

Marktgemeinde Riedau
4752 Riedau 32/33

Grieskirchen, 01. 03. 2016

D.I. Gerhard Altmann
e-mail: altmann@raum-planA.at
riedau3_wid\fläwi5\änd\stell5_15.doc

Flächenwidmungsplanänderung Nr. 5.15 – „Putzinger“ Ortsplanerische Stellungnahme

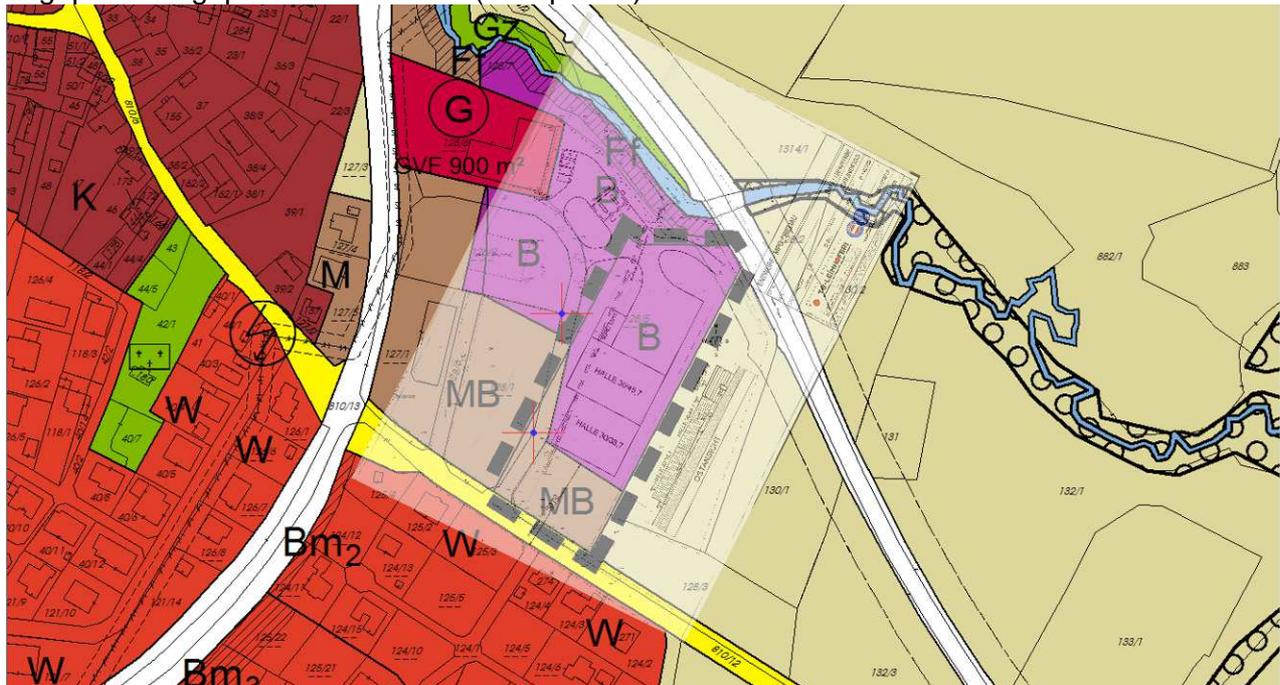
Sehr geehrte Damen und Herren!

UMWIDMUNG

Der Marktgemeinde Riedau liegt ein Antrag auf eine Widmungsänderung von Teilflächen des Grundstücks 128/5, KG Riedau von derzeit landwirtschaftlichem Grünland in eingeschränktes gemischtes Baugebiet bzw. Betriebsbaugebiet vor.

In diesem Zuge sollen auch die im Grünland befindlichen Restflächen der angrenzenden Parzellen 810/12 (öffentliches Gut) und 128/1 dem Bauland zugeschlagen werden.

Abbildung 1: Ausschnitt Flächenwidmungsplan Nr. 5 mit Abgrenzung des Planungsgebiets und Lageplan des geplanten Gebäudes (transparent)



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

LAGE, NUTZUNG

Das gegenständliche Planungsgebiet mit einem Ausmaß von etwa 9.816m² liegt östlich des Marktzentrums von Riedau im Gewerbegebiet zwischen B137 und Birkenallee.

Im Osten grenzt landwirtschaftliches Grünland (Bauerwartungsland für Gewerbegebiet), im Süden die Widmung Verkehrsfläche und Wohngebiet, im Westen „eingeschränktes gemischtes Baugebiet“ bzw. Betriebsbaugebiet und im Norden ebenfalls Betriebsbaugebiet bzw. die Landesstraße B137 an.

Im westlich anschließenden Gewerbegebiet befinden sich auf der Parzelle 127/1, das alte BILLA-Gebäude, nördlich dazu das Autohaus Wölfleder und weiter nördlich der Billa-Lebensmittelmarkt in der Widmung „Gebiet für Geschäftsbauten“.

Die nächstgelegene Wohnnutzung südlich des geplanten Betriebsbaugebietes befindet sich im Wohngebiet Birkenallee in einer Distanz von 50m. Als Puffer zum Wohngebiet ist eine MB-Widmung vorgesehen.

Im geplanten Bauland ist folgende Nutzung vorgesehen:

2 Lagerhallen mit 30x46 bzw. 30x39m und etwa 8,5m Hallenhöhe samt dazugehörigem dreigeschoßigem Bürogebäude (12x18m und 10,5m Höhe);
Zusammen ergibt sich aufgrund der Figuration des Grundstücks eine 60m lange Halle mit versetzt dazu angebautem Bürogebäude.

Der vorgesehene Betrieb ist im Handel von Schmiermitteln tätig und will aus einem Standort in der Gemeinde Raab umsiedeln.

Es sollen bis zu 6 Tanks mit 20.000l Fassungsvermögen errichtet werden.

In der bereits gewidmeten Betriebsbaugebietsfläche nordwestlich dazu, im Anschluss an das Billa-Grundstück ist eine Automatentankstelle geplant.

In der südlichen MB-Fläche ist der Mitarbeiterparkplatz geplant. Nach Angaben des Antragstellers werden 15 Beschäftigte im Betrieb arbeiten.

Das betriebsbedingte Schwerverkehrsaufkommen wird mit fünf Sattel-LKW pro Tag angegeben. Die dazu nötige Manipulationsfläche und LKW-Zufahrt ist im Norden geplant, sodass eine Abschirmung zum Wohngebiet durch die Betriebshallen erreicht werden soll.

ERSCHLIESSUNG, INFRASTRUKTUR

Die Erschließung im motorisierten Individualverkehr erfolgt ausgehend von der Innviertler Landesstraße L513, über den dort bestehende Knoten mit Linksabbiegestreifen und die davon abzweigende innere Erschließungsstraße im Gewerbegebiet. An diese Straße ist im Kurvenbereich östlich des Billa-Marktes eine weitere Erschließungsstraße anzubinden, welche parallel zur B137 das im ÖEK festgelegte Bauerwartungsland für betriebliche Nutzungen künftig aufschließen soll, damit betrieblicher Verkehr an der Birkenallee ausgeschlossen wird. Die dazu erforderliche Fläche samt Sicherheitsstreifen zur B137 mit Blendschutz ist freizuhalten, bzw. ins öffentliche Gut abzutreten.

Kanal und Ortswasserleitung befinden sich in der angrenzenden Straßentrasse. Das anfallende Oberflächenwasser kann in das Retentionsbecken am Dammbach nördlich

des Billa-Marktes eingespeist werden. Die dazu nötigen Kapazitätsreserven sind nach Angaben der Gemeinde bereits eingerechnet.

ORTSBILD, LANDSCHAFTSBILD, NATURRAUM

Das gegenständliche Planungsgebiet liegt auf einem nach Norden zum Dammbach abfallenden Gelände, wird gegenwärtig landwirtschaftlich genutzt. Der Höhenunterschied innerhalb des Planungsgebietes beträgt 9m. Innerhalb der geplanten Bebauung beträgt der Höhenunterschied etwa 3,5m.

Großräumig liegt die betroffene Fläche im Talbereich des Dammbaches am östlichen Ortsrand von Riedau. Markant im Umgebungsbereich sind die B137 und der parallel dazu verlaufend der Dammbach mit Ufergehölzstreifen, die Birkenallee Richtung Pomedt und die von weitem erkennbare Dominate der Pfarrkirche.

Im Unterschied zu der kleinteiligen und kleinmaßstäblichen gewerblichen Bebauung im Bestand mit Hallenlängen von 35-40m und Höhen von 6-7m, ist hier gemäß Vorentwurf mit etwa 22.900m³ ein deutlich größeres Bauvolumen mit einer Hallenlänge von 60m geplant. Die Baumassenzahl (Kubatur zu Bauplatzgröße) bleibt mit 2,5 (Vergleich Autohaus Wölfleder 1,5) aufgrund der großen Stellplatz- und Manipulationsflächen allerdings im vertretbaren Rahmen.

Die deutlichste Wirkung auf das Ortsbild ergibt sich im äußeren Ortsbild von Osten. Wie sich in den Darstellungen Abb. 4 – 8 im Anhang zeigt, verschwindet bei der geplanten Hallenhöhe bei einer Annäherung auf der B137 von Osten die Dominate der Pfarrkirche bis auf die Turmspitze hinter dem geplanten Betriebsgebäude.

Folgende Beschränkungen werden aufgrund geplanten Gebäudegröße und der Sensibilität der Lage empfohlen:

- 1) Wesentlich erscheint hier, dass einerseits die Hallenhöhe mit max. 8,0m über gewachsenem Gelände (Bezugspunkt Hallenmitte) beschränkt wird, was am tiefsten Punkt im Gelände (Andockstationen) eine sichtbare Wandhöhe von unter 10m ergibt.
- 2) Das nördlich situierte Bürogebäude sollte auf max zwei Geschoße ausgelegt werden.
- 3) Klargestellt sollte auch werden, dass keine Firmenwerbung über der Traufenkante bzw. bei Flachdach über der Attika angebracht wird.
- 4) Zur Gliederung der großen östlichen Fassadenfläche wird die Pflanzung einer Baumreihe im östlichen Bauwich, entlang des Zugangs zum Parkplatz sowie auf dem Mitarbeiterparkplatz empfohlen (siehe Abb. 7). Damit kann die geplante Hallenkubatur gegliedert werden und könnte der zumindest temporär durch den Betrieb gebildete Orts- und Siedlungsrand im Westen aufgewertet werden.
- 5) Als Mindestabstand der geplanten Gebäude sollte ein Bauwich von mindestens 5m zu den Nachbargrundgrenzen und zum öffentlichen Gut eingehalten werden.

Die vorgeschlagenen Maßnahmen sollten unabhängig von der weiteren Bebauung im östlichen Anschluss an das gegenständliche Projekt gefordert werden, welche das

äußere Ortsbild weiter verändern wird, da hier auf unbestimmte Zeit eine neue Siedlungsandsituation entsteht.

Die Umsetzung der empfohlenen Beschränkungen ist über eine Auflage in der Bauplatzbewilligung möglich.

BEWERTUNG DER UMWIDMUNG, ÜBEREINSTIMMUNG MIT DEM ÖEK

Im rechtskräftigen Örtlichen Entwicklungskonzept der Marktgemeinde Riedau ist die gegenständliche Fläche im „Funktionsplan“ als eine Fläche für betriebliche Funktion dargestellt. Die geplante Umwidmung deckt sich somit mit den Festlegungen im Örtlichen Entwicklungskonzept vollständig.

Gem. §36, Abs. 2 können Flächenwidmungspläne geändert werden, wenn öffentliche Interessen dafür sprechen oder diese Änderung den Planungszielen der Gemeinde nicht widerspricht und Interessen Dritter nicht verletzt werden.

Das öffentliche Interesse an der gegenständlichen Änderung liegt in der Schaffung von Arbeitsplätzen im Ort und der Ergänzung der Infrastruktur (Tankstelle), wiewohl die Arbeitsplatzdichte mit umgerechnet 13,5 Beschäftigten pro ha relativ gering ist. Die im ÖEK festgelegten Planungsziele werden eingehalten und durch ausreichenden Abstand zur Wohnbebauung können Interessen Dritter ausreichend geschützt werden.

Nach Angaben der Gemeinde ist eine vertragliche Vereinbarung mit den Betroffenen zu Infrastrukturkostenbeiträgen und den erforderlichen Abtretungen für geplante Straßen vorgesehen.

Zusammenfassend kann daher aus ortsplanerischer Sicht dem Gemeinderat bei Einhaltung der angeführten Beschränkungen im Bauverfahren die Einleitung des Verfahrens zur Widmungsänderung empfohlen werden.

Mit freundlichen Grüßen



D.I. Gerhard Altmann

Ingenieurbüro für Raumplanung

(Anhang: Fotodokumentation)

Fotodokumentation: Riedau Flächenwidmungsplanänderung 5.15

(Quelle: Orthofoto Land Oö. - DORIS, Stand 2014; eigene Aufnahmen vom 12.11.2015)

Abbildung 2: Ausschnitt Orthofoto Riedau mit Abgrenzung des Planungsgebietes



Abbildung 3: Ansicht des Planungsgebietes von Südosten



Fotomontage/Baumassenmodell – BV Putzinger

(eigene Bearbeitung auf Basis des Vorentwurfs zum BV Putzinger)

Abbildung 4: Aufnahmestandpunkt Ansichten für Foto/Baumassenmodell



Abbildung 5: Ansicht des Planungsgebietes von Südosten (Ansicht 1)



Abbildung 6: Ansicht im Baumassenmodell vom Standpunkt Ansicht 1 - Bestand



Abbildung 7: Ansicht im Baumassenmodell vom Standpunkt Ansicht 1 – Planung mit empfohlenen Beschränkungen und Maßnahmen



Abbildung 8: Ansicht im Baumassenmodell vom Standpunkt Ansicht 2 – Planung mit empfohlenen Beschränkungen und Maßnahmen

