

1.1 Änderungspunkt 1: Umwidmung von Bauland-Agrargebiet (BA) bzw. Bauland-Wohngebiet (BW) in Bauland-Kerngebiet bzw. Bauland-Sondergebiet (BS-Feuerwehr/Rettung/Bauhof)

1.1.1 Ausgangssituation

Die Ortstelle Wiesmath des Roten Kreuzes besteht seit 1977 und soll einen neuen Standort erhalten. Derzeit befindet sich die Ortsstelle im Amtsgebäude am Hauptplatz von Wiesmath. Der Bedarf nach einer Erweiterung ist unter anderem den zunehmenden Ausfahrten und einer zunehmenden regionalen Bedeutung als Rettungsstelle geschuldet.

Die Marktgemeinde Wiesmath ist daher bestrebt, einen geeigneteren, größeren Standort innerhalb von Wiesmath zu finden, um langfristig die Sicherung der Ortsstelle zu gewährleisten. Vor diesem Hintergrund wurden erste Sondierungsgespräche geführt, die diesem Änderungsvorhaben vorhergegangen sind. Dabei hat sich herausgestellt, dass sowohl Feuerwehr (fehlende Unterstellflächen) als auch Bauhof (fehlende Freiflächen für Wertstoffsammelzentrum) zusätzlichen Flächenbedarf haben. Die Gemeinde ist daher bestrebt, einen gemeinsamen Standort für die drei Einrichtungen zu forcieren, um die Kosten der Infrastrukturherstellung zu minimieren und Synergieeffekte der gemeinsamen Nutzung eines Standortes zu ermöglichen. Das Finden eines neuen Standortes für Feuerwehr und Rettung ist als prioritär einzustufen.

Im Vorfeld fanden bereits Vorbegutachtungen in Bezug auf die Verfügbarkeit möglicher Standorte statt. Die Vorauswahl möglicher Standorte berücksichtigte ihre potentielle Verfügbarkeit (im Gemeindeeigentum befindliche Grundstücke, oder Grundstücke, deren EigentümerInnen zu einem Verkauf bereit sind). Zudem war in der Vorauswahl die Topographie ein wesentliches Kriterium. Flächen in steiler Hanglage, die einen unverhältnismäßigen Aufwand zur Herstellung der Baugrundeignung erforderten, sind als möglicher Standort herausgefallen.

1.1.2 Standortvergleich

Der Standortvergleich fußt auf folgenden Kriterien:

- **Flächenausmaß**
 - Flächenausmaß für Bauhof (inklusive Freiflächen für Wertstoffsammelzentrum): ca. 2.500 m²
 - Flächenausmaß für Feuerwehr/Rettung: mindestens 3000 m²
 - Kombiniertes Standort: ca. 4.500 m²
- Erweiterungsbedarf vorhanden/möglich
- bestehende Widmung
- Verfügbarkeit
- Einzugsbereich/Lage zum Zentrumsbereich
 - Unter der Berücksichtigung der möglichst raschen Versorgung im Notfall soll ein zentrumsnaher Standort angestrebt werden; Für den Bauhof soll unter der Berücksichtigung möglichst kurzer Wege zu diesem ebenso ein zentrumsnaher Standort forciert werden
- Umgebungssituation
 - Nutzungen bzw. Widmungen in der unmittelbaren Nachbarschaft
- Sensibilität der unmittelbaren Nachbarschaft
 - Sensible Nutzungen (wie reines Wohngebiet) in unmittelbarer Nähe
- Verkehrserschließung/Zufahrt/Infrastruktur
- Orts- und Landschaftsbild
 - Einschnitt in landschaftliche Umgebung bzw. in bestehende Ortsstruktur
- Sonstige, übergeordnete Planungsbeschränkungen
- Kombiniertes Standort/Synergieeffekte
 - Vorzug eines kombinierten Standorte gegenüber getrennten Standorten

Neben der Untersuchung von Standorten, die sich für einen kombinierten Standort für alle drei Einrichtungen eignen, sind Standorte untersucht worden, die sich für eine Verlegung des Bauhofes eignen, um damit den bestehenden Bauhofstandort für die Nutzung als Feuerwehr- und Rettungsstandort freizugeben.

Innerhalb des Hauptortes haben sich folgende Standortvarianten herauskristallisiert (siehe Plandarstellung Standorte Standortvergleich):

- Variante 1: Bestehendes Betriebsbauland am südlichen Ortsrand (Grundstück 1077/1) als Standort für den Bauhof
- Variante 2: Standort neben bestehendem Betriebsbauland zwischen L149 und Höhenstraße (Hohenleiten) als kombinierter Standort für Feuerwehr/Rettung/Bauhof
- Variante 3: Kombiniertes Standort angrenzend an den Zentrumsbereich im Bereich L149 und Zeilgasse für Feuerwehr/Rettung/Bauhof
- Variante 4: Zentraler Standort für Bauhof (Umbau bestehende Feuerwehr)
- Variante 5: Bestehender Bauhofstandort (mit Erweiterungsfläche) für Feuerwehr und Rettung

1.1.3 Standortbewertung

Im Zuge des Standortvergleichs hat sich eine signifikante Präferenz für die Standortvariante 3 ergeben (siehe Bewertungsmatrix im Anhang). Er ist als kombinierter Standort (Zusammenlegung von Feuerwehr, Rettung und Bauhof) möglich, der Synergieeffekte durch gemeinsame Nutzung von Parkplätzen und Sanitäreinrichtungen und sonstigen Vorteilen der gemeinsamen Nutzung bringt. Die Flächen sind sofort verfügbar (ein Kauf der Flächen ist jederzeit möglich) und haben mit einer Ausdehnung von ca. 4.500 Quadratmeter eine ideale Größe. Ein weiterer Vorteil liegt in der zentrumsnahen Lage des Standortes, der die Wege (vor allem im Einsatzfall) innerhalb des Ortsgebietes minimiert. Es handelt sich zudem um eine Baulücke im Siedlungsgebiet, was die angestrebte Siedlungsverdichtung mit gleichzeitiger Sicherung zentraler Einrichtungen im Ortszentrum sicherstellt. Zudem ergibt sich dadurch die Möglichkeit, das bestehende Bauland-Kerngebiet, bis zu diesem Standort zu erweitern, um mögliche weitere (kleinteiligere) Nutzungen im Ortszentrum zu gewährleisten.

Der andere untersuchte kombinierte Standort hat gegenüber diesem vor allem den Nachteil, dass er die Entwicklungsmöglichkeiten des bestehenden, angrenzenden Bauland-Betriebsgebietes

beschränken würde und dem Ziel der Konzentration von Bauland-Betriebsgebieten an einem Standort widersprechen würde.

Die Realisierung der Feuerwehr/Rettung auf Standort 5 (am bestehenden Bauhof) hat den großen Nachteil zu klein zu sein, um eine optimale Nutzung zu gewährleisten (Erweiterungsmöglichkeiten sind aufgrund fehlender Verfügbarkeit des hinteren Grundstückes nicht gesichert). Standort 1 und Standort 4 hätte eine Verlegung des Bauhofes bedeutet, falls sich im Rahmen der Standortbewertung der bestehende Bauhofstandort als optimaler Standort für Feuerwehr/Rettung erwiesen hätte.

1.1.4 Änderung

Auf Grundlage der Standortbewertung (siehe Bewertungsmatrix im Anhang) soll eine bestehende Baulücke entlang der Landesstraße L149, nach der Zeilgasse, in Bauland-Sondergebiet-Feuerwehr/Rettung/Bauhof umgewidmet werden. Das betrifft Grundstück 1611/3 sowie einen Teilbereich von 1615. Die besagten Flächen sind derzeit als Bauland-Wohngebiet bzw. Bauland-Agrargebiet ausgewiesen. Es handelt sich dabei um einen zum Straßenniveau erhöhten Standort, so dass eine Anbindung an die Hauptverkehrsstraße L149 nur im hinteren Bereich – im Bereich des bestehenden Bauland-Wohngebietes – möglich ist. Der Böschungsbereich zwischen neuer Widmung und bestehender öffentlichen Verkehrsfläche soll als Grünland-Grüngürtel-Böschung gewidmet werden. Der nördliche Bereich von Grundstück 1615 soll als Bauland-Kerngebiet umgewidmet werden (derzeitige Widmung: Bauland-Agrargebiet). Er grenzt im Norden an das bestehende, das Ortszentrum ausmachende Bauland-Kerngebiet. Es handelt sich demnach um eine unmittelbare Erweiterung des bestehenden Bauland-Kerngebietes mit dem Ziel der weiteren Stärkung des Zentrumsbereiches von Wiesmath. Damit soll eine verdichtete und gemischte Nutzung im Zentrumsbereich gewährleistet werden.

1.1.5 Zusammenfassung

Umwidmung von Bauland-Agrargebiet bzw. Bauland-Wohngebiet (Grundstück 1611/3 bzw. 1615) in Bauland-Sondergebiet-Feuerwehr/Rettung/Bauhof bzw. Bauland-Kerngebiet auf Grund der Ergebnisse des durchgeführten Standortvergleichs.

Marktgemeinde Wiesmath

Bewertungsmatrix der unterschiedlichen Standorte für Bauhof/Feuerwehr/Rettung

GZ 1685-20/15

| Standort | 1 - Bauhof | | 2 - kombinierter Standort | | 3 - kombinierter Standort | | 4 - Bauhof | | 5 - Feuerwehr/Rettung | |
|--|---------------|--|---------------------------|---|---------------------------|---|----------------------------|--|-----------------------|---|
| | Zwickelfläche | | neben Betriebsbauland | | Baulücke in Zentrumsnähe | | Umbau bestehende Feuerwehr | | bestehender Bauhof | |
| Flächenausmaß | ~ | ca. 3000 m²; nur geeignet für Bauhof | + | ca. 6400 m² | + | ca. 4500 m² | - | ca. 1200 m²; nur geeignet für Bauhof | - | ca. 2000 m² |
| Erweiterungsbedarf vorhanden/möglich | ~ | nicht vorhanden/eingeschränkt möglich | ~ | nicht vorhanden/nicht möglich (nicht verfügbar) | ~ | nicht vorhanden/nicht möglich | - | vorhanden/nichtmöglich | - | vorhanden/eingeschränkt möglich |
| derzeitige Widmung | + | Bauland Betriebsgebiet | ~ | Grünland- Land- und Forstwirtschaft | ~ | Bauland-Agrargebiet bzw. Bauland-Wohngebiet | + | Bauland-Kerngebiet | + | Bauland-Sondergebiet-Gemeindebauhof bzw. Bauland-Agrargebiet |
| Flächenverfügbarkeit / Eigentumsverhältnisse | ~ | eventuelle verfügbar (Grdstk. 1077/1 und 1078) | ~ | eventuell verfügbar (Grdstk. 26) durch Grundstückstausch mit Gemeinde | + | verfügbar (Teile von Grdstk. 1615 und Grdstk. 1611/3) | + | Verfügbar (Grdstk. 120/2, .300, .299, .354); im Gemeindeeigentum | ~ | eventuell verfügbare (Grdstk. .373 im Gemeindeeigentum, 1915/1 eventuell zu kaufen) |
| Einzugsbereich / Einbettung in Siedlungsgebiet | - | am südlichen Ortsrand gelegen; Zentrumsbereich knapp 900 Meter entfernt | + | ca. 500 Meter von Zentrum entfernt; innerhalb des südlich gelegenen Siedlungsgebietes | + | ca. 400 Meter von Zentrum entfernt; Baulücke in zentrumsnaher Lage (L149 Ecke Zeilgasse) | + | zentralste Lage | + | ca. 550 Meter von Zentrum entfernt; im nördlichen Bereich des Siedlungsgebietes |
| Umgebungssituation | ~ | landwirtschaftliche Nutzung (Ackerbau), ein Betriebsstandort in unmittelbarer Nähe | - | Betriebsbauland im Norden (Hemmung der Entwicklungsmöglichkeit des BB), Wohnbauland im Osten und Westen | + | Bauland-Agrargebiet im Westen Bauland-Kerngebiet im Norden, Bauland-Wohngebiet im Süden und Osten (baublockweise getrennt) | - | eingebettet in Baulandgebiet (Kerngebiet, Wohngebiet, Agrargebiet) | + | überwiegend Bauland entlang L149, dahinter landwirtschaftliche Nutzung |
| Sensibilität der Nachbarschaft | + | keine sensiblen Nutzungen in Nachbarschaft vorhanden | ~ | Betriebsbauland in unmittelbarer Nähe; keine darüber hinausgehenden Belastungen für Nachbarschaft zu erwarten | ~ | sensibles Bauland-Wohngebiet im Süden in unmittelbarer Nähe | ~ | sensibles Bauland-Wohngebiet grenzt im Süden an Standort an | + | eingebettet in Bauland-Agrargebiet bzw. -Kerngebiet; keine darüber hinausgehenden Belastungen auf Nachbarschaft zu erwarten |
| Verkehrerschließung/Zufahrt/Infrastruktur | + | direkter Anschluss an L149; Infrastruktur vorhanden | + | direkter Anschluss an L149; Infrastruktur vorhanden; Zufahrt leicht möglich | ~ | mittelbarer Anschluss an L149; Zufahrt über Kehre nicht optimal | ~ | Anschluss an Schulstraße, Marktring | + | direkter Anschluss an L149; Infrastruktur vorhanden; Zufahrt möglich |
| Orts- Landschaftsbild | - | Vereinzelte Gebäude vorhanden; periphere Lage, harter Übergang zu nicht bebauten Bereichen | + | keine Auswirkungen auf Orts- und Landschaftsbild zu erwarten; | ~ | Einfamilienhausbebauung im Süden, landwirtschaftliche Hofbebauung bzw. dichtere Bebauung im Norden, im Südosten Betriebsgebäude | + | Lage inmitten des Ortszentrums von Wiesmath; keine Auswirkungen auf Landschaftsbild bzw. Ortsbild (aufgrund der Lage) abzuleiten | ~ | gemischte Nutzung (Einfamilienhäuser, Tankstelle, Autohaus) |
| übergeordnete Planungsbeschränkungen | ~ | keine relevanten übergeordneten Planungsbeschränkungen | ~ | keine relevanten übergeordneten Planungsbeschränkungen | ~ | keine relevanten übergeordneten Planungsbeschränkungen | ~ | keine relevanten übergeordneten Planungsbeschränkungen | ~ | keine relevanten übergeordneten Planungsbeschränkungen |
| kombinierter Standort/Synergieeffekte | - | | - | | + | | - | | - | |
| Gesamtbewertung | ~ | | ++ | | ++++ | | ~ | | ++ | |

Stand: April 2015

Ersteller:


PROF. DIPL. ING. WALTER GUGGENBERGER
 Ingenieurkonsultant für Vermessungswesen

DIPL. ING. MICHAEL FLEISCHMANN
 Ingenieurkonsultant für Raumplanung und Raumordnung
A-2560 Berndorf-Stadt, Herminestraße 2 · Tel.: 02672/82277-11 · Fax: 02672/82277-30
 e-mail: g@wester@guggenberger.co.at