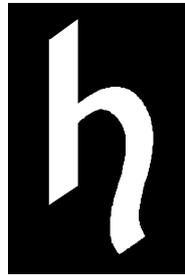


STADT HOHENEMS



BEBAUUNGSPLAN
Zentrum / Jüdisches Viertel

ERLÄUTERUNGSBERICHT

Hohenems im September 2004

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Einleitung - Problemstellung	4
2 Charakterisierung der einzelnen Teilbereiche	4
2.1 Marktstraße	4
2.2 Jüdisches Viertel – Schweizer Straße	7
2.3 Kirchplatz	7
2.4 Schlossplatz	7
3 Vorangegangene Planungen, auf die der Bebauungsplan aufbaut	8
3.1 Bebauungsplan 1908	8
3.2 Wirtschaftskonzept	9
3.3 Verkehrskonzept	12
3.4 Bebauungsstudie Innenstadt 1975	13
3.5 Städtebauliche Erhebung Hiesmayer - 1989	14
3.6 Rahmenplan Stadtmitte – 1992	14
3.7 Städtebauliche Studie - Ein Viertel Stadt -	16
3.7.1 Arbeitsgruppe Ein Viertel Stadt – lebt auf – 1998	16
3.7.2 Städtebaulicher Ideenwettbewerb – Städtebauliche Studie zum historischen Stadtkern	16
3.8 Räumliches Entwicklungskonzept - 2003	20
4 Wieso ein Bebauungsplan?	22
5 Bürgerbeteiligung	24
5.1 Auswertung der Fragebogen	26
5.2 Änderungen auf Grund der Bürgerbeteiligung und fachlicher Stellungnahmen	30
5.3 Stellungnahmen und Änderungsvorschläge während der Auflagefrist	31
6 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	33
7 Inhaltliche Festlegungen	35
7.1 Festlegungen in der Plandarstellung	35
7.2 Festlegungen im Verordnungstext	42

8 Auswirkungen	53
9 Verkehrstechnische Gutachten	58
10 Zusammenfassung	60
11 Abbildungs- und Tabellenverzeichnis	61
12 Anhang	63

1 Einleitung - Problemstellung

Hohenems kann auf eine lange historische Entwicklung zurückblicken. Viele noch vorhandene Bauten und Anlagen sind Zeugen einer Zeit in der Hohenems der wirtschaftlich und politische Mittelpunkt unserer Region war. Wichtige Zeitzeugen dieser Epoche sind etwa der Palast oder die Straßen und Plätze des christlichen und des jüdischen Viertels. In dieser Tradition wurzelt die unverwechselbare Identität der Stadt Hohenems. Ein erheblicher Teil dieser Bausubstanz im Zentrum von Hohenems ist derzeit allerdings in einem schlechten baulichen Zustand oder ungenutzt.

Wie jede Innenstadt hat auch das Zentrum von Hohenems mit der zunehmenden Konkurrenz von Einkaufszentren in der Peripherie zu kämpfen. In den letzten Jahren verstärkt sich gerade auch in Vorarlberg die Tendenz zu einer massiven Konzentration von Dienstleistungs- und vor allem Handelsbetrieben an verkehrsgünstig liegenden Standorte auf der „grünen Wiese“. Solche neuen peripheren Zentren sind etwa der Bereich um die Messekreuzung in Dornbirn oder die Lustenauerstraße in Hohenems selbst.

Die Schließung von wichtigen Frequenzbringern, wie BILLA und Libro, sind ein schwerer Schlag für den Wirtschaftsstandort und ein unwiderlegbares Indiz für die Probleme in der Hohenemser Innenstadt. Besonders im unteren Teil der Marktstraße, in der Harrachgasse oder in der Jakob-Hannibal-Straße sind kaum mehr adäquate Innenstadtnutzung vorhanden. Statt dessen werden die Gebäude fast ausschließlich für Wohnzweck genutzt. Da diese Wohnungen aber meist nicht mehr den heutigen Bedürfnissen genügen, werden sie meist von sozial schwachen Gruppen genutzt.

Der zunehmende Verfall der Bausubstanz führt vor allem im unteren Teil der Marktstraße und im Bereich Harrachgasse zu einer fortschreitenden „Slum“-Bildung in der historischen Innenstadt.

Ein großes Problem bei der Ansiedlung von Betrieben in der Innenstadt sind die relativ hohen Mieten und kleinen Verkaufslokale, die nicht mehr den heutigen Anforderungen entsprechen. Verkaufslokale (in einem baulich guten Zustand) mit mehr als 100 m² Nutzfläche sind kaum vorhanden, während zahlreiche kleinere Geschäftslokale seit Jahren leer stehen.

In den letzten Jahrzehnten sind zahlreiche meist baufällige Gebäude im Innenstadtbereich abgerissen worden. Zu einem erheblichen Teil sind aber an deren Stelle keine neuen Gebäude errichtet worden. So sind abseits der Straßenräume in den Hinterhofbereichen, aber auch direkt an den Straßenräumen teilweise verwahrloste Baulücken entstanden.

Außerdem befinden sich in der Innenstadt einige relativ große Gewerbebetriebe, die teilweise ebenfalls einen vernachlässigten Eindruck machen. Einige dieser Betriebe verfügen darüber hinaus über großflächige Lagerflächen (z.B. Holzlager). Diese Betriebe stören durch die auftretenden Emissionen nicht nur die benachbarten Nutzungen. Die durch sie genutzten relativ großen Grundflächen stehen auch nicht für städtebaulich wichtige Bauvorhaben zur Verfügung.

Ein weiteres Problem in der Hohenemser Innenstadt ist die L190, die in einer Einbahnschleife mitten durch das Zentrum von Hohenems führt. Die weitgehend geschlossen bebauten und engen historischen Straßenzügen sind für eine solch hohe Verkehrsbelastung nicht geeignet. Durch die Emissionen des Verkehrs (z.B. Lärm, Abgase, Vibrationen, ...) leidet nicht nur die Wohnqualität, sondern auch die Attraktivität des Zentrums für Kunden und Besucher.

Die wichtigsten städtebaulichen Probleme im Stadtkernbereich:

- Durchgangsverkehr direkt durch die Innenstadt – Marktstraße und Schweizer Straße
- Industrie- und produzierende Gewerbebetriebe im unmittelbaren Zentrum der Stadt
- Leerstehende, fehlgenutzte und auch verwahrloste Bausubstanz
- Zahlreiche unattraktive Baulücken
- Die bestehende Bausubstanz genügt nicht mehr den heutigen Nutzungsansprüchen

Gefahren bei einem Voranschreiten dieser Entwicklung sind:

- Abwanderung von Betrieben aus dem Innenstadtbereich aber auch aus Hohenems - Steuerentgang
- Weiterer Verfall der Bausubstanz
- Bevölkerungsabwanderung aus dem Innenstadtbereich
- Zunehmender Siedlungsdruck in Peripherie – Ausweitung des Siedlungsgebiets nach außen - Zusätzlich Infrastrukturkosten

Maßnahmen zur Attraktivierung der Innenstadt sind daher dringend notwendig. Erste Erfolge bei der Sanierung erhaltungswürdiger Bausubstanz sind vor allem im jüdischen Viertel bereits zu sehen. Auf Grund der dichten und teilweise geschlossenen historischen Bebauungsstruktur sind Bauvorhaben (auch Umbauten und Sanierungen) derzeit aber ohne die Zustimmung der Nachbarn nicht bzw. nur in einem sehr eingeschränkten Umfang möglich. Die geschlossenen Bauweise oder Reduzierung von Abstandsflächen und Mindestabständen ist ohne eine entsprechende Verordnung bzw. einen Bebauungsplan kaum möglich. Selbst bei Renovierungen oder Zubauten treten immer wieder im dicht bebauten Innenstadtbereich baurechtliche Probleme auf.

Derzeit befinden sich mehrere Bauvorhaben im Zentrum von Hohenems in der Planungs- bzw. Bauphase. Die wichtigsten sind:

- Renovierung und Umbau der ehemaligen Synagoge
- Umbau bzw. Neubau des ehemaligen Gasthofs Löwen als Gemeindesaal
- Bebauung des sogenannten Beckareals zwischen Marktstraße und Schlossbergstraße – Firma Schertler
- Bebauung Malin in der Marktstraße
- Bebauung entlang des Emsbachs

Neben diesen großen bereits in Planung- bzw. Bau befindlichen Projekten ist zu hoffen, dass mittel- bis langfristig noch andere Großprojekte, wie etwa der Bau des Rathauses, die möglicherweise ebenfalls den Zentrumsbereich betreffen, verwirklicht werden. Natürlich gibt es aber neben solchen Großprojekten auch zahlreiche kleinere Bauvorhaben, die auf Grund der Bauordnung (z.B. Stellplatzvorschreibung, Abstandsflächen,...) derzeit nur mühsam umgesetzt werden können.

Die Verlegung der L190 mit einer Verkehrsbelastung von über 14.000 Fahrzeugen pro Tag aus dem unmittelbaren Zentrum heraus ist bereits beschlossen. Das Vorprojekt wurde bereits der Öffentlichkeit vorgestellt. Budgetmittel für den Bau sind vom Land Vorarlberg bereits 2004 vorgesehen.

2 Charakterisierung der einzelnen Teilbereiche

2.1 Marktstraße

Die Marktstraße ist geprägt von einer zweieinhalb- bis viergeschossigen geschlossenen Bebauung. Auf der Nordostseite der Marktstraße liegt hinter der ersten Häuserzeile, den Stadthäusern, eine zweite Bauzeile, in der früher die zu den jeweiligen Stadthäusern gehörenden Wirtschaftgebäude bzw. Dienstboten- und Arbeiterunterkünfte lagen. Diese zweite Baureihe liegt etwa 35m hinter der Marktstraße bzw. 15-20 m hinter der hinteren Gebäudekante der ersten Bauzeile. Diese beiden Bauzeilen weisen fast exakt die Tiefe der Stadtpfarrkirche St. Karl auf und geben den Umfang des historischen Baubestands wieder. Früher war diese zweite Baureihe, ähnlich wie die erste, geschlossen bebaut. Seit einem Brand nach dem zweiten Weltkrieg fehlen große Teile dieser Bebauung. Noch 1908 war diese geschlossene zweite Baureihe vollständig erhalten. Die zweite Baureihe liegt in der Mitte zwischen Marktstraße und Schlossbergstraße, dadurch ergibt sich die Möglichkeit entlang der Schlossbergstraße eine dritte Gebäudereihe zu errichten. Der Abstand zwischen Marktstraße und Schlossbergstraße beträgt 80-90m. Dadurch ergibt sich die fast einzigartige Möglichkeit das Zentrum im unmittelbaren Innenstadtbereich zu erweitern, indem künftige diese drei Bautiefen besser genutzt werden.

Ein Problem dabei stellte dabei bisher die kuriose Erschließungssituation der Schlossbergstraße dar, die von Südwesten her nur durch ein lediglich für Pkw befahrbares Tor zu erreichen ist und von Norden her bis vor wenigen Monaten nicht „offiziell“ an die Erlachstraße angebunden war, obwohl bereits eine durchgehende Straßenverbindung bestand. Der Schlossbergstraße kommt eine wichtige Erschließungsfunktion für die zweite und dritte Bautiefe zu. Insbesondere können nur von ihr aus die nach der Stellplatzverordnung notwendigen Stellplätze erschlossen werden, da entlang der Marktstraße die Erhaltung bzw. Wiederherstellung einer geschlossenen Bebauung anzustreben ist und Tiefgaragen Einfahrten aus Sicht des Ortsbildschutzes in der historischen Bausubstanz unmöglich sind. Die Schlossbergstraße wurde bereits im Frühjahr 2004 an die Erlachstraße angebunden und ist seit dem auch aus Richtung Norden an das Straßennetz angebunden.

Die bestehenden historische Bausubstanz entlang der Marktstraße weist im Durchschnitt drei Vollgeschosse mit einem meist ausgebautem Dachgeschoss auf. Die ursprüngliche Bebauung ist zu einem erheblichen Teil im 19. und 20. Jahrhundert ersetzt bzw. überformt worden. Rückwärtig befinden sich bereits einige erdgeschossige Anbauten bzw. Hinterhofbauwerke mit einer anschließenden zweiten Bebauungsreihe (zwei Vollgeschosse mit ausgebautem Dachgeschoss). Zur Schlossbergstraße hin sind Kleingärten, Wiesen und Park- bzw. Lagerplätze situiert.

Die Gebäude weisen fast ausschließlich steile Satteldächer, deren First parallel zur Marktstraße verläuft auf. Die Dachneigung, die First- und die Traufhöhen variieren sehr stark. Durch nachträgliche Umbauten (v.a. Gaupen) ist ein Großteil der Dächer weitgehend überformt. Durch die enge des Straßenraums in der Marktstraße treten die Satteldächer nicht bzw. nur aus größerer Entfernung in Erscheinung.

2.2 Jüdisches Viertel – Schweizer Straße

Im sogenannten „Jüdischen Viertel“ gibt es neben der weitgehend geschlossenen Bebauung bzw. Bebauung mit geringen Abstandsflächen an der Westseite der Schweizerstraße und in Teilbereichen Jakob-Hannibal-Straße (zwischen Emsbach und Schweizer Straße) auch Doppelhäuser und freistehende Bürgerhäuser bzw. Villen.

Die Westseite der Schweizer Straße, gegenüber der Synagoge ist geprägt von am Ende des 19. Jh. errichteten Bürgerhäusern mit einem beachtlichen Bauvolumen. Im unteren Teil der Schweizer Straße befinden sich ebenfalls zwei imposante Bürgerhäuser aus der zweiten Hälfte des 19. Jh..

Die Ausrichtung der Gebäude und die Dachform ist wesentlich uneinheitlicher, als entlang der Marktstraße. Auffallend ist dennoch, dass der Großteil der Gebäude nicht wie in der Marktstraße mit der Gebäudelängskante an den öffentlichen Straßenraum angrenzt, sondern mit der Schmalseite, wodurch auch der First normal zur Straßenachse verläuft. Als Dachformen sind neben dem vorherrschenden Satteldach auch Walm, Krüppelwalm und Mansardendächer vorhanden.

Entlang der Schweizerstraße und der Harrachgasse bestehen derzeit etliche Baulücken, die das Erscheinungsbild des jüdischen Viertels erheblich beeinträchtigen.

Herzstück des „Jüdischen Viertels“ ist die platzartige Erweiterung der Schweizer Straße im Kreuzungsbereich mit der Jakob-Hannibal-Straße. In diesem Bereich steht ein Großteil der Gebäude im jüdischen Viertel unter Denkmal- bzw. Ensembleschutz.

2.3 Kirchplatz

Der Kirchplatz ist geprägt von den freistehenden Monumentalgebäuden Palast, Stadtpfarrkirche, Volksschule Markt und dem Gasthaus Löwen. Eine Platzwirkung entsteht aber kaum, da der Platz von der Umgebenden Bebauung zu wenig gefasst und zusätzlich durch die Landesstraße zweigeteilt wird. Durch eine Bebauung des nordwestlichen Bereichs des Kirchplatzes könnte der Platz besser gefasst und harmonischer in den Straßenraum der Marktstraße übergeleitet werden.

2.4 Schlossplatz

Der Schlossplatz wird, obwohl auch er durch die Landesstraße zerschnitten ist, von seinen Grünanlagen dominiert. Neben dem Palast begrenzen drei klare Baureihen im Norden, Südwesten und Südosten den Platz. Obwohl einige Gebäude aus der Nachkriegszeit stammen und als Einzelobjekt nicht sonderlich gut gestaltet sind, entfaltet der Schlossplatz insgesamt eine harmonische und einladenden Atmosphäre. Die Bebauung an der Westseite ist nicht mehr vollständig erhalten. Zwischen dem Schoßcafé und der Raiffeisenbank ist der Platz städtebaulich nicht gefasst.

3 Vorangegangene Planungen, auf die der Bebauungsplan aufbaut

In den letzten Jahren und Jahrzehnten wurden zahlreiche städtebauliche Untersuchungen und Konzepte erstellt, die sich mit der Hohenemser Innenstadt auseinandersetzen. Der vorliegende Bebauungsplan baut auf diesen auf, wobei die wichtigste Grundlage die städtebauliche Studie "Ein Viertel Stadt" aus dem Jahre 2000 darstellt. Diese städtebauliche Studie baut ihrerseits auf dem Rahmenplan Stadtmitte (1992) und den unmittelbaren Vorarbeiten "Ein Viertel Stadt - lebt auf" (1998) und "Städtebaulicher Ideenwettbewerb - Jüdisches Viertel von Hohenems" (1999) auf.

Wichtige Grundlagen des Bebauungsplans:

- Bebauungsplan - 1908
- Wirtschaftskonzept
- Verkehrskonzept der Firma Metron - 1997
- Bebauungsstudie Innenstadt - 1975
- Städtebauliche Erhebung Hiesmayer - 1989
- Rahmenplan Stadtmitte (DI Scheible) – 1992
- Ein Viertel Stadt – lebt auf – 1998
- Städtebaulicher Ideenwettbewerb – Jüdisches Viertel im Stadtkern von Hohenems – 1999
- Ein Viertel Stadt – Städtebauliche Studie zum historischen Stadtkern und Jüdischen Viertel von Hohenems - 2000
- Räumliches Entwicklungskonzepts der Stadt Hohenems - 2003

In den folgenden Kapiteln werden die grundsätzliche Überlegungen bzw. Inhalte der jeweiligen Konzepte für den Innenstadtbereich zusammengefasst. Die vollständigen Konzepte liegen in der Abteilung Stadtentwicklung und Verkehr zur Einsicht auf.

Neben diesen hier angeführten Planungen und Konzepten wurden noch zahlreiche andere Quellen und Grundlagen zur Erstellung des Bebauungsplan herangezogen. So etwa historisches Fotomaterial, das Buch Hohenemser Hausblicke (Tschallener & Glatthaar 1995), die Diplomarbeit Verdichtung der Marktstraße Hohenems (Michael Egger 1995) oder die architekturhistorische Aufnahme des jüdischen Viertels von Hohenems (Sabine Folie 1994).

3.1 Bebauungsplan 1908

Der Generalbebauungsplan umfasste fast das gesamte Gemeindegebiet der Stadt Hohenems. Aus heutiger Sicht stellte dieser Plan eine Mischung aus einem Flächenwidmungsplan und einem Bebauungsplan dar. Insbesondere für die Verkehrserschließung wurden zukunftsweisende Festlegungen getroffen, die leider nur in einem geringem Ausmaß umgesetzt wurden.

Die sogenannte Stadtsperre für die derzeit die Detailplanung durch das Land erfolgt, ist bereits in diesem Bebauungsplan enthalten gewesen.

Auf Grund der stark veränderten Rahmenbedingungen können die damaligen Festlegungen nicht in eine heutige Planung übernommen werden. Als Grundlagenforschung für den damaligen Bebauungsplan wurde 1908 allerdings die Lage aller bestehenden Gebäude

vermessen. Durch diesen Plan, zusammen mit historischen Fotografien, besteht heute die Möglichkeit den Baubestand im Jahre 1908 genau nachzuvollziehen.

Während sich im gesamten Gemeindegebiet die Bebauung seit 1908 vervielfacht hat, muss im unmittelbaren Innenstadtbereich ein Rückgang der Bebauung verzeichnet werden.

Abbildung 1
Auszug aus einer Verkleinerung der Bestandserhebung zum Bebauungsplan 1908



Wohnhäuser sind rot dargestellt - Wirtschaftsgebäude gelb.

Quelle: Plan der Marktgemeinde Hohenems, Ingenieur- und Vermessungsbüro J.Raisch - Mannheim;

Aus diesem Plan ist unter anderem die geschlossene Bebauung in der zweiten Bautiefe entlang der Marktstraße und das Fehlen von Baulücken in der Schweizer Straße zwischen der Harrachgasse und der (damals noch nicht vorhandenen) Jakob-Hannibal-Straße zu erkennen.

3.2 Wirtschaftskonzept

Zur Vorbereitung des eigentlichen Wirtschaftskonzept wurde 1994 das Planungsbüro EMCA mit der Erstellung einer Wirtschaftsstrukturanalyse beauftragt. Das Planungsbüro kam zum Schluss, dass im Sinne einer weiteren Belebung des Stadtzentrums die Entwicklung von Verkaufsflächen für den Einzelhandel vorrangig in der Innenstadt erfolgen soll.

Eine wesentliche Beschränkung der Entwicklung des Stadtzentrums stellen die geringen für Einzelhandelszwecke zur Verfügung stehenden Flächen dar. Durch Verkehrs- und Flächenprobleme sind der Entwicklung enge Grenzen gesetzt. Eine positive Entwicklung ist durch Nutzung und Erschließung von Flächenreserven möglich. Eine positive Entwicklung ist

aber auch dann nur möglich, wenn eine ansprechende Branchendurchmischung und Angebotsverbesserung erfolgt.

"Die Zielsetzung künftiger Standort- und Ansiedlungspolitik muss es sein, die Innenstadt als zentralen Bereich für Einkauf, Freizeit, Kommunikation und Wohnen zu erhalten und zu beleben. Eine gut funktionierende Innenstadt erzeugt eine Sogwirkung durch ihr spezielles Angebot an Möglichkeiten und Atmosphäre." (Wirtschaftsstrukturuntersuchung - EMCA 1995; S.66)

"Der Bereich der Marktstraße über Kirchplatz. Schlossplatz bis zur Kaiser-Franz-Josef-Straße ist uneinheitlich strukturiert und weist teilweise tote Fronten auf, die stellenweise sogar den einheitlichen Hauptgeschäftsstraßenbereich in Frage stellen. Die Atmosphäre der Straße leidet durch die sehr hohe Verkehrsbelastung und die schlechte Bausubstanz." (Wirtschaftsstrukturuntersuchung - EMCA 1995; S.66)

"Das Ortsbild der Stadt Hohenems ist bezüglich seiner Bausubstanz äußerst heterogen. Der Gesamteindruck entspricht nicht den Anforderungen eines konkurrenzfähigen Zentrums. Objektiv betrachtet verfügt Hohenems über kein ansprechendes und pulsierendes innerstädtisches Zentrum" (geringe Kundenfrequenz, deutliche Lücken im Branchenmix, unzusammenhängende Geschäftsfronten, renovierungsbedürftige Fassaden, schmale Gehsteige, hohes Verkehrsaufkommen). (Wirtschaftsstrukturuntersuchung - EMCA 1995; S.72)

Die Situation in der Innenstadt ist geprägt durch nicht vermietbare Leerbestände, sanierungsbedürftige Bausubstanz, Nichtausnutzung des Entwicklungspotentials und die hohe Verkehrsbelastung.

Im Innenstadtbereich stehen Einzelhandelsverkaufsflächen in der Größe von insgesamt etwa 7.000m² zur Verfügung (0,51 m²/Einwohner). 52% aller Geschäfte in Hohenems weisen dabei eine Verkaufsfläche von unter 60m² auf. Nur Geschäfte mit hoher Umschlagshäufigkeit (Bäckerei oder Kiosk) sind in so kleinen Geschäftslokalen möglich. Die Geschäftsgrößen in Hohenems liegen nicht nur unter den empfohlenen Größe, sondern oft auch unter der Mindestgröße.

Tabelle 1

Vergleich der Geschäftsgrößen im Innenstadtbereich mit der notwendigen Geschäftsgröße

Branche	Mindestgröße	Empfohlene Größe	durchschn. Größe in Hohenems
Drogerie / Parfümerie	70 -200 m ²	70 -200 m ²	110 m ²
Schuhe	200 m ²	300 m ²	123 m ²
Bekleidung	150-200 m ²	300 -500 m ²	98 m ²
Optik - Schmuck - Foto	50 m ²	80 m ²	42 m ²

Quelle: Wirtschaftskonzept Cima - 1997

Eine Unterdeckung des Bedarfs besteht vor allem in den Branchen Schuhe mit 344m² Fehlbestand an Verkaufsfläche und Textil mit 1485m² Fehlbestand. (Quelle: CIMA Stadtmarketing Wirtschaftskonzept Hohenems 1997)

Im auf die Strukturuntersuchung aufbauenden Wirtschaftskonzept der Firma CIMA (1997) wird auf Grundlage der zu kleinteiligen Geschäftsstruktur gefolgert:

"Zur Belebung der Innenstadt ist es ein unbedingtes Muss neue attraktive Läden und Geschäfte (Magnetbetriebe) anzusiedeln." S.54 Dabei sollen nicht einzelne Betriebe punktuell entstehen, sondern möglichst kumuliert 6-10 Geschäfte. Als Standort für eine solche "Citypassage" wird im Wirtschaftskonzept die Marktstraße oder Schlossplatz vorgeschlagen.

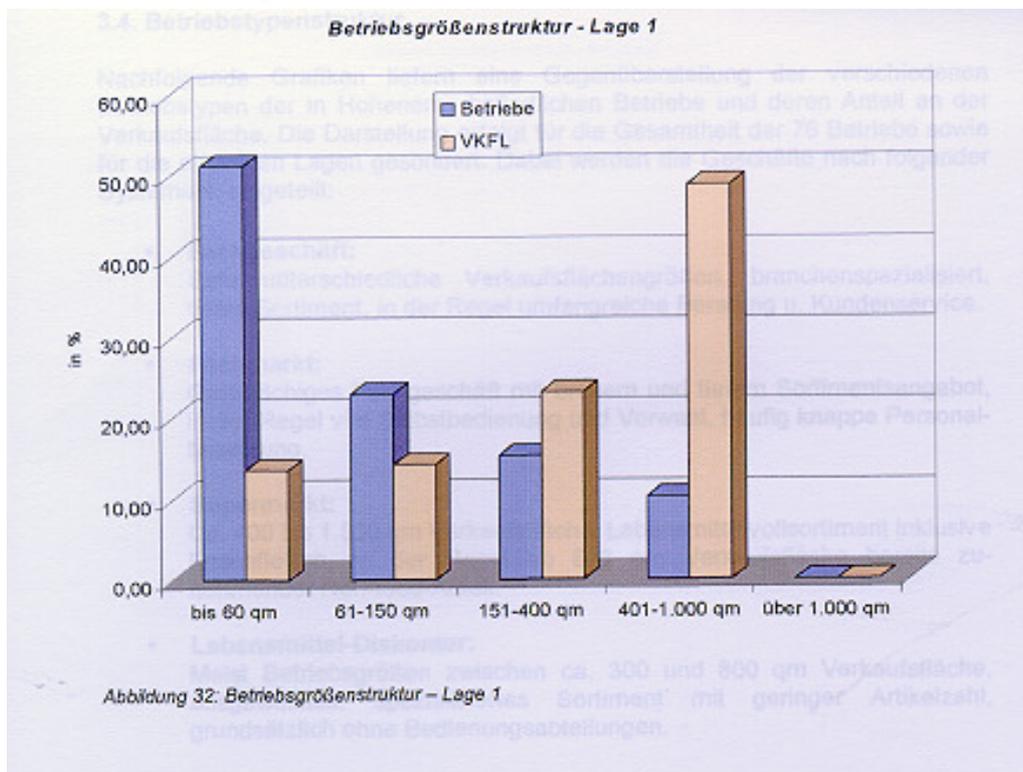
In der Zusammenfassung des Wirtschaftskonzept werden unter der Zielebene2 - Innerstädtische Belegung vier Maßnahmenebenen angeführt:

- Bauliche Adaption
- Branchenmixverbesserung
- Image
- Wirtschaftsservicestelle

Der vorliegende Bebauungsplan ist - neben der Förderung von Sanierungen und der Gestaltung der öffentlichen Flächen (Straßen, Plätze, etc) - die wirkungsvollste Maßnahme zur baulichen Adaption. Gleichzeitig ist die Verbesserung der baulichen Rahmenbedingungen Voraussetzung für die Ansiedlung von Betrieben im Innenstadtbereich.

Die Ergebnisse des Wirtschaftskonzepts wurden von der Einzelhandelsstrukturuntersuchung 2002 des Landes bestätigt. 50% aller Geschäfte im erweiterten Innenstadtbereich weisen eine Verkaufsfläche von unter 60m² auf. Diese 50% der Geschäfte verfügen gerade über 10% der Verkaufsfläche im Innenstadtbereich.

Abbildung 2
Betriebsgrößenstruktur in Hohenems im erweiterten Innenstadtbereich



Quelle: Einzelhandelsstrukturuntersuchung Land Vorarlberg 2002 - CIMA

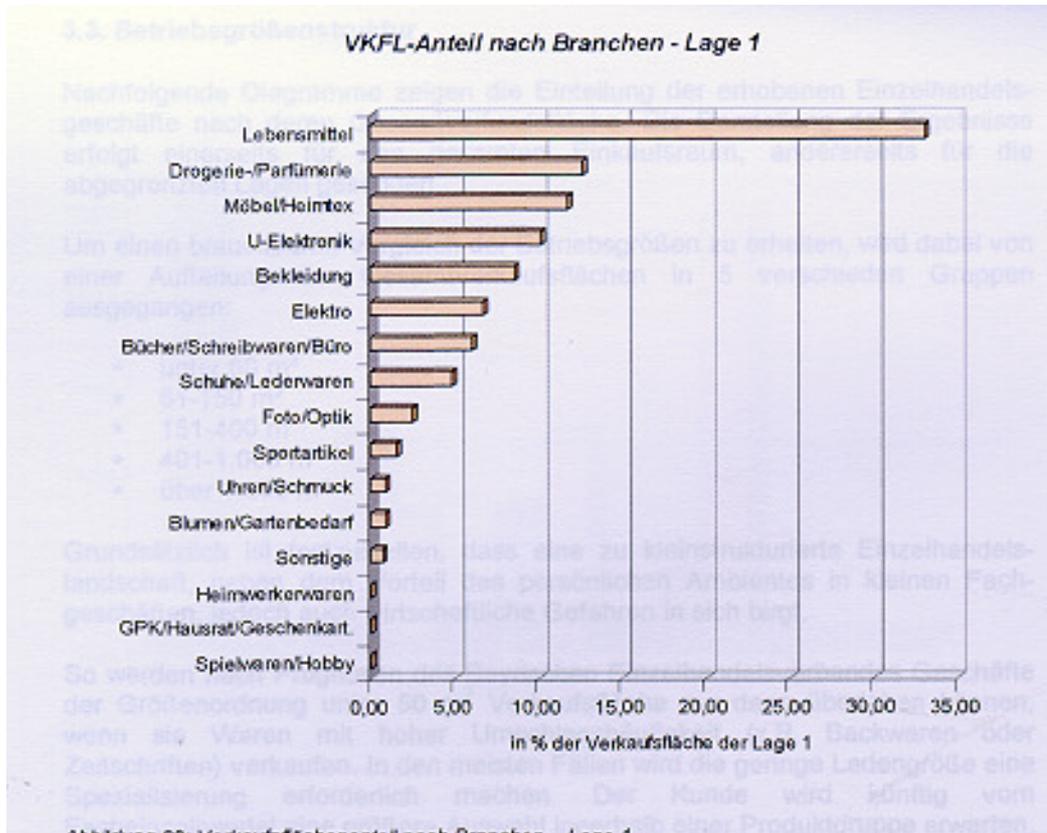
Dem gegenüber verfügt kein Geschäft im Innenstadtbereich über mehr als 1000m² Verkaufsfläche und nur etwa 28% der Geschäfte haben eine Verkaufsfläche von über 150m². Die fünf größten Geschäfte (über 400m² Verkaufsfläche) im Innenstadtbereich verfügen über die Hälfte der Verkaufsfläche!

Die ungleiche Aufteilung der Verkaufsflächen lässt sich auch in der Aufteilung nach Branchen ablesen. 2002 entfielen 33% der Verkaufsfläche im erweiterten Innenstadtbereich auf den Lebensmittelhandel (v.a. ehemalige Billa, Spar im City-Center und ADEG), 17% auf die Unterhaltungselektronik und Elektrobranche (v.a. Fa. Jäger), 12% der Verkaufsfläche auf

Parfümerien und Drogerien (v.a. beide Schleckerfilialen und BIPA) und knapp 12% der Verkaufsfläche auf die Heimtex- und Möbelbranche (v.a. Firma Märk).

Auf diese vier Branchen entfielen also etwa 3/4 Viertel der Verkaufsflächen im erweiterten Innenstadtbereich.

Abbildung 3
Aufteilung der Verkaufsflächen in Hohenems im erweiterten Innenstadtbereich nach Branchen



Quelle: Einzelhandelsstrukturuntersuchung Land Vorarlberg 2002 - CIMA

Wenn man den filialisierten Lebensmittelhandel und die Filialen der Fa. Bipa und Schlecker außeracht lässt, verfügten die beiden Hohenemser Firmen Märk und Jäger über fast 40% der Verkaufsflächen im erweiterten Innenstadtbereich.

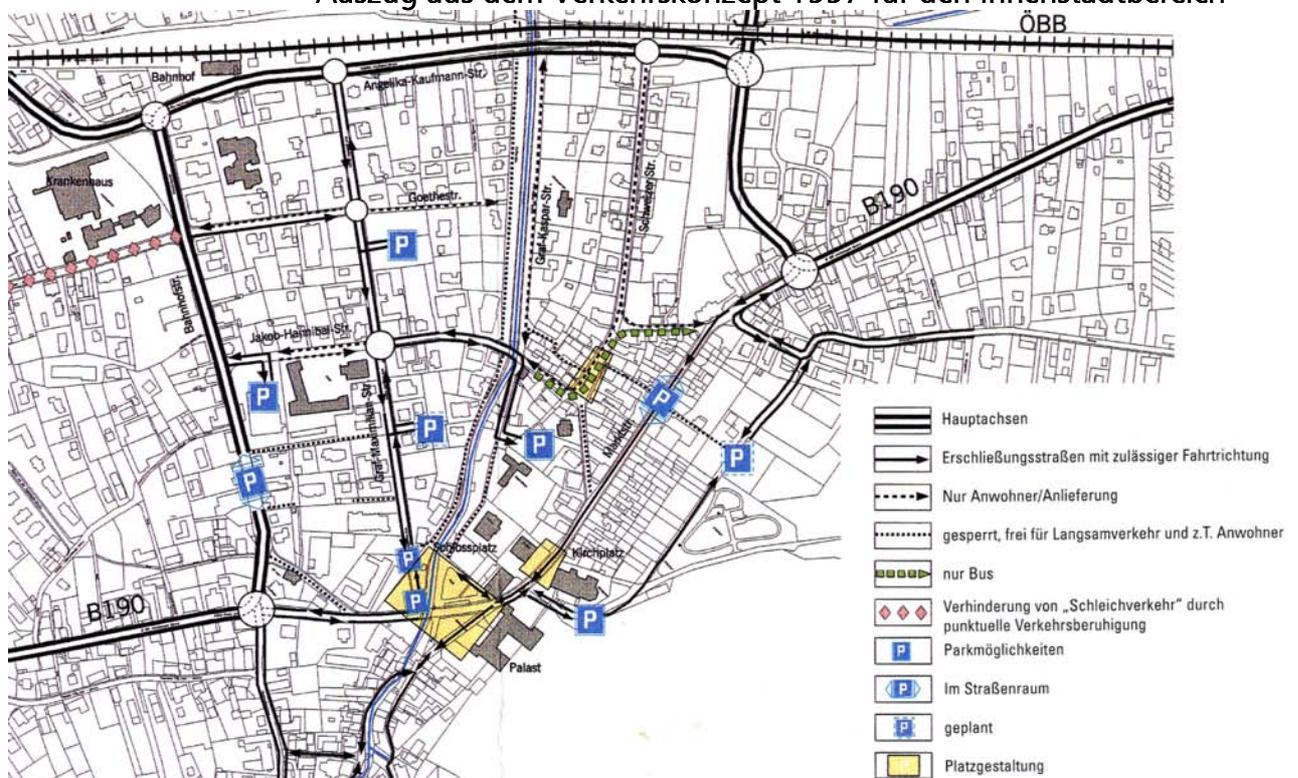
3.3 Verkehrskonzept

Kernpunkt des Verkehrskonzepts ist die sogenannte "Stadtspange" zwischen Angelika-Kauffmann-Straße und Diepoldsauer Straße. Diese Verbindung ermöglicht die Verlagerung des Durchzugsverkehrs aus der Markt- und der Schweizer Straße und damit eine umfassende Gestaltung der Straßen- und Platzräume im Innenstadtbereich. Der Verkehr der Bundesstraße wird am Ortseingang über die Diepoldsauer Straße und die "Stadtspange" in die Angelika-Kauffmann-Straße geleitet und von dort weiter über die Bahnhofstraße zurück auf die bestehende L190 im Bereich Rathaus. Die technische Machbarkeit wurde bereits im Verkehrskonzept abgeklärt. Das Land - als Verantwortlicher für die Verlegung der L190 - kam nach einer umfassenden Variantenvergleich ebenfalls zu diesem Ergebnis. Das Vorprojekt wurde bereits der Öffentlichkeit vorgestellt. Im Landesbudget sind bereits in diesem Jahr (2004) Mittel für eine erste Bauetappe vorgesehen.

Auf Grund der Stadtspange ergibt sich eine neue Verkehrsführung für das Stadtzentrum. Die derzeitigen Hauptverkehrsstraßen - Schlossplatz, Marktstraße, Schweizer Straße, Harrachgasse, Kirch- und Schlossplatz können vom Durchzugsverkehr befreit und zu innerstädtischen hochwertigen und verkehrsberuhigten Erschließungsstraßen umgebaut werden. Insbesondere die Schweizer Straße im Bereich der Synagoge, der Kirchplatz und der Schlossplatz können zu innerstädtischen Platzräumen umgestaltet werden.

Ein weiterer wichtiger Eckpunkt des Verkehrskonzepts ist der Ausbau der Schlossbergstraße. Sie dient zur hinteren Erschließung des Bereichs zwischen Marktstraße und Schlossbergstraße (gewidmete Baufläche-Kerngebiet). Außerdem wird durch die Schlossbergstraße der im Verkehrskonzept enthaltene und bereits als Vorprojekt geplante Sammelparkplatz - zwischen Friedhof und Ivoclar - und der bestehende Parkplatz hinter der Kirche erschlossen.

Abbildung 4
Auszug aus dem Verkehrskonzept 1997 für den Innenstadtbereich

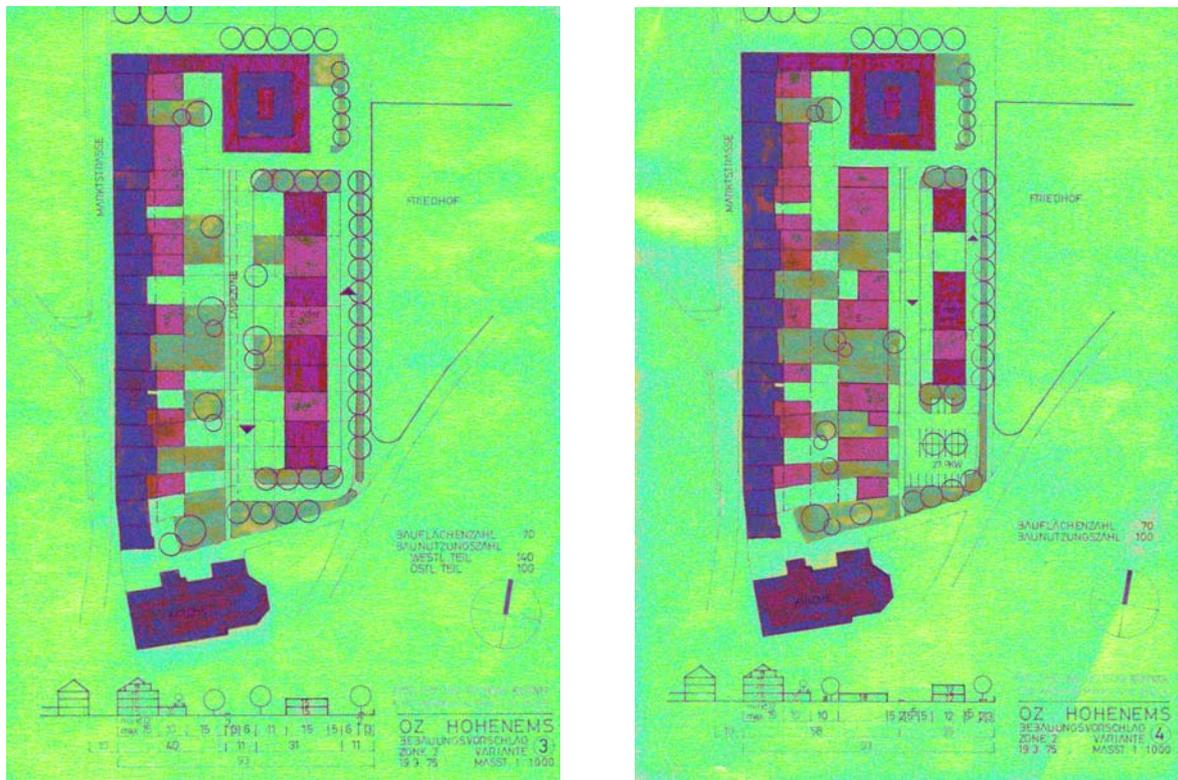


Quelle: Firma Metron

3.4 Bebauungsstudie Innenstadt 1975

1975 wurde im Auftrag der Stadt Hohenems vom Arch. DI Hermann Kastner ein städtebauliche Konzept und ein Bebauungsplanentwurf erstellt. In dieser Planung wurde erstmals die Idee geboren den bisher weitgehend brachliegenden Bereich zwischen der Marktstraße und Schlossbergstraße zu erschließen und so die Marktstraße als Geschäftsstraße zu erweitern und so den Geschäften an der Marktstraße ein Möglichkeit zur Erweiterung zu geben.

Abbildung 5
Varianten zu einer Bebauung zwischen Marktstraße und Schlossbergstraße
aus der Bebauungsstudie Innenstadt 1975



Quelle: DI Kastner

3.5 Städtebauliche Erhebung Hiesmayer - 1989

Unter der Leitung von DI Hiesmayer wurden im Innenstadtbereich die Haupt- bzw. die Straßenfassaden detailliert aufgenommen. So wurde neben der Höhe der Gebäude auch die Fenstersachsen und Größen, Fassadenelemente und Dachformen genau vermessen. Diese Vermessungsdaten waren eine wichtige Grundlage für alle weiteren Planungen und Studien. Insbesondere beim städtebaulichen Wettbewerb - Ein Viertel Stadt - und bei der Erstellung des Bebauungsplans waren diese Vermessungsdaten äußerst wichtig. Leider liegen die Vermessungsergebnisse zum Großteil nur als Bleistiftzeichnung auf Aquafix-Papier (= dünnes Transparentpapier) vor und sind deshalb nicht für eine Vervielfältigung bzw. Reproduktion geeignet.

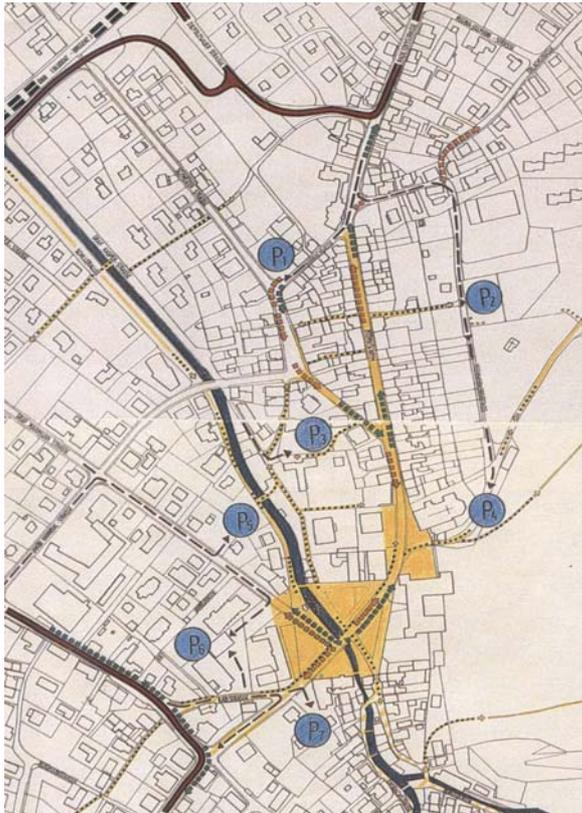
3.6 Rahmenplan Stadtmittte – 1992

Der Rahmenplan Stadtmittte ist besser als das sogenannte "Scheiblekonzept" bekannt. In diesem Rahmenplan wurde, wie der Namen bereits besagt, der Rahmen - die Rahmenbedingungen - für die Entwicklung des Innenstadtbereichs erhoben. Der Rahmenplan stellt weitgehend eine Erhebung aller wichtigen Rahmenbedingungen (z.B. Wirtschafts-, Freiraum - und Bebauungsstruktur) und die daraus resultierende Ableitung von Rahmenbedingungen für eine weitere Entwicklung des Zentrumsbereichs dar. Aufgabe des Rahmenplans war es jedoch nicht Erweiterungsmöglichkeiten und Varianten zu erarbeiten oder zu bewerten. Es wurden lediglich ein Rahmen für eine mögliche weitere Entwicklung festgelegt.

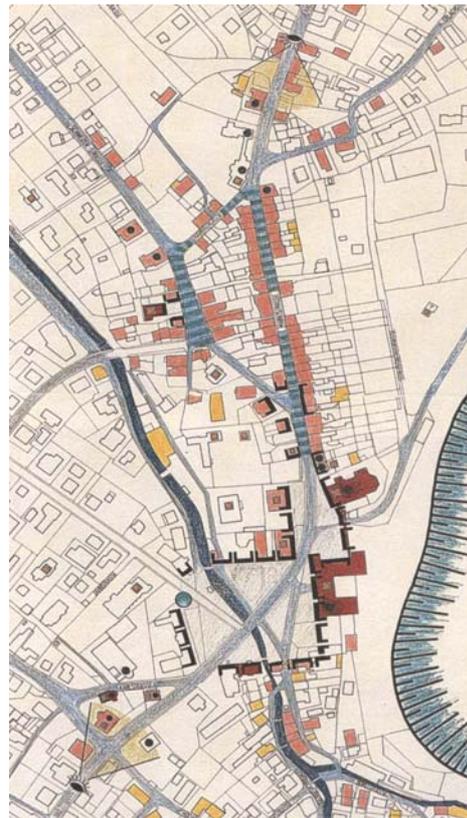
Die beiden wichtigsten Themengebiete des Rahmenplans waren der Problembereich Verkehr und die städtebauliche Analyse des Zentrumsbereichs.

So sind im "Scheiblekonzept" bereits die Stadtspange als notwendige Entlastung des Zentrums, die Schlossbergstraße als Erschließung des Bereichs hinter der Marktstraße, die Umgestaltung und Verkehrsberuhigung von Straßen und Plätzen und eine umfangreiches System von Sammelparkplätzen vorgesehen. Diese Vorgaben wurden im Verkehrskonzept und allen folgenden Planungen weiterverfolgt.

Abbildung 6
Auszug aus dem Rahmenplan Stadtmitte



Erschließungskonzept mit Stadtspange, Schlossbergstraße, Sammelparkplätzen und Verkehrsberuhigten Zonen (Gelb)



Städtebauliche Rahmenbedingungen mit Raumkanten (Schwarz)

Aus städtebaulicher Sicht wurden wichtige erhaltenswerte Sichtbeziehungen und raumbildende Gebäudekanten und -ecken festgelegt. Diese Sichtbeziehungen und raumbildenden Kanten wurden ausnahmslos im Bebauungsplan durch Baulinien und Baugrenzen gesichert. Weiteres Anliegen war die Schließung von Baulücken am Schlossplatz (z.B. zwischen Emsbach und Schlosscafé) ein wichtiger Eckpunkt des städtebaulichen Teils des Rahmenplans. Außerdem sollte bei einer Bebauung zwischen Marktstraße und Schlossbergstraße die früher bestehende zweite Baureihe wieder errichtet werden.

Entlang des Emsbachs soll eine vermehrte Durchgrünung stattfinden und Grünflächen erhalten bleiben. Die Grünflächen entlang der Schlossbergstraße wurden hingegen nicht als wichtig oder erhaltenswert eingestuft.

3.7 Städtebauliche Studie - Ein Viertel Stadt -

Auf Grundlage des Rahmenplan Stadtmitte (Scheiblekonzepts), des Verkehrs- und des Wirtschaftskonzepts wurde eine Arbeitsgruppe zur Erstellung eines Leitbilds eingesetzt. Dieses Leitbild war danach die Grundlage für den zwei stufigen Städtebaulichen Ideenwettbewerb - Ein Viertel Stadt -, dessen Ergebnis die städtebaulichen Studie - Ein Viertel Stadt - darstellt.

3.7.1 Arbeitsgruppe Ein Viertel Stadt – lebt auf – 1998

Die eingesetzte Arbeitsgruppe, die aus Vertretern der Politik, Wirtschaftstreibenden, Anwohnern und Fachleuten bestand, erarbeitete 1998 auf Grundlage des Rahmenplan Stadtmitte (Scheiblekonzepts), des Verkehrs- und Wirtschaftskonzepts ein Leitbild für das jüdische Viertel. Das Leitbild zielte auf eine kulturelle, wirtschaftliche und soziale Belebung des jüdischen Viertels ab. Wesentlicher Bestandteil des Leitbilds war ein umfangreicher Zielkatalog. Unter anderem war in diesem Leitbild ein zweistufiger städtebaulicher Wettbewerb, der die Grundlage für einen Bebauungsplan darstellen soll, enthalten. (Der Zielkatalog des Leitbilds ist im Anhang enthalten.)

Unmittelbar nach dem Vorliegen des Leitbilds wurde mit den Arbeiten am städtebaulichen Ideenwettbewerb begonnen.

3.7.2 Städtebaulicher Ideenwettbewerb – Städtebauliche Studie zum historischen Stadtkern

Der Bebauungsplan für das Zentrum von Hohenems dient, wie schon im Leitbild geplant, der Umsetzung des städtebaulichen Wettbewerbs – Ein Viertel Stadt – und baut daher auf den Ergebnissen dieses Wettbewerbs auf. Deshalb werden in diesem Kapitel die wichtigsten Kernpunkte, Resultate und Schlussfolgerungen dieser Studie ausführlich zusammengefasst.

Von der Arbeitsgruppe „Jüdisches Viertel“ wurde im Juli 1998 ein Leitbild zur Entwicklung des ehemaligen jüdischen Viertels in Hohenems erstellt, dessen Ziel die kulturelle, wirtschaftliche und soziale Belebung des historischen, innerstädtischen Bereichs ist.

Erster Schritt zur erwünschten Urbanisierung war die Durchführung eines städtebaulichen Ideenwettbewerbes, der im Sinne einer Gesamtlösung steht. Um den direkten städtebaulichen Einflussbereich mit einzubeziehen, wurde das Bearbeitungsgebiet vom eigentlichen jüdischen Viertel auf den Bereich der historischen urbanen Stadtmitte (Emsbach-Marktgasse, Villa Rosenthal-Schlossplatz) ausgeweitet.

Die komplexe Aufgabenstellung, eine Kombination aus Entwicklungs-, Nutzungs- und Baukonzept, eine inhomogenen Bauungsstruktur und teilweise sensible historische Bausubstanz bedeuteten eine enorme Herausforderung.

In der offen gehaltenen **ersten Stufe** wurde die wichtigen räumlichen Beziehungen aufgezeigt und analysiert, welche Möglichkeiten und Chancen bestehen. Diese städtebauliche Aufarbeitung bildete die Grundlage für die **zweite Stufe**, in welcher das Planungsgebiet in sieben Teilgebiete aufgeteilt wurde und von den Projektanten einzeln die Teilbereiche weiterführenden bearbeitet wurden.

Zentrales Ergebnis der ersten Stufe des Ideenwettbewerbes ist die Beurteilung der baulichen und ökonomischen sinnvollen Erweiterungsmöglichkeiten der historischen Bebauung. Der Schlüssel zur Weiterentwicklung der Hohenemser Innenstadt liegt im Verlassen des Maßstabs der

Marktgasse und des Jüdischen Viertels, in dem größere Wohn- und Geschäftsgebäude in zentraler Lage geschaffen werden. Die Herausforderung bestand vor allem darin diese Möglichkeit zu schaffen, gleichzeitig aber die historische Bebauung und das charakteristische Stadtbild zu erhalten.

Für das eigentliche „Jüdische Viertel“ wird eine punktuelle (Wieder-)Verdichtung angestrebt. Die entstandenen Baulücken solle so wieder gefüllt werden.

Während im "Jüdischen Viertel" eine stärkere öffentliche Nutzung angedacht wurde, soll die Marktstraße wieder ihre ursprüngliche Funktion als Einkaufsstraße ausfüllen können.

Der Straßenraum der Schweizer Straße - rund um die Synagoge - muss durch Neubauten auf freien, ehemals aber bebauten Parzellen räumlich besser gefasst werden. Ein weiteres Potential liegt in der Bereicherung des Kirchplatzes durch das städtebauliche Schließen des Paltzes.

Auf diese Ergebnisse der ersten Stufe aufbauend wurde von den Projektanten verschieden Arbeitsschwerpunkte für die weitere Bearbeitung gesetzt.

Abbildung 7
Endergebnisse des städtebaulichen Ideenwettbewerbs



In der obigen Darstellung des Modells des Hohenemser Zentrums sind die bestehenden Gebäude weiß und die von den Projektanten vorgeschlagenen Baukörper braun gefärbt. Mit Ausnahme von Gebäuden, die im Eigentum der Stadt waren, wurde bestehende Gebäude in diesem Modell nicht durch neue Gebäude ersetzt. Es kann daher nicht der Umkehrschluss gezogen werden, dass alle im Modell weiß dargestellten bestehenden Gebäude als erhaltungswürdig anzusehen sind.

- **Hermann Czech – Stadthäuser im ehemaligen jüdischen Viertel**

Das eigentliche "Jüdische Viertel" sollte in seiner bestehenden Charakteristik, die von drei- bis viergeschossigen Stadthäusern geprägt wird, erhalten und gestärkt werden.

Die noch vorhandenen originalen Gebäude würden durch weitere stilistische „Imitationen“ entwertet. Statt dessen sollten ehemals bebaute Parzellen wieder mit Gebäuden ähnlicher Größe und Nutzung bebaut werden, deren Erscheinungsbild und Bautechnik die geänderten Nutzungsansprüche jedoch nicht verleugnet. Nicht eine Stilkulisse, sondern ein lebendiges Weiterführen von Typologien und Maßstäblichkeiten dieser Siedlungsform ist anzustreben. Moderne Bauformen (Flachdächer, liegende Fenster, etc.) sind ausdrücklich erwünscht.

- **Gerold Wiederin – Marktgasse**

Die straßenseitige Bebauung weist drei Vollgeschosse mit meist ausgebautem Dachgeschoss auf. Rückwärtig befinden sich erdgeschossige Anbauten bzw. Hinterhofbauwerke mit einer anschließenden zweiten Bebauungsreihe (zwei Vollgeschosse mit ausgebautem Dachgeschoss). Zur Schlossbergstraße hin sind Kleingärten und Wiesenflächen situiert.

Die Gebäude entlang der Marktstraße müssen erhalten bleiben. Die anschließenden Hofflächen können bis zu einer Tiefe von ca. 20m erdgeschossig überbaut werden, wobei die notwendigen Zugänge zu gewährleisten sind. Eine zweite Bebauungsreihe mit drei Vollgeschossen und geschlossener Bauweise wird daran anschließend ausgewiesen. Diese zweite Bautiefe war bis in die Nachkriegsjahre Bestand.

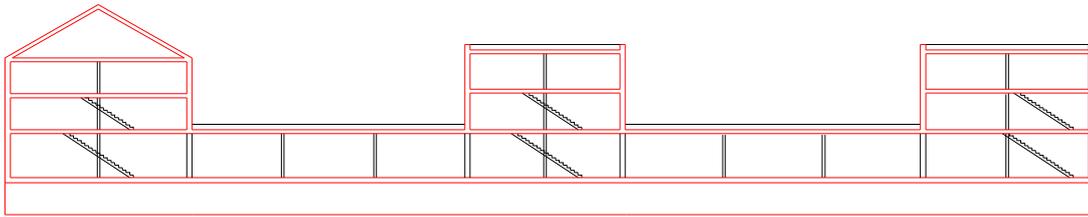
Abbildung 8

Erweiterung der Bebauung zwischen Marktstraße und Schlossbergstraße



Die Bebauung des Bereichs zwischen Schlossbergstraße und dieser zweiten Bebauungsreihe kann nur bei einer durchgehenden Überbauung bis zu Marktstraße erfolgen. Der Hauptzugang muss von der Marktstraße, die Anlieferung und der Nebenzugang von der Schlossbergstraße aus erfolgen. Flächen für Stellplätze sollten entlang der Schlossbergstraße platziert werden.

Abbildung 9
Längsschnitt durch die geplante Bebauungsstruktur



Erste Bautiefe - Marktstraße

Zweite Bautiefe

Dritte Bautiefe - Schlossbergstraße

In einem Abstand von 6m von der Schlossbergstraße wird eine dritte Bebauungsreihe mit drei Vollgeschossen (EG +2 OG) mit einem seitlichen Grenzabstand von 4m und eine erdgeschossige Überbauung zwischen zweiter und dritter Baureihe vorgesehen.

- **Peter Märkli – Rückraum zwischen „Jüdisches Viertel“ / Pfarrheim und Emsbach**

Die im Modell dargestellten Einzelbauten sind nicht endgültige Volumenvorschläge, sondern sie dienen dazu ein städtebaulich sinnvolles Bebauungsmuster aufzuzeigen, das sich mit der bestehenden dispersen Bebauungsstruktur auseinandersetzt. Ein Höhengsprung zur bestehenden umgebenden Bebauung soll aber erfolgen um eine Kontrastierung zu erzielen und möglichst viel Grünraum zwischen den einzelnen Baukörpern zu erhalten (vgl. Rahmenplan Stadtmitte). Zudem soll damit geprüft werden, was für ein Neubaupotential dieses Teilgebiet besitzt. Die gewonnenen Geschossflächen (im Modell sind es etwa 5.500m²) sollten möglichst für hochwertige Wohnungen genutzt werden.

Direkt an der Jakob-Hannibal-Straße soll eine bis zu achtgeschossige Bebauung ermöglicht werden, die zur Akzentuierung dieses Stadteingangsbereichs durch die erzielten Tor- und Signalwirkung führen soll.

Abbildung 10
Verdichtung des Baubestands im Bereich Emsbach



- **Peter Märkli - Synagoge**

Zusammen mit der Restaurierung des Gebäudes der ehemaligen Synagoge wird auf dem bestehenden Vorplatz an der Schweizer Straße ein Neubau vorgeschlagen. Dieser soll, die platzartige Erweiterung der Schweizer Straße klarer fassen. Dieser Neubau steht an der Stelle des ehemaligen Rabbinerhauses. Da die Synagoge nicht wie die Wohnhäuser entlang der Straße steht, nimmt sie als öffentlicher Bau eine städtebauliche Sonderstellung ein. Der Zugang zur und auch die Sicht auf die Synagoge bleibt durch eine Art breite Gasse aber bestehen. Ein möglicher Weg für die Adaption der Synagoge besteht darin, dieses „Einraumhaus“ nicht detailgetreu zu restaurieren. Wichtiger ist es, die ursprüngliche räumliche Situation wieder herzustellen.

Abbildung 11

Verdichtung des Baubestands im Bereich der Synagoge



3.8 Räumliches Entwicklungskonzept - 2003

Ziele: Das Stadtzentrum mit der Altstadt, dem jüdischen Viertel, dem Schlossplatz und den Erweiterungsraum Bahnhofstraße, Angelika-Kauffmann-Straße bis hin zur Diepoldsauerstraße sollen durch die eingeleiteten Maßnahmen im Bereich Städtebau und Verkehr an Attraktivität gewinnen. Die Förderung des Stadtzentrums als attraktiver Geschäftsbereich mit Straßen und Plätzen zum Flanieren entspricht einem wichtigen und lang gehegten Bedürfnis der Stadtbevölkerung.

Das Stadtzentrum soll durch geeignete Nutzungsanordnungen gestärkt werden.

Hinweise zur Umsetzung: Städtebauliche Rahmenbedingungen sind auf Grundlage der Studie "Ein Viertel Stadt" in einem Bebauungsplan festzulegen

Erläuterungen: Das Stadtzentrum befindet sich an prominenter, historisch geprägter Lage: Altstadt, Jüdisches Viertel, Palast, Kirche, Schlossplatz. Die Marktstraße ist durch eine 3,5-geschossige Gebäudeflucht definiert, welche zum größten Teil in einem sehr schlechten baulichen Zustand ist und auch nicht mehr zeitgemäße Geschäfte aufnehmen kann.

Die Hauptstraßen im Zentrum übernehmen gleichzeitig Verbindungs-, Erschließungs- und Aufenthaltsfunktion (vgl. dazu Verkehrskonzept Metron 1997). Im Stadtzentrum erzeugt der motorisierte Durchgangsverkehr eine hohe Verkehrsbelastung und schränkt die Aufenthaltsqualität des Zentrums maßgebend ein.

Als grünes Element windet sich der Emsbach mit der Schillerallee durch die Stadt. Durch die dichte Bebauung bei der Marktstraße und der Schweizerstraße ergibt der offene Grünraum der Schillerallee einen guten Kontrast innerhalb der Stadt.

Bisherige Stellungnahmen aus der Bevölkerung:

- Von mehreren Seiten wird eine stärkere Belebung (Veranstaltungen) des Zentrums angeregt.
- Weiter sollten mehr Geschäfte die fehlenden Einkaufsmöglichkeiten in der Innenstadt aufheben.
- Der „Zerfall“ der Altstadt und die sanierungsbedürftigen Außenfassaden entlang der Marktstraße sind aufzuwerten und zu renovieren.
- Es sollte kein Verkehr durch die Altstadt führen, sondern eine Umfahrung gebaut werden.

4 Wieso ein Bebauungsplan?

Ein Bebauungsplan ist eine Verordnung der Stadt Hohenems, die von der Gemeindevertretung beschlossen werden muss. Sie besteht aus einer graphischen Darstellung (Plan) und einem Textteil. Rechtsgrundlage des Bebauungsplan ist §28 Raumplanungsgesetz. In einem Bebauungsplan werden grundsätzlich die städtebaulichen Rahmenbedingungen für Bauvorhaben festgelegt. Eine gute Architektur kann durch einen Bebauungsplan niemals gewährleistet werden. Maßstabsfehler oder grobe Fehlplanungen können aber verhindert werden. Außerdem können durch einen Bebauungsplan, insbesondere in dicht bebauten Bereichen, Bauvorhaben erleichtert werden.

Bei Bauprojekten im Zentrum von Hohenems traten in der Vergangenheit immer wieder die folgenden Probleme auf:

- **Fehlende Rechtssicherheit:** Das Bauen im Altbestand ist für einen Investor ungleich risikoreicher, als das Bauen auf der "grünen Wiese". Durch einen Bebauungsplan können jedem Investor schon von Anfang an die städtebaulichen Rahmenbedingungen rechtsverbindlich vorgelegt werden. Schon vor Beginn von Planungen oder einer Kaufentscheidung sind so die wichtigsten baurechtlichen Vorgaben bekannt.
- **Ohne Bebauungsplan ist keine geschlossene Bebauung möglich:** Die bestehende Bebauung entlang der Straßenräume ist zum Großteil geschlossen, bei Zubauten oder bei der Bebauung von Baulücken ist eine geschlossenen Bauweise (ohne Einhaltung der gesetzlichen Mindestabstände oder Abstandsflächen) ohne die Zustimmung der Nachbarn meist nicht möglich, obwohl aus Sicht des Ortsbildschutzes und aus städtebaulichen Überlegungen heraus gerade eine solche geschlossenen Bauweise wünschenswert wäre. Auf Grund der Parzellenstruktur könnten bei Einhaltung der Abstandsflächen nur sehr kleine und kaum verwertbare Gebäude errichtet werden.
- Nicht nur in Bezug auf die Abstandsflächen ist das Vorarlberger Baugesetz auf eine offene (Einfamilienhaus-) Bebauung ausgerichtet. Auch die **Stellplatz- oder die Kinderspielplatzverordnung** sind in einem historisch dicht bebauten Gebiet nicht anwendbar, da die Baugrundstücke oft kaum größer als das Gebäude selbst sind. Nur durch einen Bebauungsplan können diese Festlegungen durch die Gemeinde verändert werden.

Das Bauen im Innenstadtbereich wird durch das Vorarlberger Baugesetz und die nachgeordneten Verordnung teilweise erheblich erschwert. Dies steht in einem krassen Gegensatz zur immer wieder propagierten Belebung und Erhaltung der Innenstädte.

Nicht nur größere Projekte, sondern auch Umbauten oder Sanierungsmaßnahmen sind in der bestehenden historischen innerstädtischen Bebauungsstruktur oft schwer realisierbar. Dies führte dazu, dass Investitionen in die bestehende Bausubstanz oft nicht mehr durchgeführt und kaum Zu- bzw. Neubauten errichtet worden sind. Insbesondere im unteren Teil der Marktstraße, in der Harrachgasse und insgesamt in den hinteren Bautiefen ist so der Baubestand teilweise in einem verwahrlosten Zustand.

Viele Gebäude können auf Grund ihrer Grundrisse, Raumhöhen, Erschließungssituation, fehlender Infrastruktur oder des Bauzustands nicht ohne größere Umbauarbeiten an die heutigen Bedürfnisse angepasst werden. Insbesondere niedrige Geschosshöhen und unzureichende Stiegenhäuser stellen oft ein großes Problem dar. Auch der nachträglich Einbau von Sanitäreinrichtungen ist auf Grund der oft sehr kleinen Grundrisse und der bestehenden Fensterachsen problematisch.

Insbesondere betriebliche Nutzungen (v.a. Handels- und Dienstleistungsbetriebe) leiden unter der kleinteiligen Bebauungsstruktur. Im Erdgeschoss verfügen viele Gebäude über eine Nutzfläche von unter 60m². Das Zusammenlegen mehrere Gebäude zu einem Geschäft ist auf Grund der statischen Voraussetzungen, der Besitzverhältnisse und des oft vorhandenen Höhenunterschieds zwischen den Gebäuden kaum möglich. Außerdem entstünden besonders an der Marktstraße durch die geringe Gebäudetiefe sehr schmale schlauchartige Geschäftslokale.

Das Einkaufserlebnis muss durch aneinander gereihete, attraktive Schaufensterfronten, Straßencafés oder andere Einrichtungen mit einem hohen Besucherpotential gesichert werden. Auf einen gesunden Nutzungsmix ist dabei besonders zu achten. Hohenems wird sich nie zu einer reinen Einkaufsstadt entwickeln können.

Bestehende Nutzungs- und Baustrukturen können nur sehr langsam über Jahrzehnte hinweg geändert werden. Bei der Umsetzung eines Bebauungsplans in einem bereits bebauten Gebiet ist innerhalb von etwa 50 Jahren mit einer weitgehenden Umsetzung der im Bebauungsplan festgelegten Bebauungsstrukturen zu rechnen.

Der Bebauungsplan alleine ist jedoch im Falle der Hohenemser Innenstadt nur ein erster Schritt zur Attraktivierung. Als Ergänzung bedarf es einer Förderung von Sanierungsmaßnahmen, wie sie derzeit in Hohenems schon besteht. Eine weitere wichtige Aufgabe ist die Verlegung der L190 aus dem Stadtzentrum heraus, da die historischen Straßenzüge nicht auf die heutigen hohen Verkehrsbelastungen ausgerichtet sind. Ein innerstädtischer Nutzungsmix ist nur möglich, wenn eine Verkehrsberuhigung mit Umgestaltung der Platz- und Straßenräume erfolgt. Die Verlegung der L190 ist gesichert. Budgetmittel des Landes sind vorgesehen und ein Vorprojekt liegt vor. Auch die Gestaltungsarbeiten durch die Stadt sind bereits im Gange.

Ein Bebauungsplan kann niemals eine gute Architektur gewährleisten, deshalb ist es auch nach Erlassens eines Bebauungsplans weiterhin notwendig jedes Bauprojekt auf seine Genehmigungsfähigkeit aus Sicht des Orts- und Landschaftsbild hin zu überprüfen.

5 Bürgerbeteiligung

Die Ergebnisse der städtebaulichen Studie "Ein Viertel Stadt" wurden 2001 der Bevölkerung vorgestellt. Auch bei der Erstellung des Bebauungsplans wurde die Bevölkerung weit über die gesetzlichen Vorgaben hinaus miteinbezogen.

Das der Auflage vorgeschaltete Bürgerbeteiligungsverfahren bestand aus drei Stufen. Alle betroffenen Grundeigentümer wurden schriftlich zur Bürgerbeteiligung eingeladen. Darüber hinaus wurden die einzelnen Veranstaltungen im Gemeindeblatt angekündigt. Teilnehmen konnten alle Interessierten.

In einem ersten Termin wurde eine Führung durch die Innenstadt durchgeführt, die dazu diente eine gemeinsame Informationsbasis zu schaffen und die Stärken und Schwächen der Hohenemser Innenstadt aufzuzeigen. An diesen Rundgang anschließend wurde im Feuerwehrhaus nochmals die Studie "Ein Viertel Stadt" und die Absicht der Stadt Hohenems einen Bebauungsplan zu erlassen vorgestellt. Bei dieser Veranstaltung wurde auch ein umfassender Fragebogen verteilt, mit dessen Hilfe die Anliegen, Wünsche und Probleme der Bürger erhoben wurden. Außerdem wurde der Fragebogen auch auf der Homepage der Stadt Hohenems zur Verfügung gestellt. An diesem Termin haben knapp 100 Personen teilgenommen und 83 Fragebogen wurden verteilt. 51 Fragebogen sind ausgefüllt retourniert worden, wobei 14 aus dem Internet heruntergeladen worden sind. Der Rücklauf der ausgegebenen Fragebogen lag also bei 45,6%.

Fünf Wochen nach diesem ersten Termin wurde der erste Bebauungsplanentwurf vorgestellt, in dem die Anregungen und Wünsche aus dem ersten Termin und der Fragebogenauswertung so weit wie möglich eingearbeitet wurden.

Nach der Vorstellung des Bebauungsplansentwurf bestand im Juli und August 2003 die Möglichkeit in Sprechstunden Änderungswünsche vorzubringen bzw. sich über die Auswirkungen des Bebauungsplansentwurfs zu informieren.

Bei den Bürgersprechstunden brachten insgesamt 11 Personen Änderungsvorschläge ein. Nochmals etwa 30 Personen nutzen die Gelegenheit sich detailliert über den Bebauungsplanentwurf zu informieren.

Neben der Bürgerbeteiligung wurden auch die Bezirkshauptmannschaft, die Abteilung VIIa und der Gestaltungsbeirat über den Bebauungsplanentwurf informiert. Vertreter der Abteilung VIIa und des Bundesdenkmalamts haben in persönlichen Terminen den Bebauungsplanentwurf geprüft.

Abbildung 12
Ablauf der Bürgerbeteiligung

Ablauf Bürgerbeteiligung - Bebauungsplan Zentrum:

Termin	Arbeitsform	Thema/Inhalt
Presseinformation / Gemeindeblatt		
Termin 1 FR 13.06.2003 14:00 - 17:00 Treffpunkt Kirchplatz	Ortsbegehung	Informationsbasis schaffen
	Plenum - Feuerwehrrsaal	Ablauf der Bürgerbeteiligung
		Vorstellung der Studie - 1/4 Stadt und der bisherigen Planungen
		Fragebogen
Erstellung Bebauungsplanentwurf		
Termin 2 FR 18.07.2003 14:00 - 16:00	Plenum - Feuerwehrrsaal	Vorstellung: Zusammenfassung der Befragung Bebauungsplanentwurf Erläuterung des rechtlichen Ablaufs
		Kurze
Sprechstunden für Bürger und Betroffene zur Klärung von Detailfragen einzelner Betroffener		
Überarbeitung Bebauungsplanentwurf		
Fachliche Stellungnahmen (Land, Bezirkshauptmannschaft)		
Verkehrstechnisches Gutachten		
Überarbeitung Bebauungsplanentwurf		
Auflage und Beginn des Verfahrens		

Nach der Vorstellung des Bebauungsplansentwurf bestand im Juli und August 2003 die Möglichkeit in Sprechstunden Änderungswünsche vorzubringen bzw. sich über die Auswirkungen des Bebauungsplansentwurfs zu informieren.

Bei den Bürgersprechstunden brachten insgesamt 11 Personen Änderungsvorschläge ein. Nochmals etwa 30 Personen nutzen die Gelegenheit sich detailliert über den Bebauungsplanentwurf zu informieren.

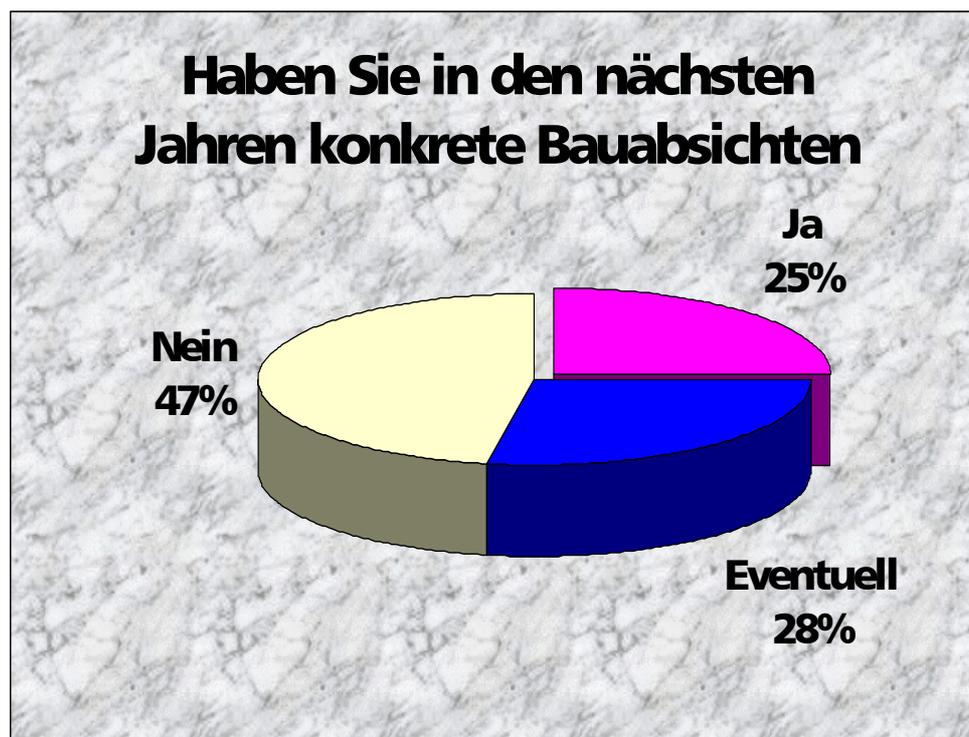
Neben der Bürgerbeteiligung wurden auch die Bezirkshauptmannschaft, die Abteilung VIIa und der Gestaltungsbeirat über den Bebauungsplanentwurf informiert.

5.1 Auswertung der Fragebogen

Die vollständige Auswertung der Fragebogen befindet sich im Anhang. In diesem Kapitel sollen nur die wichtigsten Ergebnisse zusammengefasst werden.

Ein überraschendes Ergebnis war, dass 25% der Befragten eine konkrete Bauabsicht in den nächsten Jahren haben und immerhin weitere 28% eventuell in den nächsten Jahren im Innenstadtbereich Bauabsichten haben. Dieser hohe Wert ist ein weiterer Hinweis auf den vorhandenen Nachholbedarf auf Grund der bisherigen Schwierigkeiten bei Bauvorhaben im Innenstadtbereich.

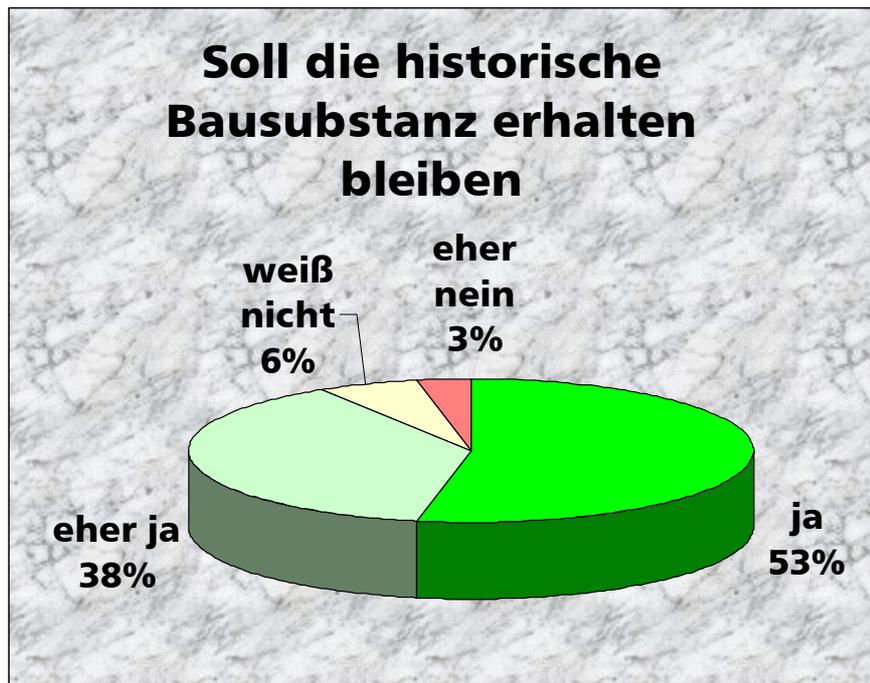
Abbildung 13
Auswertung Fragebogen - Haben Sie in den nächsten Jahren konkrete Bauabsichten?



Eindeutig sprachen sich die Befragten mit 91% für die Erhaltung der historischen Bausubstanz im Innenstadtbereich aus.

Abbildung 14

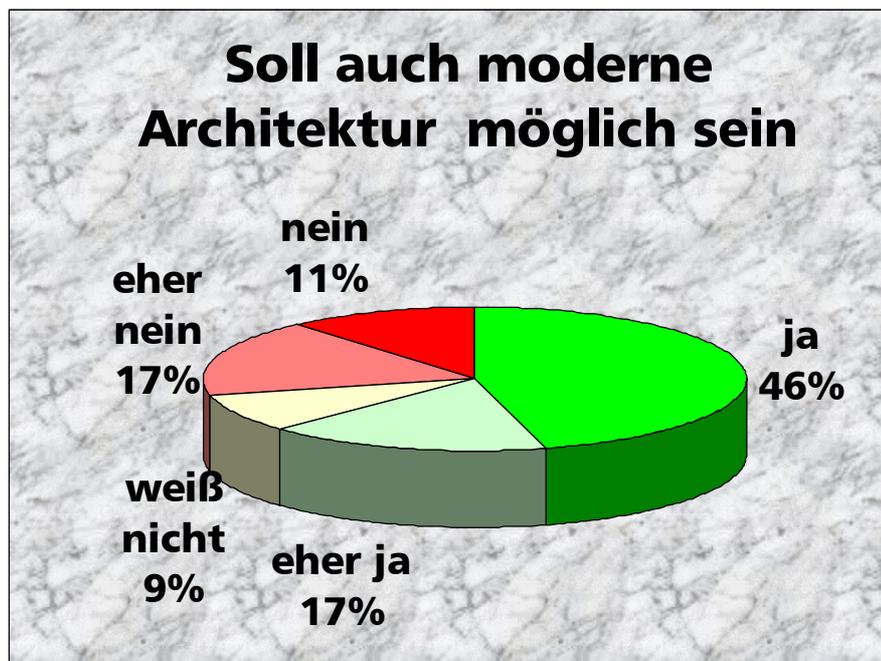
Auswertung Fragebogen - Soll die historische Bausubstanz erhalten bleiben?



Ein Großteil (63%) sprach sich dabei aber gleichzeitig dafür aus, dass auch moderne Architektur möglich sein soll.

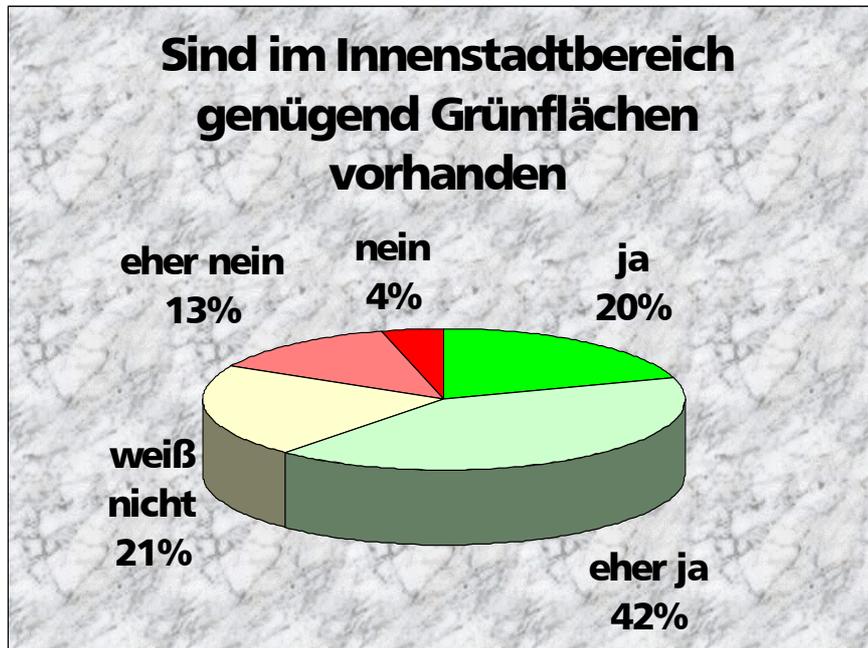
Abbildung 15

Auswertung Fragebogen - Soll auch moderne Architektur möglich sein?



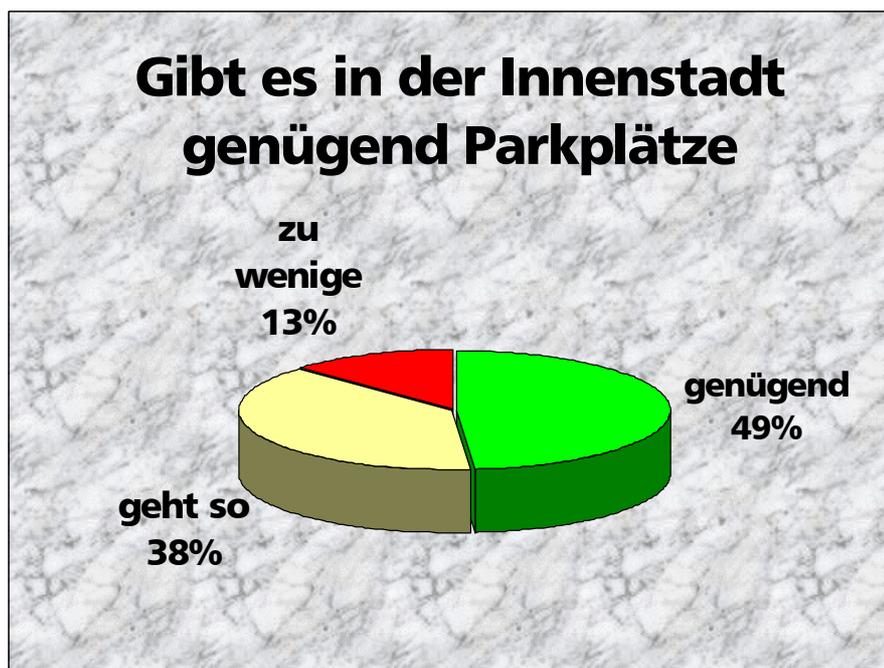
Eine deutliche Mehrheit von 62% war der Meinung, dass genügend öffentliche und private Grünflächen im Innenstadtbereich vorhanden sind.

Abbildung 16
Auswertung Fragebogen - Sind im Innenstadtbereich
genügend Grünflächen vorhanden?



Überraschend war das Ergebnis, dass 87% der Befragten mit dem Parkplatzangebot im Innenstadtbereich zufrieden sind.

Abbildung 17
Auswertung Fragebogen - Gibt es im Innenstadtbereich
genügend Parkplätze?



Eindeutig sprachen sich die Befragten mit 88% auch für eine Belebung der Innenstadt durch eine verstärkte Nutzung von öffentlichen Flächen für Veranstaltungen aus.

Abbildung 18
Auswertung Fragebogen - Sollten Straßen und Plätze vermehrt für Veranstaltungen genutzt werden?



Abbildung 19
Auswertung Fragebogen - Sind Sie mit den Einkaufsmöglichkeiten zufrieden?



Mit den Einkaufsmöglichkeiten hingegen war ein Großteil der Befragten (70%) nicht zufrieden. Dieses Ergebnis untermauert die Aussagen des Wirtschaftskonzepts zur Notwendigkeit einer Verbesserung der Handelsstruktur.

5.2 Änderungen auf Grund der Bürgerbeteiligung und fachlicher Stellungnahmen (vor der Auflage)

Die wichtigsten Änderungen im Bebauungsplan auf Grund der Bürgerbeteiligung und der fachlichen Stellungnahmen (Bundesdenkmalamt, Gestaltungsbeirat und Abteilung VIIa) vor der Auflage des Bebauungsplanentwurfs waren:

Reduzierung der möglichen Gebäudehöhe im Teilbereich 18

Reduzierung der möglichen Gebäudehöhe im Teilbereich 18 von acht Geschossen (Studie "Ein Viertel" Stadt auf sechs Geschosse - Im Bereich des P3 wurde die mögliche Gebäudehöhe im Vergleich zur Studie "Ein Viertel Stadt" ebenfalls um zwei Geschosse von sechs auf vier reduziert.

Trennung der Teilbereiche 3-4

Reduzierung bzw. Anpassung der BNZ und der Geschossanzahl an eine Bebauung mit höchstens 3.50m Höhe im Teilbereich 3 – Gleichzeitig Erhöhung der Untergrenze der BNZ in Bereich 4, da die Hofbebauung im Teilbereich 3 liegt und nicht mehr berücksichtigt werden muss.

Reduzierung der Bautiefen entlang der Marktstraße

Reduzierung der ersten Bautiefe entlang der Marktstraße im Bereich 4 von 16.20m auf 15.50m und in der zweiten Bautiefe von 15.50m auf 15.00m – Auf Wunsch von Herrn Pongratz.

Einbeziehung der oberen östlichen Marktstraße in den Teilbereich 5

und Anpassung an der Bautiefe an den Bestand auf Wunsch von DI Grasmugg - Abt. VIIa

Baugrenze entlang der Schlossbergstraße

War ursprünglich als Baulinie im Bebauungsplan enthalten.

Erweiterung des Geltungsbereich an der Diepoldsauer Straße

Auf Wunsch von Dr. Schebesta – Anpassung an die Besitzverhältnisse und die Kerngebietswidmung.

Trennung der Teilbereich 12-20-21

Zur besseren Anpassung der Regelungen (BNZ, HGZ) an den Bestand (Harrachgasse) und die städtebaulichen Möglichkeiten. Gleichzeitige Erhöhung der möglichen Gebäudehöhe auf Grund der im Vergleich zu Teilbereich 18 ähnlichen Voraussetzungen (große ungenutzte Grundstücke) und Lage am Rand des Zentrums hinter der historischen Bebauung. Außerdem könnte durch diese Aufwertung der umgebenden Grundstücke eine Nutzung bzw. Verwertung der denkmalgeschützten Rosenthal-Villa (Schebesta-Villa) erleichtert werden.

Veränderung Baugrenze im Bereich 9

Um Missverständnisse zu vermeiden.

Baulinie Löwen

Die Baulinie ist nicht wie bisher an das bestehende EG angepasst (Aussparung zur L190 hin), sondern verläuft nun im rechten Winkel.

Abgrenzung Bereiche 18-19

Der Bereich 18 reicht nicht mehr, wie ursprünglich vorgesehen am Emsbach bis zum Schlossplatz. – Auf Anregung von DI Grasmugg

Ausnahme von der Anbaupflicht im EG

Das EG kann hinter die Baulinie zurückgerückt werden. – Anregung Arch. Drexel

Erhöhung der Abstandsflächen im Bereich 18

zum Schutz der benachbarten historischen Bebauung – auf Wunsch von Frau Amann

Verringerung der Gestaltungsvorschriften

zur Wahrung des Planungsspielraums - Anregung des Gestaltungsbeirats

Streichung nicht notwendiger Baunutzungszahlen - Anregung des Gestaltungsbeirats

5.3 Stellungnahmen und Änderungsvorschläge während der Auflagefrist

Während der Auflagefrist (25.11.2003 - 30.12.2003) konnte jeder Gemeindebürger oder Eigentümer von Grundstücken, auf die sich der Bebauungsplan bezieht, zum Entwurf schriftlich oder mündliche Änderungsvorschläge erstatten.

Insgesamt sind während der Auflagefrist 10 Stellungnahmen eingelangt. Angesichts der hohen Anzahl an betroffenen Grundeigentümern und Anwohnern, sowie der großen Bedeutung des Zentrumsbereichs, zeigt diese geringe Anzahl, dass es im Rahmen der Bürgerbeteiligung gelungen ist breiten Konsens in der Bevölkerung zu finden.

Zu erwähnen ist noch, dass ein Großteil der Änderungsvorschläge nicht gegen den Bebauungsplan an sich gerichtet war, sondern nur einige Festlegungen betroffen waren. Zwei Stellungnahmen sprachen sich für eine Erweiterung der Bebaubarkeit aus, während sieben Stellungnahmen in gewissen Bereichen vorwiegend Einschränkungen der Bebaubarkeit beinhaltet haben.

Nach der eigentliche Auflagefrist wurden vom BDA (Bundesdenkmalamt) und der Abt. VIIa zusätzliche Abänderungen reklamiert.

Eine Zusammenfassung und die Behandlung der Stellungnahmen befindet sich im Anhang.

Auf Grundlage der Stellungnahmen und Änderungsvorschläge kam es zu deutlichen Veränderungen im Bebauungsplan:

- Streichung der möglichen sechsgeschossigen Bebauung im Bereich Rosenthal-Villa (Schebesta-Villa)
- Reduzierung der möglichen sechsgeschossigen Bebauung entlang des Emsbach, sodass direkt an der Jakob-Hannibal-Straße nur mehr 3,5 Geschosse möglich sind und die Sichtbeziehungen zum Kirchturm erhalten bleiben.
- Freihalten eines Großteils des Elkan-Gartens von einer oberirdischen Bebauung
- Ersichtlichmachung der denkmalgeschützten Gebäude
- Festlegung von erhaltenwerten Gebäude gemäß §17 Abs. 3 Baugesetz
- Streichung des Freiflächenanteils im Teilbereich 1 und 3
- An der Marktstraße sind in der ersten Bautiefe keine Flachdächer mehr möglich

Der überarbeitete Bebauungsplan wurde der Vorarlberger Landesregierung Abteilung VIIa, dem Bundesdenkmalamt und am 19.April, 21.April und 4.Mai 2004 dem Planungs- und Bauausschuss vorgestellt.

Einige Änderungsvorschläge des Planungs- und Bauausschusses, wie etwa generelle Gestaltungsgrundsätze, die Fußgängerschließung im Bereich zwischen Emsbach und Schweizer Straße bzw. Kirchplatz und die Ausformung der Traufen in der Marktstraße wurden in den vorliegenden Bebauungsplan eingearbeitet.

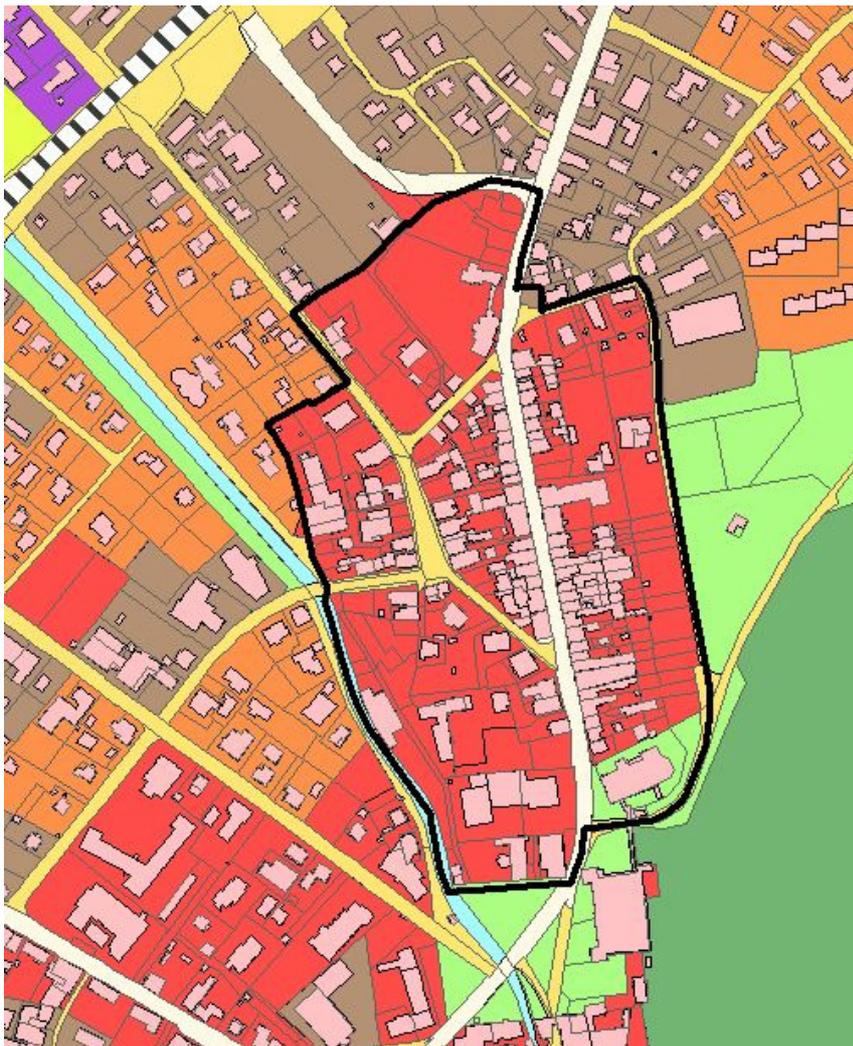
6 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans folgt weitestgehend der Abgrenzung der Studie „Ein Viertel Stadt“. Nur im Norden wurde der Geltungsbereich geringfügig auf Wunsch des betroffenen Grundeigentümers ausgeweitet. Durch diese Ausweitung wurde verhindert, dass ein kleiner Teil des Besitzes außerhalb des Bebauungsplans liegt, während der Großteil im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt.

Die Abgrenzung folgt weitgehend der Grenze der Widmung Baufläche-Kerngebiet. Im Osten bildet die Schlossbergstraße die Grenze des Geltungsbereichs. Die Flächen östlich der Schlossbergstraße sind zum Großteil als Freifläche gewidmet. Unter anderem befindet sich dort auch der Friedhof.

Im Norden bilden die Erlach-, Radetzky- und Diepoldstraße die Grenze des Geltungsbereichs. Von der Diepoldsauer Straße an verläuft die Abgrenzung entlang der Widmungsgrenze Baufläche-Kerngebiet über die Schweizer Straße bis hin zum Emsbach.

Abbildung 20
Abgrenzung der Studie "Ein Viertel Stadt"



Die schwarze Linie stellt die Abgrenzung der Studie dar. Im Hintergrund ist der Flächenwidmungsplan zu sehen (Rot = Baufläche Kerngebiet).

Im Westen stellt der Emsbach die Grenze des Geltungsbereichs dar. Gegen Süden ist es der Schlossplatz. Der Emsbach und der Schlossplatz sind besonders gut als Abgrenzung geeignet, da hier in absehbarer Zeit nie zusammenhängende eine Bebauung des Schlossplatzes oder des Emsbachs möglich sein wird, da der Schlossplatz selbst oder der Emsbach als wichtige innerstädtische Grünflächen nicht bebaut werden können.

Im Bereich am Schlossplatz und an der Bahnhofstraße soll aber in absehbarer Zeit ebenfalls ein Bebauungsplan erarbeitet werden.

Der Bebauungsplan umfasst den Einzugsbereich der sogenannten Christengasse und Judengasse, die neben der mittelalterlichen Siedlung im Bereich der Burgstraße, das historische Zentrum von Hohenems bilden.

7 Inhaltliche Festlegungen

Der Bebauungsplan stellt eine Verordnung der Stadt Hohenems dar und ist für alle Bauvorhaben rechtsverbindlich. Es besteht allerdings die Möglichkeit einer Ausnahme vom Bebauungsplan gemäß §35 Raumplanungsgesetz durch den Stadtrat, wenn diese Ausnahme den Zielen des Bebauungsplans, den Raumplanungszielen, einem Landesraumplan oder dem räumlichen Entwicklungskonzept nicht widerspricht.

Der Bebauungsplan besteht aus einer graphischen Darstellung und dem Verordnungstext. In den beiden folgenden Kapiteln werden die Festlegungen in der graphischen Darstellung und im Verordnungstext beschrieben und deren Zielsetzungen erläutert.

7.1 Festlegungen in der Plandarstellung

Die Plandarstellung des Bebauungsplans entspricht der Planzeichenverordnung LGBl. Nr. 50/1996. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde in insgesamt 24 Teilbereich unterteilt, für die jeweils unterschiedliche Festlegungen getroffen worden sind. Die Teilbereiche 17 und 17a bzw. 21 und 21a unterscheiden sich lediglich durch eine unterschiedliche Widmung. Die mit dem Zusatz a versehene Bereiche sind als Vorbehaltsfläche gewidmet.

Die Festlegungen im Bebauungsplan wurden auf das unbedingt notwendige Maß reduziert. In Teilbereichen, in denen die mögliche Bebauung durch festgelegte Baugrenzen bzw. Baulinien und möglichen Höhen genügend definiert wird, ist daher die Baunutzungszahl nicht festgelegt worden.

Teilbereich 1:

Der Teilbereich liegt an der Schlossberg Straße zwischen der Pfarrkirche und dem ehemaligen Försterhaus und ist etwa 40m tief. Der Bereich ist seit dem ersten Flächenwidmungsplan als Baufläche-Kerngebiet gewidmet und bisher fast völlig unbebaut.

In diesem Bereich ist grundsätzlich eine 2,5 bis 3,5 geschossige offene oder halboffene Bebauung nach den Vorgaben der städtebaulichen Studie "Ein Viertel Stadt möglich. Die notwendigen Abstandsflächen wurden auf 5m reduziert. Größere Abstände können, müssen aber nicht eingehalten werden. Die Reduzierung der Abstandsflächen erleichtert eine Bebauung in diesem Bereich. Durch die geringe Grundstücksbreiten (teilweise nur 7m) sind aber auch mit dieser Reduzierung acht Grundstücke nicht eigenständig sinnvoll bebaubar. Diese Grundstücke sind aber auch ohne den Bebauungsplan nicht bebaubar. Die Bebauung (in Zusammenhang mit Nachbargrundstücken) wird jedoch auf alle Fälle erleichtert. Eine Umlegung ist nicht sinnvoll möglich, da viele der Grundstücke als Garten für bestehende Gebäude genutzt werden und daher nicht gegen den Willen der Eigentümer in eine Umlegung einbezogen werden können. Leider ist ein erheblicher Teil der Grundeigentümer nicht an einer Umlegung interessiert. Eine weitere Verringerung der Abstandsflächen ist auf Grund der notwendigen Feuerwehrezufahrt zum Teilbereich 2 nicht möglich.

Im Rahmen seiner Diplomarbeit hat der Architekt Michael Egger bereits 1995 nachgewiesen, dass auch auf den Schmalen Grundstücken zwischen Marktstraße und Schlossbergstraße eine sinnvolle Bebauung über drei Bautiefen möglich ist.

Durch eine Baugrenzen entlang der Schlossbergstraße ist sicher gestellt, dass ein Abstand von im Schnitt 5,00m zur Schlossbergstraße eingehalten werden muss (zum Schutz der Friedhofsnutzung und für einen eventuellen späteren Ausbau der Schlossbergstraße). Durch eine

zweite Baugrenze in 3,80m Höhe (ca. 19,00m) von der Schlossbergstraße entfernt ist sichergestellt, dass ein Innenhofbereich entsteht, der nur erdgeschossig (bis in eine Höhe von 3,80m) bebaut werden kann. Im Vergleich zu Studie ein Viertel Stadt ist die erdgeschossige Bebauung im Bebauungsplan um etwa 0,40m niedriger um eine Einschränkung der Freiflächennutzbarkeit von Nachbargrundstücken durch Beschattung weitgehend zu verhindern. Eine ursprünglich geplante Reduzierung der Höhe auf 3,50 m ist nicht möglich gewesen, da auf Grund von Höhenunterschieden im natürlichen Geländeverlauf ansonsten eine gewerbliche Nutzung der Gebäude nicht mehr möglich gewesen wäre (ein Raumhöhe von 3,00m ist notwendig).

Gegenüber der Kirche ist eine Bebauung zwischen Teilbereich 1 und 2 als Blockrandbebauung möglich um in diesem Bereich einen städtebaulichen Abschluss der Bebauung zu erreichen.

Teilbereich 2:

Der Teilbereich liegt zwischen Schlossberg Straße und Marktstraße. Er ist die zweite Bautiefe der Marktstraße, die bis zu Beginn der fünfziger Jahre des letzten Jahrhunderts vollständig 2 bis 2,5 geschossig bebaut war. Nach einem Brand ist diese Bebauung nur teilweise wieder aufgebaut worden. Der Bereich ist seit dem ersten Flächenwidmungsplan als Baufläche-Kerngebiet gewidmet.

Im Vergleich zur Studie "Ein Viertel Stadt" ist auf Wunsch von Anwohnern die Höhe der möglichen Bebauung im Bebauungsplan um etwa 1,25m reduziert worden. Die nun mögliche Höhe - 2 bis 3 Geschosse bzw. 6 bis 9m - entspricht weitgehend der ursprünglichen historischen Bebauung. Die Tiefe der Bebauung beträgt maximal 15,00m. Die Gebäude sind somit auch gewerblich nutzbar. Diese Tiefe ist um etwa 3m breiter, als die historische (nicht mehr vorhandene) Bebauung. Eine Bebauung ist geschlossen oder halboffen möglich. Die halboffene Bebauung wurde ermöglicht um, wenn notwendig, eine Zufahrt zu den Innenhofbereichen ohne eine Überbauung zu ermöglichen.

Teilbereich 3:

Der Teilbereich 3 liegt zwischen Schlossberg Straße und Marktstraße. Er ist der Innenhofbereich zwischen der ersten und zweiten Bautiefe der Marktstraße. Dieser Innenhofbereich war historisch von zwei Seiten her geschlossen angebaut.

In diesem Innenhofbereich ist eine maximal 3,80m hohe Bebauung möglich, die vor allem zur Erweiterung der Geschäftsflächen an der Marktstraße genutzt werden kann. Im Vergleich zur Studie "Ein Viertel Stadt" ist auf Wunsch von Anwohnern die Höhe der möglichen Bebauung im Bebauungsplan um etwa 0,40m reduziert worden. Eine ursprünglich geplante Reduzierung der Höhe auf 3,50 m ist nicht möglich gewesen, da auf Grund von Höhenunterschieden im natürlichen Geländeverlauf ansonsten eine gewerbliche Nutzung der Gebäude nicht mehr möglich gewesen wäre (ein Raumhöhe von 3,00m ist notwendig).

Es ist eine halboffene Bebauung (Abstandsfläche 4m) möglich um einerseits die Grundstücke sinnvoll bebauen zu können., andererseits aber die attraktive Durchgänge für Fußgänger und wenn notwendig Zufahrten (Breite 4m) zur Schlossbergstraße zu sichern.

Teilbereich 4:

Der Teilbereich 4 umfasst die historische 3 - 3,5 geschossige Bebauung entlang der Marktstraße. Westseitig beträgt die Firsthöhe der bestehenden Gebäude 11,5 bis 13,2m. Ostseitig liegen die Firsthöhen zwischen 13,2 und 10,5m. Durch die Vorgaben im Bebauungsplan ist eine

geschlossene straßebegleitende Bebauung (Baulinie) möglich, die durch die Spannweite möglichen Spannweiten geringfügig unter oder über dem Bestand liegen kann. Die Höhenentwicklung von Gebäuden wird nicht der Plandarstellung, sondern vor allem durch die Regelungen im Verordnungstext reglementiert.

Die mögliche maximale Bautiefe liegt bei 15,50m und orientiert sich damit an der bestehenden Bebauung die im Durchschnitt eine Tiefe von 14,00m aufweist. Für die Belichtung notwendige Innenhofbereich (zwischen Marktstraße und Schweizer Straße) sind von einer Bebauung durch Baugrenzen freigehalten. Eine Bautiefe von 15,50m erscheint notwendig, da die historischen Gebäude mit einer Tiefe von ca. 12,00m und den kleinen Grundrissen den heutigen Wohnbedürfnissen nicht entsprechen. So fehlen oft sanitäre Räumlichkeiten oder ein geeignetes Treppenhaus, dass der Bautechnikverordnung entspricht. Balkone o. Ä. sind ebenfalls in der historischen Bebauung nicht vorhanden. Eine Bautiefe von 15,50m ermöglicht zu dem für Wohnungen eine interne Atriumerschließung und -beleuchtung. Weiters ist darauf hinzuweisen, dass bereits derzeit durch Anbauten einige Gebäude eine größere Tiefe aufweisen. Für eine gewerbliche Nutzung (z.B. Geschäftslokal, Büro o.Ä.) stellt eine höhere Bautiefe jedenfalls einen Vorteil dar.

In den Teilbereichen 4 und 5 sind darüber hinaus in der Plandarstellung Gebädefestgelegt worden, die nach der Beurteilung des Bundesdenkmalamts und der Abt. VIIa des Landes erhaltungswürdig sind. Diese Gebäude werden im Bebauungsplan als erhaltungswürdig im Sinne des Baugesetzes § 17 Baugesetz festgelegt. Ein Abriss ist daher grundsätzlich nicht möglich. Bei weitgehenden Umbauarbeiten ist Rücksprache mit dem Bundesdenkmalamt zu halten.

Teilbereich 5:

Der Teilbereich 5 umfasst die historische 2,5 - 3 geschossige Bebauung am Beginn der Marktstraße und im unteren Teil der Marktstraße (Untere Gasse). Westseitig beträgt die Firsthöhe der historischen Bebauung am Beginn der Marktstraße zwischen 9,6m und 10,8m und in deren Unteren Gasse zwischen 9,6 und 13,2m. Ostseitig liegen die Firsthöhen in der unteren Gasse zwischen 9,2 und 12,5m.

Durch die Vorgaben im Bebauungsplan ist eine geschlossene straßebegleitende Bebauung (Baulinie) möglich, die durch die Vorgaben im Verordnungstext geringfügig unter oder über dem Bestand liegen kann.

Die mögliche maximale Bautiefe wurde im Vergleich zum Teilbereich 4 auf bis zu 10,00m reduziert, da die Bebauungsstruktur im Teilbereich 5 wesentlich kleinteiliger ist, als im Teilbereich 4. Für die Belichtung notwendige Innenhofbereich (zwischen Marktstraße und Schweizer Straße) sind (mit Ausnahme des EG) von einer Bebauung durch Baugrenzen freigehalten.

In den Teilbereichen 4 und 5 sind darüber hinaus in der Plandarstellung Gebädefestgelegt worden, die nach der Beurteilung des Bundesdenkmalamts und der Abt. VIIa des Landes erhaltungswürdig sind. Diese Gebäude werden im Bebauungsplan als erhaltungswürdig im Sinne des Baugesetzes § 17 Baugesetz festgelegt. Ein Abriss ist daher grundsätzlich nicht möglich. Bei weitgehenden Umbauarbeiten ist Rücksprache mit dem Bundesdenkmalamt zu halten.

Allgemeine Anmerkung zur Bebauungsstruktur an der Marktstraße:

Der Größte Höhenunterschied des First zwischen zwei bestehenden benachbarten Häusern liegt bei 2,7m. Der größte Unterschied bei der Traufhöhe zwischen zwei benachbarten Gebäuden

liegt bei 3,0m. Der Höhenunterschied zwischen dem höchsten und niedrigsten Gebäude in der gesamten Marktstraße beträgt 5,0m (Traufhöhe).

Teilbereich 6:

Der Teilbereich 6 umfasst den Hinterhofbereich und die zweite Bautiefe in der unteren Gasse. Wie im oberen Teil der Marktstraße erfolgte auch hier die historische Bebauung in zwei Bautiefen. Vorne an der Straße die Bürgerhäuser und in der zweiten Bautiefe - durch eine Innenhof getrennt - das zugeordnete Wirtschaftsgebäude.

In der unteren Marktstraße ist die Bebauung jedoch weitaus weniger großzügig. Der Innenhofbereich weist lediglich eine Tiefe von ca. 6.00m auf. Daher erschien es nicht zweckmäßig und zu einschränkend die Lage der zweiten Bautiefe durch Baugrenzen festzulegen. Insbesondere, da auch die Gebäudetiefen recht gering sind. Die Gebäude der zweiten Bautiefe waren so im Schnitt lediglich 8m tief. Eine Bebauung nach dem historischen Vorbild ist jedoch weiterhin im Rahmen der Bestandsregelung des Bebauungsplans und den Vorgaben des Bebauungsplans möglich, die sich am historischen Baubestand orientieren.

Teilbereich 7:

Der Teilbereich 7 war Bestandteil des gräflichen Tiergartens und daher historisch nicht bebaut. Die bestehende Bebauung an der Erlachstraße stammt aus der Nachkriegszeit. Es ist daher nur eine Baugrenze zur Schlossbergstraße hin als Straßenraumbegrenzung vorgesehen. Durch die Vorgegeben BNZ (Baunutzungszahl) wird einerseits eine lockere im Innenstadtbereich unerwünschte Einfamilienhausbebauung verhindert, andererseits ist eine sinnvolle die HGZ (Höchstgeschosszahl = 4) ausnutzende Bebauung möglich. Die Gebäudehöhe (MGZ=2,5) orientiert sich an den im Innenstadtbereich üblichen und vertretbaren Höhen. Einer Reduzierung der notwendigen Abstandsflächen war auf Grund der Grundstücksstruktur notwendig, da ansonsten eine sinnvolle Bebauung kaum möglich gewesen wäre.

Teilbereich 8:

Der Teilbereich 8 umfasst einen kleinen Bereich östlich der Schweizerstraße (v.a. ehemaliges Engelburgareal). Im Bereich des Grundstücks 110/1 war in der Studie "Ein Viertel Stadt ein Gebäude vorgesehen. Auf Grund der Belichtungssituation der Nachbargebäude ist dies nicht möglich. Außerdem ginge durch eine Bebauung die platzähnliche Raumwirkung dieses Freiraums im Zusammenspiel mit dem Vorgarten des jüdischen Museums verloren. Die Eigentümer sind damit einverstanden. Ein kleiner Teil der Grundstücke kann eingeschossig bebaut werden (z.B. Nebengebäude). Ansonsten folgt die 2,5 bis 3,5 geschossige Bebauung den im Rahmenplan Stadtmitte festgelegten Raumkanten. Diese dichte Bebauung folgt außerdem der historischen (nicht mehr vorhandenen) Bebauungsstruktur, die ein Übergang von der geschlossenen Bebauung der Marktstraße zur halbgeschlossenen bzw. offenen Bebauung der Schweizer Straße darstellt. Für die Belichtung notwendige Innenhofbereich sind von einer Bebauung durch Baugrenzen freigehalten.

Teilbereich 9:

Der Teilbereich 9 östlich der Schweizerstraße ist geprägt von den größten Teils denkmalgeschützten Gebäude des jüdischen Viertels mit einer Höhe zwischen drei und vier Geschossen. Die historische Bebauung ist in diesem Bereich in halboffener bzw. offener Bauweise errichtet worden. Für die Belichtung notwendige Innenhofbereich sind von einer Bebauung durch Baugrenzen freigehalten. Der Bereich hinter den historischen Bürgerhäuser ist analog zu den Gebäuden direkt an der Schweizer Straße bebaubar um eine

Verdichtung des Baubestands zu ermöglichen. Lichthöfe und Abstandsflächen sind durch Baugrenzen gesichert. Diese Baugrenzen sind aber im Erdgeschoss (3,80m Höhe) überbaubar.

Dieser Bereich des jüdischen Viertels war ursprünglich wesentlich dichter bebaut als heute. Außerdem befinden sich ein Großteil der Gebäude (oft Schuppen u.a.) in der hinteren Bautiefe in einem schlechten Bauzustand. Diese Gebäude entsprechen auch nicht einer Innenstadtnutzung und beeinträchtigen das Erscheinungsbild der Innenstadt nachhaltig.

Die Mondscheingasse und eine namenloser Privatweg, sind wie im Rahmenplan Stadtmitte vorgesehen, als Querschließung für den nichtmotorisierten Verkehr gesichert.

Die Festlegungen im Bebauungsplan entsprechen der bestehenden Bebauung an der Schweizer Straße.

Teilbereich 10:

Der Teilbereich 10 umfasst einen Teil des Rückraums westliche der Marktstraße. Auch in diesem Bereich ist eine Verdichtung u.U. in Verbindung mit der Bebauung an der Marktstraße möglich, wobei hier allerdings eine Unterordnung der Gebäudestruktur gegenüber der Bebauung direkt an der Marktstraße notwendig erscheint. Für die Belichtung notwendige Innenhofbereich sind von einer Bebauung durch Baugrenzen freigehalten. Die Mondscheingasse und eine namenloser Privatweg, sind wie im Rahmenplan Stadtmitte vorgesehen als Querschließung gesichert.

Die ursprünglich geringfügig unterschiedlichen Festlegungen in diesem Bereich wurden im Laufe der Erarbeitung des Bebauungsplans angeglichen.

Teilbereich 11:

Der Teilbereich 11 umfasst den locker bebauten Bereich zwischen Schweizer Straße und Rosenthal-Villa nördlich der Harrachgasse. Die Festlegungen ermöglichen eine Fortsetzung der Bebauung aus dem Teilbereich 9 mit einer weniger dichten und offenen Bebauung.

Die hohen Schwankungsbreiten in der BNZ entstehen durch die heterogene Grundstücksstruktur, da auch kleine Grundstücke mit der MGZ bebaubar sein müssen.

Teilbereich 12:

Der Teilbereich 12 umfasst den Rückraum der Synagoge und den Bereich um die beiden Bürgerhäuser "Brunnerhaus und Elkanhaus". Die Festlegungen in der Plandarstellung entsprechen jenen im Teilbereich 11. Auf Grund der kleinteiligeren Grundstücksstruktur und der bereits bestehenden Bebauungsstruktur ist eine Reduzierung der maximal notwendigen Abstandsflächen auf 5m notwendig, um eine sinnvolle Bebauung zu gewährleisten. Als Vergleich: Das Brunnerhaus schöpft die maximale im Bebauungsplan mögliche Kubatur aus und das Elkanhaus liegt auf Grund seiner Höhe bereits minimal über den Vorgaben des Bebauungsplans.

Teilbereich 13:

Der Teilbereich 13 umfasst die Synagoge selbst und die den Synagogenvorplatz begrenzende Bebauung. Die charakteristische Raumsituation des Vorplatzes und der Schweizer Straße wird durch Baulinien gesichert außerdem wurde die wichtigen Wege rund um die Synagoge durch Straßenlinien vor einer Bebauung geschützt. Die Festlegungen der Höhe, Kubatur und Abstandsflächen entspricht der historischen Bausubstanz. Die hohen Schwankungsbreiten in der

BNZ entstehen durch die Grundstücksstruktur, da einige Grundstücke nicht bzw. kaum größer als das bestehende Gebäude sind und auch diese Grundstücke müssen mit der MGZ bebaubar sein.

Die Bebauung des Synagogenvorplatzes ist im Rahmen der Bestandsregelung und den Vorgaben der Studie "Ein Viertel Stadt" möglich. Durch festgelegte Baugrenze kann das "Rabbinerhaus" in einer Breite von 11m errichtet werden. Gegenüber der Studie "Ein Viertel Stadt" ist dies eine Verschmälerung um ca. 5m. Dadurch bleibt die Synagoge auch nach einer eventuellen Bebauung im Straßenraum der Schweizer Straße präsent.

Teilbereich 14:

Der Teilbereich 14 umfasst die Nordseite der Jakob-Hannibal-Straße mit der unter Schutz stehenden historischen Bebauung. Diese Baureihe ist die einzige im jüdischen Viertel, die geschlossen bebaut ist. Diese Vorgabe wurde in den Bebauungsplan übernommen. Auch die anderen Vorgaben entsprechen ebenfalls der bestehenden historischen Bebauung. Die hohen Schwankungsbreiten in der BNZ entstehen durch die Grundstücksstruktur, da einige Grundstücke nicht bzw. kaum größer als das bestehende Gebäude sind und auch diese Grundstücke müssen mit der MGZ bebaubar sein.

Durch eine Anpassung der Baulinie entlang der Jakob-Hannibal-Straße an die bestehende Bebauung bleibt die charakteristische Bauflucht erhalten.

Teilbereich 15:

Der Teilbereich 15 umfasst die Südseite der Jakob-Hannibal-Straße mit der noch bestehenden unter Schutz stehenden historischen Bebauung. Durch eine Anpassung der Baulinie entlang der Jakob-Hannibal-Straße an die bestehende Bebauung bleibt die charakteristische Bauflucht erhalten. Die Festlegungen entsprechen der bestehenden Bebauung und weitgehend den Festlegungen im Teilbereich 14, mit Ausnahme der Möglichkeit der halboffenen Bebauung. Auf Wunsch des Landes und des Bundesdenkmalamts wurde die gesamte Südseite in diesen Teilbereich einbezogen und somit die in der Studie "Ein Viertel Stadt" bis zu achtgeschossige Bebauung nicht im Bebauungsplan berücksichtigt.

Teilbereich 16:

Der Teilbereich 16 umfasst die historischen unterschutzzustehenden Stadtvillen bis hinauf zum Kirchplatz. Die im Rahmenplan als wichtig beurteilte unregelmäßige Bauflucht im Bereich Schweizer Straße ist durch Baugrenzen und Baulinien an den Bestand angepasst worden.

Der Teilbereich 16 wurde in Richtung Emsbach so weit ausgedehnt, dass zwischen der historischen Bebauung und den am Emsbach möglichen sechsgeschossigen Bauten ein Puffer entsteht. Die Festlegungen entsprechen der dichten aber größtenteils offenen bestehenden Bebauung. Die HGZ stellt aber in diesem Bereich eine Erhöhung des Rahmens um etwa ein halbes Geschoss dar.

Die hohen Schwankungsbreiten in der BNZ entstehen durch die heterogene Grundstücksstruktur, da auch kleine Grundstücke mit der MGZ bebaubar sein müssen.

Teilbereich 17 & 17a:

Die Teilbereiche 17 und 17a unterscheiden sich lediglich durch eine unterschiedliche Widmung. Die mit dem Zusatz a versehene Bereiche sind als Vorbehaltsfläche gewidmet. Der Teilbereich 17

umfasst den Bereich zwischen den Villen an der Schweizer Straße und der etwas höheren Bebauung entlang des Emsbachs. Die HGZ liegt knapp über der HGZ direkt an der Schweizer Straße. Die BNZ aber deutlich unter der möglichen BNZ an der Schweizer Straße. Dadurch wird in diesem Bereich eine gewisse Auflockerung der Bebauung erreicht.

Teilbereich 18:

Der Teilbereich 18 umfasst einen Teil des Ostufers des Emsbachs. Mit Ausnahme der Säge ist dieser Bereich unbebaut. Als bewusster Kontrast zur historischen Bausubstanz war in diesem in der Studie "Ein Viertel Stadt" eine bis zu achtgeschossige Bebauung vorgesehen. Diese Bebauung wurde auch vom Gestaltungsbeirat in der vollen Höhe gefordert. Dennoch wurde auf Grund der Wünsche der Anwohner die maximale Höhe auf sechs Geschosse reduziert.

Mit sechs Geschossen kann gleichzeitig eine hohe bauliche Nutzbarkeit und eine weitgehende Erhaltung der Grün- und Freiflächen (Rahmenplan Stadtmitte) ermöglicht werden.

Teilbereich 19:

Im Bereich Kirchplatz wird die städtebauliche notwendige Fassung des Kirchplatzes durch eine Baulinie festgelegt. Diese entspricht den Vorgaben der Studie "Ein Viertel Stadt" genauso wie die Bebauung des Grünraums zwischen Pfarrheim und Kirchplatz (Teilbereich 17).

Teilbereich 20:

Der Teilbereich 20 umfasst einen Teil des Ostufers des Emsbachs und ist weitgehend unbebaut. Die Bebauung in diesem Bereich stellt eine Fortsetzung der Bebauung im Teilbereich 18 dar. Auf Grund des schmalen Zuschnitts und der Nähe zur Kirche. Ist die HGZ und die mögliche BNZ jedoch deutlich reduziert.

Teilbereich 21 & 21a:

Die Teilbereiche 21 und 21a unterscheiden sich lediglich durch eine unterschiedliche Widmung. Die mit dem Zusatz a versehene Bereiche sind als Vorbehaltsfläche gewidmet. Durch die Baulinien ist die Fassung genauso wie die Trennung des Kirchplatzes und des Schlossplatzes gewährleistet. Wie im Rahmenplan Stadtmitte gefordert, wird die Schließung der Baulücke zwischen Schlosscafe und Emsbach ermöglicht. Die Gebäudehöhen orientieren sich an der vorhanden Bebauung am Schlossplatz (z.B. Grabher Bebauung, Schlosscafe) und den beiden Schulgebäuden. Bei Ausnutzung der maximalen Geschossanzahl liegt die Gebäudehöhe unter der Traufhöhe des Palastes.

Teilbereich 22:

Der Teilbereich 22 umfasst die Liegenschaften, die dem bereits abgerissenen Bernheimer-Haus zugeordnet sind. Städtebaulich ist dieser Bereich ein wichtiger Stadteingangsbereich, der einer städtischen Bebauung zugeführt werden muss. Die Festlegungen zielen daher auf eine möglichst dichte Bebauung unter Einhaltung der Abstandsflächen.

Teilbereich 23:

Der Teilbereich 12 umfasst die beiden denkmalgeschützten Gebäude Harrachgasse 2 und 4 die Vorgaben entsprechen weitgehend der bestehenden Bebauung.

Teilbereich 24:

Verfassungsrechtlich ist es nicht möglich ein Grundstück, das ohne Bebauungsplan bebaubar wäre, durch einen Bebauungsplan völlig von einer Bebauung auszuschließen. Der bestehende privatrechtliche Vertrag zwischen dem Grundeigentümer und der Stadt Hohenems darf nicht als Grundlage für Festlegungen in einem Bebauungsplan (hoheitliche Planung) herangezogen werden. Der Vertrag verliert durch den Bebauungsplan aber auch nicht seine Gültigkeit.

In Anlehnung an die Studie "Ein Viertel Stadt" ist eine Bebauung im Norden des Grundstücks möglich. In der Studie "Ein Viertel Stadt" wäre diese Bebauung auf den nördlichen Nachbargrundstücken vorgesehen. Durch die Verrückung der Bebauung kann aber ebenfalls noch der Elkan-Garten im Bestand gesichert werden. Außerdem kann im Zusammenwirken mit dem Elkan-Haus und der ehemaligen jüdischen Schule eine offene lockere Bauflucht erreicht werden, die den historischen Innenstadtbereich begrenzt.

Pfarrkirche St.Karl:

Da nicht zu erwarten ist, dass es im Bereich der Pfarrkirche zu Neubauten kommt, enthält der Bebauungsplan hier keine Festlegungen über das Ausmaß der baulichen Nutzbarkeit. Dieser Bereich wurde aber trotzdem in den Geltungsbereich miteinbezogen, da die wichtigen Straßen- und Wegverläufe gesichert werden können.

Rosenthal-Villa (Schebesta-Villa):

Die Liegenschaft steht als Ganzes unter Denkmalschutz. Auf Grund des kulturhistorischen Wert der Liegenschaft ist bei einer Bebauung ein Konzept in Zusammenarbeit mit dem Bundesdenkmalamt und der Stadt Hohenems zu erstellen. Festlegungen im Bebauungsplan sind daher nicht notwendig.

Außerdem bestehen derzeit Auffassungsunterschiede zwischen der Stadt Hohenems und dem Bundesdenkmalamt, die die Festlegung von städtebaulichen Richtwerte aus Sicht der Stadt für diesen Bereich nicht erlauben.

Erhaltenwerte und denkmalgeschützte Gebäude:

Auf Wunsch der Abteilung VIIa des Landes und des Bundesdenkmalamts wurden im Bebauungsplan alle durch Bescheid denkmalgeschützten Gebäude ersichtlich gemacht. Darüber hinaus wurde die Gebäude an der Marktstraße, die zum Großteil nicht unter Denkmalschutz steht als erhaltenswürdige Gebäude gemäß §17 Abs. 3. Die Hohenemser Innenstadt zeichnet sich durch die im Bodenseeraum einzigartige Dualität zwischen dem "Jüdischen Viertel" und der "Christengasse" aus. Während die Erhaltung des "Jüdischen Viertels" durch die Unterschutzstellung (Denkmal- und Ensembleschutz) eines Großteils der historischen Gebäude gesichert ist, befinden sich in der Christengasse (Marktstraße) nur drei Objekte unter Denkmalschutz. Durch die unter Schutzstellung gemäß §17 Abs. 3 Baugesetz ist die Erhaltung der historischen Bebauung nun auch in der Marktstraße gewährleistet.

7.2 Festlegungen im Verordnungstext

Der Verordnungstext gliedert sich in zwei Abschnitte. Festlegungen im ersten Abschnitt gelten für mehrere Teilbereiche oder wenn nicht anders angegeben auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans..

Aus rechtlichen Gründen ist es nicht möglich in einem Bebauungsplan verbindlich vorzuschreiben, dass der Gestaltungsbeirat alle Bauprojekte prüfen muss, da im Bebauungsplan die städtebaulichen Baugrundlagen endgültig festgelegt werden müssen. Außerdem hat der Gestaltungsbeirat lediglich eine beratende Funktion. Daher kann nur die Empfehlung ausgesprochen werden, dass der Gestaltungsbeirat bei größeren Um- bzw. Zubauten und bei Neubauten als beratendes Gremium von der Baubehörde beigezogen werden sollte.

1. Abschnitt – Allgemeine Bestimmungen

§1 Graphische Darstellung:

Aus graphischen Gründen ist es nicht möglich zwei verschiedene deckungsgleiche Linien übereinander darzustellen. Daher wurde in Abs. 2 die Definition getroffen, dass wenn Baugrenzen und Linien zur Abgrenzung unterschiedlicher baulicher Nutzung in der Plandarstellung parallel zu einander verlaufen (in einem Abstand von unter einem Meter), die beide Linien als deckungsgleich anzusehen sind. Maßgeblich ist dabei für die Lage der beiden Linien immer die Lage der Baugrenze in der Plandarstellung.

§3 Baulinien:

Durch diese Ausnahmen von der Anbaupflicht an Baulinien können Laubengänge errichtet werden oder das letzte Geschoss bei Bauten mit Flachdächern zurückgerückt werden, um sich an die Form eines Satteldachs anzupassen.

§4 Gebäudehöhe:

In Abs. 1 wird klargestellt, dass durch Baugrenzen in einer bestimmten Höhenlage in bestimmten Bereichen die festgelegte MGZ (Mindestgeschossanzahl) nicht erreicht werden muss bzw. kann und auf jeden Fall die Baugrenze die festgelegte MGZ für bestimmte Bereich außer Kraft setzt.

Abs. 2 soll verhindern, dass durch überproportionale Dachkonstruktionen zu große Höhengsprünge entstehen können oder technische Anlagen und Bauwerke den durch die HGZ (Höchstgeschossanzahl) festgelegten Höherahmen sprengen.

Abs.4 enthält eine Klarstellung auf Wunsch des Landes und zum leichteren Verständnis der Verordnung.

§5 Flachdächer:

Mit Ausnahme von Bereichen die entweder kaum einsehbar sind oder bisher nur eingeschränkt bebaut sind, sind Flachdächer nur möglich, wenn die Höchstgeschosszahl bzw. die durch die Höhenlage von Baugrenzen mögliche Gebäudehöhe im Hauptbaukörper zu 80% erreicht wird. Dadurch sollen zu große Höhengsprünge verhindert werden, da Bauten mit Flachdächern durch die fehlende Dachkonstruktion im Vergleich zu z.B. Gebäuden mit Satteldächern bei gleicher Geschossanzahl wesentlich niedriger sind. Direkt an der Marktstraße sind Flachdächer auf Wunsch des Landes und des Bundesdenkmalamts auf Grund des kulturhistorischen Wert des Ensembles nicht möglich. Besonders die Dualität zwischen dem fast zur Gänze unter Denkmalschutz stehendem "Jüdischem Viertel" und der Christengasse mit den charakteristischen straßenparallelen Satteldächern soll so erhalten werden.

§6 Baulücken:

Auf den Grundstücken den nachweislich 1908 bebauten Grundstücken .165/2, .120, 8645, 109/1, .122 und .178 darf damals bestehende Baukubatur wieder im vollen Umfang ohne Berücksichtigung von Abstandsflächen hergestellt werden. Wird eine größere Kubatur erstellt müssen nur insoweit die 1908 bestehende Kubatur überschritten wird die Abstandsflächen eingehalten werden. Dadurch können historische Gebäude wieder errichtet werden, auch wenn

sie den anderen Vorgaben des Bebauungsplans nicht voll inhaltlich entsprechen. Die Umsetzbarkeit und Sinnhaftigkeit dieser Bebauung wurde geprüft. Betrug im ursprünglich bestehenden Gebäude in einem oder mehreren oberirdischen Stockwerken die durchschnittliche Raumhöhe weniger als 2,40m kann in diesen Stockwerken die Raumhöhe auf 2,40m angehoben werden. In diesem Fall ist auch für die zusätzliche Erhöhung des Gebäudes der Nachweis von Abstandsflächen nicht notwendig.

§7 Bestandsregelung:

Durch diese Bestandsregelungen sollen vor allem Um- und Zubauten zu bestehenden Gebäuden ermöglicht werden, auch wenn sie nicht vollständig den anderen Bestimmungen des Bebauungsplans entsprechen. Insbesondere soll dadurch verhindert werden, dass ein Druck zum Abriss und Neubau von Gebäuden entsteht.

In Abs. 3 wird die Bestandsregelung des Baugesetzes ausgeweitet, damit Raumhöhen errichtet werden können mit denen moderne Wohnbedürfnisse befriedigt werden können.

§8 Baugrenzen – Abstandsflächen:

Abs. 1 und abs. 3 enthalten rechtliche Klarstellung um Missverständnissen und rechtliche Unsicherheiten vorzubeugen. Da Abstandsflächen zum Schutz der Nachbarn dienen können Nachbarn einer Reduzierung zustimmen. Städtebaulich notwendige Abstände sind durch Baugrenzen und Baulinie festgelegt, die auf jeden Fall eingehalten werden müssen.

In Abs.2 wird die Bedeutung der Festlegung der maximal notwendigen Abstandsflächen (Abst.) erläutert. Diese maximal notwendigen Abstandsflächen geben jenen Abstand an, der zu Nachbargrundstücken und Nachbargebäuden maximal notwendig ist. Ergeben sich durch §5 Baugesetz weniger große Abstandsflächen sind diese einzuhalten. Ergeben sich durch §5 Baugesetz höhere Abstandsflächen müssen diese nicht eingehalten werden.

§9 Gestaltungsgrundsätze:

Diese Festlegung entspricht weitgehend den Vorgaben von §17 Abs. 1 und 2 Baugesetz und dient der Verdeutlichung, dass die Vorgaben von §17 Baugesetz auch nach Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans einzuhalten sind.

§10 Werbeanlagen:

Diese Festlegungen dienen zum Schutz des Ortsbils und der Verhinderung von Fremdwerbungen. Die Vorgaben lehnen sich an einschlägige Regelungen in anderen Gemeinden an.

§11 Stellplätze:

Auf Grund der besonderen Schwierigkeiten beim Bauen im Altstadtbereich und bei der Adaptierung erhaltungswürdiger Gebäude wurde die notwendige Zahl an Stellplätzen gegenüber der Stellplatzverordnung verringert. Außerdem wurde die Errichtung von Tiefgaragen, die aus Sicht des Städtebaus besonders wünschenswert sind, attraktiviert. In besonders schützenswerten Teilbereichen wurde die Errichtung oberirdischer Einstellplätze und oberirdischer Sammelgaragen zum Schutz des Ortsbils und zur Verhinderung von Garagenfronten entlang wichtiger Straßenzüge untersagt.

Als Ausgleich wird an der Schlossbergstraße noch 2004 ein Sammelparkplatz errichtet.

§12 Private Kinderspielplätze:

Auf Grund der kleinteiligen Grundstücksstruktur und der innerstädtischen Bebauung ist die Einhaltung der Kinderspielplatzverordnung in dicht bebauten Bereichen nicht möglich und städtebaulich nicht sinnvoll. Als Ausgleich wird an der Schlossbergstraße von der Stadt Hohenems ein Kinderspielplatz errichtet.

2. Abschnitt – Besondere Bestimmungen für Teilbereiche

Teilbereich 1

§15 Dachform:

In Fortführung der bestehenden Bebauungsstruktur an der Marktstraße müssen Satteldächer straßenparallel ausgerichtet werden. Durch die Vorgabe einer Mindestdachneigung sollen unproportionale Dachkonstruktionen verhindert werden.

§16 Eingeschossige Bebauung:

Eine eingeschossige Bebauung im Innenhofbereich ohne dazugehöriges Kopfbauwerk an der Schlossbergstraße ist aus Sicht des Ortsbilds abzulehnen. Außerdem könnten ohne diese Regelung auch reine Lager oder freistehende Handelsbetriebe (z.B. Supermarkt) entstehen, die im unmittelbaren Innenstadtbereich in die Bebauung integriert werden müssen und nicht als freistehende eingeschossige Gebäude errichtet werden sollten.

§17 Erschließung:

Durch diese Festlegung wird eine LKW-Zufahrt (z.B. Feuerwehr) zu Gebäuden im Teilbereich 2 gesichert. Außerdem werden Fußwegverbindungen zwischen Schlossbergstraße und Marktstraße gesichert.

Teilbereich 2

§18 Dachform:

In Fortführung der Bebauung an der Marktstraße müssen Satteldächer straßenparallel ausgerichtet werden. Durch die Vorgabe einer Mindestdachneigung sollen unproportionale Dachkonstruktionen verhindert werden. Die Mindestdachneigung steigt von der Schlossbergstraße zur Marktstraße hin an und erreicht an der Marktstraße die im historischen Bestand übliche Neigung.

§19 Erschließung:

Durch diese Festlegung werden Fußwegverbindungen zwischen Schlossbergstraße und Marktstraße gesichert.

Teilbereich 3

§20 Dachform:

Im Innenhofbereich sind zur Gewährleistung der Belichtung in den Obergeschossen nur Flachdächer möglich.

§21 Erschließung:

Durch diese Festlegung werden Fußwegverbindungen zwischen Schlossbergstraße und Marktstraße gesichert.

§22 Anteil der Wohnnutzung:

Da im Erdgeschoss in diesem Teilbereich die Belichtung nicht gesichert ist, sind hier keine Wohnräume zulässig.

Teilbereich 4 und 5

§23 Erhaltenswerte Gebäude:

Mit dieser Regelung soll nochmals klargestellt werden, dass ein Abbruch der Gebäude direkt an der Marktstraße nicht möglich ist. (vgl. Erläuterung zur Plandarstellung)

§24 Gebäudehöhe:

Vor allem auf Wunsch des Bundesdenkmalamts wurde bei der Erhöhung von Gebäuden ein engerer Rahmen vorgegeben, als ursprünglich geplant. Mit dem Spielraum von einem Meter ist gewährleistet, dass die dreigeschossigen Gebäude mit Raumhöhen von ca. 2,00m auf eine normale Raumhöhe angehoben werden können. Die Mindestgeschosszahl, die unter der bestehenden Durchschnittshöhe liegt sollte aber in jedem Fall ermöglicht werden.

§25 Dachform:

Die straßenparallelen und steilen Satteldächer sind charakteristisch für die Marktstraße und heben sie architektonisch vom "Jüdischen Viertel" ab. Die Erhaltung der Dachlandschaft ist daher notwendig. Weiters sollen auf Wunsch des Bundesdenkmalamts die für die Marktstraße charakteristischen Dachvorsprünge entlang der Traufe erhalten bleiben.

§26 Anteil der Wohnnutzung:

Die Marktstraße ist die Hauptgeschäftsstraße von Hohenems. Es ist daher wichtig, dass Gebäuden entlang der Marktstraße nicht als reine Wohnobjekte genutzt werden. (siehe auch Wirtschaftskonzept)

Außerdem ist darauf hinzuweisen, dass im Erdgeschoss die Wohnnutzung äußerst unattraktiv ist. Um Härtefällen vorzubeugen wurde in der Verordnung aber davon abgesehen, die Erdgeschossnutzung festzulegen.

§27 Erschließung:

Durch diese Festlegung werden Fußwegverbindungen zwischen Schlossbergstraße und Marktstraße gesichert.

§28 Gestaltung:

In allen Teilbereichen, die architektur-historisch bedeutsam sind, wurden für Umbauten historischer Gebäude (Errichtung vor dem 2. Weltkrieg - 1939) wichtige Grundsätzliche Festlegungen getroffen, die ein zerstören der historischen Bausubstanz verhindern soll. Unabhängig von der Einhaltung dieser Bestimmungen ist jedes Bauprojekt auf die Genehmigungsfähigkeit gemäß §17 Baugesetz zu prüfen.

Durch diese Regelung sollen unzusammenhängende Fensterachsen, liegende Rechtecke als Fenster bzw. Türöffnungen und ungeeignetes Material verhindert werden.

Technische Einrichtungen sollen bei allen Gebäuden nicht von wichtigen öffentlichen Verkehrsflächen einsehbar sein. Zur Verhinderung von Belästigungen von Nachbarn müssen Zu- und Abluftschächte (ausgenommen aus bzw. für Wohnungen) über das Dach geführt werden.

Teilbereich 6

§29 Dachform:

In Fortführung der Bebauung an der Marktstraße müssen Satteldächer straßenparallel ausgerichtet werden. Durch die Vorgabe einer Mindestdachneigung sollen unproportionale Dachkonstruktionen verhindert werden.

§30 Erschließung:

Durch diese Festlegung soll die Anbindung an die Marktstraße gesichert werden.

Teilbereich 7

§31 Dachform:

Grundsätzlich sind alle gängigen Dachformen möglich. Durch die Vorgabe einer Mindestdachneigung sollen unproportionale Dachkonstruktionen verhindert werden.

Teilbereich 8

§32 Dachform:

Bei einer erdgeschossigen Bebauung sind zur Sicherung der Belichtung der Obergeschosse der angrenzenden Bebauung nur Flachdächer möglich. In Fortführung der bestehenden Bebauung müssen Satteldächer straßenparallel ausgerichtet werden. Durch die Vorgabe einer Mindestdachneigung sollen unproportionale Dachkonstruktionen verhindert werden. Die Mindestneigungen orientieren sich am historischen Bestand.

§33 Anteil der Wohnnutzung:

Die Schweizer Straße ist eine der Hauptgeschäftsstraße im Innenstadtbereich. Es ist daher wichtig, dass hier Gebäuden nicht als reine Wohnobjekte genutzt werden. (siehe auch Wirtschaftskonzept)

Außerdem ist darauf hinzuweisen, dass im Erdgeschoss die Wohnnutzung äußerst unattraktiv ist. Um Härtefällen vorzubeugen wurde in der Verordnung aber davon abgesehen, die Erdgeschossnutzung festzulegen.

§34 Erschließung:

Durch diese Festlegung soll die Anbindung für Fussgänger an die Marktstraße gesichert werden.

§35 Gestaltung:

Siehe Erläuterung zu §25.

Teilbereich 9

§36 Dachform:

Diese Vorgaben dienen dem Erhalt der gewachsenen historische Dachlandschaft, wobei allerdings nach den Vorgaben der Studie "Ein Viertel Stadt" Flachdächer, die abgestuft sein müssen, ausdrücklich möglich sind. Sonderdachformen (Pyramidendach etc.) und unproportionale Dächer sollen verhindert werden.

§37 Anteil der Wohnnutzung:

Die Schweizer Straße ist eine der Hauptgeschäftsstraße im Innenstadtbereich. Es ist daher wichtig, dass hier Gebäuden nicht als reine Wohnobjekte genutzt werden. (siehe auch Wirtschaftskonzept)

Außerdem ist darauf hinzuweisen, dass im Erdgeschoss die Wohnnutzung äußerst unattraktiv ist. Um Härtefällen vorzubeugen wurde in der Verordnung aber davon abgesehen, die Erdgeschossnutzung festzulegen.

§38 Erschließung:

Durch diese Festlegung soll die fußläufige Anbindung gesichert werden.

§39 Gestaltung:

Siehe Erläuterung zu §25.

Teilbereich 10

Für diesen Teilbereiche bestehen keine speziellen Festlegungen.

Teilbereich 11

§40 Dachform:

Grundsätzlich sind alle gängigen Dachformen möglich. Durch die Vorgabe einer Mindestdachneigung sollen unproportionale Dachkonstruktionen verhindert werden.

Teilbereich 12

§41 Dachform:

Grundsätzlich sind alle gängigen Dachformen möglich. Durch die Vorgabe einer Mindestdachneigung sollen unproportionale Dachkonstruktionen verhindert werden.

§42 Gestaltung:

Siehe Erläuterung zu §25.

Teilbereich 13

§43 Dachform:

Diese Vorgaben dienen dem Erhalt der gewachsenen historische Dachlandschaft, wobei allerdings nach den Vorgaben der Studie "Ein Viertel Stadt" Flachdächer, die abgestuft sein müssen ausdrücklich möglich sind. Sonderdachformen (Pyramidendach etc.) und unproportionale Dächer sollen verhindert werden.

§44 Anteil der Wohnnutzung:

Die Schweizer Straße ist eine der Hauptgeschäftsstraße im Innenstadtbereich. Es ist daher wichtig, dass hier Gebäuden nicht als reine Wohnobjekte genutzt werden. (siehe auch Wirtschaftskonzept)

Außerdem ist darauf hinzuweisen, dass im Erdgeschoss die Wohnnutzung äußerst unattraktiv ist. Um Härtefällen vorzubeugen wurde in der Verordnung aber davon abgesehen, die Erdgeschossnutzung festzulegen.

§45 Gestaltung:

Siehe Erläuterung zu §25.

Teilbereich 14 und 15

§46 Dachform:

Diese Vorgaben dienen dem Erhalt der gewachsenen historische Dachlandschaft, wobei allerdings nach den Vorgaben der Studie "Ein Viertel Stadt" Flachdächer, die abgestuft sein müssen ausdrücklich möglich sind. Sonderdachformen (Pyramidendach etc.) und unproportionale Dächer sollen verhindert werden.

§47 Erschließung:

Durch diese Regelung soll das engmaschige Fußwegenetz in diesem Bereich erhalten werden. Von einer planlichen Darstellung wurde abgesehen, da die Festlegung von Straßenlinien zu streng wäre, da ein kleinräumige Verlegung etwa bei Bauvorhaben durch aus sinnvoll sein kann.

§48 Anteil der Wohnnutzung:

Es ist im Innenstadtbereich wichtig, dass entlang der Hauptstraßen Gebäuden nicht als reine Wohnobjekte genutzt werden. (siehe auch Wirtschaftskonzept)
Außerdem ist darauf hinzuweisen, dass im Erdgeschoss die Wohnnutzung äußerst unattraktiv ist. Um Härtefällen vorzubeugen wurde in der Verordnung aber davon abgesehen, die Erdgeschossnutzung festzulegen.

Abbildung 21
Bestehende Verbindungen für den nichtmotorisierten Verkehr



§49 Gestaltung:

Siehe Erläuterung zu §25.

Teilbereich 16

§50 Dachform:

Diese Vorgaben dienen dem Erhalt der gewachsenen historische Dachlandschaft, wobei allerdings nach den Vorgaben der Studie "Ein Viertel Stadt" Flachdächer, die abgestuft sein müssen ausdrücklich möglich sind. Sonderdachformen (Pyramidendach etc.) und unproportionale Dächer sollen verhindert werden.

§51 Erschließung:

Durch diese Regelung soll das engmaschige Fußwegenetz in diesem Bereich erhalten und ausgebaut werden. Die ist besonders wichtig, da durch öffentliche Verkehrsflächen und bestehende Wege entlang des Emsbachs ein gute Nord-Süd-Verbindungen vorhanden ist, Ost-West-Verbindungen aber nur in untergeordneter Form bestehen. Von einer planlichen Darstellung wurde abgesehen, da die Festlegung von Straßenlinien zu streng wäre, da ein kleinräumige Verlegung etwa bei Bauvorhaben durch aus sinnvoll sein kann.

§52 Gestaltung:

Siehe Erläuterung zu §25.

Teilbereich 17 und 17a

§53 Dachform:

Grundsätzlich sind alle gängigen Dachformen möglich. Durch die Vorgabe einer Mindestdachneigung sollen unproportionale Dachkonstruktionen verhindert werden. Zur Vorgabe der Ausrichtung der Bebauung in diesem bisher nur locker bebauten Bereich dienen die benachbarten Straßenzüge.

§54 Erschließung:

Durch diese Regelung soll das engmaschige Fußwegenetz in diesem Bereich erhalten und ausgebaut werden. Die ist besonders wichtig, da durch öffentliche Verkehrsflächen und bestehende Wege entlang des Emsbachs ein gute Nord-Süd-Verbindungen vorhanden ist, Ost-West-Verbindungen aber nur in untergeordneter Form bestehen. Von einer planlichen Darstellung wurde abgesehen, da die Festlegung von Straßenlinien zu streng wäre, da ein kleinräumige Verlegung etwa bei Bauvorhaben durch aus sinnvoll sein kann. (siehe Auch Abb.21 Seite 48)

Teilbereich 18

§55 Dachform:

Grundsätzlich sind alle gängigen Dachformen möglich. Durch die Vorgabe einer Mindestdachneigung sollen unproportionale Dachkonstruktionen verhindert werden. Hohe Gebäude dürfen zur Verhinderung zu großer Höhengsprünge nur mit Flachdach erreicht werden.

§56 Erschließung:

Diese Regelung dient zum Erhalt der Fußwegverbindung entlang des Emsbachs. (siehe auch Erläuterung zu §54)

§57 Maximale Gebäudelänge:

Diese Regelung dient zur Umsetzung der in der Studie "Ein Viertel Stadt" enthaltenen dichten aber zu gleich lockeren Bebauung. Insbesondere soll eine geschlossene Emsbach begleitende Bebauung verhindert werden.

Teilbereich 19

§58 Dachform:

Grundsätzlich sind alle gängigen Dachformen möglich. Durch die Vorgabe einer Mindestdachneigung sollen unproportionale Dachkonstruktionen verhindert werden.

§59 Erschließung:

Siehe Erläuterung zu §54

Teilbereich 20

§60 Dachform:

Grundsätzlich sind alle gängigen Dachformen möglich. Durch die Vorgabe einer Mindestdachneigung sollen unproportionale Dachkonstruktionen verhindert werden.

§61 Erschließung:

Diese Regelung dient zum Erhalt der Fußwegverbindung entlang des Emsbachs. (siehe auch Erläuterung zu §54)

§62 Maximale Gebäudelänge:

Diese Regelung dient zur Umsetzung der in der Studie "Ein Viertel Stadt" enthaltenen dichten aber zu gleich lockeren Bebauung. Insbesondere soll eine geschlossene Emsbach begleitende Bebauung verhindert werden.

Teilbereich 21 und 21a

§63 Dachform:

Diese Vorgaben dienen dem Erhalt der gewachsenen historische Dachlandschaft, wobei allerdings nach den Vorgaben der Studie "Ein Viertel Stadt" Flachdächer, die abgestuft sein müssen ausdrücklich möglich sind. Sonderdachformen (Pyramidendach etc.) und unproportionale Dächer sollen verhindert werden.

§64 Gestaltung:

Siehe Erläuterung zu §25.

§65 Anteil der Wohnnutzung:

Es ist im Innenstadtbereich wichtig, dass entlang der Hauptstraßen Gebäuden nicht als reine Wohnobjekte genutzt werden. (siehe auch Wirtschaftskonzept)
Außerdem ist darauf hinzuweisen, dass im Erdgeschoss die Wohnnutzung äußerst unattraktiv ist. Um Härtefällen vorzubeugen wurde in der Verordnung aber davon abgesehen, die Erdgeschossnutzung festzulegen.

§66 Erschließung:

Diese Regelung dient zum Erhalt der Fußwegverbindung entlang des Emsbachs. (siehe auch Erläuterung zu §54)

Teilbereich 22

§67 Dachform:

Grundsätzlich sind alle gängigen Dachformen möglich. Durch die Vorgabe einer Mindestdachneigung sollen unproportionale Dachkonstruktionen verhindert werden.

Teilbereich 23

§68 Dachform:

Diese Vorgaben dienen dem Erhalt der gewachsenen historische Dachlandschaft, wobei allerdings nach den Vorgaben der Studie "Ein Viertel Stadt" Flachdächer, die abgestuft sein müssen ausdrücklich möglich sind. Sonderdachformen (Pyramidendach etc.) und unproportionale Dächer sollen verhindert werden.

§69 Gestaltung:

Siehe Erläuterung zu §25.

Teilbereich 24

§70 Dachform:

Diese Vorgabe dient der Weiterführung der in der Schweizer Straße vorherrschenden Dachformen.

8 Auswirkungen

Mit dem Bebauungsplan sollen vor allem folgende Ziele erreicht werden:

- Stärkung des Innenstadtbereichs als soziales und wirtschaftliches Zentrum von Hohenems
- Erreichung eines innerstädtischen Nutzungsmixes im gesamten Geltungsbereich
- Erleichterung der Sanierung des bestehenden Baubestands
- Adaptierung der bestehenden historischen Bebauung an moderne Wohn- und Nutzungsbedürfnisse
- Ermöglichung von Zubauten
- Erleichterung von Bauvorhaben im Innenstadtbereich und damit Attraktivierung der Ansiedlung von Betrieben und Wohnsitzen
- Gleichzeitig Erhaltung und Aufwertung des charakteristischen innerstädtischen Ortsbilds
- Einbindung bisher nicht bebauter Bereiche in die Bebauungsstruktur

Als Grundlage für eine Prognose der Auswirkungen des Bebauungsplans wurde die bestehende Bruttogeschossflächen und deren Nutzung erhoben.

Derzeit verfügen die Gebäude im Geltungsbereich über eine Bruttogeschossfläche von ca. 45.900m². Gebäude, die in einen äußerst schlechten Bauzustand und daher nicht nutzbar sind wurden nicht berücksichtigt. Etwa die Hälfte der Geschossfläche als Wohnungen genutzt.

Die Teilbereichnummern spiegeln den Stand im Jänner 2004 wieder. Es kam noch zu Änderungen der Teilbereich Abgrenzungen, wodurch die Teilbereiche in den Tabellen nicht mehr mit denen im Bebauungsplan übereinstimmen.

Durch eine Verringerung der möglichen Baunutzungszahlen und Gebäudehöhen ist es darüber hinaus zu einer erheblichen Reduktion der möglichen Bruttogeschossfläche am Emsbach und im Bereich Elkan-Garten, Emsbach und Schebesta-Villa gekommen, die in den folgenden Tabellen nicht berücksichtigt ist.

Abbildung 22
Skizze der Teilbereiche Stand Jänner 2004



Tabelle 2
Bestehende Bruttogeschossfläche nach Nutzungskategorien (2004)

Bestehende genutzte Bruttogeschossfläche in m ²							
Teilbereich	Wohnen	Handel/Gastro/ Dienstl	Gewerbe	Büros/Praxen	Öffentliche Zwecke	sonstige	Gesamt
1	0	0	0	0	0	200	200
2 und 3	1300	300	450	0	0	400	2450
4	5000	1660	300	1100	0	450	8510
5	3700	950	0	400	0	200	5250
6	450	0	0	0	0	100	550
7	850	340	450	0	0	100	1740
8	1500	200	0	300	0	150	2150
9	2500	250	550	400	100	200	4000
10	550	0	100	100	0	300	1050
11	700	250	0	100	0	200	1250
12	1100	650	1500	500	0	50	3800
13	850	0	160	0	800	0	1810
14	650	100	0	100	0	50	900
15	800	100	0	0	0	300	1200
16	1650	250	0	500	0	0	2400
17	300	0	900	0	1050	0	2250
18a	0	0	0	0	3500	0	3500
18	650	650	0	0	1150	0	2450
19	0	0	0	0	0	0	0
20	300	0	0	120	0	0	420
Gesamt	22850	5700	4410	3620	6600	2700	45880

Angaben in m²

Die Prognose wurde unter der in der Praxis bestätigten Annahme gemacht, dass im bebauten Gebiet innerhalb von 50 Jahren mit einer Anpassung des Bestands an den Bebauungsplan zu rechnen ist. - Flächen für öffentliche Zwecke wurden nicht hochgerechnet.

Eine verstärkte Nutzung bestehender ungenutzter Bausubstanz wurde berücksichtigt.

Tabelle 3
Prognose der Bruttogeschossfläche nach Nutzungskategorien 2024

Prognose der genutzten Bruttogeschossfläche Bestand 2024 in m ²								
Teilbereich	Wohnen	Handel/Gastr o/Dienstl	Gewerbe	Büros/Praxe n	Öffentliche Zwecke	Gesamt	Veränderung gegenüber 2003	Veränderung gegenüber 2003 in %
1	444	111	37	148	0	739	539	270%
2 und 3	1759	504	501	306	0	3070	620	25%
4	5328	1865	341	1346	0	8880	370	4%
5	3672	932	-4	379	0	4979	-271	-5%
6	607	70	17	105	0	800	250	45%
7	2677	340	564	343	0	3924	2184	126%
8	1424	152	-10	243	0	1809	-341	-16%
9	2636	310	565	491	100	4102	102	3%
10	524	-4	96	91	0	707	-343	-33%
11	2582	564	314	727	0	4186	2936	235%
12	1276	698	1532	564	0	4070	270	7%
13	962	30	180	41	800	2013	203	11%
14	843	148	16	164	0	1172	272	30%
15	787	95	-1	-7	0	873	-327	-27%
16	2904	752	125	1127	0	4008	1608	67%
17	1401	157	979	236	1050	4723	2473	110%
18a	0	0	0	3500	3500	7000	0	0%
18	856	779	26	155	1150	2966	516	21%
19	1277	383	255	638	0	2553	2553	-
20	300	0	0	120	0	419	-1	0%
Gesamt	32257	7886	5534	10716	6600	62994	13614	30%

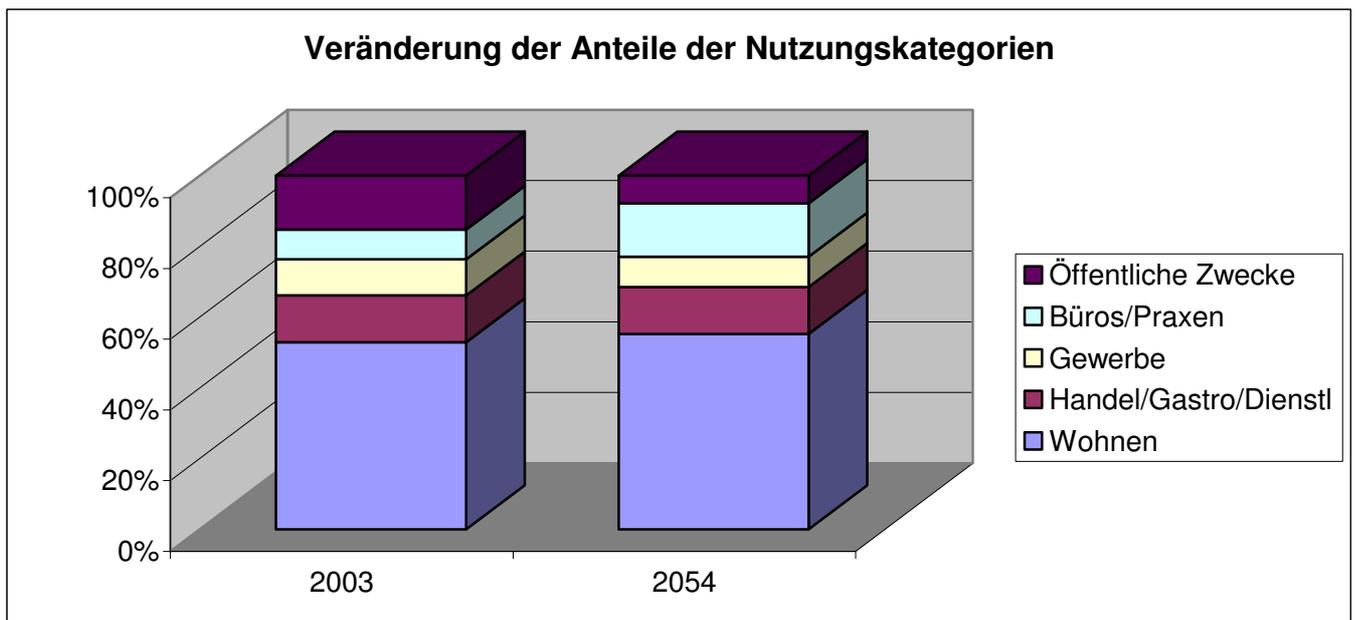
Angaben in m²

Tabelle 4
Prognose der Bruttogeschossfläche nach Nutzungskategorien 2054

Prognose der genutzten Bruttogeschossfläche Bestand 2054 in m ²								
Teilbereich	Wohnen	Handel/Gastro/ Dienstl	Gewerbe	Büros/Praxen	Öffentliche Zwecke	Gesamt	Veränderung gegenüber 2003	Veränderung gegenüber 2003 in %
1	1109	277	92	370	0	1848	1648	824%
2 und 3	2448	810	578	765	0	4600	2150	88%
4	5820	2172,5	402,5	1715	0	10110	1600	19%
5	3629	906	-9	347	0	4872	-378	-7%
6	844	175	44	262	0	1325	775	141%
7	5419	340	736	857	0	7351	5611	322%
8	1309	81	-24	157	0	1523	-627	-29%
9	2840	401	588	627	100	4556	556	14%
10	485	-11	89	78	0	642	-408	-39%
11	5404	1034	784	1668	0	8890	7640	611%
12	1540	770	1580	660	0	4549	749	20%
13	1129	76	211	102	800	2318	508	28%
14	1132	221	40	261	0	1654	754	84%
15	767	87	-3	-17	0	833	-367	-31%
16	4785	1504	313	2067	0	8669	4269	178%
17	3053	393	1097	590	1050	6182	5932	264%
18a	0	0	0	0	3500	3500	0	0%
18	1166	972	64	387	1150	3739	1289	53%
19	3191	957	638	1596	0	6383	6383	-
20	299	0	0	120	0	419	-2	0%
Gesamt	46368	11165	7220	12610	6600	83963	38083	83%

Insgesamt ist bis 2054 bei vollständiger Umsetzung des Bebauungsplans eine Zunahme der Bruttogeschossfläche um 83% (38.000m²) möglich. Dabei sind die Zunahmen vor allem in den bisher kaum bzw. nicht bebauten Teilbereichen 1 und 7 (Schlossbergstraße) - Teilbereich 2 und 3 (zwischen Marktstraße und Schlossbergstraße) - Teilbereich 11 (Rosenthal-Villa) - Teilbereich 16, 17 und 19 (Emsbach, Kirchplatz, Schlossplatz). In den bereits dicht bebauten Bereichen 4, 5, 8, 9, 10 und 15 ist keine Erhöhung der Bruttogeschossfläche zu erwarten. Dies zeigt deutlich, dass sich die Festlegungen des Bebauungsplans besonders in den bereits dicht bebauten Bereichen am bestehenden Baubestand orientieren.

Abbildung 23
Entwicklung der Bruttogeschossflächen nach Nutzungskategorien



9 Verkehrstechnische Gutachten

Da durch den Bebauungsplan eine verstärkte Bautätigkeit im Innenstadtbereich zu erwarten ist und in den bisher Vorliegen Studien und Konzepten noch nicht auf die Auswirkungen einer Verdichtung auf das Verkehrssystem im Innenstadtbereich eingegangen wurde, wurde das Ingenieurbüro DI Köll im Sommer 2003 mit der Erstellung eines verkehrstechnischen Gutachtens zum Bebauungsplanentwurf beauftragt. Dieses Büro ist vom Land Vorarlberg auch mit den Planungen zur Umlegung der L190 beauftragt.

Im folgenden finden sie das Fazit aus dem 51 Seiten starken Gutachten:

"Die Innenstadt von Hohenems soll in Anlehnung an eine städtebauliche Studie aus dem Jahr 2000 weiterentwickelt werden. Die Basis dazu ist ein Bebauungsplan, der im Entwurf vorliegt. Bei Umsetzung der nach diesem Entwurf möglichen Projekte im Innenstadtbereich ist eine Erweiterung der genutzten Bruttogeschossflächen innerhalb der nächsten 50 Jahre im Ausmaß von rund 38.000 m² denkbar. Die Nutzungen werden sich auf Wohnen, Handel, Gastronomie und Dienstleistungen konzentrieren.

Im vorliegenden Gutachten wurde die Innenstadt in sechs Zonen eingeteilt. Für den Analyseverkehr 2003 wurde auf Basis vorhandener Strukturdaten die Verkehrserzeugung berechnet und mit einer aktuellen Zählung sowie mit dem vorliegenden Verkehrsmodell Hohenems kalibriert. Mit diesem Erzeugungsmodell war eine Hochrechnung auf das Prognosejahr 2015 bzw. 2055 möglich. In der Abendspitzenstunde verkehren derzeit in der Innenstadt jeweils rund 270 Kfz/Stunde im Quell- und im Zielverkehr. Die restlichen 1.365 Fahrten sind dem Durchgangsverkehr zuzurechnen.

Weiters wurde der Stellplatzbedarf für Bewohner, Beschäftigte und Kunden aus den Strukturdaten ermittelt und dem Stellplatzangebot gegenübergestellt. Dem Gesamtbedarf von derzeit 435 Stellplätzen steht momentan ein Angebot von 450 Stellplätzen gegenüber, wobei rund 65 öffentliche Dauerstellplätze fehlen und ein Überangebot an etwa 75 Stellplätzen für Kunden (private Kundenstellplätze und öffentliche Kurzparkplätze) besteht. Derzeit werden jedoch die Kurzparkplätze nicht überwacht und augenscheinlich zu einem beträchtlichen Teil von Dauerparkern belegt. Für Veranstaltungen im Jugendheim oder in der in Bau befindlichen Musikschule oder im geplanten neuen Gemeindesaal ist der Stellplatzbedarf bereits heute durch das vorhandene Angebot abgedeckt.

Werden Fußwege von etwa 200 bis 300 m als zumutbar erachtet, so könnte der Zusatzbedarf von rund 55 Dauerstellplätzen am geplanten Sammelparkplatz Schlossbergstraße zur Verfügung gestellt werden. Die übrigen 10 fehlenden Dauerparkplätze könnten durch Ausbau des öffentlichen Parkplatzes an der Ecke Jakob-Hannibal-Straße / Mühlgasse untergebracht werden. Die Akzeptanz für diese peripher gelegenen Sammelparkplätze kann jedoch nur erreicht werden, wenn räumlich nähergelegene Kurzparkplätze künftig überwacht werden.

Für das Prognosejahr 2015 wurde die Verkehrserzeugung unter der Annahme berechnet, dass ein Fünftel der durch Ausnutzung des Bebauungsplanes maximal hinzukommenden Bruttogeschossfläche bis 2015 zur Verfügung stehen wird. In der Abendspitzenstunde 2015 werden in der Innenstadt jeweils rund 310 Kfz/Stunde im Quell- und im Zielverkehr unterwegs sein. Die Steigerung von rund 15% entspricht dem Zuwachs im Quell-/Zielverkehr, der dem vorliegenden Verkehrsmodell für Hohenems zugrunde liegt.

Im Bestandsnetz (ohne Stadtsperre) ist die Leistungsfähigkeit für alle Knoten und Strecken in der Innenstadt gegeben. Der Knoten Diepoldsauer Straße – Radetzkystraße (L46 / L190) ist

jedoch trotz der geplanten zusätzlichen Abbiegestreifen überlastet. Eine Lichtsignalsteuerung würde auch hier die Leistungsfähigkeit gewährleisten.

Im Planfall mit Stadtsperre und Umsetzung der flankierenden Maßnahmen aus dem Verkehrskonzept Innenstadt tritt in der Innenstadt eine massive Verkehrsberuhigung ein. Die neu zu schaffende Anbindung der Schlossbergstraße an die Erlachstraße soll im Gegenverkehr befahrbar sein und eine Regelfahrbahnbreite von 5,5 m mit Ausweichmöglichkeiten für die Begegnung Lkw-Lkw vor und hinter unübersichtlichen Stellen, sowie beidseitig Gehsteige aufweisen.

Der Lieferverkehr für Betriebe südlich der Schweizer Straße (z.B. Schlecker, Schlosskaffee, Palast) und auch für die Müllabfuhr in diesem Bereich bedingen jedoch eine Ergänzung oder Abänderung der Verkehrsführung aus dem Verkehrskonzept Innenstadt. Hier muss wegen der Höhenbeschränkung am denkmalgeschützten Torbogen bei der Einfahrt in den Tiergartenweg entweder die Gasse nördlich der Kirche (derzeit Fahrverbot) für Fahrzeuge, die höher als 2,2 m sind, in West-Ost-Richtung geöffnet werden oder es muss am Kirchplatz eine Wendemöglichkeit geschaffen werden und die südliche Marktstraße bis zur Schweizer Straße im Gegenverkehr befahrbar bleiben.

Die Leistungsfähigkeit für alle Knoten und Strecken in der Innenstadt ist gegeben. Der Knoten Diepoldsauer Straße – Radetzkystraße (L46 / L190) ist jedoch trotz der geplanten zusätzlichen Abbiegestreifen überlastet. Eine Lichtsignalsteuerung würde auch hier die Leistungsfähigkeit gewährleisten.

Der Stellplatzbedarf für das Jahr 2015 wurde mit insgesamt 490 Stellplätzen ermittelt. Davon werden 235 Stellplätze für Bewohner, 125 Stellplätze für Beschäftigte und 130 Stellplätze für Kunden benötigt. Der Mehrbedarf gegenüber 2003 liegt bei rund 55 Stellplätzen. 15 davon sind durch das bestehende Überangebot an Kundenstellplätzen bereits abgedeckt. 40 Stellplätze müssen neu geschaffen werden (Abbildung 6-1). Mit der angestrebten Zuordnung der Nutzergruppen zu den Stellplatztypen ergibt sich ein Bedarf von insgesamt 210 Privatstellplätzen, 150 öffentlichen Dauerstellplätzen und 130 Stellplätzen für Kunden (private Kundenstellplätze oder öffentliche Kurzparkplätze).

Der Stellplatzbedarf für das Jahr 2055 wurde mit insgesamt 770 Stellplätzen ermittelt. Davon werden 385 Stellplätze für Bewohner, 195 Stellplätze für Beschäftigte und 190 Stellplätze für Kunden benötigt. Der Mehrbedarf gegenüber 2015 liegt bei rund 280 Stellplätzen. Mit der angestrebten Zuordnung der Nutzergruppen zu den Stellplatztypen ergibt sich ein Bedarf von insgesamt 365 Privatstellplätzen, 215 öffentlichen Dauerstellplätzen und 190 Stellplätzen für Kunden (private Kundenstellplätze oder öffentliche Kurzparkplätze).

Unter den genannten Rahmenbedingungen steht der schrittweisen Umsetzung einer Bebauung nach den Vorgaben des Bebauungsplan Innenstadt nichts im Wege."

10 Zusammenfassung

Das Vorarlberger Baugesetz ist auf eine offene Bebauung ausgerichtet. Bei Bauvorhaben in der Innenstadt müssen daher die Abstandsflächen und Mindestabstände eingehalten werden, wenn keine Abstandsnachsicht vorliegt. Auf Grund der fein gegliederten Grundstücksstruktur ist eine sinnvolle Bebauung im Innenstadtbereich daher nur schwer möglich. Eine geschlossene Bebauung, wie sie etwa entlang der Marktstraße besteht kann langfristig nur durch einen Bebauungsplan gesichert und an moderne Bedürfnisse angepasst werden.

Bauvorhaben sind derzeit meist nur mit Zustimmung der Nachbarn möglich. Die geschlossene Bauweise oder die generelle Reduzierung von Abstandsflächen und Mindestabständen ist ohne eine entsprechende Verordnung bzw. einen Bebauungsplan nicht möglich. Selbst bei Renovierungen oder Zubauten treten immer wieder im dicht bebauten Innenstadtbereich baurechtliche Probleme auf.

Dies führte oft zu einer Vernachlässigung des Baubestands und zur Verhinderung der Nutzung großer Baulandreserven im Innenstadtbereich.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf baut auf folgenden vorliegenden Planungen und Konzepten auf:

- Bebauungsstudie Innenstadt 1975
- Rahmenplan Stadtmitte (DI Scheible) – 1992
- Wirtschaftskonzept
- Verkehrskonzept der Firma Metron -1997
- Ein Viertel Stadt – lebt auf – 1998
- Städtebaulicher Ideenwettbewerb – Jüdisches Viertel im Stadtkern von Hohenems – 1999
- Ein Viertel Stadt – Städtebauliche Studie zum historischen Stadtkern und Jüdischen Viertel von Hohenems - 2000
- Räumlichen Entwicklungskonzepts der Stadt Hohenems - 2003

Wichtigste Grundlage ist dabei die städtebauliche Studie "Ein Viertel Stadt" in der die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten der Hohenemser Innenstadt aufgezeigt worden sind. Eine Umsetzung dieser Studie ist ebenfalls nur durch einen Bebauungsplan möglich.

Ziel des Bebauungsplans ist es die Bebaubarkeit der Grundstücke der Innenstadt zu gewährleisten. Dadurch werden nicht nur Neu- und Zubauten wesentlich erleichtert, auch die Sanierung bestehender Gebäude kann so vereinfacht werden.

Der Bebauungsplan wurde zwischen Juni und August mit den betroffenen Bürgern zusammen erarbeitet. Bei dieser weit über die gesetzlichen Notwendigkeiten hinausgehenden Bürgerbeteiligung, stieß der vorliegende Bebauungsplanentwurf weitgehend auf die Zustimmung der betroffenen Bürger. Insgesamt haben über 100 Grundbesitzer, Anwohner und Geschäftsleute an der Bürgerbeteiligung teilgenommen.

11 Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

	Seite
Abbildung 1 Auszug aus einer Verkleinerung der Bestandserhebung zum Bebauungsplan 1908	9
Abbildung 2 Betriebsgrößenstruktur in Hohenems im erweiterten Innenstadtbereich	11
Abbildung 3 Aufteilung der Verkaufsflächen in Hohenems im erweiterten Innenstadtbereich nach Branchen	12
Abbildung 4 Auszug aus dem Verkehrskonzept 1997 für den Innenstadtbereich	13
Abbildung 5 Varianten zu einer Bebauung zwischen Marktstraße und Schlossbergstraße aus der Bebauungsstudie Innenstadt 1975	14
Abbildung 6 Auszug aus dem Rahmenplan Stadtmitte	15
Abbildung 7 Endergebnisses des städtebaulichen Ideenwettbewerbs	17
Abbildung 8 Erweiterung der Bebauung zwischen Marktstraße und Schlossbergstraße	18
Abbildung 9 Längsschnitt durch die geplante Bebauungsstruktur	19
Abbildung 10 Verdichtung des Baubestands im Bereich Emsbach	19
Abbildung 11 Verdichtung des Baubestands im Bereich der Synagoge	20
Abbildung 12 Ablauf der Bürgerbeteiligung	25
Abbildung 13 Auswertung Fragebogen - Haben Sie in den nächsten Jahren konkrete Bauabsichten?	26
Abbildung 14 Auswertung Fragebogen - Soll die historische Bausubstanz erhalten bleiben?	27
Abbildung 15 Auswertung Fragebogen - Soll auch moderne Architektur möglich sein?	27

Abbildung 16	
Auswertung Fragebogen - Sind im Innenstadtbereich genügend Grünflächen vorhanden?	28
Abbildung 17	
Auswertung Fragebogen - Gibt es im Innenstadtbereich genügend Parkplätze?	28
Abbildung 18	
Auswertung Fragebogen - Sollten Straßen und Plätze vermehrt für Veranstaltungen genutzt werden?	29
Abbildung 19	
Auswertung Fragebogen - Sind Sie mit den Einkaufsmöglichkeiten zufrieden?	29
Abbildung 20	
Abgrenzung der Studie "Ein Viertel Stadt"	33
Abbildung 21	
Bestehende Verbindungen für den nichtmotorisierten Verkehr	49
Abbildung 22	
Skizze der Teilbereiche Stand Jänner 2004	54
Abbildung 23	
Entwicklung der Bruttogeschossflächen nach Nutzungskategorien	57
Tabelle 1	
Vergleich der Geschäftsrößen im Innenstadtbereich mit der notwendigen Geschäftsgröße	10
Tabelle 2	
Bestehende Bruttogeschossfläche nach Nutzungskategorien (2004)	55
Tabelle 3	
Prognose der Bruttogeschossfläche nach Nutzungskategorien 2024	56
Tabelle 4	
Prognose der Bruttogeschossfläche nach Nutzungskategorien 2054	56

11 Anhang

Im Anhang finden sie:

Zielkatalog Arbeitsgruppe 1/4 Stadt

Endbericht der Studie 1/4 Stadt

Auswertung der Fragebogen im Rahmen der Bürgerbeteiligung vor der Auflage

Zusammenfassung und die Behandlung der Stellungnahmen während der Auflagefrist

und wichtigen verfahrensrechtliche Dokumente in Kopie (z.B Kundmachung, Niederschriften der Stadtvertretungssitzungen).