

Beilage zum Punkt 11 der 03. öff. Sitzung
des Gemeinderates am 25.05.2020

MAGISTRAT DER STADT WIENER NEUSTADT

GB V/Gruppe 3 - Stadtentwicklung

Bericht über die Behandlung der Eingaben zur Änderung des Bebauungsplans 2009 der Stadt Wiener Neustadt - Neudarstellung 2020/1

Über die während des Auflagezeitraumes vom 08.01.2020 bis einschließlich 19.02.2020 zur Änderung des Bebauungsplans 2009 der Stadt Wiener Neustadt - Neudarstellung 2020/1 eingelangten Stellungnahmen wird wie folgt entschieden:

Die Stellungnahme von

- 1. Herrn Michael Diller-Hnelozub, Bräunlichgasse 26/5, 2700 Wiener Neustadt vom 19.02.2020, eingelangt am 20.02.2020,**

wird zur Kenntnis genommen, wobei keine inhaltliche Änderung erforderlich ist.

Die Änderung des Bebauungsplans 2009 der Stadt Wiener Neustadt – Neudarstellung 2020/1 wird beantragt.

Eine ausführlichere Darstellung der Eingabe sowie deren Behandlung kann wie folgt dargestellt werden:

Der Entwurf zur Änderung des Bebauungsplans 2009 der Stadt Wiener Neustadt - Neudarstellung 2020/1, lag in der Zeit vom 08.01.2020 bis einschließlich 19.02.2020 zur allgemeinen Einsichtnahme öffentlich auf.

Während des Auflagezeitraumes ist bei der Stadt Wiener Neustadt 1 Stellungnahme eingelangt:

1. Herrn Michael Diller-Hnelozub, Bräunlichgasse 26/5, 2700 Wiener Neustadt vom 19.02.2020, eingelangt am 20.02.2020 (zu Änderungspunkt 1)

In der Eingabe wird festgehalten, dass in Hinsicht auf die gemischte Nutzung einige Details im Laufe der Projektentwicklung zu adaptieren sein werden. Besonders die Bestimmung über den Vorgartenbereich erscheint für den Eingabesteller überdenkenswert, um potenzielle Freiflächen/Grünanlagen im Inneren des Baublocks großzügiger und somit wertvoller ausgestalten zu können. Entlang von Weyprechtgasse und Schleiferergasse existieren solche Vorgärten im Bestand aktuell. Weiters wird mitgeteilt, dass zum Gesamtprojekt noch zu wenig Details vorlägen, um eine aussagekräftige Stellungnahme abzugeben.

Gemäß dem Eingabesteller muss ein Hauptaugenmerk sein, dass den Zielsetzungen des STEP 2030 WN entsprechend, sanfte Mobilität bevorzugt wird.

Zusammenfassend hält der Eingabesteller fest, dass 1. der Beschluss der vorgelegten Änderung und 2. die Umsetzung von weiterführenden Planungen in partizipativer Form empfohlen werden.

Seitens der Gruppe V/3 – Stadtentwicklung wird zur Stellungnahme Folgendes festgehalten:

Der gegenständliche Baublock (Änderungspunkt 1 – Pottendorfer Straße/Weyprechtgasse) soll künftig einer neuen Mischnutzung (Nahversorger, Kindergarten, Wohnen) zugeführt werden. Daher sollten die Flächenwidmung und im Zuge dessen auch die Bebauungsbestimmungen entsprechend neu adaptiert werden. Die Änderung bezieht sich dabei nicht auf ein konkretes Projekt, sondern auf eine Richtungsweisung für die künftige Bebauung.

Die vom Eingabeersteller verfasste Stellungnahme, dass das Hauptaugenmerk, den Zielsetzungen des STEP WN 2030 entsprechend, auf sanfte Mobilität gelegt werden soll, wird im Zuge der Beurteilung im Fachbeirat berücksichtigt und ist nicht Gegenstand der aktuellen Änderung.

Aus fachlicher Sicht wird daher seitens der Gruppe V/3 - Stadtentwicklung empfohlen, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen. Eine inhaltliche Änderung ist nicht erforderlich.

Der Geschäftsbereichsleiter:



MAGISTRAT DER STADT WIENER NEUSTADT

Änderung des Bebauungsplanes

Neudarstellung 2020/1

Erläuterungsbericht

Magistrat der Stadt Wiener Neustadt
Gruppe V/3 – Stadtentwicklung

Wiener Neustadt, 02.12.2019

MAGISTRAT DER STADT WIENER NEUSTADT

Änderung des Bebauungsplanes

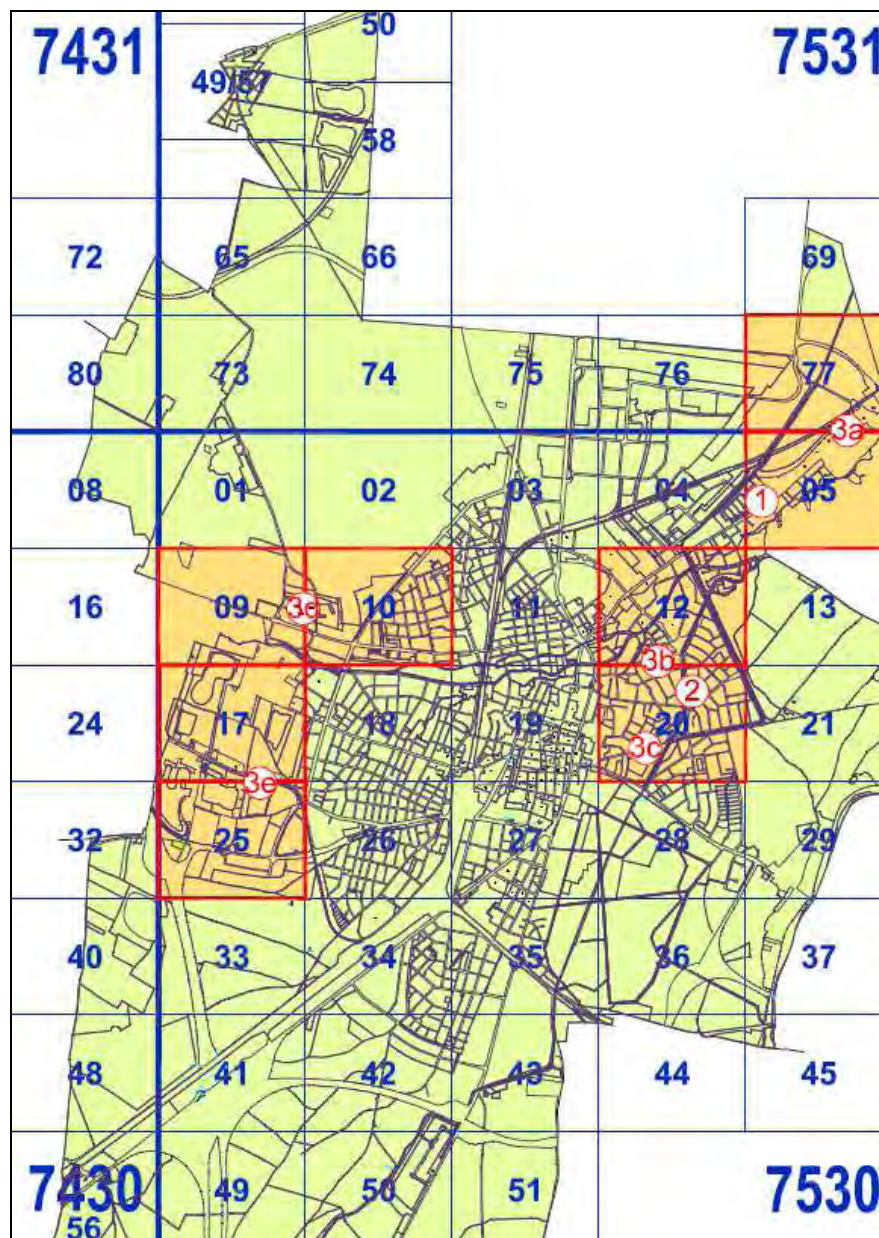
Neudarstellung 2020/1 - Erläuterungsbericht

1. Ausgangslage

Der Bebauungsplan 2009 Neudarstellung 2019/2 deckt derzeit einen Großteil des Siedlungsgebietes von Wiener Neustadt ab. Die Stadt Wiener Neustadt ist bestrebt, die Bestimmungen flächendeckend festzulegen, wobei ca. 148 ha noch unregelt sind.

Die beabsichtigte Festsetzung „Neudarstellung 2020/1“ betrifft somit die Planblätter 7530-05, 7530-09, 7530-10, 7530-12, 7530-17, 7530-20, 7530-25 und 7531-77 des Bebauungsplanes 2009 der Stadt Wiener Neustadt - Neudarstellung 2019/2.

Abbildung 1: Übersicht der Planblätter samt Änderungspunkte 1-3(rot)



2. Bearbeitungszielsetzung im Überblick

2.1. Überprüfung und Anpassung der Bebauungsbestimmungen in Bereichen, wo der Flächenwidmungsplan abgeändert wurde.

Dabei werden die Bebauungsbestimmungen soweit als möglich ihrer Zielsetzung folgend an die geänderte Widmungssituation angepasst. Zudem werden gegebenenfalls geringfügige Anpassungen der unmittelbar angrenzenden Bebauungsbestimmungen vorgenommen.

2.2. Korrektur/Ergänzung

Korrektur bzw. Ergänzung in der Plandarstellung bzw. Verordnung ohne Änderung der Bebauungsbestimmungen.

2.3. Ergänzung der textlichen Verordnungsbestimmungen (Überarbeitung des Verordnungstextes)

Es soll der Verordnungstext aufgrund struktureller Entwicklungen abgeändert werden.

3. Bebauungsplanänderungen

3.1. Überprüfung und Anpassung der Bebauungsbestimmungen in Bereichen, wo der Flächenwidmungsplan abgeändert wurde.

Dabei werden die Bebauungsbestimmungen soweit als möglich ihrer Zielsetzung folgend an die geänderte Widmungssituation (FLW Änderung 2020/1) angepasst.

3.1.1. Änderungspunkt 1: Pottendorfer Straße/Weyprechtgasse

Der gegenständliche Änderungspunkt liegt im Nordosten der Stadt Wiener Neustadt zwischen den Straßenzügen Pottendorfer Straße, Weyprechtgasse, Daimlergasse und Schleiferergasse.

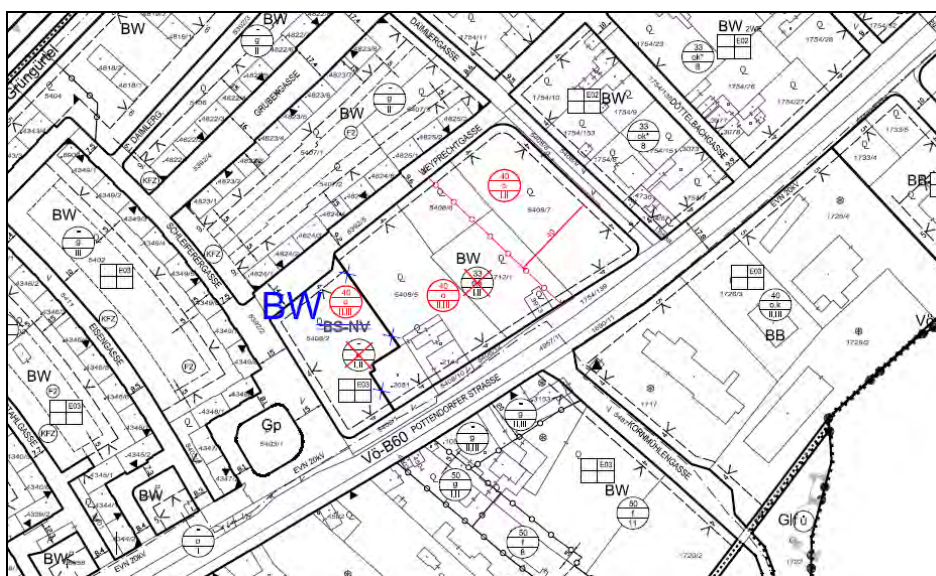
Es handelt sich um einen großteils noch unbebauten Baublock, welcher derzeit sowohl hinsichtlich der Flächenwidmung (siehe Änderungsverfahren FLW 2020/1), als auch hinsichtlich der künftigen Bebauungsbestimmungen neu überarbeitet werden soll.

Gemäß derzeit gültigem Bebauungsplan gilt im Norden des Baublocks eine Bebauungsdichte von 33 %, die offene oder gekuppelte Bauweise (o,k) und die Bauklasse I,II. Im südlichen Bereich, welcher bislang als Bauland Sondergebiet Nahversorgung (BS-NV) gewidmet war, ist derzeit keine Bebauungsdichte vorgeschrieben, jedoch die offene Bauweise (o) und die Bauklasse I,II. Im gesamten Bereich ist ein 4 m tiefer Vorgartenbereich verordnet.

Da der Baublock künftig einer neuen Mischnutzung (Nahversorger, Kindergarten, Wohnen) zugeführt werden soll, ist es im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung erforderlich, die Flächenwidmung entsprechend anzupassen und im Zuge dessen auch die Bebauungsbestimmungen entsprechend neu zu adaptieren.

Die Änderungen gestalten sich daher wie folgt:

Abbildung 2: Entwurf Bebauungsplan 2020/1 (aktuelle Änderung des Flächenwidmungsplans FLW 2020/1 blau dargestellt)



Quelle: GBV/3-Stadtentwicklung (November 2019)

Die verordnete offene Bebauungsweise (o) soll künftig auf den gesamten Baublock festgelegt werden. Ebenso soll auch die Bebauungsdichte zukünftig einheitlich mit 40 % gelten. Angepasst an die vorherrschende Gebäudehöhe auf der gegenüberliegenden Seite der Pottendorfer Straße (Bauklasse II,III) soll auch die Bauklasse im südlichen Bereich des gegenständlichen Baublocks auf Bauklasse II, III entsprechend angehoben werden. Im nördlichen Bereich soll die Bauklasse in einer Tiefe von 40 m unverändert bleiben, um im gegenständlichen Baublock einen Übergang zwischen der kleinstrukturierten Einfamilienhausbebauung und dem künftigen Wohnbau sicherzustellen.

Aufgrund der Änderung der Grundlagen in Folge struktureller Entwicklungen (einerseits Änderung der Flächenwidmung und andererseits ein geändertes Nutzungs- und Baukonzept) ist ein Änderungsanlass für den oben angeführten Bereich gegeben.

3.2. Korrektur/Ergänzung

Korrektur bzw. Ergänzung in der Plandarstellung bzw. Verordnung ohne Änderung der Bebauungsbestimmungen.

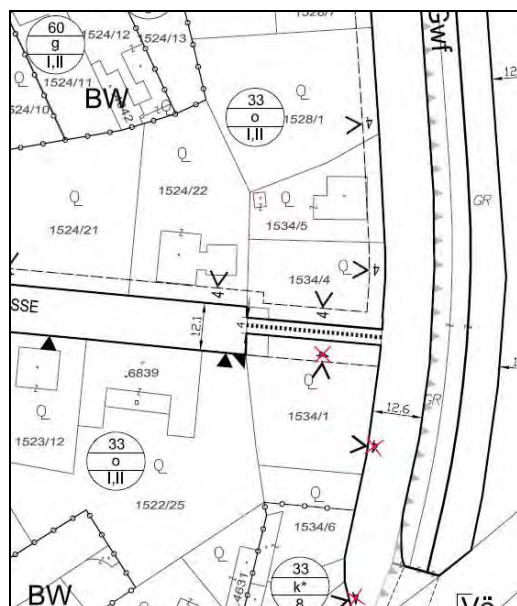
3.2.1. Änderungspunkt 2: Zemendorfer Gasse/Lorenzgasse

Im Zuge einer Bauberatung wurde ersichtlich, dass im Bereich der Zemendorfer Gasse offenbar bereits bei der erstmaligen Digitalisierung des Bebauungsplans im Jahr 2009 eine widersprüchliche Plandarstellung festgelegt wurde.

Konkret handelt es sich um den Bereich der Grundstücke Nr. 1534/1, 1534/6 und .1919, welcher die Festlegung einer vorderen Anbaumöglichkeit an der Straßenfluchtlinie der Lorenzgasse bzw. Richtung Norden zum Fuß- und Radweg zur Zemendorfer Gasse vorsieht.

Da an der Lorenzgasse die Anbaumöglichkeit an die Straßenfluchtlinie gelegt wurde, ist die Bemaßung mit 4 m zu entfernen. Ähnlich ist es im Bereich des Fuß- und Radweges zur Zemendorfer Gasse. Auch hier stimmt die Kotierung von 4 m nicht mit der planlichen Darstellung überein, weshalb auch hier die 4 m Kotierung entfallen soll.

Abbildung 3: Entwurf Bebauungsplan 2020/1



Quelle: GBV/3-Stadtentwicklung (November 2019)

Bei der gegenständlichen Änderung handelt es sich nicht um eine inhaltliche Änderung, sondern lediglich um eine Korrektur der Plandarstellung.

Um eine planlich eindeutige und korrekte Darstellung des Bebauungsplans zu erhalten, ist eine Änderung der Plandarstellung erforderlich, womit auch ein Änderungsanlass für den oben angeführten Bereich vorliegt.

3.2.2. Anmerkung zur Verordnung:

In den Bebauungsbestimmungen wurden diverse Abstände bei den Schreibweisen von z.B. Maßangaben (Vereinheitlichung von Kommastellen u.Ä.) eingefügt. Es handelt sich um keine inhaltlichen Änderungen.

3.3. Ergänzung der textlichen Verordnungsbestimmungen aufgrund vorliegender Erfahrungen in der Bauberatung (Überarbeitung des Verordnungstextes)

3.3.1. Änderungspunkt 3a-e: Einfriedungsbestimmungen

In den Bebauungsvorschriften § 3 Abs. 4 sind die Bestimmungen zu den Einfriedungen mit bzw. ohne Plansignatur festgelegt.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass in einigen Bereichen der Stadt Wiener Neustadt besondere Einfriedungsbestimmungen mit den Plansignaturen „E01 – E06 bzw. E08“ verordnet sind. In jenen Bereichen, wo keine besondere Plansignatur gilt, finden die allgemeinen Einfriedungsbestimmungen ohne Plansignatur ihre Anwendung.

Diese allgemeinen Einfriedungsbestimmungen ohne Plansignatur sind in 4 Punkten unterteilt und beziehen sich einerseits auf automatische Toranlagen, allgemeine Einfriedungen zu Straßenfluchtlinien und andererseits auf Einfriedungen entlang des hochrangigen Verkehrsstraßennetzes (Anhang der Bebauungsbestimmungen).

Die gegenständliche Änderung betrifft den Punkt zwei, welcher derzeit konkret lautet:

- *„Ist gemäß Bebauungsplan nicht an die Straßenfluchtlinie anzubauen (keine Anbauverpflichtung), sind - sofern nichts anderes festgelegt ist - Einfriedungen im Bauland Wohngebiet mit Gebäudehöhenbeschränkungen bis zu 8 m durchsichtig mit einem Sockel von höchstens 60 cm und einer Gesamthöhe bis zu 150 cm herzustellen.“*

Mit Einführung des Bezugsniveaus in den letzten Jahren in der NÖ Bauordnung, wurde bei diversen Bauberatungen ersichtlich, dass teilweise nur mehr sehr niedrig ausführbare Einfriedungen möglich wurden, wobei Grundstücke in Wannelage davon ausgenommen sind. Begründet wird dies damit, dass das Bezugsniveau unverändert bleibt, auch wenn die Grundstücke durch Anschüttung erhöht wurden. In solch einem Fall, wäre die Höhe der Einfriedung von der Straße aus gemessen auf maximal 150 cm beschränkt, jedoch bei einer Anschüttung von 30 cm, auf der erhöhten Liegenschaft selbst nur mehr mit 120 cm möglich.

Weiters soll durch die Möglichkeit einer höheren Einfriedung von 180 cm die Sicherheit bei der Hundehaltung, sowohl durch das „Über-den-Zaun-Springen“ von größeren Hunderassen, als auch das „Darübergreifen“ von Passanten erhöht werden.

Aus oben erwähnten Gründen soll der abgeänderte Wortlaut der bestehenden allgemeinen Einfriedungsbestimmung künftig durch die Höhe von 180 cm anstatt der bisherigen 150 cm ersetzt werden.

Der neue Wortlaut soll daher lauten:

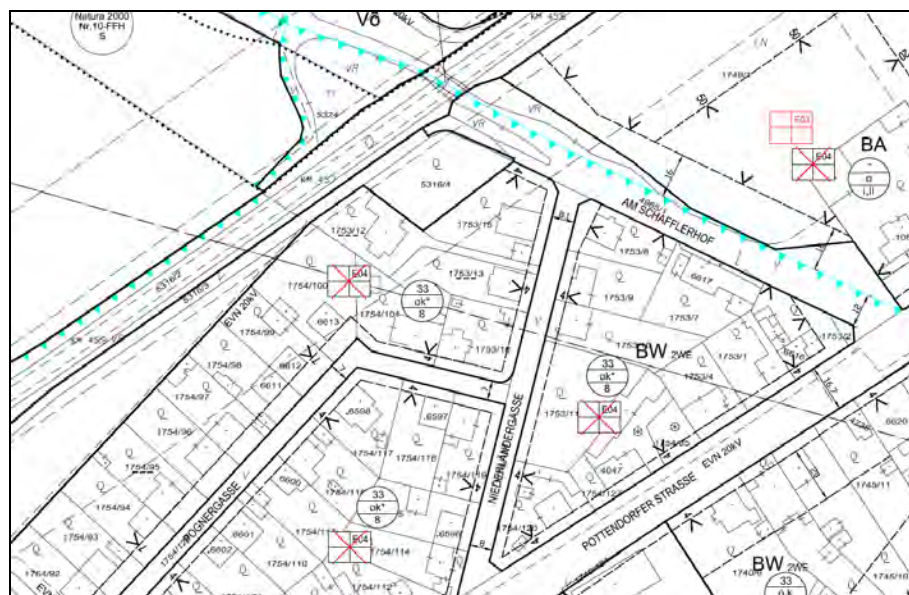
- „Ist gemäß Bebauungsplan nicht an die Straßenfluchtlinie anzubauen (keine Anbauverpflichtung) sind - sofern nichts anderes festgelegt ist - Einfriedungen im Bauland Wohngebiet mit Gebäudehöhenbeschränkungen bis zu 8 m durchsichtig mit einem Sockel von höchstens 60 cm und einer Gesamthöhe bis zu 180 cm herzustellen.“

Da bei der Einfriedungsbestimmung E03, welche auf Baulandwidmungen (ausgenommen Wohnbauland) anzuwenden ist, bislang ebenfalls die Gesamthöhe mit max. 150 cm festgesetzt war, soll auch bei der „Besonderen Einfriedungsbestimmung“ E03 die Höhe künftig auf maximal 180 cm angehoben werden.

Durch die Erhöhung der allgemeinen, maximal zulässigen Einfriedungsbestimmung und der besonderen Bestimmung E03 auf 180 cm, kann die Bestimmung E04 künftig entfallen, da diese gleichlautend mit E03 wird. Jene Bereiche, wo bislang E04 verordnet war (z. B. Bereich nördlich der Pottendorfer Straße bzw. nördlich der Fischauer Gasse), werden in der Folge entweder mit der besonderen Einfriedungsbestimmung E03 (im Bereich außerhalb von Bauland Wohngebiet) belegt oder können, so sie sich im Wohnbauland befinden, entfallen, da die Bestimmungen in den allgemeinen Einfriedungsbestimmungen geregelt sind.

Es wird weiters festgehalten, dass es sich bei der neuen Festlegung von 180 cm um eine Festlegung von „bis zu 180 cm“ handeln soll, d. h. niedrigere Einfriedungen können weiterhin errichtet werden.

Abbildung 4: Entwurf Bebauungsplan 2020/1, Bereich Pottendorfer Straße (Norden), ÄP 3a

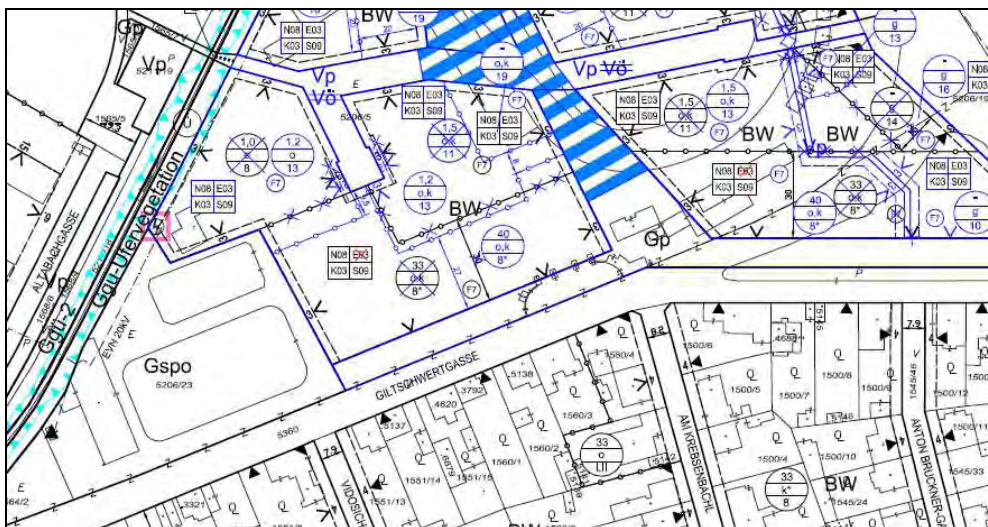


Quelle: GBV/3-Stadtentwicklung (November 2019)

Im Norden der Pottendorfer Straße, im Bereich „Am Schafflerhof“ soll bei der Widmung Bauland Agrargebiet (BA) daher die Bestimmung E04 auf E03 abgeändert werden, wobei es dadurch inhaltlich zu keiner Änderung kommt.

Im Verlauf Richtung Süden der Pottendorfer Straße kann die besondere Einfriedungsbestimmung E04 auf Bauland Wohngebiet (BW) entfallen. Die Einfriedung wird künftig in diesem Bereich über die allgemeine Einfriedungsbestimmung gleichlautend geregelt.

Abbildung 5: Entwurf Bebauungsplan 2020/1, ÄP 3b (Bebauungsplanänderung 2019/2 bzw. Flächenwidmungsplanänderung 2019/2b blau dargestellt)



Quelle: GBV/3-Stadtentwicklung (November 2019)

Im Bereich des ehemaligen Stadions, entlang der Giltschwertgasse, befindet sich Wohnbauland mit einer maximalen Gebäudehöhe von 8 m. Da die künftige, allgemeine Einfriedungsbestimmung gleichlautend mit der neuen E03 Bestimmung sein wird, kann somit künftig die allgemeine Bestimmung in diesem Wohnbauland mit 180 cm zur Anwendung kommen.

Abbildung 6: Entwurf Bebauungsplan 2020/1, ÄP 3c



Quelle: GBV/3-Stadtentwicklung (November 2019)

Im Bereich Ecke Komarigasse/Am Kanal ist die Einfriedungsbestimmung E03 überflüssig und kann durch die allgemeine Einfriedungsbestimmung ersetzt werden.

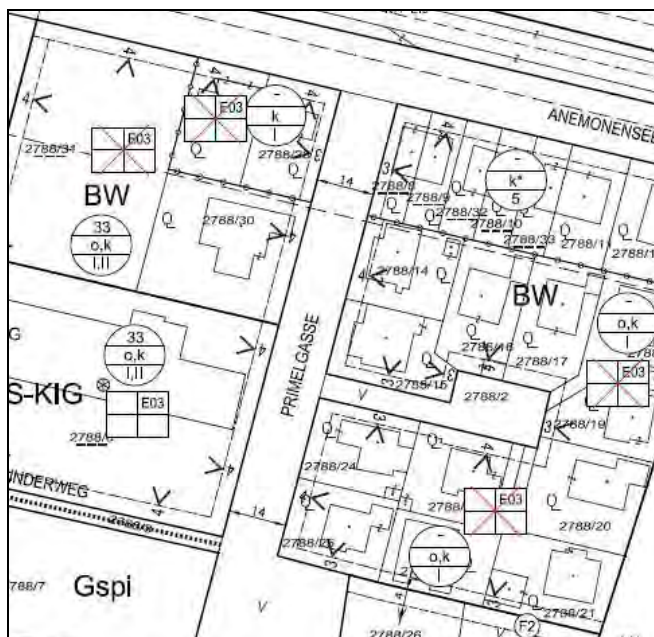
Abbildung 7: Entwurf Bebauungsplan 2020/1, ÄP 3d



Quelle: GBV/3-Stadtentwicklung (November 2019)

Im Bereich nördlich der Fischauer Gasse/Straße der Gendarmerie ist bislang E04 verordnet. Da E04 künftig entfällt und die Bestimmung E03 künftig mit 180 cm gleichlautend ist, soll die Bestimmung in diesem Bereich auf E03 abgeändert werden. Inhaltlich kommt es dabei zu keiner Änderung.

Abbildung 8: Entwurf Bebauungsplan 2020/1, ÄP 3e



Quelle: GBV/3-Stadtentwicklung (November 2019)

Im Bereich Primelgasse ist die Einfriedungsbestimmung E03 überflüssig und kann durch die allgemeine Einfriedungsbestimmung ersetzt werden.

Die verbleibenden, besonderen Einfriedungsbestimmungen E01, E02, E05, E06 und E08 sollen weiterhin unverändert bestehen bleiben.

Aufgrund der Änderung der Grundlagen in Folge struktureller Entwicklungen (vermehrte Nachfrage nach höheren Einfriedungen bzw. Einführung des Bezugsniveaus) ist ein Änderungsanlass für oben angeführten Bereich gegeben.

Magistrat der Stadt Wiener Neustadt,
Gruppe V/3 - Stadtentwicklung

DI Sonja Gattringer
DI Robert Schweighofer