

## **Örtliches Entwicklungskonzept Teilüberarbeitung Obere Fellach**

### **Verordnung**

**des Gemeinderates der Stadt Villach vom 28. April 2023, mit der die Teiländerung des „Örtlichen Entwicklungskonzeptes Obere Fellach“ festgelegt wird.**

Aufgrund der Bestimmungen der §§ 9 und 12 Kärntner Raumordnungsgesetz 2021 – K-ROG 2021, LGBl. Nr. 59/2021, wird verordnet:

#### **§ 1 – Planungsraum**

- (1) Für einen Teil des Gemeindegebietes der Stadt Villach wird das in der Anlage enthaltene Örtliche Entwicklungskonzept festgelegt.
- (2) Das Teilgebiet befindet sich in der Katastralgemeinde St. Martin (75441) und umfasst einen wesentlichen Teil des Planungsraumes 10 aus dem „Örtlichen Entwicklungskonzept 2002“ der Stadt Villach (Beschluss des Gemeinderates vom 27. Februar 2002).

#### **§ 2 – Örtliches Entwicklungskonzept**

- (1) Für den Planungsraum wird in Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und den überörtlichen Entwicklungsprogrammen das „Örtliche Entwicklungskonzept Obere Fellach“ festgelegt, das die Grundlage für die planmäßige Gestaltung und Entwicklung des Stadtgebietes, insbesondere für die Erlassung des Flächenwidmungsplanes, bildet.
- (2) Das „Örtliche Entwicklungskonzept Obere Fellach“ besteht aus dem Textteil lt. Anlage A. und aus der planlichen Darstellung lt. Anlage B.

### **§ 3 – Inkrafttreten**

Diese Verordnung tritt gemäß § 16 Abs. 1 Villacher Stadtrecht 1998 – K-VStR 1998, LGBl. Nr. 69/1998 i. d. F. LGBl. Nr. 11/2023, mit Ablauf des Tages der Freigabe zur Abfrage im Internet in Kraft.



# Lagler, Wurzer & Knappinger Ziviltechniker GmbH

A-9524 Villach, Europastraße 8 | Telefon: +43 4242 23323 | E-Mail: office@l-w-k.at



## ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT TEILÄNDERUNG „OBERE FELLACH“

STADT VILLACH

villach

Stadt  
**Villach**

20201

# Örtliches Entwicklungskonzept Teilüberarbeitung

Obere Fellach

## Verordnung Erläuterungsbericht



**Dipl.-Ing. Andreas Maitisch**  
Staatlich befugter und beeideter Ingenieurkonsulent  
für Raumplanung und Raumordnung

Stand: 13.04.2023

 **zt:** Mitglied der Kammer der  
ZiviltechnikerInnen  
Steiermark und Kärnten  
Verantwortung Unabhängigkeit Qualität

  
Ziviltechniker GmbH

Stadt Villach

Zahl: 10/09/22, ÖEK, RaK/KaP

## **VERORDNUNG**

des Gemeinderates der Stadt Villach vom 28.04.2023, Zahl 10/09/22, ÖEK, RaK/KaP, mit welcher die Teiländerung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes

### **„OBERE FELLACH“**

festgelegt wird

Aufgrund der Bestimmungen des § 9 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021 – K-ROG 2021, LGBl Nr. 59/2021, wird verordnet:

#### **§ 1 Planungsraum**

- (1) Für einen Teil des Gemeindegebiets der Stadt Villach wird das in der Anlage enthaltene Örtliche Entwicklungskonzept festgelegt.
- (2) Das Teilgebiet befindet sich in der Katastralgemeinde St. Martin (75441) und umfasst einen wesentlichen Teil des Planungsraumes 10 aus dem „Örtlichen Entwicklungskonzept 2002“ der Stadt Villach (Beschluss des Gemeinderates vom 27. Februar 2002).

#### **§ 2 Örtliches Entwicklungskonzept**

- (1) Für den Planungsraum wird in Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und den überörtlichen Entwicklungsprogrammen das „Örtliche Entwicklungskonzept Obere Fellach“ festgelegt, das die Grundlage für die planmäßige Gestaltung und Entwicklung des Stadtgebietes, insbesondere für die Erlassung des Flächenwidmungsplanes, bildet.

- (2) Das „Örtliche Entwicklungskonzept Obere Fellach“ besteht aus dem Textteil lt. Anlage A und aus der planlichen Darstellung lt. Anlage B.

**§ 3**  
**Inkrafttreten**

Diese Verordnung tritt nach Genehmigung durch die Kärntner Landesregierung mit Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronischen Amtsblatt in Kraft.

Der Bürgermeister

Günther Albel

Anlage A – Textteil (Erläuterungsbericht)

Anlage B – Planliche Darstellung (Entwicklungsplan)

Angeschlagen am: 23.02.2023

Abgenommen am: 23.03.2023

Anlage A – Textteil

**ERLÄUTERUNGSBERICHT**

## INHALTSVERZEICHNIS

1	VORBEMERKUNGEN.....	7
1.1	Einleitung/Aufgabenstellung .....	7
1.2	Gesetzliche Grundlage: K-ROG 2021 .....	7
1.3	Überörtliche Entwicklungsprogramme .....	9
1.4	STEVI 2025, allgemeine Ziele und Maßnahmen der Stadt Villach .....	10
2	BESTANDSAUFNAHME UND RAUMANALYSE .....	15
2.1	Untersuchungsraum .....	15
2.2	Bevölkerungsstruktur & Entwicklung .....	17
2.3	Geschichtliche Hintergründe .....	18
2.4	Militärstandorte Villach .....	19
2.5	Projektbeschreibung „Großkaserne Villach“ .....	21
2.6	Kasernenerweiterungspotentiale .....	25
2.7	Militärisches Sperrgebiet .....	25
2.8	Teilbereiche .....	26
2.9	Teilbereich 01 - Historischer Ortskern .....	29
2.10	Teilbereich 02 - Stadlerweg.....	31
2.11	Teilbereich 03 - Hensel-Kaserne .....	33
2.12	Teilbereich 04 - Sandwirtweg .....	35
2.13	Teilbereich 05 - Untere Fellach.....	37
2.14	Teilbereich 06 - Schottergrube .....	39
2.15	Teilbereich 07 - Langauen.....	41
3	SACHBEREICHE .....	43
3.1	Topographie .....	43
3.2	Gefahrenzonen der BWV .....	44
3.3	Geologie und Boden.....	44
3.4	Lärmbelastung durch Straßen- und Schienenverkehr .....	45
3.5	Gewässer/Wald- Waldentwicklungsplan.....	47
3.6	Bekanntgaben des Bundesdenkmalamts .....	47
3.7	Naturräumliche Schutzgebiete .....	47
3.8	Biotopkartierung .....	48
3.9	Wildtierkorridore .....	49
3.10	Altlasten.....	49

3.11 SEVESO-Betriebe .....	49
3.12 Siedlungsstruktur.....	50
3.13 Technische Infrastruktur/Verkehr.....	50
3.14 Wasserversorgung/Abwasserentsorgung.....	52
3.15 Aktuell geltender Entwicklungsplan (ÖEK 2002) .....	53

# 1 VORBEMERKUNGEN

## 1.1 Einleitung/Aufgabenstellung

Durch die **Neuausrichtung der Kasernenstruktur** in der Stadt Villach soll mit Umsetzung des Konzeptes eine moderne Großkaserne entstehen, welche die bestehenden Strukturen ersetzen soll.

Das **aktuelle Örtliche Entwicklungskonzept der Stadt Villach** stammt aus dem Jahr **2002**. Für den geplanten Kasernenstandort sind darin keine konkreten Zielsetzungen definiert. Um zu klären, ob und inwieweit eine Vergrößerung des Standortes möglich ist und unter welchen Auflagen dies geschehen kann, wird im Zuge der Teilüberarbeitung eine umfassende Bestandsaufnahme durchgeführt und die unterschiedlichen Interessensansprüche abgewogen. Die gegenständliche Expertise soll infolge als Grundlage für die politische Willensbildung und als Basis für die weiteren Verfahrensschritte fungieren.

Da die neue Großkaserne aufgrund ihrer Ausmaße und ihrer Infrastruktur (Gebäude, Hallen, Verkehrserschließung) einen signifikanten Eingriff in den Stadtteil der „Oberen Fellach“ bedeutet und damit auch **zivil-öffentlich** eine **große Relevanz** bedeutet, muss das Örtliche Entwicklungskonzept für diesen Bereich geändert und das Vorhaben aus Sicht der fachlichen Raumordnung beurteilt werden. Damit soll sichergestellt werden, dass die beabsichtigte Großkaserne errichtet werden kann bzw. Nutzungskonflikte vermieden und das zukünftige Erweiterungspotential festgelegt wird.

Mit dem Konzept der Großkaserne wurde die seit 2005 bestehende Vorstellung der Umsetzung einer zentralen Kaserne in Villach erfüllt.

## 1.2 Gesetzliche Grundlage: K-ROG 2021

Im § 9 (1) K-ROG 2021 wird festgelegt, dass in Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und den überörtlichen Entwicklungsprogrammen ein Örtliches Entwicklungskonzept beschlossen wird. Dieses soll die planmäßige Gestaltung und Entwicklung des Stadtgebietes gewährleisten und bildet die Grundlage für den Flächenwidmungsplan.

Weiters wird in § 34 (1) geschrieben, dass nur aus wichtigen Gründen der Flächenwidmungsplan geändert werden darf. Flächenwidmungspläne dürfen laut Absatz (4) nur geändert werden, wenn die Erstellung oder Änderung eines überörtlichen bzw. örtlichen Entwicklungskonzeptes dies erforderlich macht oder zur Vermeidung von Widersprüchen zu Gesetzen oder Verordnungen des Bundes oder des Landes.

Das örtliche Entwicklungskonzept hat aus einem Textteil und aus planlichen Darstellungen zu bestehen. Zum Örtlichen Entwicklungskonzept sind Erläuterungen zu verfassen. Die Maßstäbe der planlichen Darstellungen und die Verwendung bestimmter Planzeichen hat die Landesregierung durch Verordnung zu regeln.

Im Örtlichen Entwicklungskonzept sind ausgehend von einer Erhebung der wirtschaftlichen, sozialen, ökologischen und kulturellen Gegebenheiten der Stadt die Ziele der örtlichen Raumordnung für einen Planungszeitraum von zehn Jahren und die zu ihrer Erreichung erforderlichen Maßnahmen festzulegen. Dabei sind grundsätzliche Aussagen zu treffen insbesondere über:

1. die Stellung der Stadt in der Region und die Zuweisung von überörtlichen Funktionen;
2. die abschätzbare Bevölkerungsentwicklung und die angestrebte Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung;
3. den abschätzbaren Baulandbedarf unter Berücksichtigung der Bevölkerungs-, Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung;
4. die funktionale Gliederung des Stadtgebietes unter Berücksichtigung der Versorgungsfunktion, die großräumige Anordnung des Baulandes und die zweckmäßigste räumliche und zeitliche Abfolge der Bebauung;
5. die Hauptversorgungs- und Hauptentsorgungseinrichtungen (Energie- und Wasserversorgung, Abwasser- und Abfallentsorgung uä.), einschließlich Integration und Einsatz von erneuerbarer Energie;
6. die erforderliche Ausstattung der Stadt mit Erholungs-, Sport- und sonstigen Freizeiteinrichtungen;
7. die Freihaltung von Gebieten, die zur Erhaltung der freien Landschaft, zur Erhaltung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, zur Erhaltung ausreichender bewirtschaftbarer Nutzflächen für die bäuerliche Landwirtschaft, zur Sicherung der künftigen Verfügbarkeit von Roh- und Grundstoffen von Bedeutung sind;
8. die für die Aufschließung des Stadtgebietes erforderlichen öffentlichen Verkehrswege einschließlich der Radwege;
9. die Siedlungsschwerpunkte einschließlich deren Funktion;
10. die Stärkung von Orts- oder Stadtkernen;
11. die Baulandmobilisierung;
12. die angestrebte Baustruktur und die bauliche Entwicklung der Stadt;
13. von Naturgefahren gefährdete Bereiche und Schadenspotentiale;
14. die Festlegung von Gebieten oder Grundflächen, die als Hochwasserabflussbereiche oder Hochwasserrückhalteräume freizuhalten sind;
15. die Abrundung von Bauland.

Das Örtliche Entwicklungskonzept der Stadt Villach wurde am 27. Februar 2002 im Gemeinderat beschlossen. Aufgrund des vorangeschrittenen Alters von über 20 Jahren stellt das gegenständliche Konzept eines der wenigen noch rechtskräftigen Örtlichen Entwicklungskonzepte der zweiten Generation dar und entspricht bezüglich der

Plangrundlagen und der Plandarstellungen nicht mehr dem heute üblichen Stand der Technik der aktuellen vierten Konzeptgeneration. Die gegenständliche Teilüberarbeitung soll in weiterer Folge in die geplante generelle Überarbeitung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes der Stadt Villach einfließen.

### 1.3 Überörtliche Entwicklungsprogramme

Nach § 7 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021 hat die Landesregierung in Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung durch Verordnung überörtliche Entwicklungsprogramme zu beschließen, die die angestrebten Ziele für die Gestaltung und Entwicklung des jeweiligen Planungsraumes festlegen und die zur Erreichung erforderlichen Maßnahmen aufzuzeigen haben. Überörtliche Entwicklungsprogramme dürfen für das gesamte Landesgebiet oder für einzelne Landesteile beschlossen werden. Für den Planungsraum gilt das Regionale Entwicklungsleitbild Raum Villach. In diesem wird die Stadt Villach als Bezirkszentrum – Oberzentrum definiert. Der Stadt Villach als Verkehrsknotenpunkt mehrerer Hauptverkehrsachsen sowohl nach Westen, Süden und Osten hin, wird auch eine regionale Vorrangzone für Industrie- und Gewerbe zugeschrieben. Im Bereich des beabsichtigten Projektes ist kein expliziter Entwicklungsschwerpunkt festgelegt, südwestlich findet sich eine wasserwirtschaftliche Vorrangzone, der Dobratsch im Süden wird als ökologische und landschaftliche Vorrangzone mit Schwerpunkt Sommertourismus ausgewiesen.

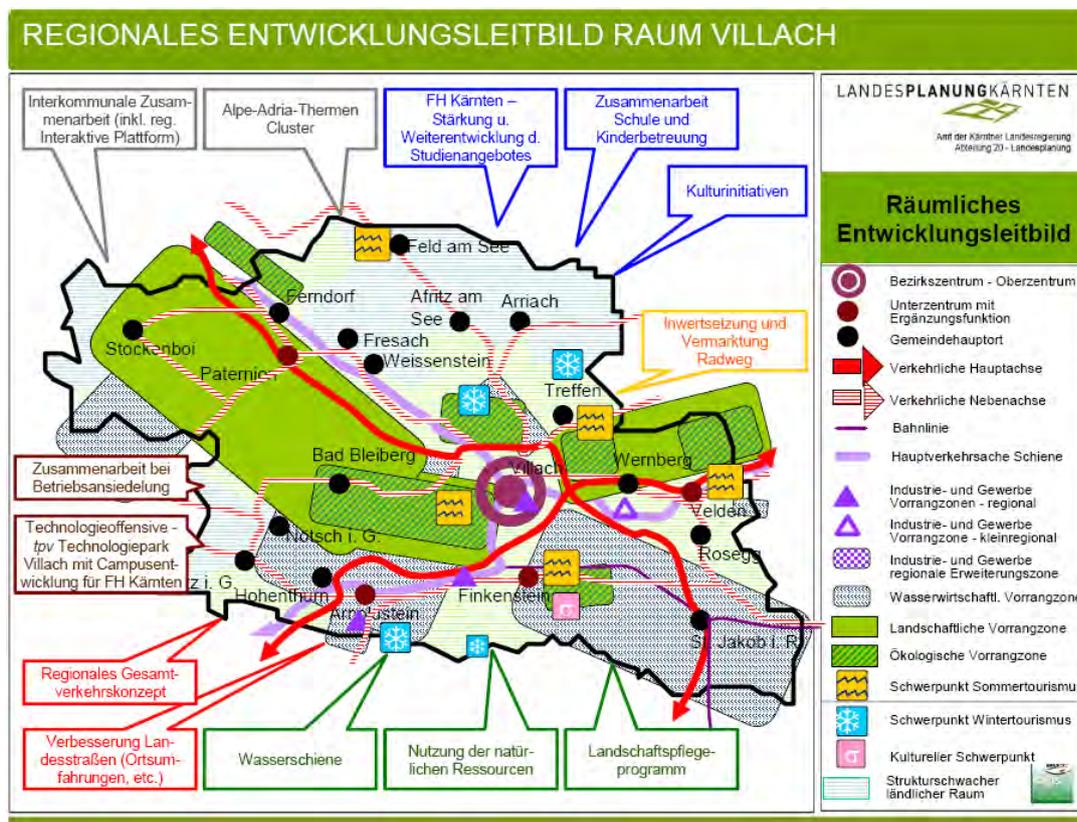


Abbildung 1: Regionales Entwicklungsleitbild Raum Villach (Quelle: Land Kärnten)

## 1.4 STEVI 2025, allgemeine Ziele und Maßnahmen der Stadt Villach

Das Stadtentwicklungskonzept Villach, kurz STEVI, ist ein strategisches Papier welches die zukünftigen Entwicklungen in der Stadt regeln soll. Dazu sind stadtplanerische Ziele formuliert und folgende fünf Handlungsfelder ausgearbeitet worden:

- Stadtentwicklung 2.0: wesentliche Grundhaltungen und Prinzipien
- Urbanes Leben: soziale und städtebauliche Herausforderung
- Umwelt und Ressourcen: ressourcenschonender Umgang und Freiraumgestaltung
- Wirtschaft und Arbeit: Innenstadtbelebung und Wettbewerbsfähigkeit
- Urbane Infrastruktur: Versorgung, Vernetzung und Verkehr

Mit weitläufiger Beteiligung verschiedener Akteure wird versucht auf globale Trends zu reagieren und eventuelle negative Auswirkungen präventiv zu verhindern. Dabei spielen Themen wie die Urbanisierung, Beteiligung, Globalisierung, Klimawandel, Wirtschaftswandel, Mobilitäts- und Energiewende, sowie viele weitere Themen eine tragende Rolle. In weiterer Folge wird auch über Grenzen hinausgeschaut und europäische Strategien berücksichtigt. Dabei haben die Aalborg-Charta, die Leipzig-Charta, die Alpenkonvention und weitere europäische Förderprogramme besonderen Stellenwert.

Es wurde schließlich ein 4-Säulenmodell entwickelt mit der Zielsetzung die Lebensqualität für alle Menschen zu steigern. Das Fundament bilden dabei die Menschen, die in Villach leben, arbeiten und Zeit verbringen. Die 4 Säulen bilden die Handlungsfelder „Urbanes Leben“, „Umwelt und Ressourcen“, „Wirtschaft und Arbeit“ und „Urbane Infrastruktur“. Diese stehen zusammen unter dem fünften Handlungsfeld „Stadtentwicklung 2.0“, welche sich mit Grundsätzen und Prinzipien auseinandersetzt. Das Dach bildet die Zielsetzung der gesteigerten Lebensqualität.

Handlungsfeld Stadtentwicklung 2.0:

Man kann das Handlungsfeld „Stadtentwicklung 2.0“ zusammenfassend als Querschnittsmaterie bezeichnen. Es wird nicht nur auf Stadtebene gearbeitet, es wird auch der Raum darüber hinaus mitbetrachtet. Dabei wird Villachs Position in Kärnten und im internationalen Vergleich genauer untersucht.

Für das Handlungsfeld wurden fünf strategische Leitziele formuliert: Villach,

- die Stadt der kooperativen, ermöglichenden Verwaltung: Hier spielt Eigeninitiative und Selbstorganisation eine wichtige Rolle. Es soll transparent sowohl nach innen als auch nach außen hingearbeitet und gehandelt werden.
- die Stadt der räumlich kompakten und nachhaltigen Stadtentwicklung: Eine konsequente, nachhaltige und kompakte Stadtentwicklung ist die oberste Prämisse in diesem Leitziel. Dabei sollen Konzepte wie die „Stadt der kurzen Wege“ umgesetzt werden. Auch werden Zielsetzungen für die Planungskultur formuliert.

- die Stadt der integrativen Stadtentwicklung: Um die strategische Entwicklung zu fokussieren werden Zielgebiete definiert. Dabei steht immer die bedarfsorientierte und vorausschauende Entwicklung von Infrastruktur. Die Vertragsraumordnung ermöglicht das Ausloten von Kooperationsformen bei der Aufschließung der Zielgebiete.
- als aktiver Partner der Alpen-Adria-Region: In diesem Leitziel wird die Bedeutung der Stadt Villach im überregionalen Kontext bewusst gemacht. Sowohl das Bahn-, als auch das Straßennetz bildet bei Villach einen strategisch wichtigen Knotenpunkt. Dazu wurden Kooperationspotentiale für drei Handlungsräume formuliert (Europäischer Raum, Südösterreich, Oberkärntner Raum und Kärntner Zentralraum).
- die technologierorientierte Alpenstadt mit hoher urbaner Lebensqualität: Die Vorreiterrolle Villachs als Technologiestandort in der Region soll weiter ausgebaut werden. Dabei soll eine urbane Lebensqualität entstehen und die Positionierung im europäischen Wettbewerb gestärkt werden.

In weiterer Folge wurden insgesamt 17 Gebiete genauer untersucht und für eine Eignung als Entwicklungsgebiet geprüft. Unter anderem auch der gegenständliche Planungsraum (13. Fellach). Die „Urban Safari“ hat auf Grundlage der fünf Handlungsfelder die Gebiete bewertet, dabei waren unter anderem die Lage in der Stadt, Qualität, verfügbare Bildungseinrichtungen, Sport- und Freizeitangebot, Freiräume, Arbeitsplätze, Wirtschaftsstandort, Erschließung und Versorgung ausschlaggebend für das Ergebnis.

Am besten haben die Gebiete „Innenstadt“, „Westbahnhof“, „Neue Heimat“, „Juden-dorfer Feld“, „Warmbad“ und „Infineon-GAV“, in dieser Reihenfolge abgeschnitten. Der gegenständliche Planungsraum in der Oberen Fellach hat am schlechtesten von allen Entwicklungsgebieten abgeschnitten.

#### Handlungsfeld Urbanes Leben:

Bei diesem Handlungsfeld wird versucht auf verschiedenen Strukturwandel zu reagieren, z. B. den demographischen Wandel, Geburtenrückgang, steigende Zahl der Single-Haushalte, etc. Dahingehend muss auch die Stadtplanung reagieren und sich umorientieren. Benachteiligten Gebieten, wie vormals Industriestandorte oder Quartiere mit sozialen Problemen muss besondere Aufmerksamkeit geschenkt werden. Oftmals lässt sich eine Mischung aus diversen Problemen charakterisieren, neben Sanierungsbedarfen oder fehlender Infrastruktur kommt es auch immer wieder zu sozialökonomischen und -strukturellen Problemen.

Um auf solch Herausforderungen zu reagieren wurden im STEVI folgende sieben Leitthemen, mit Zielen und Maßnahmen festgelegt: Villach,

- die Stadt des urbanen Wohnens: Hier wird die „Stadt der kurzen Wege“, sowie eine funktional und sozial durchmischte Stadt angestrebt. Dabei wurden Zielsetzungen, wie eine „soziale und funktionale Durchmischung“ oder „Wohnen und Arbeiten in

der Innenstadt“ formuliert, aber auch leistbares und familienfreundliches Wohnen gehört zu dem Maßnahmenkatalog dazu.

- die Stadt attraktiver, vielfältiger öffentlicher Räume: Öffentliche Räume spielen eine große Rolle, wie wir unsere Umgebung wahrnehmen, daher ist es umso wichtiger Stadtplätze und Dorfplätze entsprechend zu gestalten. Als Ziel werden Freiräume für alle Generationen angestrebt und mit einigen Maßnahmen erläutert.
- die Stadt mit Kunst und Kultur im öffentlichen Raum: Das Kultur- und Kunstangebot ist maßgeblich für die Lebensqualität einer Stadt, daher benötigt es ausreichend Flächen in Innen- und Außenräumen. Diese Szene soll unter allen Umständen erhalten und gefördert werden.
- die Stadt der Bildung als Motor für Innovation: In diesem Leitthema steht Lernen und lebenslanges Lernen im Fokus. Bildung bildet die Basis für Innovation und macht eine Stadt wettbewerbsfähig. Bildungseinrichtungen müssen daher bedarfsgerecht und leistbar sein.
- die Kur- und Gesundheitsstadt: Villach hat durch die bestehende Therme ausreichend Potential um eine etablierte Kur- und Gesundheitsstadt zu werden.
- die Stadt der Vielfalt: Unter diesem Leitthema werden Ziele des harmonischen Zusammenlebens und Chancengleichheit zusammengefasst.
- die Stadt der aktiven Vereine: Die ausgeprägte Vereinskultur soll beibehalten und aktiv weiterbetrieben werden.

#### Handlungsfeld Umwelt und Ressourcen:

Die Thematik in diesem Handlungsfeld ist nicht nur die grüne, sondern auch die blaue Infrastruktur, also Bäche und Flüsse. Dabei spielen die Aufwertung und Vernetzung, aber auch der Naturschutz eine wichtige Rolle.

Dazu wurden Maßnahmen zu sechs Leitthemen ausgearbeitet: Villach,

- die Stadt mit hoher Umweltqualität: Eine hohe Umweltqualität ist Voraussetzung für eine hohe Lebensqualität. Als Zielsetzung wird eine Qualitätssteigerung der Umweltmedien Luft, Boden, Wasser, Lärm und Biodiversität festgelegt. Dazu wurde eine Vielzahl an Maßnahmen für unterschiedliche Bereiche ausgearbeitet.
- die Stadt am Ökosystem Drau- und Gailfluss: Die Naturraumqualität der Flüsse, insbesondere der beiden Hauptflüsse der Stadt Villach gilt es besonders zu schützen und die Siedlungsgebiete vor eventuellen Starkwetterereignissen zu schützen.
- die Stadt am Fuße des Hausberges Dobratsch: Die nachhaltige Entwicklung des Erholungsraum Dobratsch soll durch ein Nutzungskonzept und eine Verbesserung der Infrastruktur gewährleistet werden.
- die Stadt mit ökologisch qualitätsvollen Frei- und Erholungsräumen: Um eine hohe Lebensqualität zu erreichen sind hochwertige Freiräume unabdingbar. Die bereits gute Ausstattung der Stadt Villach gilt es zu schützen und zu erweitern.
- die Stadt der Seen: Auch die stehenden Gewässer haben einen positiven Effekt auf die Stadt und ihre Bevölkerung. Neben dem Schutz und der Erhaltung, ist auch die Zugänglichkeit eines der Leitziele.

- die Stadt des sparsamen Umgangs mit Ressourcen: Es soll in Zukunft die Flächeninanspruchnahme deutlich verringert werden und somit die begrenzte Ressource Boden geschützt werden. Auch bei Veranstaltungen soll die Effizienz der Ressourcennutzung gesteigert werden.

#### Handlungsfeld Wirtschaft und Arbeit:

In der heutigen Zeit werden neben den „harten“ Standortfaktoren, wie Erreichbarkeit oder Qualifikationsstruktur, auch die „weichen“ Faktoren, Bildung, soziale und kulturelle Infrastruktur, immer wichtiger. Um weiterhin im nationalen und internationalen Wettbewerb bestehen zu können ist es daher notwendig sich auch wirtschaftlich anzupassen. Das kann in Form von diversen Kooperationen oder mittels Zusammenschlüsse zu regionalen Wirtschaftsregionen stattfinden. Besonders wichtig ist eine nachhaltige Entwicklung einer dezentralen, polyzentrischen Stadt, auch in Hinsicht auf den Klimawandel bezogen.

Daher wurden folgende vier Leitthemen ausgearbeitet: Villach,

- die Stadt mit einer lebendigen Innenstadt und funktionierenden Stadtteilzentren: Das erste Leitthema verschiebt sich der Innenentwicklung und der Nutzungsmischung. Dadurch soll eine belebte und funktionierende Innenstadt entstehen.
- die Stadt mit Standortqualität durch Technologie-, Innovations- und Kooperationskompetenz: Vor allem die „weichen“ Standortfaktoren sind kontinuierlich weiterzuentwickeln. Gleichzeitig soll für optimale Rahmenbedingungen für unternehmerische Tätigkeiten gesorgt werden. Wissensgenerierung und Wissensaustausche spielen ebenfalls eine immer wichtigere Rolle.
- die Stadt zukunftsfähiger Tourismus: Neben dem Gesundheitstourismus soll auch der Radfahrtourismus und der Alpe-Adria-Kultur-Genuss gestärkt und erlebbarer gemacht werden.
- die Stadt der nachhaltigen Wirtschaft: Auch in der Wirtschaft wird das Thema Nachhaltigkeit immer wichtiger. Das „Smart City“ Konzept nimmt ebenfalls immer wichtigere Funktion in modernen Städten ein. Zusammen mit den Zielen der „Stadtentwicklung 2.0“ wird eine nachhaltige Entwicklung sichergestellt.

#### Handlungsfeld Urbane Infrastruktur:

Für eine nachhaltige Entwicklung ist eine gut ausgebaute Infrastruktur benötigt. Sie sorgt für Qualität und Sicherheit für alle Bewohner:innen. Urbane Infrastruktur ist ein verwobenes Netz aus Versorgung, Vernetzung und Mobilität. Es wird dabei auf Mobilitäts- und Energietrends Rücksicht genommen um einen optimalen Weg für das Erreichen des Ziels der Mobilitätswende zu finden.

Um auf diese Trends zu reagieren wurden folgende Leitthemen, -ziele und Maßnahmen entworfen: Villach,

- die Stadt der effizienten und smarten Energieversorgung: Dabei handelt es sich um eine zukunftsfähige Planung und eine optimierte Energieraumplanung. Es soll nicht nur vermehrt erneuerbare Energie eingesetzt werden, diese soll auch effizienter genutzt werden.
- die Stadt der zukunftsfähigen, bedarfsgerechten Mobilität: Es wird der Fokus vermehrt aufs Fahrrad gelegt, und Umlandgemeinden in einen Dialog zu Mobilitätsproblemen integriert werden.
- die Stadt der hochwertigen Telekommunikationsinfrastruktur: Telekommunikation ist maßgeblich an der heutigen Entwicklung beteiligt, daher ist es notwendig auch hier sich stets weiterzuentwickeln und ein niederschwelliges Angebot zu schaffen.
- die Stadt der hochwertigen Wasserversorgung: Die Trinkwasserqualität und-quantität soll auf jeden Fall erhalten bleiben und bedarfsgerecht angepasst werden.

## 2 BESTANDSAUFNAHME UND RAUMANALYSE

### 2.1 Untersuchungsraum

**Villach** ist mit rund 64.000 Einwohnern die **siebtgrößte Stadt Österreichs** und besitzt neben Klagenfurt am Wörthersee als zweite Stadt Kärntens ein eigenes Statut. Durch ihren Rang als Oberzentrum ist sie vor allem für den Oberkärntner Raum ein wichtiges wirtschaftliches Zentrum.

Aufgrund der geographischen Lage war Villach schon von jeher ein **wichtiger Verkehrsknotenpunkt**. Heute führen hier internationale Verkehrswege, wie beispielsweise die Baltisch-Adriatische-Achse, oder nationale Verkehrswege wie die A2 Südautobahn und die A10 Tauernautobahn vorbei.

Auch naturräumlich hat Villach einiges zu bieten. Das Stadtgebiet wird umgeben von hochwertigen Naturräumen wie dem Naturpark Dobratsch und Gewässern wie dem Ossiacher und dem Faaker See.

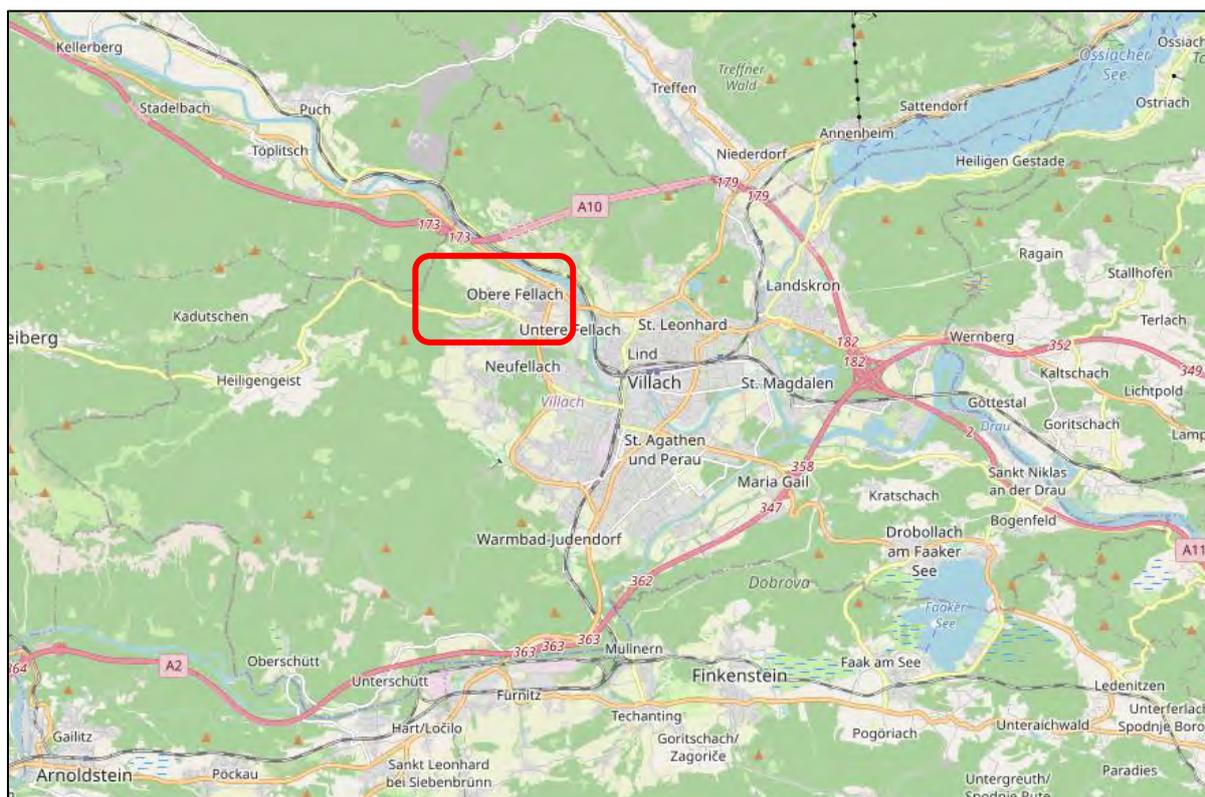


Abbildung 2: Der Planungsraum im Stadtgebiet Villach (Quelle: OSM)

Der gegenständliche Untersuchungsraum liegt **im nordwestlichen Stadtgebiet** von Villach, im Ortsteil Obere Fellach. Im nördlichen Teilbereich verläuft B100 Drautal Straße, die unter anderem als regionale Verkehrsachse eine Verbindung in das Drautal herstellt. Daran anschließend befindet sich die Drau, parallel dazu die Tauernbahn der ÖBB.

Im erweiterten Untersuchungsraum befindet sich die A10 Tauernautobahn, welche über die nur wenige hundert Meter entfernte Anschlussstelle Villach West erreichbar ist.



Abbildung 3: Der Planungsraum im lokalen Kontext (Quelle: KAGIS)

Der Untersuchungsraum befindet sich im nordwestlichen Stadtgebiet von Villach, im **Stadtteil „Obere Fellach“** und liegt laut der teilräumlichen Zuordnung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes 2002 den wesentlichen Teil des **Planungsgebietes 10**. Im Norden bilden die Drau und das Gewerbegebiet Langauen die Grenze, im Osten ist es die Tiroler Straße und die Bleiberger Straße schließt das Planungsgebiet nach Süden ab. Im Westen befindet sich im Zusammenhang mit der Henselkaserne ein militärisches Sperrgebiet, das infolge als Standort für die neue Großkaserne dienen soll.

Die Siedlungscharakteristik des Stadtteils „Obere Fellach – Sonnrain“ kann folgend beschrieben werden (Quelle: ÖEK Villach 2002):

Ausgehend von landwirtschaftlich geprägten Strukturen und in weiterer Folge gewerblichen Nutzungen im noch intakten Ort „Obere Fellach“ haben sich ausgedehnte Einfamilienhausgebiete entlang der L35 – Bleibergerstraße entwickelt. Die aktuell vorherrschende Bebauung ist demzufolge die Einfamilienwohnhausbebauung, jedoch sind in den letzten Jahren auch mehrgeschoßige Objekte entstanden.

Im **Nordosten** befindet sich eine **Schottergrube**, welche vom Flächenausmaß große Teile der Umgebung in Anspruch nimmt. Neben großen, zusammenhängenden, landwirtschaftlich genutzten Freiflächen, ist das Areal der Kaserne insbesondere durch ihre Übungsflächen im nordwestlichen Teil und dem militärischen Sperrgebiet ca. 350 m westlich des Planungsraumes dominant.

## **2.2 Bevölkerungsstruktur & Entwicklung**

Die Stadt Villach hat gemäß Statistik Austria mit Stand 2022 64.071 Einwohner. Der Stadteil „Obere Fellach“ weist aktuell gemäß Daten der Statistik Austria vom 1.1.2022 eine **Bevölkerungszahl von 1.093 Menschen** auf, der Anstieg in den letzten Jahren ist für das Bundesland Kärnten beachtlich und entspricht beinahe einer **Verdoppelung seit dem Jahr 2000**. Dieser Umstand ist insbesondere reger Bautätigkeit im Wohngebiet südlich der bestehenden Henselkaserne zu verdanken. Aufgrund der hohen Attraktivität des Gebietes und der Nähe zur Innenstadt ist davon auszugehen, dass die positive Bevölkerungsentwicklung auch in den nächsten Jahren anhalten wird. Insgesamt wird auch für die Stadt Villach ein Bevölkerungswachstum erwartet, welches durch Zuwanderung sowohl aus den peripheren Regionen Kärntens, als auch aus dem Ausland zustande kommt.

## 2.3 Geschichtliche Hintergründe

(Quelle: 52. Jahrbuch des Stadtmuseums, Museum der Stadt Villach, 2015)

Dereinst befand sich im Bereich des Untersuchungsraumes die eigenständige Gemeinde St. Martin. Diese bestand zu dem Zeitpunkt der Gründung 1849 aus 17 verschiedenen Ortschaften, alle nördlich und westlich von Villach. Alle Ortschaften waren landwirtschaftlich geprägt, mit Ausnahme der Oberen und Unteren Fellach, diese verfügten **bis ins späte 19. Jahrhundert** über **Eisenwerke und Mühlen**. Im Jahre 1817 wurde die erste Gusstahlhütte Österreichs hier errichtet, welche bis 1872 bestand.

Mitte des 19. Jahrhunderts wurde von der Familie Santner auf dem heutigen Kasernen-Areal ein **Gutsbetrieb** gegründet. Dieser verfügte neben einer Mühle und einem Sägewerk über weitere Wirtschaftsgebäude für die Landwirtschaft. Das Militär kaufte 1912 schließlich die Liegenschaft und errichtete eine Notkaserne für das neu gegründete k. u. k. Sappeurbataillon Nr. 4., deren Aufgabe unter anderem der Bau von Notbrücken und Stegen sowie das Wegräumen von Hindernissen war.



*Die 1912 in der Oberen Fellach  
gegründete Hensel-Kaserne*

Abbildung 4: historische Ansicht der Hensel-Kaserne (Quelle: 52. Jahrbuch des Stadtmuseums, Museum der Stadt Villach, 2015)

Sowohl das alte Sägewerk, als auch die Mühle stehen heute unter **Denkmalschutz** und dienen als Mannschaftsräume. In der Zwischenkriegszeit waren Pioniereinheiten des Österreichischen Bundesheeres hier stationiert. Das nach einer Umstrukturierung verkleinerte Gemeindegebiet wurde 1939 in „Fellach bei Villach“ umbenannt.

Auch während des zweiten Weltkrieges waren **Pioniere** in der Kaserne stationiert, ehe Österreich befreit wurde. Bis 1954 nutzten Truppen der britischen Besatzung die Kaserne. Nach dem Abzug der Besatzungsmächte zog die Gendarmerie-Schule der B-Gendarmerie ein. Im Laufe der Zeit wurden immer mehr Flächen außerhalb der ursprünglichen Kaserne angekauft, um diese für Parkplätze, Betriebsversorgungsstellen oder als Garnisonsübungsplatz zu nutzen, noch heute befindet sich hier unter anderem ein Munitionslager. Die bis dato **letzte Sanierung** der Mannschaftsgebäude fand in den **70er-Jahren** statt.

Namensgebend war der 1781 geborene Ingenieur-Hauptmann Friedrich Hensel. Dieser befestigte 1808/1809 die Anlage in Malborgeth und verteidigte diese im Mai 1809 gegen das napoleonische Heer. Durch seinen Einsatz, und den 390 weiterer Soldaten, konnte Erzherzog Karl in Aspern die Schlacht gegen Napoleon gewinnen. Aus Dank wurden zwei, nahezu identische Löwendenkmäler an den Schauplätzen der Schlacht errichtet.

## 2.4 Militärstandorte Villach

Die Stadt Villach liegt in einem strategisch wertvollen Raum. Aufgrund dessen gibt es hier eine intensive militärische Nutzung, wobei die Standorte historische bedingt aufgesplittert sind. Die Stadt verfügt über **drei Kasernen** und **einen Wasserübungsplatz**:

- **Hensel-Kaserne:** Obere Fellach
- **Rohr-Kaserne:** Industrie- und Gewerbegebiet Seebach
- **Lutschounig-Kaserne:** Wohn- und Geschäftsgebiet Obere Vorstadt/Kärntner Straße
- **Wasserübungsplatz:** Gewerbeansatz Langauen, Draufufer

Aus sowohl militärischen und wirtschaftlich-logistischen Gründen wird bereits seit mehreren Jahren die Errichtung einer Großkaserne angestrebt. Die Hensel-Kaserne bildet dabei aus Sicht des Bundesministeriums für Landesverteidigung den präferierten Standort, mitunter auch aufgrund der Lage am Ortsrand der „Oberen Fellach“, was im Gegensatz zu den innerstädtischen Standorten das Potential für eine Vergrößerung ergibt. Des Weiteren ist die Natur bereits durch die intensive militärische Nutzung geprägt (Bauanlagen, Übungsgelände, Manipulationsflächen, etc.) und es wird kein weiterer, noch unberührter Standort in Anspruch genommen.



## 2.5 Projektbeschreibung „Großkaserne Villach“

(Quelle: Wetschko Architekten ZT GmbH)

Zur Vergabe des Projektes der militärischen Großkaserne wurde zwischen dem militärischen Immobilienmanagementzentrum (MIMZ) und dem Kärntner Wettbewerbsausschuss ein Kompromiss ausverhandelt. Gemäß dem Bundesvergabegesetz (BVergG 2018) wurde für die geplante Großkaserne im Jahr 2021 ein **zweistufiger Architekturwettbewerb** durchgeführt. Dabei handelte es sich, gemäß Bundeskammer der Ziviltechniker zwar um keinen klassischen Architekturwettbewerb, weitgehend hatte dieser aber „wettbewerbsähnliche“ Züge. „Auf Grund der Wahrung der Anonymität der Teilnehmer\*innen, den fairen und transparenten Verfahrensregeln und auf Basis der Zusicherung der MIMZ zukünftig Architekturwettbewerbe auszuloben, in denen der Preis nicht entscheidungsrelevant ist, hat sich der Kärntner Wettbewerbsausschuss dafür entschieden, beim gegenständlichen Verfahren zu kooperieren“.

Es konnten relevante politische Forderungen beansprucht werden, welche in den Ausschreibungsunterlagen zu einem Großteil berücksichtigt wurden. Gemäß den Ausführungen der Bundeskammer der Ziviltechniker wurde „aus einem reinen Verhandlungsverfahren ein **wettbewerbsähnliches Verfahren** erstellt“. Wesentlichster Punkt für die Zusammenarbeit war die Zusicherung der MIMZ, für zukünftig zu vergebende Planungsleistungen die Durchführung von Architekturwettbewerben zu forcieren, für welche in Zukunft Musterauslobungen ausgearbeitet werden sollen, bei deren Erstellung die Bundessektion Architekt\*innen eingebunden wird.

Vergabeschluss war der 05.08.2021, die Bekanntgabe der Platzierungen und die Vorstellung des Siegerentwurfes, welcher auch im Zuge dieses Erläuterungsberichts beschrieben wurde, fand im Februar 2022 statt.

Die Erweiterung der Hensel-Kaserne steht vor einigen Herausforderungen, einerseits durch die topographischen Gegebenheiten und das anspruchsvolle Geländere relief, andererseits durch das schwierige und einengende Grundstück. Die in den baulichen und landschaftlichen Kontext eingegliederten Baukörper sollen über die nötige räumliche Qualität der verschiedenen Ansprüche verfügen. Der verantwortungsbewusste Umgang mit begrenzten Ressourcen und der Umgang mit ökologischen und ökonomischen Rahmenbedingungen bilden weitere Entwurfsparameter des Siegerprojektes.

Da die neue Großkaserne, aufgrund ihrer Ausmaße und ihrer Infrastruktur (Gebäude, Hallen, Verkehrserschließung) einen signifikanten Eingriff in den Stadtteil der „Oberen Fellach“ bedeutet und damit auch zivil-öffentlich eine große Relevanz bedeutet, muss das Örtliche Entwicklungskonzept für diesen Bereich geändert und das Vorhaben aus Sicht der fachlichen Raumordnung beurteilt werden.

Die Großkaserne soll **vom Norden her, über die B100 erschlossen** werden und verfügt am Haupteingang (dieser befindet sich zwischen Werkstatt- und Verwaltungsbezirk) über die entsprechenden Kontrolleinrichtungen sowie über eine Überdachung. Durch diese neue Erschließung soll das historische Ortsgebiet vom militärischen Schwerverkehr entlastet werden. Das Areal wird in mehrere, sogenannte „**Bezirke**“ eingeteilt, darunter (von Nord nach Süd): Garagen- und Werkstattbezirk, Verwaltungsbezirk, Wohnbezirk und Sportbezirk. Ersterer ist unmittelbar über die Zufahrt von Norden erreichbar, welche zwischen dem Garagen- und dem Verwaltungsbezirk einmündet, dadurch werden Fahrwege innerhalb des Geländes (Wohn- und Sportbezirk) reduziert.

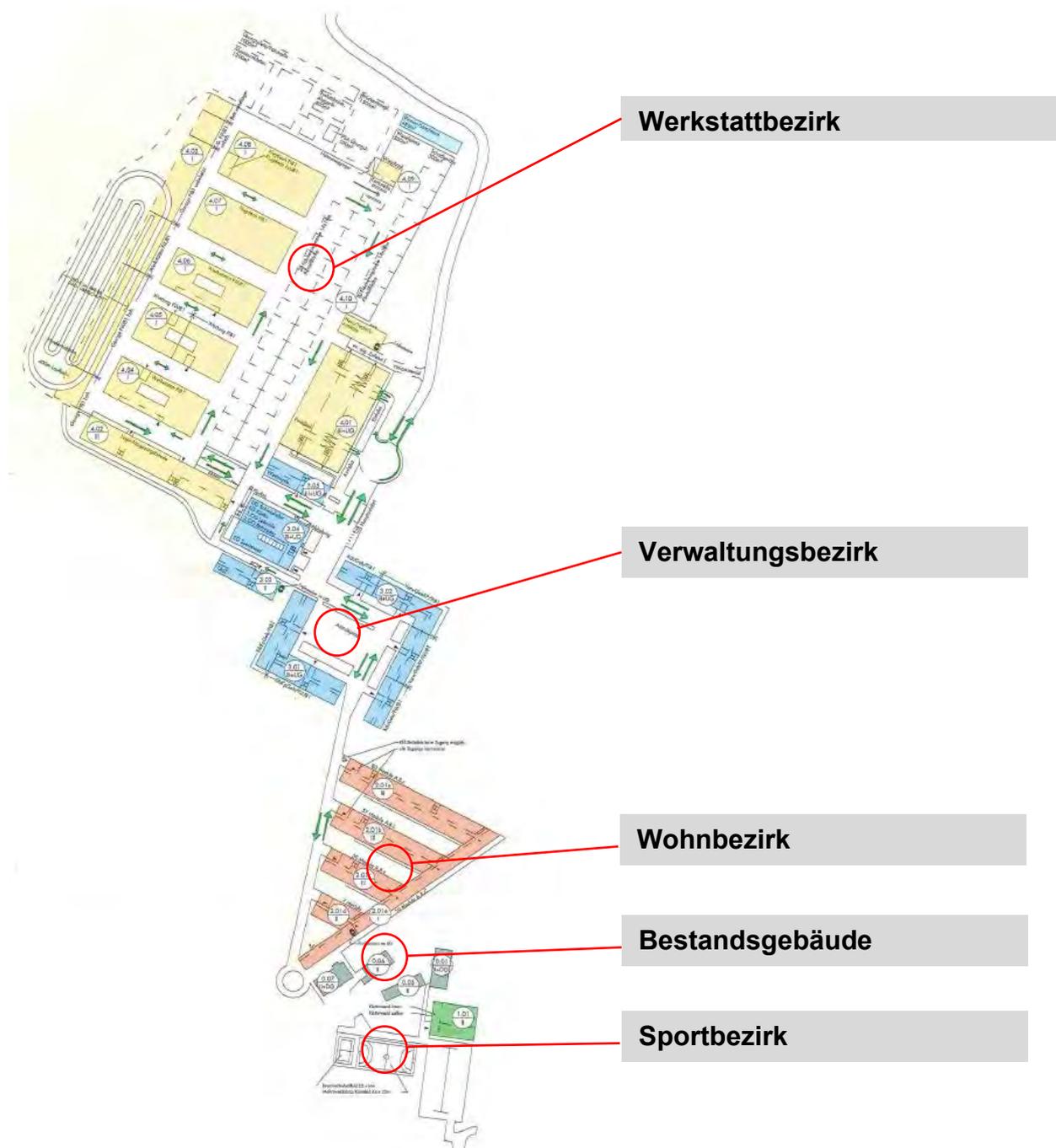


Abbildung 6: Die geplanten „Bezirke“ der Großkaserne (Quelle: Wetschko Architekten ZT GmbH)

Im Garagen- und Werkstattbezirk im Nordwesten des Areals soll für eine effiziente und bodensparende Nutzung auf der Dachfläche eines Gebäudes ausreichend Platz für die Errichtung einer Lauf- und Hindernisbahn eingeplant werden. Ein Einbahnsystem soll für einen reibungslosen Verkehrsablauf innerhalb des Garagen- und Werkstattbezirkes sorgen. Die Werkstattgebäude sind zeilenförmig angeordnet (siehe Abbildung 7) wodurch eine Durchfahrt hergestellt wird, im äußersten Osten finden sich Abstellflächen für Fahrzeuge, eine Einbahnregelung ist im gesamten Bezirk geplant.

Die Werkstätten, Lager und Kanzleien gruppieren sich mit den restlichen Gebäuden um ein Atrium, welches in weiterer Folge begrünt werden soll. Dies dient nicht nur der Belichtung und der Orientierung, sondern schafft auch einen Ausgleich zwischen den unterschiedlich funktionell genutzten Raumtiefen.



Abbildung 7: Planische Darstellung des „Werkstattbezirks“ der Großkaserne (Quelle: Land Kärnten)

Im Verwaltungsbezirk, welcher direkt an den Hauptzugangsbereich angeschlossen ist, befinden sich das Wache-, Wirtschafts- und Lehrsaalgebäude. Im Letzteren befindet sich der Speisesaal, im ersten Stockwerk die Lehrrsäle. Die Betreuung, welche sich im

zweiten Obergeschoss befindet, verfügt neben entsprechenden Räumlichkeiten auch über eine überdachte Sitzterrasse mit Panoramablick.

Im Süden des Hauptzugangsbereiches befinden sich zwei winkelförmige, dreigeschossige Gebäude, welche somit den Antreteeplatz für die Abhaltung militärischer Festakte der Kaserne schaffen. Der westseitige Bau beherbergt die Stabskompanien, der ostseitige die Kommandozentrale. Von diesem aus gelangt man in südlicher Richtung zu den Unterkunftstrakten. Diese gleichen sich in der Höhe dem Geländesprung der Umgebung an, bestehen aus 3 Unterkunftsmodulen und sind durch eine Spange miteinander verbunden. Das Unterkunftsgebäude bildet einen räumlichen Bezug zu den denkmalgeschützten Bestandsgebäuden, welche in das Gesamtkonzept integriert werden.

Der südlichste Bereich bildet den Sportbezirk. Dort befinden sich eine Sporthalle, Kletterwände und Freiplätze. Dieser Abschnitt wird unmittelbar über die Landesstraße erschlossen.

Ein wichtiger Aspekt in der Planungsphase war es ein einheitliches Erscheinungsbild trotz der differenzierten Typologien und Nutzungen innerhalb der Kaserne zu schaffen. Die Verwendung von **nachhaltigen Produkten** bildet ebenfalls einen wichtigen Parameter, daher werden alle Gebäude mit Steinwolle gedämmt und für die Fassade ist eine grau lasierte Holzschalung angedacht. Holz als **heimischer Rohstoff** hat nicht nur ökologische Aspekte, sondern kann auch besser in das Landschaftsbild integriert und Beschädigungen einfacher repariert werden.

Alle Gebäude sollen nach den modernsten Niedrigenergiestandards errichtet werden und alle weiteren Baustoffe unter Betrachtung der Lebenszyklusphasen ausgewählt werden. Um sowohl eine autarke Energieversorgung, als auch das Ziel der Klimaneutralität zu erreichen werden alle Dachflächen, welche als Flachdächer geplant sind, mit Photovoltaikanlagen ausgestattet. Die Energieversorgung wird über eine Mittelspannungsanlage mit 3 Trafostationen, welche als Ringleitung angelegt wird, sichergestellt. Weiters ist geplant, die Fernwärmeversorgung über die KELAG durchzuführen, der Fernwärmeübergaberaum wird im Unterkunftsbezirk lokalisiert sein.

Die Wasserversorgung wird weiterhin über das Trinkwassernetz der Stadt Villach erreicht, wobei die Anlage einer Ringleitung mit Anspeisung der einzelnen Gebäudeabschnitte unter Einbindung der Löschwasserhydranten angedacht ist.

Auch die Bestandsgebäude sollen im Zuge der Errichtung der Großkaserne saniert werden. Dazu sollen Trockenlegungsarbeiten durchgeführt, sowie etwaige Anschlüsse neu verlegt werden. Die Gebäude, welche während des Neubaus weiter genutzt werden, bekommen eine provisorische Wasser- und Wärmeversorgung.

## 2.6 Kasernenerweiterungspotentiale

Im Gegensatz zum begrenzten Platzangebot an den bestehenden Standorten der Lutschounig- und der Rohr-Kaserne sind am gegenständlichen Standort außerhalb des Siedlungsgebietes **Erweiterungspotentiale** insbesondere **nach Westen** hin gegeben. Westlich anschließend dem zukünftigen Werkstattbezirk könnte das Kasernenareal zusätzlich erweitert werden. Zu beachten ist hier das südlich verlaufende Wasserschongebiet und die topographische Lage an einem Steilhang unmittelbar anschließend an das Projektgelände. Gefahrenpotentiale liegen für diesen potentiellen Erweiterungsbereich keine vor.

## 2.7 Militärisches Sperrgebiet

Im Entwicklungsplan der Stadt Villach aus dem Jahr 2002 ist für den Bereich des beabsichtigten Militärbezirks der geplanten Großkaserne ein **militärisches Sperrgebiet** ausgewiesen.

Gemäß Bundesgesetz über militärische Sperrgebiete 1995, BGBl. Nr. 260 (SperrGG 1995) werden militärische Sperrgebiete definiert als Gebiete, die dem Bundesheer ständig als militärisches Übungsgelände (Truppenübungsplatz) oder zur Errichtung oder Erhaltung militärischer Anlagen zur Verfügung stehen. Weiters können ebendiese auch vorübergehend zur Durchführung militärischer Übungen mit scharfem Schuss, nach Maßgabe von Erfordernissen durch Verordnung zum Sperrgebiet erklärt werden. Die Erklärung eines Gebietes zum Sperrgebiet obliegt dem Bundesministerium für Landesverteidigung, die Planunterlagen zur Abgrenzung sind zur Einsicht bei der jeweiligen Stadt/Gemeinde aufzulegen. Das militärische Sperrgebiet muss als ein solches gekennzeichnet werden, das Betreten und Befahren ist mit Ausnahme militärischer Angelegenheiten und Amtshandlungen verboten, im Falle letzterer muss die militärische Dienststelle verständigt werden.

Südlich schließt ein Gruppenübungsplatz an, welcher im Bereich des zukünftigen Militär- als auch Verwaltungsbezirks situiert wäre. Westlich des Geländes finden Grünlandnutzungen statt, für diesen Bereich ist im alten Entwicklungsplan auch eine Bergbauberechtigung vorhanden. Rund 350 Meter weiter im Westen, getrennt durch ein kleines Waldstück, ist ein weiteres militärisches Sperrgebiet vermerkt, diese letztgenannten Bereiche könnten für etwaige Erweiterungen genutzt werden. Im Südwesten des Areals schließt ein **Wasserschongebiet** unmittelbar an, auch eine **Quelle** ist vermerkt, in diese Richtung, sowie nach Süden zum historischen Ortskern der „Oberen Fellach“ bestehen keinerlei Erweiterungspotentiale. Auch nach Osten zur ca. 200 Meter entfernten Kiesgrube und topographisch begrenzt (Steilhang) nach Norden ist kein zukünftiger Ausbau möglich.

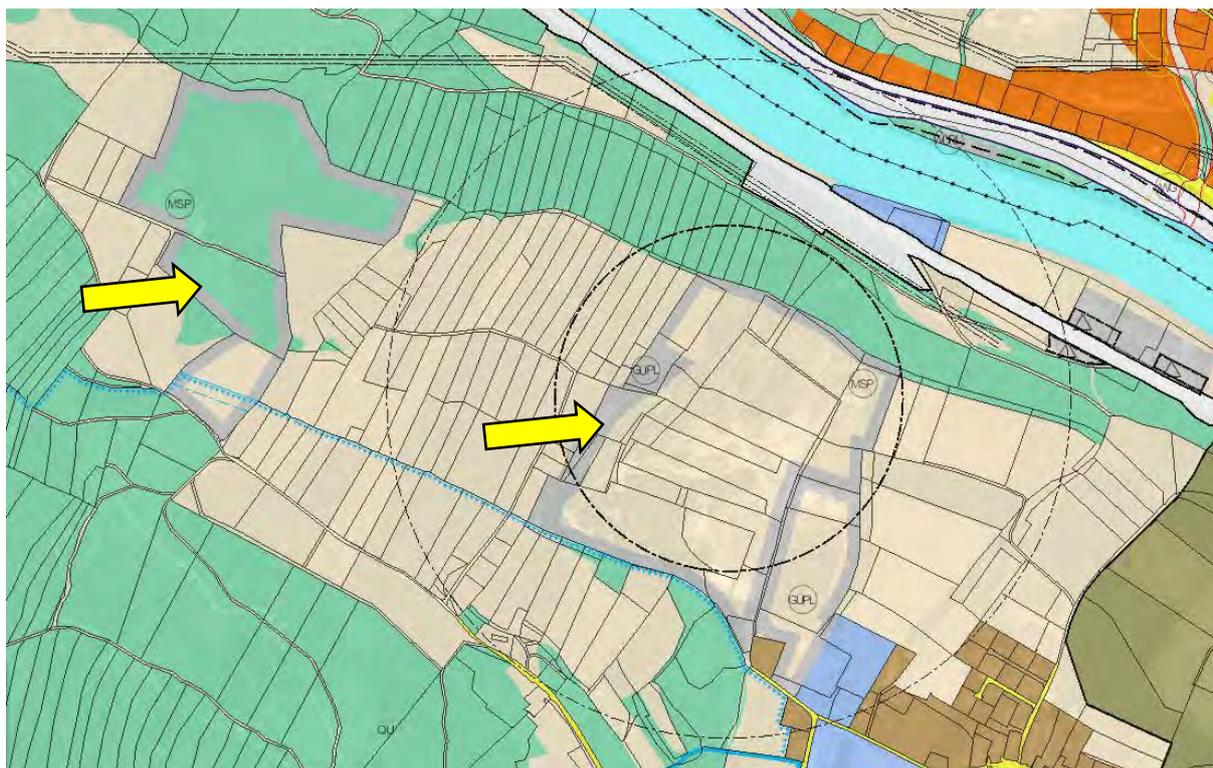


Abbildung 8: Situierung der militärischen Sperrgebiete im Flächenwidmungsplan (Quelle: KAGIS)

## 2.8 Teilbereiche

In den folgenden Kapiteln werden konkrete, siedlungsspezifische Zielsetzungen für einzelne Teilbereiche des Planungsraumes erläutert. Es wird dabei in die nachstehend beschriebenen Teilräume unterschieden. Je nach Betroffenheit zum beabsichtigten Vorhaben wird folglich in primäre, sekundäre und tertiäre Zielsetzungen differenziert. Primäre Zielsetzungen betreffen Maßnahmen, welche unmittelbar im Zuge des Projektes gesetzt werden, in diesem Fall der Neubau der Großkaserne, die Adaptierung der Bestandsgebäude der Hensel-Kaserne und die Neuausrichtung des Bereichs Langauern (inkl. Erweiterung des Wasserübungsplatzes, dem bestehenden Gewerbegebiet, der Bundes-Betreuungsstelle und der geplanten Zufahrt inkl. Neuerrichtung eines Verkehrsknotens). Sekundäre Zielsetzungen sind direkt von der Planung betroffene Flächen, tertiäre sind langfristig und strategisch relevant und betreffen das erweiterte Projektgebiet (Wollanig, Bleiberger Straße, Untere Fellacher Straße).

Der **historische Ortskern** der Oberen Fellach bildet das Zentrum des Untersuchungsraumes, in der untenstehenden Karte orange markiert. Für eine genauere Abgrenzung kann der Bereich zwischen der Kreuzung Obere Fellacher Straße/Sandwirtweg und Grünschacher Weg 18 herangezogen werden. Nördlich des historischen Ortskernes befindet sich der Teilbereich **Stadlerweg**. Dieser umfasst die Gebäude entlang des namensgebenden Weges, sowie die Liegenschaften entlang des Grünschacher Weges bis zum Sperrgebiet der Kaserne.

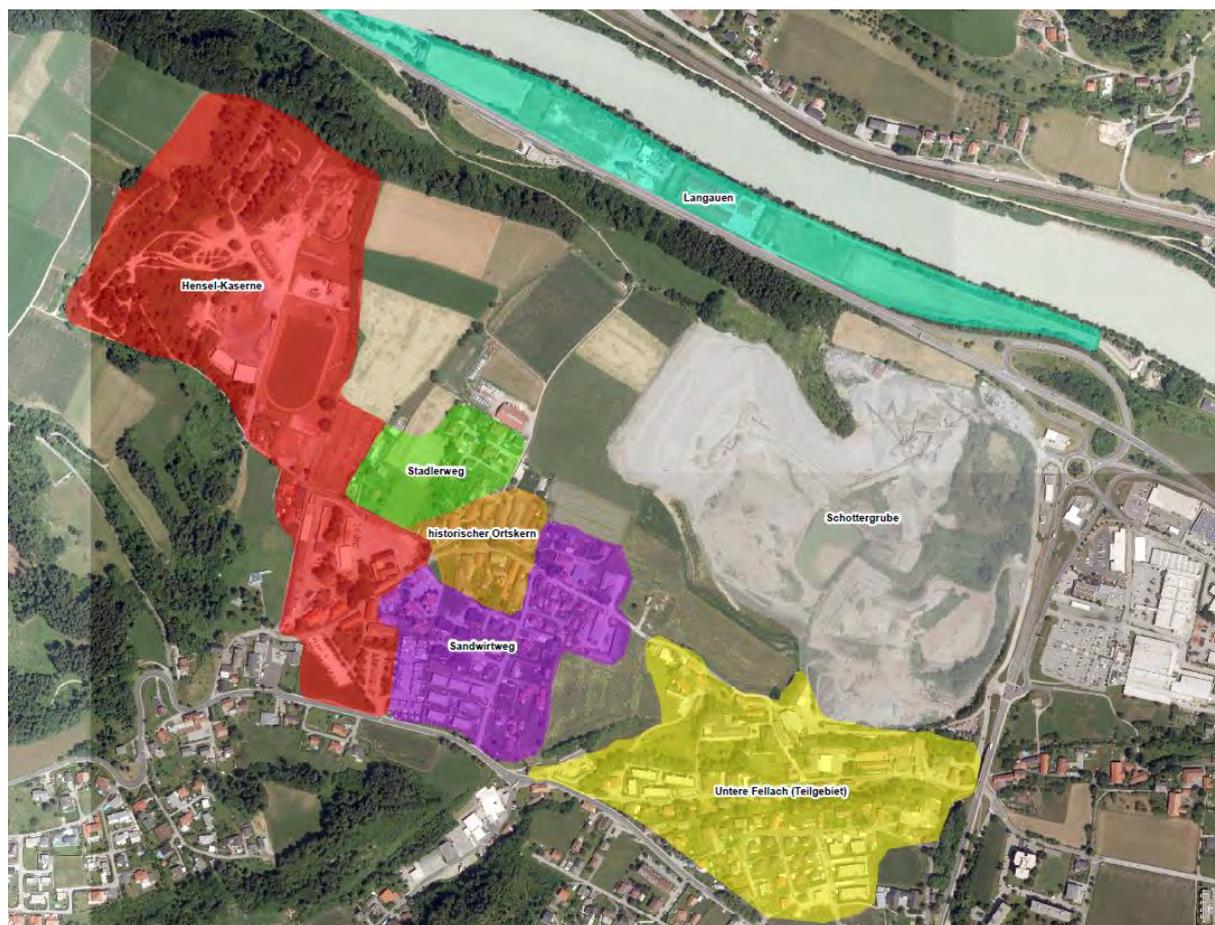


Abbildung 8: Abgrenzung der Teilräume (Quelle: eigene Darstellung, KAGIS)

Die bestehende **Kaserne** bildet mitsamt den Park- und Sportflächen, auf denen schließlich der Großteil der neuen Großkaserne errichtet wird, einen weiteren Teilabschnitt. Dieser zieht sich von der Bleiberger Straße nach Nordwesten bis zur Geländestufe zur Drautal Straße.

Östlich der Kaserne ist der Teilbereich Sandwirtweg zu finden. Dieser erstreckt sich über eben diesen, den Liese-Meiter-Weg, sowie einige Grundstücke der Oberen Fellacher Straße. Der Abschnitt umschließt den historischen Ortskern von Süden und Osten.

Im Südwesten des Planungsraumes verläuft die **Bleiberger Straße**, welche namensgebend für den entsprechenden Teilbereich ist. Dieser schließt direkt an das Kasernen-Areal an und bildet somit den Abschluss des Planungsraumes nach Südwesten.

Im Süden erstreckt sich von der Tiroler Straße aus nach Westen bis zur Kreuzung Bleiberger Straße/Untere Fellacher Straße, sowie nach Norden bis zur Oberen Fellacher Straße 21 der Teilbereich **Untere Fellacher Straße**. Dieser bildet zugleich die süd-östliche Grenze des Planungsraumes.

Im Nord-Osten des Planungsraumes liegt der wohl markanteste Teilbereich, die Schottergrube. Dieser bildet sogleich den Abschluss des Planungsraumes in dieser Richtung und erstreckt sich von der Tiroler Straße fast bis zum historischen Ortskern.

Der abschließende Teilbereich Langauen befindet sich im Norden zwischen der Drau und der Drautal Straße B100. Der Abschnitt umfasst das Gewerbegebiet Langauen, das sich dort befindliche Containerdorf für schutzbedürftige Fremde und den Wasserübungsplatz des Bundesheeres.

## 2.9 Teilbereich 01 - Historischer Ortskern

Das Zentrum des Stadtteiles bildet der historische Ortskern, der sich entlang der Oberen Fellacher Straße befindet. Aus dem franziszeischen Kataster lassen sich einige Streckhöfe, welche heute immer noch existieren, erkennen. Bis in die 1950er-Jahre fand nur eine geringe Veränderung der Siedlungsstruktur statt. Heute befinden sich zahlreiche neue Gebäude, vorwiegend Einfamilienhäuser, im Anschluss an den Ortskern, jener selbst hat sich aber kaum verändert. Parallel zur Oberen Fellacher Straße verläuft ein Bach der über drei Querungsmöglichkeiten verfügt. Des Weiteren befindet sich hier eine hölzerne Plattform die den Bach überdeckt und somit Platz für Aktivitäten bietet.



Abbildung 9: von oben nach unten, franziszeischer Kataster, Orthofoto 1952-53, Orthofoto 2016-18 (Quelle: KA-GIS)

Der Bereich nördlich des Baches wird immer noch stark landwirtschaftlich genutzt. Die Hauptgebäude und landwirtschaftlichen Wirtschafts- und Nebengebäude befinden sich in einem allgemein guten Zustand. Der südlichere Bereich wird hingegen fast ausschließlich für Wohnzwecke genutzt.

Die Gegend hier wirkt sehr homogen und natürlich. Der Großteil der Gebäude wurde dem Anschein nach erst vor nicht allzu langer Zeit renoviert und ist ausschlaggebend für den ländlichen Charakter des Ortskerns.



Abbildung 10: Eindrücke des Teilbereichs „Historischer Ortskern“ (Quelle: eigene Darstellung)

### Zielsetzungen:

Der historische Ortskern der „Oberen Fellach“ ist als Ensemble zu erhalten, von einer unmaßstäblichen Bebauung ist Abstand zu nehmen. Zu beachten ist eine **Erhaltung der charakteristischen Typologien** (Satteldach, Kubatur) und die Erhaltung des Angers. Positiv hervorzuheben ist die erwartete Verkehrsberuhigung des Ortskerns (Obere Fellacher Straße) durch die zukünftige Zufahrt von Norden.

## 2.10 Teilbereich 02 - Stadlerweg

Nördlich des historischen Ortskerns verläuft der Stadlerweg, der eine der ersten Siedlungserweiterungen in den 1970er-Jahren darstellt. Wie aus dem franziszeischen Kataster und dem Orthofoto aus den 50er Jahren abzulesen ist, handelt es sich somit um einen relativ jungen Siedlungsbereich.



Abbildung 11: von oben nach unten, franziszeischer Kataster, Orthofoto 1952-53, Orthofoto 2016-18 (Quelle: KA-GIS)

In diesem Abschnitt befinden sich überwiegend Einfamilienhäuser mit Ausnahme eines landwirtschaftlichen Hofes, der in den 1990er-Jahren angrenzend an die Wohnnutzung errichtet wurde. Durch eine landwirtschaftliche Fläche wird im Westen ein Siedlungssplitter rund um den Grünsbacher Weg des Abschnittes vom Rest des Teilbereiches getrennt.

Die Schottergrube wird durch einen aufgeschütteten Hang und einen Zaun vom Teilbereich getrennt. Dadurch bekommt man vom Geschehen in der Grube wenig mit.



Abbildung 12: Eindrücke des Teilbereichs Stadlerweg (Quelle: eigene Darstellung)

### Zielsetzungen:

Ziele sind die **Erhaltung der dörflichen Mischfunktion** und eine **Vermeidung von Nutzungskonflikten** im Übergang zwischen landwirtschaftlicher Nutzung und Wohnnutzung. Weiters sind Baulandmobilisierungsmaßnahmen für die als Bauland gewidmete Teilfläche der Parzelle Nr. 690/1 und ein Erschließungskonzept für eine mögliche Erweiterung nach Norden zu treffen.

**Zum Schotterabbau** im Nordosten des Teilraumes Stadlerweg ist, entsprechend § 82 Abs. 4 MinroG auf die **Einhaltung des Mindestabstandes** von 100 m zu achten.

## 2.11 Teilbereich 03 - Hensel-Kaserne

Die Hensel-Kaserne besteht seit 1912, als das k. u. k. Militär einen 1860 errichteten landwirtschaftlichen Betrieb erwarb. Die Mannschaftsgebäude wurden zuletzt in 1970er Jahren saniert. Es befinden sich vor allem Gerätschaften und Fahrzeuge am Kasernengelände. Gegenüber dem derzeitigen Eingang zur Kaserne befindet sich das Gasthaus Mergl. Das Kasernengelände zieht sich weiter in den Nordwesten, wo sich aktuell Sportflächen und Übungsgelände befinden. Auf dem Kasernengelände bestehen einige schützenswerte Gebäude, unter anderem das Rüsthaus der ehem. Hauptfeuerwache oder das ehemalige Herrenhaus eines Hammerwerkes.

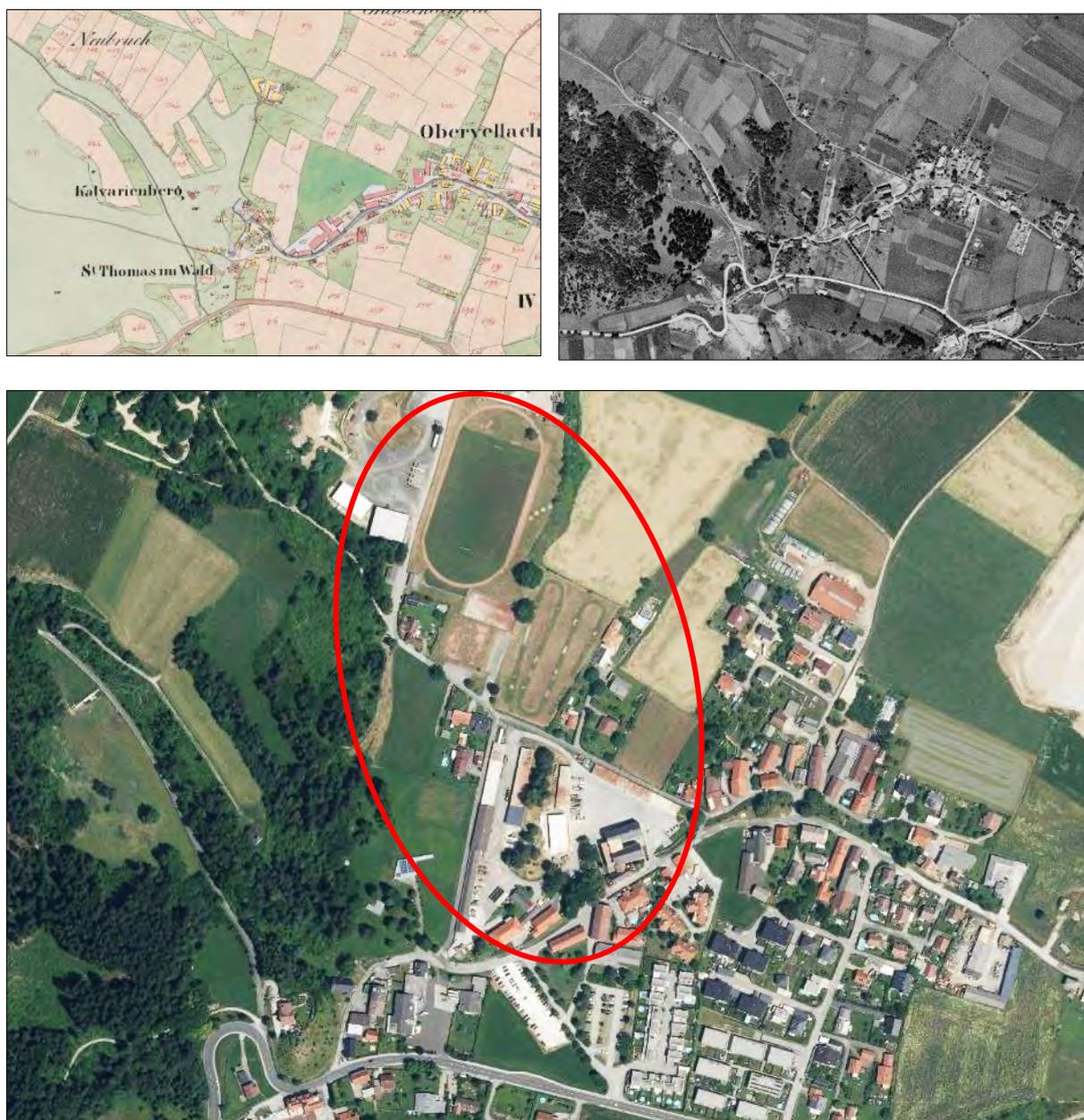


Abbildung 13: von oben nach unten, franziszeischer Kataster, Orthofoto 1952-53, Orthofoto 2016-18 (Quelle: KA-GIS)

Westlich der Kaserne liegen einige Einfamilienhäuser in Randlage. Das Nördlichere befindet sich fast vollständig umgeben von dem militärischen Sperrgebiet, das Südlichere wurde dem Anschein nach erst unlängst erweitert oder neu errichtet.



Abbildung 14: Eindrücke des Teilbereichs Hensel Kaserne (Quelle: eigene Darstellung)

## Zielsetzungen

Der Teilbereich 03 ist als potentieller Standort für die Errichtung einer Großkaserne anzusehen. Ziel ist neben dem **Neubau einer militärischen Großkaserne**, die Sanierung der Bestandsgebäude, sowie eine leistungsgerechte Verkehrserschließung über das Teilgebiet Langauen. Die aktuellen Nutzungen (Munitionslager etc.) sollen aufgelassen werden. Es ist außerdem darauf zu achten, dass die denkmalgeschützten Kasernengebäude erhalten werden. Im Bereich des Grünschacher Weges befinden sich 3 Wohngebäude, welche von der zukünftigen Kaserne umschlossen wären. Die Verkehrssituation wird durch die neue Zufahrt von Norden zwar entschärft, aufgrund der zu erwartenden Immissionen, durch die unmittelbar angrenzende Lage zum Kasernenareal könnten dennoch Nutzungskonflikte entstehen. Als langfristiges Ziel wird deshalb eine Harmonisierung zum Kasernenareal angestrebt.

Aus Sicht einer vorausschauenden, langfristigen Raumplanung kann eine mögliche Erweiterung der Kaserne nach Westen, in Richtung des militärischen Sperrgebietes genannt werden, hier ist auf die topographischen Gegebenheiten und das Wasserschongebiet zu achten.

## 2.12 Teilbereich 04 - Sandwirtweg

Südlich des historischen Ortskernes verläuft der Sandwirtweg. Auch hier ist aus den historischen Karten abzulesen, dass die heutige Bebauung aus der jüngeren Vergangenheit stammt. Am östlichen Rand befand sich ein landwirtschaftlicher Hof, welcher heute als Abstellfläche für die „Landtechnik Villach“ fungiert. Der Großteil des Teilbereichs wird jedoch für reine Wohnzwecke genutzt. In der östlichen Hälfte befinden sich ausschließlich Einfamilienhäuser mit privaten Gärten. Währenddessen befinden sich in der westlichen Hälfte vor allem mehrgeschossige Wohngebäude, sowie einige Einfamilienhäuser. Zur Bleiberger Straße hin kommt es vermehrt zu einer dichten Reihenhausbebauung.

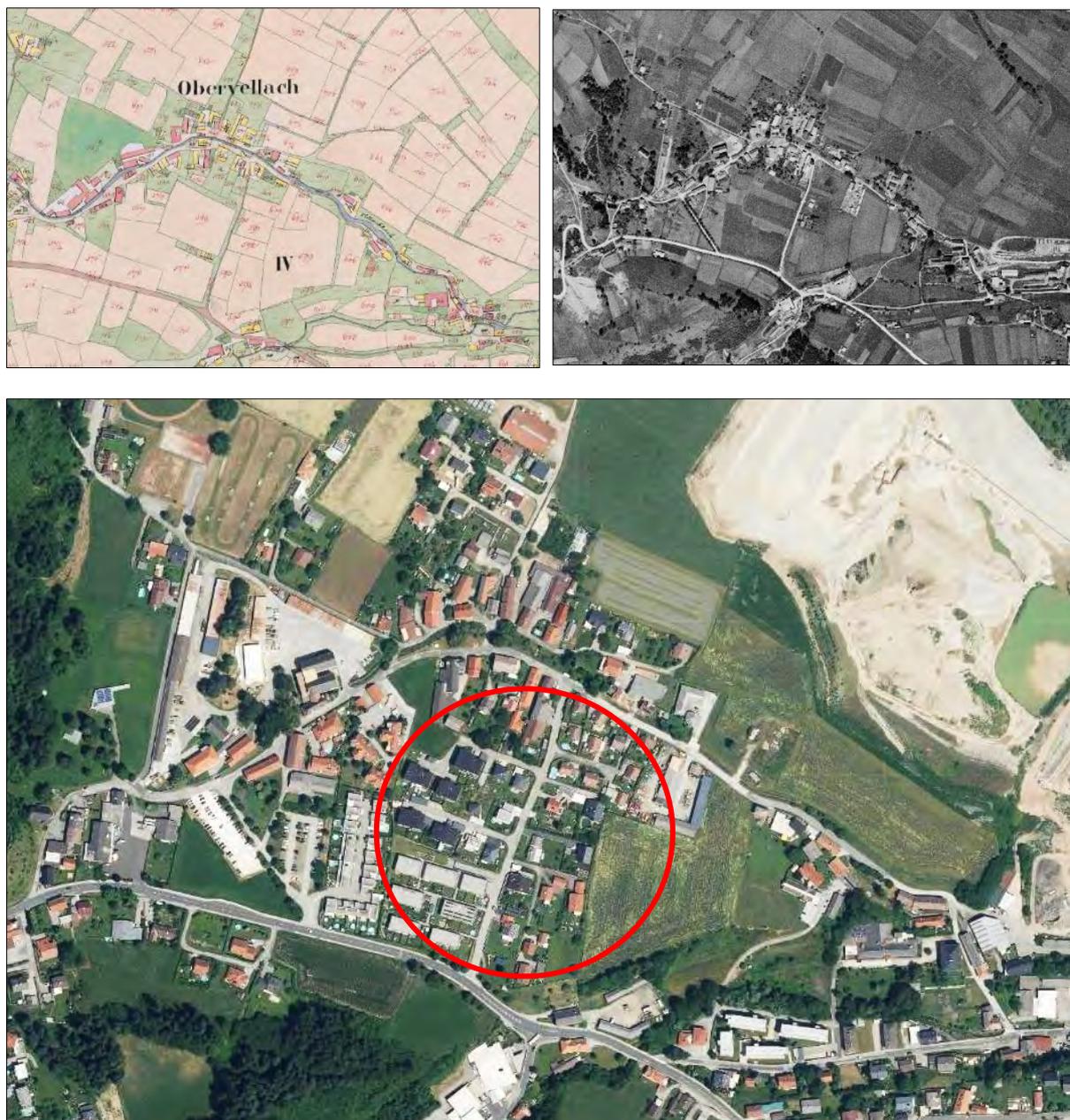


Abbildung 15: von oben nach unten, franziszeischer Kataster, Orthofoto 1952-53, Orthofoto 2016-18 (Quelle: KAGIS)

Dieser Teilbereich hat im Gegensatz zu den übrigen Teilbereichen einen sehr urbanen bzw. vorstädtischen Charakter, welcher vor allem durch die relativ dichte Reihenhausbebauung verstärkt wird. Die Einfamilienhäuser haben, wie auf den untenstehenden Bildern erkennbar, alle eine dichte Hecken-Einfriedung, wodurch ein noch privaterer Eindruck entsteht.



Abbildung 16: Eindrücke des Teilbereichs Sandwirtweg (Quelle: Eigene Darstellung)

### **Zielsetzungen:**

Ziel ist eine maßvolle Verdichtung der Siedlung und dadurch das Einleiten von Bebauungsmaßnahmen der bereits als Bauland gewidmeten Flächen östlich des Teilraumes (Baulandmobilisierung) .

Zusätzlich ist der Erhalt der Wohnfunktion sicherzustellen, sowie eine Vermeidung möglicher Nutzungskonflikte im Übergang zur gewerblichen Nutzung.

## 2.13 Teilbereich 05 - Untere Fellach

Die Untere Fellach befindet sich südlich der Schotterabbaustelle und westlich der Tiroler Straße. Im franziszeischen Kataster aus den 20er Jahren des 19. Jahrhunderts ist die heutige Siedlungsstruktur deutlich erkennbar. Im weiteren Verlauf der Zeit hat sich die Siedlungsstruktur bis in die 1950er Jahren nur bedingt verändert. Vor allem die Wegestruktur hat seit jeher Bestand. Der Norden besteht weitestgehend in unveränderter Form, eine Hofstelle wurde aufgelassen, dafür sind Neubauten hinzugekommen. Einen deutlichen Wandel erkennt man entlang der Unteren Fellacher Straße. Hier wurden vor allem Wohnhäuser errichtet, im Norden mehrgeschossige Reihen-, im Süden Einfamilienhäuser.



Abbildung 17: von oben nach unten, franziszeischer Kataster, Orthofoto 1952-53, Orthofoto 2016-18 (Quelle: KA-GIS)

Es lassen sich grob drei verschiedene Gebäudetypen festlegen: Einfamilienhaus, mehrgeschossiger Wohnbau und gewerbliche Gebäude. Die Wohnnutzung findet vorwiegend im Süden des Teilraumes statt, währenddessen sich von Osten her bis in den Norden das Gewerbe erstreckt, weit verbreitet ist auch die Kombination von Gewerbe und Wohnen im selben Gebäude.

Die freiwillige Feuerwehr und eine Tierärztin bilden wichtige Institutionen in diesem Teilbereich. Die Gewerkehanlage und die Kapelle befinden sich unter Denkmalschutz. Das Gebäude besteht in diesem Zustand seit 1846 und baut auf der Bausubstanz aus dem 16. Jahrhundert auf. Es handelt sich dabei um ein dreigeschossiges, fünfschichtiges, repräsentatives Biedermeierstöckl mit Walmdach.



Abbildung 18: Eindrücke des Teilbereichs Obere bzw. Untere Fellacher Straße (Quelle: Eigene Darstellung)

### **Zielsetzungen:**

Aufwertung und Revitalisierung des Bestandes nördlich der Untere Fellacher Straße und Vermeidung von Nutzungskonflikten mit den anschließenden dörflichen Mischfunktionen.

Die Wohnnutzungen südlich der Unteren Fellacher Straße sind zu erhalten, Baulücken zu schließen.

## 2.14 Teilbereich 06 - Schottergrube

Die Schotterabbaugrube bildet den markantesten Bereich im Planungsraum. Der Abbau hat wie aus der historischen Karte bzw. Orthofoto erst in 1970er Jahren begonnen, und ist in den letzten 50 Jahren deutlich gewachsen. Heute wird die Fläche auf verschiedene Art genutzt. Zum einen gibt es hier die Abbaustelle der Firma Kostmann, welche auf mehreren Hektar Schotter und Kies für Asphalt und Beton abbauen. Dadurch das eine solche Abbaustelle wandert, in diesem Fall von Osten nach Westen, ist es möglich das schon genutzte Abschnitte wieder renaturiert werden können. Genau das ist im Nord-Osten des Teilbereichs der Fall, wie man deutlich auf dem aktuellen Orthofoto erkennen kann. Zum anderen befindet sich auf dem südlicheren Teil des Areals eine Baurestmassendeponie der Rest5000 GmbH.



Abbildung 19: von oben nach unten, franziszeischer Kataster, Orthofoto 1970-77, Orthofoto 2016-18 (Quelle: KA-GIS)

Durch die Höhenunterschiede zwischen der Grube und der Wohnbereiche in den anderen Teilbereichen kommt es zu kaum Lärmbelastungen. Der Schwerverkehr der das abgebaute Material abtransportiert kommt bei der Ein- bzw. Ausfahrt in die Grube, bei der Tiroler Straße, bei Gegenverkehr schnell in die Klemme, dabei kann es durchaus für Menschen und kleinere Fahrzeuge gefährlich werden.

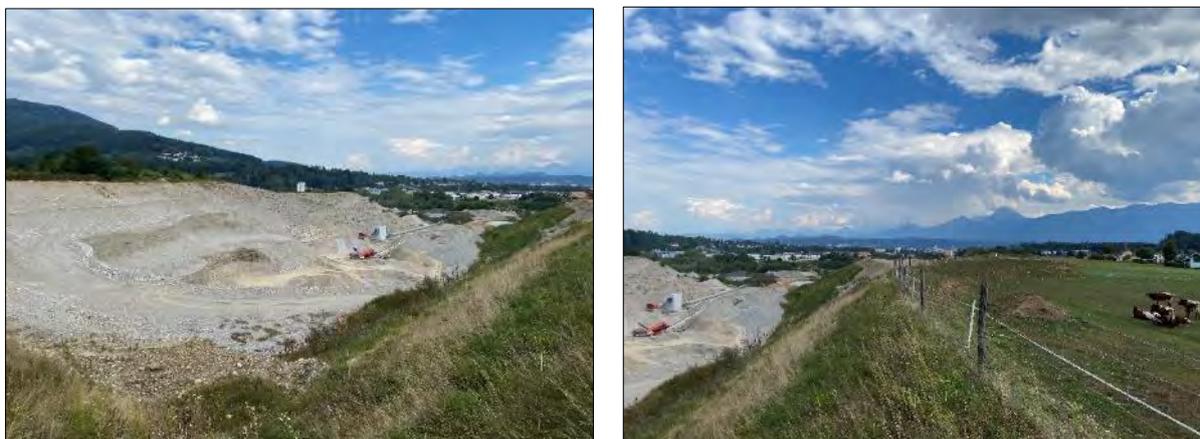


Abbildung 20: Eindrücke des Teilbereichs Schottergrube (Quelle: Eigene Darstellung)

### **Zielsetzungen:**

Ziel ist die **Sicherstellung des Rohstoffabbaus** und damit die Gewährung der Versorgungssicherheit des Kärntner Zentralraumes mit Schotter. Die Erweiterung nach Westen ist gemäß dem Gemeinderatsbeschluss durchzuführen und bereits im ÖEK ausgewiesen. Wünschenswert ist eine weitere Ausdehnung nach Westen ausschließlich nach Ausschöpfung der Ressourcen im Osten.

Langfristig wird die Abtragung des Steilhanges im Norden um damit die Angleichung des Niveaus im gesamten Areal angestrebt.

Gemäß § 82 Abs. 4 MinroG ist auf die Einhaltung der **Abstandsflächen** (100 Meter) zum Teilraum Sandwirtweg und dem künftigen Kasernengelände unbedingt zu achten, diese sind auch im Zuge der planlichen Darstellung berücksichtigt.

Langfristig könnte der Teilbereich als Eignungsstandort für erneuerbare Energieträger in Betracht gezogen werden.

## 2.15 Teilbereich 07 - Langauen

Der Teilbereich Langauen liegt zwischen der Drau und der Drautal Straße B100. Es handelt es sich dabei zum einen um einen kleinen Abschnitt mit **Gewerbenutzung**, zum anderen befindet sich derzeit eine **Bundesreinrichtung** (Betreuungsstelle) hier. Aus den historischen Karten ist abzulesen, dass vormals hier nur landwirtschaftlichen Nutzungen stattgefunden haben. Durch die Lage des Teilbereichs ist dieser abgeschnitten vom Rest des Planungsraumes. Nebem dem Containerdorf, welches derzeit als Erstaufnahmezentrum für schutzbedürftige Fremde fungiert, gibt es hier ein neugegründetes Restaurant sowie eine handvoll Betriebe. Weiter flussaufwärts befindet sich noch der **Wasserübungsplatz des Bundesheeres**. Die neue Großkaserne soll in Zukunft von der B100 aus erschlossen werden, dazu ist es geplant, einen leistungsfähigen Verkehrsanschluss mit Abzweigung zum Kasernengelände zu errichten.



Abbildung 21: von oben nach unten, französischer Kataster, Orthofoto 1952-53, Orthofoto 2016-18 (Quelle: KA-GIS)

### **Zielsetzungen:**

Ziel ist die Sicherstellung einer **leistungsfähigen Zufahrt** zum künftigen Kasernengelände. Im Zuge dessen ist der Bau eines Verkehrsanschlusses beabsichtigt, welcher nach Süden die Auffahrt zur Kaserne und nach Norden zum Gewerbegebiet Langauen sicherstellt und die Verkehrssituation in diesem Bereich entschärft. Zur Aufwertung des Ortsbildes sind Adaptierung und Gestaltungsmaßnahmen an der B100 etwa durch die Anlage eines Grünstreifens zu anzustreben. Zudem ist auf eine einheitliche Erscheinung neuer Gebäude (Baufuchten, Materialität etc.) zu achten.

Für den **Wasserübungsplatz** an der Drau wird Richtung Osten ein Erweiterungspotential definiert. Für die restlichen Flächen zwischen Gewerbegebiet und Wasserübungsplatz ist eine Entwicklungsrichtung für Gewerbe ausgewiesen. Eine **Erweiterung des Gewerbegebietes nach Osten** entlang der Drau ist zukünftig ebenso möglich. Dabei muss jedoch eine Nebenfahrbahn parallel zur B100 errichtet werden.

### 3 SACHBEREICHE

#### 3.1 Topographie

Die „Obere Fellach“ befindet sich auf rund 540 m Seehöhe, am Fuße des Kalvarienbergs. Der Untersuchungsraum befindet sich Großteils auf einem **Plateau** oberhalb der Drau. Nur die Teilbereiche Langauen und Schottergrube befinden sich in deutlich tieferer Lage. Der Abschnitt Langauen verläuft entlang des Draufers und der sich dort befindliche Wasserübungsplatz verfügt somit über eine geeignete Einstiegsstelle. Der Teilbereich Schottergrube weist aufgrund der Tätigkeiten am Standort ein differenziertes Relief vor. Im Zuge des Rohstoffabbaus wird aus Südosten immer mehr Material des Plateaus abgegraben. Der Unterschied zwischen tiefster Stelle und Oberkante beträgt mehr als 45 Meter. Über die geplante Zufahrtsstraße muss man einen knapp 50 m hohen Steilhang überwinden, um zum Haupteingang der Kaserne zu gelangen. Im Westteil der beabsichtigten Großkaserne verläuft ein weiterer Steilhang mit wiederum knapp 40 m Höhenunterschied.

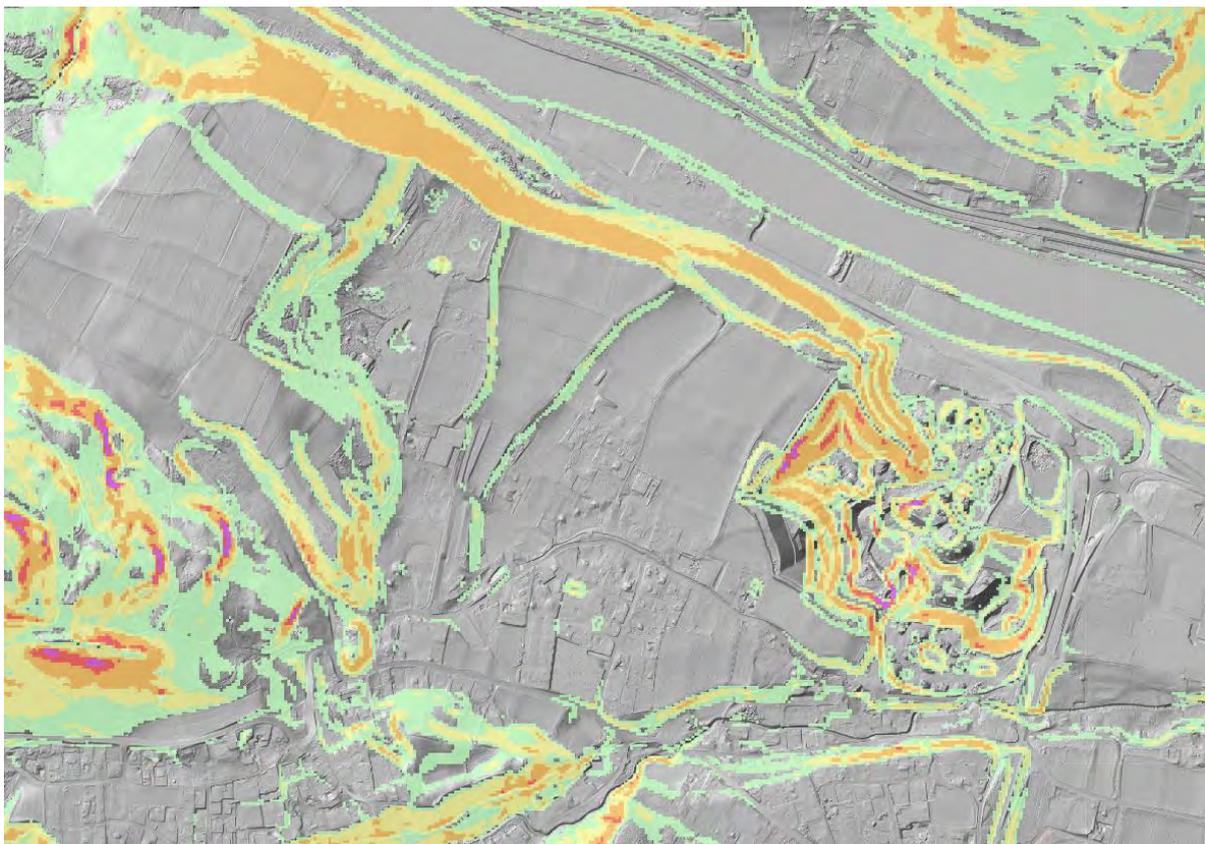


Abbildung 22: Topographie & Neigung (Quelle: KAGIS)

### 3.2 Gefahrenzonen der BWV

Die im Norden des Planungsraumes verlaufende Drau ist als Rote Gefahrenzone gekennzeichnet, ist aber durch bereits gesetzte Maßnahmen keine Gefahr für Bestandsgebäude im Falle eines hundertjährigen Hochwasserereignisses. Die Zone ist begrenzt auf das Bachbett der Drau.

Im Süden des Untersuchungsbereichs verläuft der **Fellacher Quellbach**, der im Teilbereich Untere Fellacher Straße in die Fellach mündet. Beide Bäche sind nahezu vollständig als **Rote Gefahrenzone** markiert, dazu kommt noch eine **Gelbe Gefahrenzone** rund um die Kreuzung Obere/Untere Fellacher Straße. Bei Roten Gefahrenzonen der UAbt. 8 SchWW „Schutzwasserwirtschaft“ besteht ein generelles Bauverbot. Gelbe Gefahrenzonen sind grundsätzlich für eine Bebauung nicht geeignet, außer es wird durch ergänzende Maßnahmen die Hochwassersicherheit gewährleistet.

### 3.3 Geologie und Boden

Aus geologischer Sicht kann das Planungsgebiet als „**Niederterrasse und spätglaziale Terrasse**“ eingestuft werden. Im Norden, in Richtung der Drau herrscht ein „junger Talboden, Auzonen bzw. Wildbachschutt“ vor, im Übergang, im Bereich der beabsichtigten Zufahrt eine „Schotterterrasse fraglichen Alters“.

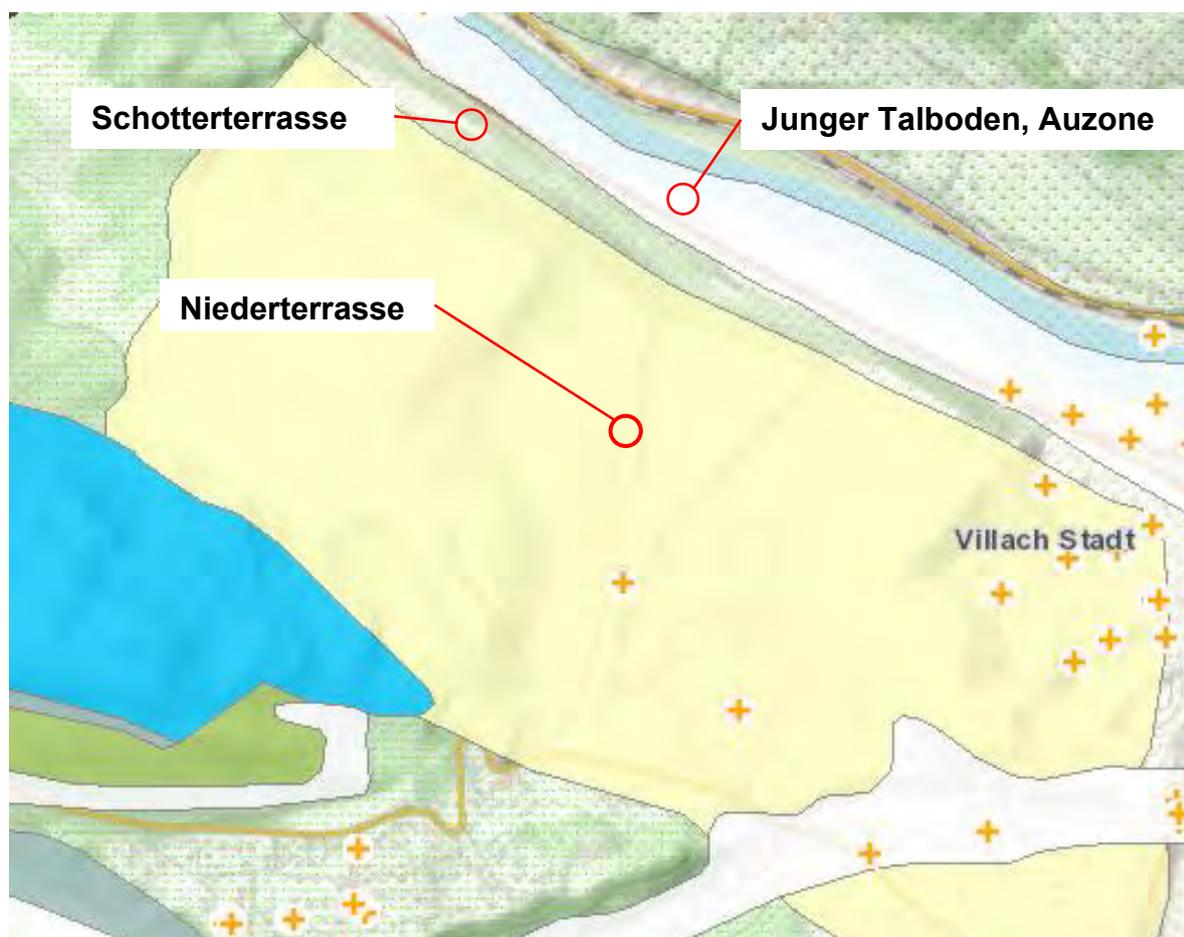


Abbildung 23: Geologie (Quelle: eigene Darstellung auf Basis KAGIS)

Entlang der Drau herrschen Auböden mit anlehmigen Feinsand vor, während der Großteil des Planungsraumes sich auf **Braunerden auf fluviatilen Sedimenten** befindet. Durch die Schotterböden ist die Durchlässigkeit des Bodens hoch. Der zu untersuchende Raum verfügt über kaum hochwertige Ackerböden, die geeigneten Flächen befinden sich aber vor allem westlich der geplanten Kaserne.

### 3.4 Lärmbelastung durch Straßen- und Schienenverkehr

Die Lärmimmissionen des **Straßenverkehrs** werden in untenstehender Karte des Bundesministeriums für Klimaschutz genau dargestellt. Dabei wird der 24 Stunden Schnitt in 4 m Höhe verwendet.

Deutlich erkennbar sind die Immissionen der Drautal Straße B 100 und der Tiroler Straße. Der Teilbereich Langgauen ist von den Lärmimmissionen von bis zu **über 70 dB** betroffen, was etwa der Lautstärke eines Staubsaugers entspricht. Aufgrund der Geländesituation besteht eine abschirmende Wirkung auf den südlichen Untersuchungsraum im Bereich von Oberen Fellach. Die höhergelegenen Teilbereiche sind keiner Lärmbelastung, die durch die B100 generiert wird, ausgesetzt.

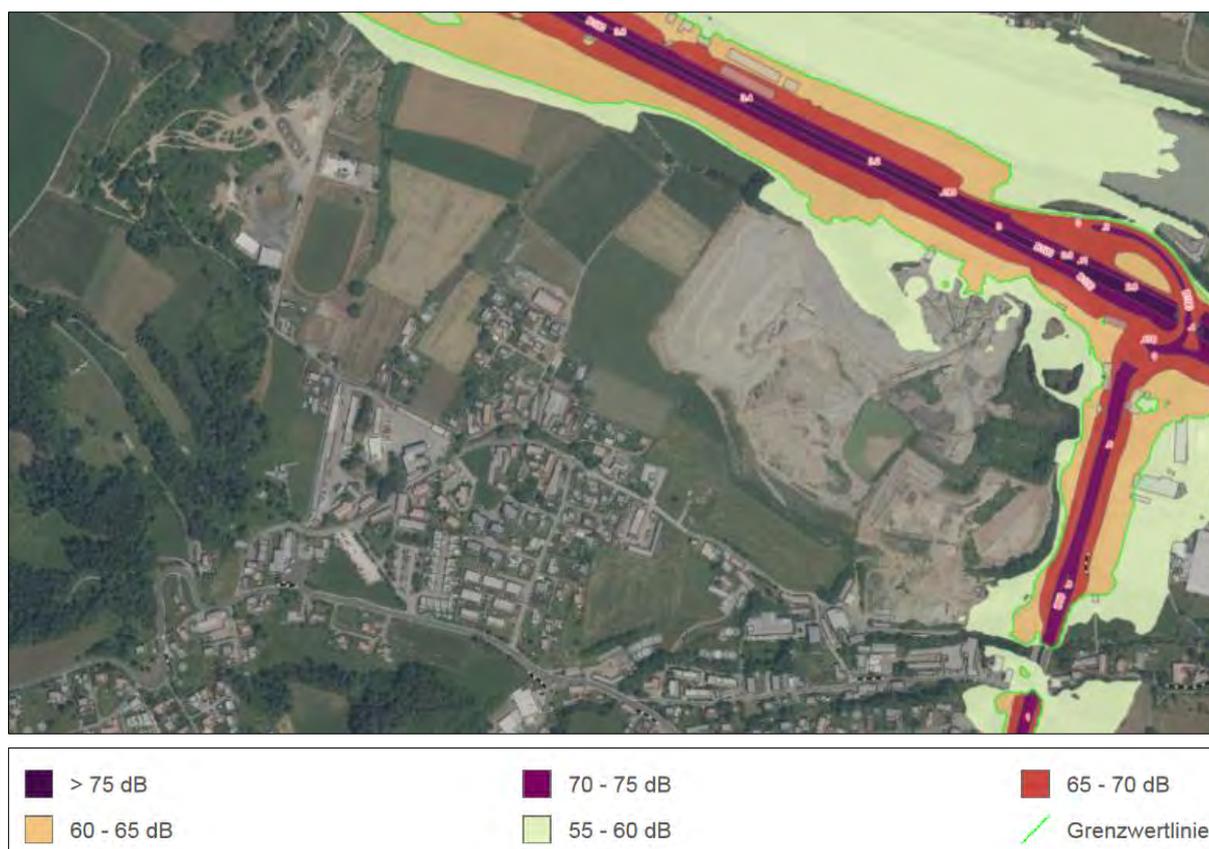


Abbildung 24: Karte Straßenlärm (Quelle: Lärminfo.at, BMK)

Ähnlich wie bei den Lärmimmissionen der Straße belastet auch der **Schieneverkehr** den südlichen Planungsraum kaum. Der Teilbereich Langgauen befindet sich auch hier innerhalb des Bereichs mit Belastung von **bis zu 70 dB**. Die Hörwahrnehmung ist zwar durchaus subjektiv, allgemein kann man jedoch davon sprechen, dass eine Zunahme von 10 dB einer gefühlten Verdopplung der Lautstärke entspricht.



Abbildung 25: Lärm Schienenverkehr (Quelle: Lärminfo.at, BMK)

### 3.5 Gewässer/Wald- Waldentwicklungsplan

Die bewaldeten Flächen innerhalb des Planungsraumes weisen laut Waldentwicklungsplan allesamt eine **Wohlfahrtsfunktion** auf. Die Wohlfahrtsfunktion verdeutlicht die ausgleichende Wirkung des Waldes auf das Klima, den Wasserhaushalt, sowie die Reinigung von Wasser und Luft. Westlich anschließend dem Planungsgebiet wird ebenfalls eine Wohlfahrtsfunktion des Waldes beschrieben, jedoch mit dem Hinweis eines Wasserschongebietes zwischen der „Oberen Fellach“ und Heiligengeist.

### 3.6 Bekanntgaben des Bundesdenkmalamts

Es befinden sich 4 denkmalgeschützte Gebäude im Planungsraum. Die Kalvarienbergkapelle und die Fialkirche zum Hl. Thomas weisen einen Denkmalschutz per Verordnung vor. Die Gewerkehausanlage mit ihrer Kapelle, die Anlagen der Hensel-Kaserne sind mittels Bescheids (Unterschutzstellung nach § 3) geschützt.

### 3.7 Naturräumliche Schutzgebiete

Unmittelbar westlich und südwestlich des Planungsraumes schließt ein **Wasserschongebiet** an, eine **Quellfassung** befindet sich 150 m westlich der bestehenden Anlagen der Hensel-Kaserne.

### 3.8 Biotopkartierung

Entlang der Unteren Fellacher Straße befinden sich einige **Ufergehölzstreifen** mit Weichhölzern und Edellaubbäumen. Auf dem Areal der Bestandskaserne findet man einen **Altbaumbestand**. Nördlich des Teilbereichs Stadlerweg können abschnittsweise Fettwiesen der Tieflage gefunden werden. Das wertvollste Biotopinventar bildet aber ein ca. 8.000 m<sup>2</sup> großer Weidenauwald im südlichen Bereich des aktuellen militärischen Sperrgebiets (violette Fläche in Abbildung 27). Für diesen sind gleichwertige Ersatzflächen anzulegen.

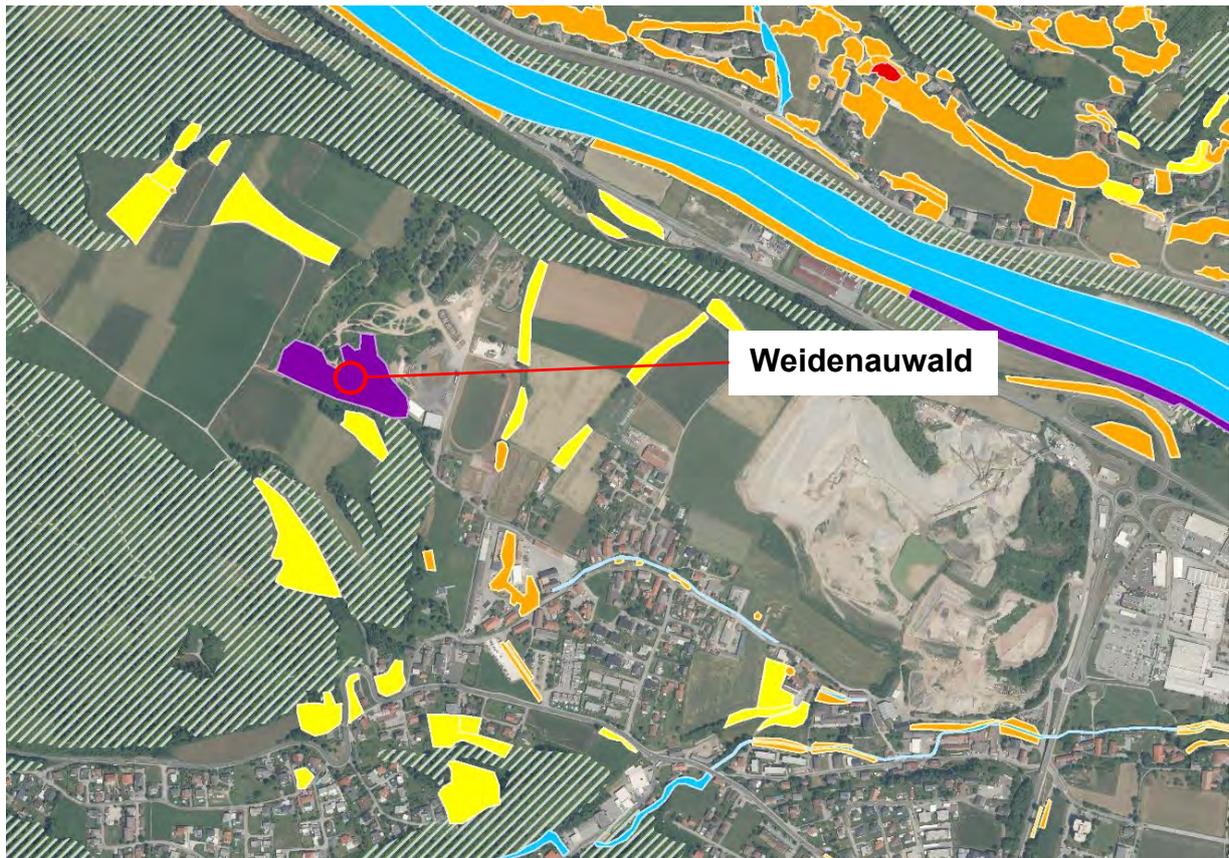


Abbildung 26: Biotope (Quelle: KAGIS)

### 3.9 Wildtierkorridore

Der nordwestliche Bereich, welcher neben des geplanten Militärbezirks auch die beabsichtigte Zufahrt beinhaltet, reicht an einen bestehenden Wildtierkorridor heran, für das Planungsgebiet selbst ist ein solcher nicht ausgewiesen.



Abbildung 27: Wildtierkorridor (Quelle: KAGIS)

### 3.10 Altlasten

Der Planungsraum hat **keine Altlasten** aufzuweisen, aber einige Verdachtsflächen, diesen sollte im Rahmen einer Entwicklung dennoch Beachtung geschenkt werden. Dabei handelt es sich um die Tankstellen im Bereich der B100 (Langauen), sowie die daran anschließende Baurestmassendeponie mit nicht umweltgefährdenden Materialien (Bauschuttdeponie Rest 5000).

### 3.11 SEVESO-Betriebe

Im Planungsraum befinden sich **keine SEVESO-Betriebsanlagen**.

### 3.12 Siedlungsstruktur

Im Südteil des Planungsgebietes finden sich bestehende, in ihrer Grundfläche längliche Kasernengebäude. Südlich des Planungsgebietes zeigt sich eine offene bis halb-offene Bebauungsweise aus vorwiegend modernen Einfamilienhäusern. Im historischen Kern der „Oberen Fellach“ existieren auch ehemalige Hofstellen mit größeren Gebäudeflächen, zum Teil findet in diesen noch landwirtschaftliche Nutzung statt. Die größten Gebäudekubaturen lassen sich außerhalb des Planungsgebietes feststellen. Einerseits ist dies im Osten der Fall (rund um das Einkaufszentrum „VEZ“) bzw. im Norden (Bundes-Betreuungsstelle Langauen).



Abbildung 28: Schwarzplan Obere Fellach (Quelle: LWK auf Basis OSM)

### 3.13 Technische Infrastruktur/Verkehr

Die wichtigsten Verkehrsverbindungen für den Planungsraum bilden die **Tauernautobahn A10**, im überregionalen Kontext, sowie die **Drautal Straße B100**, die **Tiroler Straße B86** und die **Bleiberger Straße L35** im kleineren Maßstab.

Die Tauernautobahn bildet eine wichtige Nord-Süd Verbindung in Österreich. Sie verläuft vom Knoten Salzburg entlang der Westautobahn A1, durch die Hohen Tauern zum Knoten Villach, wo sie dort auf die Süd Autobahn A2 trifft, und schließlich in die Karawankenautobahn A11 mündet.

Die Autobahn verläuft wenige hundert Meter nördlich des Planungsraumes und verfügt dort über die Auf- bzw. Abfahrt Knoten Villach-West.

Die beiden Bundesstraßen sind:

- B100 Drautal Straße: Sie verläuft im Norden des Planungsraumes und verläuft von Villach über Spittal/Drau, Lienz bis nach Silian und Italien.
- B86 Tiroler Straße: Diese bildet in weiterer Folge als Villacher Straße die Westspange des Stadtringes.

Die Landesstraße ist:

- L35 Bleiberger Straße: Die L35 verläuft von der Tiroler Straße B86 über Bad Bleiberg nach Nötsch und mündet dort in den Gailtalzubringer B111.

Die **Bleiberger Straße** bildet zugleich auch die **Haupterschließung** der Teilbereiche. Von dieser aus verlaufen die Obere und Unterer Fellacher Straße, sowie der Sandwirtweg. Zahlreiche kleinere Sammelstraßen bilden die kleinräumige Erschließung der Wohngebiete. Der Teilbereich Schottergrube wird vom Knoten B100/B86 aus erschlossen. Der Teilbereich Langauen und die **geplante Großkaserne sollen von Norden her**, über die Drautal Straße **erschlossen werden**, dabei soll auf Höhe der Tankstelle ein leistungsfähige Verkehrserschließung hergestellt werden, von der aus eine Zufahrtsstraße (topographisch bedingt) in Serpentina zum potentiellen Kasernenstandort führt.

### **Ruhender Verkehr**

Die Kaserne verfügt über eigene Parkmöglichkeiten auf dem Kasernengelände. Ansonsten gibt es im Planungsraum keine öffentlichen Parkmöglichkeiten in Form von Parkplätzen. Im Süd-Osten des Untersuchungsgebietes ist die Straßenbreite zum Teil so schmal, dass ein Stehenbleiben nicht möglich ist. Einige Geschäfte verfügen über eigene Stellplätze. Die geplante Kaserne wird eigens über ausreichend Stellplätze verfügen und somit die Umgebung nicht diesbezüglich belasten.

### **Radverkehr**

Auf dem nördlichen Draufer befindet sich der **Drauradweg (R1)**, welcher sich von Toblach bis Varazdin erstreckt. Durch den Planungsraum selbst verläuft kein eigener Radweg.

### **Fußgängerverkehr**

In ländlichen Bereichen standen dem Fußgängerverkehr historisch betrachtet nie exklusiv zugeordnete Flächen wie Gehsteige bzw. ausreichend breite Gehwege zur Verfügung. Dies betrifft auch heute noch Großteile des Planungsraumes.

## Öffentlicher Verkehr

Durch den Planungsraum verläuft die **Buslinie 5175**. Diese verläuft von Osten her über die Untere Fellacher Straße zur Kaserne und weiter bis zum Sandwirtweg. Der Bus fährt zwischen 6 und 20 Uhr, mit unterschiedlicher Taktung. Es gibt sechs Haltestellen, alle im Süden des Planungsraumes.

### 3.14 Wasserversorgung/Abwasserentsorgung

Das **Wasserwerk Villach** versorgt die gesamte Stadt (ca. 9500 Hausanschlüsse) mit Trinkwasser. 3 Quellen liefern etwa 15 300 m<sup>3</sup> Wasser pro Tag, die 14 Wasserbehälter besitzen ein Vorratsvolumen von ca. 24 300 m<sup>3</sup>. Gemäß eigenen Angaben besitzen die Anlagen eine außerordentlich hohe Versorgungssicherheit. Eines der zwei großen Wasservorkommen, aus welchem die Stadt Villach ihr Wasser bezieht, ist das bereits angesprochenen Quellschutzgebiet „Obere Fellach“, unmittelbar westlich des Planungsraumes, rund 83 % entfallen auf jene Quelle. Die **Wasserversorgung** soll **weiter über die bestehende Leitung** zur Gemeindewasserversorgungsanlage sichergestellt werden, im Zuge der Baumaßnahmen soll eine **Ringleitung** die Neubaugebiete erschließen. Der vertragliche Konsens von 6 l/s kann auf 13,3 l/s erhöht werden, das Trinkwasser wird vom Hochbehälter „Obere Fellach“ zum Hochbehälter „Tschamatschla“ gepumpt. Zusätzlich ist angedacht, Nutzwasser über einen Nutzbrunnen bzw. eventuell über das offene Gerinne am Grundstück zu beziehen.

Der gegenständliche Untersuchungsraum wird durch den Versorgungsbereich der **Wasserwerksgenossenschaft Obere Fellach** abgedeckt (siehe Abbildung 29).

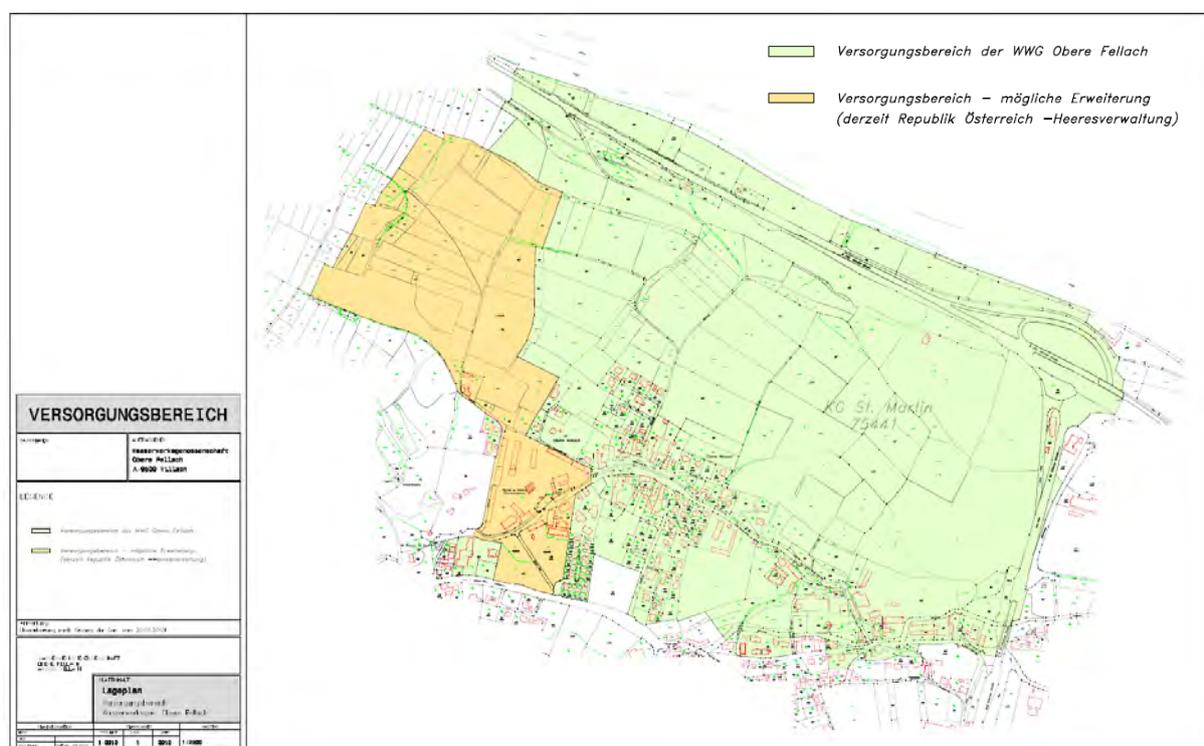


Abbildung 29: Versorgungsbereich Wasserwerksgenossenschaft Obere Fellach (Quelle: Wasserwerksgenossenschaft Obere Fellach)

## Abwasserentsorgung

Die Stadt Villach verfügt über eine eigene, vollbiologische **Kläranlage im Osten der Stadt**. Diese reinigt die Abwässer der Stadt und von neun umliegenden Gemeinden und weist einen Reinigungsgrad von mehr als 95% auf.

## Abfallentsorgung

Die Stadt Villach ist zusammen mit 25 anderen Gemeinden Teil des **Abfallwirtschaftsverbandes Villach**.

### 3.15 Aktuell geltender Entwicklungsplan (ÖEK 2002)

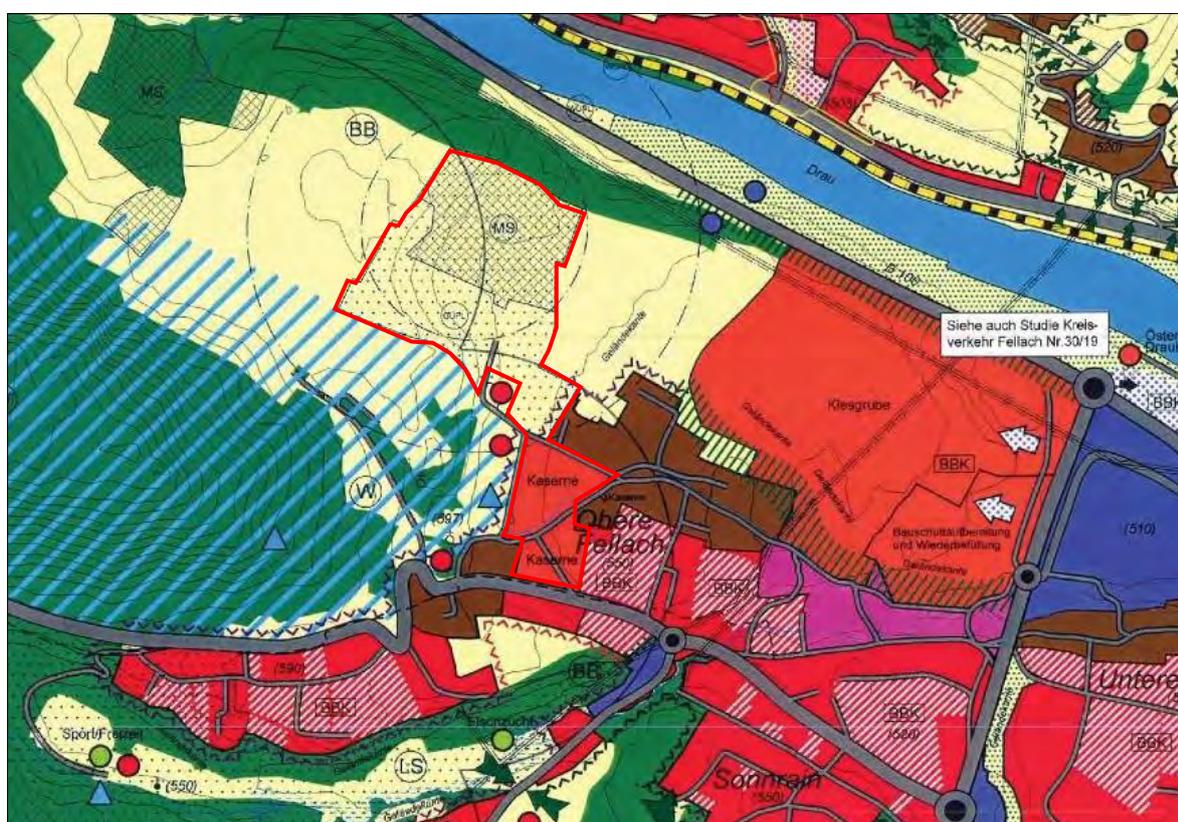


Abbildung 30: Auszug aus dem Örtlichen Entwicklungskonzept 2002 (Quelle: Stadt Villach)

Abbildung 30 visualisiert den Planungsraum anhand des bisher geltenden Entwicklungsleitbildes der Stadt Villach aus dem Jahr 2002. Aus diesem grafischen Teil des Konzeptes sind für den geplanten Standort der Großkaserne keine konkreten Zielsetzungen definiert. Das Areal wird als militärisches Sperrgebiet bzw. Garnisonsübungsplatz gekennzeichnet. Jenseits der B100 befindet sich der Wasserübungsplatz, welcher im Zuge der Umsetzung der Neugestaltung der Kaserne Richtung Osten vergrößert werden soll. Dort befindet sich im Entwicklungsplan von 2002 eine „Zone mit Bewuchs, Gewässerränder, Uferbereiche etc.“. Des Weiteren befindet sich eine „Siedlungsgrenze – rechtliche Einschränkung“ im Planungsraum, welche die Entwicklung

der „ländlichen Mischnutzung Landwirtschaft – Wohnen“ begrenzt. Die Bestandskaserne im Süden ist als Sonderfläche gekennzeichnet, östlich angrenzend befindet sich eine Baulandreserve für vorwiegend Wohnnutzung. Im Westen wird die Entwicklung durch eine „Siedlungsgrenze – rechtliche Einschränkung“ beschränkt. Von der Tiroler Straße ausgehend soll die Schottergrube nach Westen hin erweitert werden. Für den östlichen Bereich der Schottergrube ist eine Entwicklungsrichtung vom Gewerbegebiet östlich der Tiroler Straße ausgewiesen. Als Schutzmaßnahme zum Schotterabbau ist im bisher geltenden Entwicklungsplan ein Immissionsschutzbereich graphisch dargestellt.

## Anlage B – Planliche Darstellung

# **ENTWICKLUNGSPLAN**



	<b>ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT STADT VILLACH TEILÜBERARBEITUNG BEREICH OBERE FELLACH</b>	
	<b>ENTWICKLUNGSPLAN</b>	
	Projektleitung: DIA. Maitisch	Maßstab: 1:5.000
	Planerstellung: D. Unterköfler, MSc	Datum: 13.04.2023
	Datenquelle: KAGIS u. eigene Erhebung	Zahl: 0201-016
Raumplanung und -ordnung, Geographie, Landschafts- planung und -pflege A-9524 Villach, Europastraße 8 Telefon: +43 4242 23323 e-mail: office@lw-k.at www.lw-k.at		
		



Stadt  
VILLACH

9524 Villach, Europastraße 8  
Telefon: 04242 23323  
E-Mail: office@l-w-k.at  
www.l-w-k.at



## ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT - TEILÜBERARBEITUNG OBERE FELLACH

### TEXTLICH ERGÄNZENDE ERLÄUTERUNGEN ZUM ENTWICKLUNGSPLAN

- 1 Potentieller Standort für die Errichtung einer Großkaserne. Die aktuellen Nutzungen (Munitionslager etc.) sollen aufgelassen werden.
- 2 In diesem Bereich sind Nutzungskonflikte (3 Wohngebäude) möglich. Die Verkehrssituation wird durch die neuen Zufahrt von Norden zwar entschärft, durch die Lage unmittelbar angrenzend an das Gelände wird als langfristiges Ziel dennoch eine Auslagerung und Harmonisierung zum Kasernenareal angestrebt.
- 3 Für diesen Bereich ist eine emissionsarme Nutzung zu realisieren. Im südlichen Bereich ist bei der angestrebten Adaptierung des Altbestands auf die Wahrung der denkmalgeschützten Objekte zu achten. Lärmemissionen auf die südlichen und östlichen Wohnnutzungen sind zu vermeiden.
- 4 Nach Westen, in Richtung des weiter westlich bestehenden Militärsperregebietes, bestünden Erweiterungsflächen für eine etwaige zukünftige Vergrößerung des Kasernengeländes. Eine Entwicklungsrichtung der Sonderfunktion ist im Entwicklungsplan ausgewiesen.
- 5 In diesem Bereich soll die zukünftige Zufahrt zur Großkaserne realisiert werden. Der Verkehrsanschluss erfolgt von Norden über den zu errichtenden Verkehrsknoten, auf die Topographie (Geländestufe) ist zu achten.
- 6 Verkehrserschließung des Kasernenareals sowie des Gewerbegebietes Langauen durch Errichtung einer leistungsfähigen Kreuzungsanlage. Diese soll als neuer Knoten sowohl die Zufahrt zum Kasernenareal als auch zum Gewerbegebiet Langauen sicherstellen. Gleichzeitig könnte die B100 adaptiert und die frei werdenden Flächen zur Anlage eines Grünstreifens sowie Radweges genutzt werden. Bei unzureichender Leistungsfähigkeit der Kreuzungsanlage wäre als Alternative ein eigener Verkehrsanschluss des Gewerbegebietes (weiter östlich im Bereich der derzeitigen Bundeseinrichtung) anzudenken.
- 7 Der Wasserübungsplatz kann nach Osten erweitert werden, wobei die Zufahrt weiter von Westen erfolgt. Bei Verfügbarkeit und im öffentlichen Interesse kann das Gewerbegebiet nach Westen auf diese landwirtschaftlich genutzte Fläche ausgedehnt werden, hier würde die Zufahrt über den Verkehrsknoten erfolgen.
- 8 Die temporär bestehende Bundeseinrichtung (Asylquartier) soll aufgelassen werden, um das bestehende Gewerbegebiet nach Osten erweitern zu können.
- 9 Eine Erweiterung des Gewerbegebiets und die Überschreitung der Siedlungsgrenze nach Osten ist bei Bedarf und im öffentlichen Interesse zulässig. Im Falle einer Erweiterung ist eine Wendemöglichkeit anzulegen, um den Zubringerverkehr zur geplanten Ausfahrt (Verkehrsknoten) rückführen zu können.
- 10 Der Schotterabbau gewährleistet die Versorgungssicherheit der Region Villach und soll auf die nächsten Jahrzehnte sichergestellt werden. Die Erweiterung nach Westen ist gemäß Gemeinderatsbeschluss durchzuführen. Erwünschenswert wäre eine weitere Ausdehnung nach Westen erst bei Ausschöpfung der Ressourcen im östlichen Bereich. Langfristig wird ein Abbau des Steilhanges nach Norden angestrebt, sodass eine Angleichung des Niveaus erfolgt. Auf die Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen (100 Meter) zu den Wohngebäuden und zum Kasernen-Wohnbezirk ist zu achten.
- 11 In diesem Bereich ist gemäß § 22 MinroG von den bestehenden Widmungsgrenzen ein 100 m-Schutzabstand zur Schottergrube einzuhalten.

**Von:** Winkler, Alfred, Dr.  
**Gesendet:** Donnerstag, 27. April 2023 18:02  
**An:** Sobe, Harald, Stadtrat  
**Cc:** Wuzella, Georg, Mag.; Rauter, Klaus, Ing. Mag. Dr.  
**Betreff:** WG: Verordnung - OEK

**Priorität:** Hoch

Geschätzter Herr Stadtrat,

wäre es bitte möglich, im morgigen Gemeinderat einen Abänderungsantrag zum Thema **Örtliches Entwicklungskonzept – Teilüberarbeitung Obere Fellach** einzubringen, der lautet:

„Punkt 10 der TEXTLICH ERGÄNZENDE ERLÄUTERUNGEN ZUM ENTWICKLUNGSPLAN in der Anlage A – Textteil **ERLÄUTERUNGSBERICHT** (§ 2 Abs. 2) soll wie folgt lauten:

*Der Schotterabbau gewährleistet die Versorgungssicherheit der Region Villach und soll auf die nächsten Jahrzehnte sichergestellt werden. Die Erweiterung nach Westen ist gemäß Gemeinderatsbeschluss durchzuführen. Wünschenswert wäre eine weitere Ausdehnung nach Westen erst bei Ausschöpfung der Ressourcen im östlichen Bereich. Langfristig wird ein Abbau des Steilhanges nach Norden angestrebt, sodass eine Angleichung des Niveaus erfolgt. Auf die Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen (100 Meter) zu den Wohngebäuden und zum Kasernen-Wohnbezirk ist zu achten.“*

Dies wäre zur Klarstellung der vom Mineralrohstoffgesetz her geforderten Abstandsbereiche erforderlich.

Im Voraus besten Dank!



Dr. Alfred Winkler  
Magistratsdirektor-Stellvertreter  
Stadt Villach  
Behördenverwaltung  
9500 Villach, Rathaus  
T +43 / (0)4242 / 205 - 2110  
H +43 / (0)664 / 602052110  
F +43 / (0)4242 / 205 - 2199  
E <mailto:alfred.winkler@villach.at>  
[www.villach.at](http://www.villach.at)

**Datenschutz ist uns wichtig!** Besuchen Sie [www.villach.at/datenschutz](http://www.villach.at/datenschutz) für weitere Informationen zu unserem Umgang mit personenbezogenen Daten.

Diese E-Mail enthält vertrauliche Informationen. Falls Sie nicht der beabsichtigte Empfänger/die beabsichtigte Empfängerin sind, dürfen Sie den Inhalt dieser E-Mail weder offen legen noch verwenden. Sofern Sie diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, ersuchen wir Sie, diese an uns umgehend zurückzusenden und anschließend zu löschen.

**Von:** Ewald Furian <Ewald.Furian@kostmann.com>  
**Gesendet:** Donnerstag, 27. April 2023 17:08  
**An:** Winkler, Alfred, Dr. <alfred.winkler@villach.at>  
**Betreff:** Verordnung - OEK

Sehr geehrter Herr Dr. Winkler,

wie telefonisch besprochen ist in der Anlage B, auf Seite 55, die Linienführung zu Punkt 11 ungünstig dargestellt und sollte zumindest in der textlichen Erläuterung auf Seite 55 entsprechend korrigiert werden.

Seite 54:



Seite 55:

8	Die temporär bestehende Bundeseinrichtung (Asylquartier) soll aufgelassen werden, um das bestehende Gewerbegebiet nach Osten erweitern zu können.
9	Eine Erweiterung des Gewerbegebiets und die Überschreitung der Siedlungsgrenze nach Osten ist bei Bedarf und im öffentlichen Interesse zulässig. Im Falle einer Erweiterung ist eine Wendemöglichkeit anzulegen, um den Zubring (knoten) rückführen zu können.
10	Der Schotterabbau gewährleistet die Versorgungssicherheit der Region Villach und soll auf die nächsten Jahrzehnte sichergestellt werden. Die Erweiterung nach Westen ist gemäß Gemeinderatsbeschluss durchzuführen. Erwünschenswert wäre eine weitere Ausdehnung nach Westen erst bei Ausschöpfung der Ressourcen im östlichen Bereich. Langfristig wird ein Abbau des Steilhanges nach Norden angestrebt, sodass eine Angleichung des Niveaus erfolgt. Auf die Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen (100 Meter) zu den Wohngebäuden und <del>den Kasernenareal</del> ist zu achten.
11	In diesem Bereich ist gemäß § 22 MinroG von den bestehenden Widmungsgrenzen ein 100 m-Schutzabstand zur Schottergrube einzuhalten.

Datum: 16.02.2023

Vielen Dank für Ihre Bemühung!

Schöne Grüße  
Ewald Furian

Ing. Ewald Furian

## Rohstoffe und Mischanlagen

Kostmann GesmbH  
Burgstall 44  
9433 St. Andrä  
FN 195813k LG Klagenfurt

Tel.: +43 4358 2400 610  
Fax.: +43 4358 2440  
Mob.: +43 664 433 70 95

<mailto:ewald.furian@kostmann.com>  
<http://www.kostmann.com>



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>