

STADTGEMEINDE MÖDLING

Sitzungsvorlage

Zahl: VF/0007/12-1
Betrifft: Grundsatzbeschluss - Masterplan für das Areal "ehemalige Gendarmeriezentrale"

| | | |
|---|------------|---------|
| Behandelt im | | |
| Ausschuss für Stadtentwicklung, Raumplanung und Stadterneuerung | 28.11.2012 | Top: 04 |
| Stadtrat | 05.12.2012 | Top: 33 |
| Gemeinderat | 14.12.2012 | Top: 18 |

Berichtersteller: STR Mag. Dr. Gerald Ukmar

SACHVERHALT:

Das Büro DI Liske wurde mit STR-Beschluss vom 26.09.2012 (Top 38) beauftragt einen Masterplan für das Areal der ehemaligen Gendarmeriezentrale (inklusive Grundlagenerhebung im Radius von 300m) zu erstellen.

Nun liegt das Ergebnis vor und soll durch einen Grundsatzbeschluss im Gemeinderat als Grundlage für weitere Verhandlungen mit dem Eigentümer bzw. für die erforderlichen Flächenwidmungs- und Bebauungsplanänderungen Berücksichtigung finden.

Auszug der Ergebnisse der Recherchen zu den beiliegenden Planunterlagen:

1. Planungsvorgaben

Wettbewerbsergebnis:

- Bebaute Fläche: rd. 10.500 m²
- Summe BGF Wohnen: rd. 17.500 m²
- Summe Kubatur: rd. 90.000 m³
- Summe Kinderspielflächen: rd. 1.150 m²
- rd. 350 zusätzliche Einwohner (gemäß Projekt) zu erwarten
- rd. 165 zusätzliche WE zu erwarten (80% der BGF Nettonutzfläche, durchschnittl. 85 m²-Wohnungen)

2. Erfüllung gesetzlicher Vorgaben / städtebaulicher Richtwerte

Private Kinderspielplätze (NÖ Spielplatzgesetz)

- Beim Neubau von Wohnhausanlagen mit >4 WE ein nicht-öffentlicher Spielplatz pro Bauplatz (mind. 150 m² und zusätzlich 5 m²/Wohnung ab 10. Wohnung)
- Auch gemeinsam möglich wenn <200 Meter zum Spielplatz

- Nicht zwingend notwendig, wenn Gemeinde <400 Meter öffentlicher Spielplatz anbietet
- Spielplatzausgleichsabgabe Mödling rd. € 254/m² nicht errichteten nicht-öffentlichen Spielplatz
- Handbuch Raumordnung Salzburg: 0,5-4 m²/EW
- Bei einem Durchschnittswert von rd. 2,25 m²/EW und der Vorgaben gem. NÖ Spielplatzgesetz wären demnach rd. 900 m² private Kinderspielplätze für das Gebiet der ehemaligen Gendarmeriezentralschule (GZS) erforderlich

Öffentliche Kinderspielplätze (NÖ Spielplatzgesetz)

- Für je 5.000 EW je ein mindestens 1.000 m² großer öffentlicher Spielplatz
- Diese sind im Flächenwidmungsplan der Gemeinde entsprechend auszuweisen
- Mödling derzeit: rd. 25.480 m² Spielplätze bei 23.000 EW -> 1,1 m² öff. Spielplatz je EW -> rd. 400 m² öffentl. Spielplätze für GZS erforderlich

Öffentliche Parkanlagen

- Handbuch Raumordnung Salzburg: 4-15 m²/EW -> Mittelwert rund 9 m² -> Vorschlag 10 m² (+1 m² Reserve für Baulandreserven in der Umgebung)
- Mödling derzeit: rd. 234.000 m² Parkanlagen bei 23.000 EW -> rd. 10 m² / EW
- Bedeutet bei rd. 350 zusätzlichen Einwohnern 2.800 - 10.000 m² an öffentlichen Parkflächen, empfohlen werden 10 m²/EW -> 3.500 m² Parkanlagen im Gebiet der GZS erforderlich

Kindergärten

- Mödling derzeit: 676 Kinder im Alter von 2,5 bis 5 Jahren (rd. 3% der Gesamtbevölkerung)
- Mödling derzeit: 28 Gruppen (-> 25 Kinder/Gruppe -> max. 690 Plätze, bei Berücksichtigung der 2,5-3jährigen Kinder - geschätzt 15% der 2,5-5jährigen d.s. rd. 100 Kinder - reduziert sich dies auf ca. 20 Kinder/Gruppe -> max. rd. 550 Plätze!)
- Es gibt auch 7 Privatkindergärten
- Handbuch Raumordnung Salzburg: 3 Gruppen/1000 EW d.s. für Mödling 70 Gruppen!
- Aufgrund der Projektierung sind zusätzliche 350 Einwohner zu erwarten, ein 3%-iger Anteil der 2,5-5jährigen bedeutet dabei rd. 11 Kinder, aufgrund der zu erwartenden Besiedelung ist dieser Wert jedoch zu verdoppeln auf geschätzte 22 Kinder! -> 1 neue Gruppe erforderlich

Volksschulen

- Für je 1000 EW sind ca. 48 Schüler zu erwarten, d.s. für die angenommenen zusätzlichen 350 EW rd. 17 Schüler, aufgrund der zu erwartenden Besiedelung ist dieser Wert jedoch zu verdoppeln auf geschätzte 34 Schüler, was bei einer Klassengrößenzahl von 20 Schülern 2 zusätzliche Klassen erfordert

Aufbauend auf den Erkenntnissen der Grundlagenforschung und dem Wettbewerbs-Siegerprojekt und einer anschließenden Analyse der Infrastruktur, Grünanlagen und Verkehrserschließung wird vom Büro DI Liske eine Nutzungsverteilung für das Areal vorgeschlagen (Einfamilienhaus/Reihenhausbebauung, Geschößwohnungen, Sondernutzungen, Einzelhandel/Büros, öffentl. Grün), die sich im Flächenwidmungsplan wiederfinden soll.

Weiters wurden potenzielle Bruttogeschoßflächen für die Flächen errechnet, die in der Bebauungsplanung berücksichtigt werden sollen.

All diese Planungen fließen in den vorliegenden Masterplan ein, für den nun ein Grundsatzbeschluss gefasst werden soll.

Antrag:

Es möge grundsätzlich beschlossen werden, dass der vorliegende Masterplan und die darin enthaltenen Aussagen für das Gebiet der ehemaligen Gendarmeriezentrale bei zukünftigen Änderungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes Berücksichtigung finden. Die Verkehrslösung beim Fliegenspitz soll noch näher untersucht werden.

Im Ausschuss für Ausschuss für Stadtentwicklung, Raumplanung und Stadterneuerung am 28.11.2012 wurde vorgeschlagen, dem vorstehenden Antrag zuzustimmen und dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorzulegen.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig angenommen

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 05.12.2012 beschlossen, vorgelegten Antrag an den Gemeinderat weiterzuleiten.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig angenommen

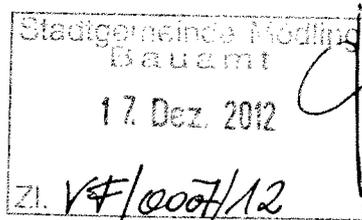
Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 14.12.2012 beschlossen, den vom Stadtrat vorgelegten Antrag zu genehmigen.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig angenommen

An die Abteilung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Raumplanung und Stadterneuerung
zur weiteren Erledigung aufgrund des Beschlusses

Mödling, 17. Dezember 2012

Der Bürgermeister:



Widm.

i.A.