

## Erläuterungsbericht

zur Verordnung der Stadt Hohenems über den Bebauungsplan Zentrum-Nord

Aktenzahl: h031.3-11/2019

Hohenems, am 08.02.2021

### Begründung für die Erstellung des Bebauungsplanes:

Ein Bebauungsplan ist gemäß § 28 Raumplanungsgesetz, LGBl. Nr. 39/1996, idGF zu erlassen, wenn es aus Gründen einer zweckmäßigen Bebauung erforderlich ist.

Das Rosenthal Areal und dessen Umfeld, welches über die Radetzkystraße, Diepoldsauer Straße, Hatangergasse, Salomon-Sulzer-Straße, Erlachstraße und Schulgasse erschlossen wird, ist für die Stadt Hohenems ein wichtiger Bereich mit großen Entwicklungsmöglichkeiten. Eine Neugestaltung des Knotenbereiches Radetzkystraße/Diepoldsauer Straße ist geplant.

Die städtebauliche Entwicklung des Gesamtareals sieht neben einer Bebauung des Rosenthal Areals auch eine Weiterentwicklung der Bebauung im Norden und Osten vor. Dies führt zu einer wesentlichen Veränderung des gesamten Quartiers.

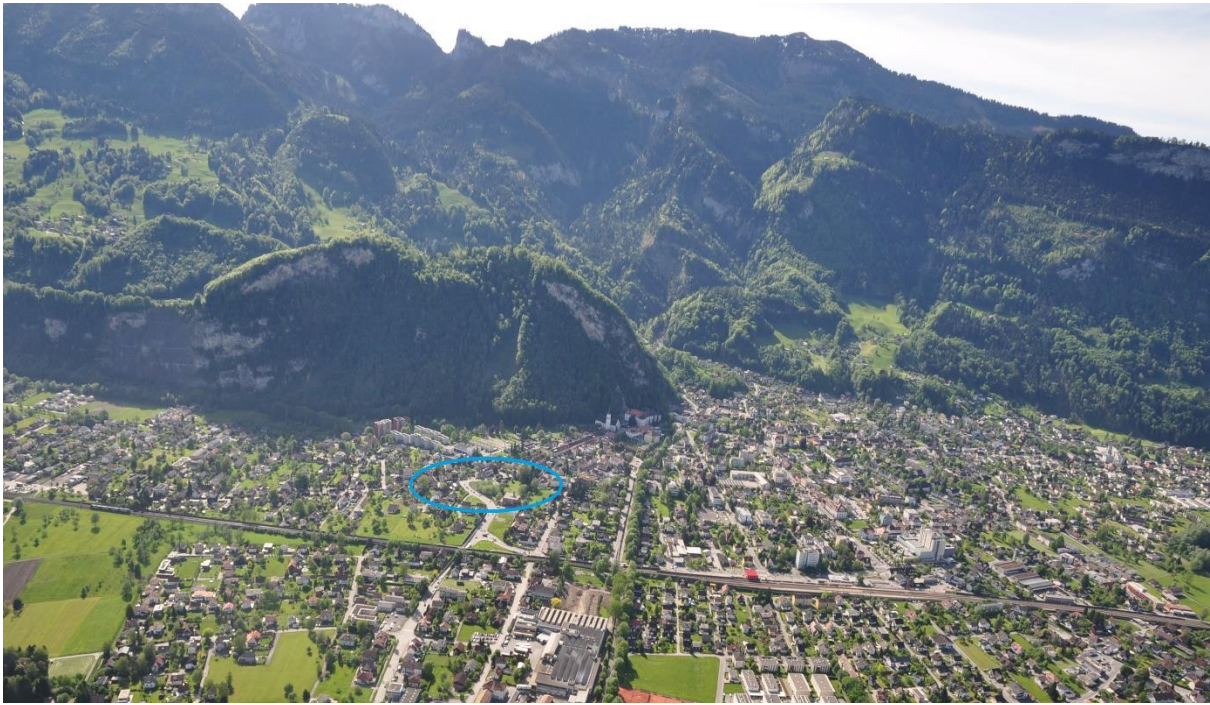
Um nachhaltige Strukturen zu entwickeln bzw. überhaupt zu ermöglichen ist die Verordnung eines Bebauungsplanes für einen Teilbereich der Diepoldsauer Straße, Radetzkystraße, Hatangergasse und Salomon-Sulzer-Straße notwendig. Durch eine Abänderung der Verkehrsflächen wird zudem eine Änderung des Flächenwidmungsplanes in diesem Gebiet in weiterer Folge erforderlich.

Um eine bestmögliche und nachhaltige raumplanerische Gesamtlösung für den Stadtteil zu sichern, ist von der Stadtvertretung eine Bausperre zur Erstellung eines Bebauungsplanes über das gesamte Gebiet erlassen worden.

Grundlagen für die Erstellung des Bebauungsplanes bilden:

- Kooperative Planungsverfahren (08.07.2019 bis 30.08.2019)
- Verordnung über die Verhängung einer Bausperre (Stadt Hohenems 25.07.2019)
- Flächenwidmungsplan
- Räumliches Entwicklungskonzept (Stadt Hohenems 09.11.2018)
- Vision Rheintal

Eine Umweltprüfung gem. § 29a RPG in Verbindung mit §§ 10a bis 10g RPG ist für den vorliegenden Bebauungsplan nicht notwendig, da die Voraussetzungen nach § 4 der Verordnung der Landesregierung über Pläne, die von der Umwelterheblichkeitsprüfung oder der Umweltverträglichkeitsprüfung ausgenommen sind, eingehalten werden.



Luftbild 2012

### **Problemstellung und Vorgangsweise zur Erstellung des Bebauungsplanes:**

Der als Baufläche-Kerngebiet und Baufläche-Mischgebiet gewidmete Stadtteil umfasst den Bereich zwischen der Schulgasse, Hatangergasse und Erlachstraße. Die Hupterschließung erfolgt über die Radetzkystraße (L 190) und Diepoldsauer Straße (L 190). Im Norden werden die Liegenschaften größtenteils über die Salomon-Sulzer-Straße und die Hatangergasse erschlossen.

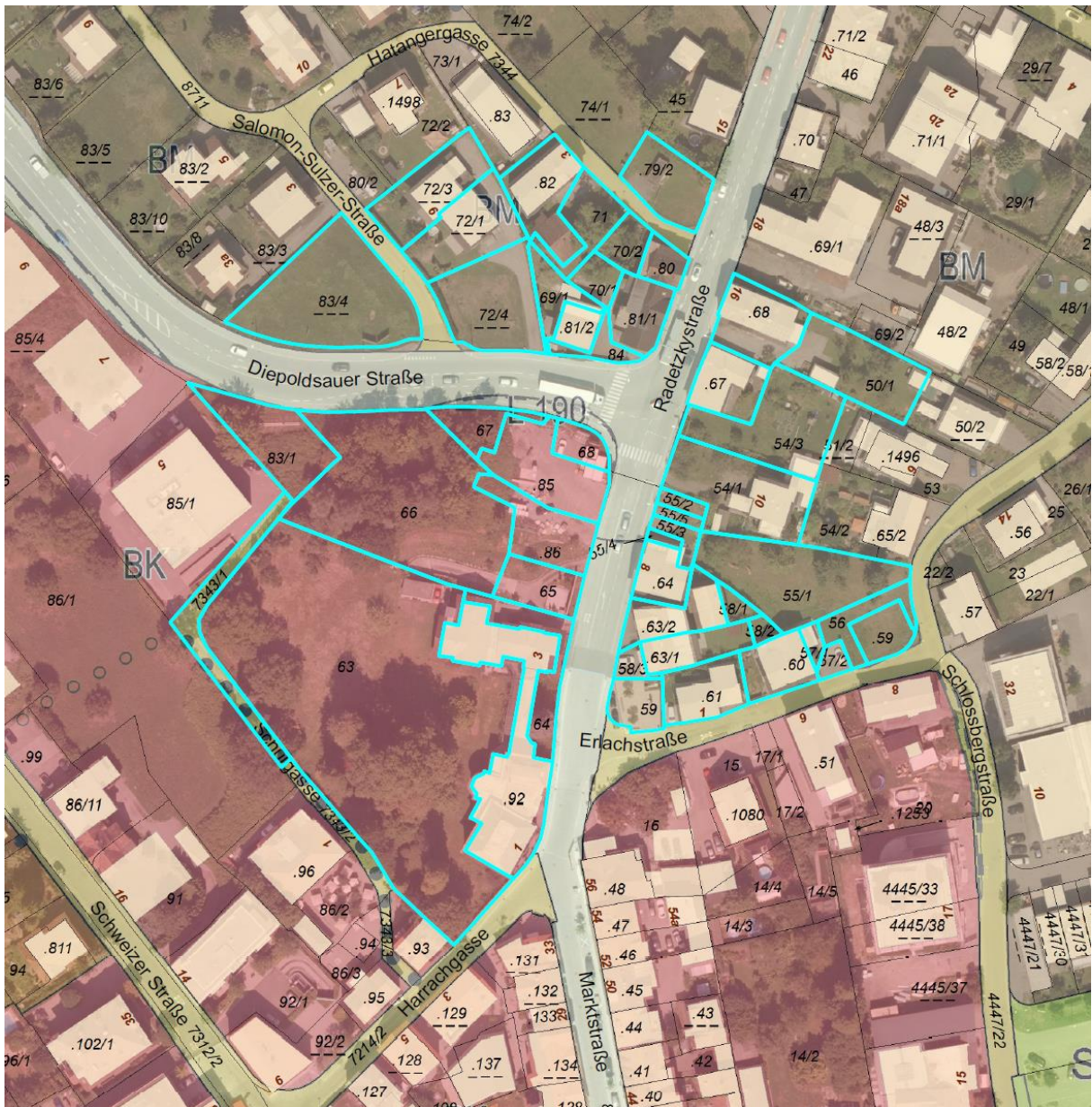
Die Villa Rosenthal (Radetzkystraße 3) als auch ihr vorgelagerter Garten im Westen sind für das städtische Gefüge identitätsstiftend. Der wertvolle Baumbestand soll als historische Parkanlage für die Öffentlichkeit erhalten bleiben. Er leistet einen wichtigen Beitrag als innerstädtischer Freiraum. Baukörper im Westen der historischen Villa sollen nicht zu nahe an das historische Gebäude herangerückt werden. Teile des bestehenden Gartens stellen einen gemeinsamen Freiraum zwischen der alten jüdischen Schule, der Mikwe und der Villa Rosenthal dar.

Die Radetzkystraße (L 190) und die Diepoldsauer Straße (L 190) sollen sowohl Hupterschließung als auch Bindeglied zwischen der Bebauung im Bereich des Rosenthal Areals und dem nördlich gelegenen Teilbereich werden. Die Intention muss sein, sowohl mit dem Straßenraum als auch mit einer zukünftigen Bebauung im nördlichen Teil der Diepoldsauer Straße eine Verbindungswirkung zu schaffen.

Am südöstlichen Teil der Radetzkystraße soll die geschlossene Bebauung der Marktstraße neu interpretiert werden und dadurch das Wachsen der Innenstadt in Richtung Norden ermöglichen. Diese Vorgehensweise erfordert Festlegungen für die Art der Bebauung und Dachform. Zudem soll wie in der Marktstraße das Straßengefälle in der zukünftigen Bebauung ablesbar werden.

Die Anbindung an das überörtliche Radwegenetz erfolgt über die Salomon-Sulzer-Straße und die Hatangergasse. Kurze Wegstrecken und eine gute Anbindung an den ÖPNV sind zudem durch die Buslinien 22, 23 mit der Haltestelle an der Diepoldsauer Straße gesichert.





Flächenwidmungsplan

Das Gebiet weist eine äußerst günstige Eigentümerstruktur auf. Die vorhandene Bebauung bzw. baulichen Nutzung ermöglicht eine gute Weiterentwicklung der unbebauten Flächen. Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über das bestehende Straßen- und Wegenetz.

Im Einzelnen umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplanes folgende Grundstücke Nr.: 83/1, 63, .92, 64, 65, .86, .85, 68, 67, 66, 83/4, 72/3, 72/1, 72/4, .82, 71, 69/1, .81/2, .84, 70/1, .81/1, 70/2, .80, 79/2, .68, 50/1, .67, 54/3, 54/1, 55/1, 55/2, 55/3, 55/4, 55/5, .64, 58/1, 58/2, 58/3, .63/1, .63/2, 59, .60, .61, 57/1, 57/2, 56, .59, 7343/1 sowie Teile der Grundstücke Nr.: 7365, 8967, 8711, 7344.





Auf dieser Basis ergeben sich für die Stadt Hohenems folgende städtebaulichen Überlegungen:

- Umsetzung und Erhaltung einer öffentlichen Parkanlage
- Neugestaltung des Kreuzungsbereiches Diepoldsauer Straße/Radetzkystraße
- Situierung einer öffentlichen Tiefgarage

**Die Zielsetzungen zum Bebauungsplan Zentrum-Nord sind:**

- haushälterischer Umgang mit Grund und Boden
- die Vermeidung von Belästigungen durch die entsprechende Zuordnung der Gebiete
- die Anpassung der Bebauungsstruktur an die Erschließungsvorgaben
- Optimierung der künftigen Gebietsstruktur
- Sicherstellung einer zweckmäßigen und bodensparenden Bebauung
- Maßstäblichkeit der Baukörpervolumina

**Ersichtlichmachungen des Bebauungsplanes:**

#### **Straßenlinie Landesstraße**

Die Straßenlinie gemäß § 28 Abs. 4 lit. b Raumplanungsgesetz stellt die Begrenzung der für den öffentlichen Fahrverkehr und öffentlichen Fußgängerverkehr vorgesehenen Verkehrsflächen dar, die Landesstraßen oder Bundesstraßen sind. Die festgelegten Straßenlinien im nördlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden auf Grundlage der neuen Straßenführung ersichtlich gemacht.

#### **Vorhandene Grundstücksgrenzen**

Die im Bebauungsplan dargestellten Grundgrenzen gemäß § 28 Abs. 4 lit. a Raumplanungsgesetz wurden auf Grundlage der digitalen Katastermappe (DKM) Stand 01.10.2019 übernommen.

#### **Bestehende Bauwerke**

Die im Bebauungsplan dargestellten bestehenden Bauwerke wurden auf Grundlage der digitalen Katastermappe (DKM) Stand 01.10.2019 übernommen. Bauwerke mit rechtsgültigem Abbruchbescheid sind in der Darstellung nicht erfasst.

#### **Zu- / Ausfahrten**

Die Zu- und Ausfahrten gemäß § 28 Abs. 4 lit. c Raumplanungsgesetz stellen die vorgesehenen Erschließungen für den motorisierten Verkehr von den Landesstraßen oder Bundesstraßen dar. Im Bereich der Teilbereiche 2, 3 und 4 soll eine öffentliche Tiefgarage errichtet werden. Die Zu- und Ausfahrt in die Diepoldsauer Straße ist im Bebauungsplan ersichtlich gemacht.

## **Festlegungen des Bebauungsplanes:**

### **Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich dieser Verordnung wird in der graphischen Darstellung mit der Bezeichnung „Bebauungsplan Zentrum-Nord“, Plan-Nr. h031.3-11/2019 vom 2021-02-08 festgelegt.

Zum Zeitpunkt der Erlassung des Bebauungsplanes befinden sich folgende Grundstücksnummern, KG Hohenems im Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

83/1, 63, .92, 64, 65, .86, .85, 68, 67, 66, 83/4, 72/3, 72/1, 72/4, .82, 71, 69/1, .81/2, .84, 70/1, .81/1, 70/2, .80, .79/2, .68, 50/1, .67, 54/3, 54/1, 55/1, 55/2, 55/3, 55/4, 55/5, .64, 58/1, 58/2, 58/3, .63/1, .63/2, 59, .60, .61, 57/1, 57/2, 56, .59, 7343/1 sowie Teile der Grundstücke Nr.: 7365, 8967, 8711, 7344.

Werden nach Erlassung dieses Bebauungsplans Grundstücke geteilt, gelten die Bestimmungen des Bebauungsplans auch für diese neuen Grundstücke, sofern sie (bzw. Teilflächen) in der graphischen Darstellung innerhalb des Geltungsbereichs liegen.

### **Abgrenzung unterschiedlicher baulicher Nutzungen**

Die Abgrenzung der unterschiedlichen baulichen Nutzungen erfolgt in den Teilbereichen 1 bis 4 parzellengleich zur zukünftigen Teilung der Liegenschaft Villa Rosenthal. Im südöstlichen Bereich der der Radetzkystraße (Teilbereich 8) ist die Abgrenzung mit drei Geraden parallel zur Baulinie im Abstand von 16,00m gemessen von der Grundstücksgrenze der Radetzkystraße definiert.

### **Baugrenzen**

Baugrenzen gemäß § 28 Abs. 3 lit. h Raumplanungsgesetz in Verbindung mit § 2 lit. b Baugesetz sind jene Linien, vor der die Außenwände eines Bauwerkes nicht errichtet werden dürfen.

### **Baulinien**

Baulinien gemäß § 28 Abs. 3 lit. i Raumplanungsgesetz in Verbindung mit § 2 lit. d Baugesetz sind jene Linien, an der die Außenwände eines Bauwerkes errichtet werden müssen. Zurückspringende Fassadenteile vor allem im Bereich des Erdgeschosses sind möglich. Im südöstlichen Bereich der Radetzkystraße (Teilbereich 8) ist die Baulinie mit drei Geraden an der Grundstücksgrenze der Radetzkystraße definiert. Die Anfangs- und Endpunkte befinden sich an der Nordgrenze der Grundstücke Nr.: .68, 55/2, .63/2, 59.

### **Straßenlinie**

Die Straßenlinie gemäß § 28 Abs. 3 lit. j Raumplanungsgesetz stellt die Begrenzung der für den öffentlichen Fahrverkehr und öffentlichen Fußgängerverkehr vorgesehenen Verkehrsflächen dar, die nicht Landesstraßen oder Bundesstraßen sind.

### **Firstrichtung**

Die Firstrichtung gemäß § 28 Abs. 3 lit. m Raumplanungsgesetz gibt die Ausrichtung des Daches vor. Ziel ist die städtebauliche Fortsetzung bzw. Neuinterpretation einer Baustruktur in Anlehnung an das historische Zentrum.

## **Baum**

Die dargestellten Bäume gemäß § 28 Abs. 3 lit. r Raumplanungsgesetz im öffentlichen Park stehen für vorhandene hochstämmige Bepflanzungen im historischen Umfeld der Villa Rosenthal. Bei einer Neugestaltung der Parkanlage dürfen diese Bepflanzungen ersetzt bzw. in ihrer Lage verschoben werden.

## **Öffentlicher Park**

Der öffentliche Park gemäß § 28 Abs.3 lit. n Raumplanungsgesetz im historischen Umfeld der denkmalgeschützten Villa Rosenthal ist von einer Bebauung freizuhalten. Bei einer Neugestaltung der Parkanlage dürfen Wege und für den Landschaftsbau notwendige Einfriedungen errichtet werden.

## **Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 28 Abs. 3 lit. b Raumplanungsgesetz wird durch die zulässige Baunutzungszahl (BNZ), der Mindestgeschoßzahl (MGZ) und der Höchstgeschosshöhe (HGZ) der oberirdischen Geschoße festgelegt. Durch die Baunutzungszahl (BNZ) wird die mögliche Dichte einer Bebauung geregelt und eine Übernutzung verhindert. Sie soll eine bestmögliche wirtschaftliche Entwicklung unter Rücksichtnahme auf den Außenraum sicherstellen.

Mit der Verordnung einer Mindestgeschoßzahl (MGZ) von 2 soll eine Bebauung mit kleinen eingeschossigen Gebäuden wie Lager- und Verkaufscontainer verhindert werden.

## **Höchstzulässige Firsthöhe, höchstzulässige Traufenhöhe, höchstzulässige Gesimshöhe**

Durch die höchstzulässige Firsthöhe (FH), höchstzulässige Traufenhöhe (TH) und die höchstzulässige Gesimshöhe (GH) wird die maximale Höhe von Bauwerken gemäß § 28 Abs. 3 lit. l Raumplanungsgesetz festgelegt.

Als Firsthöhe (FH) und Traufenhöhe (TH) im Teilbereich 8 im Sinne dieser Verordnung gilt der maximale lotrechte Abstand von der Gebäudeoberkante zum bestehenden umgebenden Geländeverlauf. Um eine abgestufte Dachstruktur ähnlich der Marktstraße zu erhalten, soll sie das Gefälle der Radetzkystraße aufnehmen können. Technische Anlagen wie Kamine, Antennen, Klimageräte, Solaranlagen u.d.g. dürfen die vorgeschriebene maximale Gebäudehöhe überragen.

Die höchstzulässige Firsthöhe (FH) und die höchstzulässige Gesimshöhe (GH) in den Teilbereichen 2 bis 6 wird mit der Höhe über dem Meeresspiegel (Meter über Adria) festgelegt. Technische Anlagen wie Kamine, Antennen, Klimageräte, Solaranlagen u.d.g. dürfen die vorgeschriebene maximale Gebäudehöhe überragen.

## **Art der Bebauung**

Im Teilbereich 8 ist die Art der Bebauung gemäß § 32 Abs. 2 Raumplanungsgesetz festgelegt, um eine Bebauung ähnlich der Marktstraße zu erhalten. Ziel dieser vorgegebenen Bebauung ist die städtebauliche Fortsetzung bzw. Neuinterpretation einer Baustruktur in Anlehnung an das historische Zentrum.

## **Maximal notwendige Abstandsfläche (Abst.)**

In den Teilbereichen 7 bis 9 sind maximal notwendige Abstandsflächen (Abst.) gemäß § 28 Abs. 3 lit. k Raumplanungsgesetz festgelegt worden. Diese Abstandsflächen geben jenen Abstand an, der zu Nachbargrundstücken und Nachbargebäuden maximal notwendig ist. Ergeben sich durch §5 Bauges-

setz geringere Abstandsflächen, sind diese einzuhalten. Ergeben sich durch §5 Baugesetz höhere Abstandsflächen, müssen diese nicht eingehalten werden. Abstandsnachsichten gemäß §7 Baugesetz sind möglich.

### **Art der baulichen Nutzungen**

In den Teilbereichen 2, 3, 4 und 8 ist die Art der baulichen Nutzung gemäß § 28 Abs. 3 lit. a Raumplanungsgesetz festgelegt. Eine bestmögliche städtische Entwicklung im nahen Umfeld der denkmalgeschützten Villa Rosenthal ist damit sichergestellt. Die besondere Lage im innerstädtischen Gefüge und der dort vorherrschenden ortsbaulichen Rahmenbedingungen soll damit Rechnung getragen werden.

### **Dachform Teilbereich 8**

Im Teilbereich 8 ist die Dachform gemäß § 28 Abs. 3 lit. m Raumplanungsgesetz festgelegt. Um eine abgestufte Dachstruktur ähnlich der Marktstraße zu erhalten, soll sie das Gefälle der Radetzkystraße aufnehmen können. Die Dächer der Hauptbaukörper entlang der Radetzkystraße müssen als Satteldächer ausgeführt werden. Ziel dieser vorgegebenen Dachform ist die städtebauliche Fortsetzung bzw. Neuinterpretation einer Baustruktur in Anlehnung an das historische Zentrum.

### **Einstell- und Abstellplätze Teilbereich 8**

Um eine geschlossene bzw. halboffene Bebauung in diesem Bereich zu ermöglichen, sind die notwendigen Flächen für Einstell- und Abstellplätze gemäß § 28 Abs. 3 lit. f Raumplanungsgesetz festgelegt. Im Sinne dieser Verordnung müssen lediglich für die Wohnnutzung Stellplätze nach der Stellplatzverordnung im Teilbereich 8 nachgewiesen werden.