

TBEP	GEMEINDE GEDERSDORF Entwurf der 2. Änderung des Teilbebauungsplans	
-------------	--	--

Gemeinde Gedersdorf

Politischer Bezirk Krems Land

PZ: ipt 31310 TBEP BB S5 AE02

2. Änderung des Teilbauungsplans
BETRIEBSGEBIET S5 UND
WIRTSCHAFTSPARK KREMS
GEDERSDORF
ENTWURF

an die NÖ Landesregierung
Theiß, 27.01.2022



Gemeinde Gedersdorf
Obere Hauptstraße 1
3494 Theiß

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	2
1.1	Rechtliche Grundlagen	2
1.2	Betroffenen Bereiche und Umfang	2
1.3	Verweis auf die digitalen Daten in der Fabasoft-Cloud	3
1.4	Erstellerin	4
2	Erläuterung der Abänderungen des Bebauungsplans GEDERSDORF	5
2.1	Änderungspunkt 1) Erweiterung des Teilbebauungsplans im Bereich der Baulanderweiterung, Gst. 1111/2, KG Theiß, Gst. 735, 736, 737/2, 734, KG Schlickendorf	5
2.1.1	Beabsichtigte Abänderung	5
2.1.2	Änderungsanlass	7
2.1.3	Bestehende Situation, Entscheidungsgrundlagen	7
2.1.4	Erläuterung und Begründung der Planänderung	12
2.2	Änderungspunkt 2) Adaption der Verkehrserschließung im Bereich des Wirtschaftsparks Krems-Gedersdorf, Gst. 1116, 1117/1, 1117/2, 1108/2, KG Theiß	13
2.2.1	Beabsichtigte Abänderung	13
2.2.2	Änderungsanlass	15
2.2.3	Bestehende Situation, Entscheidungsgrundlagen	15
2.2.4	Erläuterung und Begründung der Planänderung	17

ANHANG

Verordnung (Entwurf)

Ad Änderungspunkt 02: Verkehrstechnische Stellungnahme

TBEP	GEMEINDE GEDERSDORF Entwurf der 2. Änderung des Teilbebauungsplans	2
-------------	--	---

1 EINLEITUNG

1.1 Rechtliche Grundlagen

In der Gemeinde Gedersdorf steht das **Örtliche Raumplanungsprogramm mit der PZ ipt 31310 23** in Rechtskraft (seit 20.08.2021).

Das **Örtliche Entwicklungskonzept** (PZ: 31310 ipt ÖEK 2009 ÖK) ist seit **März 2011** rechtskräftig.

Für alle Ortschaften besteht ein **Bebauungsplan**. 2011 wurde auch für das Betriebsgebiet und den angrenzenden Wirtschaftspark ein **Teilbebauungsplan** erlassen.

Folgende **Bebauungspläne** stehen in Rechtskraft:

- **Bebauungsplan Gedersdorf**
 - **Stammfassung: PZ 6885-06/01**, Verfasser: Mag. Arch. Ing. Günther Pigal, Gemeinderatsbeschluss vom 10.12.1993, rechtskräftig seit 27.09.1994
 - **24. Änderung** unter der mit der **PZ BEP ipt 31310 BEP 24**, Verfasserin: im-plan-tat Raumplanungs-GmbH & Co KG, Gemeinderatsbeschluss vom 02.12.2021
 - Dieser Bebauungsplan gilt für die von der Plandarstellung (Blatt Nr. 1 - 28) erfassten Grundstücke.
- **TEILBEBAUUNGSPLAN Betriebsgebiet S5 und Wirtschaftspark Krems Gedersdorf**,
 - **Stammfassung: PZ ipt 31310 TBPL BB S5**, Verfasser: im-plan-tat | Reinberg und Partner, Gemeinderatsbeschluss vom 29.09.2011, rechtskräftig seit 17.10.2011
 - **1. Änderung** unter der **PZ ipt 31310 TBPL BB S5 AE01**, Verfasser: im-plan-tat Raumplanungs-GmbH & Co KG, Gemeinderatsbeschluss vom 10.12.2015

Korrespondierend zur 24. Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogramms wird nachfolgend der Teilbebauungsplan „**Betriebsgebiet S5 und Wirtschaftspark Krems Gedersdorf**“ an die 23. und 24. Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogramms angepasst. Gleichzeitig wird der **Bebauungsplan Gedersdorf** in zwei Punkten abgeändert.

1.2 Betroffenen Bereiche und Umfang

Durch die hier erläuterte **2. Änderung des Teilbebauungsplans** ist ein **Planblatt** zu ergänzend. Beide Planblätter (01 und 02) sind von der Änderung betroffen. Der Verordnungstext wird nicht abgeändert.

TBEP	GEMEINDE GEDERSDORF Entwurf der 2. Änderung des Teilbebauungsplans	3
-------------	---	----------

Die vorliegende Änderung des Teilbebauungsplans gliedert sich in:

a.) **schriftlicher Teil:** Erläuterungen zur Änderung

b.) **planliche Darstellung:** die Änderungsdarstellung im Format A3 ist in den Erläuterungsbericht integriert

1.3 Verweis auf die digitalen Daten in der Fabasoft-Cloud

Die digitalen Daten des **Entwurfes** der Änderung werden unter folgendem Speicherort abgelegt:

Speicherort der digitalen Daten: **IM-PLAN-TAT-SCHERZ - OEROP**

Name des Datenpakets: **GEDERSDORF_TBEP_BB_S5_AE02**

TBEP	GEMEINDE GEDERSDORF Entwurf der 2. Änderung des Teilbebauungsplans	4
-------------	---	---

1.4 Erstellerin

Der Entwurf zur Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogramms wurde mit fachlicher Unterstützung von

im-plan-tat Raumplanungs-GmbH & Co KG

DIⁱⁿ Martina Scherz

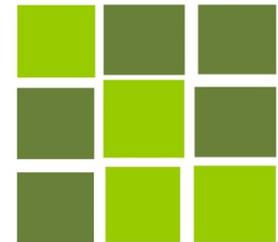
Technisches Büro für Raumplanung

3484 Jettsdorf, Schulgasse 24

phone: +43 (0) 676 / 750 90 DW 20

mail: scherz@im-plan-tat.at

web: www.im-plan-tat.at



im-plan-tat
Raumplanungs-GmbH & Co KG

erstellt.

TBEP	GEMEINDE GEDERSDORF Entwurf der 2. Änderung des Teilbebauungsplans	5
-------------	--	---

2 ERLÄUTERUNG DER ABÄNDERUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS GEDERSDORF

2.1 Änderungspunkt 1) Erweiterung des Teilbebauungsplans im Bereich der Baulanderweiterung, Gst. 1111/2, KG Theiß, Gst. 735, 736, 737/2, 734, KG Schlickendorf

2.1.1 Beabsichtigte Abänderung

Im Zuge der 23. Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogramms der Gemeinde Gedersdorf wurde das interkommunale Betriebsgebiet Krems-Gedersdorf– unter Einhaltung der aktuellen Flächenbegrenzung für die Erweiterung für Bauland-Betriebsgebiet (vgl. NÖ ROG §3) – **um 2 ha in Richtung Osten erweitert**. Als Widmungsart wurde – entsprechend der zukünftig vorgesehenen Widmung für das bestehende Betriebsgebiet – **Bauland verkehrsbeschränktes Betriebsgebiet BVB festgelegt**. Die Verkehrsbeschränkung wurde mit 400 KFZ-Fahrten/ha/Werktag festgelegt. In Richtung Osten, zu den Schutzgebieten, wurde die bestehende Grünland-Grüngürtel-Widmung verbreitert. Die Fläche zwischen der neuen Baulandwidmung und der S5 wurde aufgrund der aktuellen Bauland-Widmungsbeschränkung zur Sicherung der geplanten Nutzung als Betriebsgebiet als Grünland-Freihaltebereich mit dem Zusatz „BVB-Erweiterung“ gewidmet. Eine zeitnahe Umwidmung dieser Fläche in Bauland ist vorgesehen.

Der Teilbebauungsplan ist nun dem geänderten Örtlichen Raumordnungsprogramm anzupassen.

Folgende Vorgaben sollen entsprechend den Vorgaben für das westlich angrenzende langjährige Bauland festgelegt werden:

- **Bebauungsdichte: 60%**
- **offene Bauungsweise**
- **Bauklasse: max. IV**

Weiters sind

- der **Geltungsbereich** des Teilbebauungsplans neu abzugrenzen,
- **Straßenfluchtlinien** samt der Vorgabe des **Niveaus** der neu herzustellenden Gemeindestraße zu definieren, sowie
- entlang eines aufzulassenden Gemeindeweges die Vorgabe „**öffentlicher Weg, der weder Durchzugs- noch Aufschließungsstraße ist**“ zu streichen.

TBEP	GEMEINDE GEDERSDORF Entwurf der 2. Änderung des Teilbebauungsplans	7
-------------	--	---

2.1.2 Änderungsanlass

Der Teilbebauungsplan ist dem geänderten örtlichen Raumordnungsprogramm anzupassen, da seine Festlegungen von der Änderung PZ: ipt 31310 OEROP AE23 berührt werden.

2.1.3 Bestehende Situation, Entscheidungsgrundlagen

Flächenwidmung

- Befristete Widmung Bauland verkehrsbeschränktes Betriebsgebiet mit Nachfolgewidmung Grünland Freihaltebereich: BVB-400-F2 (ab 24.06.21 / Gfrei-BVB-Erweiterung), sowie
- Grünland Freihaltebereich mit dem Widmungszusatz „BVB-Erweiterung“
- Grünland Grüngürtel mit der Funktionsbezeichnung: Immissionsschutz durch Gehölzpflanzungen
- Verkehrsfläche öffentlich

Kentlichmachungen im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan:

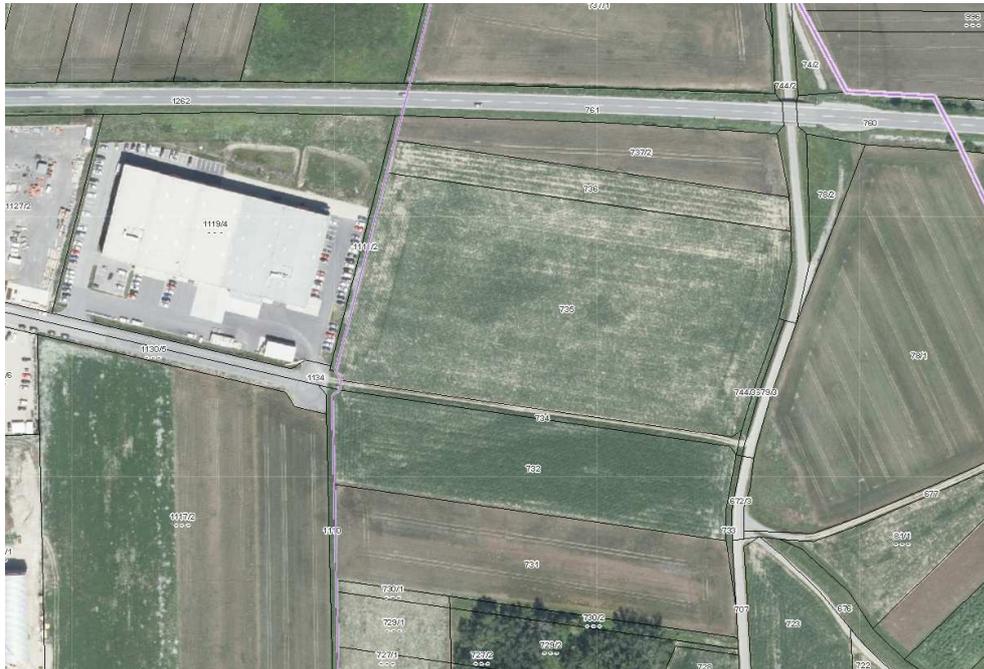
- Brunnenschutzgebiet des Brunnens Schlickendorf 15m weiter östlich
- Grundwasserschongebiet
- Schnellstraße S5
- Bodendenkmal im Bereich des bestehenden Betriebsgebietes – Funde auf der ggst. Fläche möglich
- 0,96ha große Waldfläche in 100m Entfernung, 6m breite Ggü-Immissionsschutz-Streifen um die Waldfläche
- HQ100-Überflutungsgebiet des Kampflusses 15m weiter östlich
- Natura 2000 Gebiet, FFH-Gebiet 15m weiter östlich
- Nähe zum Umspannwerk = leistungsfähige Energieversorgung

Im Flächenwidmungsplan nicht kentlich gemachte Gegebenheiten:

- Kamp-Fluss 300m entfernt
- kleinere Hangwasserfließwege lt. Hangwasser-Gefahrenhinweiskarte
- mittelwertiges und (etwa zur Hälfte) hochwertiges Ackerland

Hinweis: außerhalb des Bereichs mit GW-Hochstand <2m unter Flur

Abbildung 2: Orthofoto des ggst. Bereichs



Quelle: NÖ Atlas / Basemap.at, 2022.

Betroffene Grundstücke, Eigentum, Flächennutzung:

Tabelle 1: Betroffene Grundstücke lt. DKM, Eigentum, Flächennutzung im Bereich der Änderung

Gst.	Eigentum	Aktuelle Flächennutzung	Geplante Flächennutzung
735, KG Schlickendorf	Privateigentum – Optionsvertrag zwischen Wirtschaftspark-GmbH und Grundeigentümer abgeschlossen	landwirtschaftliche Nutzung	betriebliche Nutzung bzw. Grüngürtel
1111/2, KG Theiß	Gemeinde Gedersdorf, öffentliches Gut	ungenutzter Güterweg → Ruderalfläche	betriebliche Nutzung
736, KG Schlickendorf	Privateigentum	landwirtschaftliche Nutzung	betriebliche Nutzung bzw. Grüngürtel
737/2, KG Schlickendorf	Privateigentum	landwirtschaftliche Nutzung	betriebliche Nutzung bzw. Grüngürtel
734, KG Schlickendorf	Öffentliches Gut der Gemeinde Gedersdorf	etwa 5m breiter Güterweg	Keine Nutzungsänderung geplant

Quelle: Eigene Erhebung 2022, DKM, 10/2020.

TBEP	GEMEINDE GEDERSDORF Entwurf der 2. Änderung des Teilbebauungsplans	9
-------------	---	---

Benachbarte Nutzungen und Bebauung im Umfeld:

- Norden: Schnellstraße S5
- Osten: landw. genutzter, 6m breiter Widmungstreifen Grünland-Grüngürtel Immissionsschutz, daran anschließend Gemeindestraße und landwirtschaftlich genutzte Fläche, Schutzgebiete
- Süden: unbefestigter Güterweg, daran anschließend landwirtschaftliche Nutzung
- Westen: Betriebsgebiet, Gebäudebestand des expandierenden Betriebs

Lage und Gelände

Lage angrenzend an das bestehende Betriebsgebiet an der S5 in ebenem Gelände.

Erschließung

Die Erschließung des auf der Baulanderweiterung geplanten Betriebes erfolgt über die **bestehende, im Südwesten angrenzende und entsprechend ausgebaute Gemeindestraße** bzw. betriebsintern über die bestehende, im Osten angrenzende Betriebsfläche.

Der etwa 5m breite Gemeindeweg, der die Baulanderweiterung im Süden begrenzt und an den im Süden Grünland anschließt, wird nicht verbreitert. Eine Erschließung des Betriebsgebietes über die im Osten angrenzende Gemeindestraße ist nicht vorgesehen.

Orts- und Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird in diesem Bereich von der bestehenden Bebauung im Betriebsgebiet geprägt.

Fotodokumentation:

Abbildung 3: Fotoaufnahmen des ggst. Bereichs

Foto des von der Änderung betroffenen Bereichs – Blickrichtung Osten

TBEP

GEMEINDE GEDERSDORF
Entwurf der 2. Änderung des
Teilbebauungsplans

10



ggst. Umwidmungsfläche + expandierender Betrieb im Hintergrund - Blickrichtung Westen



im Süden anschließender Güterweg und 100m entfernte Waldfläche – Blickrichtung Südosten



Quelle: Eigene Aufnahme, 02.2021.

TBEP	GEMEINDE GEDERSDORF Entwurf der 2. Änderung des Teilbebauungsplans	12
-------------	---	----

2.1.4 Erläuterung und Begründung der Planänderung

Die Bebauungsdichte, Bauungsweise und max. Bauklasse wird entsprechend der Vorgaben für das langjährig bestehende Betriebsgebiet, welche sich bewährt haben, festgelegt:

- **Bebauungsdichte:** 60%
- **Bauungsweise:** offene Bauungsweise
- **Bauklasse:** max. IV

Gründe für abweichende Festlegungen im Bereich der Baulanderweiterung bestehen keine.

Die **Straßenfluchtlinien** entlang des aufzulassenden Gemeindeweges (Parz. 1111/2, KG Theiß) werden gestrichen. Zwischen der Baulanderweiterung und dem als öffentliche Verkehrsfläche gewidmeten Gemeindeweg (Parz. 734, KG Schlickendorf), der die Baulanderweiterung im Süden begrenzt, wird eine Straßenfluchtlinie mit Angabe des **geplanten Straßenniveaus** festgelegt. Eine Verbreiterung des 5m breiten öffentlichen Guts ist hier nicht vorgesehen, da die Baulanderweiterung lediglich von einem Betrieb genutzt wird und ein Anschluss an eine adäquate Erschließung im Südwesten der Baulanderweiterung besteht.

Der **Geltungsbereich** des Teilbebauungsplans wird an die Baulanderweiterung angepasst.

TBEP	GEMEINDE GEDERSDORF Entwurf der 2. Änderung des Teilbebauungsplans	13
-------------	--	----

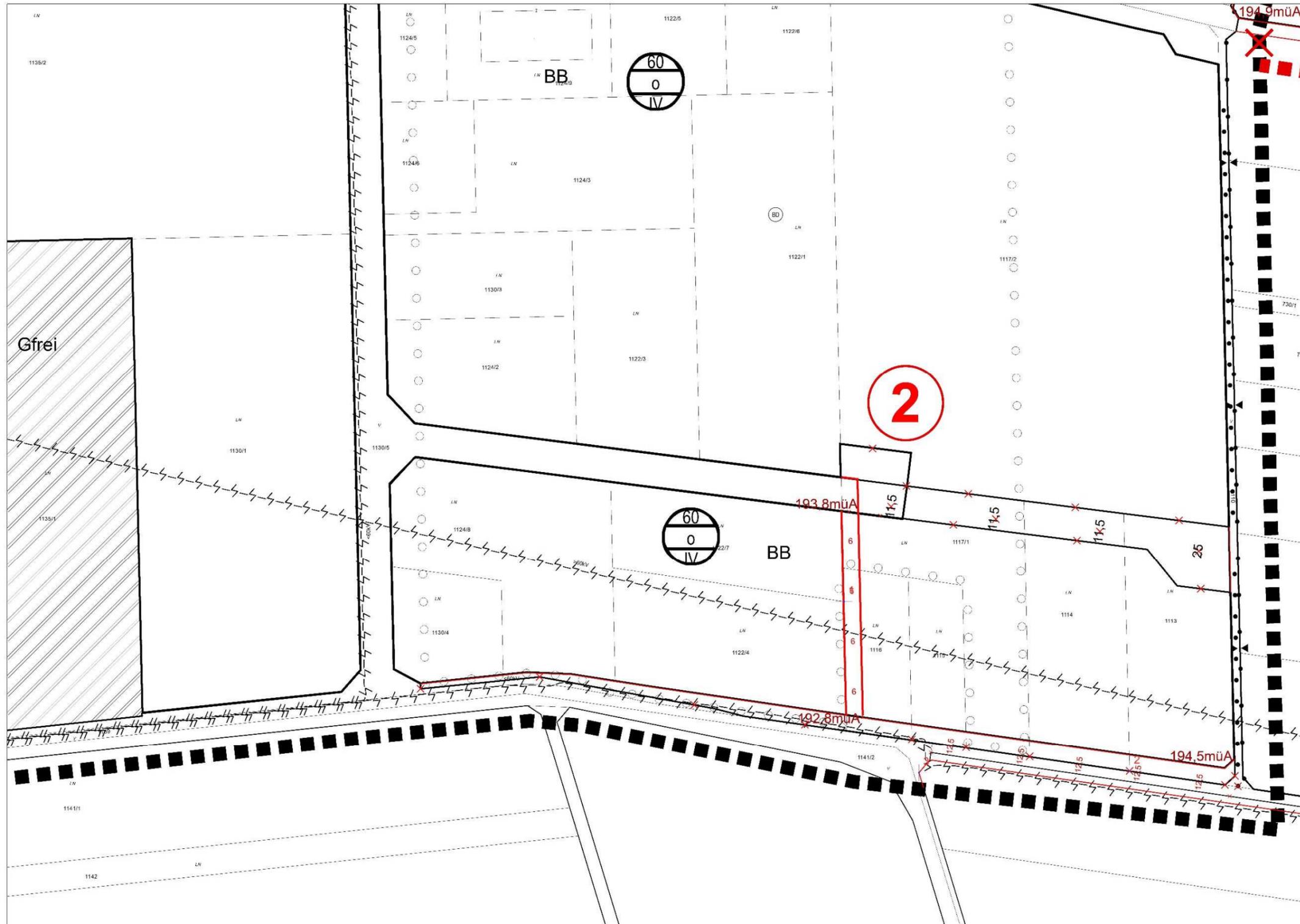
2.2 Änderungspunkt 2) Adaption der Verkehrerschließung im Bereich des Wirtschaftsparks Krems-Gedersdorf, Gst. 1116, 1117/1, 1117/2, 1108/2, KG Theiß

2.2.1 Beabsichtigte Abänderung

Im Zuge der **23. und der korrespondierenden 24. Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogramms** der Gemeinde Gedersdorf wurde bzw. wird im südlichen Bereich des interkommunalen Betriebsgebiet Krems-Gedersdorf die Verkehrerschließung verändert: Die Gemeindestraße, welche das Betriebsgebiet im Süden begrenzt, wurde tw. verbreitert (vgl. Änderungspunkt 09 der 23. Änderung des ÖROP) und anstatt einer Einbahn mit Umkehrplatz wird eine Verbindungsstraße zur Gemeindestraße, die das Betriebsgebiet aktuell im Süden begrenzt, gewidmet (vgl. Änderungspunkt 01 der 24. Änderung des ÖROP). Ergänzend wird im Zuge der 24. Änderung des ÖROP im ggst. Bereich ein Grundstück in Gemeindebesitz, das bereits langjährig als Verkehrsfläche genutzt wird (Parz. 1108/2, KG Theiß), als Verkehrsfläche öffentlich gewidmet. Der Teilbebauungsplan ist nun **dem geänderten Örtlichen Raumordnungsprogramm anzupassen**.

Weiters wurde bereits im Zuge der **22. Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogramms** im Bereich der das Betriebsgebiet im Süden begrenzenden Gemeindestraße (Parz. 1130/5, KG Theiß) eine DKM-Anpassung durchgeführt, an welche die Straßenfluchtlinie anzupassen ist.

Abbildung 4: Darstellung der Änderung



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis des rechtskräftigen Bebauungsplans, 01/2022.

2.2.2 Änderungsanlass

Der Teilbebauungsplan ist dem **geänderten örtlichen Raumordnungsprogramm anzupassen**, da seine Festlegungen von den Änderungen PZ: ipt 31310 OEROP AE22 und PZ: ipt 31310 OEROP AE24 berührt werden.

2.2.3 Bestehende Situation, Entscheidungsgrundlagen

Flächenwidmung, Kenntlichmachungen und Inhalte des ÖEK

Flächenwidmung:

- Bauland-Betriebsgebiet
- Verkehrsfläche öffentlich

Kenntlichmachungen:

- Bodendenkmal
- Grundwasserschongebiet
- Hochspannungsleitungen >60kV

Inhalte des ÖEK:

- Verkehrskonzept: Verkehrsweg mit überörtlicher Bedeutung, Entschärfung von Gefahrenstellen,

Abbildung 5: Orthofoto des ggst. Bereichs



Quelle: NÖ Atlas, 2022.

TBEP	GEMEINDE GEDERSDORF Entwurf der 2. Änderung des Teilbebauungsplans	16
-------------	---	----

Betroffene Grundstücke, Eigentum, Flächennutzung:

Tabelle 2: Betroffene Grundstücke lt. DKM (von Nord nach Süd), Eigentum, Flächennutzung

Gst.	Eigentum	Aktuelle Flächennutzung	Geplante Flächennutzung
1113, KG Theiß	Privateigentum	landwirtschaftlich genutzt	tw. Abtretung für Erschließung, betriebliche Nutzung
1114, KG Theiß	Privateigentum	landwirtschaftlich genutzt	tw. Abtretung für Erschließung, betriebliche Nutzung
1116, KG Theiß	Privateigentum	landwirtschaftlich genutzt	tw. Abtretung für neue Erschließung, betriebliche Nutzung
1117/2, KG Theiß	Privateigentum	landwirtschaftlich genutzt	betriebliche Nutzung
1117/1, KG Theiß	Privateigentum	landwirtschaftlich genutzt	tw. Verlagerung der Abtretung für neue Erschließung, betriebliche Nutzung
1130/5, KG Theiß	Wirtschaftspark Krens-Gedersdorf GmbH	Öffentliche Verkehrsfläche, Gemeindestraße (Straßenbezeichnung: Im Wirtschaftspark)	keine Änderung vorgesehen
1139, KG Theiß	Gemeinde Gedersdorf (Öffentliches Gut)	Öffentliche Verkehrsfläche, Gemeindestraße	Umsetzung der in der angefügten verkehrstechn. Stellungnahme grob dargelegten Kreuzungslösung
1141/2, KG Theiß	Gemeinde Gedersdorf	Öffentliche Verkehrsfläche, Gemeindestraße (Straßenbezeichnung: Kraftwerksstraße)	-,-
1108/2, KG Theiß	Gemeinde Gedersdorf	Öffentliche Verkehrsfläche, Gemeindestraße	-,-
1109, KG Theiß	Gemeinde Gedersdorf (Öffentliches Gut)	Öffentliche Verkehrsfläche, Gemeindestraße	-,-

Quelle: Eigene Erhebung 01/2022, DKM, 10/2020.

TBEP	GEMEINDE GEDERSDORF Entwurf der 2. Änderung des Teilbebauungsplans	17
-------------	--	----

Benachbarte Nutzungen und Bebauung im Umfeld:

- **Norden, Osten und Westen:** landwirtschaftliche Nutzung, geplante betriebliche Nutzung
- **Süden:** landwirtschaftlich genutzte Fläche, unbebaut

Lage und Gelände

Lage im bestehenden Betriebsgebiet in ebenem Gelände an der das Betriebsgebiet im Süden begrenzenden Gemeindestraße.

Technische Infrastruktur:

- Strom
- Abwasser
- leitungsgebundene Wasserversorgung

Erschließung

Beschreibung der Erschließung vgl. Grundlagenerhebung der verkehrstechnischen Stellungnahme vom 12.01.22 im Anhang

Orts- und Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird in diesem Bereich von der bestehenden Bebauung im Betriebsgebiet und den Hochspannungsleitungen geprägt.

Weitwanderweg Kremstalweg 675¹ führt im Bereich der das Betriebsgebiet südlich begrenzenden Gemeindestraße vorbei.

Fotodokumentation:

vgl. Fotodokumentation in der verkehrstechnischen Stellungnahme vom 12.01.22 im Anhang

2.2.4 Erläuterung und Begründung der Planänderung

Straßenfluchtlinien:

Die Straßenfluchtlinien werden an die im Zuge der oben dargelegten Änderungen des Flächenwidmungsplans umgesetzte bzw. umzusetzende **Umlegung der Verkehrserschließung** und **Verbreiterung der südlich verlaufenden Gemeindestraße** angepasst. Die Streichung der geplanten Sackgasse samt Umkehrplatz, die Ergänzung einer 6m breiten, als Einbahn geplanten Nord-Süd-Verbindung und die Einbindung dieser in das bestehende Straßennetz im Kreuzungsbereich (Kraftwerkstraße) wurde von der Ziviltechniker Schneider Consult GmbH geprüft, von dieser mit dem verkehrstechnischen

¹ vgl. <https://www.donau.com/de/wachau-nibelungengau-kremstal/ausflug-bewegen/bewegung/karten-touren-finden/detail/weitwanderweg-kremstal-donau-05-hollenburg-gedersdorf/6245770a9523bc6557183687a8bf3886/>

TBEP	GEMEINDE GEDERSDORF Entwurf der 2. Änderung des Teilbebauungsplans	18
-------------	---	----

Amtssachverständigen grundsätzlich abgestimmt und die Umsetzbarkeit dieser neuen Erschließung per verkehrstechnischer Stellungnahme (sh. Anhang) bestätigt. Eindeutige Vorrangverhältnisse und Sichtweiten sollen hier zukünftig durch „die Ausbildung eines vierstrahligen Knotens (ohne „Vorrang über Eck“) samt Einbindung der neuen Nord-Süd Straße mit einem Linksversatz von ca. 20m² gewährleistet werden.

Die geplante Breite der Nord-Süd Verbindung von **6m** wird damit begründet, dass hier eine Einbahnregelung von Nord nach Süd erfolgen soll. Die Straße soll mit seitlichen Sickerflächen für das Regenwasser umgesetzt werden.

Für die von dieser Kreuzung Richtung Osten wegführende Verkehrsfläche, welche aktuell als etwa 6,50m breite Gemeindestraße ausgeführt ist, wurde eine Breite von 12,5m gewählt. Die hier noch notwendige Abtretung in einer Tiefe von etwa 6m wird mit der langfristig geplanten Erweiterung des Betriebsgebietes in Richtung Osten argumentiert.

Im Bereich der neu herzustellenden Verkehrsflächen wurde ergänzend das geplante **Straßenniveau** eingetragen.

² Vgl. ZIVILTECHNIKER SCHNEIDER CONSULT GMBH: verkehrstechnische Stellungnahme vom 12.01.22

TBEP	GEMEINDE GEDERSDORF Entwurf der 2. Änderung des Teilbebauungsplans	
-------------	--	--

ANHANG

Der Gemeinderat der Gemeinde Gedersdorf hat in seiner Sitzung vom unter Top ... nach Erörterung der eingelangten Stellungnahmen nachstehende Verordnung beschlossen.

VERORDNUNG

(Entwurf)

§ 1

Gemäß den Bestimmungen des § 34 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. Nr. 3/2015-idgF wird der Teilbauungsplans **BETRIEBSGEBIET S5 UND WIRTSCHAFTSPARK KREMS GEDERSDORF** der Gemeinde Gedersdorf abgeändert.

§ 2

In der hierzu gehörigen Plandarstellung, die von der im-plan-tat Raumplanungs-GmbH & Co KG unter der Planzahl **ipt 31310 TBEP BB S5 AE02** verfasst wurde, sind die Änderungen in roter Signatur dargestellt. Von dieser Änderung wird der Teilbebauungsplan um ein Planblatt ergänzt. Von der Änderung sind beide Planblätter (Blatt 1 und 2) betroffen.

Die Bebauungsvorschriften werden nicht geändert.

§ 3

Die Plandarstellung, welche mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen ist, liegt im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

§ 4

Diese Verordnung tritt nach ihrer Kundmachung mit dem auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag, das ist der, in Kraft.

Gedersdorf, am ...

Für den Gemeinderat

Der Bürgermeister
(Ing. Franz Brandl)

angeschlagen am:

abgenommen am:

Gemeinde Gedersdorf
zHd.: Amtsleiter Martin Nessler
Obere Hauptstraße 1
3494 Gedersdorf

Betreff: **Gemeinde Gedersdorf**
Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms
im Bereich des Betriebsgebiets Theiß

Datum: **12.01.2022**
Projekt: **19056**
Unser Zeichen: **KG/LiB**

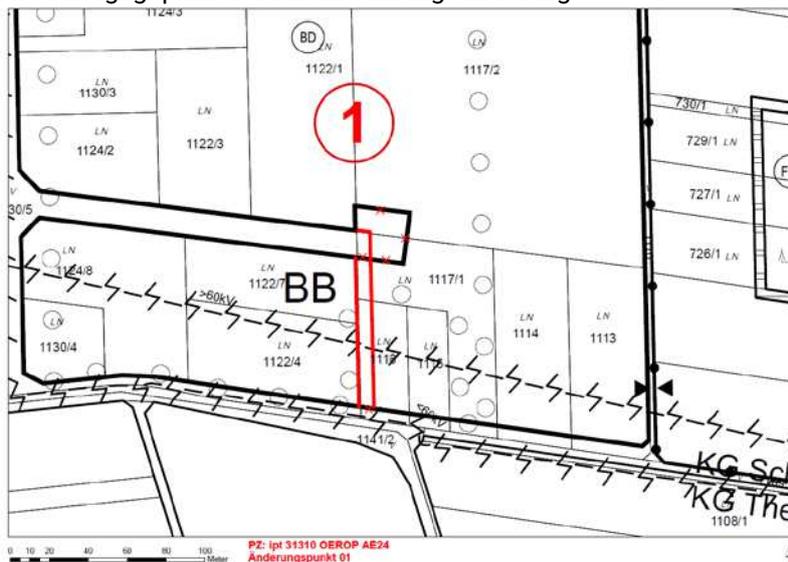
Sehr geehrte Damen und Herren!

Die Schneider Consult Ziviltechniker GesmbH wurde von der Gemeinde Gedersdorf beauftragt, eine verkehrstechnische Stellungnahme zum Änderungspunkt 1 der 24. Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms (Entfall eines Umkehrplatzes und Errichtung einer neuen Stichstraße im Bereich des Betriebsgebiets Theiß) als Grundlage für die Änderung des Flächenwidmungsplanes auszuarbeiten.

Befund:

Wie in Abbildung 1 ersichtlich, soll der gewidmete Umkehrplatz im Bereich der Grundstücke 1117/1 bzw. 1117/2 aufgelassen werden und durch eine in Nord-Süd Richtung verlaufende Straße, welche in die am südlichen Rand des Betriebsgebiets verlaufende Gemeindestraße (Kraftwerkstraße) einbindet, ersetzt werden.

Abbildung: geplante Flächenwidmungsänderung



Die bestehende am südlichen Rand des Betriebsgebietes verlaufende Gemeindestraße (Kraftwerkstraße) führt ca. 20m östlich des geplanten Einbindungspunktes der neuen Straße mittels „Vorrang über Eck“ Richtung Süden.

In diesem Kurvenbereich mündet von Osten kommend benachrangt ein Wirtschaftsweg ein.

Der geplante Anbindungspunkt der neuen Nord-Süd Straße liegt ca. 300m östlich der L7073 in welche die bestehende Gemeindestraße (Kraftwerkstraße) anbindet.

Abbildung: bestehendes Straßennetz



Der gegenständige Bereich liegt im Freiland und ist nicht geschwindigkeitsbeschränkt.

Ca. 100m westlich der geplanten Anbindung beginnt im Bestand eine Geschwindigkeitsbeschränkung von 50km/h. Siehe hierzu auch nachstehende Fotos.

Foto 1: Blickrichtung Anbindungspunkt neue Straße



Foto 2: Bestehende Kreuzung, Vorrang über Eck (Standort ca. bei Anbindungspunkt neuer Straße)



Foto 3: Blickrichtung Westen, Beginn 50km/h (vor weißem Objekt)



Bei der vorliegenden Fragestellung (Umwidmung) ist zusätzlich zu beachten, dass auf den Grundstücken östlich der neuen Straßenanbindung ein Betriebsstandort entwickelt wird, welcher ebenfalls Anbindungen an das öffentliche Straßennetz erfordert, bzw. die neue Straßenanbindung bedingt, da der ursprünglich in der Flächenwidmung vorgesehene Umkehrplatz auf dem beplanten Betriebsgelände liegen würde.

Dementsprechend wurde ein Konzept ausgearbeitet, welches sowohl die Errichtung der neuen Straßenverbindung wie auch die Planungen des neuen Betriebsstandortes zum derzeitigen Planungsstand berücksichtigt.

Siehe hierzu auch nachstehende Abbildungen für die Ausbaustufen 1 und 2.

Abbildung Ausbaustufe 1:



Abbildung Ausbaustufe 2:



Beschreibung:

- Der Wendehammer wird durch eine 6,00m breite Nord/Süd verlaufende Verbindungsstraße westlich des Grundstückes ersetzt.
- Die von Süden kommende Gemeindestraße wird zukünftig benachrangt (Vorrang über Eck entfällt). Die Fahrbahnränder der Kreuzung werden entsprechend angepasst.
- Die Kreuzung der geplanten von Norden kommenden Verbindungsstraße mit der Ost - West verlaufenden Gemeindestraße (Kraftwerkstraße-best. Wirtschaftsweg) und der von Süden kommenden Gemeindestraße (Kraftwerkstraße) mit der Ost - West verlaufenden Straße weisen einen Achsabstand von 20 m auf (Linksversatz).
- Die geplante Zufahrt zur Tankstelle ist gegenüber der von Süden kommenden Gemeindestraße angeordnet. Der Achsabstand zwischen Verbindungsstraße von Norden und Anbindung der Tankstelle beträgt 20m, wobei hier nur die Einfahrt erfolgt. Die Ausfahrt von der Tankstelle erfolgt ca. 60m westlich.

Umsetzungsschritte (Ausbaustufen)

- Ausbaustufe 1 (im Zuge des Projekts der Fa. Brantner):
Diese wird zeitgleich mit dem Projekt der Fa. Brantner umgesetzt.
- Ausbaustufe 2 (Erweiterung Gewerbegebiet):
Zukünftig, sobald das Gewerbegebiet in Richtung Osten erweitert wird, wird der Straßenquerschnitt der Ost-West verlaufenden Straße auf 12,00m verbreitet (bereits in Widmung enthalten).

Gutachten:

Die geplante Änderung der Flächenwidmung sieht vor, einen gewidmeten Umkehrplatz im Rahmen einer Stichstraße aufzulassen. Als Ersatz für den Entfall der Umkehrmöglichkeit wird eine neue Straße ausgehend vom ehemaligen Umkehrplatz in Richtung Süden mit einer Anbindung an die bestehende Gemeindestraße (Kraftwerkstraße) errichtet.

Der Anbindungspunkt an die Kraftwerkstraße liegt ca. 20m westlich eines bestehenden Knotenpunktes. Der bestehende Knotenpunkt ist dadurch gekennzeichnet, dass derzeit die Kraftwerkstraße mit „Vorrang über Eck“ Richtung Süden geführt wird. In der Außenkurve erfolgt die Anbindung eines Wirtschaftsweges Richtung Osten.

Die neue Straße würde somit in unmittelbarer Nahelage zu einer bestehenden Kreuzung mit „Vorrang über Eck“ anbinden. Aufgrund der Geometrie und der Lage im Freiland wären nicht nur die Sichten für die Anbindung der neuen Straße unzureichend, sondern auch jene für die Anbindungen des in Planung befindlichen neuen Betriebsstandortes samt Tankstelle.

Dementsprechend wurde in Abstimmung mit der Gemeinde und dem Planer des zukünftigen Betriebsstandortes eine Lösung konzipiert, welche eine Auffassung des „Vorranges über Eck“ vorsieht und somit die Ausbildung eines vierstrahligen Knotens (ohne „Vorrang über Eck“) samt Einbindung der neuen Nord-Süd Straße mit einem Linksversatz von ca. 20m vorsieht.

Durch diese Lösung sind eindeutige Vorrangverhältnisse gewährleistet und die Sichtweiten gegeben.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die neue Nord-Süd Straße eine gleichwertige Lösung für den Entfall des Umkehrplatzes für jene Fahrzeuge darstellt, welche wenden wollen, da eine Umkehrmöglichkeit über die neue Nord-Süd Straße und die vorhandene Kraftwerkstraße ermöglicht wird.

Durch die Änderung der Kreuzungsgeometrie der bestehenden Kreuzung mit „Vorrang über Eck“ in einen „normalen“ T-Knoten, welcher die beiden Äste der Kraftwerkstraße sowie den Wirtschaftsweg und die Zufahrt zur geplanten Tankstelle anbindet, und die neue 20m westlich davon erfolgende Anbindung der neuen Nord-Südstraße wird eine Kreuzungslösung geschaffen, die für eine ordnungsgemäße Verkehrsabwicklung und zur Einhaltung der Verkehrssicherheit geeignet ist.

Am 15.12.2021 erfolgte eine grundsätzliche Abstimmung des derzeitigen Projektstandes mit dem verkehrstechnischen Amtssachverständigen DI Brodesser, wobei die nunmehrige Lösung als grundsätzlich genehmigungsfähig erachtet wurde.

Auf Wunsch der Gemeinde erfolgte die vorliegende verkehrstechnische Stellungnahme im Rahmen des ÖROP durch Schneider Consult ZT GmbH, die Detailplanung wird durch das Büro AXIS erfolgen, welches Details bei Erfordernis direkt mit DI Brodesser abstimmen wird.

Im Zuge der weiteren Planungsschritte ist auch die Erfordernis/Zweckmäßigkeit der bereits andiskutierten allfälligen Einbahnführung in Nord-Süd Richtung endgültig festzulegen.

Mit freundlichen Grüßen



S SCHNEIDER
CONSULT 
ZIVILTECHNIKER GMBH

A-3500 Krems/D. | Rechte Kremszeile 62a/1
A-3300 Amstetten | Ödnofstraße 9
A-4020 Linz | Industriezeile 36a
T+43(0)2732/76000 | office@schneider-consult.at

Durchschlag: GBA Krems, DI Brodesser