

Erläuterungsbericht

zur Teiländerung des Flächenwidmungsplans

Aktenzahl: h031.2-4/2021

Hohenems, am 07.04.2021

Teiländerung des Flächenwidmungsplanes nach §§ 21 und 23 Raumplanungsgesetz, idgF, für Liegenschaften Gst.-Nr. 8779, Lustenauer Straße

Veröffentlichung	14.04.2021	12.05.2021
	von	bis
Planbeilage	h031.2-4/2021	17.03.2021
	Plan-Zahl	Plandatum

Beschluss der Stadtvertretung der Stadt Hohenems über den Entwurf zur Teiländerung des Flächenwidmungsplanes vom 06.04.2021.

Veröffentlichung auf der Website der Stadt Hohenems unter <https://www.hohenems.at/amtsinfo>.

Beim Bauamt der Stadt Hohenems kann während den derzeit gültigen Öffnungszeiten in die planliche Darstellung der Grenzen samt den dazugehörigen Koordinaten Einsicht genommen werden.

Einleitung und Anlass

Mit Antrag vom 09.02.2021 hat die BILLA Aktiengesellschaft um Änderung der Flächenwidmung auf Gst.-Nr. 8779, Lustenauer Straße 2, angesucht. Hintergrund des Ansuchens ist das Bestreben den Markt zu vergrößern und zu modernisieren.

Die geplante Vergrößerung der Filiale umfasst eine Verkaufsfläche von ca. 521 m², einen Windfang von 13 m², einen Kassabereich von 37 m² und einen Backwarenbereich von 27 m².

Die Planung der Außenanlagen sieht insgesamt 54 Stellplätze vor. Davon befinden sich 14 Stück im überdachten und witterungsgeschützten Bereich. Überlegungen zu Ladestationen für Elektro-Autos und Elektrofahrräder sind in Absprache und sollen in Kombination mit einer ökologischeren Außenbeleuchtung umgesetzt werden. Die Qualität der naturnahen Gestaltung der Außenanlage wird durch einzelne Baumpflanzungen zwischen den Parkplätzen verbessert. Im Zuge der Dachsanierung wird eine extensive Begrünung geplant. Zusätzliche Bepflanzungen vor der Kassenfront dienen als Beschattung, Sichtschutz und optische Verschönerung der Hauptfassadenfront zur Lustenauer Straße. Die geplante Verkaufsfläche und Regalplanung umfasst gesamt 220 Laufmeter und ist somit um 30 Laufmeter länger als der Bestand der Regale.

Situation

Die gegenständliche Liegenschaft befindet im südwestlichen Randbereich von Hohenems im Stadtteil Bauern an der Grenze zur Gemeinde Altach. Die an der Lustenauer Straße gelegene Liegenschaft grenzt allseits an Baufläche bzw. an die Landesstraße und wird für Handelszwecke genutzte (Supermarkt).

Abbildung 1: Lage und bestehende Flächenwidmung



Quelle: Land Vorarlberg, Vorarlberg Netz, BEV, o.M.

Bezug zum Räumlichen Entwicklungsplan

Für den betrachteten Standort sind keine spezifischen Entwicklungsziele oder Nutzungen definiert.

Änderung der Flächenwidmung

Der Flächenwidmungsplan soll für das gesamte Grundstück lediglich hinsichtlich der zulässigen Verkaufsfläche geändert werden. Eine Umwelterheblichkeitsprüfung ist gem. § 3 Abs 1 lit e Ausnahmeverordnung zur Umwelt(erheblichkeits)prüfung (Verordnung der Landesregierung über Pläne, die von der Umwelterheblichkeitsprüfung oder der Umweltprüfung ausgenommen sind), LGBl.Nr. 38/2005 idgF, nicht erforderlich.

Liegenschaft Gst.-Nr. 8779, KG 92004

von	in	Ausmaß
Baufläche Mischgebiet – Besondere Fläche für sonstige Handelsbetriebe H4 {Gesamtverkaufsfläche 400 m ² (§ 15 Abs 1 lit a Z 2 RPG idF LGBl Nr 23/2006)}	Baufläche Mischgebiet – Besondere Fläche für sonstige Handelsbetriebe H4 ^F {Gesamtverkaufsfläche max 600 m ² } (befristet)	ca. 2.998 m ²

Befristung

Nachdem die Verkaufsflächen erweitert werden, sind diese zu befristen (gesetzliche Frist: 7 Jahre). An der Flächenwidmung (Grundwidmung) ändert sich an sich nichts, weshalb auch keine Folgewidmung vorzusehen ist.

Beurteilung

Die betrachtete Fläche ist aus raumplanerischer Sicht für einen Lebensmittelmarkt geeignet bzw. besteht ein solcher seit Ende der 1990er Jahren.

Vor dem Hintergrund vorhandener Bauflächenreserven in der Umgebung sowie der optischen und ökologischen Aufwertung am Standort wird die Verkaufsflächenerweiterung von lediglich 200 m² jedenfalls befürwortet.

Plandarstellung

An der Plandarstellung ändert sich lediglich der Legendeneintrag.

Zusammenfassung

Aus raumplanungsfachlicher Sicht ist eine Neuausweisung ggst. Flächen notwendig. Dies deshalb, da vor dem Hintergrund vorhandener Bauflächenreserven in der Umgebung sich der Bedarf eines Nahversorgungsangebotes mittelfristig erhöhen wird.

Eine Verkaufsflächenerweiterung von 200 m² wird zudem als untergeordnet angesehen. Eine Umwelterheblichkeitsprüfung ist gem. § 3 Abs 1 lit e Ausnahmeverordnung zur Umwelt(erheblichkeits)prüfung, LGBl.Nr. 38/2005 idgF, nicht erforderlich.

Die Flächenwidmungsausweisung der Verkaufsfläche wird befristet. Eine Verordnung über das Mindestmaß der baulichen Nutzung wird gleichzeitig mit der Änderung des Flächenwidmungsplanes veröffentlicht.

gez. DI Daniel Latzer

Stadtplanung, Nebengebäude 3, OG1