

Verordnung / Erläuterungen

Stadtplanung

9500 Villach, Rathaus, Rathausplatz 1

T +43 42 42 / 205-4200

E planung@villach.at

W villach.at | welcome2villach.at

Unsere Zahl: 10/01/22, LZ: 7a-e/2024, RiS,ObC

Villach, 19. September 2025

Integrierter Flächenwidmungs- und Bebauungsplan „Klimaaktives ÖBB Stadtquartier Westbahnhof Villach“

Die Stadt Villach hat für das Grundstück .793 sowie für Teilflächen der Grundstücke 266/1 und 1183, alle KG 75454 Villach, einen **Flächenwidmungs- und Bebauungsplanabänderungsentwurf** ausgearbeitet:

V E R O R D N U N G

des Gemeinderates der Stadt Villach vom, mit der ein integrierter Flächenwidmungs- und Bebauungsplan für die Grundstücke .793, 266/1 (teilweise) und 1183 (teilweise), alle KG 75454 Villach, erlassen wird.

Gemäß den Bestimmungen des § 52 Kärntner Raumordnungsgesetz 2021 – K-ROG 2021, LGBl. Nr. 59/2021, in der Fassung LGBl. Nr. 47/2025 wird nach Erteilung der Genehmigung durch die Kärntner Landesregierung am verordnet:

I. ALLGEMEINES

§ 1 – Geltungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für die Grundstücke .793 und Teilflächen der Grundstücke 266/1 und 1183, alle KG 75454 Villach.
- (2) Der Planungsraum mit dem Grundstück .793 und Teilflächen der Grundstücke 266/1 und 1183, alle KG 75454 Villach, hat ein Ausmaß von insgesamt 25.504 m².

II. FLÄCHENWIDMUNG

§ 2 – Änderung der Flächenwidmung

(1) Zahl 7a/2024:

Die Grundstücke 266/1 und .793 (alle teilweise), alle KG 75454 Villach, werden im Ausmaß von 18.727 m² von derzeit „ERSICHTLICHMACHUNG – HAUPTBAHN BESTAND“ in „BAULAND – GESCHÄFTSGEBIET“ gem. § 21 K-ROG 2021 gewidmet.

Bestandteil dieser Flächenwidmungsplanänderung ist der Lageplan mit der Zahl 7a/2024 vom 22. August 2024 im Maßstab 1:2000.

(2) Zahl 7b/2024:

Die Grundstücke 266/1 und .793 (alle teilweise), alle KG 75454 Villach, werden im Ausmaß von 5.207 m² von derzeit „ERSICHTLICHMACHUNG – HAUPTBAHN BESTAND“ in „VERKEHRSFLÄCHE – ALLGEMEINE VERKEHRSFLÄCHE“ gem. § 26 K-ROG 2021 gewidmet.

Bestandteil dieser Flächenwidmungsplanänderung ist der Lageplan mit der Zahl 7b/2024 vom 22. August 2024 im Maßstab 1:2000.

(3) Zahl 7c/2024:

Das Grundstück 266/1 (teilweise), KG 75454 Villach, wird im Ausmaß von 194 von derzeit „ERSICHTLICHMACHUNG – HAUPTBAHN BESTAND“ in „BAULAND – GESCHÄFTSGEBIET“ gem. § 21 K-ROG 2021 gewidmet.

Bestandteil dieser Flächenwidmungsplanänderung ist der Lageplan mit der Zahl 7c/2024 vom 22. August 2024 im Maßstab 1:1000.

(4) Zahl 7d/2024:

Das Grundstück 266/1 (teilweise), KG 75454 Villach, wird im Ausmaß von 872 m² von derzeit „ERSICHTLICHMACHUNG – HAUPTBAHN BESTAND“ in „GRÜNLAND - PARKPLATZ“ gem. § 27 K-ROG 2021 gewidmet.

Bestandteil dieser Flächenwidmungsplanänderung ist der Lageplan mit der Zahl 7d/2024 vom 22. August 2024 im Maßstab 1:1000.

(5) Zahl 7e/2024:

Das Grundstück 1183 (teilweise), KG 75454 Villach, wird im Ausmaß von 504 m² von derzeit „BAULAND - GESCHÄFTSGEBIET“ in „VERKEHRSFLÄCHE – ALLGEMEINE VERKEHRSFLÄCHE“ gem. § 26 K-ROG 2021 gewidmet.

Bestandteil dieser Flächenwidmungsplanänderung ist der Lageplan mit der Zahl 7e/2024 vom 22. August 2024 im Maßstab 1:1000.

III. BEBAUUNG

§ 3 – Bebauungsbedingungen

Die Bebauung im Planungsraum (§1) darf nur nach Maßgabe des einen integrierenden Bestandteil dieser Verordnung bildenden Rechtsplanes „Klimaaktives ÖBB Stadtquartier Westbahnhof Villach“ vom 15. September 2025, Zahl: 3904-1, im Maßstab 1:500, erfolgen.

§ 4 – Begrenzung der Baugrundstücke

Die Begrenzung der Baugrundstücke des Planungsraumes (§ 1) ist in der zeichnerischen Darstellung (§ 3) festgelegt.

§ 5 – Mindestgröße der Baugrundstücke (Größe der Bauabschnitte)

(1) Basierend auf dem vorliegenden Rechtsplan (§3) wird der Planungsraum in drei Bauabschnitte gegliedert:

- BA1 – Bauabschnitt 1 mit einer Fläche von 7.740 m²
- BA2 – Bauabschnitt 2 mit einer Fläche von 4.991 m²
- BA3 – Bauabschnitt 3 mit einer Fläche von 5.996 m²

Eine Unterteilung der Bauabschnitte in kleinere Grundstücksbereiche ist bei Berücksichtigung des K-ROG 2021 und bei Einhaltung der laut Rechtsplan (§3) vorgegebenen Baulinien möglich.

Für die Mindestgröße eines Baugrundstückes gelten die Festlegungen des textlichen Bebauungsplanes 2014 der Stadt Villach (Verordnung des Gemeinderates vom 30.04.2014, Zahl: 20/90/14 i.d.F. des Gemeinderatsbeschlusses vom 28.06.2023, Zahl: 20/90/23) laut Anhang 1.

(2) Die festgelegte Mindestgrundstücksgröße gilt nicht für Baugrundstücke, auf denen Objekte oder sonstige bauliche Anlagen errichtet werden, welche öffentlichen Interessen dienen, wie z. B. Objekte oder Anlagen der Gemeindewasserversorgung, der Kanalisationsanlage, der Energieversorgung, Objekte für die Feuerwehren und Ähnliches.

§ 6 – Baulinien

- (1) Baulinien sind Grenzlinien auf einem Baugrundstück bzw. Bauabschnitt (§5), innerhalb derer Gebäude errichtet werden dürfen.
- (2) Die Baulinien sind in der zeichnerischen Darstellung (§ 3) festgelegt und gelten nur für oberirdische Bauteile.

- (3) Gebäude sind innerhalb der Baufelder so anzuordnen und auszuführen, dass die Anforderungen gemäß § 4 ff der Kärntner Bauvorschriften (K-BV), LGBl. Nr. 56/1985, i.d.F. LGBl. Nr. 52/205 erfüllt werden.
- (4) Von der Einhaltung der Baulinie nicht berührt sind bauliche Anlagen im Rahmen der Freiflächengestaltung (Böschungsbefestigungen, Rampen, Stiegen, Stützmauern, Verkehrserschließungen usw.), Tiefgaragenbe- und -entlüftungen sowie untergeordnete Baulichkeiten in 1-geschoßiger Bauweise (Überdachungen bzw. Einhausungen von Tiefgaragenzu- und -abfahrten sowie für Müllsammel- und Fahrradabstellplätze u. Ä.).
- (5) Darüber hinaus von der Einhaltung der Baulinie nicht berührt sind sicherheits- oder brandschutztechnische Maßnahmen, Lärmschutzmaßnahmen sowie Energieeffizienz-Anlagen (wie z.B. Photovoltaik), um den Anforderungen der Sicherheit und des Brand- bzw. Lärmschutzes nach den neuesten und gültigen Erkenntnissen der ÖNORM und Europäischen Normen EN nach Erkenntnissen der technischen Wissenschaften zu entsprechen. Dasselbe gilt für Aufbauten von Fassadenbegrünungen.
- (6) Balkone dürfen pro Wohneinheit in einer maximalen Breite von 4 m und in einer Ausladung von 2,5 m zum Innenhof orientiert die Baulinien überragen.
- (7) Dachvorsprünge, Sonnenblenden u. Ä. dürfen die Baulinie bis zu einer maximalen Ausladung von 1,30 m überragen.

§ 7 – Bauliche Ausnutzung

- (1) Die maximale bauliche Ausnutzung für den Planungsraum (§ 1) und die drei Bauabschnitte (§ 5) ergibt sich aus der in Abs. 4 festgelegten maximalen Geschoßflächenzahl (GFZ).
- (2) Die Geschoßflächenzahl (GFZ) ist das Verhältnis der Bruttogesamtgeschoßflächen zur Größe des Bauabschnittes (§ 5).
- (3) Bei der Berechnung der Größe der Bauabschnitte (§ 5) sind nur jene Grundstücksteile zu berücksichtigen, die als „Bauland“ gewidmet sind.
- (4) Die Geschoßflächenzahl (GFZ) für den Planungsraum (§ 1) und die drei Bauabschnitte (§ 5) wird wie folgt festgelegt:
 - BA1 - Bauabschnitt 1 max. 1,7
 - BA2 - Bauabschnitt 2 max. 2,1
 - BA3 - Bauabschnitt 3 max. 1,6
- (5) Als Geschoßfläche gilt die Bruttofläche des jeweiligen Geschoßes, gemessen von Außenwand zu Außenwand. Die innerhalb der äußeren Umfassungswände liegenden Loggien, Terrassen, Stellplatzflächen oder Flächen, die von mind. 4 Umfassungsflächen umschlossen sind, sind in die Geschoßfläche einzurechnen.

Der Flächenanteil außerhalb der Außenwände ist nicht zu berücksichtigen.
Oberirdische Lichthöfe und oberirdische Lichtschächte sind einzurechnen.

(6) In die GFZ einzurechnen sind:

1. Garagen
2. Nebengebäude
3. Wintergärten
4. Laubengänge
5. Überdachte Hauszugänge (überdachte Flächen, gemessen in Horizontalprojektion)
6. Flugdächer und Carports, welche auf 2 Seiten ganz oder teilweise geschlossen sind
7. Außenliegende Vertikalerschließungen
8. Überbaute Flächen, welche als KFZ-Abstellflächen genutzt werden

(7) In die GFZ nicht einzurechnen sind:

1. Überdachungen bzw. Einhausungen von Tiefgaragenzu- und -abfahrten
2. Überdachungen bzw. Einhausungen von Müllsammel- und Fahrradabstellplätzen
3. Balkon- und Terrassenüberdachungen
4. Nicht raumbildende, auskragende Eingangsüberdachungen und Vordächer
5. Außen- oder teilweise außenliegende Aufzüge, welche nachträglich errichtet werden
6. Flugdächer und Carports mit 3 gänzlich offenen Seiten

(8) Keller-, Unter- und Tiefgeschoße, sowie sonstige unterirdische Bauteile, sind zu jenem Teil in die GFZ einzurechnen, dessen Rohdeckenoberkante mehr als 1,0 m über dem angrenzenden projektierten Gelände liegt. Diese Berechnung gilt bei Gebäuden in Hanglage sinngemäß.

§ 8 – Bebauungsweise

(1) Als Bebauungsweise wird die offene, halboffene und geschlossene Bebauungsweise festgelegt.

- (2) a) Eine offene Bebauungsweise ist gegeben, wenn die Gebäude allseits freistehend errichtet werden, wenn also gegenüber allen Grundgrenzen ein Abstand eingehalten wird.
- b) Eine halboffene Bebauungsweise ist gegeben, wenn auf zwei benachbarten Baugrundstücken die Gebäude bzw. Gebäudeteile an der gemeinsamen Baugrundstücksgrenze unmittelbar angebaut, nach allen anderen Seiten aber freistehend errichtet werden.

Halboffen kann gebaut werden, wenn

- an einer gemeinsamen Baugrundstücksgrenze bereits ein unmittelbar angebautes Gebäude bzw. ein unmittelbar angebautes Gebäudeteil besteht.

oder

- übereinstimmende Bauanträge der Baubehörde vorliegen, die vorsehen, dass Gebäude bzw. Gebäudeteile an der gemeinsamen Baugrundstücksgrenze unmittelbar angebaut errichtet werden sollen. Der angebaute Anteil am Nachbarobjekt muss mindestens 75 % der Länge beider Objekte aufweisen und in gleicher Geschoßanzahl angebaut werden. Unter Einhaltung der Bestimmungen des § 9, welche die maximal zulässige Bauhöhe festlegen, sind die Erhöhung um ein Geschoß sowie die Herabsetzung um ein Geschoß zulässig, sofern es aus öffentlichen Interessen positiv beurteilt wird.

- c) Eine geschlossene Bebauungsweise ist gegeben, wenn Gebäude an zwei oder mehreren gemeinsamen Baugrundstücksgrenzen unmittelbar angebaut errichtet werden.

Geschlossen kann gebaut werden, wenn

- übereinstimmende Bauanträge der Baubehörde vorliegen, die vorsehen, dass Gebäude oder Gebäudeteile an zwei oder mehreren Baugrundstücksgrenzen unmittelbar angebaut errichtet werden sollen. Der angebaute Anteil am Nachbarobjekt muss mindestens 75 % der Länge beider Objekte aufweisen und in gleicher Geschoßanzahl angebaut werden. Unter Einhaltung der Bestimmungen des § 9, welche die maximal zulässige Bauhöhe festlegen, sind die Erhöhung um ein Geschoß sowie die Herabsetzung um ein Geschoß zulässig, sofern es aus öffentlichen Interessen positiv beurteilt wird.

oder

- an mindestens zwei Baugrundstücksgrenzen bereits unmittelbar angebaute Gebäude oder Gebäudeteile bestehen, wobei die durchschnittliche Geschoßanzahl der bestehenden Gebäude oder Gebäudeteile zu ermitteln ist. Die durchschnittliche Geschoßanzahl kann auf das nächste Vollgeschoß erhöht oder herabgesetzt werden. Der so ermittelte Wert ergibt die ausnutzbare Geschoßanzahl des anzubauenden Objektes bzw. der anzubauenden Objekte.

- (3) Mehrere Grundstücke gelten für diese Festlegung der Bebauungsweise als ein Baugrundstück, wenn diese einem einheitlichen Bauvorhaben zugrunde liegen, bei welchem die Grundstücksgrenzen überbaut werden.
- (4) Bei der Wahl der Bauweise ist besonderes Augenmerk auf die vorherrschenden Verkehrslärmemissionen durch die angrenzenden Bahn- und Straßeninfrastrukturen zu legen. Im Zuge der Baueinreichungen sind von den zukünftigen Bauwerber:innen ein Schallgutachten und der Nachweis für die damit verbundenen bautechnischen Maßnahmen vorzulegen.

§ 9 – Geschoßanzahl, maximale Bauhöhe

- (1) Die Anzahl der minimal und maximal zulässigen Geschoße ist in den zeichnerischen Darstellungen (§ 3) ersichtlich.
- (2) Die maximale Höhe der Gebäude und baulichen Anlagen in den BA1 - Bauabschnitt 1 bis BA3 – Baubschnitt 3 wird mit den maximalen Gebäudehöhen (= Höchsthöhe) festgelegt und ist der zeichnerischen Darstellung (§ 3) zu entnehmen. Die maximalen Gebäudehöhen sind im Rechtsplan (§ 3) bezogen auf dem Höhenbezugspunkt mit $\pm 0,00 = 502,00$ m ü. A. festgelegt.
- (3) Ein Geschoß mit einer durchschnittlichen Höhe über 4,0 m zählt als zwei Geschoße. Ausgenommen davon sind öffentliche oder halböffentliche Funktionsbereiche wie Gastronomie, Dienstleistung, soziale Funktionen etc., die eine größere Geschoßhöhe erfordern. Hier kann die ideelle Geschoßhöhe bis zu max. 6,0 m betragen. Ebenso ausgenommen ist die durchgehende urbane Sockelzone (Erdgeschoßzone) mit maximal 6,0 m Geschoßhöhe.
- (4) Für betriebsspezifisch erforderliche Anlagen (wie z.B. Klimageräte, Belichtungselemente, Geländerkonstruktionen, Liftüberfahrten, Rauchabzugsanlagen, Kollektoren, Dachaufstiege, Lüftungsgeräte, PV-Anlagen u. Ä.) können die Höhen im technisch notwendigen Ausmaß erhöht werden, sofern sie innerhalb einer ideellen umhüllenden 45°-Linie, gemessen von der Attikaoberkante, positioniert werden. Die Erhöhung für Lifttürme und Vertikalerschließungen ist von der Rückversetzung ausgenommen.
- (5) Der Aufbau von Konstruktionselementen zur Befestigung von Werbetafeln der Corporate Identity am oder auf dem Gebäude sowie die Errichtung von untergeordneten, nach den Vorgaben der Kärntner Bauvorschriften (K-BV), LGBl. Nr. 56/1985 i.d.F. LGBl. Nr. 52/2025, nicht abstandsrelevanten Konstruktionen (architektonische Gestaltungselemente, Sonnen- und Wetterschutzkonstruktionen usw.) sind von dieser Bestimmung nicht berührt.

§ 10 – Dachform

- (1) Im Zuge der Einreichplanung ist eine Freiraumplanung in Form einer Dachdraufsicht im Planmaßstab von 1:100 inklusive einer technischen Beschreibung der geplanten baulichen Ausführung vorzulegen.
- (2) Bei untergeordneten Baulichkeiten müssen Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer (bis max. 5 Grad Dachneigung) extensiv begrünt werden.

§ 11 – Grünflächen

- (1) Im Zuge der Einreichplanung ist eine zusammenhängende Freiraumplanung vorzulegen.

- (2) Das Mindestausmaß der im Planungsraum (§ 1) zu schaffenden und dauerhaft zu erhaltenden Grünflächen werden im Planungsraum wie folgt festgelegt:
- BA1 - Bauabschnitt 1 mit 1.900m²
 - BA2 - Bauabschnitt 2 mit 1.100m²
 - BA3 – Bauabschnitt 3 mit 2.200m²
- (3) Begrünte, versickerungsfähige KFZ-Stellplätze und Wege sind nicht auf die Grünflächen anrechenbar.
- (4) Die grundsätzliche Lage der Grünflächen (begrünte Freiflächen, gewachsener Boden, Gebäude) ist in den zeichnerischen Darstellungen (§ 3) ersichtlich, geringfügige Situierungsänderungen sind möglich.
- (5) Grünflächen sollen möglichst zusammenhängend angelegt und gärtnerisch gestaltet werden. Grünstreifen unter 2,0 m Breite und einer Fläche von weniger als 4 m² sind in die Flächenberechnung nicht einzubeziehen. Kinderspielflächen können bei der Berechnung der Grünflächen angerechnet werden.
- (6) In den erforderlichen Grünflächenanteil (Abs. 2) können folgende Arten von Flächen mit folgenden Multiplikationsfaktoren angerechnet werden:

Multiplikationsfaktor	Art der Fläche in m ²
1,0	Begrünte Freifläche – gewachsener Boden
0,7	Begrünte Dächer – intensive Begrünung mit mehr als 30 cm Gesamtdicke des Begrünungsaufbaus (ÖNORM L 1131 Intensivbegrünung)
0,3	Begrünte Dächer – extensive Begrünung mit mehr als 10 cm Gesamtdicke des Begrünungsaufbaus (ÖNORM L 1131 Extensivbegrünung)
1,0	Begrünte Retentionsmaßnahmen
1,0	Naturnahe Teichwasserflächen
0,6	Begrünte Fassadenbereiche – tatsächliche Grünfassade von Baufertigstellung an wirksam
0,3	Trog- oder bodengebundene Fassadenbegrünungen – wachstums- bzw. zeitabhängig, später wirksam

Werden begrünte Dächer zusätzlich mit Photovoltaik-Anlagen oder Solarthermie ausgestattet, kann der Multiplikationsfaktor ohne Abminderung angerechnet werden, wenn die Bepflanzung nachweislich fachgerecht hinsichtlich der besonderen Standortherausforderungen ausgewählt wird.

- (7) Pro neu gepflanzten Baum (Stammumfang/Pflanzumfang von mindestens 18 - 20 cm, gemessen in einem Abstand von 1,0 m über Terrain) können dem Grünflächenanteil zusätzlich 10 m² angerechnet werden.

§ 12 – Verlauf und Ausmaß von Verkehrsflächen

- (1) Der Verlauf der Verkehrsflächen ist in der zeichnerischen Darstellung (§ 3) ersichtlich.
- (2) Der grundsätzliche Verlauf der Fußwege ist in der zeichnerischen Darstellung (§ 3) ersichtlich. Geringfügige Abänderungen der Durchwegungen sind projektbezogen möglich.
- (3) Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze müssen im Planungsraum (§ 1) und auf Eigengrund nachgewiesen werden.
- (4) Die Tiefgaragenein- und -ausfahrt für BA1 – Bauabschnitt 1 (§ 5) kann über die Steinwenderstraße, oder über die westliche Erschließungsstraße erfolgen. In BA2 – Bauabschnitt 2 (§ 5) und BA3 – Bauabschnitt 3 (§ 5) müssen die Tiefgaragenein- und -ausfahrten über die westliche Erschließungsstraße erfolgen.
- (5) Im Zuge der Einreichplanung ist folgender Mobilitätsschlüssel nachzuweisen:

Zielwerte PKW-Abstellplätze		
Nutzung	PKW-Abstellplätze Bewohner:innen, Nutzer:innen	Zusätzliche PKW- Abstellplätze Besucher:innen
Wohnen	1,0 je WE	10% der Stellplätze
Motorräder	0,3 je WE	
E-Scooter	0,1 je WE	
Gewerbe, Dienstleistungsbetrieb	1 Stellplatz je 1,25 Arbeitsplätze	1 Stellplatz pro 2,25 Betriebe
KITA / KIGA	10	
Ordinationsräume	1 PKW-Stellplatz je 35 m² NF	

Zielwerte Fahrradinfrastruktur	
Nutzung	Fahrradabstellplätze
Wohnen	3 Fahrradabstellplätze je WE 0,2 Lastenfahrräder (Fahrrad-Sharing) je WE
Büro, Dienstleistung	1 Fahrrad-Stellplatz je 35 m² NF
Gewerbe, Ladengeschäfte	1 Fahrrad-Stellplatz je 35 m² NF
Ordinationsräume	1 Fahrrad-Stellplatz je 35 m² NF

- (6) Je Bauabschnitt (§ 5) ist ein eigenes Mobilitätskonzept zu erstellen und einzureichen.

- (7) Vom Berechnungsschlüssel (Abs. 5) kann abgewichen werden und die Anzahl der PKW-Stellplätze kann um maximal 25 % reduziert werden, wenn dem entsprechenden Bauprojekt ein Stellplatzkonzept unter Berücksichtigung von Mobilitätsplänen, Car-Sharing, Bike-Sharing usw. zugrunde liegt.

§ 13 – Art der Nutzung

- (1) In der gesamten Sockelzone (Erdgeschoß) ist keine Wohnnutzung zulässig.

§ 14 – Bauabschnitte

- (1) Um eine geordnete schrittweise bauliche Entwicklung des Gebietes sicherzustellen muss mit dem BA1 – Bauabschnitt 1 (§ 5) begonnen werden.
- (2) Eine gleichzeitige Realisierung von zwei oder allen Bauabschnitten (§5) ist möglich.

§ 15 – Anwendung des textlichen Teilbebauungsplanes

Sofern in den §§ 1 bis 14 bzw. in der zeichnerischen Darstellung (§ 3) nichts Anderes vorgesehen ist, gelten für diesen Planungsraum die Festlegungen des Textlichen Bebauungsplanes 2014 der Stadt Villach (Verordnung des Gemeinderates vom 30. April 2014, Zahl 20/90/14) in der Fassung des Beschlusses vom 28. Juni 2023, Zahl 20/90/23 laut Anlage 1.

§ 16 – Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt gemäß § 16 Abs. 1 Villacher Stadtrecht 1998 – K-VStR 1998, LGBl. Nr. 69/1998 i.d.F. LGBl. Nr. 47/2025, nach Genehmigung durch die Kärntner Landesregierung mit Ablauf des Tages der Freigabe zur Abfrage im Internet in Kraft.

ERLÄUTERUNGEN

RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Die rechtliche Grundlage der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung findet sich im § 52 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021 - KROG 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 (2)

Der Gemeinderat hat mit Verordnung für unbebaute Grundflächen mit einer zusammenhängenden Gesamtfläche von mehr als 10.000 m² einen integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplan zu 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 dieses Gesetzes festgelegt werden, die Bebauungsbedingungen nur im Einklang mit den Bestimmungen des 7. Abschnittes des dritten Hauptstückes.

Flächenwidmungsplan

Im 2. bis 5. Abschnitt des Kärntner 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 den Anlagen zu § 2 dieser Verordnung sind die im Zuge dieser Änderung neu festgelegten Flächenwidmungen dargestellt.

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 Geschoßanzahl 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 Bebauungsweise, der Verlauf der Verkehrsflächen, die Begrenzung der Baugrundstücke, die Baulinien, der Verlauf der Anlagen der Energieversorgung und der Fernmeldeeinrichtungen, die Flächen für den ruhenden Verkehr, die Erhaltung und Schaffung von Grünanlagen und Vorgaben für die Geländegestaltung, die Lage von Jugend- und Kinderspielplätzen und anderen 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 der 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).

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 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021 entgegenstehen.

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 Kundmachung über die Auflage hat auch im elektronischen Amtsblatt der Gemeinde zu erfolgen. Die während der Auflagefrist beim Gemeindeamt gegen den Entwurf schriftlich eingebrachten Einwendungen sind vom Gemeinderat bei der Beratung in Erwägung zu ziehen.

ZIELSETZUNGEN

Mit der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung wird eine Rechtsnorm geschaffen, mit der einerseits die administrative und juristische Umsetzung der wesentlichen Projektideen und städtebaulichen Qualitäten gewährleistet wird und andererseits genügend planerischer Spielraum für die weitere Planung gewährt wird, damit Projektfeinabstimmungen noch möglich sind.

Auf Basis des Ergebnisses des europäischen Architekturwettbewerbes EUROPAN E15 erfolgte die Ausarbeitung des vorliegenden *Teilbebauungsplanes*. Aufgrund der innerstädtischen Lage ist der Planungsraum eines der wichtigsten Entwicklungsgebiete in Villach und weist ein hohes Potenzial zur Entwicklung eines gemischt genutzten zukunftsweisenden Stadtquartieres auf. Im zukünftigen Stadtquartier sollen leistbarer sozialer Wohnbau, frei finanzierter Wohnbau, soziale Infrastrukturen wie Kindertagesstätte und Kindergarten (KITA, KIGA), Infrastrukturen für den täglichen Bedarf und innovative Arbeitsstätten angesiedelt werden. Der gegenständliche *integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplan* liefert die raumplanerischen Rahmenbedingungen für die folgenden städtebaulichen Zielsetzungen:

- Möglichst schonende Eingliederung der zukünftigen Quartiersbebauung in das umgebende Stadtbild.
- Um das Ziel einer kompakten und ressourcensparenden Bebauung zu verwirklichen, sind laut Bebauungsplan im Quartier 3-, bis 5-geschoßige Hofbebauungen mit punktuell 7-geschoßigen Gebäudeecken zulässig.
- Um eine geordnete bauliche Entwicklung vorzugeben, wurden im *Teilbebauungsplan* drei Bauabschnittsbereiche festgelegt.
- Im Hinblick auf die angestrebte klimaaktive Quartiersentwicklung erfolgte die Erarbeitung eines freiraumplanerischen Konzeptes, daraus abgeleitet werden mit der Verordnung des *integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes* ein einzuhaltender Grünflächenanteil und damit verbundene Bepflanzungsqualitäten für den Planungsraum vorgeschrieben.
- Mit dem Beschluss des *integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes* erfolgt die Festlegung eines zukunftsweisenden Mobilitätsschlüssels für die zukünftigen Bauvorhaben im Planungsraum.

Um die angestrebten städtebaulichen Zielqualitäten langfristig absichern zu können, wurde ein städtebaulicher Vertrag zwischen der ÖBB und der Stadt Villach ausgearbeitet und unterfertigt. Dieser Vertrag und die damit verbundenen Zielqualitäten werden auf zukünftige Bauträger rechtlich verbindlich übertragen.

ERLÄUTERUNGEN ZU EINZELNEN FESTLEGUNGEN IN DER VERORDNUNG

Zu § 7 – Bauliche Ausnutzung

Im Textlichen Bebauungsplan 2014 der Stadt Villach (Verordnung des Gemeinderates vom 30.04.2014, Zahl: 20/90/14 i.d.F. des Gemeinderatsbeschlusses vom 28.06.2023, Zahl: 20/90/23) sind im Geschäftsgebiet folgende Geschoßflächenzahlen (GFZ) vorgesehen:

- Offene Bebauungsweise max. 0,80
- Halboffene Bebauungsweise max. 0,90
- Geschlossene Bebauungsweise max. 1,00

Entgegen dieser Regelung werden in der vorliegenden integrierten Flächenwidmungs- und Teilbebauungsplanung die Geschoßflächenzahlen (GFZ) für die drei Bauabschnitte (§ 5) im Planungsraum (§ 1) wie folgt festgelegt:

- BA1 - Bauabschnitt 1 max. 1,7
- BA2 – Bauabschnitt 2 max. 2,1
- BA3 – Bauabschnitt 3 max. 1,6

Diese Geschoßflächenzahlen sind aufgrund der optimalen innerstädtischen Lage des Planungsgebietes und der bereits genannten hochwertigen städtebaulichen Zielsetzungen festgelegt worden.

Zu § 9 – Maximale Bauhöhe

Im *Rechtsplan* (§ 3) sind die maximalen Gebäudehöhen bezogen auf den mittleren Höhenfixpunkt festgelegt. Der Höhenbezugspunkt (+/- 0,00 = +502,0 Höhe über dem Meeresspiegel) ist so gewählt, dass die neu zu errichtenden Straßen- und Außenanlagen an den umgebenden Stadtraum ohne große Geländeänderungen angeschlossen werden können.

Diese Vorgabe ermöglicht eine weitgehend barrierefreie Anbindung und Vernetzung der Außenräume und Gebäude im Quartier mit dem bestehenden umgebenden Stadtgebiet.

Die Festlegung der Gebäudehöhen erfolgte unter Berücksichtigung der Empfehlungen der „Studie zur Entwicklung der Bebauungshöhen in Villach“ und unter Bedachtnahme auf eine optimierte Einbindung in die stadträumliche Umgebung.

Zu § 11 – Grünflächen

Um die angestrebten stadträumlichen Qualitäten der Außenräume in Hinblick auf die klimaaktive Quartiersentwicklung abzusichern, wurde als Grundlage und Zielvorgabe für den *Teilbebauungsplan* ein über alle drei Bauabschnitte wirksames Freiraumkonzept erarbeitet.

Basierend auf dem im EUROPAN-Siegerprojekt konzipierten städtebaulichen Leitmotiv der „offenen Schwellen“ sind die entstehenden Innenhöfe und Grünräume öffentlich zugänglich für alle Menschen herzustellen.

Zu § 12 Verlauf und Ausmaß von Verkehrsflächen – Abs. 2

Eine engmaschige, fußläufige Durchwegung ist ein wesentlicher Bestandteil der Quartiersentwicklung.

Im vorliegenden Rechtsplan (§ 3) ist ein feinmaschiges und mit dem umgebenden Stadtgebiet vernetztes Fußwegenetz planlich verankert. Diese gekennzeichneten Fußwegeverbindungen sind ganzjährig öffentlich nutzbar zu halten.

Laut dem städtebaulichen Konzept können diese Fußwege zwischen den Gebäuden auch als Passagen bzw. mit Laubengängen oder Verbindungsstegen überbaut ausgeführt werden. Die Lage der Wege kann projektbezogen geringfügig angepasst werden.

Die Festlegung eines zukunftsweisenden Mobilitätsschlüssels ermöglicht eine ressourcenschonende und zukunftsweisende Ausrichtung der erforderlichen Verkehrsinfrastruktur im Fokus einer klimaaktiven Quartiersentwicklung.

Die Festlegung des zukunftsweisenden Mobilitätsschlüssels erfolgte vom Büro PLANUM Fallast & Partner auf Basis des im Zuge des Bebauungsplanes erstellten Verkehrsgutachtens.

Zu § 13 – Art der Nutzung – Abs. 2

Das städtebauliche Grundprinzip zur Entwicklung eines „nachhaltigen Stadtteils“ liegt in der Realisierung eines gemischt genutzten Stadtquartieres bzw. eines „Stadtteils der kurzen Wege“.

Laut *integriertem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan* wird die angestrebte Mischnutzung in den Bauabschnitten (BA1 - BA3) folgendermaßen geregelt:

- Wohnen: mindestens 80 % der Bruttogeschoßfläche
- Arbeiten, Dienstleistungen, Nutzungen des täglichen Bedarfes: mindestens 20 % der Bruttogeschoßfläche

Im städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Villach und der ÖBB wurde dieser Nutzungsmix verbindlich verankert.

Als „sozialräumliches Herz“ der Mischnutzung sollen im BA2 - Bauabschnitt 2 (§ 5) eine städtische soziale Infrastruktur in Form einer 4-gruppigen Kindertagesstätte (KITA)/Kindergarten (KIGA) integriert werden.

Im Bereich des Nutzungsschwerpunktes Arbeiten können innovative Büro-Infrastrukturen für Kleinunternehmer:innen oder Jungunternehmer:innen mit Fokus auf New Economy und deren Bedarf auf eine Kombination von Wohnen und Arbeiten, sowie gemeinschaftlich genutzte Infrastrukturen wie FAB-Labs, CO-Working-Büros angesiedelt werden.

Zu § 15 – Anwendung des Textlichen Teilbebauungsplanes

Hier soll klargestellt werden, dass hinsichtlich einzelner Regelungen die Definitionen und Inhalte der Bestimmungen des als Anlage 1 einen Teil der Verordnung bildenden Textlichen Bebauungsplanes 2014 der Stadt Villach (Verordnung des Gemeinderates vom 30. April 2014, Zahl: 20/90/14 i. d. F. des Beschlusses vom 28. Juni 2023, Zahl: 20/90/23) heranzuziehen sind. Damit ist der Intention der Zusammenfassung aller relevanten Vorgaben in einer Rechtsgrundlage Rechnung getragen.

A. BESTANDSAUFNAHME

Planungsraum

Der Planungsraum grenzt in nördlicher Richtung direkt an die Innenstadt von Villach an. Das Gebiet wird nördlich von der Steinwenderstraße, östlich von der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Italiener Straße und westlich vom Westbahnhof-Areal abgegrenzt.

Der Planausschnitt illustriert die Lage des Planungsraumes (gelbe Polylinie) direkt angrenzend an die Nord-Süd-Achsen Italiener Straße und Südbahn Richtung Italien.

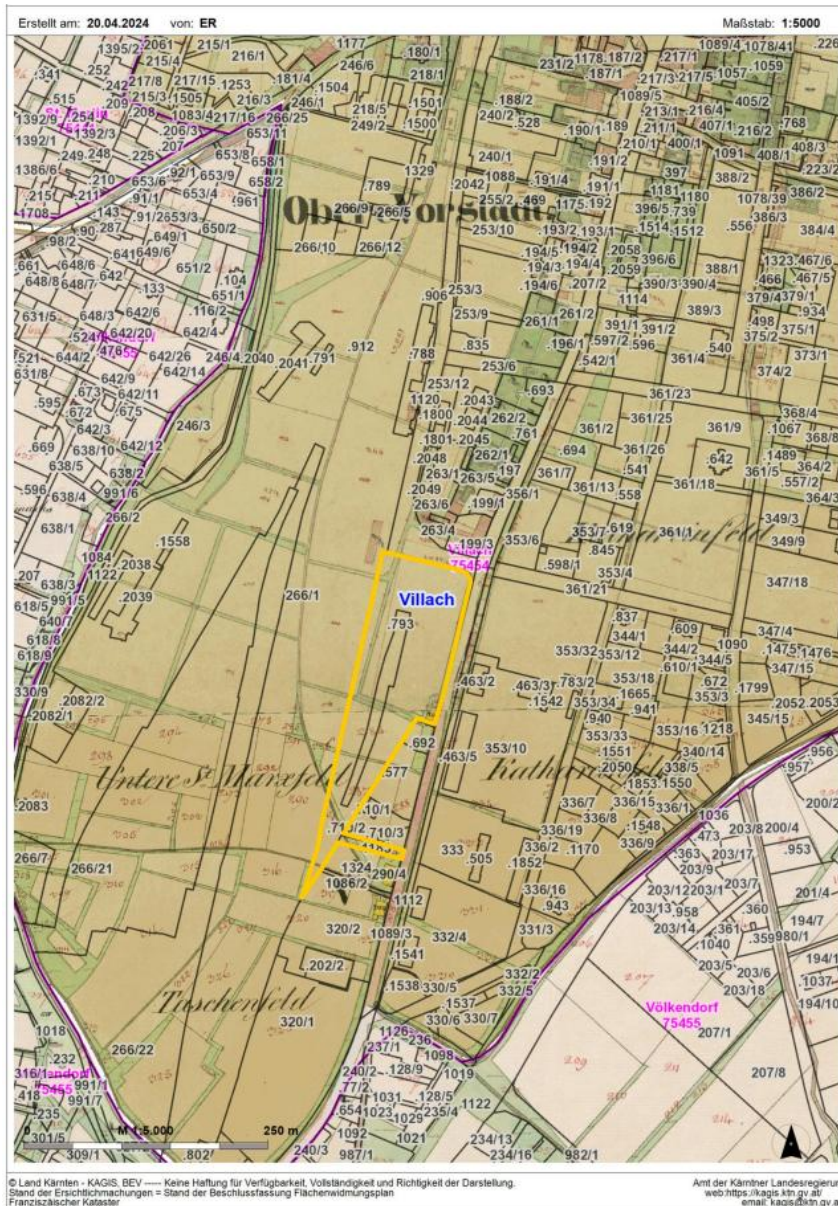


Abbildung 1: Lage des Planungsraumes (gelbe Polylinie) im Stadtgebiet von Villach, Quelle: KAGIS, Franziszeischer Kataster und aktueller Kataster, abgerufen am 20.04.2024.

Historische und aktuelle Nutzung

Bis in die 1980er-Jahre war die Grundstücksfläche von Seiten der Österreichischen Bundesbahn als regionales und innerstädtisches Güterumschlags-Areal in Verwendung. Am Areal befanden sich unter anderem ein regional bedeutendes Kohleverteilerzentrum und direkt angrenzend das KONSUM-Zentralverteilerlager für Südösterreich.

Mit der Errichtung des Großverschiebebahnhofs Villach-Süd in Fürnitz in den 1990er-Jahren verlor der Westbahnhof die Funktion als Güterumschlagszentrum und seit dieser Zeit sind die Grundstücksflächen des Planungsraumes eine weitgehend ungenutzte innerstädtische Brache.

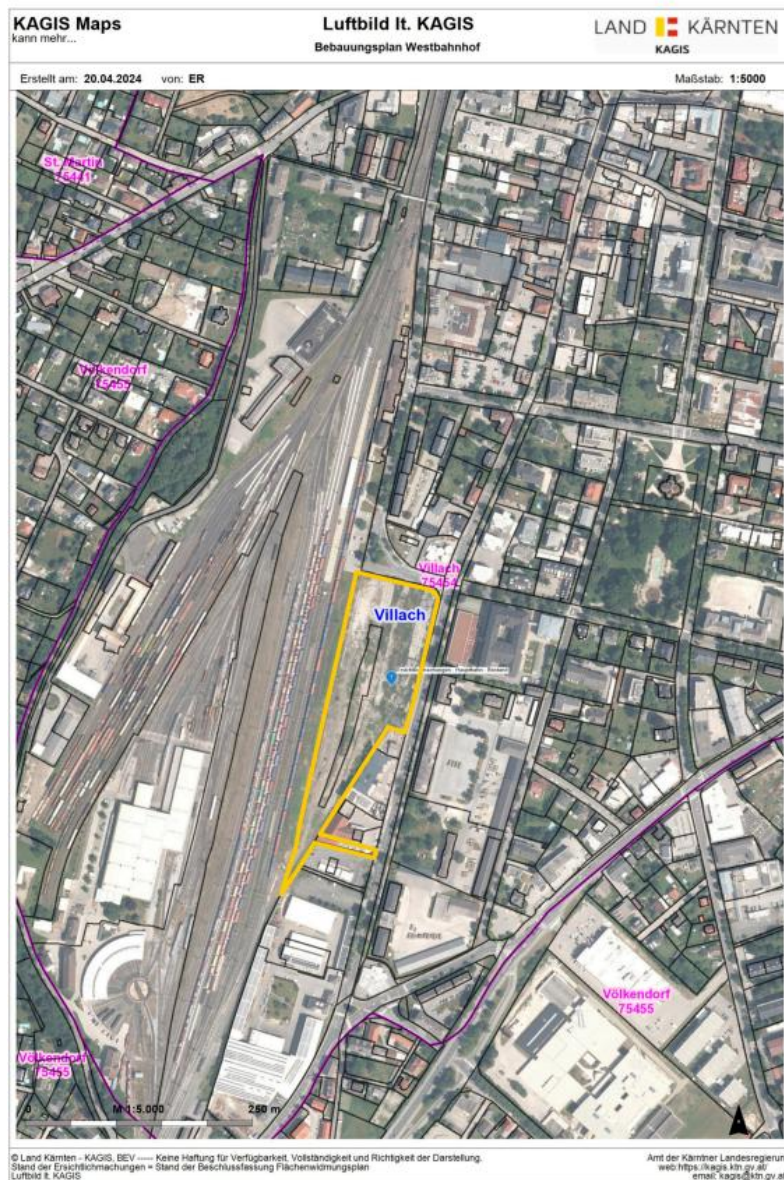


Abbildung: Innerstädtische Lage der zurzeit nicht genutzten Grundstücksflächen, Bildgrundlage: Luftbild KAGIS, abgerufen am 20.04.2024.

Städtebauliches Entwicklungspotenzial

Im Stadtentwicklungskonzept „stevi :konzept²⁰²⁵“ wurden das Gebiet des Westbahnhofs und im Besonderen die ungenutzten Grundstücksflächen des Planungsraumes als Zielgebiet 2, „Stadttraum mit besonderem Entwicklungspotenzial“ kategorisiert. Aufgrund der optimalen innerstädtischen Lage und der bereits in unmittelbarer Nachbarschaft existierenden sozialen Infrastrukturen wie Kindergarten, Grund- und Mittelschulen wurde das Zielgebiet II Westbahnhof als „Stadtgebiet für die Schwerpunkte Dienstleistung und Wohnen“ festgelegt und zur Entwicklung empfohlen. Die Abbildungen aus dem „stevi :konzept²⁰²⁵“ zeigen die innerstädtische Lage und die Verankerung des Westbahnhof-Areals als Zielgebiet.

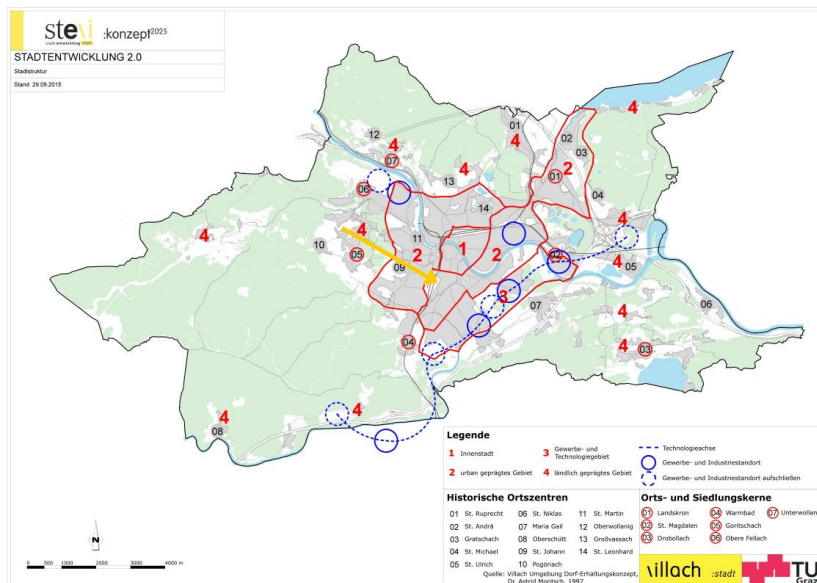


Abbildung: Innerstädtische Lage des Planungsraumes (gelber Pfeil), Quelle: Stadt Villach, stevi :konzept²⁰²⁵.

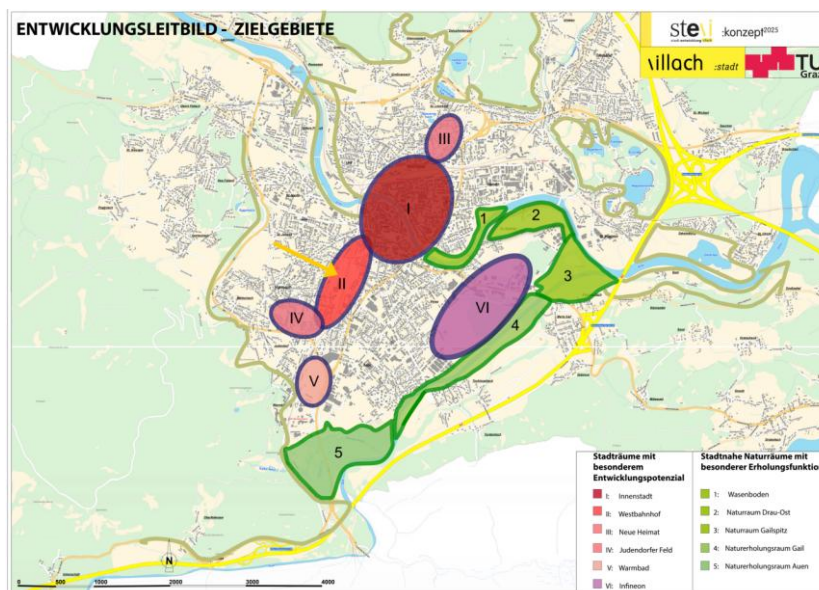


Abbildung: Zielgebiet II Westbahnhof (gelber Pfeil), Quelle: Stadt Villach, stevi :konzept²⁰²⁵.

Planerische, gesetzliche Rahmenbedingungen

Örtliches Entwicklungskonzept

Im Örtlichen Entwicklungskonzept der Stadt Villach (Beschluss des Gemeinderates vom 27. Februar 2002 i. d. F. des Beschlusses vom 8. April 2023) ist der Bereich der zur Umwidmung angeregten Grundfläche dem bestehenden Siedlungsgebiet mit der festgelegten Funktion -Planungsziel – gewerbliche bzw. dem Gewerbe zugeordnete Nutzung- mit Erstellung eines Bebauungs-/Verkehrskonzeptes zuzuordnen.

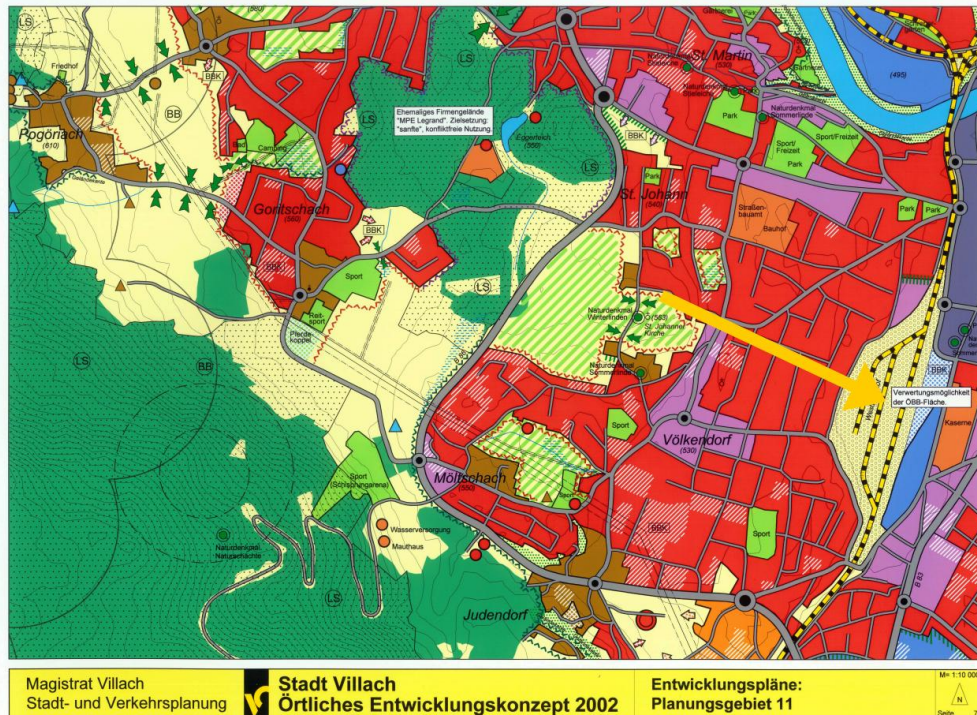


Abbildung: Örtlichen Entwicklungskonzept der Stadt Villach, Quelle: Stadt Villach, Örtliches Entwicklungskonzept 2002.

Um mögliche städtebauliche Entwicklungspotenziale strategisch ausloten zu können, hat die ÖBB im Schulterschluss mit der Stadt Villach den Planungsraum im Rahmen des europäischen Architekturwettbewerbes EUROPAN E15 als Projektgebiet eingebracht.

Das Resultat des Siegerprojektes bestätigte die angepeilte Entwicklung des Planungsraumes zu einem gemischt genutzten Stadtquartier im Fokus von zukunftsweisendem Arbeiten und Wohnen.

E15 ARCHIVE

Timeline

Topic

Sites

Jury

Results

Graz

Innsbruck

Villach

Weiz

Wien

RUNNER UP THRESHOLDS (MYTH)



Authors:

Leonard Ma (CA), architect

Carmen Lee (CA), architect

Based in: Helsinki, FINLAND

www.publicoffice.co

[Download presentation](#) ↓

[Jury statement](#) ↓

[Recommendation](#) ↓

Team Description: This project considers the thematic concept of 'third space' as a threshold between the urban and suburban, celebrating the qualities of both. While the narrow floor plates and urban block structures of the old town have promoted a vibrant streetscape, the use of this typology is limited to small scale retail, cafes and restaurants. Larger enterprises, and productive activities that require large cohesive spaces, and logistical circulation are thus pushed into the suburban areas. This project brings together the typology of the urban block, with the anonymous 'big box' that characterizes the suburban periphery. The project aims to collide the two typologies, introducing new programmatic possibilities.

Jury Statement: "The project employs the role of productivity in the typology of the town and suburbs as its main theme. The typology of the historic town centre (limited to small businesses) and the peripheral productive activities, which require far more space and interconnection in those spaces, should be brought together. The concept should redefine programmatic possibilities by merging the two typologies using compact urban blocks, thresholds instead of edges and

Abbildung: Publikation des Wettbewerbsergebnisses, Quelle EUROPAN E15.

Basierend auf den Empfehlungen der internationalen und nationalen Jury von EUROPAN erfolgte eine umfassende Überarbeitung des Siegerprojektes. Durch Beiziehung von österreichischen Expert:innen konnten für den nun vorliegenden Bebauungsplan die städtebaulichen Grundlagen interdisziplinär überarbeitet werden. Im Rahmen der Überarbeitung wurde besonderes Augenmerk auf eine stadtbildverträgliche und zukunftsweisende bauliche Entwicklung des Stadtquartieres wert gelegt.

Flächenwidmungsplan

Im rechtswirksamen Flächenwidmungsplan der Stadt Villach (Beschluss des Gemeinderates vom 2. Juni 2010 und 10. Juni 2010) sind die zur Umwidmung angeregten Grundflächen als „ERSICHTLICHMACHUNG – HAUPTBAHN BESTAND“ und als „BAULAND – GESCHÄFTSGEBIET“ festgelegt. Folgende Nutzungseinschränkungen sind im Flächenwidmungsplan in diesem Bereich ersichtlich gemacht: „Altablagerung – Altlast“, „wichtige Verkabelung“, „Erdgasleitung“.

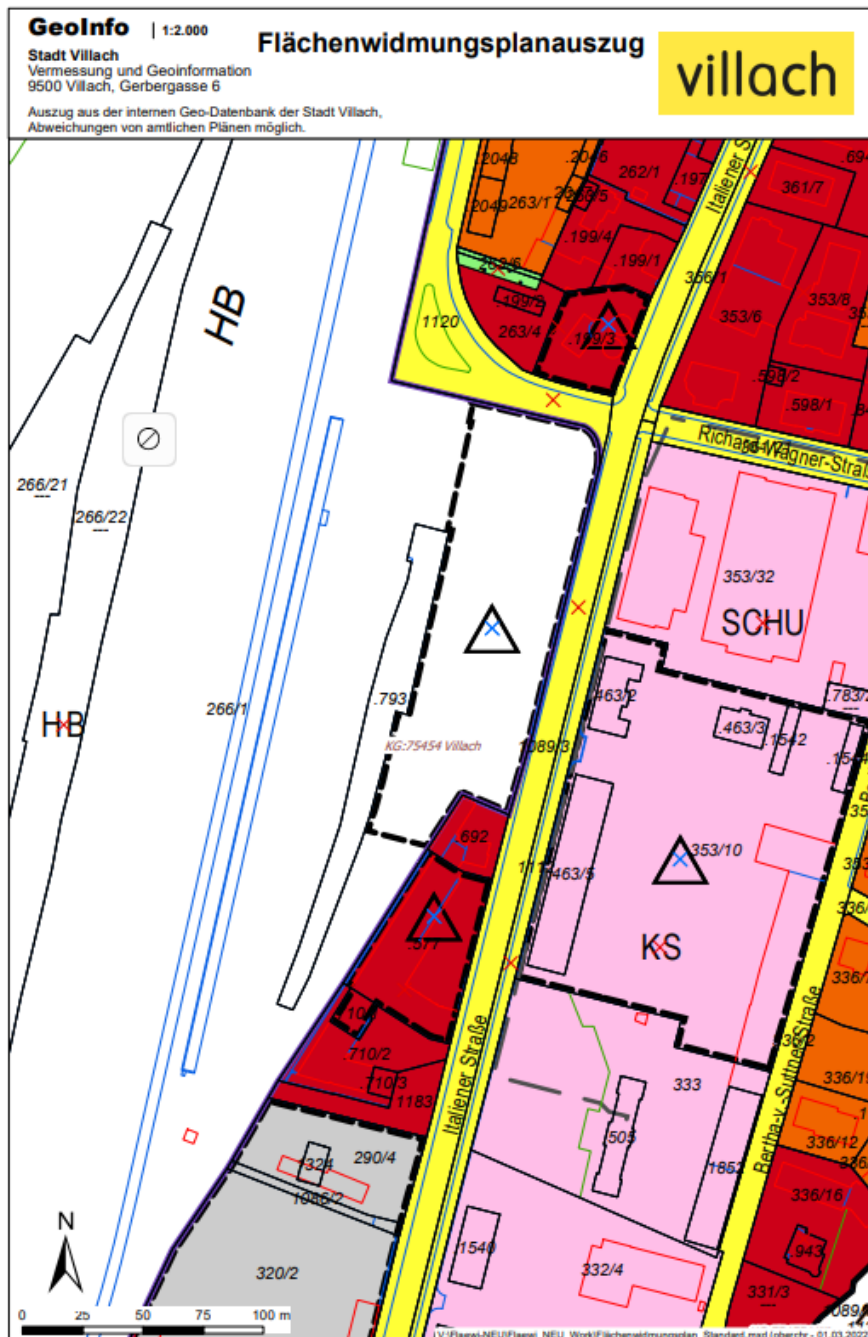


Abbildung 7: Auszug Flächenwidmungsplan der Stadt Villach, abgerufen am 20.04.2024.

Das vorliegende Integrierte Verfahren zur Flächenwidmungs- und Bebauungsplanänderung ermöglicht den „Lückenschluss“ im Widmungsbereich westlich der der Italiener Straße.

Verkehrerschließung

Die bestehenden Verkehrsinfrastrukturen sind auch mit Bedacht auf den zu erwartenden Bedarfszuwachs ausreichend vorhanden.

Ein zukunftsweisender Pluspunkt ist der in direkter Nachbarschaft gelegene und überregional erreichbare Westbahnhof.

Der Katasterplan zeigt die innerstädtischen Straßenräume (rot markiert) und die gute Anbindung des Planungsraumes an das existierende städtische Straßennetz und den Westbahnhof und den P&R Parkplatz.

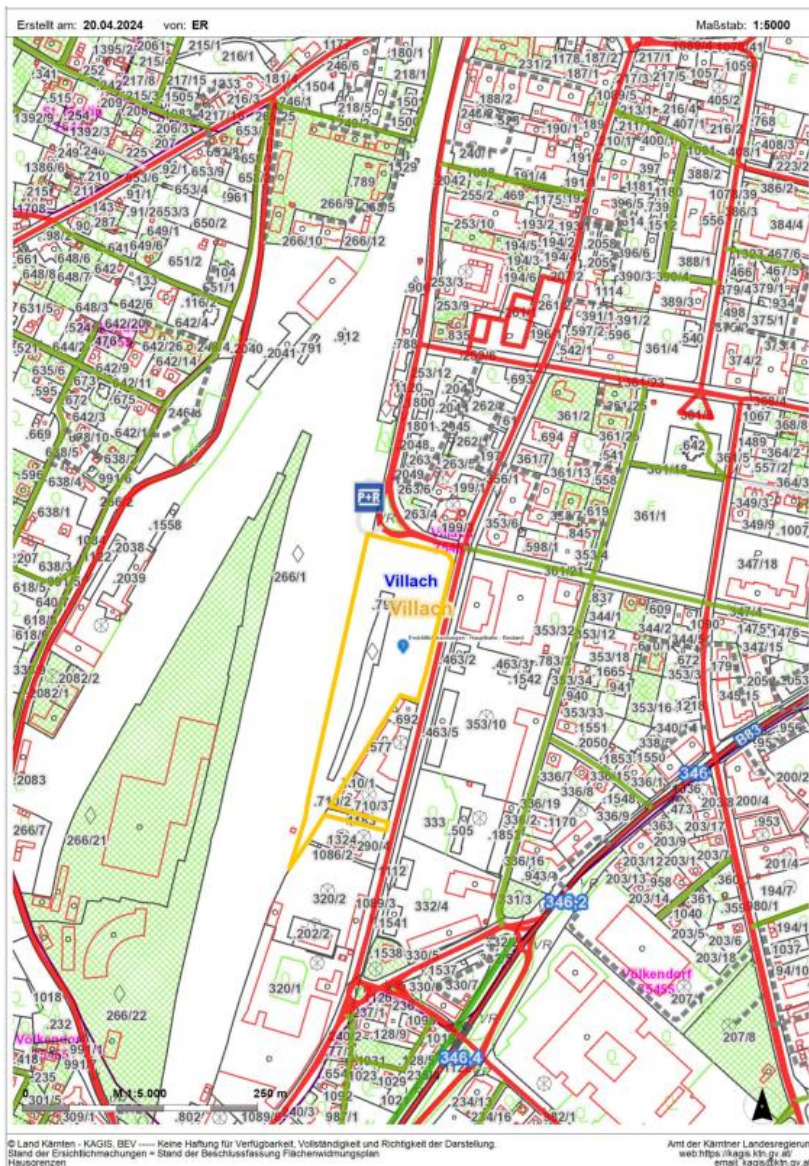


Abbildung : Katasterplan mit den wichtigen innerstädtischen Straßenräumen (rot markiert),
Quelle: KAGIS, abgerufen am 20.04.2024.

Verkehrstechnische Untersuchung

Im Zuge der Erarbeitung des Bebauungsplanes wurde zunächst vom Verkehrsplanungsbüro PLANUM eine Überprüfung der technischen Leistbarkeit der bestehenden Verkehrsinfrastruktur durchgeführt.

Darauf aufbauend wurden im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes, die für das Stadtquartier und seine Bewohner:innen benötigten Verkehrsinfrastrukturen konzipiert.

Die Festlegung eines zukunftsweisenden Mobilitätsschlüssels, ermöglicht eine ressourcenschonende und zukunftsweisende Ausrichtung der erforderlichen Verkehrsinfrastruktur im Fokus einer klimaaktiven Quartiersentwicklung.

Nutzungseinschränkungen

Wasser

Für den gegenständlichen Planungsraum sind keinerlei Gefahrenzonen sowohl für Wassertiefen BWV (HQ30, HQ100, HQ300) als auch Gefahrenzonen WLV (Lawinen) ausgewiesen. Die KAGIS Abfrage (Abbildung 9) zum Oberflächenwasserabfluss bei Starkregen zeigt aktuell keine Gefahr an Stauwirkungen für den Planungsraum.

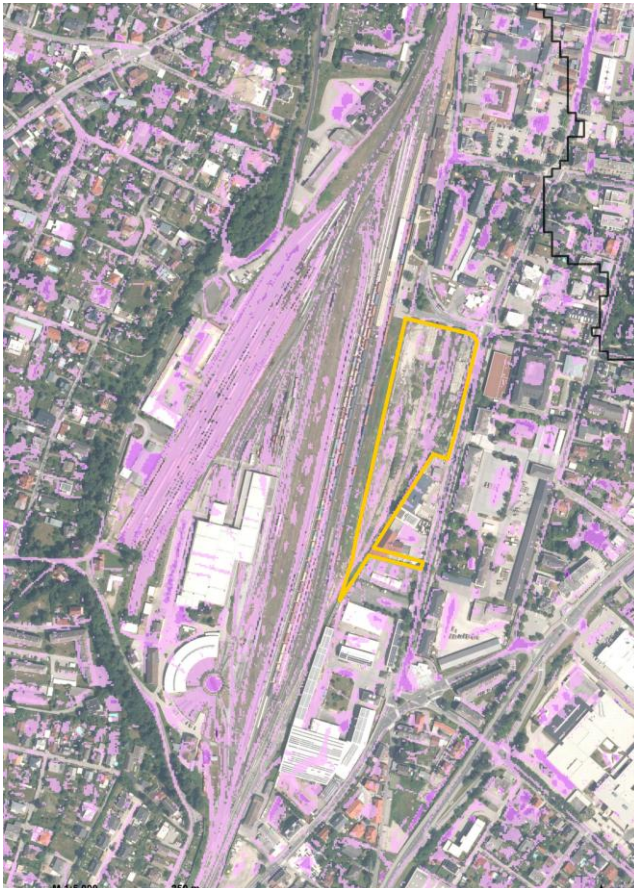


Abbildung : Abfrage zum Oberflächenwasserabfluss und den Stauwirkungen bei Starkregen, Quelle: KAGIS, abgerufen am 13.07.2024.

Lärm

Die Lage des Planungsraumes, direkt angrenzend und entlang der ÖBB-Bahnlinie, und die damit verbundenen Lärmemissionen erfordern einen sensiblen Umgang.

Lärmgutachten

Im Zuge der Erarbeitung des vorliegenden Bebauungsplanes wurde auf Empfehlung der „Abteilung 8 – Umwelt, Naturschutz und Klimaschutzkoordination – Fachbereich SUP – Strategische Umweltprüfung“ ein Lärmgutachten für den Planungsraum, die Bebauungsstruktur des zukünftigen Stadtquartieres und die Auswirkungen auf den umgebenden Stadtraum von der ÖBB-Immobilienmanagement GmbH an das Büro PLANUM in Auftrag gegeben. Die Empfehlungen des Lärmgutachtens sollen einerseits zur lärmtechnischen Optimierung der Bebauung des zukünftigen Stadtquartieres und andererseits zur Lärmentlastung des umgebenden Stadtteils führen.

Bestehende umgebende Stadtstruktur

Die stadtraumprägende Italiener Straße als urbanes Rückgrat definiert das den Planungsraum umgebende Stadtgebiet. Beginnend vom Hans-Gasser-Platz ist die Italiener Straße bis zur Pestalozzistraße gekennzeichnet durch vorwiegend straßenbegleitende und stadtraumwirksame urbane Bebauung. Die Geschoßanzahl der bestehenden Bebauung variiert von 3- bis 5-geschoßiger und punktuell 7-geschoßiger Bebauung.

Seit der Gestaltung und Wiederbelebung des Hans-Gasser-Platzes hat sich die Italiener Straße im genannten Straßenabschnitt zu einem urbanen Treffpunkt für die Bevölkerung von Villach entwickelt. Eine durchgehend vorhandene urbane Sockelzone, welche kleine, feine und regionale Geschäfte beherbergt, prägt die Bebauung in diesem Bereich. Diese urbane Sockelzone trägt zu einem im Fokus der „Stadt der kurzen Wege“ ausgewogenen fußläufig erreichbaren Nutzungsmix bei. In der Sockelzone der Gebäude befinden sich Geschäfte, Cafés, Dienstleister, Nahversorger und in den darüberliegenden Geschoßen befinden sich Wohnungen oder Büros.

Der zentral im Stadtgebiet liegende Westbahnhof fungiert als regionales verkehrsinfrastrukturelles Tor in die Region. Im Bereich der Richard-Wagner-Straße befinden sich fußläufig erreichbare soziale Infrastrukturen wie Kindergarten, Volksschule und Mittelschulen.

Südlich des Planungsraumes und westlich der Italiener Straße befinden sich regional tätige Gewerbebetriebe und direkt angrenzend eine Indoor-Kletter-Halle mit dazugehöriger Infrastruktur. Aufgrund der erwähnten Nutzungen ist dieser Bereich geprägt von eher großvolumigen Gebäudestrukturen.

Aufgrund der mit der ÖBB vereinbarten Entwicklungsqualitäten und des darauf aufbauenden Bebauungsplanes ergibt sich nun für die Stadt Villach die große

Chance, mit der Entwicklung des zukünftigen neuen Stadtquartieres einerseits das urbane Rückgrat der historisch wichtigen Italiener Straße und seiner umgebenden Nachbarschaft aufzuwerten und andererseits ein zukunftsweisendes klimaaktives Stadtquartier für „Wohnen und Arbeiten im 21. Jahrhundert“ schrittweise zu entwickeln.

Die Abbildung verdeutlicht in Form eines Schwarzplans die wichtige Lage des Planungsraumes als „Missing Link“ in der Stadtstruktur von Villach.



Abbildung: Schwarzplan Planungsraum und städtische Umgebung, Quelle: Eigene Darstellung.

Studie zur Entwicklung der Bebauungshöhen in Villach

Das Büro Snøhetta Studio Innsbruck ZT GmbH hat im Auftrag der Stadt Villach eine Studie zur Entwicklung der Bebauungshöhen erarbeitet. In der Studie wurde für das gesamte Stadtgebiet eine Höherentwicklung der Gebäudestrukturen empfohlen, und diese Empfehlungen gelten auch für das Zielgebiet Westbahnhof.

Aufgrund der Nähe zum Westbahnhof wären laut Studie Gebäudestrukturen von bis zu maximal 9 Stockwerken möglich. Die Abbildung 17 zeigt einen Auszug aus der Studie mit den Gebäudehöhenempfehlungen für das Zielgebiet Westbahnhof. Der gelbe Pfeil markiert die ungefähre Lage des Planungsraumes.

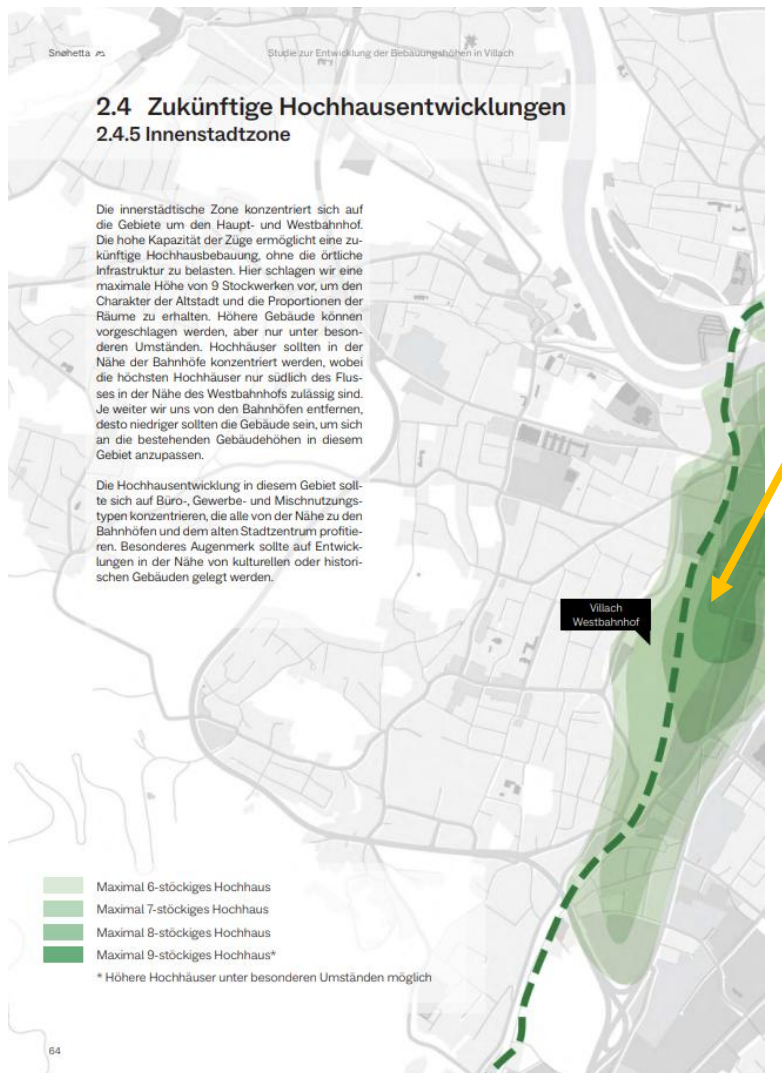


Abbildung : Quelle: Studie zur Entwicklung der Bebauungshöhen, mit Empfehlungen zum Zielgebiet Westbahnhof, Quelle: Snøhetta Studio Innsbruck ZT GmbH, 19.04.2024.

B. STÄDTEBAULICHE GRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Der vorliegende Bebauungsplan und die damit verbundene Verankerung von städtebaulichen Entwicklungsqualitäten bilden die raumplanerischen Rahmenbedingungen für die angestrebte zukunftsweisende klimaaktive Quartiersentwicklung.

Auf Basis der Ergebnisse des EUROPAN Wettbewerbes und der Empfehlungen der nationalen und internationalen Wettbewerbsjury erfolgte eine Weiterentwicklung im Fokus der im Folgenden erläuterten Themenbereiche.

Bebauungsstruktur

Die Bebauung des zukünftigen Quartiers soll sich an folgenden städtebaulichen Zielvorgaben orientieren:

- Klare stadträumliche Ausbildung der Italiener Straße – Ecke Steinwender Straße.
- Ausbildung eines geschlossenen baulichen Rückgrates entlang der Bahnstrecke.
- Integration von multifunktional nutzbaren „Gebäudeboxen“ im Erdgeschoßbereich.
- Integration einer grünen Mitte – einer blau-grünen Infrastruktur.

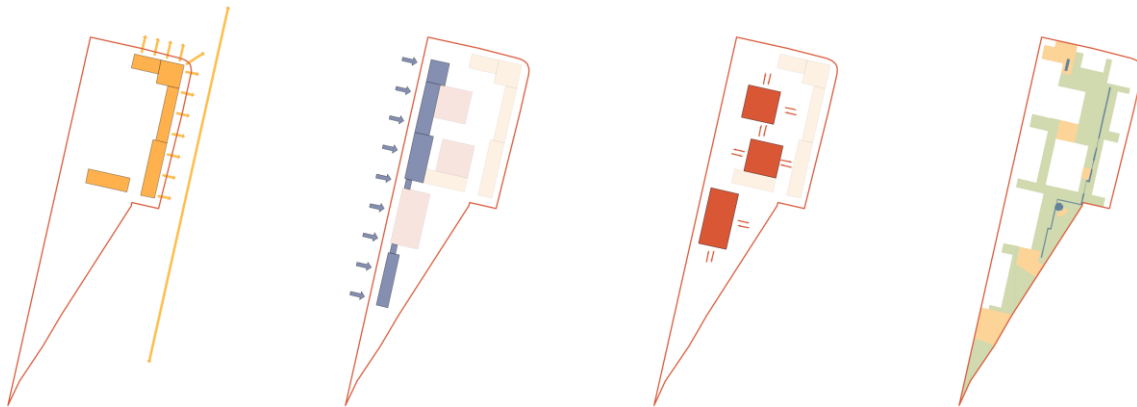


Abbildung : Städtebauliche Zielvorgaben für die zukünftige Gebäudestruktur,
Quelle: Public Office.

Im vorliegenden Rechtsplan sind zwei klar definierte Baufenster (bebaubare Bereiche) vorgegeben, ein Baufenster entlang der Italiener Straße – Ecke Steinwender Straße und ein Baufenster parallel zu den bestehenden Gleisanlagen des Westbahnhofes. Im *Rechtsplan* ist im Erdgeschoßbereich der zukünftigen Bebauung ein engmaschiges Fußwegenetz planlich verankert. Die Baufelder sind in drei Bauabschnitte (BA1 bis BA3) zum Zwecke einer stufenweisen Realisierung klar festgelegt.

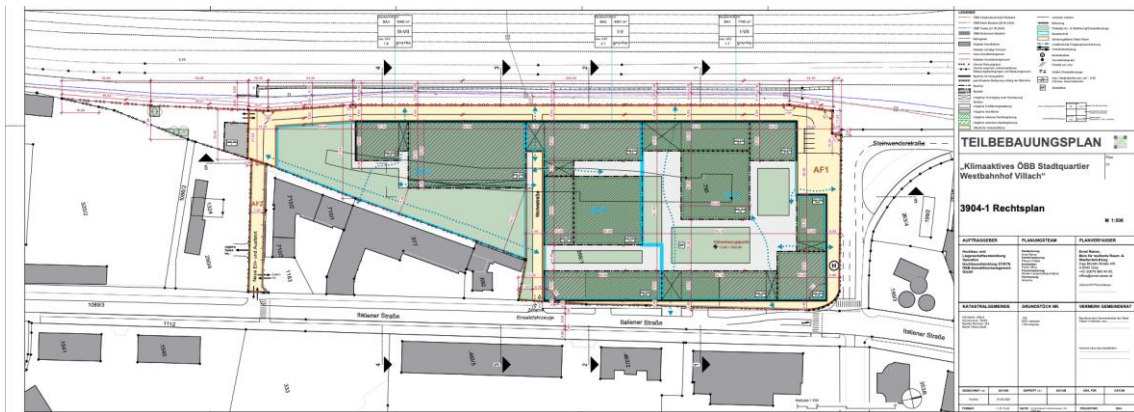


Abbildung: *Rechtsplan*, Quelle: Planungsteam.

Im *Rechtsplan* sind die städtebaulichen Richtwerte wie maximal mögliche Geschoßflächenzahl (GFZ) und maximale Geschoßanzahl und die damit verbundenen maximalen Gebäudehöhen festgelegt.

Die Ermittlung der stadtbildverträglichen Bebauungsstruktur und der damit verbundenen städtebaulichen Richtwerte erfolgte mittels Szenarien-Methode und des Einsatzes eines digitalen UIMs (Urban Information Modell).

Bebauungsszenarien:

40% Wohnen sozial - 40% Wohnen freifinanziert - 20% Gewerbe

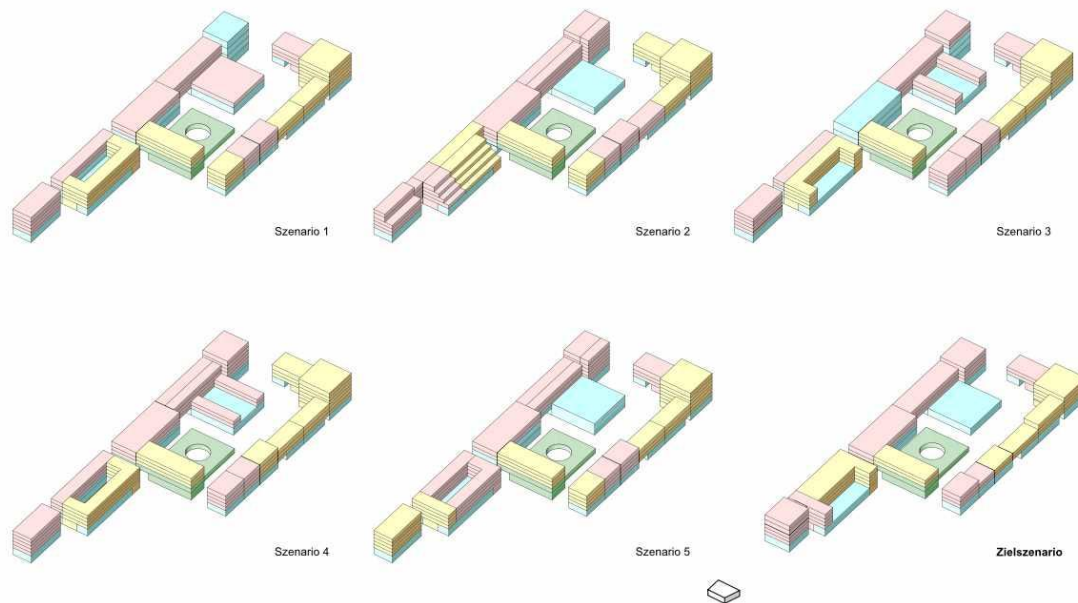


Abbildung: Szenarien-Methode mittels Einsatzes digitaler 3D-Modelle, Quelle: Planungsteam.



Abbildung: Beispielhafte Darstellung einer möglichen Bebauung im Planungsraum, Quelle: Planungsteam.

Der Einsatz der Szenarien-Methode und der digitalen 3D-Modelle erleichterte die Festlegung der stadtbildverträglichen Geschoßanzahl und der damit verbundenen Gebäudehöhen. Dies führte auch zur Entscheidung der beteiligten Expert:innen, die in der Studie zur Entwicklung der Bebauungshöhen empfohlenen 9 Stockwerke nicht anzupeilen. Anzumerken ist, dass im *Rechtsplan* und in den dazugehörigen Systemschnitten für die zwei Baufenster hauptsächlich eine Geschoßanzahl von 3 bis 5 Geschoßen und bei den „stadtbildwirksamen Ecken“ punktuell eine maximale Geschoßanzahl von 7 Geschoßen verankert sind.

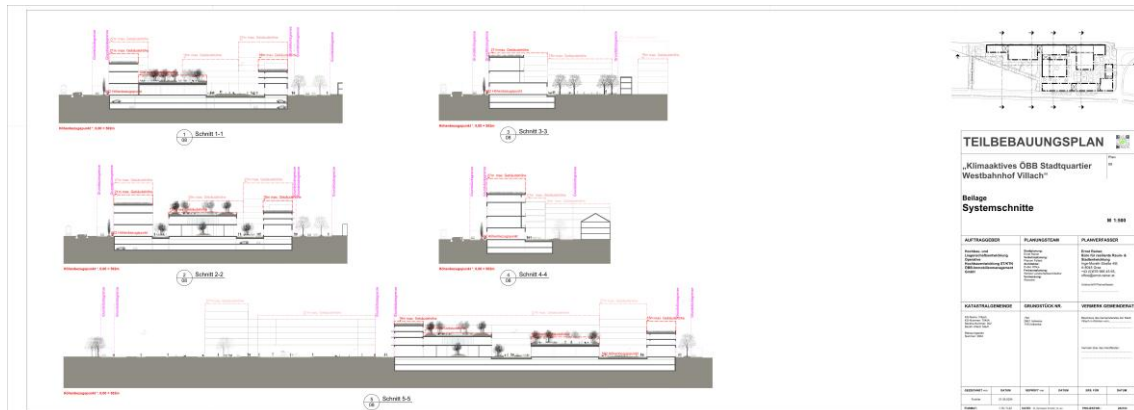


Abbildung: Systemschnitte, Quelle: Planungsteam.

Flexible Gebäudetypologien

Im Zuge der Ermittlung möglicher Bebauungsszenarien wurde auch der Einsatz von flexibel nutzbaren Gebäudetypologien überprüft.

Hier das Ergebnis der Überprüfung von flexibel einsetzbaren multifunktionalen Gebäudetypologien mittels eines digitalen 3D-Modells.

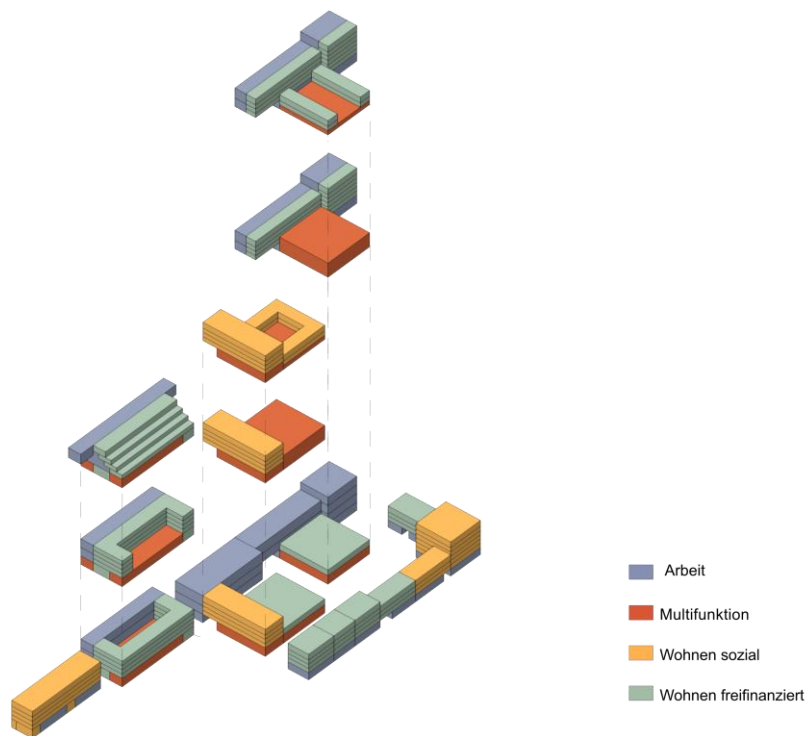


Abbildung: Überprüfung von flexibel einsetzbaren multifunktionalen Gebäudetypologien, Quelle: Planungsteam.

Die Ergebnisse und Erkenntnisse der Überprüfung führten zur Festlegung von folgendem Nutzungsmix pro Bauabschnitt:

- Wohnen: mindestens 80 % der Bruttogeschoßfläche
- Arbeiten, Dienstleistungen, Nutzungen des täglichen Bedarfes: mindestens 20 % der Bruttogeschoßfläche

•

Gliederung in mögliche Bauabschnitte

Die analytische Bearbeitung führte auch zur Festlegung von drei möglichen Bauabschnitten (BA1 – BA3), die im *Rechtsplan* (§ 3) verankert sind.

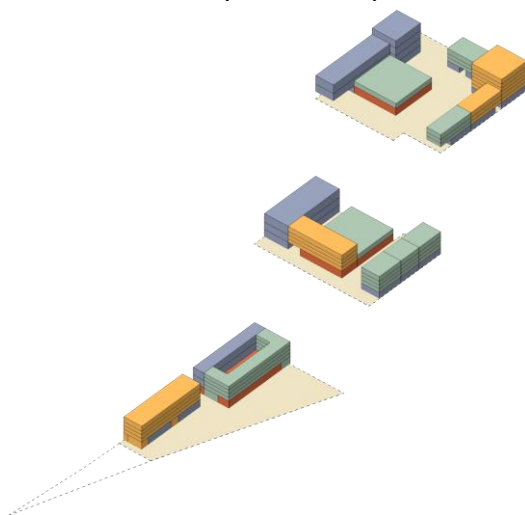


Abbildung: Die möglichen Bauabschnitte, Quelle: Eigene Darstellung.

Urbane Sockelzone (Erdgeschosszone)

Für die zukünftige Bebauung in den drei Bauabschnitten (BA1 – BA3) im Planungsraum wurde eine durchgehende urbane Sockelzone festgelegt. Diese Sockelzone soll die Möglichkeit zur Ansiedelung von Nahversorgern, Cafés, Geschäften oder Micro-Einheiten für junge, innovative und regionale Dienstleistungs- oder Handwerksbetriebe bieten. Die urbane Sockelzone soll somit den Stadtraum entlang der Italiener Straße und im Quartier zukunftsweisend beleben.



Abbildung: Urbane Sockelzone, Quelle: Planungsteam.



Abbildung: Anvisierte Aufwertung der Italiener Straße, Quelle: Planungsteam

Integration von blau-grüner Infrastruktur

Im Zuge der Erarbeitung des *Teilbebauungsplanes* wurde vom Technischen Büro „Winkler Landschaftsarchitektur, Atelier für Freiraum- und Grünraumplanung“ ein Grünraumkonzept erarbeitet. Das Konzept legt die Prinzipien der Gestaltung der zukünftigen Freiräume und der Integration von Bepflanzung und der damit verbundenen Bewässerung fest.

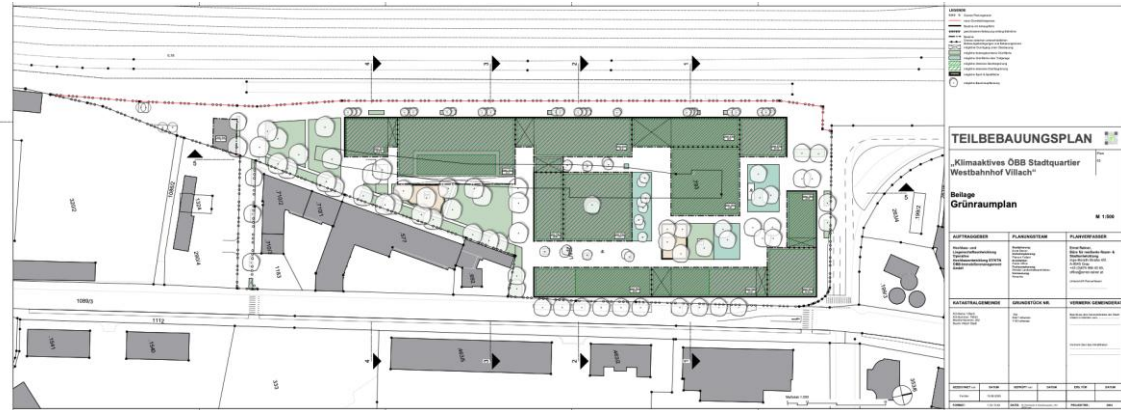


Abbildung: Grünraumkonzept, Quelle: Planungsteam

Im Plan sind die Freiräume und die Bepflanzung in der Erdschoßzone und in der Dachzone in Form von extensiver und intensiver Dachbegrünung dargestellt.

Die Abbildungen zeigen das Konzept der Freiräume:

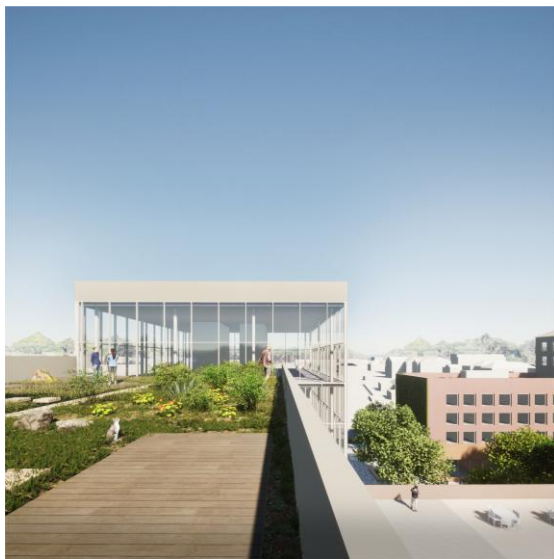


Abbildungen: Konzept der Freiräume in der Dachzone und der Sockelzone (Erdgeschoßzone)

Die Abbildungen illustrieren die geplante Integration der Freiräume in der Sockelzone und Dachzone im 3D-Modell.



Abbildungen: Freiräume in der Sockelzone und Dachzone, Quelle: Planungsteam.

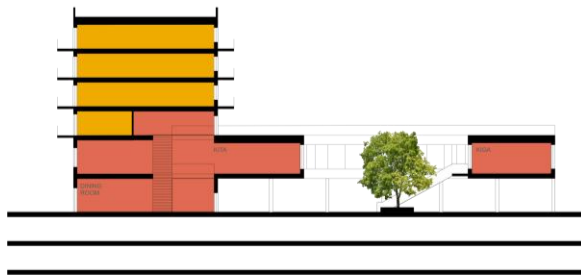


Abbildungen: Integration von Gemeinschafts- und Dachgärten im Quartier, Quelle: Planungsteam.

Soziale Infrastruktur

Im Zuge der Erarbeitung des *integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes* wurde von den Büros „PUBLIC OFFICE“ und „Büro für resiliente Raum- und Stadtentwicklung“ durch eine Machbarkeitsstudie

überprüft, ob im BA2 - Bauabschnitt 2 (§ 5) eine städtische Kindertagesstätte (KITA) und ein Kindergarten (KIGA) integriert werden können. Die Abbildungen zeigen die mögliche Integration dieser genannten sozialen Infrastruktur.

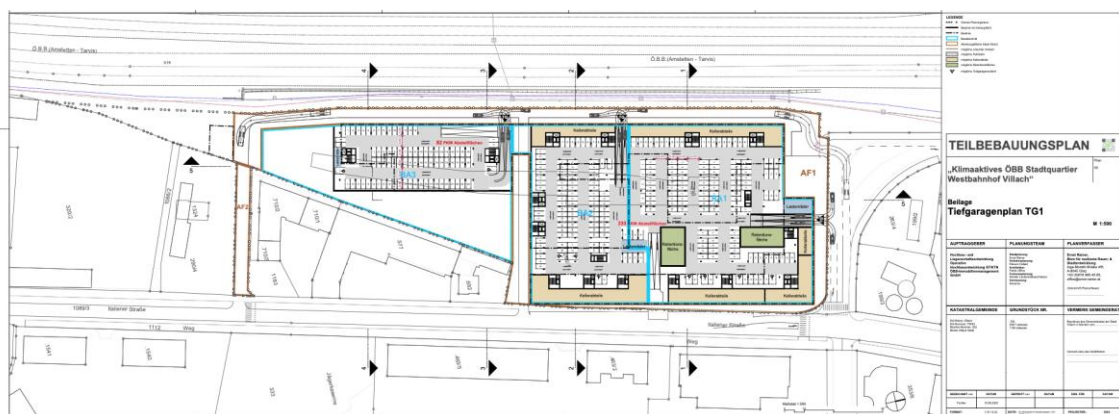
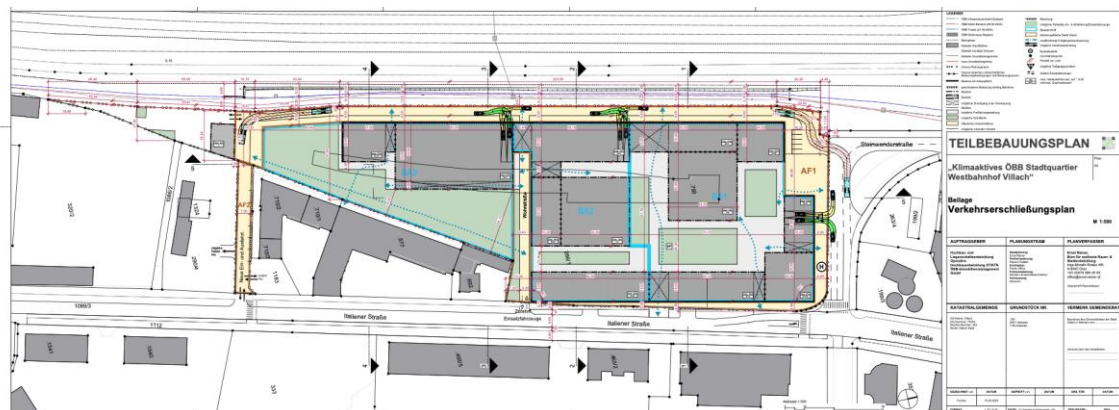


Abbildungen: Auszug Machbarkeitsstudie zur Integration einer Kindertagesstätte (KITA) und eines Kindergartens (KIGA) im Bauabschnitt 2, Quelle: Planungsteam.

Verkehrsinfrastruktur

Im Zuge der Erarbeitung des Integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes wurde vom Büro „PLANUM“ ein umfassendes Verkehrsinfrastrukturfachkonzept erarbeitet. Im Fachkonzept wurde einerseits die Leistbarkeit der Infrastruktur nach verbindlicher RVS für den Planungsraum nachgewiesen und andererseits ein umfassendes Mobilitätsangebot mit Fokus auf aktiver Mobilität und öffentlichem Nahverkehr für das zukünftige Stadtquartier erarbeitet.

Die folgenden Abbildungen zeigen den *Verkehrerschließungsplan* und *Tiefgaragenplan*.



Abbildungen: *Verkehrerschließungsplan* und *Tiefgaragenplan*, Quelle: Planungsteam.

Ver- und Entsorgungsinfrastruktur

Im Zuge der Erarbeitung des *Integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes* sind alle im Planungsraum vorhandenen Leitungsträger (Infrastrukturleitungen) zur Ver- und Entsorgung des zukünftigen Stadtquartieres erhoben worden. Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass alle notwendigen Ver- und Entsorgungsinfrastrukturen in der direkt angrenzenden Italiener Straße und Steinwender Straße vorhanden sind. Die notwendige infrastrukturelle Anbindung des zukünftigen Stadtquartiers kann über die neu zu errichtenden öffentlichen Erschließungsstraßen erfolgen. Der *Ver- und Entsorgungsinfrastrukturplan* zeigt die mögliche Trassenführung der Infrastrukturleitungen.

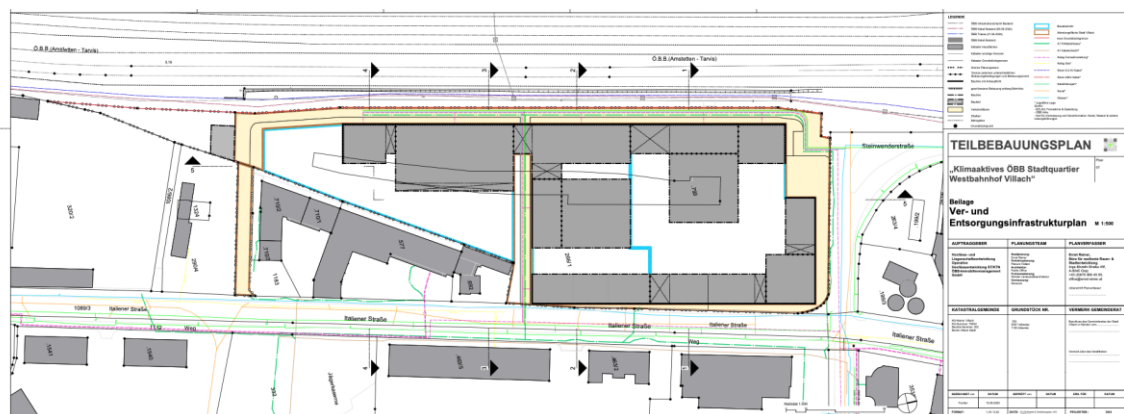


Abbildung: Ver- und Entsorgungsinfrastrukturplan, Quelle: Planungsteam.

Um eine zukunftsweisende Wärme- und eventuell Kühlenergieversorgung für das zukünftige klimaaktive Stadtquartier zu konzipieren, hat die ÖBB Immobilien Management GmbH im Schulterschluss mit der Stadt Villach, der KELAG und der TU-Graz ein FFG-Forschungsprojekt initiiert. Das Forschungsprojekt soll Ideen und Impulse für die Energieversorgungsinfrastruktur zukünftigen Stadtquartier liefern.

Klimaaktive Quartiersentwicklung

Die im Zuge des Planungsverfahrens umfassend erarbeiteten Entwicklungsziele und Qualitäten zur Erreichung der angepeilten zukunftsweisenden klimaaktiven Quartiersentwicklung sind in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der ÖBB und der Stadt Villach vereinbart und verbindlich verankert worden. In dem Vertrag ist festgehalten, dass die vereinbarten Entwicklungsziele und Qualitäten auf die zukünftigen Bauträger verpflichtend übertragen werden. Das Ziel ist, eine abgestimmte Realisierung des „Klimaaktiven ÖBB Stadtquartiers Westbahnhof Villach“ strategisch vorzubereiten.



Abbildungen: Kriterienkatalog für klimaaktive Siedlungen und Quartiere, Quelle: klimaaktiv.at.



Abbildung: Klimaaktives ÖBB Stadtquartier Westbahnhof Villach, Quelle: Planungsteam.

Der vorliegende *Integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplan-abänderungsentwurf* bildet die raumplanerischen Grundlagen zur schrittweisen Umsetzung der darauffolgenden Planungs- und Realisierungsschritte in Richtung klimaaktives Zukunftsquartier.

