

Erläuterungsbericht zur 1. Änderung des Teilbebauungsplanes Ortszentrum 2 – Bereich Alpina-Areal

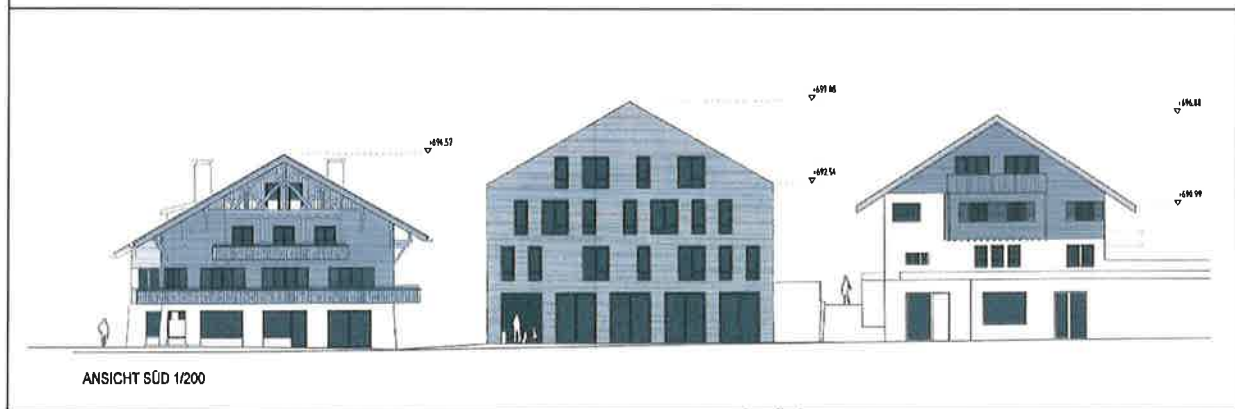
1. Begründung für die Änderung des Teilbebauungsplanes Ortszentrum 2 – Bereich Alpina-Areal und für die Abgrenzung des Planungsgebietes:

Im Jahr 2011 wurde der Teilbebauungsplanes Ortszentrum 2 – Bereich Alpina-Areal beschlossen. Anlass für den gegenständlichen Bebauungsplan war die Absicht, das Alpina-Areal neu zu bebauen. Im Hinblick auf einen funktionell zusammenhängenden Planungsbereich, der von Verkehrsflächen umschlossen ist und ausreichend groß ist, um eine Gesamtbetrachtung und nicht nur eine Einzelbeurteilung zu ermöglichen, wurde nicht nur das Alpina-Areal sondern auch die südlich anschließenden Grundstücke Nr. 21/2, .1062 und 22/1 in den Teilbebauungsplan mit einbezogen. Während für das Alpina Areal aufbauend auf konkret vorliegenden Planunterlagen, die im Hinblick auf wesentliche Ortsbildbestimmende Kriterien mehrfach überarbeitet wurden, im Teilbebauungsplan detaillierte Festlegungen im Hinblick auf eine bestmögliche Einbindung der Gebäude in das Orts- und Straßenbild getroffen wurden, wurden für den südlich anschließenden Bereich nur Bau-
grenzen, sowie für die Hauptgebäude eine Höchstgeschoßzahl von 4 Geschoßen, bezogen auf die Bahnhofstraße, und für den rückwärtigen Bereich eine halboffene Bebauung mit einer maximalen Höhe des Bauwerkes entsprechend dem angrenzenden eingeschossigen Gebäudeteil auf dem Grundstück Nr. 20/1 festgelegt.

Nunmehr liegt ein konkretes Bauvorhaben für ein Ärztehaus auf dem Grundstück Nr. 22/1 und ein Gebäude auf dem Grundstück Nr. 21/2 vor. Der Vorentwurf der Bauwerk-Architektur ZT-GmbH vom 23.10.2017 sieht auf dem GST Nr. 22/1 ein viergeschossiges Gebäude vor, das im Erdgeschoß eine gastronomische Einrichtung und in den darüber liegenden Geschossen Ärztepraxen und eine Physiotherapie vorsieht. Damit trägt die vorgesehene Nutzung zur Stärkung der Attraktivität des Ortszentrums bei und entspricht somit voll einer wesentlichen Zielsetzung für die Entwicklung der Gemeinde, wonach im Ortskern attraktive Handels- und Dienstleistungsbetriebe sowie gastronomische Einrichtungen angesiedelt werden sollen, wie dies im räumlichen Entwicklungskonzept der Marktgemeinde Schruns festgelegt ist.

Der Gestaltungsbeirat der Gemeinde Schruns hat den vorliegenden Entwurf, insbesondere die Einfügung des klar geformten Baukörpers mit dem Satteldach und der vorgeschlagenen Firsthöhe in die vorhandene Gebäudereihe entlang der Bahnhofstraße (siehe Abb. 1) bereits grundsätzlich positiv bewertet.

Abb. 1: Südansicht des geplanten Gebäudes mit dem beidseitig anschließenden Gebäudebestand laut Vorentwurf der Bauwerk-Architektur ZT-GmbH vom 23.10.2017



Der vorliegende Entwurf entspricht auch grundsätzlich den wesentlichen Zielsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes, insbesondere halten die Gebäudekörper im Wesentlichen die Baugrenze zur Bahnhofstraße hin ein. Entgegen der Festlegung im rechtskräftigen Bebauungsplan soll aber das Eckgebäude im Kreuzungsbereich der Bahnhofstraße freigestellt werden, was auf Grund des erfolgten Denkmalschutzes für das Gebäude auch dringend geboten ist. Das geplante Gebäude an der südlichen Bahnhofstraße weist zwar grundsätzlich 4 Geschosse auf, auf Grund der betrieblichen Nutzung im Erdgeschoß ergibt sich allerdings eine größere Gebäudehöhe, wobei zu berücksichtigen ist, dass der rechtskräftige Bebauungsplan Ortszentrum 1 – Bereich Silvrettacenter für das östlich anschließende Gebäude auf Grundstück Nr. .954 ebenfalls eine Erhöhung auf 4 Geschosse zulässt.

Im Hinblick auf die baurechtliche Genehmigung des Bauvorhabens gemäß der vorliegenden, geringfügig angepassten, Plangrundlage vom 29.03.2018 ist auf Grund der Abweichungen der nunmehr konkret geplanten Gebäude eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes erforderlich. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches für die Änderung des Bebauungsplanes umfasst somit die Grundstücke Nr. 21/2, .1062 und 22/1.

Unter Berücksichtigung der Planungsziele des bestehenden Bebauungsplanes und unter Zugrundelegung des Vorentwurfes der Bauwerk-Architektur ZT-GmbH vom 29.03.2018 werden im Bebauungsplan folgende Kenntlichmachungen und Festlegungen getroffen:

2. Kenntlichmachungen:

Die Kenntlichmachungen werden entsprechen dem rechtskräftigen Bebauungsplan dargestellt, wobei im Bereich des Alpina-Areals die inzwischen fertig gestellten Gebäude ebenfalls als Gebäudebestand dargestellt werden. Zusätzlich werden drei Höhenkoten entlang der Bahnhofstraße kenntlich gemacht. Dadurch wird ein Bezug zwischen den festgelegten maximalen Gebäudhöhen und dem bestehenden Gelände entlang der Bahnhofstraße ermöglicht.

3. Festlegungen:

3.1. Art der Bebauung (§ 28 Abs. 3 lit. c RPG):

Für die Grundstücke Nr. 21/2 und .1062 wird unter Berücksichtigung des bestehenden denkmalgeschützten Gebäudes auf GST-Nr. .1062 und der geplanten Baukörperanordnung auf GST-Nr. 21/2 die offene Bauweise sowie für das geplante Gebäude auf GST-Nr. 22/1 die halboffene Bebauung innerhalb der festgelegten Baugrenzen festgelegt, um im rückwärtigen Bereich, wie im bestehenden Bebauungsplan, den Zusammenbau mit dem Gebäude auf dem Grundstück Nr. 20/1 zu ermöglichen.

3.2. Art der baulichen Nutzung (§ 28 Abs. 3 lit. a RPG):

Die Art der baulichen Nutzung wird wie im bestehenden Bebauungsplan beibehalten. Dies bedeutet, dass lediglich für das Erdgeschoß die Nutzung für Handels- und Dienstleistungseinrichtungen und Gastronomie sowie Garageneinstellplätze festgelegt wird, da zum einen solche Einrichtungen unmittelbar von der Bahnhofstraße aus zugänglich sind und zum anderen Garagenabstellplätze im rückwärtigen Bereich ermöglicht werden sollen. In allen übrigen Geschoßen wird im Planungsgebiet die bauliche Nutzung nicht festgelegt und somit in den oberen Geschoßen neben Arztpraxen, Büros, etc. auch eine Wohnnutzung ermöglicht.

3.3. Maß der baulichen Nutzung (§ 28 Abs. 3 lit.b RPG):

Im Planungsbereich ist keine Festlegung der zulässigen Zahl der Geschoße nach § 31 Abs. 2 lit. c mehr erforderlich, da die zulässigen Baukörper durch die Festlegung der Baugrenzen und der zulässigen Höhe der Bauwerke entsprechend dem vorgeprüften Projektentwurf eindeutig definiert und eingeschränkt werden.

3.4. Straßenlinie (§ 28 Abs. 3 lit.j RPG):

Die Straßenlinie stellt die Begrenzung der für den öffentlichen Fahrverkehr und öffentlichen Fußgängerverkehr vorgesehenen Verkehrsflächen dar, die nicht Landesstraßen oder Bundesstraßen sind. Sie wird wie im bestehenden Bebauungsplan beibehalten.

3.5. Baugrenzen (§ 28 Abs. 3 lit.h RPG in Verbindung mit § 2 lit. b Baugesetz) bzw. andere als in den §§ 5 und 6 des Baugesetzes vorgeschriebene Abstandsflächen bzw. Abstände (§ 28 Abs. 3 lit.k RPG) in Verbindung mit der Festlegung der Höhe der Bauwerke (§ 28 Abs. 3 lit.l RPG)

Baugrenzen sind die Linien, vor der die Außenwände eines Bauwerkes nicht errichtet werden dürfen. Ermöglichen die festgelegten Baugrenzen ein näheres Heranbauen an die jeweilige Grundgrenze, als dies durch die Abstandsflächen zulässig wäre, werden durch die Festlegung der Baugrenze andere als in den §§ 5 und 6 des Baugesetzes vorgeschriebene Abstandsflächen bzw. Abstände festgelegt bzw. können diese Abstände bis zur festgelegten Baugrenze unterschritten werden. In Verbindung mit der Festlegung der Baugrenzen werden auch die zulässigen Höhen der einzelnen Bauwerke festgelegt. Damit sollen zum einen durch die Situierung und Gliederung der einzelnen Gebäudekörper attraktive Straßen- und Platzräume geschaffen und zum anderen Nutzungsbeeinträchtigungen innerhalb des Pla-

Beim geplanten Gebäude auf GST-Nr. 22/1 wird durch die Festlegung gestaffelter Baugrenzen zum einen ein attraktiver Vorplatz über der Tiefgarage zu den Aufenthaltsräumen im Erdgeschoß an der Bahnhofstraße und zum anderen im nordöstlichen Planungsbereich im Obergeschoß eine Platzbildung im Anschluss an das bestehende Terrassenniveau auf dem Grundstück Nr. 20/1 erzielt (siehe Abb. 2 und 3).

[illegible]

Die Baugrenze, die die Tiefgarage begrenzt, wird westseitig an der Bahnhofstraße um 3x3 m zurückgenommen, um die Anpflanzung von einem hochstämmigen Baume zu ermöglichen. Die Anpflanzung eines zweiten hochstämmigen Baumes ist im Abstandsbereich zwischen der Tiefgarage und der Fußwegverbindung Bahnhof-Kirchplatz vorgesehen.

Die zulässige Gebäudekubatur wird beim Gebäude auf dem Grundstück 22/1 durch die gestaffelten Baugrenzen sowie durch die maximalen First- und Traufenhöhen in Verbindung mit der Firstrichtung und beim geplanten Gebäude auf dem Grundstück Nr. 21/2 ebenso wie beim denkmalgeschützten Gebäude auf dem Grundstück Nr. .1062 durch Baugrenzen und die maximale Firsthöhe in Verbindung mit der Firstrichtung und einer Minstdachneigung unter Bezugnahme auf das bestehende denkmalgeschützte Eckgebäude festgelegt.

Die offene Abfahrt in die Tiefgarage des Gebäudes auf Grundstück Nr. 22/1 ist unmittelbar entlang der Grundgrenze zwischen den Grundstücken Nr. 21/2 und 22/1 und dem Grundstück 20/1 vorgesehen. Das Heranbauen an die Grundgrenze soll durch die Festlegung einer Baugrenze ermöglicht werden, wobei die Höhe der seitlichen Begrenzungsmauer mit der darauf aufgesetzten Absturzsicherung mit 684,20 m ü.A. begrenzt wird. Dies entspricht einer Höhe von ca. 1,20 m über Terrain.

Die Abstände der Baugrenzen auf den Grundstücken Nr. 22/1 und 21/2 werden zur jeweiligen Straßenlinie im Bebauungsplan bemaßt, zu den übrigen Grundgrenzen entsprechen die digital festgelegten Baugrenzen den Außenwänden der Gebäude laut Vorentwurf der Bauwerk-Architektur ZT-GmbH vom 29.03.2018. Im Bereich des denkmalgeschützten Gebäudes auf Grundstück Nr. .1062 wird die Baugrenze entsprechend dem Gebäudebestand festgelegt.

4. Die äußere Gestaltung der Bauwerke (§28 Abs. 3 lit.m RPG):

Ansichts der Lage der beiden geplanten Baukörper neben dem denkmalgeschützten Eckgebäude kommt neben der Festlegung der zulässigen Gebäudekubaturen auch der äußeren Gestaltung der Fassaden eine wesentliche Bedeutung zu. Diesbezüglich wurden bereits Vorschläge vom Gestaltungsbeirat der Gemeinde Schruns getroffen. Für die baurechtliche Genehmigung des geplanten Bauvorhabens ist daher eine positive Abstimmung mit dem Gestaltungsbeirat einzufordern. Der Vorplatzbereich über der Tiefgarage beim geplanten Gebäude auf Grundstück Nr. 22/1 soll in Fortführung der Pflasterung im Bereich des Hauses Kapell ebenfalls mit einer Pflasterung versehen werden, um so einen attraktiven Aufenthaltsbereich vor den Räumlichkeiten im Erdgeschoß des Gebäudes zu ermöglichen.

4.1. Bestimmungen über das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen gemäß § 28 Abs. 3 lit. r RPG:

Die Bahnhofstraße zwischen dem Batloggplatz und dem Bahnhof wird derzeit durch die bestehende Bepflanzung positiv geprägt (siehe Abb. 4).

Abb. 4: Baumbestand entlang der Bahnhofstraße (Orthofoto 2015)

