

## Verordnung / Erläuterungen

Stadtplanung  
9500 Villach, Rathaus, Rathausplatz 1

T +43 42 42 / 205-4200  
E [planung@villach.at](mailto:planung@villach.at)  
W [villach.at](http://villach.at) | [welcome2villach.at](http://welcome2villach.at)

Unsere Zahl: 10/10/25, LZ:10ab/2025, ObC

Villach, 12.11.2025

### Änderung des Flächenwidmungsplanes Grundstück 1078/30, KG Villach

Die Stadt Villach hat für eine Teilfläche des folgenden Grundstücks einen Flächenwidmungsplanänderungsentwurf ausgearbeitet:

### Verordnung

des Gemeinderates der Stadt Villach vom ..... mit der  
der Flächenwidmungsplan für das Grundstück 1078/30 (teilweise), KG 75454  
Villach, geändert wird.

Gemäß den Bestimmungen des § 39 Kärntner Raumordnungsgesetz 2021  
– K-ROG 2021 wird nach Erteilung der Genehmigung durch die Kärntner  
Landesregierung am ..... verordnet:

#### § 1 - Geltungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für das Grundstück 1078/30 (teilweise), KG 75454 Villach.
- (2) Das Grundstück hat ein Gesamtausmaß von 1.797 m<sup>2</sup>.

#### § 2 - Änderung der Flächenwidmung

Zahl 10a/2025:

Das Grundstück 1078/30 (teilweise), KG 75454 Villach, wird im Ausmaß von 185 m<sup>2</sup> von derzeit „VERKEHRSFLÄCHE – ALLGEMEINE VERKEHRSFLÄCHE“ in „BAULAND - GESCHÄFTSGEBIET“ gemäß § 21 K-ROG 2021 gewidmet.

Bestandteil dieser Flächenwidmungsplanänderung ist der Lageplan mit der Zahl 10a/2025 vom 27. August 2025 im Maßstab 1:1000.

**Zahl 10b/2025:**

Das Grundstück 1078/30 (teilweise), KG 75454 Villach, wird im Ausmaß von 106 m<sup>2</sup> von derzeit „BAULAND - GESCHÄFTSGEBIET“ in „VERKEHRSFLÄCHE – ALLGEMEINE VERKEHRSFLÄCHE“ gemäß § 26 K-ROG 2021 gewidmet.

Bestandteil dieser Flächenwidmungsplanänderung ist der Lageplan mit der Zahl 10b/2025 vom 28. August 2025 im Maßstab 1:1000.

### **§ 3 - Inkrafttreten**

Diese Verordnung tritt gemäß § 16 Abs. 1 Villacher Stadtrecht 1998 – KVStR 1998, LGBI. Nr. 69/1998 i. d. F. LGBI. Nr. 47/2025, mit Ablauf des Tages der Freigabe zur Abfrage im Internet in Kraft.

### **Erläuterungen:**

**Grundstück 1078/30 (teilweise), KG 75454 Villach.**

**Normales Verfahren (Landeszahlen 10ab/2025).**

Die zur Umwidmung angeregte Fläche befindet sich im zentralen Stadt kerngebiet der Stadt Villach. In der Natur handelt es sich um den Kaiser-Josef Platz mit gepflastertem Oberflächenbelag.

Die Grundstückseigentümerin, die Stadt Villach, Geschäftsgruppe Betriebe und Unternehmen beabsichtigt Widmungserweiterung im Zusammenhang mit dem geplanten Marktviertel am Kaiser-Josef Platz. Auf den Grundstücken .24/1 und .26/1, KG Villach soll ein gemischt genutztes Wohn- und Geschäftsgebäude entstehen. Im angeregten Vorbereich am Grundstück 1078/30 ist eine Überbauung mit einem Dachtröge geplant.

Dieser dient als Bepflanzung und ist ein wesentlicher Teil des Bebauungskonzepts. Die Grüninsel soll zur kleinklimatischen Verbesserung und zur Reduzierung der Hitze auf diesem Platz dienen. Sie bildet die Grundlage für eine vertikale Begrünung am Neubau. Und spendet am Kaiser-Josef Platz einen natürlichen Schatten.

Da es sich dabei nicht um bauliche Anlagen im Sinne des § 28 Abs. 6 K-ROG 2021 handelt, ist daher die beantragte Widmungsplanänderung erforderlich, um das Projekt rechtlich abzusichern und die geplante Bebauung im Einklang mit den städtebaulichen und raumordnungsrechtlichen Bestimmungen umzusetzen

Im rechtswirksamen Flächenwidmungsplan der Stadt Villach (Beschluss des Gemeinderates vom 2. Juni 2010 und 10. Juni 2010) ist die zur

Umwidmung angeregte Grundfläche als „Verkehrsfläche – allgemeine Verkehrsfläche“ festgelegt. Etwaige Nutzungseinschränkungen sind im Flächenwidmungsplan in diesem Bereich nicht ersichtlich gemacht.

Im Örtlichen Entwicklungskonzept der Stadt Villach (Beschluss des Gemeinderates vom 27. Februar 2002 i. d. F. des Beschlusses vom 28. April 2023) ist der Bereich der zur Umwidmung angeregten Grundfläche mit der Siedlungsnutzung „urbanes Kerngebiet – zentralörtliche Funktion“ ausgewiesen.

Der Kaiser-Josef-Platz in Villach soll durch die Errichtung des Josefmarkts neu belebt werden. Das Projekt umfasst eine moderne Markthalle und geförderten Wohnbau und ist eines von vier vorrangigen Stadtentwicklungsquartieren. Ziel ist die Stärkung der Innenstadt als multifunktionalen Lebensraum und eine Belebung des Kaiser-Josef-Platz durch Schaffung einer neuen Absatzmöglichkeit für Landwirte, Produzenten und Gastronomen. Der Gebäudekomplex aus Markthalle und bis zu 80 Wohnungen wurde in Abstimmung mit dem Architekturbeirat der Stadt Villach entwickelt. Zentrales Gestaltungsselement bildet eine Überbauung des Grundstücks 1078/30 in Form eines Pflanztrog oberhalb des Eingangsbereiches. Für den Dachtrog ist eine geringfügige Erweiterung des Bauland-Geschäftsgebiet zur Umsetzung des Entwurfes aufgrund der gegebenen Rechtslage (siehe §26, §28 Abs.6 K-ROG 2021) notwendig. Aus raumplanerischer Sicht handelt es sich hierbei um eine geringfügige Arrondierung, die keine negativen Auswirkungen auf das Stadtgebiet ausweist. Im Gegenteil, die Wiederbelebung des Kaiser-Josef-Platz durch das neue Marktviertel mit einer Überbauung des Eingangsbereiches, dass den Grünanteil hebt und der Hitzeentwicklung am Platz entgegen gewirkt werden, wirkt sich positiv auf das Stadtgebiet aus.

Somit ergeben die angeführten Erhebungs- und Bearbeitungsschritte, dass die vorgesehene Widmungsänderung aus Sicht der Stadt- und Raumplanung den festgelegten räumlichen Entwicklungszielen der Stadt Villach entspricht.

In den im Zuge der Vorarbeiten bisher eingeholten zusätzlich erforderlichen Fachgutachten wurden gegen die angeregte Widmungsänderung keine Einwände oder Bedenken erhoben.

Die nach § 39 Abs. 2 Kärntner Raumordnungsgesetz 2021 – K-ROG 2021, durchgeführte Vorprüfung – nach dieser Bestimmung hat die Stadt Villach vor der Einleitung des Verfahrens zur Änderung des Flächenwidmungsplanes in einem Vorprüfungsverfahren eine Stellungnahme der Kärntner Landesregierung einzuholen, ob der beabsichtigten Änderung des Flächenwidmungsplanes fachliche Gründe

der Raumordnung entgegenstehen – brachte eine positive Beurteilung der vorgesehenen Änderung.

Insgesamt ergeben die angeführten Erhebungs- und Bearbeitungsschritte, dass die vorgesehene Widmungsänderung aus Sicht der Stadt- und Raumplanung sowohl den festgelegten räumlichen Entwicklungszügen der Stadt Villach als auch den Erfordernissen der weiteren zu berücksichtigenden Fachdisziplinen entspricht.

villach

Dieses Dokument wurde amtssigniert.  
Informationen zur Prüfung des elektronischen Siegels bzw. der elektronischen Signatur und des Ausdrucks finden Sie unter <https://www.e.villach.at/Amtssignatur>