



ERLÄUTERUNGEN

Raumordnungsfachliche Beurteilung zur Verordnung

Stadtgemeinde **WÖRGL**

Sitro-Nr. **531**

zum

Bebauungsplan „**ÖBB PARK + RIDE**“ (Angatherweg)
vom 17.11.2014, GZl.: FF116/14

Die Stadtgemeinde Wörgl beabsichtigt die Erlassung eines Bebauungsplanes im Bereich des Grundstückes Nr. 1043/16, KG. Wörgl-Kufstein.

Die Erlassung dieses Bebauungsplanes dient zur Herstellung der rechtlichen Grundlage für die Errichtung eines Geschäfts-, Büro und Wohnhauses im vorgesehenen Bereich.

Die Architekten *Filzer.Freudenschuß* wurden mit der Erstellung der erforderlichen Planunterlagen, sowie der raumordnungsfachlichen Beurteilung beauftragt, welche der Beschlussfassung durch den Gemeinderat zugrunde liegen.

PLANGRUNDLAGEN

- Digitale Katastralmappe des BEV, Datenstand gem. TIRIS 10/2013.
- Örtliches Raumordnungskonzept der Stadtgemeinde Wörgl in der gültigen Fassung.
- Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Wörgl in der gültigen Fassung.
- Datenstände:
 - Tiris: Örtliches Raumordnungskonzept.
eFlächenwidmungsplan, Orthofoto, Naturschutz-
Biotopkartierung, Wald-Forstwirtschaft.
 - GeoOffice Raumplanung: Örtliches Raumordnungskonzept.
Flächenwidmungsplan.
- Änderung Örtliches Raumordnungskonzept, unsere GZl.: FF006/14 vom 16.05.2014.
- Teilungsvorschlag vom Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen TRIGONOS aus Wörgl, GZl.: 746/2013TE1, 17.11.2014.
- Besprechungen mit Dipl.-Ing. Hermann Etzelsdorfer und Dr. J. Peter Egerbacher vom Bauamt der Stadtgemeinde Wörgl, sowie mit dem Geometer Dipl.-Ing. Michael Huber, Architekt Dipl.-Ing. Markus Moritz mit Mitarbeiter Dipl.-Ing. C. Althaler, wie auch Ing. Mag. Josef Herzog der ÖBB Region West, Projektentwicklung & Verwertung.
- Erhebung der örtlichen Gegebenheiten.

BESTANDSANALYSE

Planungsgebiet:

Bereich des Gst. Nr. 1043/16, Katastralgemeinde Wörgl-Kufstein.

Das Planungsgebiet umfasst das neugebildete Grundstücke Nr. 1043/16, welches aus dem Grundstück 1043/1 geteilt wurde und zu dem die Bahnanlagen des Hauptbahnhofes Wörgl Personenbahnhof, sowie das gesamte nordöstliche Gleisvorfeld, wie auch die östlich gelegenen bahnzugehörigen Bereiche zählen.

Der Bauplatz liegt nordöstlich des Aufnahmegebäudes, sowie die Grundfläche zwischen dem nördlich angrenzenden Bahnsteig 13 (Stumpfgleis), des südöstlich gelegenen Angatherweges, sowie dem nordöstlich angrenzenden Gebäude der ehemaligen Fa. Riedhart.

Nordöstlich zwischen Gleisanlagen und dem Grundstück Nr. 1043/11 bestehen weiterhin Parkflächen der ÖBB.

Auf dem neuen Grundstück besteht derzeit ein Personalwohnhaus der ÖBB, welches senkrecht zum Aufnahmegebäude errichtet wurde und den Bahnhofplatz östlich abgrenzt.

Der Straßenteil des Angatherweges südöstlich des Bauplatzes ist im Gegensatz zum Änderungsplan der Flächenwidmung nicht Teil des Planungsbereiches. Die Gestaltung der Straße und die Einteilung in Geh- und Radweg, Grünstreifen und Fahrbahn soll im Zuge der Neugestaltung des Bahnhofplatzes erfolgen, welche derzeit diskutiert wird.

Verkehrsmäßig wird das neue Grundstück über den Angatherweg erschlossen. Die Übernahme der Straße ins Öffentlich Gut soll in Kürze erfolgen.

Alle technischen Infrastruktureinrichtungen sind vorhanden.

Örtliches Raumordnungskonzept:

Der Nutzungsbereich liegt im Kernbereich gemäß § 4 Abs. 3 des Verordnungstextes der 1. Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes.

Weiters ist für den geplanten Bauplatz ein Entwicklungsbereich für eine Sondernutzung mit Index S 25/ Zeitzone z1/ Dichte D3 – Mehrzwecknutzung: EKZ, Wohnungen, Büros, Hochgaragenanlage, Verkehrsflächen – ausgewiesen.

Flächenwidmung:

Das Grundstück im Planungsbereich ist zur Gänze als Sonderflächen für Widmungen mit Teilfestlegungen SV-15 gemäß § 51 TROG 2011 gewidmet. Teilfestlegungen lt. planlicher Darstellung.

Das Grundstück entspricht der Definition eines *Bauplatzes* gem. § 2 Abs. 12 TBO 2011.

PLANUNGSZIEL

Die ÖBB beabsichtigen, gemeinsam mit einem Investor auf dem neuen Grundstück ein Mehrzweckgebäude zu errichten. Dabei ist geplant, im Untergeschoß eine Tiefgarage mit Technikräumen zu errichten. Im Erd- und Obergeschoß soll straßenseitig ein Einkaufszentrum EKZ mit einer maximalen Kundenfläche von 2750m² inkl. eines Lebensmittelmarktes mit maximal 800m² eingerichtet werden.

Darüber sollen Büroeinheiten im südwestlichen Bereich, bzw. auch verschiedene Wohnungstypen angeboten werden, welche südwestlich und südöstlich orientiert sein werden.

Im rückwärtigen Bereich zu den Bahnanlagen hin soll eine Hochgaragenanlage errichtet werden, welche auch als Pufferzone zur lärmintensiven Eisenbahn dienen soll. Ein Lärmgutachten bestätigt dieses Vorhaben.

Das Gebäude soll demnach insgesamt fünf Geschosse aufweisen, vier davon oberirdisch.

Das bestehende Wohngebäude südwestlich soll zur Gänze abgebrochen werden. Das Stumpfgleis südöstlich des Bahnsteiges 13 bzw. zu diesem Bahnsteig zugehörig muss ebenso abgebrochen bzw. eingestellt werden.

Im Bereich südlich des geplanten Gebäudes verläuft der Angatherweg, dessen Gestaltung im Zuge der Errichtung eines neuen Bahnhofvorplatzes erfolgen soll. Die Gespräche dazu finden derzeit statt.

PLANENTWURF

Die Festlegungen entsprechen den Vorstellungen und Zielen der örtlichen Raumplanung und der Stadtgemeinde Wörgl, welche die beabsichtigten baulichen Maßnahmen weitgehend ermöglichen.

Gemäß der Widmung als Sonderflächen für Widmungen mit Teilfestlegungen § 51 TROG 2011 werden die Grenzabstände mit 0,6 mal der Wandhöhe ermittelt.

Gemäß einer Absprache zwischen Vertretern der ÖBB, der Stadtgemeinde Wörgl und dem Architektenteam wurde der Festlegung einer Baugrenzlinie zu den Bahnanlagen hin entlang der hier fixierten Grundgrenze stattgegeben.

§ 60 TROG 2011

Bauweisen

(1) Durch die Bauweise wird die Art der Anordnung der Gebäude gegenüber den nicht straßenseitig gelegenen Grundstücksgrenzen bestimmt. Dabei kann eine geschlossene, offene oder besondere Bauweise festgelegt werden.

(3) Bei offener Bauweise sind die Gebäude allseits frei stehend anzuordnen. Durch eine entsprechende Festlegung im Bebauungsplan kann abweichend davon das Zusammenbauen von Gebäuden an einer Grundstücksgrenze für zulässig erklärt werden (gekuppelte Bauweise).

Eine gekuppelte Bauweise ist nicht weiter zulässig.

BEBAUUNGSPLAN

Straßenfluchtlinie:	Die Straßenfluchtlinie wurde entlang der Erdgeschoßfassden des geplanten Gebäudes festgelegt.
Baudichte:	Es wurde eine <u>Baumassendichte mit dem Mindestmaß von 6,00</u> , sowie einem <u>Höchstmaß von 12,00</u> festgelegt.
Bauweise:	<u>Offene Bauweise</u> , Mindestabstand 0,6 TBO.

- Baufluchtlinien:** Lt. Plan, es wurde eine gestaffelte Baufluchtlinie festgelegt, wobei sich die Staffelung wie folgt darstellt:
- Ziffer 1:**
Entlang der geplanten Gebäudeflucht des Erdgeschoßes.
- Ziffer 2:**
Maximale Vorderkante der Obergeschoße lt. Plan.
- Baugrenzlinie:** Entlang der nordwestlichen Grundgrenze wurde eine Baugrenzlinie festgelegt, welche zwischen Vertretern der ÖBB und der Stadtgemeinde Wörgl vereinbart wurde. Die Grundflächen nordwestlich der neuen Grundgrenze können als „nicht bebaubar“ gewertet werden, da diese zu den Gleisanlagen inkl. Bahnsteige zuzurechnen sind.
- Bauhöhen:** Es wurde eine maximale Bauhöhe oberster Punkt Gebäude (HG H) von 520,50 Meter über Adria festgelegt.
- Gefahrenzonen:** Es sind für das Planungsgebiet keine Gefährdungsbereiche ausgewiesen.
- Naturschutz:** Es sind für das Planungsgebiet keine naturschutzrelevanten Bereiche ausgewiesen.
- Umweltauswirkungen:** Eine Überprüfung gemäß SUP-Richtlinie 2001/42/EG des europäischen Parlaments und des Rates ist auf Grund der geplanten Baumaßnahme nicht erforderlich. Durch besondere bautechnische Maßnahmen, die in einem Lärmgutachten geprüft wurden, werden die sensiblen Nutzungen des geplanten Gebäudes durch die Schallquelle Eisenbahn nicht beeinträchtigt.

Gemäß Gebäudeentwurf soll die Lichte Höhe zwischen der Unterkante Auskragung 1. Obergeschoß und dem Zufahrtsniveau (Gehweg) 4,50 m nicht wesentlich unterschreiten.

Auf Grund der ortsbildprägenden Baumaßnahme entlang der Haupterschließungsstraße wird empfohlen, eine entsprechend anregende architektonische Gestaltung in Absprache mit der Stadtgemeinde Wörgl umzusetzen.

Nach Erstellung des Gebäudes ist eine Schlussvermessung durch einen Geometer zu veranlassen, sodass die Gebäudedaten in die DKM einfließen können.

Für die Gesellschaft
Arch. Dipl. Ing. Stephan Filzer