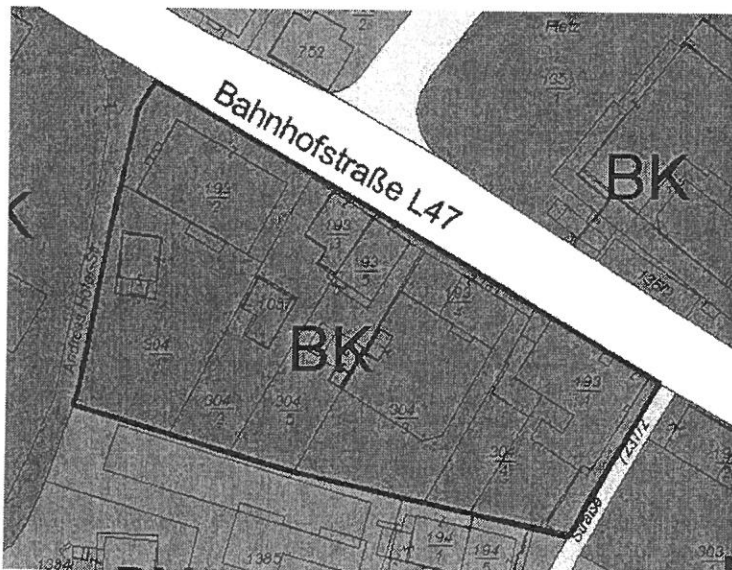


ERLÄUTERUNGSBERICHT

Verordnung – Bahnhofstraße Hohenems gemäß §§ 31, 32 und 34 RPLG

Zweck der Verordnung in der Bahnhofstraße ist die Schaffung von Rahmenbedingungen für eine Verdichtung des Stadtzentrums entsprechend den Zielen und Konzepten der bisher vorliegenden Grundlagen der Stadtentwicklung von Hohenems.

Die Bahnhofstraße soll in einem Bereich, mit einem Flächenausmaß von 4.405m² und der rechtskräftigen Widmung Baufläche Kerngebiet, durch eine Verordnung gemäß §§ 31, 32 und 34 RPLG aufgewertet werden und es soll eine Stärkung des Zentrums ermöglicht werden (Standort vgl. Auszug aus dem Flächenwidmungsplan, als Anhang beigelegt).



Quelle: Auszug aus d. FLWP, ohne Maßstab

Die Verordnung ermöglicht den Grundeigentümern einen großen Handlungsspielraum für eine neue Bebauung und Nutzung. Es wird ermöglicht bei einer geschlossenen Bebauung auf allen Bauflächen, eine Bautiefe von mindestens 12m oder größer zu realisieren. Ein Freiflächenanteil in einem Rahmen von min. 40 bis max. 70% pro Baufläche wird durch die Verordnung gewährleistet.

1. Verfahren gem. §36 RPG:

1.1 Auflage

In der 16. öffentlichen Stadtvertretungssitzung vom 16.05.2002 wurde mit 23:8 Stimmen die

Auflage des Entwurfs der Verordnung der Stadt Hohenems über

1. das Maß der baulichen Nutzung
2. die Art der Bebauung
3. die Mindest- und Höchstzahl von Garagen und Abstellplätzen in der Bahnhofstraße – südwestlicher Bereich

beschlossen.

Vorbegutachtende Stelle war der Planungs- und Bauausschuss vom 29.04.2002, der eine einstimmige Empfehlung für die Auflage des Verordnungsentwurfs abgab, sowie die Baurechtsabteilung der Stadt Hohenems.

Gemäss §29 Raumplanungsgesetz wurde der Verordnungsentwurf vom 03.06.2002 bis zum 03.07.2002 zur allgemeinen Einsicht aufgelegt und ortsüblich kundgemacht. Zusätzlich wurden nachweislich, die von der Verordnung betroffenen Grundeigentümer schriftlich informiert.

1.2 Änderungsvorschläge

Während der eingeräumten Frist zur Abgabe eines Änderungsvorschlages bis zum 03.07.2002 sind von allen sieben betroffenen Grundstückseigentümern schriftliche Änderungsvorschläge beim Amt der Stadt Hohenems eingegangen. Zwei Änderungsvorschläge sind negativ und gegen jegliche Änderungen bzw. ohne Änderungsvorschläge. Ein Änderungsvorschlag ist in bezug auf den Verordnungsentwurf positiv und beinhaltet keine Vorschläge für eine Änderung des Entwurfs. Eine positive Stellungnahme beinhaltet Änderungsvorschläge die, wenn fachlich möglich, in der Verordnung berücksichtigt wurden. Weiters wurden positive schriftliche Stellungnahmen der Hohenemser Kaufmannschaft und des Tourismus & Stadtmarketing Hohenems im Bauamt abgegeben.

1.3 Beschlussfassung

In der 18. öffentlichen Stadtvertretungssitzung vom 09.07.2002 wurde mit 24:9 Stimmen die Verordnung der Stadt Hohenems (mit den Änderungen), über die in Kapitel 1.1 „Auflage“ angeführten Punkte, beschlossen. Vorbegutachtende Stellen waren der Planungs- und Bauausschuss, der am 29.04.2002 nochmalig eine einstimmige Empfehlung für die Verordnung und die Änderungen abgab, die Baurechtsabteilung der Stadt Hohenems, die BH Dornbirn und die Abt. VIIa - Raumplanung und Baurecht im Amt der Vorarlberger Landesregierung. Die Änderungsvorschläge wurden zusammengefasst in der Stadtvertretungssitzung vom 09.07.2002 vorgetragen und sind der Stadtvertretung zugegangen.

Weiters wurde ein städtebauliches Gutachten von Architekt DI Helmut Kuess, vom 08.07.2002, zur Überprüfung der Verordnungsinhalte in bezug auf die Zielsetzung zum Rahmenplan Stadtmitte und den Entwurf des Räumlichen Entwicklungskonzepts eingeholt. Auf Grund dieses

Gutachtens wurde ein Abänderungsantrag in der Stadtvertretungssitzung zu § 2 Punkt 3 „Mindestzahl der Stellplätze“ der Verordnung gestellt.

1.4 Änderungsvorschläge und Behandlung der Änderungsvorschläge

Alle Änderungsvorschläge sind im Anhang als Kopien beigelegt. Die Behandlung der Änderungsvorschläge sind in dem Aktenvermerk, Zahl: 410/031-0/bahnh.str./änderung/deu, vom 01.07.2002 festgehalten, der ebenfalls im Anhang beiliegt.

2. Verordnungstext:

Die Verordnung regelt die Art der Bebauung, das Maß der Baulichen Nutzung und die Zahl der Ein- und Abstellplätze in einem Teilbereich der Bahnhofstraße in Hohenems.

Abgeänderter *Verordnungstext* aufgrund der schriftlichen Änderungsvorschläge, der zur Beschlussfassung am 09.07.2002 der Stadtvertretung vorgelegt wurde (als Anhang im Bericht nochmals beigelegt, Zahl 410/031-0/bahnh.str. II/deu, vom 08.07.2002):

Verordnungstext:

Aufgrund der §§ 31, 32 und 34 Raumplanungsgesetz LGBl. Nr. 39/1996, 72/1996, 33/1997, 48/1998, 43/1999, 58/2001 und in Anwendung von §50 Abs. 1 lit c Gemeindegesetz, LGBl. 40/1985, 69/1997, 3/1998, 49/1998, 62/1998, 58/2001 wird mit Beschluss der Stadtvertretung vom 09.07.2002, zum Zweck einer Verdichtung der Siedlungsdichte zum Zentrum hin, in Bezug auf den Rahmenplan Stadtmitte 1992 (Scheible Konzept) und das REK - Entwurf 2002, verordnet:

§1

Gemäß dem dieser Verordnung beiliegenden Lageplan (Baugrundstückeplan) wird für das parzellenscharf kenntlich gemachte Gebiet mit den unten angeführten Grundstücken an der Bahnhofstraße zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bis zur Erarbeitung geeigneter Maßnahmen in einem Bebauungsplan die Art der Bebauung, das Maß der baulichen Nutzung und die Mindestzahl für Stellplätze festgelegt. Die Verordnung gilt für folgende Baugrundstücke (im Sinne des §2 lit c, VlbG. Baugesetz, LGBl 52/2001).

Von der Verordnung umfasste Grundstücke:

<i>Grundstücksnummer:</i>	<i>Fortlaufend nummeriertes Baugrundstück im Lageplan:</i>
<i>.193/2</i>	<i>1</i>
<i>304/1</i>	<i>2</i>
<i>.193/3, .1087, 304/2</i>	<i>3</i>
<i>.193/5, 304/5</i>	<i>4</i>
<i>.193/4, 304/3</i>	<i>5</i>
<i>.193/1, 304/4</i>	<i>6</i>

§2

1. Art der Bebauung

Als Art der Bebauung wird die geschlossene Bebauung in der ersten Bautiefe für die Baugrundstücke 1 bis 6 festgelegt. Gebäude sind in geschlossener Reihe beidseitig an der Nachbargrenze aneinander gebaut zu errichten. In weiteren Bautiefen ist die Art der Bebauung nicht festgelegt, wenn der Baukörper auf einem Baugrundstück nicht eine bauliche Einheit mit der geschlossenen Bebauung in erster Bautiefe darstellt.

2. Maß der baulichen Nutzung für die Baugrundstücke 2, 3, 4, 5 und 6.

- a) Bauflächenzahl: Minimum 30; Maximum 60
- b) Baunutzungszahl: Minimum 80; Maximum 145
- c) Baumassezahl: Minimum 240; Maximum 490

Für die Baugrundstücke 1 bis 6 wird in der ersten Bautiefe festgelegt:

- d) Geschosszahl: Minimum EG + 2 OG; Maximum EG + 3 OG

Wird in weiteren Bautiefen eine bauliche Einheit mit der geschlossenen Bebauung der ersten Bautiefe von der Bahnhofstraße aus gebildet, so wird die maximale Geschosszahl mit einem EG festgelegt. Die Baugrenze in der ersten Bautiefe für das zweite bis dritte oder vierte Geschoss, in der geschlossenen Bauweise, wird von den Grundstücksgrenzen der Baugrundstücke 1, 3, 4, 5 und 6 und der Bahnhofstraße/L47 aus mit 16m festgelegt (im Sinne des §7 (3), Baubemessungsverordnung, LGBl 32/1976).

3. Mindestzahl von Stellplätzen

Pro Wohneinheit sind zwei Stellplätze vorzusehen. Davon ist mindestens ein Stellplatz als Einstellplatz auszuführen. Für alle restlichen Nutzungen sind Stellplätze in einem Ausmaß entsprechend der Stellplatzverordnung, LGBl.Nr. 31/1976, 37/1995, 65/2001 zu errichten.

§3

Die Art der Bebauung, das festgelegte Maß der baulichen Nutzung sowie die Festlegung der Mindestzahl von Abstellplätzen haben die Wirkung, dass Baubewilligungen nach dem Baugesetz und Bewilligungen zur Teilung von Grundstücke gemäß §39 Raumplanungsgesetz nur zulässig sind, wenn das geplante Vorhaben den Zweck der Verordnung nicht beeinträchtigt.

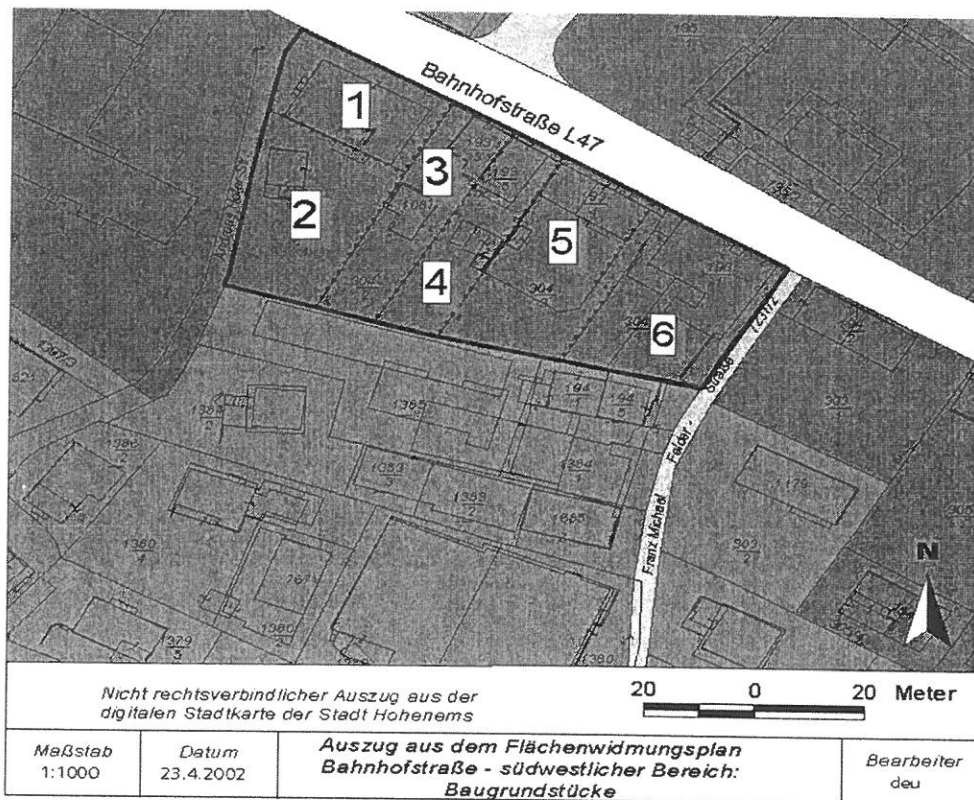
§4

Der angeführte Baugrundstückeplan liegt während den für den Parteienverkehr bestimmten Amtsstunden im Bauamt der Stadt Hohenems zur öffentlichen Einsicht auf.

§5

Die Verordnung tritt mit dem auf die Kundmachung folgenden Tag in Kraft. Sie ist aufzuheben sobald der Grund für ihre Erlassung weggefallen ist, insbesondere sobald ein neuer Bebauungsplan für dieses Gebiet erlassen wird.

- Ad) §1 Baugrundstückeplan, ohne Maßstab



- Ad) §2

Die geschlossene Bebauung in der ersten Bautiefe reduziert die Abstandsflächen auf 0m, die Abstandsflächenregelung ist aufgehoben. Gemäß der Verordnung gilt §5 des VlbG. Baugesetz zu den Außengrenzen an der Südseite des Planungsgebiets, zur Andreas Hofer Straße und zur Franz Michael Felder Straße. Eine projektbezogene Abstandsnachsicht kann in diesen Teilbereichen erteilt werden.

Die Kontrolle der BFZ, BNZ und BMZ und die daraus resultierenden Flächen und Bauvolumen auf den jeweiligen Grundstücken ist im Anhang als Tabelle beigelegt.

3. Begründung der Verordnung gemäss §§ 32, 32 u. 34 RPLG

Die Begründung zur beabsichtigten Verordnung ist im Vorlagebericht, Zahl 410/031-0/bahnstr. II/deu, vom 01.07.2002 und dem Abänderungsantrag vom 08.07.2002, ausgeführt. Der Vorlagebericht und der Abänderungsantrag liegen dem Erläuterungsbericht als Anhang bei.

4. Planungsgrundlagen

4.1 Bebaubarkeit

4.1.1 Rechtliche Voraussetzungen

- Landesraumordnungsplan
Es existiert kein Landesraumplan im Planungsgebiet.
- Flächenwidmungsplan
Der rechtskräftige Flächenwidmungsplan stammt aus dem Jahr 1979. Alle Grundstücke im Geltungsbereich sind als Baufläche-Kerngebiet gewidmet.
- Gefahrenzonenplan
Die betroffenen Grundstücke liegen in keiner Gefahrenzone.

4.1.2 Natürliche Voraussetzungen

- Planungsgebiet
Das Planungsgebiet liegt unmittelbar an der Bahnhofstraße zwischen Franz-Michael-Felder-Straße und Andreas-Hofer-Straße mitten im Ortszentrum von Hohenems. Im Geltungsbereich liegen die Grundstücke mit den Grst.Nr.: .193/1, .193/2, .193/3, .193/4, .193/5, .1087, 304/1, 304/2, 304/3, 304/4 und 304/5 der KG Hohenems mit einer Gesamtfläche von 4.405m². Die von der Verordnung betroffenen Grundstücke liegen im relativ dicht bebauten Ortszentrum von Hohenems.

4.2 Vorhandene Bausubstanz im Planungsgebiet

Das Planungsgebiet weist eine heterogene Siedlungsstruktur auf. Die vorhandene Bausubstanz ist durch unterschiedliche Größen und Nutzungen gekennzeichnet. Im besonderen unterscheiden sich die Art der Bebauung, die Bausubstanz sowie das Baualter. Die Nutzungen reichen von reiner Wohnnutzung, bis zu Handels- und Dienstleistungsnutzungen. Im Planungsgebiet steht kein Gebäude unter Denkmalschutz. In der Umgebung setzt sich ein ähnliches Siedlungsbild mit einer heterogenen Siedlungsstruktur fort.

- Allgemein im Planungsgebiet und der Umgebung
Der Straßenraum entlang der gesamten Bahnhofstraße wirkt durch die offene Bebauung und fehlende einheitliche Baufluchtlinie ausgefranst und uneinheitlich. Die Bebauungsstruktur entspricht nicht dem Erscheinungsbild, dem einer zentrumsnahen Hauptverkehrsachse einer Stadt.

4.3 Verkehrserschließung

Der Bereich ist durch die Bahnhofstraße, der Landesstraße L47, erschlossen. Die Franz-Michael-Felder-Straße und Andreas-Hofer-Straße, von denen aus die Liegenschaften .193/2 und 304/1 bzw. 304/4 und 193/1 zusätzlich erschlossen werden könnten, sind Privatstraßen.

Die Bahnhofstraße besitzt eine gute Anbindung an das ÖPNV-Netz. Entlang der Bahnhofstraße sind beidseitig Gehsteige vorhanden. Der Bahnhof ist ungefähr 350m (Fußwegdistanz) vom Planungsgebiet entfernt. Unmittelbar am Rand des Planungsgebiets befindet sich eine Landbus Unterland Haltestelle.

4.4 Infrastruktur

Technische Infrastruktur

Die Wasserversorgung erfolgt über das Wasserwerk Hohenems. Ein Anschluss an das kommunale Kanalisationsnetz ist vorhanden.

Kommunale Einrichtungen, Nahversorgung

Durch die zentrale Lage sind fast alle wichtigen kommunalen Einrichtungen leicht zu erreichen. In einem Umkreis von 500m befinden sich das Rathaus mit Nebengebäude, das Bauamt, die Bürgerservicestelle der Stadt Hohenems, das WIFI, die Volks- und Hauptschule-Markt, das Krankenhaus, das Altersheim, der Bauhof und der Kindergarten Markt. Die Freizeiteinrichtungen im Stadtteil Herrenried sind etwa 800m von diesem Bereich entfernt. Ein Sparmarkt befindet sich direkt gegenüber dem Planungsgebiet und das Postamt ist rund 200m entfernt.

4.5 Planungsziele

Entsprechend der Grundlagenforschung und Zielsetzungen nach dem Rahmenplan Stadtmitte und dem Entwurf - Räumliches Entwicklungskonzept Hohenems.

allgemeine Ziele

- Haushälterischer Umgang mit den natürlichen Ressourcen
 - Sparsamer Flächenverbrauch
 - Innere Verdichtung des Baubestands
- Stärkung des Stadtzentrums
 - Erhalt der Funktionsfähigkeit als Handels- und Dienstleistungszentrum
 - Stärkung der Nahversorgung

- Attraktivierung und Aufwertung der Aufenthaltsfunktion des Straßenraums
- Erhöhung der Nutzungsdichte
- Erweiterung und Attraktivierung des Stadtzentrums
- Schutz des Stadtbildes
 - Maßstäblich angepasste verdichtete Bauformen
 - Erneuerung überalterter und nicht erhaltenswerter Gebäude

spezielle Ziele für das Planungsgebiet

- Nachverdichtung des Baubestands
- Etablierung eines innerstädtischen Nutzungsmix (Wohnen sollte primär in den Obergeschossen stattfinden).
- Ansiedlung von Frequenzbringern (Dienstleistung und Handel)
- Anpassung der Bebauung an die Bedeutung der Bahnhofstraße als Tor zur Innenstadt und als Hauptverkehrsachse.
- Abschottung der zweiten Bautiefe zum öffentlichen Straßenraum (Bahnhofstraße / L47) und dadurch eine Verbesserung der Wohnqualität. -> Bildung einer Blockrandbebauung.

5. Anhang

Auszug aus dem Flächenwidmungsplan, M1:1.000

Auszug aus den Stadtvertretungsprotokoll vom 16.05.2002

Bedeckung VSt. (in ATS / €): -
Kreditrest VSt. (einschl. aller Bestellungen und Aufträge,
ohne vorliegenden Antrag) : -
Förderungsmittel (in ATS / €): -

Es wird daher der

ANTRAG

gestellt, folgenden Beschluss zu fassen:

Die Stadt Hohenems beschließt gemäss §§ 31, 32 und 34 Raumplanungsgesetz in der gültigen Fassung die Verordnung über des Maß der baulichen Nutzung, die Art der Bebauung und die Mindestanzahl von Stellplätzen in der Bahnhofstraße - südwestlicher Bereich über die Grundstücke Grst.Nr.: .193/1, .193/2, .193/3, .193/4, .193/5, .1087, 304/1, 304/2, 304/3, 304/4 und 304/5 in der KG Hohenems gemäß beiliegendem Verordnungsentwurf.

AOB

Abteilungs- /Gruppenleiter

Finanzabteilung

Stadtamtsdirektor

Erklärung zum Antrags
Stadtvertretung genehmigt am:
16. Mai 2002
Eingang: *[Signature]*
siehe Auszug StV.

5. Verbalverordnung gemäß §§ 31, 32 ,34 RPG (Bahnhofstraße)

StV. Heidinger sagt, dass das Scheible-Konzept vor 10 Jahren hätte umgesetzt werden sollen.

StR. Märk möchte, dass das Schreiben eines Rechtsanwaltes von Anrainern verlesen wird. StR. DI Fritsch sagt, dass der Entwurf 4 Wochen ausgehängt und die Bürger solange Zeit haben, einen Einspruch zu verfassen. Das Schreiben des Anwaltes wird als Stellungnahme im Verfahren gewertet.

StR. Themessl verweist auf die Notwendigkeit der Verdichtung. Es müssen auch die wirtschaftlichen Interessen ins Auge gefasst werden.

StV Dr. Häfele möchte festgehalten, dass nur der Entwurf beschlossen wird und nicht die Verordnung.

Der **Antrag** lautend auf:

Die Stadt Hohenems beschließt gemäß §§ 31, 32 und 34 Raumplanungsgesetz in der gültigen Fassung die Verordnung über das Maß der baulichen Nutzung, die Art der Bebauungen und die Mindestanzahl von Stellplätzen in der Bahnhofstraße – südwestlicher Bereich über die Grundstücke Gst-Nr. .193/1, .193/2, .193/3, .193/4, .193/5, .1087, 304/1, 304/2, 304/3, 304/4 und 304/5 in der KG Hohenems gemäß beiliegendem Vertragsentwurf.

wird mit 23:8 Stimmen (StV H. Obwegeser verlässt wegen Befangenheit die Sitzung, ULH, SPÖ, EMSIGE) wie oben **angenommen**.

Über Wunsch von StV. Dr. Häfele wird zusätzlich festgehalten, dass der Verordnungsentwurf abgestimmt wurde und nicht die Verordnung.

Vorlagebericht, Zahl: 410/031-0/bahnh.str. II/deu, 01.07.2002; Abänderungsantrag vom 08.07.2002 und Auszug aus dem Stadtvertretungsprotokoll vom 09.07.2002

**VORLAGEBERICHT AN
STADTVERTRETUNG**
(zuständiges Organ gemäß § 50 GG.)

AMT DER STADT HOHENEMS

Stadtentwicklung und Verkehr

Auskünfte: DI Andreas Deuring

Tel – DW: 05576/7101-410

Zahl: 410/031-0/bahnh.str. II/deu

Hohenems, am 01.07.2002

Betrifft: Verbalverordnung nach §§ 31,32 und 34 RPIG über die Bebauung / Teilbereich Bahnhofstraße

Bezug: Hohenems Rahmenplan Stadtmitte 1992 (Scheible Konzept), Verkehrskonzept 1997, Entwurf REK 2002, RPIG i.d.g.F.

Anlagen:

- Verordnung, Zahl: 410/031-0/bahnh.str. II/deu
- Legende zur Verordnung Zahl: 410/031-0/bahnh.str./legende II/deu
- Ausschnitt aus dem Flächenwidmungsplan (Folie)
- Lageplan mit Darstellung der Baugrundstücke (Folie)
- Kopien aller Änderungsvorschläge

Vorbegutachtende Stelle bzw. Gremium:

- Planungs und Bauausschuss 29.4.02 und 01.07.2002
- Abt. Baurecht
- BH Dornbirn
- Abt. VIIa Raumplanung und Baurecht, VlbG. Landesregierung

Kurzbeschreibung des Projekts / Vorhabens:

Die Stadt Hohenems beabsichtigt die Erlassung einer Verordnung über die Art der Bebauung, das Maß der baulichen Nutzung und die Anzahl der Stellplätze in der Bahnhofstraße - südwestlicher Bereich über die Grundstücke Grst.Nr.: .193/1, .193/2, .193/3, .193/4, .193/5, .1087, 304/1, 304/2, 304/3, 304/4 und 304/5 in der KG Hohenems. Die Verordnung umfasst die genannten Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 4.405m² und der Widmung Baufläche Kerngebiet.

Zweck der Verordnung ist die Schaffung von Rahmenbedingungen für eine Verdichtung des Stadtzentrums. Die Bahnhofstraße soll dadurch aufgewertet werden. Es soll weiteres die Stärkung des Zentrums durch Betriebsansiedlungen und Frequenzbringer ermöglicht werden. Dafür sind die rechtlichen Rahmenbedingungen für potentielle Investoren festzulegen.

Im Bereich der Bauflächen der geplanten Verordnung ist ein Vorprojekt beim Amt der Stadt Hohenems eingereicht worden. Das Projekt beinhaltet eine Bankfiliale, Büroflächen, einen Beherbergungsbetrieb sowie einen Wohnflächenanteil. Durch das Projekt soll ein Wirtschaftsimpuls und eine Attraktivitätssteigerung des Stadtzentrums induziert werden. Das Projekt entspricht den Zielsetzungen des Scheible Konzeptes und dem Entwurf des REK 2002. Für die gesamte Bahnhofstraße soll in Folge ein Bebauungsplan erstellt werden, der die Verordnung ablösen wird.

Begründung:

Um einen weiteren Landschaftsverbrauch zu verringern ist, entsprechend dem Scheiblekonzept, die Siedlungsdichte zum Zentrum hin zu erhöhen. Mischnutzungen sollten erhalten bleiben, d. h. im EG und 1. OG sind primär Handel und Dienstleistungen und in den weiteren Obergeschossen Wohnnutzungen anzusiedeln. In der Bahnhofstraße sollten Betriebe angesiedelt werden die hauptsächlich durch Nachfrager mit dem Pkw frequentiert werden (vgl.: S.28ff).

Das von der Stadtvertretung beschlossene Verkehrskonzept 1997 sieht als Maßnahme u. a. eine Verlegung der Hauptverkehrsachse von der Marktstraße in die Bahnhofstraße zur Verkehrsentlastung des Stadtzentrums vor.

Im Entwurf des REK wird weiteres eine Erhöhung der Einwohner- und Arbeitsplatzzahl sowie eine durchschnittliche innere Verdichtung angestrebt.

Auswirkungen:

Durch die geschlossene Bauweise und das Maß der baulichen Nutzung werden die von der Verordnung umfaßten Baugrundstücke für zukünftige Investoren und die Grundeigentümer monetär aufgewertet. Durch die Art der Bebauung in geschlossener Bauweise wird eine typische innerstädtische verdichtete Bebauung gewährleistet, die ein städtisches Erscheinungsbild vermittelt. Die Qualität der Architektur sowie eine funktionelle Nutzenoptimierung von Baugrundstücken kann jedoch mit einer Verbalverordnung nicht erzwungen oder gewährleistet werden. Dies ist jedoch auch mit einem Bebauungsplan nur hinsichtlich funktioneller und planlich umgelegter Bemessungszahlen möglich. Teilungen von Grundstücken sind nicht mehr zulässig, wenn sie den geplanten Zweck der Verordnung beeinträchtigen. Baubewilligungen nach dem Baugesetz sind im Rahmen der vorgegebenen Grenzwerte der Verordnung zu genehmigen.

Durch die vorgesehenen Bemessungszahlen bleibt für die Grundeigentümer ein großer Handlungsspielraum für eine neue Bebauung und Nutzung erhalten. Es wird ermöglicht bei einer geschlossenen Bebauung auf allen Bauflächen, eine Bautiefe im Erdgeschoss von 12m oder größer zu realisieren. Ein Freiflächenanteil in einem Rahmen von min. 40 bis max. 70% pro Baufläche sind durch die Verordnung gewährleistet. Alle erforderlichen Stellplätze sind entsprechend der Stellplatzverordnung auszuführen.

Bemessungszahlen:

- a) Bauflächenzahl: Minimum 30; Maximum 60
- b) Baunutzungszahl: Minimum 80; Maximum 145
- c) Baumassezahl: Minimum 240; Maximum 490
- d) Geschoszahl: Minimum EG + 2 OG; Maximum EG + 3 OG
- e) Pro Wohneinheit sind zwei Stellplätze zu errichten. Für alle restlichen Nutzungen sind Stellplätze in einem Ausmaß entsprechend der Stellplatzverordnung, LGBI.Nr. 31/1976 i.d.g.F., zu errichten.

Dem Planungs- und Bauausschuss wurde der Entwurf der Verordnung zur Kenntnis gebracht. Der Planungs- und Bauausschuss hat sich in der Sitzung am 29.04.2002 einstimmig für diese Verordnung ausgesprochen.

Per Gesetz ist eine Auflagefrist von einem Monat vorgeschrieben. Die Auflage dauerte von 03. Juni bis 03. Juli 2002 und ermöglichte den Grundeigentümern und Einwohnern von Hohenems Änderungsvorschläge einzubringen. Alle sieben Grundeigentümer haben in der Frist eine Stellungnahme abgegeben. Zusätzlich wurde vom Stadt Marketing und der Hohenemser Kaufmannschaft eine schriftliche Stellungnahme abgegeben. Von den abgegebenen Stellungnahmen waren zwei negativ und drei positiv, jeweils ohne konkrete Änderungsvorschläge. Ein

Änderungsvorschlag war positiv und beinhaltet Änderungsvorschläge. Die Änderungsvorschläge wurden mit den Grundeigentümern besprochen und wenn fachlich möglich in der Verordnung berücksichtigt.

Aufgrund der Änderungsvorschläge von drei Grundeigentümern ist der Verordnungsentwurf vom 06.05.2002 (Beilage STV Sitzung vom 16.05.2002) in folgenden Punkten abgeändert worden:

- Für das Baugrundstück 1 wird nur die Geschosshöhe und die Art der Bebauung festgelegt.
- Von der Bahnhofstraße wird eine Baugrenze von 16m für die geschlossene, mehrgeschossige Bebauung festgelegt.

Dem Planungs- und Bauausschuss wurden in der 16. Sitzung, am 01.07.2002 die Änderungsvorschläge und der abgeänderte Entwurf der Verordnung zur Kenntnis gebracht. Der Planungs- und Bauausschuss hat sich in der 16. Sitzung nochmals einstimmig (7:0) für die geplante Verordnung und die Änderungen ausgesprochen.

In der Abt. 410 werden z. Z. die Vorarbeiten für einen Bebauungsplan durchgeführt, der für die gesamte Bahnhofstraße Gültigkeit haben soll.

Bedeckung VSt. (in ATS / €):	-
Kreditrest VSt. (einschl. aller Bestellungen und Aufträge, ohne vorliegenden Antrag):	-
Förderungsmittel (in ATS / €):	-

Es wird daher der

ANTRAG

gestellt, folgenden Beschluss zu fassen:

Die Stadt Hohenems beschließt gemäss §§ 31, 32 und 34 Raumplanungsgesetz in der gültigen Fassung die Verordnung über das Maß der baulichen Nutzung, die Art der Bebauung und die Mindestanzahl von Stellplätzen in der Bahnhofstraße - südwestlicher Bereich über die Grundstücke Grst.Nr.: .193/1, .193/2, .193/3, .193/4, .193/5, .1087, 304/1, 304/2, 304/3, 304/4 und 304/5 in der KG Hohenems gemäß beiliegender Verordnung.

AOB

Abteilungs- /Gruppenleiter

Finanzabteilung

Stadtdirektor

+ *Abrahamson*

Stadtvertretung genehmigt am:

09 Juli 2002

Eingang: *R*
siehe Auszug StV.