

Erläuterungen der Verordnung:

Begründung für die Erstellung des Bebauungsplanes:

Ein Bebauungsplan ist gemäß § 28 Raumplanungsgesetz, LGBl.Nr. 39/1996, i.d.F. LGBl.Nr. 33/1997, 48/1998, 43/1999, 58/2001, 6/2004, 33/2005, 23/2006, 42/2007, 35/2008, 19/2011, 28/2011, 72/2012, 44/2013 zu erlassen, wenn es aus Gründen einer zweckmäßigen Bebauung erforderlich ist.

Das bestehende Betriebsgebiet Nord erstreckt sich entlang der L190 Radetzkystraße und bildet das größte zusammenhängende Betriebsgebiet der Stadt Hohenems. Entlang der Haupteinschließung erfolgte auf den im rechtsgültigen Flächenwidmungsplan der Stadt Hohenems als Baufläche-Betriebsgebiet BBI ausgewiesenen Flächen in den letzten Jahren eine dynamische bauliche Entwicklung.

Durch diese dynamische Betriebs- und damit einhergehende starke Verkehrsentwicklung ist es notwendig, in Hinblick auf eine qualitätsvolle Weiterentwicklung der Bauflächen sowie einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden durch die Erstellung eines Bebauungsplanes nachhaltige Strukturen zu entwickeln bzw. zu ermöglichen.

Um eine bestmögliche und nachhaltige raumplanerische Gesamtlösung für das Betriebsgebiet und das der Nachbargrundstücke zu sichern, ist von der Stadtvertretung mit Beschluss vom 04.02.2014 eine Bausperre zur Erstellung eines Bebauungsplanes erlassen worden.

Grundlagen für die Erstellung des Bebauungsplanes bilden:

- Raumplanerische Stellungnahme (DI Falch 13.08.2014)
- Verordnung über die Verhängung einer Bausperre (Stadt Hohenems 03.03.2014)
- Verordnung über den Wohnflächenanteil (Beschluss Stadtvertretung am 26.06.2007)
- Richtplan für den Teilbereich C (Beschluss Stadtvertretung am 13.03.2007)
- Richtplan für den Teilbereich A und B (Beschluss Stadtvertretung am 21.02.2006)
- Flächenwidmungsplan
- Räumliches Entwicklungskonzept
- Vision Rheintal

Eine Umweltprüfung gem. § 29a RPG in Verbindung mit §§ 10a bis 10g RPG ist für den vorliegenden Bebauungsplan nicht notwendig, da die Voraussetzungen nach § 4 der Verordnung der Landesregierung über Pläne, die von der Umwelterheblichkeitsprüfung oder der Umweltverträglichkeitsprüfung ausgenommen sind, eingehalten werden. So ist die im Bebauungsplan festgesetzte Baunutzungszahl < 200 und sind auch keine Anlagen mit mehr als 1.000 Stellplätzen vorgesehen.



Luftbild Mai 2012

Problemstellung und Vorgangsweise zur Erstellung des Bebauungsplanes:

Das als Baufläche-Betriebsgebiet BBI gewidmete Betriebsgebiet Nord umfasst den Bereich zwischen der L190 Radetzkystraße und dem Ermenbach beginnend vom Erschließungsweg Papierhofstätte bis zum Landgraben. Entlang der Haupteerschließung L190 Radetzkystraße ist ein ca. 6m breiter Streifen als Freifläche-Freihaltegebiet gewidmet. Zum Uferschutz des Ermenbaches ist ein ca. 6m bis 11m breiter Streifen als Freifläche-Freihaltegebiet gewidmet.

Im Bereich der Stichstraße am Landgraben befindet sich ein für Wohnzwecke genutzter Bereich. Der nordöstliche Bereich weist einen als Freifläche-Freihaltegebiet ausgewiesenen Streifen mit einer Breite von ca. 6m zum Grundstück Nr. 8459/1 aus. Dieser als Puffer wirkende Schutzstreifen zur Wohnbebauung wird im Bebauungsplan BB-Nord beibehalten.

Die Erschließung der ersten Bautiefe von bestehenden Anlagen erfolgt größtenteils über die L190 Radetzkystraße. Die zweite und dritte Bautiefe werden überwiegend über Gemeindestraßen im Betriebsgebiet erschlossen. Im Flächenwidmungsplan ist zudem eine Weiterführung bzw. Lückenschluss der sekundären Erschließungsachsen vorgesehen.

Die Anbindung an das überörtliche Radwegenetz erfolgt über den zur L190 Radetzkystraße parallel geführten Landesradweg, der das Zentrum von Hohenems mit der Stadt Dornbirn verbindet. Eine weitere Radwegverbindung wird parallel zum Bergrücken entlang des Tiergartenweges, Oberklienstraße und Unterkleinstraße geführt. Mit dieser Radwegeverbindung werden primär die Ortsteile Oberklien und Unterklien an das Stadtzentrum von Hohenems sowie an den Ortsteil Wallenmahd in Dornbirn angeschlossen.

Entlang der L190 Radetzkystraße werden derzeit zwei Landbuslinien geführt. Das Betriebsgebiet BB-Nord wird mit drei Haltestellen im Abstand von ca. 600m bedient. Kurze Wegstrecken und eine gute Anbindung an den ÖPNV sind für die angesiedelten Betriebe gesichert.

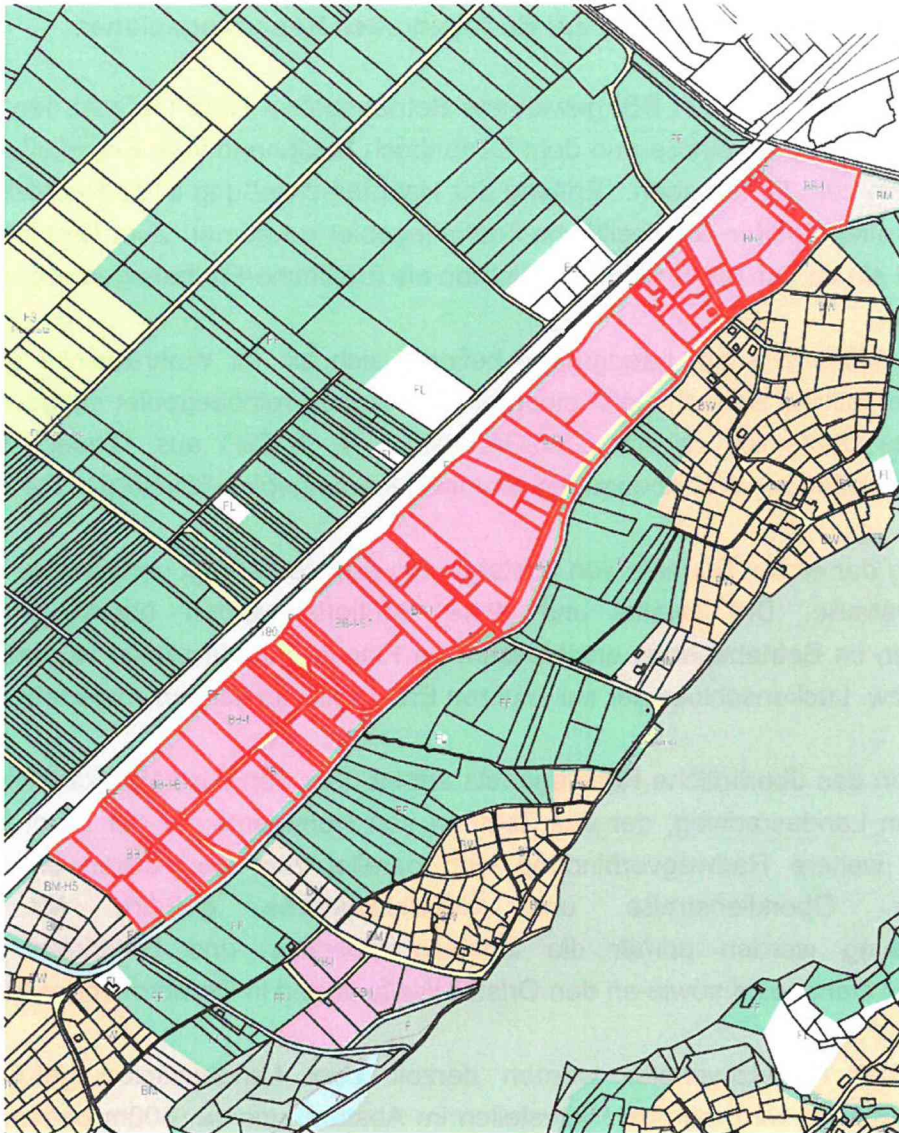


Abbildung Flächenwidmung und Geltungsbereich BBPl. BB-Nord (rot)

Das Gebiet weist teilweise eine äußerst ungünstige Parzellen und Eigentümerstruktur auf. Aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung bzw. baulichen Nutzung ist eine Baulandumlegung im Zusammenhang mit einem Erschließungs- und Bebauungskonzept für eine zweckmäßige und bodensparende Nutzung nicht mehr sinnvoll möglich.

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über das bestehende Straßen- und Wegenetz bestehend aus der L190 Radetzkystraße sowie den Gemeindestraßen Papierhofstätte, Spitzeneckstraße, Schollenstraße, Furchgasse, Ermenstraße, Breitenbergstraße, Am Ermenbach, Am Landgraben und Im Neumahd.



Abbildung Lageplan mit Bebauung (gelb) und Parzellenstruktur (rot)

In zwei außerordentlichen Sitzungen des Stadtrates wurden am 21.02.2006 ein Richtplan für den Teilbereich A und B und am 13.03.2007 ein Richtplan für den Teilbereich C beschlossen. Die Richtpläne werden von der Stadtverwaltung als verbindliche Richtlinie zur Beurteilung und Prüfung von Bauvorhaben und Projekte in diesem Bereich herangezogen, diese haben allerdings keine rechtsverbindliche Wirkung nach außen. Für die Erstellung des Bebauungsplanes wurden die in den Richtplänen erarbeiteten Parameter übernommen.

Mit Beschluss der Stadtvertretung vom 26.06.2007 ist die Verordnung über den Wohnflächenanteil im Betriebsgebiet BB-Nord in Kraft getreten. Der Wohnflächenanteil beträgt 0%.



Abbildung: Richtplan Areal A (hellrot), Areal B (orange), Areal C (gelb)

Zielsetzungen für die Erstellung des Bebauungsplanes:

- Sicherung einer bestmöglichen wirtschaftlichen und nachhaltigen Entwicklung für das Betriebsgebiet und das der Nachbargrundstücke
- Nachhaltige Sicherung der räumlichen Existenzgrundlage der Menschen für das Arbeiten (§ 2 Abs. 2 RPG)
- Haushälterischer Umgang mit Grund und Boden, insbesondere die bodensparende Nutzung von Bauflächen (§ 2 Abs. 3 RPG)
- Vermeidung von Belästigungen durch die entsprechende Zuordnung der Gebiete und Flächen für Wohnen, Arbeiten, Freizeit, Einkaufen und sonstige Nutzungen (§ 2 Abs. 3 RPG)

- Schaffung räumlicher Strukturen um einem unnötigen motorisierten Individualverkehr entgegen zu wirken (§ 2 Abs. 3 RPG)
- Anpassung der Bebauungsstruktur an die Erschließungsvorgaben sowie Ergänzung und Optimierung der künftigen Betriebsgebietsstruktur
- Langfristige Sicherstellung einer zweckmäßigen und bodensparenden Bebauung
- Landschafts- und Ortsbild; Akzentuierung der Einfahrt Hohenems Nord mit für den Standort entsprechenden Maßstäblichkeiten der Baukörpervolumen und Geschossigkeiten unter Berücksichtigung der Erschließungs- und Grünräume
- Vermeidung von vollständig und dicht versiegelten Lager-, Manipulations- und Parkflächen im Sinne einer verbesserten Ökologie und Attraktivität des Betriebsgebietes.

Änderung des Bebauungsplans nach der Auflage vom 13.02.2015:

Ein Bebauungsplan ist gemäß § 29 Raumplanungsgesetz, LGBl.Nr. 39/1996, i.d.F. LGBl.Nr. 33/1997, nach beschlossenem Entwurf durch die Gemeindevertretung einen Monat aufzulegen. Während der Auflagefrist kann jeder Gemeindebürger oder Eigentümer von Grundstücken, auf die sich der Bebauungsplan bezieht, Änderungsvorschläge erstatten. Die Änderungsvorschläge sind der Gemeindevertretung vor Beschlussfassung über den Bebauungsplan zur Kenntnis zu bringen. Während der Auflagefrist vom 13.02.2015 bis 13.03.2015 wurden keine Änderungsvorschläge durch Gemeindebürger oder Eigentümer von Grundstücken, auf die sich der Bebauungsplan bezieht, erstattet.

Durch das Amt der Vorarlberger Landesregierung, Abteilung VIIa wurden mehrere Änderungen zum aufgelegten Entwurf angeordnet. Neben grafischen Einwendungen wurden die §3 Bestandsregelung, §4 Mindestgröße von Grundstücken, §6 Inkrafttreten gestrichen. Der §5 Wohnflächenanteil wurde gekürzt. Dies wird mit dem Umstand begründet, dass jede Art der Ausnahme durch die Stadtvertretung erteilt werden muss. Regelungen, die das Baugesetz bzw. Raumplanungsgesetz vorsieht, dürfen nicht in Verordnungen einer Gemeinde geregelt werden.

Da sich der Entwurf zur Auflage vom 13.02.2015 in wesentlichen Teilen ändert, ist eine neuerliche Auflage mit Beschluss der Stadtvertretung notwendig.

Festlegungen im schriftlichen Teil des Bebauungsplanes:

zu §2 – Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich dieser Verordnung wird in der graphischen Darstellung festgelegt.

Zum Zeitpunkt der Erlassung des Bebauungsplans befinden sich die Liegenschaften Gst-Nr. 8611, 8612, 8613, 8607, 8610, .1673, 8606/1, 8606/2, 8605/1, 8605/2, 8604/1, 8604/2, 8603/1, 8603/2, 8774, 8775, 8776, 8769, 8770, 8771, 8773, 8593, 8594/1, 8594/2, 8587, 8588, 8586/1, 8586/2, 8585/1, 8585/2, 8584/1, 8584/2, 8583/1, 8583/2, 8583/1, 8582/1, 8582/2, 8582/3, 8581/1, 8579, 8577, 8576/1, 8575/1, 8569/1, 8569/3, 8567/1, 8568/1, 8566/1, 8565/1, 8565/2, 8565/4, .1686, 8564, 8563, 8562, .1642, 8561, 8560, 8553/5, 8553/3, 8553/4, 8554, 8553/1, 8552, 8551, 8445/2, 8445/4, 8445/1, 8445/3, 8446, 8452, 8447/2, 8447/1, .1631, 8451, .1276, 8450/2, 8450/1, 8448, 8449/1, 8449/2, 8453/2, 8453/1, 8453/3, 8454/1, 8454/4, 8454/5, 8454/2, 8456/2, 8456/1, .1622, .1620, 8457/1, 8457/2, 8458/1, .1621, 8458/2, 8459/1, .1276, .1620, .1631, 7371, 7372, 7379, 8454/3, 8553/2, 8565/3, 8566/2, 8567/2, 8568/2, 8569/2, 8570/2, 8571/2, 8572/2, 8573/2, 8574/2, 8575/2, 8576/2, 8578/1, 8578/2, 8581/2, 8764, 8765, 8772, 8904 im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans.

Werden nach Erlassung dieses Bebauungsplans Grundstücke geteilt, gelten die Bestimmungen des Bebauungsplans auch für diese neuen Grundstücke, sofern sie (bzw. Teilflächen) in der graphischen Darstellung innerhalb des Geltungsbereichs liegen.

zu §3 – Wohnflächenanteil:

Die Verordnung des Bebauungsplanes übernimmt die Bestimmungen des Beschlusses der Stadtvertretung über den Wohnflächenanteil im Betriebsgebiet-Nord vom 26.06.2007. Bei Durchmischung von Betriebsgebieten mit Wohnungen kommt es im gewerberechtlichen Verfahren oft zu Problemen, da bei der Beurteilung, ob und in welchem Ausmaß Emissionen zulässig sind, der Abstand zur nächsten Wohnung entscheidend ist. Durch die Errichtung von Wohnungen im Betriebsgebiet wird die Ansiedelung von Betrieben (aufgrund von gewerbebehördlichen Auflagen) erheblich erschwert.

Festlegungen im grafischen Teil des Bebauungsplanes:

Firsthöhe (FH) und Gesimshöhe (GH), Festlegungen in der graphischen Darstellung:

Durch die Firsthöhe und die Gesimshöhe (Attika bei Flachdächern) wird die maximale Höhe von Bauwerken gemäß § 28 Abs. 3 lit. k Raumplanungsgesetz festgelegt. Als Firsthöhe (FH) und Gesimshöhe (GH) im Sinne dieser Verordnung gilt der maximale lotrechte Abstand von der Gebäudeoberkante zum bestehenden umgebenden Geländeverlauf.

zum Maß der baulichen Nutzung, Festlegungen in der graphischen Darstellung:

Das Maß der baulichen Nutzung (§ 28 Abs. 3 lit. b RPG) wird durch die zulässige Baumassenzahl (BMZ) und die Mindestgeschoßzahl (MGZ) der oberirdischen Geschoße festgelegt.

Durch die Baumassenzahl (BMZ) wird die mögliche Dichte einer Bebauung geregelt und verhindert eine mögliche Übernutzung. Aufgrund der Eigenheiten von Betriebsbauten ist die Baumassenzahl in diesen Gebieten das geeignetere Kriterium gegenüber einer Baunutzungszahl (Höhe von Produktions- bzw. Lagergeschossen). Die verordnete Baumassenzahl (BMZ) wurde anhand mehrerer bestehender Gebäude im Betriebsgebiet BB-Nord fixiert. Sie soll eine bestmögliche wirtschaftliche Entwicklung unter Rücksichtnahme auf den Außenraum sicherstellen. Die Baumassenzahl gibt das Verhältnis des Bauvolumens zur Nettogrundfläche des Baugrundstücks nach folgender Formel an.

$$\text{Baumassenzahl} = 100 \times \text{Bauvolumen} / \text{Nettogrundfläche}$$

Mit der Verordnung einer Mindestgeschoßzahl (MGZ) von 2 soll eine Bebauung mit kleinen eingeschossigen Gebäuden wie Lager- und Verkaufscontainer verhindert werden.

zur Straßenlinie, Festlegungen in der graphischen Darstellung:

Die Straßenlinie (§ 28 Abs. 3 lit. i RPG) stellt die Begrenzung der für den öffentlichen Fahrverkehr und öffentlichen Fußgängerverkehr vorgesehenen Verkehrsflächen dar, die nicht Landesstraßen oder Bundesstraßen sind. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird nordwestseitig durch die Landesstraße L190 begrenzt. Die festgelegten Straßenlinien im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dienen der inneren Erschließung der zweiten und dritten Bautiefe und der Abgrenzung von zweckmäßigen und notwendigen Fuß- und Radwegverbindungen. Eine Bündelung der Zufahrten von der L190 ins Betriebsgebiet wird damit sichergestellt.

zu Baugrenzen, Festlegungen in der graphischen Darstellung:

Baugrenzen (§ 28 Abs. 3 lit. g RPG in Verbindung mit § 2 lit. b Baugesetz) sind jene Linien, vor der die Außenwände eines Bauwerkes nicht errichtet werden dürfen.