

27. Juni 2023

**Dringlichkeitsantrag gem. § 46 Abs. 3 NÖ Gemeindeordnung
eingebracht von STR Ing. Günter Schnötzing
betreffend**

**Erlassung von zwei befristeten Bausperren gem. § 26 Abs. 1 sowie gem. §35
Abs.1 NÖ ROG 2014 für die Teilbereiche „Gartenstadt“ und
„Altortgebiet/Stadtzentrum“**

Sachverhaltsdarstellung:

Durch die hohe Lebensqualität, die geografische Lage der Stadt Hollabrunn und durch die sehr gute Anbindung an die Bundeshauptstadt Wien, hat sich in den letzten Jahren vermehrt großvolumiger Geschosswohnbau entwickelt. Zukünftig wird durch die Lage innerhalb des europäischen „Centropo-Netzwerkes“ aber auch auf Grund der Lage in der Stadtregion+ (Wien, Niederösterreich, Burgenland) der Siedlungsdruck weiter steigen. Es werden bis zum Jahr 2050 große Bevölkerungszuwächse prognostiziert.

Schon seit längerer Zeit wurde immer wieder das Thema Bausperre angesprochen und diskutiert. Die Stadtgemeinde Hollabrunn hat sich in einem einstimmigen Gemeinderatsbeschluss zur Verordnung eines Gemeindeentwicklungskonzeptes bekannt. Dieses ist nun fertiggestellt und liegt zur öffentlichen Auflage bereit. Die darin beschriebenen Maßnahmen, berücksichtigen ebenfalls die Wichtigkeit der zukünftigen Gestaltung von Wohnprojekten und -konzepten. Um bereits frühzeitig hier Richtlinien zur Gestaltung von großvolumigen Geschosswohnbau im Hinblick auf Ortsbildverträglichkeit, klimarelevanter Maßnahmen, Erhaltung von Grün- und Freiflächen, Stellplatzverpflichtungen, usw. zu erarbeiten, wurde daher durch den Bürgermeister ein Arbeitskreis zur Erarbeitung von entsprechenden Maßnahmen eingesetzt, welcher umgehend zu arbeiten begonnen hat. In einer Sondergemeinderatssitzung wurde mit allen Stadt- und Gemeinderäten über die weitere Vorgehensweise diskutiert. Da die gebaute Struktur über Jahrzehnte hinaus Bestand hat und nachträglich nicht mehr verändert werden kann, hat sich der Arbeitskreis in einer weiteren Sitzung darüber verständigt, die örtliche Raumplanung hinsichtlich

- Ortsbildgestaltung
- Gärtnerische Ausgestaltung von Freiflächen
- Umgang mit möglichen Versickerungsflächen
- Beschränkung bzw. Ausführung von versiegelten Flächen
- Umgang mit oberirdischen Stellplätzen
- Möglichkeiten zur Abweichung von Bebauungsbestimmungen für leistbares bzw. junges Wohnen

zu überarbeiten. Damit während der Erarbeitung dieser Bestimmungen keine Bauvorhaben von großvolumigen Geschosswohnbau diese Bemühungen durchkreuzen, beabsichtigt die Stadtgemeinde Hollabrunn in Teilbereichen des Stadtgebietes **zwei Bausperren** zu erlassen.

Das ausgewiesene Areal „**Gartenstadt**“ ist südlich durch die KG-Grenze zur Katastralgemeinde Raschala, westlich durch die Wienerstraße, nördlich durch die Schützengasse und östlich durch die Jahnstraße begrenzt.

Das ausgewiesene Areal „**Altortgebiet/Stadtzentrum**“ im zentralen Teil Hollabrunns ist begrenzt durch die Straßenzüge Aumühlgasse, Bachpromenade, Badhausgasse, Parkgasse, Bahnstraße, Rapfstraße, Brunthalgasse, Sparkassegasse, Lothringerplatz, Mühlgasse, Robert-Löffler-Straße, Stenzlgasse, Neugasse, Meixnergasse, Reucklstraße und Aignergasse.

Zur Überarbeitung der Bebauungsbestimmungen für den großvolumigen Geschosswohnbau bietet der § 31 Abs.2 des NÖ Raumordnungsgesetz 2014 die rechtliche Möglichkeit Bauvorhaben zu untersagen, welche im Falle eines Neu-, Zu- oder Umbaus eine Gebäudehöhe über jener der Bauklasse 2 bzw. über eine Gebäudehöhe von 8 Meter erreichen würde. Weiters bietet § 16 Abs.5 des NÖ Raumordnungsgesetz 2014 die rechtliche Möglichkeit der Beschränkung von Wohneinheiten auf max. 2 oder 3 Wohneinheiten je Bauplatz im Bauland Wohngebiet an.

Begründung der Dringlichkeit:

Die Dringlichkeit der Bausperre ergibt sich, dem Vorsorgeprinzip der Raumordnung folgend, aus dem besonders in der Katastralgemeinde Hollabrunn herrschendem Siedlungsdruck und der möglichen Gefährdung der gewachsenen Siedlungsstruktur, den Auswirkungen des Klimawandels und notwendigen Maßnahmen zum Klimaschutz sowie der Anpassung an den Klimawandel.

Es ergeht daher der

Antrag

auf Erlassung einer Verordnung gemäß § 26 Abs. 1 sowie gem. § 35 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 (NÖ ROG 2014), LGBl. Nr. 3/2015 idgF. mit welcher eine befristete Bausperre für das Teilgebiete „Gartenstadt“ und eine befristete Bausperre für das Teilgebiet „Altortgebiet/Stadtzentrum“ (siehe Plandarstellung - Beilage A (Gartenstadt) und Beilage A (Altortgebiet/Stadtzentrum)) festgelegt wird.



BAUSPERRE STADTZENTRUM

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Stadtgemeinde Hollabrunn gemäß § 35 Abs.1 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 (NÖ ROG 2014), LGBl. Nr. 3/2015, zuletzt geändert durch LGBl. Nr. 99/2022 über eine befristete Bausperre

§ 1

Allgemeines

Für jene Bereiche der Katastralgemeinde Hollabrunn, die im Geltungsbereich der Bausperre gemäß § 35 NÖ ROG 2014, LGBl. Nr. 3/2015, zuletzt geändert durch LGBl. Nr. 99/2022 liegen (siehe Plandarstellung - Anhang A „Siedlungsbereich Stadtzentrum“) und für die im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan die Widmungen Bauland Wohngebiet (BW) oder Bauland Kerngebiet (BK) festgelegt sind, wird gemäß § 35 NÖ ROG 2014, LGBl. Nr. 3/2015, zuletzt geändert durch LGBl. Nr. 99/2022 wegen der beabsichtigten Änderung des Bebauungsplans für Bauvorhaben eine befristete Bausperre erlassen, wenn

- diese im Falle eines Neubaus eine höhere Geschoßflächenzahl als 1 oder eine Gebäudehöhe über Bauklasse II bzw. 8 Meter hinaus vorsehen,
- im Zuge eines Zubaus eine Geschoßflächenzahl von 1 oder eine Gebäudehöhe von Bauklasse II bzw. 8 Meter überschritten wird oder zuvor bereits überschritten war und dabei weiter erhöht wird,
- im Zuge sonstiger baulicher Veränderungen eines Gebäudebestandes eine Gebäudehöhe von Bauklasse II bzw. 8 Meter überschritten wird oder zuvor bereits überschritten war und dabei weiter erhöht wird.

Die Plandarstellung zur Verordnung (siehe Anhang A „Siedlungsbereich Stadtzentrum“) stellt einen wesentlichen Teil dieser Verordnung dar.

§ 2

Zweck der Bausperre

- (1) Die Katastralgemeinde Hollabrunn weist in den letzten Jahren eine dynamische Siedlungsentwicklung sowie stetige Bevölkerungszunahme auf, die vor allem durch die hochrangige Verkehrsanbindung an die S3 Weinviertler Schnellstraße sowie die räumliche Nähe zu den vorhandenen zentralörtlichen Einrichtungen der Bezirkshauptstadt und den Einrichtungen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs zu begründen ist. Die Stadtgemeinde Hollabrunn strebt aufgrund der hohen Versorgungsqualität und guten Erreichbarkeit des Stadtzentrums eine Innenentwicklung in diesem Siedlungsbereich an. Dabei soll geprüft werden, in welcher Form und mit welchen Siedlungsstrukturen eine Nachverdichtung, im Sinne einer höheren und dichteren Bebauung, im Stadtzentrum vereinbar ist.

Im Stadtzentrum Hollabrunns herrscht überwiegend eine historische und großvolumige Siedlungsstruktur mit unterschiedlichen Gebäudehöhen, welche in geschlossener Bauungsweise die Straßen und Gassen flankiert und teilweise auch in den hinteren Bereich der Gärten ragt. Aufgrund der dynamischen Entwicklungen des Immobilienmarktes in den vergangenen Jahren besteht zunehmendes Interesse, Grundstücke mit mehrgeschoßigen, großvolumigen Gebäuden zu bebauen und einer

hohen Anzahl von Wohnungen zu verwerten, was in Teilen der Katastralgemeinde Hollabrunn, insbesondere im Stadtzentrum, zu Konflikten mit dem Ortsbild, der Versorgung mit Grün- und Freiräumen, dem Mikroklima und der Verkehrssituation (insbesondere dem ruhenden Verkehr) führt.

In der Folge soll daher geprüft werden, welche Bebauungsbestimmungen zur Gestaltung von großvolumigen Geschosswohnungsbauten im Hinblick auf Ortsbildverträglichkeit, Klimawandelanpassung, Erhaltung von Grün- und Freiflächen sowie Stellplatzverpflichtungen im Bebauungsplan festgelegt werden können.

Dies soll die Bewahrung der bestehenden Siedlungsstruktur sowie eine geordnete Siedlungsentwicklung ermöglichen. Für die notwendigen Grundlagenerhebungen sowie die Ausarbeitung und Konkretisierung der Planungsüberlegungen ist eine längere Bearbeitungszeit erforderlich.

- (2) Die Dringlichkeit der Bausperre ergibt sich, dem Vorsorgeprinzip der Raumordnung folgend, aus dem besonders in der Katastralgemeinde Hollabrunn herrschendem Siedlungsdruck und der möglichen Zerstörung der gewachsenen Siedlungsstruktur.

§ 3

Ziel der Bausperre

Ziel der Bausperre ist es, das Unterlaufen des Zwecks der Bausperre durch allfällige Bauvorhaben im Zuge der Vorbereitung einer Änderung der Verordnung, zu verhindern.

§ 4

Geltungsdauer

- (1) Diese Verordnung tritt nach ihrer Kundmachung mit dem auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.
- (2) Die Bausperre tritt zwei Jahre nach ihrer Kundmachung außer Kraft, wenn sie nicht früher aufgehoben oder für ein weiteres Jahr verlängert wird.

BAUSPERRE GARTENSTADT

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Stadtgemeinde Hollabrunn gemäß § 26 Abs. 1 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 (NÖ ROG 2014), LGBl. Nr. 3/2015, zuletzt geändert durch LGBl. Nr. 99/2022 über eine befristete Bausperre

§ 1

Allgemeines

Für jene Bereiche der Katastralgemeinde Hollabrunn, die im Geltungsbereich der Bausperre gemäß § 26 Abs. 1 NÖ ROG 2014, LGBl. Nr. 3/2015, zuletzt geändert durch LGBl. Nr. 99/2022 liegen (siehe Plandarstellung - Anhang A „Siedlungsbereich Gartenstadt“) und für die im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan die Widmung Bauland Wohngebiet (BW) festgelegt ist, wird gemäß § 26 Abs. 1 NÖ ROG 2014, LGBl. Nr. 3/2015, zuletzt geändert durch LGBl. Nr. 99/2022 wegen der beabsichtigten Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes (Flächenwidmungsplan) für Bauvorhaben eine befristete Bausperre erlassen, wenn

- diese im Falle eines Neubaus im Bauland Wohngebiet mehr als zwei Wohnungen (im Sinne des § 47 NÖ BO 2014, LGBl. Nr. 1/2015, zuletzt geändert durch LGBl. Nr. 20/2022) pro Grundstück vorsehen,
- im Zuge eines Zubaus im Bauland Wohngebiet die Anzahl von zwei Wohnungen (im Sinne des § 47 NÖ BO 2014, LGBl. Nr. 1/2015, zuletzt geändert durch LGBl. Nr. 20/2022) pro Grundstück überschritten wird oder zuvor bereits überschritten war und dabei weiter erhöht wird,
- im Zuge sonstiger baulicher Veränderungen eines Gebäudebestandes im Bauland Wohngebiet die Anzahl von zwei Wohnungen (im Sinne des § 47 NÖ BO 2014, LGBl. Nr. 1/2015, zuletzt geändert durch LGBl. Nr. 20/2022) pro Grundstück überschritten wird oder zuvor bereits überschritten war und dabei weiter erhöht wird.

Die Plandarstellung zur Verordnung (siehe Anhang A „Siedlungsbereich Gartenstadt“) stellt einen wesentlichen Teil dieser Verordnung dar.

§ 2

Zweck der Bausperre

- (1) Die Katastralgemeinde Hollabrunn weist in den letzten Jahren eine dynamische Siedlungsentwicklung sowie stetige Bevölkerungszunahme auf, die vor allem durch die hochrangige Verkehrsanbindung an die S3 Weinviertler Schnellstraße sowie die räumliche Nähe zu den vorhandenen zentralörtlichen Einrichtungen der Bezirkshauptstadt und den Einrichtungen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs zu begründen. Der Siedlungsbereich der sogenannten Gartenstadt ist durch eine kleinteilige Siedlungsstruktur mit hohem Durchgrünungsgrad geprägt. Dieser kleinteilige Charakter blieb bisher im Wesentlichen erhalten und soll langfristig gesichert werden. Aufgrund der dynamischen Entwicklungen des Immobilienmarktes in den vergangenen Jahren besteht zunehmendes Interesse, Grundstücke mit einer hohen Anzahl von Wohnungen zu verwerten, was in Teilen der Katastralgemeinde Hollabrunn, insbesondere im Siedlungsbereich der Gartenstadt, zu Konflikten mit dem strukturellen Charakter führt.

In der Folge soll daher geprüft werden, ob und wie sich der Siedlungsbereich der Gartenstadt für die Bebauung mit einer höheren Anzahl von Wohnungen pro Grundstück eignet. Bei Bedarf soll das örtliche Raumordnungsprogramm (Flächenwidmungsplan) auf Grundlage von § 16 Abs. 5 NÖ ROG 2014, LGBl. Nr. 99/2022 mit der Festlegung von maximal 2 bzw. 3 Wohnungen pro Grundstück für die Widmung Bauland Wohngebiet (BW) entsprechend abgeändert werden.

Dies soll die Bewahrung der bestehenden Siedlungsstruktur sowie eine geordnete Siedlungsentwicklung ermöglichen. Für die notwendigen Grundlagenerhebungen sowie die Ausarbeitung und Konkretisierung der Planungsüberlegungen ist eine längere Bearbeitungszeit erforderlich.

- (2) Die Dringlichkeit der Bausperre ergibt sich, dem Vorsorgeprinzip der Raumordnung folgend, aus dem besonders in der Katastralgemeinde Hollabrunn herrschenden Siedlungsdruck und der möglichen Zerstörung der gewachsenen Siedlungsstruktur im Bereich der Gartenstadt.

§ 3

Ziel der Bausperre

Ziel der Bausperre ist es, das Unterlaufen des Zwecks der Bausperre durch allfällige Bauvorhaben im Zuge der Vorbereitung einer Änderung der Verordnung, zu verhindern.

§ 4

Geltungsdauer

- (1) Diese Verordnung tritt nach ihrer Kundmachung mit dem auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.
- (2) Die Bausperre tritt zwei Jahre nach ihrer Kundmachung außer Kraft, wenn sie nicht früher aufgehoben oder für ein weiteres Jahr verlängert wird.

Beilage A / Altortgebiet/Stadtzentrum:

Aumühlgasse, Bachpromenade, Badhausgasse, Parkgasse, Bahnstraße, Rapfstraße,
Brunnthalgasse, Sparkassegasse, Lothringerplatz, Mühlgasse, Robert-Löffler-Straße,
Stenzlgasse, Neugasse, Meixnergasse, Reucklstraße, Aignergasse



Beilage A / Gartenstadt:

Nördliche der KG-Grenze zu KG Raschala, westlich der Wienerstraße, südlich der Schützengasse, Jahnstraße (westlich des Kirchenwaldes)



