

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: 20-27-07

Villach, 14. Juli 2026

Erstellung eines Teilbebauungsplanes

„FH Villach – Science Labs“

Die Stadt Villach hat für die Grundstücke 865/11 und 865/18, KG 75446 Seebach, folgenden Teilbebauungsplanentwurf ausgearbeitet:

V e r o r d n u n g

**des Gemeinderates der Stadt Villach vom, mit der ein
Teilbebauungsplan für die Grundstücke 865/11 und 865/18, KG 75446
Seebach, erlassen wird.**

Gemäß den Bestimmungen der §§ 48 und 51 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021 – K-ROG 2021, LGBl. Nr. 59/2021, in der Fassung LGBl. Nr. 11/2026, wird verordnet:

I. ALLGEMEINES

§ 1 - Planungsgebiet

- (1) Diese Verordnung gilt für die Grundstücke 865/11 und 865/18, KG 75446 Seebach.
- (2) Das Planungsgebiet mit den Grundstücken 865/11 und 865/18, KG 75446 Seebach, hat ein Ausmaß von 6843 m².

II. BEBAUUNG

§ 2 – Bebauungsbedingungen

Die Bebauung im Planungsgebiet (§ 1) darf nur nach Maßgabe der einen integrierenden Bestandteil dieser Verordnung bildenden Plandarstellung zum Teilbebauungsplan „**FH Villach – Science Labs**“ vom 16. Juni 2026, Zahl: 20-27-07, Plan-Nr. 2707-1, im Maßstab 1:500, erfolgen.

§ 3 - Begrenzung der Baugrundstücke

Die Begrenzung des Baugrundstückes / Planungsgebiet ist in der Plandarstellung (§ 2) festgelegt.

§ 4 - Mindestgröße der Baugrundstücke

- (1) Im Planungsgebiet (§ 1) werden keine Mindestgrößen für Baugrundstücke festgelegt.
- (2) Mehrere Grundstücke gelten als ein Baugrundstück, wenn diese einem einheitlichen Bauvorhaben dienen und im Zuge des Bauvorhabens die Grundstücksgrenzen überbaut werden.

§ 5 - Baulinien

- (1) Baulinien sind Grenzlinien auf einem Baugrundstück, innerhalb derer Gebäude und bauliche Anlagen errichtet werden dürfen.
- (2) Die Baulinien sind in der Plandarstellung (§ 2) festgelegt und gelten nur für oberirdische Bauteile.
- (3) Gebäude sind innerhalb der Baufelder so anzuordnen und auszuführen, dass die Anforderungen gem. § 1 und § 4 der Kärntner Bauvorschriften (K-BV), LGBI. Nr. 56/1985 in der Fassung LGBI. Nr. 52/2025 erfüllt werden.
- (4) Von der Einhaltung der Baulinie nicht berührt sind die baulichen Anlagen im Rahmen der Freiflächengestaltung (Böschungsbefestigungen, Rampen, Stiegen, Stützmauern, Verkehrserschließungen, Parkplätze, Grünflächengestaltungen usw.), Tiefgaragenbe- und -entlüftungen, sowie nicht raumbildende untergeordnete Baulichkeiten oder Bauteile (wie z.B. Werbepylone, Trafos,

Schallschutzmaßnahmen, Überdachung von Hauszugänge und Anlieferungsbereiche, Überdachung KFZ-Stellplätze, Vordächer, usw.).

- (5) Außerhalb der Baulinie ist die Errichtung von raumbildenden untergeordneten Baulichkeiten (wie z.B. Einhausungen und Überdachungen für Müllsammelplätze, Einhausungen und Überdachungen für Fahrradabstellplätze, Einhausungen und Überdachungen von Tiefgaragenein- und -abfahrten, Tiefgaragenaufgänge, Gartengerätehäusern usw.) in eingeschossiger Bauweise möglich.
- (6) Darüber hinaus von der Einhaltung der Baulinie nicht berührt sind sicherheits- oder brandschutztechnische sowie Lärmschutzmaßnahmen sowie Energieeffizienz-Anlagen (wie z. B. für Photovoltaik), um den Anforderungen der Sicherheit und des Brand- bzw. Lärmschutzes sowie der Energieeffizienz nach den neuesten Erkenntnissen der technischen Wissenschaften zu entsprechen. Dasselbe gilt für Aufbauten von Fassadenbegrünungen.

§ 6 - Bauliche Ausnutzung

- (1) Die maximale bauliche Ausnutzung für das Planungsgebiet (§ 1) ergibt sich aus der im Abs. (3) festgelegten maximalen Baumassenzahl (BMZ).
- (2) Die Baumassenzahl (BMZ) ist das Verhältnis der Summe der Baumassen zur Fläche des Baugrundstückes.
- (3) Die maximale Baumassenzahl (BMZ) für das Planungsgebiet (§ 1) wird mit 7,0 festgelegt.
- (4) Bei der Berechnung der Größe der Baugrundstücke sind nur jene Grundstücksteile zu berücksichtigen, die als „Bauland“ gewidmet sind.
- (5) Als Baumasse gilt der oberirdisch umbaute Raum bis zu den äußeren Begrenzungen des Baukörpers.

§ 7 - Bebauungsweise

- (1) Als Bebauungsweise wird die offene Bebauungsweise festgelegt.
- (2) Offene Bebauungsweise ist gegeben, wenn die Gebäude allseits freistehend errichtet werden, wenn also gegenüber allen Grundgrenzen ein Abstand eingehalten wird.

- (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) Für die Beurteilung der Bebauungsweise bleiben bauliche Anlagen und Gebäude im Sinne des § 6 Abs. 2 lit. a bis d K-BV (u.a. bauliche Anlagen, die an keiner Stelle mehr als 1,50 m hoch sind, Einzelgaragen, Dachvorsprünge, Sonnenblenden, Erker, Balkone, Wetterdächer, Abgasanlagen u. ä. bis zu einer Ausladung von 1,30 m uvm.) und des § 6 Abs. 7 und 8 Textlicher Bebauungsplan 2014 der Stadt Villach außer Betracht.

§ 8 – Maximale Geschoßanzahl, maximale Bauhöhe

- (1) Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird mit der maximalen Bauhöhe über dem Bezugspunkt $\pm 0,00$ festgelegt und ist, sowie die maximal zulässige Geschoßanzahl, der Plandarstellung (§ 2) zu entnehmen.
- (2) Der Bezugspunkt $\pm 0,00$ für die maximale Gebäudehöhe wird mit 490,04 m.ü.A. festgelegt, entspricht dem bestehenden Straßenniveau der Europastraße im dargestellten Bereich und ist in der Plandarstellung (§ 2) ersichtlich.
- (3) Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird durch die Festlegung der absoluten Höhe als Höchsthöhe (Attikaoberkante bzw. Firsthöhe) bestimmt und ist der Plandarstellung (§ 2) zu entnehmen. Es erfolgt keine Festlegung der Geschoßhöhen, da sich die Geschoßhöhe nach den unterschiedlichen Nutzungserfordernissen richtet.
- (4) Auf die Geschoßanzahl sind alle Geschoße anzurechnen, die mehr als die Hälfte ihrer Höhe über das angrenzende projektierte Gelände herausragen.
- (5) Die maximale Bauhöhe nach Abs. 1 kann für gebäudespezifisch erforderliche Anlagen (wie z.B. Klimageräte, Lüftungsanlagen, Belichtungselemente, Liftüberfahrten, Photovoltaik- oder Solarthermie-Anlagen, Rauchabzugsanlagen, Lärmschutzverkleidungen, Kollektoren u.Ä.) erhöht werden, sofern sie innerhalb einer ideellen umhüllenden 45°-Linie, gemessen von Attikaoberkante, positioniert werden. Die Erhöhung für Lifttürme und Vertikalerschließungen ist von der Rückversetzung ausgenommen.
- (6) Der Aufbau von Konstruktionselementen zur Befestigung von Werbetafeln bzw. der Corporate Identity am oder auf dem Gebäude sowie die Errichtung von untergeordneten, nach den Vorgaben der Kärntner Bauvorschriften (K-BV), LGBI. Nr. 56/1985 in der Fassung LGBI. Nr. 52/2025, nicht abstandsrelevanten Konstruktionen (architektonische Gestaltungselemente, Sonnen- und Wetterschutzkonstruktionen usw.) sind von dieser Bestimmung nicht berührt.

§ 9 – Dachform

- (1) Für die Hauptbaukörper wird als Dachform das Flachdach festgelegt.
- (2) Bei untergeordneten Baulichkeiten können andere Dachformen (z.B. Pultdächer) umgesetzt werden.

§ 10 – Grünflächen

- (1) Das Mindestausmaß der im Planungsgebiet (§ 1) zu schaffenden und dauerhaft zu erhaltenden Grünflächen wird mit 25 % der Fläche des Baugrundstückes festgelegt.
- (2) Mindestens die Hälfte der Grünflächen müssen aus begrünten Freiflächen – gewachsener Boden bestehen bzw. bei begrünten Kellergeschoßen / Tiefgaragen eine Mindestüberdeckung von 100 cm aufweisen.
- (3) Begrünte, versickerungsfähige Stellplätze und Wege sind nicht auf die Grünflächen anrechenbar.
- (4) Grünflächen sollten möglichst zusammenhängen in geschlossener Form angelegt und gärtnerisch gestaltet werden. KFZ-Stellplätze und Grünstreifen unter 2 m Breite und einer Fläche von weniger als 4 m² sind in die Flächenberechnung nicht einzubeziehen. Grünbereiche von Kinderspielplätzen können bei der Berechnung der Grünflächen angerechnet werden.
- (5) In den erforderlichen Grünflächenanteil (Abs. 1) 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.

- (6) 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 gepflanztem Baum (Stammumfang/Pflanzumfang mit mindestens 18 - 20 cm, gemessen in einem Abstand von 1,0 m über Terrain) können dem Grünflächenanteil zusätzlich 10 m² angerechnet werden.
- (8) Pro Bestandsbaum mit einem Stammumfang von mindestens 30 cm, gemessen in einem Abstand von 1,0 m über Terrain, können dem Grünflächenanteil zusätzlich 20 m² angerechnet werden.

§ 11 – Bepflanzungsgebot

- (1) Im Planungsgebiet (§ 1) ist ein Mindestausmaß an Grünflächen laut § 10 Abs. 1 und 2 zu schaffen.
- (2) Werden im Bereich des Parkplatzes Überdachungen/Carports vorgesehen, sind diese alternativ als Gründächer und/oder mit PV-Anlagen auszuführen.
- (3) Bei der Errichtung von Carports sind die Außenseiten der Konstruktion mit Kletterpflanzen zu begrünen (eventuell auf erforderlichem Rankgerüst).
- (4) Je 8 angefangener oberirdischer PKW-Stellplätze ist ein neu gepflanzter Baum vorzusehen. Der Stammumfang (Pflanzumfang) muss eine Mindestgröße von 18 - 20 cm, in 1 m Höhe gemessen, aufweisen, wobei es sich um Hochstämme handeln muss.
- (5) Die Bepflanzung hat fachgerecht mit standorttypischen Baum- und Strauchpflanzen zu erfolgen. Besonderes Augenmerk ist dabei auf eine ansprechende Gesamteingrünung zu legen.
- (6) Wird im Bereich unter einem Freiparkplatz ein Tiefgeschoß (Tiefgarage) errichtet und ist eine Baumpflanzung daher technisch nicht möglich, so sind die erforderlichen Bäume als Ersatzmaßnahme am Baugrundstück zu pflanzen.

§ 12 – Einfriedungen

- (1) Einfriedungen in Form von Zäunen, Mauern etc. sind im gesamten Planungsgebiet nicht gestattet.
- (2) Kleinteiliger Sichtschutz in Form von lebenden Zäunen/Hecken und Geländemodellierungen zur bewussten Definition der Wegeführung (bis zu einer Höhe bzw. Tiefe von max. 1,5 m und einer Länge von max. 10,0 m) sind gestattet. Zwischen zwei aufeinanderfolgenden Hecken / Wällen ist für eine mögliche Durchwegung ein Abstand von mind. 2,0 m einzuhalten.

§ 13 - Verlauf und Ausmaß von Verkehrsflächen

- (1) Der Verlauf und das Ausmaß der Verkehrsflächen ist in der Plandarstellung (§ 2) ersichtlich und ergibt sich durch die, an das Planungsgebiet angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen (Europastraße).
- (2) Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze des Planungsraumes sind, mit Ausnahme der im Abs. 3 und Abs. 4 festgelegten Stellplatzregelung, im Ausmaß der Bestimmungen des § 7 i. V. m. Anhang 4 Textlicher Bebauungsplan der Stadt Villach 2014, Zahl: 20/90/14 i. d. F. des Gemeinderatsbeschlusses vom 28. Juni 2023, Zahl 20/29/23, siehe Anlage 1 nachzuweisen.
- (3) Für Technologie-, Dienstleistungs-, Industrie- und Gewerbebetriebe, Aus- und Weiterbildungseinrichtungen sowie Forschungs- und Entwicklungsbetriebe gilt folgender Berechnungsschlüssel:

Personal	0,5 pro Arbeitsplatz ^{*)}
Besucher	0,05 pro Arbeitsplatz ^{*)}
Lagerhallen	1,0 pro 500 m ² Hallenfläche

^{*)} Wenn die Zahl der Arbeitsplätze nicht feststeht, ist ein Arbeitsplatz /12 m² Nutzfläche in Rechnung zu stellen.

- (4) Ab einer Anzahl von 50 Pkw-Stellplätzen am jeweiligen Baugrundstück ist für mindestens die Hälfte aller weiteren erforderlichen Stellplätze eine Tief- bzw. Hochgarage vorzusehen. Alternativ dazu ist für die Schaffung der weiteren Stellplätze auch die Errichtung von Carports möglich, wobei hier die Bestimmungen des § 11 Abs. 2 und Abs. 3 zu beachten sind.
- (5) Die Freistellplätze müssen vorbehaltlich der wasserrechtlichen Genehmigungsfähigkeit aus Rasengitterstein oder Ähnlichem, begrünbar und versickerungsfähig ausgeführt werden.

- (6) Abstellplätze müssen ohne Beeinträchtigung des fließenden Verkehrs, also ohne Halten auf Fahrbahnen oder Gehwegen (z. B. vor einer Schranken- oder Toranlage), anzufahren sein.

§ 14 - Vorgaben für die äußere Gebäudegestaltung

Die Empfehlungen des Architekturbeirat der Stadt Villach - dieses Gremium wird in der Stadt Villach mit der Beurteilung städtebaulicher Entwicklungen befasst – in Bezug auf Baukörpersituierung und Gestaltung sind umzusetzen.

§ 15 - Anwendung des Textlichen Bebauungsplanes

Sofern in den §§ 3 bis 14 bzw. in der graphischen Darstellung (§ 2) nichts Anderes vorgesehen ist, gelten für dieses Planungsgebiet (§ 1) die Definitionen und Inhalte der Bestimmungen laut Anlage 1 - Textlicher Bebauungsplan 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).

§ 16 – Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt gemäß § 16 Abs. 1 Villacher Stadtrecht 1998 – K-VStR 1998, LGBl. Nr. 69/1998 in der Fassung LGBl. Nr. 47/2025, mit Ablauf des Tages der Freigabe zur Abfrage im Internet in Kraft.

Erläuterungen

1 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Die rechtliche Grundlage zur Erstellung eines Teilbebauungsplanes findet sich in den §§ 47 bis 51 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021 - K-ROG 2021, LGBl. Nr. 59/2021, in der Fassung LGBl. Nr. 11/2026.

Nach § 47 Abs. 1 hat der Gemeinderat für die als Bauland gewidmeten Flächen mit Verordnung generelle Bebauungspläne zu beschließen. Im Sinne dessen darf der Bebauungsplan den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung, überörtlichen Entwicklungsprogrammen, dem örtlichen Entwicklungskonzept und dem Flächenwidmungsplan nicht widersprechen. Er ist den Erfordernissen des Orts- und Landschaftsbildes anzupassen. Er hat die Bebauung nach dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit entsprechend den örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Weiteres werden in § 47 die inhaltlichen Regelungen von Bebauungsplänen normiert. Gemäß Abs. 6 sind eine Reihe von Bestimmungen in jeden Bebauungsplan obligatorisch aufzunehmen. Es sind dies die Mindestgröße der Baugrundstücke, deren bauliche Ausnützung, die Geschoßanzahl bzw. Bauhöhe sowie das Ausmaß der Verkehrsflächen.

Je nach den örtlichen Erfordernissen dürfen in den Bebauungsplan noch weitere Einzelheiten aufgenommen werden, wie die Bebauungsweise, der Verlauf der Verkehrsflächen, die Begrenzung der Baugrundstücke, die Baulinien, die Erhaltung und Schaffung von Grünanlagen und Vorgaben für die Geländegestaltung, die Lage von Spielplätzen und anderen Gemeinschaftseinrichtungen, Vorgaben für die äußere Gestaltung baulicher Vorhaben (Firstrichtung, Dachform, Dachdeckung, Dachneigung, Farbgebung, ...), die Höhe der Erdgeschoßfußbodenoberkante für Wohnungen, Geschäftsräume, ..., die Art der Nutzung von Gebäuden und der Ausschluss bestimmter Nutzungen sowie Vorkehrungen zur Erhaltung und Gestaltung charakteristischer Stadt- und Ortskerne.

Wenn es zur Schaffung eines einheitlichen Straßenbildes oder Platzraumes erforderlich ist, kann noch normiert werden, dass Gebäude an eine bestimmte Baulinie (Muss - Linie) herangerückt werden. Die alternativ aufzunehmenden Regelungen bezüglich des Verlaufes der Verkehrsflächen und der Begrenzung der Baugrundstücke sind in Planform darzustellen.

Laut § 48 Abs. 1 K-ROG 2021, darf der Gemeinderat in Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen übergeordneter Planungsinstrumente einen Teilbebauungsplan beschließen.

Ein Teilbebauungsplan ist laut § 48 Abs. 2 K-ROG 2021 unter Anderem zu erlassen:

- (1) wenn für einzelne Grundflächen oder für zusammenhängende Teile des Baulandes von den im generellen Bebauungsplan festgelegten Bebauungsbedingungen abgewichen werden soll;
- (2) für sonstige zusammenhängende Teile des Baulandes, in denen dies auf Grund der besonderen örtlichen Verhältnisse zur Erhaltung oder Gestaltung des Orts- oder Landschaftsbildes erforderlich ist;
- (3) wenn dies aufgrund der bestehenden natürlichen, wirtschaftlichen, infrastrukturellen, sozialen, kulturellen oder städtebaulichen Gegebenheiten innerhalb des Gemeindegebietes sowie der Art und des Umfangs der angestrebten Bebauung aus städtebaulicher Sicht erforderlich ist;

Neben dem Bebauungsplan können in einem gesonderten Plan (Gestaltungsplan) Vorkehrungen zur Erhaltung und Gestaltung charakteristischer Stadt- und Ortskerne, Bestimmungen über Dachformen, Dachdeckung, Arkaden, Lauben, Balkone und Färbelungen geregelt werden.

Für das Verfahren für den Beschluss über den Teilbebauungsplan gelten die Verfahrensvorschriften für den Beschluss über den generellen Bebauungsplan, § 51 Abs. 1 bis 9 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021 - K-ROG 2021 sinngemäß.

2 ZIELSETZUNGEN

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

Geplant ist der Abbruch des Bestandsobjektes Europastraße 3 und die Errichtung eines neuen Gebäudes für die FH Kärnten.

Der geplante Baukörper fügt sich hinsichtlich Maßstab und Höhenentwicklung in die bestehende Struktur aus Forschungs- und Bürogebäuden ein und unterstützt die geplante Verdichtung des Areals.

Durch Vor- und Rücksprünge sowie differenzierte Freiräume wird die lineare Straßenführung räumlich aufgeweitet und in eine Abfolge funktionaler Aufenthaltsbereiche überführt. Eingänge und gemeinschaftliche Zonen sind als Schnittstellen zwischen Innen- und Außenraum konzipiert und betonen die Nutzung als Forschungs- und Kommunikationsort.

Die Freiraumgestaltung verbindet bislang getrennte Campusbereiche zu einem zusammenhängenden Ensemble. Eine durchgängige Wegeführung verbessert die interne Erschließung und stärkt die Anbindung an das umliegende Quartier. Insgesamt entsteht ein kompaktes städtebauliches Konzept, das den Technologiepark Villach als Forschungs- und Bildungsstandort weiterentwickelt.

Das geplante Projekt wurde am 13. Jänner und am 03. März 2026, in der Sitzung des Architekturbeirates – dieses Gremium wird in der Stadt Villach mit der Beurteilung städtebaulicher Entwicklungen befasst – behandelt und grundsätzlich positiv beurteilt und bildet die Grundlage des gegenständlichen Teilbebauungsplanes.

Für die Ausarbeitung des gegenständlichen Teilbebauungsplanes liegt das öffentliche Interesse daneben darin, dass rechtliche Verbindlichkeiten für die vorhandenen architektonischen Entwürfe mit hoher Gestaltungsqualität geschaffen werden und so eine möglichst schonende Eingliederung der Projekte in das Orts- und Landschaftsbild geschehen kann.

3 ERLÄUTERUNGEN ZU EINZELNEN FESTLEGUNGEN DER VERORDNUNG

Zu § 6:

Die maximal zulässige bauliche Ausnutzung wird mit der Baumassenzahl (BMZ) festgelegt.

Um eine der vorhandenen Umgebungsbebauung und dem östlich angrenzend verordneten Teilbebauungsplan gerecht werdende Baumasse zu ermöglichen wurde daher die Baumassenzahl mit maximal 7,0 festgelegt.

Zu § 7:

Die geplante Bebauungsweise orientiert sich an dem im Architekturbeirat behandelten Vorprojekt, das die Grundlage für den vorliegenden Teilbebauungsplan bildet.

Zu § 8:

Die maximal zulässige Bauhöhe orientiert sich an den Vorgaben des Vorprojekts und wird mit maximal fünf Geschossen über dem bestehenden Geländeniveau der Europastraße festgelegt.

Der Höhenbezugspunkt $\pm 0,00$ entspricht dabei dem durchschnittlichen Bestandsniveau der Europastraße im westlichen und südlichen Bereich des Planungsgebietes. Dieses Referenzniveau dient als verbindliche Grundlage für alle weiteren projektbezogenen Höhenfestlegungen.

Zu § 9:

Das Flachdach wurde als Dachform gewählt, weil es sich harmonisch in die bestehende Dachlandschaft der umliegenden Bestandsbebauung einfügt. Die Umgebung ist überwiegend durch flach geneigte oder Flachdächer geprägt, sodass die Entscheidung für ein Flachdach sowohl städtebaulich als auch gestalterisch eine konsequente Weiterführung des vorhandenen Erscheinungsbildes darstellt.

Zu § 10:

Um ein Mindestmaß an Begrünung zu gewährleisten sind 25% der Grundstücksfläche als Grünflächenanteil nachzuweisen.

Der natürlich gewachsene Boden ist eine ungemein wertvolle Ressource. Mit dieser Regelung wird sichergestellt, dass zumindest die Hälfte der geforderten Grünfläche mit direktem Kontakt zum gewachsenen Boden erhalten bleibt bzw. auszubilden ist.

Zu § 11:

Mit der Festlegung des Bepflanzungsgebotes und den jedenfalls zu begrünenden Flächen soll sichergestellt werden, dass die Gesamteingrünung, gemäß dem Projektentwurf umgesetzt wird.

Zu § 12:

Für das gesamte Areal des Technologieparks soll eine campusähnliche Atmosphäre entstehen. Personen sollen sich über angrenzende Grundstücke frei bewegen können, eine freie Durchwegung des Areals soll gewährleistet werden. Geringfügige Gestaltungsmöglichkeiten mittels Wegführungselementen wie Wällen, Vertiefungen oder Bepflanzungen sind möglich, durchgehende Einfriedungen von Grundstücken mit Zäunen, Mauern oder dgl. sind daher nicht zulässig

Zu § 13:**Reduktion des Berechnungsschlüssels:**

Im Hinblick auf die erstklassige Anbindung des tpv Technologiepark Villach mit öffentlichen Verkehrsmitteln (S-Bahn, Stadtbus) und auch die gegebene Radwegerschließung sollte jedenfalls ein geringerer Bedarf an KFZ-Abstellplätzen gegeben bzw. gerechtfertigt sein.

Zu § 14:

Mit dieser Regelung soll sichergestellt werden, dass für eine positive städtebauliche Entwicklung, die Baukörpersituierung und Gestaltung ein Höchstmaß an Qualität erreicht.

Zu § 15:

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.

4 BESTANDSAUFNAHME

4.1 Planungsraum

Der Planungsraum liegt im östlichen Bereich der Stadt Villach, am orographisch linken Draufufer und befindet sich im zentralen Bereich des tpv Technologiepark Villach.

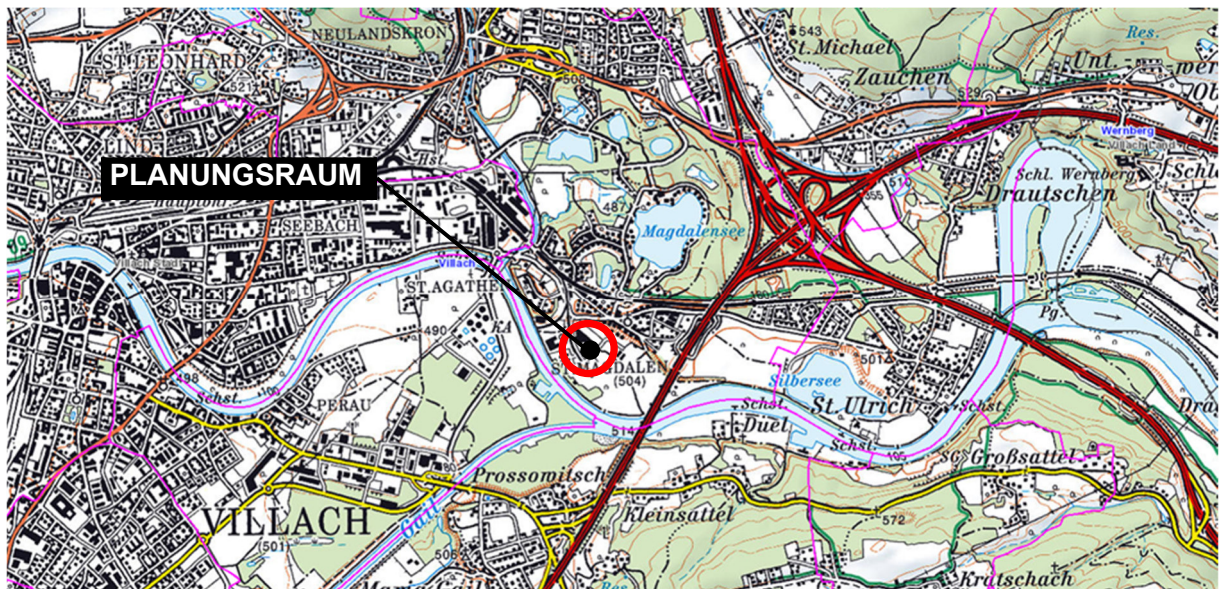


Abbildung 1: Verortung Planungsraum, ohne Maßstab (Quelle: KAGIS)



Abbildung 2: Schaubild, ohne Maßstab (Quelle: Digitaler geoZwilling, Stadt Villach)

4.2 Nutzung

Auf dem Grundstück 865/18, KG 75446 Seebach, befindet sich ein 2022 errichtetes Laborgebäude „EMV-Labor“, in welchem das Mess- und Prüfzentrum und eine Forschungsgruppe der Fachhochschule untergebracht ist.

Auf Grundstück 865/11, KG 75446 Seebach befindet sich das in den Siebzigerjahren errichtete, 2008 von der Fachhochschule angekaufte, und in den folgenden drei Jahren für die Zwecke der Fachhochschule adaptierte Gebäude „T10 – Science & Energy Labs“, welches von der Bausubstanz wenig Qualität aufweist und von der Energie- und Gebäudetechnik für einen modernen Hochschulbetrieb suboptimal ist. Der Platz im zweistöckigen Gebäude ist limitiert, Erweiterungen oder Aufstockungen sind mit dem bestehenden Gebäude nicht realisierbar.



Abbildung 3: Luftbild mit Planungsraum, ohne Maßstab (Quelle: WebOffice, Stadt Villach)



Abbildung 4: Fotos Bestandssituation (Quelle: Google Maps)

4.3 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über die St.-Magdalener Straße sowie die Chemiestraße, die eine direkte Anbindung an die Europastraße herstellen. Dadurch ist das Gebiet im Süden und Osten optimal an das übergeordnete Straßennetz angebunden und sowohl für den Individualverkehr als auch für den Wirtschaftsverkehr gut erreichbar.

Die Bahnhaltestelle Villach-Seebach liegt in fußläufiger Distanz und kann in weniger als 20 Minuten erreicht werden. Damit besteht eine attraktive Anbindung an das regionale und überregionale Bahnnetz.

Zusätzlich gewährleisten mehrere regionale Buslinien eine direkte Verbindung zum Villacher Hauptbahnhof, zum innerstädtischen Knotenpunkt Hans-Gasser-Platz sowie zu umliegenden Stadtteilen. Dadurch ist das Gebiet auch ohne motorisierten Individualverkehr gut erreichbar.

Für den Radverkehr besteht über den Drauradweg eine komfortable, sichere und landschaftlich attraktive Erschließung, die das Gebiet nahtlos in das städtische und regionale Radwegenetz integriert.

4.4 Nutzungseinschränkungen

4.4.1 Boden – Altlasten

Im gesamten Planungsgebiet ist im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Stadt Villach eine – durch den ehemaligen Standort eines Zellstoffwerkes verursachte – Verdachtsfläche für Altlasten (Altstandort / Altablagerung bzw. Verdachtsfläche / Altlast) vermerkt. Diesem Umstand ist im Rahmen von folgenden Behördenverfahren Rechnung zu tragen.

Für das gegenständliche Planungsgebiet sind keine weiteren Nutzungseinschränkungen (Boden, Wasser, Lärm) ausgewiesen.

5 GESETZLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

5.1 Örtliches Entwicklungskonzept

Im Örtlichen Entwicklungskonzept der Stadt Villach (Beschluss des Gemeinderates vom 27. Februar 2002 i. d. F. des Beschlusses vom 28. April 2023) ist für den gegenständlichen Bereich das Planungsziel „Sonderfläche – Technologiepark Villach“ festgelegt. Spezifische, weitere zukünftig angestrebte Raumnutzungen sind im gegenständlichen Bereich nicht vorgesehen.

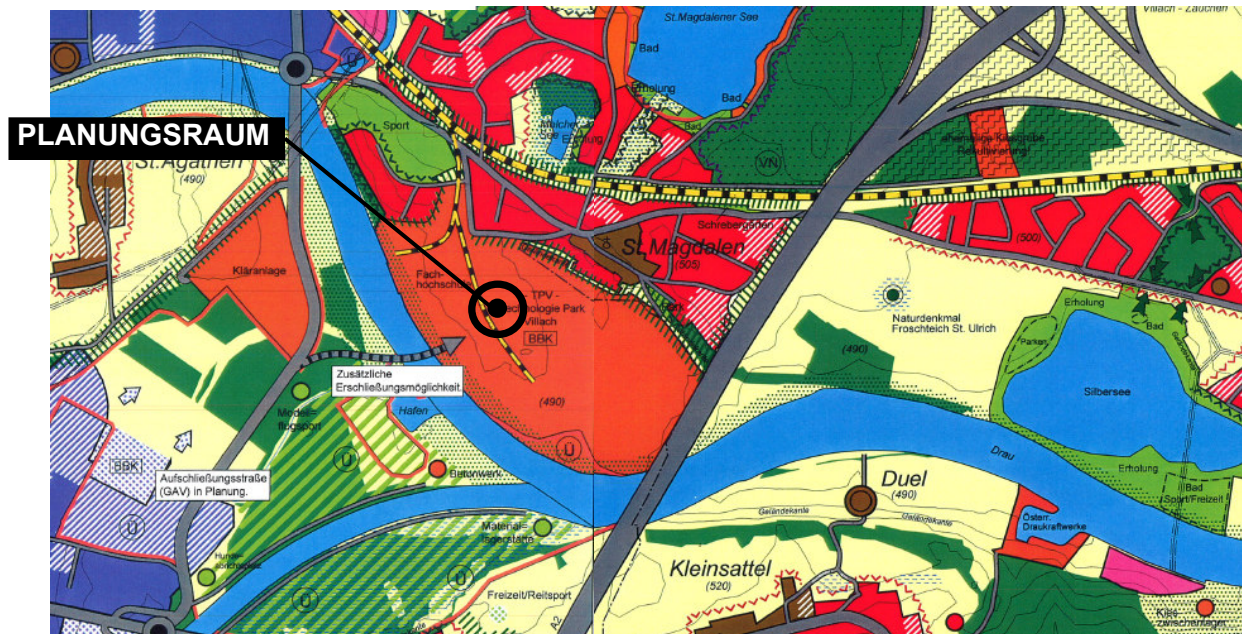


Abbildung 5: Auszug Örtliches Entwicklungskonzept Stadt Villach 2002, ohne Maßstab
(Quelle: Stadtplanung Villach)

Die Charakteristik des Teilraumes wird im Örtlichen Entwicklungskonzept folgend beschrieben:

„Aufgrund der ehemaligen Zellstofffabrik und der Lage in der Nähe eines Seengebietes und der damit verbundenen Lagegunst vergrößerte sich der Siedlungsbereich stetig. [...]

Im Süden von St. Magdalen (nördlich des Zellstoffwerkgeländes) ist eine relativ dichte Besiedlung vorherrschend.

Der nördliche Bereich gilt aufgrund seiner „Seenlandschaft“ als Erholungsgebiet und weist daher auch nur eine geringe Bebauungsdichte auf.

Das ehemalige Betriebsareal der Zellstofffabrik ist Standort für Betriebsansiedlungen im High-Tech Bereich sowie der Fachhochschule.“

Im Themenbereich Siedlungsentwicklung werden für den Teilraum daher folgende Ziele und Maßnahmen festgelegt:

- Rund um das ehemalige Werksgelände der Zellstofffabrik St. Magdalen entwickelt sich der Technologiepark Villach.
- Die Baumassenverteilung sowie die Verkehrsführung sind anhand eines Bebauungskonzeptes basierend auf einem Wettbewerb festgeschrieben.
- Baulandreserven stehen noch im Bereich des Wohngebietes zur Verfügung.

Für den gegenständlichen Planungsraum ist festgelegt, dass sich der Technologiepark Richtung Süden bis zu den Widmungsgrenzen entlang der Drau weiterentwickeln kann.

5.2 Flächenwidmungsplan

Im rechtswirksamen Flächenwidmungsplan der Stadt Villach (Beschluss des Gemeinderates vom 2. Juni 2010 und 10. Juni 2010) ist das gegenständliche Planungsgebiet als „Bauland – Sondergebiet – Technologiepark“ verordnet.

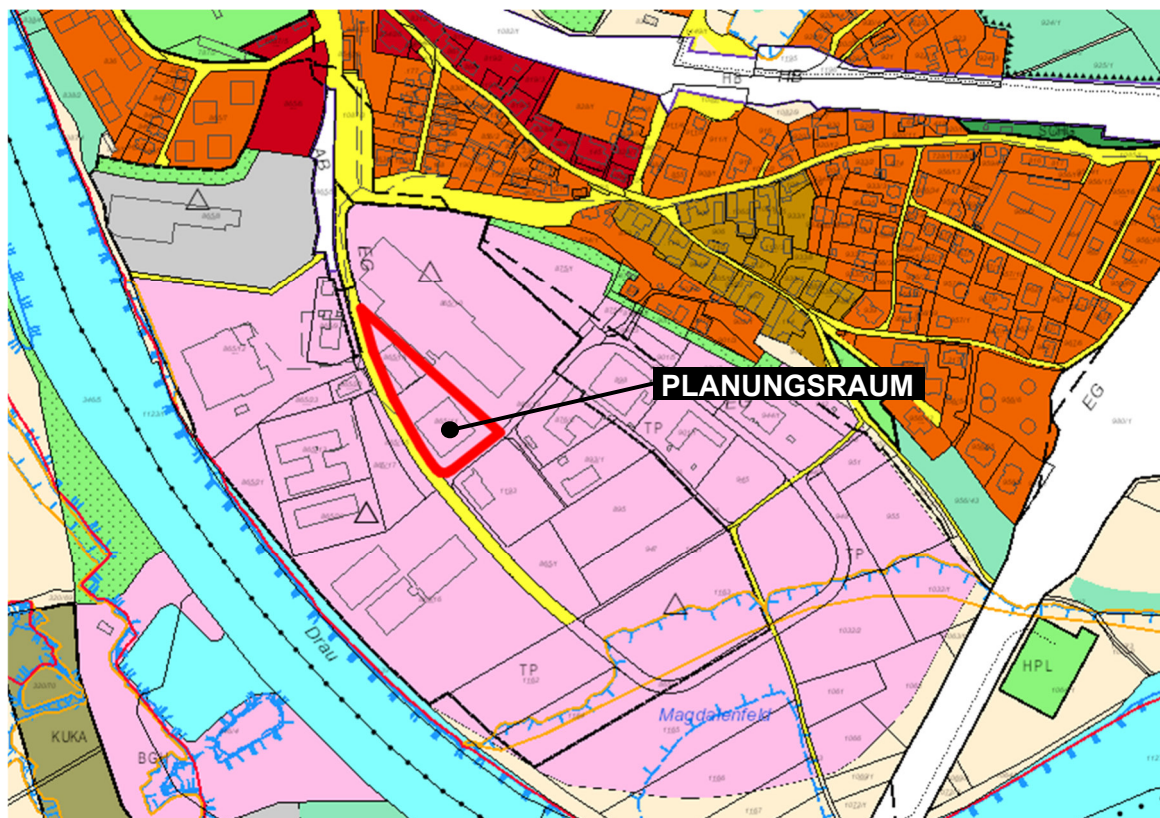


Abbildung 6: Auszug Flächenwidmungsplan der Stadt Villach, ohne Maßstab (Quelle: WebOffice, Stadt Villach)

Aufgrund der zentralen Lage im Technologiepark Villach sind die umliegenden Flächen – mit Ausnahme der südwestlich angrenzenden Europastraße, die als „Verkehrsfläche - Verkehrsfläche in der Gemeinde - allgemeine Verkehrsfläche“ verordnet ist – ebenfalls als „Bauland – Sondergebiet – Technologiepark“ ausgewiesen.

5.4 Bebauungsplan

Für die Grundstücke 865/11 und 865/18 der Katastralgemeinde 75446 Seebach gelten derzeit die Festlegungen, Definitionen und inhaltlichen Bestimmungen des Textlicher Bebauungsplanes 2014 der Stadt Villach (Verordnung des Gemeinderates vom 30. April 2014, Zahl: 20/90/14 in der Fassung des Beschlusses des Beschlusses vom 28. Juni 2023, Zahl: 20/90/23).

6 PLANUNG

6.1 Projektbeschreibung

Das zweigeschoßige Bestandsgebäude auf dem Grundstück 865/11 „T10 – Science & Energy Labs“, errichtet in den Siebzigerjahren und angekauft von der Fachhochschule im Jahr 2008, weist von der Bausubstanz wenig Qualität auf, ist energie- und gebäudetechnisch suboptimal und kann weder erweitert noch aufgestockt werden. Seit einigen Jahren besteht seitens der Fachhochschule Kärnten die Anforderung nach mehr Laborflächen für die technischen Studiengänge.

Der zusätzliche Bedarf besteht neben Räumlichkeiten für die Lehre und Studierendenprojekte vor allem durch die signifikante Zunahme der Forschungsaktivitäten der FH Kärnten in den letzten beiden Jahrzehnten. Ein Nutzbedarfsprogramm wurde erstellt und ergab eine Notwendigkeit auf eine mehr als Verdoppelung der Flächen für ca. 70 Arbeitsplätze im Desk-Sharing-Betrieb sowie für Studierenden- und Projektgruppen im neuen Gebäude. Das Gebäude soll zu Teilen auch für Besucher*innen geöffnet werden, Seminare und Workshops können abgehalten und mit der hochschulischen Lehre verschränkt werden.

Die Attraktivität des Gebäudes und damit des gesamten Standortes Technologiepark Villach wird sich durch eine moderne Architektur auf fünf Stockwerken erhöhen. Geplant ist ein Abriss des Bestandsgebäudes am Grundstück 865/11 und eine Errichtung eines zweigeschoßigen Labortraktes mit einem darüber gesetzten Büro und F&E-Komplexes von weiteren drei Geschoßen mit den Einrichtungen für die Forschungsgruppen, Studiengruppen und das wissenschaftliche Personal. Die Nutzfläche auf allen fünf Ebenen plus Teilunterkellerung wurde in einem Vorentwurf mit etwa 7.400 m² konzipiert.

Der Haupteingang ist zur Europastraße hin zur Westseite gerichtet und befindet sich in der Mitte des neuen Gebäudekomplexes. Die PKW-Einfahrt und die Zulieferung für die Geräte und Prüfgegenstände ist von der Südostseite mit Parkierung auf der Ostseite in Richtung des Grundstücks des angrenzenden Postverteilerzentrum vorgesehen. Der Außenraum zwischen dem bestehenden Gebäude „EMV-Labor“ auf Grundstück 865/18 und dem neu zu errichtenden Gebäude auf Grundstück 865/11 soll, als eine Begegnungs- und Aufenthaltszone umfunktioniert werden.

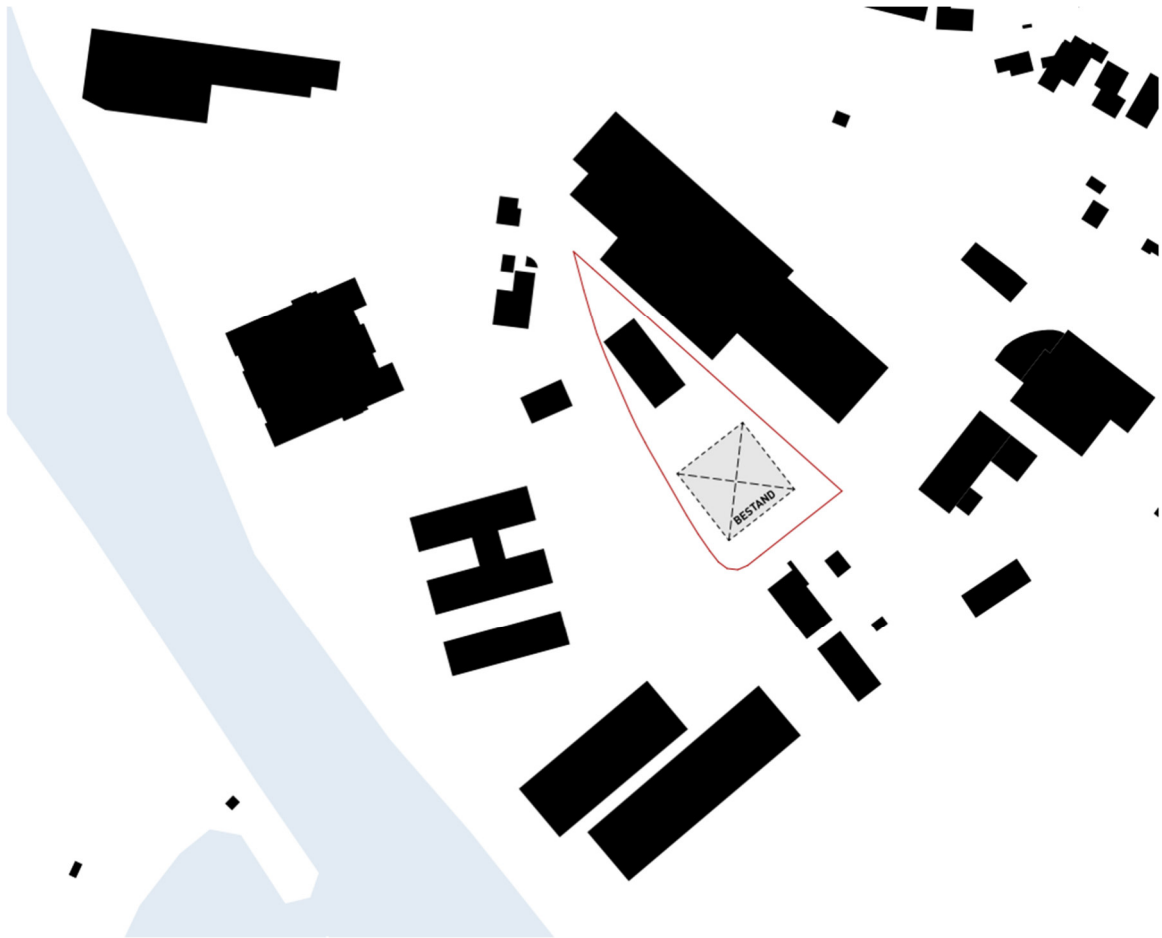


Abbildung 7: Schwarzplan, ohne Maßstab (Quelle: Lendarchitektur ZT GmbH)



Abbildung 8: Projektstudie – Perspektive Südwest, ohne Maßstab (Quelle: Lendarchitektur ZT GmbH)

6.2 Städtebauliche Beschreibung

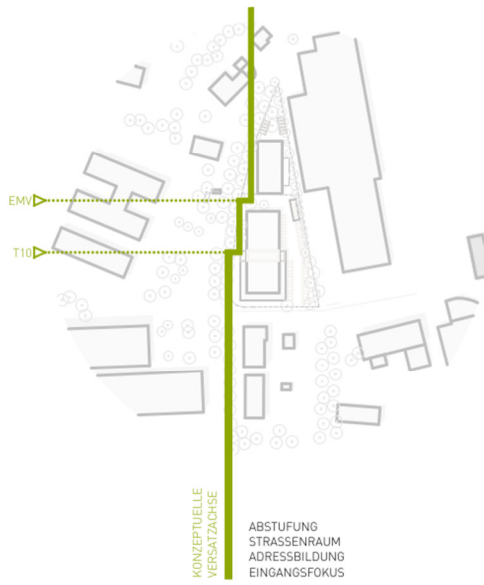
Das Gebäude der FH Science Labs besetzt innerhalb des Technologieparks Villach eine prägnante stadträumliche Schlüsselposition und bildet einen markanten Auftakt entlang der Technologieparkstraße. Durch die straßenbegleitende Situierung entsteht eine hohe Adressbildung mit klarer Wahrnehmbarkeit im Stadtraum. Der Baukörper reagiert auf die bestehende urbane Struktur der Umgebung und entwickelt diese in angemessener Maßstäblichkeit weiter. Die Höhenentwicklung sowie die klare volumetrische Gliederung fügen sich in die heterogene Nachbarschaft aus mehrgeschossigen Forschungs- und Bürogebäuden ein und unterstützen die vorgesehene Verdichtung des Technologieparks zu einem hochwertigen, urbanen Wissensquartier.

Besonderes Augenmerk liegt auf der Ausbildung eines offenen und kommunikativen Stadtraums entlang der Technologieparkstraße. Durch gezielte Vor- und Rücksprünge im Baukörperensemble des gesamten Grundstückes sowie differenziert gestaltete Freiräume wird die bislang stark lineare Straßenstruktur räumlich aufgeweitet und in eine campusartige Sequenz von Aufenthalts- und Begegnungsbereichen transformiert.

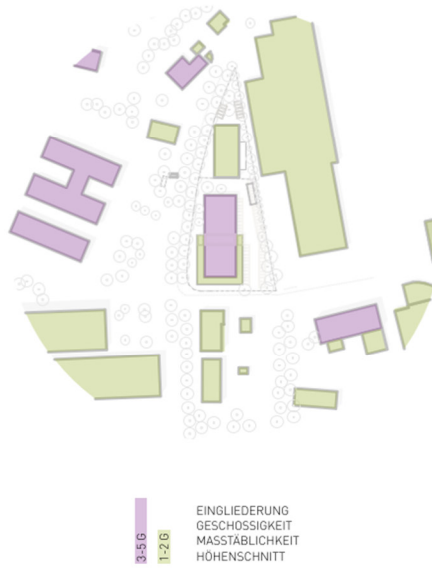
Die Haupteingänge und gemeinschaftlich genutzten Erschließungsbereiche sind als integrative Schnittstellen zwischen Gebäude und Freiraum konzipiert. Die innere Offenheit und multifunktionale Nutzung werden nach außen transportiert und stärken die Wahrnehmung des Gebäudes als lebendigen Ort des Austauschs, der Forschung und der Begegnung. Die Freiraumgestaltung verfolgt das Ziel, die bislang fragmentierten Campusbereiche zu einem zusammenhängenden landschaftlichen Ensemble zu verbinden. Die Durchwegung des Areals bleibt dabei durchgängig gewährleistet und stärkt sowohl die interne Vernetzung des Campus als auch die Anbindung an das umliegende Quartier.

Insgesamt entsteht ein städtebaulich und architektonisch Gesamtkonzept, dass sowohl die einzelnen Campusbereiche funktional und räumlich miteinander verknüpft, als auch den öffentlichen Raum aufwertet und somit den Technologiepark Villach als zukunftsorientierten Forschungs- und Bildungsstandort nachhaltig stärkt.

EINGLIEDERUNG



GESCHOSSIGKEIT



ANBINDUNG

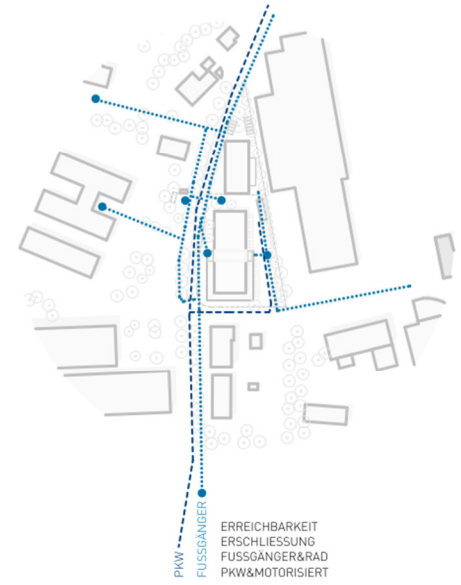


Abbildung 9: Städtebauliches Konzept, ohne Maßstab (Quelle: Lendarchitektur ZT GmbH)

7 ANWENDBARKEIT DES KÄRNTNER UMWELTPLANUNGSGESETZES – K-UPG, LGBl. Nr. 52/2004 i. d. F. LGBl. Nr. 11/2026, AUF DEN TEILEBAUUNGS- PLAN

Gemäß K-UPG unterliegen Teilbebauungspläne, soweit die §§ 4 bis 6a des gleichnamigen Gesetzes nichts Anderes bestimmen, einer Prüfung auf voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen.

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

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

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

Auch sind durch die Festlegung des gegenständlichen Teilbebauungsplanes keinesfalls erhebliche Umweltauswirkungen zu befürchten. Daher ist aus raumordnungsfachlicher Sicht für das Teilbebauungsplanungsverfahren keine Umweltprüfung gemäß § 4 Abs. 1 lit. c Z. 1 des K-UPG erforderlich.

Dieses Dokument wurde amtssigniert.

Informationen zur Prüfung des elektronischen Siegels bzw. der elektronischen Signatur und des Ausdrucks finden Sie unter <https://villach.at/Amtssignatur>