Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan Ortszentrum 3

Begründung für die Erstellung des Bebauungsplanes und für die Abgrenzung des Planungsgebietes:

Im räumlichen Entwicklungskonzept der Marktgemeinde Schruns ist die Stärkung der Attraktivität des Ortszentrums als eine wesentliche Zielsetzung für die Entwicklung der Gemeinde festgelegt. Zu diesem Zweck sollen im Ortskern attraktive Handels- und Dienstleistungsbetriebe sowie gastronomische Einrichtungen angesiedelt werden. Die Marktgemeinde Schruns hat sich im räumlichen Entwicklungskonzept weiters zur Vielfalt im Bereich der architektonischen Gestaltung bekannt, wobei jedoch eine gute Einbindung in das Orts- und Straßenbild gewährleistet sein muss.

Anlass für den gegenständlichen Bebauungsplan ist die Absicht, die im Gebäude Kirchplatz Nr. 24 bestehende Apotheke zu erweitern. Zu diesem Zweck soll das Gebäude, Kirchplatz Nr. 26 abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden (siehe Abb. 1).

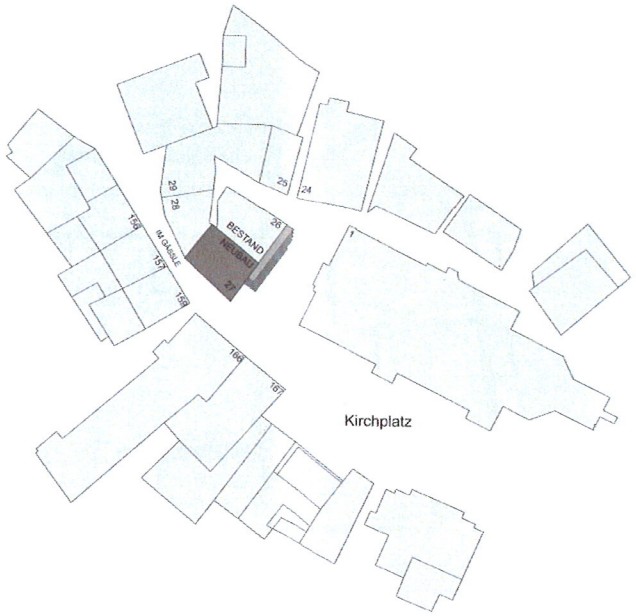


Abb.1: Lage des geplanten Neubaus in der Gebäudestruktur

Dazu wurden von der Bauwerk Architektur + Baumanagement GmbH Projektentwürfe ausgearbeitet, welche aufgrund der Behandlung im Gestaltungsbeirat vom 17.06.2013 und 04.11.2013 hinsichtlich des äußeren Erscheinungsbildes und aufbauend auf den Ergebnissen mehrerer Projektbesprechungen in der Gemeinde Schruns im Hinblick auf die Einbindung der neuen Baukubatur in das Orts- und Straßenbild mehrmals überarbeitet wurden. Der nunmehr akzeptierte Entwurf bildet unter anderem eine Grundlage für die Festlegungen im Bebauungsplan.

Die dichte Bebauung am Kirchplatz und in der Dorfstraße bilden mit der dominierenden Pfarrkirche den zentralen Ortskern von Schruns (siehe Abb. 2).

Abb. 2: Ausschnitt aus dem Orthofoto mit dem Kirchplatz und Eingangsbereich in die Dorfstraße

Abb. 3: Blick auf die platzbegrenzende Gebäudefront mit dem Eingang in die Dorfstraße

Dabei kommt insbesondere auch den Gebäuden am Kirchplatz selbst und im Eingangsbereich in die Dorfstraße eine platzraumbildende Bedeutung zu (siehe Abb. 3). Für die Erhaltung eines attraktiven Orts- und Straßenbildes ist eine gezielte Einbindung von neuen Baukubaturen in das Gesamterscheinungsbild wesentlich, wobei eine Abstimmung zwischen den Einzelobjekten und dem angestrebten Gesamterscheinungsbild bei Berücksichtigung einer gewissen architektonischen Gestaltungsfreiheit zu erfolgen hat. Von besonderer Bedeutung sind dabei die Beibehaltung der geschlossenen Bebauung, die höhenmäßige Abstimmung der Gebäude untereinander sowie die Stellung der Gebäude zur öffentlichen Verkehrsfläche als straßen- und platzraumbestimmende Elemente.

Die Abgrenzung für den Geltungsbereich des Teilbebauungsplanes Ortszentrum 3 erfolgt daher unter Einbeziehung der Gebäude, die zum einen den Kirchplatz begrenzen und zum anderen den Eingangsbereich vom Kirchplatz in die Dorfstraße definieren. Für die Gebäude, Kirchplatz Nr. 15 und 17 bestehen bereits Festlegungen im Bebauungsplan Ortszentrum 1. (siehe Abb. 4).

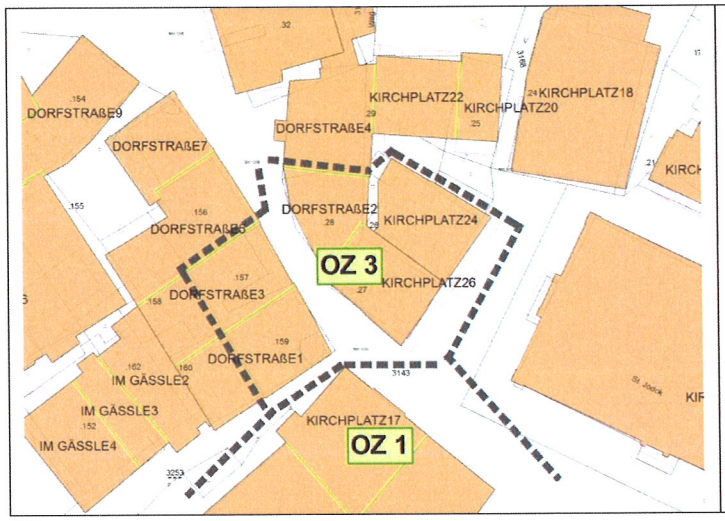


Abb.4: Planungsbereich des Bebauungsplanes Ortszentrum 3 (OZ 3) mit anschließendem Planungsbereich des Bebauungsplanes Ortszentrum 1 (OZ 1)

Damit ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes zur Erfüllung der angeführten Zielsetzung ausreichend groß, um eine Gesamtbetrachtung und nicht nur eine Einzelbeurteilung des Bauvorhabens zu ermöglichen. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches bezieht sich allerdings auf die Gebäudeumrisse und verläuft nicht entlang den Grundgrenzen des vorliegenden Katasters. Dies deshalb, da die im Kataster ersichtlichen Grundgrenzen deutlich vom tatsächlichen Gebäudebestand abweichen, die Grundgrenzen nicht vermessen sind und Grenzfeststellungen zur Abgrenzung des tatsächlichen Grundbesitzes nicht vorliegen.

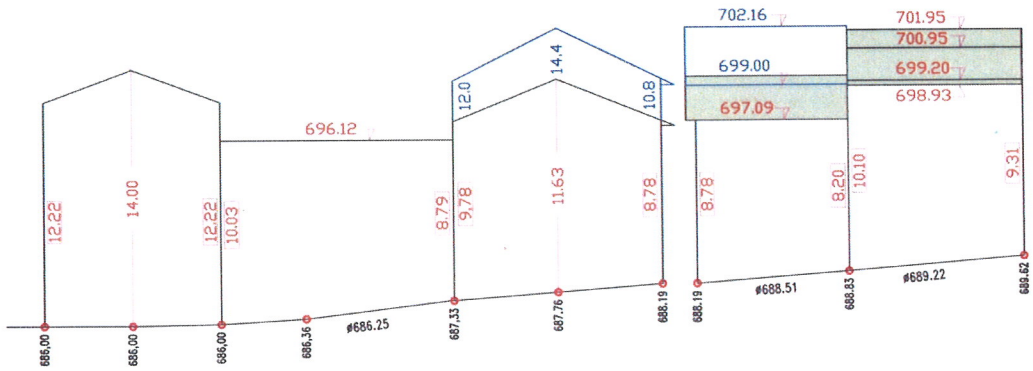
Gemäß § 28 Abs. 1 RPG hat die Gemeinde durch Verordnung einen Bebauungsplan zu erlassen, wenn es aus Gründen einer zweckmäßigen Bebauung erforderlich ist, insbesondere wenn

- ein neues Gebiet bebaut oder ein schon bebautes Gebiet neu gestaltet werden soll
- es aus Gründen des Landschafts- und Ortsbildes notwendig ist
- es für ein durchzuführendes Umlegungsverfahren zweckmäßig ist.

Im gegenständlichen Fall handelt es sich um ein bereits dicht bebautes Gebiet im Ortskern von Schruns, in dem durch die Festlegungen des Bebauungsplanes, entsprechend den oben angeführten Zielsetzungen, die Situierung der Baukörper und deren höhenmäßige Gliederung auch beim Ersatz bestehender Baukörper durch neue Baukubaturen im Hinblick auf die Erhaltung und Verbesserung des Orts- und Straßenbildes sicher gestellt werden soll.

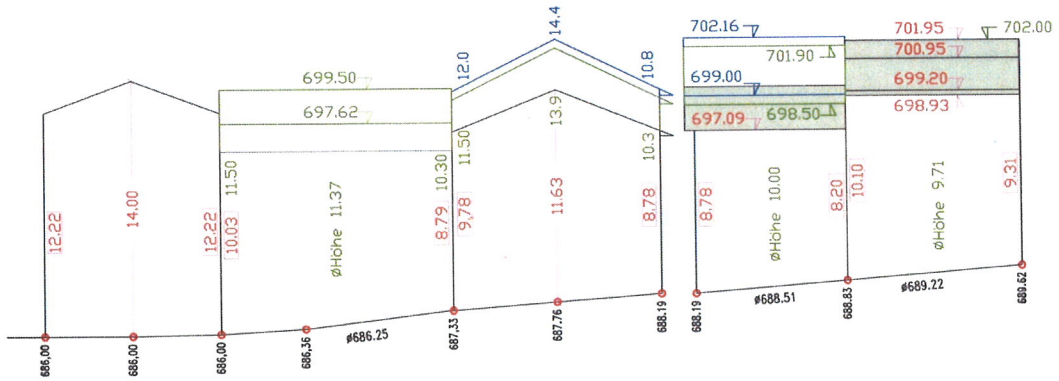
Als Grundlage für den Bebauungsplan wurde neben der Auseinandersetzung mit den Planungsentwürfen für den Neubau anstelle des bestehenden Gebäudes Kirchplatz Nr. 26 auch eine umfangreiche Erfassung des Gebäudebestandes im Planungsbereich selbst und auch im umliegenden Bereich vorgenommen. Diese Bestandsaufnahme besteht aus einer umfangreichen Fotodokumentation sowie aus der Ermittlung der Wandhöhen der Gebäude im Bereich des Kirchplatzes, der Dorfstraße und im Gässle. Für den Planungsbereich des Bebauungsplanes im engeren Sinne wurde durch das Vermessungsbüro Bolter + Schösser das Niveau der Straße entlang der Gebäude am Kirchplatz und in der Dorfstraße sowie die Traufen- und Firsthöhen der straßenseitigen Wände eingemessen. Darauf aufbauend wurden die folgenden Fassadenabwicklungen erstellt (siehe Abb. 5 – 8):

Abb. 5: Fassaden nordöstlich der Dorfstraße und gegenüber der Kirche – Bestand und ursprünglich geplanter Neubau (blau)



Dorfstraße 4 | Dorfstraße 2 | Kirchplatz 26 | Kirchplatz 26 | Kirchplatz 24

Abb.6: Fassaden nordöstlich der Dorfstraße und gegenüber der Kirche – Bestand und vorgeschlagene Gebäudehöhen in Abstimmung zueinander (grün)



Dorfstraße 4 | Dorfstraße 2 | Kirchplatz 26 | Kirchplatz 26 | Kirchplatz 24

Abb. 7: Fassaden südwestlich der Dorfstraße und am Kirchplatz – Bestand

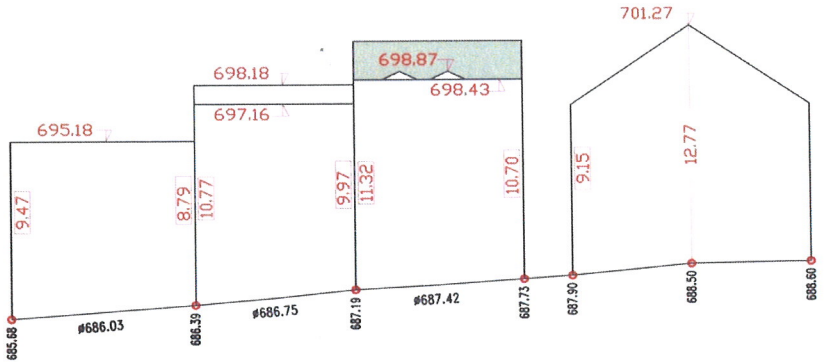
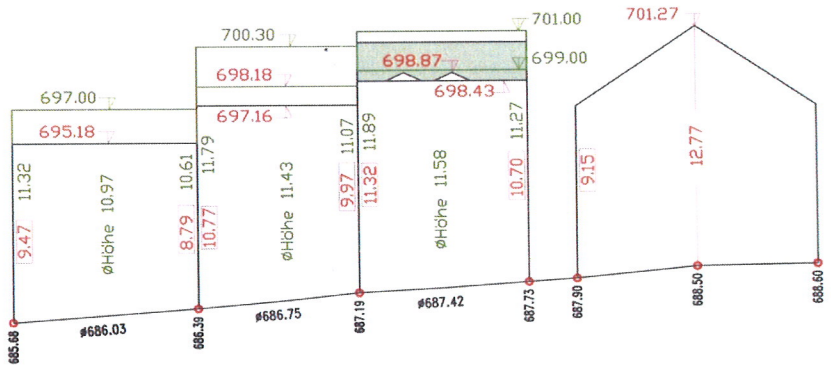


Abb. 8: Fassaden südwestlich der Dorfstraße und am Kirchplatz – Bestand und vorgeschlagene Gebäudehöhen in Abstimmung zueinander (grün)



Ergänzend dazu wird auch der der bauliche Übergang vom Haus Dorfstraße 1 zum Gebäude, Im Gässle 2, welches an den Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplanes angrenzt, sowohl hinsichtlich des Gebäudebestandes als auch hinsichtlich der vorgeschlagenen Bauhöhen in Abstimmung zueinander dargestellt (siehe Abb. 9).

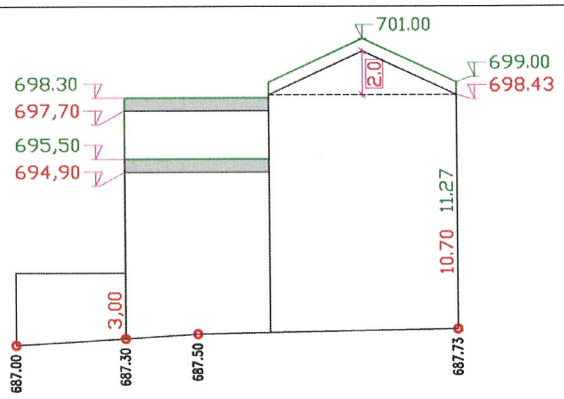


Abb.9: Fassaden Im Gässle– Bestand und vorgeschlagene Gebäudehöhen in Abstimmung zueinander (grün)

Aufbauend auf der Aufnahme des Gebäudebestandes und dem akzeptierten Planungsentwurf werden unter Berücksichtigung der angeführten Zielsetzungen im Bebauungsplan Ortszentrum 3 folgende Kenntlichmachungen und Festlegungen getroffen:

Kenntlichmachungen:

1) Widmung:

Um die Lesbarkeit des Bebauungsplanes zu erleichtern, werden die Widmungskategorien entsprechend dem rechtskräftigen Flächenwidmungsplan als

- BK: Baufläche Kerngebiet
- und Verkehrsfläche

in einem eigenen Plan kenntlich gemacht.

2) Ersichtlichmachung der Grundstücksgrenzen:

Die Grundstücksgrenzen werden laut DKM kenntlich gemacht. Die Grundgrenzen sind jedoch nicht vermessen. Eine Grenzfeststellung liegt nicht vor.

3) Lage der Versorgungsanlagen:

Versorgungsleitungen, wie Wasserversorgungs-, Abwasserbeseitigungs- und Energieversorgungsanlagen sowie Fernmeldeeinrichtungen sind im Bebauungsplan nicht kenntlich gemacht, da keine Vermessungspläne in diesem Bereich dafür vorliegen.

4) Bestehende Bauwerke:

Der oberirdische und damit derzeit im Straßen- und Ortsbild in Erscheinung tretende Gebäudebestand wird im Bebauungsplan gelb schraffiert dargestellt.

Festlegungen:

1) Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

Die Abgrenzung für den Geltungsbereich erfolgt entlang der Gebäude, da die Grundgrenzen nichtvermessen sind und keine Grenzfeststellung vorliegt.

2) Straßenlinie (§ 28 Abs. 3 lit.i RPG):

Die Straßenlinie stellt die Begrenzung der für den öffentlichen Fahrverkehr und öffentlichen Fußgängerverkehr vorgesehenen Verkehrsflächen dar, die nicht Landesstraßen

oder Bundesstraßen sind. Die Straßenlinie wird entlang dem Gebäudebestand festgelegt.

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

Im Erdgeschoß mit dem Zugang von der Dorfstraße bzw. vom Kirchplatz wird die Art der baulichen Nutzung für Handel, Dienstleistung und Gastronomie festgelegt. Damit soll die Eingangsebene für den Kundenverkehr im Ortszentrum attraktiv erhalten und gestaltet werden. Im 1. Obergeschoß ist die Nutzung für Dienstleistungen, Gastronomie, Büros und Wohnen vorgesehen. Darüber kann eine Nutzung sowohl für Büros als auch für Wohnen erfolgen.

4) Abgrenzung für das Maß der baulichen Nutzung

Die Abgrenzung der baulichen Nutzung, die durch Baulinien und Baugrenzen festgelegt ist, erfolgt ebenfalls entlang dem Gebäudebestand gemäß Naturaufnahme.

5) Maß der baulichen Nutzung (§ 28 Abs. 3 lit.b RPG in Verbindung mit der Festlegung der Höhe der Bauwerke (§ 28 Abs. 3 lit.k RPG)

In der Gemeinde Schruns besteht eine Verordnung über das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 31 Vbg. Raumplanungsgesetz. Diese sieht jedoch für das Kerngebiet grundsätzlich keine Einschränkung durch Baunutzungszahlen vor.

Das Maß der baulichen Nutzung wird für die abgegrenzten Bereiche durch die Mindest- und Höchstgeschoßzahl festgelegt. Die Festlegung der Mindestgeschoßzahl ist erforderlich, um den Charakter der geschlossenen Bebauung entlang der Dorfstraße und die Platzbegrenzung zum Kirchplatz hin zu erhalten. Die Höchstgeschoßzahl wird unter Zugrundelegung des Gebäudebestandes und der möglichen Traufen- und Firsthöhen festgelegt.

Die zum Straßenraum wirksamen Gebäudehöhen werden durch die Festlegung der maximalen Traufen und Firsthöhen bei ergänzender Festlegung der Firstrichtung begrenzt. Die maximalen Traufen- und Firsthöhen werden dabei für jedes Gebäude (abgegrenzter Bereich) gesondert entsprechend dem in der Fassadenabwicklung eingetragenen Vorschlag für die möglichen Gebäudehöhen festgelegt. Damit wird eine höhenmäßige Abstimmung der Gebäude untereinander und eine Abstufung der Gebäudehöhen entsprechend dem Straßenverlauf erzielt.

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

Für das Planungsgebiet wird unter Berücksichtigung des Gebäudebestandes und im Hinblick auf den zu erhaltenden Charakter der geschlossenen Bebauung entlang der Dorfstraße und zum Kirchplatz hin die geschlossene Bebauung festgelegt.

7) Baulinien (§ 28 Abs. 3 lit. h RPG in Verbindung mit § 2 lit. d Baugesetz) und Baugrenzen (§ 28 Abs. 3 lit. g RPG in Verbindung mit § 2 lit. b Baugesetz)

Baulinien sind die Linien, an der die Außenwände eines Gebäudes errichtet werden müssen. Im Bebauungsplan werden Baulinien einerseits an den bestehenden Gebäu-

defluchten entlang der Straße festgelegt, um den derzeitigen Charakter der Dorfstraße als auch die Platzraumbegrenzung zum Kirchplatz hin zu erhalten, andererseits auch zum jeweils nächsten Gebäude entlang der Straße und bei den Gebäudekörpern südwestlich der Dorfstraße zu den bereits an die Planungsgebietsgrenze herangebauten Baukörpern hin festgelegt, um die geschlossene Bebauung entsprechend dem Baubestand auch über die Grenze des Festlegungsbereiches hinaus sicher zu stellen.

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. Baugrenzlinien werden lediglich entlang der bestehenden Gebäudekörper im Bereich nordwestlich der Dorfstraße festgelegt, wobei durch die gleichzeitige Festlegung der Höhe der Bauwerke die Nutzungsmöglichkeit eingeschränkt wird. Beim Gebäude, Kirchplatz Nr. 24 (bestehende Apotheke) wird die Baulinie zur Kirche hin entsprechend dem Bestand bis zu einer Höhe von 699,20 m festgelegt. Dies entspricht der Höhe der bestehenden Attika. Entsprechend dem rückversetzten obersten Geschoß wird dazu eine Baugrenze ab der angeführten Höhe festgelegt. Dadurch soll der Bestand abgesichert werden. Bei einer davon abweichenden Bebauung gilt aber die festgelegte Traufen- und Firsthöhe.

Durch die Ermöglichung der im Bebauungsplan vorgesehenen Bebauung entsprechend den festgelegten Baulinien und Baugrenzen sowie den zulässigen Höhen der Bauwerke wird insgesamt im ganzen Planungsgebiet sowohl die wirtschaftliche Nutzung der Baugrundstücke im Sinne einer zweckmäßigen und bodensparenden Bebauung ermöglicht als auch dem bestehenden Charakter der Bebauung und dem Ziel der Erhaltung der straßen- und platzraumbildenden Wirkung Rechnung getragen.

PROALP CONSULT
6574 PETTNEU A/A ROSANNASTR. 250 TEL 05449/22229 WWW.PROALP.AT
ZIVILTECHNIKERGESELLSCHAFT M. B. H.

PROALP-Consult ZT-GmbH
DI Reinhard Falch
Ingenieurkonsulent für
Raumplanung und Raumordnung