

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: 20-19-07

Villach, 13. Juli 2026

Erstellung eines Teilbebauungsplanes

„Pfarrgarten - Nikolai“ – Ecke Nikolaigasse / Brauhausgasse

Die Stadt Villach hat für das Grundstück .1487, KG 75454 Villach, folgenden Teilbebauungsplanentwurf ausgearbeitet:

V e r o r d n u n g

des Gemeinderates der Stadt Villach vom, mit der ein Teilbebauungsplan für das Grundstück .1487, KG 75454 Villach, 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 das Grundstück .1487, KG 75454 Villach.
- (2) Das Planungsgebiet mit dem Grundstück .1487, KG 75454 Villach, hat ein Ausmaß von 3.514 m².

II. BEBAUUNG

§ 2 – Bebauungsbedingungen

Die Bebauung im Planungsgebiet (§ 1) darf nur nach Maßgabe der einen integrierenden Bestandteil dieser Verordnung bildenden Plandarstellung zum Teilbebauungsplan „**Pfarrgarten - Nikolai**“ vom 08. Juni 2026, Zahl: 20-19-07, Plan-Nr. 1907-1, 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), LGBl. Nr. 56/1985 in der Fassung LGBl. 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, Einfriedungen, Grünflächengestaltungen usw.), Tiefgaragenbe- und -entlüftungen, sowie nicht raumbildende untergeordnete Baulichkeiten oder Bauteile (wie z.B. Werbepylone, Trafos, Schallschutzmaßnahmen, Überdachung von Hauszugänge, Laubengänge 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 maximale Geschoßflächenzahl (GFZ).
- (2) Die Geschoßflächenzahl (GFZ) ist das Verhältnis der Summe der Bruttogesamtgeschoßflächen zur Fläche des Baugrundstückes.
- (3) Die maximale Geschoßflächenzahl (GFZ) für das Planungsgebiet (§1) wird mit 2,5 festgelegt.
- (4) Bei der Berechnung der Größe der Baugrundstücke sind nur jene Grundstücksteile zu berücksichtigen, die als „Bauland“ gewidmet sind.
- (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) 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.
- (7) Bei Dachgeschoßen, unabhängig ob ausgebaut oder nicht, ist jener Teil der GFZ zuzurechnen, bei dem die lichte Raumhöhe mehr als 2,0 m beträgt.
- (8) 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.

(9) In die GFZ nicht einzurechnen sind:

1. Sicherheits- oder brandschutztechnische Maßnahmen, welche in Verbindung mit einem Bestandsbau ausgeführt werden, um den Anforderungen der Sicherheit und des Brandschutzes, nach den neuesten Erkenntnissen der technischen Wissenschaften zu entsprechen;
2. Überdachungen bzw. Einhausungen von Tiefgaragenzufahrten und – abfahrten;
3. Überdachungen bzw. Einhausungen von Müllsammel- und Fahrradabstellplätze;
4. Balkon- und Terrassenüberdachungen;
5. nicht raumbildende, auskragende Eingangsüberdachungen und Vordächer;
6. Außen- oder teilweise außenliegenden Aufzügen, welche nachträglich errichtet werden;
7. Flugdächer und Carports mit 3 gänzlich offenen Seiten;

§ 7 - Bebauungsweise

- (1) Als Bebauungsweise wird die offene, halboffene oder geschlossene Bebauungsweise festgelegt.
- (2) Offene Bebauungsweise ist gegeben, wenn die Gebäude allseits freistehend errichtet werden, wenn also gegenüber allen Grundgrenzen ein Abstand eingehalten wird.
- (3) 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.
- (4) Geschlossene Bebauungsweise ist gegeben, wenn Gebäude an zwei oder mehreren gemeinsamen Baugrundstücksgrenzen, unmittelbar angebaut errichtet werden.

- (5) Mehrere Grundstücke gelten für diese Festlegung der Bebauungsweise als ein Baugrundstück, wenn diese einem einheitlichen Bauvorhaben zugrunde liegen, bei welchem die Grundstücksgrenzen überbaut werden.
- (6) 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 in den Bebauungsbereichen 1 bis 3 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 496,81 m.ü.A. festgelegt, entspricht dem mittleren Straßenniveau der Brauhausgasse und ist in der Plandarstellung (§ 2) ersichtlich.
- (3) Die maximal zulässige Gebäudehöhe in den Bebauungsbereichen 1 bis 3 wird durch die Festlegung der absoluten Höhe (max. Attikaoberkante) 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.) überschritten 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), LGBl. Nr. 56/1985 in der Fassung LGBl. 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 muss aus begrünten Freiflächen – gewachsener Boden – bestehen, beziehungsweise bei begrünten Kellergeschoßen / Tiefgaragen eine Mindestüberdeckung von 30 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:

<u>Multiplikationsfaktor</u>	<u>Art der Fläche in m²</u>
1,0	begrünte Freifläche – gewachsener Boden
0,9	begrünte Kellergeschoße / Tiefgaragen – Mindestüberdeckung 150 cm
0,7	begrünte Dächer – intensive Begrünung mit mehr als 30 cm Gesamtdicke des Begrünungsaufbaus (ÖNORM L 1131)

0,3	Intensivbegrünung); 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 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) Im Planungsgebiet (§ 1) sind mindestens 8 Stück hochstämmige, standortgerechte Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 - 20 cm (gemessen in einem Abstand von 1,0 m über Terrain) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die genaue Positionierung der Bäume ist im Einreichprojekt festzulegen.
- (3) 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.

- (4) 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.
- (5) Die Bepflanzung hat fachgerecht mit standorttypischen Baum- und Strauchpflanzen zu erfolgen. Besonderes Augenmerk ist dabei auf eine ansprechende Gesamteingrünung zu legen.

§ 12 - Verlauf und Ausmaß von Verkehrsflächen

- (1) Der Verlauf und das Ausmaß der Verkehrsflächen ist in der Plandarstellung (§ 2) ersichtlich und ergibt sich durch die, östlich an das Planungsgebiet angrenzende öffentliche Verkehrsfläche - Brauhausgasse.
- (2) Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze des Planungsraumes ist 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) Von diesem Berechnungsschlüssel kann abgewichen und die Anzahl der Stellplätze um maximal 25 % reduziert werden, wenn dem entsprechenden Bauprojekt ein Mobilitätskonzept unter Berücksichtigung von Mobilitätsplänen, Car-Sharing, Bike-Sharing usw. zu Grunde liegt, welches die geplante Reduzierung nachweist und dieses Konzept im Bauverfahren verkehrsfachlich positiv beurteilt wird.

§ 13 - Vorgaben für die äußere Gebäudegestaltung / Freiflächengestaltung

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

§ 14 - Anwendung des Textlichen Bebauungsplanes

Sofern in den §§ 3 bis 13 bzw. in der Plandarstellung (§ 2) nichts Anderes vorgesehen ist, gelten für dieses Planungsgebiet 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 des Beschlusses vom 28. Juni 2023, Zahl: 20/90/23).

§ 15 – 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 K-ROG 2021 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 K-ROG 2021 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.

Für die geplante Entwicklung steht eine 3.514 m² große Teilfläche (Grundstück .1487-Neu) des bestehenden Klostergartens der Pfarre St. Nikolai zur Verfügung. Das Areal befindet sich im innerstädtischen Kontext mit heterogener Nutzung und weist derzeit nur eine eingeschränkte stadträumliche Wirkung auf.

Entlang der Brauhausgasse verläuft ein 2,5-geschoßiges Bestandsgebäude aus den 1960er-Jahren (Brauhausgasse 10), dass die Straßenkante begleitet. Aufgrund seines baulichen Zustands sowie seiner städtebaulichen Wirkung ist der Abbruch des Bestandsgebäudes vorgesehen. Gegenüber dem Grundstück befindet sich aktuell ein oberirdischer Parkplatz, weitere Gebäude und Nutzungen der Brauerei schließen an.

Der Kloostergarten stellt einen bislang für die Öffentlichkeit nicht wahrnehmbaren Grünraum dar. Die bestehende Einfriedungsmauer schottet das Areal sowohl visuell als auch funktional vom umgebenden Stadtraum ab und verhindert eine Einbindung in das öffentliche Freiraumsystem.

Das städtebauliche Konzept orientiert sich an den Ergebnissen der Studie „ISEK Nikolaiquartier“ und greift deren Leitlinien zur Innenentwicklung, Vernetzung und Belebung des Quartiers auf.

Durch die Neustrukturierung des Areals wird ein sensibler Übergang zwischen den angrenzenden Nutzungen geschaffen und ein nachhaltiger Beitrag zur Weiterentwicklung des Stadtraums geleistet.

Für das gegenständliche Planungsgebiet gelten derzeit die Vorgaben des Textlichen Bebauungsplanes der Stadt Villach, Verordnung des Gemeinderates der Stadt Villach vom 30. April 2014, Zahl: 20/90/14 i. d. F. des Gemeinderatsbeschlusses vom 28. Juni 2023, Zahl: 20/90/23.

Die als Grundlage für den gegenständlichen Teilbebauungsplan maßgebliche Baumassenstudie wurde am 4. November 2025 in der Sitzung des Architekturbeirates – dem für städtebauliche Entwicklungen zuständigen Fachgremium der Stadt Villach – behandelt und in ihrer Grundkonzeption positiv beurteilt.

Zwischenzeitlich wurde vom Projektwerber ein Architekturwettbewerb durchgeführt, dessen Grundlage die städtebaulichen Parameter des nun zur Beschlussfassung vorliegenden Teilbebauungsplanes bildeten. Das aus dem Wettbewerb hervorgegangene Siegerprojekt entspricht daher inhaltlich sowohl den Vorgaben der Baumassenstudie als auch jenen des zur Beschlussfassung vorliegenden Teilbebauungsplanes.

Der nun vorliegende Teilbebauungsplan entspricht unter Berücksichtigung der umliegenden Bestandsbebauung den Zielsetzungen einer maßvollen Verdichtung im Sinne des Stadtentwicklungskonzeptes stevi:konzept 2025. In diesem Konzept ist die Schaffung von Wohn- und Arbeitsmöglichkeiten in urban geprägten Gebieten ein Leitthema, um die Stadt der kurzen Wege zu gewährleisten.

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 Geschoßflächenzahl (GFZ) im Bauland – Geschäftsgebiet beträgt bei offener Bebauungsweise lt. Textlichen Bebauungsplan der Stadt Villach 0,8.

Um eine, der zentralen, innerstädtischen Lage sowie der durch die Umgebungsbebauung gerecht werdende Baumasse zu ermöglichen, wurde daher die Geschoßflächenzahl mit maximal 2,2 festgelegt.

Zu § 7:

Grundsätzlich wird im gegenständlichen Bebauungsplan eine offene Bebauungsweise angestrebt. Um zukünftige Flexibilität bei der Nutzung des Planungsraumes zu gewährleisten – beispielsweise im Falle einer Grundstücksteilung –, ist auch eine halboffene und/oder geschlossene Bebauungsweisen zulässig.

Zu § 8:

Die maximal zulässigen Bauhöhen werden durch die Festlegung der absoluten Höhen (Traufenhöhen) bestimmt und sichern so, eine dem bestehenden Ortsbild entsprechende Eingliederung.

Der Höhenbezugspunkt +/- 0,00 entspricht dem mittleren Bestandsniveau der Brauhausgasse östlich des Planungsgebietes. Dieses Referenzniveau dient als verbindliche Grundlage für alle weiteren projektbezogenen Höhenfestlegungen.

Zu § 9:

Die Ausbildung der Dachformen ist im Rechtsplan festgelegt und entspricht der, vom Architekturbeirat der Stadt Villach positiv beurteilten städtebaulichen Studie.

Zu § 10:

Der Textliche Bebauungsplan der Stadt Villach sieht für den Bereich des gegenständlichen Planungsraumes (engerer Schutzbereich gemäß § 2 der Ortsbildschutzverordnung des Gemeinderates der Stadt Villach vom 17. März 1989) keine zwingenden Grünflächen vor.

Um qualitativ hochwertige Freiräume schaffen zu können, wurde das Mindestausmaß der Grünflächen mit einer Fläche von 25 % der Fläche des Baugrundstückes festgelegt.

Zu Abs. (2)

Über unterbauten Flächen ist eine Mindestüberdeckung von 30 cm herzustellen. Diese dient der Sicherstellung eines funktionsfähigen Bodenprofils für Intensivbegrünung lt. ÖNORM L1131.

Zu § 11:

Die Festlegung des Bepflanzungsgebotes und der verpflichtend zu begrünenden Flächen stellt sicher, dass eine harmonische und ansprechende Gesamteingrünung umgesetzt wird.

Zu § 12:

Das im Textlichen Bebauungsplan festgelegte Ausmaß an PKW-Stellplätzen kann aufgrund der besonderen innerstädtischen Lage und bei Vorlage eines schlüssigen, nachvollziehbaren Mobilitätskonzeptes um bis zu 25 % reduziert werden.

Zu § 13:

Diese Regelung stellt sicher, dass für eine positive städtebauliche Entwicklung die Situierung und Gestaltung der Baukörper sowie der Freiflächengestaltung ein Höchstmaß an Qualität erreichen.

Zu § 14:

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 nordöstlichen Teil des Villacher Stadtzentrums, am orographisch linken Drauufer, nördlich des Congress Center Villach. Er befindet sich westlich der Brauhausgasse, unmittelbar im Kreuzungsbereich von Nikolaigasse und Brauhausgasse.



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

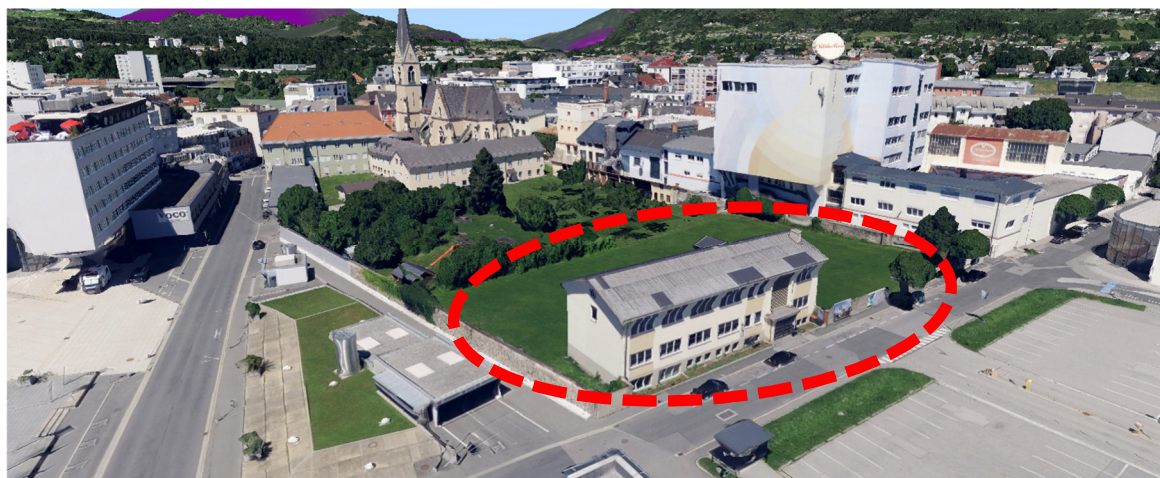


Abbildung 2: Schaubild, ohne Maßstab (Quelle: Digitaler geoZwilling, Stadt Villach)

4.2 Nutzung

Am gegenständlichen Planungsareal befindet sich derzeit das Objekt Brauhausgasse 10. Das 2,5-geschoßige Bestandsobjekt wird doppelt genutzt: Einerseits als Standort der Caritas-Schule für Sozialbetreuungsberufe (SOB), wo Ausbildungen im Sozial- und Pflegebereich stattfinden, und andererseits als Pfarrjugendheim St. Nikolai, das der katholischen Pfarre als Gemeinde- und

Jugendzentrum dient. Nördlich und westlich des Bestandsobjektes befindet sich großzügige Grünflächen.

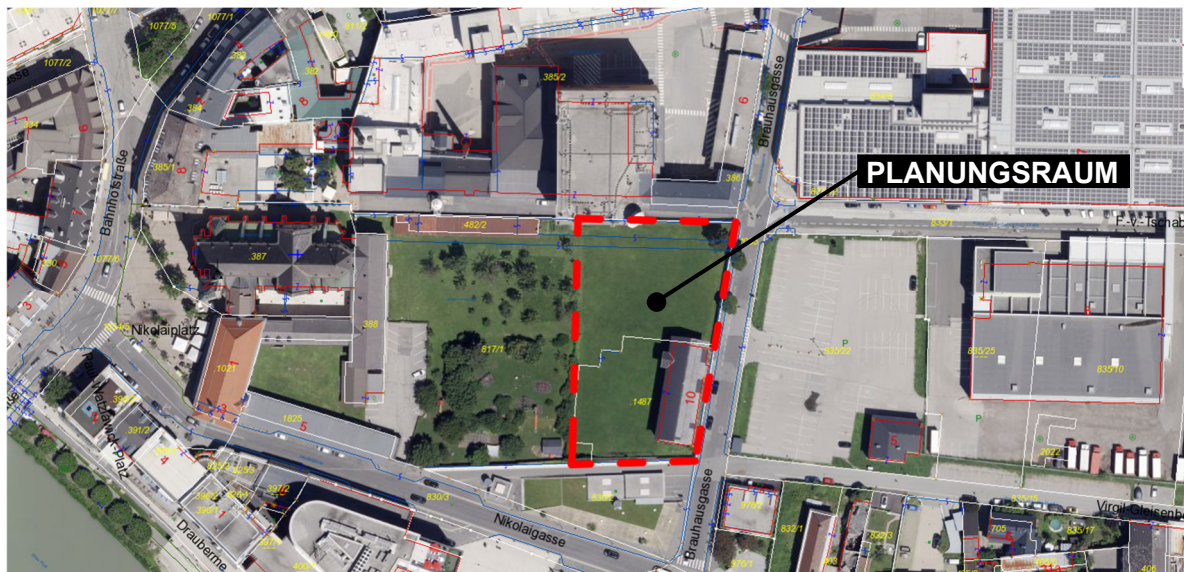


Abbildung 3: Luftbild mit Planungsraum, ohne Maßstab (Quelle: WebOffice, Stadt Villach)



Abbildung 4: Fotos Bestandssituation (Quelle: Google Maps)

4.3 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt über die Brauhausgasse im Osten des Planungsgebietes.

Der Hauptbahnhof als zentraler öffentlicher Verkehrsknoten ist fußläufig in weniger als 5 Minuten erreichbar.

Das Stadtzentrum mit Altstadt und dem Hauptplatz ist fußläufig in ca. 3 Minuten erreichbar.

4.4 Nutzungseinschränkungen

4.4.1 Wasser

Für den gegenständliche Planungsraum sind keinerlei Gefahrenzonen durch Hochwasser (sowohl WLW als auch BVW) ausgewiesen.

Mit mäßigen Oberflächenwasser ist bei starken Niederschlägen durch Staueffekte im nordwestlichen Bereich des Areals rechnen.

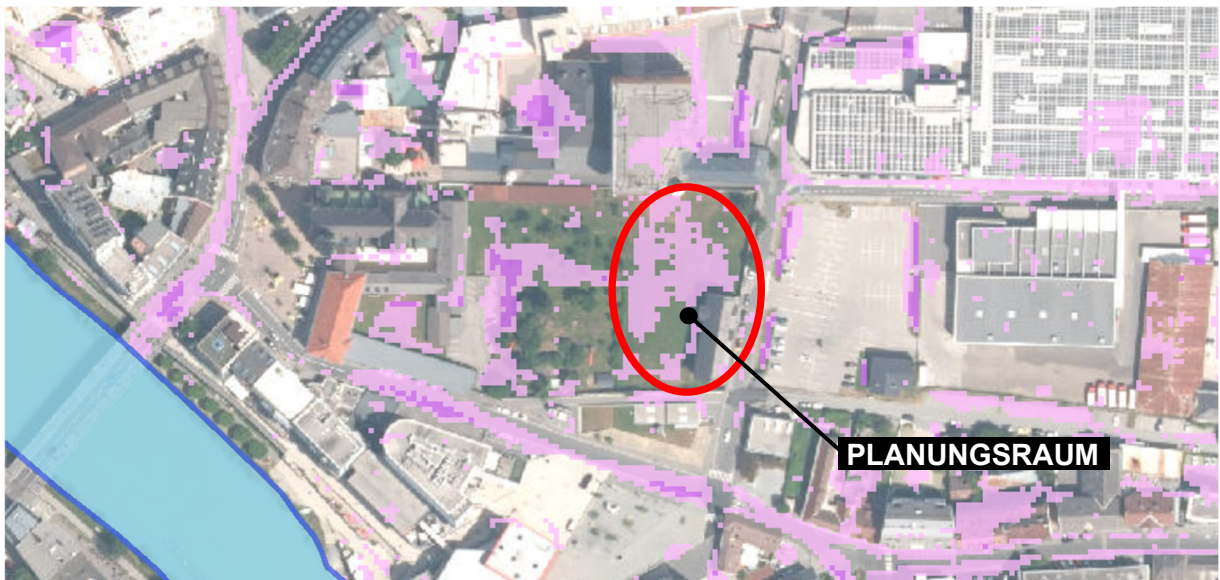


Abbildung 5: Gefährdung durch Oberflächenwasser / Oberflächenabfluss im Planungsraum, ohne Maßstab (Quelle: KAGIS)

Gefährdungskategorien

- mäßig
- hoch
- sehr hoch

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 „urbanes Kerngebiet, zentralörtliche Funktion“ teilweise mit dem Zusatz „bestehendes Siedlungsgebiet – unbebaut“

festgelegt. Spezifische, weitere zukünftig angestrebte Raumnutzungen sind im gegenständlichen Bereich nicht vorgesehen.

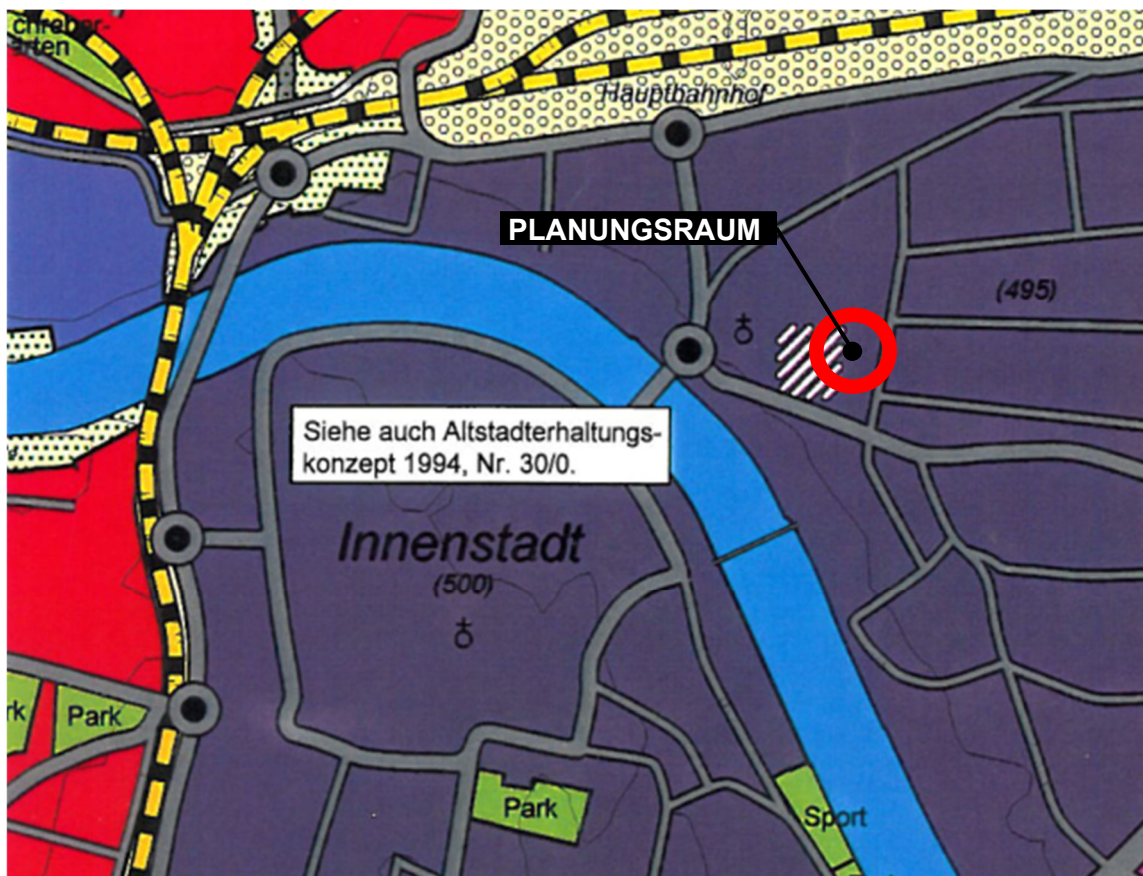


Abbildung 6: Auszug Örtliches Entwicklungskonzept Stadt Villach 2002, ohne Maßstab
(Quelle: Stadtplanung Villach)

Die Charakteristik des Teilraumes „Nördliche Innenstadt und Vorstadt“ wird im Örtlichen Entwicklungskonzept 2002 folgend beschrieben:

„Dieses Gebiet ist weniger einheitlich als der Altstadt kern und hat in der Kriegszeit auch größere Verluste an Bausubstanz erlitten. Trotzdem haben sich auch hier einige schöne Objekte und Ensembles erhalten, die mit besonderem Augenmerk behandelt werden sollten.“

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

- *Baulandreserven sind nur mehr sehr eingeschränkt vorhanden. Großteils besteht nur mehr die Möglichkeit von Um- und Zubauten. Diese sind unter Berücksichtigung des Bestandes mit besonderer Sorgfalt auszuführen.*

- Lediglich im nordöstlichen Bereich sind noch größere zusammenhängende Baulandreserven vorhanden (gewerbliche Nutzung).
- Eine große Chance für die Stadtentwicklung stellt die Betriebsfläche der ehemaligen „OKM“ dar.

5.2 Flächenwidmungsplan

Im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Stadt Villach ist das gegenständliche Planungsgebiet als „Bauland - Geschäftsgebiet“ verordnet.

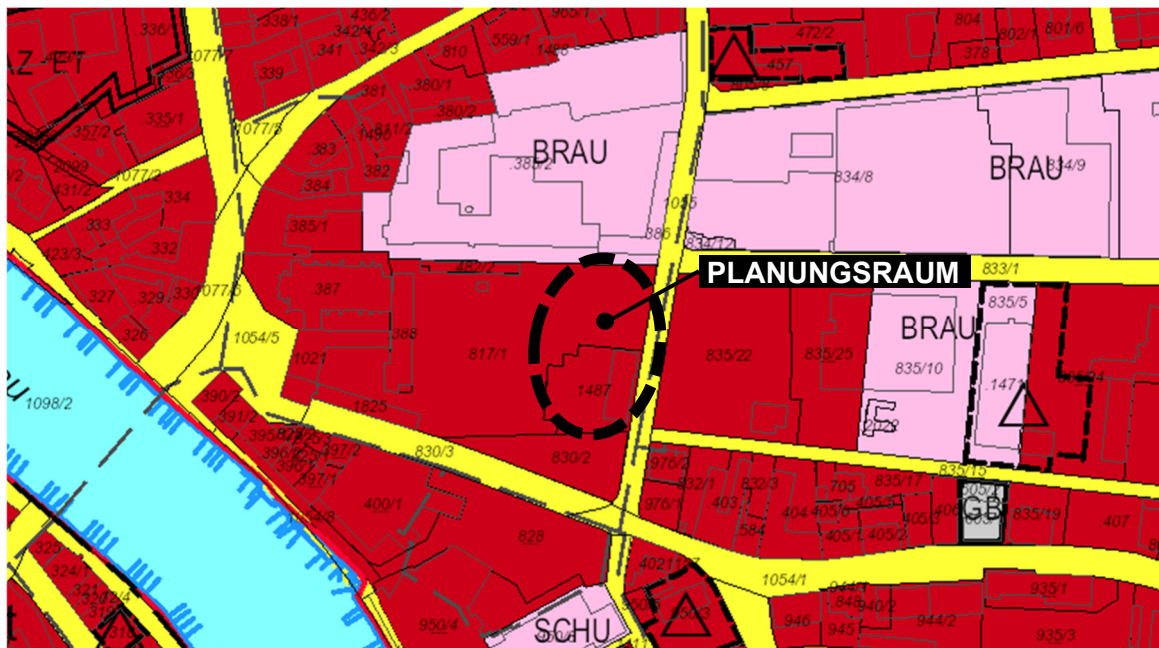


Abbildung 7: Auszug Flächenwidmungsplan der Stadt Villach, ohne Maßstab (Quelle: WebOffice, Stadt Villach)

Im Westen und Süden grenzt die Widmung „Bauland - Geschäftsgebiet“ im Osten die Widmung „Verkehrsfläche - Verkehrsfläche in der Gemeinde - allgemeine Verkehrsfläche“ und im Norden die Widmung „Bauland - Sondergebiet - Brauerei“ an das Planungsgebiet an.

Der Planungsraum liegt zudem im Stadtkerngebiet.

5.4 Bebauungsplan

Für das Grundstück .1487 in der Katastralgemeinde 75454 Villach 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 PROJEKTBESCHREIBUNG

Nutzung:

Das geplante „Haus im Leben“ versteht sich als offenes, lebendiges Zentrum für soziale Begegnung, Beratung und Bildung. Unter einem Dach bündelt es vielfältige soziale Nutzungen und schafft damit einen Ort, an dem Menschen in unterschiedlichen Lebenslagen Unterstützung, Austausch und Orientierung finden.

Ziel des Projekts ist es, Synergien zwischen sozialen Einrichtungen, Bildungsangeboten und neuen Wohnformen zu fördern und so einen nachhaltigen Mehrwert für die gesamte Gemeinschaft zu schaffen.

In den Sockelgeschossen sind öffentlich zugängliche, soziale Funktionen angeordnet. Dazu zählen ein Jugendzentrum mit offenen Aufenthaltsbereichen, ein Standort der Caritas mit flexibel nutzbare Beratungsräume für soziale, familiäre und berufliche Anliegen.

Ergänzt wird dieses Angebot durch die Caritas-Schule für Sozialberufe, deren Unterrichts- und Aufenthaltsräume außerhalb der Unterrichtszeiten gemeinsam mit dem Lerncafé genutzt werden.

Diese Mehrfachnutzung fördert eine effiziente Flächenauslastung und schafft einen niederschweligen Bildungs- und Begegnungsort für unterschiedliche Zielgruppen. Das Lerncafé bildet einen zentralen Treffpunkt des Hauses und steht Jugendlichen, Schüler:innen, Erwachsenen sowie Senior:innen offen. Es dient als Ort des informellen Lernens, des Austauschs und der generationsübergreifenden Begegnung.

Die Obergeschoße sind für leistbaren Wohnraum für alle Generationen geplant. Unterschiedliche Wohnungsgrößen und -typen ermöglichen das Zusammenleben von jungen Erwachsenen, Familien, Alleinerziehenden und älteren Menschen. Gemeinschaftlich nutzbare Bereiche wie Aufenthaltsräume oder Dachterrassen fördern den sozialen Austausch und stärken das nachbarschaftliche Miteinander.

Architektonisch soll sich das Gebäude durch eine klare, einladende Struktur, hohe Aufenthaltsqualität und flexible Nutzbarkeit auszeichnen.

Barrierefreiheit, Nachhaltigkeit und eine offene Gestaltung der Erdgeschossbereiche unterstreichen den Anspruch, ein identitätsstiftendes Haus für die gesamte Gemeinschaft zu schaffen.

Insgesamt verfolgt das Projekt einen integrativen Ansatz, der soziale Unterstützung, Bildung und Wohnen miteinander verknüpft. Das Gebäude fungiert als sozialer Ankerpunkt im Quartier und trägt zur Stärkung des gesellschaftlichen Zusammenhalts über alle Generationen hinweg bei.

Standort, Verkehrsanbindung und Mobilität:

Der geplante Standort für das „Haus im Leben“ überzeugt durch seine zentrale innerstädtische Lage. Durch die Schaffung eines neuen, lebendigen Lebensraums wird die Innenstadt nachhaltig belebt.

Die unmittelbare Nähe zum Krankenhaus bietet nicht nur kurze Wege für medizinische Versorgung, sondern eröffnet auch Möglichkeiten für generationsübergreifende Kooperationen und Gesundheitsangebote. Gleichzeitig befindet sich der Standort in direkter Nachbarschaft zum Congress-Center, was eine hervorragende Anbindung an kulturelle und öffentliche Veranstaltungen gewährleistet.

Die Kombination aus zentraler Lage, exzellenter Infrastruktur und grüner Umgebung macht den Standort ideal für ein Mehrgenerationenhaus, das soziale Begegnung, Teilhabe und Lebensqualität in den Mittelpunkt stellt.

Der Projektstandort überzeugt durch eine ausgezeichnete Anbindung an den Individual- und öffentlichen Verkehr.

Die Bushaltestellen *Congress Center*, *Nikolaigasse* und *LKH* sowie der *Hauptbahnhof Villach* sind innerhalb von fünf Gehminuten erreichbar. Dadurch ist eine schnelle und komfortable Verbindung zu regionalen wie überregionalen Zielen sichergestellt.

Für den motorisierten Individualverkehr stehen Stellflächen im Untergeschoss zur Verfügung; zusätzlich werden Fahrradabstellplätze in angemessenem Umfang bereitgestellt. Die Zufahrt über die Brauhausgasse befindet sich im nordöstlichen Bereich des Grundstücks.

Städtebauliches Konzept:

Das städtebauliche Konzept basiert auf der klaren Ordnung des Stadtraums und der gezielten Akzentuierung bedeutender Sichtbeziehungen.

Grundlage bildet die städtebauliche Struktur mit der zentralen Magistrale. Diese zentrale ost- west gerichtete Sichtachse auf die Nikolaikirche bleibt vollständig frei und sichert deren stadträumliche Präsenz sowie ihre historische Bedeutung im Stadtgefüge. Diese Sichtbeziehung bildet ein wesentliches Leitmotiv der Entwurfsstrategie.

Westlich der Hauptbaukörper entsteht eine qualitätsvolle Platzsituation, die als räumlicher Abschluss der Nikolaiquartier-Magistrale fungiert. Der Platz übernimmt eine verbindende Funktion zwischen öffentlichem Raum und Bebauung und schafft einen identitätsstiftenden Stadtraum mit hoher Aufenthaltsqualität.

Die städtebauliche Konzeption sieht eine klare Durchwegung des Projektgebietes in Nord-Süd-Richtung vor. Diese wird durch einen frei zugänglichen Durchgang im Erdgeschoss ermöglicht, der das Areal für Fußgänger öffnet und eine direkte Verbindung zwischen den angrenzenden Stadträumen herstellt.

Der öffentliche Charakter des Erdgeschosses stärkt die Vernetzung des

Quartiers, fördert die Durchlässigkeit der Bebauung und trägt zur Belebung des öffentlichen Raums bei.

Höhenentwicklung:

Die Hochhausstudie der Stadt Villach ermöglicht im Nahebereich des Villacher Hauptbahnhofes eine Bebauung mit bis zu acht Geschossen.

Die höchste Höhenentwicklung ist im nördlichen Bereich des Plangebietes vorgesehen und erreicht dort maximal acht Geschosse. Diese Setzung reagiert auf die übergeordneten stadträumlichen Strukturen und markiert einen städtebaulichen Schwerpunkt.

Am Europaplatz wird ein siebengeschossiges Dominantenbauwerk positioniert, das den Platz räumlich fasst und dessen Bedeutung als urbaner Knotenpunkt unterstreicht.

In Richtung Klostergarten erfolgt eine sensible Höhenstaffelung: Die Bebauung flacht sukzessive auf fünf Geschosse ab und gewährleistet so einen harmonischen Übergang zu den angrenzenden, kleinteiligeren Strukturen sowie eine angemessene Maßstäblichkeit im sensiblen Umfeld.

Insgesamt entsteht ein ausgewogenes städtebauliches Ensemble, das durch klare Raumkanten, differenzierte Höhenentwicklungen und die bewusste Inszenierung von Sichtachsen geprägt ist.

Grünflächen:

Durch die geplante bauliche Anordnung und Bauhöhe wird ein erhöhter Anteil an zusammenhängenden Grünflächen ermöglicht, der zu einer deutlichen Verbesserung der Freiraumqualität beiträgt. Die Konzentration der Baukörper erlaubt es, größere, nutzbare und ökologisch wirksame Grünflächen zu schaffen, die sowohl dem Mikroklima als auch der Aufenthaltsqualität dienen. Darüber hinaus wird der Versiegelungsgrad des Grundstücks insgesamt reduziert. Durch kompakte Bauweisen und die Bündelung der Bebauung können befestigte Flächen minimiert und versickerungsfähige Bodenflächen maximiert werden. Dies unterstützt einen ausgeglichenen Wasserhaushalt, verringert den Oberflächenabfluss und stärkt die natürlichen Funktionen des Bodens..

Abstände und Belichtung:

Aufgrund der bestehenden Grundstückszuschnitte und der vorhandenen Umgebungsbebauung ist eine Einhaltung der regulären Abstände, ohne unverhältnismäßige Einschränkungen der Nutzbarkeit des Grundstücks, nicht möglich.

Die Unterschreitung der Abstands- und Belichtungsanforderungen steht in einem angemessenen Verhältnis zu den ökologischen und städtebaulichen Vorteilen. Es überwiegen die öffentlichen Belange an einer nachhaltigen Flächennutzung und einer Reduzierung der Bodenversiegelung.

Die ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung der betroffenen Räume, ist trotz der Unterschreitung gewährleistet. Durch die gewählte Gebäudeausrichtung sowie geeignete Fensteranordnungen werden die Belichtungsverhältnisse den Nutzungsanforderungen entsprechend sichergestellt.



Abbildung 8: Baukörperstudie mit Grünflächen, Sichtachsen, Gehverbindungen, ohne Maßstab (Quelle: Büro KATZIANKA | architektur)

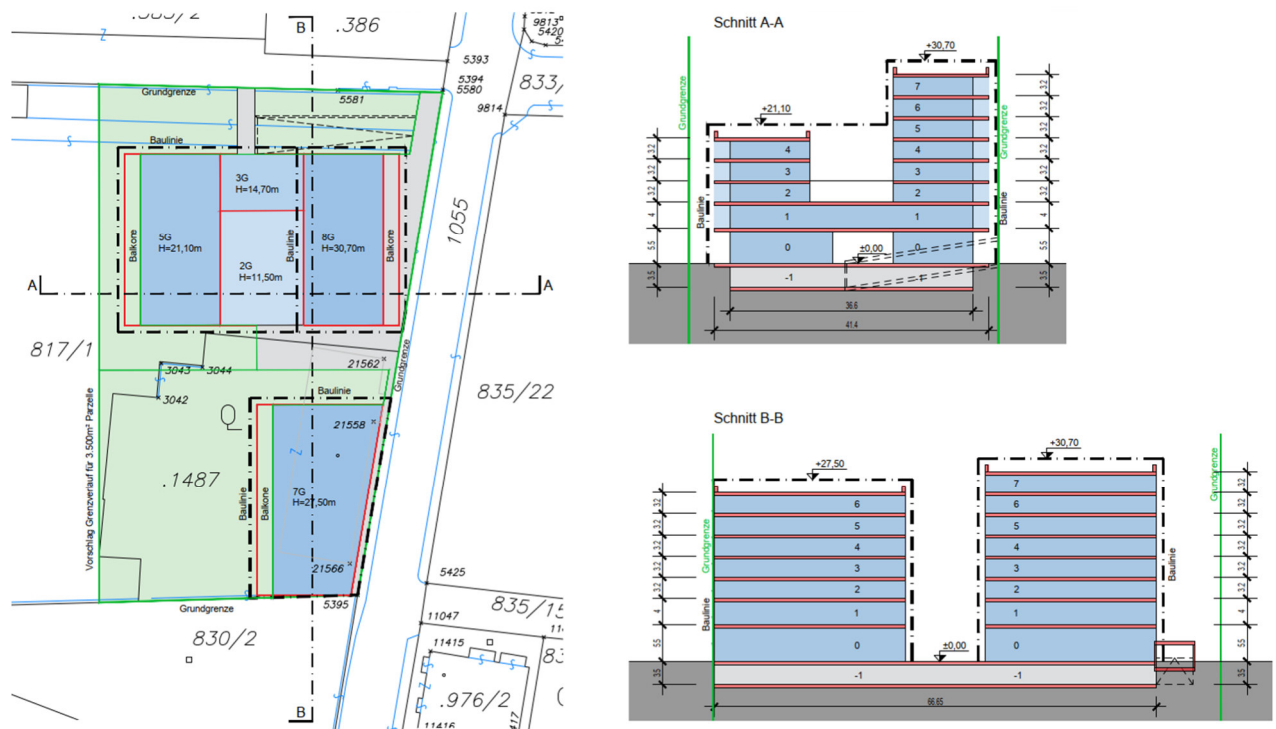


Abbildung 9: Baukörperstudie mit Höhenentwicklung, ohne Maßstab (Quelle: Büro KATZIANKA I architektur)

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

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>