

Mag. Zl.: PL – 34/631/2019 (5)

Klagenfurt am Wörthersee, 28. Februar 2020

**Zweite Änderung der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „Fachmarktzentrum Pischeldorfer Straße“**

Lfd. Nr. 22A/D5/2018

## KUND MACHUNG

Die Landeshauptstadt Klagenfurt am Wörthersee beabsichtigt gemäß §§ 31a und 31b des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995, LGBl. Nr. 23, idGF, die Änderung der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung

### „Fachmarktzentrum Pischeldorfer Straße“

laut beiliegendem Verordnungsentwurf zu erlassen.

Der Verordnungsentwurf sowie die zugehörigen zeichnerischen Darstellungen liegen beim Magistrat der Landeshauptstadt Klagenfurt am Wörthersee im Amtsgebäude am Domplatz, 6. Stock, Zimmer 606 (Abteilung Stadtplanung), in der Zeit vom **28. Februar 2020 bis einschließlich 27. März 2020**, jeweils an Werktagen (außer an Samstagen) von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 14.00 Uhr bis 16.00 Uhr (an Freitagen 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr) zur allgemeinen Einsicht auf bzw. stehen zum Download auf der Homepage der Landeshauptstadt Klagenfurt am Wörthersee [www.klagenfurt.at](http://www.klagenfurt.at) unter Amtstafel – Kundmachungen zur Verfügung.

Innerhalb der 4-wöchigen Kundmachungsfrist ist jedermann, der ein berechtigtes Interesse glaubhaft macht, berechtigt, beim Magistrat der Landeshauptstadt Klagenfurt am Wörthersee, Abteilung Stadtplanung, schriftlich begründete Einwendungen einzubringen.

Die während dieser Frist schriftlich eingebrachten und begründeten Einwendungen sind vom Gemeinderat bei der Beratung über die Änderung der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung in Erwägung zu ziehen.

Für die Bürgermeisterin:  
Der Abteilungsleiter:

Angeschlagen am:

Dipl.-Ing. Robert Piechl

Abgenommen am:





Mag. Zl.: PL – 34/631/2019 (5)

Klagenfurt am Wörthersee, 03. Dezember 2019

**Zweite Änderung der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „Fachmarktzentrum Pischeldorfer Straße“**

**Lfd. Nr. 22A/D5/2018**

## **ENTWURF EINER VERORDNUNG**

des Gemeinderates der Landeshauptstadt Klagenfurt am Wörthersee vom ....., mit welcher die Verordnungen des Gemeinderates vom 21. Juli 2009, Mag. Zl. PL-34/366/2008, integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „Fachmarktzentrum Pischeldorfer Straße“, lfd. Nr. 48/D5/2006 sowie vom 23. Juni 2015, Mag. Zl. PL-34/240/2011(1), Änderung der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „Fachmarktzentrum Pischeldorfer Straße“, lfd. Nr. 41A/D5/2010, geändert werden.

Auf Grund der Bestimmungen der §§ 31a und 31b des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995 (K-GplG 1995), LGBl. Nr. 23/1995, in der Fassung der Gesetze LGBl. Nr. 134/1997, LGBl. Nr. 69/2001, LGBl. Nr. 71/2002, LGBl. Nr. 59/2004, LGBl. Nr. 88/2005, LGBl. Nr. 85/2013, LGBl. Nr. 24/2016 und der Kundmachung LGBl. Nr. 3/2000, wird verordnet:

### **§ 1 Geltungsbereich**

- (1) Diese Verordnung gilt für die Grundstücke Nr. 453/22, 453/23, 453/25, 453/26, 453/27, 453/29, 453/40 und 453/41, alle KG 72198 Welzenegg, mit einer Fläche von 22.815 m<sup>2</sup>.
- (2) Integrierenden Bestandteil der Verordnung bilden die zeichnerischen Darstellungen vom 03.12.2019.

### **§ 2 Flächenwidmungsplan**

Der Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Klagenfurt am Wörthersee wird insofern geändert, als unter Punkt:

22A/D5/2018 die Umwidmung der Grundstückes Nr. 453/23 und 453/26, je KG 72198 Welzenegg, von „Bauland – Geschäftsgebiet“ in „Bauland – Geschäftsgebiet – Sonderwidmung: Einkaufszentrum der Kategorie I“ im Ausmaß von 6.200 m<sup>2</sup>

festgelegt wird.

Darüber hinaus bleibt der Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Klagenfurt am Wörthersee innerhalb des Geltungsbereiches (Planungsraumes) unverändert, als für die Grundstücke Nr. 453/22, 453/27 und 453/29, alle KG 72198 Welzenegg, die Flächenwidmung „Bauland – Geschäftsgebiet“, für einen Teil des Grundstückes Nr. 453/25 KG 72198 Welzenegg die Flächenwidmung „Bauland – Geschäftsgebiet – Sonderwidmung: Einkaufszentrum der Kategorie II“, für das Gst. Nr. 453/41 und einen Teil des Gst. Nr. 453/25 KG 72198 Welzenegg die Flächenwidmung „Verkehrsfläche“ sowie für das Grundstück Nr. 453/40 KG 72198 Welzenegg die Flächenwidmung „Bauland – Geschäftsgebiet – Sonderwidmung: Einkaufszentrum der Kategorie I“ festgelegt ist.



### § 3 Bebauungsbestimmungen

- (1) Betreffend Mindestgröße der Baugrundstücke, bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke, Bauweise und Bauhöhe (ausgedrückt durch die maximal zulässige Geschoßanzahl) gelten die für die Bauzone 5 gemäß § 2 der Klagenfurter Bebauungsplanverordnung vom 20.09.2016 festgelegten Bestimmungen.
- (2) Ausmaß und Verlauf der Verkehrsflächen entsprechen dem vorgelagerten öffentlichen Gut der Pischeldorfer Straße, der Irnigstraße, der Dessauer Straße sowie der Welzenegger Straße und sind zeichnerisch dargestellt.
- (3) Die Begrenzung der Baugrundstücke ist zeichnerisch dargestellt.
- (4) Die Baulinien, das sind die Grenzlinien, innerhalb derer Gebäude errichtet werden dürfen, sind für die Bereiche 2, 3 und 4 lt. zeichnerischer Darstellung „Teilbebauungsplan“ vom 03.12.2019 zeichnerisch dargestellt. Über die Baulinien hinaus dürfen Immissionsschutzeinrichtungen bis an die Baugrundstücksgrenzen heranreichen. Darüber hinaus dürfen für Verkaufslokale typische Nebenobjekte, wie z.B. Einkaufswagenabstellanlagen und Mülllagerräume die Baulinien innerhalb des Baugrundstückes überragen.  
Im Bereich 1 lt. zeichnerischer Darstellung „Teilbebauungsplan“ vom 03.12.2019 gelten betreffend Baulinien die im § 4 der Klagenfurter Bebauungsplanverordnung vom 20.09.2016 festgelegten Bestimmungen.
- (5) Im Bereich 2 ist Art der Nutzung der Gebäude festgelegt für „Verkaufslokale des Einzelhandels und zugehörige bauliche Anlagen für nachstehend angeführte Warengruppen:
  - Drogeriewaren, Parfums, Kosmetika
  - Oberbekleidung, Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung, Haus- und Heimtextilien (ohne Teppiche und Bodenbeläge), Stoffe, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf
  - Schuhe
  - nicht innenstadtrelevante Warensortimente“
  - sowie Dienstleistungen.Im Bereich 3 ist Art der Nutzung der Gebäude festgelegt für „Verkaufslokale des Einzelhandels“  
Im Bereich 4 wird die Art der Nutzung der Gebäude festgelegt für „Verkaufslokale des Einzelhandels mit Kernsortiment Lebensmittel, Schulungseinrichtungen für Mitarbeiter solcher Handelsbetriebe sowie Dienstleistungsbetriebe“.
- (6) Das Höchstausmaß der zulässigen wirtschaftlich zusammenhängenden Verkaufsfläche für ein Einkaufszentrum der Kategorie II ist für den Bereich 2 mit 1.850 m<sup>2</sup> festgelegt.  
Das Höchstausmaß der zulässigen wirtschaftlich zusammenhängenden Verkaufsfläche für ein Einkaufszentrum der Kategorie I ist für den Bereich 3 mit 900 m<sup>2</sup> festgelegt.  
Das Höchstausmaß der zulässigen wirtschaftlich zusammenhängenden Verkaufsfläche für ein Einkaufszentrum der Kategorie I wird für den Bereich 4 mit 1.000 m<sup>2</sup> festgelegt.

Zur Verkaufsfläche gehören die Flächen aller Räume, die für Kunden allgemein zugänglich sind, ausgenommen Stiegenhäuser, Gänge, Hausflure und Räume für Sanitäranlagen sowie die Verkaufsflächen im Freien. Bei der Ermittlung wirtschaftlich zusammenhängender Verkaufsflächen sind die Verkaufsflächen mehrerer Betriebe des Handels zusammenzuzählen, wenn diese eine bauliche oder betriebsorganisatorische Einheit bilden.



Eine betriebsorganisatorische Einheit ist dann anzunehmen, wenn den einzelnen Verkaufslokalen eine gemeinsame bauliche Planung zugrunde liegt, die Verkaufslokale über gemeinsame Einrichtungen, wie insbesondere gemeinsame Parkplätze, Anlieferungseinrichtungen oder Sanitäreinrichtungen verfügen oder eine gemeinsame Vermarktung der Verkaufslokale als einheitlicher Markt oder als einheitliches Shoppingcenter erfolgt.

Die Parkplätze der unterschiedlichen betriebsorganisatorischen Einheiten sind durch Poller, Grünstreifen und/oder Baumpflanzungen zu trennen.

- (7) In den Bereichen 2, 3 und 4 darf jeweils ein Pylon errichtet werden. Die Pylone dürfen die Baulinien innerhalb des Baugrundstückes überragen. Die maximal zulässige Höhe der Pylone wird mit 7,0 m, die maximal zulässige Breite mit 2,0 m festgelegt.
- (8) Geschäftsstättenbezeichnungen, die am Gebäude befestigt sind, dürfen die Dachoberkante bzw. Attikaoberkante nicht überragen.
- (9) Die Dächer neu zu errichtender Gebäude sind als extensive Gründächer auszuführen.
- (10) Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Klagenfurter Bebauungsplanverordnung vom 20.09.2016.

#### **§ 4 Grünanlagen**

- (1) In den Fällen einer Neubebauung oder weitreichenden Änderung der Bestandsbebauung auf Grundflächen des Geltungsbereiches (Planungsraumes) ist eine ansprechende und dem urbanen Hitzeinseleffekt (sommerliche Überhitzung verbauter bzw. versiegelter städtischer Räume) entgegenwirkende, fachgerechte Durchgrünung mit standorttypischen Baum- und Strauchpflanzen herzustellen. Vorrangig sind großkronige Laubbäume (Stammumfang mind. 20 cm, gemessen in einem Abstand von 1,0 m über Terrain) zu pflanzen. Bei linearen Baumpflanzungen darf der Stammabstand der Bäume max. 8,0 m betragen.
- (2) Auf den Pkw-Stellplatzflächen im Freien ist zumindest je 6 Pkw-Stellplätze ein Laubbaum (ortstypische Baumarten mit einem Stammumfang von mind. 20 cm, gemessen in einem Abstand von 1,0 m über Terrain) zu pflanzen. Die Bäume müssen den Pkw-Stellflächen zugeordnet sein.
- (3) Im Zuge von Baueinreichungen (Neubebauung oder weitreichende Änderung der Bestandsbebauung) ist zur Sicherstellung der Umsetzung der in den Absätzen (1) und (2) formulierten Bestimmungen eine entsprechende Fachplanung vorzulegen, welche auch die erforderlichen Maßnahmen zur Standortvorbereitung (Wurzelaumvolumen, Substrat) beinhaltet.
- (4) Sollte ein Baum entfernt werden müssen (z.B. wegen Schäden durch Krankheit, Unfall, Grabung etc.), ist er in gleicher Qualität zu ersetzen.



## **§ 5 Inkrafttreten**

Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung der Genehmigung durch die Kärntner Landesregierung in der Kärntner Landeszeitung in Kraft.

Für die Bürgermeisterin:  
Der Abteilungsleiter:

Dipl.-Ing. Robert Piechl

Katastralgemeinde: WELZENEGG

Grundstücks Nr.: 453/23, 453/26 von BL-GG in BL-GG-EKZ 1

beantr./ beschl. m<sup>2</sup>: 6200m<sup>2</sup> /

Lfd. Nr. der Umwidmung	Jahr	Blatt
22A	2018	D5

Magistrat Klagenfurt - Abt. Stadtplanung  
Bearbeiter: Mag. Oberwald  
Copyright: Magistrat Klagenfurt  
Quelle: GIS - Klagenfurt  
Maßstab 1:1000 vom 03.12.2019

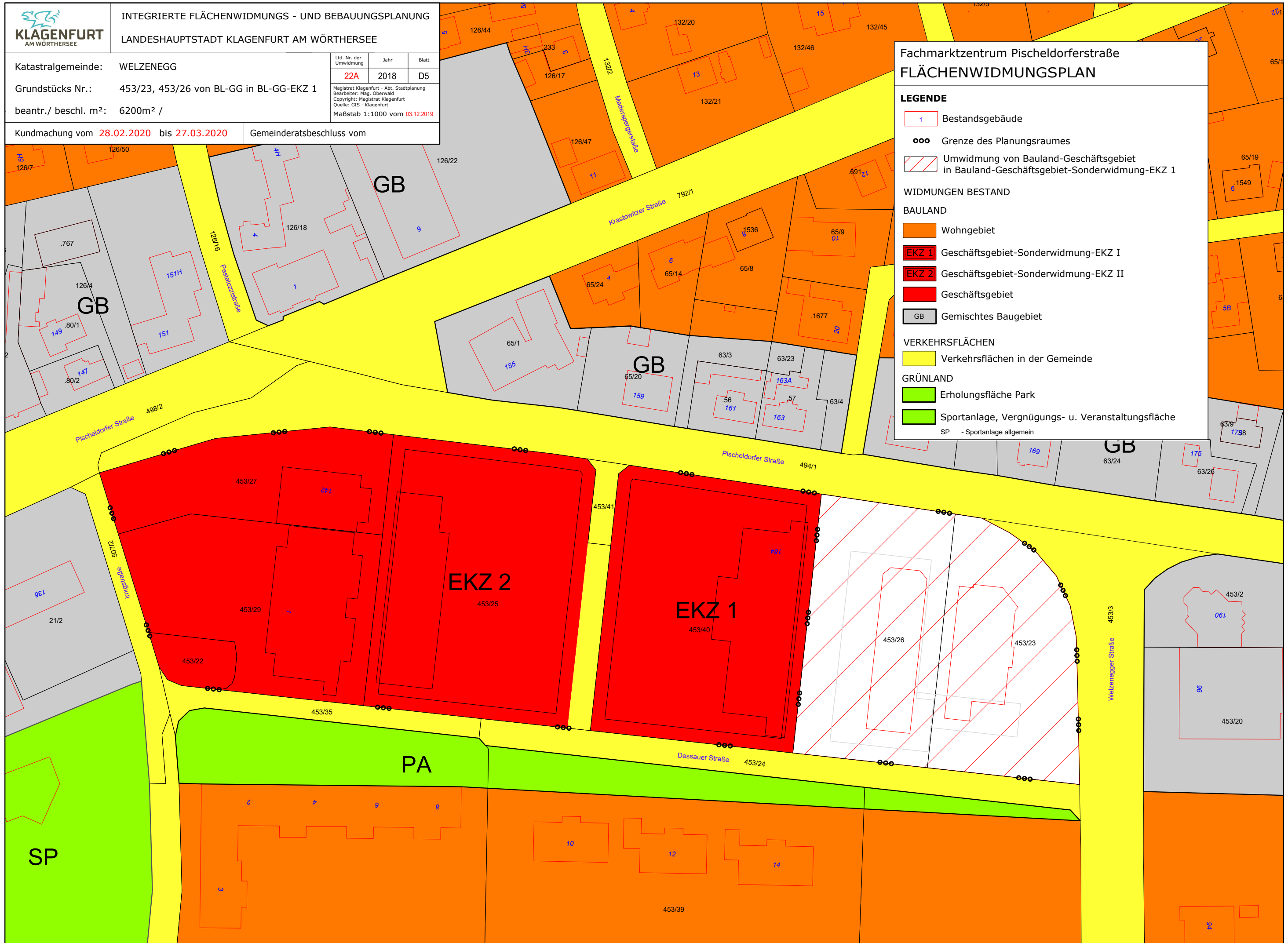
Kundmachung vom 28.02.2020 bis 27.03.2020

Gemeinderatsbeschluss vom

Fachmarktzentrum Pischeldorferstraße  
**FLÄCHENWIDMUNGSPLAN**

**LEGENDE**

- Bestandsgebäude
- Grenze des Planungsraumes
- Umwidmung von Bauland-Geschäftsgebiet in Bauland-Geschäftsgebiet-Sonderwidmung-EKZ 1
- WIDMUNGEN BESTAND**
- BAULAND**
- Wohngebiet
- EKZ 1** Geschäftsgebiet-Sonderwidmung-EKZ I
- EKZ 2** Geschäftsgebiet-Sonderwidmung-EKZ II
- Geschäftsgebiet
- GB Gemischtes Baugebiet
- VERKEHRSLÄCHEN**
- Verkehrsflächen in der Gemeinde
- GRÜNLAND**
- Erholungsfläche Park
- Sportanlage, Vergnügungs- u. Veranstaltungsfläche
- SP - Sportanlage allgemein



Katastralgemeinde: WELZENEGG

Grundstücks Nr.: 453/22, 453/23, 453/25, 453/26, 453/27, 453/29, 453/40, 453/41

Lfd. Nr. der Umwidmung	Jahr	Blatt
22A	2018	D5

Magistrat Klagenfurt - Abt. Stadtplanung  
Bearbeiter: Mag. Oberwald  
Copyright: Magistrat Klagenfurt  
Quelle: GIS - Klagenfurt

Maßstab 1:1000 vom 03.12.2019

Kundmachung vom 28.02.2020 bis 27.03.2020

Gemeinderatsbeschluss vom .

Fachmarktzentrum Pischeldorferstraße

TEILBEBAUUNGSPLAN

LEGENDE

- Baulinie
- - - - - Begrenzung der Baugrundstücke
- ooo Grenze des Planungsraumes
- ① Grenze zwischen den unterschiedlichen Bereichen
- (V) Verweis auf den Wortlaut der Verordnung
- (+) Ersichtlichmachung Bestandsgrün
- 1 Bestandsgebäude
- Verkehrsflächen
- Umwidmung von Bauland-Geschäftsgebiet in Bauland-Geschäftsgebiet-Sonderwidmung-EKZ 1 (Planung)

BEREICH 1

Es gelten die Bestimmungen der Klagenfurter Bebauungsplanverordnung vom 20.09.2016 BAUZONE 5

Grünanlagen (Bepflanzungsgebot)  
→ (V)

BEREICH 2

Es gelten die Bestimmungen der Klagenfurter Bebauungsplanverordnung vom 20.09.2016 BAUZONE 5

maximale Verkaufsfläche 1850 m<sup>2</sup>

Art der Nutzung  
→ (V)

Grünanlagen (Bepflanzungsgebot)  
→ (V)

BEREICH 3

Es gelten die Bestimmungen der Klagenfurter Bebauungsplanverordnung vom 20.09.2016 BAUZONE 5

maximale Verkaufsfläche 900 m<sup>2</sup>

Art der Nutzung  
→ (V)

Grünanlagen (Bepflanzungsgebot)  
→ (V)

BEREICH 4

Es gelten die Bestimmungen der Klagenfurter Bebauungsplanverordnung vom 20.09.2016 BAUZONE 5

maximale Verkaufsfläche 1000 m<sup>2</sup>

Art der Nutzung  
→ (V)

Grünanlagen (Bepflanzungsgebot)  
→ (V)

