

Marktgemeinde Riedau
4752 Riedau 32/33

Grieskirchen, 14. 01. 2014

D.I. Gerhard Altmann
e-mail: altmann@raum-planA.at
riedau\3_wid\fläwi5\änd\stell5_12.doc

Flächenwidmungsplanänderung Nr. 5.12 – „Luksch“ Ortsplanerische Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren!

UMWIDMUNG

Im Bereich des bisherigen Betriebsareals Luksch ist für folgende Grundstücke bzw. Teilflächen davon eine Widmungsänderung beantragt:

Abb. 1: Tabelle der Widmungsänderungen

Grundstücke (od. Teile)	alte Widmung	neue Widmung	Fläche (m ²)
632/6, 632/7	Eingeschränktes gemischtes Baugebiet (MB)	Wohngebiet	1.216
632/6, 632/8	Betriebsbaugebiet	Wohngebiet	1.220
634/2, 645	Betriebsbaugebiet	Gemischtes Baugebiet	3.766
634/2, 645, 670/1	Eingeschränktes gemischtes Baugebiet (MB)	Gemischtes Baugebiet	3.128

LAGE, NUTZUNG

Die betroffene Teilfläche mit einem Ausmaß von etwa 9.335m² befindet sich in der Ortschaft Schwaben, etwa 150m westlich des Bahnhofs Riedau.

Die betroffene Fläche grenzt im Osten an bebautes Wohngebiet mit ausschließlicher Einfamilienhausbebauung und landwirtschaftliches Grünland. Im Westen befindet sich ein Teich (sog. Ringofenweiher) im Anschluss an die betroffene Baulandfläche, im Süden und Norden grenzt unbebautes Wohngebiet an.

Im Osten tangiert die 110kV-Freileitung der ÖBB mit der 25m breiten Schutzzone das Planungsgebiet.

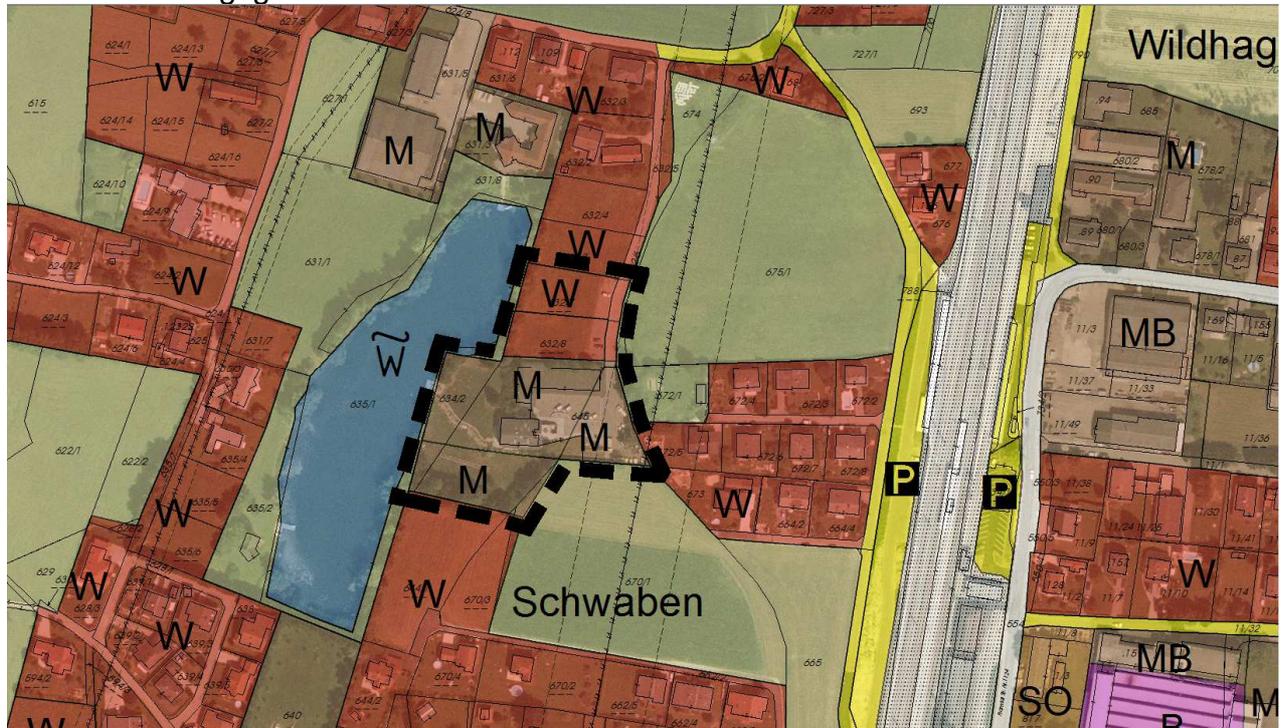
Derzeit ist nur das Grundstück 645 durch ein zweigeschoßiges Büro- und Wohngebäude mit nördlich angrenzendem eingeschossigem Nebengebäude aus Holz bebaut. Der Baubestand entspricht dem ehemaligen Betriebsgebäude des Installationsbetriebs Luksch. Da die ursprüngliche betriebliche Nutzung am Standort nicht mehr ausgeübt wird und gleichzeitig nördlich des bestehenden Nebengebäudes reine Wohngebäude errichtet werden sollen, ist eine Widmungsänderung geplant. Der Baubestand soll

D.I. Gerhard Altmann, Ingenieurbüro für Raumplanung

A-4710 Grieskirchen, Industriestraße 28 (TIZ Landl), Telefon 0664/75046808
UIDNr.: ATU65151015 Bankverbindung: RAIBA Peuerbach, BLZ 34442, Kto.-Nr. 645.028

allerdings auch weiterhin zumindest für eine Büronutzung oder kleingewerbliche Nutzung nutzbar bleiben.

Abb. 2: Planungsgebiet mit Änd. 5.12



ERSCHLIESSUNG, INFRASTRUKTUR

Die verkehrliche Erschließung der betroffenen Fläche erfolgt über die bestehende Stichstraße der Gemeinde von Norden her.

Kanal und Ortswasserleitung befinden sich in dieser Gemeindestraße.

Die betroffene Fläche liegt in einem Abstand von etwa 150m (Luftlinie) zur Bahn- und Bushaltestelle. Bedingt durch die Stichstraßenerschließung beträgt die tatsächliche Fußwegelänge zum Bahnhof allerdings etwa 450m.

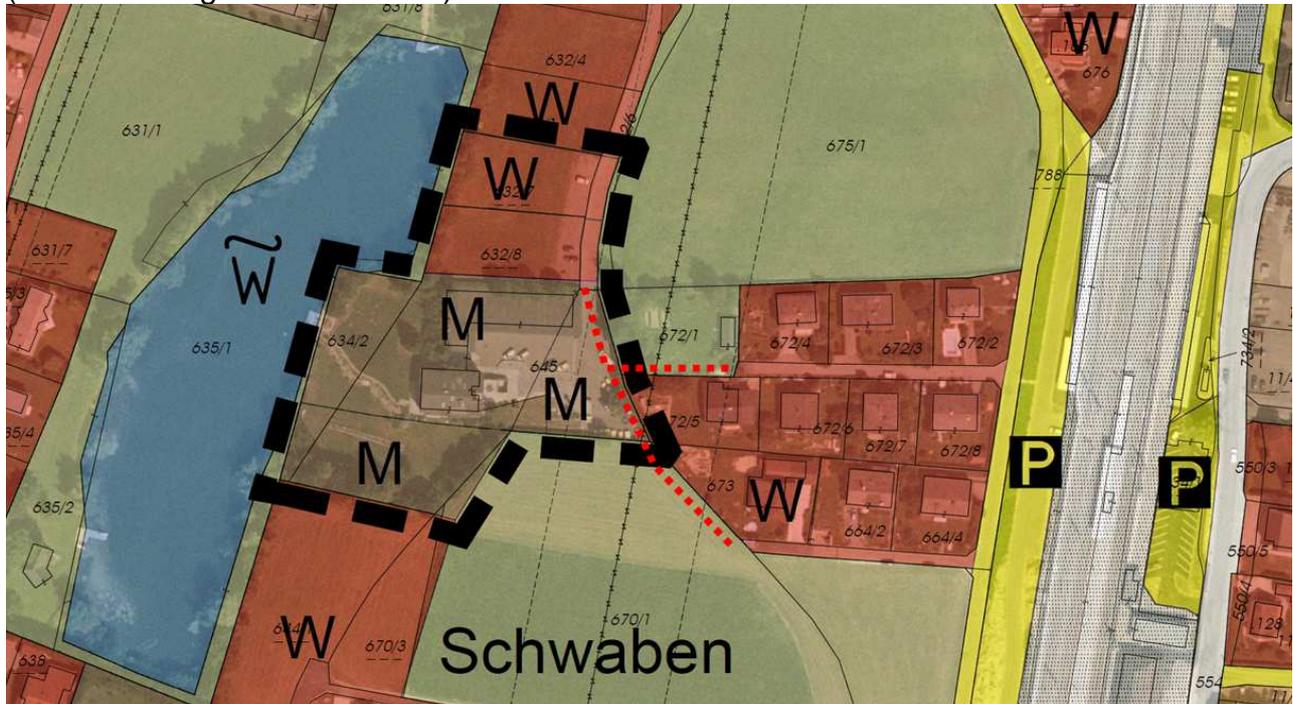
Das Ortszentrum mit Schule und Kindergarten liegt in einer Entfernung von etwa 750m Luftlinie, durch die Stichstraßenerschließung und die Bahn erhöht sich die Entfernung ins Zentrum mit Pkw auf etwa 1600m, fußläufig auf etwa 1300m.

Mit der gegenständlichen Widmungsänderung soll zusätzlicher Wohnraum entlang der bestehenden Stichstraße ermöglicht werden. Damit wird auch das Nachfragepotential für Nutzer der nahegelegenen ÖV-Anschlüsse (Bahnhof und Bushaltestelle) erhöht. Aufgabe der Gemeinde ist es eine geordnete und zweckmäßige Bebauung und eine darauf abgestimmte Infrastruktur herzustellen. In diesem Zusammenhang ist eine Voraussetzung für die gegenständliche Widmungsänderung und Wohngebietschaffung die Verbesserung des ÖV-Zugangs durch Vermeidung von Umwegen und die Vorbereitung der erforderlichen Maßnahmen für eine langfristig zweckmäßige Straßenerschließung. Dazu ist eine Fortsetzung der öffentlichen Straßenverbindung (632/6) Richtung Süden aus ortsplanerischer Sicht dringend zu empfehlen, um bei Baulandschaftung auf 670/1 im Süden andocken zu können.

D.I. Gerhard Altmann, Ingenieurbüro für Raumplanung

A-4710 Grieskirchen, Industriestraße 28 (TIZ Landl), Telefon 0664/75046808
UIDNr.: ATU65151015 Bankverbindung: RAIBA Peuerbach, BLZ 34442, Kto.-Nr. 645.028

Abb. 3: Änd. 5.12 „Luksch“ mit Planung von Verbindungswegen zur Verkürzung des Bahnhofzugangs bzw. Schaffung von Querverbindung zum Grundstück 670/1 (Bauerwartungsland - Wohnen)



LANDSCHAFTSBILD, NATURRAUM

Das gegenständliche Planungsgebiet liegt auf einer ebenen Fläche. Zur Wasserfläche im Westen sowie nach Süden besteht eine abschirmende, bis zu 15m hohe Baumbepflanzung. Im Ortsbild dominiert in der Umgebung die freistehende Einzelhausbebauung. Im Sichtbereich liegt die Bahntrasse mit Lärmschutzwänden im Osten. Außerdem tritt etwa 70m nördlich ein Gittermast der 110kV-Freileitung in Erscheinung.

BEWERTUNG DER UMWIDMUNG, ÜBEREINSTIMMUNG MIT DEM ÖEK

Im rechtskräftigen Örtlichen Entwicklungskonzept der Marktgemeinde Riedau ist die gegenständliche Fläche im „Funktionsplan“ als Gebiet mit betrieblicher Nutzung und Erweiterungsgebiet dazu vorgesehen. Eine Widmungsänderung in Wohngebiet steht daher im Widerspruch zum ÖEK.

Aus diesem Grund setzt die gegenständliche Widmungsänderung eine Änderung des ÖEK-Funktionsplanes voraus.

Das öffentliche Interesse an der ÖEK- und Widmungsänderung ist in der besseren funktionalen Gliederung, sowie in der durch die Umwidmung möglichen besseren Ausnutzung der bestehenden Infrastruktur zu sehen.

Die Gemeinde Riedau hat sich im ÖEK die Hebung des Anteils an Wegen die zu Fuß, mit dem Fahrrad und im ÖV zurückgelegt werden, sowie die Berücksichtigung von ÖV-Haltestellen bei der Siedlungsentwicklung zum Ziel gesetzt. Vor diesem Hintergrund

ist aus ortsplanerischer Sicht die Erweiterung des öffentlichen Guts innerhalb des Planungsgebietes, als vorbereitende Maßnahme für eine langfristige kürzere (zumindest fußläufige) Verbindung zum Bahnhof und ins Zentrum, als notwendige Grundlage der gegenständlichen Widmungsänderung zu sehen.

Zusammenfassend kann die beantragte Widmungsänderung aus ortsplanerischer Sicht, unter Hinweis auf die Erschließungsempfehlungen, positiv beurteilt werden.

Mit freundlichen Grüßen

D.I. Gerhard Altmann
Ingenieurbüro für Raumplanung

(Beilage: Fotodokumentation)

Fotodokumentation: Riedau Flächenwidmungsplanänderung 5.12

(Quelle: Orthofoto Gemeinde, Stand 2010; eigene Aufnahmen vom 13.01.2014)

Abbildung 4: Ausschnitt Orthofoto Riedau mit Abgrenzung des Planungsgebietes



Abbildung 5: Ansicht des Planungsgebietes von Norden



D.I. Gerhard Altmann, Ingenieurbüro für Raumplanung

A-4710 Grieskirchen, Industriestraße 28 (TIZ Landl), Telefon 0664/75046808
UIDNr.: ATU65151015 Bankverbindung: RAIBA Peuerbach, BLZ 34442, Kto.-Nr. 645.028

Abbildung 6: Ansicht des Baubestandes von Osten

