AUF UNS IST VERLASS.
SPÖ Guntramsdorf

Bürgermeister Robert Weber, MSc
Marktgemeinde Guntramsdorf
Rathaus Viertel 1/1
2353 Guntramsdorf

An die
Marktgemeinde Guntramsdorf
Rathaus Viertel 1/1
2353 Guntramsdorf

Guntramsdorf, am 25.10.2016

Betreff: Nachbesetzung Gemeinderatsmandat

Als Zustellungsbevollmächtigter der Wahlpartei „Sozialdemokratische Partei Guntramsdorf", Robert Werber, MSc, nominiere ich entsprechend § 114 NÖ Gemeindeordnung für das durch den Mandatsverzicht des Herrn Thomas Valenta freigewordene Gemeinderatsmandat folgendes Ersatzmitglied zur Einberufung:

Johann Wegschaider, geb. 24.01.1951, R. Heintschel-Str. 11, 2353 Guntramsdorf

Mit freundlichen Grüßen

Bürgermeister Robert Weber, MSc

Guntramsdorf
Marktgemeinde

Herr
Johann Wegschaider
R. Heintschel-Straße 11
2353 Guntramsdorf

Guntramsdorf, 25.10.2016

Betrifft: Einberufung als Gemeinderat

Sehr geehrter Herr Johann Wegschaider!

Sie sind vom Zustellungsbevollmächtigten der SPÖ, Ortsorganisation Guntramsdorf, als neuer Gemeinderat für das freigewordene Mandat nach Herrn Gemeinderat Thomas Valenta nominiert worden.

Gemäß § 58, Abs. 1 der NÖ. Gemeindewahlordnung werden Sie hiermit als Gemeinderat der Marktgemeinde Guntramsdorf einberufen.

Ihre Berufung als Gemeinderat gilt gem. § 114, Abs.4 der NÖ. Gemeindeordnung, als angenommen, wenn nicht innerhalb dreier Tage nach Zustellung der Einberufung ein schriftlicher Verzicht beim Gemeindeamt einlangt.

Hochachtungsvoll

Der Bürgermeister:

Marktgemeinde Guntramsdorf • 2353 Bez. Mödling, NÖ.

Marktgemeinde Guntramsdorf
Politischer Bezirk Mödling, Rathaus Viertel 1/1, 2353 Guntramsdorf, Tel.: +43 2236 53501 0, Fax: +43 2236 53501 32, office@guntramsdorf.at,
Bankverbindung: Raiffeisen Regionalbank Mödling, IBAN: AT81 3225 0000 0000 0091, BIC: RLNWATWWGTD, UID: ATU 16230601
www.guntramsdorf.at

AMT DER NIEDERÖSTERREICHISCHEN LANDESREGIERUNG
Gruppe Raumordnung, Umwelt und Verkehr
Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht
3109 St. Pölten, Landhausplatz 1

11. Okt. 2016
Baudirektor Ing. Winter

Amt der Niederösterreichischen Landesregierung, 3109

11. OKT. 2016

Marktgemeinde Guntramsdorf
z. H. des Bürgermeisters
Rathaus Viertel 1/1
2353 Guntramsdorf

E-Mail: post.ru1@noel.gv.at - Telefax 02742/9005/15160
Internet: http://www.noe.gv.at DVR: 0059986
Bürgerservice-Telefon 02742/9005-9005

Beilagen

RU1-R-200/052-2016
Kennzeichen (bei Antwort bitte angeben)

Bezug	BearbeiterIn	(0 27 42) 9005 Durchwahl	Datum
	Mag. Regine Lampl	14983	07. Oktober 2016

Betrifft
Marktgemeinde Guntramsdorf,
8. Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes PZ:GUTR-FÄ8-11437 - Mitteilung Versagungsgründe nach Beschluss

Sehr geehrter Herr Bürgermeister !

Mit dem Schreiben vom Juli 2016 wurden Verfahrensunterlagen über die beabsichtigte Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes zur Begutachtung übermittelt.
Am 6. Oktober 2016 langten nun die Beschlussunterlagen (Sitzung vom 22. 9. 2016, TOP 19) samt Stellungnahmen mit dem Antrag auf Genehmigung ein und darf dazu nachfolgende rechtliche Beurteilung abgegeben werden:

Wie aus den Unterlagen ersichtlich, wurde der Änderungspunkt 1 in gegenüber dem Auflageentwurf abgeänderter Form beschlossen. Der Bereich der ehemaligen „WIGO-Wohnhausanlage“, des Bauhofs und eines Teils der Druckfabrik soll in Bauland – Kerngebiet umgewidmet werden, wobei nun im Beschluss die Unterteilung in zwei Aufschließungszonen vorgesehen ist, für die in Folge Freigabebedingungen festgelegt wurden, die wie folgt lauten:

FÜR DIE AUFSCHLIESSUNGSZONE „BK—A1“:

- *Ausarbeitung von Gestaltungsvarianten bzw. Durchführung eines Ideenwettbewerbes, für den seitens der Marktgemeinde Guntramsdorf insbesondere bezüglich der Verteilung der Gebäudehöhen, der maximalen Anzahl der Wohneinheiten, der Sicherung eventueller Freiflächen (z.B. entlang des Mühlbaches und im Kreuzungsbereich Münchendorfer Straße / Taborgasse) und fußläufigen Erschließung, einer ausreichenden Anzahl von KFZ-Stellplätzen und der verkehrstechnischen Anbindung an das öffentliche Straßennetz, verbindliche Vorgaben gesetzt werden.*
- *Vorliegen einer vertraglichen Regelung, welche die Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses im obigen Sinne bei der Detailplanung garantiert.*

FÜR DIE AUFSCHLIESSUNGSZONE „BK-A2“:

- *. Ausarbeitung eines „Masterplans“ für die weitere, mittel- bis langfristige Weiterentwicklung der an die Aufschließungszone angrenzenden Bereiche der als „Bauland - Betriebsgebiet (BB)“ gewidmeten Teile der Druckfabrik bezüglich der bestehenden bzw. angestrebten Nutzungsstrukturen.*

Die vorgesehenen Freigabebedingungen scheinen aus folgenden Gründen rechtlich nicht zulässig:

§ 16 Abs. 4 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 sieht als Voraussetzungen für die Freigabe derartiger Aufschließungszonen im Bauland z.B. die Bebauung von Baulandflächen mit gleicher Widmungsart zu einem bestimmten Prozentsatz, die Fertigstellung oder Sicherstellung der Ausführung infrastruktureller Einrichtungen sowie von Lärmschutzbauten und dergleichen vor. Aus der beispielshaften Aufzählung möglicher Freigabebedingen ergibt sich, dass damit nur solche gemeint sind, die die mögliche - und vom Zeitpunkt und der Reihenfolge her - zweckmäßige Bebauung sichern. Freigabebedingungen, die typische Inhalte eines Bebauungsplans betreffen, wie z.B. die Festlegung einer Bebauungshöhe oder - dichte, von Abständen und dergleichen sind auch dann rechtlich nicht zulässig, wenn sie mit dem Ergebnis eines „Ideenwettbewerbs“ auf Basis einer vertraglichen Regelung verknüpft werden. Ein solcher Wettbewerb kann im Übrigen der Erlassung eines Bebauungsplans zeitlich vorgelagert werden, ein

widersprechendes Bauvorhaben in der Zwischenzeit mit einer geeigneten Bausperre nach § 35 (Bausperre anlässlich der Erlassung oder Überarbeitung eines Bebauungsplans) verhindert werden.

Insgesamt erscheint die nun gewählte Festlegung der Aufschließungszonen (ÄP 1) auch aus dem Grund, dass eine Neuauflage in diesem Zusammenhang rechtlich notwendig wäre, im Zusammenhang mit den gewählten Freigabebedingungen nicht genehmigungsfähig.

Die Genehmigung der vom Gemeinderat am beschlossenen Verordnung müsste wegen der aufgezeigten Widersprüche gemäß § 24 Abs. 11 Z 4 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. 3/2015 i.d.g.F., versagt werden.

Vor der Versagung wird dem Gemeinderat der Marktgemeinde Guntramsdorf gemäß § 24 Abs. 12 NÖ ROG 2014 Gelegenheit zur Stellungnahme (Aufhebung / Abänderung der Beschlussfassung) innerhalb einer Frist von **8 Wochen** gegeben.

Sollte dennoch an der negativ begutachteten Widmungsabsicht festgehalten werden, sind gemäß § 24 Abs. 9 NÖ ROG 2014 dieses **Schreiben** sowie das oben zitierte **Gutachten** jedenfalls **vollständig** und **nachweislich** (unter Vorlage des Sitzungsprotokolls) **im Gemeinderat** zu **verlesen**, da durch allfällige Auswirkungen der negativ beurteilten Widmungsänderung **Amtshaftungsansprüche** und in weiterer Folge auch eine Organhaftung gegen die Mitglieder des Gemeinderates drohen könnten!

Ergeht an:
1. Herrn Ingenieurkonsulent für Raumplanung und Raumordnung Dipl.Ing. Karl Siegl, Gschwandnergasse 26/2, 1170 Wien
   mit dem Ersuchen um Kenntnisnahme

Mit freundlichen Grüßen
NÖ Landesregierung
Im Auftrag

Mag. L a m p l

Dieses Schriftstück wurde amtssigniert.
Hinweise finden Sie unter:
www.noe.gv.at/amtssignatur

ABTEILUNG BAUAMT
Parteienverkehr: Mo, Di, Do und Fr von 7.00 Uhr bis 12.00 Uhr, Do von 13.00 Uhr bis 19.00 Uhr

FAX: (02236) 53501 59

http://www.guntramsdorf.at
e-mail: office@guntramsdorf.at

Zahl:	Bearbeiter:	Datum:
29260-2/2016	Ing. W/Val	10.11.2016

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Guntramsdorf beschließt in seiner Sitzung am 10.11.2016 folgende

V E R O R D N U N G

Die in der Gemeinderatssitzung vom 22.09.2016, Zahl 29260-1/2016, beschlossene Verordnung hinsichtlich der Abänderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes (PZ.: GUTR-FÄ8-11437) wird aufgehoben.

Die Verordnung gilt nach Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist als aufgehoben.

Der Bürgermeister:

Robert Weber MSc

Angeschlagen am
Abgenommen am

AMT DER NIEDERÖSTERREICHISCHEN LANDESREGIERUNG
Gruppe Raumordnung, Umwelt und Verkehr
Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht
3109 St. Pölten, Landhausplatz 1

11. Okt. 2016
Baudirektor Ing. Winter

Amt der Niederösterreichischen Landesregierung, 3109

11. OKT. 2016

Marktgemeinde Guntramsdorf
z. H. des Bürgermeisters
Rathaus Viertel 1/1
2353 Guntramsdorf

Beilagen

RU1-R-200/052-2016
Kennzeichen (bei Antwort bitte angeben)

E-Mail: post.ru1@noel.gv.at - Telefax 02742/9005/15160
Internet: http://www.noe.gv.at DVR: 0059986
Bürgerservice-Telefon 02742/9005-9005

Bezug	BearbeiterIn	(0 27 42) 9005 Durchwahl	Datum
	Mag. Regine Lampl	14983	07. Oktober 2016

Betrifft
Marktgemeinde Guntramsdorf,
8. Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes PZ:GUTR-FÄ8-11437 - Mitteilung Versagungsgründe nach Beschluss

Sehr geehrter Herr Bürgermeister !

Mit dem Schreiben vom Juli 2016 wurden Verfahrensunterlagen über die beabsichtigte Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes zur Begutachtung übermittelt.
Am 6. Oktober 2016 langten nun die Beschlussunterlagen (Sitzung vom 22. 9. 2016, TOP 19) samt Stellungnahmen mit dem Antrag auf Genehmigung ein und darf dazu nachfolgende rechtliche Beurteilung abgegeben werden:

Wie aus den Unterlagen ersichtlich, wurde der Änderungspunkt 1 in gegenüber dem Auflageentwurf abgeänderter Form beschlossen. Der Bereich der ehemaligen „WIGO-Wohnhausanlage“, des Bauhofs und eines Teils der Druckfabrik soll in Bauland – Kerngebiet umgewidmet werden, wobei nun im Beschluss die Unterteilung in zwei Aufschließungszonen vorgesehen ist, für die in Folge Freigabebedingungen festgelegt wurden, die wie folgt lauten:

FÜR DIE AUFSCHLIESSUNGSZONE „BK—A1“:

- *Ausarbeitung von Gestaltungsvarianten bzw. Durchführung eines Ideenwettbewerbes, für den seitens der Marktgemeinde Guntramsdorf insbesondere bezüglich der Verteilung der Gebäudehöhen, der maximalen Anzahl der Wohneinheiten, der Sicherung eventueller Freiflächen (z.B. entlang des Mühlbaches und im Kreuzungsbereich Münchendorfer Straße / Taborgasse) und fußläufigen Erschließung, einer ausreichenden Anzahl von KFZ-Stellplätzen und der verkehrstechnischen Anbindung an das öffentliche Straßennetz, verbindliche Vorgaben gesetzt werden.*
- *Vorliegen einer vertraglichen Regelung, welche die Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses im obigen Sinne bei der Detailplanung garantiert.*

FÜR DIE AUFSCHLIESSUNGSZONE „BK-A2“:

- *. Ausarbeitung eines „Masterplans“ für die weitere, mittel- bis langfristige Weiterentwicklung der an die Aufschließungszone angrenzenden Bereiche der als „Bauland - Betriebsgebiet (BB)“ gewidmeten Teile der Druckfabrik bezüglich der bestehenden bzw. angestrebten Nutzungsstrukturen.*

Die vorgesehenen Freigabebedingungen scheinen aus folgenden Gründen rechtlich nicht zulässig:

§ 16 Abs. 4 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 sieht als Voraussetzungen für die Freigabe derartiger Aufschließungszonen im Bauland z.B. die Bebauung von Baulandflächen mit gleicher Widmungsart zu einem bestimmten Prozentsatz, die Fertigstellung oder Sicherstellung der Ausführung infrastruktureller Einrichtungen sowie von Lärmschutzbauten und dergleichen vor. Aus der beispielshaften Aufzählung möglicher Freigabebedingen ergibt sich, dass damit nur solche gemeint sind, die die mögliche - und vom Zeitpunkt und der Reihenfolge her - zweckmäßige Bebauung sichern. Freigabebedingungen, die typische Inhalte eines Bebauungsplans betreffen, wie z.B. die Festlegung einer Bebauungshöhe oder - dichte, von Abständen und dergleichen sind auch dann rechtlich nicht zulässig, wenn sie mit dem Ergebnis eines „Ideenwettbewerbs“ auf Basis einer vertraglichen Regelung verknüpft werden. Ein solcher Wettbewerb kann im Übrigen der Erlassung eines Bebauungsplans zeitlich vorgelagert werden, ein

widersprechendes Bauvorhaben in der Zwischenzeit mit einer geeigneten Bausperre nach § 35 (Bausperre anlässlich der Erlassung oder Überarbeitung eines Bebauungsplans) verhindert werden.

Insgesamt erscheint die nun gewählte Festlegung der Aufschließungszonen (ÄP 1) auch aus dem Grund, dass eine Neuauflage in diesem Zusammenhang rechtlich notwendig wäre, im Zusammenhang mit den gewählten Freigabebedingungen nicht genehmigungsfähig.

Die Genehmigung der vom Gemeinderat am beschlossenen Verordnung müsste wegen der aufgezeigten Widersprüche gemäß § 24 Abs. 11 Z 4 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. 3/2015 i.d.g.F., versagt werden.

Vor der Versagung wird dem Gemeinderat der Marktgemeinde Guntramsdorf gemäß § 24 Abs. 12 NÖ ROG 2014 Gelegenheit zur Stellungnahme (Aufhebung / Abänderung der Beschlussfassung) innerhalb einer Frist von **8 Wochen** gegeben.

Sollte dennoch an der negativ begutachteten Widmungsabsicht festgehalten werden, sind gemäß § 24 Abs. 9 NÖ ROG 2014 dieses **Schreiben** sowie das oben zitierte **Gutachten** jedenfalls **vollständig** und **nachweislich** (unter Vorlage des Sitzungsprotokolls) **im Gemeinderat** zu **verlesen**, da durch allfällige Auswirkungen der negativ beurteilten Widmungsänderung **Amtshaftungsansprüche** und in weiterer Folge auch eine Organhaftung gegen die Mitglieder des Gemeinderates drohen könnten!

Ergeht an:
1. Herrn Ingenieurkonsulent für Raumplanung und Raumordnung Dipl.Ing. Karl Siegl, Gschwandnergasse 26/2, 1170 Wien
   mit dem Ersuchen um Kenntnisnahme

Mit freundlichen Grüßen
NÖ Landesregierung
Im Auftrag

Mag. L a m p l

Dieses Schriftstück wurde amtssigniert.
Hinweise finden Sie unter:
www.noe.gv.at/amtssignatur

ABTEILUNG BAUAMT
Parteienverkehr: Mo, Di, Do und Fr von 7.00 Uhr bis 12.00 Uhr, Do von 13.00 Uhr bis 19.00 Uhr

FAX: (02236) 53501 59

http://www.guntramsdorf.at
e-mail: office@guntramsdorf.at

Zahl:	Bearbeiter:	Datum:
29261-2/2016	Ing. W/Val	10.11.2016

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Guntramsdorf beschließt in seiner Sitzung vom 10.11.2016 folgende

V E R O R D N U N G

Die in der Gemeinderatssitzung vom 22.09.2016 beschlossene Verordnung, Zahl 29261-1/2016 hinsichtlich der Abänderung des Bebauungsplanes (GUTR-BÄ4-11439) wird aufgehoben.

Die Verordnung gilt nach Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist als aufgehoben.

Der Bürgermeister:

Robert Weber MSc

Angeschlagen am
Abgenommen am

ABTEILUNG BAUAMT
Parteienverkehr: Mo, Di, Do und Fr von 7.00 Uhr bis 12.00 Uhr, Do von 13.00 Uhr bis 19.00 Uhr

FAX: (02236) 53501 59

http://www.guntramsdorf.at
e-mail: office@guntramsdorf.at

Zahl:	Bearbeiter:	Datum:
29260-3/2016	Ing. W/Val	10.11.2016

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Guntramsdorf beschließt in seiner Sitzung am 10.11.2016, TOP…. , (nach Erörterung der eingelangten Stellungnahmen) folgende

VERORDNUNG

§ 1 Aufgrund des § 25 Abs. 1 des NÖ-Raumordnungsgesetzes 2014 idgF. wird das Örtliche Raumordnungsprogramm bzw. der Flächenwidmungsplan für die Marktgemeinde Guntramsdorf abgeändert (die Änderungspunkte 2 und 3 in der zur öffentlichen Auflage gebrachten Form bzw. Änderungspunkt 1 in - gegenüber dem Auflageentwurf - abgeänderter Form).

§ 2 Die Plandarstellung des Flächenwidmungsplanes (PZ.: GUTR – FÄ 8 – 11437) - verfasst von DI Karl SIEGL, Gschwandnergasse 26/2, 1170 Wien - ist gemäß § 12(3) der NÖ-Planzeichenverordnung, LGBl. 8000/2 idgF., wie eine Neudarstellung ausgeführt, mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen und liegt im Rathaus während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

§ 4 Diese Verordnung tritt nach ihrer Genehmigung durch die NÖ-Landesregierung und nach ihrer darauffolgenden Kundmachung mit dem auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.

Der Bürgermeister:

Robert Weber MSc

Angeschlagen am
Abgenommen am

MARKTGEMEINDE

GUNTRAMSDORF

ENTWURF ZUR ÄNDERUNG
DES FLÄCHENWIDMUNGSPLANES

BESCHLUSSPLAN

ÄNDERUNGSPUNKT(E)-NR.: 1

PLANVERFASSER:

DIPL.ING. KARL SIEGL

Ingenieurkonsulent für Raumplanung
und Raumordnung
Staatl. bef. u. beeid. Ziviltechniker

Gschwandnergasse 26/2
1170 Wien

Tel.: 01/4893552
Email: raumplanung@siegl.co.at
www.raumplanung-siegl.at

MASZSTAB

M 1 : 5.000

DKM-STAND: 04/2013

0 m 50 m 100 m 200 m 300 m

PLANZAHL:

GUTR - FÄ 8 - 11437 - BP
WIEN, AM 25. OKTOBER 2016

AUSZUG AUS LEGENDE

BAULAND

- BW WOHNGEBIET
- BK KERNGEBIET
- BA AGRARGEBIET
- BB BETRIEBSGEBIET
  -1 = Emissionsverhalten wie im "Bauland-Kerngebiet (BK)"
- BS SONDERGEBIET
  -1 = SCHULEN (MIT SCHULSPORTANLAGEN)
  ODER KINDERGÄRTEN
  ~~-5 = GEMEINDEDEPOT~~
- -A AUFSCHLIESSUNGSZONE
- -(ZZ)- ZENTRUMSZONE

GRÜNLAND

- Ggü GRÜNGÜRTEL
  FUNKTIONSFESTLEGUNG DES GRÜNGÜRTELS
  -3 = EMISSIONS- UND IMMISSIONSSCHUTZ
- Gspo SPORTSTÄTTEN
- Gp PARKANLAGEN
- Gwf WASSERFLÄCHE

SONSTIGE KENNTLICHMACHUNGEN

- (BO2) BODENDENKMAL
  2 Ur- und frühgeschichtliche sowie spätmittelalterliche Fundzone Tabor
  7 Römisches Mithräum

Anmerkungen des Ortsplaners zu den während der öffentlichen Auflage eingelangten Stellungnahmen:

Lfd. Nr.	Verfasser der Stellungnahme	Eingelangt am	Zusammenfassung des Gegenstands der Stellungnahme	Anmerkungen des Ortsplaners
1	Wirtschaftskammer NÖ Wirtschaftkammer-Platz 1 3100 St.Pölten	26.8. 2016	Gegen die Umwidmung von „Bauland – Betriebsgebiet (BB)“ in „Bauland – Kerngebiet (BK)“ im Bereich der Druckfabrik. Gegen das Ziel der Weiterentwicklung als Bereich mit gemischter Nutzung (Öff. Einrichtungen, Dienstleistungsbetriebe, Wohnen,…	Grundsätzlich ist festzustellen, dass im gegenständlichen Änderungsverfahren zu unterscheiden ist zwischen den: 1. **eigentlichen geplanten Änderungen zum Flächenwidmungsplan** *(Umwidmung der Parzellen 263/1, 236/2 und Teilen der Parzelle 262/1 entlang der Taborgasse und Teilen der Parzelle 262/1 an der „Mühlgasse“ von „Bauland-Betriebsgebiet (BB)“ in „Bauland-Kerngebiet (BK)“)* und 2. der im Zuge der Erstellung des Erläuterungsberichtes ausgearbeiteten **„Struktur- und Maßnahmenanalyse“,** die **generelle, aus dem „Örtlichen Entwicklungskonzept“ abgeleitete Überlegungen für die mittel- bis langfristige Weiterentwicklung des Areals der Druckfabrik** - außerhalb der jetzt geplanten Abänderungen - darstellt. Die tatsächlich geplanten Widmungsänderungen umfassen lediglich: * einerseits den **westlichen Randbereich (Einfahrtsbereich) des Druckfabrikareals**, in dem vor allem das "Ärztezentrum Guntramsdorf“ untergebracht ist, und somit die geplante Abänderung von „Bauland – Betriebsgebiet (BB)“ auf „Bauland – Kerngebiet (BK)“ lediglich als den Bestimmungen des NÖ-Raumordnungsgesetzes entsprechende Bestandsanpassung anzusehen ist, * andererseits das Areal der bestehenden **eingeschoßigen, im Besitz der MGM Guntramsdorf befindlichen Wohnhausanlage** (*Parzelle 263/1 – rechtskräftige Widmung „Bauland – Wohngebiet (BW)“*), den **Bauhof** (Parzelle 263/2 – *ebenfalls im Besitz der MGM Guntramsdorf - rechtskräftige Widmung „Bauland – Sondergebiet (BS)“)* und die südlich daran **anschließende Fläche des Miet-containerlagers**, das durch die „MGBL“ (Marktgemeinde Guntramsdorf - Betriebs- und Liegenschafts GesmbH & CO KG) betrieben wird, im östlichen Randbereich der Druckfabrik an der Taborstraße. Die letztgenannte Fläche (Containerlager), stellt also an der Taborstraße den **einzigen** Bereich dar, der im Zuge des Änderungsverfahrens von derzeit „Bauland – Betriebsgebiet (BB)“ in eine andere Widmungsart („Bauland – Kerngebiet (BK)“) umgewidmet werden soll. Aufgrund der im rechtskräftigen „Örtlichen Entwicklungskonzept“ dokumentierten **Lage des Änderungsbereiches innerhalb des zentralen Ortsbereiches** von Guntramsdorf, der derzeitigen und geplanten **Nutzungsstrukturen**, und vor
2	Tischlerei Schup Mühlgasse 1 2353 Guntramsdorf	28.8. 2016	Gegen die Umwidmung von BB in BK im Bereich der Druckfabrik und die Nutzung als gemischtes Wohn-, Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebsgebiet. Die Produktionsstätten vor Ort werden nicht berücksichtigt. Bestehende Betriebe im Gewerbepark der Druckfabrik wurden nicht informiert.	
3	Ing. Deringer (gfGR) Partei- und Fraktionsobmann der gbbÖVP	26.8. 2016	Forderungen einer geordneten und nachhaltigen Siedlungsentwicklung der ehemaligen Druckfabrik. Stellungnahme enthält geschichtliche Entwicklung der Druckfabrik, aktuelle Flächenwidmung und Ziele des Örtlichen Entwicklungskonzeptes Mit den geplanten Widmungsfestlegungen kann keine Nutzungsmischung erzwungen werden und	

			es ist keine strukturelle und ortsbildrelevante Einflussnahme möglich. Keine Einschränkung der Bebaubarkeit der Grundstücke durch die Festlegung einer Bebauungsdichte oder Baufluchtlinien. <u>Lösungsmöglichkeit:</u> Großflächige Strukturplanung – Masterplan, Städtebauliches Gesamtprojekt basierend auf Gebäudebestand, dessen Erhaltenswürdigkeit, Nutzungen, Immissionsschutz, notwendige öff. Einrichtungen, Freiflächen, Sichtachsen,… Auf das städtebauliche Projekt sollen anschließend projektbezogen die Festlegungen des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes aufbauen	allem aufgrund der im „Örtlichen Entwicklungskonzept“ von Guntramsdorf vorgesehenen, **zukünftigen Entwicklungsabsichten für das Ortszentrum** von Guntramsdorf erscheint die vorgesehene Widmungsart „Bauland – Kerngebiet (BK)“ – auch im Hinblick auf die im §16 des NÖ-Raumordnungsgesetzes definierten Nutzungsmöglichkeiten – für die nunmehr dafür vorgesehenen Flächen raumordnungsfachlich die beste Lösung darzustellen. Für die geplanten Abänderungen in der zur öffentlichen Auflage gebrachten Form liegt auch eine **positive Stellungnahme der Abt. RU2 des Amtes der NÖ-Landesregierung** vom 14.9.2016 vor. Alle **anderen bestehenden „Bauland – Betriebsgebiets (BB)“-Flächen** im Bereich der ehemaligen Druckfabrik bleiben derzeit bezüglich der rechtskräftigen Widmungsfestlegungen **<u>gänzlich unverändert</u>**. Zukünftige Änderungen (im Sinne des bereits angeführten **„Struktur- und Maßnahmenanalyse“**) können aus der Sicht des Verfassers dieser Stellungnahme nur **in Zusammenarbeit** zwischen den betroffenen Betrieben, der „MGBL“ und der Marktgemeinde Guntramsdorf erfolgen. Als Ergänzung zu dem zur öffentlichen Auflage gebrachten Planentwurf soll die in der Natur bestehende private Zufahrtsstraße unmittelbar südlich des Containerlagers als **„private Verkehrsfläche (Vp)“** ausgewiesen werden und damit die **bereits bestehende, räumliche Trennung** zwischen dem verbleibenden „Bauland – Betriebsgebiet (BB)“ im Süden und dem „Bauland – Kerngebiet“ im Norden auch im Flächenwidmungsplan berücksichtigt und umgesetzt wird. Weiters soll auch noch angemerkt werden, dass sich die Parzelle 263/1 **bereits im Wohnbauland befindet** und daher auch **ohne Widmungsänderung** und **ohne Bebauungsplan** die Errichtung einer neuen Wohnhausanlage möglich wäre. Die Beurteilung der Bebauungsweise und der Bebauungshöhe hätte über den §54 der NÖ-Bauordnung erfolgen müssen. Eine Einschränkung der Bebauungsdichte, Baufluchtlinien, o.ä. hätte es in diesem Fall auch nicht gegeben. Aus unserer Sicht bestehen, auch durch die Berücksichtigung der im „Beschlussplan“ vorgenommen Abänderungen gegenüber der öffentlichen Auflage, somit **keine Widersprüche zu den Bestimmungen des NÖ-Raumordnungsgesetzes** (z.B. §14 Abs. 2 Ziff. 8 bzw. 11). Abschließend ist nochmals zu betonen, dass alle **nicht von den gegenständlich geplanten Änderungen zum Flächenwidmungsplan betroffenen „Bauland – Betriebsgebiets (BB)“-Flächen** im Bereich der ehemaligen Druckfabrik derzeit bezüglich der rechtskräftigen Widmungsfestlegungen **<u>gänzlich unverändert</u>** bleiben. Die den Auflageunterlagen beigelegte **„Struktur-**
4	Assmann-mühlen Ges.m.b.H. Vertreten durch Poinstingl & Partner Rechtanwälte OG	31.8. 2016	Produktionsbetriebe und damit verbundener Liefer- und Kundenverkehr im Bereich der ehemaligen „Druckfabrik“ werden nicht berücksichtigt. Verweis auf §14 Abs.2 Zif.11 NÖ ROG – blockweise Trennung von Wohnbauland durch Verkehrsflächen und/oder Grüngürtel. Geplante Änderungen sind daher gesetzwidrig	

				und Maßnahmenanalyse“ weist keine rechtsverbindliche Wirkung auf und soll unabhängig von der nun geplanten Widmungsänderungen im **gemeinsamen Gespräch zwischen den betroffenen Betreiben, der „MGBL" und der Marktgemeinde Guntramsdorf** im Sinne des „Örtlichen Entwicklungskonzeptes“ adaptiert und weiterentwickelt werden . Ad Stellungnahme 3) Im Auflageentwurf des Bebauungsplanes ist für das „Bauland – Kerngebiet (BK)“ an der „Taborstraße“ eine „**höchstzulässige Gebäudehöhe von 11m“** und die **„offene“ Bebauungsweise** festgelegt. Zusätzlich ist entlang der Straßenfluchtlinie ein **vorderer Bauwich von 4m** vorgesehen. Aufgrund der **Lage im Ortskern** von Guntramsdorf und der **Grundstückskonfigurationen** wurde auf die Festlegung einer Bebauungsdichte verzichtet, da bei der „offenen“ Bebauungsweise abhängig von der geplanten Gebäudehöhe und der Anordnung der Gebäude zu den seitlichen und hinteren Grundgrenzen ebenfalls **Bauwiche** eingehalten werden müssen. Auf die Festlegung von **Ein- und Ausfahrtsverbot** entlang der Straßenfluchtlinien wurde verzichtet, da im Kreuzungsbereich „Münchendorferstraße“-„Taborgasse“ aus verkehrstechnischer Sicht die Anordnung von Ein- und Ausfahrten nicht möglich erscheint, während im geradlinig verlaufenden Abschnitt der „Taborgasse“ diesbezüglich keine Probleme bestehen.

DIPL.ING. KARL SIEGL
INGENIEURKONSULENT FÜR RAUMPLANUNG UND RAUMORDNUNG
STAATL. BEF. U. BEEID. ZIVILTECHNIKER
1170 WIEN, GSCHWANDNERGASSE 26/2
Tel: 01 - 489 35 52 Fax: 01 - 489 35 52-20 Email: raumplanung@siegl.co.at

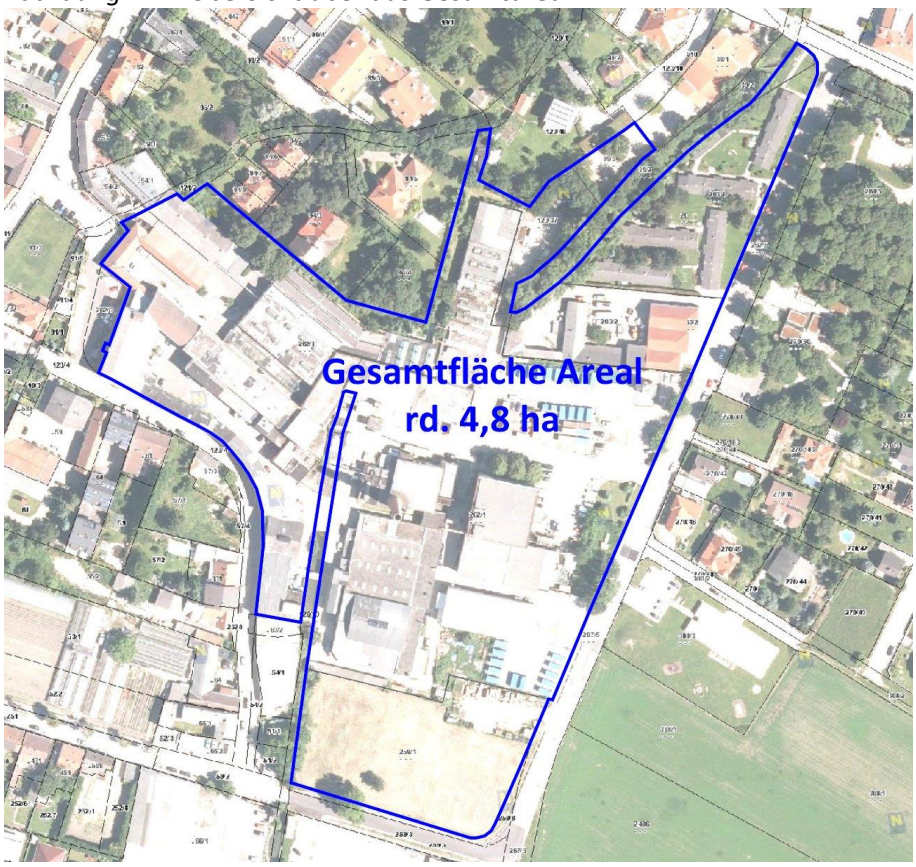
Das Areal der ehemaligen "Druckfabrik Guntramsdorf" und die Möglichkeiten einer nachhaltigen Nutzung

Stellungnahme gemäß § 24 (7) NÖ ROG 2014 der gbbÖVP Guntramsdorf zu dem unter Zahl: 29261/2016 kundgemachten Änderungsverfahrens zum Örtlichen Raumordnungsprogrammes/Flächenwidmungsplan verbunden mit Abänderungen bzw. Neufestlegungen von Bebauungsbestimmungen

1. Einleitung

Zwischen der Mühlgasse, der Steinfeldgasse, der Taborgasse und dem Mühlbach gelegen befindet sich in Zentrumsnähe und auf einer Fläche von rund 4,8 ha das Areal der ehemaligen Druckfabrik Guntramsdorf. Auf dem ehemaligen Industriestandort sind zahlreiche Lager- und Büroflächen in verschiedenen Größen mit derzeit rund 30 kleineren und mittleren Beriebe angeordnet.

Abbildung 1: Übersicht über das Gesamtareal



Insbesondere die Nähe zum historischen Ortskern von Guntramsdorf - die Kirche und das Gemeindezentrum befinden sich in einer Entfernung von lediglich 200-300 Meter - sowie die vergleichsweise gute Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz (Landesstraßen L2083, L2084 und L2098, Bundesstraße B17, A2 Südautobahn sowie Badner Bahn und Südbahn) attestieren dem Standort eine überaus hohe Lagegunst und damit einhergehend sehr gute Eignung für zentrale, multifunktionale Nutzungen. Das verordnete Örtliche Entwicklungskonzept der Gemeinde sieht deshalb auch die Lage des Areals innerhalb einer „Zentrumszone“ vor.

2. Geschichte der Druckfabrik

Historisch befinden sich seit dem 12. Jahrhundert auf dem Areal der ehemaligen Druckfabrik Wirtschaftsgebäude. Bereits im 12. Jahrhundert wurde vom Stift Heiligenkreuz eine Mühle ("Mittermühle") errichtet, im Jahre 1804 wurde von Johann Gabriel Uffenheimer eine Papiererzeugung gegründet, welche mit einer Spielkartenproduktion überregionale Bekanntheit erlangte.

Im Jahre 1838 wurde das Areal an Eduard Fürst veräußert, welcher die Produktion auf Maschinenbetrieb umrüstete. Insbedondere investierte er in Dampfmaschinen und zwei Papierholländer, sodass in der Fabrik etwa 200 Personen Arbeit fanden, womit sie als eine der bedeutendsten Papierfabriken Niederösterreichs galt.

1849 wurde das Gelände an Vitus Mayer verkauft, welcher eine Zitz – und Cottonfabrik errichtete. Erst im Jahr 1852 entstand der Begriff Druckfabrik unter dem Namen "kaiserlich, königliche Privilegierte Druckfabrik, Vitus Mayer & Söhne". Nur in den Jahren 1872 und 1873 war das Unternehmen zwischenzeitlich im Besitz der Aktien-Gesellschaft für Spinnerei, Weberei und Druckerei.

Das Unternehmen unter Vitus Mayer galt als soziales Unternehmen. So waren alle Arbeiter krankenversichert, im Werk wurde für die Kinder der Arbeiter eine eigene Schulklasse eingerichtet.

Aus Anlass der Wiener Weltausstellung im Jahr 1873 wurden Erinnerungstücher gedruckt, die für großes Aufsehen sorgten. Von der Aspangbahn wurde bei der Münchendorferstraße ein Schleppgleis zum Firmengelände errichtet, worauf mit Pferdewagen die Kohle für das Kesselhaus transportiert wurde. Das Kesselhaus hatte einen 64 Meter hohen Schornstein, der 1968 und 1982 auf 46 Meter abgetragen wurde.

Ab 1906 trug sie den bis zuletzt benutzten Namen "Guntramsdorfer Druckfabrik AG".

Der Erste Weltkrieg brachte große Einschränkungen beim Drucken, da die Kupferwalzen für Rüstungsgüter abgegeben werden mussten. Nur die Wäscherei war mit der Lazarettwäsche stark ausgelastet.

Ähnliches galt für den Zweiten Weltkrieg mit den Druckwalzen. Da sämtliche Männer einrücken mussten, konnte die bereits 1883 als erste Betriebsfeuerwehr im Bezirk gegründete Fabriksfeuerwehr Druckfabrik Guntramsdorf nur mit Frauen arbeiten, das Werk im Brandfall zu schützen. Gegen Kriegsende - in den Jahren 1944 und 1945 - wurde der Betrieb durch sieben Bomben und 17 Artillerietreffer stark beschädigt.

In der Nachkriegszeit wurde stark modernisiert und ausgebaut. So waren 1957 etwa 600 Mitarbeiter beschäftigt. Fast 13 Millionen Meter Stoff wurden veredelt und bedruckt, wovon 55% exportiert wurden.

Mit dem europaweiten Niedergang der Textilindustrie folgte auch der Niedergang der Guntramsdorfer Druckfabrik. So waren 1961 nur mehr rund 300 Personen beschäftigt.

Im Jahr 1962 wurde die Druckfabrik stillgelegt. Anschließend wurden Grundstücke verkauft, vor allem für Wohnbauten u.a. der Marktgemeinde Guntramsdorf. Auch das Musikheim wurde auf einem Teil des Areals errichtet.

Seit dem Jahr 2007 befinden sich die Liegenschaften im Besitz der Marktgemeinde Guntramsdorf, die daraus ein Zentrum für zahlreiche Kleinunternehmen etablierte. Teile des Geländes sowie der Name des Zentrums "Guntramsdorfer Druckfabrik" erinnern an die von dem Unternehmen mitgeprägte Geschichte des Ortes.

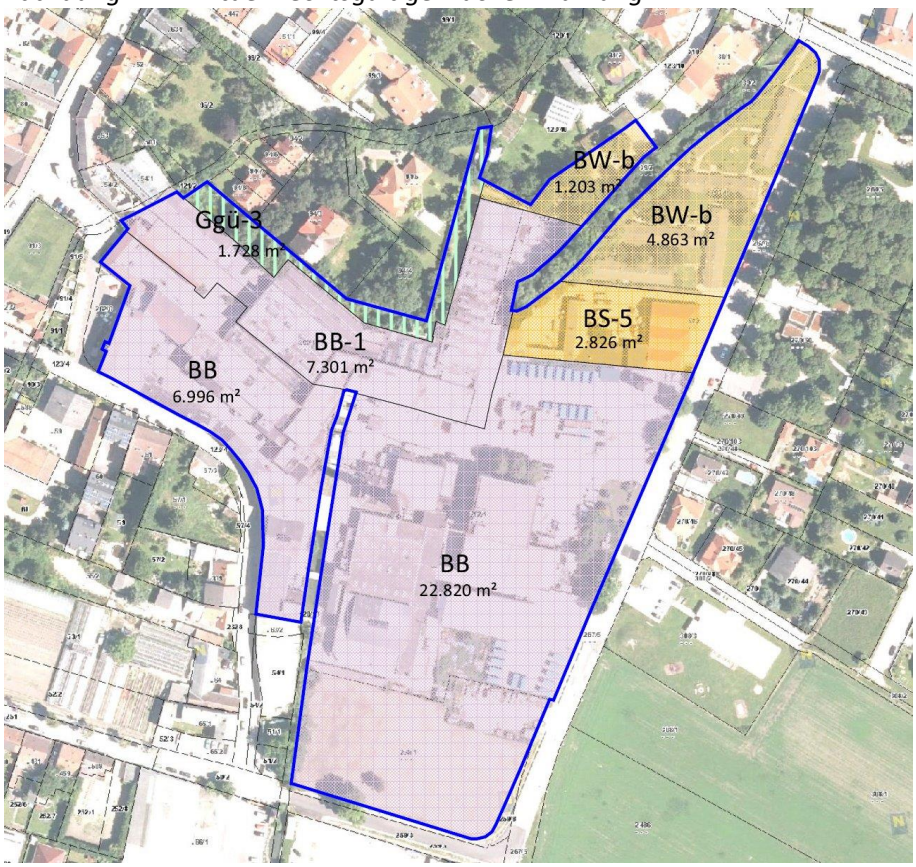
(siehe auch http://regiowiki.at/wiki/Guntramsdorfer_Druckfabrik)

3. Aktuell rechtsgültige Flächenwidmung / Entwicklungsziele des Areals

Der aktuell rechtsgültige Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Guntramsdorf sieht für weite Teile des Areals die Widmung "Bauland-Betriebsgebiet" vor (rd. 3,7 ha). Lediglich der äußerst nordöstliche Bereich des Areals ist derzeit teilweise als „Bauland-Wohngebiet“ (rd. 0,6 ha) und „Bauland-Sondergebiet-Gemeindedepot“ (rd. 0,3 ha) gewidmet.

Der in Nord-Süd-Richtung verlaufende Mühlbach ist als „Grünland-Wasserfläche“, die Abstandsbereiche zu den nordwestlich angrenzenden Wohngebietesbereichen Pfarrgasse 8-14 (Widmung „Bauland-Kerngebiet“) sind als „Grünland-Grüngürtel“ ausgewiesen.

Abbildung 2: Aktuell rechtsgültige Flächenwidmung



Das im Jahre 2007 verordnete Örtliche Entwicklungskonzept der Marktgemeinde Guntramsdorf sieht unter anderem folgende generelle Entwicklungsziele vor:

- Sicherung und Herstellung einer bestmöglichen Lebens- und Wohnqualität für alle bestehenden und geplanten Wohngebietsbereiche
- Sicherstellung von Gebieten mit besonderer Standorteignung für alle wichtigen Grundfunktionen der Siedlungsstruktur und Minimierung gegenseitiger Beeinträchtigungen unter den verschiedenen Funktionsbereichen
- Vorsorge für bedarfsgerechte Erweiterungen des Guntramsdorfer Ortszentrums

Für das Areal der ehemaligen Druckfabrik, welches innerhalb einer „Zentrumszone“ gelegen ist, wurden keine weiter gehenden Entwicklungsziele formuliert. Allerdings wird angemerkt:

„Der Zentrumsbereich und die Randbereiche des Ortszentrums bieten gute Standortvoraussetzungen für zusätzliche zentrale Einrichtungen und Dienstleistungsbetriebe.“

Abbildung 3: Ausschnitt aus dem aktuell rechtsgültigen Örtlichen Entwicklungskonzept

4. Problemstellung Umwidmung Druckfabrik / Lösungsmöglichkeiten

4.1 Problemstellung

Aufgrund der industrie- und bauhistorischen Bedeutung der ehemaligen Druckfabrik innerhalb der Region besteht die Gefahr, dass dieses ehemalige Fabriksgelände sowie die darauf befindlichen Bauwerke zumindest teilweise unter Denkmalschutz gestellt werden könnten. Darüber hinaus ist der Altbestand durch langfristige Vermietungen möglicherweise blockiert. Diese Rahmenbedingungen implizieren drohende Einschränkungen der Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten des Areals durch die öffentliche Hand und verlangen nach einer raschen, zielgerichteten Vorgangsweise.

Die derzeit in öffentlicher Auflage befindliche, geplante Abänderung des Flächenwidmungs- und des Bebauungsplanes sieht für das Areal der ehemaligen Druckfabrik lediglich folgende Änderungen vor:

Abbildung 4: Vorgesehene Abänderung des Flächenwidmungsplanes

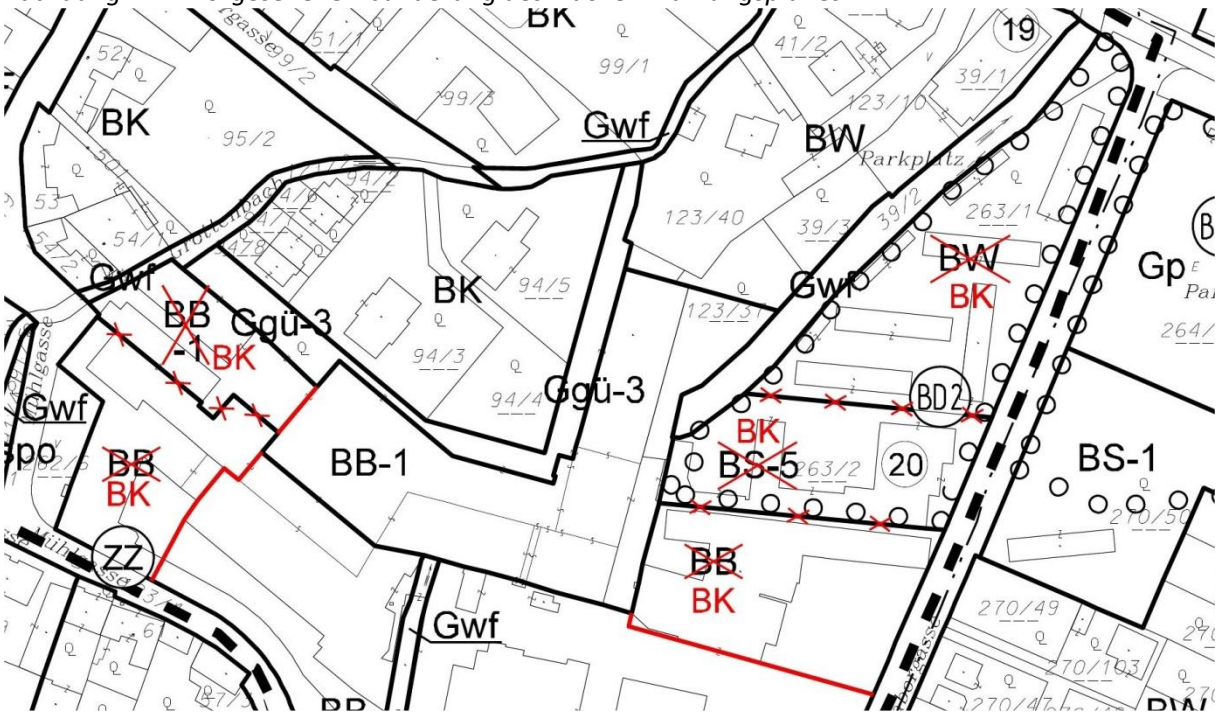


Abbildung 5: Vorgesehene Abänderung des Bebauungsplanes

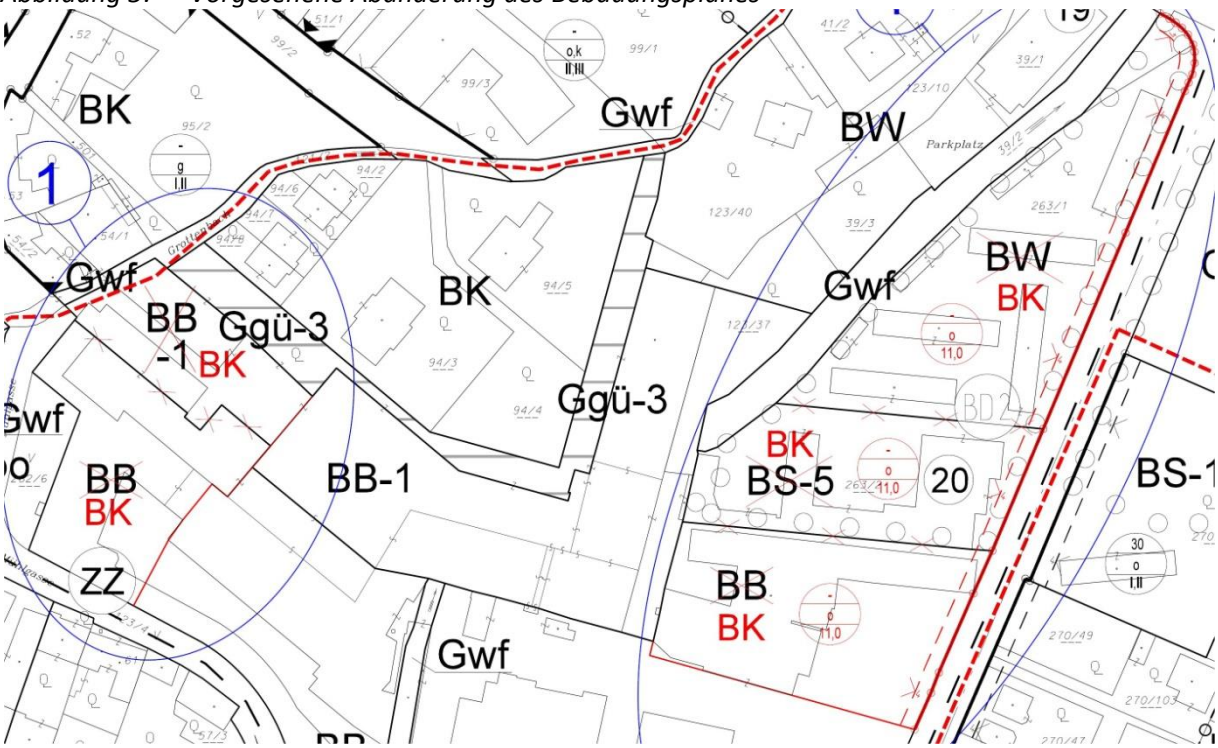
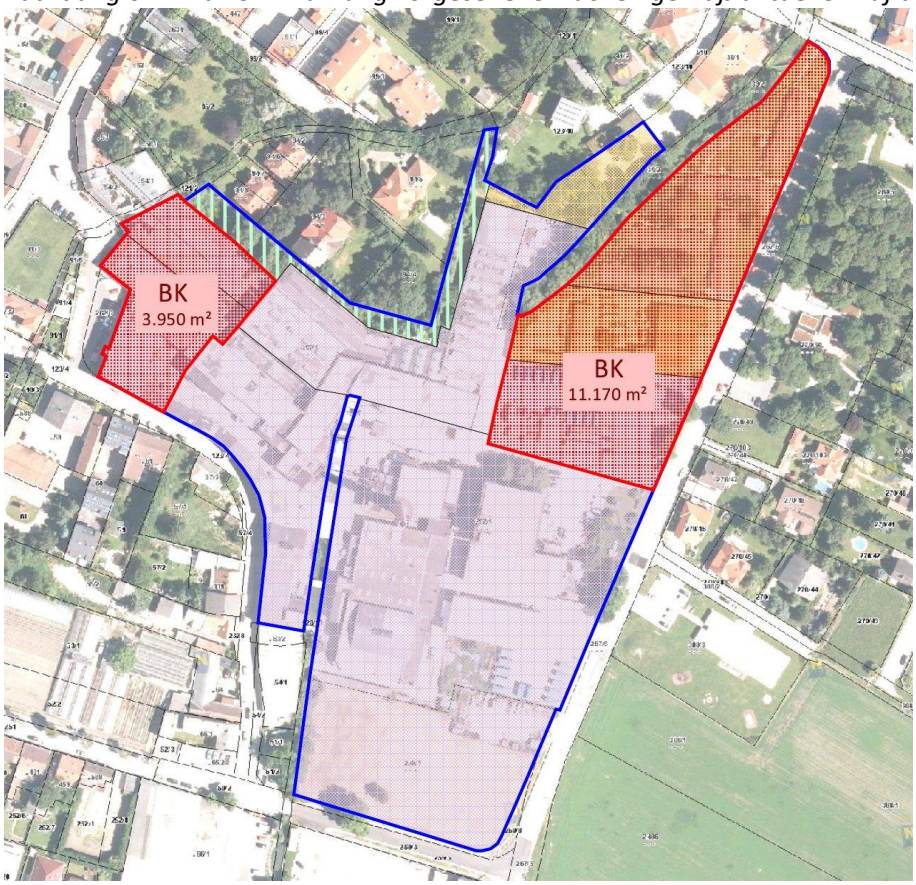


Abbildung 6: Zur Umwidmung vorgesehene Flächen gemäß aktueller Auflage



Gemäß derzeitigem Vorschlag zur Abänderung des Flächenwidmungs- und des Bebauungsplanes sind rund **500 Einwohner je ha** zu erwarten bzw. möglich. Eine – der Zentralität des Standortes entsprechende - Nutzungsmischung ist dabei nicht zwingend vorgesehen.

Durch die geplante Umwidmung von rund 1,5 ha in „ Bauland-Kerngebiet“ mit lediglich den Bebauungsbestimmungen „offene Bebauungsweise“ und „höchstzulässige Gebäudehöhe 11 Meter“ **ohne zusätzliche Festlegung** einer maximalen Bebauungsdichte bzw. die Bebaubarkeit einschränkende Fluchtlinien innerhalb eines Bebauungsplanes ist eine strukturelle, ortsbildrelevante Einflussnahme betreffend der Anordnung und Nutzung der Gebäude durch die Marktgemeinde Guntramsdorf kaum mehr möglich und wird eine solche zur Gänze in die Hände der künftigen Eigentümer/Bauträger gelegt.

Siedlungsstrukturelle „Mehrwerte“, die nicht nur den künftigen NutzerInnen, sondern auch der Allgemeinheit zugänglich sind, sind darüber hinaus aufgrund betriebswirtschaftlicher Aspekte nicht zu erwarten. Dies bedeutet somit auch einen bewussten **Verzicht auf Qualitäten**, die dem Standort aufgrund seiner Zentralität, Historie und Größe eigentlich abverlangt werden müssten!

Die Gemeinde hätte sohin nach einem Verkauf **keine Mitgestaltungsmöglichkeiten** mehr!

Ebenso verhält es sich mit der Einflussnahme auf Mieten und Verkaufspreise der neu entstehenden Objekte, was sich auf den Wunsch, „**leistbaren Wohnraum**“ zu schaffen, negativ auswirken könnte. Es sei denn die Grundstücke würden zu einem deutlich unter dem real erzielbaren Grundstückswert liegenden Preis verkauft werden.

Probleme entstehen aber nicht nur in der Sicherstellung von „leistbaren Wohnraum“ sondern auch für die Nahversorgung und eine vielseitigen Nutzung für Handel, Gewerbe, Betriebe, Büros und Startups.

Es kommt ohne Zweifel zu einem Konflikt zwischen der heranrückenden Wohnbebauung und den bestehenden Betrieben innerhalb des Betriebsgebietes.

Probleme würden auch bei der gezielten Unterbringung von für die Gemeinde dringend erforderlichen Objekten und für **zentrumsrelevanten Nutzungen** entstehen, wenn nicht klare Vorgaben von Seiten der Gemeinde gemacht werden, dass diese Flächen im Projekt vorzusehen sind und bereits jetzt innerhalb der Flächenwidmung an geeigneter Stelle auch vorgesehen werden müssen. („Gesamtentwicklungskonzept“).

4.2 Lösungsmöglichkeiten

Eine Abhilfe zu der vorgenannten Problemstellung könnten einvernehmliche Lösungen unter zu Hilfenahme der im ROG gesetzlich verankerten Instrumente wie z.B. die **Vertragsraumordnung** leisten. Diese sehen grundsätzlich Möglichkeiten in Richtung einer Verpflichtung, Grundstücke innerhalb einer bestimmten Frist zu bebauen, bestimmte Nutzungen durchzuführen oder zu unterlassen und Maßnahmen zur Erreichung oder Verbesserung der Baulandqualität (z.B. Lärmschutzmaßnahmen, Infrastrukturmaßnahmen) vor.

Eine **großflächige Strukturplanung** (städtebauliches Gesamtkonzept, „Masterplan“) des gesamten Areals der ehemaligen Druckfabrik würde zu einer ausgewogenen Aufwertung sämtlicher im Planungsgebiet befindlichen Bereiche führen. **Einzelwidmungen** ohne entsprechendem Gesamtkonzept oder „Masterplan“ drohen dies zu verhindern und gaukeln einen **lediglich punktuellen Mehrwert** einer Liegenschaft vor. Sie schrecken potente Investoren eher ab, da diese nicht sicher sein können, was rundherum passiert und wie der Umgebungsbereich konkret aufgeschlossen und verwertet werden soll.

Die Festlegung von **vor Bebauung freizuhaltenden Flächen** (definiert z.B. durch Baufluchtlinien und/oder absoluten Baufluchtlinien) würden zu einer dem Projekt angepassten Durchwegung des Gebietes, der Freihaltung von Sichtachsen sowie zu gezielt angeordneten Freibereichen - z.B. entlang des Mühlbaches - führen.

Wasser ist Lebensraum und gehört - vor allem, wenn dieser wie im Falle des Mühlbaches der Gemeinde gehört - gezielt in das Projekt eingebunden. Auch sollten die Umgebungsbereiche geschützt werden. (z.B. durch die Widmung von Grüngürteln, kleinräumigen Parkanlagen, Spielplätzen, etc.)

Ein- und Ausfahrtsverbote innerhalb des Bebauungsplanes würden z.B. in Kreuzungsbereichen und an unübersichtlichen Stellen der Verkehrssicherheit dienen und jedenfalls auch den Verkehrsfluss sinnvoll lenken.

Die Einbindung von Gesellschaften der Gemeinde oder einer neu zu gründenden **Projektentwicklungsgesellschaft** mit anteilsmäßig 50 % am Gesamtprojekt wäre jedenfalls erstrebenswert, da ansonsten keine Möglichkeit für die Gemeinde im Zusammenhang mit der Schaffung von günstigen Wohnraum und sozial angepasste Mieten mehr besteht, Mögliche Förderungen und soziale Staffelung, etc. könnten wegfallen.

Eine qualitative Beurteilung der Gesamtfläche und eine strukturierte Vorgehensweise wie z.B. durch raumplanerische/städtebauliche Wettbewerbe oder bei der Erstellung eines

Masterplanes wäre einer optimalen Verdichtung und Ausnützbarkeit aller vorhandenen Liegenschaften im Sinne einer harmonischen Ortsentwicklung zweckdienlich.

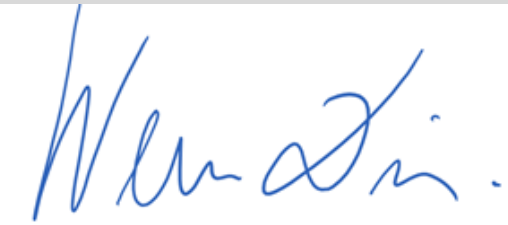
Auch könnte die Frage der **Restflächen** wie z.B. die südlich angrenzenden Bereiche Gst. Nr. 259/1 gezielt aufgeworfen und in diesem Zuge beantwortet werden!

Verdichtung im Kleinbereich (wie hier auf ca. 25% der Gesamtfläche) könnte überdies zu einer schlechteren Verwertbarkeit der Restflächen führen, da eine homogene und auf alle Bedürfnisse abgestimmte Entwicklung erschwert wird (siehe auch das Beispiel des Rathausplatzes in Guntramsdorf)!

Eine Gesamtbetrachtung unter Rücksichtnahme auf erworbene Rechte der Mieter und eine angepasste Nutzung durch die zukünftigen Eigentümer würde neben einem guten und harmonischen Zusammenleben auch zu einer Verbesserung der Wohnqualität, Zufriedenheit und einer längerfristigen und dauerhaften Wertsteigerung führen (Stichwort „Quartiersmanagement“).

4.3 Forderungen

- **Keine nahezu uneingeschränkte Festlegung von Einzelwidmungen** – wie diese derzeit vorgesehen ist - ohne dabei Weiterdenken was zukünftig mit den Restflächen geschehen soll, da bei der Projektbeurteilung betreffend Nutzung und Bebaubarkeit der Flächen der Baubehörde eine Beurteilungsgrundlage und entsprechende Einflussnahme hinsichtlich der Gestaltung genommen wird. (siehe Entwicklung rund um das Refugium im Ortszentrum)
- **Erstellung eines „Masterplanes“** gestützt auf gezielten Erhebungen hinsichtlich der Mietverhältnisse, Gebäudezustand, Erhaltenswürdigkeit, Immissionsschutz etc. sowie Berücksichtigung notwendiger sozialen und gesellschaftlichen Einrichtungen unter Einbindung der Bevölkerung mittels Umfrage und/oder BürgerInnenrat.
- **Projektbezogene Flächenwidmung und Festlegungen des Bebauungsplanes** basierend auf einer städtebaulichen Gesamtkonzept („Masterplan“) für das gesamte Areal
- Derzeit bestünde keine Möglichkeit der Freihaltung von unbebauten Bereichen, Freiräumen und Sichtachsen zur Auflockerung der Bebauung, daher: **Festlegung projektspezifischer und standortadäquater Baufluchtlinien und Freiflächen**



gfGR Ing. Werner Deringer
Partei- und Fraktionsobmann
der gbbÖVP

An den
Gemeinderat
der Marktgemeinde Guntramsdorf
z.Hd. des Herrn Bürgermeister
Rathaus Viertel 1/1
2353 Guntramsdorf

Guntramsdorf, am 30.8.2016

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,
hoher Gemeinderat,

im Anhang übermittle ich als Parteiobmann der gbbÖVP innerhalb der Auflegungsfrist gemäß § 24 (7) NÖ ROG 2014 unsere Stellungnahme zu dem unter Zahl: 29261/2016 kundgemachten Änderungsverfahrens zum Örtlichen Raumordnungsprogrammes/Flächenwidmungsplan verbunden mit Abänderungen bzw. Neufestlegungen von Bebauungsbestimmungen.

Die Stellungnahme beinhaltet neben Forderungen betreffend die Entwicklung des verfahrensgegenständlichen Gebietes auch Vorschläge für Planungsinstrumente (gemäß NÖROG und NÖ BO), welche eine sinnvolle Entwicklung des verfahrensgegenständlichen Gebietes gewährleisten sollen.

Die Stellungnahme wird unter dem Titel

Das Areal der ehemaligen „Druckfabrik Guntramsdorf“ und die Möglichkeiten einer nachhaltigen Nutzung

eingebracht.

Ziel sollte eine geordnete, nachhaltige Siedlungsentwicklung sein, die mit den vorliegenden Planentwürfen (uneingeschränkte Freigabe eines Teilbereiches) nicht erreicht wird.

Ich ersuche den Gemeinderat unsere Stellungnahme entsprechend zu behandeln und die in unseren Unterlagen näher beschriebenen Abänderungsvorschläge gegebenenfalls im Verfahren mit zu berücksichtigen.

Mit herzlichen Grüßen
für die gbbÖVP Guntramsdorf

gfGR Ing. Werner Deringer
Partei- und Fraktionsobmann
der gbbÖVP

Beilage: Stellungnahme gemäß § 24 (7) NÖROG 2014
(Schriftstück besteht aus 10 Seiten)

ABTEILUNG BAUAMT
Parteienverkehr: Mo, Di, Do und Fr von 7.00 Uhr bis 12.00 Uhr, Do von 13.00 Uhr bis 19.00 Uhr

Guntramsdorf
Marktgemeinde

FAX: (02236) 53501 59

http://www.guntramsdorf.at
e-mail: office@guntramsdorf.at

Zahl:	Bearbeiter:	Datum:
29261/2016	Ing. W/Val	15.07.2016

KUNDMACHUNG

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Guntramsdorf beabsichtigt, den Bebauungsplan in den folgenden Punkten abzuändern:

*) *Übernahme von Widmungsänderungen des parallel laufenden Änderungsverfahrens zum Örtlichen Raumordnungsprogramm/ Flächenwidmungsplan mit der Planzahl „GUTR – FÄ 8 – 11437 – E", zum Teil verbunden mit Abänderungen bzw. Neufestlegungen von Bebauungsbestimmungen und Details der Verkehrserschließung im Bereich der betreffenden Änderungspunkte*

Der Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes wird gemäß § 33, Abs. 1 des NÖ-Raumordnungsgesetzes 2014 idgF., durch sechs Wochen, das ist in der Zeit

vom 19.07.2016 bis 31.08.2016

im Rathaus zur allgemeinen Einsicht aufgelegt. Jede(r) ist berechtigt, innerhalb der Auflagefrist zum Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes (PZ: GUTR – BÄ4 – 11439 - E, verfasst von Dipl.Ing. Karl SIEGL, Gschwandnergasse 26/2, 1170 Wien) schriftlich Stellung zu nehmen.

Bei der endgültigen Beschlussfassung durch den Gemeinderat werden rechtzeitig abgegebene Stellungnahmen in Erwägung gezogen. Die/Der Verfasser/in einer Stellungnahme hat allerdings keinen Rechtsanspruch darauf, dass ihre/seine Anregung Berücksichtigung findet.

Der Bürgermeister

Robert Weber MSc

Marktgemeinde Guntramsdorf • 2353 Bez. Mödling, NÖ.

Angeschlagen am 18.07.2016
Abgenommen am 01.09.2016

P O I N S T I N G L & P A R T N E R
RECHTSANWÄLTE OG
1060 WIEN VI, CAPISTRANGASSE 8/8
TELEFON +43/1/587 84 42, TELEFAX +43/1/587 84 42-4
e@mail: office@poinstingl.at

An die
Marktgemeinde Guntramsdorf
Rathaus Viertel 1/1
2353 Guntramsdorf

Datum:	Unser Zeichen:	Ihr Zeichen:
Wien, am 31. August 2016	3353/2	

Betrifft: Änderung des Flächenwidmungsplanes/örtliches Raumordnungsprogramm

Sehr geehrte Damen und Herren!

Wir vertreten die Assmannmühlen Gesellschaft m.b.H.

Zu der in Aussicht genommenen Änderung des Flächenwidmungsplanes, Änderungspunkt 1, im Bereich der ehemaligen „Druckfabrik Guntramsdorf“ die eine Rückwidmung vom Baulandbetriebsgebiet auf Baulandkerngebiet vorsieht, nehmen wir, wie folgt Stellung:

Entgegen den Angaben im Erläuterungsbericht befindet sich in dem betroffenen Areal eine große Anzahl an Produktionsbetrieben, wie z.B. die Schmuck GmbH, die MBS Engenieering GmbH, die Tischlerei Schup, die Firma G.A.P. GmbH, die Spenglerei Nikolai GmbH, sowie einer erheblicher Anzahl weiterer Betriebe. Produktionsbetriebe haben erfahrungsgemäß einen erheblichen Umfang an Liefer- und Kundenverkehr, sowie Individualverkehr durch ihre Arbeitnehmer. Gemäß § 14 Abs. 2 Zif 8 iVm Zif 18 NÖ ROG 2014 darf Wohnbauland nur außerhalb von Störungseinflüssen gewidmet werden. § 14 Zif Abs. 2 Zif 11 NÖ ROG sieht auch eine blockweise Trennung durch Verkehrsflächen und/oder Grüngürtel vor. Die geplante Änderung des Flächenwidmungsplanes ist daher gesetzwidrig.

Die weiteren Entwicklungsstufen im Areal der ehemaligen „Druckfabrik Guntramsdorf“ nimmt auf die Betriebszukunft keine Rücksicht. Während überall sonst in der Republik Österreich Betriebsansiedlungen unterstützt und gefördert werden, geht die die Marktgemeinde offensichtlich von einer Absiedlung der Produktionsbetriebe aus. Mit Befremden ist überdies festzustellen, dass die in Aussicht genommenen Änderungen, Arbeitnehmervertreter völlig außer Acht bleiben.

Dass Vorgesagte gilt insbesondere auch für den Betrieb unserer Mandantschaft. Gerade bei einem landwirtschaftlichen Betrieb, der Getreide übernimmt, ist während der Erntezeit Lärm- und Staubentwicklung unvermeidbar. Das heutige Wirtschaftsleben bringt mit sich, dass auch in den Morgen- und Abendstunden LKW-Verkehr unvermeidlich ist. Konflikte mit Anrainern sind dadurch vorprogrammiert. Wir sprechen uns daher in deren Namen strikt gegen einer Änderung des Flächenwidmungsplanes aus und behalten uns jedenfalls eine Individualanfechtung vor.

Mit vorzüglicher Hochachtung
Dr. Erich Poinstingl

SCHUP
TISCHLEREI
INDIVIDUELLES WOHNEN - MÖBEL & BAU
Meisterbetrieb SCHUP Andreas., 2353 Guntramsdorf, Mühlgasse 1, Tel.: 02236/54178-0664/4231231

Abteilung Umwelt, Technik und Innovation
Wirtschaftskammer Niederösterreich
Wirtschaftskammerplatz 1
3100 St. Pölten

Guntramsdorf, 28.08.2016

Stellungnahme zum Schreiben vom 17.08.2016 samt Beilagen

Sehr geehrte Damen und Herren!

Nach eingehender Prüfung der von Ihnen übermittelten Unterlagen betreffend Entwurf des Flächenwidmungsplanes samt Stellungnahme des Landes NÖ möchte ich wie folgt unmissverständlich Stellung beziehen:
Die von der Gemeinde angestrebte Flächenwidmungsplanänderung von Gewerbegebiet in ein mischgenutztes Wohn-, Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebsgebiet in drei Phasen beinhaltet in keinster Weise die derzeitigen Vor-Ort-Produktionsstätten.
Bereits bei der Vorbegutachtung durch das Land NÖ seitens der Gemeinde wurden fehlerhafte und unvollständige Angaben zur Begutachtung vorgelegt, da in manchen Betrieben auch in Schicht gearbeitet wird und jegliche Veränderung der Nutzbarkeit einen wirtschaftlichen, gesellschaftlichen und familiären Schaden nach sich zieht. Zu bedenken ist ferner, dass bei einer Komplettauflösung der Gewerbebetriebe (Produktionsstätten) ca. 300 Arbeitsstellen gefährdet sind.
Daher ist es für mich nicht nachvollziehbar, dass die Gemeinde ohne Einbindung der vor Ort tätigen Gewerbetreibenden eine Flächenwidmungsplanänderung bereits im Juli 2016 beim Land NÖ eingereicht hat. Eine solche Änderung bedingt bei Durchmischung von Wohnungen und Gewerbe erhebliche zu erwartende Schwierigkeiten für die Gewerbetreibenden ausgehend von den Wohnungsnutzern bzw. Eigentümern (Lärm- und Geruchsbelästigung) mit Anzeigen bei der Bezirkshauptmannschaft.
Nach Nachfrage bei anderen in dem Gewerbepark tätigen Unternehmen musste ich feststellen, dass keines der betroffenen Unternehmen diesbezüglich informiert wurde.
Da ich seit 1992 Mieter der Druckfabrik bin, sehe ich massiv mit Ängsten einer solchen Flächenwidmungplansänderung entgegen und erwarte mir jegliche Unterstützung von allen zuständigen Dienststellen (Wirtschaftskammer, Gemeinde, Land NÖ und Politik).

Mit freundlichen Grüßen

Andreas Schup

MARKTGEMEINDE

GUNTRAMSDORF

POL.BEZ.
MÖDLING

ENTWURF ZUR ÄNDERUNG DES FLÄCHENWIDMUNGSPLANES / ÖRTL. RAUMORDNUNGSPROGRAMMES

K.G. GUNTRAMSDORF

ERLÄUTERUNGSBERICHT EINSCHLIESSLICH PLANDARSTELLUNGEN

PLANVERFASSER:

DIPL. ING. KARL SIEGL

INGENIEURKONSULENT FÜR RAUMPLANUNG UND RAUMORDNUNG

STAATL. BEF. U. BEEID. ZIVILTECHNIKER

1170 WIEN

GSCHWANDNERGASSE 26/2

tel.: 01 / 489 35 52

e-mail: raumplanung@siegl.co.at

PLANZAHL:

GUTR - FÄ 8 - 11437 - E
WIEN, IM JULI 2016

AUSFERTIGUNG FÜR

- ○ BÜRO
- ○ GEMEINDE
- ○ ABTEILUNG RU1 DES AMTES DER NÖ-LANDESREGIERUNG (ABT. RU2)

INHALTSVERZEICHNIS

A. LAGEÜBERSICHT, UMSETZUNG VON EU-RICHTLINIEN, ÜBERÖRTLICHE PLANUNGEN 3

A.1. ÜBERSICHTSPLAN 3
A.2. REGIONALES RAUMORDNUNGSPROGRAMM „SÜDLICHES WIENER UMLAND“ 4
A.3. BEWERTUNG DER GEPLANTEN ÄNDERUNGSPUNKE IM HINBLICK AUF DIE REGIONALE LEITPLANUNG BEZIRK MÖDLING 4
A.4. BEWERTUNG DER GEPLANTEN ÄNDERUNGSPUNKTE IM HINBLICK AUF EUROPASCHUTZGEBIETE 4
A.5. STRATEGISCHE UMWELTPRÜFUNG 5

B. BEHANDLUNG DER THEMEN „BAULANDFLÄCHENBILANZ, BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG UND NATURGEFAHREN“ GEMÄSS §25 DES NÖ-ROG 2014 IDGF 7

B.1. BAULANDFLÄCHENBILANZ 7
B.2. BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG 8
B.3. NATURGEFAHREN 8

C. PUNKTWEISE BESCHREIBUNG DER GEPLANTEN ÄNDERUNGEN 9

1. ABZONUNG DER WIDMUNGSART „“BAULAND – BERIEBSGEBIET (BB)“ – EMISSIONSVERHALTEN WIE IM BAULAND – KERNGEBIET (BK-1)“, „BAULAND – BETRIEBSGEBIET (BB)“ UND „BAULAND – SONDERGEBIET – GEMEINDEDEPOT (BS-5)“ IN „BAULAND – KERNGEBIET (BK)“SOWIE EINSCHLUSS VON „BAULAND – WOHNGEBIET (BW)“ IN „BAULAND – KERNGEBIET (BK)“ IM SÜDLICHEN RANDBEREICH DES ORTSZENTRUMS 9
2. NEUWIDMUNG VON „PRIVATER VERKEHRSFLÄCHE (Vp)“ UND GERINGFÜGIGE VERSCHIEBUNG DER WIDMUNGSABGRENZUNG EINER BESTEHENDEN „GRÜNLAND – GRÜNGÜRTEL (Ggü)“-WIDMUNG BZW. ZWISCHEN „BAULAND – WOHNGEBIET“ UND „BAULAND – WOHNGEBIET – AUFSCHLIESSUNGSZONE (BW-A1)“ SÜDLICH DER „INDUSTRIESTRASSE“ 13
3. KLEINFLÄCHIGE UMWIDMUNG VON „ÖFFENTLICHER VERKEHRSFLÄCHE (Vö)“ IN „PRIVATE VERKEHRSFLÄCHE (Vp)“ AN DER „NEUDORFERSTRASSE“ 15

D. PLANENTWÜRFE ZU DEN GEPLANTEN ÄNDERUNGEN 16

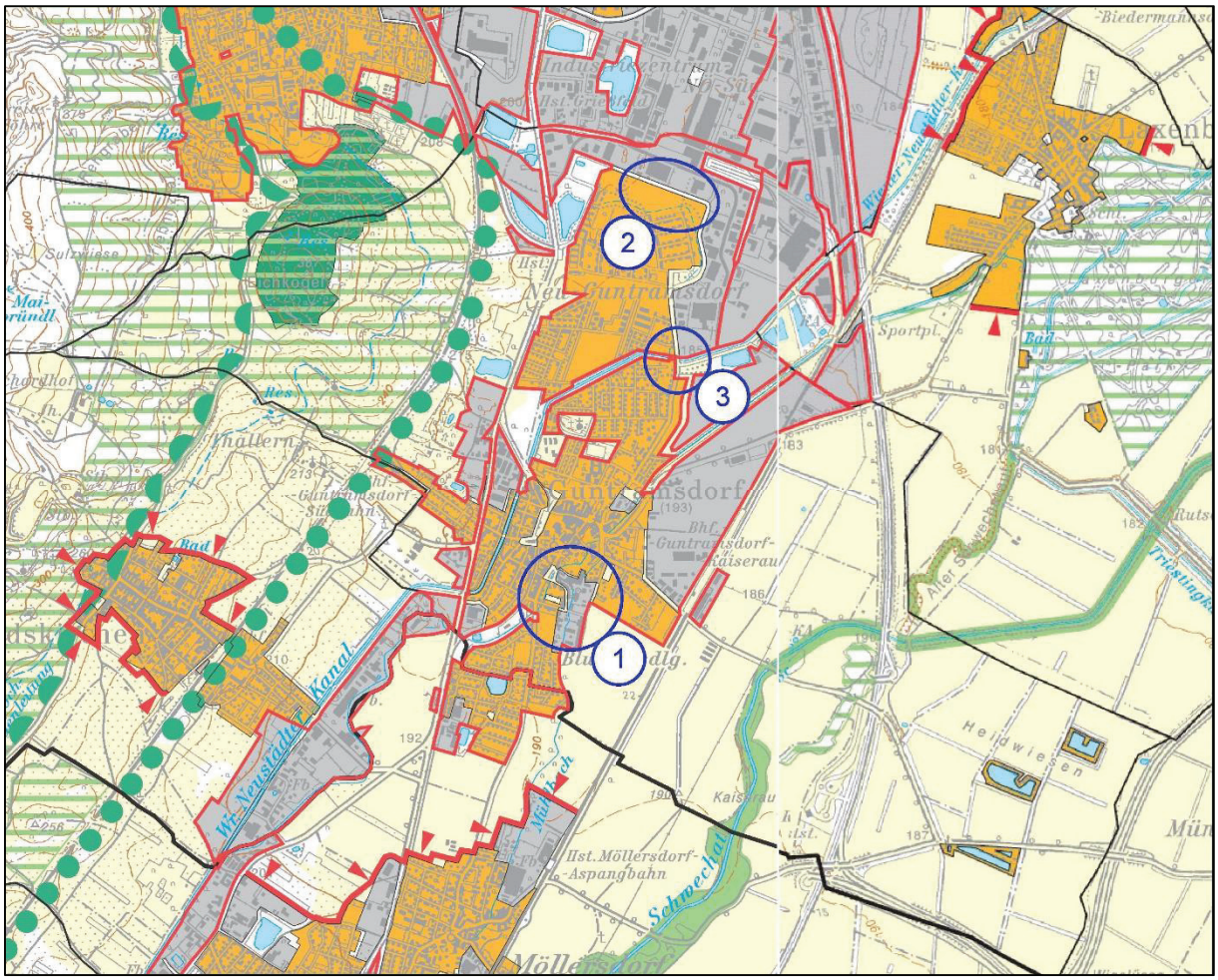
E. VERORDNUNGSTEXTENTWURF 17

DIPL.ING. KARL SIEGL
INGENIEURKONSULENT FÜR RAUMPLANUNG UND RAUMORDNUNG
STAATL. BEF. U. BEEID. ZIVILTECHNIKER
1170 WIEN, GSCHWANDNERGASSE 26/2
T 01 - 489 35 52 | **F** 01 - 489 35 52 - 20 | **E** raumplanung@siegl.co.at

DIPL.ING. KARL SIEGL
INGENIEURKONSULENT FÜR RAUMPLANUNG UND RAUMORDNUNG
STAATL. BEF. U. BEEID. ZIVILTECHNIKER
1170 WIEN, GSCHWANDNERGASSE 26/2
T 01 - 489 35 52 | **F** 01 - 489 35 52 - 20 | **E** raumplanung@siegl.co.at

A. LAGEÜBERSICHT, UMSETZUNG VON EU-RICHTLINIEN, ÜBERÖRTLICHE PLANUNGEN

A.1. ÜBERSICHTSPLAN



KARTE: Ausschnitt aus dem Reg.ROP "SÜDLICHES WIENER UMLAND"
LGBl. 67/2015
Blattnr. 58 SÜD (Baden) und 59 SÜD (Wien), M 1:50.000

BEREICH DER GEPLANTEN ABÄNDERUNGEN

DIPL.ING. KARL SIEGL
INGENIEURKONSULENT FÜR RAUMPLANUNG UND RAUMORDNUNG
STAATL. BEF. U. BEEID. ZIVILTECHNIKER
1170 WIEN, GSCHWANDNERGASSE 26/2
T 01 - 489 35 52 | **F** 01 - 489 35 52 - 20 | **E** raumplanung@siegl.co.at

A.2. REGIONALES RAUMORDNUNGSPROGRAMM „SÜDLICHES WIENER UMLAND“

Die Marktgemeinde Guntramsdorf liegt im Geltungsbereich des Regionalen Raumordnungsprogrammes „Südliches Wiener Umland" (LGBl.Nr. 67/2015 idgF.).

Bei den geplanten Änderungspunkten handelt es sich durchwegs um geringfügige Verschiebungen von Widmungsabgrenzungen bzw. um Abänderungen bei bestehenden Baulandwidmungsarten innerhalb des Siedlungsgebietes von Guntramsdorf, sodass aus Sicht des Planverfassers und der MGM Guntramsdorf die angeführten Änderungspunkte aufgrund ihres Inhaltes bzw. geringen Umfanges nicht im Widerspruch zu Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogrammes „Südliches Wiener Umland“ – auch nicht zu den „flächigen Siedlungsgrenzen“ gem. § 5 Abs. (1) Z.2 des Reg.ROPs -stehen.

A.3. BEWERTUNG DER GEPLANTEN ÄNDERUNGSPUNKE IM HINBLICK AUF DIE REGIONALE LEITPLANUNG BEZIRK MÖDLING

Die geplanten Änderungspunkte 2 und 3 erscheinen hinsichtlich ihres Inhaltes bzw. geringen Umfanges für die Aussagen der Regionalen Leitplanung nicht relevant. Für den Änderungspunkt 1 kann angeführt werden, dass es sich dabei um einen bebauten und bereits betrieblich genutzten Bereich in sehr zentraler Lage handelt und eine sehr gute Anbindung an das öffenltiche Verkehrsnetz aufweist („Badener Lokalbahn“, Buslinie 363, Sündbahn). Einerseits sollen die betrieblichen Nutzungen und Dienstleistungen weiter bestehen bleiben und andererseits aufgrund der guten Versorgungsstruktur auch Wohnnutzung forciert werden. Durch die geplante Umwidmung ist aufgrund der derzeitigen Nutzungssituation (bestehende Betriebe und Dienstleistungen, im nordöstlichen Bereich auch Wohnnutzung) aus der Sicht der Gemeinde sowie des Planverfassers von keinen wesentlichen Umnutzungen auszugehen, sodass von Seiten der Marktgemeinde Gruntramsdorf sowie des Planverfassers von keinem relevanten, zusätzlichen Verkehrsaufkommen durch die geplante Änderung ausgegangen wird.

A.4. BEWERTUNG DER GEPLANTEN ÄNDERUNGSPUNKTE IM HINBLICK AUF EUROPASCHUTZGEBIETE

- **Natura 2000**

  Der westlich der Südbahnstrecke liegende Teil der Marktgemeinde Guntramsdorf liegt innerhalb des Natura 2000 – Vogelschutz- und FFH-Gebietes 11 „Wienerwald - Thermenregion“.

  Planprüfung gemäß §2 NÖROG 2014 idgF.:

  Aufgrund der gemäß im NÖ-Raumordnungsgesetzes 2014 festgelegten Bestimmungen über die **"Verträglichkeitsprüfung bei Europaschutzgebieten"** ist im Zuge eines Änderungsverfahrens in jedem Fall eine Überprüfung vorzunehmen,

welche die Verträglichkeit der geplanten Änderungen zum Örtlichen Raumordnungsprogramm im Hinblick auf die Erhaltungsziele eines Europaschutzgebietes untersucht[1]. Diese Verträglichkeitsuntersuchung wurde bereits im Zuge der Unterlagen hinsichtlich der Entscheidung über die Durchführung einer „Strategischen Umweltprüfung“ durchgeführt und dem Amt der NÖ-Landesregierung am 16. März 2015 übermittelt.

Seitens der Marktgemeinde Guntramsdorf wird davon ausgegangen, dass durch die geplanten Änderungen aufgrund der großen Entfernung zu nächstgelegenen „Natura2000“-Gebieten **keine voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen im Sinne des §2 NÖ-ROG 2014, NÖ LGBl. 3/2015 idgF. verursacht** werden, und dass somit die **Durchführung von weiterführenden Untersuchungen im Rahmen der „Naturverträglichkeitsprüfung“ nicht erforderlich** ist.

- **Sonstige Naturschutzrechtliche Bestimmungen des Landes Niederösterreich**

Westlich der Südbahn sind Teile des Gemeindegebietes von Guntramsdorf auch von naturschutzrechtlichen Bestimmungen des Landes NÖ betroffen:

- Naturschutzgebiet Eichkogel
- Landschaftsschutzgebiet „Wienerwald“

Die geplanten Änderungspunkte liegen jedoch auch außerhalb dieser naturschutzrechtlichen Festlegungen, sodass aus der Sicht der Marktgemeinde sowie des Planverfassers auch hier von keinen voraussichltich negativen Beeinträchtigungen auszugehen ist.

A.5. STRATEGISCHE UMWELTPRÜFUNG

Aufgrund der gesetzlichen Vorgaben des NÖ-Raumordnungsgesetzes 2014 idgF. ist im Zuge eines Änderungsverfahrens auch eine Überprüfung vorzunehmen, ob sich durch die geplanten Änderungen zum Flächenwidmungsplan / Örtlichen Raumordnungsprogramm "erhebliche Umweltauswirkungen" ergeben könnten[2].

Diese Überprüfung hat ergeben, dass aus der Sicht der Marktgemeinde sowie des Planverfassers die im gegenständlichen Fall geplanten Änderungen zum Flächenwidmungsplanes als so geringfügig einzustufen sind, dass im Zuge der „Strategischen

[1] *vgl. §2(1) des NÖ-Raumordnungsgesetzes 2014 idgF. "Örtliche und überörtliche Raumordnungsprogramme sind vor ihrer Erlassung oder Abänderung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Europaschutzgebietes zu prüfen."*

[2] *vgl. §25(4)Z.2 des NÖ-Raumordnungsgesetzes 2014 idgF.: "...Das Prüfungsergebnis und eine Begründung dazu sind der Umweltbehörde (Abt. RU1 des Amtes der NÖ-Landesregierung) vorzulegen und ist diese zu ersuchen, innerhalb von sechs Wochen eine Stellungnahme abzugeben."*

Umweltprüfung“ keine weiterführenden Untersuchungen erforderlich sind. Das Prüfungsergebnis sowie die zugrundeligenden Unterlagen über die „*Entscheidung über die Durchführung einer Strategischen Umweltprüfung“* wurden seitens der Gemeinde am 16. Juni 2016 der Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht (RU1) des Amtes der NÖ-Landesregierung als Umweltbehörde gemäß NO-ROG 2014 idgF. zur Kenntnisnahme bzw. zur Abgabe einer Stellungnahme übermittelt (PZ: GUTR - FÄ8-11437 - SUP).

Stellungnahme des Amtes der NÖ-Landesregierung

In der Stellungnahme der Abteilung RU2 der NÖ Landesregierung vom 22.06.2016 (KZ:RU2-O-200/088-2016) werden die Aussagen, ohne duchgeführten Lokalaugenschein oder zusätzliche Erhebungen, als schlüssig bezeichnet und das Ergebnis als zutreffend erachtet. Die Umweltbehörde teilte daher im Schreiben vom 27.06.2016 (KZ:RU1-R-200/052-2016) mit, dass die Begründung der Gemeinde hinsichtlich der Durchführung einer strategischen Umweltprüfung nachvollziehbar ist und mit dem Änderungsverfahren begonnen werden kann.

Zusätzlich geplante Änderungen zum Flächenwidmungsplan

Ergänzend zu den zur SUP eingereichten Unterlagen beabsichtigt die MGM Guntramsdorf zusätzlich folgende Abänderung in das Änderungsverfahren aufzunehmen:

Änderungspunkt 2:

Neben der Neuwidmung der „privaten Verkehrsfläche (Vp)“ sowie geringfügige Verschiebung eines bestehenden „Grüngürtels (Ggü)“ ist zusätzlich auch im Osten des Änderungsbereiches eine geringfügige Verschiebung der Widmungsabgrenzung zwischen den bestehenden Widmungen „Bauland – Wohngebiet (BW)“ und „Bauland – Wohngebiet – Aufschließungszone (BW-A1)“ vorgesehen

Aufgrund der inhaltlichen und flächenmäßigen Geringfügigkeit der zusätzlich geplanten Abänderung wird von keinen erheblichen Umweltauswirkungen im Sinne des §25(4)Z.2 des NÖ-ROG 2014, idgF ausgegangen.
Aufgrund der Lage weit außerhalb von Bereichen mit naturschutzrechtlichen Bestimmungen und hinsichtlich der Geringfügigkeit dieser geplanten Ergänzung, wird auch von keinen Beeinträchtigungen im Sinne des §2 NÖ-ROG 2014, idgF. ausgegangen.

B. BEHANDLUNG DER THEMEN „BAULANDFLÄCHENBILANZ, BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG UND NATURGEFAHREN“ GEMÄSS §25 DES NÖ-ROG 2014 idgF

B.1. BAULANDFLÄCHENBILANZ

Im Zuge des gegenständlichen Änderungsverfahrens ergeben sich bezüglich des Verhältnisses von bebauten zu unbebauten Flächen keine relevanten Änderungen für die Baulandflächenbilanz der Marktgemeinde Guntramsdorf.
Innerhalb des „Änderungspunkes 1“ ergibt sich lediglich eine Verschiebung von rund 0,7ha bebautem „Bauland – Betriebsgebiet“, 0,3ha bebautem „Bauland – Sondergebiet“ sowie 0,5ha bebautem „Bauland – Wohngebiet“ in rund 1,5ha bebautes „Bauland – Kerngebiet“.
Aus diesen Gründen erscheint die Aktualisierung der Flächenbilanz auf den Stand 2016 und die Beilage in planlicher Form nicht erforderlich.

Marktgemeinde Guntramsdorf	BAULAND-WOHNGEBIET (BW)		BAULAND-KERNGEBIET (BK)		BAULAND-AGRARGEBIET (BA)		BAULAND-erhaltensw. Ortsgebiet (BO)		BAULAND-AGRARGEBIET (BA-ow)		BETRIEBSGEBIET (BB)		INDUSTRIEGEBIET (BI)		SONDERGEBIET (BS)	
	bebaut (ha)	unbebaut (ha)	bebaut (ha)	unbebaut (ha)	bebaut (ha)	unbebaut (ha)	bebaut (ha)	unbebaut (ha)	bebaut (ha)	unbebaut (ha)	bebaut (ha)	unbebaut (ha)	bebaut (ha)	unbebaut (ha)	bebaut (ha)	unbebaut (ha)
Stand bebaute/unbebaute Flächen: 06/2013																
Baulandflächenbilanz VOR den geplanten	128,04	38,01	18,74	1,08	8,85	2,73	0,00	0,00	0,00	0,00	92,11	54,41	10,05	4,00	12,13	2,48
Änderungen	-0,50	0,00	1,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-0,70	0,00	0,00	0,00	-0,30	0,00
Baulandflächenbilanz NACH den geplanten	127,54	38,01	20,24	1,08	8,85	2,73	0,00	0,00	0,00	0,00	91,41	54,41	10,05	4,00	11,83	2,48

DIPL.ING. KARL SIEGL
INGENIEURKONSULENT FÜR RAUMPLANUNG UND RAUMORDNUNG
STAATL. BEF. U. BEEID. ZIVILTECHNIKER
1170 WIEN, GSCHWANDNERGASSE 26/2
T 01 - 489 35 52 | **F** 01 - 489 35 52 - 20 | **E** raumplanung@siegl.co.at

B.2. BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

Jahr	Gemeinde		Politischer Bezirk		Bundesland	
	absolut	1869=100	absolut	1869=100	absolut	1869=100
1869	2.141	100	28.916	100	1.077.232	100
1880	2.776	130	34.284	119	1.152.767	107
1890	3.959	185	44.257	153	1.213.471	113
1900	4.729	221	54.621	189	1.310.506	122
1910	5.486	256	64.696	224	1.425.238	132
1923	4.539	212	62.849	217	1.426.885	132
1934	4.653	217	67.756	234	1.446.675	134
1939	4.700	220	72.054	249	1.455.373	135
1951	5.420	253	68.247	236	1.400.471	130
1961	5.886	275	68.114	236	1.374.012	128
1971	6.017	281	80.484	278	1.420.816	132
1981	6.090	284	92.183	319	1.427.849	133
1991	6.977	326	100.456	347	1.473.813	137
2001	8.421	393	106.374	368	1.545.804	143
2011	8.949	418	114.086	395	1.614.693	150
2015	9.222	431	116.878	404	1.636.778	152

Abbildung 1: Auszug aus "Ein Blick auf die Gemeinde – Online – Bevölkerungsentwicklung von 1869 - 2015", Statistik Austria; Onlineabfrage: 07.07.2016

Aufgrund der Lage der Gemeinde inmitten der Siedlungsachse „Wien – Wiener Neustadt“ und der sehr guten infrastukrutellen Ausstattung (Naherholungsgebiete, Nähe zu Wien, gute Verkehrsanbindung, Arbeitsplatzangebot etc.) besteht ein enormer Siedlungsdruck. Dies ist auch an den, in Abbildung 1 aufgelisteten Zahlen ablesbar (vor allem ab den 1980er Jahren sehr starker Bevölkerungszuwachs).
Im Zuge des gegenständlichen Änderungsverfahrens werden keine großflächigen Wohnbauland-Neuwidmungen durchgeführt, jedoch soll bestehendes „Bauland – Betriebsgebiet“ bzw. „-Sondergebiet“ in „Bauland – Kerngebiet (BK)“ umgewidmet werden, womit auch eine Wohnnutzung in diesem Bereich möglich wäre. Nachdem aber in der geplanten „BK“-Widmung zukünftig keine reine Wohnnutzung, sondern weiterhin auch betriebliche Nutzungen bzw. Dienstleistungen vorhanden sein sollen und im Hinblick auf die hohe Standortgunst und der zentralen Lage dieses Bereiches, ist aus der Sicht des Planverfassers sowie der Marktgemeinde Guntramsdorf von überschaubaren und nicht erheblichen Auswirkungen auf die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde durch diese Umwidmung auszugehen.

B.3. NATURGEFAHREN

Nach den vorliegenden Unterlagen (z.B. „Geogene Gefahrenhinweiskarten“) bzw. den im Flächenwidmungsplan eingetragenen Kenntlichmachungen (z.B. „gelbe und rote Gefahrenzone“, HQ100) liegen alle gegenständlich geplanten Änderungen des Flächenwidmungsplanes außerhalb von Flächen, die durch Naturgefahren gefährdet sein könnten.

C. PUNKTWEISE BESCHREIBUNG DER GEPLANTEN ÄNDERUNGEN

1. ABZONUNG DER WIDMUNGSART „“BAULAND – BERIEBSGEBIET (BB)“ – EMISSIONSVERHALTEN WIE IM BAULAND – KERNGEBIET (BK-1)“, „BAULAND – BETRIEBSGEBIET (BB)“ UND „BAULAND – SONDERGEBIET – GEMEINDEDEPOT (BS-5)“ IN „BAULAND – KERNGEBIET (BK)“SOWIE EINSCHLUSS VON „BAULAND – WOHNGEBIET (BW)“ IN „BAULAND – KERNGEBIET (BK)“ IM SÜDLICHEN RANDBEREICH DES ORTSZENTRUMS

LAGE UND BESCHREIBUNG DER GEPLANTEN ÄNDERUNGEN

Der geplante Änderungspunkt befindet sich zwischen „Tabor-“ und „Mühlgasse“ im Bereich der „Druckfabrik“ am südlichen Rand des Ortszentrums von Guntramsdorf und umfasst die Umwidmung von „Bauland – Betriebsgeibet“ bzw. „Bauland – Betriebsgebiet – Emissionsverhalten wie in „Bauland – Kerngebiet“ (BB-1)“ sowie „Bauland – Sondergebiet – Gemeindedepot (BS-5)“ und „Bauland – Wohngebiet (BW)“ in „Bauland – Kerngebiet (BK)“.

AUSGANGSSITUATION UND BEGRÜNDUNG DER GEPLANTEN ÄNDERUNGEN

Bei der gegenständlichen Änderung handelt es sich um das Betriebsareal der ehemaligen „Druckfabrik Guntramsdorf“ (siehe Abbildung 2). Bereits seit dem frühen 19 Jahrhundert befand sich in diesem Bereich ein Fabriksareal. Aus der einstigen Papierfabrik wurde um ca. 1848 eine „Druckfabrik“ zur Veredelung von Stoffen, welche in den 1960er Jahren letztendlich stillgelegt wurde. Die Flächen der Druckfabrik wurden seither vermietet und unterschiedlichen betrieblichen und kommunalen Nutzungen bzw. Dienstleistungen zugeführt. Im nördlichen Anschluß entstanden der Bauhof und um ca. 1970 fünf eingeschoßige Wohnbauten zur zeitweisen Unterbringung von Mietern kommunaler Wohnbauten bei Sanierungsarbeiten.

Abbildung 2: Unmaßstäblicher Ausschnitt aus dem Entwurf zur Änderung des Flächenwidmungsplanes mit Orthofoto (08/2011)

Festlegungen des derzeit rechtskräftigen „Örtlichen Entwicklungskonzeptes“ sowie der „Struktur- und Maßnahmenanalyse“

Aufgrund der hohen Standortgunst dieses Areals – es befindet sich in sehr zentraler, Lage – wurde der Bereich im Zuge der Ausarbeitung des derzeit rechtskräftigen „Örtlichen Entwicklungskonzeptes“ bereits als „Randbereich Ortszentrum - Nebenzentrum“ ausgewiesen (siehe Abbildung 3). Zur Stärkung des Zentrumsbereiches von Gruntramsdorf, beabsichtig die MGM Guntramsdorf nun in diesem Bereich neben diversen kommunalen Einrichtungen sowie Dienstleistungsbetrieben auch Wohnnutzung ermöglichen zu können. Diesbezüglich wurde eine detaillierte „Struktur- und Maßnahmenanalyse“ ausgearbeitet, welche die Weiterentwicklung des ehemaligen Fabriksgeländes in einen der zentralen Lage entsprechenden gemischt genutzten (einschließlich Wohnnutzung) und verdichteten Bereich in insgesamt drei Entwicklungsstufen vorsieht (siehe umseitig beiliegende Ausfertigung zur „Struktur- und Maßnahmenanalyse“; M1:2.000).

Abbildung 3: Ausschnitt aus dem derzeit rechtskräftigen "Örtlichen Entwicklungskonzept" der MGM Guntramsdorf, M 1:10.000

Im Zuge der ersten Entwicklungsstufe ist einerseits die „Abzonung“ des betrieblich genutzten Bereiches des östlichen, schon sanierten Abschnittes der ehemaligen Druckfabrik vorgesehen. Die darin teilweise bereits vorhandenen betrieblichen Nutzungen (großteils Dienstleistungsbetriebe) übersteigen das örtlich zumutbare Ausmaß von Lärm- oder Geruchsbelästigung nicht und wirken auch nicht in anderer Form schädlich auf die Umgebung, womit in diesem Bereich die geplante Widmungsfestlegung „Bauland – Kerngebiet (BK)“ aus der Sicht der MGM Guntramsdorf nicht nur als ausreichend erachtet wird, sondern auch die Möglichkeit für die Ansiedlung sonstiger zentrumsrelevanter Nutzungen ermöglicht (öffentliche Gebäude, Versammlungs- und Vergnügungsstätten etc.). Im Westen des gegenständlichen Änderungsbereiches soll im Bereich der derzeitigen „Bauland – Wohngebiets (BW)“-Widmung bzw. südlich davon, der Flächenbedarf für ein zeitgemäßes, der Standortgunst entsprechendes Wohnprojekt gesichert werden. Die Absiedelung des Bauhofes/Gemeindedepots ist bereits in Planung, Verhandlungen zur Standortfindung sind bereits angelaufen (bei den möglichen Standorten handelt es sich um einen der „Bauland – Betriebsgebiets“-Bereiche

innerhalb des Gemeindegebietes z.B. „Kammering“ oder „Laxenburgerstraße“). Auch die südlich leerstehenden Lagerflächen werden in die „Entwicklungsstufe 1“ integriert. In den weiteren Etappen ist außerdem die Fortsetzung der kontinuierlichen Umwandlung zu einem Bereich mit gemischter Nutzungsstruktur, einschließlich mäßig verdichteter Wohnnutzung geplant, wobei auch auf innerörtliche, fußläufige Verbindungen sowie auf eine aufeinander abgestimmte Umsetzung der einzelnen Vorhaben bzw. der Planungsabsichten gemäß „Örtlichem Entwicklungskonzept“ besonders geachtet werden soll.

Mögliche Nutzungskonflikte

Aufgrund der geplanten Änderungen entstehen andere Schnittstellen als bisher zwischen der „Bauland – Betriebsgebiets (BB)“-Widmung und den umliegenden Widmungsarten mit Wohnnutzung. Diesbezüglich soll angeführt werden, dass einerseits ein Teilbereich der vorläufig bestehen bleibenden „Bauland – Betriebsgebiets (BB)“-Widmung auf das „Emissionsverhalten wie im „Bauland – Kerngebiet (BK)“ eingeschränkt ist und somit einen Pufferbereich darstellt und andererseits für den gesamten Bereich der Druckfabrik die etappenweise Umwidmung in „Bauland – Kerngebiet (BK)“ vorgesehen ist. Außerdem ist beabsichtigt zum „Betriebsgebiet“ südlich der „Steinfeldgasse“ in weiterer Folge eine ausreichend dimensionierte Abstandsfläche zum längerfristig bestehenbleibenden „Bauland – Betriebsgebiet (BB)“ zu schaffen (vgl. Maßnahme „2.4“ der „Struktur- und Maßnahmenanalyse“)

Ortsbild

Nachdem es sich bei der gegenständlichen Änderung um eine Änderung der Baulandwidmungsart, nämlich von „Betriebsgebiet“ bzw. in einem Teilbereich auch „-Sondergebiet“ oder „Wohngebiet“ in „Kerngebiet (BK)“ handelt und diese Flächen bereits bebaut sind, wird aus Sicht der Marktgemeinde Guntramsdorf und des Planverfassers durch die geplante Umwidmung von keinen negativen Auswirkungen auf das Ortsbild ausgegangen. Begleitet wird die gegenständlich geplante Weiterentwicklung der ehemaligen Druckfabrik in einen, der zentralen Lage entsprechenden gemischt genutzten (inkl. Wohnnutzung) und verdichteten Bereich durch die parallel zur gegenständlichen Änderung des Flächenwidmungsplanes laufenden Erweiterung des Bebauungsplanes der MGM Guntramsdorf entlang der „Taborgasse“ (PZ: GUTR – BÄ4 – 11439 – E).

Aussagen im Hinblick auf die Nutzungsgeschichte

Jene Teile des gegenständlichen Änderungsbereiches, welche sich gemäß derzeit rechtskräftigen Flächenwidmungsplan innerhalb der Widmungsarten „Bauland – Betriebsgebiet (BB/BB-1)“ bzw. „Bauland – Sondergebiet (BS)“ befinden, sind gemäß Abfrage des Datenbestandes der NÖ Landesregierung als „Altstandort gemeldet“ gekennzeichnet. Dabei handelt es sich um Flächen, die aufgrund ihrer Nutzungsgeschichte eine Belastung des Untergrundes durch Verunreinigungen o.ä. aufweisen

könnten, deren tatsächliches Gefährdungspotential jedoch (noch) nicht abgeschätzt wurde. Im Hinblick auf die bestehende Baulandwidmung bzw. auf die Tatsache, dass es sich lediglich um die Abänderung der Widmungsart handelt, erscheint es aus der Sicht der Gemeinde bzw. des Ortsplaners ausreichend, wenn im Zuge eventueller zukünftiger Bauverfahren entsprechende Untersuchungen durchgeführt werden.

Zusammenfassend kann angeführt werden, dass es sich bei der gegenständlichen Änderung um eine, dem derzeit rechtskräftigen „Örtlichen Entwicklungskonzept“ entsprechende Maßnahme zur Stärkung des Ortszentrums von Guntramsdorf handelt, deren etappenweise Entwicklung in der „Struktur- und Maßnahmenanalyse“ gesondert konzipiert wurde. Teilweise erfolgt auch eine Widmungsanpassung entsprechend der derzeitigen Nutzungsverhältnisse. Widersprüche zu Bestimmungen des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 idgF. oder sonstigen planungsrelevanten gesetzlichen Bestimmungen sind nicht feststellbar.

DIPL.ING. KARL SIEGL
INGENIEURKONSULENT FÜR RAUMPLANUNG UND RAUMORDNUNG
STAATL. BEF. U. BEEID. ZIVILTECHNIKER
1170 WIEN, GSCHWANDNERGASSE 26/2
T 01 - 489 35 52 | **F** 01 - 489 35 52 - 20 | **E** raumplanung@siegl.co.at

2. NEUWIDMUNG VON „PRIVATER VERKEHRSFLÄCHE (Vp)“ UND GERINGFÜGIGE VERSCHIEBUNG DER WIDMUNGSABGRENZUNG EINER BESTEHENDEN „GRÜNLAND – GRÜNGÜRTEL (Ggü)“-WIDMUNG BZW. ZWISCHEN „BAULAND – WOHNGEBIET“ UND „BAULAND – WOHNGEBIET – AUFSCHLIESSUNGSZONE (BW-A1)“ SÜDLICH DER „INDUSTRIESTRASSE“

LAGE UND BESCHREIBUNG DER GEPLANTEN ÄNDERUNGEN

Die geplante Änderung befindet sich im nördlichen Gemeindegebiet von Gruntramsdorf im Bereich des Wohnbaulandes südlich der „Industriestraße“ und umfasst die Neuwidmung von „private Verkehrsfläche (Vp)“ bzw. die geringfügige Verschiebung einer bestehenden „Grünland - Grüngürtel (Ggü)“-Widmung mit der Funktionsbezeichnung „Emissions- und Immissionsschutz“ bzw. der Abgrenzung zwischen „Bauland – Wohngebiet (BW)“ und „Bauland – Wohngebiet – Aufschließungszone (BW-A1)“ (Parz. Nr. 1616/375, 1616/381 und 1616/383)

AUSGANGSSITUATION UND BEGRÜNDUNG DER GEPLANTEN ÄNDERUNGEN

Der gegenständlich betroffene Wohnbaulandbereich befindet sich südlich des Betriebsgebietsbereiches „IZ SÜD“ im Norden von Gruntramsdorf und ist einerseits durch eine 14m breite Straße sowie durch den bestehenden „Grünland – Grüngürtel (Ggü-3)“ von den Betriebsgebietsflächen abgeschirmt (siehe Abbildung 6). Nunmehr ist beabsichtigt, die für die Geschoßwohnbebauung erforderlichen KFZ-Abstellanlagen sowie den „Emissions- und Immissionsschutz (Ggü-3)“ in kombinierter Form umzusetzen (siehe Abbildung 4). Die Abstellanlagen sollen dabei in einen aufgeschütteten und bepflanzten Erdwall integriert werden, der gleichzeitig einen Immissionsschutz zum nördlich bestehenden Betreibsgebiet bieten soll. Aus diesem Grund ist die Ausweisung dieses Bereiches im Flächenwidmungsplan als „private Verkehrsfläche (Vp)“ vorgesehen. Dass damit die Abgrenzung der „Grünland – Grüngürtel (Ggü)“ – Widmung geringfügig verschoben wird, führt im Hinblick auf die geplante Umsetzung im Sinne der Funktionsausweisung

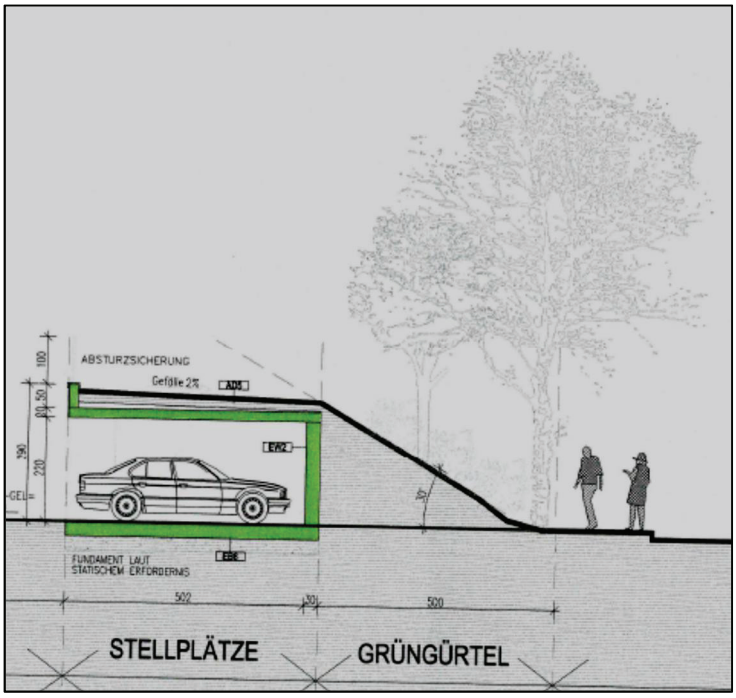


Abbildung 4: Unmaßstäblicher Ausschnitt aus den Projektunterlagen zu den teilweise bereits bestehenden Geschoßwohnbauten

DIPL.ING. KARL SIEGL
INGENIEURKONSULENT FÜR RAUMPLANUNG UND RAUMORDNUNG
STAATL. BEF. U. BEEID. ZIVILTECHNIKER
1170 WIEN, GSCHWANDNERGASSE 26/2
T 01 - 489 35 52 | **F** 01 - 489 35 52 - 20 | **E** raumplanung@siegl.co.at

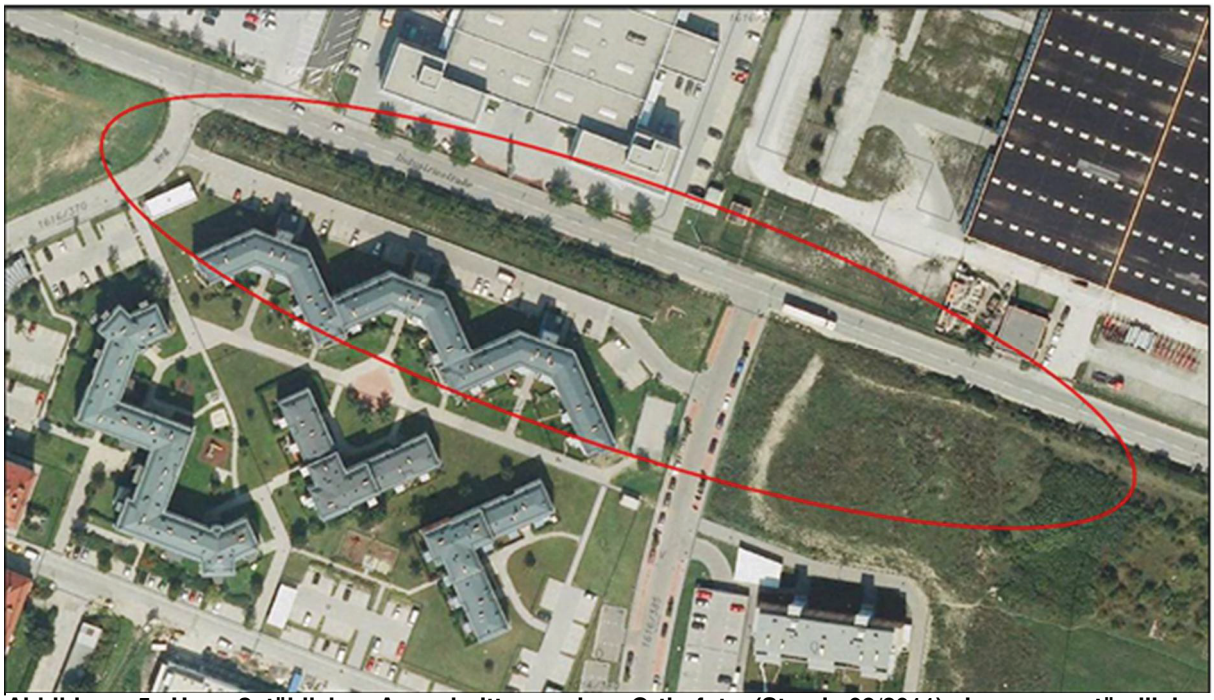


Abbildung 5: Unmaßstäblicher Ausschnitt aus dem Orthofoto (Stand: 08/2011) des gegenständlichen Änderungsbereiches mit DKM (Stand: 04/2013)

des Grüngürtels aus Sicht der MGM Guntramsdorf sowie des Planverfassers zu keinen negativen Auswirkungen. Viel mehr stellt die Widmungsänderung die rechtliche Voraussetzung für eine platzsparende und gestalterisch aufwändige Umsetzung beider Nutzungsansprüche dar. Im östlichen Bereich der geplanten Änderung soll zusätzlich eine geringfügige Verschiebung der Abgrenzung zwischen der „Bauland – Wohngebiets (BW)“ und der östlich anschließenden „Bauland – Wohngebiet – Aufschließungszone (BW-A1)“ –Widmung erfolgen um ausreichend Spielraum bei der Umsetzung des geplanten Wohnbauprojektes insbesondere bezüglich der Herstellung der erforderlichen KFZ-Stellplätze zu erhalten. Der gesamte Bauland-Bereich östlich und westlich der geplanten Verschiebung der Aufschließungszonen-Abgrenzung befindet sich im Besitz der gemeinnützigen Wohnbauträgern, sodass auch diesbezüglich keine nachteiligen Wirkungen auftreten können.

DIPL.ING. KARL SIEGL
INGENIEURKONSULENT FÜR RAUMPLANUNG UND RAUMORDNUNG
STAATL. BEF. U. BEEID. ZIVILTECHNIKER
1170 WIEN, GSCHWANDNERGASSE 26/2
T 01 - 489 35 52 | **F** 01 - 489 35 52 - 20 | **E** raumplanung@siegl.co.at

3. KLEINFLÄCHIGE UMWIDMUNG VON „ÖFFENTLICHER VERKEHRSFLÄCHE (Vö)“ IN „PRIVATE VERKEHRSFLÄCHE (Vp)“ AN DER „NEUDORFERSTRASSE“

LAGE UND BESCHREIBUNG DER GEPLANTEN ÄNDERUNGEN

Der geplante Änderungspunkt befindet sich im Bereich der Parz. Nr. 1289/5 entlang der „Neudorferstraße“ und umfasst die Umwidmung von „öffentlicher Verkehrsfläche“ in „pirvate Verkehrsfläche (Vp)“.

AUSGANGSSITUATION UND BEGRÜNDUNG DER GEPLANTEN ÄNDERUNGEN

Beim gegenständlichen Änderungsbereich handelt es sich um die Zufahrt zur nördlich und westlich angrenzenden Liegenschaft im Bereich der Parzellen 2404 und 2405. Unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzungsverhältnisse soll nun dieser kleinflächige Bereich von rund 110m² in „private Verkehrsfläche (Vp)“ umgewidmet werden. Die Straßenbreite der als „öffentliche Verkehrsfläche (Vö)“ festgelegten „Neudorferstraße“ beträgt in diesem Bereich rund 21m und soll aufgrund der geplanten Widmungsänderung auf die nördlich davon bereits bestehende Breite von 14m reduziert werden. Aus Sicht der MGM Guntramsdorf sowie des Planverfassers sind die verbleibenden 14m für die Straßenbreite als ausreichend dimensioniert zu erachten.

Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Entwurf zur Änderung des Flächenwidmungsplanes im M 1:2.000 mit Orthofoto (Stand 08/2011)

Die geplante Abänderung stellt somit die Anpassung an den in der Natur vorhandenen Bestand dar, wobei sich keine Verschlechterung der Erschließungsverhältnisse für angrenzende Baulandflächen oder der Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs entlang der „Neudorferstraße“ ergibt.

Im Hinblick auf die bevorstehende Widmungsänderung sind keine Widersprüche zum derzeit rechtskräftigen Örtlichen Raumordnungsprogramm oder anderen planungsrelevanten, gesetzlichen Bestimmungen feststellbar.

D. PLANENTWÜRFE ZU DEN GEPLANTEN ÄNDERUNGEN

Siehe umseitige, gemäß § 12 (5) der Nö-Planzeichenverordnung über die Ausführung des Flächenwidmungsplanes (LGBL. 8000/2 idgF.) in "Schwarz-Rot" ausgeführte Plandarstellung im Maßstab 1 : 5.000 (2 Blatt).

DIPL.ING. KARL SIEGL
INGENIEURKONSULENT FÜR RAUMPLANUNG UND RAUMORDNUNG
STAATL. BEF. U. BEEID. ZIVILTECHNIKER
1170 WIEN, GSCHWANDNERGASSE 26/2
T 01 - 489 35 52 | **F** 01 - 489 35 52 - 20 | **E** raumplanung@siegl.co.at

WIEN, IM JULI 2016

E. VERORDNUNGSTEXTENTWURF

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Guntramsdorf beschließt (nach Erörterung der eingelangten Stellungnahmen) folgende

V E R O R D N U N G

§ 1 Aufgrund des § 25 Abs. 1 des NÖ-Raumordnungsgesetzes 2014 idgF. wird das Örtliche Raumordnungsprogramm bzw. der Flächenwidmungsplan für die Marktgemeinde Guntramsdorf abgeändert.

§ 2 Die Plandarstellung des Flächenwidmungsplanes (PZ.: GUTR – FÄ 8 – 11437 - E) - verfasst von DI Karl SIEGL, Gschwandnergasse 26/2, 1170 Wien - ist gemäß § 12(3) der NÖ-Planzeichenverordnung, LGBl. 8000/2 idgF., wie eine Neudarstellung ausgeführt, mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen und liegt im Rathaus während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

§ 3 Diese Verordnung tritt nach ihrer Genehmigung durch die NÖ-Landesregierung und nach ihrer darauffolgenden Kundmachung mit dem auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.

DIPL.ING. KARL SIEGL
INGENIEURKONSULENT FÜR RAUMPLANUNG UND RAUMORDNUNG
STAATL. BEF. U. BEEID. ZIVILTECHNIKER
1170 WIEN, GSCHWANDNERGASSE 26/2
T 01 - 489 35 52 | **F** 01 - 489 35 52 - 20 | **E** raumplanung@siegl.co.at

WIRTSCHAFTSKAMMER NIEDERÖSTERREICH

Abteilung Umwelt, Technik und Innovation
Wirtschaftskammer Niederösterreich
Wirtschaftskammer-Platz 1 | 3100 St. Pölten
T 02742/851 - 16301 | F 02742/851 - 916399
E uti@wknoe.at
W http://wko.at/uti

An die
Marktgemeinde Guntramsdorf
Rathaus Viertel 1/1
2353 Guntramsdorf

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen, Sachbearbeiter	Durchwahl	Datum
	Mag. CP/js	16301	26.08.2016

Änderung des Flächenwidmungsplans/örtlichen Raumordnungsprogramms

Die Wirtschaftskammer Niederösterreich bedankt sich für die Übermittlung der beabsichtigten Überarbeitung des örtlichen Raumordnungsprogramms und nimmt dazu Stellung wie folgt:

Mit dem Änderungspunkt 1 der vorliegenden Anpassungen des Flächenwidmungsplans soll im Bereich der ehemaligen „Druckfabrik Guntramsdorf" insbesondere eine Rückwidmung von Bauland-Betriebsgebiet auf Bauland-Kerngebiet vorgenommen werden. Ausdrückliches Ziel ist die Weiterentwicklung des ehemaligen Fabriksgeländes zu einem Bereich mit gemischter Nutzung durch öffentliche Einrichtungen, Dienstleistungsbetriebe und Wohnbevölkerung.

Zu bemerken ist jedoch, dass sich - entgegen den Angaben im Erläuterungsbericht - im von den Änderungen betroffenen Areal insbesondere auch Produktionsbetriebe, wie z.B. die Schmuck GmbH, die MBS Engineering GmbH, die Tischlerei Schup, die Firma G.A.B. GmbH oder die Spenglerei Nikolai GmbH befinden. Trotz Einhaltung aller gesetzlichen und bescheidmäßig vorgeschriebenen Auflagen kann es aufgrund der Tätigkeiten dieser Betriebe und auch durch den dadurch entstehenden Lieferverkehr zukünftig zu Anrainerkonflikten mit der nunmehr angedachten Wohnnachbarschaft kommen. Neben den Produktionsbetrieben dient die Druckfabrik auch Händlern und Dienstleistungsbetrieben als Standort. Deren betriebliche Aktivitäten und deren Lieferverkehr können ebenfalls zu Konflikten mit den zukünftigen Anrainern führen.

In diesem Zusammenhang ist daher auf die Planungsrichtlinien für die Erstellung von Flächenwidmungsplänen hinzuweisen. Demnach darf Wohnbauland nur außerhalb von Störungseinflüssen gewidmet werden (§ 14 Abs 2 Zif 8 iVm Zif 18 NÖ ROG 2014). Außerdem ist gemäß § 14 Abs 2 Zif 11 NÖ ROG eine baublockweise Trennung durch Verkehrsflächen und/oder Grüngürtel vorzusehen. Entsprechende Maßnahmen sind auch für diese Umwidmung zu planen.

Darüber hinaus ist zu bemerken, dass die angeführten weiteren Entwicklungsstufen für das Areal der ehemaligen „Druckfabrik Guntramsdorf" auf die derzeit dort bestehende Betriebsstruktur überhaupt keine Rücksicht nehmen und anscheinend von einer Absiedelung der Produktionsbetriebe ausgegangen wird. Nach unseren Informationen ist von den angeführten Betrieben jedoch keine Absiedelung geplant. Der Standort „Druckfabrik Guntramsdorf" ist viel mehr für die bestehenden Betriebe existenznotwendig. Darüber hinaus bestehen durch diese Betriebe Arbeitsplätze für eine erhebliche Anzahl von Mitarbeitern.

Die Wirtschaftskammer Niederösterreich spricht sich daher gegen diese geplante Umwidmung sowie auch gegen die angeführten weiteren Entwicklungsstufen im Bereich der ehemaligen „Druckfabrik Guntramsdorf“ aus und ersucht um nochmalige Überprüfung der geplanten Änderungen unter Berücksichtigung der Auswirkungen auf die ansässigen produzierenden Betriebe.

Freundliche Grüße

KommR Sonja Zwazl
Präsidentin

Dr. Franz Wiedersich
Direktor

RU2-O-200/088-2016
Zu RU1-R-200/052-2016

Betrifft: **Marktgemeinde Guntramsdorf**
Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms

Die Abteilung RU1 hat mit Schreiben vom 25. Juli 2016 die Unterlagen zur Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms mit dem Ersuchen um Begutachtung übermittelt. Die Änderungsunterlagen wurden von Dipl.-Ing. Karl Siegl, Ingenieurkonsulent für Raumplanung und Raumordnung, ausgearbeitet. Der Entwurf zur Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogramms lag in der Zeit vom 19. Juli bis 31. August 2016 zur öffentlichen Einsichtnahme auf.

Aufgrund der vorgelegten Unterlagen und des Lokalaugenscheins am 12. September 2016 wird folgendes

Gutachten

vor Beschluss durch den Gemeinderat abgegeben.

Sachverhalt:

Die Marktgemeinde Guntramsdorf verfügt über ein vollständiges Örtliches Raumordnungsprogramm, welches im Jahr 2007 überarbeitet, um ein Örtliches Entwicklungskonzept ergänzt und mit Bescheid vom 28. Juni 2007 aufsichtsbehördlich genehmigt wurde.

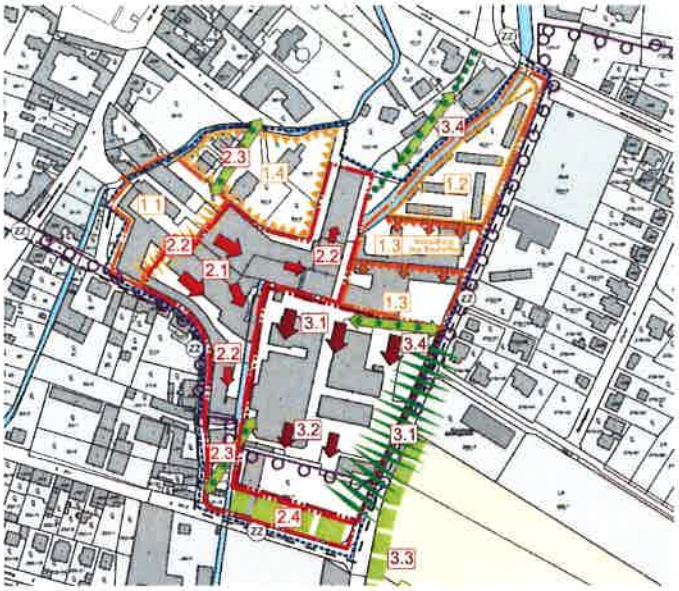
Im Zuge des vorliegenden Änderungsverfahrens soll das örtliche Raumordnungsprogramm in drei Punkten in der Katastralgemeinde Guntramsdorf abgeändert werden.

Änderungspunkt 1:

Widmungsänderungen im Bereich der ehemaligen Druckfabrik Guntramsdorf

Die Marktgemeinde Guntramsdorf hat bereits im Zuge der generellen Überarbeitung des Örtlichen Raumordnungsprogramms und der Verordnung des Örtlichen Entwicklungskonzepts die Rahmenbedingungen für die Nachnutzung der ehemaligen „Druckfabrik Guntramsdorf" geschaffen. Im Örtlichen Entwicklungskonzept ist das zentral gelegene Areal als *Randbereich Ortszentrum – Nebenzentrum* mit folgenden Maßnahmen und Zielsetzungen ausgewiesen:

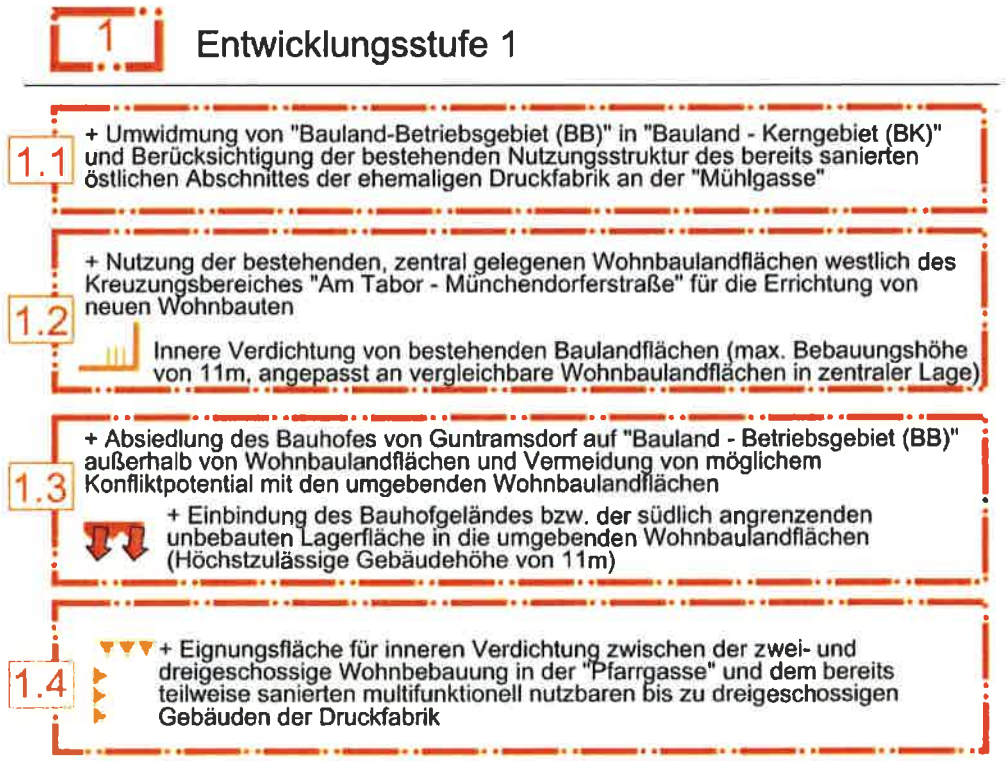
- Ausweisung überwiegend als Wohnbauland, v.a. Kerngebiet
- Gemischte Nutzungsstruktur: Wohnnutzung, Kleingewerbebetriebe, öffentliche Einrichtungen, Nahversorgung, landwirtschaftliche Betriebe



Als Konkretisierung dieser Festlegungen wurde nun eine detaillierte Struktur- und Maßnahmenanalyse ausgearbeitet (siehe Abbildung), welche der Gemeinde in der Folge als Grundlage für künftige Änderungen des Flächenwidmungsplans dienen soll.

Diese Analyse gliedert das *„Ortszentrum Südost – ehemalige Druckfabrik"* in 3 Entwicklungsstufen, wobei für die einzelnen Entwicklungsstufen konkrete Maßnahmenbündel angeführt sind.

Geplante Maßnahmen der Entwicklungsstufe 1:



Im Zuge des gegenständlichen Änderungsverfahrens sollen im Flächenwidmungsplan die rechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der Maßnahmen der Entwicklungsstufe 1 geschaffen werden und folgende Änderungen vorgenommen werden:

- Umwidmung des westlichen, bereits sanierten Teils der Druckfabrik von *Bauland – Betriebsgebiet* in *Bauland – Kerngebiet*
- Umwidmung von *Bauland – Wohngebiet* in *Bauland – Kerngebiet* im östlichen Bereich
- Umwidmung des Bauhofareals und der südlich angrenzenden Fläche von *Bauland – Sondergebiet* beziehungsweise *Bauland – Betriebsgebiet* in *Bauland – Kerngebiet.*

Die geplanten Maßnahmen wurden im Prüfprotokoll in Tabelle 1 untersucht.

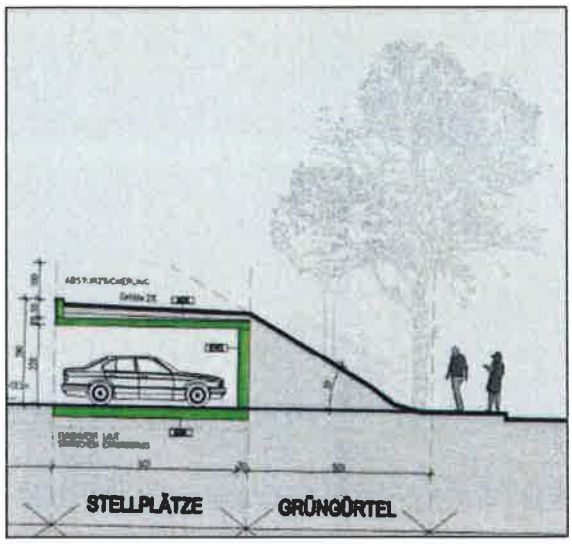
Schlussfolgerung:
Die Planungsmotivation, der Änderungsanlass sowie die widmungsrelevanten Tatsachen für die Neustrukturierung der Widmungsarten in einem zentral gelegenen Bereich der Marktgemeinde Guntramsdorf sind im vorliegenden Erläuterungsbericht des Ortsplaners umfassend und nachvollziehbar dargelegt. Die Maßnahmen entsprechen den Kriterien der vorausschauenden Gestaltung sowie der geordneten Entwicklung des Gemeindegebiets und dienen der Umsetzung der Ziele des Örtlichen Entwicklungskonzepts.

Weiters wird die Übereinstimmung mit den Planungsbestimmungen und Zielsetzungen des NÖ ROG 2014 festgestellt.

Änderungspunkt 2:

Umwidmung von Grünland – Grüngürtel mit der Funktionsbezeichnung Emissionsschutz- und Immissionsschutz in private Verkehrsfläche beziehungsweise Verschiebung der Widmungsgrenze zwischen Bauland – Wohngebiet und Bauland – Wohngebiet – A1

Die Gemeinde plant im Norden des Gemeindegebiets, südlich der Industriestraße, eine Widmungsänderung im Bereich des Grüngürtels, welcher eine Abschirmung zwischen dem Wohnbauland und dem Betriebsgebiet im Norden darstellt.



Um ausreichend KFZ – Stellplätze für die Geschoßwohnbauten zur Verfügung stellen zu können, sollen diese in einen Erdwall integriert werden (siehe Abbildung). Die Stellplätze bilden in dieser Form einen Teil der Abschirmung zum *Betriebsgebiet*.

Zur Umsetzung dieses Stellplatzprojekts ist die Ausweisung einer *privaten Verkehrsfläche* geplant, wobei es sowohl zu einer Verringerung der Breite des Grüngürtels, als auch zu einer Verschiebung der Baulandgrenze Richtung Süden kommt.

Weiters soll ein Teilbereich des *Bauland – Wohngebiets – Aufschließungszone A1* dem westlich angrenzenden *Bauland – Wohngebiet* zugeordnet werden, um die Umsetzung eines Wohnbauprojekts zu ermöglichen.

Die geplanten Maßnahmen wurden im Prüfprotokoll in Tabelle 2 untersucht.

<u>*Schlussfolgerung*</u>:
In den Änderungsunterlagen wird nachvollziehbar erläutert, dass es bei projektgemäßer Umsetzung (Integration der Stellplätze in den Erdwall) zu keiner Verschlechterung der abschirmenden Wirkung zwischen *Betriebsgebiet* und *Wohnbauland* kommt. Die Widmungsänderungen sind somit so raumordnungsfachlicher Sicht vertretbar.

Durch die Umwidmung von *Grünland – Grüngürtel* in *öffentliche Verkehrsfläche* wird allerdings eine Bestimmung des Regionalen Raumordnungsprogramms Südliches Wiener Umland berührt, wonach es bei flächigen Siedlungsgrenzen zu keiner Vergrößerung der Baulandmenge (inklusive allfälliger Verkehrsflächen) kommen darf. Diese Bestimmung ist nach rechtlicher Auffassung unabhängig vom Größenausmaß, da es sich bei dem ausgewiesenen *Grüngürtel* um eine Grünfläche handelt, welcher bereits eine bestimmte Nutzung zugeordnete wurde. Es ist somit der Nachweis zu erbringen, dass ein Flächenausgleich im Sinne des Regionalen Raumordnungsprogramms erfolgt ist.

Änderungspunkt 3:

Umwidmung von öffentliche in private Verkehrsfläche

Im Bereich der Parzelle 2405 soll die Breite der Neudorferstraße an den Bestand angepasst und auf die nördlich davon bereits bestehende Breite von 14 Meter reduziert werden. Aus Sicht der Gemeinde ist die Neudorferstraße mit 14 Meter in diesem Bereich ausreichend dimensioniert.

Da keine Verschlechterung der Erschließungsverhältnisse beziehungsweise der Flüssigkeit des Verkehrs zu erwarten ist, ist die Widmungsänderung aus fachlicher Sicht vertretbar. Widersprüche zu verbindlichen Planungsbestimmungen des NÖ ROG 2014 wurden nicht festgestellt.

14. September 2016

Dipl.-Ing. P e l z - G r u n d n e r

elektronisch unterfertigt

Sachverständige für Raumordnung
und Raumplanung

Zu: RU2-O-200/088-2016

Bezug: RU1-R-200/052-2016

Prüfprotokoll Marktgemeinde Guntramsdorf

Gegenstand/Umfang der Prüfung sind:
- die von der Gemeinde vorgelegten Unterlagen,
- Lokalaugenschein,
- die Informationsquellen aus nachstehender Tabelle.

Sachverhalte, die nicht aus den oben angeführten Quellen hervorgehen, können in der Prüfung nicht berücksichtigt werden.

1. Stand der Örtlichen Raumordnung:

Dokumentation der Planungsgrundlagen:

grundsätzlich vorhanden?	ja
Alter der Planungsgrundlagen:	9 - 11 Jahre (2005 - 2007).
Zum Erarbeitungszeitpunkt vollständig?	ja
Sind neue Grundlagen bekannt, die noch nicht in die Planung eingearbeitet wurden?	nein
- Wenn ja, welche?	

Örtliches Entwicklungskonzept:

Status:	als Bestandteil der Verordnung vorhanden

Flächenwidmungsplan:

Status:	digital
Stimmen die Widmungsbezeichnungen noch mit dem NÖ ROG überein?	ja
Aktualität und Vollständigkeit der Kenntlichmachungen:	OK

2. Vorliegendes Änderungsvorhaben:

Umfang

Anzahl der Änderungsmaßnahmen:	2
Ortsplanung durch:	Dipl.-Ing. Karl Siegl
Kennzahl der Ortsplanung:	GUTR – FÄ 8 – 11437 - E
erstmalige digitale Neudarstellung?	nein
- Abweichungen zum Rechtsstand?	Nicht geprüft
alle Änderungen dokumentiert?	ja
Ist die Darstellung eindeutig lesbar?	ja
aktuelle Flächenbilanz beigelegt?	ja

3.Planungsgrundlagen

Informationsquelle		Bemerkung
Regionales Raumordnungsprogramm	geprüft - relevante Festlegungen	Lage innerhalb eines Bereichs mit flächiger Siedlungsgrenze – bei ÄP 2 Flächenabtausch erforderlich
Kleinregionales Rahmenkonzept	keines vorhanden	
Grundlagenforschung ÖROP	vorhanden - relevante Informationen	
Örtliches Entwicklungskonzept	vorhanden - relevante Aussagen	
ÖROP-Verordnungstext	vorhanden - relevante Aussagen	
ÖEK Nachbargemeinde/n	keine gegenseitige Beeinflussung zu erwarten	
FWP Nachbargemeinde(n)	ausreichender Abstand zu Gemeindegrenze	
Abflussuntersuchung Schutzwasserbau	außerhalb von Einzugsgebieten	
FWP Kenntlichmachungen	keine Kenntlichmachungen	
Wasserdatenverbund (Altlasten)	keine Altlasten oder Deponien im Nahbereich	ÄP1: als Altstandort gemeldet
Waldentwicklungsplan	keine Überlagerung mit Wald	
NÖ Naturschutz	Lage außerhalb von Schutzgebieten	
NATURA 2000	keine Schutzobjekte im Nahbereich	

4. Einzelbeurteilung der vorliegenden Änderungspunkte:

Tabelle 1

ÄP 1: Ausweisung von Bauland – Kerngebiet im Bereich der ehemaligen Druckfabrik Guntramsdorf

Frage		Bemerkung
Ist die Darstellung in der Natur eindeutig nachvollziehbar?	ja	
Kann die Maßnahme als Teil einer (dokumentierten) Strategie verstanden werden (LEK, ROG, ÖEK)?	ja	Zielsetzung im ÖRK, ergänzende Maßnahmen- und Strukturanalyse
Werden Widersprüche zu normierten Zielen vermieden (überörtliche Raumordnung u.a.)?	ja	
Ist der Änderungsanlass fachlich nachvollziehbar?	ja	
Wurde der Bedarf berücksichtigt?	ja	
Wurden bestehende Widmungsreserven berücksichtigt?	ja	
Ist die Abgrenzung fachlich begründet oder abgerundet? (auch Restflächen beachten)	ja	Entwicklungsstufe 1 lt. Maßnahmen- und Strukturanalyse
Ist die Verfügbarkeit gegeben?	ja	gesamtes Areal im Eigentum der Gemeinde
Bleibt die geordnete Entwicklung anderer Gemeinden im Wesentlichen unbeeinträchtigt?	ja	
Werden bestehende Widmungsflächen und Nutzungsstrukturen ausreichend berücksichtigt?	ja	mögliche Nutzungskonflikte werden im Erläuterungsbericht thematisiert, wobei auf die bestehenden Betriebe und die tw. Einschränkung

		auf "Emissionsverhalten wie im BK" verwiesen wird
Ist die Standortwahl fachlich begründet? (Zentrumszone bei BK-H)	ja	Stärkung eines zentralen Bereichs. Nutzungsdurchmischung im Zentrum
Ist der Standort für die beabsichtigte Nutzung ausreichend attraktiv? (Tourismus)	ja	
Ist der Widmungszusatz fachlich sinnvoll? (BK, BS bzw. Freigabebedingungen)	nicht relevan	
Technische Voraussetzungen		
Kann eine ausreichende Sicherheit vor Hochwasser, Wildbach und Lawinen angenommen werden?	ja	
Kann eine ausreichende Sicherheit vor Steinschlag und Rutschungen angenommen werden?	ja	
Ist der Standort im Hinblick auf Grundwasser und die Tragfähigkeit zur Bebauung geeignet?	ja	
Ist die Nutzungsgeschichte bekannt (Altlast, Stollen) und konfliktfrei? (Bauland)	ja	als sonstiger Altstandort gemeldet (keine Verdachtsfläche oder Altlast)
Ist die infrastrukturelle Versorgung (Kanal, Wasser) ausreichend und funktionsgerecht?	ja	
Ist eine fehlende Infrastruktur mit wirtschaftlichem Aufwand herstellbar?	nicht relevan	
Ist die Nutzbarkeit im vollen Ausmaß gegeben (iHa bestehende oder geplante Leitungen)?	ja	
Ist ein angemessener Anschluss an Siedlungsgebiet gegeben? (Bauland)	ja	
Verkehrsaspekte		
Ist die Verkehrserschließung ausreichend und funktionsgerecht (Steigung, Breite)?	ja	
Ist eine fehlende Verkehrserschließung mit vertretbarem Aufwand herstellbar?	unklar	
Bleiben übergeordnete Funktionen erhalten?	ja	
Wurde die Sicherheit (Sichtweite, Eisenbahnkreuzung, Unfallhäufung) berücksichtigt?	ja	
Wurden Ziele zur Verkehrsverlagerung und Verkehrsvermeidung berücksichtigt?	ja	BK - Erweiterung im Zentrum; im Einzugsgebiet öffentlicher Verkehrsmittel
Umweltaspekte		
Liegt der Standort außerhalb einer extremen Schatten- oder Feuchtlage (Bauland)?	ja	
Liegt der Standort außerhalb von Störungseinflüssen (Lärm, Staub, Erschütterung, Licht)?	ja	
Wird eine klare strukturelle Trennung zwischen konfliktträchtigen Nutzungen berücksichtigt oder ist eine Abschirmung vorgesehen?	teilweise	
Wird Boden sparsam verwendet?	ja	Nachnutzung eines bereits bebauten Bereichs
Bleiben Abflussverhältnisse unproblematisch oder unverändert?	ja	
Bleiben Natur- und Landschaftsschutzinteressen unberührt (NSG, LSG - Zersiedlung, ND, NATURA)?	ja	
Sind Landschaftsstruktur und Ortsbild angemessen berücksichtigt? (historische und kulturelle Bedeutung)	ja	

Tabelle 2

ÄP 2: Umwidmung von Ggü in Vp

Frage		Bemerkung
Ist die Darstellung in der Natur eindeutig nachvollziehbar?	ja	
Ist der Änderungsanlass fachlich nachvollziehbar?	ja	
Wurde der Bedarf berücksichtigt?	ja	
Wurden bestehende Widmungsreserven berücksichtigt?	ja	
Wurde die Abgrenzung fachlich begründet? (auch Restflächen beachten)	ja	Integration der KFZ Stellplätze in den Erdwall
Ist die Verfügbarkeit gegeben?	ja	
Wurde die Erschließungsökonomie beachtet?	ja	
Bleibt die geordnete Entwicklung anderer Gemeinden im Wesentlichen unbeeinträchtigt?	ja	
Werden bestehende Widmungsflächen und Nutzungsstrukturen ausreichend berücksichtigt?	ja	
Ist der Widmungszusatz fachlich sinnvoll?	ja	

Pelz-Grundner, 14. September 2016

AMT DER NIEDERÖSTERREICHISCHEN LANDESREGIERUNG
Gruppe Raumordnung, Umwelt und Verkehr
Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht
3109 St. Pölten, Landhausplatz 1

Amt der Niederösterreichischen Landesregierung, 3109

Marktgemeinde Guntramsdorf
z. H. des Bürgermeisters
Rathaus Viertel 1/1
2353 Guntramsdorf

20. SEP. 2016

RU1-R-200/052-2016
Kennzeichen (bei Antwort bitte angeben)

Beilagen
1

E-Mail: post.ru1@noel.gv.at - Telefax 02742/9005/15160
Internet: http://www.noe.gv.at DVR: 0059986
Bürgerservice-Telefon 02742/9005-9005

Bezug	BearbeiterIn	(0 27 42) 9005 Durchwahl	Datum
	Mag. Regine Lampl	14983	16. September 2016

Betrifft
Guntramsdorf, Änderung ROP, PZ. GUTR-FÄ8-11437-E

Sehr geehrter Herr Bürgermeister !

Beiliegend darf die raumordnungsfachliche Stellungnahme samt Prüfprotokoll zur geplanten Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes, PZ.: GFUTR-FÄ8-11437, zur Kenntnisnahme übermittelt werden.

Gleichzeitig darf hinsichtlich des Änderungspunktes 2) besonders auf den erforderlichen **Nachweis des Flächenausgleichs** gemäß einer Bestimmung des Regionalen Raumordnungsprogrammes Südliches Wiener Umland hingewiesen werden und wird um Vorlage entsprechender Unterlagen zur weiteren Prüfung ersucht.

Ergeht an:
1. Herrn Ingenieurkonsulent für Raumplanung und Raumordnung Dipl.Ing. Karl Siegl, Gschwandnergasse 26/2, 1170 Wien
   zur Kenntnis

Mit freundlichen Grüßen
NÖ Landesregierung
Im Auftrag

Mag. L a m p l

NIEDERÖSTERREICH @ AMTSSIGNATUR	Dieses Schriftstück wurde **amtssigniert.** Hinweise finden Sie unter: **www.noe.gv.at/amtssignatur**

DIPL.ING. KARL SIEGL
INGENIEURKONSULENT FÜR RAUMPLANUNG UND RAUMORDNUNG
STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER
1170 WIEN, GSCHWANDNERGASSE 26/2
TEL 01 / 489 35 52 **FAX** 01 / 489 35 52-20
MAIL raumplanung@siegl.co.at **WEB** www.raumplanung-siegl.at

MARKTGEMEINDE
GUNTRAMSDORF

RATHAUS

z.Hd.

2353 GUNTRAMSDORF

PZ: GUTR - FÄ8 - 11437- SN1 - 09/2016

Wien, 20.9.2016

Betrifft: Raumordnungsfachliche Stellungnahme im Hinblick auf die Begutachtung der ASV der NÖ Landesregierung des *Änderungspunktes 2* zum derzeit laufenden Änderungsverfahren des Örtlichen Raumordnungsprogrammes bzw. Flächenwidmungsplanes (PZ: GUTR - FÄ8 - 11437)

Im Gutachten (KZ:RU2-200/088-2016) der Amtssachverständigen für Raumplanung und Raumordnung der Abteilung RU2 der NÖ Landesregierung, Frau DI Pelz-Grundner, vom 14.09.2016 wird für den "Änderungspunkt 2" - "*Neuwidmung von „private Verkehrsfläche (Vp)" bzw. geringfügige Verschiebung einer bestehenden „Grünland - Grüngürtel (Ggü)"-Widmung mit der Funktionsbezeichnung „Emissions- und Immissionsschutz" bzw. der Abgrenzung zwischen „Bauland – Wohngebiet (BW)" und „Bauland – Wohngebiet – Aufschließungszone (BW-A1)""* - darauf hingewiesen, dass es im Hinblick auf die, gemäß "Regionalem Raumordnungsprogramm" "Südliches Wiener Umland" idgF., für die Marktgemeinde Guntramsdorf bestehenden "flächigen Siedlungsgrenzen" keine Vergrößerung der Baulandmenge (inklusive allfälliger Verkehrsflächen) kommen darf. Der Änderungspunkt 2 berührt nach Auffassung der Gutachterin diese Bestimmungen des "Regionalen Raumordnungsprogrammes" hinsichtlich der geplanten Umwidmung von "Grünland - Grüngürtel" in "private Verkehrsfläche (Vp)" im Ausmaß von rund 750m². Gemäß dem Gutachten wäre daher *"der Nachweis zu erbringen, dass ein Flächenausgleich im Sinne des Regionalen Raumordnungsprogrammes erfolgt ist*".

Diesbezüglich kann Folgendes angeführt werden:

Die Marktgemeinde Guntramsdorf hat im Zuge der letzten Überarbeitung des "Örtlichen Raumordnungsprogrammes" im Jahr 2007 rund 21ha Bauland- bzw. Verkehrsflächen in Grünlandwidmungsarten und rund 6,5ha Grünland in Bauland bzw. Verkehrsfläche umgewidmet (siehe auch beiliegende Dokumentation über die "Neu- und Rückwidmungen von Bauland bzw. Verkehrsflächen seit 2007" - M 1:5.000).

Im Zuge des gegenständlichen Änderungspunktes sollen nun rund 750m² "Grünland- Grüngürtel - Emissions- und Immissionsschutz (Ggü-3)" in "private Verkehrsfläche (Vp)" umgewidmet werden. Das Ausmaß der geplanten Neuwidmung der Verkehrsfläche beträgt somit nur einen Bruchteil des "Rückwidmungsguthabens" der Marktgemeinde Guntramsdorf, sodass aus der Sicht des Verfassers dieser Stellungnahme von einem "Flächenausgleich" im Sinne des Regionalen Raumordnungsprogrammes ausgegangen werden kann.

Ich stehe für eventuelle Rückfragen gerne zur Verfügung und verbleibe

mit freundlichen Grüßen

DIPL. ING. KARL SIEGL
STAATL. BEF. U. BEEID. INGENIEURKONSULENT
FÜR RAUMPLANUNG UND RAUMORDNUNG
1170 WIEN, GSCHWANDNERGASSE 26/2
TELEFON 01 - 489 35 52

ANLAGEN:

* Plandarstellung über die "Neu- und Rückwidmungen von Bauland bzw. Verkehrsflächen seit 2007" - M 1:2.000 (2-fach)

ABTEILUNG BAUAMT
Parteienverkehr: Mo, Di, Do und Fr von 7.00 Uhr bis 12.00 Uhr, Do von 13.00 Uhr bis 19.00 Uhr

FAX: (02236) 53501 59

http://www.guntramsdorf.at
e-mail: office@guntramsdorf.at

Zahl:	Bearbeiter:	Datum:
29261-3/2016	Ing. W/Val	10.11.2016

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Guntramsdorf beschließt in seiner Sitzung am 10.11.2016, TOP …. (nach Erörterung der eingelangten Stellungnahme) folgende

VERORDNUNG

§ 1: Aufgrund der §§ 30 - 34 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 idgF., wird der Bebauungsplan der Marktgemeinde Guntramsdorf abgeändert (die Änderungspunkte 2 und 3 in der zur öffentlichen Auflage gebrachten Form bzw. Änderungspunkt 1 in - gegenüber dem Auflageentwurf - abgeänderter Form).

§ 2: Die Festlegung der Einzelheiten der Bebauung und Aufschließung der einzelnen Grundflächen ist der mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehenen Plandarstellung (PZ.: GUTR – BÄ4 – 11439, verfasst von DI. Karl SIEGL, Gschwandnergasse 26/2, 1170 Wien), welche gemäß §5(3) der NÖ-Planzeichenverordnung, LGBl. 8200/1 idgF., wie eine Neufassung ausgeführt ist, zu entnehmen.

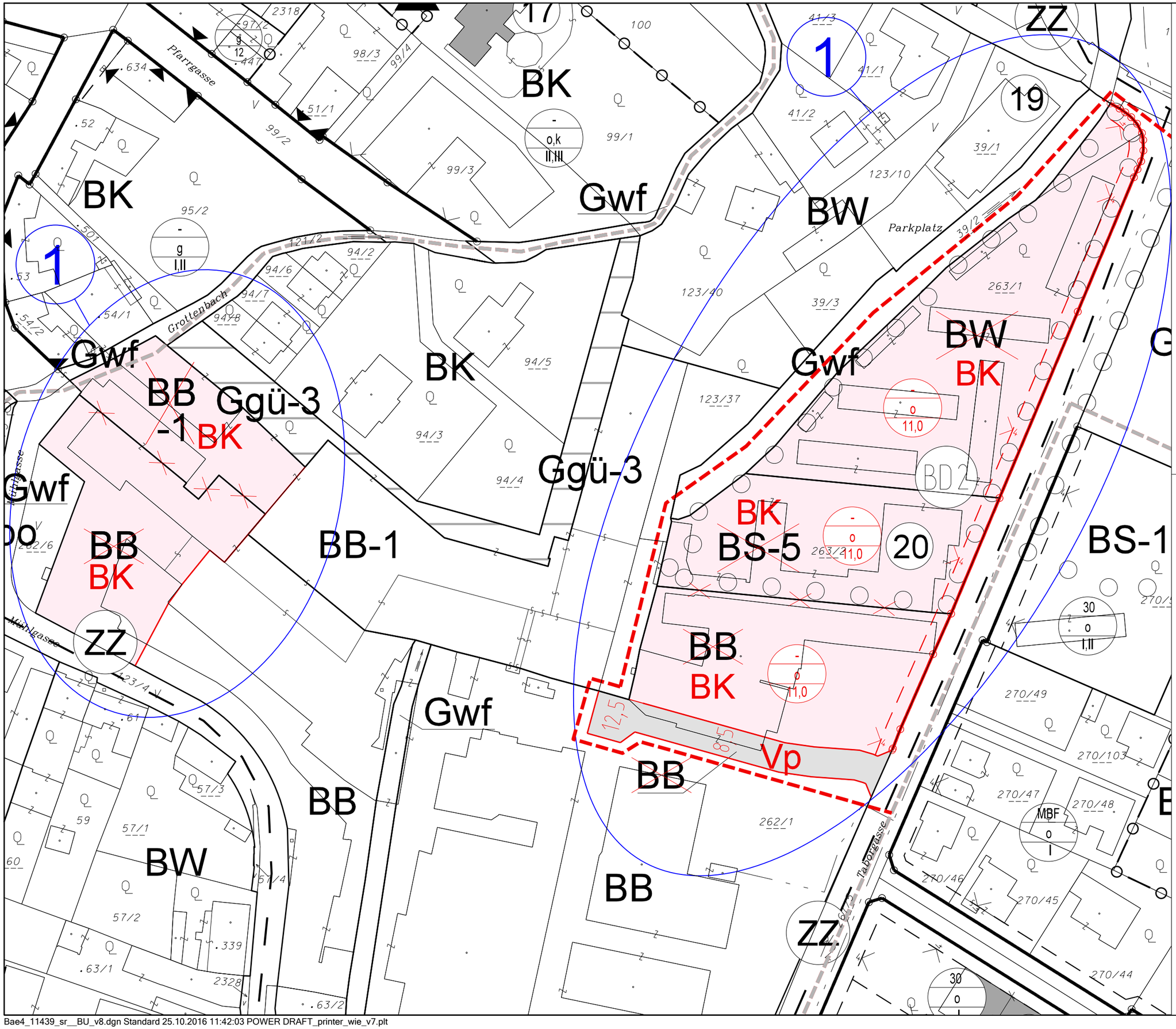
§ 3: Die Plandarstellung liegt im Rathaus Guntramsdorf während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

§ 4: Diese Verordnung tritt nach ihrer Kundmachung mit dem auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.

Der Bürgermeister:

Robert Weber MSc

Angeschlagen am
Abgenommen am



LEGENDE

AUSZUG FLÄCHENWIDMUNGSPLAN:

BAULAND

- BW WOHNGEBIET
- BK KERNGEBIET
- BA AGRARGEBIET
- BB BETRIEBSGEBIET
  -1 = Emissionsverhalten wie im "Bauland-Kerngebiet (BK)"
- BS SONDERGEBIET
  -1 = SCHULEN (MIT SCHULSPORTANLAGEN) ODER KINDERGÄRTEN
  ~~-5 = GEMEINDEDEPOT~~
- -A AUFSCHLIESSUNGSZONE
- ZZ ZENTRUMSZONE

GRÜNLAND

- Ggü GRÜNGÜRTEL
  FUNKTIONSFESTLEGUNG DES GRÜNGÜRTELS
  -3 = EMISSIONS- UND IMMISSIONSSCHUTZ
- Gspo SPORTSTÄTTEN
- Gp PARKANLAGEN
- Gwf WASSERFLÄCHE

SONSTIGE KENNTLICHMACHUNGEN

- BODENDENKMAL
  2 Ur- und frühgeschichtliche sowie spätmittelalterliche Fundzone Tabor
  7 Römisches Mithräum

AUSZUG BEBAUUNGSPLAN:

- BAUFLUCHTLINIE UND BREITE DES BAUWICHS OHNE ANBAUVERPFLICHTUNG
- STRASSENFLUCHTLINIEN, DIE MIT DEN IN DER NATUR BESTEHENDEN STRASSENGRUNDGRENZEN BZW. MIT DEN GRUNDGRENZEN DES RECHTSKRÄFTIGEN KATASTERS ÜBEREINSTIMMEN

BEBAUUNGSDICHTE	-----
BEBAUUNGSWEISE	o.....OFFEN
BEBAUUNGSHÖHE	*) HÖCHSTZULÄSSIGE GEBÄUDEHÖHE IN m

MARKTGEMEINDE

GUNTRAMSDORF

POL.BEZ. MÖDLING

ENTWURF ZUR ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

BESCHLUSSPLAN

ÄNDERUNGSPUNKT(E)-NR.: 1

PLANVERFASSER:

DIPL.ING. KARL SIEGL

Ingenieurkonsulent für Raumplanung
und Raumordnung
Staatl. bef. u. beeid. Ziviltechniker

Gschwandnergasse 26/2
1170 Wien

Tel.: 01/4893552
Email: raumplanung@siegl.co.at
www.raumplanung-siegl.at

MASZSTAB

M 1 : 1.000

0 m 10 m 25 m 50 m

PLANZAHL:

GUTR - BÄ4 - 11439 - BP
WIEN, AM 25. OKTOBER 2016

Anmerkungen des Ortsplaners zu den während der öffentlichen Auflage eingelangten Stellungnahmen:

Lfd. Nr.	Verfasser der Stellungnahme	Eingelangt am	Zusammenfassung des Gegenstands der Stellungnahme	Anmerkungen des Ortsplaners
1	Wirtschaftsschaftskammer NÖ Wirtschaftkammer-Platz 1 3100 St.Pölten	26.8. 2016	Gegen die Umwidmung von „Bauland – Betriebsgebiet (BB)“ in „Bauland – Kerngebiet (BK)“ im Bereich der Druckfabrik. Gegen das Ziel der Weiterentwicklung als Bereich mit gemischter Nutzung (Öff. Einrichtungen, Dienstleistungsbetriebe, Wohnen,…	Grundsätzlich ist festzustellen, dass im gegenständlichen Änderungsverfahren zu unterscheiden ist zwischen den: 1. **eigentlichen geplanten Änderungen zum Flächenwidmungsplan** *(Umwidmung der Parzellen 263/1, 236/2 und Teilen der Parzelle 262/1 entlang der Taborgasse und Teilen der Parzelle 262/1 an der „Mühlgasse“ von „Bauland-Betriebsgebiet (BB)“ in „Bauland-Kerngebiet (BK)“)* und 2. der im Zuge der Erstellung des Erläuterungsberichtes ausgearbeiteten **„Struktur- und Maßnahmenanalyse“,** die **generelle, aus dem „Örtlichen Entwicklungskonzept“ abgeleitete Überlegungen für die mittel- bis langfristige Weiterentwicklung des Areals der Druckfabrik** - außerhalb der jetzt geplanten Abänderungen - darstellt. Die tatsächlich geplanten Widmungsänderungen umfassen lediglich: * einerseits den **westlichen Randbereich (Einfahrtsbereich) des Druckfabrikareals**, in dem vor allem das "Ärztezentrum Guntramsdorf“ untergebracht ist, und somit die geplante Abänderung von „Bauland – Betriebsgebiet (BB)“ auf „Bauland – Kerngebiet (BK)“ lediglich als den Bestimmungen des NÖ-Raumordnungsgesetzes entsprechende Bestandsanpassung anzusehen ist, * andererseits das Areal der bestehenden **eingeschoßigen, im Besitz der MGM Guntramsdorf befindlichen Wohnhausanlage** (*Parzelle 263/1 – rechtskräftige Widmung „Bauland – Wohngebiet (BW)“*), den **Bauhof** (Parzelle 263/2 – *ebenfalls im Besitz der MGM Guntramsdorf - rechtskräftige Widmung „Bauland – Sondergebiet (BS)“)* und die südlich daran **anschließende Fläche des Miet-containerlagers**, das durch die „MGBL“ (Marktgemeinde Guntramsdorf - Betriebs- und Liegenschafts GesmbH & CO KG) betrieben wird, im östlichen Randbereich der Druckfabrik an der Taborstraße. Die letztgenannte Fläche (Containerlager), stellt also an der Taborstraße den **einzigen** Bereich dar, der im Zuge des Änderungsverfahrens von derzeit „Bauland – Betriebsgebiet (BB)“ in eine andere Widmungsart („Bauland – Kerngebiet (BK)“) umgewidmet werden soll. Aufgrund der im rechtskräftigen „Örtlichen Entwicklungskonzept“ dokumentierten **Lage des Änderungsbereiches innerhalb des zentralen**
2	Tischlerei Schup Mühlgasse 1 2353 Guntramsdorf	28.8. 2016	Gegen die Umwidmung von BB in BK im Bereich der Druckfabrik und die Nutzung als gemischtes Wohn-, Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebsgebiet. Die Produktionsstätten vor Ort werden nicht berücksichtigt. Bestehende Betriebe im Gewerbepark der Druckfabrik wurden nicht informiert.	
3	Ing. Deringer (gfGR) Partei- und Fraktionsobmann der gbbÖVP	26.8. 2016	Forderungen einer geordneten und nachhaltigen Siedlungsentwicklung der ehemaligen Druckfabrik. Stellungnahme enthält geschichtliche Entwicklung der Druckfabrik, aktuelle Flächenwidmung und Ziele des Örtlichen Entwicklungskonzeptes Mit den geplanten Widmungsfestlegungen kann keine Nutzungsmischung erzwungen werden und	

			es ist keine strukturelle und ortsbildrelevante Einflussnahme möglich. Keine Einschränkung der Bebaubarkeit der Grundstücke durch die Festlegung einer Bebauungsdichte oder Baufluchtlinien. <u>Lösungsmöglichkeit:</u> Großflächige Strukturplanung – Masterplan, Städtebauliches Gesamtprojekt basierend auf Gebäudebestand, dessen Erhaltenswürdigkeit, Nutzungen, Immissionsschutz, notwendige öff. Einrichtungen, Freiflächen, Sichtachsen,… Auf das städtebauliche Projekt sollen anschließend projektbezogen die Festlegungen des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes aufbauen	**Ortsbereiches** von Guntramsdorf, der derzeitigen und geplanten **Nutzungsstrukturen**, und vor allem aufgrund der im „Örtlichen Entwicklungskonzept“ von Guntramsdorf vorgesehenen, **zukünftigen Entwicklungsabsichten für das Ortszentrum** von Guntramsdorf erscheint die vorgesehene Widmungsart „Bauland – Kerngebiet (BK)“ – auch im Hinblick auf die im §16 des NÖ-Raumordnungsgesetzes definierten Nutzungsmöglichkeiten – für die nunmehr dafür vorgesehenen Flächen raumordnungsfachlich die beste Lösung darzustellen. Für die geplanten Abänderungen in der zur öffentlichen Auflage gebrachten Form liegt auch eine **positive Stellungnahme der Abt. RU2 des Amtes der NÖ-Landesregierung** vom 14.9.2016 vor. Alle **anderen bestehenden „Bauland – Betriebsgebiets (BB)“-Flächen** im Bereich der ehemaligen Druckfabrik bleiben derzeit bezüglich der rechtskräftigen Widmungsfestlegungen **<u>gänzlich unverändert</u>**. Zukünftige Änderungen (im Sinne des bereits angeführten **„Struktur- und Maßnahmenanalyse“**) können aus der Sicht des Verfassers dieser Stellungnahme nur **in Zusammenarbeit** zwischen den betroffenen Betrieben, der „MGBL“ und der Marktgemeinde Guntramsdorf erfolgen. Als Ergänzung zu dem zur öffentlichen Auflage gebrachten Planentwurf soll die in der Natur bestehende private Zufahrtsstraße unmittelbar südlich des Containerlagers als **„private Verkehrsfläche (Vp)“** ausgewiesen werden und damit die **bereits bestehende, räumliche Trennung** zwischen dem verbleibenden „Bauland – Betriebsgebiet (BB)“ im Süden und dem „Bauland – Kerngebiet“ im Norden auch im Flächenwidmungsplan berücksichtigt und umgesetzt wird. Weiters soll auch noch angemerkt werden, dass sich die Parzelle 263/1 **bereits im Wohnbauland befindet** und daher auch **ohne Widmungsänderung** und **ohne Bebauungsplan** die Errichtung einer neuen Wohnhausanlage möglich wäre. Die Beurteilung der Bebauungsweise und der Bebauungshöhe hätte über den §54 der NÖ-Bauordnung erfolgen müssen. Eine Einschränkung der Bebauungsdichte, Baufluchtlinien, o.ä. hätte es in diesem Fall auch nicht gegeben. Aus unserer Sicht bestehen, auch durch die Berücksichtigung der im „Beschlussplan“ vorgenommen Abänderungen gegenüber der öffentlichen Auflage, somit **keine Widersprüche zu den Bestimmungen des NÖ-Raumordnungsgesetzes** (z.B. §14 Abs. 2 Ziff. 8 bzw. 11). Abschließend ist nochmals zu betonen, dass alle **nicht von den gegenständlich geplanten Änderungen zum Flächenwidmungsplan betroffenen „Bauland – Betriebsgebiets (BB)“-Flächen**
4	Assmann-mühlen Ges.m.b.H. Vertreten durch Poinstingl & Partner Rechtanwälte OG	31.8. 2016	Produktionsbetriebe und damit verbundener Liefer- und Kundenverkehr im Bereich der ehemaligen „Druckfabrik“ werden nicht berücksichtigt. Verweis auf §14 Abs.2 Zif.11 NÖ ROG – blockweise Trennung von Wohnbauland durch Verkehrsflächen und/oder Grüngürtel. Geplante Änderungen sind daher gesetzwidrig	

				im Bereich der ehemaligen Druckfabrik derzeit bezüglich der rechtskräftigen Widmungsfestlegungen **gänzlich unverändert** bleiben. Die den Auflageunterlagen beigelegte **„Struktur- und Maßnahmenanalyse“ weist** keine rechtsverbindliche Wirkung auf und soll unabhängig von der nun geplanten Widmungsänderungen im **gemeinsamen Gespräch zwischen den betroffenen Betreiben, der „MGBL" und der Marktgemeinde Guntramsdorf** im Sinne des „Örtlichen Entwicklungskonzeptes“ adaptiert und weiterentwickelt werden . Ad Stellungnahme 3) Im Auflageentwurf des Bebauungsplanes ist für das „Bauland – Kerngebiet (BK)“ an der „Taborstraße“ eine „**höchstzulässige Gebäudehöhe von 11m“** und die **„offene“ Bebauungsweise** festgelegt. Zusätzlich ist entlang der Straßenfluchtlinie ein **vorderer Bauwich von 4m** vorgesehen. Aufgrund der **Lage im Ortskern** von Guntramsdorf und der **Grundstückskonfigurationen** wurde auf die Festlegung einer Bebauungsdichte verzichtet, da bei der „offenen“ Bebauungsweise abhängig von der geplanten Gebäudehöhe und der Anordnung der Gebäude zu den seitlichen und hinteren Grundgrenzen ebenfalls **Bauwiche** eingehalten werden müssen. Auf die Festlegung von **Ein- und Ausfahrtsverbot** entlang der Straßenfluchtlinien wurde verzichtet, da im Kreuzungsbereich „Münchendorferstraße“-„Taborgasse“ aus verkehrstechnischer Sicht die Anordnung von Ein- und Ausfahrten nicht möglich erscheint, während im geradlinig verlaufenden Abschnitt der „Taborgasse“ diesbezüglich keine Probleme bestehen.

DIPL.ING. KARL SIEGL
INGENIEURKONSULENT FÜR RAUMPLANUNG UND RAUMORDNUNG
STAATL. BEF. U. BEEID. ZIVILTECHNIKER
1170 WIEN, GSCHWANDNERGASSE 26/2
Tel: 01 - 489 35 52 Fax: 01 - 489 35 52-20 Email: raumplanung@siegl.co.at

WIEN, AM 27.OKTOBER 2016

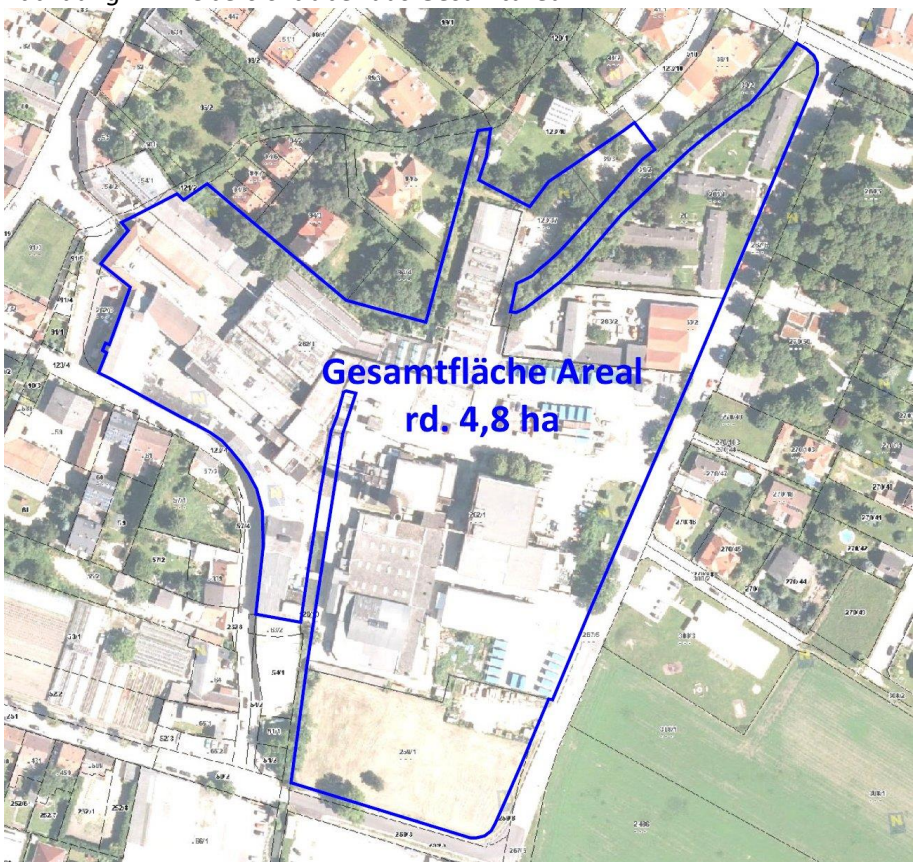
Das Areal der ehemaligen "Druckfabrik Guntramsdorf" und die Möglichkeiten einer nachhaltigen Nutzung

Stellungnahme gemäß § 24 (7) NÖ ROG 2014 der gbbÖVP Guntramsdorf zu dem unter Zahl: 29261/2016 kundgemachten Änderungsverfahrens zum Örtlichen Raumordnungsprogrammes/Flächenwidmungsplan verbunden mit Abänderungen bzw. Neufestlegungen von Bebauungsbestimmungen

1. Einleitung

Zwischen der Mühlgasse, der Steinfeldgasse, der Taborgasse und dem Mühlbach gelegen befindet sich in Zentrumsnähe und auf einer Fläche von rund 4,8 ha das Areal der ehemaligen Druckfabrik Guntramsdorf. Auf dem ehemaligen Industriestandort sind zahlreiche Lager- und Büroflächen in verschiedenen Größen mit derzeit rund 30 kleineren und mittleren Beriebe angeordnet.

Abbildung 1: Übersicht über das Gesamtareal



Insbesondere die Nähe zum historischen Ortskern von Guntramsdorf - die Kirche und das Gemeindezentrum befinden sich in einer Entfernung von lediglich 200-300 Meter - sowie die vergleichsweise gute Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz (Landesstraßen L2083, L2084 und L2098, Bundesstraße B17, A2 Südautobahn sowie Badner Bahn und Südbahn) attestieren dem Standort eine überaus hohe Lagegunst und damit einhergehend sehr gute Eignung für zentrale, multifunktionale Nutzungen. Das verordnete Örtliche Entwicklungskonzept der Gemeinde sieht deshalb auch die Lage des Areals innerhalb einer „Zentrumszone“ vor.

2. Geschichte der Druckfabrik

Historisch befinden sich seit dem 12. Jahrhundert auf dem Areal der ehemaligen Druckfabrik Wirtschaftsgebäude. Bereits im 12. Jahrhundert wurde vom Stift Heiligenkreuz eine Mühle ("Mittermühle") errichtet, im Jahre 1804 wurde von Johann Gabriel Uffenheimer eine Papiererzeugung gegründet, welche mit einer Spielkartenproduktion überregionale Bekanntheit erlangte.

Im Jahre 1838 wurde das Areal an Eduard Fürst veräußert, welcher die Produktion auf Maschinenbetrieb umrüstete. Insbedondere investierte er in Dampfmaschinen und zwei Papierholländer, sodass in der Fabrik etwa 200 Personen Arbeit fanden, womit sie als eine der bedeutendsten Papierfabriken Niederösterreichs galt.

1849 wurde das Gelände an Vitus Mayer verkauft, welcher eine Zitz – und Cottonfabrik errichtete. Erst im Jahr 1852 entstand der Begriff Druckfabrik unter dem Namen "kaiserlich, königliche Privilegierte Druckfabrik, Vitus Mayer & Söhne". Nur in den Jahren 1872 und 1873 war das Unternehmen zwischenzeitlich im Besitz der Aktien-Gesellschaft für Spinnerei, Weberei und Druckerei.

Das Unternehmen unter Vitus Mayer galt als soziales Unternehmen. So waren alle Arbeiter krankenversichert, im Werk wurde für die Kinder der Arbeiter eine eigene Schulklasse eingerichtet.

Aus Anlass der Wiener Weltausstellung im Jahr 1873 wurden Erinnerungstücher gedruckt, die für großes Aufsehen sorgten. Von der Aspangbahn wurde bei der Münchendorferstraße ein Schleppgleis zum Firmengelände errichtet, worauf mit Pferdewagen die Kohle für das Kesselhaus transportiert wurde. Das Kesselhaus hatte einen 64 Meter hohen Schornstein, der 1968 und 1982 auf 46 Meter abgetragen wurde.

Ab 1906 trug sie den bis zuletzt benutzten Namen "Guntramsdorfer Druckfabrik AG".

Der Erste Weltkrieg brachte große Einschränkungen beim Drucken, da die Kupferwalzen für Rüstungsgüter abgegeben werden mussten. Nur die Wäscherei war mit der Lazarettwäsche stark ausgelastet.

Ähnliches galt für den Zweiten Weltkrieg mit den Druckwalzen. Da sämtliche Männer einrücken mussten, konnte die bereits 1883 als erste Betriebsfeuerwehr im Bezirk gegründete Fabriksfeuerwehr Druckfabrik Guntramsdorf nur mit Frauen arbeiten, das Werk im Brandfall zu schützen. Gegen Kriegsende - in den Jahren 1944 und 1945 - wurde der Betrieb durch sieben Bomben und 17 Artillerietreffer stark beschädigt.

In der Nachkriegszeit wurde stark modernisiert und ausgebaut. So waren 1957 etwa 600 Mitarbeiter beschäftigt. Fast 13 Millionen Meter Stoff wurden veredelt und bedruckt, wovon 55% exportiert wurden.

Mit dem europaweiten Niedergang der Textilindustrie folgte auch der Niedergang der Guntramsdorfer Druckfabrik. So waren 1961 nur mehr rund 300 Personen beschäftigt.

Im Jahr 1962 wurde die Druckfabrik stillgelegt. Anschließend wurden Grundstücke verkauft, vor allem für Wohnbauten u.a. der Marktgemeinde Guntramsdorf. Auch das Musikheim wurde auf einem Teil des Areals errichtet.

Seit dem Jahr 2007 befinden sich die Liegenschaften im Besitz der Marktgemeinde Guntramsdorf, die daraus ein Zentrum für zahlreiche Kleinunternehmen etablierte. Teile des Geländes sowie der Name des Zentrums "Guntramsdorfer Druckfabrik" erinnern an die von dem Unternehmen mitgeprägte Geschichte des Ortes.

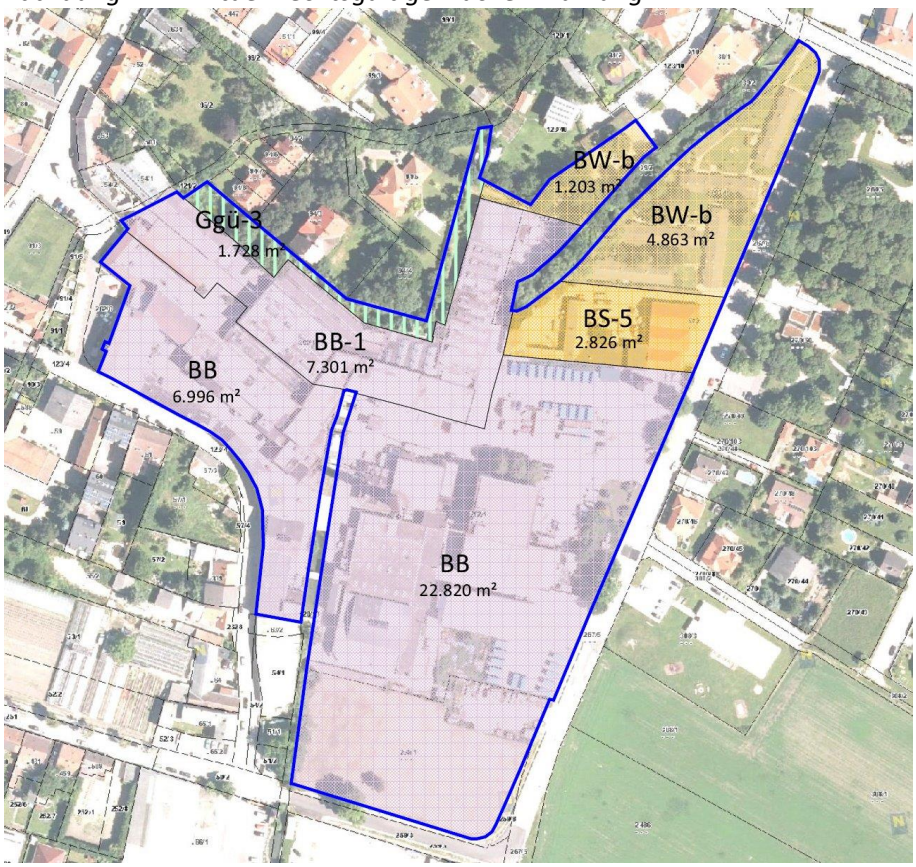
(siehe auch http://regiowiki.at/wiki/Guntramsdorfer_Druckfabrik)

3. Aktuell rechtsgültige Flächenwidmung / Entwicklungsziele des Areals

Der aktuell rechtsgültige Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Guntramsdorf sieht für weite Teile des Areals die Widmung "Bauland-Betriebsgebiet" vor (rd. 3,7 ha). Lediglich der äußerst nordöstliche Bereich des Areals ist derzeit teilweise als „Bauland-Wohngebiet“ (rd. 0,6 ha) und „Bauland-Sondergebiet-Gemeindedepot“ (rd. 0,3 ha) gewidmet.

Der in Nord-Süd-Richtung verlaufende Mühlbach ist als „Grünland-Wasserfläche“, die Abstandsbereiche zu den nordwestlich angrenzenden Wohngebietesbereichen Pfarrgasse 8-14 (Widmung „Bauland-Kerngebiet“) sind als „Grünland-Grüngürtel“ ausgewiesen.

Abbildung 2: Aktuell rechtsgültige Flächenwidmung



Das im Jahre 2007 verordnete Örtliche Entwicklungskonzept der Marktgemeinde Guntramsdorf sieht unter anderem folgende generelle Entwicklungsziele vor:

- Sicherung und Herstellung einer bestmöglichen Lebens- und Wohnqualität für alle bestehenden und geplanten Wohngebietsbereiche
- Sicherstellung von Gebieten mit besonderer Standorteignung für alle wichtigen Grundfunktionen der Siedlungsstruktur und Minimierung gegenseitiger Beeinträchtigungen unter den verschiedenen Funktionsbereichen
- Vorsorge für bedarfsgerechte Erweiterungen des Guntramsdorfer Ortszentrums

Für das Areal der ehemaligen Druckfabrik, welches innerhalb einer „Zentrumszone“ gelegen ist, wurden keine weiter gehenden Entwicklungsziele formuliert. Allerdings wird angemerkt:

„Der Zentrumsbereich und die Randbereiche des Ortszentrums bieten gute Standortvoraussetzungen für zusätzliche zentrale Einrichtungen und Dienstleistungsbetriebe.“

Abbildung 3: Ausschnitt aus dem aktuell rechtsgültigen Örtlichen Entwicklungskonzept

4. Problemstellung Umwidmung Druckfabrik / Lösungsmöglichkeiten

4.1 Problemstellung

Aufgrund der industrie- und bauhistorischen Bedeutung der ehemaligen Druckfabrik innerhalb der Region besteht die Gefahr, dass dieses ehemalige Fabriksgelände sowie die darauf befindlichen Bauwerke zumindest teilweise unter Denkmalschutz gestellt werden könnten. Darüber hinaus ist der Altbestand durch langfristige Vermietungen möglicherweise blockiert. Diese Rahmenbedingungen implizieren drohende Einschränkungen der Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten des Areals durch die öffentliche Hand und verlangen nach einer raschen, zielgerichteten Vorgangsweise.

Die derzeit in öffentlicher Auflage befindliche, geplante Abänderung des Flächenwidmungs- und des Bebauungsplanes sieht für das Areal der ehemaligen Druckfabrik lediglich folgende Änderungen vor:

Abbildung 4: Vorgesehene Abänderung des Flächenwidmungsplanes

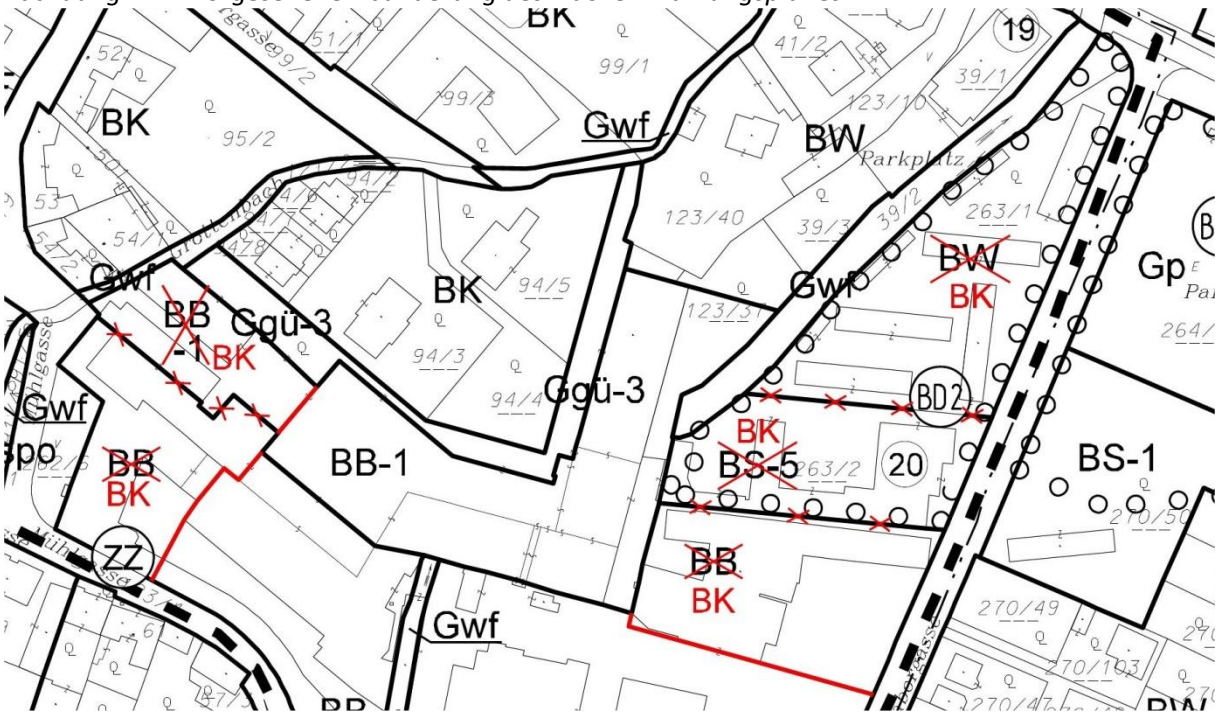


Abbildung 5: Vorgesehene Abänderung des Bebauungsplanes

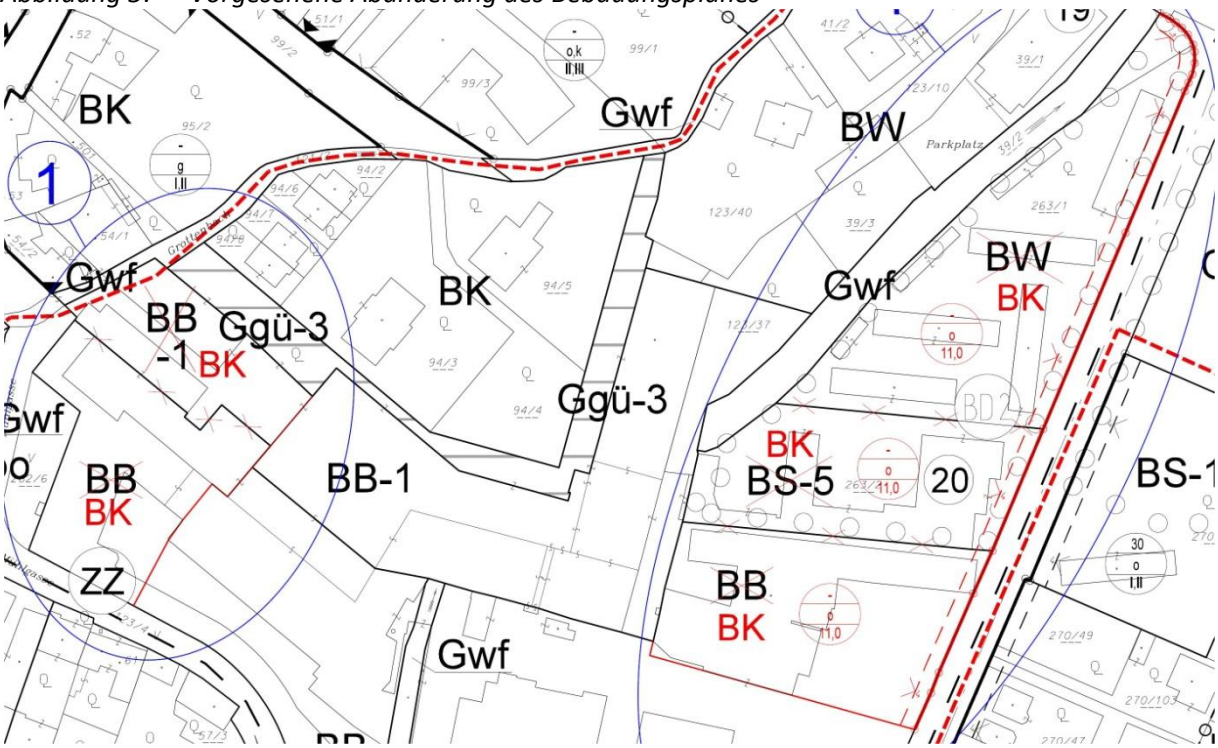
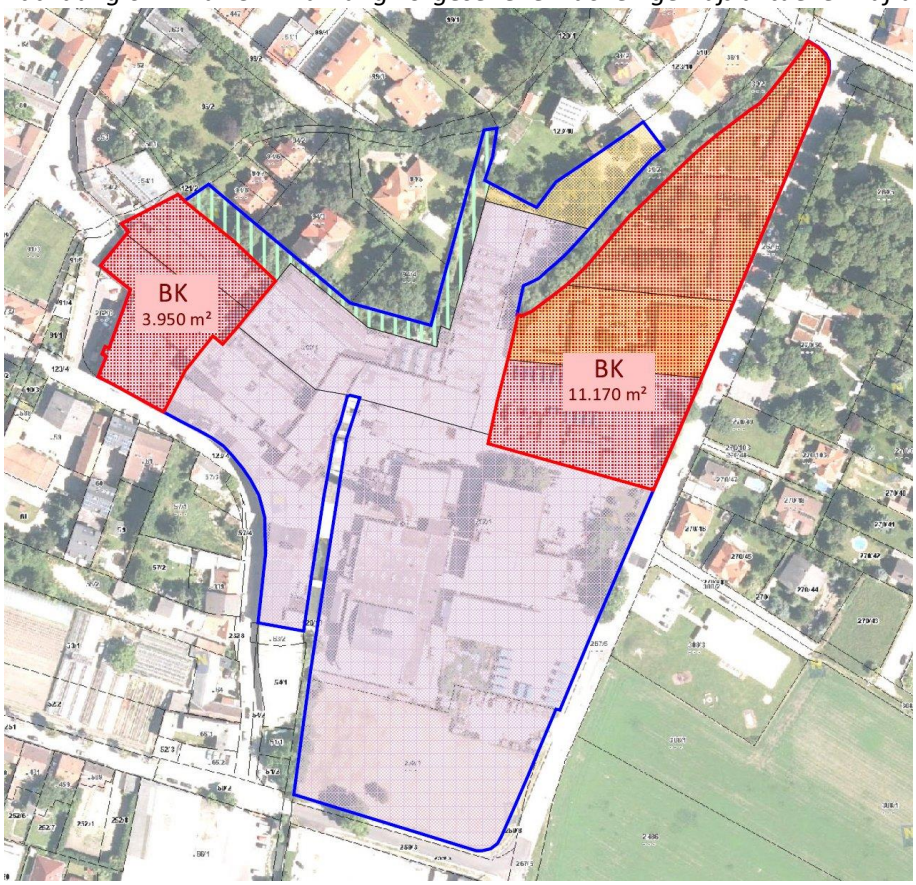


Abbildung 6: Zur Umwidmung vorgesehene Flächen gemäß aktueller Auflage



Gemäß derzeitigem Vorschlag zur Abänderung des Flächenwidmungs- und des Bebauungsplanes sind rund **500 Einwohner je ha** zu erwarten bzw. möglich. Eine – der Zentralität des Standortes entsprechende - Nutzungsmischung ist dabei nicht zwingend vorgesehen.

Durch die geplante Umwidmung von rund 1,5 ha in „ Bauland-Kerngebiet“ mit lediglich den Bebauungsbestimmungen „offene Bebauungsweise“ und „höchstzulässige Gebäudehöhe 11 Meter“ **ohne zusätzliche Festlegung** einer maximalen Bebauungsdichte bzw. die Bebaubarkeit einschränkende Fluchtlinien innerhalb eines Bebauungsplanes ist eine strukturelle, ortsbildrelevante Einflussnahme betreffend der Anordnung und Nutzung der Gebäude durch die Marktgemeinde Guntramsdorf kaum mehr möglich und wird eine solche zur Gänze in die Hände der künftigen Eigentümer/Bauträger gelegt.

Siedlungsstrukturelle „Mehrwerte“, die nicht nur den künftigen NutzerInnen, sondern auch der Allgemeinheit zugänglich sind, sind darüber hinaus aufgrund betriebswirtschaftlicher Aspekte nicht zu erwarten. Dies bedeutet somit auch einen bewussten **Verzicht auf Qualitäten**, die dem Standort aufgrund seiner Zentralität, Historie und Größe eigentlich abverlangt werden müssten!

Die Gemeinde hätte sohin nach einem Verkauf **keine Mitgestaltungsmöglichkeiten** mehr!

Ebenso verhält es sich mit der Einflussnahme auf Mieten und Verkaufspreise der neu entstehenden Objekte, was sich auf den Wunsch, „**leistbaren Wohnraum**“ zu schaffen, negativ auswirken könnte. Es sei denn die Grundstücke würden zu einem deutlich unter dem real erzielbaren Grundstückswert liegenden Preis verkauft werden.

Probleme entstehen aber nicht nur in der Sicherstellung von „leistbaren Wohnraum“ sondern auch für die Nahversorgung und eine vielseitigen Nutzung für Handel, Gewerbe, Betriebe, Büros und Startups.

Es kommt ohne Zweifel zu einem Konflikt zwischen der heranrückenden Wohnbebauung und den bestehenden Betrieben innerhalb des Betriebsgebietes.

Probleme würden auch bei der gezielten Unterbringung von für die Gemeinde dringend erforderlichen Objekten und für **zentrumsrelevanten Nutzungen** entstehen, wenn nicht klare Vorgaben von Seiten der Gemeinde gemacht werden, dass diese Flächen im Projekt vorzusehen sind und bereits jetzt innerhalb der Flächenwidmung an geeigneter Stelle auch vorgesehen werden müssen. („Gesamtentwicklungskonzept“).

4.2 Lösungsmöglichkeiten

Eine Abhilfe zu der vorgenannten Problemstellung könnten einvernehmliche Lösungen unter zu Hilfenahme der im ROG gesetzlich verankerten Instrumente wie z.B. die **Vertragsraumordnung** leisten. Diese sehen grundsätzlich Möglichkeiten in Richtung einer Verpflichtung, Grundstücke innerhalb einer bestimmten Frist zu bebauen, bestimmte Nutzungen durchzuführen oder zu unterlassen und Maßnahmen zur Erreichung oder Verbesserung der Baulandqualität (z.B. Lärmschutzmaßnahmen, Infrastrukturmaßnahmen) vor.

Eine **großflächige Strukturplanung** (städtebauliches Gesamtkonzept, „Masterplan“) des gesamten Areals der ehemaligen Druckfabrik würde zu einer ausgewogenen Aufwertung sämtlicher im Planungsgebiet befindlichen Bereiche führen. **Einzelwidmungen** ohne entsprechendem Gesamtkonzept oder „Masterplan“ drohen dies zu verhindern und gaukeln einen **lediglich punktuellen Mehrwert** einer Liegenschaft vor. Sie schrecken potente Investoren eher ab, da diese nicht sicher sein können, was rundherum passiert und wie der Umgebungsbereich konkret aufgeschlossen und verwertet werden soll.

Die Festlegung von **vor Bebauung freizuhaltenden Flächen** (definiert z.B. durch Baufluchtlinien und/oder absoluten Baufluchtlinien) würden zu einer dem Projekt angepassten Durchwegung des Gebietes, der Freihaltung von Sichtachsen sowie zu gezielt angeordneten Freibereichen - z.B. entlang des Mühlbaches - führen.

Wasser ist Lebensraum und gehört - vor allem, wenn dieser wie im Falle des Mühlbaches der Gemeinde gehört - gezielt in das Projekt eingebunden. Auch sollten die Umgebungsbereiche geschützt werden. (z.B. durch die Widmung von Grüngürteln, kleinräumigen Parkanlagen, Spielplätzen, etc.)

Ein- und Ausfahrtsverbote innerhalb des Bebauungsplanes würden z.B. in Kreuzungsbereichen und an unübersichtlichen Stellen der Verkehrssicherheit dienen und jedenfalls auch den Verkehrsfluss sinnvoll lenken.

Die Einbindung von Gesellschaften der Gemeinde oder einer neu zu gründenden **Projektentwicklungsgesellschaft** mit anteilsmäßig 50 % am Gesamtprojekt wäre jedenfalls erstrebenswert, da ansonsten keine Möglichkeit für die Gemeinde im Zusammenhang mit der Schaffung von günstigen Wohnraum und sozial angepasste Mieten mehr besteht, Mögliche Förderungen und soziale Staffelung, etc. könnten wegfallen.

Eine qualitative Beurteilung der Gesamtfläche und eine strukturierte Vorgehensweise wie z.B. durch raumplanerische/städtebauliche Wettbewerbe oder bei der Erstellung eines

Masterplanes wäre einer optimalen Verdichtung und Ausnützbarkeit aller vorhandenen Liegenschaften im Sinne einer harmonischen Ortsentwicklung zweckdienlich.

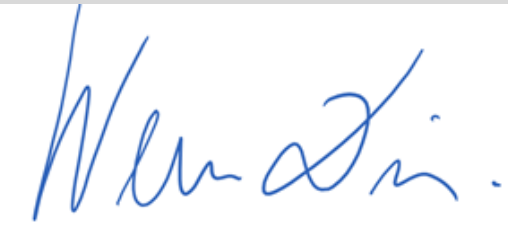
Auch könnte die Frage der **Restflächen** wie z.B. die südlich angrenzenden Bereiche Gst. Nr. 259/1 gezielt aufgeworfen und in diesem Zuge beantwortet werden!

Verdichtung im Kleinbereich (wie hier auf ca. 25% der Gesamtfläche) könnte überdies zu einer schlechteren Verwertbarkeit der Restflächen führen, da eine homogene und auf alle Bedürfnisse abgestimmte Entwicklung erschwert wird (siehe auch das Beispiel des Rathausplatzes in Guntramsdorf)!

Eine Gesamtbetrachtung unter Rücksichtnahme auf erworbene Rechte der Mieter und eine angepasste Nutzung durch die zukünftigen Eigentümer würde neben einem guten und harmonischen Zusammenleben auch zu einer Verbesserung der Wohnqualität, Zufriedenheit und einer längerfristigen und dauerhaften Wertsteigerung führen (Stichwort „Quartiersmanagement“).

4.3 Forderungen

- **Keine nahezu uneingeschränkte Festlegung von Einzelwidmungen** – wie diese derzeit vorgesehen ist - ohne dabei Weiterdenken was zukünftig mit den Restflächen geschehen soll, da bei der Projektbeurteilung betreffend Nutzung und Bebaubarkeit der Flächen der Baubehörde eine Beurteilungsgrundlage und entsprechende Einflussnahme hinsichtlich der Gestaltung genommen wird. (siehe Entwicklung rund um das Refugium im Ortszentrum)
- **Erstellung eines „Masterplanes“** gestützt auf gezielten Erhebungen hinsichtlich der Mietverhältnisse, Gebäudezustand, Erhaltenswürdigkeit, Immissionsschutz etc. sowie Berücksichtigung notwendiger sozialen und gesellschaftlichen Einrichtungen unter Einbindung der Bevölkerung mittels Umfrage und/oder BürgerInnenrat.
- **Projektbezogene Flächenwidmung und Festlegungen des Bebauungsplanes** basierend auf einer städtebaulichen Gesamtkonzept („Masterplan“) für das gesamte Areal
- Derzeit bestünde keine Möglichkeit der Freihaltung von unbebauten Bereichen, Freiräumen und Sichtachsen zur Auflockerung der Bebauung, daher: **Festlegung projektspezifischer und standortadäquater Baufluchtlinien und Freiflächen**



gfGR Ing. Werner Deringer
Partei- und Fraktionsobmann
der gbbÖVP

An den
Gemeinderat
der Marktgemeinde Guntramsdorf
z.Hd. des Herrn Bürgermeister
Rathaus Viertel 1/1
2353 Guntramsdorf

Guntramsdorf, am 30.8.2016

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,
hoher Gemeinderat,

im Anhang übermittle ich als Parteiobmann der gbbÖVP innerhalb der Auflegungsfrist gemäß § 24 (7) NÖ ROG 2014 unsere Stellungnahme zu dem unter Zahl: 29261/2016 kundgemachten Änderungsverfahrens zum Örtlichen Raumordnungsprogrammes/Flächenwidmungsplan verbunden mit Abänderungen bzw. Neufestlegungen von Bebauungsbestimmungen.

Die Stellungnahme beinhaltet neben Forderungen betreffend die Entwicklung des verfahrensgegenständlichen Gebietes auch Vorschläge für Planungsinstrumente (gemäß NÖROG und NÖ BO), welche eine sinnvolle Entwicklung des verfahrensgegenständlichen Gebietes gewährleisten sollen.

Die Stellungnahme wird unter dem Titel

Das Areal der ehemaligen „Druckfabrik Guntramsdorf“ und die Möglichkeiten einer nachhaltigen Nutzung

eingebracht.

Ziel sollte eine geordnete, nachhaltige Siedlungsentwicklung sein, die mit den vorliegenden Planentwürfen (uneingeschränkte Freigabe eines Teilbereiches) nicht erreicht wird.

Ich ersuche den Gemeinderat unsere Stellungnahme entsprechend zu behandeln und die in unseren Unterlagen näher beschriebenen Abänderungsvorschläge gegebenenfalls im Verfahren mit zu berücksichtigen.

Mit herzlichen Grüßen
für die gbbÖVP Guntramsdorf

gfGR Ing. Werner Deringer
Partei- und Fraktionsobmann
der gbbÖVP

Beilage: Stellungnahme gemäß § 24 (7) NÖROG 2014
(Schriftstück besteht aus 10 Seiten)

ABTEILUNG BAUAMT
Parteienverkehr: Mo, Di, Do und Fr von 7.00 Uhr bis 12.00 Uhr, Do von 13.00 Uhr bis 19.00 Uhr

Guntramsdorf
Marktgemeinde

FAX: (02236) 53501 59

http://www.guntramsdorf.at
e-mail: office@guntramsdorf.at

Zahl:	Bearbeiter:	Datum:
29261/2016	Ing. W/Val	15.07.2016

KUNDMACHUNG

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Guntramsdorf beabsichtigt, den Bebauungsplan in den folgenden Punkten abzuändern:

*) *Übernahme von Widmungsänderungen des parallel laufenden Änderungsverfahrens zum Örtlichen Raumordnungsprogramm/ Flächenwidmungsplan mit der Planzahl „GUTR – FÄ 8 – 11437 – E", zum Teil verbunden mit Abänderungen bzw. Neufestlegungen von Bebauungsbestimmungen und Details der Verkehrserschließung im Bereich der betreffenden Änderungspunkte*

Der Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes wird gemäß § 33, Abs. 1 des NÖ-Raumordnungsgesetzes 2014 idgF., durch sechs Wochen, das ist in der Zeit

vom 19.07.2016 bis 31.08.2016

im Rathaus zur allgemeinen Einsicht aufgelegt. Jede(r) ist berechtigt, innerhalb der Auflagefrist zum Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes (PZ: GUTR – BÄ4 – 11439 - E, verfasst von Dipl.Ing. Karl SIEGL, Gschwandnergasse 26/2, 1170 Wien) schriftlich Stellung zu nehmen.

Bei der endgültigen Beschlussfassung durch den Gemeinderat werden rechtzeitig abgegebene Stellungnahmen in Erwägung gezogen. Die/Der Verfasser/in einer Stellungnahme hat allerdings keinen Rechtsanspruch darauf, dass ihre/seine Anregung Berücksichtigung findet.

Der Bürgermeister

Robert Weber MSc

Marktgemeinde Guntramsdorf • 2353 Bez. Mödling, NÖ.

Angeschlagen am 18.07.2016
Abgenommen am 01.09.2016

P O I N S T I N G L & P A R T N E R
RECHTSANWÄLTE OG
1060 WIEN VI, CAPISTRANGASSE 8/8
TELEFON +43/1/587 84 42, TELEFAX +43/1/587 84 42-4
e@mail: office@poinstingl.at

An die
Marktgemeinde Guntramsdorf
Rathaus Viertel 1/1
2353 Guntramsdorf

Datum:	Unser Zeichen:	Ihr Zeichen:
Wien, am 31. August 2016	3353/2	

Betrifft: Änderung des Flächenwidmungsplanes/örtliches Raumordnungsprogramm

Sehr geehrte Damen und Herren!

Wir vertreten die Assmannmühlen Gesellschaft m.b.H.

Zu der in Aussicht genommenen Änderung des Flächenwidmungsplanes, Änderungspunkt 1, im Bereich der ehemaligen „Druckfabrik Guntramsdorf“ die eine Rückwidmung vom Baulandbetriebsgebiet auf Baulandkerngebiet vorsieht, nehmen wir, wie folgt Stellung:

Entgegen den Angaben im Erläuterungsbericht befindet sich in dem betroffenen Areal eine große Anzahl an Produktionsbetrieben, wie z.B. die Schmuck GmbH, die MBS Engenieering GmbH, die Tischlerei Schup, die Firma G.A.P. GmbH, die Spenglerei Nikolai GmbH, sowie einer erheblicher Anzahl weiterer Betriebe. Produktionsbetriebe haben erfahrungsgemäß einen erheblichen Umfang an Liefer- und Kundenverkehr, sowie Individualverkehr durch ihre Arbeitnehmer. Gemäß § 14 Abs. 2 Zif 8 iVm Zif 18 NÖ ROG 2014 darf Wohnbauland nur außerhalb von Störungseinflüssen gewidmet werden. § 14 Zif Abs. 2 Zif 11 NÖ ROG sieht auch eine blockweise Trennung durch Verkehrsflächen und/oder Grüngürtel vor. Die geplante Änderung des Flächenwidmungsplanes ist daher gesetzwidrig.

Die weiteren Entwicklungsstufen im Areal der ehemaligen „Druckfabrik Guntramsdorf“ nimmt auf die Betriebszukunft keine Rücksicht. Während überall sonst in der Republik Österreich Betriebsansiedlungen unterstützt und gefördert werden, geht die die Marktgemeinde offensichtlich von einer Absiedlung der Produktionsbetriebe aus. Mit Befremden ist überdies festzustellen, dass die in Aussicht genommenen Änderungen, Arbeitnehmervertreter völlig außer Acht bleiben.

Dass Vorgesagte gilt insbesondere auch für den Betrieb unserer Mandantschaft. Gerade bei einem landwirtschaftlichen Betrieb, der Getreide übernimmt, ist während der Erntezeit Lärm- und Staubentwicklung unvermeidbar. Das heutige Wirtschaftsleben bringt mit sich, dass auch in den Morgen- und Abendstunden LKW-Verkehr unvermeidlich ist. Konflikte mit Anrainern sind dadurch vorprogrammiert. Wir sprechen uns daher in deren Namen strikt gegen einer Änderung des Flächenwidmungsplanes aus und behalten uns jedenfalls eine Individualanfechtung vor.

Mit vorzüglicher Hochachtung
Dr. Erich Poinstingl

SCHUP
TISCHLEREI
INDIVIDUELLES WOHNEN - MÖBEL & BAU
Meisterbetrieb SCHUP Andreas., 2353 Guntramsdorf, Mühlgasse 1, Tel.: 02236/54178-0664/4231231

Abteilung Umwelt, Technik und Innovation
Wirtschaftskammer Niederösterreich
Wirtschaftskammerplatz 1
3100 St. Pölten

Guntramsdorf, 28.08.2016

Stellungnahme zum Schreiben vom 17.08.2016 samt Beilagen

Sehr geehrte Damen und Herren!

Nach eingehender Prüfung der von Ihnen übermittelten Unterlagen betreffend Entwurf des Flächenwidmungsplanes samt Stellungnahme des Landes NÖ möchte ich wie folgt unmissverständlich Stellung beziehen:
Die von der Gemeinde angestrebte Flächenwidmungsplanänderung von Gewerbegebiet in ein mischgenutztes Wohn-, Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebsgebiet in drei Phasen beinhaltet in keinster Weise die derzeitigen Vor-Ort-Produktionsstätten.
Bereits bei der Vorbegutachtung durch das Land NÖ seitens der Gemeinde wurden fehlerhafte und unvollständige Angaben zur Begutachtung vorgelegt, da in manchen Betrieben auch in Schicht gearbeitet wird und jegliche Veränderung der Nutzbarkeit einen wirtschaftlichen, gesellschaftlichen und familiären Schaden nach sich zieht. Zu bedenken ist ferner, dass bei einer Komplettauflösung der Gewerbebetriebe (Produktionsstätten) ca. 300 Arbeitsstellen gefährdet sind.
Daher ist es für mich nicht nachvollziehbar, dass die Gemeinde ohne Einbindung der vor Ort tätigen Gewerbetreibenden eine Flächenwidmungsplanänderung bereits im Juli 2016 beim Land NÖ eingereicht hat. Eine solche Änderung bedingt bei Durchmischung von Wohnungen und Gewerbe erhebliche zu erwartende Schwierigkeiten für die Gewerbetreibenden ausgehend von den Wohnungsnutzern bzw. Eigentümern (Lärm- und Geruchsbelästigung) mit Anzeigen bei der Bezirkshauptmannschaft.
Nach Nachfrage bei anderen in dem Gewerbepark tätigen Unternehmen musste ich feststellen, dass keines der betroffenen Unternehmen diesbezüglich informiert wurde.
Da ich seit 1992 Mieter der Druckfabrik bin, sehe ich massiv mit Ängsten einer solchen Flächenwidmungplansänderung entgegen und erwarte mir jegliche Unterstützung von allen zuständigen Dienststellen (Wirtschaftskammer, Gemeinde, Land NÖ und Politik).

Mit freundlichen Grüßen

Andreas Schup

MARKTGEMEINDE

GUNTRAMSDORF

POL.BEZ.
MÖDLING

ENTWURF ZUR ÄNDERUNG DES FLÄCHENWIDMUNGSPLANES / ÖRTL. RAUMORDNUNGSPROGRAMMES

K.G. GUNTRAMSDORF

ERLÄUTERUNGSBERICHT EINSCHLIESSLICH PLANDARSTELLUNGEN

PLANVERFASSER:

DIPL. ING. KARL SIEGL

INGENIEURKONSULENT FÜR RAUMPLANUNG UND RAUMORDNUNG

STAATL. BEF. U. BEEID. ZIVILTECHNIKER

1170 WIEN

GSCHWANDNERGASSE 26/2

tel.: 01 / 489 35 52

e-mail: raumplanung@siegl.co.at

PLANZAHL:

GUTR - FÄ 8 - 11437 - E
WIEN, IM JULI 2016

AUSFERTIGUNG FÜR

- ○ BÜRO
- ○ GEMEINDE
- ○ ABTEILUNG RU1 DES AMTES DER NÖ-LANDESREGIERUNG (ABT. RU2)

INHALTSVERZEICHNIS

A. LAGEÜBERSICHT, UMSETZUNG VON EU-RICHTLINIEN, ÜBERÖRTLICHE PLANUNGEN 3

A.1. ÜBERSICHTSPLAN 3
A.2. REGIONALES RAUMORDNUNGSPROGRAMM „SÜDLICHES WIENER UMLAND“ 4
A.3. BEWERTUNG DER GEPLANTEN ÄNDERUNGSPUNKE IM HINBLICK AUF DIE REGIONALE LEITPLANUNG BEZIRK MÖDLING 4
A.4. BEWERTUNG DER GEPLANTEN ÄNDERUNGSPUNKTE IM HINBLICK AUF EUROPASCHUTZGEBIETE 4
A.5. STRATEGISCHE UMWELTPRÜFUNG 5

B. BEHANDLUNG DER THEMEN „BAULANDFLÄCHENBILANZ, BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG UND NATURGEFAHREN“ GEMÄSS §25 DES NÖ-ROG 2014 IDGF 7

B.1. BAULANDFLÄCHENBILANZ 7
B.2. BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG 8
B.3. NATURGEFAHREN 8

C. PUNKTWEISE BESCHREIBUNG DER GEPLANTEN ÄNDERUNGEN 9

1. ABZONUNG DER WIDMUNGSART „“BAULAND – BERIEBSGEBIET (BB)“ – EMISSIONSVERHALTEN WIE IM BAULAND – KERNGEBIET (BK-1)“, „BAULAND – BETRIEBSGEBIET (BB)“ UND „BAULAND – SONDERGEBIET – GEMEINDEDEPOT (BS-5)“ IN „BAULAND – KERNGEBIET (BK)“SOWIE EINSCHLUSS VON „BAULAND – WOHNGEBIET (BW)“ IN „BAULAND – KERNGEBIET (BK)“ IM SÜDLICHEN RANDBEREICH DES ORTSZENTRUMS 9
2. NEUWIDMUNG VON „PRIVATER VERKEHRSFLÄCHE (Vp)“ UND GERINGFÜGIGE VERSCHIEBUNG DER WIDMUNGSABGRENZUNG EINER BESTEHENDEN „GRÜNLAND – GRÜNGÜRTEL (Ggü)“-WIDMUNG BZW. ZWISCHEN „BAULAND – WOHNGEBIET“ UND „BAULAND – WOHNGEBIET – AUFSCHLIESSUNGSZONE (BW-A1)“ SÜDLICH DER „INDUSTRIESTRASSE“ 13
3. KLEINFLÄCHIGE UMWIDMUNG VON „ÖFFENTLICHER VERKEHRSFLÄCHE (Vö)“ IN „PRIVATE VERKEHRSFLÄCHE (Vp)“ AN DER „NEUDORFERSTRASSE“ 15

D. PLANENTWÜRFE ZU DEN GEPLANTEN ÄNDERUNGEN 16

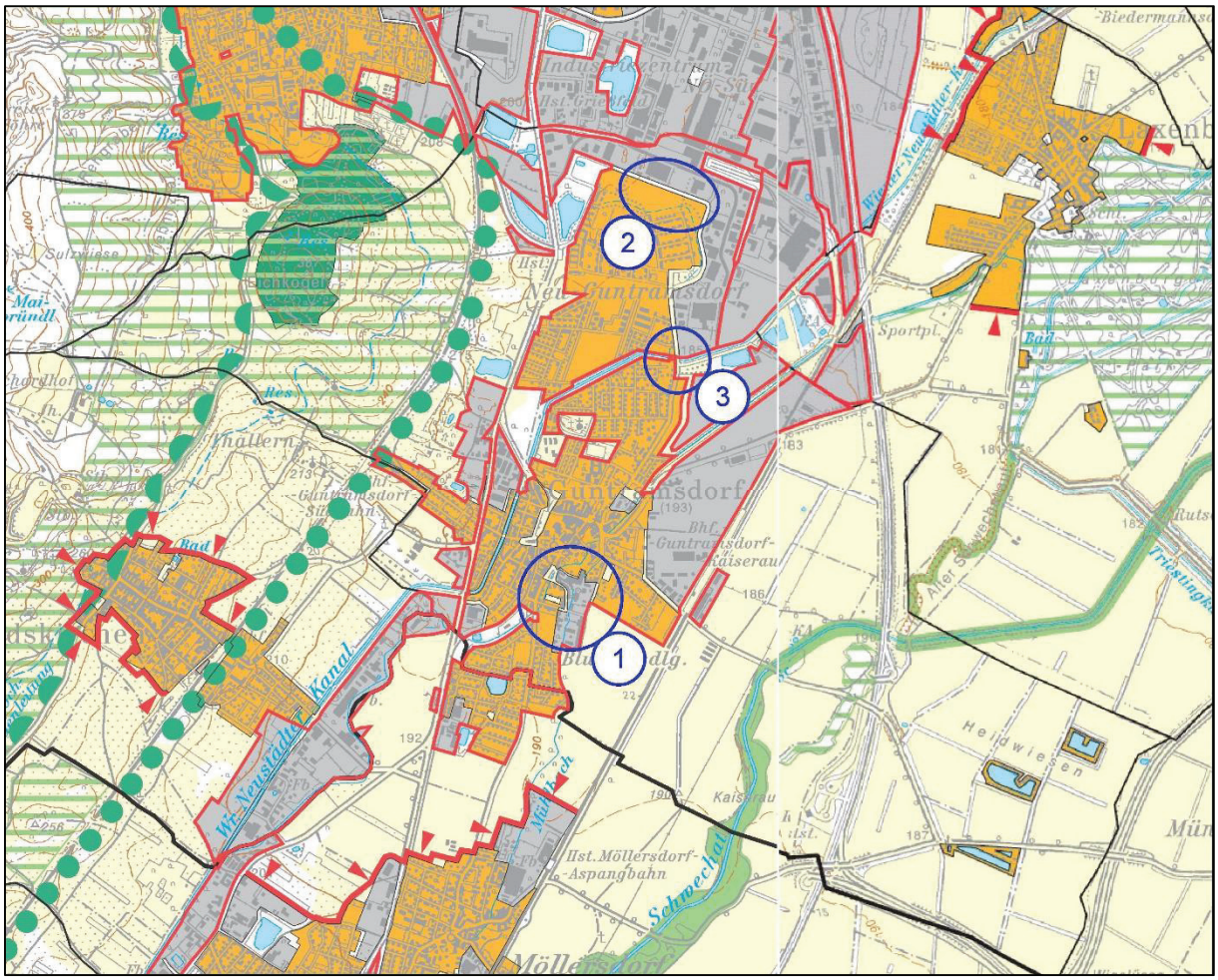
E. VERORDNUNGSTEXTENTWURF 17

DIPL.ING. KARL SIEGL
INGENIEURKONSULENT FÜR RAUMPLANUNG UND RAUMORDNUNG
STAATL. BEF. U. BEEID. ZIVILTECHNIKER
1170 WIEN, GSCHWANDNERGASSE 26/2
T 01 - 489 35 52 | **F** 01 - 489 35 52 - 20 | **E** raumplanung@siegl.co.at

DIPL.ING. KARL SIEGL
INGENIEURKONSULENT FÜR RAUMPLANUNG UND RAUMORDNUNG
STAATL. BEF. U. BEEID. ZIVILTECHNIKER
1170 WIEN, GSCHWANDNERGASSE 26/2
T 01 - 489 35 52 | **F** 01 - 489 35 52 - 20 | **E** raumplanung@siegl.co.at

A. LAGEÜBERSICHT, UMSETZUNG VON EU-RICHTLINIEN, ÜBERÖRTLICHE PLANUNGEN

A.1. ÜBERSICHTSPLAN



KARTE: Ausschnitt aus dem Reg.ROP "SÜDLICHES WIENER UMLAND"
LGBl. 67/2015
Blattnr. 58 SÜD (Baden) und 59 SÜD (Wien), M 1:50.000

BEREICH DER GEPLANTEN ABÄNDERUNGEN

DIPL.ING. KARL SIEGL
INGENIEURKONSULENT FÜR RAUMPLANUNG UND RAUMORDNUNG
STAATL. BEF. U. BEEID. ZIVILTECHNIKER
1170 WIEN, GSCHWANDNERGASSE 26/2
T 01 - 489 35 52 | **F** 01 - 489 35 52 - 20 | **E** raumplanung@siegl.co.at

A.2. REGIONALES RAUMORDNUNGSPROGRAMM „SÜDLICHES WIENER UMLAND“

Die Marktgemeinde Guntramsdorf liegt im Geltungsbereich des Regionalen Raumordnungsprogrammes „Südliches Wiener Umland" (LGBl.Nr. 67/2015 idgF.).

Bei den geplanten Änderungspunkten handelt es sich durchwegs um geringfügige Verschiebungen von Widmungsabgrenzungen bzw. um Abänderungen bei bestehenden Baulandwidmungsarten innerhalb des Siedlungsgebietes von Guntramsdorf, sodass aus Sicht des Planverfassers und der MGM Guntramsdorf die angeführten Änderungspunkte aufgrund ihres Inhaltes bzw. geringen Umfanges nicht im Widerspruch zu Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogrammes „Südliches Wiener Umland“ – auch nicht zu den „flächigen Siedlungsgrenzen“ gem. § 5 Abs. (1) Z.2 des Reg.ROPs -stehen.

A.3. BEWERTUNG DER GEPLANTEN ÄNDERUNGSPUNKE IM HINBLICK AUF DIE REGIONALE LEITPLANUNG BEZIRK MÖDLING

Die geplanten Änderungspunkte 2 und 3 erscheinen hinsichtlich ihres Inhaltes bzw. geringen Umfanges für die Aussagen der Regionalen Leitplanung nicht relevant. Für den Änderungspunkt 1 kann angeführt werden, dass es sich dabei um einen bebauten und bereits betrieblich genutzten Bereich in sehr zentraler Lage handelt und eine sehr gute Anbindung an das öffenltiche Verkehrsnetz aufweist („Badener Lokalbahn“, Buslinie 363, Sündbahn). Einerseits sollen die betrieblichen Nutzungen und Dienstleistungen weiter bestehen bleiben und andererseits aufgrund der guten Versorgungsstruktur auch Wohnnutzung forciert werden. Durch die geplante Umwidmung ist aufgrund der derzeitigen Nutzungssituation (bestehende Betriebe und Dienstleistungen, im nordöstlichen Bereich auch Wohnnutzung) aus der Sicht der Gemeinde sowie des Planverfassers von keinen wesentlichen Umnutzungen auszugehen, sodass von Seiten der Marktgemeinde Gruntramsdorf sowie des Planverfassers von keinem relevanten, zusätzlichen Verkehrsaufkommen durch die geplante Änderung ausgegangen wird.

A.4. BEWERTUNG DER GEPLANTEN ÄNDERUNGSPUNKTE IM HINBLICK AUF EUROPASCHUTZGEBIETE

- **Natura 2000**

  Der westlich der Südbahnstrecke liegende Teil der Marktgemeinde Guntramsdorf liegt innerhalb des Natura 2000 – Vogelschutz- und FFH-Gebietes 11 „Wienerwald - Thermenregion“.

  Planprüfung gemäß §2 NÖROG 2014 idgF.:

  Aufgrund der gemäß im NÖ-Raumordnungsgesetzes 2014 festgelegten Bestimmungen über die **"Verträglichkeitsprüfung bei Europaschutzgebieten"** ist im Zuge eines Änderungsverfahrens in jedem Fall eine Überprüfung vorzunehmen,

welche die Verträglichkeit der geplanten Änderungen zum Örtlichen Raumordnungsprogramm im Hinblick auf die Erhaltungsziele eines Europaschutzgebietes untersucht[1]. Diese Verträglichkeitsuntersuchung wurde bereits im Zuge der Unterlagen hinsichtlich der Entscheidung über die Durchführung einer „Strategischen Umweltprüfung“ durchgeführt und dem Amt der NÖ-Landesregierung am 16. März 2015 übermittelt.

Seitens der Marktgemeinde Guntramsdorf wird davon ausgegangen, dass durch die geplanten Änderungen aufgrund der großen Entfernung zu nächstgelegenen „Natura2000“-Gebieten **keine voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen im Sinne des §2 NÖ-ROG 2014, NÖ LGBl. 3/2015 idgF. verursacht** werden, und dass somit die **Durchführung von weiterführenden Untersuchungen im Rahmen der „Naturverträglichkeitsprüfung“ nicht erforderlich** ist.

- **Sonstige Naturschutzrechtliche Bestimmungen des Landes Niederösterreich**

Westlich der Südbahn sind Teile des Gemeindegebietes von Guntramsdorf auch von naturschutzrechtlichen Bestimmungen des Landes NÖ betroffen:

- Naturschutzgebiet Eichkogel
- Landschaftsschutzgebiet „Wienerwald“

Die geplanten Änderungspunkte liegen jedoch auch außerhalb dieser naturschutzrechtlichen Festlegungen, sodass aus der Sicht der Marktgemeinde sowie des Planverfassers auch hier von keinen voraussichltich negativen Beeinträchtigungen auszugehen ist.

A.5. STRATEGISCHE UMWELTPRÜFUNG

Aufgrund der gesetzlichen Vorgaben des NÖ-Raumordnungsgesetzes 2014 idgF. ist im Zuge eines Änderungsverfahrens auch eine Überprüfung vorzunehmen, ob sich durch die geplanten Änderungen zum Flächenwidmungsplan / Örtlichen Raumordnungsprogramm "erhebliche Umweltauswirkungen" ergeben könnten[2].

Diese Überprüfung hat ergeben, dass aus der Sicht der Marktgemeinde sowie des Planverfassers die im gegenständlichen Fall geplanten Änderungen zum Flächenwidmungsplanes als so geringfügig einzustufen sind, dass im Zuge der „Strategischen

[1] *vgl. §2(1) des NÖ-Raumordnungsgesetzes 2014 idgF. "Örtliche und überörtliche Raumordnungsprogramme sind vor ihrer Erlassung oder Abänderung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Europaschutzgebietes zu prüfen."*

[2] *vgl. §25(4)Z.2 des NÖ-Raumordnungsgesetzes 2014 idgF.: "...Das Prüfungsergebnis und eine Begründung dazu sind der Umweltbehörde (Abt. RU1 des Amtes der NÖ-Landesregierung) vorzulegen und ist diese zu ersuchen, innerhalb von sechs Wochen eine Stellungnahme abzugeben."*

Umweltprüfung“ keine weiterführenden Untersuchungen erforderlich sind. Das Prüfungsergebnis sowie die zugrundeligenden Unterlagen über die „*Entscheidung über die Durchführung einer Strategischen Umweltprüfung“* wurden seitens der Gemeinde am 16. Juni 2016 der Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht (RU1) des Amtes der NÖ-Landesregierung als Umweltbehörde gemäß NO-ROG 2014 idgF. zur Kenntnisnahme bzw. zur Abgabe einer Stellungnahme übermittelt (PZ: GUTR - FÄ8-11437 - SUP).

Stellungnahme des Amtes der NÖ-Landesregierung

In der Stellungnahme der Abteilung RU2 der NÖ Landesregierung vom 22.06.2016 (KZ:RU2-O-200/088-2016) werden die Aussagen, ohne duchgeführten Lokalaugenschein oder zusätzliche Erhebungen, als schlüssig bezeichnet und das Ergebnis als zutreffend erachtet. Die Umweltbehörde teilte daher im Schreiben vom 27.06.2016 (KZ:RU1-R-200/052-2016) mit, dass die Begründung der Gemeinde hinsichtlich der Durchführung einer strategischen Umweltprüfung nachvollziehbar ist und mit dem Änderungsverfahren begonnen werden kann.

Zusätzlich geplante Änderungen zum Flächenwidmungsplan

Ergänzend zu den zur SUP eingereichten Unterlagen beabsichtigt die MGM Guntramsdorf zusätzlich folgende Abänderung in das Änderungsverfahren aufzunehmen:

Änderungspunkt 2:

Neben der Neuwidmung der „privaten Verkehrsfläche (Vp)“ sowie geringfügige Verschiebung eines bestehenden „Grüngürtels (Ggü)“ ist zusätzlich auch im Osten des Änderungsbereiches eine geringfügige Verschiebung der Widmungsabgrenzung zwischen den bestehenden Widmungen „Bauland – Wohngebiet (BW)“ und „Bauland – Wohngebiet – Aufschließungszone (BW-A1)“ vorgesehen

Aufgrund der inhaltlichen und flächenmäßigen Geringfügigkeit der zusätzlich geplanten Abänderung wird von keinen erheblichen Umweltauswirkungen im Sinne des §25(4)Z.2 des NÖ-ROG 2014, idgF ausgegangen.
Aufgrund der Lage weit außerhalb von Bereichen mit naturschutzrechtlichen Bestimmungen und hinsichtlich der Geringfügigkeit dieser geplanten Ergänzung, wird auch von keinen Beeinträchtigungen im Sinne des §2 NÖ-ROG 2014, idgF. ausgegangen.

B. BEHANDLUNG DER THEMEN „BAULANDFLÄCHENBILANZ, BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG UND NATURGEFAHREN“ GEMÄSS §25 DES NÖ-ROG 2014 idgF

B.1. BAULANDFLÄCHENBILANZ

Im Zuge des gegenständlichen Änderungsverfahrens ergeben sich bezüglich des Verhältnisses von bebauten zu unbebauten Flächen keine relevanten Änderungen für die Baulandflächenbilanz der Marktgemeinde Guntramsdorf.
Innerhalb des „Änderungspunkes 1“ ergibt sich lediglich eine Verschiebung von rund 0,7ha bebautem „Bauland – Betriebsgebiet“, 0,3ha bebautem „Bauland – Sondergebiet“ sowie 0,5ha bebautem „Bauland – Wohngebiet“ in rund 1,5ha bebautes „Bauland – Kerngebiet“.
Aus diesen Gründen erscheint die Aktualisierung der Flächenbilanz auf den Stand 2016 und die Beilage in planlicher Form nicht erforderlich.

Marktgemeinde Guntramsdorf	BAULAND-WOHNGEBIET (BW)		BAULAND-KERNGEBIET (BK)		BAULAND-AGRARGEBIET (BA)		BAULAND-erhaltensw. Ortsgebiet (BO)		BAULAND-AGRARGEBIET (BA-ow)		BETRIEBSGEBIET (BB)		INDUSTRIEGEBIET (BI)		SONDERGEBIET (BS)	
	bebaut (ha)	unbebaut (ha)	bebaut (ha)	unbebaut (ha)	bebaut (ha)	unbebaut (ha)	bebaut (ha)	unbebaut (ha)	bebaut (ha)	unbebaut (ha)	bebaut (ha)	unbebaut (ha)	bebaut (ha)	unbebaut (ha)	bebaut (ha)	unbebaut (ha)
Stand bebaute/unbebaute Flächen: 06/2013																
Baulandflächenbilanz VOR den geplanten	128,04	38,01	18,74	1,08	8,85	2,73	0,00	0,00	0,00	0,00	92,11	54,41	10,05	4,00	12,13	2,48
Änderungen	-0,50	0,00	1,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-0,70	0,00	0,00	0,00	-0,30	0,00
Baulandflächenbilanz NACH den geplanten	127,54	38,01	20,24	1,08	8,85	2,73	0,00	0,00	0,00	0,00	91,41	54,41	10,05	4,00	11,83	2,48

DIPL.ING. KARL SIEGL
INGENIEURKONSULENT FÜR RAUMPLANUNG UND RAUMORDNUNG
STAATL. BEF. U. BEEID. ZIVILTECHNIKER
1170 WIEN, GSCHWANDNERGASSE 26/2
T 01 - 489 35 52 | **F** 01 - 489 35 52 - 20 | **E** raumplanung@siegl.co.at

B.2. BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

Jahr	Gemeinde		Politischer Bezirk		Bundesland	
	absolut	1869=100	absolut	1869=100	absolut	1869=100
1869	2.141	100	28.916	100	1.077.232	100
1880	2.776	130	34.284	119	1.152.767	107
1890	3.959	185	44.257	153	1.213.471	113
1900	4.729	221	54.621	189	1.310.506	122
1910	5.486	256	64.696	224	1.425.238	132
1923	4.539	212	62.849	217	1.426.885	132
1934	4.653	217	67.756	234	1.446.675	134
1939	4.700	220	72.054	249	1.455.373	135
1951	5.420	253	68.247	236	1.400.471	130
1961	5.886	275	68.114	236	1.374.012	128
1971	6.017	281	80.484	278	1.420.816	132
1981	6.090	284	92.183	319	1.427.849	133
1991	6.977	326	100.456	347	1.473.813	137
2001	8.421	393	106.374	368	1.545.804	143
2011	8.949	418	114.086	395	1.614.693	150
2015	9.222	431	116.878	404	1.636.778	152

Abbildung 1: Auszug aus "Ein Blick auf die Gemeinde – Online – Bevölkerungsentwicklung von 1869 - 2015", Statistik Austria; Onlineabfrage: 07.07.2016

Aufgrund der Lage der Gemeinde inmitten der Siedlungsachse „Wien – Wiener Neustadt“ und der sehr guten infrastukrutellen Ausstattung (Naherholungsgebiete, Nähe zu Wien, gute Verkehrsanbindung, Arbeitsplatzangebot etc.) besteht ein enormer Siedlungsdruck. Dies ist auch an den, in Abbildung 1 aufgelisteten Zahlen ablesbar (vor allem ab den 1980er Jahren sehr starker Bevölkerungszuwachs).
Im Zuge des gegenständlichen Änderungsverfahrens werden keine großflächigen Wohnbauland-Neuwidmungen durchgeführt, jedoch soll bestehendes „Bauland – Betriebsgebiet“ bzw. „-Sondergebiet“ in „Bauland – Kerngebiet (BK)“ umgewidmet werden, womit auch eine Wohnnutzung in diesem Bereich möglich wäre. Nachdem aber in der geplanten „BK“-Widmung zukünftig keine reine Wohnnutzung, sondern weiterhin auch betriebliche Nutzungen bzw. Dienstleistungen vorhanden sein sollen und im Hinblick auf die hohe Standortgunst und der zentralen Lage dieses Bereiches, ist aus der Sicht des Planverfassers sowie der Marktgemeinde Guntramsdorf von überschaubaren und nicht erheblichen Auswirkungen auf die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde durch diese Umwidmung auszugehen.

B.3. NATURGEFAHREN

Nach den vorliegenden Unterlagen (z.B. „Geogene Gefahrenhinweiskarten“) bzw. den im Flächenwidmungsplan eingetragenen Kenntlichmachungen (z.B. „gelbe und rote Gefahrenzone“, HQ100) liegen alle gegenständlich geplanten Änderungen des Flächenwidmungsplanes außerhalb von Flächen, die durch Naturgefahren gefährdet sein könnten.

C. PUNKTWEISE BESCHREIBUNG DER GEPLANTEN ÄNDERUNGEN

1. ABZONUNG DER WIDMUNGSART „“BAULAND – BERIEBSGEBIET (BB)“ – EMISSIONSVERHALTEN WIE IM BAULAND – KERNGEBIET (BK-1)“, „BAULAND – BETRIEBSGEBIET (BB)“ UND „BAULAND – SONDERGEBIET – GEMEINDEDEPOT (BS-5)“ IN „BAULAND – KERNGEBIET (BK)“SOWIE EINSCHLUSS VON „BAULAND – WOHNGEBIET (BW)“ IN „BAULAND – KERNGEBIET (BK)“ IM SÜDLICHEN RANDBEREICH DES ORTSZENTRUMS

LAGE UND BESCHREIBUNG DER GEPLANTEN ÄNDERUNGEN

Der geplante Änderungspunkt befindet sich zwischen „Tabor-“ und „Mühlgasse“ im Bereich der „Druckfabrik“ am südlichen Rand des Ortszentrums von Guntramsdorf und umfasst die Umwidmung von „Bauland – Betriebsgeibet“ bzw. „Bauland – Betriebsgebiet – Emissionsverhalten wie in „Bauland – Kerngebiet“ (BB-1)“ sowie „Bauland – Sondergebiet – Gemeindedepot (BS-5)“ und „Bauland – Wohngebiet (BW)“ in „Bauland – Kerngebiet (BK)“.

AUSGANGSSITUATION UND BEGRÜNDUNG DER GEPLANTEN ÄNDERUNGEN

Bei der gegenständlichen Änderung handelt es sich um das Betriebsareal der ehemaligen „Druckfabrik Guntramsdorf“ (siehe Abbildung 2). Bereits seit dem frühen 19 Jahrhundert befand sich in diesem Bereich ein Fabriksareal. Aus der einstigen Papierfabrik wurde um ca. 1848 eine „Druckfabrik“ zur Veredelung von Stoffen, welche in den 1960er Jahren letztendlich stillgelegt wurde. Die Flächen der Druckfabrik wurden seither vermietet und unterschiedlichen betrieblichen und kommunalen Nutzungen bzw. Dienstleistungen zugeführt. Im nördlichen Anschluß entstanden der Bauhof und um ca. 1970 fünf eingeschoßige Wohnbauten zur zeitweisen Unterbringung von Mietern kommunaler Wohnbauten bei Sanierungsarbeiten.

Abbildung 2: Unmaßstäblicher Ausschnitt aus dem Entwurf zur Änderung des Flächenwidmungsplanes mit Orthofoto (08/2011)

Festlegungen des derzeit rechtskräftigen „Örtlichen Entwicklungskonzeptes“ sowie der „Struktur- und Maßnahmenanalyse“

Aufgrund der hohen Standortgunst dieses Areals – es befindet sich in sehr zentraler, Lage – wurde der Bereich im Zuge der Ausarbeitung des derzeit rechtskräftigen „Örtlichen Entwicklungskonzeptes“ bereits als „Randbereich Ortszentrum - Nebenzentrum“ ausgewiesen (siehe Abbildung 3). Zur Stärkung des Zentrumsbereiches von Gruntramsdorf, beabsichtig die MGM Guntramsdorf nun in diesem Bereich neben diversen kommunalen Einrichtungen sowie Dienstleistungsbetrieben auch Wohnnutzung ermöglichen zu können. Diesbezüglich wurde eine detaillierte „Struktur- und Maßnahmenanalyse“ ausgearbeitet, welche die Weiterentwicklung des ehemaligen Fabriksgeländes in einen der zentralen Lage entsprechenden gemischt genutzten (einschließlich Wohnnutzung) und verdichteten Bereich in insgesamt drei Entwicklungsstufen vorsieht (siehe umseitig beiliegende Ausfertigung zur „Struktur- und Maßnahmenanalyse“; M1:2.000).

Abbildung 3: Ausschnitt aus dem derzeit rechtskräftigen "Örtlichen Entwicklungskonzept" der MGM Guntramsdorf, M 1:10.000

Im Zuge der ersten Entwicklungsstufe ist einerseits die „Abzonung“ des betrieblich genutzten Bereiches des östlichen, schon sanierten Abschnittes der ehemaligen Druckfabrik vorgesehen. Die darin teilweise bereits vorhandenen betrieblichen Nutzungen (großteils Dienstleistungsbetriebe) übersteigen das örtlich zumutbare Ausmaß von Lärm- oder Geruchsbelästigung nicht und wirken auch nicht in anderer Form schädlich auf die Umgebung, womit in diesem Bereich die geplante Widmungsfestlegung „Bauland – Kerngebiet (BK)“ aus der Sicht der MGM Guntramsdorf nicht nur als ausreichend erachtet wird, sondern auch die Möglichkeit für die Ansiedlung sonstiger zentrumsrelevanter Nutzungen ermöglicht (öffentliche Gebäude, Versammlungs- und Vergnügungsstätten etc.). Im Westen des gegenständlichen Änderungsbereiches soll im Bereich der derzeitigen „Bauland – Wohngebiets (BW)“-Widmung bzw. südlich davon, der Flächenbedarf für ein zeitgemäßes, der Standortgunst entsprechendes Wohnprojekt gesichert werden. Die Absiedelung des Bauhofes/Gemeindedepots ist bereits in Planung, Verhandlungen zur Standortfindung sind bereits angelaufen (bei den möglichen Standorten handelt es sich um einen der „Bauland – Betriebsgebiets“-Bereiche

innerhalb des Gemeindegebietes z.B. „Kammering“ oder „Laxenburgerstraße“). Auch die südlich leerstehenden Lagerflächen werden in die „Entwicklungsstufe 1“ integriert. In den weiteren Etappen ist außerdem die Fortsetzung der kontinuierlichen Umwandlung zu einem Bereich mit gemischter Nutzungsstruktur, einschließlich mäßig verdichteter Wohnnutzung geplant, wobei auch auf innerörtliche, fußläufige Verbindungen sowie auf eine aufeinander abgestimmte Umsetzung der einzelnen Vorhaben bzw. der Planungsabsichten gemäß „Örtlichem Entwicklungskonzept“ besonders geachtet werden soll.

Mögliche Nutzungskonflikte

Aufgrund der geplanten Änderungen entstehen andere Schnittstellen als bisher zwischen der „Bauland – Betriebsgebiets (BB)“-Widmung und den umliegenden Widmungsarten mit Wohnnutzung. Diesbezüglich soll angeführt werden, dass einerseits ein Teilbereich der vorläufig bestehen bleibenden „Bauland – Betriebsgebiets (BB)“-Widmung auf das „Emissionsverhalten wie im „Bauland – Kerngebiet (BK)“ eingeschränkt ist und somit einen Pufferbereich darstellt und andererseits für den gesamten Bereich der Druckfabrik die etappenweise Umwidmung in „Bauland – Kerngebiet (BK)“ vorgesehen ist. Außerdem ist beabsichtigt zum „Betriebsgebiet“ südlich der „Steinfeldgasse“ in weiterer Folge eine ausreichend dimensionierte Abstandsfläche zum längerfristig bestehenbleibenden „Bauland – Betriebsgebiet (BB)“ zu schaffen (vgl. Maßnahme „2.4“ der „Struktur- und Maßnahmenanalyse“)

Ortsbild

Nachdem es sich bei der gegenständlichen Änderung um eine Änderung der Baulandwidmungsart, nämlich von „Betriebsgebiet“ bzw. in einem Teilbereich auch „-Sondergebiet“ oder „Wohngebiet“ in „Kerngebiet (BK)“ handelt und diese Flächen bereits bebaut sind, wird aus Sicht der Marktgemeinde Guntramsdorf und des Planverfassers durch die geplante Umwidmung von keinen negativen Auswirkungen auf das Ortsbild ausgegangen. Begleitet wird die gegenständlich geplante Weiterentwicklung der ehemaligen Druckfabrik in einen, der zentralen Lage entsprechenden gemischt genutzten (inkl. Wohnnutzung) und verdichteten Bereich durch die parallel zur gegenständlichen Änderung des Flächenwidmungsplanes laufenden Erweiterung des Bebauungsplanes der MGM Guntramsdorf entlang der „Taborgasse“ (PZ: GUTR – BÄ4 – 11439 – E).

Aussagen im Hinblick auf die Nutzungsgeschichte

Jene Teile des gegenständlichen Änderungsbereiches, welche sich gemäß derzeit rechtskräftigen Flächenwidmungsplan innerhalb der Widmungsarten „Bauland – Betriebsgebiet (BB/BB-1)“ bzw. „Bauland – Sondergebiet (BS)“ befinden, sind gemäß Abfrage des Datenbestandes der NÖ Landesregierung als „Altstandort gemeldet“ gekennzeichnet. Dabei handelt es sich um Flächen, die aufgrund ihrer Nutzungsgeschichte eine Belastung des Untergrundes durch Verunreinigungen o.ä. aufweisen

könnten, deren tatsächliches Gefährdungspotential jedoch (noch) nicht abgeschätzt wurde. Im Hinblick auf die bestehende Baulandwidmung bzw. auf die Tatsache, dass es sich lediglich um die Abänderung der Widmungsart handelt, erscheint es aus der Sicht der Gemeinde bzw. des Ortsplaners ausreichend, wenn im Zuge eventueller zukünftiger Bauverfahren entsprechende Untersuchungen durchgeführt werden.

Zusammenfassend kann angeführt werden, dass es sich bei der gegenständlichen Änderung um eine, dem derzeit rechtskräftigen „Örtlichen Entwicklungskonzept“ entsprechende Maßnahme zur Stärkung des Ortszentrums von Guntramsdorf handelt, deren etappenweise Entwicklung in der „Struktur- und Maßnahmenanalyse“ gesondert konzipiert wurde. Teilweise erfolgt auch eine Widmungsanpassung entsprechend der derzeitigen Nutzungsverhältnisse. Widersprüche zu Bestimmungen des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 idgF. oder sonstigen planungsrelevanten gesetzlichen Bestimmungen sind nicht feststellbar.

DIPL.ING. KARL SIEGL
INGENIEURKONSULENT FÜR RAUMPLANUNG UND RAUMORDNUNG
STAATL. BEF. U. BEEID. ZIVILTECHNIKER
1170 WIEN, GSCHWANDNERGASSE 26/2
T 01 - 489 35 52 | **F** 01 - 489 35 52 - 20 | **E** raumplanung@siegl.co.at

2. NEUWIDMUNG VON „PRIVATER VERKEHRSFLÄCHE (Vp)“ UND GERINGFÜGIGE VERSCHIEBUNG DER WIDMUNGSABGRENZUNG EINER BESTEHENDEN „GRÜNLAND – GRÜNGÜRTEL (Ggü)“-WIDMUNG BZW. ZWISCHEN „BAULAND – WOHNGEBIET“ UND „BAULAND – WOHNGEBIET – AUFSCHLIESSUNGSZONE (BW-A1)“ SÜDLICH DER „INDUSTRIESTRASSE“

LAGE UND BESCHREIBUNG DER GEPLANTEN ÄNDERUNGEN

Die geplante Änderung befindet sich im nördlichen Gemeindegebiet von Gruntramsdorf im Bereich des Wohnbaulandes südlich der „Industriestraße“ und umfasst die Neuwidmung von „private Verkehrsfläche (Vp)“ bzw. die geringfügige Verschiebung einer bestehenden „Grünland - Grüngürtel (Ggü)“-Widmung mit der Funktionsbezeichnung „Emissions- und Immissionsschutz“ bzw. der Abgrenzung zwischen „Bauland – Wohngebiet (BW)“ und „Bauland – Wohngebiet – Aufschließungszone (BW-A1)“ (Parz. Nr. 1616/375, 1616/381 und 1616/383)

AUSGANGSSITUATION UND BEGRÜNDUNG DER GEPLANTEN ÄNDERUNGEN

Der gegenständlich betroffene Wohnbaulandbereich befindet sich südlich des Betriebsgebietsbereiches „IZ SÜD“ im Norden von Gruntramsdorf und ist einerseits durch eine 14m breite Straße sowie durch den bestehenden „Grünland – Grüngürtel (Ggü-3)“ von den Betriebsgebietsflächen abgeschirmt (siehe Abbildung 6). Nunmehr ist beabsichtigt, die für die Geschoßwohnbebauung erforderlichen KFZ-Abstellanlagen sowie den „Emissions- und Immissionsschutz (Ggü-3)“ in kombinierter Form umzusetzen (siehe Abbildung 4). Die Abstellanlagen sollen dabei in einen aufgeschütteten und bepflanzten Erdwall integriert werden, der gleichzeitig einen Immissionsschutz zum nördlich bestehenden Betreibsgebiet bieten soll. Aus diesem Grund ist die Ausweisung dieses Bereiches im Flächenwidmungsplan als „private Verkehrsfläche (Vp)“ vorgesehen. Dass damit die Abgrenzung der „Grünland – Grüngürtel (Ggü)“ – Widmung geringfügig verschoben wird, führt im Hinblick auf die geplante Umsetzung im Sinne der Funktionsausweisung

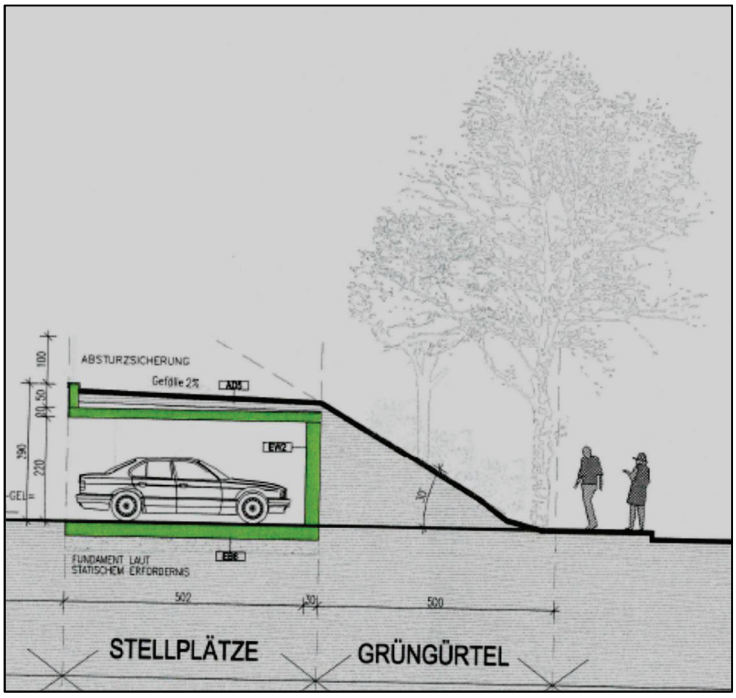


Abbildung 4: Unmaßstäblicher Ausschnitt aus den Projektunterlagen zu den teilweise bereits bestehenden Geschoßwohnbauten

DIPL.ING. KARL SIEGL
INGENIEURKONSULENT FÜR RAUMPLANUNG UND RAUMORDNUNG
STAATL. BEF. U. BEEID. ZIVILTECHNIKER
1170 WIEN, GSCHWANDNERGASSE 26/2
T 01 - 489 35 52 | **F** 01 - 489 35 52 - 20 | **E** raumplanung@siegl.co.at

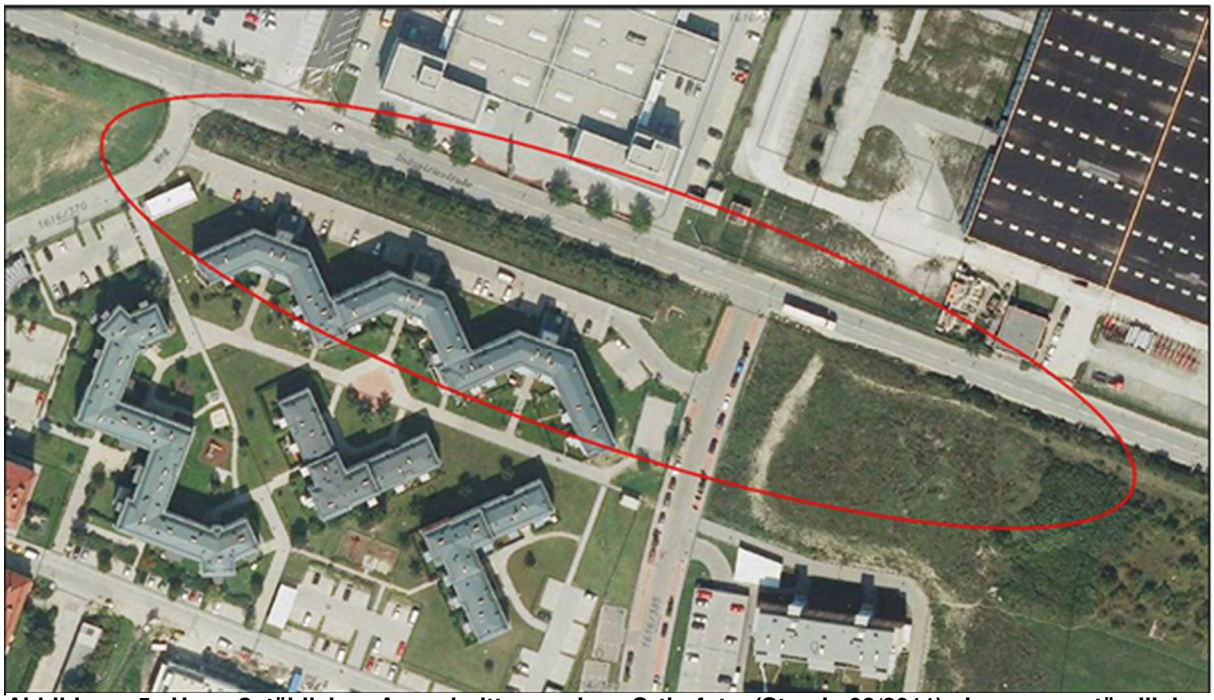


Abbildung 5: Unmaßstäblicher Ausschnitt aus dem Orthofoto (Stand: 08/2011) des gegenständlichen Änderungsbereiches mit DKM (Stand: 04/2013)

des Grüngürtels aus Sicht der MGM Guntramsdorf sowie des Planverfassers zu keinen negativen Auswirkungen. Viel mehr stellt die Widmungsänderung die rechtliche Voraussetzung für eine platzsparende und gestalterisch aufwändige Umsetzung beider Nutzungsansprüche dar. Im östlichen Bereich der geplanten Änderung soll zusätzlich eine geringfügige Verschiebung der Abgrenzung zwischen der „Bauland – Wohngebiets (BW)“ und der östlich anschließenden „Bauland – Wohngebiet – Aufschließungszone (BW-A1)“ –Widmung erfolgen um ausreichend Spielraum bei der Umsetzung des geplanten Wohnbauprojektes insbesondere bezüglich der Herstellung der erforderlichen KFZ-Stellplätze zu erhalten. Der gesamte Bauland-Bereich östlich und westlich der geplanten Verschiebung der Aufschließungszonen-Abgrenzung befindet sich im Besitz der gemeinnützigen Wohnbauträgern, sodass auch diesbezüglich keine nachteiligen Wirkungen auftreten können.

DIPL.ING. KARL SIEGL
INGENIEURKONSULENT FÜR RAUMPLANUNG UND RAUMORDNUNG
STAATL. BEF. U. BEEID. ZIVILTECHNIKER
1170 WIEN, GSCHWANDNERGASSE 26/2
T 01 - 489 35 52 | **F** 01 - 489 35 52 - 20 | **E** raumplanung@siegl.co.at

3. KLEINFLÄCHIGE UMWIDMUNG VON „ÖFFENTLICHER VERKEHRSFLÄCHE (Vö)“ IN „PRIVATE VERKEHRSFLÄCHE (Vp)“ AN DER „NEUDORFERSTRASSE“

LAGE UND BESCHREIBUNG DER GEPLANTEN ÄNDERUNGEN

Der geplante Änderungspunkt befindet sich im Bereich der Parz. Nr. 1289/5 entlang der „Neudorferstraße“ und umfasst die Umwidmung von „öffentlicher Verkehrsfläche“ in „pirvate Verkehrsfläche (Vp)“.

AUSGANGSSITUATION UND BEGRÜNDUNG DER GEPLANTEN ÄNDERUNGEN

Beim gegenständlichen Änderungsbereich handelt es sich um die Zufahrt zur nördlich und westlich angrenzenden Liegenschaft im Bereich der Parzellen 2404 und 2405. Unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzungsverhältnisse soll nun dieser kleinflächige Bereich von rund 110m² in „private Verkehrsfläche (Vp)“ umgewidmet werden. Die Straßenbreite der als „öffentliche Verkehrsfläche (Vö)“ festgelegten „Neudorferstraße“ beträgt in diesem Bereich rund 21m und soll aufgrund der geplanten Widmungsänderung auf die nördlich davon bereits bestehende Breite von 14m reduziert werden. Aus Sicht der MGM Guntramsdorf sowie des Planverfassers sind die verbleibenden 14m für die Straßenbreite als ausreichend dimensioniert zu erachten.

Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Entwurf zur Änderung des Flächenwidmungsplanes im M 1:2.000 mit Orthofoto (Stand 08/2011)

Die geplante Abänderung stellt somit die Anpassung an den in der Natur vorhandenen Bestand dar, wobei sich keine Verschlechterung der Erschließungsverhältnisse für angrenzende Baulandflächen oder der Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs entlang der „Neudorferstraße“ ergibt.

Im Hinblick auf die bevorstehende Widmungsänderung sind keine Widersprüche zum derzeit rechtskräftigen Örtlichen Raumordnungsprogramm oder anderen planungsrelevanten, gesetzlichen Bestimmungen feststellbar.

D. PLANENTWÜRFE ZU DEN GEPLANTEN ÄNDERUNGEN

Siehe umseitige, gemäß § 12 (5) der Nö-Planzeichenverordnung über die Ausführung des Flächenwidmungsplanes (LGBL. 8000/2 idgF.) in "Schwarz-Rot" ausgeführte Plandarstellung im Maßstab 1 : 5.000 (2 Blatt).

DIPL.ING. KARL SIEGL
INGENIEURKONSULENT FÜR RAUMPLANUNG UND RAUMORDNUNG
STAATL. BEF. U. BEEID. ZIVILTECHNIKER
1170 WIEN, GSCHWANDNERGASSE 26/2
T 01 - 489 35 52 | **F** 01 - 489 35 52 - 20 | **E** raumplanung@siegl.co.at

WIEN, IM JULI 2016

E. VERORDNUNGSTEXTENTWURF

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Guntramsdorf beschließt (nach Erörterung der eingelangten Stellungnahmen) folgende

V E R O R D N U N G

§ 1 Aufgrund des § 25 Abs. 1 des NÖ-Raumordnungsgesetzes 2014 idgF. wird das Örtliche Raumordnungsprogramm bzw. der Flächenwidmungsplan für die Marktgemeinde Guntramsdorf abgeändert.

§ 2 Die Plandarstellung des Flächenwidmungsplanes (PZ.: GUTR – FÄ 8 – 11437 - E) - verfasst von DI Karl SIEGL, Gschwandnergasse 26/2, 1170 Wien - ist gemäß § 12(3) der NÖ-Planzeichenverordnung, LGBl. 8000/2 idgF., wie eine Neudarstellung ausgeführt, mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen und liegt im Rathaus während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

§ 3 Diese Verordnung tritt nach ihrer Genehmigung durch die NÖ-Landesregierung und nach ihrer darauffolgenden Kundmachung mit dem auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.

DIPL.ING. KARL SIEGL
INGENIEURKONSULENT FÜR RAUMPLANUNG UND RAUMORDNUNG
STAATL. BEF. U. BEEID. ZIVILTECHNIKER
1170 WIEN, GSCHWANDNERGASSE 26/2
T 01 - 489 35 52 | **F** 01 - 489 35 52 - 20 | **E** raumplanung@siegl.co.at

WIRTSCHAFTSKAMMER NIEDERÖSTERREICH

Abteilung Umwelt, Technik und Innovation
Wirtschaftskammer Niederösterreich
Wirtschaftskammer-Platz 1 | 3100 St. Pölten
T 02742/851 - 16301 | F 02742/851 - 916399
E uti@wknoe.at
W http://wko.at/uti

An die
Marktgemeinde Guntramsdorf
Rathaus Viertel 1/1
2353 Guntramsdorf

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen, Sachbearbeiter	Durchwahl	Datum
	Mag. CP/js	16301	26.08.2016

Änderung des Flächenwidmungsplans/örtlichen Raumordnungsprogramms

Die Wirtschaftskammer Niederösterreich bedankt sich für die Übermittlung der beabsichtigten Überarbeitung des örtlichen Raumordnungsprogramms und nimmt dazu Stellung wie folgt:

Mit dem Änderungspunkt 1 der vorliegenden Anpassungen des Flächenwidmungsplans soll im Bereich der ehemaligen „Druckfabrik Guntramsdorf" insbesondere eine Rückwidmung von Bauland-Betriebsgebiet auf Bauland-Kerngebiet vorgenommen werden. Ausdrückliches Ziel ist die Weiterentwicklung des ehemaligen Fabriksgeländes zu einem Bereich mit gemischter Nutzung durch öffentliche Einrichtungen, Dienstleistungsbetriebe und Wohnbevölkerung.

Zu bemerken ist jedoch, dass sich - entgegen den Angaben im Erläuterungsbericht - im von den Änderungen betroffenen Areal insbesondere auch Produktionsbetriebe, wie z.B. die Schmuck GmbH, die MBS Engineering GmbH, die Tischlerei Schup, die Firma G.A.B. GmbH oder die Spenglerei Nikolai GmbH befinden. Trotz Einhaltung aller gesetzlichen und bescheidmäßig vorgeschriebenen Auflagen kann es aufgrund der Tätigkeiten dieser Betriebe und auch durch den dadurch entstehenden Lieferverkehr zukünftig zu Anrainerkonflikten mit der nunmehr angedachten Wohnnachbarschaft kommen. Neben den Produktionsbetrieben dient die Druckfabrik auch Händlern und Dienstleistungsbetrieben als Standort. Deren betriebliche Aktivitäten und deren Lieferverkehr können ebenfalls zu Konflikten mit den zukünftigen Anrainern führen.

In diesem Zusammenhang ist daher auf die Planungsrichtlinien für die Erstellung von Flächenwidmungsplänen hinzuweisen. Demnach darf Wohnbauland nur außerhalb von Störungseinflüssen gewidmet werden (§ 14 Abs 2 Zif 8 iVm Zif 18 NÖ ROG 2014). Außerdem ist gemäß § 14 Abs 2 Zif 11 NÖ ROG eine baublockweise Trennung durch Verkehrsflächen und/oder Grüngürtel vorzusehen. Entsprechende Maßnahmen sind auch für diese Umwidmung zu planen.

Darüber hinaus ist zu bemerken, dass die angeführten weiteren Entwicklungsstufen für das Areal der ehemaligen „Druckfabrik Guntramsdorf" auf die derzeit dort bestehende Betriebsstruktur überhaupt keine Rücksicht nehmen und anscheinend von einer Absiedelung der Produktionsbetriebe ausgegangen wird. Nach unseren Informationen ist von den angeführten Betrieben jedoch keine Absiedelung geplant. Der Standort „Druckfabrik Guntramsdorf" ist viel mehr für die bestehenden Betriebe existenznotwendig. Darüber hinaus bestehen durch diese Betriebe Arbeitsplätze für eine erhebliche Anzahl von Mitarbeitern.

Die Wirtschaftskammer Niederösterreich spricht sich daher gegen diese geplante Umwidmung sowie auch gegen die angeführten weiteren Entwicklungsstufen im Bereich der ehemaligen „Druckfabrik Guntramsdorf“ aus und ersucht um nochmalige Überprüfung der geplanten Änderungen unter Berücksichtigung der Auswirkungen auf die ansässigen produzierenden Betriebe.

Freundliche Grüße

KommR Sonja Zwazl
Präsidentin

Dr. Franz Wiedersich
Direktor

Protokoll zur Angebotseröffnung am 11.10 **2016 /** 11 **Uhr**

Bauvorhaben: ROHRFELDG. 16-18 **Bvh:** _____

Anwesende: SEITZ HG GMBH
TSCHÜRTZ "

Firmenname	Angebotspreis [netto] vor Prüfung	Bemerkungen	Reihung vor Prüfung
GRANIT	144.698,25		3
PORR BAU GMBH	144.813,12		4
ASA MANNT BAU OBERMAYER	147.078,80		5
PITTEL & RAUSCHMEIER	151.114,15		7
STROTT BAU GMBH	132.182,61		1
SEDL	148.925,80		6
STRABAG	144.191,25		2

Preisspiegel

BVM			
POS.NR	**POS. TEXT**	**Menge**	**Lohn**
01.01.01.	Baustelle Einrichten	1,00	1.046,96
01.01.02.	Baustelle Räumen	1,00	709,49
01.01.03.	Gerätekosten	30,00	0,14
01.01.04.	Zeitg. Kosten	35,00	65,06
01.01.05.	Einrichtung Asphaltarbeiten	1,00	162,61
01.01.06.	Gerätekosten Aspaltarbeiten	5,00	0,00
01.01.07.	Räumen Aspaltarbeiten	1,00	139,38
02.01.01.	Bitum.Beläge schneiden 10-20cm	100,00	15,70
02.01.02.	Bitum.Decke abgtrg. 10-20cm	65,00	3,76
02.01.03.	Abbruch der best.Mastfundament	4,00	125,38
02.01.04.	Künette f. öfftl. Beleuchte 70/100	230,00	31,35
02.01.05.	Auskofferung b. 2,50m1 g.50m2	105,00	5,10
02.01.06.	Unterbauplanum b2,50m1 g.50m2	600,00	1,42
02.01.07.	Frostschutzschichte b2,50m1 g.50m2 10cm	60,00	14,87
02.01.08.	Mech.Stab.Schichte b.2,50m1 10cm	520,00	3,76
02.01.09.	AC16trag 70/100 T2, G6, 6cm b.2,50m1	240,00	4,60
02.01.10.	AC16trag 70/100 T2, G6, 6cm b.2,50m1	280,00	3,83
02.01.11.	AC22binder, PMB 45/80-65 H1,G4, 7cm	1.815,00	5,85
02.01.12.	Reinigen Tragschichten	3.870,00	0,19
02.01.13.	Vorspritzen Tragschichten	3.870,00	0,63
02.01.14.	AC8deck 70/100 A1, G3,2,5cm	240,00	4,79
02.01.15.	AC11deck 70/100 A1,G1,4,0cm	1.815,00	2,79
02.01.16.	Bitumenfugenband	90,00	7,74
02.01.17.	Granitleistensteine liefern	280,00	0,00
02.01.18.	Granitleistensteine gerade versetzt	205,00	27,89
02.01.19.	Az. 2-schar. Überfahrtsrampe	70,00	3,11
02.01.20.	Granitleistensteine im Bogen versetzt	75,00	34,86
02.01.21.	Ausbauen von Schieber u. Ventilkappen	5,00	28,21
02.01.22.	Angleichen Schieber- Ventilkappen	5,00	66,99
02.01.23.	Mastfundamente DN 300 liefern u. versetzten	9,00	95,2
02.01.24.	Bitum. Belag Transport	7,00	0,00
02.01.25.	Bitum. Belag Annahmekosten	7,00	0,00
02.01.26.	Bodenaushubdeponie Transportkosten	105,00	0,00
02.01.27.	Bodenaushubdeponie Deponiekosten	105,00	0,00
02.01.28.	Az.Deponiekosten Baurestmassen	1,00	0,00
03.01.01.	Ausbauen v. Abdeckungen	11,00	65,83
03.01.02.	Angleichen d. Schachtabdeckung	11,00	144,67
03.01.03.	PP SN 10 DN 160 ges.	5,00	62,69
03.01.04.	Aufp. Formstücke	150,00	0,12
03.01.05.	Einbinden Beton 20cm f. DN 300	1,00	216,52
03.01.06.	Straßenablauf DN 450 1001-1250 ges.	1,00	376,15

PORR GmbH

Sonstiges	Einheitspreis	Preisliste LT. LV	Preisliste LT.
941,09	1.988,05	1.988,05	1.988,05
662,10	1.371,59	1.371,59	1.371,59
77,64	77,78	2.333,40	2.333,40
6,25	71,31	2.495,85	2.495,85
676,20	838,81	838,81	838,81
105,32	105,32	526,60	526,60
579,60	718,98	718,98	718,98
2,84	18,54	1.854,00	1.854,00
13,81	17,57	1.142,05	1.142,05
125,11	250,49	1.001,96	1.001,96
30,80	62,15	14.294,50	14.294,50
23,98	29,08	3.053,40	3.053,40
0,69	2,11	1.266,00	1.266,00
32,68	47,55	2.853,00	2.853,00
5,95	9,71	5.049,20	5.049,20
12,12	16,72	4.012,80	4.012,80
15,99	19,92	5.549,60	5.549,60
15,07	20,92	37.969,80	37.969,80
0,64	0,83	3.212,10	3.212,10
0,41	1,04	4.024,80	4.024,80
8,47	13,26	3.182,40	3.182,40
7,70	10,49	19.039,35	19.039,35
2,46	10,20	918,00	918,00
13,79	13,79	3.861,20	3.861,20
12,55	40,44	8.290,20	8.290,20
5,25	8,36	585,20	585,20
11,43	46,29	3.471,75	3.471,75
6,53	34,74	173,70	173,70
24,64	91,63	458,15	458,15
98,45	193,65	1.742,85	1.742,85
17,87	17,87	125,09	125,09
40,25	40,25	281,75	281,75
15,57	15,57	1.634,85	1.634,85
5,31	5,31	557,55	557,55
45,89	48,89	45,89	45,89
15,25	81,08	891,88	891,88
33,51	178,18	1.959,98	1.959,98
52,49	115,18	575,90	575,90
1,15	1,27	190,50	190,50
93,38	309,90	309,90	309,90
584,39	960,54	960,54	960,54
		144.813,12	**144.813,12**

Informationen zu NÖGIG und Grobplanung

Durch den raschen technischen Fortschritt und den flächendeckenden Einsatz veralteter Kupferdraht-Technologie im Hausanschlussbereich, ist die Qualität der Breitbandschlüsse in Niederösterreich – trotz der Breitbandinitiative 2012-2014 - bereits heute nichtmehr ausreichend.

Das Land NÖ hat sich daher zum Ziel gesetzt, bis 2030 ein flächendeckendes FTTH-Netz (Fiber to the Home) zu errichten. Dies bedeutet, dass alle Haushalte und Betriebe in NÖ mit zukunftssicherer Glasfasertechnologie bis zum Gebäude versorgt werden.

Mit der Realisierung eines zukunftssicheren Glasfasernetzes in der Fläche soll der Entstehung einer digitalen Kluft zwischen der ländlichen und städtischen Bevölkerung vorgebeugt werden.
Überall, wo der Ausbau einer solchen nachhaltigen Breitbandinfrastruktur nicht durch private Telekommunikationsunternehmen erfolgt, wird das Land NÖ den Ausbau selbst vorantreiben und hat dafür eine eigene Strategie – das Modell NÖ – entwickelt.
Das „Modell Niederösterreich“ sieht die Errichtung der passive Infrastruktur (Leerrohre, Lichtwellenleiterkabel, Schächte, …) und dessen Verpachtung an einen neutralen Aktiv-Netzbetreiber vor. Der Netzbetreiber ermöglicht allen Anbietern von Internet- und Onlineservices die Nutzung des Glasfasernetzes zu denselben Bedingungen.
Dieses diskriminierungsfreie, für alle Anbieter offene Dreischichten-Modell (3LOM), ermöglicht es den Endkunden aus einer großen Zahl an hochwertigen Angeboten von verschiedenen Unternehmen wählen zu können.
Dazu wurde 2015 die Niederösterreichische Glasfaserinfrastrukturgesellschaft mbH (nöGIG) als hundertprozentige Tochter der ecoplus - der Wirtschaftsagentur des Landes Niederösterreich – gegründet.
In enger Zusammenarbeit mit der NÖ Breitbandkoordination und der Nö.Regional.GmbH setzt die nöGIG das Breitbandmodell Niederösterreich um. Planung, Bau und Betrieb des Netzes erfolgt durch die nöGIG auf Kleinregionsebene, um so möglichst viele Synergien nutzen und eine optimale Netzplanung gewährleisten zu können
Diese Breitbandinitiative soll die Wettbewerbsfähigkeit des Landes sichern und leistungsfähige Internetdienste im gesamten Bundesland ermöglichen.

(Auszug aus der Homepage des Landes NÖ zur Breitbandkoordination: http://www.noe.gv.at/Verkehr-Technik/Telekommunikation/Breitbandkoordination.html)

Erster Schritt zur Umsetzung der Glasfasertechnologie in den Gemeinden ist der **Beschluss einer Grobplanung auf Kleinregionsebene**! In einer Sitzung der Kleinregionalen Vertreterorganisation (für den Bezirk Mödling der GVA Mödling) **bestimmen die Gemeinden weiters einen „Breitbandbeauftragten“** der Kleinregion (Vorschlag: Bgm. Schuster, Perchtoldsdorf) als Ansprechpartner für die NÖ Regional.GmbH und die nöGIG. Der Beschluss der Grobplanung wird der nöGIG in einem formlosen Mail mitgeteilt. Daraufhin erarbeitet im Auftrag der nöGIG ein Planer die Grobplanung, diese wird zu 100% von der nöGIG finanziert. Für diese Grobplanung ist es notwendig, dass die Gemeinden lt. einer Checkliste verschiedene Daten (GWR) zur Verfügung stellen.

Nähere Informationen sind der Homepage der NÖgig, https://noegig.at/ und der NÖ.Regional.GmbH, http://www.noeregional.at/?kat=19&op=3&Angebot%20&%20Schwerpunkte.&Breitband zu entnehmen.

DI Wolfgang Grill, Regionalberater der NÖ.Regional.GmbH, 0676/88591209, wolfgang.grill@noeregional.at

1. Beschluss über die Bereitstellung von GWR Daten zur Erstellung einer FTTB/H Grobplanung

Ad 1.

Leistungsfähige Breitbandinfrastruktur bildet das Rückgrat einer modernen Gesellschaft und ist im digitalen Zeitalter für die umfassende Teilnahme am wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Leben unverzichtbar.

Es ist das erklärte Ziel des Landes Niederösterreichs bis 2030 allen Niederösterreicherinnen und Niederösterreichern sowie der niederösterreichischen Wirtschaft flächendeckend Zugang zu ultraschnellem, nachhaltigem und leistungsfähigem Breitband-Internet zu ermöglichen.

Hierfür wurde 2015 die NÖ Glasfaserinfrastrukturgesellschaft mbH (nöGIG) gegründet und beauftragt einen flächendeckenden Glasfaserausbau bis in jedes Gebäude (FTTB) in NÖ durch zu führen. Grundlage für den Bau bildet eine flächendeckende Grobplanung, die zur Gänze aus regionalen Fördermitteln finanziert und von der nöGIG durchgeführt wird.

Ausgangsbasis für die Grobplanung bilden Daten aus dem Gebäude- und Wohnungsregister (GWR), die von den Gemeinden zur Verfügung gestellt werden.

Beschlussantrag

Der Gemeinderat der Gemeinde _____ möge folgendes beschließen:

Folgende Daten aus dem GWR werden der nöGIG - zur Erstellung der Grobplanung eines flächendeckenden Glasfasernetzes - zur Verfügung gestellt:

- Gemeindekennziffer
- Adresscode
- Subcode
- Objektnummer
- Anzahl der Wohnungen im Gebäude
- Anzahl der betrieblichen Nutzungseinheiten
- Anzahl der sonstigen Nutzungseinheiten
- Postleitzahl
- Straße
- Adresse
- Gebäudeadresse (bei mehr als einem Gebäude an einer Adresse)
- Meridian der Adresse
- Koordinaten der Adresse
- KG Nummer
- Grundstücksnummer
- Unterscheidung aktives Gebäude/in Bau befindliches Gebäude

Des Weiteren verpflichtet sich die Gemeinde, die benötigten Datengrundlagen des GWR zu prüfen und gegeben falls - auf eigene Kosten – zu aktualisieren bzw. zu korrigieren.

wir verbinden niederösterreich

noegig

Checkliste Gemeinde FTTH Grobplanung

FTTH - Grobplanung für die KLEINREGION _____

Erforderliche Datengrundlagen der Gemeinden:

Gemeinde _____:

	JA	NEIN	Anmerkung
1 Information zu Beständen:			
Übergabe Bestandsunterlagen bevorzugt digital (DWG, DXF, SHAPES, MDB, GDB, etc. ...) oder analog auf Papier (Lagepläne, Feldaufnahmen)			
1.1 LWL Leerverrohrungen			
1.2 Sonstige nutzbare Leerverrohrungen			
1.3 Glasfaserbestände			
1.4 DKM digitale Katastermappe			
2 Information zu geplanten Bauvorhaben (Möglichkeiten der Mitverlegung)			
Markierung der geplanten Trasse im beiliegenden Übersichtsplan, sowie Angabe zur Art der Baumaßnahme (z.B.: Straßenbau, Kanalbau, Wasserleitungsbau, EVN Verkabelung, Erneuerung Gehsteig beidseitig, etc. …) und Angabe zum geplanten Zeitraum (z.B.: Mai - Oktober 2015)			
2.1 im Übersichtslageplan eingetragen und/oder			
2.2 im Aufgrabungs-GIS (AGIS) eingetragen			
3 Information zu geplanten bzw. möglichen Siedlungs- und Gewerbeaufschließungen:			
grobe Lagedarstellung der geplanten Siedlungs- und Gewerbeaufschließungen, Angabe der geplanten Nutzungseinheiten (Stück: Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser - Anzahl Wohnungen, Gewerbebetrieben) im Endausbau			
3.1 Nutzungseinheiten bei geplanten Erweiterungen eintragen			
3.2 Flächenwidmungsplan			

Niederösterreichische Glasfaserinfrastruktur GmbH
Niederösterreich Ring 2, Haus B
3100 St. Pölten, Austria
FN 427120v | UID ATU69250623

tel: +43 2742 9000-19767
fax: +43-2742-9000-19639
office@noegig.at
https://noegig.at

4 Informationen zur Gebäudenutzung basierend auf dem Gebäude- und Wohnungsregister

Ist der GWR Stand aktuell?

4.1	GWR Daten aktuell		
4.2	Nutzungseinheiten im beil. ÜLP kontrolliert		
4.3	Nutzungseinheiten ergänzen (Leerparzellen)		
4.4	Pumpstationen, Kläranlage, Wasserwerk usw.		
4.5	Sonstige öffentliche Gebäude		
4.6	Betriebe mit hohem Bandbreiten-Bedarf		
4.7	Bekannte Senderstandorte (Mobilfunk,…)		

5 Informationen über mögliche Anschlusspunkte an bestehende Glasfasernetze

5.1	Wählämter		
5.2	Umspannwerke und Trafos		

6 Lagefestlegung der Ortszentralen (POP)

Bekanntgabe der möglichen POP Standorte. Die POP Räumlichkeit muss den Anforderungen lt. NÖ Handbuch (4.2.3) entsprechen. Die Festlegung der Ortszentralen (POP´s) muss sorgfältig und verbindlich erfolgen. Die LWL Grobplanung ändert sich bei einer Verschiebung der POP Standorte grundlegend!

6.1	Lageplan		
6.2	……..		

Anforderungen an den POP Standort:

- Lieferung, Aufstellung und Montage von 19“ Schränken muss möglich sein (Mindestraumhöhe ca.2,6m)
- Geeignete Klimatisierung muss (auch nachträglich) herstellbar sein
- Zugänglichkeit muss für Wartungszwecke gewährleistet sein (eigenes Schließsystem)
- Zentrale Lage hinsichtlich des Versorgungsbereiches (alle Rohrverbände des Versorgungsbereiches münden in den POP)
- Idealerweise im öffentlichen Eigentum
- Raumgröße in Abhängigkeit vom Versorgungsbereich, ab ca. 15m2

Allgemeiner Hinweis: Die Qualität der Grobplanung ist maßgeblich von der Qualität der zur Verfügung gestellten Daten abhängig.

Bearbeiter: ……..…… Unterschrift: ……

Niederösterreichische Glasfaserinfrastruktur GmbH
Niederösterreich Ring 2, Haus B
3100 St. Pölten, Austria
FN 427120v | UID ATU69250623

tel: +43 2742 9000-19767
fax: +43-2742-9000-19639
office@noegig.at
https://noegig.at

Beilage I

BEILAGE 1

ÖRAG Immobilien
Besser seit 1871.

Einschätzung

für

2353 Guntramsdorf – Rathausviertel Guntramsdorf Bürogebäude 1

Neubau Büro- und Geschäftsgebäude

ÖRAG
Immobilien
Besser seit 1871.

Einleitung

Bezugnehmend auf Ihre Anfrage zu der Marktpreiseinschätzung des oben genannten Bürogebäudes nehmen wir im Folgenden dazu Stellung, werden das Objekt kurz analysieren, und aufgrund der derzeitigen Marktlage preislich einordnen.

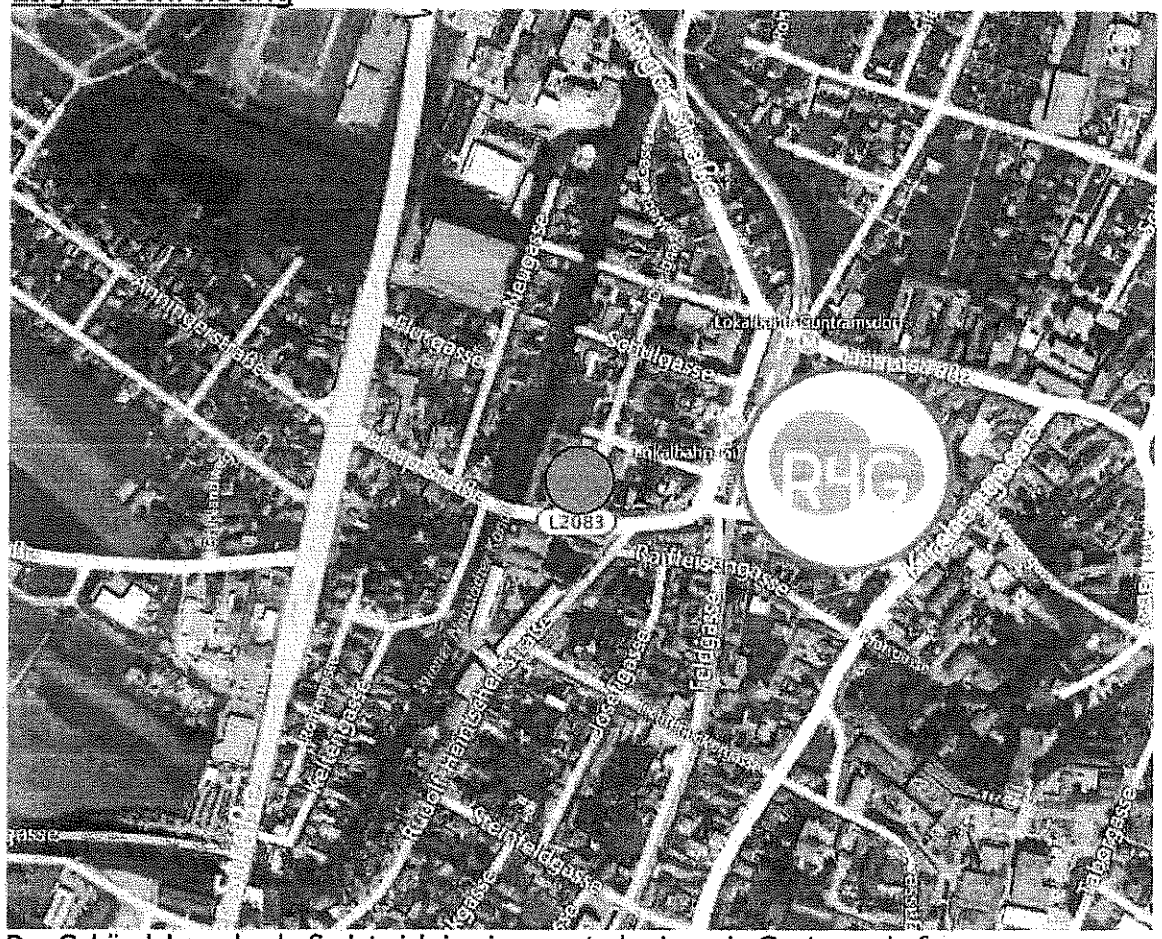
Ausgangsbasis sind die uns zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen. Eine Prüfung in technischer und rechtlicher Hinsicht hat unsererseits nicht stattgefunden.
Wir bitten um Verständnis, dass unsere Angaben einen unverbindlichen Charakter haben, auf aktuellen Marktgegebenheiten basieren und nach bestem Wissen und Gewissen gemacht wurden.

Es handelt sich um 3 Büroneugebäude mit Geschäftsflächen im Erdgeschoß im Zentrum Guntramsdorf, direkt neben dem Rathaus gelegen. 1. Die Erdgeschoßflächen werden als hochwertige Handelsflächen genutzt, Billa und ein Drogeriemarkt konnten bereits als Mieter gewonnen werden und sorgen damit für eine gute Nahversorgungs-infrastruktur. Die vorliegende Einschätzung bezieht sich lediglich auf die Büroflächen im Bürogebäude 1.

Die Büroflächen in den Obergeschoßen werden auf Mieterwunsch mit flexiblen Grundrissen gestaltet. Die Büroflächen weisen eine Gesamtfläche von ca. 2.484 m² aufgeteilt auf drei Stockwerke auf. Im 1. Und 2. OG stehen ca. 846 m² zur Verfügung im 3. OG ca. 792 m². Die Geschoße sind teilbar oder können als eine gesamte Mieteinheit genutzt werden. Bei Neubauprojekten kann bereits im frühzeitig auf die individuellen Bedürfnissen des zukünftigen Mieters eingegangen und so eine maximale Flächeneffizienz sichergestellt werden.

ÖRAG
Immobilien
Besser seit 1871.

Lagebeschreibung



Der Gebäudekomplex befindet sich in einer zentraler Lage in Guntramsdorf.

Verkehrsanbindung:

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz von Wien und südliches Wien ist durch den unmittelbar in der Nähe gelegenen Bahnhof Guntramsdorf der Wiener Lokalbahn (Badner Bahn) sehr gut. Mit der Badner Bahn besteht eine direkte Verbindung nach Wien – Karlsplatz, Oper sowie nach Mödling und Baden. Im Individualverkehr ist das Zentrum von Guntramsdorf sehr gut über die A2 Südautobahn an das höherrangige Straßennetz angebunden.

Infrastruktur

Im näheren Umfeld können die Bedürfnisse des täglichen Bedarfs gedeckt werden. Durch die zentrale Lage im Ortszentrum steht ein umfangreiches gastronomisches Angebot zur Verfügung.

ÖRAG
Immobilien
Besser seit 1871

Allgemeine Marktsituation

Der Büromarkt befindet sich in einer stabilen Verfassung mit einem nach wie vor leicht anhaltenden Aufwärtstrend. Die Kunden legen Wert auf moderne Gebäude in guten Lagen und mit guter öffentlicher Verkehrsanbindung, wobei ein hohes Kosten/Nutzenbewusstsein der Mieter festzustellen ist.

Konkurrenzanalyse

Als vergleichbare Objekte wurde eine Auswahl herangezogen, die sich als Alternative anbieten.

2345 Brunn/Gebirge, Liebermanngasse
Industriezentrum, Süden Wiens, hochwertige Ausstattung, angebotener Mietpreis zw. netto € 9,90/m² und € 11,50/m²

1230 Wien, Sterngasse (Liesing) Staroffice - Neubauprojekt
Büroflächen gesamt ca. 8.600 m², angebotener Mietpreis ab netto € 11,50/m²

1230 Wien, Lemböckgasse 61, SILO Offices, Neubauprojekt
Nutzfläche bis 12.000 m², angebotener Mietpreis zw. netto € 11,90/m² und € 13,50/m²

Preiseinschätzung

Auf Basis unserer Internet Research und unserer Marktkenntnis halten wir einen Mietpreis von € 11,90 pro m² für marktkonform. Laut unserer Internet-Research gibt es derzeit kaum vergleichbare Neubau-Projekte in der Gemeinde Guntramsdorf und keine aktuellen Leerstände in vergleichbarer Größe an einem Standort.

KONTAKT

Für Rückfragen steht Ihnen Herr **Mag. Florian Rainer** unter der Telefonnummer **01/534 73-310** bzw. **0664/814 19 13** oder rainer@oerag.at gerne zur Verfügung.

Wir weisen darauf hin, dass die gegenständliche Unterlage nach bestem Wissen erstellt wurde; Irrtümer sind jedoch vorbehalten. Jene Daten die uns der Eigentümer zur Verfügung gestellt hat wurden ungeprüft übernommen

NIEDERSCHRIFT

über die Sitzung und Gebarungsprüfung des

Prüfungsausschusses

„Causa Rathausplatz"

Zeit: Donnerstag, am 13.10.2016, um 18:30 Uhr

Ort: im Rathaus R4G, 2.Stock Zi. 2.15

Anwesende:

Name	Funktion	Anwesend	Entschuldigt
GR Ing. Dominic Gattermaier	Schriftführer	X	
GR Martin Kowatsch	Vorsitzender	X	
GR Mag. Christoph Lehner	Mitglied	X	
GR Gabriela Müllner	Mitglied	X	
GR Mag. Hatice Tugrul-Kartal	Mitglied	X	
GR Johannes Pressler, BA	Mitglied		X
GR Mag. Stephan Waniek	Vors.-Stv.	X	

Name	Funktion	Anwesend	Entschuldigt
AL Michael Fajkis	Verwaltung	X	
AL Stv. Alexander Weber	Verwaltung	X	
Gerald Förster	Verwaltung	X	

Tagesordnung:

TOP 1: Mietvertrag für die Gemeindeverwaltung R4G

Beschlussfassung in der GR-Sitzung am 13.12.2012 damit konkrete Vertragsverhandlungen mit der EPS aufgenommen werden.

Wie wurden die Verhandlungen geführt? Wer hat die Verhandlungen geleitet? Jetziger Amtsleiter war damals nicht involviert.

Wie kam der Mietpreis zur Stande? – Billa und Bipa zahlen 12,00 EUR/m² Miete, wir zahlen EUR 11,90 EUR/m².
Es gab eine Studie von der Fa. ÖRAG Immobilien (Beilage 1) wo der Mietpreis als Marktüblich bezeichnet wurde. Der damalige Bearbeiter war Mag. Florian Rainer – Tel. 01/534 73-310 od. rainer@oerag.at. Da die Einschätzung keine Unterschrift und kein Datum aufweist soll mit Hr. Mag. Rainer nochmals Kontakt aufgenommen werden, dies übernimmt Ausschussobmann Kowatsch.

Mietvertragslänge und Kündigungsverzicht 19 Jahre?
Kaufoptionen? – führt diese Möglichkeit der Kaufoption zu den doch hohen Mietkosten und den sehr langen Kündigungsverzicht? Amtsleiter Stv. Weber bezeichnet die Kaufoption als Vorteil für die Gemeinde. Es gab keinen Optionspreis und es wurde der übliche Verkehrswert festgelegt.

Warum wurden damals 2.650m² + 226m² im Untergeschoß angemietet, wenn nicht die gesamte Fläche benötigt wird? In dieser Fläche war die neue Polizeistation bereits berücksichtigt. Nach Aussage von Amtsleiter Stv. Weber wurde ca. etwas mehr als die Hälfte des 1.Stock als Reservefläche angemietet. Die angemietete Fläche erscheint im Nachhinein als zu viel.

Wie der Mietvertrag aus heutiger Sicht zustande gekommen ist kann nicht beantwortet werden, da die Verhandlungen damals vermutlich vom ehemaligen Bürgermeister Sonnweber, ehemaligen Amtsleiter Heinisch und Rechtsanwalt Dr. Beck geführt wurden!

Es sei angemerkt, dass der Mietvertrag vom Land Niederösterreich genehmigt wurde.

Vom Prüfungsausschuss werden noch folgende Fragen gestellt:

1) Wer führte die Mietpreisverhandlungen?
2) Warum wurden Flächen gemietet die augenscheinlich nicht benötigt wurden und dementsprechend leer standen?
3) Welche Alternativen wurden geprüft anstatt den Mietvertrag abzuschließen?
4) Gibt es neben der vorliegen Einschätzung ein tatsächliches Gutachten über die Angemessenheit des Mietpreises?
5) Warum wurde die Fälligkeit der Mietvertragszahlung bereits ab Übergabe fällig und nicht erst ab Beginn der Nutzung durch die Gemeinde?
6) Warum wurde nicht bereits im Vorfeld auf die Ausstattungsbedürfnisse der Gemeindenutzung eingegangen?

Angesichts des Vertragswertes des Mietvertrages von ca. EUR 8,0 Mill. empfiehlt der Prüfungsausschuss sich hin künftig bei derartigen Geschäften mit nicht datierten, nicht Unterschriebenen, etc. „Einschätzungen" zu Arbeiten und für solche Geschäfte als Grundlage heranzuziehen.

TOP 2: Rückkauf des Rathauses

Es gab wie oben bereits erwähnt eine Kaufoption mit einem letztmöglichen Termin / Stichtag.

Kaufpreis rd. EUR 9,2 Millionen. Die letztgültige Kaufpreisverhandlung führte einzig Bürgermeister Weber.

Es wurden nicht alle Flächen gekauft welche früher angemietet waren. Im Baukörper 3 wo sich der Billa befindet ist noch ein Lagerraum / Archiv (104,0m²) angemietet, für diese Fläche ist noch der alte Mietvertrag gültig.

Zur Ermittlung des Kaufpreises wurde ein Gutachten herangezogen, die Grundlage der Berechnung fußte aber wesentlich auf den zwei Jahre zuvor abgeschlossen Mietvertrag.

Vom Prüfungsausschuss werden noch folgende Fragen gestellt:

1) Wie kam der knappe Stichtag von 2 Jahren für die Optionsausführung zu Stande? Insbesondere da zum Zeitpunkt der Vertragsverhandlung im Jahr 2013 die Gemeinde wohl von Banken keine Finanzierung für solch eine Kaufsumme erhalten hätte.

Der Prüfungsausschuss empfiehlt zukünftig bei Verhandlungen um solche Beträge ein Verhandlungsteam aufzustellen, welches bis zum Ende bestehen bleibt und in alle Entscheidungen eingebunden wird.

TOP 3: Weitere Vorgehensweise des PA hinsichtlich Sonderprüfung „Causa Rathausplatz"

In einer abschließenden Sitzung am 16.November 2016 wird ein gemeinsamer Endbericht erarbeitet.

TOP 4: Nächster Termin zur Erstellung des abschließenden Berichtes zum Sonderthema Rathausplatz

16.November 2016 18:30 Uhr

Der Vorsitzende schließt die Sitzung um 21:00 Uhr.

Gemäß § 82 der NÖ Gemeindeordnung haben sich der Bürgermeister und der Kassenverwalter zu diesem Bericht schriftlich zu äußern.

Stellungnahme des Bürgermeisters:

Der Bericht des PA wird zur Kenntnis genommen.

24.10.16
Datum

Der Bürgermeister
Robert Weber, MSc

Stellungnahme des Kassenverwalters:

Zur Kenntnis genommen.

4.11.2016
Datum

Der Kassenverwalter