



N i e d e r s c h r i f t

über die 39. Sitzung des GEMEINDERATES, am Dienstag, 07. Juli 2015,
um 18.00 Uhr, im Rathaus, Ratssaal

Vorsitz: Bürgermeisterin Dr. Eva Maria Posch

anwesend: 1. Vizebürgermeister Werner Nuding
2. Vizebürgermeister Gerhard Mimm
Stadträtin Sabine Kolbitsch
Stadtrat Johann Tusch
Stadtrat Ernst Eppensteiner
Stadträtin Dr. Mag. Christina Haslwanter
Gemeinderat Mag. Ing. Norbert Blaha
Gemeinderat Mag. Rainer Hörmann
Gemeinderat Martin Norz
Gemeinderat Wolfgang Willburger
Gemeinderätin Irmgard Wolf
Gemeinderätin Mag. Julia Schmid
Gemeinderat Walter Vedlin
Gemeinderat Günther Zechberger
Gemeinderätin Maria Meister
Gemeinderätin Claudia Weiler
Gemeinderätin Barbara Schramm-Skoficz
Gemeinderat Peter Teyml
Gemeinderat Karl-Ludwig Faserl
GR-Ersatzmitglied Mag. Barbara Neururer
GR-Ersatzmitglied Johannes Anker (zu TO-Punkt 2)

entschuldigt: Gemeinderat Dr. Werner Schiffner

**Protokoll-
unterfertiger:** Gemeinderätin Claudia Weiler
Gemeinderat Mag. Ing. Norbert Blaha

Schriftführer: Stadtamtsdirektor Dr. Bernhard Knapp

beigezogen: DI Friedrich Rauch (PLANALP Ziviltechniker GmbH;
TO-Punkte 4 - 12 „Raumordnung“)
Andreas Knapp, VVT-Verkehrsplanung (TO-Punkt 3)

Die Bürgermeisterin eröffnet die Sitzung und stellt die Beschlussfähigkeit fest.

T a g e s o r d n u n g

1. Niederschriften vom 06.05.2015 und 02.06.2015
2. Schulzentrum neu: Finanzierung/Darlehensaufnahme; Auftragsvergaben (Dienstleistungsauftrag Ermittlung Fachplaner; Projektsteuerung; Architekten; Ermächtigung Stadtrat für Kleinaufträge)
3. Beauftragung der VVT Tirol GmbH für die Erweiterung des bestehenden Liniennetzes des Regiobusses (unter gleichzeitiger Abhandlung des Antrages „Vertrag mit VVT“ von „Für Hall“ vom 03.02.2015)
4. Änderung des Flächenwidmungsplanes (Nr. 10) betreffend eine Teilfläche des Gst 3734/1, beide KG Heiligkreuz I, Schobersteig
5. Änderung bzw. Neuerlassung des Bebauungsplanes (Nr. 5/2015) betreffend Gst 3734/7 und eine Teilfläche des Gst 3734/1, beide KG Heiligkreuz I, Schobersteig
6. Änderung des Flächenwidmungsplanes (Nr. 11) betreffend Gst .511, KG Hall, Obere Lend
7. Neuerlassung des Bebauungsplanes (Nr. 6/2015) betreffend Gste .713, .714 und 545/2, alle KG Hall, Glashüttenweg
8. Neuerlassung des Bebauungsplanes (Nr. 7/2015) betreffend Gst 498/8, KG Hall, Galgenfeldstraße
9. Neuerlassung des Bebauungsplanes (Nr. 8/2015) betreffend Gste .346, 819/7 und 136/5 sowie Teilflächen der Gste 135, 134/1 und 970/1, alle KG Hall, Fassergasse
10. Neuerlassung des ergänzenden Bebauungsplanes (Nr. 9/2015) betreffend Gst .346 sowie Teilflächen der Gste 135, 134/1 und 970/1, alle KG Hall, Fassergasse
11. Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes (Nr. 3/2015) betreffend Gste 341/86, 1370 und 1371, alle KG Hall, Kaiser-Max-Straße
12. Neuerlassung des Bebauungsplanes und des ergänzenden Bebauungsplanes (Nr. 10/2015) betreffend Gste 341/86, 1370 und 1371, alle KG Hall, Kaiser-Max-Straße
13. Neuerlassung des Bebauungsplanes (Nr. 13/2014) betreffend Gst 832/3, KG Hall, Alte Landstraße
14. Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes betreffend Änderung des Verordnungstextes zu § 5 Abs. 5
15. Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes betreffend Änderung des Anhangs A des Verordnungstextes hinsichtlich des Absatzes „Bereich Straubkaserne“
16. Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes betreffend Änderung des Anhangs B des Verordnungstextes hinsichtlich Änderung Index „M1“, Einfügung Index „S12“ und Einfügung Index „S13“
17. Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes (Nr. 1/2015) betreffend Gste 1217, 1172/1, 1172/2, 1218, 850/1, 850/2, 850/3, 850/4, 850/5, 1213, 1172/3 sowie Teilflächen des Gst 1204, alle KG Hall, ehem. Straubkaserne
18. Änderung des Flächenwidmungsplanes (Nr. 4) betreffend Gste 1217, 1172/1, 1172/2, 1218, 850/1, 850/2, 850/3, 850/4, 850/5, 1213 sowie Teilfläche des Gst 1204, alle KG Hall, ehem. Straubkasernenareal
19. Neuerlassung des Bebauungsplanes (Nr. 1/2015) betreffend Gste 1217 und 1172/1, beide KG Hall, ehem. Straubkasernenareal
20. Mittelfreigaben
21. Nachtragskredite
22. Auftragsvergaben
23. Liegenschaftsangelegenheiten der Hall AG/Stadt Hall Immobilien GmbH
24. Personalangelegenheiten
25. Anträge, Anfragen, Allfälliges

1. Niederschriften vom 06.05.2015 und 02.06.2015

Vbgm. Mimm führt aus, dass er anlässlich der Gemeinderatssitzung am 06.05.2015 unter TOP 10. („Grundsatzbeschluss zur Umsetzung des Mobilitätskonzeptes Hall-Mils“) geäußert habe, dass der Verkehr aus „Rum“ und aus dem Gewerbegebiet Mils problematisch sei, was auch in die Niederschrift so aufgenommen wurde (Seite 318). Er habe aber tatsächlich „Absam“ gemeint.

Ansonsten werden die Niederschriften vom 06.05.2015 und 02.06.2015 ohne Einwände zur Kenntnis genommen.

2. Schulzentrum neu: Finanzierung/Darlehensaufnahme; Auftragsvergaben (Dienstleistungsauftrag Ermittlung Fachplaner; Projektsteuerung; Architekten; Ermächtigung Stadtrat für Kleinaufträge)

Bgm. Dr. Posch übergibt wegen Befangenheit den Vorsitz an Vbgm. Nuding und verlässt den Raum, wobei an ihrer Stelle GR-Ersatzmitglied Johannes Anker an der Sitzung zu diesem Tagesordnungspunkt teilnimmt.

Vbgm. Nuding trägt vor:

2.1. Schulzentrum neu: Finanzierung/Darlehensaufnahme

Basierend auf den Gemeinderatsbeschlüssen vom 19.9.2013 und 3.2.2014, den vorliegenden Zusagen des Landes hinsichtlich der Zuweisung von GAF- und SKF-Mitteln, sowie der mit den Sprengelgemeinden getroffenen Vereinbarungen, wurden die am Bankplatz Hall in Tirol vertretenen Institute zur Angebotslegung eingeladen. Für die Finanzierung der Errichtungskosten für das Schulzentrum neu ist ein Kredit bis zu einer Höhe von € 11.500.000,00 mit Zuzählung der Mittel je nach Baufortschritt mit ca. 1wöchiger Vorlaufzeit in Tranchen aufzunehmen.

Tranche 2015 mit	€ 500.000,00
Tranche 2016 mit	€ 3.500.000,00
Tranche 2017 mit	€ 5.000.000,00
Tranche 2018 mit bis zu	€ 2.500.000,00

Laufzeit: 1.7.2015 bis 31.12.2028

Verzinsung: Variable Verzinsung vom 1.7.2015 bis 31.12.2018
 Fixzinssatzphase 1.1.2019 bis 31.12.2028
 Variable Verzinsung ab 1.1.2029 bis 31.12.2043
 Die Abgabe von alternativen Zinsmodellen (Fixzins für die gesamte Laufzeit) ist zulässig

Sicherheit: Aufsichtsbehördliche Bewilligung durch die Gemeindeabteilung

Nach Auswertung der eingelangten Angebote ergibt sich, dass 3 Institute für eine Finanzierung in Frage kommen:

Ergebnis und Reihung:

Bank	Zinsen	Nebenkosten/Spesen	Voraussichtliche Rückzahlung pro Jahr ab 1.1.2019
Tiroler Sparkasse Bank AG Innsbruck	<u>1.7.2015- 31.12.2018:</u> 3 Monats-Euribor mit Aufschlag von 0,78% <u>1.1.2019- 31.12.2028:</u> Fixzins von 2,83% <u>1.1.2029- 31.12.2043:</u> 3 Monats-Euribor mit Aufschlag von 0,78%	Einmalgebühr € 700,00 Quartalsspesen € 15,12 p.Q.	Unter Zugrundelegung eines durchschn. 3- Monats-Euribor von 1,5 % ab 1.1.2019: € 630.400,00
Raiffeisen Regional- bank Hall i.T. eGen	2,29 % Fixzins- satz auf die ge- samte Laufzeit	Einmalgebühr € 6.500,00 Quartalsspesen € 19,11 p.Q. Rahmenprovision von 0,05 % p.Q. auf den Ge- samtobetrag	€ 615.600,00
Bank Austria AG	<u>1.7.2015- 31.12.2018:</u> 3 Monats-Euribor mit Aufschlag von 0,75% <u>1.1.2019- 31.12.2028:</u> Fixzins von 2,73% <u>1.1.2029- 31.12.2043:</u> 3 Monats-Euribor mit Aufschlag von 0,75%	Keine	Unter Zugrundelegung eines durchschnittli- chen 3-Monats-Euribor von 1,5 % ab 1.1.2019: € 607.200,00

Aufgrund der derzeit nicht vorhersehbaren Entwicklung am Zinsmarkt (Tendenz im Langfristbereich stark steigend) ist eine Fixzinslösung zu favorisieren und ergeht nun folgender

Antrag:

Zur Finanzierung des Vorhabens „Schulzentrum neu“ wird ein Kredit bis zu einer maximalen Höhe von € 11.500.000,00 bei der Raiffeisen Regionalbank Hall in Tirol eGen. zu einem Fixzinssatz von 2,29 % p.a. für die Zeit vom 1.7.2015 bis 31.12.2043 aufgenommen.

An Nebenkosten fallen eine Einmalgebühr von € 6.500,00 und eine Rahmenprovision von 0,05 % p.Q. auf den Gesamtbetrag, sowie Kontoführungsspesen von € 19,11 p.Q. an. Die Zuzahlung erfolgt je nach Baufortschritt auf Anforderung durch die Stadtgemeinde Hall in Tirol.

Die vom Land Tirol bereits zugesagten Mittel können dem Kreditkonto zinswirksam gutgeschrieben und in weiterer Folge zur Gänze wieder in Anspruch genommen werden.

GR Schramm-Skoficz äußert, dass sie nicht zustimmen könne. Im Schulzentrum-Ausschuss wäre bis vor 2 bis 3 Sitzungen immer die Rede gewesen, dass die Kosten mit € 16,5 Mio. gedeckelt seien. Jetzt sei im Architektenvertrag plötzlich eine Spanne von +/- 15% vorgesehen. Wenn diese 15% schlagend würden, sei man dann bei € 19 Mio. Jetzt gelte es offenbar, Flächen wegzulassen, um das anzupassen. Das Raumkonzept sei nicht großzügig geplant gewesen, sondern für jeden Raum eine entsprechende Nutzung auch im Falle der Inklusion vorgesehen gewesen. Es sei fraglich, ob bei einer Reduktion der Fläche die Schule ihre Funktionen noch erfüllen könne. Was passiere, wenn die Schule tatsächlich € 19 Mio. koste, wenn das Raumprogramm nicht passe in Hinblick auf eine funktionale Nutzung – diesbezüglich seien die Direktoren beizuziehen. Was wäre, wenn in Hinblick auf die 15%-Klausel das Geld nicht reiche?

Vbgm. Nuding verweist auf das Raumprogramm, welches 16 Klassen vorsehe. 250 m² könnten ohne Einbußen für die Klassen eingespart werden. Die Architekten hätten den Auftrag, das Siegerprojekt zu überarbeiten, und den von GR Schramm-Skoficz angeführten Rahmen von 15% einzuhalten. Er verweise auf die ÖNORM B 1801-1, in der bezüglich der Kosten auch von einer Genauigkeit von +/- 15% ausgegangen werde. Die Architekten könnten naturgemäß keinem Kostendeckel zustimmen, da z.B. auch niemand wisse, was Eisen in zwei Jahren koste. Im Kostenbeteiligungsvertrag mit den Sprengelgemeinden sei ein Kostendeckel von € 16,5 Mio. vorgesehen mit einem Frühwarnsystem; wenn dies schlagend werde, wäre erforderlichenfalls umzuplanen.

GR Schramm-Skoficz kritisiert bei einer Einsparung von 250 m², dass diese z.B. die Medienräume betreffen solle.

GR Willburger korrigiert, dass nicht die Medien-, sondern die IT-Räume gemeint seien.

GR Schramm-Skoficz möchte eben wissen, ob dann die Funktionalität überhaupt noch gegeben sei. Das müsse mit den Direktoren besprochen werden.

Vbgm. Nuding erläutert, dass man anstelle einer 12-Klassen-Schule tatsächlich 16 Klassen baue, sodass durch Umbau auch eine Inklusionsschule ermöglicht werde. Die angeführten 250 m² könnten ohne Verringerung der Unterrichts- und Klassenräume eingespart werden.

StR Dr. Haslwanger stimmt GR Schramm-Skoficz zu. Ihre Fraktion bekomme bei diesem Projekt trotz der Hitze eine Gänsehaut. Zuerst habe man von einem Kostenvolumen von € 14 Mio. gesprochen, im Vertrag mit den Sprengelgemeinden seien € 16,5 Mio. vorgesehen. Im Stadtamt rede man bereits von € 18 bis € 20 Mio. Die Finanzierbarkeit des Projektes um € 16,5 Mio. sei nicht gegeben. Jetzt schon rede man über Raumeinsparungen, wie Vbgm. Nuding heute von 250 m². Das Projekt sei vollkommen aus dem Ruder gelaufen. Sie stimme weder dem gegenständlichen noch den Folgeaufträgen zu. Ihre Fraktion wolle Planung und Ausführung jetzt stoppen. Es müsse auch geklärt werden, was zu tun sei, wenn das Projekt etwa € 18 Mio. koste. Die Schule sei zu teuer, und eine Raumeinschränkung bedeute gleichzeitig eine Einschränkung der Funktionalität und der Qualität. Das Projekt müsse jetzt gestoppt

werden. Sie nehme Bezug auf den früheren Stadtbaumeister DI Nock – man müsse die Sanierung der Doppelschule Schönegg prüfen.

Vbgm. Nuding erinnert, dass seitens der Vertreter der Dorferneuerung des Amtes der Landesregierung im Schulzentrum-Ausschuss die Aussage getätigt worden sei, dass die Sanierung einer alten Schule 80 – 85% eines Neubaus koste, und nicht 50%. Dies hätten auch die Architekten gesagt. Die 250 m² könnten bei den Verkehrsflächen eingespart werden, ohne dass die Nutzung leide. Die Flächenreduktion sollte deshalb schon jetzt erfolgen, um einen Puffer für die Einhaltung der € 16,5 Mio. zu schaffen. Ab 01.01.2019 würden für die Stadt jährlich € 342.000,00 anfallen, wobei dann die NMS Dr. Posch abgezahlt sei. Somit stünde ein Überling von € 240.000,00 pro Jahr für andere Investitionen zur Verfügung, solange nicht die verpflichtende Inklusionsschule komme. Falls die Inklusionsschule umgesetzt werden müsse – wobei gesetzlich derzeit die Sonderschule ja noch vorgesehen sei – würden die Kosten für die Stadt etwas teurer, aber selbst da blieben jährlich € 170.000,00 über. Die Finanzierung sei also nicht so schlecht geplant und jedenfalls leistbar.

GR Schmid stellt die Verständnisfrage, ob man somit 250 m² einsparen müsse, um den Kostenrahmen von € 16,5 Mio. einzuhalten.

Dies verneint Vbgm. Nuding mit dem Hinweis, dass man eben einen Puffer schaffen wolle.

Auf die Zusatzfrage von GR Schmid, ob dies also notwendig sei, um den „15%-Rahmen“ einzuhalten, erwidert Vbgm. Nuding, dass die Überschreitung um 15% ja nicht immer erreicht werden müsse.

GR Schmid vertritt die Ansicht, dass man jetzt eine zukunftssträchtige Schule baue. Wenn jetzt Flächen bei den Lernclustern bzw. Lernlandschaften eingespart würden, wäre das nicht einzuhalten; bei den IT-Räumen sähe sie das noch eher ein.

Vbgm. Nuding erläutert, dass die Verkehrsflächen, bei denen eingespart werden könne, zu den Lernräumen bzw. –landschaften hingehen würden, auch der Aulabereich. Lernbereiche seien nicht betroffen. Bei den IT-Räumen gebe es ein zusätzliches Einsparungspotenzial. Man versuche, den Kostenrahmen von € 16,5 Mio. jedenfalls einzuhalten. Vergleichbar würde derzeit beim Schulprojekt in Neustift im Stubaital vorgegangen.

StR Dr. Haslwanger äußert, dass sie dies – um den „kurzen Bürgermeister“ zu zitieren – als Milchmädchenrechnung bezeichne. Sie habe im Stadtrat Berechnungsmodelle der Dorferneuerung des Landes haben wollen, die Landesrat Mag. Tratter unterstehe, für den dies wiederum ein Prestigeprojekt sei. Sie habe keine konkrete Auskunft bekommen. Sie wolle auch wissen, was mit der Volksschule Schönegg geschehe, die sei ein weißes Blatt und werde vollkommen ausgeklammert. Diese müsse ja auch saniert werden. Da würden die von Vbgm. Nuding angeführten „freien Mittel“ mehr als aufgebraucht. Zusätzliche freie Mittel von € 700.000,00 würden dringend für andere Investitionen benötigt (z.B. Straßensanierungen).

Vbgm. Nuding weist auf die große Erfahrung der Dorferneuerung des Amtes der Landesregierung hin, diese habe auch auf ein missglücktes Sanierungsprojekt im Unterland verwiesen, weshalb man auch auf die Sanierungskosten von 80 bis 85% in Hinblick auf einen Neubau gekommen sei. Jeder wisse, dass im Anschluss an das gegenständliche Schulprojekt die Volksschule Schönegg angegangen würde. Diese werde übergangsmäßig in die NMS Europa in der Bachlechnerstraße kommen, um keine Containerlösung zu benötigen. Man habe in der Zeit von 2010 – 2012 von der Fraktion „Für Hall“ nichts anderes gehört, als dass man dringend eine neue Schule benötige. Seit man das angegangen sei, sei das nun alles schlecht. Das gegenständliche Schulprojekt sei dringend. Vor 2010 sei ja auch nichts gemacht worden.

StR Dr. Haslwanger weist dies mit dem Hinweis auf den Umbau des Franziskanergymnasiums zurück.

GR Willburger widerspricht Aussagen, dass man sich das nicht leisten könne, das stimme nicht. Bei den Schulen bestehe dringender Handlungsbedarf auch wegen der behindertengerechtigkeit. Im Schulausschuss sei darüber berichtet worden, die Kommunikation funktioniere hier wohl nicht recht.

GR Meister berichtigt die Wortmeldung von GR Willburger von „behindertengerecht“ auf „barrierefrei“. Die Ausschreibung des Architektenwettbewerbes habe auch Aufgaben bezüglich der Funktionalität, der Nutzflächen, der Nettogeschossflächen etc. beinhaltet. Es sei in der Ausschreibung ein Fehler geschehen, der nun € 0,5 Mio. koste. Und die planungsmäßige Einsparung von 250 m² verursache zusätzliche Architektenkosten von € 40.000,00 bis € 50.000,00. Um den Rahmen von € 16,5 Mio. einzuhalten, müssten 250 m² eingespart werden, dies habe sie im Schulzentrum-Ausschuss mitgeschrieben. Zum Architektensalär habe sie aufgeschrieben, dass dieses einen gewissen Prozentsatz der Gesamtkosten betrage. Die Architekten würden somit entsprechend mehr bekommen.

Vbgm. Nuding äußert, dass die Kosten von € 10,2 Mio. laut Auslobung jetzt mit den Architekten vereinbart worden seien. Das Problem der Begrifflichkeiten Nettofläche bzw. Nettogeschossfläche gebe es, aber die € 10,2 Mio. seien ausgemacht. Mit Bauwerkskosten von € 12,8 Mio. komme man wieder auf die € 16,5 Mio. und habe noch das Potenzial zur Flächeneinsparung. Die Umplanungskosten würden bei Beauftragung der Architekten mit der Gesamtplanung € 5.000,00 kosten. Die von GR Meister angeführten € 40.000,00 bis € 50.000,00 kämen nur zu tragen, wenn die Architekten nicht mit der Gesamtplanung beauftragt würden.

Beschluss:

Der Antrag betreffend Finanzierung/Darlehensaufnahme des „Schulzentrum Neu“ wird mit 16 Stimmen zu 5 Ablehnungen (davon 3 Enthaltungen) genehmigt.

**2.2. Schulzentrum neu: Auftragsvergaben
(Dienstleistungsauftrag Ermittlung Fachplaner; Projektsteuerung; Architekten;
Ermächtigung Stadtrat für Kleinaufträge)**

Basierend auf den Gemeinderatsbeschlüssen vom 19.9.2013 und 3.2.2014, den vorliegenden Zusagen des Landes hinsichtlich der Zuweisung von GAF- und SKF-Mitteln, sowie der mit den Sprengelgemeinden getroffenen Vereinbarungen, ergeben sich nachstehende Notwendigkeiten:

VERGABE PLANUNG:

Bei dem 2014 durchgeführten Architektenwettbewerb wurde das Büro fasch&fuchs.architekten, Stumpergasse 14/25, 1060 Wien als Gewinner ermittelt. In Folge wurden mit den Architekten Verhandlungen hinsichtlich des Planungshonorares aufgenommen. Von fasch&fuchs.architekten wurden die erforderlichen Planungsleistungen zum einen als Generalplanerleistung, zum anderen als reine Planungsleistung angeboten. Da das Angebot für die Generalplanerleistung mit brutto € 2.580.861,90 vom 01.12.2014 deutlich über dem laut Kostenschätzung vorgesehenen Kostenrahmen für die Planung gelegen ist, wurde in Richtung eines reinen Planungsauftrages weiter verhandelt.

Als Ergebnis der Honorarverhandlungen wird – abhängig von der Herstellungssumme des Gebäudes – für die Planung ein Betrag von vorerst brutto € 860.046,61 verhandelt. Die Abrechnung erfolgt aufgrund vereinbarter Prozentsätze, Aufschläge und Nachlässe der tatsächlichen Herstellungssumme des Gebäudes. Der Vertrag mit den Sprengelgemeinden, Stand 04.02.2015, enthielt „...nach derzeitiger Schätzung... eine Kostenobergrenze von € 16,5 Mio brutto“.

Gemäß ÖNORM B 1801-1 „Kosten im Hoch- und Tiefbau“ ist für einen Kostenrahmen in der gegenständlichen Projektphase eine Genauigkeit von +/- 15% zulässig, was eine mögliche Bandbreite der Herstellungskosten von € 2,47 Mio. Euro brutto nach oben oder unten bedeuten kann. Gemäß Sideletter vom 24.04.2015 zum oben angeführten Vertrag wurde eine Kostenobergrenze von € 16,5 Mio. brutto festgelegt. Da laut dieser Festlegung die laut ÖNORM zulässige „Unschärfe“ im Kostenrahmen nicht mehr gegeben ist, muss das Projekt entsprechend dieser Vorgabe angepasst werden, um die Einhaltung der Kostenobergrenze garantieren zu können. Dies wurde im Vertrag des Architekten entsprechend berücksichtigt.

Aufgrund des Ergebnisses des Architekturwettbewerbes sowie auf Basis der durchgeführten Verhandlungen und noch durchzuführenden Optimierungen wird empfohlen, die Planungsleistungen an das Büro fasch&fuchs.ZT-Gesellschaft mbH, Stumpergasse 14/25, 1060 Wien zu vorgenannten Konditionen, zu vergeben. Die Bedeckung erfolgt aus dem HHPI 2015, HHSt. 5/212000-010000 und HHSt. 5/213000-010000. Für die Finanzierung wird auf den gesonderten Antrag der Finanzverwaltung verwiesen.

Antrag:

Die Planungsleistungen für das Bauvorhaben „Neubau Schulzentrum Hall in Tirol“ werden an das Büro fasch&fuchs.architekten, Stumpergasse 14/25, 1060 Wien, zum Angebotspreis von brutto € 860.046,61 - abhängig von den tatsächlichen Herstellungskosten - vergeben. Die Bedeckung erfolgt aus dem HHPI 2015, HHSt. 5/212000-010000 und HHSt. 5/213000-010000.

Bgm. Dr. Posch weist darauf hin, dass im Architektenvertrag unter Punkt 7. auf eine veraltete Beilage „Rahmentermin Stand 28.05.2015“ verwiesen werde, richtig sei hier der aktuelle Stand 17.06.2015. Das sei bei der Beschlussfassung zu berücksichtigen.

Beschluss:

Die beantragte Auftragsvergabe der Architekturplanung wird mit 16 Stimmen gegen 5 Ablehnungen (davon 3 Enthaltungen) genehmigt, dies unter Richtigstellung des erwähnten veralteten Datumsverweises in Punkt 7. des Architektenvertrages.

VERGABE DES DIENSTLEISTUNGSaufTRAGES ZUR ERSTELLUNG DER LEISTUNGSBILDER DER JEWEILIGEN FACHPLANER SOWIE FÜR DIE DURCHFÜHRUNG DER AUSSCHREIBUNGSPROZEDERE:

Neben dem Planungsauftrag für die Architektur sind weitere Fach- und Sonderplaner für die Planungsarbeiten beim Bauvorhaben „Neubau Schulzentrum Hall in Tirol“ zu beauftragen. Es handelt sich hierbei um folgende, noch zu vergebende Planungsaufträge:

- Örtliche Bauaufsicht (ÖBA)
- Heizung/Sanitär/Lüftung (HSL)
- Elektrotechnik (ELO)
- Planungs- und Baustellenkoordination (BauKG)
- Geotechnik (Geo)
- Bauphysik
- Brandschutz
- Statik

Jeder Planungsauftrag ist gemäß den Kriterien des Bundesvergabegesetzes auszuscheiden. Für die Erstellung der Leistungsbilder der jeweiligen Fachplaner sowie für die Durchführung der Ausschreibungsprozedere wurden nachstehende Büros zur Angebotslegung aufgefordert:

- GemNova DienstleistungsGmbH, Sparkassenplatz 2, 6020 Innsbruck
- UNDarchitektur, Bachlechnerstraße 21, 6020 Innsbruck
- Architekt Raimund Rainer ZT GmbH, Anichstraße 12, 6020 Innsbruck
- Schwamberger architecture zt GmbH, Pfarrgasse 3, 6020 Innsbruck
- Sponring engineering, Gewerbepark 3, 6068 Mils

Die Prüfung der eingelangten Angebote nach den Kriterien des Bestbieterprinzips hat nachstehendes ergeben:

1. **GemNova DienstleistungsGmbH**, Sparkassenplatz 2, 6020 Innsbruck
Vollständiges Angebot, brutto 42.000,00 €
2. **Schwamberger architecture zt GmbH**, Pfarrgasse 3, 6020 Innsbruck
Angebot nach Stundenaufwand, Schätzung ca. 7.000,00 bis 8.400,00 €, Vertragsbestandteile durch Jurist zu erstellen / zu prüfen.
3. **Sponring Engineering, Gewerbepark 3, 6068 Mils**
Ohne juristische Begleitung, brutto 13.200,00 €
4. **UNDarchitektur**, Bachlechnerstraße 21, 6020 Innsbruck - Absage
5. **Raimund Rainer ZT GmbH**, Anichstraße 12, 6020 Innsbruck - Absage

Aufgrund des vorliegenden Angebotsergebnisses wird die Vergabe an den Bestbieter, **GemNova DienstleistungsGmbH**, Sparkassenplatz 2, 6020 Innsbruck, empfohlen. Das Angebot der GemNova DienstleistungsGmbH beinhaltet als einziges die Ausarbeitung der technischen und vertraglichen Inhalte sowie die Durchführung der Ausschreibungen samt juristischer Begleitung als Gesamtpaket. Die Bedeckung erfolgt aus dem HHPI 2015, HHSt. 5/212000-010000 und HHSt. 5/213000-010000. Für die Finanzierung wird auf den gesonderten Antrag der Finanzverwaltung verwiesen.

Antrag:

Der Dienstleistungsauftrag zur Ermittlung von Planungsbüros (inkl. Erstellung der Leistungsverzeichnisse und Durchführung der Vergabeprozedere bis hin zu den unterfertigungsreifen Verträgen) für das Bauvorhaben „Neubau Schulzentrum Hall in Tirol“ wird an die GemNova DienstleistungsGmbH, Sparkassenplatz 2, 6020 Innsbruck zum pauschalieren Angebotspreis von brutto € 42.000,00 gemäß Angebot vom 23.01.2015 vergeben. Die Bedeckung erfolgt aus dem HHPI 2015, HHSt. 5/212000-010000 und HHSt. 5/213000-010000.

Beschluss:

Die beantragte Beauftragung der GemNova- DienstleistungsGmbH wird mit 15 Stimmen gegen 5 Ablehnungen (davon 3 Enthaltungen) genehmigt.

GR Mag. Blaha nimmt wegen Befangenheit nicht an dieser Abstimmung teil. GR Meister erklärt, sich wegen der eingetretenen Kostenexplosion entgegen ihres Abstimmungsverhaltens im Schulzentrum-Ausschuss bei dieser Abstimmung der Stimme zu enthalten.

VERGABE PROJEKTSTEUERUNG:

Für die Projektsteuerung wurde von nachstehend angeführten Büros ein Angebot bzw. eine Absage eingegeben. Reihung aufsteigend aufgrund der geprüften Angebotsergebnisse:

Sponring Engineering, Gewerbepark 3, 6068 Mils	114.000,00 € (brutto)
GemNova DienstleistungsGmbH, Sparkassenplatz 2, 6020 Innsbruck	114.000,00 € (brutto)
BauManagement Oswald GmbH, Gewerbepark Süd 26, 6068 Mils	168.000,00 € (brutto)

BERNARD Ingenieure TZ GmbH, Bahnhofstraße 19, 6060 Hall in Tirol	183.600,00 €
Knoflach Ingenieurbüro GmbH, Hauptstraße 2, 6074 Rinn	Absage

Aufgrund der übermittelten Referenzprojekte und sich der daraus ableitenden fundierten Erfahrung in der Abwicklung von Großprojekten, wird empfohlen, die Leistung der Projektsteuerung wie beantragt zu vergeben. Die Bedeckung erfolgt aus dem HHPI 2015, HHSt. 5/212000-010000 und HHSt. 5/213000-010000. Für die Finanzierung wird auf den gesonderten Antrag der Finanzverwaltung verwiesen.

Antrag:

Der Projektsteuerungsauftrag für das Bauvorhaben „Neubau Schulzentrum Hall in Tirol“ wird an das Büro Sponring Engineering, Gewerbepark 3, 6068 Mils zum Angebotspreis von brutto € 114.000,00 gemäß Angebot vom 27.02.2015 vergeben. Die Bedeckung erfolgt aus dem HHPI 2015, HHSt. 5/212000-010000 und HHSt. 5/213000-010000.

Beschluss:

Die beantragte Beauftragung des Büros Sponring Engineering mit der Projektsteuerung wird mit 15 Stimmen zu 5 Ablehnungen genehmigt.

GR Mag. Blaha nimmt an der Abstimmung wegen Befangenheit nicht teil.

MITTELFREIGABE ZUR FINANZIERUNG VON KLEINAUFTRÄGEN:

Zur Finanzierung allfälliger Kleinaufträge wie zum Beispiel Rechtsberatungen, Bodengutachten und dgl. werden Mittel in der Höhe von € 30.000,00 beantragt. Für die Vergabe der Kleinaufträge wird der Stadtrat ermächtigt. Die Bedeckung erfolgt aus dem HHPI 2015, HHSt. 5/212000-010000 und HHSt. 5/213000-010000. Für die Finanzierung wird auf den gesonderten Antrag der Finanzverwaltung verwiesen.

Antrag:

Zur Finanzierung von Kleinaufträgen werden aus dem HHPI 2015, HHSt. 5/212000-010000 und HHSt. 5/213000-010000 Mittel in der Höhe von € 30.000,00 freigegeben. Der Stadtrat wird zur Auftragsvergabe ermächtigt.

Beschluss:

Die beantragte Mittelfreigabe zur Finanzierung von Kleinaufträgen und die Ermächtigung des Stadtrates zur Auftragsvergabe wird mit 16 Stimmen gegen 5 Ablehnungen (davon 3 Enthaltungen) genehmigt.

3. Beauftragung der VVT Tirol GmbH für die Erweiterung des bestehenden Liniennetzes des Regiobusses (unter gleichzeitiger Abhandlung des Antrages „Vertrag mit VVT“ von „Für Hall“ vom 03.02.2015)

Bgm. Dr. Posch führt aus, dass die Mobilität in Hall und in der Region ein wichtiges Thema sei. Das Verhalten in Mils werde an einer Lösung nicht beitragen können. Heute gäbe es die Möglichkeit, Absam/Eichat an das Haller Gebiet anzubinden. Mils und der Stadtteil Schöneegg würden mit der Linie 4 besser angebunden, auch an den Bahnhof, dies treffe auch auf Gnadenwald zu. Dies sei ab Dezember 2015 möglich. Ab Dezember 2016 gebe es einen neuen Stadtbuss. Die Planung der S-Bahn-Haltestelle Hall-West/Thaur sei in der intensiven Phase. Der Bahnhof werde auch umgebaut. Es gehe nun um die Beauftragung des VVT mit der neuen Linienführung und um die Beteiligung der Gemeinden Mils, Gnadenwald und Absam. Vertragspartner des VVT sei die Stadt Hall, die anderen Gemeinden würden einen Kostenbeitrag leisten. Andreas Knapp vom VVT befände sich im Raum und stehe für Fragen zur Verfügung.

GR Meister möchte – nachdem die S-Bahn-Haltestelle im Westen erwähnt worden sei – wissen, ob es auch schon Gespräche bezüglich der S-Bahn-Haltestelle im Osten von Hall gäbe.

Bgm. Dr. Posch weist darauf hin, dass es diesbezüglich noch keine Gespräche gäbe, nachdem sich diese „S-Bahn-Haltestelle im Osten von Hall“ in Mils befinde.

GR Schmid ist der Ansicht, dass die Abstimmung in Mils so dargestellt worden sei, als ob dadurch das Projekt verhindert worden sei. Das sei aber Demokratie. Sie äußert sich positiv über die neuen Anbindungen.

GR Schramm-Skoficz will dem Antrag zustimmen. Da aber ein Jahr versäumt worden sei, würden andere Verkehrslösungen bereits im Dezember 2015 starten, und hier in Hall erst mit Dezember 2016. Sie freue sich trotzdem sehr.

GR Mag. Blaha sieht in der heutigen Beschlussfassung eine maßgebliche Verbesserung im Vergleich zur im letzten Jahr angebotenen Lösung. Das Warten habe sich gelohnt.

Vbgm. Mimm hat folgende Anregung: Die Preisgestaltung sei für die Annahme des Angebotes des öffentlichen Verkehrs sehr relevant und man sollte auch versuchen, auf diese Preisgestaltung Einfluss zu nehmen, wobei er wisse, dass das nicht einfach sei.

StR Dr. Haslwanger freut sich „narrisch“, dass das jetzt endlich, endlich beschlossen werde. Diese Beschlussfassung hätte bereits im Mai 2014 erfolgen können, das habe die Bürgermeisterin aber verhindert. Der Regiobus könnte schon seit einem halben Jahr fahren. So müssten die Haller Bürgerinnen und Bürger noch 1,5 Jahre auf einen geregelten Betrieb warten.

BM Dr. Posch widerspricht dem vehement. Die neue Linienführung der Linie 4 wäre nicht von Hall zu beschließen, diese werde aber erweitert. So werde Schönegg an die Linie 4 angebunden, ohne dass man dafür zahlen müsse. Die Beschwerden der dortigen Bevölkerung bezüglich des langen Weges zum Bus seien nun bereinigt. Von dieser Neuerung bezüglich der Linie 4 habe man im Mai 2014 noch nichts gewusst. Es handle sich gegenständiglich um eine Erfolgsgeschichte für den Haller öffentlichen Verkehr.

StR Dr. Haslwanger möchte nun vom Vertreter des VVT, Andreas Knapp, wissen, ob nicht auch im Jahr 2014, als man den Probetrieb beschlossen habe, die Anbindung von Schönegg beinhaltet gewesen sei.

Andreas Knapp (VVT) führt aus, dass die Anbindung der Linie 4 nach Mils und die Weiterleitung über den Bahnhof nach Mils damals noch nicht ganz fix gewesen seien. Die Linie 4 gehöre auch zu den regionalen Linien, aber nicht zum Haller Konzept. Er habe immer von den Synergien gesprochen, die Hall nutzen solle. 2014 sei die Planung mit der Regiobus-Anbindung an den Bahnhof so noch nicht fix gewesen. Schönegg wäre stündlich angefahren worden, aber nicht direkt zum Bahnhof. Die Linienführung nach Mils bewirke verbesserte Synergien für Hall und für den Regiobus. Die jetzige Lösung sei kosteneffizienter und auch für die Region besser, auch durch die Anbindung von Absam.

Antrag 3.1.:

Beauftragung der Verkehrsverbund Tirol GmbH (VVT) für die Erweiterung des bestehenden Liniennetzes des Regiobusses

Bereits seit längerer Zeit laufen Verhandlungen mit dem VVT bezüglich einer Anpassung der Taktung und Linienführung der Regiobuslinien, auch unter Bedachtnahme auf eine verbesserte Anbindung an den Zugverkehr/Bahnhof. Bereits in der Sitzung des Gemeinderates vom 20.05.2014 wurde eine entsprechende Beauftragung des VVT hinsichtlich der Änderung von Takt und Linienführung der Regionalbuslinie beschlossen. Zwischenzeitlich haben sich aus der neuen Linienführung der Linie 4 mögliche Synergieeffekte zum Re-

giobus ergeben. Diese und weitere Aspekte wurden nunmehr in der zur Beauftragung vorliegenden Linienführung und des damit in Verbindung stehenden Vertragswerkes eingearbeitet.

Begleitend und unabhängig davon wurde in der Sitzung des Gemeinderates vom 03.02.2015 von der Gemeinderatsfraktion „Für Hall“ ein Antrag eingebracht, wonach der Abschluss eines Vertrages mit dem VVT spätestens im Mai 2015, „zum Zwecke der Optimierung der derzeitigen Linienführung und Taktung des Regio-Busverkehrs ab Jahresbeginn 2017“, erfolgen soll. Die für den Gemeinderat vom 06.05.2015 vorgesehene Beschlussfassung wurde aufgrund einer Neuausrichtung der Mobilität gemäß Schreiben der 2. Landeshauptmannstellvertreterin Mag.^a Ingrid Felipe vom 06.05.2015 unter der Zustimmung aller Fraktionen zurückgestellt.

Nunmehr vorliegend sind der finale Netz- und Taktplan samt dazugehörigem Zuschussvertrag zur Verlustabdeckung, in welchen die Empfehlungen des Wirtschaftsausschusses von seiner 38. Sitzung vom 15.04.2015 hinsichtlich der Anbindung des Siedlungsraumes „Ziegelweg“ sowie des Bereiches „Alte Landstraße“ Richtung Stadtmitte miteingeflossen sind.

Mit dem vorliegenden Antrag wird auch der Antrag der Gemeinderatsfraktion „Für Hall“ vom 03.02.2015 einer Erledigung zugeführt.

Antrag:

Die Linienführung und Taktung des Regiobusses wird gemäß Beilage der Verkehrsverbund Tirol GmbH mit Fahrplanwechsel ab Mitte Dezember 2016 über eine Laufzeit von 8 Jahren (Fahrplanwechsel im Dezember 2024) bei der Verkehrsverbund Tirol GmbH (VVT) vertraglich beauftragt.

Die erforderlichen Mittel werden ab dem Haushaltsjahr 2016 bis zum Ende der Vertragslaufzeit (Fahrplanwechsel Dezember 2024) in der erforderlichen Höhe von EUR 378.138,11 pro Jahr (indexgesichert) bereitgestellt.

Beschluss:

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

Antrag 3.2.:

Zuschussvertrag zur Verlustabdeckung mit dem VVT und Kostenaufteilung zwischen den beteiligten Gemeinden

Der gegenständliche Zuschussvertrag beinhaltet die bisherige vertragliche Vereinbarung mit dem VVT, erweitert um die Kilometerleistung für den neuen Haller Stadtbus. Diesbezüglich wird auch auf die vom Gemeinderat am 07.07.2015 zu beschließende Beauftragung des VVT verwiesen. Der in der genannten Beilage „Regio Hall NEU“ vom 30.06.2015 enthaltene Aufteilungsschlüssel wurde vom VVT vorgeschlagen und von den Bürgermeister der Nachbargemeinden befürwortet. Es handelt sich dabei laut VVT um einen sachgerechten Aufteilungsschlüssel. Mit dieser Vorgangsweise befindet man sich im bislang angestrebten finanziellen Rahmen (Mehrkosten für das neue System: ca. € 75.000,-, abhängig von der Höhe der FAG-Mittel des Bundes).

Antrag.

1. **Der in der Anlage enthaltene Entwurf (Stand 14.04.2015) des „Zuschussvertrages zur Verlustabdeckung“ mit der Verkehrsverbund Tirol GesmbH (VVT) sowie dessen Abschluss werden genehmigt.**
2. **Die Finanzierung des darin enthaltenen Gesamtbetrages von € 378.138,11 erfolgt im Sinne der Anlage „Regio Hall NEU“ vom 30.06.2015. Demnach wird dieser Betrag mit Bundesförderungen in Höhe von ca. € 82.967,- und Landesförderungen in Höhe von ca. € 70.837,- gestützt. Der Restbetrag von ca. € 224.000,- ist von den Gemeinden Hall in Tirol, Absam, Mils und Gnadenwald aufzubringen. Die FAG-Mittel des Bundes**

fließen alleine der Stadtgemeinde Hall in Tirol zu. Diesbezüglich wird dem Gemeinderat zu gegebener Zeit ein detaillierter Vertrag zwischen den beteiligten Gemeinden zur Genehmigung vorgelegt werden.

Beschluss:

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

Bgm. Dr. Posch möchte wissen, ob mit dieser Beschlussfassung der Antrag vom 03.02.2015 von „Für Hall“ erledigt sei. Dies wird von StR Dr. Haslwanter bejaht.

4. Änderung des Flächenwidmungsplanes (Nr. 10) betreffend eine Teilfläche des Gst 3734/1, KG Heiligkreuz I, Schobersteig

Zur Umsetzung eines Bauvorhabens auf Gst 3734/7, KG Heiligkreuz I, soll von den westlichen Grundstückseigentümern ein 4,0 m breiter Streifen erworben werden. Die abgetretene Baulandfläche im Ausmaß von rd. 133 m³ soll diesem im Westen ersetzt werden. Dazu ist ggst. Änderung des Flächenwidmungsplanes im Bereich einer Teilfläche des Gst 3734/1, KG Heiligkreuz I, erforderlich. Der Finanz- und Raumordnungsausschuss befasste sich in seiner Sitzung vom 15.06.2015 mit der gegenständliche Änderung des Flächenwidmungsplanes und befürwortete die Erlassung.

Antrag:

Auf Antrag der Bürgermeisterin beschließt der Gemeinderat der Stadtgemeinde Hall in Tirol gemäß § 70 Abs. 1 Tiroler Raumordnungsgesetz 2011 – TROG 2011, LGBl. Nr. 56, den von der Firma PLAN ALP GmbH, Karl-Kapferer-Straße 5, 6020 Innsbruck, ausgearbeiteten Entwurf über die Änderung des Flächenwidmungsplanes der Stadtgemeinde Hall in Tirol im Bereich einer Teilfläche des Grundstückes 3734/1, KG Heiligkreuz I, durch vier Wochen hindurch zur öffentlichen Einsichtnahme aufzulegen.

Der Entwurf sieht eine Widmungsänderung im Bereich einer Teilfläche des Gst 3734/1, KG Heiligkreuz I, (rund 133 m²) von derzeit Freiland gem. § 41 TROG 2011 in künftig Wohngebiet gemäß § 38 Abs. 1 TROG 2011 vor.

Gleichzeitig wird gemäß 70 Abs. 1 lit. a TROG 2011 der Beschluss über die dem Entwurf entsprechende Änderung des Flächenwidmungsplanes gefasst.

Dieser Beschluss wird nur rechtswirksam, wenn innerhalb der Auflegungs- und Stellungnahmefrist keine Stellungnahme zum Entwurf von einer hierzu berechtigten Person oder Stelle abgegeben wird.

Beschluss:

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

5. Änderung bzw. Neuerlassung des Bebauungsplanes (Nr. 5/2015) betreffend Gst 3734/7 und eine Teilfläche des Gst 3734/1, beide KG Heiligkreuz I, Schobersteig

Auf Gst 3734/7, KG Heiligkreuz I, sollen Zubauten zum Bestandsobjekt errichtet werden. Dazu soll ein 4,0 m breiter westlicher Grundstückstreifen erworben werden. Um eine klare rechtliche Grundlage für die geplante Bebauung zu schaffen, wird der bestehende Bebauungsplan für ggst. Grundstück geändert. Die bisher nicht vom Bebauungsplan „Heiligkreuz I“ umfasste, zwischenzeitlich im Bauland befindliche Teilfläche des Gst 3734/1 wird ebenfalls vom Planungsgebiet umfasst. Der Finanz- und Raumordnungsausschuss befasste sich in seiner Sitzung vom 15.06.2015 mit der gegenständliche Änderung des Flächenwidmungsplanes und befürwortete die Erlassung.

Antrag:

Auf Antrag der Bürgermeisterin beschließt der Gemeinderat der Stadtgemeinde Hall in Tirol gemäß § 70 Abs. 1 iVm § 66 Abs. 1 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2011, LGBl. Nr. 56, den von der Firma PLAN ALP GmbH, Karl-Kapferer-Straße 5, 6020 Innsbruck, ausgearbeiteten Entwurf über die Änderung des Bebauungsplanes im Bereich des Gst 3734/7, KG Heiligkreuz I, sowie die Erlassung des Bebauungsplanes im Bereich einer Teilfläche des Gst 3734/1, KG Heiligkreuz I, laut planlicher und schriftlicher Darstellung der Firma PLAN ALP GmbH, Karl-Kapferer-Straße 5, 6020 Innsbruck, durch vier Wochen hindurch zur öffentlichen Einsichtnahme im Stadtbauamt Hall, Oberer Stadtplatz 2, 6060 Hall in Tirol aufzulegen (während der Amtsstunden Mo bis Fr 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr). Gleichzeitig wird gemäß § 66 Abs. 2 TROG 2011 der Beschluss des Bebauungsplanes (Nr. 5/2015) gefasst.

Dieser Beschluss wird nur rechtswirksam, wenn innerhalb der Auflegungs- und Stellungnahmefrist keine Stellungnahme zum Entwurf einer hierzu berechtigten Person oder Stelle abgegeben wird.

Beschluss:

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

6. Änderung des Flächenwidmungsplanes (Nr. 11) betreffend Gst .511, KG Hall, Obere Lend

Die Grundeigentümerin der Gste .511 und 611, beide KG Hall in Tirol, beabsichtigt die Zusammenlegung beider Grundstücke. Zur Herstellung einer einheitlichen Bauplatzwidmung gem. § 2 Abs. 12 TBO 2011 ist die Änderung des gegenständlichen Flächenwidmungsplanes erforderlich. Die bestehende Kenntlichmachung im Bereich einer Teilfläche im Süden des Planungsgebietes als geplante örtliche Straße gem. § 53 Abs. 1 TROG 2011 bleibt unverändert erhalten. Damit bleibt die Verkehrsmaßnahme „Vk04“ des örtlichen Raumordnungskonzeptes, welche einen Lückenschluss im Bereich des Inntalradweges vorsieht, berücksichtigt. Eine genaue Festlegung des Verlaufes des Fuß- und Radweges ist derzeit mangels detaillierter Planung noch nicht möglich. Der Finanz- und Raumordnungsausschuss befasste sich in seiner Sitzung vom 01.06.2015 mit der gegenständliche Änderung des Flächenwidmungsplanes und befürwortete die Auflage einstimmig.

GR Meister möchte wissen, wann der Radweg realisiert werden könnte.

Bgm. Dr. Posch antwortet, dass es sich nun um einen Auflagebeschluss handle und die Verhandlungen im Gange seien.

GR Mag. Blaha erwähnt das Problem des Strommastens der ÖBB, der nicht versetzbar sei und welcher derzeit noch eine Lösung verhindere, die es aber auch noch geben werde.

Antrag:

Auf Antrag der Bürgermeisterin beschließt der Gemeinderat der Stadtgemeinde Hall in Tirol gemäß § 70 Abs. 1 Tiroler Raumordnungsgesetz 2011 – TROG 2011, LGBl. Nr. 56, den von der Firma PLAN ALP GmbH, Karl-Kapferer-Straße 5, 6020 Innsbruck, ausgearbeiteten Entwurf über die Änderung des Flächenwidmungsplanes der Stadtgemeinde Hall in Tirol im Bereich des Grundstückes .511, KG Hall, durch vier Wochen hindurch zur öffentlichen Einsichtnahme aufzulegen.

Der Entwurf sieht eine Widmungsänderung im Bereich des Grundstückes .511, KG Hall, (rund 1356 m²) von derzeit gemischtes Wohngebiet gem. § 38 Abs. 2 TROG 2011 in künftig allgemeines Mischgebiet gem. § 40 Abs. 2 TROG 2011, eingeschränkt auf Wohnungen gem. § 40 Abs. 6 TROG 2011, sowie Kenntlichmachung einer Teilfläche des Gst .511, KG Hall, (rund 114 m²) als geplante örtliche Straße gem. § 53 Abs. 1 TROG 2011 vor.

Beschluss:**Der Antrag wird einstimmig angenommen.****7. Neuerlassung des Bebauungsplanes (Nr. 6/2015) betreffend Gste .713, .714 und 545/2, alle KG Hall, Glashüttenweg**

Aufgrund eines Erwerbes ggst. Liegenschaft soll nach Zusammenlegung der Grundstücke durch Zu- und Umbauten des Bestandsobjektes ein Mehrfamilienhaus errichtet werden. Um eine klare rechtliche Grundlage für die geplante Bebauung zu schaffen, wird ggst. Bebauungsplan erstellt. Der Finanz- und Raumordnungsausschuss befasste sich in seiner Sitzung vom 15.06.2015 mit der gegenständliche Änderung des Flächenwidmungsplanes und befürwortete die Erlassung.

Antrag:

Auf Antrag der Bürgermeisterin beschließt der Gemeinderat der Stadtgemeinde Hall in Tirol gemäß § 70 Abs. 1 iVm § 66 Abs. 1 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2011, LGBl. Nr. 56, den von der Firma PLAN ALP GmbH, Karl-Kapferer-Straße 5, 6020 Innsbruck, ausgearbeiteten Entwurf über die Erlassung des Bebauungsplanes im Bereich der Gste .713, .714 und 545/2, alle KG Hall, laut planlicher und schriftlicher Darstellung der Firma PLAN ALP GmbH, Karl-Kapferer-Straße 5, 6020 Innsbruck, durch vier Wochen hindurch zur öffentlichen Einsichtnahme im Stadtbauamt Hall, Oberer Stadtplatz 2, 6060 Hall in Tirol aufzulegen (während der Amtsstunden Mo bis Fr 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr). Gleichzeitig wird gemäß § 66 Abs. 2 TROG 2011 der Beschluss des Bebauungsplanes (Nr. 6/2015) gefasst.

Dieser Beschluss wird nur rechtswirksam, wenn innerhalb der Auflegungs- und Stellungnahmefrist keine Stellungnahme zum Entwurf einer hiezu berechtigten Person oder Stelle abgegeben wird.

Beschluss:**Der Antrag wird einstimmig angenommen.****8. Neuerlassung des Bebauungsplanes (Nr. 7/2015) betreffend Gst 498/8, KG Hall, Galgenfeldstraße**

Nach Abbruch des Bestandsobjektes soll ein Mehrfamilienhaus errichtet werden. Um eine klare rechtliche Grundlage für die geplante Bebauung zu schaffen, wird ggst. Bebauungsplan erstellt. Der Finanz- und Raumordnungsausschuss befasste sich in seiner Sitzung vom 15.06.2015 mit der gegenständliche Änderung des Flächenwidmungsplanes und befürwortete die Erlassung.

Antrag:

Auf Antrag der Bürgermeisterin beschließt der Gemeinderat der Stadtgemeinde Hall in Tirol gemäß § 70 Abs. 1 iVm § 66 Abs. 1 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2011, LGBl. Nr. 56, den von der Firma PLAN ALP GmbH, Karl-Kapferer-Straße 5, 6020 Innsbruck, ausgearbeiteten Entwurf über die Erlassung des Bebauungsplanes im Bereich des Gst 498/8, KG Hall, laut planlicher und schriftlicher Darstellung der Firma PLAN ALP GmbH, Karl-Kapferer-Straße 5, 6020 Innsbruck, durch vier Wochen hindurch zur öffentlichen Einsichtnahme im Stadtbauamt Hall, Oberer Stadtplatz 2, 6060 Hall in Tirol aufzulegen (während der Amtsstunden Mo bis Fr 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr).

Gleichzeitig wird gemäß § 66 Abs. 2 TROG 2011 der Beschluss des Bebauungsplanes (Nr. 7/2015) gefasst.

Dieser Beschluss wird nur rechtswirksam, wenn innerhalb der Auflegungs- und Stellung-

nahmefrist keine Stellungnahme zum Entwurf einer hiezu berechtigten Person oder Stelle abgegeben wird.

Beschluss:

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

**9. Neuerlassung des Bebauungsplanes (Nr. 8/2015) betreffend
Gste .346, 819/7 und 136/5 sowie Teilflächen der Gste 135, 134/1 und
970/1, alle KG Hall, Fassergasse**

Es ist beabsichtigt, im Bereich der Gste .346 und Teilflächen der Gste 135 sowie 134/1, alle KG Hall, eine aus zwei Baukörpern bestehende Wohnanlage mit gemeinsamer Tiefgarage zu errichten. Während sich der nördliche Baukörper in die bestehende straßenseitige Gebäudereihe eingliedert, soll der südliche Baukörper allseits freistehend im Bereich des Innenhofes errichtet werden. Um die geplante Situierung zu ermöglichen und eine klare rechtliche Grundlage für die geplante Bebauung zu schaffen, wird gegenständlicher Bebauungsplan mit der Festlegung der besonderen Bauweise erstellt. Nachdem die verkehrsmäßige Erschließung bereits gegeben ist und auch die Einrichtungen der Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung im Bestand vorhanden sind, sind die Voraussetzungen für die Erstellung des Bebauungsplanes vorhanden. Der Finanz- und Raumordnungsausschuss befasste sich in seiner Sitzung vom 15.06.2015 mit gegenständlicher Angelegenheit und befürwortete die Erlassung des Bebauungsplanes mehrheitlich.

Die TOP 9. und 10. werden gemeinsam debattiert:

GR Schramm-Skoficz erwähnt, dass hier auch wieder 50 Wohnungen gebaut würden, was von GR Schmid auf 52 korrigiert wird. Aus Sicht von GR Schramm-Skoficz werde hier zu dicht und zu viel gebaut, und es würden zu viele Kompromisse eingegangen.

Vbgm. Nuding weist darauf hin, dass es maximal 20 neue Wohnungen gebe.

Bgm. Dr. Posch führt aus, dass die Raumordnung des Landes sich für eine flächensparende Bebauung ausspreche. Ein Einfamilienhaus sei hier nicht möglich.

Vbgm. Nuding ergänzt, dass es angesichts der bereits bestehenden Wohnungen in dem Gebäude also nicht so viele neue Wohnungen gebe.

GR Schramm-Skoficz stellt die Frage nach dem freizuhaltenden Grünstreifen, was von DI Rauch anhand des präsentierten Plans aufgezeigt wird. Auf die Frage von GR Schramm-Skoficz, wie viele Meter Grünraum nun bleiben würden, antwortet DI Rauch, dass es sich um zwölf Meter zwischen den beiden Gebäudefronten handeln würde.

Bgm. Dr. Posch zeigt auf, dass im Gebäude A zwölf (statt bisher neun) und im Gebäude B acht Wohnungen errichtet würden.

Auf die Frage von GR Meister, wie der Grünstreifen zur Straße hin dimensioniert sei, antwortet DI Rauch, dass die Situation so wie bisher sein werde und durch das Projekt nicht verändert würde.

Aus Sicht von StR Dr. Haslwanger sei wie folgt zu unterscheiden: Bei der Bebauung neben der Straße handle es sich um eine Angleichung der Gebäudehöhe, was kein Problem sei. Bezüglich der Situation im Innenhof handle es sich um eine Randbebauung mit deshalb höherer Dichte. In Innsbruck finde man hinter den Häusern oft grüne Gärten, in Hall nicht mehr. Zu DI Rauch gewandt führt StR Dr. Haslwanger aus, dass die Dichte zu hoch sei. Man brauche auch oberirdische Stellplätze und sie wolle wissen, wo dann das Grün bleibe. Das werde sich wegen der Stellplatzverordnung reduzieren. Die Dichte von 2,77 sei hier viel zu hoch. Unter Hinweis auf die Ausführungen der Bürgermeisterin erachte sie das

hier als viel zu dicht, das sei nicht schlüssig und nicht nachvollziehbar, und ihre Fraktion werde nicht zustimmen.

Bgm. Dr. Posch verweist auf ein eingelangtes Schreiben, wonach die Stellplatzfrage geklärt sei, wobei es sich dabei ohnehin um ein baurechtliches Thema handle.

DI Rauch bezeichnet die Begeisterung auch auf seiner Seite als nicht hoch. Er verweist auf Gemeinden in der Nachbarschaft, dort sei die Dichte zwar geringer, aber es gebe auch weniger Freiflächen. Durch die höhere Dichte werde hier mehr Freifläche ermöglicht, und es handle sich – wie die Bürgermeisterin gesagt habe – um Bauland. Aus seiner Sicht sei das Projekt noch vertretbar. Auch im Vergleich zum in weiterer Folge zu behandelnden Projekt sei das gegenständliche näher am Stadtzentrum.

GR Schmid will festhalten, dass es einen Unterschied mache, ob Schuppen oder Gartenhäuschen stehen würden, oder ein großes Wohnhaus. Ihre Fraktion sei für Wohnbau, aber hier werde wieder frei finanziert, deshalb stimme sie dem Projekt nicht zu.

Bgm. Dr. Posch weist auf das Stadtgebiet von 5,54 km² hin. Man wolle Kommunalsteuern lukrieren, eine entsprechende Infrastruktur, etc. Es seien freifinanzierter und nicht freifinanzierter Wohnbau notwendig. Viele Junge seien mangels Wohnraumes weggezogen.

GR Schmid kann der letzten Aussage zustimmen, aber Wohnungen in dieser Preiskategorie seien lange auf dem Markt. Das könnten sich die Wenigsten leisten.

Antrag:

Auf Antrag der Bürgermeisterin beschließt der Gemeinderat der Stadtgemeinde Hall in Tirol gemäß § 66 Abs. 1 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2011, LGBl. Nr. 56, den von der Firma PLAN ALP GmbH, Karl-Kapferer-Straße 5, 6020 Innsbruck, ausgearbeiteten Entwurf über die Erlassung des Bebauungsplanes im Bereich der Gste .346, 819/7 und 136/5 sowie Teilflächen der Gste 135, 134/1 und 970/1, alle KG Hall, laut planlicher und schriftlicher Darstellung der Firma PLAN ALP GmbH, Karl-Kapferer-Straße 5, 6020 Innsbruck, durch vier Wochen hindurch zur öffentlichen Einsichtnahme im Stadtbauamt Hall, Oberer Stadtplatz 2, 6060 Hall in Tirol aufzulegen (während der Amtsstunden Mo bis Fr 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr).

Gleichzeitig wird gemäß § 66 Abs. 2 TROG 2011 der Beschluss des Bebauungsplanes (Nr. 8/2015) gefasst.

Dieser Beschluss wird nur rechtswirksam, wenn innerhalb der Auflegungs- und Stellungnahmefrist keine Stellungnahme zum Entwurf einer hierzu berechtigten Person oder Stelle abgegeben wird.

Beschluss:

Der Antrag wird mit 12 Stimmen gegen 9 Ablehnungen angenommen.

10. Neuerlassung des ergänzenden Bebauungsplanes (Nr. 9/2015) betreffend Gst .346 sowie Teilflächen der Gste 135, 134/1 und 970/1, alle KG Hall

Es ist beabsichtigt, im Bereich der Gste .346 und Teilflächen der Gste 135 sowie 134/1, alle KG Hall, eine aus zwei Baukörpern bestehende Wohnanlage mit gemeinsamer Tiefgarage zu errichten. Während sich der nördliche Baukörper in die bestehende straßenseitige Gebäudereihe eingliedert, soll der südliche Baukörper allseits freistehend im Bereich des Innenhofes errichtet werden. Um die geplante Situierung zu ermöglichen und eine klare rechtliche Grundlage für die geplante Bebauung zu schaffen, wird zeitlich mit gegenständlichem ergänzenden Bebauungsplan der Bebauungsplan Nr. 8/2015 mit der Festlegung der besonderen Bauweise erstellt. Im gegenständlichen ergänzenden Bebauungsplan wird die Situierung der Gebäude in Form der maximal zulässigen Ausmaße festgelegt. Die geplanten Erker im Bereich der Fasergasse werden in den maximalen zulässigen Gebäudeausmaßen berücksichtigt. Darüber hinaus wird die Situierung der Nebengebäude in Form der

maximal zulässigen Ausmaße festgelegt. Der Finanz- und Raumordnungsausschuss befasste sich in seiner Sitzung vom 15.06.2015 mit gegenständlicher Angelegenheit und befürwortete die Erlassung des Bebauungsplanes mehrheitlich.

Die Debatte wird unter TOP 9. angeführt.

Antrag:

Auf Antrag der Bürgermeisterin beschließt der Gemeinderat der Stadtgemeinde Hall in Tirol gemäß § 66 Abs. 1 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2011, LGBl. Nr. 56, den von der von der Firma PLAN ALP GmbH, Karl-Kapferer-Straße 5, 6020 Innsbruck, ausgearbeiteten Entwurf über die Erlassung des Bebauungsplanes im Bereich des Gst .346 sowie in Teilbereichen der Gste 135, 134/1 und 970/1, alle KG Hall, laut planlicher und schriftlicher Darstellung der Firma PLAN ALP GmbH, Karl-Kapferer-Straße 5, 6020 Innsbruck, durch vier Wochen hindurch zur öffentlichen Einsichtnahme im Stadtbauamt Hall, Oberer Stadtplatz 2, 6060 Hall in Tirol aufzulegen (während der Amtsstunden Mo bis Fr 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr).

Gleichzeitig wird gemäß § 66 Abs. 2 TROG 2011 der Beschluss des ergänzenden Bebauungsplanes (Nr. 9/2015) gefasst.

Dieser Beschluss wird nur rechtswirksam, wenn innerhalb der Auflegungs- und Stellungnahmefrist keine Stellungnahme zum Entwurf einer hierzu berechtigten Person oder Stelle abgegeben wird.

Beschluss:

Der Antrag wird mit 12 Stimmen gegen 9 Ablehnungen angenommen.

Die Sitzung wird für eine Pause von 19.45 Uhr bis 20.02 Uhr unterbrochen.

11. Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes Nr. 3/2015 betreffend Gste 341/86, 1370 und 1371, alle KG Hall, Kaiser-Max-Straße

Die Tigewosi beabsichtigt, im Bereich der Gste 341/86, 1370 und 1371, alle KG Hall, eine insgesamt 50 Wohneinheiten umfassende Wohnanlage mit fünf Hauptgebäuden, einer Tiefgarage und diversen Nebengebäuden zu errichten. Das örtliche Raumordnungskonzept sieht für den gegenständlichen Bereich eine mittlere Baudichte (D2) vor. Die Errichtung des geplanten Geschoßwohnbaus setzt eine Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes in Hinblick auf die Dichtestufe (von D2 auf D3) voraus. Aus diesem Grund wird eine zusätzliche Entwicklungssignatur im ggst. Bereich festgelegt.

Auszüge aus dem örtlichen Raumordnungskonzept der Stadtgemeinde Hall in Tirol:

- *„Zeitzone Z1:
Bereits als Bauland bzw. als Sonder- oder Vorbehaltsflächen gewidmete Bereiche, die im Verordnungsplan (Räumliche Entwicklung) als bauliche Entwicklungsbereiche ausgewiesen werden. Flächen der Zeitzone Z1 dienen dem unmittelbaren Bedarf und können unmittelbar als Bauland bzw. entsprechende Sonder- bzw. Vorbehaltsflächen ausgewiesen werden.“*
- *„Baudichtestufe 3:
Bauweise: überwiegend geschlossene bzw. besondere Bauweise; besondere Regelungen hinsichtlich der einzuhaltenden Grenzabstände und hohe Baudichte
Zwingende Erlassung eines Bebauungsplanes.“*
- *„Index W2:*

Zentrumsnahe Wohngebiete. Gemischte Baustruktur aus Geschloßwohnungsbauten bzw. Wohngebäude in verdichteter Bauweise (z. B. Reihenhäuser, Wohngebäude in gekuppelter Bauweise)“

Der Finanz- und Raumordnungsausschuss befasste sich in seiner Sitzung vom 15.06.2015 mit gegenständlicher Angelegenheit und befürwortete die Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes mehrheitlich.

Die TOP 11. und 12. werden gemeinsam debattiert:

GR Schmid möchte wissen, um was für eine Art von Wohnungen es sich handeln werde – Mietkauf, Miete, etc.?

Bgm. Dr. Posch erläutert, dass im nördlichen Baukörper Eigentumswohnungen und im südlichen Baukörper Miete oder Mietkauf – dies müsse die TIGEWOSI wissen – vorgesehen seien. Seit vielleicht 25 Jahren sei bezüglich dieser Liegenschaft von einem Schwesternheim für Pflegekräfte gesprochen worden, vielleicht hätten die „tirol kliniken“ diesbezüglich ja ein Zuweisungsrecht.

GR Schramm-Skoficz führt aus, dass in letzter Zeit viel Wohnraum errichtet worden sei, sie wolle wissen, wo man denn einwohnermäßig stehe. Gebe es für die neuen Bewohner auch die entsprechende Kinderinfrastruktur, wie Kindergärten?

Bgm. Dr. Posch antwortet, dass diese Wohnbebauung in die Planungen eingerechnet worden sei. Der Kindergarten Schönegg sei wunderbar, und im Bereich der Unteren Lend sei eine neue Einrichtung beabsichtigt.

GR Schmid bezeichnet den Kindergarten Schönegg wirklich als wunderbar, aber dieser platze aus allen Nähten. Und eine neue Kinderbetreuungseinrichtung in der Lend werde nicht reichen.

Bgm. Dr. Posch kontert, dass dies seriös geplant werde. Die Reduktion der Gruppengröße habe die Stadt Hall 60 Plätze gekostet. Früher habe eine Kindergartengruppe 25 Kinder umfasst, jetzt 20.

GR Schmid wendet ein, dass die Vorgabe der 20 Kindergartenplätze nicht eingehalten werde und de facto immer wieder um Überschreitung dieses Kontingents beim Land angesucht werden müsse.

StR Dr. Haslwanter bezeichnet es als „nackten Wahnsinn“, was in Hall wohnbaumäßig aufgeführt werde. Man habe sich damals beim Raumordnungskonzept ja etwas gedacht, wenn man damals gesagt habe, man wolle „da außen“ nur Dichte d2 haben. Sie sehe keine Veranlassung, diese Dichte nun auf d3 zu erhöhen. Man habe damals im Raumordnungskonzept gesagt, man wolle maximal 14.000 Einwohner erreichen, und per 31.05.2015 verfüge man über 13.627 Hauptwohnsitze und 900 Nebenwohnsitze. In der Fassergasse würden 170 Wohnungen gebaut, man baue bei Graus Wohnungen, man baue hier schon wieder 50 Wohnungen, man baue ohne Ende. Für die Haller werde hier nicht gebaut, sondern für die Rumer, Thaurer und Innsbrucker, und für alle, die nach Hall ziehen wollten. Die Infrastruktur passe diesbezüglich eben nicht.

Bgm. Dr. Posch ist der Ansicht, dass Bauland zu bebauen sein werde, das habe der Gemeinderat nun einmal so festgelegt. Es werde geförderter Wohnbau errichtet, und zwar Eigentum oder Miete, und das sei gut für die Haller.

GR Schramm-Skoficz stellt die Frage, wo man die Kinder unterbringen wolle. Schon jetzt gebe es Absagen an Mütter im Kindergarten Schönegg, wo Dreijährige keinen Platz bekämen.

Bgm. Dr. Posch weist hingegen auf Plätze in Kindergärten, Horten und beim EKIZ hin.

GR Schmid findet gut, dass hier geförderter Wohnbau entstehe, und ersucht die Bürgermeisterin, sich bei der TIGEWOSI für leistbares Wohnen einzusetzen, was diese in Aussicht stellt.

GR Meister möchte aufzeigen, dass Wohnbau auch Verkehr anziehe, wo man ohnehin schon Probleme habe. Eine Kinderbetreuungseinrichtung in der Unteren Lend sei für die Eltern hier keine Hilfe. Hier brauche es ein Gesamtkonzept.

Antrag:

Auf Antrag der Bürgermeisterin beschließt der Gemeinderat der Stadtgemeinde Hall in Tirol gemäß § 70 Abs. 1 iVm § 64 Abs. 1 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2011 – TROG 2011, LGBl. Nr. 56, den von der Firma PLAN ALP GmbH, Karl-Kapferer-Straße 5, 6020 Innsbruck, ausgearbeiteten Entwurf über die Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes der Stadtgemeinde Hall in Tirol im Bereich der Gste 341/86, 11370 und 1371, alle KG Hall, durch vier Wochen hindurch zur öffentlichen Einsichtnahme aufzulegen.

Der Entwurf sieht folgende Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes der Stadtgemeinde Hall in Tirol vor:

Einfügung einer zusätzlichen Entwicklungssignatur im Bereich der Gste 341/86, 1370 und 1371, alle KG Hall, mit folgenden Festlegungen:

- „z1“, Zeitzone 1
- „W2“, Index W2
- „D3“, Baudichtestufe 3

Gleichzeitig wird gemäß § 70 Abs. 1 lit. a TROG 2011 der Beschluss über die dem Entwurf entsprechende Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes gefasst.

Dieser Beschluss wird nur rechtswirksam, wenn innerhalb der Auflegungs- und Stellungnahmefrist keine Stellungnahme zum Entwurf von einer hierzu berechtigten Person oder Stelle abgegeben wird.

Abstimmung:

Der Antrag wird mit 17 Stimmen gegen 4 Ablehnungen (davon 1 Enthaltung) genehmigt.

12. Neuerlassung des Bebauungsplanes und des ergänzenden Bebauungsplanes (Nr. 10/2015) betreffend Gste 341/86, 1370 und 1371, alle KG Hall, Kaiser-Max-Straße

Im Bereich des Planungsgebietes soll eine insgesamt 50 Wohneinheiten umfassende Wohnanlage mit fünf freistehenden Hauptgebäuden, einer gemeinsamen Tiefgarage und diversen Nebengebäuden errichtet werden. Um eine klare rechtliche Grundlage für die geplante Bebauung zu schaffen, werden gegenständlicher Bebauungsplan und ergänzender Bebauungsplan erstellt. Nachdem die verkehrsmäßige Erschließung bereits gegeben ist und auch die Einrichtungen der Wasserversorgung und der Abwasserbeseitigung im Bestand bzw. im Nahbereich bestehen, sind die Voraussetzungen für die Erstellung eines Bebauungsplanes erfüllt. Der Finanz- und Raumordnungsausschuss befasste sich in seiner Sitzung vom 15.06.2015 mit gegenständlicher Angelegenheit und befürwortete die Erstellung eines projektbezogenen Bebauungsplanes mehrheitlich.

Die Debatte wird unter TOP 11. angeführt.

Antrag:

Auf Antrag der Bürgermeisterin beschließt der Gemeinderat der Stadtgemeinde Hall in Tirol gemäß § 66 Abs. 1 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2011, LGBl. Nr. 56, den von der Firma PLAN ALP GmbH, Karl-Kapferer-Straße 5, 6020 Innsbruck, ausgearbeiteten Entwurf über die Erlassung des Bebauungsplanes und des ergänzenden Bebauungsplanes im Bereich der Grundstücke 341/86, 1370 und 1371, alle KG Hall, laut planlicher und schriftlicher Darstellung der Firma PLAN ALP GmbH, Karl-Kapferer-Straße 5, 6020 Inns-

bruck, durch vier Wochen hindurch zur öffentlichen Einsichtnahme im Stadtbauamt Hall, Oberer Stadtplatz 2, 6060 Hall in Tirol aufzulegen (während der Amtsstunden Mo bis Fr 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr).

Abstimmung:

Der Antrag wird mit 17 Stimmen zu 4 Stimmenthaltungen genehmigt.

**13. Neuerlassung des Bebauungsplanes (Nr. 13/2014) betreffend
Gst 832/3, KG Hall, Alte Landstraße**

Mit Urteil des Verfassungsgerichtshofes vom 03.12.2013 wurde die Festlegung des örtlichen Raumordnungskonzeptes aus dem Jahr 2000 sowie die Festlegung des Flächenwidmungsplanes aus dem Jahr 2001 zur Gp 832/3, KG Hall, als gesetzwidrig aufgehoben. Aufgrund der vom Verfassungsgerichtshof festgestellten Gesetzwidrigkeiten wurden gleichzeitig das örtliche Raumordnungskonzept sowie die Flächenwidmung betreffend Gst 832/2, KG Hall, geändert, da die Festlegungen des Raumordnungskonzeptes 2010 sowie die Festlegungen im Flächenwidmungsplan 2013 für ggst. Grundstück ähnliche Festlegungen beinhaltet haben. Nun soll ein Bebauungsplan auf ggst. Grundstück erlassen werden, dessen Festlegung der Bebauungsbestimmungen sich an den Vorgaben des örtlichen Raumordnungskonzeptes und dem Umfeld des Planungsgebietes orientiert.

Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Hall in Tirol hat in seiner Sitzung am 02.06.2015 zu Tagesordnungspunkt 9 gemäß § 66 Abs. 3 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2011, LGBl. Nr. 56, beschlossen, den von der Firma PLAN ALP Ziviltechniker GmbH, Karl-Kapferer-Straße 5, 6020 Innsbruck, ausgearbeiteten und geänderten Entwurf über die Erlassung des Bebauungsplanes Nr. 13/2014 im Bereich des Grundstückes 832/3, KG Hall, laut planlicher und schriftlicher Darstellung der Firma PLAN ALP Ziviltechniker GmbH, Karl-Kapferer-Straße 5, 6020 Innsbruck, durch zwei Wochen hindurch zur öffentlichen Einsichtnahme im Stadtbauamt Hall, Oberer Stadtplatz 2, 6060 Hall in Tirol aufzulegen (während der Amtsstunden Mo bis Fr 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr).

Gemäß § 54 Abs. 6 TROG 2011 in Verbindung mit § 54 Abs. 2 lit. b TROG 2011 kann ein Bebauungsplan erlassen werden, wenn die Gemeinde finanziell in der Lage ist, die verkehrsmäßige Erschließung und die Erschließung mit den Einrichtungen der Wasserversorgung und der Abwasserbeseitigung vorzunehmen. Nachdem die verkehrsmäßige Erschließung bereits gegeben ist und auch die Einrichtungen der Wasserversorgung und der Abwasserbeseitigung im Nahbereich bestehen, sind die Voraussetzungen für die Erstellung des Bebauungsplanes erfüllt.

Der Finanz- und Raumordnungsausschuss befasste sich in seiner Sitzung vom 29.06.2015 mit gegenständlicher Angelegenheit und befürwortete die Beschlussfassung des gegenständlichen Bebauungsplanes.

Während der Auflage- und Stellungnahmefrist sind folgende zwei Stellungnahmen eingelangt:

- Nr. 1: Rechtsanwalt Dr Karl Schelling, Dornbirn, im Auftrag der Kongregation der Barmherzigen Schwestern in Zams
- Nr. 2: Annemarie Huber, Weinfeldgasse 23, Eigentümerin der Gpn .1291 und 830/2 eingelangt 23.06.2015

Inhalt der Stellungnahme Nr. 1:

In der Stellungnahme wird ersucht, folgende Änderungen der Bestimmungen des Entwurfes zum Bebauungsplan zu berücksichtigen:

- Baumassendichte höchst: Erhöhung von 2,5 auf 3,0

- Höchste Punkte der Gebäude: Erhöhung in den Planungsbereichen West und Ost von 571,5 m auf 574,0 m und im Planungsbereich Mitte von 565,0 m auf 565,5 m
- Wandhöhe: Erhöhung der Wandhöhe höchst in den Planungsbereichen West und Ost von 11,0 auf 13,5 m

Eine raumplanungsfachliche Begründung für die gewünschten Änderungen ist dem Ansuchen nicht zu entnehmen.

Inhalt der Stellungnahme Nr. 2:

- Durch die im 2. Entwurf erfolgte Erhöhung der Bebauungsdichte auf 0,5 müsse der Bebauungsplan nochmals zur Auflage beschlossen werden. Es müsse auch die Planbezeichnung geändert werden, da der Plan nun andere Festlegungen beinhalte.
- Die Bebauungsdichte von 0,5 würde Zentrumscharakter haben und wäre im ggst. Planungsbereich nicht gerechtfertigt. Ein einzelnes Bauprojekt stelle keinen ausreichenden Grund für eine solche Festlegung dar. Im Bebauungsplanentwurf 2015 sei auch nur eine Bebauungsdichte höchst von 0,4 vorgesehen. Eine sachlich ungerechtfertigte Differenzierung sei offensichtlich.
- Die vorgesehene Baumassendichte von 2,5 wird als zu hoch beurteilt. Die Mehrzahl aller benachbarten Gebäude würde bei weitem nicht eine solche Baumassendichte aufweisen. Durch eine dichtere Bebauung würde das Orts- und Straßenbild negativ beeinflusst.
- Mit der vorgesehenen Bebauungsdichte höchst unterirdisch von 0,8 würde ein Missverhältnis zwischen der Fläche des Bauplatzes und der bebauten Fläche entstehen. Die Gp 832/3 würde „zubetoniert“, was negativen Einfluss auf das Orts- und Straßenbild hätte.
- Mit der Festlegung von 3 oberirdischen Geschoßen würden zwei massiv in Erscheinung tretende Baukörper entstehen, die negativen Einfluss auf die Umgebung hätten. Die Höherzonung würde zu einer massiven Verschlechterung der Lebenssituation der betroffenen Anrainer führen. Die Höherzonung sei nicht nachvollziehbar.
- Die zulässige Wandhöhe sei mit 11 m zu hoch.
- Die Festlegung der Baufluchtlinie (richtig: der Baugrenzlinie, Anmerkung des Verfassers) mit 5 m gerechnet vom bestehenden Kanal, sei erfreulich.

Auf Antrag der Bürgermeisterin beschließt der Gemeinderat der Stadtgemeinde Hall in Tirol mit nachfolgender Begründung bzw. Empfehlung von Herrn DI Friedrich Rauch, Firma PLAN ALP Ziviltechniker GmbH, den Stellungnahmen keine Folge zu geben:

Ad Stellungnahme Nr. 1:

Zur fachlichen Begründung der Festlegungen des Bebauungsplanentwurfes darf auf die Erläuterungen zum Bebauungsplanentwurf verwiesen werden, in der die einzelnen, vom Einschreiter bemängelten Bestimmungen insbesondere zur Baumassendichte und zur Bauhöhe, ausführlich begründet werden. Ebenso darf auf die raumplanungsfachliche Stellungnahme zu den Einwendungen zur 1. Auflage vom 20.5.2015 verwiesen werden, in der bereits auf die in ähnlicher Form zur 1. Auflage eingebrachten Einwendungen der Kongregation der Barmherzigen Schwestern in Zams eingegangen wurde.

Zu den Einwendungen im Einzelnen:

Zur Baumassendichte:

Wie die detaillierte Ermittlung der Baumassendichte im Umfeld des ggst. Vorhabens belegt (vgl. Erläuterungen zum Entwurf des Bebauungsplanes), liegen die bestehenden Baumassendichten großteils unter 2,0. Lediglich auf der nordwestlich gelegenen Gp 884/2 und auf der südöstlich gelegenen Bp .590/2 bestehen derzeit höhere Baumassendichten (2,52 bzw. 3,32), wobei es sich bei den Gebäuden auf der Bp .590/2 um einen Gewerbebetrieb mit Hallenbauten und Silo handelt (Tischlerei Steiner). Die bestehende Geschoßwohnanla-

ge östlich der Weinfeldstraße mit 6 bzw. 7 oberirdischen Geschoßen (Baumassendichte ca. 5,1) stellt aus raumplanungsfachlicher Sicht eine Fehlentwicklung dar und kann nicht als Bezugsgröße für die weitere Bebauung östlich der Weinfeldstraße herangezogen werden.

Die im Bebauungsplanentwurf vorgesehene Baumassendichte von 2,5 stellt daher gegenüber dem Umfeld bereits eine deutliche Verdichtung dar und ermöglicht jedenfalls eine Wohnnutzflächendichte von über 0,55 und damit das Ausschöpfen der vollen Wohnbauförderung für Wohngebäude. Eine weitere Anhebung der Baumassendichte ließe nachteilige Beispielsfolgen im Umfeld erwarten. Die Siedlungsstruktur ist westlich der Weinfeldstraße überwiegend durch eine kleinstrukturierte Parzellengliederung mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt. Eine wesentliche Änderung der bestehenden Siedlungs- und Bebauungsstruktur ist weder im Örtlichen Raumordnungskonzept vorgesehen (Dichtezone 2) noch liegen aktuelle raumplanungsfachliche Aspekte vor, die eine derartige Änderung mit deutlich stärkerer Verdichtung nahelegen würden. Eine Anhebung der Baumassendichte auf über 2,5, wie in der Stellungnahme gewünscht, kann daher raumplanungsfachlich nicht befürwortet werden.

In diesem Zusammenhang darf auch auf die Stellungnahme Nr. 2 verwiesen werden, in der bereits die im Entwurf vorgesehene Baumassendichte von 2,5 als zu hoch beurteilt wird und gefordert wird, die Baumassendichte mit 2,0 zu beschränken.

Zur Anzahl der oberirdischen Geschoße und zur Bauhöhe:

Festzuhalten ist, dass, wie in den Erläuterungen zum Bebauungsplanentwurf dokumentiert wurde, im näheren Umfeld der Gp 832/3 derzeit bei lediglich 2 Gebäuden eine Höhe von 3 oberirdischen Geschoßen, ohne zusätzliches Dachgeschoß, erreicht wird. Alle anderen umliegenden Bestandsgebäude weisen maximal 2 oberirdische Geschoße plus ein Dachgeschoß auf. Die bestehende Geschoßwohnanlage östlich der Weinfeldstraße mit 6 bzw. 7 oberirdischen Geschoßen stellt, wie vorstehend erwähnt, aus raumplanungsfachlicher Sicht eine Fehlentwicklung dar und kann nicht als Bezugsgröße für die weitere Bebauung der westlich gelegenen Baulandflächen herangezogen werden. Entsprechend der Geschoßanzahl sind auch die Wandhöhen im Umfeld größtenteils mit 10 bis max. 11 m limitiert.

Aus raumplanungsfachlicher Sicht wird ein zusätzliches Dachgeschoß im Hinblick auf die Größe des Grundstücks und die zweiseitig durch öffentliche Straßen begrenzte Lage für noch vertretbar erachtet. In der Beratungen in den Gremien der Stadt Hall wurde auf die Möglichkeit einer Situierung eines Dachgeschoßes direkt an der straßenseitigen Wand hingewiesen, wodurch das Erscheinungsbild einer, vier oberirdischen Geschoßen entsprechenden straßenseitigen Wandflucht entstehen könnte. Diese Möglichkeit lässt sich zwar durch weitere Detaillierungen der Festlegungen des Bebauungsplanes reduzieren, aber nicht völlig ausschließen. Definitiv ausgeschlossen werden könnte eine solche Wandhöhe nur durch eine Beschränkung der Wandhöhe mit 10 bis 11 m, woraus sich als Konsequenz für die Dachform eines allfälligen Dachgeschoßes ein Walmdach ergibt, für dessen zwingende Vorgabe sich aber aus dem städtebaulichen Umfeld keine Begründung ableiten lässt. Es wird daher aus raumplanungsfachlicher Sicht und unter Berücksichtigung der Diskussionen in den gemeindlichen Gremien für zielführend erachtet, die Wandhöhe und den höchsten Punkt des Gebäudes im Bebauungsplan zu belassen, wobei es jedoch durchaus sinnvoll und vertretbar ist, bei Vorliegen eines die Bedenken bezüglich der straßenseitig sichtbaren Wandhöhe berücksichtigenden Entwurfes die Errichtung eines Dachgeschoßes mittels Änderung des Bebauungsplanes zu ermöglichen, ähnlich wie dies für die Situierung der vertikalen Gebäudegliederung innerhalb des Grundstücks vorgesehen ist (vgl. Erläuterungen zum Bebauungsplan).

Schlussfolgerungen und raumordnungsfachliche Empfehlung:

Es wird empfohlen, der Stellungnahme nicht zu entsprechen. Die Einwendungen werden in keiner Weise fachlich begründet. Bezogen auf die bestehende Bebauung im Umfeld stellen die vorgesehenen Festlegungen ohnehin bereits eine Erhöhung sowohl hinsichtlich der Baumassendichte als auch hinsichtlich der Bauhöhe dar. Es darf ausdrücklich nochmals darauf hingewiesen werden, dass bei Vorliegen eines konkreten Entwurfes, der auf die Bedenken betr. der einer größeren Wandhöhe Bedacht nimmt, ein zusätzliches Dachgeschoß nicht ausgeschlossen ist bzw. über eine Änderung des Bebauungsplanes ermöglicht werden könnte.

Ad Stellungnahme Nr. 2:

Zur fachlichen Begründung der Festlegungen des Bebauungsplanentwurfes darf auf die Erläuterungen zum Bebauungsplanentwurf verwiesen werden, in der die einzelnen, vom Einschreiter bemängelten Bestimmungen insbesondere zur Baumassendichte und zur Bauhöhe, ausführlich begründet werden. Ebenso darf auf die raumplanungsfachliche Stellungnahme zu den Einwendungen zur 1. Auflage vom 20.5.2015 verwiesen werden, in der bereits auf die in ähnlicher Form zur 1. Auflage eingebrachten Einwendungen von Frau Annemarie Huber eingegangen wurde.

Zu den Einwendungen im Einzelnen:

Zur geforderten Neuauflage und neuen Planbezeichnung:

Der Plan wurde aufgrund der Änderung nochmals zur Auflage gebracht. Eine andere Planbezeichnung ist nicht erforderlich, da lediglich der Entwurf geändert wurde. Im übrigen ist die Planbezeichnung kein rechtlich maßgebender Inhalt.

Zur Bebauungsdichte:

Die Bebauungsdichte von auf 0,5 wird für den ggst. Bereich und unter Berücksichtigung der Baugrenzlinie entlang des Buslerbaches für zweckmäßig erachtet, zumal durch die Widmung als gemischtes Wohngebiet eine Durchmischung mit wohnverträglichen Nutzungen wie Handels- und Dienstleistungsbetrieben, die vorwiegend im Erdgeschoß angesiedelt werden, durchaus stadtstrukturell erwünscht ist. Eine unzumutbare Verdichtung ist aus dem vorgesehenen Wert nicht abzuleiten.

Die Differenzierung zum Bebauungsplanentwurf 2/2015 (Bebauungsdichte höchst 0,4) hat ihre Begründung im Umstand, dass der Planungsbereich des Bebauungsplanes 2/2015 nicht als gemischtes Wohngebiet gem. § 39 Abs. 2, sondern als Wohngebiet gem. § 38 Abs. 1 TROG gewidmet ist und damit die stärkere Durchmischung mit wohnverträglichen Nutzungen, v.a. Dienstleistungsnutzungen, nicht angestrebt wird.

Zur Baumassendichte:

Es ist zutreffend, dass die Baumassendichte der meisten Grundstücke im näheren Umfeld unter 2 liegt. Andererseits stellt der gegenständliche Bereich einen gut erschlossenen, zentrumsnahen Siedlungsbereich dar, der sich für eine maßvolle Verdichtung durchaus anbietet, zumal im ggst. Bereich auch zwei größere Grundstücke bestehen (Gp 832/3, Bp .590/2), die sich für eine bauliche Verdichtung anbieten. Zur Schonung der ohnehin stark unter Siedlungsdruck stehenden, hochwertigen landwirtschaftlichen Flächen im Großraum Innsbruck ist eine maßvolle Verdichtung auch in bestehenden Siedlungsgebieten anzustreben. Das Tiroler Raumordnungsgesetz nennt in § 1 Abs. 2 lit a an erster Stelle der Ziele der überörtlichen Raumordnung die sparsame und zweckmäßige Nutzung des Bodens. Für eine Verdichtung sind jene Flächen heranzuziehen, die sich von ihrer Lage im siedlungsstrukturellen Umfeld (zentral oder zentrumsnah) und der infrastrukturellen Ausstattung dafür eignen. Beide Bedingungen sind im ggst. Fall erfüllt. Mit der vorgesehenen Baumassendichte von 2,5 erfolgt eine Anhebung der zulässigen Baumassendichte auf den

höchsten, im ggst. Bereich gegebenen Wert (ausgenommen Gewerbebetrieb auf Bp 590/2), aber, auch unter Berücksichtigung der großteils kleingliedrigen Parzellen- und Bebauungsstruktur, keine darüber hinaus gehende Verdichtung.

Zur unterirdischen Bebauungsdichte:

Die unterirdische Bebauungsdichte von 0,8 korrespondiert mit der vorgesehenen oberirdischen Bebauungsdichte von 0,5. Für die Deckung des Stellplatzbedarfes einer Bebauung auf der Gp 832/3 wird voraussichtlich eine Tiefgarage erforderlich sein. Mit der Begrenzung auf 0,8 wird sichergestellt, dass nicht eine vollflächige Unterbauung des Grundstückes erfolgen kann und damit Freiräume für einzelne Bäume erhalten bleiben.

Zur Bauhöhe (Anzahl der oberirdischen Geschoße und Wandhöhe)

Analog zur Baumassendichte ist auch eine maßvolle Anhebung der Bauhöhe im Vergleich zur bestehenden umliegenden Bebauung raumplanungsfachlich vertretbar und unter Bezug auf die Größe der Gp 832/3 und deren Lage im Siedlungsgebiet durchaus zweckmäßig.

Schlussfolgerungen und raumordnungsfachliche Empfehlung:

Es wird empfohlen, der Stellungnahme nicht zu entsprechen.

Antrag:

Auf Antrag der Bürgermeisterin beschließt der Gemeinderat der Stadtgemeinde Hall in Tirol gemäß § 66 Abs. 4 TROG 2011 den von der Firma PLAN ALP Ziviltechniker GmbH, Karl-Kapferer-Straße 5, 6020 Innsbruck, ausgearbeiteten Bebauungsplan Nr. 13/2014 im Bereich des Grundstückes 832/3, KG Hall, laut planlicher und schriftlicher Darstellung der der Firma PLAN ALP Ziviltechniker GmbH, Karl-Kapferer-Straße 5, 6020 Innsbruck.

Beschluss:

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

Die Tagesordnungspunkte:

- 14. Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes betreffend Änderung des Verordnungstextes zu § 5 Abs. 5**
- 15. Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes betreffend Änderung des Anhangs A des Verordnungstextes hinsichtlich des Absatzes „Bereich Straubkaserne“**
- 16. Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes betreffend Änderung des Anhangs B des Verordnungstextes hinsichtlich Änderung Index „M1“, Einfügung Index „S12“ und Einfügung Index „S13“**
- 17. Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes (Nr. 1/2015) betreffend Gste 1217, 1172/1, 1172/2, 1218, 850/1, 850/2, 850/3, 850/4, 850/5, 1213, 1172/3 sowie Teilflächen des Gst 1204, alle KG Hall, ehem. Straubkaserne**
- 18. Änderung des Flächenwidmungsplanes (Nr. 4) betreffend Gste 1217, 1172/1, 1172/2, 1218, 850/1, 850/2, 850/3, 850/4, 850/5, 1213 sowie Teilfläche des Gst 1204, alle KG Hall, ehem. Straubkasernenareal**
- 19. Neuerlassung des Bebauungsplanes (Nr. 1/2015) betreffend Gste 1217 und 1172/1, beide KG Hall, ehem. Straubkasernenareal**

betreffend das ehemalige Straubkasernenareal werden gemeinsam erörtert:

GR Schramm-Skoficz moniert, dass man die Unterlagen erst heute um 11.00 Uhr bekommen habe, und es sei nicht möglich gewesen, das in der kurzen Zeit zu lesen. Man sollte diese Angelegenheit absetzen, so könne man nicht zustimmen.

Bgm. Dr. Posch weist drauf hin, dass die Angelegenheit in der Ausschusssitzung am 16.06.2015 auch in Hinblick auf die Zufahrt und den Schall beraten worden sei und sie gesagt habe, dass das auf die Tagesordnung gesetzt werde, man am 29.06.2015 darüber beraten könne und danach erst die Unterlagen in die Gemeinderatsmappe gelegt werden könnten. Die Ausschussmitglieder seien einverstanden gewesen, dass die Unterlagen nicht im Sinne der sonstigen Abläufe vorliegen würden. In Hinblick auf den 29.06.2015 sei das Schallgutachten noch auszuarbeiten gewesen. Der Ausschuss habe befürwortet, dass diese Angelegenheit auch dann im Gemeinderat behandelt werde, wenn die Unterlagen nicht fristgerecht da seien, und dass sie abgesetzt werde, wenn das Schallgutachten nicht passe. Abhängig vom positiven Schallgutachten sei die Beschlussfassung einstimmig durch den Ausschuss befürwortet worden.

Aus Sicht von GR Vedlin seien die Unterlagen aufgrund der Vielzahl und Dichte nicht behandelbar gewesen.

StR Dr. Haslwanger stimmt zu, dass vom gesetzlichen Fristenlauf abgesehen worden sei, aber die Unterlagen hätten am Montag kommen sollen. Auch sei – beim Darüberlesen – das Schallgutachten nicht so positiv.

DI Rauch trägt diese Raumordnungsangelegenheiten TOP 14. bis 19. vor. Er berichtet in diesem Zusammenhang über das Zustandekommen und die Inhalte des Lärmgutachtens und über die Zufahrtssituation.

Bgm. Dr. Posch schlägt vor, zu diesen Tagesordnungspunkten 14. – 19. am Freitagnachmittag, den 10.07.2015, eine eigene Sitzung abzuhalten.

Der Gemeinderat fasst den einstimmigen Beschluss, die gegenständliche Sitzung des Gemeinderates hinsichtlich der Straubkasernenareal-Tagesordnungspunkte 14. bis 19. bis Freitag, den 10.07.2015 um 15.30 Uhr, zu unterbrechen und die Sitzung zu diesen Tagesordnungspunkten zu diesem Termin fortzusetzen.

Bgm. Dr. Posch setzt diesen Beschluss um und verfügt die gegenständliche Sitzungunterbrechung. Die Sitzung wird hinsichtlich der Tagesordnungspunkte 14. bis 19. am Freitag, den 10.07.2015 um 15.30 Uhr, fortgesetzt. Hinsichtlich der restlichen Tagesordnungspunkte wird die Sitzung fortgeführt.

20. Mittelfreigaben

20.1. SV Hall / Haller Löwen – Jahressubvention 2015

Mit Beschluss des Gemeinderates vom 3.2.2015 wurde eine Subvention in Höhe von € 43.000,00 aus der HHSt. 1/269000-757080 unter Einbehaltung der aliquoten Bandenwerbung freigegeben und inzwischen an den SV Hall ausgezahlt. Nach der dem Beschluss vom 3.2.2015 vorangegangenen Diskussion wurden die Jahresrechnungen vom 1.7.2011 bis 30.6.2014 einer eingehenden Überprüfung unterzogen. Daraus ergibt sich, dass der SV Hall nach Bereinigung der Einnahmen um die städt. Bruttosubventionen und der Ausgaben um die Bandenwerbung bei den Ausgaben in den Jahren 2012/2013 und 2013/2014 jeweils einen effektiven Verlust gehabt hätte. Unter Berücksichtigung des „Gewinnes“ aus 2011/2012 ergibt dies einen Abgang von € 105.568,13 in 3 Jahren. Somit ist die städt. Subvention für den Vereinerhalt unerlässlich und ergeht nachfolgender

Antrag:

Dem SV Hall wird für das Jahr 2015 der Rest der Jahressubvention in Höhe von € 42.489,80 zuerkannt und die Mittel auf HHSt. 1/269000-757080 freigegeben.

Die Auszahlung erfolgt in 2 Teilbeträgen nach Maßgabe der vorhandenen Mittel. Gleichzeitig wird die Hälfte der Vorschreibung für die Bandenwerbung 2014 von der Subvention in 2 Teilbeträgen einbehalten.

StR Dr. Haslwanger zeigt auf, dass diese Thematik bereits in der Sitzung des Gemeinderates im Februar behandelt und teilweise zurückgestellt worden sei. Man habe monatelang nichts mehr gehört, in der letzten Sitzung des Finanz- und Raumordnungsausschusses sei dies dann behandelt worden, dabei aber nichts geklärt. Es lägen die gleichen Unterlagen vor wie damals im Gemeinderat im Februar, der Finanzverwalter sei bei der Ausschusssitzung krank gewesen und sein Vertreter nicht in der Lage, das zu beantworten. Sie sei daraufhin ins Stadtamt gegangen, und der Stadtkämmerer habe gewisse Fragen auch nicht beantworten können. Sie verstehe die Beträge nicht: absolut offene Forderungen - € 93.000,00 zuzüglich Verbindlichkeiten € 32.000,00 - kein Mensch wisse, was das sei. Man wisse nicht, welche Rücklagen gebildet seien. Man habe hier einen Antrag vorliegen, wonach in den letzten drei Jahren ein Abgang von € 105.000,00 bestehe. Für sie sei die Angelegenheit gleich undurchsichtig wie bereits im Februar, und man wisse nicht mehr. Es sei nicht sinnvoll, das jetzt zu beschließen, zumal der Überprüfungsausschuss das in zwei Tagen auf seiner Tagesordnung habe. Sie stelle den **Abänderungsantrag**, die Hälfte der jetzt noch ausstehenden ca. € 42.000,00 zur Auszahlung zu bringen und den Rest erst nach der Überprüfung durch den Überprüfungsausschuss.

VbGm. Nuding weist darauf hin, dass man nach der Gemeinderatssitzung die Unterlagen bekommen habe, und wenn man sich diese Unterlagen anschau, so sei für manche die doppelte Buchhaltung offenbar schwieriger als die Kameralistik. In der doppelten Buchhaltung sei die Eröffnungsbilanz mit zu berücksichtigen. Die Zahlen ergäben folgendes Ergebnis: Wenn man sage, dass der SV Hall eigentlich um € 55.000,00 weniger Ausgaben gehabt hätte, und um € 20.000,00 weniger Einnahmen, was ein Plus von € 30.000,00 ergäbe, so stimme das überhaupt nicht. Das sei eine klare Lüge, das gehe aus diesen Unterlagen nicht hervor. Bei Einberechnung der Eröffnungsbilanz habe der Verein im Jahre 2011/12 einen Verlust von € 12,09 gemacht, im Jahr 2012/13 einen Verlust von € 3.855,65 und im Jahr 2013/14 einen Gewinn von € 6.820,89. Aus der aktuellen Jahreshauptversammlung, die gegenständlich nicht relevant sei und das Jahr 2014/15 betreffe, wisse er, dass hier ein Verlust von € 2.497,58 gemacht worden sei. Der Verein habe ein Vermögen von genau € 1.342,99. Die von ihm genannten Zahlen gingen aus den Unterlagen genau hervor, die man schon ein halbes Jahr vorliegen habe, und wenn man in dieser Zeit nicht willig gewesen sei, sich diese Zahlen anzuschauen, dann wolle man einfach gegen diesen Verein vorgehen. Es sei wahr, dass der Verein immer weniger Einnahmen lukriert, aber auch gespart habe. Das sei auch anhand der Zahlen aus dem Jahr 2013/14 erkennbar. Dies könne man anhand der vorliegenden Unterlagen herauslesen, wenn man sich ein bisschen mit der doppelten Buchhaltung beschäftige. Der Verein sei in Ordnung, und wenn er diese Subvention durch die Stadt nicht bekäme, dann könnte der Verein Aufwendungen für den Sportbetrieb nicht finanzieren. Er glaube, dass dies verantwortungslos wäre. Man könne natürlich sagen, es sei nicht mehr der politische Wille, einen Verein mit 170 Jugendlichen und acht Jugendmannschaften und einer Kampfmannschaft zu haben. Dann müsse man aber auch so fair sein und dem Verein die Möglichkeit geben, aus einer zeitlichen Distanz zu sagen, dass er beispielsweise in zwei Jahren nur mehr die halbe Unterstützung bekäme, oder so ähnlich. Jetzt müsste man die Verantwortung haben, ihnen die Subvention zu gewähren, die ihnen auch versprochen worden sei.

StR Dr. Haslwanger möchte klarstellen, dass niemand etwas gegen den Verein habe. Sie habe BWL studiert und sei diesbezüglich „nicht auf der Brennsuppe daher geschwom-

men“. Außer Vbgm. Nuding kenne sich offenbar keiner aus, übrigens auch nicht der Kämmerer. Nachdem es um die Gewährung einer Subvention gehe, müsse man sich anhand der vorliegenden Unterlagen ein Bild machen, und sie komme dabei auf andere Zahlen, und dabei sei auch nichts gelogen. Tatsache sei, dass sich hier keiner auskenne, außer Vbgm. Nuding.

Vbgm. Nuding wiederholt, dass sich die richtigen Zahlen anhand der doppelten Buchhaltung unter notwendiger Einberechnung der Eröffnungsbilanz ergäben. Er habe die gleichen Unterlagen wie StR Dr. Haslwanger. Auch wenn StR Dr. Haslwanger BWL studiert habe, sei sie hier auf dem falschen Weg. Er hoffe, dass man beim Studium auch die doppelte Buchhaltung gelernt habe.

GR Meister ersucht um Verständnis, dass sie sich heute enthalten werde, da sie Mitglied des Überprüfungsausschusses und auch der Meinung sei, dessen Überprüfung solle abgewartet werden. Das Thema sei ja nicht umsonst auf die Tagesordnung des Überprüfungsausschusses gekommen. Sie verwehre sich gegen die Unterstellung, dass sie etwas gegen den Verein hätten. Die Jahressubvention für den SV Hall sei sehr hoch, wobei der Verein nicht mehr in der Spielklasse spiele, in der er vor Jahren gespielt habe, und auch diesbezüglich müsste die Jahressubvention angepasst werden, auch das sei ein Punkt, wo man Verantwortung habe. Ohne dass man den Verein kaputt mache.

GR Schramm-Skoficz möchte sich in Hinblick auf die bereits erwähnte Sitzung des Überprüfungsausschusses ebenso ihrer Stimme enthalten.

GR Schmid würde es gut finden, auch diesen Tagesordnungspunkt erst am Freitag bei der fortgesetzten Sitzung zu behandeln, da dann schon Ergebnisse aus der Sitzung des Überprüfungsausschusses vorliegen.

Vbgm. Nuding bevorzugt die Situation, dass der SV Hall in der Tiroler Liga und nicht in der Regionalliga West spiele, auch wenn das der Verein nicht gerne höre. Dies sei auch in Hinblick auf die ansonsten erforderliche „Herumfahreerei“ besser. Wichtig sei insbesondere die Jugendarbeit des Vereins. Ohne Subvention sei der Verein nicht aufrecht zu erhalten, dann könne man auch den Beschluss fassen, ihn aufzulösen. Es sei zu berücksichtigen, dass die niedrigere Liga auch weniger Sponsoren sowie Ausgabenkürzungen mit sich bringe.

GR Meister widerspricht hier und verwehrt sich gegen die Drohung, dass der Verein, der an sich sehr gute Kinder- und Jugendarbeit leiste, nur wegen Subventionskürzungen zusperrten müsse. Bis zu gewissen Zeiten seien auch Spieler eingekauft worden, dies sei nicht mehr der Fall, und die Subventionen seien gleich hoch geblieben. Es sei zu klären, wie viel Geld für eine aktive Kinder- und Jugendarbeit tatsächlich benötigt würde. Es sei ein Unterschied, ob man Spieler einkaufe oder direkt aus der Region habe. Sie spiele in einer anderen Sportart auch in einer gewissen Liga, aber sie zahle das aus ihrem eigenen Geld, das wolle sie auch noch dazu sagen. Es gebe immer einen Teil Subvention, und der andere Teil sei Eigeninitiative und Eigenkapital.

Bgm. Dr. Posch führt aus, dass es sich im größten Bereich um die Förderung des Kinder- und Jugendsports handle und der Verein die Subvention dringend brauche, um den Betrieb aufrecht zu erhalten. Der Verein spare fest, sie habe sich das selbst angeschaut, und es werde sehr viel Eigenleistung erbracht in Bereichen, wo früher vieles vergeben worden sei, z.B. die Wäsche der Dressen. Die Wortmeldungen könne sie langsam nur mehr so deuten, dass man den Verein nicht mehr wolle. Dieser müsse eine gewisse Planungssicherheit haben, dies auch in Hinblick auf ein vom Gemeinderat vorgesehenes Budget.

Vbgm. Nuding betont, dass schon lange keine Spieler mehr eingekauft worden seien. Es benötige ein „Grundgeld“, um das Vereinsleben aufrecht zu erhalten. Es werde auch angesichts der zurückgegangenen Sponsorengelder massiv gespart, und woher solle der

Verein das Geld sonst hernehmen. Zu GR Meister gewandt führt Vbgm. Nuding aus, dass er gerne an die Spieler weiterleiten werde, dass sie gesagt habe, dass Tennis sich selber zahle und sie sich ihr Hobby auch selber zahlen sollten und es keine oder nur mehr eine halbe Subvention geben sollte. Er bedauere diese Einstellung, zumal die Förderung der Kinder- und Jugendarbeit auch in Hinblick auf die Inklusion sehr wichtig sei.

Vbgm. Mimm betont die unbestreitbar gute Arbeit und vor allem Jugendarbeit des Vereins. Man sei auch mit einer Kampfmannschaft gut am Weg. Ebenso unbestritten sei die Vereinsarbeit. Dass die Stadt als Subventionsgeber die Verwendung der Mittel hinterfrage, sei auch klar. Er gehe davon aus, dass die Kampfmannschaft keine Spieler bezahle. Er frage sich, wo genau die Subvention der Stadt aufscheine – das gehöre eben klar unter dem Thema „Subventionen“ angeführt. Er komme zum gleichen Zahlenergebnis wie Vbgm. Nuding. Er messe der Überprüfung durch den Prüfungsausschuss vor einem gesamthaften Beschluss großes Gewicht bei. Er befürworte, jetzt eine Teilsubvention von € 22.000,00 oder € 23.000,00 zu gewähren, und dann bei der Entscheidungsfindung das Ergebnis des Prüfungsausschusses einfließen zu lassen. Er werde zum Thema Subventionen aufgrund dieses Anlassfalles später noch einen Antrag einbringen. Keiner wolle diesen Verein umbringen, dies vor allem wegen der guten Jugendarbeit und der guten Kampfmannschaft. Es sei das Recht des Gemeinderates zu erfahren, wo die städtischen und andere Subventionen aufscheinen und verwendet würden und auch stichprobenartig Einblick zu nehmen.

GR Meister fordert von Vbgm. Nuding, sie richtig zu zitieren, wenn er sie zitiere. Sie habe sehr wohl die gute Kinder- und Jugendarbeit des Vereines betont, und dass der SV Hall wertvoll sei und man niemanden ruinieren wolle. Sie könne sich der Wortmeldung von Vbgm. Mimm anschließen und weise nochmals auf die Verantwortung der Mandatare hin. Die Unterstützungen des SV Hall und der Schwimmunion würden extra laufen. Für alle anderen Sportvereine habe man eine Sportförderung in etwa der Höhe von € 21.000,00 bis € 22.000,00. Da würden alle anderen Sportvereine, die auch sehr wertvolle Kinder- und Jugendarbeit leisten würden, und es handle sich wohl um 10 bis 15 Vereine, aus diesem Topf gemeinsam bedacht. Der SV Hall und die Schwimmunion hätten einen eigenen Topf. Man hätte die Verantwortung, dass diese Gelder gerecht aufgeteilt würden. Man hätte als Verantwortliche der Stadt Hall die Aufgabe, zu hinterfragen, wie sich das zusammensetze, was der Prüfungsausschuss diese Woche ja noch mache, und wie man da in Zukunft vorgehe.

StR Dr. Haslwanger stimmt den Wortmeldungen von Vbgm. Mimm und GR Meister voll inhaltlich zu. Zu Vbgm. Nuding gewandt, bezeichnet sie es als Frechheit und Verleumdung, ihnen zu unterstellen, gegen den SV Hall zu sein. Das sei eine Sauerei.

StR Tusch fordert StR Dr. Haslwanger auf, „herunterzukommen“ und verwehrt sich massiv gegen deren Wortwahl und den Begriff „Verleumdung“.

StR Dr. Haslwanger möchte im Protokoll ausdrücklich festgehalten haben, dass seitens ihrer Fraktion kein einziges Mal gesagt worden sei, sie wollten den SV Hall kürzen. Gewisse Dinge hätten anhand der vorliegenden Unterlagen nicht geklärt werden können, und sie wollten das geklärt haben. Um das gehe es. Wenn hier, auch von der Bürgermeisterin, behauptet werde, sie wollten den Verein „hinmachen“, so verstehe sie nicht, wie man darauf komme, und wo der Grund für solche Aussagen liege. Das stimme dezidiert nicht. Gegen andere Behauptungen werde sie sich zu wehren wissen.

GR Schramm-Skoficz will sich der Wortmeldung von Vbgm. Mimm, der das clever formuliert habe, anschließen. Keiner wolle etwas kürzen oder dem Verein nicht geben, was ihm zustehe. Man wolle im Sinne der Transparenz nur wissen, wohin das Geld gehe und was damit gemacht werde.

GR Faserl ist der Meinung, dass es keine Rolle spiele, ob jetzt die Hälfte des Betrages ausbezahlt werde und in drei Monaten die Hälfte, oder gleich der ganze Betrag. Der Überprüfungsausschuss werde diese Angelegenheit sowieso prüfen.

Bgm. Dr. Posch pflichtet dem bei. Man beschließe heute Geld für die Zukunft, und der Überprüfungsausschuss befasse sich gewöhnlich mit der Vergangenheit.

GR Meister äußert den Wunsch, dass Vbgm. Nuding die ihr persönlich gegenüber getätigte Wortmeldung wiederholt und sich diese wortwörtlich im Protokoll wiederfinde.

StADir. Dr. Knapp weist darauf hin, dass in die Niederschrift des Gemeinderates der wesentliche Verlauf der Beratungen aufzunehmen sei und man kein Wortprotokoll führe. Man habe sowohl die Wortmeldung von GR Meister, als auch jene von Vbgm. Nuding mitgeschrieben und bemühe sich um wahrheitsgetreue Wiedergabe. Wenn etwas aus Sicht eines Mandatars nicht ganz passen würde, wäre dies nicht als Boshaftigkeit zu sehen, sondern im Zusammenhang mit der Genehmigung dieser Niederschrift allenfalls im Rahmen einer Protokollrüge aufzuzeigen. Es könne nicht jedes Wort mitgeschrieben werden.

Vbgm. Nuding nimmt mit Freude zur Kenntnis, dass eigentlich jeder dafür sei, dass der Verein bestehen bleibe. Man habe vier Monate Zeit gehabt, die Zahlen zu überprüfen, und diese würden stimmen. Zur von Vbgm. Mimm aufgeworfenen Frage, wo sich die Sponsorgelder in der Auflistung wiederfänden, erfolgt die Antwort, dass diese Gelder auf Konten aufschienen, wo alle Sponsoren seien. Die Stadt Hall sei ja nicht nur Subventionsgeber, sondern könne auch als Sponsor betitelt werden, da ja der Name und das Image der Stadt nach außen getragen würden.

Die Frage von Vbgm. Mimm, ob es die Möglichkeit eines Umlaufbeschlusses gäbe, wird von Bgm. Dr. Posch und StADir. Dr. Knapp verneint.

Bgm. Dr. Posch führt aus, dass sie den Vorschlag von GR Schmid, diese Angelegenheit auch erst am kommenden Freitag zu behandeln, als solchen auffasse und diesbezüglich auch keinen Antrag vernommen habe. Für sie sei diese Sache ausreichend aufgeklärt und erörtert, die Mittelfreigabe für die Zukunft sei wichtig und solle nun stattfinden, und der Überprüfungsausschuss werde sich eingehend mit der Vergangenheit und mit den vorliegenden Unterlagen beschäftigen. Es erfolge nun die Abstimmung.

Beschluss:

Der Abänderungsantrag von StR Dr. Haslwanter, jetzt lediglich den halben verbliebenen Subventionsbetrag auszuzahlen und die zweite Hälfte erst nach Vorliegen der Überprüfung durch den Überprüfungsausschuss, wird mit 3 Pro-Stimmen gegen 18 Ablehnungen (davon 3 Enthaltungen) abgelehnt.

Der vorliegende Hauptantrag wird mit 16 Stimmen gegen 5 Enthaltungen angenommen.

20.2. Mittelfreigabe für die Planung des Parkplatzes Anna-Dengel-Straße und Ermächtigung des Stadtrates für die Vergabe der Planungleistung

Da die für die Wohnbebauung Anna-Dengel-Straße vorgesehenen Besucherabstellplätze nicht auf den jeweiligen Grundstücken realisiert werden konnten, wurde mit den Wohnbauträgern Tigewosi, Neue Heimat und Alpenländische Heimstätte vereinbart, einen Zuschuss zum öffentlichen Parkplatz Anna-Dengel-Straße zu leisten. Die Stadtgemeinde Hall hat nun diesen Parkplatz unter Berücksichtigung der bereits erfolgten Zahlungen der Wohnbauträger zu errichten. Im Haushaltsplan 2015 wurden Mittel in der Höhe von € 340.000,00 für die Errichtung des Parkplatzes vorgesehen. Vorerst soll ein Betrag von € 20.000,00 für die Abdeckung der Planungsleistung freigegeben werden. Seitens des Bauamtes werden Angebote für die Planungsleistungen eingeholt. Es wird beantragt den

Stadtrat für die Vergabe der Leistungen, gemäß Empfehlungen des Bauamtes, auf Basis der einzuholenden Angebote zu ermächtigen.

Antrag:

1. Von den im Haushaltsplan 2015 vorgesehen Mitteln auf HHSt. 5/612000-002000 in der Höhe von € 340.000,00 wird ein Betrag von € 20.000,00 für die Planungsleistung freigegeben. Die Finanzierung des Vorhabens erfolgt wie im HH-Plan 2015 vorgesehen über HHSt. 6/612000 + 2989000 (Zuführung von Rücklagen).
2. Der Stadtrat wird ermächtigt, die Planungsleistungen aufgrund der Angebotsergebnisse zu vergeben.

Beschluss:

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

21. Nachtragskredite

Zu diesem Tagesordnungspunkt liegen keine Anträge vor.

22. Auftragsvergaben

Zu diesem Tagesordnungspunkt liegen keine Anträge vor.

23. Liegenschaftsangelegenheiten der Hall AG/Stadt Hall Immobilien GmbH

Zu diesem Tagesordnungspunkt liegen keine Anträge vor.

24. Personalangelegenheiten

Zu diesem Tagesordnungspunkt liegen keine Anträge vor.

25. Anträge, Anfragen, Allfälliges

25.1. Bgm. Dr. Posch beantwortet die Anfrage der Gemeinderatsfraktion SPÖ Hall vom 02.06.2015 betreffend Kinderbildungseinrichtungen – Kindergarten, Kinderkrippe, schulische Nachmittagsbetreuung wie folgt:

Wie viele 3 jährige, 4 jährige, 5 jährige Kinder wurden für das Jahr 2015/16 in den Kindergärten angemeldet? (Stand 10. Juni 2015)

3-Jährige	4-Jährige	5-Jährige
110	37	4

Wie viele Kinder wurden für einen Ganztagesplatz (länger als 14 Uhr) angemeldet? (Stand 10. Juni 2015)

Wie viele Kinder wurden insgesamt für das Jahr 2015/16 in den Kinderkrippen angemeldet? (Stand 10. Juni 2015)

43

Wie viele Kinder haben keinen Kinderkrippenplatz erhalten?
(Stand 10. Juni 2015)

32

Wie viele 3 jährige, 4 jährige, 5 jährige Kinder haben keinen Kindergartenplatz erhalten? (Stand 10. Juni 2015)

3-Jährige	4-Jährige	5-Jährige
18	0	0

Wie viele 3 jährige, 4 jährige, 5 jährige, 6 jährige Kinder werden die jeweiligen Kinderbildungseinrichtungen im Schuljahr 2015/16 besuchen?

	3-Jährige	4-Jährige	5-Jährige
Kindergarten Fuxmagengasse	23	36	29
Kindergarten Schönegg	24	34	23
Kindergarten Bachlechnerstraße	26	26	28
Kindergarten Schlöglstraße	5	9	6
Kindergarten Glashüttenweg	14	11	17
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	92	116	103

Kinder die am 01.09. das 6. Lebensjahr vollendet haben, besuchen in der Regel die Vorschule oder die Volksschule.

Wie viele Rückmeldungen gab es auf das Schreiben vom Land Tirol betreffend schulische Nachmittagsbetreuung? Welcher Bedarf ergibt sich daraus?
(Stand 10. Juni 2015)

	Rückmeldungen	Anmeldungen
Volksschule am Stiftsplatz	11	8
Volksschule am Unteren Stadtpl.	183	10
Volksschule Schönegg	125	31
Neue Mittelschule Europa	136	6
Neue Mittelschule Schönegg	155	11
Neue Mittelschule Dr. Posch	147	4
Schule am Rosenhof		
Polytechnische Schule	0	0
	<hr/>	<hr/>
	757	70

Per 03.07.2015 stehen 8 Kinder in den Horten auf den Wartelisten (5 im Hort der Don Bosco Schwestern und 3 im KIDS; im Leopoldinum konnten alle angemeldeten Kinder aufgenommen werden).

Wie ist die zeitliche Planung des neuen Kindergartens/ Kinderkrippe im Stadtteil Lend? Mit welchem Schuljahr wird diese neue Bildungseinrichtung starten? (Stand Juni 2015)
Wann wird es eine gemeinsame Sitzung (zum Beispiel SKFGA inkl. nicht im

Ausschuss vertretene Fraktionen) geben um die Ausgestaltung/ Planung dieses neuen Gebäudes zu besprechen?

Derzeit finden Gespräche mit dem Bauträger, dem Architekten und der Kindergarteninspektion statt. Es benötigt noch Berechnungen im Haus und Abstimmungsgespräche bezüglich der Raumaufteilung sowie hinsichtlich möglicher Bundes- und Landesförderungen. Das soll dann im Herbst im Rahmen eines erweiterten SKFGA behandelt werden.

GR Schmid bedankt sich für die Beantwortung und auch beim Leiter des Schul- und Personalamtes Bernhard Golderer für seine Arbeit.

25.2. Bgm. Dr. Posch berichtet, dass das Bundeskanzleramt den Eingang der Resolution des Haller Gemeinderates betreffend TTIP, CETA und TiSA bestätigt habe. Diese sei am 02.06.2015 dem Ministerrat vorgelegt worden. Der Bundesregierung sei es ein wichtiges Anliegen, größtmögliche Transparenz sicher zu stellen, auf Bedenken einzugehen und Missverständnisse auszuräumen. Es gebe eine Entschließung des Nationalrates vom 24.09.2014, deren Ergebnis sich der Herr Bundeskanzler anschließe.

25.3. Als Termin für die Informationsveranstaltung von Herr DI Rauch betreffend Raumordnungsangelegenheiten Straubkasernenareal wird Donnerstag, der 09.07.2015, von 16.00 Uhr bis 18.00 Uhr im Bauamt festgelegt.

25.4. GR Schramm-Skoficz bringt namens ihrer Fraktion den Antrag auf „Aufhebung des Gemeinderatsbeschlusses bezüglich der Spange Hall Ost vom 06.05.2015“ ein. Weiters wird in diesem Zusammenhang ein zweiter Antrag betreffend „Mobilitätskonzept für die gesamte Region“ eingebracht:

An den Gemeinderat

Betrifft: Aufhebung des Gemeinderatsbeschlusses bezüglich der Spange Hall Ost vom 6.5.2015

Die Grünen Hall stellen gemäß § 41 Abs. 1 TGO den

Antrag

Der Gemeinderat möge beschließen:

Die Aufhebung des Grundsatzbeschlusses des Mobilitätskonzepts Hall Ost.

vom 6.5.2015

Begründung erfolgt in einem **2. Antrag**:

Der Gemeinderat möge beschließen

Die Stadt Hall möge dem Land mitteilen, dass wir ein Mobilitätskonzept für die gesamte Region brauchen, also Hall, Absam, Mils, Thaur, Rum, Volders, Ampass und Tulfes. Dafür soll auch ein Verkehrskonzept erstellt werden unter Berücksichtigung des Öffentlichen Nahverkehrs und der gesamten Mobilität.

Weiters soll dies unter verstärkter Einbindung der Bevölkerung und der betroffenen Gemeinden passieren.

Begründung:

Da sich die Milser Bevölkerung klar gegen den derzeitigen Bau der Spange Ost ausgesprochen hat, fordert das Land Vorschläge von uns Gemeinden.

Wir brauchen dringend ein Verkehrskonzept für die gesamte Region mit Verkehrsstromanalysen,

und in weiterer Folge ein echtes Mobilitätskonzept, das nicht nur den Straßenverkehr, sondern auch den Öffentlichen Nahverkehr, die Radwege und Fußwege beinhaltet.

Weiters braucht es dafür auch eine breite Einbindung der Bevölkerung und der betroffenen Gemeinden.

25.5. GR Vedlin bringt folgende schriftliche **Anfrage** zum „Ist-Stand Guarinoni-Haus“ ein:

Anfrage: Ist-Stand Guarinoni – Haus

Ein Spaziergang durch unsere Altstadt zeigt sehr rasch einen „Schandfleck“ auf. Das sogenannte Guarinonihaus.

Wenn man unter dem Haus stehen bleibt und sich das Objekt genau ansieht, bekommt man ein beklemmendes Gefühl. Wie sicher ist die ganze Struktur noch. Oder ist hier nicht schon Gefahr in Verzug. Was ist wenn Jemand durch einen herab bröckelnden Verputz oder Mauerteil getroffen wird? Wer hat die Verantwortung.

Die **Sozialdemokratie – Hall** stellt daher folgende Anfragen:

1. Wie ist der derzeitige Stand bezüglich allfälliger Sanierungsmaßnahmen ?
2. Gibt es einen diesbezüglichen Baubescheid?
3. Wenn ja, wie lange hat der Bescheid seine Wirksamkeit?
4. Wurde das Gebäude auf „ Gefahr in Verzug“ geprüft?
5. Wird das Haus diesbezüglich regelmäßig überprüft?
6. Besteht mit dem Eigentümer eine Vereinbarung, wann die notwendigen Sanierungsarbeiten gemacht werden?

GR Weiler bringt vor, dass das Haus wirklich in einem schlechten Zustand sei. Bis Oktober müsste mit dem Bau begonnen werden, dann gebe es auch eine Verlängerungsmöglichkeit. Das Haus befinde sich bekanntlich in Privatbesitz. Sie verweist auch auf die Situation beim Denkmalamt. Vor einigen Jahren sei ein Teil des Gesimses abgebrochen, worauf dann lockere Mauerteile abgeschlagen worden seien. Das Objekt werde laufend von einer Baufirma überprüft und stehe somit unter dauernder Kontrolle, da brauche man somit keine Angst haben. Abgesehen davon sei es wirklich Zeit, das Haus herzurichten.

25.6. GR Meister möchte eine Frage stellen, welche die Bürgermeisterin heute schon teilweise beantwortet habe. Sie möchte wissen, wann die Umsetzung des Projektes „Haus des Kindes“ erfolge und wie hoch die zu erwartenden Kosten seien. Sie habe auch noch eine zweite

Frage. Sie möchte wissen, ob der Radweg und Fußgängerweg im Bereich der Bundesstraße – ADEG – in der Zuständigkeit der Stadt läge. Der Radweg weise extreme Löcher auf, die durch Wurzeln verursacht seien, es sei Gefahr in Verzug, und es stelle sich die Frage, wer hier die Haftung habe, und sie bitte um Abhilfe.

Bgm. Dr. Posch weist darauf hin, dass Fuß- und Radwege sich im Zuständigkeitsbereich der Stadt befänden und man sich das anschauen werde. Es handle sich hier eigentlich um keine Frage, sondern um eine Anregung, der nachgekommen werde.

Zum Thema des geplanten „Haus des Kindes“ in der Lend führt Bgm. Dr. Posch aus, dass über den Sommer die Kubatur eruiert werde, um sodann die Kosten abschätzen zu können, woraufhin wiederum die Finanzierungsmöglichkeiten und Mitfinanzierer zu erörtern wären. Es habe letzte Woche Gespräche gegeben, jetzt werde im Stadtamt gearbeitet, und im Verlauf des Herbstes könne man das weiter betreiben. Die Bemühungen, eine Finanzierung zu ermöglichen, seien bereits im Laufen.

25.7. GR Weiler kommt auf den Antrag im Altstadtausschuss vom 14.10.2014 betreffend Altstadtmöblierung, Beachflags, etc. in der Altstadt zu sprechen. Nachdem hier noch nichts geschehen sei, mache sie nun einen mündlichen **Antrag** gemäß § 41 Absatz 1 TGO an den Gemeinderat daraus und ersuche um baldige Erledigung, jedenfalls noch vor den Gemeinderatswahlen, dass sie dies noch aktiv erlebe.

25.8. GR Weiler bringt noch einen Antrag ein. Bis Ende August sollten Vorschläge für städtische Ehrungen abgegeben werden, die im Herbst erfolgen sollten. Diesbezüglich bringt die Gemeinderatsfraktion „Für Hall“ folgenden **Antrag** betreffend „Ehrungen“ ein:

Betrifft: Ehrungen

Die unterfertigten Gemeinderätinnen stellen gemäß § 41-Abs. 1 TGO 2001 den

ANTRAG,

der Gemeinderat wolle beschließen wie folgt:

Im Abstand von 6 Monaten vor einer Gemeinderatswahl sind keine Ehrungen vorzunehmen.

Begründung:

Die Stadtgemeinde Hall ehrt Personen, welche besondere Verdienste für die Stadt geleistet haben. Die letzte Ehrung hat im Jahr 2011 stattgefunden, seither hat man offensichtlich keine Veranlassung gefunden, Ehrungen vorzunehmen.

Bedauerlicherweise werden nahende Gemeinderatswahlen immer dazu verwendet, im Vorfeld Ehrungen vorzunehmen und wurde dies auch im zuständigen Kulturausschuss für den Herbst bereits angekündigt. Unserer Ansicht nach ist diese Vorgangsweise abzulehnen, da dadurch einerseits eine vorgezogene Wahlwerbung für die Bürgermeisterpartei auf Kosten der Gemeinde stattfindet und andererseits durch den Umstand, dass man versucht, durch Ehrungen Stimmen zu gewinnen, der Wert der Ehrung an sich massiv beeinträchtigt und herabgesetzt wird.

Dieser Antrag bezieht sich auf eine Angelegenheit des eigenen Wirkungsbereiches der Gemeinde (§ 41 Abs. 1 TGO 2001).

25.9. Vbgm. Mimm bringt seitens der Gemeinderatsfraktion „SPÖ Hall“ folgenden **Antrag betreffend „transparente Gestaltung sowie klare Richtlinien für die Subventionszahlungen“** ein:

Schon im Herbst letzten Jahres hat die „ Sozialdemokratie-Hall“ aufgezeigt und darauf verwiesen, dass auch für **die Förderung der Stadt Hall an Sport- Kultur und sonstige Vereine eine transparente Gestaltung, sowie klare Richtlinien für die Subventionszahlungen** erforderlich sind. Ebenso ist eine interne Kostenstellenrechnung notwendig.

Aus gegebenen Anlass stellt die „ Sozialdemokratie – Hall folgenden Antrag:

Der Gemeinderat wolle beschließen:

Sportvereine, welche ein Subventionsansuchen an die Stadt Hall stellen, müssen einen **detaillierten Jahreskostenplan** dem zuständigen Amt vorlegen.

- In diesem Kostenplan sind die jeweiligen Subventionen der Stadt Hall und allenfalls von Land und Bund oder sonstigen Subventionsgebern, **gesondert anzuführen.**
- Es ist die **Subventionsverwendung** genau anzugeben.
- Dem zuständigen Amt wird die Möglichkeit gegeben, die einzelnen Teilbereiche, die für die Subvention angegeben sind, einer **stichprobenartigen Überprüfung** zu unterziehen.
- **Sonstige Leistungen**, welche durch die Stadt an die Vereine gegeben werden, sind den Vereinen **auch gesondert im Rahmen einer Kostenstellenrechnung**, anzurechnen.
- Auch **jegliche Art von Zuschussleistungen**, wie Sondersubvention, Strom- oder Heizungszahlungen, aber auch Leistungen durch die stadteigenen Betriebe (Bauhof – Stadtgärtnerei) uam.. Ebenso sind auch der Nachlass von Mietkosten und sonstige Begünstigungen anzurechnen.

Damit erscheint **eine faire transparente Subventionspolitik**, auch im Interesse aller Vereine und der Stadt – Hall, möglich und sinnvoll.

25.10. GR Meister bringt namens ihrer Fraktion „Für Hall“ folgende vier schriftliche **Anträge** ein:

An den

G e m e i n d e r a t

Betrifft: Umsetzung der vorgeschlagenen Veränderungsziele durch die Hafelekar Unternehmensberatung betreffend die städtischen Wohn- und Pflegeheime

Die unterfertigten Gemeinderätinnen stellen gemäß § 41 Abs. 1 TGO 2001 den

ANTRAG

der Gemeinderat wolle beschließen wie folgt:

Im März 2014 wurde dem Stadt- und Gemeinderat eine Analyse der städtischen Wohn- und Pflegeheime von der Unternehmensberatung Hafelekar präsentiert, um folgende Ziele im Rahmen einer Kosteneffizienz zu erreichen:

- 1. Erhöhung der Auslastung**
- 2. Erhöhung der Pflegeintensität**
- 3. Optimierung des Personaleinsatzes beim Pflege- und Funktionspersonal**
- 4. Reduktion der Ausfallszeiten**
- 5. Verbesserung beim laufenden Controlling**

Die zur Umsetzung und Realisierung dieser Ziele gesetzten Maßnahmen sind dem Gemeinderat schriftlich in Form eines Berichtes vorzulegen und die zu erwartende bzw. bereits erzielte Abgangsreduktion in schriftlicher Form aufzulisten.

Begründung:

Nachdem in den vergangenen Jahren der Kostenabgang in den Städtischen Wohn- und Pflegeheimen enorm gestiegen ist, müssen die Veränderungsziele in allen Bereichen umgesetzt werden.

Die Auslastung betrug im Jahr 2013 nur 82 %, 2011 betrug diese noch 96 %.

An den

G e m e i n d e r a t

Betrifft: Schulzentrum Neu

Die unterfertigten Gemeinderätinnen stellen gemäß § 41 Abs. 1 TGO 2001 den

ANTRAG,

der Gemeinderat wolle beschließen wie folgt:

- 1. Antrag auf sofortigen Stopp der Planung und Ausführung des Schulzentrums Neu, da die Finanzierbarkeit durch die zu erwartenden Kosten von bis zu ca. 19 Millionen Euro nicht mehr gewährleistet ist.**
- 2. Antrag auf sofortigen Start der Planung für die Sanierung und Erweiterung der Doppelschule Schönegg mit Berücksichtigung der Inklusion.**

Begründung:

Nachdem anfänglich die Kosten des Schulzentrums Neu mit ca. 14 Mio angegeben wurden, wurde der Kostenrahmen zuerst auf 16 Mio und zuletzt auf 16,5 Mio erhöht. Zwischenzeitlich ist klar, dass dieser Kostenrahmen von 16,5 Mio nicht ausreichen wird, um das Siegerprojekt in der ursprünglichen Planung umzusetzen. Die Architekten sprechen von Kosten in der Höhe von ca. 18,5 Mio und im Amt spricht man sogar von 18-20 Mio! Die Finanzierbarkeit des Projektes ist daher nicht mehr gegeben! Um die Finanzierbarkeit zu gewährleisten, müssten Raumeinsparungen im größerem Ausmass durchgeführt werden und wird im zuständigen Ausschuss bereits über Abstriche beim Raumprogramm diskutiert, wobei die Architekten hierzu geäußert haben, dass dann die Funktionalität des Schulzentrums in der entsprechenden Form nicht mehr gewährleistet ist.

Es ist daher ein sofortiger Stopp der Planung unumgänglich, um die aus dem Ruder laufende Situation zu erörtern!

In Anbetracht dieser Situation wird nochmals dringend darauf hingewiesen, dass bereits in der Vergangenheit der damalige Stadtbaumeister Nock, der die langjährigsten Erfahrungen im Bauwesen in Hall hat, immer darauf hingewiesen hat, dass eine Sanierung und Erweiterung der Doppelschule Schönegg am sinnvollsten sei. Es ist daher geboten, diesen Ansatz wieder aufzugreifen, dies insbesondere auch im Hinblick auf die Kosten, die sich bei einer Sanierung und Erweiterung der Doppelschule Schönegg wohl um die Hälfte der derzeit vorgesehenen Kosten reduzieren würden.

An den

G e m e i n d e r a t

Betrifft: Sportstättenkonzept

Die unterfertigten Gemeinderätinnen stellen gemäß § 41 Abs. 1 TGO 2001 den

ANTRAG,

der Gemeinderat wolle beschließen wie folgt:

Die Erstellung eines Gesamtsportstättenkonzeptes, wobei die Instandhaltung der bereits bestehenden Sportstätten im Vordergrund zu stehen hat. Hiezu sind insbesondere die zu erwartenden Kosten der Instandhaltung für die kommenden Jahre aufzulisten, weiters ist dem Gemeinderat mitzuteilen, welche Projekte tatsächlich in naher Zukunft umgesetzt werden.

Begründung:

Obwohl sich die bestehenden Haller Sportstätten teilweise in einem erbärmlichen Zustand befinden, wurde mit viel Geld ein neuer Sportplatz erbaut anstatt die bestehenden Sportstätten zu sanieren. So wird schon seit Jahren die Sanierung der Tartanbahn auf der Haller Lend, welche aus sicherheitstechnischen Gründen gesperrt ist, im Budget geführt, ohne sie zu verwirklichen, dies mit dem Ergebnis, dass sich der Leichtathletikclub in Hall aufgelöst hat! Stark sanierungsbedürftig ist zB auch die Sportanlage Schöneegg (Fußballplatz und grüner Tennisplatz).

Weiters werden auch immer wieder Wünsche nach Erneuerungen laut, wie zB nach einem Kunstrasenplatz, damit der Fußballplatz auch bei feuchter Witterung öfters bespielbar ist - kleinere Gemeinden als Hall verfügen bereits über solche Plätze.

Um diese Vorhaben planbar und überschaubar zu machen, ist daher die Erstellung eines Gesamtsportstättenkonzeptes unumgänglich.

An den

G e m e i n d e r a t

Betrifft: Gesamtverkehrskonzept für Hall und Umgebung

Die unterfertigten Gemeinderätinnen stellen gemäß § 41 Abs. 1 TGO 2001 den

ANTRAG,

der Gemeinderat wolle beschließen wie folgt:

Nachdem sich bei der BürgerInnenbefragung in Mils die Mehrheit der Bevölkerung gegen die Verwirklichung der Spange Ost in der geplanten Form ausgesprochen hat, hat die Stadtgemeinde Hall sich umgehend mit den umliegenden Gemeinden, insbesondere Mils, Absam und Thaur in Verbindung zu setzen und ein Gesamtverkehrskonzept unter Einbindung des öffentlichen Verkehrs für die Region zu erarbeiten, weiters sind ehestmöglich Gespräche mit der ÖBB betreffend der Verwirklichung einer S-Bahnhaltestelle für die BewohnerInnen von Schöneegg, Untere Lend und Mils unter Schaffung eines park & ride Areals sowie Gespräche mit der Asfinag im Hinblick auf einen Autobahnvollanschluß auf der Höhe des Milser Gewerbegebietes zu führen.

Unabhängig davon ist es dringend erforderlich, dass die Stadtgemeinde Hall ein innerstädtisches Verkehrskonzept erarbeitet.

Begründung:

Aufgrund des Wahlergebnisses in Mils zum Thema Spange Ost fordert das Land Tirol konstruktive Lösungen der Gemeinden, damit es zu einer Verkehrsentslastung in Hall und Umgebung kommt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass nur eine Gesamtlösung mit Einbeziehung der umliegenden Gemeinden zu einer Entlastung des Verkehrs in Hall führen kann. Dabei geht es nicht nur um die Entlastung des Unteren Stadtplatzes, sondern auch um die Nord-Süd-Route von Absam und um den Westen von Hall.

Nachdem auch innerstädtisch große Bauvorhaben abgewickelt werden müssen, so wird der Gesundheitsstandort Hall in den kommenden Jahren stark ausgebaut (Kinder- und Jugendpsychiatrie, Hospiz, ...), muss dies bei dem jetzt schon explodierenden städtischen Verkehr berücksichtigt und hierzu Lösungen gefunden werden. Zudem werden immer mehr Wohnungen in Hall gebaut, d.h., dass die notwendigen infrastrukturellen Maßnahmen berücksichtigt werden müssen und der öffentliche Verkehr attraktiver gestalten werden muss.

GR Meister ergänzt, dass zu den im Antrag „Gesamtverkehrskonzept“ angeführten Gemeinden auch Gnadenwald dazugehöre, das habe sie vergessen.

25.11. StR Dr. Haslwanger bringt Namens ihrer Gemeinderatsfraktion „Für Hall“ folgende vier schriftliche **Anträge** ein:

An den

G e m e i n d e r a t

Betrifft: Sanierung Belüftung des Franziskaner Gymnasiums

Die unterfertigten Gemeinderätinnen stellen gemäß § 41 Abs. 1 TGO 2001 den

ANTRAG,

der Gemeinderat wolle beschließen wie folgt:

Die sofortige Sanierung der Belüftung des Haller Franziskanergymnasiums.

Begründung:

Im Franziskanergymnasium Hall besteht schon seit längerem ein Problem betreffend der Belüftung der Klassenräume. Nachdem - von den Eltern angeregt - technische Messungen vorgenommen wurden, um die Qualität der Luft zu überprüfen, wurde nachgewiesen, dass einerseits der Sauerstoffgehalt der Luft zu gering ist und andererseits wurden Temperaturen von bis zu 35° C gemessen.

Da unter derartigen Bedingungen ein ordentliches Lernen unmöglich ist und auch seitens der Schule und des Eigentümers der TIGEWOSI bereits Sanierungsmaßnahmen besprochen wurden, sind diese umgehend während des Sommers anzugehen, um im Herbst einen angemessenen Schulbetrieb zu ermöglichen.

An den
Gemeinderat

Betrifft: Straßenerhaltung

Die unterfertigten Gemeinderätinnen stellen gemäß § 41 Abs. 1 TGO 2001 den

ANTRAG,

der Gemeinderat wolle beschließen wie folgt:

Aufgrund des Umstandes, dass sich das Straßennetz in Hall in einem sehr schlechten Zustand befindet, sind nachstehende Maßnahmen dringend erforderlich:

- **Die Erfassung des Straßennetzes im Zuge einer Bestandsaufnahme sowie eine Bestandsaufnahme über den Zustandswert und das Ausmaß und die Strukturierung der Sanierung der Straßenverkehrsanlagen.**
- **Die Erstellung einer fundierten Erhaltungsplanung, welche einen zielgerichteten und nachhaltigen Werterhalt der Straßenverkehrsanlagen ermöglicht.**
- **Die erforderlichen Investitionen so zu tätigen, dass eine effiziente und wirtschaftlich nachvollziehbare Planung einen größtmöglichen Nutzen für den Straßenerhalter, die Benutzer und die Anrainer zum Ziel hat, weiters diese im nächsten Budget zu berücksichtigen.**

Begründung:

Die Stadtgemeinde Hall ist nach gültigem Recht verpflichtet, ihre Straßen, Geh- und Radwege sowie öffentlichen Flächen so zu erhalten, dass ihr Zustand nicht Ursache für Personen- und/oder Sachschäden sein kann. Die Straßenerhaltung umfasst alle Maßnahmen, die der Erhaltung der Substanz und des Gebrauchswerts von Verkehrsflächen einschließlich der Nebenflächen sowie der Umweltverträglichkeit dienen.

Da Straßen und Wege eine begrenzte Lebensdauer haben, spart eine rechtzeitige Instandhaltung hohe Folgekosten und trägt zur Erhöhung der Sicherheit und der Lebensqualität bei.

Da die Mittel, die für den Erhalt des Straßennetzes zur Verfügung stehen, aufgrund des Umstandes, dass auch andere Bereiche wachsende Ansprüche stellen, begrenzt sind, ist es erforderlich, den Mittelbedarf für den Erhalt der Straßenverkehrsanlagen objektiv zu ermitteln und auf transparente und nachvollziehbare Weise darzustellen. Zudem gilt es, die Konsequenzen von fehlenden Mitteln aufzuzeigen.

Da das Straßennetz in Hall derzeit leider in einem sehr schlechten Zustand ist, sind die im Antrag bezeichneten Maßnahmen dringend erforderlich.

Dieser Antrag bezieht sich auf eine Angelegenheit des eigenen Wirkungsbereiches der Gemeinde (§ 41 Abs. 1 TGO 2001).

An den

Gemeinderat

Betrifft: Erstellung eines Radwegkonzeptes

Die unterfertigten Gemeinderätinnen stellen gemäß § 41 Abs. 1 TGO 2001 den

ANTRAG,

der Gemeinderat wolle beschließen wie folgt:

Die Ausarbeitung eines innerstädtischen Radwegkonzeptes.

Begründung:

Zur Begründung braucht man eigentlich nichts aufzuführen sondern nur auf den Ist-Zustand zu verweisen, der sich in 2 nicht verbundenen Abschnitten darstellt, welche teilweise auch nicht den gesetzlichen Vorgaben entsprechen, so gibt es gemeinsame Bereiche für Fußgänger und Radfahrer, die nicht einmal 1 m breit sind, und die ohne Konzept vom Irgendwo ins Nirgendwo führen.

An den

Gemeinderat

Betrifft: Nachtragskredit UNESCO

Die unterfertigten Gemeinderätinnen stellen gemäß § 41 Abs. 1 TGO 2001 den

ANTRAG

der Gemeinderat wolle beschließen wie folgt:

Der in der Gemeinderatssitzung vom 8.7.2014 für die Bewerbung um das UNESCO-Welterbe mehrheitlich gefasste Beschluss betreffend einen Nachtragskredit in der Höhe von € 110.000,-- ist aufgrund des Zurückziehens der Bewerbung aufzuheben. Weiters ist dem Gemeinderat über die zwischenzeitig erfolgten Auszahlungen ein Bericht und eine Aufstellung vorzulegen.

Begründung:

In der Gemeinderatssitzung vom 8.7.2014 wurde für die Bewerbung um das UNESCO-Welterbe mehrheitlich ein Nachtragskredit in der Höhe von € 110.000,-- beschlossen. Als Begründung für diesen Nachtragskredit wurde angeführt, dass für die Bewerbung um das UNESCO-Welterbe umfangreiche Projektarbeiten und PR-Maßnahmen erforderlich sind.

In der Gemeinderatssitzung vom 2.6.2015 wurde dem Gemeinderat unter dem Punkt „Allfälliges“ von Vize BM Nuding mitgeteilt, dass die Bewerbung zurückgezogen wurde. Aufgrund der Zurückziehung der Bewerbung ist somit der obigem Beschluss zugrundeliegende Anlass weggefallen, weiters ist nicht absehbar, ob aufgrund der negativen Bewertung durch die ICOMOS eine weitere Bewerbung sinnvoll erscheint, sodass obige Beschlussfassung nunmehr obsolet und der Beschluss vom 8.7.2015 daher aufzuheben ist.

Dieser Antrag bezieht sich auf eine Angelegenheit des eigenen Wirkungsbereiches der Gemeinde (§ 41 Abs. 1 TGO 2001).

Vbgm. Nuding möchte sich zum Themenbereich „Bewerbung Weltkulturerbe UNESCO - € 110.000,00“ äußern. Er habe aus der Zeitung erfahren, und diese Behauptung habe ihn erschreckt, dass die Stadt Hall angeblich seit Jänner gewusst habe, dass es eine ablehnende Stellungnahme von der UNESCO gebe, das stimme überhaupt nicht. Stattdessen habe die UNESCO erst am 04.05.2015 einen Bericht an die österreichische Vertretung in Paris geschickt, dass ICOMOS International eine schlechte Stellungnahme abgegeben habe. Es seien gerade in Bonn die Verhandlungen gewesen, und siehe da, das UNESCO Welterbe-Komitee folge ICOMOS nicht und ermuntere zur Überarbeitung. Die Behauptung, wegen so einer Stellungnahme werde der Antrag abgelehnt, stimme nicht. Man sei da durch Zufall einen anderen Weg gegangen, den man zuvor gar nicht gewusst habe, weil man bezüglich dieser Ablehnung nie ein offizielles Schreiben da gehabt hätte. Wenn das jemand behauptete, sei dies wirklich eine Lüge. Aufgrund der Ausgrabungsfunde habe das Bundeskanzleramt in Wien, das ja Einreicher sei, beschlossen, diese Bewerbung zurückzuziehen. Das sei eine wahre Tatsache, und für eine weitere Bewerbung hätte man, wenn man wolle, noch Möglichkeiten, diese Dinge, die man finde und noch finden werde einzuarbeiten und damit die Chancen wesentlich zu erhöhen.

Vbgm. Nuding äußert sich zu den € 110.000,00, dass diese nicht für die Bewerbung für das Weltkulturerbe seien, sondern durch die Bewerbung habe man nun Unterlagen im Haus, die nichts kosten würden, um die Stadt zu entwickeln. Um diese Entwicklung weiter zu führen, die mit dem UNESCO-Weltkulturerbe nichts zu tun habe, seien diese € 110.000,00 vorgesehen gewesen. Bereits im Antrag sei angeführt, was mit diesem Geld gemacht werde, und dass vom Gemeinderat und Stadtrat beschlossen werde, was mit diesen Geldern für die Stadtentwicklung gemacht werde.

StR Dr. Haslwanger entgegnet, dass sie sich ausschließlich auf Tatsachen berufen hätten. Der Bericht der ICOMOS sei im Internet für jeden einsehbar, und da stehe drinnen, dass ICOMOS das Bundesdenkmalamt informiert habe. Das stimme auch, sie habe mit Herrn Dr. Maldoner telefoniert, der das bestätigt habe. Sie habe nie gesagt, wann die Stadt Hall informiert worden sei, sondern nur, dass die Stadt informiert worden sei. Auch dies sei von Dr. Maldoner bestätigt worden, wobei dieser nicht mehr sagen hätte können, ob dies bereits im Februar, oder im März erfolgt sei, und ob schriftlich oder telefonisch, da er den Akt nicht bei sich gehabt habe. Er habe gesagt, dass sie davon ausgehen könne, dass die Stadt Hall informiert worden sei.

Vbgm. Nuding widerspricht dieser Behauptung. Die Stadt sei nie informiert worden.

StR Dr. Haslwanter bekräftigt, dass das Hr. Dr. Maldoner so gesagt habe. Vbgm. Nuding habe selber gesagt, von einer negativen Stellungnahme gehört zu haben. Sie bewundere und schätze es, wenn man sich so für das Weltkulturerbe einsetze. Sie verstehe aber nicht, warum man den Gemeinderat nicht von der negativen Stellungnahme informiert habe. Man hätte ja sagen können, man habe sich bemüht, aber es sei leider nicht gegangen. Da hätte es keinen Vorwurf gegeben. Aber ihnen nicht von der negativen Stellungnahme zu berichten und dann sozusagen als Überraschung zu sagen, man habe etwas gefunden und ziehe das nun deshalb durch, das sei äußerst ungeschickt und entspreche in keinster Weise der Transparenz. Der Bericht sei ja nicht so, dass Hall sozusagen an der Kippe gestanden wäre, sondern Hall erfülle eigentlich überhaupt keine der maßgeblichen Kriterien, das stehe drinnen. Es stehe drinnen, dass man die Bedingungen der Authentizität, der Integrität nicht erfülle, man sei, auf deutsch gesagt, meilenweit davon entfernt. Das sei die UNESCO-Bewerbung der Stadt Hall. Wenn Vbgm. Nuding nun von der Stadtentwicklung rede, so habe man das damals im Beschluss nicht drinnen gehabt. Im Beschluss stehe, dass das für die Bewerbung um das UNESCO-Weltkulturerbe beschlossen werde.

Vbgm. Nuding bestätigt seine Aussage, dass ICOMOS Österreich eine negative Stellungnahme abgegeben habe. Herr Dr. Maldoner habe einen offiziellen Akt im Bundeskanzleramt, der für jeden einsichtig sei und den er auch herholen könne, und man habe nie eine offizielle Stellungnahme bekommen, dass ICOMOS International an die UNESCO in Paris diese schlechte Stellungnahme abgegeben habe. Diese Stellungnahme könne man mittlerweile auch im Internet finden, seit wann diese im Internet sei, entziehe sich seiner Kenntnis. Er betone, dass ICOMOS International den Hamburger Dom abgelehnt habe und dabei das gleiche gesagt habe, was man nun im Bericht über Hall lesen könne. Trotzdem habe das UNESCO-Weltkulturerbe-Komitee gesagt, dass der Hamburger Dom deswegen nicht abgelehnt werde, dass diesbezüglich noch ein bis zwei Dinge überarbeitet werden müssten und dann eine neuerliche Einreichung erfolgen solle. Dass man deswegen abgelehnt werde, stimme so nicht. Er nehme gerne zur Kenntnis, dass diese Arbeit geschätzt werde, diese habe Hall auch gut getan, man sehe viele Dinge nun mit anderen Augen, das habe Hall auch touristisch-werbetechnisch nach außen gebracht, vielleicht bekomme man noch eine Chance. Das Bundeskanzleramt habe richtig reagiert mit der Haltung, da noch etwas einzubauen, wenn man etwas finde, weil das Bundeskanzleramt schon von der schlechten Stellungnahme von ICOMOS gehört habe. In Hall habe man aber nie eine offizielle oder sonst eine Benachrichtigung von dieser schlechten Stellungnahme bekommen, und man habe auch nicht deshalb zurückgezogen, sondern aus dem Grund, weil man interessante Funde gemacht habe, was von der Zeitschiene her genau beweisbar sei.

GR Zechberger verweist auf die 31. Sitzung des Gemeinderates vom 08.07.2014 und den dortigen TOP 14. „Nachtragskredite“, und die Abstimmung mit glaublich 15 zu 6 Stimmen für die Bewerbung als UNESCO-Weltkulturerbe und zitiert den entsprechenden Wortlaut. Das wolle er in Erinnerung rufen. Er habe am 30.09.2014 einen Antrag gestellt, ob man wissen könne, was mit den € 110.000,00 passiert sei, da habe es geheißen, es seien noch nicht alle Belege da, und es sei noch nichts passiert. Zum Thema „Überarbeitung“ wolle er von Vbgm. Nuding wissen, ob das Hall oder aber den Hamburger Dom betreffe, was von Vbgm. Nuding mit „der Hamburger Dom“ beantwortet wird. GR Zechberger ist der Meinung, dass es wichtig sei, das zu wissen, er habe nämlich schon den Verdacht gehabt, dass es den Hamburger Dom betreffe.

GR Schramm Skoficz führt aus, persönlich im Bundeskanzleramt angerufen zu haben, da sie nur ungern etwas sage, wovon sie sich nicht selbst bestätigt habe oder was sie nur vom Hörensagen kenne. Ihr sei genau das Gleiche mitgeteilt worden, nämlich dass die Stadt Hall informiert worden sei und das Bundeskanzleramt den Antrag bereits vor einigen Monaten zurückgezogen habe. Das sei ihr definitiv gesagt worden, das Bundeskanzleramt habe also schon vor einigen Monaten zurückgezogen, aufgrund der negativen Bewertung, und man woll-

te demnach Hall auch angesichts der derzeit europafeindlichen Haltung in der UNESCO-Kommission sozusagen nicht als Opfer sehen. Ihr gehe es auch nicht darum, die UNESCO-Bewerbung schlecht zu machen, aber sie habe es als eigenartig empfunden, dass vom Bundeskanzleramt gesagt werde, man sei informiert worden, und niemand von ihnen sei in irgend einer Weise informiert worden. Niemand wäre deswegen böse geworden oder hätte das beispielsweise an die Presse gegeben, wenn man sie über diese Tatsache einfach informiert hätte. Solche Sachen seien auch für sie wichtig, und die Opposition repräsentiere fast die Hälfte der Bevölkerung. Was einem sauer aufstoße und misstrauisch mache sei eben, wenn man solche Sachen mitbekäme, und dann werde in einer Gemeinderatssitzung mit einem einzigen Satz gesagt, der Antrag werde zurückgezogen, weil man jetzt etwas gefunden habe. Sie würde nur das wiedergeben, was ihr definitiv gesagt worden sei.

Vbgm. Nuding bekräftigt, dass das Bundeskanzleramt den Antrag nachweislich am 19.05. zurückgezogen habe. Man habe über das im Vorfeld nie irgendeine Information bekommen. Das sei beweisbar, wann etwa der Schriftverkehr nach Paris gegangen sei. Wenn man jetzt etwas anderes behauptete, dann stimme das nicht, da habe er Beweise.

GR Schramm-Skoficz kann das angesichts ihrer Informationen nicht verstehen.

GR Weiler weist auf eine Aussage von Herrn Dr. Heinz Moser, historischer Sachverständiger im Altstadtausschuss, hin, der gesagt habe: „Die Münzen haben wir, die alten Prägewalzen haben wir, die schriftlichen Unterlagen haben wir, und das war alles nicht gut genug. Und wenn ihr glaubt, wenn ihr zwei Bretter ausgräbt, dann passt es, dann täuscht ihr euch.“

Vbgm. Nuding möchte sich noch einmal zu den € 110.000,00 äußern. Von diesen sei seines Wissens noch kein einziger Euro geflossen. Die Verwendung dieser € 110.000,00 sei in diesem Saal beschlossen worden, dass man damit die Entwicklung des Marktangers mache mit der Arbeitsgemeinschaft Standortagentur Tirol, CIMA und BAD architects. Dies habe der Gemeinderat beschlossen. Davon sei noch kein Euro geflossen.

GR Zechberger und GR Meister widersprechen Vbgm. Nuding hinsichtlich des von ihm vorgebrachten Gemeinderatsbeschlusses. Vbgm. Nuding äußert, dass man das aufklären werde.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, unterbricht die Bürgermeisterin um 22.08 Uhr die Sitzung bis Freitag, 10.07.2015 um 15.30 Uhr in der Ratsstube.

Der Schriftführer:

StADir. Dr. Bernhard Knapp eh.

Die Bürgermeisterin:

Dr. Eva Maria Posch eh.

Die Protokollunterfertiger:

GR Claudia Weiler eh.

GR Mag. Ing. Norbert Blaha eh.



N i e d e r s c h r i f t

über die am Freitag, 10. Juli 2015 um 15.34 Uhr in der Ratsstube fortgesetzte
39. Sitzung des GEMEINDERATES vom 07. Juli 2015

- Vorsitz:** Bürgermeisterin Dr. Eva Maria Posch
- anwesend:**
1. Vizebürgermeister Werner Nuding
 2. Vizebürgermeister Gerhard Mimm
- Stadträtin Sabine Kolbitsch
Stadtrat Johann Tusch
Stadtrat Ernst Eppensteiner
Stadträtin Dr. Mag. Christina Haslwanter
Gemeinderat Mag. Ing. Norbert Blaha
Gemeinderat Mag. Rainer Hörmann
Gemeinderat Martin Norz
Gemeinderat Dr. Werner Schiffner
Gemeinderat Wolfgang Willburger
Gemeinderätin Irmgard Wolf
Gemeinderätin Mag. Julia Schmid
Gemeinderat Günther Zechberger
Gemeinderätin Claudia Weiler
Gemeinderätin Barbara Schramm-Skoficz
Gemeinderat Karl-Ludwig Faserl
GR-Ersatzmitglied Christine Schauer
- entschuldigt:** Gemeinderat Walter Vedlin
Gemeinderätin Maria Meister
Gemeinderat Peter Teyml
- Protokoll-
unterfertiger:** Gemeinderätin Claudia Weiler
Gemeinderat Mag. Ing. Norbert Blaha
- Schriftführer:** Stadtamtsdirektor Dr. Bernhard Knapp

T a g e s o r d n u n g s p u n k t e

14. Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes betreffend Änderung des Verordnungstextes zu § 5 Abs. 5
15. Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes betreffend Änderung des Anhangs A des Verordnungstextes hinsichtlich des Absatzes „Bereich Straubkaserne“
16. Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes betreffend Änderung des Anhangs B des Verordnungstextes hinsichtlich Änderung Index „M1“, Einfügung Index „S12“ und Einfügung Index „S13“
17. Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes (Nr. 1/2015) betreffend Gste 1217, 1172/1, 1172/2, 1218, 850/1, 850/2, 850/3, 850/4, 850/5, 1213, 1172/3 sowie Teilflächen des Gst 1204, alle KG Hall, ehem. Straubkaserne
18. Änderung des Flächenwidmungsplanes (Nr. 4) betreffend Gste 1217, 1172/1, 1172/2, 1218, 850/1, 850/2, 850/3, 850/4, 850/5, 1213 sowie Teilfläche des Gst 1204, alle KG Hall, ehem. Straubkasernenareal
19. Neuerlassung des Bebauungsplanes (Nr. 1/2015) betreffend Gste 1217 und 1172/1, beide KG Hall, ehem. Straubkasernenareal

Bgm. Dr. Posch führt die am 07.07.2015 unterbrochene 39. Sitzung des Gemeinderates fort, wie einvernehmlich vereinbart worden sei. GR Vedlin habe sich bereits am 07.07.2015 für diesen heutigen Termin entschuldigt, wobei in der kurzen Zeit seitens der Gemeinderatsfraktion „SPÖ Hall“ kein Ersatzmitglied zur Verfügung gestanden sei. Seitens der Gemeinderatsfraktion „Die Grünen Hall“ sei Gemeinderat Teyml (ohne Ersatzmitglied) entschuldigt. Seitens der Gemeinderatsfraktion „Für Hall“ sei anstelle von GR Meister GR-Ersatzmitglied Schauer anwesend.

Bgm. Dr. Posch ruft die TOP 14. bis 19. auf und weist darauf hin, dass diese anlässlich der Sitzung am 07.07.2015 von Herrn DI Rauch ausführlich präsentiert worden seien. Zu TOP 19., aber auch zu anderen Punkten habe es noch einen vertiefenden Erörterungsbedarf gegeben, den man gestern anlässlich einer gemeinsamen Besprechung mit dem Raumplaner DI Rauch stillen habe können. Der vorliegende Bebauungsplan samt Antrag sei den Gemeinderatsmitgliedern zugestellt worden, wobei dies aus technischen Gründen aufgrund der Datenmenge offenbar nicht bei allen eingelangt sei, aber der Wille sei da gewesen. Man habe das letzte Mal bereits den Sachverhalt ausführlich dargelegt. Das Einzige, was sich gegenüber der Präsentation von DI Rauch vom 07.07.2015 zu heute geändert habe in diesem Punkt sei, dass die maximale Bauplatzgröße nicht an die 23.000 m² betrage, sondern 7.500m².

Seitens der Mitglieder des Gemeinderates werden keine Fragen oder Wortmeldungen vorgebracht.

14. Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes betreffend Änderung des Verordnungstextes zu § 5 Abs. 5

Sachverhalt:

Nach der Auflassung der Straubkaserne wurde das Areal durch die SIVBEG (Strategische Immobilien Verwertungs-, Beratungs- und EntwicklungsgesmbH) schrittweise verwertet. Die überwiegend für Wohnzwecke bzw. als Freiflächen genutzten Grundstücke am Nord- und Südrand des ehemaligen Kasernenareals wurden in einer ersten Phase an einen Im-

mobiliementwickler bzw. an Privatpersonen verkauft. Im Dezember 2013 erhielt eine Bietergemeinschaft den Zuschlag für das rd. 9,1 ha umfassende Areal (Gste 1217, 1172/1).

Zur raumordnungsrechtlichen Absicherung der bestehenden Wohnnutzung am Nord- und Südrand des Areals und um einerseits eine Nutzung des Areals für Gemüsebe- / -verarbeitungsbetriebe und Gemüsegroßhandelsbetriebe mit Mitarbeiterunterkünften zu ermöglichen und andererseits auch ausreichend Flächen für Gewerbe- und Handwerksbetriebe sicherzustellen, soll nun der Flächenwidmungsplan geändert werden.

Im Zuge der Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes für den Bereich des ehem. Straubkasernenareals sollen auch der missverständliche § 5 Abs. 5 des Verordnungstextes und der unklare Index M1 des Anhangs B geändert werden.

Der Finanz- und Raumordnungsausschuss befasste sich in seiner Sitzung vom 29.06.2015 mit der Angelegenheit und befürwortete die Beschlussfassung der gegenständlichen Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes.

Antrag:

„Der vom Gemeinderat der Stadtgemeinde Hall in Tirol in seiner Sitzung vom 24.03.2015 beschlossene Entwurf der Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes betreffend Änderung des Verordnungstextes zu § 5 Abs. 5 ist in der Zeit vom 30.03.2015 bis zum 27.04.2015 zur öffentlichen Einsichtnahme aufgelegt.“

Während der Auflage- und Stellungnahmefrist sind zu den Raumordnungsverfahren „ehemalige Kaserne“, welche gleichzeitig aufgelegt wurden, folgende Stellungnahmen eingelangt:

- Nr. 1: Gabriele John, Alte Landstraße 49/7, 6060 Hall in Tirol, eingelangt am 24.4.2015 (*Stellungnahme zur Änderung des Flächenwidmungsplanes Nr. 4 und zur Neuerlassung des Bebauungsplanes Nr. 1/2015*)
- Nr. 2: Peter Christ und 10 weitere Personen, Alte Landstraße 47 – 49, 6060 Hall in Tirol, eingelangt am 27.4.2015 (*Stellungnahme zu den Verfahren der Änderungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes sowie zur Änderung des Flächenwidmungsplanes Nr. 4*)
- Nr. 3: RA Dr. Christian Margreiter, Hall, in Vertretung der Fa. LUNA Liegenschaftsvermietungs GmbH, eingelangt am 27.4.2015 (*Stellungnahme zur Änderung des Flächenwidmungsplanes Nr. 4*)
- Nr. 4: Christine Schwarz und 26 weitere Personen - Eigentümer von Bestandsgebäuden am Haller Feld, 6060 Hall in Tirol, eingelangt am 28.4.2015 (*Stellungnahme zu den Verfahren der Änderungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes sowie zur Änderung des Flächenwidmungsplanes Nr. 4*)
- Nr. 5: Christoph Schreiber und Sibylle Kostner, Alte Landstraße 49/2, 6060 Hall in Tirol, eingelangt am 29.4.2015 (*Stellungnahme zu den Verfahren der Änderungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes sowie zur Änderung des Flächenwidmungsplanes Nr. 4*)
- Nr. 6: Dr. Brigitte Knapp, Alte Landstraße 49/3, 6060 Hall in Tirol, eingelangt am 03.05.2015 (*Stellungnahme zu den Verfahren der Änderungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes, zur Änderung des Flächenwidmungsplanes Nr. 4 sowie zur Neuerlassung des Bebauungsplanes Nr. 1/2015*)

Inhalt der Stellungnahmen:

Da in mehreren Stellungnahmen gleiche oder ähnliche Einwände vorgebracht werden, werden die Einwände inhaltlich nach Themenbereichen gegliedert mit Verweis auf die je-

weilige Stellungnahmen aufgelistet:

a) Grundsätzliches:

- 1) Die geplante Änderung des Flächenwidmungsplanes sei für die Einschreiter mit äußerst negativen Auswirkungen verbunden. Vor wenigen Jahren habe man die Immobilie in absoluter Ruhelage zu entsprechend hohen Preisen erworben. Wenn nun unmittelbar angrenzend die Ansiedlung von Gewerbebetrieben vorgesehen sei, sei damit nicht nur eine beträchtliche Wertminderung der Immobilie verbunden, sondern auch eine massive Beeinträchtigung der Lebensqualität (*Stellungnahmen 2 und 5*).
- 2) Von den Eigentümern des Areals sei bei einer Informationsveranstaltung im Jahr 2014 zugesichert worden, dass nichts vorgesehen sei, was die Anrainer beeinträchtigen könne. Der im westlichen Teil angesiedelte Fußballplatz bleibe erhalten. Weiters sei zugesichert worden, dass die Zufahrt zum Gelände ausschließlich von Westen her erfolgen würde (2, 5).
- 3) Der Kauf des Areals sei offensichtlich in Spekulationsabsicht erfolgt. Wenn nun die Stadt Hall im Sinn dieser Spekulationen und zugunsten der Eigentümer die von diesen angestrebte Umwidmung vornehme, sollte dies keinesfalls zu Lasten der Anrainer gehen (*Stellungnahmen 2 und 5*).

b) Themenbereich Flächenwidmung:

- 1) Im südwestlichen Bereich des ehem. Kasernenareals sei oberirdisch die Nutzung mit der Bezeichnung G4, unterirdisch allerdings die Nutzung der Kategorie SLT angeordnet. Immissionen aus der unterirdischen Nutzung seien auszuschließen und über alle Geschoße G4 zu widmen, da sonst nicht der Planungsgrundsatz der gemischten Nutzungsstruktur aus wohnverträglichen Gewerbebetrieben und der Wohnnutzung im unmittelbaren Übergangsbereich zu Wohngebieten erreicht würde wie in den Festlegungen des ÖRK enthalten (*Stellungnahme 1*)
- 2) Es möge darauf verzichtet werden, Gewerbe unmittelbar angrenzend an die Wohnanlage Alte Landstraße 47 anzusiedeln und jedenfalls, etwa durch die Ausweisung einer entsprechend großen Grünanlage oder eines Immissionsschutzstreifens sichergestellt werden, dass es zu keinerlei Beeinträchtigungen der Nachbarn kommt (*Stellungnahmen 2 und 5*).
- 3) Die Mandantschaft spricht sich ausdrücklich gegen die vorgesehene Widmung der Gpn 850/3 und 850/5 als Sonderfläche Grünanlage, Parkplatz aus. Durch die vorgesehene Widmung würden im vorhandenen Wohngebiet Inseln entstehen, für die es weder einen Bedarf noch eine sachliche Rechtfertigung gäbe. Es wird darauf verwiesen, dass das betroffene Gebiet seit vielen Jahrzehnten für Wohnungszwecke gewidmet sei, wenn auch ursprünglich in Zusammenhang mit dem Bestand der ehemaligen Kaserne. Hintergrund der Widmung sei offenbar die Absicht, wesentliche Teile der Gp 1217 als Gewerbegebiet zu widmen. Diese beabsichtigte Widmung erscheine völlig unausgewogen und ausschließlich auf die Interessen der Erwerber des seinerzeitigen Kasernenareals ausgerichtet, dies völlig zu Lasten der Eigentümer der Gpn 850/5, 850/4, 850/1 und 850/3. Entgegen der vorgesehenen Widmung wäre im Rahmen der Flächenwidmung sowohl auf die bestehenden Wohngebäude als auch auf die unmittelbar angrenzenden Flächen entsprechend Bedacht zu nehmen in dem Sinn, dass diese Flächen auch künftig für Wohnzwecke zur Verfügung stehen. In diesem Zusammenhang wird auch darauf verwiesen, dass sich auch südlich der Alten Landstraße ein bereits seit vielen Jahren entwickeltes Wohngebiet befindet und daher die Widmung des bisherigen Kasernenare-

als ausschließlich für gewerbliche bzw. geschäftliche Zwecke keinesfalls sachgerecht erscheine (*Stellungnahme 3*.)

- 4) Hinsichtlich der künftigen Nutzung des Kasernengeländes seien bisher von Seiten der Stadt bzw. der neuen Besitzer getätigte Aussagen umgangen worden, zumal der Sportplatz dem Gewerbegebiet weichen solle. Für Anrainer und deren Lebensqualität relevante Faktoren (Lärmentwicklung – auch nachts und am Wochenende, Geruchsbelästigungen sonstige Immissionen seien ungenügend berücksichtigt (*Stellungnahme 6*).

c) Themenbereich Verkehr:

- 1) Wenn nun eine Verbreiterung der Alten Landstraße geplant werde, sei dies inakzeptabel. Schon das bestehende Fahrverbot würde nicht ausreichend kontrolliert. Ein Ausbau der Straße lasse eine massive Steigerung des Verkehrsaufkommens befürchten (*Stellungnahmen 2, 4 und 5*).
- 2) Die Verkehrssituation im Bereich Hall West sei schon derzeit als bedenklich einzustufen. Es gäbe im Bereich Alte Landstraße West und Triendlstraße Süd keine Gehsteige und Zebrastreifen, um sicher zu den öffentlichen Verkehrsmitteln oder in die Schule zu kommen. Ein höheres Verkehrsaufkommen würde diese Situation noch verschärfen (*Stellungnahmen 1, 2, 4, 5 und 6*).

d) Themenbereich Verkehrs- und Betriebslärm:

- 1) Großhandelsbetriebe würden ein erhebliches Verkehrsaufkommen verursachen. Es müsse erläutert werden, wo Ladezonen und Rangierflächen angeordnet würden. Insbesondere akustische Rückfahrwarnanlagen würden für Anrainer eine massive Belastung darstellen. Zusätzlich seien LKWs für den Gemüsebetrieb mit Klima-Geräten ausgestattet, die auch im Stand erhebliche Lärmbelastungen verursachen würden. Diese Auswirkungen würden durch äquivalente Dauerschallpegel nicht oder kaum erfasst, jedoch äußerst ungesunde Lärmbelastungen verursachen. Zu berücksichtigen ist, dass die Emissionsgrenzen für Wochenenden nicht differenziert würden (*Stellungnahme 1*).
- 2) Es wird unter Verweis auf die ÖAL-Richtlinie Nr. 36 beanstandet, dass die vorherrschenden Schallimmissionen nicht aufgenommen worden wären und die zulässigen Schallpegel zu hoch angesetzt seien. Die Auswirkungen des zusätzlich zu erwartenden Verkehrslärms würden nicht behandelt (*Stellungnahme 1*).
- 3) Die Zufahrt solle primär über die KG Thaur erfolgen. Ob diese Erschließung gesichert sei, gehe aus dem Befund nicht hervor und müsse vor Genehmigung geprüft werden. Die Beurteilung des Begriffes "primär" sei in diesem Zusammenhang unzureichend. Um den Anrainerinteressen zu entsprechen, sei es unumgänglich, die Lage der Zufahrt genau zu definieren. Dies solle im Flächenwidmungs- oder Bebauungsplan eindeutig definiert werden. Weiter solle definiert werden, dass keine Zufahrt im Bereich des südlichen Wohngebietes erfolgen dürfe (*Stellungnahme 1*).
- 4) Die Änderung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes sieht eine Nachnutzung des Kasernenareals durch Gemüsebe-/verarbeitungsbetriebe und Gemüsegroßhandelsbetriebe mit Mitarbeiterunterkünften sowie Gewerbe- und Handwerksgebieten vor. Laut Verordnungstext ist für eine ausreichende Verkehrserschließung durch geeignete Maßnahmen Sorge zu tragen. Die vorgelegten Pläne würden jedoch keinesfalls die ausschließliche und medial zugesagte Zufahrt von Westen über eine eigens errichtete Straße garantieren, sondern ermöglichten einen Ausbau der Zufahrten über Haller Gemeindegebiet und damit durch direkt angrenzendes Wohngebiet. Für Anrainer sei es nicht verständlich, inwieweit dafür die lt. TROG 2011 vorgesehenen wichtigen, im öffentlichen Interesse gelegenen Gründe gegeben sind, zumal

von einem hohen Verkehrsaufkommen mit entsprechendem Lärmpegel und Immissionsaufkommen in einem Wohngebiet auszugehen sei und ausschließlich die neuen Eigentümer der Kaserne als Nutznießer dieser Verordnung zu nennen seien (*Stellungnahme 6*).

- 5) Es wird die konkrete Festlegung der Zufahrt zum Gelände außerhalb des Wohngebietes inklusive Angaben erlaubter Lärmpegel und Beschränkungen der Fahrzeiten (auch innerbetrieblich) in den Nachtstunden sowie an Wochenenden gefordert (*Stellungnahme 6*).
- 6) Eine Durchfahrt über die Alte Landstraße in Richtung Thaur sei ausdrücklich auszuschließen (*Stellungnahmen 1 und 6*).
- 7) Seit dem Verkauf des Kasernenareals komme es durch Arbeiten auf dem Gelände immer wieder zu vorher nicht bestehenden Lärmbelastigungen; wenn hier künftig Tag und Nacht Gewerbebetriebe tätig sein dürften, sei zu befürchten, dass diese Lärmbelastigungen ein unzumutbares Ausmaß annehmen würden (*Stellungnahmen 2 und 5*).

e) Themenbereich Geruchsbelästigung:

- 1) Gemüseverarbeitungsbetriebe und die damit verbundene Lagerung von verderblichen Produkten könne eine starke Geruchsbelästigung für die Anrainer bedeuten. Dies würden die negativen Erfahrungen der Anrainer an den derzeitigen Standorten der Gemüsebauern in Thaur zeigen (*Stellungnahme 1*).

Auf Antrag der Bürgermeisterin beschließt der Gemeinderat der Stadtgemeinde Hall in Tirol mit nachfolgenden Begründungen bzw. Empfehlungen von Herrn DI Friedrich Rauch, Firma PLAN ALP Ziviltechniker GmbH, den Stellungnahmen keine Folge zu geben:

Ad Stellungnahmen:

Zu a) Grundsätzliches:

- Zu a1): Den Einschreitern war beim Erwerb ihrer Immobilie die Existenz des Kasernenareals bekannt. Den Einschreitern muss klar gewesen sein, dass das ggst. Areal, wenn der Kasernenbetrieb auf Dauer stillgelegt wird, einer anderen, baulichen Nutzung zugeführt wird. Da das Areal am Siedlungsrand liegt, westlich sowie teilweise nördlich und südlich keine Wohnbebauung angrenzt und von Westen her ohne Belastung von Wohngebieten verkehrlich erschlossen werden kann, ist es für eine gewerbliche Nutzung grundsätzlich geeignet. In Anbetracht der bestehenden Widmung als Sonderfläche Kaserne kann nicht von einer „absoluten Ruhelage“ ausgegangen werden, nur weil die Kaserne nun bereits mehrere Jahre nicht mehr in Betrieb ist.
- Zu a2) Dazu kann aus raumordnungsfachlicher Sicht keine Aussage getroffen werden, da kein Raumplaner bei der Informationsveranstaltung bzw. bei Gesprächen zwischen den Anrainern und Vertretern der Eigentümer bzw. der Stadt Hall anwesend war.
- Zu a3) Die Beurteilung dieses Vorwurfs ist nicht Aufgabe des Raumplaners. Es ist jedoch anzumerken, dass der Umstand, dass die Käufer das Areal für ihre eigenen betrieblichen Zwecke nutzen bzw. noch weiter dazu umgestalten wollen, jedenfalls nicht den Vorwurf der Spekulation stützt. Die Stadt Hall muss die aktuellen Eigentumsverhältnisse zur Kenntnis nehmen und ist bestrebt, die Rahmenbedingungen für eine Nutzung des Areals festzulegen, die den Interessen der Stadt Hall,

der Eigentümer und der Anrainer möglichst gut entspricht. Dass dabei nicht die Interessen aller Betroffenen zur Gänze erfüllt werden können, ist evident.

Zu b) Themenbereich Flächenwidmung:

- Zu b1) Die im Rahmen der Sonderflächen für Teilfestlegungen für das Untergeschoß festgelegte Widmung als Sonderfläche Lager/Tiefgarage schließt schon begrifflich eine gewerbliche Nutzung (mit Ausnahme der Lagertätigkeit) weitgehend aus. Dass eine Widmung auch im Untergeschoß als Gewerbegebiet G-4 eine gegenüber der vorgesehenen Widmung weitergehende Beschränkung möglicher Emissionen bewirken soll, ist nicht nachvollziehbar. Die im Entwurf zur Änderung des ÖRK vorgesehene Formulierung fordert die Berücksichtigung des Grundsatzes, wechselseitige Beeinträchtigungen von zueinander nicht kompatiblen Nutzungen zu verhindern, unabhängig von der konkreten Widmungskategorie, d.h. diese Zielsetzung gilt auch für Sonderflächenwidmungen gem. § 43 TROG 2011.
- Zu b2) Es ist darauf hinzuweisen, dass an keiner Stelle die Widmung als Gewerbegebiet G-4 direkt an eine bestehende Wohngebietswidmung angrenzt. Entweder liegt eine öffentliche Straße dazwischen (Alte Landstraße, Ziegelweg) oder es wurden Sonderflächen für Immissionsschutzstreifen vorgesehen. Weiters ist festzuhalten, dass in der Gewerbegebietswidmung ausdrücklich die Einhaltung der Planungsrichtwerte gem. ÖAL-Richtlinie Nr. 36 Blatt 1 von 65 dB bei Tag und 55 dB bei Nacht gefordert wird. Diese Planungsrichtwerte liegen jeweils um 5 dB unter den Planungsrichtwerten des Gewerbegebietes ohne besondere Beschränkung. Aus dem vorliegenden lärmtechnischen Gutachten ergeben sich weitere Beschränkungen, die im Bauverfahren und im Betriebsanlagenehmigungsverfahren zu beachten sein werden (vgl. dazu die Ausführungen zum Themenbereich Verkehrs- und Betriebslärm).
- Zu b3) Festzustellen ist, dass die im Eigentum der Einschreiter befindlichen Flächen derzeit als Sonderfläche Kaserne gem. § 43 TROG 2011 und nicht als Wohngebiet gewidmet sind. Mit der vorgesehenen Umwidmung der Gpn 850/1 und 850/4 in allgemeines Mischgebiet mit der Festlegung der zulässigen Betriebe (M-2) erfolgt eine raumordnungsrechtliche Absicherung der bestehenden, nicht auf die ehemalige Kaserne bezogenen Wohnnutzung. Im Sinne des Einschreiters ermöglicht es die vorgesehene Widmung als allgemeines Mischgebiet, dass die bestehenden Wohngebäude auch künftig – und rechtlich abgesichert – für Wohnzwecke zur Verfügung stehen. Es entstehen daher auch keine „Inseln“ im Wohngebiet, da die ggst. Flächen bisher nicht als Wohngebiet gewidmet sind.

Mit der Widmung der bestehenden Wohnhäuser auf dem ehem. Kasernenareal als allgemeines Mischgebiet erfolgt eine Berücksichtigung der aktuellen Nutzung. Daraus kann aber nicht abgeleitet werden, dass eine weitere Verstärkung der Wohnnutzung auf noch unbebauten Grundstücken im unmittelbaren Nahbereich zum ehem. Kasernenareal zweckmäßig wäre. Vielmehr erhöht jede zusätzliche Wohnnutzung das Potential von Nutzungskonflikten mit der bestehenden bzw. vorgesehenen landwirtschaftlich-gewerblichen Nutzung.

Schließlich ist zu berücksichtigen, dass die für Wohnzwecke genutzten Gebäude auf den Gpn 850/1 und 850/4 nur in sehr geringem Maße über eigene Grün- und Parkplatzflächen verfügen.

Neben den Interessen der Erwerber des ehem. Kasernenareals liegt die gewerblich-betriebliche Nutzung des Areals der ehem. Kaserne auch im öffentlichen Interesse der Stadt Hall, um Flächen für die Ansiedlung von Betrieben bereitzustellen und die Einnahmen der Stadt Hall aus eigenen Steuern zu erhöhen. Es wird darauf

hingewiesen, dass bereits lange vor dem Erwerb des Kasernenareals durch die 5 Landwirte konkrete Überlegungen zu einer gewerblichen Nutzung des ehem. Kasernenstandortes bestanden.

Zu den angeblich getätigten Aussagen der neuen Eigentümer bzw. von Vertretern der Stadt Hall zur künftigen Nutzung des Kasernenareals kann seitens aus raumordnungsfachlicher Sicht mangels Teilnahme an diesen Gesprächen keine Aussage getroffen werden. Hinsichtlich der Berücksichtigung der Interessen der Anrainer wird einerseits auf die differenzierten Widmungsvorgaben und die Sonderflächen Immissionsschutz, andererseits auf die Ausführungen betr. der Lärmsituation verwiesen (vgl. Ausführungen zum Themenbereich Verkehrs- und Betriebslärm) verwiesen.

Zu c) Themenbereich Verkehr:

Zu c1) Der Entwurf des Bebauungsplanes sieht zwar mittels der Festlegung der Straßenfluchtlinien eine geringfügige Verbreiterung der Alten Landstraße vor, diese Festlegung wurde aber aus dem bestehenden und rechtsgültigen allgemeinen Bebauungsplan für die Stadt Hall ohne Abänderung übernommen. Mit der Festlegung der Straßenfluchtlinien wird die raumordnungsrechtliche Möglichkeit einer Verbreiterung der Alten Landstraße abgesichert, eine Verbreiterung ist aber in absehbarer Zeit nicht beabsichtigt. Auch die allfällige Einlöse der Verbreiterungsflächen setzt nicht zwingend voraus, dass die Verbreiterung tatsächlich durchgeführt werden müsste, zumal die Straßenfluchtlinien nicht nur die unmittelbar dem Verkehr dienenden Flächen, sondern auch die der Gestaltung des Straßenraumes dienenden Flächen (z.B. für einen Grünstreifen oder eine Baumreihe) von den übrigen Grundflächen abtrennen (vgl. § 58 Abs. 1 TROG 2011).

Zu c2) Die Haupteinschließung des neuen Betriebsareals erfolgt von der Westseite über den Römerweg/Essacherweg. Seitens der Stadt Hall wurde und wird großer Wert darauf gelegt, dass die Zufahrt von Westen für alle im Betriebsareal derzeit und künftig ansässigen Betriebe und deren Kunden uneingeschränkt möglich ist. Da das Kasernenareal bereits bisher von der Alten Landstraße aus anfahrbar war und es sich bei der Alten Landstraße um eine dem öffentlichen Verkehr dienende Gemeindestraße handelt, kann diese Zufahrt nicht gesperrt werden.

Inwieweit künftig eine Neugestaltung der Kreuzung Triendlstraße – Alte Landstraße und der angrenzenden Straßenabschnitte erforderlich bzw. geboten ist, wird in der weiteren Entwicklung des Betriebsstandortes abzuklären sein. Klare Zielsetzung der Stadt Hall ist es, die Verkehrserschließung des Standortes nur in sehr untergeordnetem Ausmaß von der Ostseite, größtenteils aber von der Westseite her zu bewerkstelligen.

Zu d) Themenbereich Verkehrs- und Betriebslärm:

Allgemeines:

Aufgrund der großen Relevanz des Themenbereiches Lärm aufgrund der geplanten neuen Nutzungen und der Bedenken der Einschreiter wurde seitens der Stadt Hall ein eigenes schalltechnisches Gutachten zu dieser Thematik in Auftrag gegeben¹.

Im Gutachten werden die aufgrund der geplanten Nutzungen zu erwartenden Lärmimmissionen den Lärmimmissionen des ehemaligen Kasernenbetriebes, abgeleitet aus der

¹ Rothbacher GmbH: Schalltechnische Beurteilung der geplanten Nachnutzung Straubkaserne, Zell am See/Innsbruck 3.7.2015

früheren Flächennutzung und den im Kasernenbetrieb typischen Tätigkeiten, gegenüber gestellt und anhand der einschlägigen Richtlinien beurteilt.

Die wesentlichen Aussagen dieses Gutachtens sind (vgl. Kap. 4 und 5 des schalltechnischen Gutachtens):

- Der Beurteilungspegel der spezifischen Schallimmission, verursacht durch die geplante Nutzung lt. Flächenwidmungsplanentwurf, überschreitet ohne zusätzliche lärmtechnische Maßnahmen die Immissionsrichtwerte der jeweiligen Widmungskategorie bzw. den Beurteilungspegel aufgrund der Emissionen der ehemaligen Kaserne.
- Es sind daher zusätzliche schalltechnische Maßnahmen erforderlich, um die Schallimmissionen in der Nachbarschaft zu reduzieren.

Folgende schalltechnische Maßnahmen werden für erforderlich erachtet:

Gemüsebe-/verarbeitung und Gemüsegroßhandel:

- Die Gemüsebe- und -verarbeitung erfolgt zum Tages- und Abendzeitraum (6.00 bis 22.00 Uhr) in den bestehenden Gebäuden bzw. in neu zu errichtenden Hallen bei geschlossenen Fenstern und Türen, die Kühlung erfolgt über Wasserkühlung (geringe Schallemission).
- Es finden keine lärmintensiven Arbeiten im Freien statt.

Die zu erwartende Emission beschränkt sich auf betriebsinterne Manipulationen, die größtenteils im Gebäudeinneren stattfinden. Die Emissionen sind mit den Emissionen des ehemaligen Kasernenbetriebes (Lagerhallen, Fahrten etc.) vergleichbar.

Induzierter Verkehr Gemüsebe-/verarbeitung (An- und Auslieferung):

- Die Zu- und Abfahrt von LKW (> 7,5 Tonnen) erfolgt ausschließlich über die neue Erschließungsstraße nach Westen (Römerweg).
- Die An- und Ausferrampen für LKWs (> 7,5 t) sind im Innenhofbereich (von der Nachbarschaft abgewandt) zu erstellen. Zur Nachbarschaft hin sind die Laderampen durch Immissionsschutzbauten (Abschirmung durch Gebäude, Lärmschutzwände etc.) mit einer Höhe von mindestens 5,0 m abzuschirmen.
- In Richtung Osten (zu den Gpn 852/1 und 852/2) sind Immissionsschutzbauten (Abschirmung durch Gebäude, Lärmschutzwände etc.) mit einer Höhe von mindestens 5,0 m herzustellen.

Gewerbeflächen:

Die konkrete Nutzung der Gewerbeflächen ist derzeit noch nicht bekannt.

Eine Dimensionierung von schalltechnischen Maßnahmen kann erst bei Kenntnis der Betriebstypen erfolgen. Im Fall von Gewerbebetrieben mit Lärmentwicklung wird eine schalltechnische Überprüfung anhand konkreter Projektunterlagen im Betriebsanlagen-Genehmigungsverfahren empfohlen.

Folgende schalltechnische Grundsätze sind jedenfalls in der Planung zu beachten:

- In unmittelbarer Nähe zu Wohnnutzungen sind vorzugsweise Betriebe mit geringer Lärmimmission anzuordnen.
- Bei Neubauten sind Betriebsgebäude so anzuordnen, dass eine Selbstabschirmung des Gebäudes zur Nachbarschaft hin gegeben ist.
- Die Anordnung von Lärmemitteln (Lüftungs- und Kälteanlagen, Verkehrswege etc.) hat in ausreichender Entfernung zur Nachbarschaft bzw. der Nachbarschaft abgewandt zu erfolgen.

- Lärmintensive Arbeiten sind bevorzugt in geschlossenen Räumen bei geschlossenen Fenstern und Türen durchzuführen.
- Durch organisatorische Maßnahmen (z.B. Betriebszeiten, optimierte Betriebsabläufe) können Nutzungskonflikte ausgeschlossen werden.

Zu d1) Den von den Einschreibern vorgebrachten Bedenken wird mit den im schalltechnischen Gutachten getroffenen Aussagen und den dort vorgeschlagenen Maßnahmen entsprochen. Im Bauverfahren werden diese Maßnahmen entsprechend umzusetzen sein, wobei eine schalltechnische Überprüfung der konkreten Maßnahmen empfohlen wird.

Zu d2) Im schalltechnischen Gutachten wurden die Lärmimmissionen durch den früheren Kasernenbetrieb ermittelt, die Auswirkungen der geplanten Tätigkeiten behandelt und entsprechende schallmindernde Maßnahmen vorgeschlagen. Für die Umsetzung der Maßnahmen ist im Bauverfahren und im Betriebsanlagengenehmigungsverfahren Sorge zu tragen.

Zu d3) Von den Landwirten wurde eine eigene Zufahrt von Westen her (Römerweg) errichtet. Nach übereinstimmenden Aussagen des Leiters der Grundzusammenlegung Dr. Walser, des Leiters der Abteilung Grundzusammenlegung Dr. Nöbl und des Leiters der Abt. Bau- und Raumordnungsrecht Dr. Hollmann ist die Zufahrt von Westen her für jedermann gesichert und zulässig und es kann nicht durch die Gemeinde Thaur oder auch durch die Landwirte eine Einschränkung der Kreises der Zufahrtsberechtigten erfolgen. Ein „Verbot“ einer Zufahrt von der Alten Landstraße wäre nicht sachgerecht, das damit für den nach Hall orientierten Ziel- und Quellverkehr erhebliche Umwege entstehen würden und auch die straßenverkehrsrechtlichen Voraussetzungen für ein solches Verbot gem. § 43 STVO fehlen.

Zu d4) Mit der neuen Zufahrt von Westen ist für eine geeignete Verkehrserschließung Vorsorge getroffen (vgl. zu d3). Es ist darauf hinzuweisen, dass die bestehende Zufahrt zum Kasernenareal von Osten nicht durch ein Wohngebiet führt, sondern die Hauptzufahrt bereits ca. 90 m vor dem Wohngebiet auf der Südseite der Alten Landstraße in das Kasernenareal führt.

Zu d5) Diesbezüglich wird auf die Ausführungen zu d3 und die Vorgaben des schalltechnischen Gutachtens verwiesen.

Zu d6): Das bestehende Fahrverbot für Kfz auf der Alten Landstraße bleibt unverändert aufrecht.

Zu d7): Dazu wird auf die Vorgaben des schalltechnischen Gutachtens verwiesen.

Zu e) Themenbereich Geruchsbelästigung:

Zu e1) Die Frage einer möglichen Geruchsbelästigung wird im Rahmen des Betriebsanlagengenehmigungsverfahrens zu prüfen sein. Eine direkte Relevanz für die Flächenwidmung ist aus der Stellungnahme des Einschreiters nicht erkennbar.

Schlussfolgerungen und raumordnungsfachliche Empfehlung:

Zur sachgerechten Beurteilung der Einwendungen erfolgte die Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens. Wie aus diesem Gutachten hervorgeht, sind teilweise lärmmindernde Maßnahmen erforderlich, die im Rahmen des Bauverfahrens bzw. des Betriebsanlagengenehmigungsverfahrens zu konzipieren und vorzuschreiben sind. Eine grundsätzliche Unzu-

lässigkeit der vorgesehenen Flächenwidmung leitet sich aus dem Gutachten jedenfalls nicht ab.

Bezüglich der sonstigen Einwendungen ergibt sich, dass

- die Hauptzufahrt von Westen her gesichert ist und damit keine starke Verkehrszunahme auf der Alten Landstraße zu erwarten ist,
- die vorgesehene Verbreiterung der Alten Landstraße nur im bereits bisher vorgesehenen Umfang weiterhin vorgesehen ist, dies jedoch nicht den tatsächlichen Ausbau der Alten Landstraße impliziert,
- eine Zunahme von Nutzungskonflikten durch eine verstärkte Wohnnutzung aufgrund der vorgesehenen Widmungsfestlegungen vermieden wird,
- es den Einschreibern klar sein musste, dass das Kasernenareal nicht langfristig brach liegen wird und wieder eine bauliche und auch betriebliche Nutzung erfahren wird. Ein Anspruch auf „absolute Ruhelage“, wie von Einschreibern intendiert, ist durch die Sachlage in keiner Weise gerechtfertigt.

Interessensabwägung:

Durch die geplanten Änderungen des Örtlichen Raumordnungskonzeptes und des Flächenwidmungsplanes werden die Interessen der Nachbarn nicht unzumutbar beeinträchtigt. Im Rahmen der Bau- und Betriebsanlagengenehmigungsverfahren werden geeignete Auflagen zur Beschränkung der Lärmimmissionen festzulegen sein. Die Hauptzufahrt zum Betriebsareal von Westen her, ohne Belastung nahegelegener Wohngebiete, ist gesichert.

Es wird daher aus raumordnungsfachlicher Sicht empfohlen, den Stellungnahmen nicht zu entsprechen. Es wird jedoch ausdrücklich auf die im schalltechnischen Gutachten angeführten Maßnahmen zur Beschränkung der Lärmimmissionen verwiesen und empfohlen, konkrete Baumaßnahmen einer schalltechnischen Beurteilung im Hinblick auf das Ziel der Begrenzung der Lärmimmissionen zu unterziehen.

Auf Antrag der Bürgermeisterin beschließt der Gemeinderat der Stadtgemeinde Hall in Tirol gemäß § 70 Abs. 1 iVm § 64 Abs. 5 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2011 – TROG 2011, LGBl. Nr. 56, entsprechend dem von der Firma PLAN ALP Ziviltechniker GmbH, Karl-Kapferer-Straße 5, 6020 Innsbruck, ausgearbeiteten Entwurf folgende Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes:

Derzeitiger Wortlaut des § 5 Abs. 5 der Verordnung zum örtlichen Raumordnungskonzept der Stadtgemeinde Hall in Tirol:

Wechselseitige Beeinträchtigungen von zueinander nicht kompatiblen Nutzungen sind zu verhindern. Als Übergangszonen von rein gewerblich bzw. landwirtschaftlich genutzten Baulandflächen zu Wohngebieten sind daher Grünflächen bzw. ein eingeschränktes Gewerbegebiet im Sinne des § 39 Abs.2 TROG 2006. Die Wohnnutzung ist dabei im Sinne der Bestimmungen des § 40 Abs. 6 TROG 2006 zu beschränken.

Neuer Wortlaut des § 5 Abs. 5 der Verordnung zum örtlichen Raumordnungskonzept der Stadtgemeinde Hall in Tirol:

Wechselseitige Beeinträchtigungen von zueinander nicht kompatiblen Nutzungen sind zu verhindern. Im Bereich von Übergangszonen zwischen rein gewerblich bzw. landwirtschaftlich genutzten Baulandflächen und Wohngebieten können Grünflächen angeordnet bzw. Festlegungen im Sinne des § 39 Abs. 2 TROG 2011 und des § 40 Abs. 6 TROG 2011 getroffen werden.“

Beschluss:**Der Antrag wird einstimmig genehmigt.****15. Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes betreffend
Änderung des Anhangs A des Verordnungstextes hinsichtlich des Absatzes
„Bereich Straubkaserne“****Sachverhalt:**

Nach der Auflassung der Straubkaserne wurde das Areal durch die SIVBEG (Strategische Immobilien Verwertungs-, Beratungs- und EntwicklungsgesmbH) schrittweise verwertet. Die überwiegend für Wohnzwecke bzw. als Freiflächen genutzten Grundstücke am Nord- und Südrand des ehemaligen Kasernenareals wurden in einer ersten Phase an einen Immobilienentwickler bzw. an Privatpersonen verkauft. Im Dezember 2013 erhielt eine Bietergemeinschaft den Zuschlag für das rd. 9,1 ha umfassende Areal (Gste 1217, 1172/1).

Zur raumordnungsrechtlichen Absicherung der bestehenden Wohnnutzung am Nord- und Südrand des Areals und um einerseits eine Nutzung des Areals für Gemüsebe- / -verarbeitungsbetriebe und Gemüsegroßhandelsbetriebe mit Mitarbeiterunterkünften zu ermöglichen und andererseits auch ausreichend Flächen für Gewerbe- und Handwerksbetriebe sicherzustellen, soll nun der Flächenwidmungsplan geändert werden.

Im Zuge der Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes für den Bereich des ehem. Straubkasernenareals sollen auch der missverständliche § 5 Abs. 5 des Verordnungstextes und der unklare Index M1 des Anhangs B geändert werden.

Der Finanz- und Raumordnungsausschuss befasste sich in seiner Sitzung vom 29.06.2015 mit der Angelegenheit und befürwortete die Beschlussfassung der gegenständlichen Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes.

Antrag:

„Der vom Gemeinderat der Stadtgemeinde Hall in Tirol in seiner Sitzung vom 24.03.2015 beschlossene Entwurf der Änderung des örtlichen betreffend Änderung des Anhangs A des Verordnungstextes hinsichtlich des Absatzes „Bereich Straubkaserne“ ist in der Zeit vom 30.03.2015 bis zum 27.04.2015 zur öffentlichen Einsichtnahme aufgelegt.“

Während der Auflage- und Stellungnahmefrist sind zu den Raumordnungsverfahren „ehemalige Kaserne“, welche gleichzeitig aufgelegt wurden, folgende Stellungnahmen eingelangt:

- Nr. 1: Gabriele John, Alte Landstraße 49/7, 6060 Hall in Tirol, eingelangt am 24.4.2015 (*Stellungnahme zur Änderung des Flächenwidmungsplanes Nr. 4 und zur Neuerlassung des Bebauungsplanes Nr. 1/2015*)
- Nr. 2: Peter Christ und 10 weitere Personen, Alte Landstraße 47 – 49, 6060 Hall in Tirol, eingelangt am 27.4.2015 (*Stellungnahme zu den Verfahren der Änderungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes sowie zur Änderung des Flächenwidmungsplanes Nr. 4*)
- Nr. 3: RA Dr. Christian Margreiter, Hall, in Vertretung der Fa. LUNA Liegenschaftsvermietungs GmbH, eingelangt am 27.4.2015 (*Stellungnahme zur Änderung des Flächenwidmungsplanes Nr. 4*)
- Nr. 4: Christine Schwarz und 26 weitere Personen - Eigentümer von Bestandsgebäuden am Haller Feld, 6060 Hall in Tirol, eingelangt am 28.4.2015 (*Stellungnahme zu*

den Verfahren der Änderungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes sowie zur Änderung des Flächenwidmungsplanes Nr. 4)

- Nr. 5: Christoph Schreiber und Sibylle Kostner, Alte Landstraße 49/2, 6060 Hall in Tirol, eingelangt am 29.4.2015 (*Stellungnahme zu den Verfahren der Änderungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes sowie zur Änderung des Flächenwidmungsplanes Nr. 4)*)
- Nr. 6: Dr. Brigitte Knapp, Alte Landstraße 49/3, 6060 Hall in Tirol, eingelangt am 03.05.2015 (*Stellungnahme zu den Verfahren der Änderungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes, zur Änderung des Flächenwidmungsplanes Nr. 4 sowie zur Neuerlassung des Bebauungsplanes Nr. 1/2015)*)

Inhalt der Stellungnahmen:

Da in mehreren Stellungnahmen gleiche oder ähnliche Einwendungen vorgebracht werden, werden die Einwände inhaltlich nach Themenbereichen gegliedert mit Verweis auf die jeweilige Stellungnahmen aufgelistet:

a) Grundsätzliches:

- 1) Die geplante Änderung des Flächenwidmungsplanes sei für die Einschreiter mit äußerst negativen Auswirkungen verbunden. Vor wenigen Jahren habe man die Immobilie in absoluter Ruhelage zu entsprechend hohen Preisen erworben. Wenn nun unmittelbar angrenzend die Ansiedlung von Gewerbebetrieben vorgesehen sei, sei damit nicht nur eine beträchtliche Wertminderung der Immobilie verbunden, sondern auch eine massive Beeinträchtigung der Lebensqualität (*Stellungnahmen 2 und 5*).
- 2) Von den Eigentümern des Areals sei bei einer Informationsveranstaltung im Jahr 2014 zugesichert worden, dass nichts vorgesehen sei, was die Anrainer beeinträchtigen könne. Der im westlichen Teil angesiedelte Fußballplatz bleibe erhalten. Weiters sei zugesichert worden, dass die Zufahrt zum Gelände ausschließlich von Westen her erfolgen würde (2, 5).
- 3) Der Kauf des Areals sei offensichtlich in Spekulationsabsicht erfolgt. Wenn nun die Stadt Hall im Sinn dieser Spekulationen und zugunsten der Eigentümer die von diesen angestrebte Umwidmung vornehme, sollte dies keinesfalls zu Lasten der Anrainer gehen (*Stellungnahmen 2 und 5*).

b) Themenbereich Flächenwidmung:

- 1) Im südwestlichen Bereich des ehem. Kasernenareals sei oberirdisch die Nutzung mit der Bezeichnung G4, unterirdisch allerdings die Nutzung der Kategorie SLT angeordnet. Immissionen aus der unterirdischen Nutzung seien auszuschließen und über alle Geschoße G4 zu widmen, da sonst nicht der Planungsgrundsatz der gemischten Nutzungsstruktur aus wohnverträglichen Gewerbebetrieben und der Wohnnutzung im unmittelbaren Übergangsbereich zu Wohngebieten erreicht würde wie in den Festlegungen des ÖRK enthalten (*Stellungnahme 1*)
- 2) Es möge darauf verzichtet werden, Gewerbe unmittelbar angrenzend an die Wohnanlage Alte Landstraße 47 anzusiedeln und jedenfalls, etwa durch die Ausweisung einer entsprechend großen Grünanlage oder eines Immissionsschutzstreifens sichergestellt werden, dass es zu keinerlei Beeinträchtigungen der Nachbarn kommt (*Stellungnahmen 2 und 5*).
- 3) Die Mandantschaft spricht sich ausdrücklich gegen die vorgesehene Widmung der Gpn 850/3 und 850/5 als Sonderfläche Grünanlage, Parkplatz aus. Durch die vor-

gesehene Widmung würden im vorhandenen Wohngebiet Inseln entstehen, für die es weder einen Bedarf noch eine sachliche Rechtfertigung gäbe. Es wird darauf verwiesen, dass das betroffene Gebiet seit vielen Jahrzehnten für Wohnungszwecke gewidmet sei, wenn auch ursprünglich in Zusammenhang mit dem Bestand der ehemaligen Kaserne. Hintergrund der Widmung sei offenbar die Absicht, wesentliche Teile der Gp 1217 als Gewerbegebiet zu widmen. Diese beabsichtigte Widmung erscheine völlig unausgewogen und ausschließlich auf die Interessen der Erwerber des seinerzeitigen Kasernenareals ausgerichtet, dies völlig zu Lasten der Eigentümer der Gpn 850/5, 850/4, 850/1 und 850/3. Entgegen der vorgesehenen Widmung wäre im Rahmen der Flächenwidmung sowohl auf die bestehenden Wohngebäude als auch auf die unmittelbar angrenzenden Flächen entsprechend Bedacht zu nehmen in dem Sinn, dass diese Flächen auch künftig für Wohnzwecke zur Verfügung stehen. In diesem Zusammenhang wird auch darauf verwiesen, dass sich auch südlich der Alten Landstraße ein bereits seit vielen Jahren entwickeltes Wohngebiet befindet und daher die Widmung des bisherigen Kasernenareals ausschließlich für gewerbliche bzw. geschäftliche Zwecke keinesfalls sachgerecht erscheine (*Stellungnahme 3*.)

- 4) Hinsichtlich der künftigen Nutzung des Kasernengeländes seien bisher von Seiten der Stadt bzw. der neuen Besitzer getätigte Aussagen umgangen worden, zumal der Sportplatz dem Gewerbegebiet weichen solle. Für Anrainer und deren Lebensqualität relevante Faktoren (Lärmentwicklung – auch nachts und am Wochenende, Geruchsbelästigungen sonstige Immissionen seien ungenügend berücksichtigt (*Stellungnahme 6*).

c) Themenbereich Verkehr:

- 1) Wenn nun eine Verbreiterung der Alten Landstraße geplant werde, sei dies inakzeptabel. Schon das bestehende Fahrverbot würde nicht ausreichend kontrolliert. Ein Ausbau der Straße lasse eine massive Steigerung des Verkehrsaufkommens befürchten (*Stellungnahmen 2, 4 und 5*).
- 2) Die Verkehrssituation im Bereich Hall West sei schon derzeit als bedenklich einzustufen. Es gäbe im Bereich Alte Landstraße West und Triendlstraße Süd keine Gehsteige und Zebrastreifen, um sicher zu den öffentlichen Verkehrsmitteln oder in die Schule zu kommen. Ein höheres Verkehrsaufkommen würde diese Situation noch verschärfen (*Stellungnahmen 1, 2, 4, 5 und 6*).

d) Themenbereich Verkehrs- und Betriebslärm:

- 1) Großhandelsbetriebe würden ein erhebliches Verkehrsaufkommen verursachen. Es müsse erläutert werden, wo Ladezonen und Rangierflächen angeordnet würden. Insbesondere akustische Rückfahrwarnanlagen würden für Anrainer eine massive Belastung darstellen. Zusätzlich seien LKWs für den Gemüsebetrieb mit Klima-Geräten ausgestattet, die auch im Stand erhebliche Lärmbelastungen verursachen würden. Diese Auswirkungen würden durch äquivalente Dauerschallpegel nicht oder kaum erfasst, jedoch äußerst ungesunde Lärmbelastungen verursachen. Zu berücksichtigen ist, dass die Emissionsgrenzen für Wochenenden nicht differenziert würden (*Stellungnahme 1*).
- 2) Es wird unter Verweis auf die ÖAL-Richtlinie Nr. 36 beanstandet, dass die vorherrschenden Schallimmissionen nicht aufgenommen worden wären und die zulässigen Schallpegel zu hoch angesetzt seien. Die Auswirkungen des zusätzlich zu erwartenden Verkehrslärms würden nicht behandelt (*Stellungnahme 1*).
- 3) Die Zufahrt solle primär über die KG Thaur erfolgen. Ob diese Erschließung gesichert sei, gehe aus dem Befund nicht hervor und müsse vor Genehmigung geprüft werden. Die Beurteilung des Begriffes "primär" sei in diesem Zusammenhang unzu-

reichend. Um den Anrainerinteressen zu entsprechen, sei es unumgänglich, die Lage der Zufahrt genau zu definieren. Dies solle im Flächenwidmungs- oder Bebauungsplan eindeutig definiert werden. Weiter solle definiert werden, dass keine Zufahrt im Bereich des südlichen Wohngebietes erfolgen dürfe (*Stellungnahme 1*).

- 4) Die Änderung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes sieht eine Nachnutzung des Kasernenareals durch Gemüsebe-/verarbeitungsbetriebe und Gemüsegroßhandelsbetriebe mit Mitarbeiterunterkünften sowie Gewerbe- und Handwerksgebieten vor. Laut Verordnungstext ist für eine ausreichende Verkehrserschließung durch geeignete Maßnahmen Sorge zu tragen. Die vorgelegten Pläne würden jedoch keinesfalls die ausschließliche und medial zugesagte Zufahrt von Westen über eine eigens errichtete Straße garantieren, sondern ermöglichten einen Ausbau der Zufahrten über Haller Gemeindegebiet und damit durch direkt angrenzendes Wohngebiet. Für Anrainer sei es nicht verständlich, inwieweit dafür die lt. TROG 2011 vorgesehenen wichtigen, im öffentlichen Interesse gelegenen Gründe gegeben sind, zumal von einem hohen Verkehrsaufkommen mit entsprechendem Lärmpegel und Immissionsaufkommen in einem Wohngebiet auszugehen sei und ausschließlich die neuen Eigentümer der Kaserne als Nutznießer dieser Verordnung zu nennen seien (*Stellungnahme 6*).
 - 5) Es wird die konkrete Festlegung der Zufahrt zum Gelände außerhalb des Wohngebietes inklusive Angaben erlaubter Lärmpegel und Beschränkungen der Fahrzeiten (auch innerbetrieblich) in den Nachtstunden sowie an Wochenenden gefordert (*Stellungnahme 6*).
 - 6) Eine Durchfahrt über die Alte Landstraße in Richtung Thaur sei ausdrücklich auszuschließen (*Stellungnahmen 1 und 6*).
 - 7) Seit dem Verkauf des Kasernenareals komme es durch Arbeiten auf dem Gelände immer wieder zu vorher nicht bestehenden Lärmbelästigungen; wenn hier künftig Tag und Nacht Gewerbebetriebe tätig sein dürften, sei zu befürchten, dass diese Lärmbelästigungen ein unzumutbares Ausmaß annehmen würden (*Stellungnahmen 2 und 5*).
- e) Themenbereich Geruchsbelästigung:
- 1) Gemüseverarbeitungsbetriebe und die damit verbundene Lagerung von verderblichen Produkten könne eine starke Geruchsbelästigung für die Anrainer bedeuten. Dies würden die negativen Erfahrungen der Anrainer an den derzeitigen Standorten der Gemüsebauern in Thaur zeigen (*Stellungnahme 1*).

Auf Antrag der Bürgermeisterin beschließt der Gemeinderat der Stadtgemeinde Hall in Tirol mit nachfolgenden Begründungen bzw. Empfehlungen von Herrn DI Friedrich Rauch, Firma PLAN ALP Ziviltechniker GmbH, den Stellungnahmen keine Folge zu geben:

Ad Stellungnahmen:

Zu a) Grundsätzliches:

Zu a1): Den Einschreitern war beim Erwerb ihrer Immobilie die Existenz des Kasernenareals bekannt. Den Einschreitern muss klar gewesen sein, dass das ggst. Areal, wenn der Kasernenbetrieb auf Dauer stillgelegt wird, einer anderen, baulichen Nutzung zugeführt wird. Da das Areal am Siedlungsrand liegt, westlich sowie teilweise nördlich und südlich keine Wohnbebauung angrenzt und von Westen her ohne Belastung von Wohngebieten verkehrlich erschlossen werden kann, ist es für eine gewerbliche Nutzung grundsätzlich geeignet. In Anbetracht der beste-

henden Widmung als Sonderfläche Kaserne kann nicht von einer „absoluten Ruhelage“ ausgegangen werden, nur weil die Kaserne nun bereits mehrere Jahre nicht mehr in Betrieb ist.

- Zu a2) Dazu kann aus raumordnungsfachlicher Sicht keine Aussage getroffen werden, da kein Raumplaner bei der Informationsveranstaltung bzw. bei Gesprächen zwischen den Anrainern und Vertretern der Eigentümer bzw. der Stadt Hall anwesend war.
- Zu a3) Die Beurteilung dieses Vorwurfs ist nicht Aufgabe des Raumplaners. Es ist jedoch anzumerken, dass der Umstand, dass die Käufer das Areal für ihre eigenen betrieblichen Zwecke nutzen bzw. noch weiter dazu umgestalten wollen, jedenfalls nicht den Vorwurf der Spekulation stützt. Die Stadt Hall muss die aktuellen Eigentumsverhältnisse zur Kenntnis nehmen und ist bestrebt, die Rahmenbedingungen für eine Nutzung des Areals festzulegen, die den Interessen der Stadt Hall, der Eigentümer und der Anrainer möglichst gut entspricht. Dass dabei nicht die Interessen aller Betroffenen zur Gänze erfüllt werden können, ist evident.

Zu b) Themenbereich Flächenwidmung:

- Zu b1) Die im Rahmen der Sonderflächen für Teilfestlegungen für das Untergeschoß festgelegte Widmung als Sonderfläche Lager/Tiefgarage schließt schon begrifflich eine gewerbliche Nutzung (mit Ausnahme der Lagertätigkeit) weitgehend aus. Dass eine Widmung auch im Untergeschoß als Gewerbegebiet G-4 eine gegenüber der vorgesehenen Widmung weitergehende Beschränkung möglicher Emissionen bewirken soll, ist nicht nachvollziehbar. Die im Entwurf zur Änderung des ÖRK vorgesehene Formulierung fordert die Berücksichtigung des Grundsatzes, wechselseitige Beeinträchtigungen von zueinander nicht kompatiblen Nutzungen zu verhindern, unabhängig von der konkreten Widmungskategorie, d.h. diese Zielsetzung gilt auch für Sonderflächenwidmungen gem. § 43 TROG 2011.
- Zu b2) Es ist darauf hinzuweisen, dass an keiner Stelle die Widmung als Gewerbegebiet G-4 direkt an eine bestehende Wohngebietswidmung angrenzt. Entweder liegt eine öffentliche Straße dazwischen (Alte Landstraße, Ziegelweg) oder es wurden Sonderflächen für Immissionsschutzstreifen vorgesehen. Weiters ist festzuhalten, dass in der Gewerbegebietswidmung ausdrücklich die Einhaltung der Planungsrichtwerte gem. ÖAL-Richtlinie Nr. 36 Blatt 1 von 65 dB bei Tag und 55 dB bei Nacht gefordert wird. Diese Planungsrichtwerte liegen jeweils um 5 dB unter den Planungsrichtwerten des Gewerbegebietes ohne besondere Beschränkung. Aus dem vorliegenden lärmtechnischen Gutachten ergeben sich weitere Beschränkungen, die im Bauverfahren und im Betriebsanlagenehmigungsverfahren zu beachten sein werden (vgl. dazu die Ausführungen zum Themenbereich Verkehrs- und Betriebslärm).
- Zu b3) Festzustellen ist, dass die im Eigentum der Einschreiter befindlichen Flächen derzeit als Sonderfläche Kaserne gem. § 43 TROG 2011 und nicht als Wohngebiet gewidmet sind. Mit der vorgesehenen Umwidmung der Gpn 850/1 und 850/4 in allgemeines Mischgebiet mit der Festlegung der zulässigen Betriebe (M-2) erfolgt eine raumordnungsrechtliche Absicherung der bestehenden, nicht auf die ehemalige Kaserne bezogenen Wohnnutzung. Im Sinne des Einschreiters ermöglicht es die vorgesehene Widmung als allgemeines Mischgebiet, dass die bestehenden Wohngebäude auch künftig – und rechtlich abgesichert – für Wohnzwecke zur Verfügung stehen. Es entstehen daher auch keine „Inseln“ im Wohngebiet, da die ggst. Flächen bisher nicht als Wohngebiet gewidmet sind.

Mit der Widmung der bestehenden Wohnhäuser auf dem ehem. Kasernenareal als allgemeines Mischgebiet erfolgt eine Berücksichtigung der aktuellen Nutzung. Daraus kann aber nicht abgeleitet werden, dass eine weitere Verstärkung der Wohnnutzung auf noch unbebauten Grundstücken im unmittelbaren Nahbereich zum ehem. Kasernenareal zweckmäßig wäre. Vielmehr erhöht jede zusätzliche Wohnnutzung das Potential von Nutzungskonflikten mit der bestehenden bzw. vorgesehenen landwirtschaftlich-gewerblichen Nutzung.

Schließlich ist zu berücksichtigen, dass die für Wohnzwecke genutzten Gebäude auf den Gpn 850/1 und 850/4 nur in sehr geringem Maße über eigene Grün- und Parkplatzflächen verfügen.

Neben den Interessen der Erwerber des ehem. Kasernenareals liegt die gewerblich-betriebliche Nutzung des Areals der ehem. Kaserne auch im öffentlichen Interesse der Stadt Hall, um Flächen für die Ansiedlung von Betrieben bereitzustellen und die Einnahmen der Stadt Hall aus eigenen Steuern zu erhöhen. Es wird darauf hingewiesen, dass bereits lange vor dem Erwerb des Kasernenareals durch die 5 Landwirte konkrete Überlegungen zu einer gewerblichen Nutzung des ehem. Kasernenstandortes bestanden.

Zu den angeblich getätigten Aussagen der neuen Eigentümer bzw. von Vertretern der Stadt Hall zur künftigen Nutzung des Kasernenareals kann seitens aus raumordnungsfachlicher Sicht mangels Teilnahme an diesen Gesprächen keine Aussage getroffen werden. Hinsichtlich der Berücksichtigung der Interessen der Anrainer wird einerseits auf die differenzierten Widmungsvorgaben und die Sonderflächen Immissionsschutz, andererseits auf die Ausführungen betr. der Lärmsituation verwiesen (vgl. Ausführungen zum Themenbereich Verkehrs- und Betriebslärm) verwiesen.

Zu c) Themenbereich Verkehr:

- Zu c1) Der Entwurf des Bebauungsplanes sieht zwar mittels der Festlegung der Straßenfluchtlinien eine geringfügige Verbreiterung der Alten Landstraße vor, diese Festlegung wurde aber aus dem bestehenden und rechtsgültigen allgemeinen Bebauungsplan für die Stadt Hall ohne Abänderung übernommen. Mit der Festlegung der Straßenfluchtlinien wird die raumordnungsrechtliche Möglichkeit einer Verbreiterung der Alten Landstraße abgesichert, eine Verbreiterung ist aber in absehbarer Zeit nicht beabsichtigt. Auch die allfällige Einlöse der Verbreiterungsflächen setzt nicht zwingend voraus, dass die Verbreiterung tatsächlich durchgeführt werden müsste, zumal die Straßenfluchtlinien nicht nur die unmittelbar dem Verkehr dienenden Flächen, sondern auch die der Gestaltung des Straßenraumes dienenden Flächen (z.B. für einen Grünstreifen oder eine Baumreihe) von den übrigen Grundflächen abtrennen (vgl. § 58 Abs. 1 TROG 2011).
- Zu c2) Die Haupteinschließung des neuen Betriebsareals erfolgt von der Westseite über den Römerweg/Essacherweg. Seitens der Stadt Hall wurde und wird großer Wert darauf gelegt, dass die Zufahrt von Westen für alle im Betriebsareal derzeit und künftig ansässigen Betriebe und deren Kunden uneingeschränkt möglich ist. Da das Kasernenareal bereits bisher von der Alten Landstraße aus anfahrbar war und es sich bei der Alten Landstraße um eine dem öffentlichen Verkehr dienende Gemeindestraße handelt, kann diese Zufahrt nicht gesperrt werden.

Inwieweit künftig eine Neugestaltung der Kreuzung Triendlstraße – Alte Landstraße und der angrenzenden Straßenabschnitte erforderlich bzw. geboten ist, wird in der weiteren Entwicklung des Betriebsstandortes abzuklären sein. Klare

Zielsetzung der Stadt Hall ist es, die Verkehrserschließung des Standortes nur in sehr untergeordnetem Ausmaß von der Ostseite, größtenteils aber von der Westseite her zu bewerkstelligen.

Zu d) Themenbereich Verkehrs- und Betriebslärm:

Allgemeines:

Aufgrund der großen Relevanz des Themenbereiches Lärm aufgrund der geplanten neuen Nutzungen und der Bedenken der Einschreiter wurde seitens der Stadt Hall ein eigenes schalltechnisches Gutachten zu dieser Thematik in Auftrag gegeben².

Im Gutachten werden die aufgrund der geplanten Nutzungen zu erwartenden Lärmimmissionen den Lärmimmissionen des ehemaligen Kasernenbetriebes, abgeleitet aus der früheren Flächennutzung und den im Kasernenbetrieb typischen Tätigkeiten, gegenüber gestellt und anhand der einschlägigen Richtlinien beurteilt.

Die wesentlichen Aussagen dieses Gutachtens sind (vgl. Kap. 4 und 5 des schalltechnischen Gutachtens):

- Der Beurteilungspegel der spezifischen Schallimmission, verursacht durch die geplante Nutzung lt. Flächenwidmungsplanentwurf, überschreitet ohne zusätzliche lärmtechnische Maßnahmen die Immissionsrichtwerte der jeweiligen Widmungskategorie bzw. den Beurteilungspegel aufgrund der Emissionen der ehemaligen Kaserne.
- Es sind daher zusätzliche schalltechnische Maßnahmen erforderlich, um die Schallimmissionen in der Nachbarschaft zu reduzieren.

Folgende schalltechnische Maßnahmen werden für erforderlich erachtet:

Gemüsebe-/verarbeitung und Gemüsegroßhandel:

- Die Gemüsebe- und -verarbeitung erfolgt zum Tages- und Abendzeitraum (6.00 bis 22.00 Uhr) in den bestehenden Gebäuden bzw. in neu zu errichtenden Hallen bei geschlossenen Fenstern und Türen, die Kühlung erfolgt über Wasserkühlung (geringe Schallemission).
- Es finden keine lärmintensiven Arbeiten im Freien statt.

Die zu erwartende Emission beschränkt sich auf betriebsinterne Manipulationen, die größtenteils im Gebäudeinneren stattfinden. Die Emissionen sind mit den Emissionen des ehemaligen Kasernenbetriebes (Lagerhallen, Fahrten etc.) vergleichbar.

Induzierter Verkehr Gemüsebe-/verarbeitung (An- und Auslieferung):

- Die Zu- und Abfahrt von LKW (> 7,5 Tonnen) erfolgt ausschließlich über die neue Erschließungsstraße nach Westen (Römerweg).
- Die An- und Auslieferrampen für LKWs (> 7,5 t) sind im Innenhofbereich (von der Nachbarschaft abgewandt) zu erstellen. Zur Nachbarschaft hin sind die Laderampen durch Immissionsschutzbauten (Abschirmung durch Gebäude, Lärmschutzwände etc.) mit einer Höhe von mindestens 5,0 m abzuschirmen.

² Rothbacher GmbH: Schalltechnische Beurteilung der geplanten Nachnutzung Straubkaserne, Zell am See/Innsbruck 3.7.2015

- In Richtung Osten (zu den Gpn 852/1 und 852/2) sind Immissionsschutzbauten (Abschirmung durch Gebäude, Lärmschutzwände etc.) mit einer Höhe von mindestens 5,0 m herzustellen.

Gewerbeflächen:

Die konkrete Nutzung der Gewerbeflächen ist derzeit noch nicht bekannt.

Eine Dimensionierung von schalltechnischen Maßnahmen kann erst bei Kenntnis der Betriebstypen erfolgen. Im Fall von Gewerbebetrieben mit Lärmentwicklung wird eine schalltechnische Überprüfung anhand konkreter Projektunterlagen im Betriebsanlagen-Genehmigungsverfahren empfohlen.

Folgende schalltechnische Grundsätze sind jedenfalls in der Planung zu beachten:

- In unmittelbarer Nähe zu Wohnnutzungen sind vorzugsweise Betriebe mit geringer Lärmimmission anzuordnen.
- Bei Neubauten sind Betriebsgebäude so anzuordnen, dass eine Selbstabschirmung des Gebäudes zur Nachbarschaft hin gegeben ist.
- Die Anordnung von Lärmemitteln (Lüftungs- und Kälteanlagen, Verkehrswege etc.) hat in ausreichender Entfernung zur Nachbarschaft bzw. der Nachbarschaft abgewandt zu erfolgen.
- Lärmintensive Arbeiten sind bevorzugt in geschlossenen Räumen bei geschlossenen Fenstern und Türen durchzuführen.
- Durch organisatorische Maßnahmen (z.B. Betriebszeiten, optimierte Betriebsabläufe) können Nutzungskonflikte ausgeschlossen werden.

Zu d1) Den von den Einschreibern vorgebrachten Bedenken wird mit den im schalltechnischen Gutachten getroffenen Aussagen und den dort vorgeschlagenen Maßnahmen entsprochen. Im Bauverfahren werden diese Maßnahmen entsprechend umzusetzen sein, wobei eine schalltechnische Überprüfung der konkreten Maßnahmen empfohlen wird.

Zu d2) Im schalltechnischen Gutachten wurden die Lärmimmissionen durch den früheren Kasernenbetrieb ermittelt, die Auswirkungen der geplanten Tätigkeiten behandelt und entsprechende schallmindernde Maßnahmen vorgeschlagen. Für die Umsetzung der Maßnahmen ist im Bauverfahren und im Betriebsanlagengenehmigungsverfahren Sorge zu tragen.

Zu d3) Von den Landwirten wurde eine eigene Zufahrt von Westen her (Römerweg) errichtet. Nach übereinstimmenden Aussagen des Leiters der Grundzusammenlegung Dr. Walser, des Leiters der Abteilung Grundzusammenlegung Dr. Nöbl und des Leiters der Abt. Bau- und Raumordnungsrecht Dr. Hollmann ist die Zufahrt von Westen her für jedermann gesichert und zulässig und es kann nicht durch die Gemeinde Thaur oder auch durch die Landwirte eine Einschränkung der Kreises der Zufahrtberechtigten erfolgen. Ein „Verbot“ einer Zufahrt von der Alten Landstraße wäre nicht sachgerecht, das damit für den nach Hall orientierten Ziel- und Quellverkehr erhebliche Umwege entstehen würden und auch die straßenverkehrsrechtlichen Voraussetzungen für ein solches Verbot gem. § 43 STVO fehlen.

- Zu d4) Mit der neuen Zufahrt von Westen ist für eine geeignete Verkehrserschließung Vorsorge getroffen (vgl. zu d3). Es ist darauf hinzuweisen, dass die bestehende Zufahrt zum Kasernenareal von Osten nicht durch ein Wohngebiet führt, sondern die Hauptzufahrt bereits ca. 90 m vor dem Wohngebiet auf der Südseite der Alten Landstraße in das Kasernenareal führt.
- Zu d5) Diesbezüglich wird auf die Ausführungen zu d3 und die Vorgaben des schalltechnischen Gutachtens verwiesen.
- Zu d6): Das bestehende Fahrverbot für Kfz auf der Alten Landstraße bleibt unverändert aufrecht.
- Zu d7): Dazu wird auf die Vorgaben des schalltechnischen Gutachtens verwiesen.

Zu e) Themenbereich Geruchsbelästigung:

- Zu e1) Die Frage einer möglichen Geruchsbelästigung wird im Rahmen des Betriebsanlagengenehmigungsverfahrens zu prüfen sein. Eine direkte Relevanz für die Flächenwidmung ist aus der Stellungnahme des Einschreiters nicht erkennbar.

Schlussfolgerungen und raumordnungsfachliche Empfehlung:

Zur sachgerechten Beurteilung der Einwendungen erfolgte die Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens. Wie aus diesem Gutachten hervorgeht, sind teilweise lärmindernde Maßnahmen erforderlich, die im Rahmen des Bauverfahrens bzw. des Betriebsanlagengenehmigungsverfahrens zu konzipieren und vorzuschreiben sind. Eine grundsätzliche Unzulässigkeit der vorgesehenen Flächenwidmung leitet sich aus dem Gutachten jedenfalls nicht ab.

Bezüglich der sonstigen Einwendungen ergibt sich, dass

- die Hauptzufahrt von Westen her gesichert ist und damit keine starke Verkehrszunahme auf der Alten Landstraße zu erwarten ist,
- die vorgesehene Verbreiterung der Alten Landstraße nur im bereits bisher vorgesehenen Umfang weiterhin vorgesehen ist, dies jedoch nicht den tatsächlichen Ausbau der Alten Landstraße impliziert,
- eine Zunahme von Nutzungskonflikten durch eine verstärkte Wohnnutzung aufgrund der vorgesehenen Widmungsfestlegungen vermieden wird,
- es den Einschreitern klar sein musste, dass das Kasernenareal nicht langfristig brach liegen wird und wieder eine bauliche und auch betriebliche Nutzung erfahren wird. Ein Anspruch auf „absolute Ruhelage“, wie von Einschreitern intendiert, ist durch die Sachlage in keiner Weise gerechtfertigt.

Interessensabwägung:

Durch die geplanten Änderungen des Örtlichen Raumordnungskonzeptes und des Flächenwidmungsplanes werden die Interessen der Nachbarn nicht unzumutbar beeinträchtigt. Im Rahmen der Bau- und Betriebsanlagengenehmigungsverfahren werden geeignete Auflagen zur Beschränkung der Lärmimmissionen festzulegen sein. Die Hauptzufahrt zum Betriebsareal von Westen her, ohne Belastung nahegelegener Wohngebiete, ist gesichert.

Es wird daher aus raumordnungsfachlicher Sicht empfohlen, den Stellungnahmen nicht zu entsprechen. Es wird jedoch ausdrücklich auf die im schalltechnischen Gutachten ange-

führten Maßnahmen zur Beschränkung der Lärmimmissionen verwiesen und empfohlen, konkrete Baumaßnahmen einer schalltechnischen Beurteilung im Hinblick auf das Ziel der Begrenzung der Lärmimmissionen zu unterziehen.

Auf Antrag der Bürgermeisterin beschließt der Gemeinderat der Stadtgemeinde Hall in Tirol gemäß § 70 Abs. 1 iVm § 64 Abs. 5 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2011 – TROG 2011, LGBl. Nr. 56, entsprechend dem von der Firma PLAN ALP Ziviltechniker GmbH, Karl-Kapferer-Straße 5, 6020 Innsbruck, ausgearbeiteten Entwurf folgende Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes:

Derzeitiger Wortlaut des Absatzes „Bereich Straubkaserne“ in Anhang A der Verordnung zum örtlichen Raumordnungskonzept der Stadtgemeinde Hall in Tirol:

Bereich Straubkaserne: Bauliches Entwicklungsgebiet mit überwiegend öffentlicher Nutzung. Vor konkreter Festlegung der möglichen Nachnutzungen des Kaserneneareals ist jedenfalls eine städtebauliche und raumordnerische Gesamtbetrachtung des gesamten Stadtgebietes hinsichtlich der jeweils erforderlichen infrastrukturellen Ausstattung, der Festlegung funktioneller Schwerpunkte, der erforderlichen Erschließungsverhältnisse etc. erforderlich. Im gegenwärtigen Zustand ist die Wohngebietsnutzung nicht auszudehnen.

Neuer Wortlaut des Absatzes „Bereich Straubkaserne“ in Anhang A der Verordnung zum örtlichen Raumordnungskonzept der Stadtgemeinde Hall in Tirol:

Bereich ehemalige Straubkaserne: Nachnutzung des Kasernenareals durch Gemüsebe- / Gemüseverarbeitungsbetriebe und Gemüsegroßhandelsbetriebe mit Mitarbeiterunterkünften sowie Gewerbe- und Handwerksbetriebe. Die am nördlichen und südlichen Rand bestehenden Wohnnutzungen sind raumordnungsrechtlich abzusichern. Für eine ausreichende Verkehrserschließung ist durch geeignete Maßnahmen Sorge zu tragen.“

Beschluss:

Der Antrag wird einstimmig genehmigt.

16. Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes betreffend Änderung des Anhangs B des Verordnungstextes hinsichtlich Änderung Index „M1“, Einfügung Index „S12“ und Einfügung Index „S13“

Sachverhalt:

Nach der Auflassung der Straubkaserne wurde das Areal durch die SIVBEG (Strategische Immobilien Verwertungs-, Beratungs- und EntwicklungsgesmbH) schrittweise verwertet. Die überwiegend für Wohnzwecke bzw. als Freiflächen genutzten Grundstücke am Nord- und Südrand des ehemaligen Kasernenareals wurden in einer ersten Phase an einen Immobilienentwickler bzw. an Privatpersonen verkauft. Im Dezember 2013 erhielt eine Bietergemeinschaft den Zuschlag für das rd. 9,1 ha umfassende Areal (Gste 1217, 1172/1).

Zur raumordnungsrechtlichen Absicherung der bestehenden Wohnnutzung am Nord- und Südrand des Areals und um einerseits eine Nutzung des Areals für Gemüsebe- / -verarbeitungsbetriebe und Gemüsegroßhandelsbetriebe mit Mitarbeiterunterkünften zu ermöglichen und andererseits auch ausreichend Flächen für Gewerbe- und Handwerksbetriebe sicherzustellen, soll nun der Flächenwidmungsplan geändert werden.

Im Zuge der Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes für den Bereich des ehem. Straubkasernenareals sollen auch der missverständliche § 5 Abs. 5 des Verordnungstextes und der unklare Index M1 des Anhangs B geändert werden.

Da die Entwicklungsvorgabe von keinem der bisher in Anhang B (Zählerliste baulicher Entwicklungsbereiche) verwendeten Indices exakt abgebildet wird, sollen neue Indices , mit S12 und S13 bezeichnet, definiert und im Anhang B entsprechen ergänzt werden.

Der Finanz- und Raumordnungsausschuss befasste sich in seiner Sitzung vom 29.06.2015 mit der Angelegenheit und befürwortete die Beschlussfassung der gegenständlichen Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes.

Antrag:

„Der vom Gemeinderat der Stadtgemeinde Hall in Tirol in seiner Sitzung vom 24.03.2015 beschlossene Entwurf der Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes betreffend Änderung des Anhangs B des Verordnungstextes hinsichtlich Änderung Index „M1“, Einfügung Index „S12“ und Einfügung Index „S13“ ist in der Zeit vom 30.03.2015 bis zum 27.04.2015 zur öffentlichen Einsichtnahme aufgelegt.“

Während der Auflage- und Stellungnahmefrist sind zu den Raumordnungsverfahren „ehemalige Kaserne“, welche gleichzeitig aufgelegt wurden, folgende Stellungnahmen eingelangt:

- Nr. 1: Gabriele John, Alte Landstraße 49/7, 6060 Hall in Tirol, eingelangt am 24.4.2015 (*Stellungnahme zur Änderung des Flächenwidmungsplanes Nr. 4 und zur Neuerlassung des Bebauungsplanes Nr. 1/2015*)
- Nr. 2: Peter Christ und 10 weitere Personen, Alte Landstraße 47 – 49, 6060 Hall in Tirol, eingelangt am 27.4.2015 (*Stellungnahme zu den Verfahren der Änderungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes sowie zur Änderung des Flächenwidmungsplanes Nr. 4*)
- Nr. 3: RA Dr. Christian Margreiter, Hall, in Vertretung der Fa. LUNA Liegenschaftsvermietungs GmbH, eingelangt am 27.4.2015 (*Stellungnahme zur Änderung des Flächenwidmungsplanes Nr. 4*)
- Nr. 4: Christine Schwarz und 26 weitere Personen - Eigentümer von Bestandsgebäuden am Haller Feld, 6060 Hall in Tirol, eingelangt am 28.4.2015 (*Stellungnahme zu den Verfahren der Änderungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes sowie zur Änderung des Flächenwidmungsplanes Nr. 4*)
- Nr. 5: Christoph Schreiber und Sibylle Kostner, Alte Landstraße 49/2, 6060 Hall in Tirol, eingelangt am 29.4.2015 (*Stellungnahme zu den Verfahren der Änderungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes sowie zur Änderung des Flächenwidmungsplanes Nr. 4*)
- Nr. 6: Dr. Brigitte Knapp, Alte Landstraße 49/3, 6060 Hall in Tirol, eingelangt am 03.05.2015 (*Stellungnahme zu den Verfahren der Änderungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes, zur Änderung des Flächenwidmungsplanes Nr. 4 sowie zur Neuerlassung des Bebauungsplanes Nr. 1/2015*)

Inhalt der Stellungnahmen:

Da in mehreren Stellungnahmen gleiche oder ähnliche Einwände vorgebracht werden, werden die Einwände inhaltlich nach Themenbereichen gegliedert mit Verweis auf die jeweilige Stellungnahmen aufgelistet:

a) Grundsätzliches:

- 1) Die geplante Änderung des Flächenwidmungsplanes sei für die Einschreiter mit äußerst negativen Auswirkungen verbunden. Vor wenigen Jahren habe man die Immobilie in absoluter Ruhelage zu entsprechend hohen Preisen erworben. Wenn nun unmittelbar angrenzend die Ansiedlung von Gewerbebetrieben vorgesehen sei, sei damit nicht nur eine beträchtliche Wertminderung der Immobilie verbunden, sondern auch eine massive Beeinträchtigung der Lebensqualität (*Stellungnahmen 2 und 5*).
- 2) Von den Eigentümern des Areals sei bei einer Informationsveranstaltung im Jahr 2014 zugesichert worden, dass nichts vorgesehen sei, was die Anrainer beeinträchtigen könne. Der im westlichen Teil angesiedelte Fußballplatz bleibe erhalten. Weiters sei zugesichert worden, dass die Zufahrt zum Gelände ausschließlich von Westen her erfolgen würde (2, 5).
- 3) Der Kauf des Areals sei offensichtlich in Spekulationsabsicht erfolgt. Wenn nun die Stadt Hall im Sinn dieser Spekulationen und zugunsten der Eigentümer die von diesen angestrebte Umwidmung vornehme, sollte dies keinesfalls zu Lasten der Anrainer gehen (*Stellungnahmen 2 und 5*).

b) Themenbereich Flächenwidmung:

- 1) Im südwestlichen Bereich des ehem. Kasernenareals sei oberirdisch die Nutzung mit der Bezeichnung G4, unterirdisch allerdings die Nutzung der Kategorie SLT angeordnet. Immissionen aus der unterirdischen Nutzung seien auszuschließen und über alle Geschoße G4 zu widmen, da sonst nicht der Planungsgrundsatz der gemischten Nutzungsstruktur aus wohnverträglichen Gewerbebetrieben und der Wohnnutzung im unmittelbaren Übergangsbereich zu Wohngebieten erreicht würde wie in den Festlegungen des ÖRK enthalten (*Stellungnahme 1*)
- 2) Es möge darauf verzichtet werden, Gewerbe unmittelbar angrenzend an die Wohnanlage Alte Landstraße 47 anzusiedeln und jedenfalls, etwa durch die Ausweisung einer entsprechend großen Grünanlage oder eines Immissionsschutzstreifens sichergestellt werden, dass es zu keinerlei Beeinträchtigungen der Nachbarn kommt (*Stellungnahmen 2 und 5*).
- 3) Die Mandantschaft spricht sich ausdrücklich gegen die vorgesehene Widmung der Gpn 850/3 und 850/5 als Sonderfläche Grünanlage, Parkplatz aus. Durch die vorgesehene Widmung würden im vorhandenen Wohngebiet Inseln entstehen, für die es weder einen Bedarf noch eine sachliche Rechtfertigung gäbe. Es wird darauf verwiesen, dass das betroffene Gebiet seit vielen Jahrzehnten für Wohnungszwecke gewidmet sei, wenn auch ursprünglich in Zusammenhang mit dem Bestand der ehemaligen Kaserne. Hintergrund der Widmung sei offenbar die Absicht, wesentliche Teile der Gp 1217 als Gewerbegebiet zu widmen. Diese beabsichtigte Widmung erscheine völlig unausgewogen und ausschließlich auf die Interessen der Erwerber des seinerzeitigen Kasernenareals ausgerichtet, dies völlig zu Lasten der Eigentümer der Gpn 850/5, 850/4, 850/1 und 850/3. Entgegen der vorgesehenen Widmung wäre im Rahmen der Flächenwidmung sowohl auf die bestehenden Wohngebäude als auch auf die unmittelbar angrenzenden Flächen entsprechend Bedacht zu nehmen in dem Sinn, dass diese Flächen auch künftig für Wohnzwecke zur Verfügung stehen. In diesem Zusammenhang wird auch darauf verwiesen, dass sich auch südlich der Alten Landstraße ein bereits seit vielen Jahren entwickeltes Wohngebiet befindet und daher die Widmung des bisherigen Kasernenareals ausschließlich für gewerbliche bzw. geschäftliche Zwecke keinesfalls sachgerecht erscheine (*Stellungnahme 3*.)
- 4) Hinsichtlich der künftigen Nutzung des Kasernengeländes seien bisher von Seiten der Stadt bzw. der neuen Besitzer getätigte Aussagen umgangen worden, zumal

der Sportplatz dem Gewerbegebiet weichen solle. Für Anrainer und deren Lebensqualität relevante Faktoren (Lärmentwicklung – auch nachts und am Wochenende, Geruchsbelästigungen sonstige Immissionen seien ungenügend berücksichtigt (*Stellungnahme 6*).

c) Themenbereich Verkehr:

- 1) Wenn nun eine Verbreiterung der Alten Landstraße geplant werde, sei dies inakzeptabel. Schon das bestehende Fahrverbot würde nicht ausreichend kontrolliert. Ein Ausbau der Straße lasse eine massive Steigerung des Verkehrsaufkommens befürchten (*Stellungnahmen 2, 4 und 5*).
- 2) Die Verkehrssituation im Bereich Hall West sei schon derzeit als bedenklich einzustufen. Es gäbe im Bereich Alte Landstraße West und Triendlstraße Süd keine Gehsteige und Zebrastreifen, um sicher zu den öffentlichen Verkehrsmitteln oder in die Schule zu kommen. Ein höheres Verkehrsaufkommen würde diese Situation noch verschärfen (*Stellungnahmen 1, 2, 4, 5 und 6*).

d) Themenbereich Verkehrs- und Betriebslärm:

- 1) Großhandelsbetriebe würden ein erhebliches Verkehrsaufkommen verursachen. Es müsse erläutert werden, wo Ladezonen und Rangierflächen angeordnet würden. Insbesondere akustische Rückfahrwarnanlagen würden für Anrainer eine massive Belastung darstellen. Zusätzlich seien LKWs für den Gemüsebetrieb mit Klima-Geräten ausgestattet, die auch im Stand erhebliche Lärmbelastungen verursachen würden. Diese Auswirkungen würden durch äquivalente Dauerschallpegel nicht oder kaum erfasst, jedoch äußerst ungesunde Lärmbelastungen verursachen. Zu berücksichtigen ist, dass die Emissionsgrenzen für Wochenenden nicht differenziert würden (*Stellungnahme 1*).
- 2) Es wird unter Verweis auf die ÖAL-Richtlinie Nr. 36 beanstandet, dass die vorherrschenden Schallimmissionen nicht aufgenommen worden wären und die zulässigen Schallpegel zu hoch angesetzt seien. Die Auswirkungen des zusätzlich zu erwartenden Verkehrslärms würden nicht behandelt (*Stellungnahme 1*).
- 3) Die Zufahrt solle primär über die KG Thaur erfolgen. Ob diese Erschließung gesichert sei, gehe aus dem Befund nicht hervor und müsse vor Genehmigung geprüft werden. Die Beurteilung des Begriffes "primär" sei in diesem Zusammenhang unzureichend. Um den Anrainerinteressen zu entsprechen, sei es unumgänglich, die Lage der Zufahrt genau zu definieren. Dies solle im Flächenwidmungs- oder Bebauungsplan eindeutig definiert werden. Weiter solle definiert werden, dass keine Zufahrt im Bereich des südlichen Wohngebietes erfolgen dürfe (*Stellungnahme 1*).
- 4) Die Änderung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes sieht eine Nachnutzung des Kasernenareals durch Gemüsebe-/verarbeitungsbetriebe und Gemüsegroßhandelsbetriebe mit Mitarbeiterunterkünften sowie Gewerbe- und Handwerksgebieten vor. Laut Verordnungstext ist für eine ausreichende Verkehrserschließung durch geeignete Maßnahmen Sorge zu tragen. Die vorgelegten Pläne würden jedoch keinesfalls die ausschließliche und medial zugesagte Zufahrt von Westen über eine eigens errichtete Straße garantieren, sondern ermöglichten einen Ausbau der Zufahrten über Haller Gemeindegebiet und damit durch direkt angrenzendes Wohngebiet. Für Anrainer sei es nicht verständlich, inwieweit dafür die lt. TROG 2011 vorgesehenen wichtigen, im öffentlichen Interesse gelegenen Gründe gegeben sind, zumal von einem hohen Verkehrsaufkommen mit entsprechendem Lärmpegel und Immissionsaufkommen in einem Wohngebiet auszugehen sei und ausschließlich die neuen Eigentümer der Kaserne als Nutznießer dieser Verordnung zu nennen seien (*Stellungnahme 6*).

- 5) Es wird die konkrete Festlegung der Zufahrt zum Gelände außerhalb des Wohngebietes inklusive Angaben erlaubter Lärmpegel und Beschränkungen der Fahrzeiten (auch innerbetrieblich) in den Nachtstunden sowie an Wochenenden gefordert (*Stellungnahme 6*).
- 6) Eine Durchfahrt über die Alte Landstraße in Richtung Thaur sei ausdrücklich auszuschließen (*Stellungnahmen 1 und 6*).
- 7) Seit dem Verkauf des Kasernenareals komme es durch Arbeiten auf dem Gelände immer wieder zu vorher nicht bestehenden Lärmbelästigungen; wenn hier künftig Tag und Nacht Gewerbebetriebe tätig sein dürften, sei zu befürchten, dass diese Lärmbelästigungen ein unzumutbares Ausmaß annehmen würden (*Stellungnahmen 2 und 5*).

e) Themenbereich Geruchsbelästigung:

- 1) Gemüseverarbeitungsbetriebe und die damit verbundene Lagerung von verderblichen Produkten könne eine starke Geruchsbelästigung für die Anrainer bedeuten. Dies würden die negativen Erfahrungen der Anrainer an den derzeitigen Standorten der Gemüsebauern in Thaur zeigen (*Stellungnahme 1*).

Auf Antrag der Bürgermeisterin beschließt der Gemeinderat der Stadtgemeinde Hall in Tirol mit nachfolgenden Begründungen bzw. Empfehlungen von Herrn DI Friedrich Rauch, Firma PLAN ALP Ziviltechniker GmbH, den Stellungnahmen keine Folge zu geben:

Ad Stellungnahmen:

Zu a) Grundsätzliches:

- Zu a1): Den Einschreitern war beim Erwerb ihrer Immobilie die Existenz des Kasernenareals bekannt. Den Einschreitern muss klar gewesen sein, dass das ggst. Areal, wenn der Kasernenbetrieb auf Dauer stillgelegt wird, einer anderen, baulichen Nutzung zugeführt wird. Da das Areal am Siedlungsrand liegt, westlich sowie teilweise nördlich und südlich keine Wohnbebauung angrenzt und von Westen her ohne Belastung von Wohngebieten verkehrlich erschlossen werden kann, ist es für eine gewerbliche Nutzung grundsätzlich geeignet. In Anbetracht der bestehenden Widmung als Sonderfläche Kaserne kann nicht von einer „absoluten Ruhelage“ ausgegangen werden, nur weil die Kaserne nun bereits mehrere Jahre nicht mehr in Betrieb ist.
- Zu a2) Dazu kann aus raumordnungsfachlicher Sicht keine Aussage getroffen werden, da kein Raumplaner bei der Informationsveranstaltung bzw. bei Gesprächen zwischen den Anrainern und Vertretern der Eigentümer bzw. der Stadt Hall anwesend war.
- Zu a3) Die Beurteilung dieses Vorwurfs ist nicht Aufgabe des Raumplaners. Es ist jedoch anzumerken, dass der Umstand, dass die Käufer das Areal für ihre eigenen betrieblichen Zwecke nutzen bzw. noch weiter dazu umgestalten wollen, jedenfalls nicht den Vorwurf der Spekulation stützt. Die Stadt Hall muss die aktuellen Eigentumsverhältnisse zur Kenntnis nehmen und ist bestrebt, die Rahmenbedingungen für eine Nutzung des Areals festzulegen, die den Interessen der Stadt Hall, der Eigentümer und der Anrainer möglichst gut entspricht. Dass dabei nicht die Interessen aller Betroffenen zur Gänze erfüllt werden können, ist evident.

Zu b) Themenbereich Flächenwidmung:

Zu b1) Die im Rahmen der Sonderflächen für Teilfestlegungen für das Untergeschoß festgelegte Widmung als Sonderfläche Lager/Tiefgarage schließt schon begrifflich eine gewerbliche Nutzung (mit Ausnahme der Lagertätigkeit) weitgehend aus. Dass eine Widmung auch im Untergeschoß als Gewerbegebiet G-4 eine gegenüber der vorgesehenen Widmung weitergehende Beschränkung möglicher Emissionen bewirken soll, ist nicht nachvollziehbar. Die im Entwurf zur Änderung des ÖRK vorgesehene Formulierung fordert die Berücksichtigung des Grundsatzes, wechselseitige Beeinträchtigungen von zueinander nicht kompatiblen Nutzungen zu verhindern, unabhängig von der konkreten Widmungskategorie, d.h. diese Zielsetzung gilt auch für Sonderflächenwidmungen gem. § 43 TROG 2011.

Zu b2) Es ist darauf hinzuweisen, dass an keiner Stelle die Widmung als Gewerbegebiet G-4 direkt an eine bestehende Wohngebietswidmung angrenzt. Entweder liegt eine öffentliche Straße dazwischen (Alte Landstraße, Ziegelweg) oder es wurden Sonderflächen für Immissionsschutzstreifen vorgesehen. Weiters ist festzuhalten, dass in der Gewerbegebietswidmung ausdrücklich die Einhaltung der Planungsrichtwerte gem. ÖAL-Richtlinie Nr. 36 Blatt 1 von 65 dB bei Tag und 55 dB bei Nacht gefordert wird. Diese Planungsrichtwerte liegen jeweils um 5 dB unter den Planungsrichtwerten des Gewerbegebietes ohne besondere Beschränkung. Aus dem vorliegenden lärmtechnischen Gutachten ergeben sich weitere Beschränkungen, die im Bauverfahren und im Betriebsanlagegenehmigungsverfahren zu beachten sein werden (vgl. dazu die Ausführungen zum Themenbereich Verkehrs- und Betriebslärm).

Zu b3) Festzustellen ist, dass die im Eigentum der Einschreiter befindlichen Flächen derzeit als Sonderfläche Kaserne gem. § 43 TROG 2011 und nicht als Wohngebiet gewidmet sind. Mit der vorgesehenen Umwidmung der Gpn 850/1 und 850/4 in allgemeines Mischgebiet mit der Festlegung der zulässigen Betriebe (M-2) erfolgt eine raumordnungsrechtliche Absicherung der bestehenden, nicht auf die ehemalige Kaserne bezogenen Wohnnutzung. Im Sinne des Einschreiters ermöglicht es die vorgesehene Widmung als allgemeines Mischgebiet, dass die bestehenden Wohngebäude auch künftig – und rechtlich abgesichert – für Wohnzwecke zur Verfügung stehen. Es entstehen daher auch keine „Inseln“ im Wohngebiet, da die ggst. Flächen bisher nicht als Wohngebiet gewidmet sind.

Mit der Widmung der bestehenden Wohnhäuser auf dem ehem. Kasernenareal als allgemeines Mischgebiet erfolgt eine Berücksichtigung der aktuellen Nutzung. Daraus kann aber nicht abgeleitet werden, dass eine weitere Verstärkung der Wohnnutzung auf noch unbebauten Grundstücken im unmittelbaren Nahbereich zum ehem. Kasernenareal zweckmäßig wäre. Vielmehr erhöht jede zusätzliche Wohnnutzung das Potential von Nutzungskonflikten mit der bestehenden bzw. vorgesehenen landwirtschaftlich-gewerblichen Nutzung.

Schließlich ist zu berücksichtigen, dass die für Wohnzwecke genutzten Gebäude auf den Gpn 850/1 und 850/4 nur in sehr geringem Maße über eigene Grün- und Parkplatzflächen verfügen.

Neben den Interessen der Erwerber des ehem. Kasernenareals liegt die gewerblich-betriebliche Nutzung des Areals der ehem. Kaserne auch im öffentlichen Interesse der Stadt Hall, um Flächen für die Ansiedlung von Betrieben bereitzustellen und die Einnahmen der Stadt Hall aus eigenen Steuern zu erhöhen. Es wird darauf

hingewiesen, dass bereits lange vor dem Erwerb des Kasernenareals durch die 5 Landwirte konkrete Überlegungen zu einer gewerblichen Nutzung des ehem. Kasernenstandortes bestanden.

Zu den angeblich getätigten Aussagen der neuen Eigentümer bzw. von Vertretern der Stadt Hall zur künftigen Nutzung des Kasernenareals kann seitens aus raumordnungsfachlicher Sicht mangels Teilnahme an diesen Gesprächen keine Aussage getroffen werden. Hinsichtlich der Berücksichtigung der Interessen der Anrainer wird einerseits auf die differenzierten Widmungsvorgaben und die Sonderflächen Immissionsschutz, andererseits auf die Ausführungen betr. der Lärmsituation verwiesen (vgl. Ausführungen zum Themenbereich Verkehrs- und Betriebslärm) verwiesen.

Zu c) Themenbereich Verkehr:

- Zu c1) Der Entwurf des Bebauungsplanes sieht zwar mittels der Festlegung der Straßenfluchtlinien eine geringfügige Verbreiterung der Alten Landstraße vor, diese Festlegung wurde aber aus dem bestehenden und rechtsgültigen allgemeinen Bebauungsplan für die Stadt Hall ohne Abänderung übernommen. Mit der Festlegung der Straßenfluchtlinien wird die raumordnungsrechtliche Möglichkeit einer Verbreiterung der Alten Landstraße abgesichert, eine Verbreiterung ist aber in absehbarer Zeit nicht beabsichtigt. Auch die allfällige Einlöse der Verbreiterungsflächen setzt nicht zwingend voraus, dass die Verbreiterung tatsächlich durchgeführt werden müsste, zumal die Straßenfluchtlinien nicht nur die unmittelbar dem Verkehr dienenden Flächen, sondern auch die der Gestaltung des Straßenraumes dienenden Flächen (z.B. für einen Grünstreifen oder eine Baumreihe) von den übrigen Grundflächen abtrennen (vgl. § 58 Abs. 1 TROG 2011).
- Zu c2) Die Haupteinschließung des neuen Betriebsareals erfolgt von der Westseite über den Römerweg/Essacherweg. Seitens der Stadt Hall wurde und wird großer Wert darauf gelegt, dass die Zufahrt von Westen für alle im Betriebsareal derzeit und künftig ansässigen Betriebe und deren Kunden uneingeschränkt möglich ist. Da das Kasernenareal bereits bisher von der Alten Landstraße aus anfahrbar war und es sich bei der Alten Landstraße um eine dem öffentlichen Verkehr dienende Gemeindestraße handelt, kann diese Zufahrt nicht gesperrt werden.

Inwieweit künftig eine Neugestaltung der Kreuzung Triendlstraße – Alte Landstraße und der angrenzenden Straßenabschnitte erforderlich bzw. geboten ist, wird in der weiteren Entwicklung des Betriebsstandortes abzuklären sein. Klare Zielsetzung der Stadt Hall ist es, die Verkehrserschließung des Standortes nur in sehr untergeordnetem Ausmaß von der Ostseite, größtenteils aber von der Westseite her zu bewerkstelligen.

Zu d) Themenbereich Verkehrs- und Betriebslärm:

Allgemeines:

Aufgrund der großen Relevanz des Themenbereiches Lärm aufgrund der geplanten neuen Nutzungen und der Bedenken der Einschreiter wurde seitens der Stadt Hall ein eigenes schalltechnisches Gutachten zu dieser Thematik in Auftrag gegeben³.

Im Gutachten werden die aufgrund der geplanten Nutzungen zu erwartenden Lärmimmissionen den Lärmimmissionen des ehemaligen Kasernenbetriebes, abgeleitet aus der früheren Flächennutzung und den im Kasernenbetrieb typischen Tätigkeiten, gegenüber gestellt und anhand der einschlägigen Richtlinien beurteilt.

Die wesentlichen Aussagen dieses Gutachtens sind (vgl. Kap. 4 und 5 des schalltechnischen Gutachtens):

- Der Beurteilungspegel der spezifischen Schallimmission, verursacht durch die geplante Nutzung lt. Flächenwidmungsplanentwurf, überschreitet ohne zusätzliche lärmtechnische Maßnahmen die Immissionsrichtwerte der jeweiligen Widmungskategorie bzw. den Beurteilungspegel aufgrund der Emissionen der ehemaligen Kaserne.
- Es sind daher zusätzliche schalltechnische Maßnahmen erforderlich, um die Schallimmissionen in der Nachbarschaft zu reduzieren.

Folgende schalltechnische Maßnahmen werden für erforderlich erachtet:

Gemüsebe-/verarbeitung und Gemüsegroßhandel:

- Die Gemüsebe- und -verarbeitung erfolgt zum Tages- und Abendzeitraum (6.00 bis 22.00 Uhr) in den bestehenden Gebäuden bzw. in neu zu errichtenden Hallen bei geschlossenen Fenstern und Türen, die Kühlung erfolgt über Wasserkühlung (geringe Schallemission).
- Es finden keine lärmintensiven Arbeiten im Freien statt.

Die zu erwartende Emission beschränkt sich auf betriebsinterne Manipulationen, die größtenteils im Gebäudeinneren stattfinden. Die Emissionen sind mit den Emissionen des ehemaligen Kasernenbetriebes (Lagerhallen, Fahrten etc.) vergleichbar.

Induzierter Verkehr Gemüsebe-/verarbeitung (An- und Auslieferung):

- Die Zu- und Abfahrt von LKW (> 7,5 Tonnen) erfolgt ausschließlich über die neue Erschließungsstraße nach Westen (Römerweg).
- Die An- und Auslieferrampen für LKWs (> 7,5 t) sind im Innenhofbereich (von der Nachbarschaft abgewandt) zu erstellen. Zur Nachbarschaft hin sind die Laderampen durch Immissionsschutzbauten (Abschirmung durch Gebäude, Lärmschutzwände etc.) mit einer Höhe von mindestens 5,0 m abzuschirmen.
- In Richtung Osten (zu den Gpn 852/1 und 852/2) sind Immissionsschutzbauten (Abschirmung durch Gebäude, Lärmschutzwände etc.) mit einer Höhe von mindestens 5,0 m herzustellen.

Gewerbeflächen:

Die konkrete Nutzung der Gewerbeflächen ist derzeit noch nicht bekannt.

³ Rothbacher GmbH: Schalltechnische Beurteilung der geplanten Nachnutzung Straubkaserne, Zell am See/Innsbruck 3.7.2015

Eine Dimensionierung von schalltechnischen Maßnahmen kann erst bei Kenntnis der Betriebstypen erfolgen. Im Fall von Gewerbebetrieben mit Lärmentwicklung wird eine schalltechnische Überprüfung anhand konkreter Projektunterlagen im Betriebsanlagen-Genehmigungsverfahren empfohlen.

Folgende schalltechnische Grundsätze sind jedenfalls in der Planung zu beachten:

- In unmittelbarer Nähe zu Wohnnutzungen sind vorzugsweise Betriebe mit geringer Lärmimmission anzuordnen.
- Bei Neubauten sind Betriebsgebäude so anzuordnen, dass eine Selbstabschirmung des Gebäudes zur Nachbarschaft hin gegeben ist.
- Die Anordnung von Lärmemitteln (Lüftungs- und Kälteanlagen, Verkehrswege etc.) hat in ausreichender Entfernung zur Nachbarschaft bzw. der Nachbarschaft abgewandt zu erfolgen.
- Lärmintensive Arbeiten sind bevorzugt in geschlossenen Räumen bei geschlossenen Fenstern und Türen durchzuführen.
- Durch organisatorische Maßnahmen (z.B. Betriebszeiten, optimierte Betriebsabläufe) können Nutzungskonflikte ausgeschlossen werden.

Zu d1) Den von den Einschreibern vorgebrachten Bedenken wird mit den im schalltechnischen Gutachten getroffenen Aussagen und den dort vorgeschlagenen Maßnahmen entsprochen. Im Bauverfahren werden diese Maßnahmen entsprechend umzusetzen sein, wobei eine schalltechnische Überprüfung der konkreten Maßnahmen empfohlen wird.

Zu d2) Im schalltechnischen Gutachten wurden die Lärmimmissionen durch den früheren Kasernenbetrieb ermittelt, die Auswirkungen der geplanten Tätigkeiten behandelt und entsprechende schallmindernde Maßnahmen vorgeschlagen. Für die Umsetzung der Maßnahmen ist im Bauverfahren und im Betriebsanlagengenehmigungsverfahren Sorge zu tragen.

Zu d3) Von den Landwirten wurde eine eigene Zufahrt von Westen her (Römerweg) errichtet. Nach übereinstimmenden Aussagen des Leiters der Grundzusammenlegung Dr. Walser, des Leiters der Abteilung Grundzusammenlegung Dr. Nöbl und des Leiters der Abt. Bau- und Raumordnungsrecht Dr. Hollmann ist die Zufahrt von Westen her für jedermann gesichert und zulässig und es kann nicht durch die Gemeinde Thaur oder auch durch die Landwirte eine Einschränkung der Kreises der Zufahrtberechtigten erfolgen. Ein „Verbot“ einer Zufahrt von der Alten Landstraße wäre nicht sachgerecht, das damit für den nach Hall orientierten Ziel- und Quellverkehr erhebliche Umwege entstehen würden und auch die straßenverkehrsrechtlichen Voraussetzungen für ein solches Verbot gem. § 43 STVO fehlen.

Zu d4) Mit der neuen Zufahrt von Westen ist für eine geeignete Verkehrserschließung Vorsorge getroffen (vgl. zu d3). Es ist darauf hinzuweisen, dass die bestehende Zufahrt zum Kasernenareal von Osten nicht durch ein Wohngebiet führt, sondern die Hauptzufahrt bereits ca. 90 m vor dem Wohngebiet auf der Südseite der Alten Landstraße in das Kasernenareal führt.

Zu d5) Diesbezüglich wird auf die Ausführungen zu d3 und die Vorgaben des schalltechnischen Gutachtens verwiesen.

Zu d6): Das bestehende Fahrverbot für Kfz auf der Alten Landstraße bleibt unverändert aufrecht.

Zu d7): Dazu wird auf die Vorgaben des schalltechnischen Gutachtens verwiesen.

Zu e) Themenbereich Geruchsbelästigung:

Zu e1) Die Frage einer möglichen Geruchsbelästigung wird im Rahmen des Betriebsanlagengenehmigungsverfahrens zu prüfen sein. Eine direkte Relevanz für die Flächenwidmung ist aus der Stellungnahme des Einschreiters nicht erkennbar.

Schlussfolgerungen und raumordnungsfachliche Empfehlung:

Zur sachgerechten Beurteilung der Einwendungen erfolgte die Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens. Wie aus diesem Gutachten hervorgeht, sind teilweise lärmindernde Maßnahmen erforderlich, die im Rahmen des Bauverfahrens bzw. des Betriebsanlagengenehmigungsverfahrens zu konzipieren und vorzuschreiben sind. Eine grundsätzliche Unzulässigkeit der vorgesehenen Flächenwidmung leitet sich aus dem Gutachten jedenfalls nicht ab.

Bezüglich der sonstigen Einwendungen ergibt sich, dass

- die Hauptzufahrt von Westen her gesichert ist und damit keine starke Verkehrszunahme auf der Alten Landstraße zu erwarten ist,
- die vorgesehene Verbreiterung der Alten Landstraße nur im bereits bisher vorgesehenen Umfang weiterhin vorgesehen ist, dies jedoch nicht den tatsächlichen Ausbau der Alten Landstraße impliziert,
- eine Zunahme von Nutzungskonflikten durch eine verstärkte Wohnnutzung aufgrund der vorgesehenen Widmungsfestlegungen vermieden wird,
- es den Einschreitern klar sein musste, dass das Kasernenareal nicht langfristig brach liegen wird und wieder eine bauliche und auch betriebliche Nutzung erfahren wird. Ein Anspruch auf „absolute Ruhelage“, wie von Einschreitern intendiert, ist durch die Sachlage in keiner Weise gerechtfertigt.

Interessensabwägung:

Durch die geplanten Änderungen des Örtlichen Raumordnungskonzeptes und des Flächenwidmungsplanes werden die Interessen der Nachbarn nicht unzumutbar beeinträchtigt. Im Rahmen der Bau- und Betriebsanlagengenehmigungsverfahren werden geeignete Auflagen zur Beschränkung der Lärmimmissionen festzulegen sein. Die Hauptzufahrt zum Betriebsareal von Westen her, ohne Belastung nahegelegener Wohngebiete, ist gesichert.

Es wird daher aus raumordnungsfachlicher Sicht empfohlen, den Stellungnahmen nicht zu entsprechen. Es wird jedoch ausdrücklich auf die im schalltechnischen Gutachten angeführten Maßnahmen zur Beschränkung der Lärmimmissionen verwiesen und empfohlen, konkrete Baumaßnahmen einer schalltechnischen Beurteilung im Hinblick auf das Ziel der Begrenzung der Lärmimmissionen zu unterziehen.

Auf Antrag der Bürgermeisterin beschließt der Gemeinderat der Stadtgemeinde Hall in Tirol gemäß § 70 Abs. 1 iVm § 64 Abs. 5 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2011 – TROG 2011, LGBl. Nr. 56, entsprechend dem von der Firma PLAN ALP Ziviltechniker GmbH, Karl-Kapferer-Straße 5, 6020 Innsbruck, ausgearbeiteten Entwurf folgende Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes:

- **Anhang B des Verordnungstextes wird hinsichtlich des Index M1 geändert.**

Derzeitiger Wortlaut des Index M1 in Anhang B der Verordnung zum örtlichen Raumordnungskonzept der Stadtgemeinde Hall in Tirol:

Gemischte Nutzungsstruktur aus wohnverträglichen Gewerbebetrieben und Wohnnutzung. Im unmittelbaren Übergangsbereich zu Wohngebieten können zum Teil reine Wohnnutzungen im Sinne der Bestimmungen des §40 Abs. 6 TROG eingeschränkt werden.

Neuer Wortlaut des Index M1 in Anhang B der Verordnung zum örtlichen Raumordnungskonzept der Stadtgemeinde Hall in Tirol:

Gemischte Nutzungsstruktur aus wohnverträglichen Gewerbebetrieben und Wohnnutzung. Im unmittelbaren Übergangsbereich zu Wohngebieten können Festlegungen gem. § 40 Abs. 2 zweiter Satz TROG 2011 getroffen werden. Im unmittelbaren Übergangsbereich zu Gewerbe- und Industriegebieten können Festlegungen gem. § 40 Abs. 6 TROG 2011 getroffen werden.

- **Der Index S12 wird eingefügt.**

Wortlaut des Index S12 in Anhang B der Verordnung zum örtlichen Raumordnungskonzept der Stadtgemeinde Hall in Tirol:

Gemüsebe- / Gemüseverarbeitungsbetriebe und Gemüsegroßhandelsbetriebe mit Mitarbeiterunterkünften sowie Flächen für Gewerbe- und Handwerksbetriebe

- **Der Index S13 wird eingefügt.**

Der Wortlaut des Index S13 in Anhang B der Verordnung zum örtlichen Raumordnungskonzept der Stadtgemeinde Hall in Tirol:

Einrichtungen der öffentlichen Sicherheit“

Beschluss:

Der Antrag wird einstimmig genehmigt.

17. Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes (Nr. 1/2015) betreffend Gste 1217, 1172/1, 1172/2, 1218, 850/1, 850/2, 850/3, 850/4, 850/5, 1213, 1172/3 sowie Teilflächen des Gst 1204, alle KG Hall, ehem. Straubkaserne

Sachverhalt:

Nach der Auflassung der Straubkaserne wurde das Areal durch die SIVBEG (Strategische Immobilien Verwertungs-, Beratungs- und EntwicklungsgesmbH) schrittweise verwertet. Die überwiegend für Wohnzwecke bzw. als Freiflächen genutzten Grundstücke am Nord- und Südrand des ehemaligen Kasernenareals wurden in einer ersten Phase an einen Immobilienentwickler bzw. an Privatpersonen verkauft. Im Dezember 2013 erhielt eine Bietergemeinschaft den Zuschlag für das rd. 9,1 ha umfassende Areal (Gste 1217, 1172/1).

Zur raumordnungsrechtlichen Absicherung der bestehenden Wohnnutzung am Nord- und Südrand des Areals und um einerseits eine Nutzung des Areals für Gemüsebe- / -verarbeitungsbetriebe und Gemüsegroßhandelsbetriebe mit Mitarbeiterunterkünften zu

ermöglichen und andererseits auch ausreichend Flächen für Gewerbe- und Handwerksbetriebe sicherzustellen, soll nun der Flächenwidmungsplan geändert werden.

Im Zuge der Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes für den Bereich des ehem. Straubkasernenareals sollen auch der missverständliche § 5 Abs. 5 des Verordnungstextes und der unklare Index M1 des Anhangs B geändert werden.

Der Finanz- und Raumordnungsausschuss befasste sich in seiner Sitzung vom 29.06.2015 mit der Angelegenheit und befürwortete die Beschlussfassung der gegenständlichen Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes.

Antrag:

„Der vom Gemeinderat der Stadtgemeinde Hall in Tirol in seiner Sitzung vom 24.03.2015 beschlossene Entwurf der Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes im Bereich der Grundstücke 1217, 1172/1, 1172/2, 1218, 850/1, 850/2, 850/3, 850/4, 850/5, 1213, 1172/3 sowie im Bereich von Teilflächen des Grundstückes 1204, alle KG Hall, zur öffentlichen Einsichtnahme auflegen.“

Während der Auflage- und Stellungnahmefrist sind zu den Raumordnungsverfahren „ehemalige Kaserne“, welche gleichzeitig aufgelegt wurden, folgende Stellungnahmen eingelangt:

- Nr. 1: Gabriele John, Alte Landstraße 49/7, 6060 Hall in Tirol, eingelangt am 24.4.2015 (*Stellungnahme zur Änderung des Flächenwidmungsplanes Nr. 4 und zur Neuerlassung des Bebauungsplanes Nr. 1/2015*)
- Nr. 2: Peter Christ und 10 weitere Personen, Alte Landstraße 47 – 49, 6060 Hall in Tirol, eingelangt am 27.4.2015 (*Stellungnahme zu den Verfahren der Änderungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes sowie zur Änderung des Flächenwidmungsplanes Nr. 4*)
- Nr. 3: RA Dr. Christian Margreiter, Hall, in Vertretung der Fa. LUNA Liegenschaftsvermietungs GmbH, eingelangt am 27.4.2015 (*Stellungnahme zur Änderung des Flächenwidmungsplanes Nr. 4*)
- Nr. 4: Christine Schwarz und 26 weitere Personen - Eigentümer von Bestandsgebäuden am Haller Feld, 6060 Hall in Tirol, eingelangt am 28.4.2015 (*Stellungnahme zu den Verfahren der Änderungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes sowie zur Änderung des Flächenwidmungsplanes Nr. 4*)
- Nr. 5: Christoph Schreiber und Sibylle Kostner, Alte Landstraße 49/2, 6060 Hall in Tirol, eingelangt am 29.4.2015 (*Stellungnahme zu den Verfahren der Änderungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes sowie zur Änderung des Flächenwidmungsplanes Nr. 4*)
- Nr. 6: Dr. Brigitte Knapp, Alte Landstraße 49/3, 6060 Hall in Tirol, eingelangt am 03.05.2015 (*Stellungnahme zu den Verfahren der Änderungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes, zur Änderung des Flächenwidmungsplanes Nr. 4 sowie zur Neuerlassung des Bebauungsplanes Nr. 1/2015*)

Inhalt der Stellungnahmen:

Da in mehreren Stellungnahmen gleiche oder ähnliche Einwände vorgebracht werden, werden die Einwände inhaltlich nach Themenbereichen gegliedert mit Verweis auf die jeweilige Stellungnahmen aufgelistet:

a) Grundsätzliches:

- 1) Die geplante Änderung des Flächenwidmungsplanes sei für die Einschreiter mit äußerst negativen Auswirkungen verbunden. Vor wenigen Jahren habe man die Immobilie in absoluter Ruhelage zu entsprechend hohen Preisen erworben. Wenn nun unmittelbar angrenzend die Ansiedlung von Gewerbebetrieben vorgesehen sei, sei damit nicht nur eine beträchtliche Wertminderung der Immobilie verbunden, sondern auch eine massive Beeinträchtigung der Lebensqualität (*Stellungnahmen 2 und 5*).
- 2) Von den Eigentümern des Areals sei bei einer Informationsveranstaltung im Jahr 2014 zugesichert worden, dass nichts vorgesehen sei, was die Anrainer beeinträchtigen könne. Der im westlichen Teil angesiedelte Fußballplatz bleibe erhalten. Weiters sei zugesichert worden, dass die Zufahrt zum Gelände ausschließlich von Westen her erfolgen würde (2, 5).
- 3) Der Kauf des Areals sei offensichtlich in Spekulationsabsicht erfolgt. Wenn nun die Stadt Hall im Sinn dieser Spekulationen und zugunsten der Eigentümer die von diesen angestrebte Umwidmung vornehme, sollte dies keinesfalls zu Lasten der Anrainer gehen (*Stellungnahmen 2 und 5*).

b) Themenbereich Flächenwidmung:

- 1) Im südwestlichen Bereich des ehem. Kasernenareals sei oberirdisch die Nutzung mit der Bezeichnung G4, unterirdisch allerdings die Nutzung der Kategorie SLT angeordnet. Immissionen aus der unterirdischen Nutzung seien auszuschließen und über alle Geschoße G4 zu widmen, da sonst nicht der Planungsgrundsatz der gemischten Nutzungsstruktur aus wohnverträglichen Gewerbebetrieben und der Wohnnutzung im unmittelbaren Übergangsbereich zu Wohngebieten erreicht würde wie in den Festlegungen des ÖRK enthalten (*Stellungnahme 1*)
- 2) Es möge darauf verzichtet werden, Gewerbe unmittelbar angrenzend an die Wohnanlage Alte Landstraße 47 anzusiedeln und jedenfalls, etwa durch die Ausweisung einer entsprechend großen Grünanlage oder eines Immissionsschutzstreifens sichergestellt werden, dass es zu keinerlei Beeinträchtigungen der Nachbarn kommt (*Stellungnahmen 2 und 5*).
- 3) Die Mandantschaft spricht sich ausdrücklich gegen die vorgesehene Widmung der Gpn 850/3 und 850/5 als Sonderfläche Grünanlage, Parkplatz aus. Durch die vorgesehene Widmung würden im vorhandenen Wohngebiet Inseln entstehen, für die es weder einen Bedarf noch eine sachliche Rechtfertigung gäbe. Es wird darauf verwiesen, dass das betroffene Gebiet seit vielen Jahrzehnten für Wohnungszwecke gewidmet sei, wenn auch ursprünglich in Zusammenhang mit dem Bestand der ehemaligen Kaserne. Hintergrund der Widmung sei offenbar die Absicht, wesentliche Teile der Gp 1217 als Gewerbegebiet zu widmen. Diese beabsichtigte Widmung erscheine völlig unausgewogen und ausschließlich auf die Interessen der Erwerber des seinerzeitigen Kasernenareals ausgerichtet, dies völlig zu Lasten der Eigentümer der Gpn 850/5, 850/4, 850/1 und 850/3. Entgegen der vorgesehenen Widmung wäre im Rahmen der Flächenwidmung sowohl auf die bestehenden Wohngebäude als auch auf die unmittelbar angrenzenden Flächen entsprechend Bedacht zu nehmen in dem Sinn, dass diese Flächen auch künftig für Wohnzwecke zur Verfügung stehen. In diesem Zusammenhang wird auch darauf verwiesen, dass sich auch südlich der Alten Landstraße ein bereits seit vielen Jahren entwickeltes Wohngebiet befindet und daher die Widmung des bisherigen Kasernenareals ausschließlich für gewerbliche bzw. geschäftliche Zwecke keinesfalls sachgerecht erscheine (*Stellungnahme 3*.)
- 4) Hinsichtlich der künftigen Nutzung des Kasernengeländes seien bisher von Seiten der Stadt bzw. der neuen Besitzer getätigte Aussagen umgangen worden, zumal

der Sportplatz dem Gewerbegebiet weichen solle. Für Anrainer und deren Lebensqualität relevante Faktoren (Lärmentwicklung – auch nachts und am Wochenende, Geruchsbelästigungen sonstige Immissionen seien ungenügend berücksichtigt (*Stellungnahme 6*).

c) Themenbereich Verkehr:

- 1) Wenn nun eine Verbreiterung der Alten Landstraße geplant werde, sei dies inakzeptabel. Schon das bestehende Fahrverbot würde nicht ausreichend kontrolliert. Ein Ausbau der Straße lasse eine massive Steigerung des Verkehrsaufkommens befürchten (*Stellungnahmen 2, 4 und 5*).
- 2) Die Verkehrssituation im Bereich Hall West sei schon derzeit als bedenklich einzustufen. Es gäbe im Bereich Alte Landstraße West und Triendlstraße Süd keine Gehsteige und Zebrastreifen, um sicher zu den öffentlichen Verkehrsmitteln oder in die Schule zu kommen. Ein höheres Verkehrsaufkommen würde diese Situation noch verschärfen (*Stellungnahmen 1, 2, 4, 5 und 6*).

d) Themenbereich Verkehrs- und Betriebslärm:

- 1) Großhandelsbetriebe würden ein erhebliches Verkehrsaufkommen verursachen. Es müsse erläutert werden, wo Ladezonen und Rangierflächen angeordnet würden. Insbesondere akustische Rückfahrwarnanlagen würden für Anrainer eine massive Belastung darstellen. Zusätzlich seien LKWs für den Gemüsebetrieb mit Klima-Geräten ausgestattet, die auch im Stand erhebliche Lärmbelastungen verursachen würden. Diese Auswirkungen würden durch äquivalente Dauerschallpegel nicht oder kaum erfasst, jedoch äußerst ungesunde Lärmbelastungen verursachen. Zu berücksichtigen ist, dass die Emissionsgrenzen für Wochenenden nicht differenziert würden (*Stellungnahme 1*).
- 2) Es wird unter Verweis auf die ÖAL-Richtlinie Nr. 36 beanstandet, dass die vorherrschenden Schallimmissionen nicht aufgenommen worden wären und die zulässigen Schallpegel zu hoch angesetzt seien. Die Auswirkungen des zusätzlich zu erwartenden Verkehrslärms würden nicht behandelt (*Stellungnahme 1*).
- 3) Die Zufahrt solle primär über die KG Thaur erfolgen. Ob diese Erschließung gesichert sei, gehe aus dem Befund nicht hervor und müsse vor Genehmigung geprüft werden. Die Beurteilung des Begriffes "primär" sei in diesem Zusammenhang unzureichend. Um den Anrainerinteressen zu entsprechen, sei es unumgänglich, die Lage der Zufahrt genau zu definieren. Dies solle im Flächenwidmungs- oder Bebauungsplan eindeutig definiert werden. Weiter solle definiert werden, dass keine Zufahrt im Bereich des südlichen Wohngebietes erfolgen dürfe (*Stellungnahme 1*).
- 4) Die Änderung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes sieht eine Nachnutzung des Kasernenareals durch Gemüsebe-/verarbeitungsbetriebe und Gemüsegroßhandelsbetriebe mit Mitarbeiterunterkünften sowie Gewerbe- und Handwerksgebieten vor. Laut Verordnungstext ist für eine ausreichende Verkehrserschließung durch geeignete Maßnahmen Sorge zu tragen. Die vorgelegten Pläne würden jedoch keinesfalls die ausschließliche und medial zugesagte Zufahrt von Westen über eine eigens errichtete Straße garantieren, sondern ermöglichten einen Ausbau der Zufahrten über Haller Gemeindegebiet und damit durch direkt angrenzendes Wohngebiet. Für Anrainer sei es nicht verständlich, inwieweit dafür die lt. TROG 2011 vorgesehenen wichtigen, im öffentlichen Interesse gelegenen Gründe gegeben sind, zumal von einem hohen Verkehrsaufkommen mit entsprechendem Lärmpegel und Immissionsaufkommen in einem Wohngebiet auszugehen sei und ausschließlich die neuen Eigentümer der Kaserne als Nutznießer dieser Verordnung zu nennen seien (*Stellungnahme 6*).

- 5) Es wird die konkrete Festlegung der Zufahrt zum Gelände außerhalb des Wohngebietes inklusive Angaben erlaubter Lärmpegel und Beschränkungen der Fahrzeiten (auch innerbetrieblich) in den Nachtstunden sowie an Wochenenden gefordert (*Stellungnahme 6*).
- 6) Eine Durchfahrt über die Alte Landstraße in Richtung Thaur sei ausdrücklich auszuschließen (*Stellungnahmen 1 und 6*).
- 7) Seit dem Verkauf des Kasernenareals komme es durch Arbeiten auf dem Gelände immer wieder zu vorher nicht bestehenden Lärmbelästigungen; wenn hier künftig Tag und Nacht Gewerbebetriebe tätig sein dürften, sei zu befürchten, dass diese Lärmbelästigungen ein unzumutbares Ausmaß annehmen würden (*Stellungnahmen 2 und 5*).

e) Themenbereich Geruchsbelästigung:

- 1) Gemüseverarbeitungsbetriebe und die damit verbundene Lagerung von verderblichen Produkten könne eine starke Geruchsbelästigung für die Anrainer bedeuten. Dies würden die negativen Erfahrungen der Anrainer an den derzeitigen Standorten der Gemüsebauern in Thaur zeigen (*Stellungnahme 1*).

Auf Antrag der Bürgermeisterin beschließt der Gemeinderat der Stadtgemeinde Hall in Tirol mit nachfolgenden Begründungen bzw. Empfehlungen von Herrn DI Friedrich Rauch, Firma PLAN ALP Ziviltechniker GmbH, den Stellungnahmen keine Folge zu geben:

Ad Stellungnahmen:

Zu a) Grundsätzliches:

- Zu a1): Den Einschreibern war beim Erwerb ihrer Immobilie die Existenz des Kasernenareals bekannt. Den Einschreibern muss klar gewesen sein, dass das ggst. Areal, wenn der Kasernenbetrieb auf Dauer stillgelegt wird, einer anderen, baulichen Nutzung zugeführt wird. Da das Areal am Siedlungsrand liegt, westlich sowie teilweise nördlich und südlich keine Wohnbebauung angrenzt und von Westen her ohne Belastung von Wohngebieten verkehrlich erschlossen werden kann, ist es für eine gewerbliche Nutzung grundsätzlich geeignet. In Anbetracht der bestehenden Widmung als Sonderfläche Kaserne kann nicht von einer „absoluten Ruhelage“ ausgegangen werden, nur weil die Kaserne nun bereits mehrere Jahre nicht mehr in Betrieb ist.
- Zu a2) Dazu kann aus raumordnungsfachlicher Sicht keine Aussage getroffen werden, da kein Raumplaner bei der Informationsveranstaltung bzw. bei Gesprächen zwischen den Anrainern und Vertretern der Eigentümer bzw. der Stadt Hall anwesend war.
- Zu a3) Die Beurteilung dieses Vorwurfs ist nicht Aufgabe des Raumplaners. Es ist jedoch anzumerken, dass der Umstand, dass die Käufer das Areal für ihre eigenen betrieblichen Zwecke nutzen bzw. noch weiter dazu umgestalten wollen, jedenfalls nicht den Vorwurf der Spekulation stützt. Die Stadt Hall muss die aktuellen Eigentumsverhältnisse zur Kenntnis nehmen und ist bestrebt, die Rahmenbedingungen für eine Nutzung des Areals festzulegen, die den Interessen der Stadt Hall, der Eigentümer und der Anrainer möglichst gut entspricht. Dass dabei nicht die Interessen aller Betroffenen zur Gänze erfüllt werden können, ist evident.

Zu b) Themenbereich Flächenwidmung:

- Zu b1) Die im Rahmen der Sonderflächen für Teilfestlegungen für das Untergeschoß festgelegte Widmung als Sonderfläche Lager/Tiefgarage schließt schon begrifflich eine gewerbliche Nutzung (mit Ausnahme der Lagertätigkeit) weitgehend aus. Dass eine Widmung auch im Untergeschoß als Gewerbegebiet G-4 eine gegenüber der vorgesehenen Widmung weitergehende Beschränkung möglicher Emissionen bewirken soll, ist nicht nachvollziehbar. Die im Entwurf zur Änderung des ÖRK vorgesehene Formulierung fordert die Berücksichtigung des Grundsatzes, wechselseitige Beeinträchtigungen von zueinander nicht kompatiblen Nutzungen zu verhindern, unabhängig von der konkreten Widmungskategorie, d.h. diese Zielsetzung gilt auch für Sonderflächenwidmungen gem. § 43 TROG 2011.
- Zu b2) Es ist darauf hinzuweisen, dass an keiner Stelle die Widmung als Gewerbegebiet G-4 direkt an eine bestehende Wohngebietswidmung angrenzt. Entweder liegt eine öffentliche Straße dazwischen (Alte Landstraße, Ziegelweg) oder es wurden Sonderflächen für Immissionsschutzstreifen vorgesehen. Weiters ist festzuhalten, dass in der Gewerbegebietswidmung ausdrücklich die Einhaltung der Planungsrichtwerte gem. ÖAL-Richtlinie Nr. 36 Blatt 1 von 65 dB bei Tag und 55 dB bei Nacht gefordert wird. Diese Planungsrichtwerte liegen jeweils um 5 dB unter den Planungsrichtwerten des Gewerbegebietes ohne besondere Beschränkung. Aus dem vorliegenden lärmtechnischen Gutachten ergeben sich weitere Beschränkungen, die im Bauverfahren und im Betriebsanlagegenehmigungsverfahren zu beachten sein werden (vgl. dazu die Ausführungen zum Themenbereich Verkehrs- und Betriebslärm).
- Zu b3) Festzustellen ist, dass die im Eigentum der Einschreiter befindlichen Flächen derzeit als Sonderfläche Kaserne gem. § 43 TROG 2011 und nicht als Wohngebiet gewidmet sind. Mit der vorgesehenen Umwidmung der Gpn 850/1 und 850/4 in allgemeines Mischgebiet mit der Festlegung der zulässigen Betriebe (M-2) erfolgt eine raumordnungsrechtliche Absicherung der bestehenden, nicht auf die ehemalige Kaserne bezogenen Wohnnutzung. Im Sinne des Einschreiters ermöglicht es die vorgesehene Widmung als allgemeines Mischgebiet, dass die bestehenden Wohngebäude auch künftig – und rechtlich abgesichert – für Wohnzwecke zur Verfügung stehen. Es entstehen daher auch keine „Inseln“ im Wohngebiet, da die ggst. Flächen bisher nicht als Wohngebiet gewidmet sind.

Mit der Widmung der bestehenden Wohnhäuser auf dem ehem. Kasernenareal als allgemeines Mischgebiet erfolgt eine Berücksichtigung der aktuellen Nutzung. Daraus kann aber nicht abgeleitet werden, dass eine weitere Verstärkung der Wohnnutzung auf noch unbebauten Grundstücken im unmittelbaren Nahbereich zum ehem. Kasernenareal zweckmäßig wäre. Vielmehr erhöht jede zusätzliche Wohnnutzung das Potential von Nutzungskonflikten mit der bestehenden bzw. vorgesehenen landwirtschaftlich-gewerblichen Nutzung.

Schließlich ist zu berücksichtigen, dass die für Wohnzwecke genutzten Gebäude auf den Gpn 850/1 und 850/4 nur in sehr geringem Maße über eigene Grün- und Parkplatzflächen verfügen.

Neben den Interessen der Erwerber des ehem. Kasernenareals liegt die gewerblich-betriebliche Nutzung des Areals der ehem. Kaserne auch im öffentlichen Interesse der Stadt Hall, um Flächen für die Ansiedlung von Betrieben bereitzustellen und die Einnahmen der Stadt Hall aus eigenen Steuern zu erhöhen. Es wird darauf

hingewiesen, dass bereits lange vor dem Erwerb des Kasernenareals durch die 5 Landwirte konkrete Überlegungen zu einer gewerblichen Nutzung des ehem. Kasernenstandortes bestanden.

Zu den angeblich getätigten Aussagen der neuen Eigentümer bzw. von Vertretern der Stadt Hall zur künftigen Nutzung des Kasernenareals kann seitens aus raumordnungsfachlicher Sicht mangels Teilnahme an diesen Gesprächen keine Aussage getroffen werden. Hinsichtlich der Berücksichtigung der Interessen der Anrainer wird einerseits auf die differenzierten Widmungsvorgaben und die Sonderflächen Immissionsschutz, andererseits auf die Ausführungen betr. der Lärmsituation verwiesen (vgl. Ausführungen zum Themenbereich Verkehrs- und Betriebslärm) verwiesen.

Zu c) Themenbereich Verkehr:

- Zu c1) Der Entwurf des Bebauungsplanes sieht zwar mittels der Festlegung der Straßenfluchtlinien eine geringfügige Verbreiterung der Alten Landstraße vor, diese Festlegung wurde aber aus dem bestehenden und rechtsgültigen allgemeinen Bebauungsplan für die Stadt Hall ohne Abänderung übernommen. Mit der Festlegung der Straßenfluchtlinien wird die raumordnungsrechtliche Möglichkeit einer Verbreiterung der Alten Landstraße abgesichert, eine Verbreiterung ist aber in absehbarer Zeit nicht beabsichtigt. Auch die allfällige Einlöse der Verbreiterungsflächen setzt nicht zwingend voraus, dass die Verbreiterung tatsächlich durchgeführt werden müsste, zumal die Straßenfluchtlinien nicht nur die unmittelbar dem Verkehr dienenden Flächen, sondern auch die der Gestaltung des Straßenraumes dienenden Flächen (z.B. für einen Grünstreifen oder eine Baumreihe) von den übrigen Grundflächen abtrennen (vgl. § 58 Abs. 1 TROG 2011).
- Zu c2) Die Haupteinschließung des neuen Betriebsareals erfolgt von der Westseite über den Römerweg/Essacherweg. Seitens der Stadt Hall wurde und wird großer Wert darauf gelegt, dass die Zufahrt von Westen für alle im Betriebsareal derzeit und künftig ansässigen Betriebe und deren Kunden uneingeschränkt möglich ist. Da das Kasernenareal bereits bisher von der Alten Landstraße aus anfahrbar war und es sich bei der Alten Landstraße um eine dem öffentlichen Verkehr dienende Gemeindestraße handelt, kann diese Zufahrt nicht gesperrt werden.

Inwieweit künftig eine Neugestaltung der Kreuzung Triendlstraße – Alte Landstraße und der angrenzenden Straßenabschnitte erforderlich bzw. geboten ist, wird in der weiteren Entwicklung des Betriebsstandortes abzuklären sein. Klare Zielsetzung der Stadt Hall ist es, die Verkehrserschließung des Standortes nur in sehr untergeordnetem Ausmaß von der Ostseite, größtenteils aber von der Westseite her zu bewerkstelligen.

Zu d) Themenbereich Verkehrs- und Betriebslärm:

Allgemeines:

Aufgrund der großen Relevanz des Themenbereiches Lärm aufgrund der geplanten neuen Nutzungen und der Bedenken der Einschreiter wurde seitens der Stadt Hall ein eigenes schalltechnisches Gutachten zu dieser Thematik in Auftrag gegeben⁴.

Im Gutachten werden die aufgrund der geplanten Nutzungen zu erwartenden Lärmimmissionen den Lärmimmissionen des ehemaligen Kasernenbetriebes, abgeleitet aus der früheren Flächennutzung und den im Kasernenbetrieb typischen Tätigkeiten, gegenüber gestellt und anhand der einschlägigen Richtlinien beurteilt.

Die wesentlichen Aussagen dieses Gutachtens sind (vgl. Kap. 4 und 5 des schalltechnischen Gutachtens):

- Der Beurteilungspegel der spezifischen Schallimmission, verursacht durch die geplante Nutzung lt. Flächenwidmungsplanentwurf, überschreitet ohne zusätzliche lärmtechnische Maßnahmen die Immissionsrichtwerte der jeweiligen Widmungskategorie bzw. den Beurteilungspegel aufgrund der Emissionen der ehemaligen Kaserne.
- Es sind daher zusätzliche schalltechnische Maßnahmen erforderlich, um die Schallimmissionen in der Nachbarschaft zu reduzieren.

Folgende schalltechnische Maßnahmen werden für erforderlich erachtet:

Gemüsebe-/verarbeitung und Gemüsegroßhandel:

- Die Gemüsebe- und -verarbeitung erfolgt zum Tages- und Abendzeitraum (6.00 bis 22.00 Uhr) in den bestehenden Gebäuden bzw. in neu zu errichtenden Hallen bei geschlossenen Fenstern und Türen, die Kühlung erfolgt über Wasserkühlung (geringe Schallemission).
- Es finden keine lärmintensiven Arbeiten im Freien statt.

Die zu erwartende Emission beschränkt sich auf betriebsinterne Manipulationen, die größtenteils im Gebäudeinneren stattfinden. Die Emissionen sind mit den Emissionen des ehemaligen Kasernenbetriebes (Lagerhallen, Fahrten etc.) vergleichbar.

Induzierter Verkehr Gemüsebe-/verarbeitung (An- und Auslieferung):

- Die Zu- und Abfahrt von LKW (> 7,5 Tonnen) erfolgt ausschließlich über die neue Erschließungsstraße nach Westen (Römerweg).
- Die An- und Ausferrampen für LKWs (> 7,5 t) sind im Innenhofbereich (von der Nachbarschaft abgewandt) zu erstellen. Zur Nachbarschaft hin sind die Laderampen durch Immissionsschutzbauten (Abschirmung durch Gebäude, Lärmschutzwände etc.) mit einer Höhe von mindestens 5,0 m abzuschirmen.
- In Richtung Osten (zu den Gpn 852/1 und 852/2) sind Immissionsschutzbauten (Abschirmung durch Gebäude, Lärmschutzwände etc.) mit einer Höhe von mindestens 5,0 m herzustellen.

⁴ Rothbacher GmbH: Schalltechnische Beurteilung der geplanten Nachnutzung Straubkaserne, Zell am See/Innsbruck 3.7.2015

Gewerbeflächen:

Die konkrete Nutzung der Gewerbeflächen ist derzeit noch nicht bekannt.

Eine Dimensionierung von schalltechnischen Maßnahmen kann erst bei Kenntnis der Betriebstypen erfolgen. Im Fall von Gewerbebetrieben mit Lärmentwicklung wird eine schalltechnische Überprüfung anhand konkreter Projektunterlagen im Betriebsanlagen-Genehmigungsverfahren empfohlen.

Folgende schalltechnische Grundsätze sind jedenfalls in der Planung zu beachten:

- In unmittelbarer Nähe zu Wohnnutzungen sind vorzugsweise Betriebe mit geringer Lärmimmission anzuordnen.
- Bei Neubauten sind Betriebsgebäude so anzuordnen, dass eine Selbstabschirmung des Gebäudes zur Nachbarschaft hin gegeben ist.
- Die Anordnung von Lärmemittenten (Lüftungs- und Kälteanlagen, Verkehrswege etc.) hat in ausreichender Entfernung zur Nachbarschaft bzw. der Nachbarschaft abgewandt zu erfolgen.
- Lärmintensive Arbeiten sind bevorzugt in geschlossenen Räumen bei geschlossenen Fenstern und Türen durchzuführen.
- Durch organisatorische Maßnahmen (z.B. Betriebszeiten, optimierte Betriebsabläufe) können Nutzungskonflikte ausgeschlossen werden.

Zu d1) Den von den Einschreibern vorgebrachten Bedenken wird mit den im schalltechnischen Gutachten getroffenen Aussagen und den dort vorgeschlagenen Maßnahmen entsprochen. Im Bauverfahren werden diese Maßnahmen entsprechend umzusetzen sein, wobei eine schalltechnische Überprüfung der konkreten Maßnahmen empfohlen wird.

Zu d2) Im schalltechnischen Gutachten wurden die Lärmimmissionen durch den früheren Kasernenbetrieb ermittelt, die Auswirkungen der geplanten Tätigkeiten behandelt und entsprechende schallmindernde Maßnahmen vorgeschlagen. Für die Umsetzung der Maßnahmen ist im Bauverfahren und im Betriebsanlagengenehmigungsverfahren Sorge zu tragen.

Zu d3) Von den Landwirten wurde eine eigene Zufahrt von Westen her (Römerweg) errichtet. Nach übereinstimmenden Aussagen des Leiters der Grundzusammenlegung Dr. Walser, des Leiters der Abteilung Grundzusammenlegung Dr. Nöbl und des Leiters der Abt. Bau- und Raumordnungsrecht Dr. Hollmann ist die Zufahrt von Westen her für jedermann gesichert und zulässig und es kann nicht durch die Gemeinde Thaur oder auch durch die Landwirte eine Einschränkung der Kreises der Zufahrtsberechtigten erfolgen. Ein „Verbot“ einer Zufahrt von der Alten Landstraße wäre nicht sachgerecht, das damit für den nach Hall orientierten Ziel- und Quellverkehr erhebliche Umwege entstehen würden und auch die straßenverkehrsrechtlichen Voraussetzungen für ein solches Verbot gem. § 43 STVO fehlen.

Zu d4) Mit der neuen Zufahrt von Westen ist für eine geeignete Verkehrserschließung Vorsorge getroffen (vgl. zu d3). Es ist darauf hinzuweisen, dass die bestehende Zufahrt zum Kasernenareal von Osten nicht durch ein Wohngebiet führt, sondern

die Hauptzufahrt bereits ca. 90 m vor dem Wohngebiet auf der Südseite der Alten Landstraße in das Kasernenareal führt.

Zu d5) Diesbezüglich wird auf die Ausführungen zu d3 und die Vorgaben des schalltechnischen Gutachtens verwiesen.

Zu d6): Das bestehende Fahrverbot für Kfz auf der Alten Landstraße bleibt unverändert aufrecht.

Zu d7): Dazu wird auf die Vorgaben des schalltechnischen Gutachtens verwiesen.

Zu e) Themenbereich Geruchsbelästigung:

Zu e1) Die Frage einer möglichen Geruchsbelästigung wird im Rahmen des Betriebsanlagengenehmigungsverfahrens zu prüfen sein. Eine direkte Relevanz für die Flächenwidmung ist aus der Stellungnahme des Einschreiters nicht erkennbar.

Schlussfolgerungen und raumordnungsfachliche Empfehlung:

Zur sachgerechten Beurteilung der Einwendungen erfolgte die Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens. Wie aus diesem Gutachten hervorgeht, sind teilweise lärmindernde Maßnahmen erforderlich, die im Rahmen des Bauverfahrens bzw. des Betriebsanlagengenehmigungsverfahrens zu konzipieren und vorzuschreiben sind. Eine grundsätzliche Unzulässigkeit der vorgesehenen Flächenwidmung leitet sich aus dem Gutachten jedenfalls nicht ab.

Bezüglich der sonstigen Einwendungen ergibt sich, dass

- die Hauptzufahrt von Westen her gesichert ist und damit keine starke Verkehrszunahme auf der Alten Landstraße zu erwarten ist,
- die vorgesehene Verbreiterung der Alten Landstraße nur im bereits bisher vorgesehenen Umfang weiterhin vorgesehen ist, dies jedoch nicht den tatsächlichen Ausbau der Alten Landstraße impliziert,
- eine Zunahme von Nutzungskonflikten durch eine verstärkte Wohnnutzung aufgrund der vorgesehenen Widmungsfestlegungen vermieden wird,
- es den Einschreitern klar sein musste, dass das Kasernenareal nicht langfristig brach liegen wird und wieder eine bauliche und auch betriebliche Nutzung erfahren wird. Ein Anspruch auf „absolute Ruhelage“, wie von Einschreitern intendiert, ist durch die Sachlage in keiner Weise gerechtfertigt.

Interessensabwägung:

Durch die geplanten Änderungen des Örtlichen Raumordnungskonzeptes und des Flächenwidmungsplanes werden die Interessen der Nachbarn nicht unzumutbar beeinträchtigt. Im Rahmen der Bau- und Betriebsanlagengenehmigungsverfahren werden geeignete Auflagen zur Beschränkung der Lärmimmissionen festzulegen sein. Die Hauptzufahrt zum Betriebsareal von Westen her, ohne Belastung nahegelegener Wohngebiete, ist gesichert.

Es wird daher aus raumordnungsfachlicher Sicht empfohlen, den Stellungnahmen nicht zu entsprechen. Es wird jedoch ausdrücklich auf die im schalltechnischen Gutachten angeführten Maßnahmen zur Beschränkung der Lärmimmissionen verwiesen und empfohlen, konkrete Baumaßnahmen einer schalltechnischen Beurteilung im Hinblick auf das Ziel der Begrenzung der Lärmimmissionen zu unterziehen.

Auf Antrag der Bürgermeisterin beschließt der Gemeinderat der Stadtgemeinde Hall in Tirol gemäß § 70 Abs. 1 iVm § 64 Abs. 5 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2011 – TROG 2011, LGBl. Nr. 56, entsprechend dem von der Firma PLAN ALP Ziviltechniker GmbH, Karl-Kapferer-Straße 5, 6020 Innsbruck, ausgearbeiteten Entwurf folgende Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes:

- ***Aufhebung der Entwicklungssignatur S6***
- ***Festlegung der Entwicklungssignaturen M1 (z1/D2), S12 (z1/D1) und S13 (z1/D2) lt. Änderungsplan***
- ***Darstellung der baulichen Entwicklung (gewidmeten und bebauten Flächen [Flächen- und Gebäudenutzung Sondernutzung bzw. gewerblich gemischt]).***
- ***Kenntlichmachung des Gewässers“***

Beschluss:

Der Antrag wird einstimmig genehmigt.

18. Änderung des Flächenwidmungsplanes (Nr. 4) betreffend Gste 1217, 1172/1, 1172/2, 1218, 850/1, 850/2, 850/3, 850/4, 850/5, 1213 sowie Teilfläche des Gst 1204, alle KG Hall, ehem. Straubkasernenareal

Sachverhalt:

Nach der Auflassung der Straubkaserne wurde das Areal durch die SIVBEG (Strategische Immobilien Verwertungs-, Beratungs- und EntwicklungsgesmbH) schrittweise verwertet. Die überwiegend für Wohnzwecke bzw. als Freiflächen genutzten Grundstücke am Nord- und Südrand des ehemaligen Kasernenareals wurden in einer ersten Phase an einen Immobilienentwickler bzw. an Privatpersonen verkauft. Im Dezember 2013 erhielt eine Bietergemeinschaft den Zuschlag für das rd. 9,1 ha umfassende Areal (Gste 1217, 1172/1).

Zur raumordnungsrechtlichen Absicherung der bestehenden Wohnnutzung am Nord- und Südrand des Areals und um einerseits eine Nutzung des Areals für Gemüsebe- / -verarbeitungsbetriebe und Gemüsegroßhandelsbetriebe mit Mitarbeiterunterkünften zu ermöglichen und andererseits auch ausreichend Flächen für Gewerbe- und Handwerksbetriebe sicherzustellen, soll nun der Flächenwidmungsplan geändert werden.

Die an einen Immobilienentwickler bzw. Privatpersonen verkauften Grundparzellen am nördlichen und südlichen Rand des Planungsgebietes sind überwiegend mit Wohnhäusern bebaut bzw. werden als Freiflächen und Parkplätze genutzt. Auf dem von den Gemüsebauern erstandenen Gelände befinden sich die Betriebs- und Aufenthaltsgebäude sowie diverse weitere bauliche Anlagen der ehemaligen Straubkaserne, welche bereits teilweise für die Zwecke der Gemüsebaulogistik adaptiert wurden. Die Gebäude werden von großzügigen Freiflächen und Sportanlagen (Fußballplatz, Hindernisbahn) umgeben. Das Planungsgebiet wird vom Kienzachbach in Nord-Süd-Richtung durchflossen.

Das gesamte Planungsgebiet ist derzeit als Sonderfläche Kaserne gem. § 43 Abs. 1 lit. a TROG 2011 ausgewiesen.

Die primäre Verkehrserschließung des von den Gemüsebauern erstandenen Geländes soll künftig von Westen her über die KG Thaur erfolgen. Auf dem Gemeindegebiet der KG Hall erfolgt die Verkehrserschließung des Planungsgebietes von Süden her über die Alte Landstraße. An der östlichen Grenze des Planungsgebietes verläuft die Trientlstraße, an der nördlichen Grenze der Ziegelweg. Der Bereich des ehemaligen Kasernenareals selbst ver-

fügt über interne Erschließungswege. Die Anlagen der sonstigen Infrastruktur wie Kanal, Wasser und Strom sind im Bestand des Planungsgebietes bereits vorhanden.

Zur Schaffung der raumordnungsrechtlichen Voraussetzung für die ggst. Änderung des Flächenwidmungsplanes erfolgt gleichzeitig die Änderung des örtlichen Raumordnungskonzepts für diesen Bereich.

Mit den vorgesehenen, differenzierten Widmungsfestlegungen wird einerseits den Nutzungsinteressen der Eigentümer und den Raumordnungs- und wirtschaftlichen Interessen der Stadtgemeinde Hall in Tirol entsprochen, andererseits werden das Entstehen unvertretbarer Nutzungskonflikte zu den benachbarten bestehenden Wohnnutzungen möglichst vermieden und entsprechende Schutzmaßnahmen vorgesehen (Immissionsschutzstreifen). Die Absicherung der geplanten inneren Haupterschließung durch die Sonderfläche Privatweg lässt die wichtige Option einer langfristig jedenfalls anzustrebenden, öffentlichen Verkehrserschließung des über 9 ha großen Areals offen und entspricht der Zielsetzung und Forderung des TROG 2011, bei der Widmung von Flächen für eine ausreichende Verkehrserschließung Sorge zu tragen.

Mit der beabsichtigten Änderung des Flächenwidmungsplanes sind zu den benachbarten Nutzungen (Wohnhäuser, Bundesamtsgebäude) keine wesentlichen zusätzlichen Nutzungskonflikte und wechselseitigen Beeinträchtigungen zu erwarten. Die Interessen der Nachbarn werden daher durch die geplante Widmung / Nutzung nicht unzumutbar beeinträchtigt.

Der Finanz- und Raumordnungsausschuss befasste sich in seiner Sitzung vom 29.06.2015 mit der Angelegenheit und befürwortete die Beschlussfassung der gegenständlichen Änderung des Flächenwidmungsplanes.

Antrag:

„Der Gemeinderat beschließt wie folgt:

Der vom Gemeinderat der Stadtgemeinde Hall in Tirol in seiner Sitzung vom 24.03.2015 beschlossene Entwurf der Änderung des Flächenwidmungsplanes im Bereich der Grundstücke der Grundstücke 1217, 1172/1, 1172/2, 1218, 850/1, 850/2, 850/3, 850/4, 850/5, 1213 sowie im Teilbereich des Gst 1204, alle KG Hall, ist in der Zeit vom 30.03.2015 bis zum 27.04.2015 zur öffentlichen Einsichtnahme aufgelegt.

Während der Auflage- und Stellungnahmefrist sind zu den Raumordnungsverfahren „ehemalige Kaserne“, welche gleichzeitig aufgelegt wurden, folgende Stellungnahmen eingelangt:

- Nr. 1: Gabriele John, Alte Landstraße 49/7, 6060 Hall in Tirol, eingelangt am 24.4.2015 (*Stellungnahme zur Änderung des Flächenwidmungsplanes Nr. 4 und zur Neuerlassung des Bebauungsplanes Nr. 1/2015*)
- Nr. 2: Peter Christ und 10 weitere Personen, Alte Landstraße 47 – 49, 6060 Hall in Tirol, eingelangt am 27.4.2015 (*Stellungnahme zu den Verfahren der Änderungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes sowie zur Änderung des Flächenwidmungsplanes Nr. 4*)
- Nr. 3: RA Dr. Christian Margreiter, Hall, in Vertretung der Fa. LUNA Liegenschaftsvermietungs GmbH, eingelangt am 27.4.2015 (*Stellungnahme zur Änderung des Flächenwidmungsplanes Nr. 4*)
- Nr. 4: Christine Schwarz und 26 weitere Personen - Eigentümer von Bestandsgebäuden am Haller Feld, 6060 Hall in Tirol, eingelangt am 28.4.2015 (*Stellungnahme zu den Verfahren der Änderungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes sowie zur Änderung des Flächenwidmungsplanes Nr. 4*)

- Nr. 5: Christoph Schreiber und Sibylle Kostner, Alte Landstraße 49/2, 6060 Hall in Tirol, eingelangt am 29.4.2015 (*Stellungnahme zu den Verfahren der Änderungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes sowie zur Änderung des Flächenwidmungsplanes Nr. 4*)
- Nr. 6: Dr. Brigitte Knapp, Alte Landstraße 49/3, 6060 Hall in Tirol, eingelangt am 03.05.2015 (*Stellungnahme zu den Verfahren der Änderungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes, zur Änderung des Flächenwidmungsplanes Nr. 4 sowie zur Neuerlassung des Bebauungsplanes Nr. 1/2015*)

Inhalt der Stellungnahmen:

Da in mehreren Stellungnahmen gleiche oder ähnliche Einwendungen vorgebracht werden, werden die Einwände inhaltlich nach Themenbereichen gegliedert mit Verweis auf die jeweilige Stellungnahmen aufgelistet:

a) Grundsätzliches:

- 1) Die geplante Änderung des Flächenwidmungsplanes sei für die Einschreiter mit äußerst negativen Auswirkungen verbunden. Vor wenigen Jahren habe man die Immobilie in absoluter Ruhelage zu entsprechend hohen Preisen erworben. Wenn nun unmittelbar angrenzend die Ansiedlung von Gewerbebetrieben vorgesehen sei, sei damit nicht nur eine beträchtliche Wertminderung der Immobilie verbunden, sondern auch eine massive Beeinträchtigung der Lebensqualität (*Stellungnahmen 2 und 5*).
- 2) Von den Eigentümern des Areals sei bei einer Informationsveranstaltung im Jahr 2014 zugesichert worden, dass nichts vorgesehen sei, was die Anrainer beeinträchtigen könne. Der im westlichen Teil angesiedelte Fußballplatz bleibe erhalten. Weiters sei zugesichert worden, dass die Zufahrt zum Gelände ausschließlich von Westen her erfolgen würde (2, 5).
- 3) Der Kauf des Areals sei offensichtlich in Spekulationsabsicht erfolgt. Wenn nun die Stadt Hall im Sinn dieser Spekulationen und zugunsten der Eigentümer die von diesen angestrebte Umwidmung vornehme, sollte dies keinesfalls zu Lasten der Anrainer gehen (*Stellungnahmen 2 und 5*).

b) Themenbereich Flächenwidmung:

- 1) Im südwestlichen Bereich des ehem. Kasernenareals sei oberirdisch die Nutzung mit der Bezeichnung G4, unterirdisch allerdings die Nutzung der Kategorie SLT angeordnet. Immissionen aus der unterirdischen Nutzung seien auszuschließen und über alle Geschoße G4 zu widmen, da sonst nicht der Planungsgrundsatz der gemischten Nutzungsstruktur aus wohnverträglichen Gewerbebetrieben und der Wohnnutzung im unmittelbaren Übergangsbereich zu Wohngebieten erreicht würde wie in den Festlegungen des ÖRK enthalten (*Stellungnahme 1*)
- 2) Es möge darauf verzichtet werden, Gewerbe unmittelbar angrenzend an die Wohnanlage Alte Landstraße 47 anzusiedeln und jedenfalls, etwa durch die Ausweisung einer entsprechend großen Grünanlage oder eines Immissionsschutzstreifens sichergestellt werden, dass es zu keinerlei Beeinträchtigungen der Nachbarn kommt (*Stellungnahmen 2 und 5*).
- 3) Die Mandantschaft spricht sich ausdrücklich gegen die vorgesehene Widmung der Gpn 850/3 und 850/5 als Sonderfläche Grünanlage, Parkplatz aus. Durch die vorgesehene Widmung würden im vorhandenen Wohngebiet Inseln entstehen, für die es weder einen Bedarf noch eine sachliche Rechtfertigung gäbe. Es wird darauf verwiesen, dass das betroffene Gebiet seit vielen Jahrzehnten für Wohnungszwecke gewidmet sei, wenn auch ursprünglich in Zusammenhang mit dem Bestand der

ehemaligen Kaserne. Hintergrund der Widmung sei offenbar die Absicht, wesentliche Teile der Gp 1217 als Gewerbegebiet zu widmen. Diese beabsichtigte Widmung erscheine völlig unausgewogen und ausschließlich auf die Interessen der Erwerber des seinerzeitigen Kasernenareals ausgerichtet, dies völlig zu Lasten der Eigentümer der Gpn 850/5, 850/4, 850/1 und 850/3. Entgegen der vorgesehenen Widmung wäre im Rahmen der Flächenwidmung sowohl auf die bestehenden Wohngebäude als auch auf die unmittelbar angrenzenden Flächen entsprechend Bedacht zu nehmen in dem Sinn, dass diese Flächen auch künftig für Wohnzwecke zur Verfügung stehen. In diesem Zusammenhang wird auch darauf verwiesen, dass sich auch südlich der Alten Landstraße ein bereits seit vielen Jahren entwickeltes Wohngebiet befindet und daher die Widmung des bisherigen Kasernenareals ausschließlich für gewerbliche bzw. geschäftliche Zwecke keinesfalls sachgerecht erscheine (*Stellungnahme 3*.)

- 4) Hinsichtlich der künftigen Nutzung des Kasernengeländes seien bisher von Seiten der Stadt bzw. der neuen Besitzer getätigte Aussagen umgangen worden, zumal der Sportplatz dem Gewerbegebiet weichen solle. Für Anrainer und deren Lebensqualität relevante Faktoren (Lärmentwicklung – auch nachts und am Wochenende, Geruchsbelästigungen sonstige Immissionen seien ungenügend berücksichtigt (*Stellungnahme 6*).

c) Themenbereich Verkehr:

- 1) Wenn nun eine Verbreiterung der Alten Landstraße geplant werde, sei dies inakzeptabel. Schon das bestehende Fahrverbot würde nicht ausreichend kontrolliert. Ein Ausbau der Straße lasse eine massive Steigerung des Verkehrsaufkommens befürchten (*Stellungnahmen 2, 4 und 5*).
- 2) Die Verkehrssituation im Bereich Hall West sei schon derzeit als bedenklich einzustufen. Es gäbe im Bereich Alte Landstraße West und Triendlstraße Süd keine Gehsteige und Zebrastreifen, um sicher zu den öffentlichen Verkehrsmitteln oder in die Schule zu kommen. Ein höheres Verkehrsaufkommen würde diese Situation noch verschärfen (*Stellungnahmen 1, 2, 4, 5 und 6*).

d) Themenbereich Verkehrs- und Betriebslärm:

- 1) Großhandelsbetriebe würden ein erhebliches Verkehrsaufkommen verursachen. Es müsse erläutert werden, wo Ladezonen und Rangierflächen angeordnet würden. Insbesondere akustische Rückfahrwarnanlagen würden für Anrainer eine massive Belastung darstellen. Zusätzlich seien LKWs für den Gemüsebetrieb mit Klimageräten ausgestattet, die auch im Stand erhebliche Lärmbelastungen verursachen würden. Diese Auswirkungen würden durch äquivalente Dauerschallpegel nicht oder kaum erfasst, jedoch äußerst ungesunde Lärmbelastungen verursachen. Zu berücksichtigen ist, dass die Emissionsgrenzen für Wochenenden nicht differenziert würden (*Stellungnahme 1*).
- 2) Es wird unter Verweis auf die ÖAL-Richtlinie Nr. 36 beanstandet, dass die vorherrschenden Schallimmissionen nicht aufgenommen worden wären und die zulässigen Schallpegel zu hoch angesetzt seien. Die Auswirkungen des zusätzlich zu erwartenden Verkehrslärms würden nicht behandelt (*Stellungnahme 1*).
- 3) Die Zufahrt solle primär über die KG Thaur erfolgen. Ob diese Erschließung gesichert sei, gehe aus dem Befund nicht hervor und müsse vor Genehmigung geprüft werden. Die Beurteilung des Begriffes "primär" sei in diesem Zusammenhang unzureichend. Um den Anrainerinteressen zu entsprechen, sei es unumgänglich, die Lage der Zufahrt genau zu definieren. Dies solle im Flächenwidmungs- oder Bebauungsplan eindeutig definiert werden. Weiter solle definiert werden, dass keine Zufahrt im Bereich des südlichen Wohngebietes erfolgen dürfe (*Stellungnahme 1*).

- 4) Die Änderung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes sieht eine Nachnutzung des Kasernenareals durch Gemüsebe-/verarbeitungsbetriebe und Gemüsegroßhandelsbetriebe mit Mitarbeiterunterkünften sowie Gewerbe- und Handwerksgebieten vor. Laut Verordnungstext ist für eine ausreichende Verkehrserschließung durch geeignete Maßnahmen Sorge zu tragen. Die vorgelegten Pläne würden jedoch keinesfalls die ausschließliche und medial zugesagte Zufahrt von Westen über eine eigens errichtete Straße garantieren, sondern ermöglichen einen Ausbau der Zufahrten über Haller Gemeindegebiet und damit durch direkt angrenzendes Wohngebiet. Für Anrainer sei es nicht verständlich, inwieweit dafür die lt. TROG 2011 vorgesehenen wichtigen, im öffentlichen Interesse gelegenen Gründe gegeben sind, zumal von einem hohen Verkehrsaufkommen mit entsprechendem Lärmpegel und Immissionsaufkommen in einem Wohngebiet auszugehen sei und ausschließlich die neuen Eigentümer der Kaserne als Nutznießer dieser Verordnung zu nennen seien (*Stellungnahme 6*).
 - 5) Es wird die konkrete Festlegung der Zufahrt zum Gelände außerhalb des Wohngebietes inklusive Angaben erlaubter Lärmpegel und Beschränkungen der Fahrzeiten (auch innerbetrieblich) in den Nachtstunden sowie an Wochenenden gefordert (*Stellungnahme 6*).
 - 6) Eine Durchfahrt über die Alte Landstraße in Richtung Thaur sei ausdrücklich auszuschließen (*Stellungnahmen 1 und 6*).
 - 7) Seit dem Verkauf des Kasernenareals komme es durch Arbeiten auf dem Gelände immer wieder zu vorher nicht bestehenden Lärmbelästigungen; wenn hier künftig Tag und Nacht Gewerbebetriebe tätig sein dürften, sei zu befürchten, dass diese Lärmbelästigungen ein unzumutbares Ausmaß annehmen würden (*Stellungnahmen 2 und 5*).
- e) Themenbereich Geruchsbelästigung:
- 1) Gemüseverarbeitungsbetriebe und die damit verbundene Lagerung von verderblichen Produkten könne eine starke Geruchsbelästigung für die Anrainer bedeuten. Dies würden die negativen Erfahrungen der Anrainer an den derzeitigen Standorten der Gemüsebauern in Thaur zeigen (*Stellungnahme 1*).

Auf Antrag der Bürgermeisterin beschließt der Gemeinderat der Stadtgemeinde Hall in Tirol mit nachfolgenden Begründungen bzw. Empfehlungen von Herrn DI Friedrich Rauch, Firma PLAN ALP Ziviltechniker GmbH, den Stellungnahmen keine Folge zu geben:

Ad Stellungnahmen:

Zu a) Grundsätzliches:

Zu a1): Den Einschreitern war beim Erwerb ihrer Immobilie die Existenz des Kasernenareals bekannt. Den Einschreitern muss klar gewesen sein, dass das ggst. Areal, wenn der Kasernenbetrieb auf Dauer stillgelegt wird, einer anderen, baulichen Nutzung zugeführt wird. Da das Areal am Siedlungsrand liegt, westlich sowie teilweise nördlich und südlich keine Wohnbebauung angrenzt und von Westen her ohne Belastung von Wohngebieten verkehrlich erschlossen werden kann, ist es für eine gewerbliche Nutzung grundsätzlich geeignet. In Anbetracht der bestehenden Widmung als Sonderfläche Kaserne kann nicht von einer „absoluten Ruhelage“ ausgegangen werden, nur weil die Kaserne nun bereits mehrere Jahre nicht mehr in Betrieb ist.

- Zu a2) Dazu kann aus raumordnungsfachlicher Sicht keine Aussage getroffen werden, da kein Raumplaner bei der Informationsveranstaltung bzw. bei Gesprächen zwischen den Anrainern und Vertretern der Eigentümer bzw. der Stadt Hall anwesend war.
- Zu a3) Die Beurteilung dieses Vorwurfs ist nicht Aufgabe des Raumplaners. Es ist jedoch anzumerken, dass der Umstand, dass die Käufer das Areal für ihre eigenen betrieblichen Zwecke nutzen bzw. noch weiter dazu umgestalten wollen, jedenfalls nicht den Vorwurf der Spekulation stützt. Die Stadt Hall muss die aktuellen Eigentumsverhältnisse zur Kenntnis nehmen und ist bestrebt, die Rahmenbedingungen für eine Nutzung des Areals festzulegen, die den Interessen der Stadt Hall, der Eigentümer und der Anrainer möglichst gut entspricht. Dass dabei nicht die Interessen aller Betroffenen zur Gänze erfüllt werden können, ist evident.

Zu b) Themenbereich Flächenwidmung:

- Zu b1) Die im Rahmen der Sonderflächen für Teilfestlegungen für das Untergeschoß festgelegte Widmung als Sonderfläche Lager/Tiefgarage schließt schon begrifflich eine gewerbliche Nutzung (mit Ausnahme der Lagertätigkeit) weitgehend aus. Dass eine Widmung auch im Untergeschoß als Gewerbegebiet G-4 eine gegenüber der vorgesehenen Widmung weitergehende Beschränkung möglicher Emissionen bewirken soll, ist nicht nachvollziehbar. Die im Entwurf zur Änderung des ÖRK vorgesehene Formulierung fordert die Berücksichtigung des Grundsatzes, wechselseitige Beeinträchtigungen von zueinander nicht kompatiblen Nutzungen zu verhindern, unabhängig von der konkreten Widmungskategorie, d.h. diese Zielsetzung gilt auch für Sonderflächenwidmungen gem. § 43 TROG 2011.
- Zu b2) Es ist darauf hinzuweisen, dass an keiner Stelle die Widmung als Gewerbegebiet G-4 direkt an eine bestehende Wohngebietswidmung angrenzt. Entweder liegt eine öffentliche Straße dazwischen (Alte Landstraße, Ziegelweg) oder es wurden Sonderflächen für Immissionsschutzstreifen vorgesehen. Weiters ist festzuhalten, dass in der Gewerbegebietswidmung ausdrücklich die Einhaltung der Planungsrichtwerte gem. ÖAL-Richtlinie Nr. 36 Blatt 1 von 65 dB bei Tag und 55 dB bei Nacht gefordert wird. Diese Planungsrichtwerte liegen jeweils um 5 dB unter den Planungsrichtwerten des Gewerbegebietes ohne besondere Beschränkung. Aus dem vorliegenden lärmtechnischen Gutachten ergeben sich weitere Beschränkungen, die im Bauverfahren und im Betriebsanlagegenehmigungsverfahren zu beachten sein werden (vgl. dazu die Ausführungen zum Themenbereich Verkehrs- und Betriebslärm).
- Zu b3) Festzustellen ist, dass die im Eigentum der Einschreiter befindlichen Flächen derzeit als Sonderfläche Kaserne gem. § 43 TROG 2011 und nicht als Wohngebiet gewidmet sind. Mit der vorgesehenen Umwidmung der Gpn 850/1 und 850/4 in allgemeines Mischgebiet mit der Festlegung der zulässigen Betriebe (M-2) erfolgt eine raumordnungsrechtliche Absicherung der bestehenden, nicht auf die ehemalige Kaserne bezogenen Wohnnutzung. Im Sinne des Einschreiters ermöglicht es die vorgesehene Widmung als allgemeines Mischgebiet, dass die bestehenden Wohngebäude auch künftig – und rechtlich abgesichert – für Wohnzwecke zur Verfügung stehen. Es entstehen daher auch keine „Inseln“ im Wohngebiet, da die ggst. Flächen bisher nicht als Wohngebiet gewidmet sind.

Mit der Widmung der bestehenden Wohnhäuser auf dem ehem. Kasernenareal als allgemeines Mischgebiet erfolgt eine Berücksichtigung der aktuellen Nutzung. Daraus kann aber nicht abgeleitet werden, dass eine weitere Verstärkung der Wohnnutzung auf noch unbebauten Grundstücken im unmittelbaren Nahbereich

zum ehem. Kasernenareal zweckmäßig wäre. Vielmehr erhöht jede zusätzliche Wohnnutzung das Potential von Nutzungskonflikten mit der bestehenden bzw. vorgesehenen landwirtschaftlich-gewerblichen Nutzung.

Schließlich ist zu berücksichtigen, dass die für Wohnzwecke genutzten Gebäude auf den Gpn 850/1 und 850/4 nur in sehr geringem Maße über eigene Grün- und Parkplatzflächen verfügen.

Neben den Interessen der Erwerber des ehem. Kasernenareals liegt die gewerblich-betriebliche Nutzung des Areals der ehem. Kaserne auch im öffentlichen Interesse der Stadt Hall, um Flächen für die Ansiedlung von Betrieben bereitzustellen und die Einnahmen der Stadt Hall aus eigenen Steuern zu erhöhen. Es wird darauf hingewiesen, dass bereits lange vor dem Erwerb des Kasernenareals durch die 5 Landwirte konkrete Überlegungen zu einer gewerblichen Nutzung des ehem. Kasernenstandortes bestanden.

Zu den angeblich getätigten Aussagen der neuen Eigentümer bzw. von Vertretern der Stadt Hall zur künftigen Nutzung des Kasernenareals kann seitens aus raumordnungsfachlicher Sicht mangels Teilnahme an diesen Gesprächen keine Aussage getroffen werden. Hinsichtlich der Berücksichtigung der Interessen der Anrainer wird einerseits auf die differenzierten Widmungsvorgaben und die Sonderflächen Immissionsschutz, andererseits auf die Ausführungen betr. der Lärmsituation verwiesen (vgl. Ausführungen zum Themenbereich Verkehrs- und Betriebslärm) verwiesen.

Zu c) Themenbereich Verkehr:

Zu c1) Der Entwurf des Bebauungsplanes sieht zwar mittels der Festlegung der Straßenfluchtlinien eine geringfügige Verbreiterung der Alten Landstraße vor, diese Festlegung wurde aber aus dem bestehenden und rechtsgültigen allgemeinen Bebauungsplan für die Stadt Hall ohne Abänderung übernommen. Mit der Festlegung der Straßenfluchtlinien wird die raumordnungsrechtliche Möglichkeit einer Verbreiterung der Alten Landstraße abgesichert, eine Verbreiterung ist aber in absehbarer Zeit nicht beabsichtigt. Auch die allfällige Einlöse der Verbreiterungsflächen setzt nicht zwingend voraus, dass die Verbreiterung tatsächlich durchgeführt werden müsste, zumal die Straßenfluchtlinien nicht nur die unmittelbar dem Verkehr dienenden Flächen, sondern auch die der Gestaltung des Straßenraumes dienenden Flächen (z.B. für einen Grünstreifen oder eine Baumreihe) von den übrigen Grundflächen abtrennen (vgl. § 58 Abs. 1 TROG 2011).

Zu c2) Die Hapterschließung des neuen Betriebsareals erfolgt von der Westseite über den Römerweg/Essacherweg. Seitens der Stadt Hall wurde und wird großer Wert darauf gelegt, dass die Zufahrt von Westen für alle im Betriebsareal derzeit und künftig ansässigen Betriebe und deren Kunden uneingeschränkt möglich ist. Da das Kasernenareal bereits bisher von der Alten Landstraße aus anfahrbar war und es sich bei der Alten Landstraße um eine dem öffentlichen Verkehr dienende Gemeindestraße handelt, kann diese Zufahrt nicht gesperrt werden.

Inwieweit künftig eine Neugestaltung der Kreuzung Triendlstraße – Alte Landstraße und der angrenzenden Straßenabschnitte erforderlich bzw. geboten ist, wird in der weiteren Entwicklung des Betriebsstandortes abzuklären sein. Klare Zielsetzung der Stadt Hall ist es, die Verkehrserschließung des Standortes nur in sehr untergeordnetem Ausmaß von der Ostseite, größtenteils aber von der Westseite her zu bewerkstelligen.

*Zu d) Themenbereich Verkehrs- und Betriebslärm:**Allgemeines:*

Aufgrund der großen Relevanz des Themenbereiches Lärm aufgrund der geplanten neuen Nutzungen und der Bedenken der Einschreiter wurde seitens der Stadt Hall ein eigenes schalltechnisches Gutachten zu dieser Thematik in Auftrag gegeben⁵.

Im Gutachten werden die aufgrund der geplanten Nutzungen zu erwartenden Lärmimmissionen den Lärmimmissionen des ehemaligen Kasernenbetriebes, abgeleitet aus der früheren Flächennutzung und den im Kasernenbetrieb typischen Tätigkeiten, gegenüber gestellt und anhand der einschlägigen Richtlinien beurteilt.

Die wesentlichen Aussagen dieses Gutachtens sind (vgl. Kap. 4 und 5 des schalltechnischen Gutachtens):

- Der Beurteilungspegel der spezifischen Schallimmission, verursacht durch die geplante Nutzung lt. Flächenwidmungsplanentwurf, überschreitet ohne zusätzliche lärmtechnische Maßnahmen die Immissionsrichtwerte der jeweiligen Widmungskategorie bzw. den Beurteilungspegel aufgrund der Emissionen der ehemaligen Kaserne.
- Es sind daher zusätzliche schalltechnische Maßnahmen erforderlich, um die Schallimmissionen in der Nachbarschaft zu reduzieren.

Folgende schalltechnische Maßnahmen werden für erforderlich erachtet:

Gemüsebe-/verarbeitung und Gemüsegroßhandel:

- Die Gemüsebe- und -verarbeitung erfolgt zum Tages- und Abendzeitraum (6.00 bis 22.00 Uhr) in den bestehenden Gebäuden bzw. in neu zu errichtenden Hallen bei geschlossenen Fenstern und Türen, die Kühlung erfolgt über Wasserkühlung (geringe Schallemission).
- Es finden keine lärmintensiven Arbeiten im Freien statt.

Die zu erwartende Emission beschränkt sich auf betriebsinterne Manipulationen, die größtenteils im Gebäudeinneren stattfinden. Die Emissionen sind mit den Emissionen des ehemaligen Kasernenbetriebes (Lagerhallen, Fahrten etc.) vergleichbar.

Induzierter Verkehr Gemüsebe-/verarbeitung (An- und Auslieferung):

- Die Zu- und Abfahrt von LKW (> 7,5 Tonnen) erfolgt ausschließlich über die neue Erschließungsstraße nach Westen (Römerweg).
- Die An- und Ausferrampen für LKWs (> 7,5 t) sind im Innenhofbereich (von der Nachbarschaft abgewandt) zu erstellen. Zur Nachbarschaft hin sind die Laderampen durch Immissionsschutzbauten (Abschirmung durch Gebäude, Lärmschutzwände etc.) mit einer Höhe von mindestens 5,0 m abzuschirmen.
- In Richtung Osten (zu den Gpn 852/1 und 852/2) sind Immissionsschutzbauten (Abschirmung durch Gebäude, Lärmschutzwände etc.) mit einer Höhe von mindestens 5,0 m herzustellen.

⁵ Rothbacher GmbH: Schalltechnische Beurteilung der geplanten Nachnutzung Straubkaserne, Zell am See/Innsbruck 3.7.2015

Gewerbeflächen:

Die konkrete Nutzung der Gewerbeflächen ist derzeit noch nicht bekannt.

Eine Dimensionierung von schalltechnischen Maßnahmen kann erst bei Kenntnis der Betriebstypen erfolgen. Im Fall von Gewerbebetrieben mit Lärmentwicklung wird eine schalltechnische Überprüfung anhand konkreter Projektunterlagen im Betriebsanlagen-Genehmigungsverfahren empfohlen.

Folgende schalltechnische Grundsätze sind jedenfalls in der Planung zu beachten:

- In unmittelbarer Nähe zu Wohnnutzungen sind vorzugsweise Betriebe mit geringer Lärmimmission anzuordnen.
- Bei Neubauten sind Betriebsgebäude so anzuordnen, dass eine Selbstabschirmung des Gebäudes zur Nachbarschaft hin gegeben ist.
- Die Anordnung von Lärmemittenten (Lüftungs- und Kälteanlagen, Verkehrswege etc.) hat in ausreichender Entfernung zur Nachbarschaft bzw. der Nachbarschaft abgewandt zu erfolgen.
- Lärmintensive Arbeiten sind bevorzugt in geschlossenen Räumen bei geschlossenen Fenstern und Türen durchzuführen.
- Durch organisatorische Maßnahmen (z.B. Betriebszeiten, optimierte Betriebsabläufe) können Nutzungskonflikte ausgeschlossen werden.

Zu d1) Den von den Einschreibern vorgebrachten Bedenken wird mit den im schalltechnischen Gutachten getroffenen Aussagen und den dort vorgeschlagenen Maßnahmen entsprochen. Im Bauverfahren werden diese Maßnahmen entsprechend umzusetzen sein, wobei eine schalltechnische Überprüfung der konkreten Maßnahmen empfohlen wird.

Zu d2) Im schalltechnischen Gutachten wurden die Lärmimmissionen durch den früheren Kasernenbetrieb ermittelt, die Auswirkungen der geplanten Tätigkeiten behandelt und entsprechende schallmindernde Maßnahmen vorgeschlagen. Für die Umsetzung der Maßnahmen ist im Bauverfahren und im Betriebsanlagengenehmigungsverfahren Sorge zu tragen.

Zu d3) Von den Landwirten wurde eine eigene Zufahrt von Westen her (Römerweg) errichtet. Nach übereinstimmenden Aussagen des Leiters der Grundzusammenlegung Dr. Walser, des Leiters der Abteilung Grundzusammenlegung Dr. Nöbl und des Leiters der Abt. Bau- und Raumordnungsrecht Dr. Hollmann ist die Zufahrt von Westen her für jedermann gesichert und zulässig und es kann nicht durch die Gemeinde Thaur oder auch durch die Landwirte eine Einschränkung der Kreises der Zufahrtberechtigten erfolgen. Ein „Verbot“ einer Zufahrt von der Alten Landstraße wäre nicht sachgerecht, das damit für den nach Hall orientierten Ziel- und Quellverkehr erhebliche Umwege entstehen würden und auch die straßenverkehrsrechtlichen Voraussetzungen für ein solches Verbot gem. § 43 STVO fehlen.

Zu d4) Mit der neuen Zufahrt von Westen ist für eine geeignete Verkehrserschließung Vorsorge getroffen (vgl. zu d3). Es ist darauf hinzuweisen, dass die bestehende Zufahrt zum Kasernenareal von Osten nicht durch ein Wohngebiet führt, sondern die Hauptzufahrt bereits ca. 90 m vor dem Wohngebiet auf der Südseite der Alten Landstraße in das Kasernenareal führt.

Zu d5) Diesbezüglich wird auf die Ausführungen zu d3 und die Vorgaben des schalltechnischen Gutachtens verwiesen.

Zu d6): Das bestehende Fahrverbot für Kfz auf der Alten Landstraße bleibt unverändert aufrecht.

Zu d7): Dazu wird auf die Vorgaben des schalltechnischen Gutachtens verwiesen.

Zu e) Themenbereich Geruchsbelästigung:

Zu e1) Die Frage einer möglichen Geruchsbelästigung wird im Rahmen des Betriebsanlagengenehmigungsverfahrens zu prüfen sein. Eine direkte Relevanz für die Flächenwidmung ist aus der Stellungnahme des Einschreiters nicht erkennbar.

Schlussfolgerungen und raumordnungsfachliche Empfehlung:

Zur sachgerechten Beurteilung der Einwendungen erfolgte die Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens. Wie aus diesem Gutachten hervorgeht, sind teilweise lärmindernde Maßnahmen erforderlich, die im Rahmen des Bauverfahrens bzw. des Betriebsanlagengenehmigungsverfahrens zu konzipieren und vorzuschreiben sind. Eine grundsätzliche Unzulässigkeit der vorgesehenen Flächenwidmung leitet sich aus dem Gutachten jedenfalls nicht ab.

Bezüglich der sonstigen Einwendungen ergibt sich, dass

- die Hauptzufahrt von Westen her gesichert ist und damit keine starke Verkehrszunahme auf der Alten Landstraße zu erwarten ist,
- die vorgesehene Verbreiterung der Alten Landstraße nur im bereits bisher vorgesehenen Umfang weiterhin vorgesehen ist, dies jedoch nicht den tatsächlichen Ausbau der Alten Landstraße impliziert,
- eine Zunahme von Nutzungskonflikten durch eine verstärkte Wohnnutzung aufgrund der vorgesehenen Widmungsfestlegungen vermieden wird,
- es den Einschreitern klar sein musste, dass das Kasernenareal nicht langfristig brach liegen wird und wieder eine bauliche und auch betriebliche Nutzung erfahren wird. Ein Anspruch auf „absolute Ruhelage“, wie von Einschreitern intendiert, ist durch die Sachlage in keiner Weise gerechtfertigt.

Interessensabwägung:

Durch die geplanten Änderungen des Örtlichen Raumordnungskonzeptes und des Flächenwidmungsplanes werden die Interessen der Nachbarn nicht unzumutbar beeinträchtigt. Im Rahmen der Bau- und Betriebsanlagengenehmigungsverfahren werden geeignete Auflagen zur Beschränkung der Lärmimmissionen festzulegen sein. Die Hauptzufahrt zum Betriebsareal von Westen her, ohne Belastung nahegelegener Wohngebiete, ist gesichert.

Es wird daher aus raumordnungsfachlicher Sicht empfohlen, den Stellungnahmen nicht zu entsprechen. Es wird jedoch ausdrücklich auf die im schalltechnischen Gutachten angeführten Maßnahmen zur Beschränkung der Lärmimmissionen verwiesen und empfohlen, konkrete Baumaßnahmen einer schalltechnischen Beurteilung im Hinblick auf das Ziel der Begrenzung der Lärmimmissionen zu unterziehen.

Auf Antrag der Bürgermeisterin beschließt der Gemeinderat der Stadtgemeinde Hall in Tirol gemäß 70 Abs. 1 und 64 Abs. 5 Tiroler Raumordnungsgesetz 2011 – TROG 2011, LGBl. Nr. 56, entsprechend dem von der Firma PLAN ALP Ziviltechniker GmbH, Karl-Kapferer-Straße 5, 6020 Innsbruck, ausgearbeiteten Entwurf folgende Änderungen des Flächenwidmungsplanes:

Umwidmung

*Teilfläche des Gst 1172/1, KG Hall, (rund 58205 m²)
von Sonderfläche Kaserne (SKa) gem. § 43 Abs. 1 lit. a TROG 2011
in künftig
Sonderfläche Widmung mit Teilfestlegungen gem. § 51 TROG 2011 (SV-20)*

sowie

*Teilfläche des Gst 1172/1, KG Hall, (rund 2 m²)
von Bestehender örtlicher Verkehrsweg gem. § 53 Abs. 3 TROG 2011
in künftig
Sonderfläche Widmung mit Teilfestlegungen gem. § 51 TROG 2011 (SV-20)*

SV-20:

Teilfestlegung: UG (laut planlicher Darstellung)

- *Teilflächen des Gst 1172/1, KG Hall, (rund 706 m²) von Sonderfläche Kaserne (SKa) gem. § 43 Abs. 1 lit. a TROG 2011
in künftig
Gewerbe- u. Industriegebiet (G-4) gem. § 39 Abs. 2 TROG 2011
Zulässig sind: Produktionsbetriebe ohne zusätzliche PM10-Emmissionen (< 1% des Langzeitgrenzwertes). Planungsrichtwerte gem. ÖAL-RI. Nr. 36/1 von 65dB Tag / 55dB Nacht einzuhalten.
Unzulässig sind: Speditionen, Frächter, Erdbeweger samt Nebentätigkeiten, Abfallsammler, -verwerter und -behandler, Gemüsebe- und -verarbeiter, Gemüsegroßhandel, Dienstleistungen und Lager auf jeweils über 30% der Nutzfläche, Einzel- und Großhandel auf über 20% der Grund- bzw. Geschoßflächen, reine Stellplatzvermietungen
sowie*
 - *Teilflächen des Gst 1172/1, KG Hall, (rund 55050 m²) von Sonderfläche Kaserne (SKa) gem. § 43 Abs. 1 lit. a TROG 2011
in künftig
Sonderfläche Lager / Tiefgarage (SLT) gem. § 43 Abs. 1 lit. a TROG 2011
sowie*
 - *Teilfläche des Gst 1172/1 KG Hall, (rund 2450 m²), von Sonderfläche Kaserne (SKa) gem. § 43 Abs. 1 lit. a TROG 2011
in künftig
Sonderfläche Private Erschließungsstraße (SPE) gem. § 43 Abs. 1 lit. a TROG 2011
sowie*
 - *Teilfläche des Gst 1172/1 KG Hall, (rund 2 m²) von Bestehender örtlicher Verkehrsweg gem. § 53 Abs. 3 TROG 2011
in künftig
Sonderfläche Lager / Tiefgarage (SLT) gem. § 43 Abs. 1 lit. a TROG 2011*

Teilfestlegung: EG (laut planlicher Darstellung)

- *Teilflächen des Gst 1172/1, KG Hall, (rund 15977 m²) von Sonderfläche Kaserne (SKa) gem. § 43 Abs. 1 lit. a TROG 2011
in künftig*

Gewerbe- u. Industriegebiet (G-4) gem. § 39 Abs. 2 TROG 2011, Zulässig sind Produktionsbetriebe ohne zusätzliche PM10-Emmissionen (< 1% des Langzeitgrenzwertes). Planungsrichtwerte gem. ÖAL-RI. Nr. 36/1 von 65dB Tag / 55dB Nacht einzuhalten.

Unzulässig sind: Speditionen, Frächter, Erdbeweger samt Nebentätigkeiten, Abfallsammler, -verwerter und -behandler, Gemüsebe- und -verarbeiter, Gemüsegroßhandel, Dienstleistungen und Lager auf jeweils über 30% der Nutzfläche, Einzel- und Großhandel auf über 20% der Grund- bzw. Geschoßflächen, reine Stellplatzvermietungen

sowie

- *Teilflächen des Gst 1172/1, KG Hall, (rund 32258 m²) von Sonderfläche Kaserne (SKa) gem. § 43 Abs. 1 lit. a TROG 2011*

in künftig

Sonderfläche Gemüsebe- / Gemüseverarbeitungsbetriebe und Gemüsegroßhandelsbetriebe (SGGG) gem. § 43 Abs. 1 lit. a TROG 2011

sowie

- *Teilfläche des Gst 1172/1, KG Hall, (rund 2532 m²) von Sonderfläche Kaserne (SKa) gem. § 43 Abs. 1 lit. a TROG 2011*

in künftig

Sonderfläche Mitarbeiterunterkunft mit insgesamt maximal 32 Betten (in Summe über alle Ebenen) sowie Gemüsebe- / Gemüseverarbeitungsbetriebe und Gemüsegroßhandelsbetriebe (SMu32) gem. § 43 Abs. 1 lit. a TROG 2011

sowie

- *Teilfläche des Gst 1172/1, KG Hall, (rund 2450 m²) von Sonderfläche Kaserne (SKa) gem. § 43 Abs. 1 lit. a TROG 2011*

in künftig

Sonderfläche Private Erschließungsstraße (SPE) gem. § 43 Abs. 1 lit. a TROG 2011

sowie

- *Teilfläche des Gst 1172/1, KG Hall, (rund 1948 m²) von Sonderfläche Kaserne (SKa) gem. § 43 Abs. 1 lit. a TROG 2011*

in künftig

Sonderfläche Mitarbeiterunterkunft mit insgesamt maximal 30 Betten (in Summe über alle Ebenen) sowie Gemüsebe- / Gemüseverarbeitungsbetriebe und Gemüsegroßhandelsbetriebe (SMu30) gem. § 43 Abs. 1 lit. a TROG 2011

sowie

- *Teilfläche des Gst 1172/1, KG Hall, (rund 1162 m²) von Sonderfläche Kaserne (SKa) gem. § 43 Abs. 1 lit. a TROG 2011*

in künftig

Sonderfläche Mitarbeiterunterkunft mit insgesamt maximal 80 Betten (in Summe über alle Ebenen) sowie Gemüsebe- / Gemüseverarbeitungsbetriebe und Gemüsegroßhandelsbetriebe (SMu80) gem. § 43 Abs. 1 lit. a TROG 2011

sowie

- *Teilfläche des Gst 1172/1, KG Hall, (rund 916 m²) von Sonderfläche Kaserne (SKa) gem. § 43 Abs. 1 lit. a TROG 2011*

in künftig

Sonderfläche Immissionsschutzstreifen; bauliche Anlagen, die dem Immissionsschutz dienen, sind zulässig (SIsz) gem. § 43 Abs. 1 lit. a TROG 2011

sowie

- *Teilfläche des Gst 1172/1, KG Hall, (rund 530 m²) von Sonderfläche Kaserne (SKa) gem. § 43 Abs. 1 lit. a TROG 2011*

in künftig

Sonderfläche Mitarbeiterunterkunft mit insgesamt maximal 26 Betten (in Summe über alle Ebenen) sowie Gemüsebe- / Gemüseverarbeitungsbetriebe und Gemüsegroßhandelsbetriebe (SMu26) gem. § 43 Abs. 1 lit. a TROG 2011

sowie

- Teilfläche des Gst 1172/1, KG Hall (rund 432 m²), von Sonderfläche Kaserne (SKa) gem. § 43 Abs. 1 lit. a TROG 2011
in künftig
Sonderfläche Immissionsschutzstreifen; bauliche Anlagen sind nicht zulässig (SIsn) gem. § 43 Abs. 1 lit. a TROG 2011

sowie

- Teilfläche des Gst 1172/1, KG Hall, (rund 2 m²) von Bestehender örtlicher Verkehrsweg gem. § 53 Abs. 3 TROG 2011
in künftig
Gewerbe- u. Industriegebiet (G-4) gem. § 39 Abs. 2 TROG 2011
Zulässig sind Produktionsbetriebe ohne zusätzliche PM10-Emissionen (< 1% des Langzeitgrenzwertes). Planungsrichtwerte gem. ÖAL-RI. Nr. 36/1 von 65dB Tag / 55dB Nacht einzuhalten.
Unzulässig sind: Speditionen, Frächter, Erdbeweger samt Nebentätigkeiten, Abfallsammler, -verwerter und -behandler, Gemüsebe- und -verarbeiter, Gemüsegroßhandel, Dienstleistungen und Lager auf jeweils über 30% der Nutzfläche, Einzel- und Großhandel auf über 20% der Grund- bzw. Geschoßflächen, reine Stellplatzvermietungen

Teilfestlegung: weitere OG (laut planlicher Darstellung)

- Teilflächen des Gst 1172/1, KG Hall, (rund 16311 m²) von Sonderfläche Kaserne (SKa) gem. § 43 Abs. 1 lit. a TROG 2011
in künftig
Gewerbe- u. Industriegebiet (G-4) gem. § 39 Abs. 2 TROG 2011
Zulässig sind Produktionsbetriebe ohne zusätzliche PM10-Emissionen (< 1% des Langzeitgrenzwertes). Planungsrichtwerte gem. ÖAL-RI. Nr. 36/1 von 65dB Tag / 55dB Nacht einzuhalten.
Unzulässig sind: Speditionen, Frächter, Erdbeweger samt Nebentätigkeiten, Abfallsammler, -verwerter und -behandler, Gemüsebe- und -verarbeiter, Gemüsegroßhandel, Dienstleistungen und Lager auf jeweils über 30% der Nutzfläche, Einzel- und Großhandel auf über 20% der Grund- bzw. Geschoßflächen, reine Stellplatzvermietungen

sowie

- Teilflächen des Gst 1172/1 KG Hall, (rund 32104 m²) von Sonderfläche Kaserne (SKa) gem. § 43 Abs. 1 lit. a TROG 2011
in künftig
Sonderfläche Gemüsebe- / Gemüseverarbeitungsbetriebe und Gemüsegroßhandelsbetriebe (SGGG) gem. § 43 Abs. 1 lit. a TROG 2011

sowie

- Teilfläche des Gst 1172/1, KG Hall, (rund 2532 m²) von Sonderfläche Kaserne (SKa) gem. § 43 Abs. 1 lit. a TROG 2011
in künftig
Sonderfläche Mitarbeiterunterkunft mit insgesamt maximal 32 Betten (in Summe über alle Ebenen) sowie Gemüsebe- / Gemüseverarbeitungsbetriebe und Gemüsegroßhandelsbetriebe (SMu32) gem. § 43 Abs. 1 lit. a TROG 2011

sowie

- Teilfläche des Gst 1172/1, KG Hall (rund 2450 m²), von Sonderfläche Kaserne (SKa) gem. § 43 Abs. 1 lit. a TROG 2011
in künftig
Sonderfläche Private Erschließungsstraße (SPE) gem. § 43 Abs. 1 lit. a TROG 2011

sowie

- Teilfläche des Gst 1172/1, KG Hall, (rund 1948 m²), von Sonderfläche Kaserne (SKa) gem. § 43 Abs. 1 lit. a TROG 2011
in künftig

Sonderfläche Mitarbeiterunterkunft mit insgesamt maximal 30 Betten (in Summe über alle Ebenen) sowie Gemüsebe- / Gemüseverarbeitungsbetriebe und Gemüsegroßhandelsbetriebe (SMu30) gem. § 43 Abs. 1 lit. a TROG 2011

sowie

- *Teilfläche des GSt 1172/1, KG Hall, (rund 1512 m²) von Sonderfläche Kaserne (SKa) gem. § 43 Abs. 1 lit. a TROG 2011*

in künftig

Sonderfläche Mitarbeiterunterkunft mit insgesamt maximal 100 Betten (in Summe über alle Ebenen) sowie Gemüsebe- / Gemüseverarbeitungsbetriebe und Gemüsegroßhandelsbetriebe (SMu100) gem. § 43 Abs. 1 lit. a TROG 2011

sowie

- *Teilfläche des GSt 1172/1, KG Hall, (rund 916 m²) von Sonderfläche Kaserne (SKa) gem. § 43 Abs. 1 lit. a TROG 2011*

in künftig

Sonderfläche Immissionsschutzstreifen; bauliche Anlagen, die dem Immissionsschutz dienen, sind zulässig (Slsz) gem. § 43 Abs. 1 lit. a TROG 2011

sowie

- *Teilfläche des GSt 1172/1, KG Hall, (rund 432 m²) von Sonderfläche Kaserne (SKa) gem. § 43 Abs. 1 lit. a TROG 2011*

in künftig

Sonderfläche Immissionsschutzstreifen; bauliche Anlagen sind nicht zulässig (Slsn) gem. § 43 Abs. 1 lit. a TROG 2011

sowie

- *Teilfläche des GSt 1172/1, KG Hall, (rund 2 m²) von Bestehender örtlicher Verkehrsweg gem. § 53 Abs. 3 TROG 2011*

in künftig

Gewerbe- u. Industriegebiet (G-4) gem. § 39 Abs. 2 TROG 2011

Zulässig sind Produktionsbetriebe ohne zusätzliche PM10-Emissionen (< 1% des Langzeitgrenzwertes). Planungsrichtwerte gem. ÖAL-RI. Nr. 36/1 von 65dB Tag / 55dB Nacht einzuhalten.

Unzulässig sind: Speditionen, Frächter, Erdbeweger samt Nebentätigkeiten, Abfallsammler, -verwerter und -behandler, Gemüsebe- und -verarbeiter, Gemüsegroßhandel, Dienstleistungen und Lager auf jeweils über 30% der Nutzfläche, Einzel- und Großhandel auf über 20% der Grund- bzw. Geschoßflächen, reine Stellplatzvermietungen

sowie

GSt 1172/2, KG Hall, (rund 137 m²) von Sonderfläche Kaserne (SKa) gem. § 43 Abs. 1 lit. a TROG 2011

in künftig

Freiland gem. § 41 TROG 2011

sowie

Teilfläche des GSt 1204, KG Hall, (rund 11 m²) von Sonderfläche Kaserne (SKa) gem. § 43 Abs. 1 lit. a TROG 2011

in künftig

Bestehender örtlicher Verkehrsweg gem. § 53 Abs. 3 TROG 2011

sowie

GSt 1213, KG Hall, (rund 914 m²) von Sonderfläche Kaserne (SKa) gem. § 43 Abs. 1 lit. a TROG 2011

in künftig

Freiland - fließendes Gewässer gem. § 41 TROG 2011

sowie

Gst 1217, KG Hall, (rund 32943 m²) von Sonderfläche Kaserne (SKa) gem. § 43 Abs. 1 lit. a TROG 2011

in künftig

Sonderfläche Widmung mit Teilfestlegungen (SV-19) gem. § 51 TROG 2011

SV-19:

Teilfestlegung: UG (laut planlicher Darstellung)

- *Teilflächen des Gst 1217, KG Hall (rund 32283 m²) von Sonderfläche Kaserne (SKa) gem. § 43 Abs. 1 lit. a TROG 2011 in künftig Sonderfläche Lager / Tiefgarage (SLT) gem. § 43 Abs. 1 lit. a TROG 2011*

sowie

- *Teilflächen des Gst 1217, KG Hall, (rund 661 m²) von Sonderfläche Kaserne (SKa) gem. § 43 Abs. 1 lit. a TROG 2011 in künftig Sonderfläche Private Erschließungsstraße (SPE) gem. § 43 Abs. 1 lit. a TROG 2011*

Teilfestlegung: EG (laut planlicher Darstellung)

- *Teilflächen des Gst 1217, KG Hall, (rund 13169 m²) von Sonderfläche Kaserne (SKa) gem. § 43 Abs. 1 lit. a TROG 2011 in künftig Gewerbe- u. Industriegebiet (G-4), gem. § 39 Abs. 2 TROG 2011 Zulässig sind Produktionsbetriebe ohne zusätzliche PM10-Emmissionen (< 1% des Langzeitgrenzwertes). Planungsrichtwerte gem. ÖAL-RI. Nr. 36/1 von 65dB Tag / 55dB Nacht einzuhalten. Unzulässig sind: Speditionen, Frächter, Erdbeweger samt Nebentätigkeiten, Abfallsammler, -verwerter und -behandler, Gemüsebe- und -verarbeiter, Gemüsegroßhandel, Dienstleistungen und Lager auf jeweils über 30% der Nutzfläche, Einzel- und Großhandel auf über 20% der Grund- bzw. Geschoßflächen, reine Stellplatzvermietungen*

sowie

- *Teilflächen des Gst 1217, KG Hall, (rund 18552 m²) von Sonderfläche Kaserne (SKa) gem. § 43 Abs. 1 lit. a TROG 2011 in künftig Sonderfläche Gemüsebe- / Gemüseverarbeitungsbetriebe und Gemüsegroßhandelsbetriebe (SGGG) gem. § 43 Abs. 1 lit. a TROG 2011*

sowie

- *Teilfläche des Gst 1217, KG Hall, (rund 562 m²) von Sonderfläche Kaserne (SKa) gem. § 43 Abs. 1 lit. a TROG 2011 in künftig Sonderfläche Mitarbeiterunterkunft mit insgesamt maximal 50 Betten (in Summe über alle Ebenen) sowie Gemüsebe- / Gemüseverarbeitungsbetriebe und Gemüsegroßhandelsbetriebe (SMu50) gem. § 43 Abs. 1 lit. a TROG 2011*

sowie

- *Teilflächen des Gst 1217, KG Hall, (rund 661 m²) von Sonderfläche Kaserne (SKa) gem. § 43 Abs. 1 lit. a TROG 2011 in künftig Sonderfläche Private Erschließungsstraße (SPE) gem. § 43 Abs. 1 lit. a TROG 2011*

Teilfestlegung: weitere OG (laut planlicher Darstellung)

- *Teilflächen des Gst 1217, KG Hall (rund 12359 m²) von Sonderfläche Kaserne (SKa) gem. § 43 Abs. 1 lit. a TROG 2011 in künftig
Gewerbe- u. Industriegebiet (G-4) gem. § 39 Abs. 2 TROG 2011, Zulässig sind Produktionsbetriebe ohne zusätzliche PM10-Emmissionen (< 1% des Langzeitgrenzwertes). Planungsrichtwerte gem. ÖAL-RI. Nr. 36/1 von 65dB Tag / 55dB Nacht einzuhalten.
Unzulässig sind: Speditionen, Frächter, Erdbeweger samt Nebentätigkeiten, Abfallsammler, -verwerter und -behandler, Gemüsebe- und -verarbeiter, Gemüsegroßhandel, Dienstleistungen und Lager auf jeweils über 30% der Nutzfläche, Einzel- und Großhandel auf über 20% der Grund- bzw. Geschoßflächen, reine Stellplatzvermietungen*
- sowie
- *Teilflächen des Gst 1217, KG Hall, (rund 19598 m²) von Sonderfläche Kaserne (SKa) gem. § 43 Abs. 1 lit. a TROG 2011 in künftig
Sonderfläche Gemüsebe- / Gemüseverarbeitungsbetriebe und Gemüsegroßhandelsbetriebe (SGGG) gem. § 43 Abs. 1 lit. a TROG 2011*
- sowie
- *Teilflächen des Gst 1217, KG Hall, (rund 661 m²) von Sonderfläche Kaserne (SKa) gem. § 43 Abs. 1 lit. a TROG 2011 in künftig
Sonderfläche Private Erschließungsstraße (SPE) gem. § 43 Abs. 1 lit. a TROG 2011*
- sowie
- *Teilflächen des Gst 1217, KG Hall, (rund 326 m²) von Sonderfläche Kaserne (SKa) gem. § 43 Abs. 1 lit. a TROG 2011 in künftig
Sonderfläche Mitarbeiterunterkunft mit insgesamt maximal 35 Betten (in Summe über alle Ebenen) sowie Gemüsebe- / Gemüseverarbeitungsbetriebe und Gemüsegroßhandelsbetriebe (SMu35) gem. § 43 Abs. 1 lit. a TROG 2011*

sowie

Teilfläche des Gst 1218, KG Hall, (rund 2346 m²) von Sonderfläche Kaserne (SKa) gem. § 43 Abs. 1 lit. a TROG 2011

in künftig

Allgemeines Mischgebiet (M-2) gem. § 40 Abs. 2, eingeschränkt auf Betriebe gem. § 39 Abs. 2 TROG 2011

Zulässig sind Produktionsbetriebe ohne zusätzliche PM10-Emmissionen (< 1% des Langzeitgrenzwertes).

Unzulässig sind: Speditionen, Frächter, Erdbeweger samt Nebentätigkeiten, Abfallsammler, -verwerter und -behandler, Gemüsebe- und -verarbeiter, Gemüsegroßhandel, Dienstleistungen und Lager auf jeweils über 30% der Nutzfläche, Einzel- und Großhandel auf über 20% der Grund- bzw. Geschoßflächen, reine Stellplatzvermietungen

sowie

Teilfläche des Gst 1218, KG Hall, (rund 2397 m²) von Sonderfläche Kaserne (SKa) gem. § 43 Abs. 1 lit. a TROG 2011

in künftig

Sonderfläche Grünanlage, Parkplatz (SGrPa) gem. § 43 Abs. 1 lit. a TROG 2011

sowie

Gst 850/1, KG Hall, (rund 694 m²) von Sonderfläche Kaserne (SKa) gem. § 43 Abs. 1 lit. a TROG 2011

in künftig

Allgemeines Mischgebiet (M-2) gem. § 40 Abs. 2, eingeschränkt auf Betriebe gem. § 39 Abs. 2 TROG 2011

Zulässig sind Produktionsbetriebe ohne zusätzliche PM10-Emmissionen (< 1% des Langzeitgrenzwertes).

Unzulässig sind: Speditionen, Frächter, Erdbeweger samt Nebentätigkeiten, Abfallsammler, -verwerter und -behandler, Gemüsebe- und -verarbeiter, Gemüsegroßhandel, Dienstleistungen und Lager auf jeweils über 30% der Nutzfläche, Einzel- und Großhandel auf über 20% der Grund- bzw. Geschoßflächen, reine Stellplatzvermietungen

sowie

Gst 850/2, KG Hall, (rund 1338 m²) von Sonderfläche Kaserne (SKa) gem. § 43 Abs. 1 lit. a TROG 2011

in künftig

Allgemeines Mischgebiet (M-2) gem. § 40 Abs. 2, eingeschränkt auf Betriebe gem. § 39 Abs. 2 TROG 2011

Zulässig sind Produktionsbetriebe ohne zusätzliche PM10-Emmissionen (< 1% des Langzeitgrenzwertes).

Unzulässig sind: Speditionen, Frächter, Erdbeweger samt Nebentätigkeiten, Abfallsammler, -verwerter und -behandler, Gemüsebe- und -verarbeiter, Gemüsegroßhandel, Dienstleistungen und Lager auf jeweils über 30% der Nutzfläche, Einzel- und Großhandel auf über 20% der Grund- bzw. Geschoßflächen, reine Stellplatzvermietungen

sowie

Gst 850/3 KG Hall, (rund 1021 m²) von Sonderfläche Kaserne (SKa) gem. § 43 Abs. 1 lit. a TROG 2011

in künftig

Sonderfläche Grünanlage, Parkplatz (S GrPa) gem. § 43 Abs. 1 lit. a TROG 2011

sowie

Gst 850/4, KG Hall (rund 946 m²) von Sonderfläche Kaserne (SKa) gem. § 43 Abs. 1 lit. a TROG 2011

in künftig

Allgemeines Mischgebiet (M-2) gem. § 40 Abs. 2, eingeschränkt auf Betriebe gem. § 39 Abs. 2 TROG 2011

Zulässig sind Produktionsbetriebe ohne zusätzliche PM10-Emmissionen (< 1% des Langzeitgrenzwertes).

Unzulässig sind: Speditionen, Frächter, Erdbeweger samt Nebentätigkeiten, Abfallsammler, -verwerter und -behandler, Gemüsebe- und -verarbeiter, Gemüsegroßhandel, Dienstleistungen und Lager auf jeweils über 30% der Nutzfläche, Einzel- und Großhandel auf über 20% der Grund- bzw. Geschoßflächen, reine Stellplatzvermietungen

sowie

Gst 850/5, KG Hall, (rund 917 m²) von Sonderfläche Kaserne (SKa) gem. § 43 Abs. 1 lit. a TROG 2011

in künftig

Sonderfläche Grünanlage, Parkplatz (SGrPa) gem. § 43 Abs. 1 lit. a TROG 2011“

Beschluss:

Der Antrag wird einstimmig genehmigt.

19. Neuerlassung des Bebauungsplanes (Nr. 1/2015) betreffend Gste 1217 und 1172/1, beide KG Hall, ehem. Straubkasernenareal

Sachverhalt:

Nach der Auflassung der Straubkaserne wurde das Areal durch die SIVBEG (Strategische Immobilien Verwertungs-, Beratungs- und EntwicklungsgesmbH) schrittweise verwertet. Die überwiegend für Wohnzwecke bzw. als Freiflächen genutzten Grundstücke am Nord- und Südrand des ehemaligen Kasernenareals wurden in einer ersten Phase an einen Immobilienentwickler bzw. an Privatpersonen verkauft. Im Dezember 2013 erhielt eine Bietergemeinschaft den Zuschlag für das rd. 9,1 ha umfassende Areal (Gste 1217, 1172/1).

Zur raumordnungsrechtlichen Absicherung der bestehenden Wohnnutzung am Nord- und Südrand des Areals und um einerseits eine Nutzung des Areals für Gemüsebe- / -verarbeitungsbetriebe und Gemüsegroßhandelsbetriebe mit Mitarbeiterunterkünften zu ermöglichen und andererseits auch ausreichend Flächen für Gewerbe- und Handwerksbetriebe sicherzustellen, werden gleichzeitig mit ggst. Verfahren das örtliche Raumordnungskonzept und der Flächenwidmungsplan geändert.

Das von der Bietergemeinschaft erworbene Areal soll künftig für Gemüsebe- / -verarbeitungsbetriebe und Gemüsegroßhandelsbetriebe mit Mitarbeiterunterkünften und Gewerbe- und Handwerksbetriebe genutzt werden.

Um eine klare rechtliche Grundlage für eine zukünftige Bebauung zu schaffen, wird gegenständlicher Bebauungsplan erstellt.

Im Bebauungsplan sollen insbesondere die Freihaltung der vorgesehenen internen Erschließungsstraße, eines nicht zur Bebauung vorgesehenen Immissionschutzstreifens (Grenzziehung zur angrenzenden Wohnnutzung) und eines Schutzbereichs zum verrohrten Kienzachbach raumordnungsrechtlich abgesichert werden.

Nachdem die verkehrsmäßige Erschließung bereits gegeben ist und auch die Einrichtungen der Wasserversorgung und der Abwasserbeseitigung im Bestand bestehen, sind die Voraussetzungen für die Erstellung des Bebauungsplanes erfüllt.

Der Finanz- und Raumordnungsausschuss befasste sich in seiner Sitzung vom 29.06.2015 mit der Angelegenheit und befürwortete die verkürzte Auflage samt Erlassungsbeschluss, des gegenständlichen Bebauungsplanes.

Ergänzend wird für das Planungsgebiet im geänderten Entwurf des Bebauungsplanes im Bereich der Gste 1217 und 1172/1, beide KG Hall, eine höchstzulässige Bauplatzgröße fixiert, welche sich am Parzellierungsvorschlag – Stand 3/2015 – orientiert.

Antrag:

„Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Hall in Tirol hat gemäß § 66 Abs. 1 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2011, LGBl. Nr. 56, beschlossen, den von der Firma PLAN ALP Ziviltechniker GmbH, Karl-Kapferer-Straße 5, 6020 Innsbruck, ausgearbeiteten Entwurf über die Erlassung des Bebauungsplanes im Bereich der Gste 1217 und 1172/1, beide KG Hall, laut planlicher und schriftlicher Darstellung der Firma PLAN ALP Ziviltechniker GmbH, Karl-Kapferer-Straße 5, 6020 Innsbruck, durch vier Wochen hindurch zur öffentli-

chen Einsichtnahme im Stadtbauamt Hall, Oberer Stadtplatz 2, 6060 Hall in Tirol aufzulegen (während der Amtsstunden Mo bis Fr 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr).

Während der Auflage- und Stellungnahmefrist sind folgende Stellungnahmen eingelangt:

- Von Amts wegen wurde eine gutachterliche Stellungnahme des Baubezirksamtes Innsbruck, Abt. Wasserwirtschaft, eingeholt.

Inhalt der Stellungnahme:

In der Stellungnahme wird festgehalten, dass einer Bebauung im Bereich des ehemaligen Straubkasernenareals aus wasserbautechnischer Sicht zugestimmt werden kann, wenn im Bebauungsplan entlang des Kinzachbaches beidufsig eine Baugrenzlinie mit einem Abstand von 5,0 m eingetragen wird.

Während der Auflage- und Stellungnahmefrist sind zu den Raumordnungsverfahren „ehemalige Kaserne“, welche gleichzeitig aufgelegt wurden, folgende Stellungnahmen eingelangt:

- Nr. 1: Gabriele John, Alte Landstraße 49/7, 6060 Hall in Tirol, eingelangt am 24.4.2015 (*Stellungnahme zur Änderung des Flächenwidmungsplanes Nr. 4 und zur Neuerlassung des Bebauungsplanes Nr. 1/2015*)
- Nr. 2: Peter Christ und 10 weitere Personen, Alte Landstraße 47 – 49, 6060 Hall in Tirol, eingelangt am 27.4.2015 (*Stellungnahme zu den Verfahren der Änderungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes sowie zur Änderung des Flächenwidmungsplanes Nr. 4*)
- Nr. 3: RA Dr. Christian Margreiter, Hall, in Vertretung der Fa. LUNA Liegenschaftsvermietungs GmbH, eingelangt am 27.4.2015 (*Stellungnahme zur Änderung des Flächenwidmungsplanes Nr. 4*)
- Nr. 4: Christine Schwarz und 26 weitere Personen - Eigentümer von Bestandsgebäuden am Haller Feld, 6060 Hall in Tirol, eingelangt am 28.4.2015 (*Stellungnahme zu den Verfahren der Änderungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes sowie zur Änderung des Flächenwidmungsplanes Nr. 4*)
- Nr. 5: Christoph Schreiber und Sibylle Kostner, Alte Landstraße 49/2, 6060 Hall in Tirol, eingelangt am 29.4.2015 (*Stellungnahme zu den Verfahren der Änderungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes sowie zur Änderung des Flächenwidmungsplanes Nr. 4*)
- Nr. 6: Dr. Brigitte Knapp, Alte Landstraße 49/3, 6060 Hall in Tirol, eingelangt am 03.05.2015 (*Stellungnahme zu den Verfahren der Änderungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes, zur Änderung des Flächenwidmungsplanes Nr. 4 sowie zur Neuerlassung des Bebauungsplanes Nr. 1/2015*)

Inhalt der Stellungnahmen:

Da in mehreren Stellungnahmen gleiche oder ähnliche Einwendungen vorgebracht werden, werden die Einwände inhaltlich nach Themenbereichen gegliedert mit Verweis auf die jeweiligen Stellungnahmen aufgelistet:

a) Grundsätzliches:

- 1) Die geplante Änderung des Flächenwidmungsplanes sei für die Einschreiter mit äußerst negativen Auswirkungen verbunden. Vor wenigen Jahren habe man die Immobilie in absoluter Ruhelage zu entsprechend hohen Preisen erworben. Wenn nun unmittelbar angrenzend die Ansiedlung von Gewerbebetrieben vorgesehen sei, sei

damit nicht nur eine beträchtliche Wertminderung der Immobilie verbunden, sondern auch eine massive Beeinträchtigung der Lebensqualität (*Stellungnahmen 2 und 5*).

- 2) Von den Eigentümern des Areals sei bei einer Informationsveranstaltung im Jahr 2014 zugesichert worden, dass nichts vorgesehen sei, was die Anrainer beeinträchtigen könne. Der im westlichen Teil angesiedelte Fußballplatz bleibe erhalten. Weiters sei zugesichert worden, dass die Zufahrt zum Gelände ausschließlich von Westen her erfolgen würde (2, 5).
- 3) Der Kauf des Areals sei offensichtlich in Spekulationsabsicht erfolgt. Wenn nun die Stadt Hall im Sinn dieser Spekulationen und zugunsten der Eigentümer die von diesen angestrebte Umwidmung vornehme, sollte dies keinesfalls zu Lasten der Anrainer gehen (*Stellungnahmen 2 und 5*).

b) Themenbereich Flächenwidmung:

- 1) Im südwestlichen Bereich des ehem. Kasernenareals sei oberirdisch die Nutzung mit der Bezeichnung G4, unterirdisch allerdings die Nutzung der Kategorie SLT angeordnet. Immissionen aus der unterirdischen Nutzung seien auszuschließen und über alle Geschoße G4 zu widmen, da sonst nicht der Planungsgrundsatz der gemischten Nutzungsstruktur aus wohnverträglichen Gewerbebetrieben und der Wohnnutzung im unmittelbaren Übergangsbereich zu Wohngebieten erreicht würde wie in den Festlegungen des ÖRK enthalten (*Stellungnahme 1*)
- 2) Es möge darauf verzichtet werden, Gewerbe unmittelbar angrenzend an die Wohnanlage Alte Landstraße 47 anzusiedeln und jedenfalls, etwa durch die Ausweisung einer entsprechend großen Grünanlage oder eines Immissionsschutzstreifens sichergestellt werden, dass es zu keinerlei Beeinträchtigungen der Nachbarn kommt (*Stellungnahmen 2 und 5*).
- 3) Die Mandantschaft spricht sich ausdrücklich gegen die vorgesehene Widmung der Gpn 850/3 und 850/5 als Sonderfläche Grünanlage, Parkplatz aus. Durch die vorgesehene Widmung würden im vorhandenen Wohngebiet Inseln entstehen, für die es weder einen Bedarf noch eine sachliche Rechtfertigung gäbe. Es wird darauf verwiesen, dass das betroffene Gebiet seit vielen Jahrzehnten für Wohnungszwecke gewidmet sei, wenn auch ursprünglich in Zusammenhang mit dem Bestand der ehemaligen Kaserne. Hintergrund der Widmung sei offenbar die Absicht, wesentliche Teile der Gp 1217 als Gewerbegebiet zu widmen. Diese beabsichtigte Widmung erscheine völlig unausgewogen und ausschließlich auf die Interessen der Erwerber des seinerzeitigen Kasernenareals ausgerichtet, dies völlig zu Lasten der Eigentümer der Gpn 850/5, 850/4, 850/1 und 850/3. Entgegen der vorgesehenen Widmung wäre im Rahmen der Flächenwidmung sowohl auf die bestehenden Wohngebäude als auch auf die unmittelbar angrenzenden Flächen entsprechend Bedacht zu nehmen in dem Sinn, dass diese Flächen auch künftig für Wohnzwecke zur Verfügung stehen. In diesem Zusammenhang wird auch darauf verwiesen, dass sich auch südlich der Alten Landstraße ein bereits seit vielen Jahren entwickeltes Wohngebiet befindet und daher die Widmung des bisherigen Kasernenareals ausschließlich für gewerbliche bzw. geschäftliche Zwecke keinesfalls sachgerecht erscheine (*Stellungnahme 3*.)
- 4) Hinsichtlich der künftigen Nutzung des Kasernengeländes seien bisher von Seiten der Stadt bzw. der neuen Besitzer getätigte Aussagen umgangen worden, zumal der Sportplatz dem Gewerbegebiet weichen solle. Für Anrainer und deren Lebensqualität relevante Faktoren (Lärmentwicklung – auch nachts und am Wochenende, Geruchsbelästigungen sonstige Immissionen seien ungenügend berücksichtigt (*Stellungnahme 6*).

c) Themenbereich Verkehr:

- 1) Wenn nun eine Verbreiterung der Alten Landstraße geplant werde, sei dies inakzeptabel. Schon das bestehende Fahrverbot würde nicht ausreichend kontrolliert. Ein Ausbau der Straße lasse eine massive Steigerung des Verkehrsaufkommens befürchten (*Stellungnahmen 2, 4 und 5*).
- 2) Die Verkehrssituation im Bereich Hall West sei schon derzeit als bedenklich einzustufen. Es gäbe im Bereich Alte Landstraße West und Triendlstraße Süd keine Gehsteige und Zebrastreifen, um sicher zu den öffentlichen Verkehrsmitteln oder in die Schule zu kommen. Ein höheres Verkehrsaufkommen würde diese Situation noch verschärfen (*Stellungnahmen 1, 2, 4, 5 und 6*).

d) Themenbereich Verkehrs- und Betriebslärm:

- 1) Großhandelsbetriebe würden ein erhebliches Verkehrsaufkommen verursachen. Es müsse erläutert werden, wo Ladezonen und Rangierflächen angeordnet würden. Insbesondere akustische Rückfahrwarnanlagen würden für Anrainer eine massive Belastung darstellen. Zusätzlich seien LKWs für den Gemüsebetrieb mit Klima-Geräten ausgestattet, die auch im Stand erhebliche Lärmbelastungen verursachen würden. Diese Auswirkungen würden durch äquivalente Dauerschallpegel nicht oder kaum erfasst, jedoch äußerst ungesunde Lärmbelastungen verursachen. Zu berücksichtigen ist, dass die Emissionsgrenzen für Wochenenden nicht differenziert würden (*Stellungnahme 1*).
- 2) Es wird unter Verweis auf die ÖAL-Richtlinie Nr. 36 beanstandet, dass die vorherrschenden Schallimmissionen nicht aufgenommen worden wären und die zulässigen Schallpegel zu hoch angesetzt seien. Die Auswirkungen des zusätzlich zu erwartenden Verkehrslärms würden nicht behandelt (*Stellungnahme 1*).
- 3) Die Zufahrt solle primär über die KG Thaur erfolgen. Ob diese Erschließung gesichert sei, gehe aus dem Befund nicht hervor und müsse vor Genehmigung geprüft werden. Die Beurteilung des Begriffes "primär" sei in diesem Zusammenhang unzureichend. Um den Anrainerinteressen zu entsprechen, sei es unumgänglich, die Lage der Zufahrt genau zu definieren. Dies solle im Flächenwidmungs- oder Bebauungsplan eindeutig definiert werden. Weiter solle definiert werden, dass keine Zufahrt im Bereich des südlichen Wohngebietes erfolgen dürfe (*Stellungnahme 1*).
- 4) Die Änderung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes sieht eine Nachnutzung des Kasernenareals durch Gemüsebe-/verarbeitungsbetriebe und Gemüsegroßhandelsbetriebe mit Mitarbeiterunterkünften sowie Gewerbe- und Handwerksgebieten vor. Laut Verordnungstext ist für eine ausreichende Verkehrserschließung durch geeignete Maßnahmen Sorge zu tragen. Die vorgelegten Pläne würden jedoch keinesfalls die ausschließliche und medial zugesagte Zufahrt von Westen über eine eigens errichtete Straße garantieren, sondern ermöglichten einen Ausbau der Zufahrten über Haller Gemeindegebiet und damit durch direkt angrenzendes Wohngebiet. Für Anrainer sei es nicht verständlich, inwieweit dafür die lt. TROG 2011 vorgesehenen wichtigen, im öffentlichen Interesse gelegenen Gründe gegeben sind, zumal von einem hohen Verkehrsaufkommen mit entsprechendem Lärmpegel und Immissionsaufkommen in einem Wohngebiet auszugehen sei und ausschließlich die neuen Eigentümer der Kaserne als Nutznießer dieser Verordnung zu nennen seien (*Stellungnahme 6*).
- 5) Es wird die konkrete Festlegung der Zufahrt zum Gelände außerhalb des Wohngebietes inklusive Angaben erlaubter Lärmpegel und Beschränkungen der Fahrzeiten (auch innerbetrieblich) in den Nachtstunden sowie an Wochenenden gefordert (*Stellungnahme 6*).
- 6) Eine Durchfahrt über die Alte Landstraße in Richtung Thaur sei ausdrücklich auszuschließen (*Stellungnahmen 1 und 6*).

7) Seit dem Verkauf des Kasernenareals komme es durch Arbeiten auf dem Gelände immer wieder zu vorher nicht bestehenden Lärmbelastigungen; wenn hier künftig Tag und Nacht Gewerbebetriebe tätig sein dürften, sei zu befürchten, dass diese Lärmbelastigungen ein unzumutbares Ausmaß annehmen würden (*Stellungnahmen 2 und 5*).

e) Themenbereich Geruchsbelästigung:

1) Gemüseverarbeitungsbetriebe und die damit verbundene Lagerung von verderblichen Produkten könne eine starke Geruchsbelästigung für die Anrainer bedeuten. Dies würden die negativen Erfahrungen der Anrainer an den derzeitigen Standorten der Gemüsebauern in Thaur zeigen (*Stellungnahme 1*).

Auf Antrag der Bürgermeisterin beschließt der Gemeinderat der Stadtgemeinde Hall in Tirol mit nachfolgender Begründung bzw. Empfehlungen von Herrn DI Friedrich Rauch, Firma PLAN ALP Ziviltechniker GmbH, den Stellungnahmen zum Teil Folge zu geben:

Ad wasserbautechnischen Stellungnahme:

Der wasserbautechnischen Stellungnahme wird dahingehend entsprochen, dass eine Bau-grenzlinie in einem Abstand 5,0 m zur Gewässerparzelle festgelegt wird.

Ad Stellungnahmen:

Zu a) Grundsätzliches:

Zu a1): Den Einschreitern war beim Erwerb ihrer Immobilie die Existenz des Kasernenareals bekannt. Den Einschreitern muss klar gewesen sein, dass das ggst. Areal, wenn der Kasernenbetrieb auf Dauer stillgelegt wird, einer anderen, baulichen Nutzung zugeführt wird. Da das Areal am Siedlungsrand liegt, westlich sowie teilweise nördlich und südlich keine Wohnbebauung angrenzt und von Westen her ohne Belastung von Wohngebieten verkehrlich erschlossen werden kann, ist es für eine gewerbliche Nutzung grundsätzlich geeignet. In Anbetracht der bestehenden Widmung als Sonderfläche Kaserne kann nicht von einer „absoluten Ruhelage“ ausgegangen werden, nur weil die Kaserne nun bereits mehrere Jahre nicht mehr in Betrieb ist.

Zu a2) Dazu kann aus raumordnungsfachlicher Sicht keine Aussage getroffen werden, da kein Raumplaner bei der Informationsveranstaltung bzw. bei Gesprächen zwischen den Anrainern und Vertretern der Eigentümer bzw. der Stadt Hall anwesend war.

Zu a3) Die Beurteilung dieses Vorwurfs ist nicht Aufgabe des Raumplaners. Es ist jedoch anzumerken, dass der Umstand, dass die Käufer das Areal für ihre eigenen betrieblichen Zwecke nutzen bzw. noch weiter dazu umgestalten wollen, jedenfalls nicht den Vorwurf der Spekulation stützt. Die Stadt Hall muss die aktuellen Eigentumsverhältnisse zur Kenntnis nehmen und ist bestrebt, die Rahmenbedingungen für eine Nutzung des Areals festzulegen, die den Interessen der Stadt Hall, der Eigentümer und der Anrainer möglichst gut entspricht. Dass dabei nicht die Interessen aller Betroffenen zur Gänze erfüllt werden können, ist evident.

Zu b) Themenbereich Flächenwidmung:

- Zu b1) Die im Rahmen der Sonderflächen für Teilfestlegungen für das Untergeschoß festgelegte Widmung als Sonderfläche Lager/Tiefgarage schließt schon begrifflich eine gewerbliche Nutzung (mit Ausnahme der Lagertätigkeit) weitgehend aus. Dass eine Widmung auch im Untergeschoß als Gewerbegebiet G-4 eine gegenüber der vorgesehenen Widmung weitergehende Beschränkung möglicher Emissionen bewirken soll, ist nicht nachvollziehbar. Die im Entwurf zur Änderung des ÖRK vorgesehene Formulierung fordert die Berücksichtigung des Grundsatzes, wechselseitige Beeinträchtigungen von zueinander nicht kompatiblen Nutzungen zu verhindern, unabhängig von der konkreten Widmungskategorie, d.h. diese Zielsetzung gilt auch für Sonderflächenwidmungen gem. § 43 TROG 2011.
- Zu b2) Es ist darauf hinzuweisen, dass an keiner Stelle die Widmung als Gewerbegebiet G-4 direkt an eine bestehende Wohngebietswidmung angrenzt. Entweder liegt eine öffentliche Straße dazwischen (Alte Landstraße, Ziegelweg) oder es wurden Sonderflächen für Immissionsschutzstreifen vorgesehen. Weiters ist festzuhalten, dass in der Gewerbegebietswidmung ausdrücklich die Einhaltung der Planungsrichtwerte gem. ÖAL-Richtlinie Nr. 36 Blatt 1 von 65 dB bei Tag und 55 dB bei Nacht gefordert wird. Diese Planungsrichtwerte liegen jeweils um 5 dB unter den Planungsrichtwerten des Gewerbegebietes ohne besondere Beschränkung. Aus dem vorliegenden lärmtechnischen Gutachten ergeben sich weitere Beschränkungen, die im Bauverfahren und im Betriebsanlagegenehmigungsverfahren zu beachten sein werden (vgl. dazu die Ausführungen zum Themenbereich Verkehrs- und Betriebslärm).
- Zu b3) Festzustellen ist, dass die im Eigentum der Einschreiter befindlichen Flächen derzeit als Sonderfläche Kaserne gem. § 43 TROG 2011 und nicht als Wohngebiet gewidmet sind. Mit der vorgesehenen Umwidmung der Gpn 850/1 und 850/4 in allgemeines Mischgebiet mit der Festlegung der zulässigen Betriebe (M-2) erfolgt eine raumordnungsrechtliche Absicherung der bestehenden, nicht auf die ehemalige Kaserne bezogenen Wohnnutzung. Im Sinne des Einschreiters ermöglicht es die vorgesehene Widmung als allgemeines Mischgebiet, dass die bestehenden Wohngebäude auch künftig – und rechtlich abgesichert – für Wohnzwecke zur Verfügung stehen. Es entstehen daher auch keine „Inseln“ im Wohngebiet, da die ggst. Flächen bisher nicht als Wohngebiet gewidmet sind.

Mit der Widmung der bestehenden Wohnhäuser auf dem ehem. Kasernenareal als allgemeines Mischgebiet erfolgt eine Berücksichtigung der aktuellen Nutzung. Daraus kann aber nicht abgeleitet werden, dass eine weitere Verstärkung der Wohnnutzung auf noch unbebauten Grundstücken im unmittelbaren Nahbereich zum ehem. Kasernenareal zweckmäßig wäre. Vielmehr erhöht jede zusätzliche Wohnnutzung das Potential von Nutzungskonflikten mit der bestehenden bzw. vorgesehenen landwirtschaftlich-gewerblichen Nutzung.

Schließlich ist zu berücksichtigen, dass die für Wohnzwecke genutzten Gebäude auf den Gpn 850/1 und 850/4 nur in sehr geringem Maße über eigene Grün- und Parkplatzflächen verfügen.

Neben den Interessen der Erwerber des ehem. Kasernenareals liegt die gewerblich-betriebliche Nutzung des Areals der ehem. Kaserne auch im öffentlichen Interesse der Stadt Hall, um Flächen für die Ansiedlung von Betrieben bereitzustellen und die Einnahmen der Stadt Hall aus eigenen Steuern zu erhöhen. Es wird darauf hingewiesen, dass bereits lange vor dem Erwerb des Kasernenareals durch die 5 Landwirte konkrete Überlegungen zu einer gewerblichen Nutzung des ehem. Kasernenstandortes bestanden.

Zu den angeblich getätigten Aussagen der neuen Eigentümer bzw. von Vertretern der Stadt Hall zur künftigen Nutzung des Kasernenareals kann seitens aus raumordnungsfachlicher Sicht mangels Teilnahme an diesen Gesprächen keine Aussage getroffen werden. Hinsichtlich der Berücksichtigung der Interessen der Anrainer wird einerseits auf die differenzierten Widmungsvorgaben und die Sonderflächen Immissionsschutz, andererseits auf die Ausführungen betr. der Lärmsituation verwiesen (vgl. Ausführungen zum Themenbereich Verkehrs- und Betriebslärm) verwiesen.

Zu c) Themenbereich Verkehr:

Zu c1) Der Entwurf des Bebauungsplanes sieht zwar mittels der Festlegung der Straßenfluchtlinien eine geringfügige Verbreiterung der Alten Landstraße vor, diese Festlegung wurde aber aus dem bestehenden und rechtsgültigen allgemeinen Bebauungsplan für die Stadt Hall ohne Abänderung übernommen. Mit der Festlegung der Straßenfluchtlinien wird die raumordnungsrechtliche Möglichkeit einer Verbreiterung der Alten Landstraße abgesichert, eine Verbreiterung ist aber in absehbarer Zeit nicht beabsichtigt. Auch die allfällige Einlöse der Verbreiterungsflächen setzt nicht zwingend voraus, dass die Verbreiterung tatsächlich durchgeführt werden müsste, zumal die Straßenfluchtlinien nicht nur die unmittelbar dem Verkehr dienenden Flächen, sondern auch die der Gestaltung des Straßenraumes dienenden Flächen (z.B. für einen Grünstreifen oder eine Baumreihe) von den übrigen Grundflächen abtrennen (vgl. § 58 Abs. 1 TROG 2011).

Zu c2) Die Haupteinschließung des neuen Betriebsareals erfolgt von der Westseite über den Römerweg/Essacherweg. Seitens der Stadt Hall wurde und wird großer Wert darauf gelegt, dass die Zufahrt von Westen für alle im Betriebsareal derzeit und künftig ansässigen Betriebe und deren Kunden uneingeschränkt möglich ist. Da das Kasernenareal bereits bisher von der Alten Landstraße aus anfahrbar war und es sich bei der Alten Landstraße um eine dem öffentlichen Verkehr dienende Gemeindestraße handelt, kann diese Zufahrt nicht gesperrt werden.

Inwieweit künftig eine Neugestaltung der Kreuzung Triendlstraße – Alte Landstraße und der angrenzenden Straßenabschnitte erforderlich bzw. geboten ist, wird in der weiteren Entwicklung des Betriebsstandortes abzuklären sein. Klare Zielsetzung der Stadt Hall ist es, die Verkehrserschließung des Standortes nur in sehr untergeordnetem Ausmaß von der Ostseite, größtenteils aber von der Westseite her zu bewerkstelligen.

Zu d) Themenbereich Verkehrs- und Betriebslärm:

Allgemeines:

Aufgrund der großen Relevanz des Themenbereiches Lärm aufgrund der geplanten neuen Nutzungen und der Bedenken der Einschreiter wurde seitens der Stadt Hall ein eigenes schalltechnisches Gutachten zu dieser Thematik in Auftrag gegeben⁶.

Im Gutachten werden die aufgrund der geplanten Nutzungen zu erwartenden Lärmimmissionen den Lärmimmissionen des ehemaligen Kasernenbetriebes, abgeleitet aus der früheren Flächennutzung und den im Kasernenbetrieb typischen Tätigkeiten, gegenüber gestellt und anhand der einschlägigen Richtlinien beurteilt.

⁶ Rothbacher GmbH: Schalltechnische Beurteilung der geplanten Nachnutzung Straubkaserne, Zell am See/Innsbruck 3.7.2015

Die wesentlichen Aussagen dieses Gutachtens sind (vgl. Kap. 4 und 5 des schalltechnischen Gutachtens):

- Der Beurteilungspegel der spezifischen Schallimmission, verursacht durch die geplante Nutzung lt. Flächenwidmungsplanentwurf, überschreitet ohne zusätzliche lärmtechnische Maßnahmen die Immissionsrichtwerte der jeweiligen Widmungskategorie bzw. den Beurteilungspegel aufgrund der Emissionen der ehemaligen Kaserne.
- Es sind daher zusätzliche schalltechnische Maßnahmen erforderlich, um die Schallimmissionen in der Nachbarschaft zu reduzieren.

Folgende schalltechnische Maßnahmen werden für erforderlich erachtet:

Gemüsebe-/-verarbeitung und Gemüsegroßhandel:

- Die Gemüsebe- und -verarbeitung erfolgt zum Tages- und Abendzeitraum (6.00 bis 22.00 Uhr) in den bestehenden Gebäuden bzw. in neu zu errichtenden Hallen bei geschlossenen Fenstern und Türen, die Kühlung erfolgt über Wasserkühlung (geringe Schallemission).
- Es finden keine lärmintensiven Arbeiten im Freien statt.

Die zu erwartende Emission beschränkt sich auf betriebsinterne Manipulationen, die größtenteils im Gebäudeinneren stattfinden. Die Emissionen sind mit den Emissionen des ehemaligen Kasernenbetriebes (Lagerhallen, Fahrten etc.) vergleichbar.

Induzierter Verkehr Gemüsebe-/-verarbeitung (An- und Auslieferung):

- Die Zu- und Abfahrt von LKW (> 7,5 Tonnen) erfolgt ausschließlich über die neue Erschließungsstraße nach Westen (Römerweg).
- Die An- und Ausferrampen für LKWs (> 7,5 t) sind im Innenhofbereich (von der Nachbarschaft abgewandt) zu erstellen. Zur Nachbarschaft hin sind die Laderampen durch Immissionsschutzbauten (Abschirmung durch Gebäude, Lärmschutzwände etc.) mit einer Höhe von mindestens 5,0 m abzuschirmen.
- In Richtung Osten (zu den Gpn 852/1 und 852/2) sind Immissionsschutzbauten (Abschirmung durch Gebäude, Lärmschutzwände etc.) mit einer Höhe von mindestens 5,0 m herzustellen.

Gewerbeflächen:

Die konkrete Nutzung der Gewerbeflächen ist derzeit noch nicht bekannt.

Eine Dimensionierung von schalltechnischen Maßnahmen kann erst bei Kenntnis der Betriebstypen erfolgen. Im Fall von Gewerbebetrieben mit Lärmentwicklung wird eine schalltechnische Überprüfung anhand konkreter Projektunterlagen im Betriebsanlagen-Genehmigungsverfahren empfohlen.

Folgende schalltechnische Grundsätze sind jedenfalls in der Planung zu beachten:

- In unmittelbarer Nähe zu Wohnnutzungen sind vorzugsweise Betriebe mit geringer Lärmimmission anzuordnen.

- Bei Neubauten sind Betriebsgebäude so anzuordnen, dass eine Selbstabschirmung des Gebäudes zur Nachbarschaft hin gegeben ist.
- Die Anordnung von Lärmemittenten (Lüftungs- und Kälteanlagen, Verkehrswege etc.) hat in ausreichender Entfernung zur Nachbarschaft bzw. der Nachbarschaft abgewandt zu erfolgen.
- Lärmintensive Arbeiten sind bevorzugt in geschlossenen Räumen bei geschlossenen Fenstern und Türen durchzuführen.
- Durch organisatorische Maßnahmen (z.B. Betriebszeiten, optimierte Betriebsabläufe) können Nutzungskonflikte ausgeschlossen werden.

Zu d1) Den von den Einschreitern vorgebrachten Bedenken wird mit den im schalltechnischen Gutachten getroffenen Aussagen und den dort vorgeschlagenen Maßnahmen entsprochen. Im Bauverfahren werden diese Maßnahmen entsprechend umzusetzen sein, wobei eine schalltechnische Überprüfung der konkreten Maßnahmen empfohlen wird.

Zu d2) Im schalltechnischen Gutachten wurden die Lärmimmissionen durch den früheren Kasernenbetrieb ermittelt, die Auswirkungen der geplanten Tätigkeiten behandelt und entsprechende schallmindernde Maßnahmen vorgeschlagen. Für die Umsetzung der Maßnahmen ist im Bauverfahren und im Betriebsanlagengenehmigungsverfahren Sorge zu tragen.

Zu d3) Von den Landwirten wurde eine eigene Zufahrt von Westen her (Römerweg) errichtet. Nach übereinstimmenden Aussagen des Leiters der Grundzusammenlegung Dr. Walser, des Leiters der Abteilung Grundzusammenlegung Dr. Nöbl und des Leiters der Abt. Bau- und Raumordnungsrecht Dr. Hollmann ist die Zufahrt von Westen her für jedermann gesichert und zulässig und es kann nicht durch die Gemeinde Thaur oder auch durch die Landwirte eine Einschränkung der Kreises der Zufahrtberechtigten erfolgen. Ein „Verbot“ einer Zufahrt von der Alten Landstraße wäre nicht sachgerecht, das damit für den nach Hall orientierten Ziel- und Quellverkehr erhebliche Umwege entstehen würden und auch die straßenverkehrsrechtlichen Voraussetzungen für ein solches Verbot gem. § 43 STVO fehlen.

Zu d4) Mit der neuen Zufahrt von Westen ist für eine geeignete Verkehrserschließung Vorsorge getroffen (vgl. zu d3). Es ist darauf hinzuweisen, dass die bestehende Zufahrt zum Kasernenareal von Osten nicht durch ein Wohngebiet führt, sondern die Hauptzufahrt bereits ca. 90 m vor dem Wohngebiet auf der Südseite der Alten Landstraße in das Kasernenareal führt.

Zu d5) Diesbezüglich wird auf die Ausführungen zu d3 und die Vorgaben des schalltechnischen Gutachtens verwiesen.

Zu d6): Das bestehende Fahrverbot für Kfz auf der Alten Landstraße bleibt unverändert aufrecht.

Zu d7): Dazu wird auf die Vorgaben des schalltechnischen Gutachtens verwiesen.

Zu e) Themenbereich Geruchsbelästigung:

Zu e1) Die Frage einer möglichen Geruchsbelästigung wird im Rahmen des Betriebsanlagengenehmigungsverfahrens zu prüfen sein. Eine direkte Relevanz für die Flächenwidmung ist aus der Stellungnahme des Einschreiters nicht erkennbar.

Schlussfolgerungen und raumordnungsfachliche Empfehlung:

Zur sachgerechten Beurteilung der Einwendungen erfolgte die Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens. Wie aus diesem Gutachten hervorgeht, sind teilweise lärmindernde Maßnahmen erforderlich, die im Rahmen des Bauverfahrens bzw. des Betriebsanlagengenehmigungsverfahrens zu konzipieren und vorzuschreiben sind. Eine grundsätzliche Unzulässigkeit der vorgesehenen Flächenwidmung leitet sich aus dem Gutachten jedenfalls nicht ab.

Bezüglich der sonstigen Einwendungen ergibt sich, dass

- die Hauptzufahrt von Westen her gesichert ist und damit keine starke Verkehrszunahme auf der Alten Landstraße zu erwarten ist,
- die vorgesehene Verbreiterung der Alten Landstraße nur im bereits bisher vorgesehenen Umfang weiterhin vorgesehen ist, dies jedoch nicht den tatsächlichen Ausbau der Alten Landstraße impliziert,
- eine Zunahme von Nutzungskonflikten durch eine verstärkte Wohnnutzung aufgrund der vorgesehenen Widmungsfestlegungen vermieden wird,
- es den Einschreitern klar sein musste, dass das Kasernenareal nicht langfristig brach liegen wird und wieder eine bauliche und auch betriebliche Nutzung erfahren wird. Ein Anspruch auf „absolute Ruhelage“, wie von Einschreitern intendiert, ist durch die Sachlage in keiner Weise gerechtfertigt.

Interessensabwägung:

Durch die geplanten Änderungen des Örtlichen Raumordnungskonzeptes und des Flächenwidmungsplanes werden die Interessen der Nachbarn nicht unzumutbar beeinträchtigt. Im Rahmen der Bau- und Betriebsanlagengenehmigungsverfahren werden geeignete Auflagen zur Beschränkung der Lärmimmissionen festzulegen sein. Die Hauptzufahrt zum Betriebsareal von Westen her, ohne Belastung nahegelegener Wohngebiete, ist gesichert.

Es wird daher aus raumordnungsfachlicher Sicht empfohlen, den Stellungnahmen nicht zu entsprechen. Es wird jedoch ausdrücklich auf die im schalltechnischen Gutachten angeführten Maßnahmen zur Beschränkung der Lärmimmissionen verwiesen und empfohlen, konkrete Baumaßnahmen einer schalltechnischen Beurteilung im Hinblick auf das Ziel der Begrenzung der Lärmimmissionen zu unterziehen.

Auf Antrag der Bürgermeisterin beschließt der Gemeinderat der Stadtgemeinde Hall in Tirol gemäß § 66 Abs. 3 Tiroler Raumordnungsgesetz 2011 – TROG 2011, LGBl. Nr. 56, den von der Firma PLAN ALP Ziviltechniker GmbH, Karl-Kapferer-Straße 5, 6020 Innsbruck, ausgearbeiteten und geänderten Entwurf des Bebauungsplanes im Bereich der Gste 1217 und 1172/1, beide KG Hall, laut planlicher und schriftlicher Darstellung der Firma PLAN ALP Ziviltechniker GmbH, Karl-Kapferer-Straße 5, 6020 Innsbruck, durch zwei Wochen hindurch zur öffentlichen Einsichtnahme aufzulegen.

Gleichzeitig beschließt der Gemeinderat der Stadtgemeinde Hall in Tirol auf Antrag der Bürgermeisterin gemäß § 66 Abs. 4 TROG 2011 den von der Firma PLAN ALP Ziviltechniker GmbH, Karl-Kapferer-Straße 5, 6020 Innsbruck, ausgearbeiteten und geänderten Bebauungsplan im Bereich der Gste 1217 und 1172/1, beide KG Hall, laut planlicher und schriftlicher Darstellung der Firma PLAN ALP Ziviltechniker GmbH, Karl-Kapferer-Straße 5, 6020 Innsbruck.

Dieser Beschluss wird nur rechtswirksam, wenn innerhalb der Auflegungs- und Stellungnahmefrist keine Stellungnahme zum Entwurf von einer hierzu berechtigten Person oder Stelle abgegeben wird.

Beschluss:

Der Antrag wird einstimmig genehmigt.

Da keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, schließt Bürgermeisterin Dr. Posch die Sitzung um 15.39 Uhr.

Der Schriftführer:

StADir. Dr. Bernhard Knapp eh.

Die Bürgermeisterin:

Dr. Eva Maria Posch eh.

Die Protokollunterfertiger:

GR Claudia Weiler eh.

GR Mag. Ing. Norbert Blaha eh.