

Niederschrift

über eine Sitzung des **Ausschusses für Bau- und Raumplanungsangelegenheiten** der Gemeindevertretung der Stadtgemeinde Oberndorf bei Salzburg, welche am Dienstag, den **08.06.2010**, um 19.00 Uhr im Sitzungszimmer des Rathauses stattgefunden hat.

Tagesordnung:

1. Eröffnung und Begrüßung durch den Obmann
2. Genehmigung der Niederschrift vom 23.02.2010
3. Flächenwidmungsplanänderung / Bebauungsplan Gewerbegebiet-Süd
4. Allfälliges

Anwesende:

Obmann Bürgermeister Peter Schröder
GV Marion Reitsamer
GV Ing. Florian Moser
1. Vizebgm. Otto Feichtner
Stadtrat Mag. (FH) Johann Danner
Stadträtin Anna Schick – für GV Gerhard Rosenstatter – erscheint um 19.06 Uhr
GV Dr. Andrea Voggenhuber
GV DI Hans Weiner
GV Josef Hagmüller (in beratender Funktion) – erscheint um 19.03 Uhr
DI Dieter Müller – Bauamtsleiter

Zu TOP 3:
Dipl.-Ing. Ursula Brandl

Weiters anwesend:

GV Wolfgang Oberer

Abwesend:

GV Ing. Josef Eder

Schriftführerin: Adelheid Haberl

Es war 1 Zuhörer anwesend (Herr Staller).

VERLAUF UND ERGEBNISSE DER SITZUNG

1. Eröffnung und Begrüßung durch den Obmann

Obmann Bürgermeister Schröder begrüßt die Anwesenden und eröffnet die Sitzung um 19.00 Uhr. Er stellt die ordnungsgemäße Einberufung sowie die Beschlussfähigkeit des Gremiums fest. Zu TOP 3 begrüßt der Bürgermeister Frau Dipl.-Ing. Brandl.

2. Genehmigung der Niederschrift vom 23.02.2010

Da es dazu keine Einwände gibt, stellt der Obmann den **Antrag, die Niederschrift vom 23.02.2010 zu genehmigen.**

- **Offene Abstimmung (7 GV anwesend): Die Niederschrift vom 23.02.2010 wird einstimmig genehmigt.**

3. Flächenwidmungsplanänderung / Bebauungsplan Gewerbegebiet-Süd

Obmann Bürgermeister Schröder ersucht Bauamtsleiter DI Müller und Frau DI Brandl um kurze Erläuterung.

DI Müller: Beim letzten Bauausschuss wurde das Thema Flächenwidmungsplanänderung Gewerbegebiet Süd bereits angeschnitten und es wurde vereinbart, dass Vorschläge ausgearbeitet und präsentiert werden.

DI Müller erläutert anhand einer Power-Point-Präsentation den derzeitigen Stand des Flächenwidmungsplanes mit dem bestehenden Gewerbegebiet und Immissionsschutzstreifen. Inzwischen wurde das Verfahren für die Anpassung des Gewerbegebietes an die bereits bestehende Baugrenzlinie raumordnungsmäßig durchgeführt. Der Entwurf ist aufgelegt, eine positive Stellungnahme des Landes liegt bereits vor. Dieses Verfahren wird im Juli der Gemeindevertretung zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

- GV Josef Hagmüller erscheint um 19.03 Uhr.

Heute geht es um die Umwidmung des Immissionsschutzstreifens in Betriebsgebiet. Dieser Teil ist vom bestehenden Bebauungsplan erfasst, hat aber eine Baugrenzlinie von 15 m bis zum Fahrbahnrand, ist also derzeit nicht bebaubar. Die bestehenden Bebauungsbedingungen sind: Gewerbegebiet, Baumassenzahl 5,5, max. Traufenhöhe 11 m und max. Firsthöhe 15 m.

DI Brandl: Als der Flächenwidmungsplan erstellt wurde, stand die Ortstafel noch weiter vom Ortsrand entfernt, daher musste man im Freilandbereich den erforderlichen Bauverbotsbereich von 15 m eintragen. Da die Ortstafel inzwischen zur Oichtenbrücke hin verschoben worden ist, kann man diesen Streifen auch ins Bauland hineinnehmen, was grundsätzlich auch Sinn macht.

Frau DI Brandl erläutert anhand Power-Point-Präsentation den Flächenwidmungsplan im Bereich Gewerbegebiet-Süd. Vorgesehen wäre eine 5 m Baufluchtlinie zur Grundgrenze hin, mit Pflanzgebot in diesem 5 m-Streifen. Über diese Baufluchtlinie darf nicht hinausgebaut werden. Der derzeitige Immissionsschutzstreifen kann aufgrund der gegenüberliegenden Wohnbebauung (Oichtensiedlung) nur als Betriebsgebiet ausgewiesen werden. Es stellt sich nun die Frage, wie soll man die Bebauungsbedingungen bis zur neuen Baufluchtlinie eintragen, soll man sie mit den Gebäudehöhen staffeln.

- Stadträtin Anna Schick erscheint um 19.06 Uhr.

DI Brandl erläutert die schematischen Darstellungen, und zwar die Variante 1 mit einer max. Traufenhöhe von 7 m und einer max. Firsthöhe von 10 m, die Variante 2 (= Weiterführung der bestehenden Bebauungsbedingungen) mit einer max. Traufenhöhe von 11 m und einer max. Firsthöhe von 15 m, den Schnitt und die 3-D-Darstellungen.

GV Dr. Voggenhuber stellt die Frage, ob es schon Pläne oder Anfragen für Aufstockungen oder Anbauten gibt?

DI Brandl: Es hat einmal eine Anfrage gegeben, ob man in diesen Immissionsschutzstreifen hineinbauen darf, was grundsätzlich vom Gesetz her möglich ist mit untergeordneten Nebenbauten, die dem Immissionsschutz dienen.

Obmann Bürgermeister Schröder ergänzt, dass Erweiterungsabsichten vom Fotostudio Hofer bestehen, aber momentan gibt es nichts Konkretes.

GV Dr. Voggenhuber möchte wissen, was Immissionsschutzstreifen eigentlich heißt.

DI Brandl erklärt, dass ein Immissionsschutzstreifen zum Schutz des vom Gewerbegebiet gegenüberliegenden Wohngebietes (Oichtensiedlung) dient. Der Abstandstreifen von 15 m ist ein Bauverbotsbereich entlang der Bundes- oder Landesstraßen im Freiland.

GV Dr. Voggenhuber: Es geht ja jetzt um die Höhe, was ist der Vorteil oder der Nachteil der beiden Varianten?

DI Brandl: Wenn man die Variante 2 mit den bestehenden Bebauungsbedingungen heranziehen würde, kommt vielleicht eine klarere Linie zustande. Die derzeit bestehenden Gebäude haben bis jetzt die max. Höhen bei weitem nicht ausgeschöpft. Das ist kein Muss, sondern ein Kann.

Stadträtin Schick stellt die Frage, ob die angrenzende Fa. Schick davon ausgenommen oder genauso betroffen ist?

DI Müller: Diese Art der Bebauung würde auch für den Bereich weiter drüben gelten. Aufgrund des neuen Raumordnungsgesetzes muss man bei Baulandausweisungen auch automatisch einen Bebauungsplan mitmachen, das war früher nicht so.

Stadtrat Mag.(FH) Danner: Die 5 m-Grenze zur Grundstücksgrenze, ist das gleichzeitig auch der Beginn des Radweges?

DI Brandl: Der Geh- und Radweg liegt nicht an der Grundstücksgrenze der Verkehrsfläche, sondern weiter drinnen.

GV Dr. Voggenhuber: Welche Beeinträchtigung würde für die Oichtensiedlung entstehen, wenn die Gebäude die neuen Höhen zur Gänze ausnutzen würden?

DI Brandl: Das ist nur eine rein optische.

GV DI Weiner möchte für die NOW-Fraktion Folgendes festhalten: Wir haben in Oberndorf schon so sehr wenige Gewerbegebiete, also Gebiete, in denen Wirtschaft möglich ist. Wir möchten, dass das, was gesetzlich möglich ist, optimal ausgenutzt wird, d.h. wir sind dafür, dass das Gewerbegebiet ausgeweitet wird, und dass die möglichen Höhen, ob nun vorhanden oder nicht, zugestanden werden.

GV Moser möchte wissen, wie hoch die Fa. Schäfer ist.

DI Müller erläutert anhand der Einreichpläne, dass die Fa. Schäfer eine Höhe ca. 11,30 m aufweist.

Obmann Bürgermeister Schröder: Die Frage ist die Schallübertragung, wenn das so ein Schlauch wird.

DI Brandl: Ich bin zwar keine Schalltechnikerin, aber die 15 m betreffend den First, das wären

11 m Traufenhöhe und dann müsste es zurückgehen unter 45 Grad, daher denke ich, dass man bei den sonst zulässigen 7 m Traufenhöhe die Schallreflektion wahrscheinlich auch schon hat. Das müsste man einen Schalltechniker fragen, ob es von der Lärmquelle her mit dem Abstand auf eine 7 m Front reflektiert oder darüber weggeht.

GV Dr. Voggenhuber: Die in der Skizze eingezeichneten Bäume, das ist etwas, was die Fassade wieder bricht. Ich bin voll Ihrer Meinung, das ist ein Gewerbegebiet, keine Frage, aber die Vorstellung, man fährt hier herein und da ist dann eine Wand optisch nicht sehr ansprechend.

Obmann Bürgermeister Schröder: Wir unterhalten uns heute über eine Erweiterung des Gewerbegebietes und um keine Einschränkung. Es ist nicht so, dass die Gemeinde etwas verhindern will, sondern dass wir das Angebot einer Betriebserweiterung machen, also die Betriebe die Möglichkeit haben, ihren Betrieb zu erweitern, aber natürlich auch im Sinne der Anrainer auf der anderen Seite.

GV Reitsamer: Ich muss Herrn Weiner zustimmen und denke, dass eine Erweiterung des Gewerbegebietes gut ist, da wir aufgrund der Beengtheit bereits eingeschränkt sind. Meiner Meinung nach hat man durch die Begrünung auch einen gewissen Schallschutz, und das wird auch optisch in Ordnung sein.

GV DI Weiner: Wenn ich richtig informiert bin, kann man in das Gewerbegebiet sowieso nicht hineinbauen, was man will, sondern wenn dort etwas gewerblich gemacht wird, das besondere Emissionen verursachen würde, wie Lärm, Luft oder Verkehr etc., müssten sowieso noch die entsprechenden Bewilligungen eingeholt werden.

DI Brandl: Es geht hier wirklich nur um die Bebauungsbedingungen, d.h. der Betrieb darf im Betriebsgebiet nur Büroräume und emissionsarme Betriebsteile errichten.

Herr Staller: Bei mir sind es jetzt 200 m² verlorene Fläche, die schon seit längerer Zeit benötigt würden. Es stehen jetzt Container dort, weil die Lagerkapazität bereits ausgefüllt ist. Bei mir (GEV) würden die 200 m² ca. 3 m hoch ebenflächig verbaut.

Stadtrat Mag.(FH) Danner: Tatsache ist, wenn wir die Bebauungsgrundlagen festlegen, dann kann gebaut werden und wir können aufgrund der Höhe die Bebauung nicht verweigern, wobei es aus meiner Sicht das auch dort vertragen würde. Das Argument kann ich auch nachvollziehen, dass wir zu wenige Gewerbeflächen haben. Wir bräuchten nicht nur dort etwas zusätzlich, sondern nach Möglichkeit auch noch weitere Gewerbeflächen.

1. Vizebgm. Feichtner: Da es bisher auch nicht der Wunsch der Firmen war, dass dort so hoch gebaut wird, wäre es vielleicht eine Lösung, dass man sagt, wir gehen auf die 7 m, damit nicht direkt so eine Wand entsteht.

DI Brandl: Da der Streifen nicht überall 7 – 8 m breit ist, schaut das dann auch irgendwie komisch aus.

Obmann Bürgermeister Schröder: Wenn man sich das Gebäude von Herrn Staller ansieht, dann hat er bei einer Abstufung nach vorne keine Möglichkeit hineinzubauen. Also es würde schon Sinn machen, wenn man die 11 m Höhe nimmt. Was dann im Bebauungsplan festgelegt wird, ist das Pflanzgebot, auf jeden Fall nicht mit Flach- sondern mit Tiefwurzlern, damit wir dann nicht wieder Probleme mit dem Radweg haben.

GV Dr. Voggenhuber: Kann es sein, dass es dann eine durchgängige Bebauung gibt, oder ist es eher so, dass diese unbebauten Parzellen nur locker bebaut werden.

DI Müller: Im Gewerbegebiet gelten die Mindestabstände für Bauten im Bauplatz nicht. Im Gewerbegebiet können die Gewerbebauten zusammengebaut werden, nur der Brandschutz muss eingehalten werden.

Stadträtin Schick: Ist das durchgehend bis zum Transportunternehmen Schick ein gemischtes oder ein reines Gewerbegebiet?

DI Müller: Der violette Teil ist Gewerbegebiet (= Bestand) und das restliche wird Betriebsgebiet. Ein kleines Stück Grünland von Herrn Schäfer wird auch noch in das Gewerbegebiet hineingenommen, die Bauplatzerklärung und der Bebauungsplan gehen schon über die gesamte Parzelle.

GV Dr. Voggenhuber: Was sagen Sie als Raumplanerin, was verträglich wäre?

DI Brandl: In dieser Lage könnte man durchaus die höhere Variante durchgängig wählen. Jetzt haben wir den Radweg und von der Straße ist man ohnehin entfernt.

GV Hagmüller: Die Oichtensiedlung liegt sowieso höher und ich habe nichts dagegen, wenn der Platz ausgenützt wird.

Nach eingehender Beratung werden die Bebauungsbedingungen für das Gewerbegebiet-Süd entsprechend der Variante 2 festgelegt, und zwar mit 11 m Traufenhöhe, die 15 m Firsthöhe wird bis zur 5 m-Baufluchtlinie durchgezogen, der restliche Streifen der 5 m darf nicht bebaut werden und wird mit einem Pflanzgebot versehen. Die Baumassenzahl bleibt unverändert.

- **Offene Abstimmung (8 GV anwesend): Wird vom Bauausschuss einstimmig empfohlen.**

Frau DI Brandl verlässt die Sitzung um 19.34 Uhr.

4. Allfälliges - keine Wortmeldung

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, schließt der Obmann die Sitzung um 19.35 Uhr.

Die Schriftführerin:

Der Obmann:

gez. Adelheid Haberl eh.

gez. Bürgermeister Peter Schröder eh.