

Beilage zum Punkt 12 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 2020/2

Über die während des Auflagezeitraumes vom 28.01.2020 bis einschließlich 10.03.2020 zur Änderung des Bebauungsplans 2009 der Stadt Wiener Neustadt - Neudarstellung 2020/2 eingelangten Stellungnahmen wird wie folgt entschieden:

Den Stellungnahmen von

- 1. Herrn DI Wolfgang Mayr, Raxgasse 37, 2700 Wiener Neustadt vom 05.03.2020, eingelangt am 09.03.2020,**
- 2. Frau Sabine Dinhobl und Herrn Johannes Dinhobl, Brunner Straße 11, 2700 Wiener Neustadt vom 10.03.2020, eingelangt am 10.03.2020,**
- 3. Herrn Michael Diller-Hnelozub, Bräunlichgasse 26/5, 2700 Wiener Neustadt vom 10.03.2020, eingelangt am 10.03.2020,**

wird nicht Rechnung getragen.

Die Änderung des Bebauungsplans 2009 der Stadt Wiener Neustadt – Neudarstellung 2020/2 wird beantragt.

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

Der Entwurf zur Änderung des Bebauungsplans 2009 der Stadt Wiener Neustadt - Neudarstellung 2020/2 lag in der Zeit vom 28.01.2020 bis einschließlich 10.03.2020 zur allgemeinen Einsichtnahme öffentlich auf.

Während des Auflagezeitraumes sind bei der Stadt Wiener Neustadt 3 Stellungnahmen eingelangt:

1. Herr DI Wolfgang Mayr, Raxgasse 37, 2700 Wiener Neustadt vom 05.03.2020, eingelangt am 09.03.2020 (zu Änderungspunkt 1)

Der Stellungnahme, von Herrn DI Wolfgang Mayr eingebracht, wurde eine Unterschriftenliste mit 16 Anrainerinnen und Anrainern (inkl. Herrn DI Wolfgang Mayr) beigefügt. 8 Personen sind Eigentümerinnen bzw. Eigentümer im betroffenen Baublock, 7 Personen sind Eigentümerinnen bzw. Eigentümer im östlich, durch die Schulgartengasse getrennten Baublock.

In der Stellungnahme wird festgehalten

- Seit dem Jahr 1973 sind für diesen Baublock Bebauungsbestimmungen festgelegt. Es wird angefragt, warum dieser Baublock am Rande des Zehner Viertels als Erstes behandelt wird und ob es ein System der Bearbeitung gibt.
- Die Eingabesteller möchten *„auf die Widersprüchlichkeit hinsichtlich der Erhaltung bzw. Erweiterung der hinteren Grünräume als zusammenhängende Innenhofbereiche hinweisen, die aber im starken Gegensatz zu einer maximalen Verbauung mittels 20 m tiefen Bebaubarkeit steht.“*
- Hinsichtlich der Baufluchtlinie wird festgehalten, dass die hintere Baufluchtlinie aus deren Sicht willkürlich in seiner Tiefe von 20 m erscheint. Es müsse der gewünschten Zielsetzung widersprechen, weil im Fall der Schulgartengasse das Grundstück mit ca. 50 % verbaut werden könnte. Da bliebe wenig Versickerungsfläche bzw. Grünraum übrig. Das könne nicht dem Sinn einer modernen Stadtentwicklung entsprechen.
- Hinsichtlich Belichtung wird in der Stellungnahme festgehalten, dass die gesetzlich erforderliche Belichtung von Räumen bei einer Trakttiefe von 20 m schwer bis gar nicht möglich sei. Dadurch wären Maßnahmen für Innen-/Lichthöfe gegebenenfalls erforderlich und diese Bebauung stünde einer modernen und zeitgemäßen Stadtbildgestaltung entgegen.
- Die geplante Kombination von Baufluchtlinie und Angabe der Bebaubarkeit mit 33 % bzw. 60 % sei zweigleisig und nicht durchführbar, weil nicht eindeutig die gewünschte Bebaubarkeit zu erkennen sei. Hier gelte: Entweder Baufluchtlinie oder Bebaubarkeit

- Der Anrainerschutz sei bei einer geringeren Tiefe sicher besser gegeben, weil durch die gewachsenen, vorstädtischen Strukturen mit einer max. Gebäudetiefe von 10-12 m besser auf den Bestand Rücksicht genommen würde.
- Für eine maximale Bebauung seien lt. NÖ BO auch Stellplätze notwendig. Die Schaffung auf Eigengrund ist mit 10 Stellplätzen begrenzt, somit wäre die Errichtung einer Tiefgarage unumgänglich. *„Resultierend daraus ergäbe das erhöhte Immissionen und die Versiegelungsfläche wäre entgegen der geplanten Zielsetzung nochmals drastisch reduziert“.*
- Als planliches Ergebnis der geplanten Überarbeitung wäre ein 20 m tiefer Baukörper möglich, der sich bis zur Brunner Straße ums Eck ziehen würde und bis auf 5 m an das Nachbargrundstück heranrücken würde. Aufgrund der möglichen Bauklasse II mit einer maximalen Gebäudehöhe von 8 m könne man auf diese Weise 4-5 Geschoße mit ca. 7.000 m² Bruttogeschoßfläche unterbringen. Das sei städtebaulich in dieser gewachsenen Vorstadtstruktur des Zehner Viertels nicht vertretbar.

Die Lösung um Bestand und Zielsetzung zu optimieren könne aus Sicht der Eingabesteller sein, die Bebauungstiefe auf 10-12 m zu reduzieren, in Verbindung mit einer Firsthöhenbeschränkung von max. 450 cm.

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

- Die Stadt Wiener Neustadt ist laufend bestrebt, flächendeckende Bestimmungen für den gesamten städtischen Bereich zu erzielen. Derzeit sind noch ca. 148 ha ungeregelt. Zur Festlegung von Bebauungsbestimmungen in Bereichen, wo noch kein Bebauungsplan festgelegt ist, sind entsprechende, zeitintensive Grundlagenerhebungen durchzuführen. Erst nach diesen Grundlagenforschungen können neue Festlegungen getroffen und vom Gemeinderat beschlossen werden. Die Grundlagenerhebungen werden kleinräumlich laufend erhoben und fließen im Zuge diverser Änderungen des Bebauungsplans in die Neudarstellungen ein. In Bereichen mit bestehenden Bebauungsbestimmungen, wie im gegenständlichen Baublock, kann es in Folge struktureller Entwicklungen wie z.B. Anrainerschutz zu kleinräumigen Abänderungen kommen.
- Aus fachlicher Sicht kann bei einer Festsetzung einer hinteren Baufluchtlinie von max. 20 m Tiefe kein Widerspruch zu einer Erhaltung bzw. Erweiterung der hinteren Grünräume als zusammenhängende Innenhofbereiche festgestellt werden. Im Gegenteil, ohne die projektierten hinteren Baufluchtlinien wäre eine künftige Bebauung mit bis zu 3 m Abstand zur hinteren Grundgrenze mit Hauptgebäuden möglich. Durch diese Festlegung können künftig ausschließlich eingeschossige Nebengebäude im hinteren Bauwuch errichtet werden.

- Bei der Neufestlegung der hinteren Baufluchtlinien wurde, wie bereits in sehr großen Teilen der Stadt Wiener Neustadt auch (unter anderem im Zehnerviertel), ein 20 m tiefer bebaubarer Baulandbereich definiert. Innerhalb dieses Bereichs steht dem Bauwerber frei, seine Hauptgebäude anzuordnen. Gleichzeitig ist die Verbauung jedoch auch durch eine Bebauungsdichte beschränkt, welche nicht überschritten werden darf. Die Kombination aus der Festlegung einer maximalen Bebauungsdichte und der Festlegung eines bebaubaren Bereichs soll künftig ausreichend Anordnungsmöglichkeiten für die Bauwerber für ihre Hauptgebäude gewähren, aber auch gleichzeitig eine Sicherstellung für die Anrainer („Anrainerschutz“) mittels Festlegung eines ausreichenden Abstandes zu den Grundstücksgrenzen bzw. zur Erhaltung von hinteren „Gartenbereichen“ sichern. Da sich auf dem Grundstück Nr. 2815/35 bereits ein Gebäude befindet, welches im Bestand über die projektierten 20 m hinausragt, wird die hintere Baufluchtlinie in diesem Bereich an den Baubestand gelegt.
- Die Festlegung des bebaubaren Bereichs legt fest, wo Hauptgebäude angeordnet werden dürfen. Die Thematik der Belichtung des jeweiligen Bauprojektes ist im Bauverfahren zu klären bzw. nachzuweisen und nicht Gegenstand der Änderung des Bebauungsplans.
- Aus fachlicher Sicht stellt die Kombination der Festlegung von Baufluchtlinien und Bebauungsdichten eine in Bebauungsplänen übliche, den Zielen der Raumordnung entsprechende Festlegung dar. Die, wie von den Eingabestellern dargestellte Widersprüchlichkeit („Entweder Baufluchtlinie oder Bebaubarkeit“), kann fachlich nicht nachvollzogen werden.
- Da für den bebaubaren Bereich 20 m eine in der Stadt Wiener Neustadt übliche Tiefe darstellt und die Einschränkung auf eine Tiefe von 10-12 m eine gravierende Einschränkung für den Bauwerber darstellen würde (oftmals gehen Einfamilienhäuser über 10-12 m Länge hinaus), kann eine geringere Tiefe aus fachlicher Sicht nicht empfohlen werden.
- Die bestehenden Bebauungsbestimmungen zum Bebauungsplan sehen verschiedene Festsetzungen zu Kfz-Abstellanlagen vor. Durch diese Festsetzungen wird sowohl die höchstens zulässige Anzahl der oberirdischen Pkw-Abstellplätze im Wohnbauland, als auch die Berechnung der Anzahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge geregelt. Die durch die Pflichtstellplätze entstehenden Emissionen sind gemäß § 48 NÖ Bauordnung („Immissionsschutz“), wenn sie aus der Nutzung von Stellplätzen, sofern sie einem Vorhaben nach § 63 Abs. 1 erster Satz zugeordnet sind, selbst wenn sie die dafür verordnete Mindestanzahl der Stellplätze übersteigen, ausgenommen.
- Bei der festgelegten Bauklasse I, II können die vom Eingabesteller angesprochenen möglichen 4-5 Geschoße nicht nachvollzogen werden. Gem. § 53a Abs. 5 NÖ BO darf in

den Bauklassen I bis VIII die Anzahl der oberirdischen Geschoße nicht größer sein als die um 1 erhöhte Zahl der jeweiligen Bauklasse. Damit wären im gegenständlichen Fall maximal 3 oberirdische Geschoße zulässig, wobei das dritte Geschoß gestaffelt auszuführen wäre.

- Weiters geht der Eingabesteller davon aus, dass der gesamte Bereich zwischen vorderer und hinterer Baufluchtlinie bebaut werden kann. Dies trifft zwar bei den nördlich gelegenen Grundstücken Nr. 2815/46 sowie .5693 zu, jedoch die südlich gelegene Eckparzelle Nr. .1579/1 kann aufgrund der Dichtebeschränkung von 33 % (die aufgrund der Eckparzelle sowie der geschlossenen Bebauungsweise um den Faktor 1,5 erhöht werden darf und somit de facto 49,5 % beträgt), nicht gänzlich ausgeschöpft werden. Somit kann auch weiters die angesprochene maximale Bruttogeschoßfläche von ca. 7.000 m² nicht nachvollzogen werden. Geht man von 2 oberirdischen Geschoßen sowie einem Staffelgeschoß und der maximal ausnutzbaren Grundfläche aus, können im gegenständlichen Bereich max. rd. 4.000 m² Bruttogeschoßfläche erreicht werden.

Aus fachlicher Sicht wird daher seitens der Gruppe V/3 - Stadtentwicklung empfohlen, der Stellungnahme nicht Rechnung zu tragen.

2. Frau Sabine Dinhobl und Herr Johannes Dinhobl, Brunner Straße 11, 2700 Wiener Neustadt vom 10.03.2020, eingelangt am 10.03.2020 (zu Änderungspunkt 1)

Die Eingabesteller brachten folgende Verbesserungsvorschläge vor:

1. In diesem Bereich seien eine verdichtete Bauweise und auch etwas höhere Bauklassen zu bevorzugen (Flächenversiegelung)
2. Die Bewohner fühlen sich durch lauten Verkehr gestört, daher sei soweit möglich mit zusätzlichen Maßnahmen ein Lärmdämpfer vorzusehen
3. In den Bebauungsplänen sei auf die Himmelsrichtung bedacht zu nehmen um die Ausrichtung der Gebäude zu verbessern
4. Eckgrundstücke mit geschlossener Verbauung verlangen eine größere Bebauungsdichte als einseitig aufgeschlossene Parzellen
5. Das seitens der Stadtentwicklung vorgeschlagene Argument, die Gartenflächen zusammenzulegen und nicht mit Bauwerken zu zerklüften sei grundsätzlich ja in Ordnung, nur seien die Eingabesteller der Meinung, dass der Verkehrslärm der Puchberger Straße und die Ausrichtung ein wichtigeres Argument für eine bestmögliche Bebauung ist

Aus diesen angegebenen Punkten ersuchen die Eingabesteller daher um Änderung der vorgesehenen Bebauungsplanvorschriften: Erhöhung der Bebauungsdichte auf 60 % und auf Bauklasse 3, sowie dem Entfall der hinteren Baufluchtlinie.

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

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplans sieht im südöstlichen Bereich des gegenständlichen Baublocks eine Bebauungsdichte von 33 % und die geschlossene Bebauungsdichte vor. Gemäß NÖ Bauordnung § 49 Abs. 4 ist festgelegt, dass bei Eckparzellen mit einer geschlossenen Bebauungsweise die Bebauungsdichte bis zu 50 % überschritten werden darf. Im vorliegenden Fall wären hier somit künftig fast 50 % Bebauungsdichte (49,5 %) möglich.

Derzeit ist im gesamten Baublock die Bauklasse I,II verordnet. Da gemäß NÖ Bauordnung § 53a Abs. 5 die Anzahl der oberirdischen Geschoße nicht größer sein darf, als die um 1 erhöhte Zahl der jeweiligen Bauklasse, sind im gesamten Baublock derzeit und auch zukünftig 3 Geschoße möglich. Um ein einheitliches, der Umgebung entsprechendes Erscheinungsbild zu wahren, ist es daher zielführend, die Bauklasse I,II auch weiterhin zu belassen. Eine Erhöhung der Bauklasse ausschließlich im Bereich des Grundstückes Nr. .1579/1 kann nicht aus der Höhe der Hauptgebäude in der Umgebung abgeleitet werden und muss daher aus fachlicher Sicht abgelehnt werden.

Hinsichtlich der Festlegung einer hinteren Baufluchtlinie in einer Tiefe von 20 m kann festgehalten werden, dass durch diese die Versiegelung bei langgezogenen Grundstücken vorwiegend im Anschluss an den Bereich zur jeweiligen Verkehrsfläche gelenkt werden soll. Dadurch sollen die Funktion der hinteren „Gartenbereiche“ von zusammenhängenden Innenhofbereichen mit entsprechender kleinklimatische Wirkung erhalten bleiben und nur die Bebauung mit Nebengebäuden (Gartenhäuser, Gerätehütten usw.) künftig zulässig sein. Ebenso spielt der „Anrainerschutz“ bei Neubebauungen „im hinteren Bereich“ der Liegenschaften eine wesentliche Rolle. Gerade in Bereichen mit einer hohen Anzahl an bestehenden Gebäuden und jahrzehntelanger Nutzung derselben, kommt es bei Neubauten, welche in den hinteren Bereich einer Liegenschaft angeordnet werden, oft zu Nutzungskonflikten. Die Einsichtigkeit in jahrzehntelang, bestehende Grundstücke wird oft durch heranrückende Bebauungen negativ beeinträchtigt. Durch die Festlegung von hinteren Baufluchtlinien sollen diese Nutzungskonflikte möglichst gering gehalten werden.

Aus fachlicher Sicht wird daher seitens der Gruppe V/3 - Stadtentwicklung empfohlen, der Stellungnahme nicht Rechnung zu tragen.

3. Herr Michael Diller-Hnelozub, Bräunlichgasse 26/5, 2700 Wiener Neustadt vom 10.03.2020, eingelangt am 10.03.2020 (zu Änderungspunkt 1)

Der Eingabesteller gibt in seiner Stellungnahme folgende Empfehlung ab:

„Die hintere Baufluchtlinie und die zulässige Bebauungsdichte müssen auf ein in ihrer Kombination verträgliches Maß hin angepasst werden. Für das Grundstück Nr. 2815/46 wäre somit die Bebauungsdichte herabzusetzen und die Baufluchtlinie zu verringern. Für das Grundstück Nr. 1579/1 sollte die Bebauungsdichte etwas angehoben werden und die hintere Baufluchtlinie entsprechend jener für 2815/46 verringert werden. Die Anbauverpflichtung und die geschlossene Bauweise sind zielführend und sollten wie vorgeschlagen verordnet werden. Generell sollten, laut Eingabesteller, die Vorgaben für diese beiden Grundstücke möglichst übereinstimmend ausfallen um eine harmonische Bebauung und somit städtebauliche Gesamterscheinung zu fördern.“

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

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplans sieht auf dem Grundstück Nr. 1579/1, welche eine Eckparzelle ist, eine Bebauungsdichte von 33 %, sowie die geschlossene Bauweise vor. Gemäß NÖ Bauordnung § 49 Abs. 4 gilt, dass bei Eckparzellen mit einer geschlossenen Bauweise die Bebauungsdichte bis zu 50 % überschritten werden darf. Im konkreten Fall des Grundstücks Nr. 1579/1 wäre somit entsprechend dem Entwurf künftig fast 50 % Bebauungsdichte (49,5 %) möglich. Würde man z. B. die Bebauungsdichte mit 50 % im Bebauungsplan verordnen, wäre somit in der Praxis eine Dichte von 75 % zulässig.

Als Übergangsbereich zum südlich angrenzenden Grundstück mit 33 % Bebauungsdichte und dem nördlich angrenzenden Grundstück mit 60 % Bebauungsdichte, ist die bestehende Festlegung aufgrund der möglichen Dichte von 49,5 % städtebaulich zielführend.

Die vom Eingabesteller erwähnte Herabsetzung der verordneten Bebauungsdichte nur für die Liegenschaft Nr. 2815/46 kann aus fachlicher Sicht nicht als zielführend gesehen werden. Diese soll daher weiterhin unverändert verordnet werden.

Aus fachlicher Sicht wird daher seitens der Gruppe V/3 - Stadtentwicklung empfohlen, der
Stellungnahme nicht Rechnung zu tragen.

Der Geschäftsbereichsleiter:



MAGISTRAT DER STADT WIENER NEUSTADT

Änderung des Bebauungsplanes

Neudarstellung 2020/2

Erläuterungsbericht

Magistrat der Stadt Wiener Neustadt
Gruppe V/3 – Stadtentwicklung

Wiener Neustadt, 15.01.2020

MAGISTRAT DER STADT WIENER NEUSTADT

Änderung des Bebauungsplanes

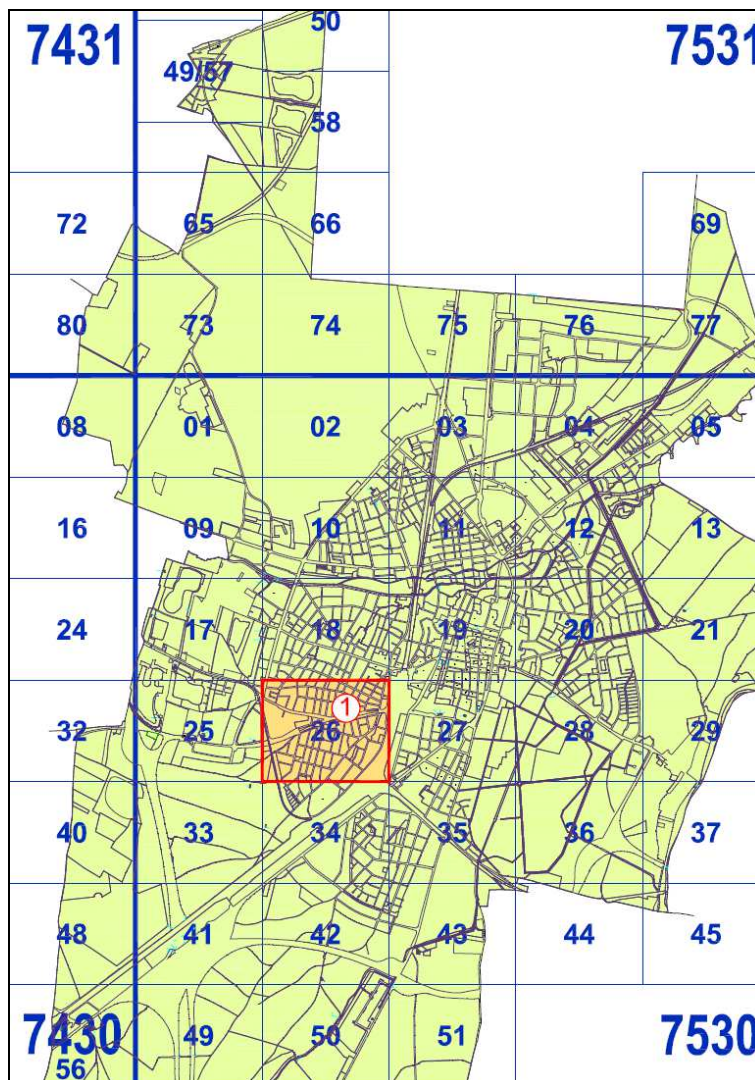
Neudarstellung 2020/2 - Erläuterungsbericht

1. Ausgangslage

Der Bebauungsplan 2009 Neudarstellung 2020/1 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 2020/2“ betrifft somit das Planblatt 7530-26 des Bebauungsplanes 2009 der Stadt Wiener Neustadt - Neudarstellung 2020/1.

Abbildung 1: Übersicht der Planblätter samt Änderungspunkt 1 (rot)



2. Bearbeitungszielsetzung im Überblick

Planliche Abänderungen im Bebauungsplan aufgrund geänderter Zielsetzungen

In Folge geänderter Zielsetzungen kommt es zu geänderten Planungsgrundlagen, die wiederum eine Anpassung des Bebauungsplans notwendig machen.

3. Bebauungsplanänderungen

Planliche Abänderungen im Bebauungsplan aufgrund geänderter Zielsetzungen

Änderungspunkt 1: Waxriegelgasse - Schulgartengasse - Brunner Straße - Raxgasse

Der gegenständliche Änderungspunkt liegt im Süden des Zehnerviertels im Bereich der Straßenzüge Waxriegelgasse - Schulgartengasse - Brunner Straße - Raxgasse.

Es handelt sich hierbei um einen bereits teilweise bebauten Baublock, für welchen bereits seit dem Jahr 1973 Bebauungsbestimmungen verordnet sind.

In einem Umkreis von mind. 300 – 400 m sind nördlich der Brunner Straße noch keine Bebauungsbestimmungen festgelegt, wodurch die §§ 54 und 56 der NÖ Bauordnung („Bauwerke im Baulandbereich ohne Bebauungsplan“ bzw. „Schutz des Ortsbildes“) zur Anwendung kommen. Die Stadt ist jedoch bestrebt, laufend flächendeckende Bestimmungen festzulegen.

Gemäß den derzeit gültigen Bebauungsbestimmungen gelten somit im Norden des gegenständlichen Baublocks eine Bebauungsdichte von 60 % und die geschlossene Bauweise (g). Im südlichen Bereich, entlang der Brunner Straße, ist eine Bebauungsdichte von 33% und eine offene bzw. eine gekuppelte Bauweise festgelegt. Die Bauklassen sind einheitlich im gesamten Baublock mit BKL I,II verordnet. Ebenfalls für den gesamten Baublock gilt es, entlang der Straßenfluchtlinien eine Anbauverpflichtung einzuhalten.

Im Sinne einer nachhaltigen, klimaresilienten Stadtentwicklung ist es künftig ein weiteres, allgemeines Ziel in der Bebauungsplanung, die Bebauung mit Hauptgebäuden von Bauplätzen nicht nur aus Ortsbildgründen im Baublockinneren zu vermeiden. Die hinteren „Gartenbereiche“ sollen als „grüne zusammenhängende Innenhofbereiche“ mit entsprechender kleinklimatischer Funktion erhalten bleiben und

nur maximal mit untergeordneten Nebengebäuden (Gartenhäuser, Gerätehütten usw.) bebaut werden können. Damit soll die Versiegelung bei langgezogenen Grundstücken vorwiegend im Anschlussbereich zu den öffentlichen Verkehrsflächen gelenkt werden und der hintere Bereich von einer ungeordneten Bebauung mit Hauptgebäuden vermieden werden.

Auch der „Anrainerschutz“ spielt bei Neubebauungen im hinteren Bereich der Liegenschaften oft eine wesentliche Rolle. Gerade in Bereichen mit einer hohen Anzahl an bestehenden Gebäuden und jahrzehntelanger Nutzung derselben, kommt es bei Neubauten, welche in den hinteren Bereich einer Liegenschaft angeordnet werden, oft zu diversen Nutzungskonflikten. Die Einsichtigkeit in jahrzehntelang bestehende Grundstücke wird oft durch heranrückende Bebauungen negativ beeinträchtigt. Gerade auch bei der Ausweisung von einer geschlossenen Bauweise kann es bei einer Bebauung im Baublockinnenbereich zu merkbaren Verschattungen kommen. Durch die Festlegung von hinteren Baufluchtlinien sollen diese Nutzungskonflikte möglichst gering gehalten werden.

Um den oben erwähnten Zielsetzungen zu entsprechen, soll daher im gegenständlichen Bereich im Westen und Osten des Baublocks eine hintere Baufluchtlinie definiert werden. Dies soll, wie in bereits vielen Bereichen der Stadt Wiener Neustadt, mit einer maximalen Bebauungstiefe von 20,0 m verordnet werden. Diese Festlegung soll jedoch nur auf jenen Liegenschaften zur Anwendung kommen, welche auch eine entsprechende Tiefe aufweisen.

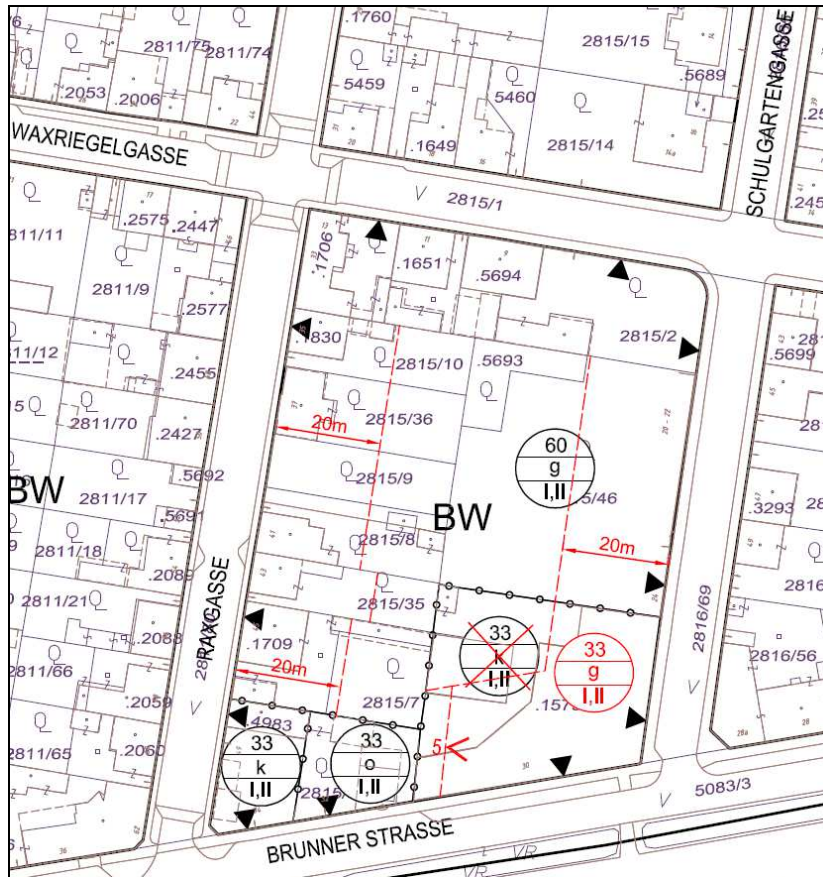
Da sich auf dem Grundstück Nr. 2815/35 bereits ein Hauptgebäude befindet, welches im Bestand über die projektierten 20 m hinausragt, soll die hintere Baufluchtlinie in diesem Bereich an den Baubestand gelegt werden.

Im Bereich der 3 nördlichen Liegenschaften (GstNr. 2815/2 bzw. .5694, .1651 und .1706) an der Waxriegelgasse und der 2 südlichen Liegenschaften (GstNr. .4983, 2815/6) an der Brunner Straße, sollen aufgrund der geringen Grundstückstiefe (geringer als 20 m) keine hinteren Baufluchtlinien festgesetzt werden.

Des Weiteren soll die Eckparzelle im Bereich Brunner Straße/Schulgartengasse (Grundstücksnummer .1579/1) von der gekuppelten Bebauungsweise auf die geschlossene Bebauungsweise, mit einer entsprechenden seitlichen Baufluchtlinie im Abstand von 5 m zur westlichen Grundstücksgrenze abgeändert werden, um der Anbauverpflichtung und damit auch der baulichen Einfassung/Schließung zur Puchberger Straße besser gerecht werden zu können.

Die planlichen Änderungen gestalten sich daher wie folgt:

Abbildung 2: Entwurf Bebauungsplan 2020/2



Quelle: GBV/3-Stadtentwicklung (Jänner 2020)

Aufgrund der Änderung der Grundlagen in Folge struktureller Entwicklung (Zielsetzung im Klimaschutz und „Anrainerschutz“) ist ein Änderungsanlass für den oben angeführten Bereich gegeben.

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

DI Sonja Gattringer
DI Robert Schweighofer