

TOP 3. Bebauungsplan Nr. 6 „Billa“ – Einleitung des Verfahrens (Beratung und Beschlussfassung)

Der bestehende Lebensmittelmarkt am Grundstück 128/8 soll um- und ausgebaut werden. Für das Grundstück 128/10 liegt derzeit noch keine konkrete Nutzungsvorstellung vor.

Es soll der Grundsatzbeschluss über die Einleitung des Verfahrens eingeleitet werden.

Marktgemeinde Riedau
4752 Riedau 32/33

Grieskirchen, 04. 09. 2023

D.I. Gerhard Altmann
e-mail: altmann@raum-planA.at
riedau/4_bbp/6stell.doc

Bebauungsplan Nr. 6 – „Billa“ Ortsplanerische Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren!

Die Marktgemeinde Riedau beabsichtigt die Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 für das in Abb. 1 dargestellte Planungsgebiet:

Abbildung 1: Abgrenzung des Planungsgebietes BBPL 6



Das Planungsgebiet weist eine Fläche von ca. 0,65ha. auf und befindet sich östlich des Marktzentrums, zwischen der B137 bzw. dem Dambach im Norden, der Landesstraße L 513 im Westen und der Peßlerstraße im Süden bzw. Osten.

D.I. Gerhard Altmann, Ingenieurbüro für Raumplanung

A-4710 Grieskirchen, Industriestraße 28 (TIZ Landl), Telefon 0664/75046808
UIDNr.: ATU65151015 Bankverbindung: RAIBA Peuerbach, BIC: RZOOAT2L442, IBAN: AT55 3444 2000 0064 5028

Seite 1

Widmung, Baubestand

Das betroffene Planungsgebiet ist im Flächenwidmungsplan als Betriebsbaugebiet und teilweise als Gebiet für Geschäftsbauten (max. Gesamtverkaufsfläche 900m²) gewidmet. Im Norden grenzt der Grünzug am Dambach an, im Süden bebaute B- und MB-Flächen.

Der Baubestand im Planungsgebiet wird gebildet durch eine Filiale des Lebensmittelversorgers „Billa“. Der L-formige Baukörper ist eingeschößig, die zugehörigen Stellplätze sind im Westen und Norden angeordnet. Dieses Gebäude steht in einem Abstand von etwa 4m zur östlichen Bauplatzgrenze und reicht das bestehende eingeschößige Gebäude lt. Bestandsplan bis auf etwa 5m an die nördliche Grundstücksgrenze heran.

Eine Retention des Oberflächenwassers erfolgt im Nordwesten des Grundstücks 128/8 und wird dieses in der Folge in das Retentionsbecken der Gemeinde auf Grundstück 128/7 eingeleitet.

Das Planungsgebiet befindet sich in leichter Nordhanglage mit bis zu 3m Höhenunterschied innerhalb des Planungsgebiets. An der Nordgrenze der Parzelle 128/8 ergibt sich dadurch eine etwa 2,5m – 3m hohe Böschung.

Südlich der Peßlerstraße befindet sich das Werkstättengebäude samt Schauraum des Autohauses Wölfleder. Südöstlich, auf Grundstück 128/5, steht zweigeschößiges Bürogebäude mit angebauten Betriebshallen der Fa. MPG Schmierstoffe. Westlich der Landesstraße schließen Einfamilienhäuser im Kerngebiet an.

Erschließung

Die Verkehrserschließung des Planungsgebietes erfolgt ausgehend von der L513 über die südlich angrenzende Peßlerstraße.

Die Ver- und Entsorgungsleitungen verlaufen überwiegend in der Trasse der Peßlerstraße. Eine 30kV-Freileitung der NetzOö verläuft entlang der westlichen Grundstücksgrenze von 128/8.

Änderungen in der Erschließung ergeben sich durch die Bebauungsplanerstellung nicht.

Planung

Der bestehende Lebensmittelmarkt am Grundstück 128/8 soll um- und ausgebaut werden. Für das Grundstück 128/10 liegt derzeit noch keine konkrete Nutzungsvorstellung vor.

Zur Sicherung einer zweckmäßigen und geordneten Bebauung für eine gewerbliche Nutzung sollen Baufluchtlinien, eine maximale Bauhöhe und die Bauweise definiert werden. Die Anbaumöglichkeit an die gemeinsame Grundgrenze von 128/8 und 128/10, soll durch die Festlegung einer Sonderbauweise (sonstige Bauweise: Innerhalb der Baufluchtlinien ist der Anbau an die Bauplatzgrenze oder das Unterschreiten des Mindestabstandes nach Oö. BauTG zulässig.) rechtlich sichergestellt werden.

Damit soll eine sparsame Grundinanspruchnahme ermöglicht werden.

Die Bauhöhe wird in Anlehnung an den Baubestand im Planungsgebiet, sowie im weiteren Umgebungsbereich, mit max. 8m über dem festgelegten Bezugspunkt

D.I. Gerhard Altmann, Ingenieurbüro für Raumplanung

A-4710 Grieskirchen, Industriestraße 28 (TIZ Landl), Telefon 0664/75046808
UIDNr.: ATU65151015 Bankverbindung: RAIBA Peuerbach, BIC: RZOOAT2L442, IBAN: AT55 3444 2000 0064 5028

beschränkt. Dies entspricht auch den Vorgaben beim Bauvorhaben der Fa. MPG auf Grundstück 128/5. Nur im nördlichen Teil des Grundstücks 128/8 soll zur Ermöglichung einer zweigeschoßigen Bebauung (z.B. Sozialräume im Obergeschoß) eine Firsthöhe von 10m erlaubt werden, was durch die nördliche Abschirmung in Form der bestehenden Bestockung vertretbar ist.

Hinsichtlich der Stellplätze erfolgt die Vorgabe einer Gliederung durch Baumpflanzungen (pro 5 Stellplätze ist mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen).

Das öffentliche Interesse an der Erstellung dieses Bebauungsplanes liegt in einer sparsamen Grundinanspruchnahme und in der Schaffung der Grundlagen zur Sicherstellung einer funktionierenden Nahversorgung.

Zusammenfassend sollen die angeführten Regelungen eine geordnete Bebauung im beschriebenen Planungsgebiet sicherstellen.

Mit freundlichen Grüßen



D.I. Gerhard Altmann
Ingenieurbüro für Raumplanung