

Erläuterungsbericht

Zur Verordnung der Stadt Hohenems über den Bebauungsplan BB-Süd

Aktenzahl: h031.3-1/2020

Hohenems, am 14.01.2020

Begründung für die Erstellung des Bebauungsplanes:

Ein Bebauungsplan ist gemäß § 28 Raumplanungsgesetz, LGBL.Nr. 39/1996, i. d. g. F. zu erlassen, wenn es aus Gründen einer zweckmäßigen Bebauung erforderlich ist.

Das bestehende Betriebsgebiet-Süd erstreckt sich entlang der Bahntrasse. Im nördlichen Bereich erfolgte auf den im rechtsgültigen Flächenwidmungsplan der Stadt Hohenems als Baufläche-Betriebsgebiet Kategorie I ausgewiesenen Flächen in den letzten Jahren eine dynamische bauliche Entwicklung. Im Hinblick auf eine qualitätsvolle Weiterentwicklung der Bauflächen sowie einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden sollen durch die Erstellung eines Bebauungsplanes nachhaltige Strukturen entwickelt bzw. ermöglicht werden.

Um eine bestmögliche und nachhaltige raumplanerische Gesamtlösung für das Betriebsgebiet und das der Nachbargrundstücke zu sichern, ist von der Stadtvertretung eine Bausperre zur Erstellung eines Bebauungsplanes über das gesamte Betriebsgebiet-Süd erlassen worden.

Grundlagen für die Erstellung des Bebauungsplanes bilden:

- Raumplanerische Stellungnahme (Fachbeirat der Stadt Hohenems vom 12.03.2018)
- Verordnung über die Verhängung einer Bausperre (Stadt Hohenems 14.04.2018)
- Flächenwidmungsplan
- Räumliches Entwicklungskonzept (Stadt Hohenems 09.11.2018)
- 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.



Luftbild 2012

Problemstellung und Vorgangsweise zur Erstellung des Bebauungsplanes:

Das als Baufläche-Betriebsgebiet BBI gewidmete Betriebsgebiet-Süd umfasst den Bereich zwischen der Bahn, Krematorium, Riedstraße, Walserstraße und der Schwefelbadstraße. Entlang der Haupteinschließung Walserstraße und Riedstraße verläuft die Emser Ache. In weiterer Folge erstreckt sich auf der westlichen Seite der Emser Ache der Freiraum Neunteln, welcher als wichtiger Naherholungsbereich dient.

Im südlichen Bereich des Betriebsgebietes befinden sich als Baufläche-Mischgebiet bzw. Bauerwartungsfläche-Mischgebiet ausgewiesenen Liegenschaften. Die Anbindung an das überörtliche Radwegenetz erfolgt über die Unterführung Altacher Weg und Walserstraße. Die Anbindung an die Haltestelle Altach (ÖBB) erfolgt über die Riedstraße auf dem Gemeindegebiet von Altach. Kurze Wegstrecken und eine gute Anbindung an den ÖPNV sind zudem durch die Buslinie 22a für die angesiedelten Betriebe gesichert.

Das Gebiet weist eine äußerst günstige Parzellen- und Eigentümerstruktur auf. Die vorhandene Bebauung bzw. baulichen Nutzung des Betriebsgebietes ermöglicht eine gute Weiterentwicklung der unbebauten Flächen. Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über das bestehende Straßen- und Wegenetz bestehend aus der Riedstraße und Walserstraße.



Flächenwidmungsplan

Zielsetzungen für die Erstellung des Bebauungsplanes:

- haushälterischer Umgang mit Grund und Boden
- die Vermeidung von Belästigungen durch die entsprechende Zuordnung der Gebiete
- die Anpassung der Bebauungsstruktur an die Erschließungsvorgaben
- Optimierung der künftigen Gebietsstruktur
- Sicherstellung einer zweckmäßigen und bodensparenden Bebauung
- Maßstäblichkeit der Baukörpervolumina

Festlegungen im schriftlichen Teil des Bebauungsplanes:

zu §2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Verordnung wird in der graphischen Darstellung mit der Bezeichnung „Bebauungsplan-BB-Süd“, Plan-Nr. h031.3-1/2020 vom 14.01.2020 festgelegt.

Zum Zeitpunkt der Erlassung des Bebauungsplanes befinden sich folgende Grundstücksnummern, KG Hohenems im Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

1644, 1645, 1646, 1647, 1648, 1649, 1650, 1651, 1652, 1653, 1654, 1655, 1656, 1657, 1658/1, 1658/2, 1658/3, 1659/1, 1659/2, 1659/3, 1661, 1662, 1663, 1709, 1782/1, 1782/2, 8714, 8736, 8766.

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 über den Wohnflächenanteil 0% im Betriebsgebiet-Süd wird analog den Vorgaben des Bebauungsplanes BB-Nord festgelegt (§28 Abs.3 lit. d RPG). 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.

zu §4 Lichteintrittsfläche

Die Lichteintrittsfläche (Architekturlichte von Fenstern, Lichtkuppeln, Oberlichtbänder, ...) darf max. 40% der Bodenfläche dieses Raumes betragen (§28 Abs.3 lit. m RPG). Mit der Verordnung soll eine Bebauung mit Gewächshäusern zur landwirtschaftlichen oder gewerblichen Nutzung ausgeschlossen werden.

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. l RPG 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-Süd 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.

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.

zu Baum, Festlegungen in der graphischen Darstellung:

Als optische Abgrenzung des Betriebsgebiet-Süd ist entlang der Walserstraße und der Schwefelbadstraße eine hochstämmige Bepflanzung vorgesehen (§ 28 Abs.3 lit. r RPG). Mit einer Eingrünung der Betriebsgebietsflächen zu Freiräumen wird dem verordneten Räumlichen Entwicklungskonzept 2018 entsprochen (vgl REK Hohenems).

zur Straßenlinie, Festlegungen in der graphischen Darstellung:

Die Straßenlinie (§ 28 Abs. 3 lit. j RPG) stellt die Begrenzung der für den öffentlichen Fahrverkehr und öffentlichen Fußgängerverkehr vorgesehenen Verkehrsflächen dar, die nicht Landesstraßen oder Bundesstraßen sind. Die festgelegten Straßenlinien im nördlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes dienen der inneren Erschließung der zweiten und dritten Bautiefe und der Abgrenzung von zweckmäßigen und notwendigen Fuß- und Radwegverbindungen.

zu Baugrenzen, Festlegungen in der graphischen Darstellung:

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