

Niederschrift

über die Sitzung des **Ausschusses für Bau-, Raumplanungs- und Umweltangelegenheiten** der Stadtgemeinde Oberndorf, welche am Mittwoch, dem **7. März 2018**, um 19.00 Uhr im Rathaus der Stadtgemeinde, Sitzungszimmer 2. Stock stattgefunden hat.

Tagesordnung:

1. Eröffnung und Begrüßung durch den Obmann
2. Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 07. Februar 2018
3. Änderung des Bebauungsplanes „Oberndorf-Ost“ (Laber, Siegl)
4. Änderung des Bebauungsplanes „Ziegelhaiden West – südlich der Arnsdorfer Straße“ (Spar)
5. Allfälliges

Anwesende:

Stadtrat Ing. Josef Eder
GV Ing. Franz Peter Wimmer, Vertretung für Stadtrat Arno Wenzl
GV Johannes Zrust, Vertretung für GV Dr. Andreas Weiß
2. Vizebürgermeister Ing. Georg Djundja
GV Stefan Jäger
GV Wolfgang Oberer, Vertretung für GV Ing. Florian Moser, BSc
GV Anna Schick
Stadtrat Mag.(FH) Hannes Danner
Stadtrat Ing. Johann Schweiberer, BEd

In beratender Funktion:

Bürgermeister Peter Schröder
GV Maria Petzlberger
GV Peter Paul Hauser

Weiters:

Herr Brugger, Herr Pichler und Arch. Kurz zu TOP 3
Arch. Dipl.-Ing. Fritz Genböck – zu TOP 3 und 4
Dipl.-Ing. Georg Zeller – zu TOP 3 und 4
Mag. Dr. Hanspeter Schmalzl - zu TOP 4
Dipl.-Ing. Dieter Müller, Bauamtsleiter

Entschuldigt abwesend:

Stadtrat Arno Wenzl
GV Dr. Andreas Weiß
GV Ing. Florian Moser, BSc

Schriftführerin: Agnes Emminger

Es waren keine Zuhörer anwesend.

Verlauf und Ergebnisse der Sitzung:

1. Eröffnung und Begrüßung durch den Obmann

Der Obmann begrüßt die anwesenden Mitglieder und Fachexperten und eröffnet die Sitzung um 19.01 Uhr.

2. Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 07.02.2018

Da keine Wortmeldungen vorliegen, stellt der Obmann den Antrag, **die Niederschrift des Bau-, Raumplanungs- und Umweltausschusses vom 07.02.2018 zu genehmigen.**

Offene Abstimmung (9 Ausschussmitglieder anwesend): Die Niederschrift wird einstimmig genehmigt.

3. Änderung des Bebauungsplanes „Oberndorf-Ost“ (Laber, Siegl)

DI Müller: Wir haben den Bebauungsplan Laber / Siegl auf der westlichen Seite der Michael-Rottmayr-Straße beschlossen. Im Wesentlichen geht es heute um die Höhenfestlegungen. Wir haben im Bebauungsplan relative Höhen für Traufe und First mit jeweils 9,50 m verordnet.

Relative Traufenhöhe bedeutet, dass die Höhe immer mit dem Gelände mitgeht, d.h. wenn der Hang nach unten wandert, wandert auch die Höhe mit. Wenn die Gebäude weiter oben errichtet werden, können diese eine höhere Oberkante haben, Gebäude, die weiter unten am Hang situiert sind, haben absolut eine geringere Höhe. Damals bei der Planung ist man im Wesentlichen von einem horizontalen Gelände ausgegangen. Im Rahmen der Bauplatzerklärungsvorbereitungen hat sich aber ergeben, dass es ein Urgelände aus dem Jahre 1969 und 1970 gibt, als damals dieses Areal zum Bauplatz erklärt wurde. Diese Urgeländehöhen variieren zum heutigen Gelände um bis zu 2,5 m. Der Wunsch der Projektentwicklung ist, dass wir hier von relativen Höhen auf absolute Höhen umwechseln, sodass eine vorgegebene absolute Höhe ü.A. festgelegt werden kann. Wir sind überein gekommen, dass eine mögliche Festlegung sein kann, dass man mit dem Urgelände mitfällt, und zwar mit einem natürlichen Geländeverlauf von 2 ‰. Das ist das Gefälle, das Straßenoberflächen ohnehin brauchen, damit sie entwässert werden können, so dass sich eine gewisse Anpassung von der Michael-Rottmayr-Straße nach unten ergibt, aber eben schon leicht gestaffelt.

DI Zeller zeigt an Hand eines Vorentwurfsplanes die Lage der Baukörper am Bauplatz. Es wurde die äußere Abmessung herangezogen (inkl. Balkone). Die Lage der Baukörper am Bauplatz könnte in weiterer Folge durch Baugrenz- und Baufluchtlinien festgelegt werden. Die Lage der Baukörper am Bauplatz zueinander ist gesetzlich so definiert, dass der jeweils doppelte Abstand zwischen den Baukörpern vorhanden sein muss. Dies kann aber bei dem gegebenen Urgelände nicht eingehalten werden. Deshalb die Lösung mit den Baufenstern.

DI Müller: Die Baufenster sollen zur Regelung der Abstände der Bauten im Bauplatz dienen. Zu den Bauplatzgrenzen hin, d.h. zu den Nachbarn hin sind die Mindestabstände $\frac{3}{4}$ Traufenhöhe jedenfalls einzuhalten. Das hat der Architekt schon überprüft, dass es sich mit den neuen Höhenlagen ausgeht.

DI Genböck: Ich habe mit dem Kollegen Eggerth gesprochen. Der alte Bebauungsplan mit dem Urgelände ist eigentlich durch die Aufschüttung durch das Gewerbegebiet überholt und ist eigentlich nicht zu berücksichtigen. Man kann von ihm auch ein Gutachten haben, wo die Berechnungen der Abstände und der Höhen zum jetzigen Gelände zu erfolgen hätte.

DI Müller: Die Aussage von Herrn Eggerth wird stimmen, wenn man davon ausgeht, dass die Aufschüttungen vor dem 01.01.1969 durchgeführt worden sind. Aufschüttungen nach dem 01.01.1969 sind nicht relevant. Da gibt es eine Judikatur dazu.

Stadtrat Ing. Schweiberer: Es ändern sich doch die Ansichten massiv, wenn man im unteren Teil mit der Traufe 1 m höher sein darf.

2. Vizebürgermeister Ing. Djundja: Die absolute Traufen- oder Firsthöhe des Gebäudes ändert sich nicht.

DI Zeller: Es geht hier hauptsächlich um die Höhen und die Situierung der Baukörper. Die anderen Festlegungen, die getroffen wurden, im Besonderen die untergeordneten Dachgeschoßaufbauten wurden so definiert: *„Die Baukörper in der Michael-Rottmayr-Straße sind max. 2-geschoßig mit einem untergeordneten Dachgeschoßaufbau auszuformen. Das untergeordnete Dachgeschoß ist zur inneren Anlage hin zu orientieren, sodass von der Michael-Rottmayr-Straße aus eine 2-Geschoßigkeit wahrnehmbar ist.“* Es wurden noch die Ausführungen von Solaranlagen, 1-geschoßige Nebenanlagen, Sichtschutz und Einfriedungen, Ein- und Ausfahrten festgelegt. Das bleibt auch alles unverändert.

Nach eingehender Beratung stellt Obmann Ing. Eder den **Antrag, die Änderung des Bebauungsplanes „Oberndorf-Ost“ (Laber, Siegl) der Gemeindevertretung zur Beschlussfassung zu empfehlen.**

Offene Abstimmung (9 Ausschussmitglieder anwesend): 7 Stimmen dafür, 2 Stimmen dagegen (Stadtrat Danner, GV Schick).

Herr Brugger, Herr Pichler und Arch. Kurz verlassen die Sitzung.

4. Änderung des Bebauungsplanes „Ziegelhaiden West – südlich der Arnsdorfer Straße“ (Spar)

Dr. Schmalzl: Ursprünglich war vorgesehen, dass im Bereich der Arnsdorfer Straße eine Linksabbiegespur errichtet werden hätte sollen. Mit den Grundeigentümern konnte keine Einigung erzielt werden.

Die Linksabbiegespur ist eine Auflage der Landesstraßenverwaltung und auch eine Auflage von Spar. Dank der Mithilfe von Bürgermeister Schröder hat es bei einem Gespräch mit der Landesstraßenverwaltung eine Zustimmung gegeben, in der Mitte der Grundfläche einen Linksabbieger errichten zu können. Es ist sowohl natürlich auf der Seite vom Grundstück Spar als auch auf dem Grundstück Spitzauer die Zustimmung die entsprechenden Grundstücke, die für die Errichtung des Linksabbiegers notwendig sind, abzutreten, notwendig, vor allem mit dem Hintergrund, dass diese Grundfläche von Herrn Spitzauer in weiterer Folge auch irgendwann mit einem Linksabbieger, aus Oberndorf kommend, aufgeschlossen werden kann. Durch diesen Linksabbieger entsteht jetzt natürlich auf dem Grundstück eine ganz andere Aufschließungssituation.

Es gibt jetzt die Einfahrt und beide Grundflächen von links und von rechts werden zentral aufgeschlossen.

DI Zeller: Wie schon ausgeführt, sind die wesentlichen Änderungen, die Erschließung in der Mitte anstatt von Norden. Was noch zu berücksichtigen ist, ist dass wir nicht ganz übereinstimmen, was die Planung von Spar anbelangt und was die Festlegung des Bebauungsplans, vor allem zur Arnsdorfer Straße hin, anbelangt. Ich habe aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan für die Arnsdorfer Straße eine Breite von 7,5 m + die Vorgabe mit 2,0 m für den Gehweg, entnommen. Wir haben dann noch 5 m Baufluchtlinie für das 1. Geschöß und zusätzlich 1,50 m für das 2. Geschöß festgelegt, weil wir ein 3-geschoßiges Objekt angedacht haben.

Spar plant jetzt ein 1-geschoßiges Objekt, d.h. mit dieser vorderen Baufluchtlinie mit einer First- und Traufenhöhe von 432 m ü.A. würde das funktionieren, aber sie sind noch in etwa 5 m zu weit zur Arnsdorfer Straße hin situiert. Es wird ein Punkt sein, wieviel Spielraum Spar noch hat. Im Süden schließt der Kundenparkplatz an. Es ist auch ein Bestreben von Spar möglichst viele Kundenparkplätze zu haben.

Ein weiterer Punkt ist die Fahrbahn der St. Georgener Straße. Hier haben wir einen 2 m breiten Geh- und Radweg. Es ist in der Verkehrsplanung von Spirk und Partner nur ein 1,5 m breiter Gehsteig vorgesehen gewesen. Ich habe allerdings, so wie es in Oberndorf üblich ist, eine Verbreiterung auf 2,0 m vorgenommen. Die Baufluchtlinie ergibt sich auf die Länge des Gehsteiges daher neu mit 4,5 m anstatt wie bisher mit 5,0 m. Ganz im Süden verläuft die Baufluchtlinie 5 m von der Grundgrenze der St. Georgener Straße. Wir übernehmen die Linie, die bereits im Süden besteht. Spar verliert dadurch nicht zusätzlich Raum durch die Verbreiterung des Gehsteigs. Das ist in diesem Fall ein sinnvoller Kompromiss, den man auch städtebaulich mittragen kann.

Durch das neue Raumordnungsgesetz haben wir eine Festlegung von ZOG 3 gehabt. Das habe ich umgerechnet auf 439 m ü.A., unter der Annahme, dass das 1. OG 6 m und die anderen beiden 3,5 m hoch sind, ausgehend von den 426 m, die in etwa in diesem Bereich das natürliche Gelände darstellen.

Ich möchte seitens der Raumplanung schon das Signal geben, dass eine Mehrgeschoßigkeit bei jeglichen Nahversorgern gewünscht ist. Es ist im Hinblick auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden wünschenswert, wenn über diese Gebäude auch etwas errichtet werden würde. Um es für die Zukunft nicht zu verhindern – vielleicht gibt es in Zukunft irgendwann auch noch eine andere Planung – soll diese Festlegung belassen werden.

Dr. Schmalzl: Zur Statik ist festzuhalten, dass das Gebäude von der Bauweise her so ausgeführt wird, dass ein späterer Aufbau möglich wäre.

DI Zeller: Die Pflanzgebote werden vom bestehenden Bebauungsplan übernommen. Neu ist bei diesem Bebauungsplan, die Erschließung in der Mitte. Der Wendehammer, der im alten Bebauungsplan durch die Erschließung von Norden bestanden hat, ist hier belassen. Der Grund war, sollte Spar durch irgendeinen Grund den Parkplatz durch einen Schranken sperren, dann könnte ein LKW oder ein Auto nicht mehr ordentlich umdrehen. Deshalb haben wir den Wendehammer aus dem alten Bebauungsplan übernommen.

Auch die Erschließung des östlich liegenden Teilgebietes 2 erfolgt über diese Straße mit 5 m Baufluchtlinie. Wir haben hier keine Änderungen vorgenommen. Dies ist deshalb möglich, weil, dadurch dass hier nichts geändert wird, auch keine Anpassung an das novellierte Raumordnungsgesetz notwendig ist. Das Gleiche trifft auf den südlichen Bereich, auf das Teilgebiet 3, zu, wo eine Betriebsgebietswidmung besteht.

Obmann Ing. Eder: Welche Optionen oder Möglichkeiten gibt es für die Thematik Arnsdorfer Straße?

DI Zeller: Eine Möglichkeit wäre, die Festlegung der Straßenbreite der Arnsdorfer Straße. Die Festlegung mit 7,5 m ist deshalb erfolgt, weil wir berücksichtigt haben, dass die Breite für die Ein- und Ausfahrt der LKW's zur Anlieferung an den Spar in dem rückwärtigen Bereich notwendig ist. Das hat sich durch Schleppkurven und das Mehr an Verkehr ergeben. Es wäre also denkbar, dass wir eine Verschmälerung der Arnsdorfer Straße, also von den 7,5 m ausgehend, machen.

Obmann Ing. Eder: Das heißt, die 1. Option wäre von den 7,5 auf 6,5 zurückzugehen.

DI Zeller: Damit ist die Differenz nur mehr 4 m, das Spar vielleicht intern kompensieren kann.

Dr. Schmalzl: Das wird schwierig. Es hat 2 Knackpunkte gegeben:
„Stand-alone“
Linksabbieger

Wenn wir die Parkplätze möglichst weit an die Arnsdorfer Straße hinrücken können, verlieren wir wahrscheinlich nach der derzeitigen Situation eine ganze Reihe von Parkplätzen.

DI Genböck: Wäre es nicht gescheit, wenn man sich an die Baufluchtlinie des Grundstückes 89/6 halten würde?

Ich finde auch, dass die Mehrgeschoßigkeit, der Wunsch der Raumordnung, primär auf den städtischen Bereich abgezielt war. Es war zwar ein toller Ansatz, aber eigentlich ist eher von Vorteil, wenn es 1-geschoßig ist.

DI Zeller: Dieser Meinung bin ich nicht. Es macht keinen Sinn, wenn man nur 1-geschoßig baut, das ist Verschwendung von wertvollem Grund und Boden. Wir reden alle davon, dass Grund und Boden so teuer ist, dass es sich niemand mehr leisten kann und dann bauen wir 1-geschoßig. Das kann nicht Sinn und Zweck des Ganzen sein.

2. Vizebürgermeister Ing. Djundja fragt DI Zeller was gegen die Weiterführung der Baufluchtlinie spricht.

DI Zeller: Das ist dann wirklich innerstädtisch. Das entspricht nicht der Bebauungsstruktur.

DI Müller: Ich denke, dass es gut wäre, wenn sich die Bauflucht zur Kreuzung hin ein wenig öffnet.

Dr. Schmalzl: Das würde heißen, dass Bruckmoser abtreten müsste. Das wurde so nicht verhandelt.

DI Genböck: Wenn der Linksabbieger kommt, ist das eine Verzögerung und deshalb von Vorteil, weil sich dadurch der Verkehr verlangsamt.

GV Ing. Wimmer: Die Ausfahrt Arnsdorfer Straße ist sowieso schon problematisch.

DI Genböck: Wenn die Menschen von der Arnsdorfer Straße einkaufen gehen, müssen sie 3 mal links fahren, damit sie zum Spar kommen.

Dr. Schmalzl: Eine Aufschließung in die Arnsdorfer Straße gibt es aus unserer Sicht garantiert nicht.

DI Genböck: Es ist im Plan nicht einmal ein Fußweg eingezeichnet.

Stadtrat Mag. (FH) Danner: Das Problem bei der Ausfahrt dort ist weniger die Breite der Arnsdorfer Straße sondern mehr der Hügel in der Salzburger Straße. Die Frage ist, was passiert mit dem Hügel? Bleibt dieser unverändert oder wird der Hügel vielleicht etwas abgeflacht?

Dr. Schmalzl: In dem Bereich wird wahrscheinlich der Abbieger errichtet werden. Die Detailplanung im Verkehrsprojekt muss noch mit der Straßenbehörde abgestimmt werden.

DI Genböck ersucht um Aufnahme im Protokoll: *Die Nordecke soll für die Einsicht der Autofahrer entsprechend der Kreuzungssituation sensibler ausgeführt werden.*

Stadtrat Mag. (FH) Danner: Die westseitige Straßenkante und der Gehsteig bleiben unverändert?

Dr. Schmalzl: Nein, hier wird auch etwas abgetreten. Die Aufwertung erfolgt in beide Richtungen.

DI Zeller: Spirk und Partner hat explizit erklärt, dass es sich um einen Vorausplan handelt.

Stadtrat Mag. (FH) Danner: Eigentlich bräuchte man die Übertrittsmöglichkeit im Bereich Arnsdorfer Straße, weil die sehr intensiv genutzt wird. Das ist ein Naherholungsgebiet für Ziegelhaiden.

GV Petzlberger: Pflanzgebot am Rand besteht. Aber direkt am Parkplatz wird asphaltiert?

DI Zeller: Wir haben ein Pflanzgebot auch auf dem Parkplatz. Das ist unverändert geblieben gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan.

Dr. Schmalzl: Es ist vorgesehen, aber noch nicht ganz sicher, dass die Fahrwege asphaltiert werden und die Parkflächen mit Rasengittersteinen ausgeführt werden. Zum Pflanzgebot am Parkplatz stehen wir, das ist keine Frage.

Stadtrat Ing. Schweiberer: Wie ist das mit dem Bau der Landesstraße?

Dr. Schmalzl: Mit Spar ist vereinbart, dass, wenn der Bebauungsplan rechtskräftig ist, wir in die Detail- und Einreichplanung gehen. Termin für die Einreichplanung ist ca. Ende Mai/Anfang Juni.

Es gibt einen Investor, der den Bau finanziert und an Spar vermietet. Auch die Zufahrtsstraße wird so finanziert.

Stadtrat Ing. Schweiberer will im Protokoll festgehalten haben, *dass die Straße nicht von der Gemeinde finanziert werden muss.*

DI Zeller fasst die Änderungen zusammen:

- Breite der Arnsdorfer Straße 6,5 m statt 7,5 m
- der Gehsteig verbleibt bei 2,0 m
- die Baufluchtlinie wird von Außenkante Gehsteig gemessen 5 m betragen
- das Pflanzgebot bleibt bestehen

Zusätzlich wird es unmittelbar vor bzw. nach dem Spar eine Fußwegerschließung geben. Es wird zusätzlich für die Bewohner von Ziegelhaiden zwischen der Grundgrenze und dem künf-

tigen Spar einen Fuß- und Radweg geben. Das wird auch in den Bebauungsplan aufgenommen.

GV Petzlberger: Es wäre wichtig, dass in der Salzburger Straße ab dem Kreisverkehr auf einer Seite zusätzlich ein Radweg entstehen würde.

Bürgermeister Schröder: Bei der Besprechung vom Bebauungsplan haben wir immer davon gesprochen, dass wir entlang der Salzburger Straße rechtsseitig keinen Radweg machen. Ziegelhaiden wird über die Arnsdorfer Straße aufgeschlossen.

Nach eingehender Diskussion stellt Obmann Ing. Eder den **Antrag, die Änderung des Bebauungsplanes „Ziegelhaiden West – südlich der Arnsdorfer Straße“ (Spar) der Gemeindevertretung zur Beschlussfassung zu empfehlen.**

Offene Abstimmung (9 Ausschussmitglieder anwesend): Wird einstimmig empfohlen.

5. Allfälliges

GV Petzlberger: Gibt es bei der Solaranlage Seniorenwohnhaus eine Weiterentwicklung?

Bürgermeister Schröder: Herr Schwab ist mit den weiteren Berechnungen am Zug.

Stadtrat Ing. Schweiberer: Es wurde gesagt, dass die Gemeinde eine andere Finanzierung – eigenen Kredit aufnehmen statt Leasing - prüft.

Stadtrat Ing. Schweiberer: Gibt es für den Bebauungsplan im Bereich Stille-Nacht-Bezirk schon einen Termin?

Bürgermeister Schröder: Es gibt demnächst die Arbeitsgruppe REK mit den Fraktionen. Einen effektiven Bebauungsplantermin gibt es noch nicht.

DI Zeller: Der Bereich ist im REK und soll Bestandteil des REK's bleiben.

Da keine Wortmeldungen mehr vorliegen, schließt der Obmann die Sitzung um 20.17 Uhr.

Die Schriftführerin:

gez. Agnes Emminger eh.

Der Obmann:

gez. Stadtrat Ing. Josef Eder eh.