

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: 20-17-07

Villach, 30. Juli 2025

Erstellung eines Teilbebauungsplanes „Quartiershaus Josefsmarkt“

Die Stadt Villach hat für die Grundstücke .24/1, .28/1 und .28/3 alle 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 die Grundstücke .24/1, .28/1 und .28/3 alle 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. 17/2025, wird verordnet:

I. ALLGEMEINES

§ 1 - Planungsgebiet

- (1) Diese Verordnung gilt für die Grundstück .24/1, .28/1 und .28/3 alle KG 75454 Villach.
- (2) Das Planungsgebiet mit dem Grundstück .24/1, .28/1 und .28/3 alle KG 75454 Villach, hat ein Ausmaß von 2.568 m².

II. BEBAUUNG

§ 2 - Bebauungsbedingungen

Die Bebauung im Planungsgebiet (§ 1) darf nur nach Maßgabe des einen integrierenden Bestandteil dieser Verordnung bildenden Rechtsplan „Quartiershaus Josefsmarkt“ vom 18. Juni 2025, Zahl: 20-17-07, Plan-Nr. 1707-01, im Maßstab 1:200, erfolgen.

§ 3 - Begrenzung der Baugrundstücke

Die Begrenzung der Baugrundstücke (§ 1 - Planungsgebiet) ist in der zeichnerischen Darstellung (§ 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 zeichnerischen Darstellung (§ 2) festgelegt und gelten nur für oberirdische Bauteile.
- (3) Gebäude sind innerhalb der Baufelder so anzuordnen und auszuführen, dass die Anforderungen gemäß § 1 und § 4 Abs. 2 Kärntner Bauvorschriften - K-BV, LGBl. Nr. 56/1985 in der Fassung LGBl. Nr. 52/2025 erfüllt werden.
- (4) Überbauungen des Öffentlichen Gutes im Bereich des Grundstücks 1078/30, KG 75454 Villach, sind von der Verpflichtung zur Einhaltung der Baulinie bei unmittelbarer an das Grundstück angrenzender Bebauung nicht betroffen – Zustimmung des Grundstückseigentümers und Vorliegen einer Baulandwidmung vorausgesetzt.

§ 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 5,00 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 geschlossene Bebauungsweise festgelegt.
- (2) Geschlossene Bauweise ist gegeben, wenn die Gebäude an zwei oder mehreren gemeinsamen Baugrundstücksgrenzen unmittelbar angebaut errichtet werden.
- (3) Die Bereiche der Anbaupflicht betreffen die angrenzenden Bestandsobjekte Bamberger Gasse 4 auf dem Grundstück .28/2, KG 75454 Villach (Baulinien mit Anbaupflicht) und das Bestandsobjekt Kaiser-Josef-Platz 3 auf dem Grundstück .25, KG 75454 Villach (nur teilweise Anbaupflicht).
- (4) Mehrere Grundstücke gelten für diese Festlegung der Bebauungsweise als ein Baugrundstück, wenn diese einem einheitlichen Bauvorhaben zugrunde liegen, bei welchem die Grundstücksgrenzen überbaut werden.
- (5) 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 Bauhöhe

- (1) Die maximal zulässige Gebäudehöhe in den Bebauungsbereichen 1 bis 9 wird mit der maximalen Firsthöhe und Traufenhöhe oder der maximalen Attikaoberkante über dem Bezugspunkt $\pm 0,00$ festgelegt und ist der zeichnerischen Darstellung (§ 2) zu entnehmen.
- (2) Der Bezugspunkt $\pm 0,00$ für die maximale Gebäudehöhe wird mit 494,50 m. ü. A. festgelegt und ist in der zeichnerischen Darstellung (§ 2) ersichtlich.
- (3) Die maximal zulässige Gebäudehöhe in den Bebauungsbereichen 1 bis 9 wird durch die Festlegung der absoluten Höhe (Firsthöhe, Traufenhöhe, Attikaoberkante) bestimmt.
- (4) 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.
- (5) Die maximale Bauhöhe für das Planungsgebiet (§ 1), nach Abs. (1), kann für Belichtungsöffnungen im Dachgeschoßbereich durch Dachgaupen und Vertikalerschließungen (Lifttürme, Stiegenhäuser) überschritten werden.

§ 9 – Dachform

- (1) Für die Hauptbaukörper wird als Dachform das Flachdach, Pultdach und das Satteldach festgelegt.
- (2) Für Belichtungsöffnungen im Dachgeschoßbereich durch Dachgaupen und Vertikalerschließungen (Lifttürme, Stiegenhäuser) wird die Dachform freigestellt.

§ 10 – Grünflächen

- (1) Das Mindestausmaß der im Planungsgebiet (§ 1) zu schaffenden und dauerhaft zu erhaltenden Grünflächen beschränkt sich auf die Begrünung der Flachdächer – extensive Flachdachbegrünung.
- (2) Die grundsätzliche Lage und das Ausmaß der begrünten Dachflächen sind in der zeichnerischen Darstellung (§ 2) dargestellt. Aufgrund der Detailplanung kann das Ausmaß der begrünten Dachflächen im Ausmaß von maximal 20 %

für technisch notwendige Belichtungsöffnungen und sonstige technisch notwendige Anlagen reduziert werden.

§ 11 - Verlauf und Ausmaß von Verkehrsflächen

- (1) Der Verlauf und das Ausmaß der Verkehrsflächen ist in der zeichnerischen Darstellung (§ 2) ersichtlich und ergibt sich durch die an das Planungsgebiet angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen (Kaiser-Josef-Platz, Bamberger Gasse).
- (2) Aufgrund der besonderen innerstädtischen Lage des Planungsgebietes im engeren Schutzbereich gemäß § 2 der Ortsbildschutzverordnung des Gemeinderates der Stadt Villach vom 17. März 1989 sind keine Stellplätze auf Eigengrund nachzuweisen.
- (3) 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.
- (4) Von diesem Berechnungsschlüssel kann abgewichen und die Anzahl der Stellplätze um maximal 15 % reduziert werden, wenn dem entsprechenden Bauprojekt ein Stellplatzkonzept unter Berücksichtigung von Mobilitätsplänen, Car-Sharing, Bike-Sharing usw. zu Grunde liegt und dieses Konzept im Bauverfahren verkehrsfachlich positiv beurteilt wird.

§ 12 – 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.

§ 13 - Anwendung des Textlichen Bebauungsplanes

Sofern in den §§ 3 bis 12 bzw. in der graphischen Darstellung (§ 2) nichts Anderes vorgesehen ist, gelten für dieses Planungsgebiet die Definitionen und Inhalte die 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

- (1) Diese Verordnung tritt gemäß § 16 Abs. 1 Villacher Stadtrecht 1998 – K-VStR 1998, LGBl. Nr. 69/1998 in der Fassung LGBl. Nr. 78/2023, mit Ablauf des Tages der Freigabe zur Abfrage im Internet in Kraft.
- (2) Gleichzeitig tritt die Verordnung des Gemeinderates der Stadt Villach vom 4. Februar 1970, Zahl: 610/2-80, für das Planungsgebiet (§ 1) außer 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. 17/2025.

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 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.

Die Stadt Villach plant mit einer räumlichen Neuorganisation und Zusammenführung des Frischemarktwesens an die Tradition als überörtlich bedeutender Markt- und Handelsstandort anzuschließen. Dazu sollen die Angebote auf den Innerstadtbereich um den Kaiser-Josef-Platz städtebaulich konzentriert werden.

Nach Abbruch der Bestandsbauten ist am Kaiser Josef Platz ein attraktives, neues, multifunktionales Quartiershaus mit Wohnungen, Markt und Seminar- / Veranstaltungsräumen geplant mit dem Ziel, einen identifikationsstiftenden Ort in der Villacher Innenstadt zu schaffen.

Das geplante Projekt wurde bereits in mehreren Sitzungen des Architekturbeirates – dieses Gremium wird in der Stadt Villach mit der Beurteilung städtebaulicher Entwicklungen befasst – behandelt. Der nun vorliegende und grundsätzlich positiv beurteilte Entwurf bildet die Grundlage des gegenständlichen 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 Bauweise lt. Textlichen Bebauungsplan der Stadt Villach 0,8.

Die, dem Planungsraum umgebende Bestandsbebauung weist bereits eine weitaus höhere Bebauungsdichte auf. Um eine, der zentralen, innerstädtischen Lage sowie der durch die Umgebungsbebauung gerecht werdende Baumasse zu ermöglichen, wurde daher die Geschoßflächenzahl mit maximal 5,0 festgelegt.

Zu § 7:

Aufgrund der vorhandenen Bestandsobjekte (Bamberger Gasse 4, Kaiser-Josef-Platz 3) und der gewünschten / geplanten platzbildenden sowie straßenbegleitenden Bebauung, wurde die geschlossene Bauweise vorgegeben.

Zu § 8:

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

Es erfolgt keine Festlegung der Geschoßanzahl und Geschoßhöhe, da sich die Geschoßhöhe nach dem Nutzungserfordernis Marktzone, Ladezone, Geschäftszone, Sockelzone, Wohnzone u. Ä. richtet.

Der Höhenbezugspunkt +/- 0,00 entspricht dem geplanten Fußbodenniveau im Erdgeschoßbereich.

Zu § 9:

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

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, zumal auch die Bestandssituation keine nennenswerte Begrünung aufweist.

Um eine entsprechende Innenhofbegrünung vorzusehen, werden die Flachdächer mit einer extensive Flachdachbegrünung versehen.

Zu § 11:

Das laut Textlichen Bebauungsplan erforderliche Ausmaß von PKW - Stellplätzen auf Eigengrund, kann auf Grund der besonderen innerstädtischen Lage nicht erfüllt werden.

Im ersten Untergeschoss sind die Anlieferung und Lagerbereiche für die Markthalle vorgesehen, die Zufahrt erfolgt über der Widmannngasse.

Im zweiten Untergeschoss ist eine Tiefgarage mit ca. 45 PKW - Stellplätzen für die geplanten Wohneinheiten vorgesehen.

Zu § 12:

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

Zu § 13:

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 in der Fassung 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 inmitten des Altstadtkernes der Stadt Villach, am orographisch rechten Draufufer und befindet sich im südöstlichen Bereich des Bebauungsgebietes Lederergasse, Bamberger Gasse, Kaiser-Josef-Platz und der Widmannngasse.



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

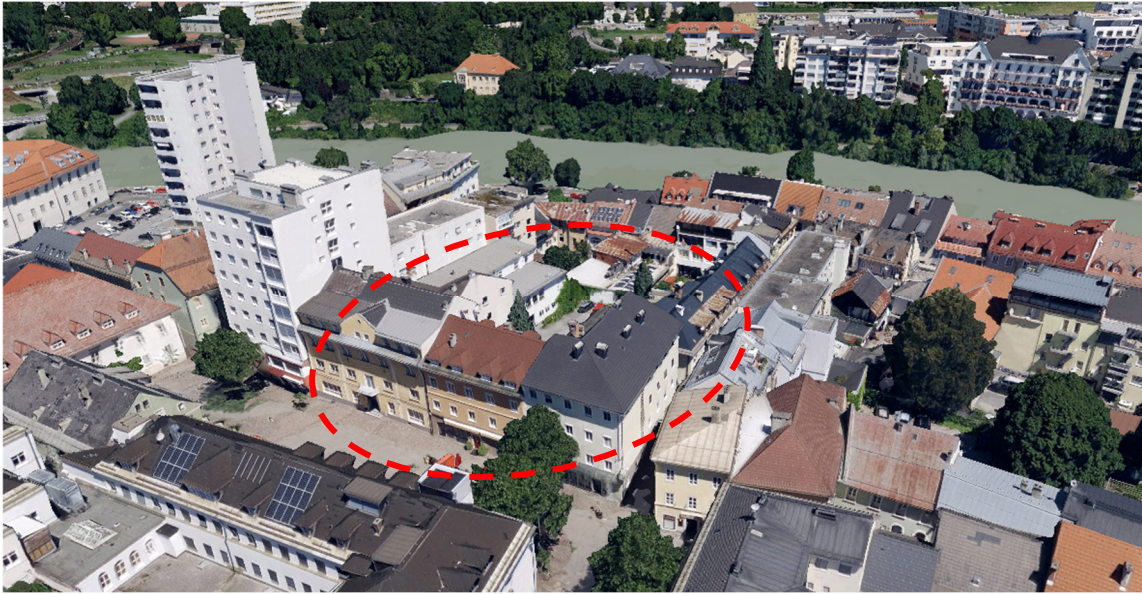


Abbildung 2: Schaubild, ohne Maßstab (Quelle: Digitaler geoZwilling, Stadt Villach)

4.2 Nutzung

Das gesamte gegenständliche Areal befindet sich im Besitz der Stadt Villach. Die Bestandsgebäude wurden ursprünglich im Bereich der Erdgeschosszone überwiegend für Geschäfte und Gastronomie, im Bereich der Obergeschosse für Wohnen und Büros genutzt und stehen derzeit leer.

Die umgebende Bebauung besteht zum Großteil aus einem gewachsenen Gefüge aus Wohn- und Geschäftsgebäuden verschiedenster Epochen und Baustilen.

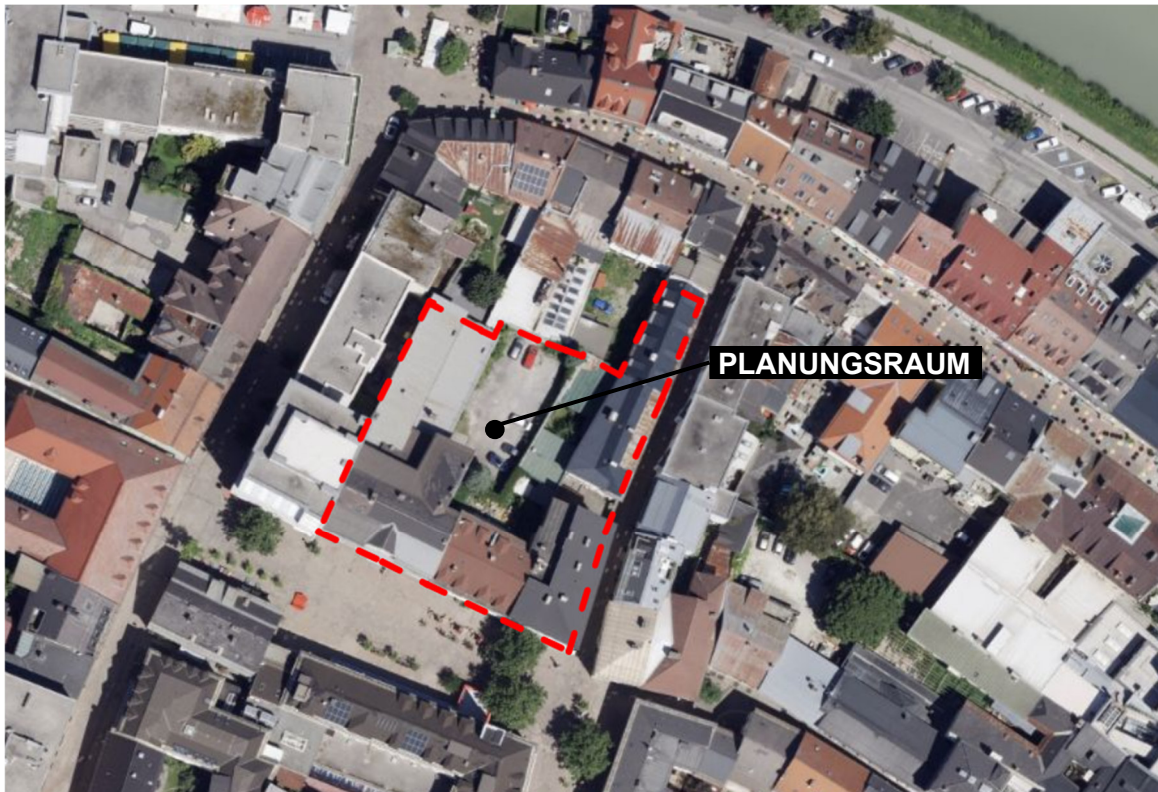


Abbildung 3: Luftbild mit Planungsraum, ohne Maßstab (Quelle: WebOffice, Stadt Villach)



Abbildung 4: Fotos Bestandssituation, ohne Maßstab (Quelle: Google Street View)

4.3 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt über die Widmannngasse im Westen des Planungsgebietes bzw. fußläufig oder mit dem Fahrrad über den Kaiser-Josefplatz südlich oder der Bamberger Gasse östlich des Planungsgebietes.

Der Hauptbahnhof als zentraler öffentlicher Verkehrsknoten ist fußläufig in weniger als 8 Minuten erreichbar. Der Hauptplatz ist fußläufig in ca. 2 Minuten erreichbar.

Aufgrund der Innenstadtlage und der angestrebten Nutzungen gibt es für den Planungsraum auf Eigengrund nur begrenzt Stellplatzmöglichkeiten. Aufgrund der zentralen Lage lassen sich die Liegenschaften / Objekte jedoch fußläufig von Besucher/innen bzw. Dauerparker/innen innerhalb von maximal ca. 250 m von mehreren Kurzparkzonen und privat bewirtschafteten Parkmöglichkeiten erreichen.

5 GESETZLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

5.1 Örtliches Entwicklungskonzept

Im Örtlichen Entwicklungskonzept der Stadt Villach (Beschluss des Gemeinderates vom 27. Februar 2002 in der Fassung des Beschlusses vom 28. April 2023) ist der gegenständliche Bereich mit der als Planungsziel ausgewiesenen Siedlungsfunktion „urbanes Kerngebiet, zentralörtliche Funktion“ ausgewiesen. Spezifische, weitere zukünftig angestrebte Raumnutzungen sind im gegenständlichen Bereich nicht vorgesehen.

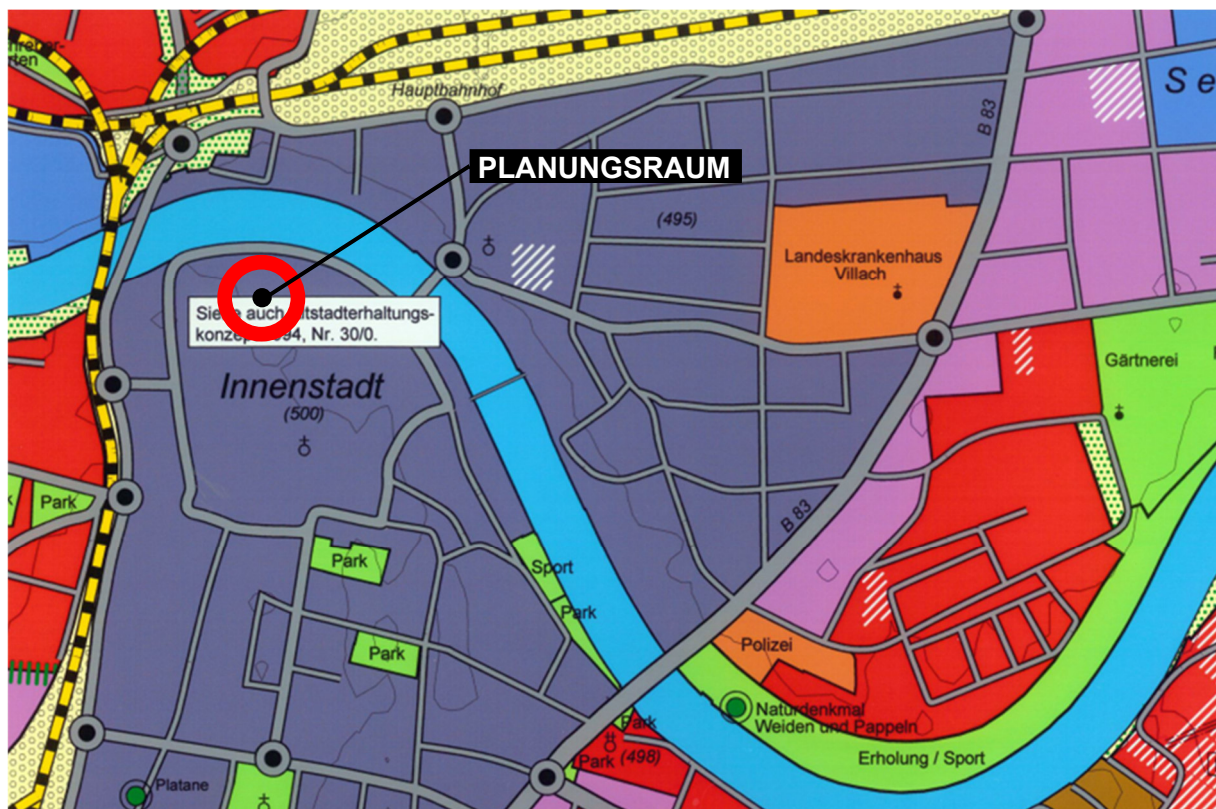


Abbildung 5: Auszug Örtliches Entwicklungskonzept Stadt Villach 2002, ohne Maßstab
(Quelle: Stadtplanung Villach)

Die Charakteristik des Teilraumes „Südliche Innenstadt“ wird im Örtlichen Entwicklungskonzept folgend beschrieben:

„Trotz mancher struktureller Veränderungen spiegeln sich die wichtigsten Entwicklungselemente der Stadt seit Beginn des Hochmittelalters, im heutigen Stadtbild wieder.

Der Obere Kirchenplatz mit anschließendem Hauptplatz bildet das Stadtzentrum. Die Harmonie des historischen Stadtkernes beruht vor allem auf einer einheitlichen Bebauung durch enge, geschlossene, drei- bis viergeschoßige Häuserreihen.“

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

- *Dieses Gebiet sollte als Ganzes, mit wenigen Ausnahmen, in seinem Charakter erhalten bleiben und baulich mit Vorsicht behandelt werden.*
- *Im Zuge einer Erneuerung bzw. Erweiterung der Pflasterung, Beleuchtung und Straßenmöblierung sollte auf die einheitliche, räumliche und architektonische Qualität dieser Zone Rücksicht genommen werden.*

5.2 Altstadterhaltungskonzept

Im Jahr 1994 wurde als Grundlage für die Erhaltung der für das Stadtbild von Villach wichtigen Objekte ein Altstadterhaltungskonzept ausgearbeitet. Die Analyse wurde dabei auf schützens- und erhaltenswerte Objekte aufgrund ihrer siedlungsgeschichtlichen, städtebaulichen und kulturellen Werte durchgeführt.

Der gegenständliche Planungsraum ist Teil der Zone I – Historischer Stadtkern, Bereich Kaiser-Josef-Platz und ist wie folgt beschrieben:

„Als Straßenkreuz ausgebildet, steht der Kaiser-Josef-Platz heute im Mittelpunkt von Bamberger Gasse (ehem. Bäckergerasse), Karlgasse, Rathausgasse mit abzweigender Seilergasse und Paracelsusgasse, von der die Leitegasse in die Widmannngasse überleitet.

Die schmalen auf den Hauptplatz führenden Gassen (ehemalige Zubringerwege für den Marktplatz), haben sich in ihrer mittelalterlichen Form großartig erhalten.

Im Bereich Bamberger Gasse, Paracelsusgasse und Leitegasse finden sich vorwiegend einfache Bauten des 19. Jahrhunderts.

Eingefaßt von zwei- bis dreigeschossigen Hausfassaden, die größtenteils im 19. Jahrhundert erbaut wurde, erstreckt sich der Kaiser-Josef-Platz in seiner Längsachse von der Widmannngasse bis zur Paracelsusgasse und Bamberger Gasse, die in nördlicher und südlicher Richtung wegführen. Einfach profilierte Fensterrahmen (zum Teil mit Verdachungen), Gesimsbänder und Putzfelder bilden die einheitlich horizontale Gliederung der angrenzenden Häuser. Nur der neugeschossige Baukomplex auf der Nordwestecke fällt in seiner Mächtigkeit

völlig aus dem Bauzusammenhang. Sensibler in Bezug auf die ältere Bausubstanz wurden die anderen Neubauten (Mitte 20. Jahrhundert) des Platzes umgestaltet oder neu errichtet.“

Als Anmerkung wird schlussendlich Folgendes festgestellt:

„Bis auf Haus Nr. 3 zeigt der Kaiser-Josef-Platz ein sehr einheitlich gewachsenes Bild und sollte in seinem Charakter erhalten bleiben.“

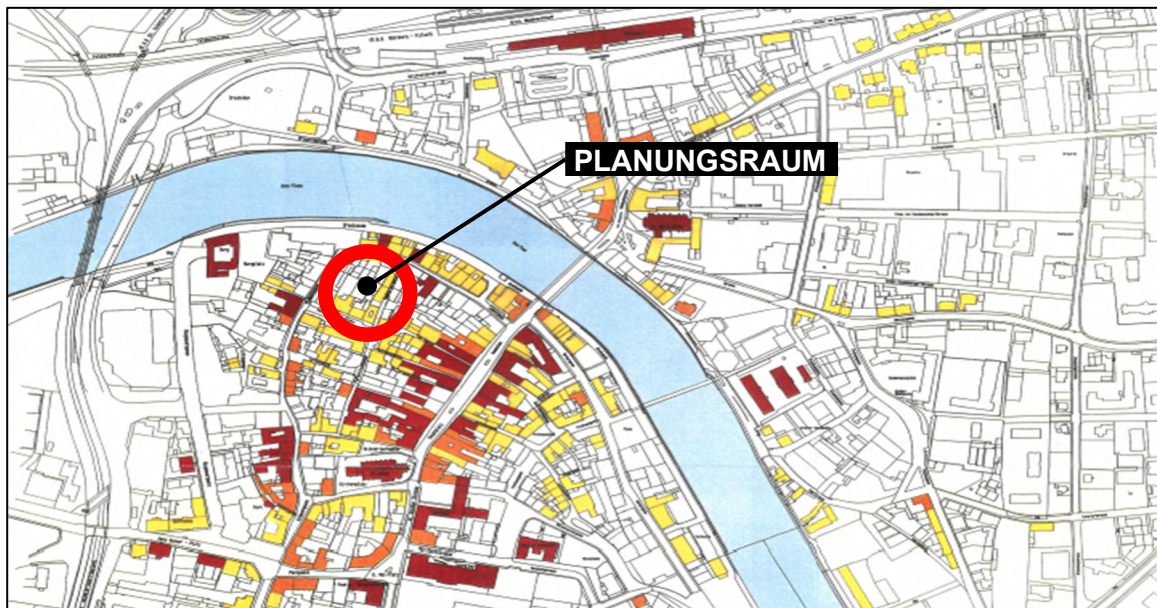


Abbildung 6: Auszug aus dem Altstadt-Erhaltungskonzept, Beurteilungsplan nach Schutzkategorien → „interessantes Gebäude“, ohne Maßstab, (Quelle: Altstadt-Erhaltungskonzept, Stadtplanung Villach)

5.3 Flächenwidmungsplan

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

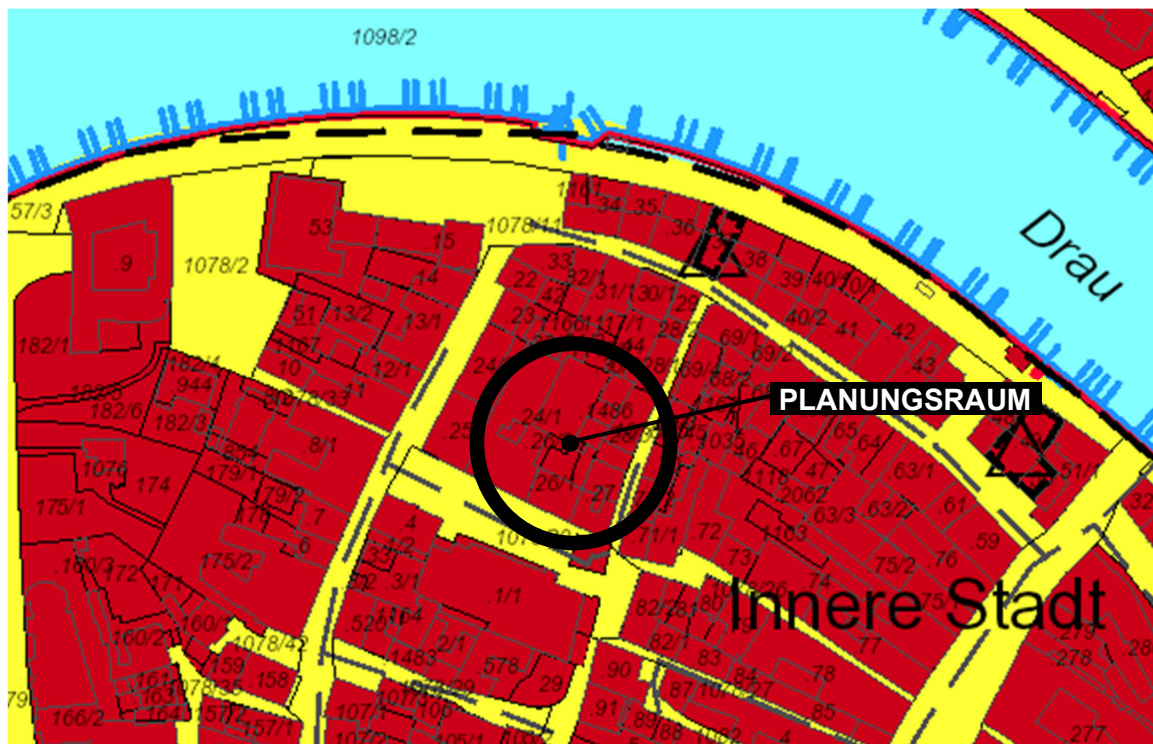


Abbildung 7: Auszug Flächenwidmungsplan der Stadt Villach, ohne Maßstab (Quelle: WebOffice, Stadt Villach)

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

Der Planungsraum liegt zudem im Stadtkerngebiet.

Im direkt angrenzenden Bereich südlich des Planungsgebietes wurde für eine Teilfläche (ca.200 m²) des Grundstückes 1078/30, KG 75454 Villach eine Umwidmung von derzeit „Verkehrsfläche - Verkehrsfläche in der Gemeinde - allgemeine Verkehrsfläche“ in „Bauland – Geschäftsgebiet“ angeregt. Dies ist notwendig um die geplante Eingangssituation / Eingangsüberdachung realisieren zu können.

5.4 Bebauungsplan

Für den überwiegenden Bereich des gegenständlichen Planungsgebietes gelten die Bebauungsbedingungen des Textlichen Bebauungsplanes 2014 der Stadt Villach, Zahl: 20/90/23, in der Fassung vom 28. Juni 2023.

Lediglich für die Grundstücke .28/1 und .28/3, KG 75454 Villach gilt der Teilbebauungsplan Zahl: 610/2-80 mit Beschluß des Gemeinderates der Stadt Villach vom 4. Februar 1970.

Dieser sieht für die Objekte .28/1 und .28/3, KG 75454 Villach, eine dreigeschoßige Bebauung vor, als Dachform wird das ein Flachdach vorgegeben.

Um eine zeitgemäße städtebauliche Entwicklung / Verdichtung, unter Berücksichtigung der Bestandsbebauung, realisieren zu können, ist es daher notwendig den bestehenden Teilbebauungsplan für die Grundstücke .28/1 und .28/3, KG 75454 Villach aufzuheben.

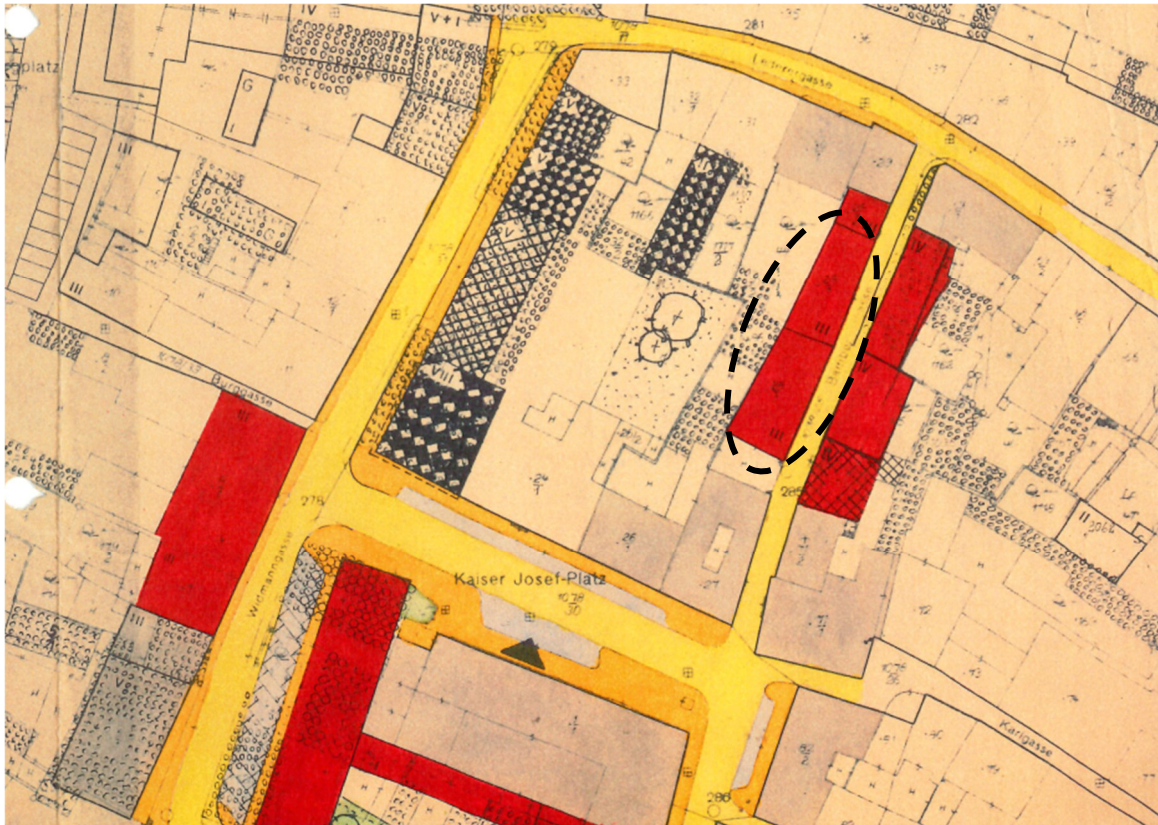


Abbildung 8: Auszug Teilbebauungsplan Zahl: 610/2 – 80, GR-Beschluß vom 4. Februar 1970, ohne Maßstab
(Quelle: Stadtplanung Villach)

5.5 Nutzungseinschränkungen

5.5.1 Auflagen nach Denkmalschutz

Aufgrund der Innenstadtlage ist für die Grundstücke .24/1, .28/1 und .28/3 alle KG 75454 Villach, im Flächenwidmungsplan die Nutzungseinschränkung „Schutzstatus Bodendenkmal“ vermerkt.

Diesem Umstand ist im Rahmen von folgenden Behördenverfahren Rechnung zu tragen.

5.5.2 Wasser

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

Mit Oberflächenwasser ist bei starken Niederschlägen durch Staueffekte in Teilbereichen des Areals rechnen.

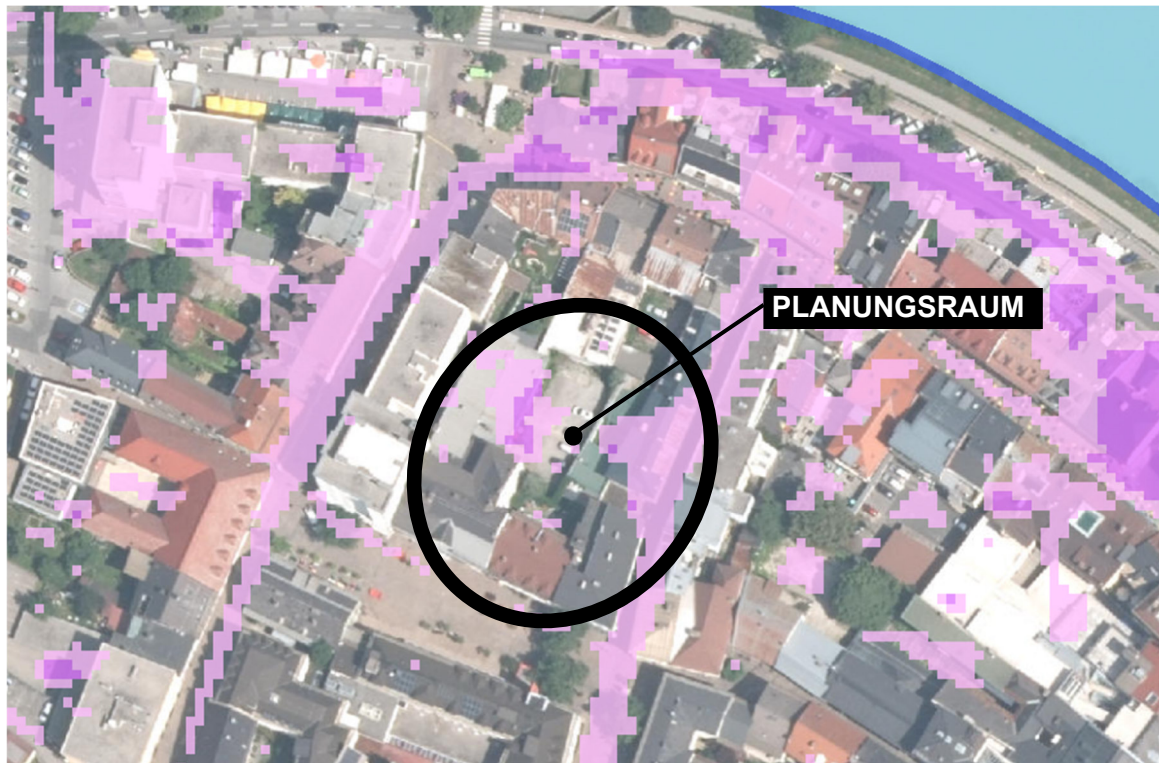


Abbildung 9: Gefährdung durch Oberflächenwasser im Planungsraum, ohne Maßstab (Quelle: KAGIS)

Gefährdungskategorien

- mäßig
- hoch
- sehr hoch

Für den gegenständliche Planungsraum sind keinerlei weitere Nutzungseinschränkungen ausgewiesen.

6 PROJEKTDESCHEIBUNG

6.1 Ausgangslage

Die Stadt Villach plant mit einer räumlichen Neuorganisation und Zusammenführung des Frischemarktwesens an die Tradition als überörtlich bedeutender Markt- und Handelsstandort anzuschließen. Dazu sollen die Angebote auf den Innerstadtbereich um den Kaiser-Josef-Platz städtebaulich konzentriert werden.

Nach Abbruch der Bestandsbauten ist am Kaiser Josef Platz ein attraktives, neues, multifunktionales Quartiershaus mit Wohnungen, Markt und Seminar- / Veranstaltungsräumen geplant mit dem Ziel, einen identifikationsstiftenden Ort in der Villacher Innenstadt zu schaffen.

6.2 Städtebau & Architektur

Der vorliegende Entwurf für das Quartiershaus Josefsmarkt Villach orientiert sich, städtebaulich und architektonisch, an die bereits vor Jahren erarbeitete Planstudie.

Der markante Auftritt am Kaiser-Josef-Platz lenkt den Fokus weg vom derzeitigen platzbestimmenden 9-geschossigen Hochpunkt an der Ecke Widmannngasse, hin zum neuen Quartiershaus Josefsmarkt Villach, das am Platz den neuen städtebaulichen Schwerpunkt bildet und dem Platz ein neues Gesicht verleiht.

Die 2-geschossige Sockelzone vereint einerseits im Erdgeschoss die Frischemärkte der Stadt Villach auf einen Standort, und bietet andererseits im 1. Oberschoss Platz für Veranstaltungs- und Seminarräume.

Die Quartierswohnungen werden auf die Sockelzone aufgesetzt, mit 4 Geschossen und ausgebautem Dachgeschoss, orientieren sie sich an der Studie.

Die Wohnungsgrößen und -typen sind so angedacht, dass verschiedene Wohnnutzungen für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen möglich sind (Familien, Studenten, Senioren, Singles).

Durch die Faltung der Satteldächer fügt sich das Quartiershaus optimal in die Dachlandschaft der Villacher Altstadt ein und liegt eingebettet in der Stadtlandschaft. Zusammen mit den Nachbarbauten entsteht ein hochwertiges Quartier, das städtebaulich von der Widmann-, Lederer- und Bamberger Gasse gefasst wird und am Kaiser-Josef-Platz seinen großen Auftritt hat.

2 Gehminuten vom Hauptplatz entfernt wird der Josefsmarkt zum neuen Highlight in der Villacher Innenstadt und trägt maßgeblich zur Belebung und Aufwertung bei.

Ein regelmäßiger Stützenraster schafft eine offene, freie Marktfläche, welche auf den Platz erweitert werden kann, und ermöglicht in den darüberliegenden Nutzungszonen hohe Flexibilität in den Grundrissen.

6.3 Nachhaltigkeit

Nachhaltiges Bauen ist gerade heute wichtiger denn je. Deshalb liegt der Fokus der Planung auf einem hohen Anteil erneuerbarer/regenerativer Energien mit Speicherung und geringem Energiebedarf, sowie auf den Einsatz nachwachsender Baustoffe, die sortenrein wiederverwendet werden können.

Auf eine kompakte, energieeffiziente Gebäudehülle wurde besonderer Wert gelegt. Durch den Einsatz von Bauteilen mit langer Lebensdauer werden Ressourcen geschont und die Wertstabilität und Wirtschaftlichkeit sichergestellt.

Die Eingangsüberdachung kann auch größere Pflanzen aufnehmen. Die Pflanzen beschatten die Balkon- und süd-west gerichteten Wohnzonen im Sommer und lassen die tiefstehende Sonne im Winter weit in den Wohnraum und tragen auf natürliche Art zur Beheizung im Winter und Kühlung im Sommer bei.

6.4 Energiekonzept

Ergänzend zum Anschluss ans Fernwärmenetz für den Heizbetrieb und die Warmwasseraufbereitung, sind zur Reduzierung des Energieverbrauchs weitere Maßnahmen geplant.

Die Nutzung solarer Einträge durch eine PV-Anlage, das Sammeln von Regenwasser, die Grauwassernutzung und Abwasserwärmerückgewinnung, Nachtabkühlung des Marktbereiches durch das Öffnen der Lichtkuppeln über dem Marktplatz, Bauteilaktivierung der Decken im Marktbereich, sind nur einige Maßnahmen zur nachhaltigen Ressourcennutzung.

Neben der maximalen Tageslichtausnutzung, von der Gebäudearchitektur unterstützt, reduziert LED - Beleuchtung im ganzen Gebäude den Strombedarf, der einerseits durch die PV-Anlage am Dach und andererseits durch die Kelag zu 100 % aus Wasserkraft und Ökoenergie bereitgestellt wird.

6.5 Mobilitätskonzept

Die Markthalle kann an drei Seiten zu Fuß erschlossen werden. Auch die Stiegenhauskerne zu den Nutzungen in den Obergeschoßen sind so optimal zugänglich. Zum Kaiser-Josef-Platz hin ist der Zugang topographiebedingt barrierefrei.

Im ersten Untergeschoss sind die Anlieferung und Lagerbereiche für die Markthalle vorgesehen. Die Zufahrt erfolgt von der Widmannngasse.

Im zweiten Untergeschoss ist eine Tiefgarage mit ca. 45 PKW - Stellplätzen für die Bewohner vorgesehen.

Das übliche, laut Textlichen Bebauungsplan, erforderliche Ausmaß an PKW Stellplätzen kann auf Grund der besonderen städtischen Lage auf Eigengrund nicht erfüllt werden.

Durch die städtebauliche und architektonische Qualität und Funktionalität, am Kaiser-Josef-Platz, trägt dieses Projekt wesentlich zur Belebung und Attraktivierung der Villacher Innenstadt bei.



Abbildung 10: Projektstudie – Perspektive Südost, ohne Maßstab (Quelle: **architekturconsult**)



Abbildung 11: Projektstudie – Perspektive Nordost, ohne Maßstab (Quelle: **architekturconsult**)

7 ANWENDBARKEIT DES KÄRNTNER UMWELTPLANUNGSGESETZES – K-UPG, LGBl. Nr. 52/2004 i. d. F. LGBl. Nr. 76/2022, 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://www.e.villach.at/Amtssignatur>