

Stadtgemeinde Bad Vöslau
zH Bürgermeister Christian Flammer
Rathaus
Schloßplatz 1
A-2540 Bad Vöslau
stadtgemeinde@badvoeslau.at

Bad Vöslau, 18.06.2025

BETREFF: STELLUNGNAHME zur
Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes
GZ: 30603-25/1-F und B (Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan)

Sehr geehrter Herr Bürgermeister!

Auf der Homepage der Stadtgemeinde Bad Vöslau wurde u.a. unter dem Link

<https://www.badvoeslau.at/de/lebenswert/bauen-wohnen/oertliche-raumordnung/aenderungsverfahren/aenderung-des-rtchen-raumordnungsprogrammes-und-des-bebauungsplanesaverfahren-01-2025.html>

bekannt gemacht, dass der Gemeinderat der Stadtgemeinde Bad Vöslau eine Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes GZ: 30603-25/1-F bzw. B (Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan; Auflagefrist 10. Juni 2025 bis 22. Juli 2025) beabsichtigt.

Hiermit erstatten wir zum von Herrn *Dipl.-Ing. Herbert Liske*, Ingenieurkonsulent für Raumplanung und Raumordnung, verfassten Entwurf der Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes bzw. des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplans die nachfolgende

STELLUNGNAHME

zu folgenden Auflagepunkten:

- Entwurf zur Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes
Änderungspunkt **2** Verfahren: **30603-25/1**; Widmungen BK-H-Nahversorgung,
Bauland Kerngebiet Nahversorgung; Plan Nr. 2; 1:5 000; März 2025
Erläuterungsbericht GZ: 30603-25/1-F; 4.2 Änderungspunkt 2: Gerichtsweg /
Wiener Neustädter Str. (Billa); Plan 2; Betroffene Parzelle: 763/2, KG Bad
Vöslau

- Entwurf zur Änderung des Bebauungsplans
ÄNDERUNGSPUNKT 2 Verfahren: **30603-25/1**; Festlegungen des Bebauungsplanes; Plan Nr. 2; M 1:1.000; Februar 2025
Erläuterungsbericht GZ: 30603-25/1-B; Zu Änderungspunkt 2: Gerichtsweg / Wiener Neustädter Str. (Billa); Plan 2; Betroffene Parzelle: 763/2, KG Bad Vöslau

Im Erläuterungsbericht zur Abänderung des Flächenwidmungsplans wird unter

A.) Lage und räumliche Situation die Lage der betroffenen Liegenschaft als Übergangsbereich zwischen historischen Ortskern und den südlich angrenzenden Wohn- und Mischgebieten zwischen locker bebauten Einfamilienhausstrukturen im Westen und dichteren Wohnsiedlungen östlich der Wiener Neustädter Straße beschrieben.

Die zuvor erwähnte Abänderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans wird aufgrund nachfolgender Gründe negativ gesehen:

Im Jahr 2014 fand der Wettbewerb zum Projekt Tremnhof statt. Dabei wurde im Ausschreibungstext des Projekts für das Erdgeschoss eine kleinteilige Nutzung (modularer Raster mit ca. 50 m²) für Gewerbe und Büros vorgeschrieben. Die Ansiedlung von verkehrsintensiven Betrieben wie z.B. ein Lebensmittelmarkt wurde untersagt.

Trotz dieser eindeutigen Auflage wurde auf Druck von REWE bzw. BILLA dieser Punkt aufgehoben und das Erdgeschoss für BILLA freigegeben. Begründet wurde diese Aufhebung, dass damit die Absiedlung eines Nahversorgers im Zentrum verhindert werden konnte. REWE bekam mit dieser Aufhebung einen exklusiven Standort samt direkt zugeordneter Parkplätze. Das Projekt Tremnhof wurde im Erdgeschoss sohin exklusiv auf BILLA abgeändert, um den Erhalt der Zentrums-Nahversorgung nachhaltig zu gewährleisten.

Der nun von REWE bzw. BILLA gewünschte Standort Ecke Gerichtsweg/Wiener Neustädter Straße ist aus nachfolgenden Gründen absolut ungeeignet und widerspricht einer nachhaltigen und qualitätvollen Entwicklung und somit dem rechtsgültigen Entwicklungsprogramm von Bad Vöslau:

- Dieser Standort wäre bereits der 3.(!) Standort für BILLA.
Der 1. Standort war der zentrumssensible Standort Bahnstraße.
Der 2. Standort ist der derzeitige im Tremnhof, der ausschließlich für BILLA bedarfsgerecht zugeschnitten wurde, mit der Begründung den Betrieb im Zentrum nachhaltig zu sichern. Und nun will BILLA das Zentrum mit Hilfe der Stadtgemeinde verlassen.
- Der neu geplante Billa-Standort, im Speziellen wo das betroffene Grundstück 763/2, KG Bad Vöslau ebenfalls herangezogen werden soll, ist laut rechtsgültigem Entwicklungskonzept nicht für einen großflächigen Lebensmittel-Einzelhandel mit

„1.000 m² Verkaufsfläche“ vorgesehen und auch nicht entsprechend gewidmet. Vielmehr wird im Erläuterungsbericht das betroffene Grundstück 763/2, KG Bad Vöslau mit einer „gelockerten Wohnbebauung mit Siedlungscharakter“ beschrieben. Die rechtsgültige Flächenwidmung lautet daher auch richtigerweise „BW – Bauland Wohnen“. Eine Abänderung der Flächenwidmung auf nunmehr BK-H-Nahversorgung wäre somit entgegen dem gültigen Entwicklungsprogramm und stellt eine massive Besserstellung für den Projektwerber BILLA dar. Ohne diese Widmungsverbesserung könnte die enorme Verkaufsflächenerweiterung nicht durchgeführt werden.

- Der geplante Standort ist von einer aufgelockerten und qualitätsvollen Siedlungsstruktur (Einfamilienhäuser mit durchaus großflächigen Gartenanlagen), wie zuvor beschrieben, geprägt. Die Übersiedlung von BILLA verursacht einen An- und Ablieferverkehr mit LKW und Sattelschlepper. Dieser findet Großteils in den Ruhezeiten (Nachtsprung) der umliegenden Bewohner statt. Es muss, abgesehen vom Verkehr, mit verstärktem Lärm, speziell in den Ruhezeiten (20:00 bis 06:00 Uhr), gerechnet werden.
- Die rechtsgültigen Bebauungsbestimmungen für das betroffene Grundstück 763/2, KG Bad Vöslau lauten d/o/6; Die nun geplante Änderung würde für das Grundstück 763/2, KG Bad Vöslau die Bebauungsbestimmungen 40/g/I,II vorsehen. Es ist leicht erkennbar, dass diese neuen Bebauungsbestimmungen einerseits konträr zum vorhandenen Wohngebiet sind und andererseits eine massive Besserstellung für den Projektwerber BILLA darstellen. Somit steht eine Anlass- und Gefälligkeitswidmung im Raum! Flächenwidmung ist als Instrument der Raumordnung ein hoheitlicher Akt, der den übergeordneten Stadtentwicklungsplänen der Stadtgemeinde Bad Vöslau folgen soll und keinesfalls den vorliegenden Projektplänen einzelner Bauträger.
- In unmittelbarer Nähe befinden sich zwei Kindergärten. In weiterer Umgebung befindet sich das Gainfarner Gymnasium mit knapp 1.000 Schüler/innen und die Vöslauer Sportstätte ASK Fußballplatz. Die nun geplante Umwidmung auf BK-H-Nahversorgung mit der aufgelegten Bebauungsbevorzugung 40/g/I,II (statt der derzeit rechtsgültigen d/o/6) für den geplanten BILLA mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.000 m² entspricht nicht den rechtsgültigen RO-Entwicklungsvorgaben.
- In Verbindung mit den vielen Kindern und Jugendlichen im Einzugsbereich ist folgendes kritisch anzumerken: Die Querung der beiden angrenzenden Straßen (Gerichtsweg und Wiener Neustädter Straße) ist für Fußgänger aktuell mittels einem durch eine Ampel geregelten Schutzweg möglich. Lt. den aktuellen Plandarstellungen betreffend der Straßengestaltung, sollen hier Querungshilfen in Form von Schutzinseln entstehen. Dies stellt eine Schlechterstellung (Nachrang) des Fußgängerverkehrs gegenüber dem motorisierten Verkehr dar. Eine eventuelle zukünftige Verordnung eines Schutzweges ist nicht sichergestellt und bedarf auf Grund der Schutzinseln einer höheren Anzahl an Querungen von Fußgänger:innen

pro Stunde als ohne Schutzinseln. Sollte es zur Verordnung eines Schutzweges kommen, erfüllt dieser trotzdem, faktisch nicht die gleiche Schutzwirkung wie die derzeit durch eine Ampel geregelte Situation.

- Wenn BILLA das Zentrum verlässt, gibt es keine qualitätsvolle Nahversorgung für unsere Bürger/innen im Zentrum und ein weiterer Leerstand wird mutwillig durch Mithilfe der Stadtgemeinde generiert.
- Der rechtsgültige Bebauungs- und Flächenwidmungsplan weist für die ehemaligen Grundstücke 764/2 und 764/11 (nach Zusammenlegung nunmehr ein Großteil des Grundstücks 763/2) KG Bad Vöslau „altes Lagerhaus“ die Flächenwidmung BK-A3 aus. Dabei lauten die Freigaben der Aufschließungsbedingungen für BK-A3 wie folgt:
 1. *Bauland - Kerngebiet A3 (Gerichtsweg) - Vorlage eines Vertrages der betroffenen Grundeigentümer über die Neuordnung der Grundstücke.*
 2. *Vorliegen der technischen und rechtlichen Voraussetzungen für die Herstellung der Infrastruktur.*
 3. ***Durchführung eines Qualitätswettbewerbs zur Projektentwicklung im Einvernehmen mit der Stadtgemeinde Bad Vöslau.***
 4. *Erstreckung der Regelungen des Bebauungsplanes auf den Bereich der freizugebenen Aufschließungszone.*

Der unter Pkt. 3. vorgeschriebene Qualitätswettbewerb wurde in keinster Weise durchgeführt. Vielmehr wurde zwischen dem Grundeigentümer „Lagerhaus“ und dem Projektanten „BILLA“ eine für sich geschlossene Projektentwicklung ohne transparenten und öffentlichen Wettbewerb durchgeführt.

Der vorgeschriebene Qualitätswettbewerb (transparent und öffentlich) für eine nachhaltige Standortentwicklung für einen etwaigen Wohnbau, mögliche Mehrfachnutzungen, etc. wurde nicht durchgeführt.

- Mit dem rechtsgültigen Entwicklungskonzept wurde unter dem Punkt „wirtschaftliche Entwicklung“ die „Sicherung von Einrichtungen der Nahversorgung in allen Ortsteilen“ beschlossen.
Die nunmehrige Auflage zur Absiedelung des BILLA aus dem unmittelbaren Zentrum stellt sich klar gegen das Ziel laut Entwicklungskonzept die Nahversorgung im Ortsteil Bad Vöslau zu sichern. Somit ist dieser Auflagepunkt rechtswidrig.

Aus den zuvor genannten Gründen ersuchen wir den Gemeinderat der Stadtgemeinde Bad Vöslau, der Umwidmung des Grundstücks 763/2 (KG Bad Vöslau) von BW bzw. BK A3 auf BK-H-Nahversorgung und einer Abänderung und Ausweitung der Bebauungsbestimmungen von d/o/6 auf 40/g/l, II nicht zuzustimmen.