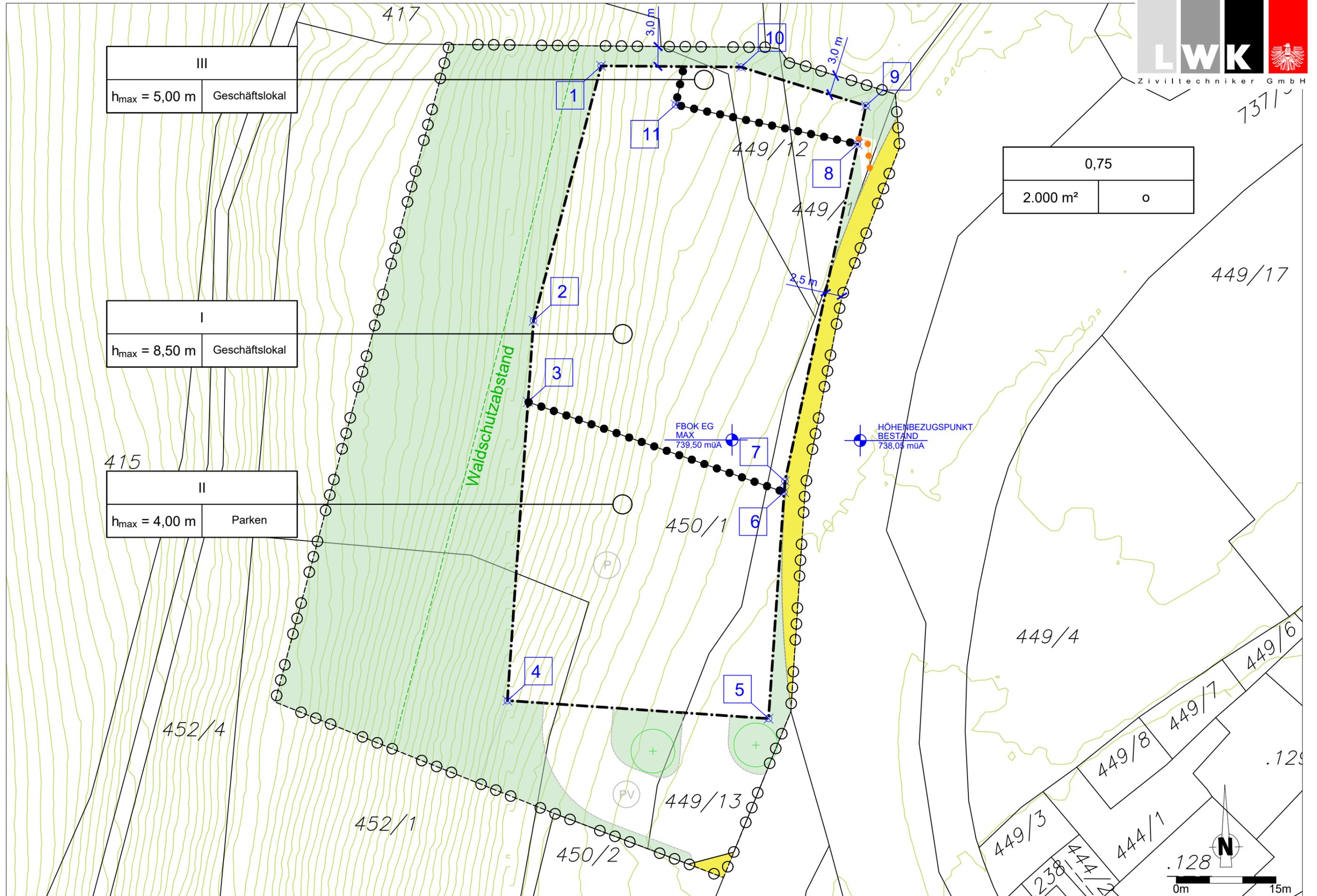
Plan Nr.: 0608-030
 Maßstab: 1:500
 Gezeichnet: SP

Projekt
"EUROSPAR"

Bezeichnung: ANLAGE 2
 Quelle: 01_EP Grundrisse, Schnitte_00_01-07-2022
 Stand: 22.08.2023

Plan
RECHTSPLAN

Änderungshinweis:
 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9



ERLÄUTERUNGSBERICHT

„EUROSPAR“

1 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Die rechtliche Grundlage der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung findet sich im § 52 Kärntner Raumordnungsgesetz 2021 (K-ROG 2021), LGBl. Nr. 59/2021.

§ 52 (1)

Wenn dies im Interesse der Zweckmäßigkeit, Raschheit, Einfachheit und Kostenersparnis gelegen ist sowie der Verwirklichung der im örtlichen Entwicklungskonzept festgelegten Ziele der örtlichen Raumplanung dient, darf der Gemeinderat mit Verordnung einen integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplan beschließen.

§ 52 (3)

Im Rahmen der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung sind in einem Verfahren sowohl die **Flächenwidmungen** der betroffenen Grundflächen als auch die **Bebauungsbedingungen** für jene Bauvorhaben festzulegen, die auf diesen Grundflächen ausgeführt werden sollen. Die Bebauungsbedingungen sind in Form eines Teilbebauungsplanes oder eines Gestaltungsplanes festzulegen. Die Flächenwidmungen dürfen nur im Einklang mit den Bestimmungen des 2. bis 4. Abschnittes des dritten Hauptstückes des K-ROG 2021 festgelegt werden, die Bebauungsbedingungen nur im Einklang mit den Bestimmungen des 7. Abschnittes des dritten Hauptstückes des K-ROG 2021.

§ 52 (4)

Für das Verfahren für den Beschluss eines integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplans gelten die Verfahrensvorschriften für den Beschluss über den Flächenwidmungsplan sinngemäß.

1.1 FLÄCHENWIDMUNGSPLANUNG

Im 2. bis 5. Abschnitt des Ktn. Raumordnungsgesetzes 2021 wird die Flächenwidmungsplanung geregelt, wobei unter Bedachtnahme auf das Örtliche Entwicklungskonzept die voraussehbaren wirtschaftlichen, sozialen, ökologischen und kulturellen Erfordernisse in der Gemeinde, die Auswirkungen auf das Landschaftsbild und das Ortsbild sowie die Erfordernisse einer zeitgemäßen landwirtschaftlichen Betriebsführung zu beachten sind.

In Anlage 1 sind der derzeitige Widmungsbestand, die Widmungsänderungen sowie der Flächenwidmungsplanentwurf dargestellt.

1.2 BEBAUUNGSPLANUNG

Im 7. Abschnitt des K-ROG 2021 werden die Bebauungsbedingungen normiert.

Sie sind den Erfordernissen des Landschafts- und Ortsbildes anzupassen und sind dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit entsprechend den örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Gemäß § 47 Abs. 6 sind eine Reihe von Bestimmungen obligatorisch aufzunehmen. Es sind dies die Mindestgröße der Baugrundstücke, die bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke, die Geschosßanzahl oder die Bauhöhe, sowie das Ausmaß der Verkehrsflächen. Je nach den örtlichen Erfordernissen dürfen gemäß § 48 Abs. 5 noch weitere Einzelheiten festgelegt werden, wie die Bauungsweise, der Verlauf der Verkehrsflächen, die Begrenzung der Baugrundstücke, die Baulinien, der Verlauf der Anlagen der Energieversorgung und der Fernmeldeeinrichtungen, Flächen für den ruhenden Verkehr, die Erhaltung und Schaffung von Grünanlagen und Vorgaben für die Geländegestaltung, die Lage von Jugend- und Kinderspielplätzen und andere Gemeinschaftseinrichtungen, Vorgaben für die äußere Gestaltung baulicher Vorhaben (Firstrichtung, Dachform, Dachdeckung, Dachneigung, Farbgebung, Begrünung u.ä.), die Höhe der Erdgeschoßfußbodenoberkante für Wohnungen, Geschäftsräume u.ä., die Art der Nutzung von baulichen Anlagen (Wohnungen, Handelsbetriebe, Dienstleistungsbetriebe u.ä.) und den Ausschluss bestimmter Nutzungen zur Erhaltung oder Schaffung vielfältiger innerörtlicher Strukturen oder zur Vermeidung von Umweltbelastungen, Vorkehrungen zur Erhaltung und Gestaltung der charakteristischen Bebauungsstruktur und des Orts- und Landschaftsbildes, wie Festlegungen über die Dachform, Dachdeckung, Arkaden, Lauben, Balkone und Farbgebung, wenn entsprechende Festlegungen nicht bereits im generellen Bebauungsplan gemäß § 47 Abs. 7 erfolgt sind, sowie Vorgaben für eine bestimmte zeitliche Abfolge der Bebauung (Bebauungsstufen).

1.3 VERFAHREN

Für das Verfahren der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung gelten die Verfahrensvorschriften für die Erlassung und Änderung von Flächenwidmungsplänen (§§ 38 und 39, K-ROG 2021) sinngemäß mit der Maßgabe, dass sowohl die Festlegung von Flächenwidmungen als auch von Bebauungsbedingungen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Genehmigung der Landesregierung bedürfen. Die Genehmigung ist zu versagen, wenn Gründe nach § 38 Abs. 7 oder nach § 51 Abs. 7 vorliegen.

Für die Kundmachung von Verordnungen, mit denen integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanungen durchgeführt werden, gelten § 38 und § 51.

Demnach ist der Entwurf der Verordnung durch vier Wochen im Gemeindeamt zur allgemeinen Einsicht aufzulegen und im Internet auf der Homepage der Gemeinde bereitzustellen. Die Auflage ist durch Kundmachung bekanntzugeben. Die während der Auflagefrist beim Gemeindeamt gegen den Entwurf schriftlich eingebrachten Einwendungen sind vom Gemeinderat bei der Beratung in Erwägung zu ziehen.

2 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Das Projekt soll einen modernen und größeren Sparmarkt, unter Anbetracht der geordneten und ortsbildgerechten Verbauung, ermöglichen. Es soll somit die ausreichende Versorgung des Stadtteils und der Gemeinde erzielt werden. Die Positionierung am Mündungspunkt der Malta in die Lieser verfügt hierbei über ein großräumiges Einzugsgebiet, die bereits vorhandene, hochleistungsfähige Erschließung kann genutzt werden.

Für die Ausarbeitung des gegenständlichen Teilbebauungsplanes liegt das öffentliche Interesse darin, dass rechtliche Verbindlichkeiten für die vorhandene Planung mit hoher Gestaltungsqualität geschaffen wird und so eine möglichst schonende Eingliederung des Projektes in das Orts- und Landschaftsbild geschehen kann. Dabei soll eine Rechtsnorm geschaffen werden, mit der die administrative und juristische Umsetzung des Projektes gewährleistet wird.

3 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN FESTLEGUNGEN IN DER VERORDNUNG

Mit dem vorliegenden Teilbebauungsplan werden auch Bedingungen festgelegt, die vom allgemeinen textlichen Bebauungsplan abweichen. Diese werden im folgenden Abschnitt genauer oder ergänzend erläutert.

zu § 4:

- **Mindestgröße eines Baugrundstückes:**
2.000 m² statt
400 m² bei offener Bebauung bzw.

Diese Baugrundstücksgröße wurde gewählt um keine weitere Grundstücksteilung zu ermöglichen.

zu § 5:

- **Maximal zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ):**
0,75 bei offener Bauweise im Bauland - Geschäftsgebiet

Der allgemeine textliche Bebauungsplan trifft für das Bauland – Geschäftsgebiet keine Vorgabe. Es wird eine GFZ gewählt, die für vergleichbare Bauvorhaben dieser Art üblich ist und z.B. der Bebauung eines verdichteten Flachbaus mit einer GFZ von 0,75 entspricht.

Für die Errichtung des Lebensmittelmarktes wird hier zusätzlich die Regelung getroffen, dass die GFZ-relevanten Flächen ab der Überschreitung einer Geschoßhöhe von 4,00 m zweifach für die GFZ- Berechnung zu werten sind. Das Gebäude ist trotz Errichtung mit nur einer Ebene durch die hohe lichte Raumhöhe, die sich aus dem Bedarf für Einbauten wie Gebäudetechnik und Regalhöhen ergibt, und

der daraus resultierenden Gebäudekubatur wie ein mehrgeschoßiges Gebäude zu werten. Die zweifache Berechnung der Flächen gleicht diesen Umstand aus.

Bebauungsbereich Gesamt			
	BGF	ü 4,0	BGF Gesamt in m ²
Verkaufsfläche inkl. Nebenflächen	2 045,00	2,00	4 090,00
Parken - überdacht	239,00		239,00
Gesamt	2 284,00		4 329,00

BGF	Planungsraum ohne Grünland	GFZ
4 329 m ²	6 017 m ²	0,72

Zu § 7:

- **Maximal zulässige Bauhöhe:**
Bebauungsbereich I 8,50 m
Bebauungsbereich II 4,00 m
Bebauungsbereich III 5,00 m

Der allg. textl. Bebauungsplan trifft für das Bauland – Geschäftsgebiet die Angabe von maximal 3 Vollgeschoßen, wobei Kellergeschoße, die talseitig aus dem Gelände ragen in voller Höhe hinzuzurechnen sind. Die Regelgeschoßhöhe wird jedoch nicht definiert.

Bei der fiktiven Annahme einer üblichen Regelschoßhöhe von 3,50 m wäre hier eine Bauhöhe von bis zu 10,50 m möglich. Die zulässige Bauhöhe wird hier jedoch auf je nach Bebauungsbereich geringeres Maß beschränkt, um eine bessere Eingliederung in das Landschafts- und Ortsbild zu ermöglichen. Der Neubau orientiert sich dabei auch an den Bauhöhen des ihn umgebenden baulichen Bestandes. In nördlicher Richtung wird eine abgestufte Bauhöhe vorgesehen.

zu § 8:

Die Baulinien werden im Norden und Osten bis zu einem Grenzabstand von ca. 3,0 m bzw. 2,5 m festgelegt. Durch die angrenzende Führung des Radweges und der geschlossenen Fassade bzw. der bestehenden Bebauung im Norden mit derselben Nutzung sind dadurch keine Nutzungskonflikte zu erwarten.

zu § 9:

Im allgemeinen textlichen Bebauungsplan wird keine dezidierte Regelung über Verkaufsflächen beschrieben. Die Regelung entspricht jedoch den Vorgaben für Geschäfts-, Büro- oder Werkstättenflächen.

zu § 12:

Die Schutzmaßnahmen sollen das Gefährdungspotential durch Hangrutschungen und hangseitiges Oberflächenwasser reduzieren. Die fachgerechte Konzipierung und

Bemessung ist im Bauverfahren vorzulegen, sodass die Standortsicherheit gewährleistet werden kann.

4 BESTANDSERHEBUNG

4.1 PLANUNGSRAUM

Der Planungsraum liegt im westlichen Teil der Stadtgemeinde Gmünd in Kärnten, nahe der Gemeindegrenze zu Trebesing. Südlich der Stadtgemeinde verläuft die Tauernautobahn A10, die die wichtigste Verbindung im übergeordneten Straßennetz bildet.

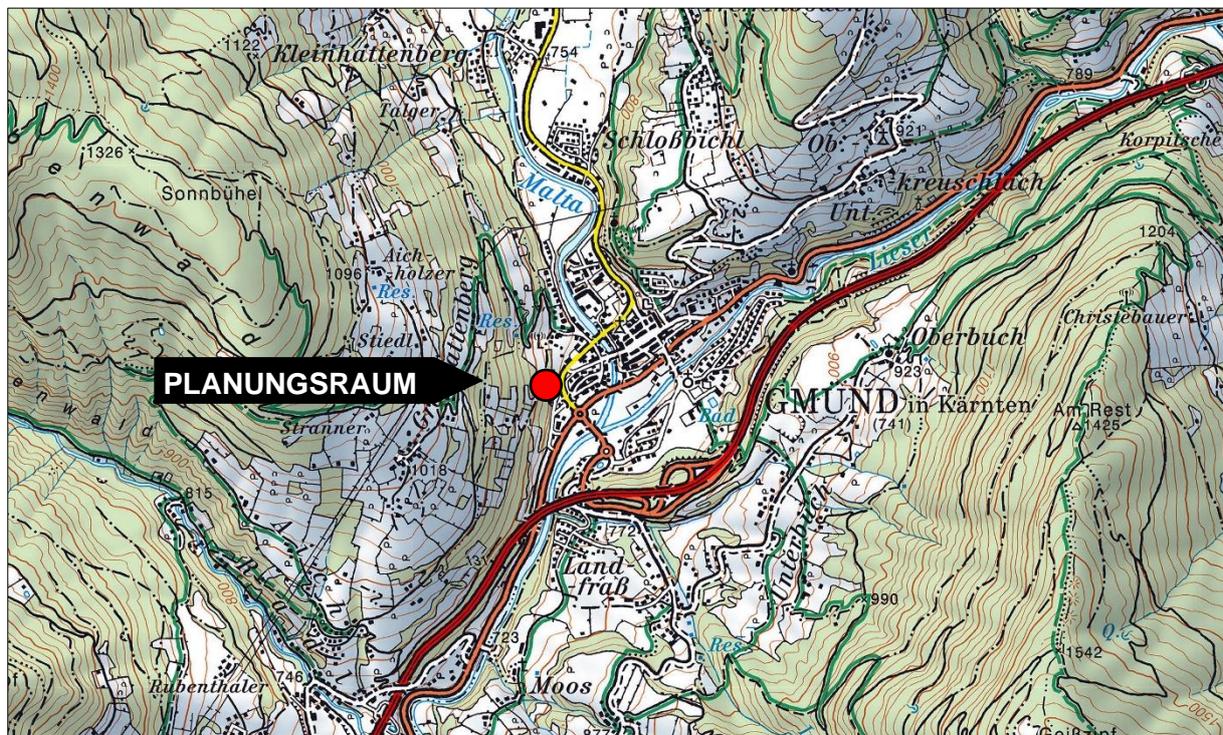


Abbildung 1: Planungsraum im Großraum (Quelle: KAGIS)

In der unmittelbaren Nachbarschaft befinden sich entlang der Maltatal Landesstraße L12 mehrere Nahversorger, sowie eine Tankstelle. Wichtige Standorte bilden weiters die Polizeiinspektion Gmünd, sowie die Ortsstelle des Roten Kreuzes. Das Planungsgebiet bildet die westliche Grenze der „Unteren Vorstadt“.

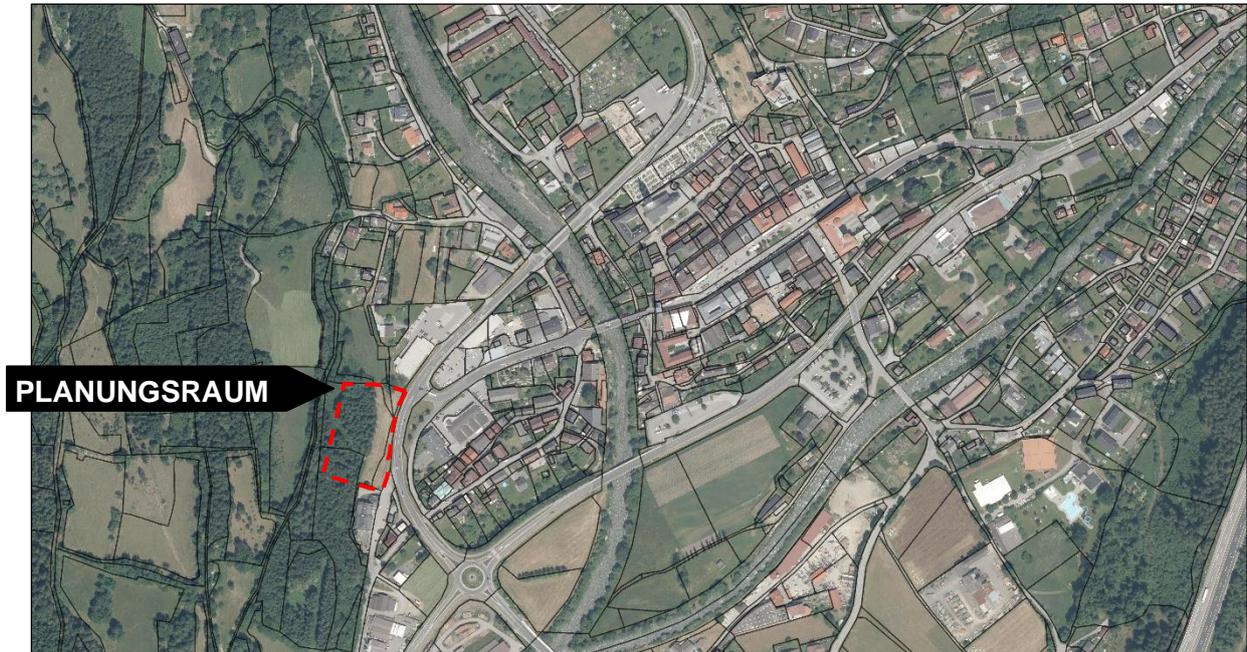


Abbildung 2: Planungsraum am Orthofoto (Quelle: KAGIS)

5.2 STADTKERN

Gemäß § 31 K-ROG 2021 ist die Stadtgemeinde Gmünd berechtigt, ein Stadtkerngebiet auszuweisen. Die Abgrenzung desselben ist in der nachstehenden Abbildung ersichtlich.

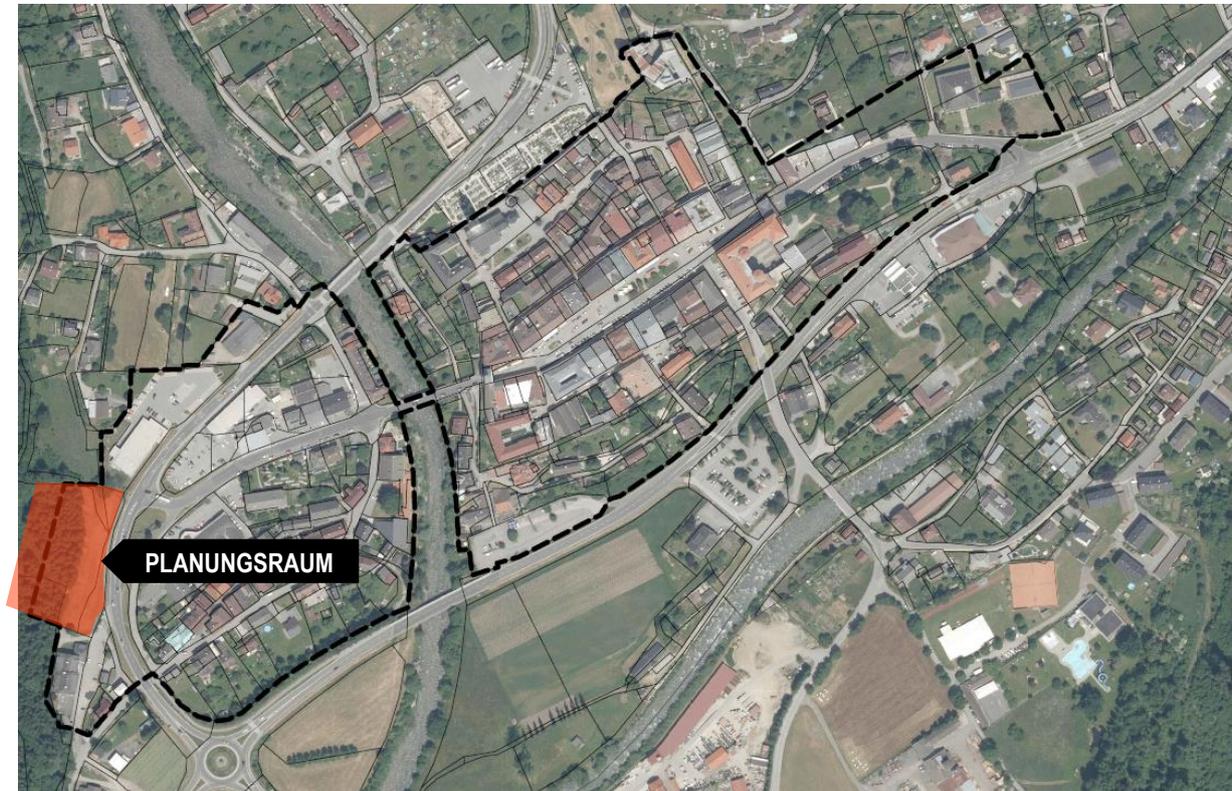


Abbildung 4: Abgrenzung des Stadtkerns (Quelle: LWK – ZT GmbH)

— — Kerngebiet

Laut Kärntner Raumordnungsgesetz § 32 (1) sind Einkaufszentren nur innerhalb von Stadt- oder Ortskernen zulässig. Auf der obigen Abbildung ist zu erkennen, dass der Planungsraum (Rote Fläche) mit der als „Bauland – Geschäftsgebiet“ gewidmeten Fläche innerhalb der Abgrenzung des Stadtkernes (Schwarz strichliert) liegt.

5.3 FLÄCHENWIDMUNGSPLAN

Der Planungsraum weist mehrere verschiedene Widmungen auf. Den Großteil machen „Grünland – Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ und „Ersichtlichmachungen – Wald“ aus. Weiters ist der Planungsraum als „Bauland – Gemischtes Baugebiet“ und „Bauland – Geschäftsgebiet“ gewidmet.

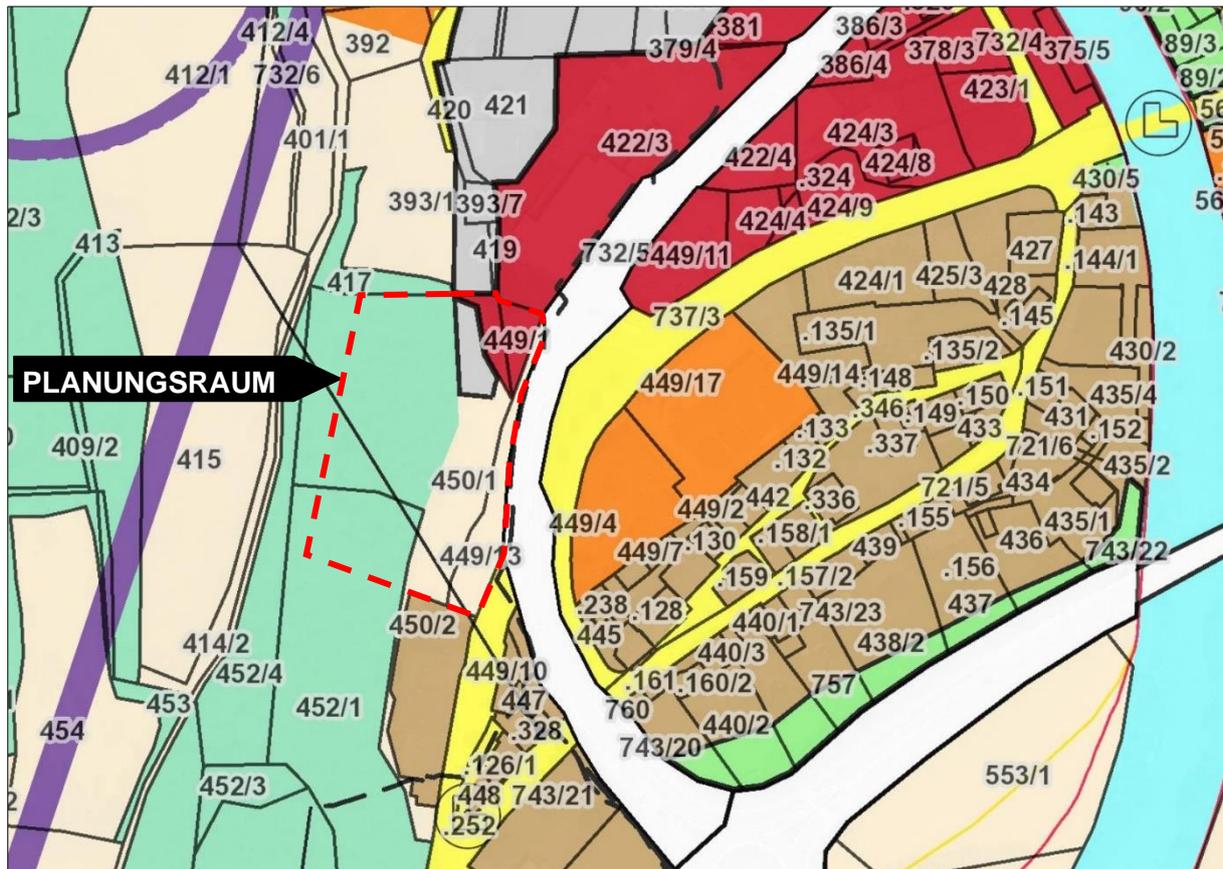


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Flächenwidmungsplan (Quelle: KAGIS)

Nördlich des Planungsgebietes schließt weiteres „Bauland – Gemischtes Baugebiet“ und „Bauland – Geschäftsgebiet“ an. Im Osten befindet sich eine als „Ersichtlichmachungen – Landesstraße“ gekennzeichnete Fläche. Im Süden grenzt weiteres „Bauland – Dorfgebiet“ sowie „Verkehrsfläche- allgemeine Verkehrsfläche“ an den Planungsraum. „Ersichtlichmachungen – Wald“ und „Grünland – Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ grenzen den Westen ab.

5.4 GEFAHRENZONENPLAN

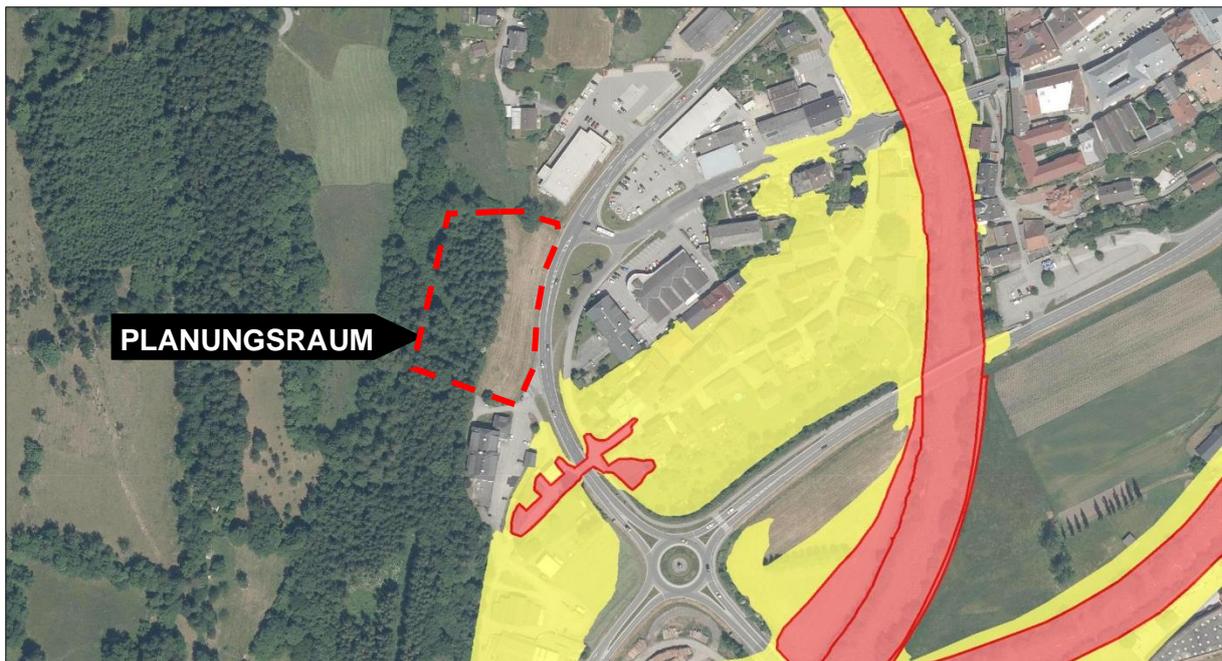


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Gefahrenzonenplan (Quelle: KAGIS)

Der Planungsraum liegt außerhalb der Gefahrenzonen, welche sich orografisch rechtsseitig des Flusses Malta befinden.

5.5 GEOLOGISCHE STELLUNGNAHME

Für die vorliegende Planung wurde von der Abteilung 8 – Umwelt, Energie und Naturschutz Unterabteilung GGM – Geologie und Gewässermonitoring eine Stellungnahme abgegeben, die auf die besondere Hangsituation und die hangintegrierende Bebauung eingeht. Im Sinne des Objektschutzes wird für den Teilbereich der Parkfläche die Herstellung eines Erdwalls mit der Höhe von mind. 1,50 m am Dach der Hochgarage am Parkdeck vorgeschlagen. Dieser Erdwall wurde in der Planung bereits berücksichtigt und vorgesehen. Der Wall stellt eine Verbesserung der Situation hinsichtlich geogener Gefährdungen dar. Mit diesem Schutzbauwerk kann bei fachgerechter Ausführung trotz potentieller Gefährdung die Standortsicherheit hergestellt werden und bestehen keine weiteren Einwände gegen das geplante Bauvorhaben.

Grundsätzlich sind Untersuchungen gemäß Eurocode 7 durchzuführen und ist für die weitere Planung eine fachkundige Person aus dem Bereich Geologie/Geotechnik beizuziehen.

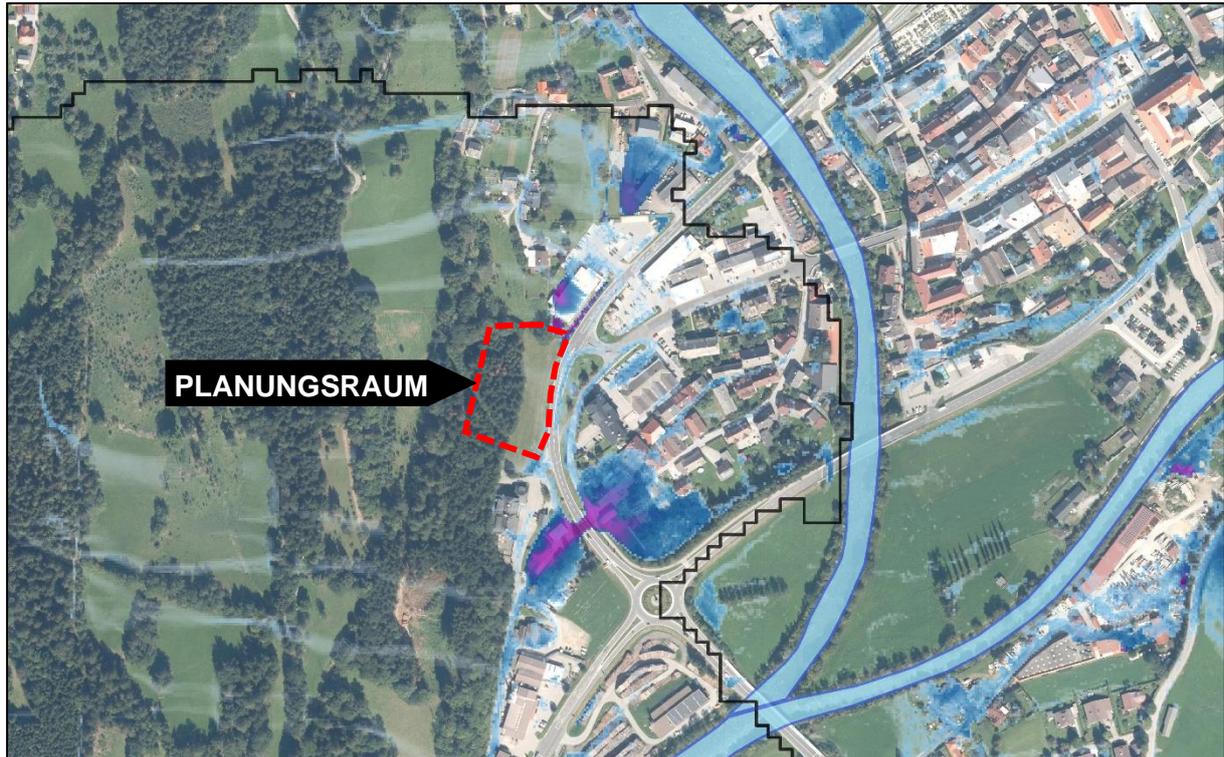


Abbildung 7: Ausschnitt Oberflächenabfluss (Quelle: KAGIS)

Das Gebäude und der Erdwall sind für mögliche seichtgründige Rutschungen und Erdrutsche sowie kleinere Steinschläge ausreichend zu dimensionieren. Für das Bauverfahren ist für die stand- und standortsichere Ausführung der Objektschutzmaßnahmen gegen die festgestellten Gefährdungen ein Konzept mit Detailplanung und Bemessung vorzulegen.

6 STÄDTEBAULICHE BESTANDSERHEBUNG

6.1 SIEDLUNGSENTWICKLUNG

Die Stadtgemeinde hat eine starke Siedlungsentwicklung in den letzten Jahrhunderten erlebt. Der ursprüngliche Stadtkern lässt sich immer noch gut erkennen und ist soweit erhalten. Die Siedlungsentwicklung verlief vor allem Richtung Norden und Osten entlang der bedeutenden Verkehrsverbindungen. Die „Untere Vorstadt“, welche in nächster Nähe zum Planungsraum liegt, lässt sich hier noch als spärlich besiedeltes Straßendorf beschreiben. Des Weiteren lässt sich die heutige Katschbergstraße B99 in ihren Grundzügen erkennen.

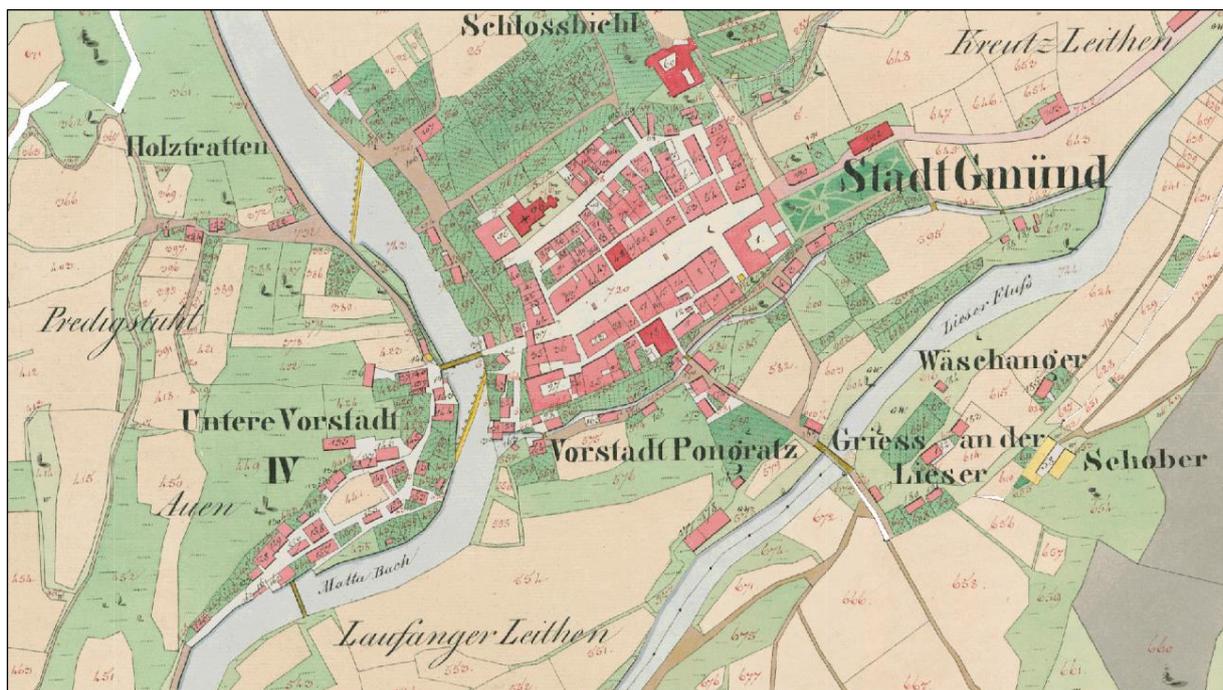


Abbildung 8: Gmünd, Franziszeischer Kataster (Quelle: KAGIS)

6.2 EINRICHTUNGEN UND NUTZUNGEN

Die unmittelbare Umgebung des Planungsraumes ist durchaus heterogen. Neben Einfamilienhäusern liegen zahlreiche Institutionen, unter anderem die Kärntner Sparkasse, die Polizeiinspektion Gmünd, die Ortsdienststelle des Roten Kreuzes, eine Zahnärztin, einige Nahversorger und Geschäfte des täglichen Bedarfs. Weiters befinden sich Beherbergungsbetriebe in unmittelbarer Nähe.

6.3 SCHWARZPLAN UND BEBAUUNGSSTRUKTUR



Abbildung 9: Schwarzplan Gmünd Bestand (Quelle: LWK – Eigene Darstellung)

Der obige Schwarzplan zeigt einen Ausschnitt der „Unteren Vorstadt“. Es lassen sich hier die Achsen der hochrangigen Verkehrsverbindungen, die Maltatal Landesstraße L12 und die Katschbergstraße B99, erkennen. Das Zentrum bildet in diesem Stadtteil die kleinteilige „Untere Vorstadt“, welches man heute durchaus als Mischform aus Linsenangerdorf und Doppelzeilendorf beschreiben kann. Die modernen Kisten- und Solitärbauten schließen direkt an den Bestand an.



Abbildung 10: Schwarzplan Gmünd mit Planungsraum und fiktiver Bebauung (Quelle: LWK – Eigene Darstellung)

Dieser Ausschnitt zeigt neben dem Planungsraum in Rot auch eine potentielle Bebauung der Fläche. Ähnlich zu den Umgebungsbauten soll auch ein Solitär errichtet werden. Ergänzt wird das Gebäude durch einen südlich anschließenden Parkplatz. Im Schwarzplan ist erkennbar, dass sich der geplante Bau durch seine Größe nicht maßgeblich von der umgebenden Bebauungsstruktur abhebt.

7 BEBAUUNGSKONZEPT

Auf den Parzellen Nr. 449/1, 449/12, 449/13, sowie auf Teilflächen der Parzellen Nr. 450/1 und 452/1, alle KG Gmünd (73004), ist der Neubau eines Nahversorgers (Eurospar) geplant. Aufgrund der topographischen Gegebenheiten stellt sich die Situation als herausfordernd dar, da ein steiler Hang das Gelände prägt. Das Projekt soll entlang der Maltatal Landesstraße L12 umgesetzt werden. Im Norden des Planungsraumes soll der Eurospar errichtet werden, südlich davon befindet sich Raum für einen Parkplatz, welcher in zwei Ebenen (Tiefgarage und offenes Parkdeck, hangseitig mit Hochgarage) errichtet werden soll.

Der Markt wird von Süden aus betreten und bietet einen ca. 1.160 m² großen Verkaufsraum. Der hangseitige Bereich ist für Lieferungen und Nebenräume gedacht. Mit einer Höhe von max. ca. 8,50 m soll sich dieses Gebäude in den Geländesprung einfügen, in dem ein Teil des Marktes mit einer Überschüttung ausgebildet wird. Die volle Gebäudekubatur bzw. Gebäudehöhe tritt somit nur straßenseitig in Erscheinung. Zudem sind für die Dachflächen intensive und extensive Begrünungen vorgesehen.

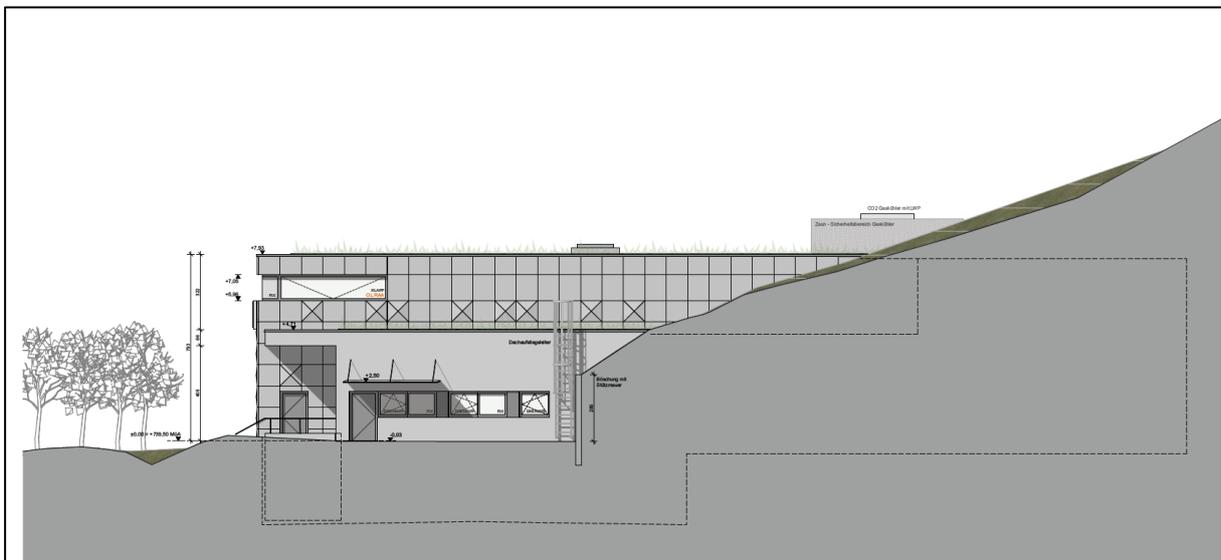


Abbildung 11: Konzeptansicht von Norden (Quelle: architekturconsult)

Zur nördliche Grundgrenze hin wird der Baukörper in der Höhe abgestuft ausgeführt, hier befinden sich die Administration, sowie Sanitär- und Sozialräumlichkeiten für Mitarbeiter.

Um etwaige Hangwässer abzuhalten soll im Bereich der Parkfläche eine Entlastungsrinne oberhalb der überdachten Stellplätze Abhilfe schaffen (siehe Abb.12).



Abbildung 12: Schnitt durch Parkfläche (Quelle: architekturconsult)



Abbildung 13: Lageplan (Quelle: architekturconsult, Leder Ingenieurbüro e.U.)

Der direkt südlich an den Markt anschließende Parkplatz befindet sich zum Teil ober- und zum Teil unterirdisch, in Form einer Tiefgarage unter den Markträumlichkeiten. Auf dem oberirdischen Parkplatz wird mit ca. 1.600 m² Platz für in Summe 47 Kraftfahrzeuge geboten. Der westliche Abschnitt der Parkfläche ragt in den Steilhang hinein und wird somit überdacht für ca. 15 Stellplätze ausgebildet. In der Tiefgarage können auf ca. 1.500 m² 49 Fahrzeuge abgestellt werden. Somit stehen mit derzeitigem Planungsstand in Summe 96 PKW-Stellplätze zur Verfügung, davon 64 überdacht in einer Hoch- und Tiefgarage und 32 offen.

Über dies hinaus können die offenen Stellplätze bis auf Widerruf auch von der Öffentlichkeit, z.B. im Falle von Großveranstaltungen der Stadtgemeinde zur Abdeckung des Parkierungsbedarfes genutzt werden.

Im Zuge der Bebauungsplanung wurde ein neues Verkehrskonzept vom Ingenieurbüro Leder erstellt und ist diesem Erläuterungsbericht als integrierender Bestandteil beigelegt. Dieses Konzept beinhaltet unter anderem eine Neugestaltung der Maltatal Landesstraße L12. Neben zwei Verkehrsinseln, welche das Überqueren der Straße erleichtern sollen, werden auch zwei Straßenabschnitte verändert. Zum einen wird die Ein- bzw. Ausfahrt aus der Unteren Vorstadt angepasst, zum anderen wird auf der gegenüberliegenden Straßenseite die Einfahrt zum neuen Nahversorger gestaltet. Diese soll wiederum über zwei Abzweigungen verfügen, eine für den oberirdischen Parkplatz, die andere für die Tiefgarage.

Entlang der östlichen Front des Sparmarktes, welche straßenseitig verläuft, soll ein baulich getrennter Radweg umgesetzt werden. Als Abgrenzung zur Fahrbahn sollen Bäume und Abstandsrün dienen.

7.1 FASSADENKONZEPT

Die Grundidee der Fassade des neuen EUROSPAR Marktes in der Künstlerstadt Gmünd besteht darin, gestalterisch an die bestehende Stadtstruktur anzuknüpfen. Wesentlich ist die mineralische Oberfläche mit strukturierten Elementen, die das Erscheinungsbild prägen.

In Anlehnung an die historische Stadtmauer werden mineralische Plattenelemente beziehungsweise Betonfertigteilelemente mit unterschiedlichen Formen und Oberflächen auf ein Raster vorgehängt.

Die Haptik spielt ebenfalls eine wichtige Rolle, um das Erscheinungsbild des Gebäudes zu betonen. Die Elemente werden gezielt eingesetzt, um eine dreidimensionale Wirkung zu erzeugen und den mineralischen Effekt bei Betrachtung zu verstärken. Durch die Dreidimensionalität der Fassade entsteht tagsüber ein spannendes Spiel aus Licht und Schatten, das der Fassade Tiefe und Bewegung verleiht.

Insgesamt bildet die Fassade des neuen Marktes mit ihren gestalterischen Aspekten ein harmonisches Gesamtbild und knüpft an die alte Stadtstruktur von Gmünd an.

(Quelle Beschreibung: architekturconsult)

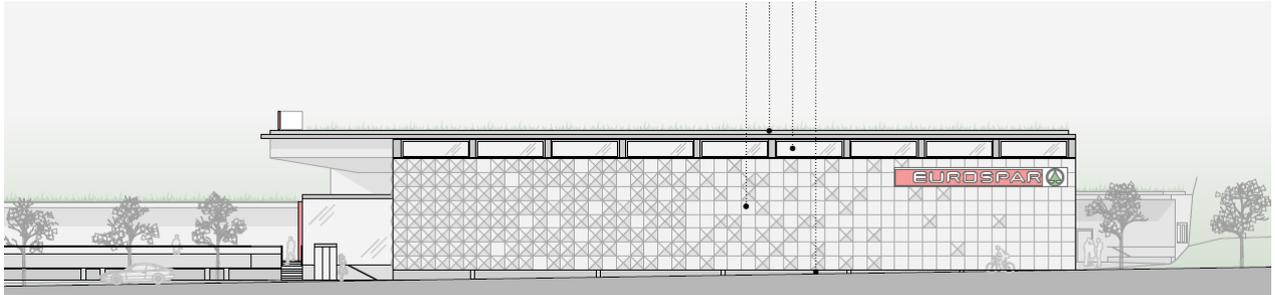


Abbildung 14: Konzeptansicht Ost (Quelle: architekturconsult)



Abbildung 15: Visualisierung straßenseitig Süd (Quelle: architekturconsult)

Stand: 31.08.2023

