

AZ f031.1-8/2022-4-8
14. Juni 2023

Amt der Stadt Feldkirch
Stadtplanung
DI Sabina Danczul, MBA

Schmiedgasse 1-3
6800 Feldkirch
Österreich

Tel: +42 5522 304 1417
Fax: +43 5522 304 1119
sabina.danczul@feldkirch.at
www.feldkirch.at

Erläuterungsbericht

zur Verordnung der Stadt Feldkirch über den Bebauungsplan „Kapellenweg | Riedteilweg“

I. Begründung für die Erstellung eines Bebauungsplans

Für die Liegenschaften südwestlich der Gemeindestraße „Kapellenweg“ in Feldkirch-Tosters wurde im Jahr 2016 ein Umlegungsverfahren nach dem Raumplanungsgesetz (in weiterer Folge: RPG) eingeleitet. Mit dem Genehmigungsbescheid des Amtes der Vorarlberger Landesregierung vom 16.07.2020, Zahl: Vlla-50.030.25-8//380 bzw. dessen Berichtigung vom 28.07.2021, Zahl: Vlla-50.030.25-8//409, wurde es abgeschlossen.

Ergebnis ist die Neuordnung wie auch verkehrliche Erschließung eines Areals von insgesamt rund 53.000 m² Fläche für die zweckmäßige bauliche Nutzung. Neben Bauflächen umfasst das Umlegungsgebiet außerdem eine Liegenschaft, auf welcher ein Stadtteilpark errichtet wird (Gst-Nr 1888, KG Tosters). Diese Liegenschaft steht im Eigentum der Stadt Feldkirch.

Im räumlichen Entwicklungskonzept (REK) der Stadt Feldkirch 2019 ist festgelegt, dass das Gebiet nach Abschluss eines Umlegungsverfahrens in einem Gesamtkonzept entwickelt werden soll. Dieses Gesamtkonzept liegt nun als Städtebaulicher Rahmenplan Tosters Kapellenweg vor. Der Rahmenplan enthält Aussagen zur Bebauung (Höhe, Form, Anordnung der Gebäude sowie Bebauungsdichte), zu Freiflächen (Lage und Größe, Gestaltung und Bepflanzung), zur Mobilität (Fuß-, Radwege, öffentlicher Verkehr, Stellflächen für PKW) sowie zu Maßnahmen, um das Quartier an den Klimawandel anzupassen - entsprechend den Zielen der Klimawandelanpassungsstrategie der Stadt Feldkirch.

Für das Areal im Bereich „Kapellenweg“ bestehen kurzfristige Realisierungsabsichten privater Bauherren.

Ebenfalls Teil der Quartiersentwicklung war der Bereich beim Hochhaus am Riedteilweg. Hier gibt es zwei noch unbebaute Grundstücke mit gesamt rund 14.000 m². Auf ihnen möchte die gemeinnützige BWS-Gruppe zeitnah Wohnungen errichten. Dieses Bauen im Bestand muss sehr umsichtig erfolgen. Deshalb wurde dieser Bereich in die Planungen mitaufgenommen. Für diesen Bereich erfolgte im Rahmen der Arbeiten am städtebaulichen

Rahmenplan eine intensive Auseinandersetzung mit Größe, Höhe und Stellung der zukünftigen Baukörper. Diesbezüglich wurden sehr konkrete Vorgaben gemacht.

Für eine zweckmäßige Bebauung im Gebiet Kapellenweg und für das Bauen im Bestand beim Hochhaus am Riedteilweg gemäß den Zielen im REK, den Vorgaben im städtebaulichen Rahmenplan sowie zur Umsetzung der Maßnahmen der Klimawandelanpassungsstrategie der Stadt Feldkirch, wird ein Bebauungsplan gemäß § 28 RPG verordnet.

II. Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich dieser Verordnung wird in der Plandarstellung mit der Bezeichnung „Bebauungsplan Kapellenweg | Riedteilweg“, Plan-Nr. f031.3-6/2021-11-4 vom 14.06.2023, welche ein integrativer Bestandteil der Verordnung ist, festgelegt.

Aufgrund der unterschiedlichen städtebaulichen Ausgangslage am unbebauten Kapellenweg und beim Hochhaus am Riedteilweg besteht der Bebauungsplan aus zwei Teilen, Teilbereich A und Teilbereich B.

Zum Zeitpunkt der Erlassung des Bebauungsplanes befinden sich folgende Grundstücksnummern, alle KG Tosters, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

Teilbereich A

Kapellenweg: 1557/2, 1558/1, 1578/2, 1822, 1823, 1824, 1825, 1826, 1827, 1828, 1829, 1830, 1831, 1832, 1833, 1834, 1835, 1836, 1837, 1838, 1839, 1840, 1841, 1842, 1843, 1844, 1845, 1846, 1847, 1848, 1849, 1850, 1851, 1852, 1853, 1854, 1855, 1856, 1857, 1858, 1859, 1860, 1861, 1862, 1863, 1864/1, 1864/2, 1865, 1866, 1867, 1868, 1869, 1870, 1871, 1872, 1873, 1874, 1875, 1876, 1877, 1878, 1879, 1880, 1881, 1882, 1883, 1884, 1885, 1886, 1887, 1888.

Teilbereich B

Riedteilweg: 787/2, 787/8 und Teilfläche 787/5

Werden nach Erlassung dieses Bebauungsplans Grundstücke geteilt bzw. zusammengelegt, gelten die Bestimmungen des Bebauungsplans auch für diese neuen Grundstücke, sofern sie bzw. Teilflächen derselben in der graphischen Darstellung innerhalb des Geltungsbereichs liegen.

III. Festlegungen des Bebauungsplanes (gem. § 28 Abs. 3 RPG)

Teilbereich A

a. Maß der baulichen Nutzung

Die maximal zulässige Baunutzungszahl wie auch die Mindestbaunutzungszahl sind in der Plandarstellung festgelegt.

b. Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhen werden in der Plandarstellung mit Angabe der Mindestgeschosszahl wie auch der Höchstgeschosszahl festgelegt.

Teilbereich B

a. Maß der baulichen Nutzung

Die maximal zulässige Baunutzungszahl ist in der Plandarstellung festgelegt.

b. Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhen werden in der Plandarstellung mit Angabe der verbindlichen Geschosszahl festgelegt.

c. Baulinien und Baugrenzen

Die Baulinien für die Baukörper sowie die Baugrenzen für ausladende offene Bauteile sind in der Plandarstellung festgelegt. Die Baulinien gelten für alle oberirdischen Geschosse. Ausladende offene Bauteile dürfen je Geschoss nicht mehr als 30% der Fassadenlänge einnehmen.

Teilbereich A und Teilbereich B

a. Art der baulichen Nutzung

Die Nutzungen haben den Widmungskategorien des rechtsgültigen Flächenwidmungsplans zu entsprechen.

b. Mobilität

Die Stadtvertretung Feldkirch hat am 11.2.2019 das Räumliche Entwicklungskonzept (REK) Feldkirch beschlossen. Gemäß REK ist die nachhaltige Mobilität eine der vier Säulen der Stadtentwicklung. Fußgänger:innen, Radfahrer:innen und der öffentliche Verkehr stehen dabei im Mittelpunkt. Zur Umsetzung der Ziele zur nachhaltigen Mobilität sind folgende Bestimmungen Bestandteil des Bebauungsplans:

- (1) In Wohngebäuden mit 3 oder mehr Wohneinheiten, welche eine Baunutzungszahl von 55 oder mehr aufweisen, sind alle erforderlichen Stellplätze in unterirdischen Garagengeschossen zu errichten. Ausgenommen sind Reihenhäuser.
- (2) Bei Tiefgaragen sind die Ein- bzw. Ausfahrten zumindest teilweise in die Bebauung zu integrieren.
- (3) Tiefgaragen sollen grundstücksübergreifend mit gemeinsamen Ein- bzw. Ausfahrten errichtet werden.
- (4) Mindestens 70% der Fahrradabstellplätze sind in Wohngebäuden mit 3 oder mehr Wohneinheiten ebenerdig und eingangsnah vorzusehen.

- (5) E-Bike-Ladestationen sind in Wohngebäuden mit 3 oder mehr Wohneinheiten vorzusehen.
- (6) E-Ladestationen für KFZ sind in Wohngebäuden mit 3 oder mehr Wohneinheiten vorzusehen.

c. Einfriedungen

Aus Gründen der Verkehrssicherheit wird die Höhe der Einfriedungen im gesamten Planungsperimeter sowie von Hecken entlang der Gemeindestraßen „Kapellenweg, Vesenweg und Gräfin-Agnes-Weg“ sowie in Kreuzungsbereichen zwischen diesen Gemeindestraßen und privaten Zufahrtswegen mit maximal 100 cm festgelegt.

Der in § 10 Einfriedungen zur Anwendung kommende Begriff „Kreuzungsbereich“ ist wie folgt definiert:

Der Kreuzungsbereich beginnt dort, wo die durch die Einmündung bedingte Verbreiterung der Straße sichtbar wird. Um den Kreuzungsbereich auch als Bereich im Sinne eines Bereichs/ einer Fläche zu definieren, wird die Sichtweitenprüfung gemäß RVS 03.05.12 angewendet. Von der Grundgrenze zwischen der öffentlichen Gemeindestraße und den privaten Zufahrtswegen wird von der einmündenden Verkehrsfläche (hier: privater Zufahrtsweg) vom Straßenmittelpunkt in orthogonaler Richtung eine Distanz von 3,0 m eingemessen. Die Fläche, die sich aus der Verbindung der Punkte der Einmündungen entlang der Straßengrenzen und dem 3,0 m-Abstand zur Gemeindestraße ergibt, ist als „Kreuzungsbereich“ definiert. Damit wird die Einhaltung der Sichtweiten sichergestellt.

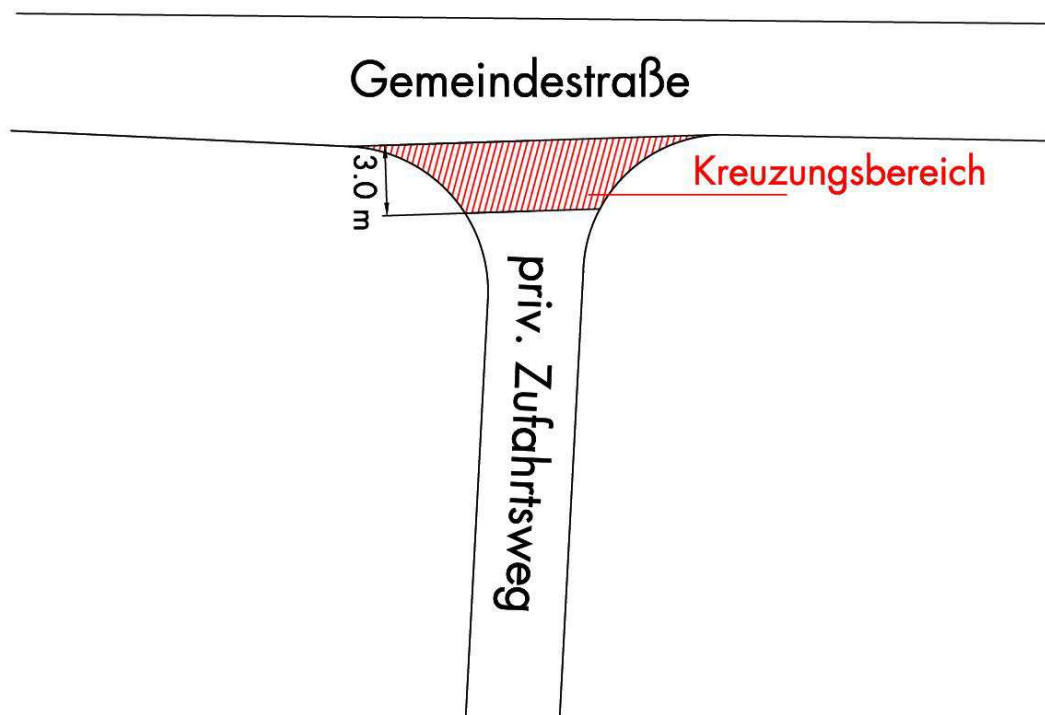


Abbildung 1: Kreuzungsbereich

Eine Ausnahme soll aufgrund der speziellen örtlichen Gegebenheiten für Hecken entlang des Weidewegs, an den privaten Zufahrten sowie an den Fuß- und Radwegen Richtung Weideweg bestehen. Hecken dürfen hier max. 180 cm hoch sein.

Der Weideweg wird an Wochenenden stark von Erholungssuchenden frequentiert. Zudem kommt es in Tosters bei Föhnlagen zu starker Windentwicklung. Die Grundstücke am Weideweg liegen am Siedlungsrand und sind daher besonders windexponiert.

Hecken sollen eine Sicht- und Windschutzfunktion erfüllen können. Das ist erst ab einer bestimmten Höhe möglich. Die Möglichkeit einer höheren Einfriedung von max. 180 cm soll sich – im Sinne der Klimawandelanpassung und zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes – jedoch ausschließlich auf Hecken beziehen, nicht auf andere Einfriedungen wie Mauern, Zäune und dgl.

Die Verkehrssicherheit und damit die ausreichende Einsehbarkeit kritischer Stellen muss jedoch gewährleistet sein. Deshalb dürfen Hecken in den Kreuzungsbereichen eine Höhe von 100 cm nicht überschreiten. Die entsprechend freizuhaltenen Bereiche im Weideweg sind in der Plandarstellung eingetragen. Für die restlichen Kreuzungsbereiche ist die Definition von Seite 4 heranzuziehen.

- (1) Einfriedungen wie Mauern und Zäune entlang von Gemeindestraßen und von privaten Zufahrtswegen (GST-NRN 1874, 1875, 1876, 1873, 1878, alle KG Tosters) dürfen maximal 100 cm hoch sein.
- (2) Hecken entlang der Gemeindestraßen „Kapellenweg, Vesenweg und Gräfin-Agnes-Weg“ sowie in Kreuzungsbereichen zwischen diesen Gemeindestraßen und privaten Zufahrtswegen dürfen maximal 100 cm hoch sein.
- (3) Hecken entlang der Gemeindestraße „Weideweg“, der Fuß- und Radwege mit den GST-NRN 1884, 1885 und 1886, alle KG Tosters, sowie der privaten Zufahrtswegen dürfen maximal 180 cm hoch sein. Ausgenommen davon sind die in der Plandarstellung eingetragenen Sichträume, in denen eine Höhe von 100 cm nicht überschritten werden darf.

d. Freiflächen, Ökologisierung und Energie

Die Stadtvertretung Feldkirch hat am 14.12.2021 ihre Strategie zur Anpassung an den Klimawandel beschlossen („Klimawandelanpassungsstrategie“). Zur Umsetzung der Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel sind folgende Bestimmungen Bestandteil des Bebauungsplans:

- (1) Bei Neubauten mit Flachdächern oder geneigten Dächern bis 10° ist ab einer Dachfläche von 130 m² eine Dachbegrünung umzusetzen. Im Zuge dessen muss mindestens 80% der Dachfläche mit einer Mindestsubstrathöhe von 12 cm extensiv oder intensiv bepflanzt werden. Flächen unter Photovoltaik-Anlagen müssen dabei nicht begrünt werden, wenn durch die Begrünung ein hoher Pflegeaufwand für die Anlage zu erwarten ist.

Hinweis: Die Stadt Feldkirch fördert die Anlage von Gründächern auf Neubauten und Bestandsbauten mit einem Kostenzuschuss in Höhe von 25 Prozent der Errichtungskosten

(maximal mit € 2.000,00 ohne Solaranlage bzw. € 2.500,00, wenn zusätzlich eine Solaranlage errichtet wird).

- (2) Im verdichteten Wohnbau soll für großflächige, geschlossene Fassadenbereiche eine Fassadenbegrünung vorgesehen werden.

Hinweis: Die Stadt Feldkirch unterstützt die Anlage von Fassadenbegrünungen mit einem Kostenzuschuss in Höhe von 25 Prozent der Errichtungskosten (max. mit € 1.500,00 bzw. € 2.000,00 je nach Standort).

- (3) Bei Spiel- und Aufenthaltsbereichen ist auf eine ausreichende Beschattung während der Sommermonate zu achten (z.B. durch Bäume, begrünte Pergola oder Ähnliches).
- (4) Bei Baumpflanzungen sollen heimische Obst- oder Laubbäume verwendet werden. Nadelbäumen sollen nicht verwendet werden. Für Hecken sollen heimische Sträucher gepflanzt werden.

Hinweis: Eine Liste besonders gut geeigneter Bäume und Sträucher findet sich auf [Heimische Bäume und Sträucher \(vorarlberg.at\)](http://www.vorarlberg.at)

- (5) KFZ-Stellplätze sind zu durchgrünen: Je 4 Stellplätze ist ein hochstämmiger, großkroniger, standortgerechter Laubbaum vorzusehen. Im Bereich der Tiefgaragen sind zu diesem Zweck entsprechende Deckenaufbauten bzw. Erdkörper vorzusehen.

Hinweis: Die Stadt Feldkirch fördert die Pflanzung von bestimmten heimischen Laubbaumarten im Siedlungsgebiet mit einem Kostenzuschuss in Höhe von 50 Prozent der Anschaffungskosten (maximal mit € 200,00 pro Baum).

Neben den o.a. Förderungen fördert die Stadt Feldkirch weitere Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel, zB. eine Förderung von Naturgartenberatungen. Diese finden sich in der Richtlinie für Förderungen zur Klimawandelanpassung. Link: [Förderungen von A-Z | Stadt Feldkirch](#)

IV. Ersichtlichmachungen des Bebauungsplanes (gem. § 28 Abs. 4 RPG)

Teilbereiche A und B

a. Grundstücksgrenzen

Die im Bebauungsplan dargestellten Grundgrenzen gemäß § 28 Abs. 4 lit. a RPG wurden auf Grundlage der digitalen Katastermappe (DKM) Stand 01.04.2022 übernommen.

b. Bestehende Bauwerke

Die im Bebauungsplan dargestellten bestehenden Bauwerke wurden auf Grundlage des Naturbestandes (© Stadt Feldkirch, Vorarlberger Energienetze) mit Stand 2021 übernommen. Ergänzend dargestellt sind geplante Neubauten, die sich von der Darstellung her von den bestehenden Bauwerken klar unterscheiden.

Auf den Gst-Nrn 1829 und 1860 errichten die Stadtwerke Feldkirch Trafostationen zur Versorgung des Quartiers. Die Flächen werden noch als eigene Grundstücke parzelliert. Sie sind im Bebauungsplan ersichtlich gemacht.

Hinweis: Andere gem. § 28 Abs. 4 RPG ersichtlich zu machenden Inhalte sind nicht bekannt, weshalb sie im Bebauungsplan nicht ersichtlich gemacht werden.