

Inhalt

0

Einleitung

RE

Umlandbeziehungen
und regionale Positionierung

BE

Bevölkerungsstruktur
und Entwicklung

NA

Naturräumliche
Gegebenheiten

SI

Siedlungsstruktur
und -entwicklung

WI

Wirtschaft und
Arbeit

SO

Soziale Infrastruktur
und Zivilgesellschaft

MO

Mobilität

TE

Technische Infrastruktur

SI

Siedlungsstruktur und -entwicklung

Grundlagenerhebung / Band 1

ENTWURF

Siedlungsstruktur und -entwicklung

Ergebnisse der Grundlagenerhebung

Auftraggeber Stadtgemeinde Hollabrunn
Hauptplatz 1
2020 Hollabrunn

**für den Inhalt
verantwortlich** Stadtgemeinde Hollabrunn
Hauptplatz 1
2020 Hollabrunn

Bearbeitung DI DI Jochen Schmid
DI Julia Pechhacker
DI Jakob Sandner

Stand August 2021

Inhalt

1	Gliederung des Stadtgebietes und Siedlungstypologie	1
1.1	Katastralgemeinden	1
1.2	Siedlungstypen	1
1.2.1	Einzelbebauung mit geringer Kubatur	2
1.2.2	Kompakte Bebauung mit geringer Kubatur	2
1.2.3	Wohnungsbau	2
1.2.4	Innenstadt	2
1.2.5	Dörflich geprägte Strukturen	3
1.2.6	Sonderstrukturen	4
1.3	Beschreibung der Katastralgemeinden	4
1.3.1	Kleinstelzendorf	4
1.3.2	Groß	5
1.3.3	Oberfellabrunn	6
1.3.4	Wolfsbrunn	7
1.3.5	Puch	7
1.3.6	Suttenbrunn	8
1.3.7	Hollabrunn	9
1.3.8	Sonnberg	11
1.3.9	Dietersdorf	12
1.3.10	Breitenwaida	13
1.3.11	Kleedorf	13
1.3.12	Raschala	14
1.3.13	Aspersdorf	14
1.3.14	Wieselsfeld	15
1.3.15	Mariathal	16
1.3.16	Magersdorf	17
1.3.17	Gaisberg	17
1.3.18	Kleinstetteldorf	17
1.3.19	Eggendorf im Thale	18
1.3.20	Altenmarkt im Thale	19
1.3.21	Weyerburg	19
1.3.22	Kleinkadolz	20
1.3.23	Enzersdorf im Thale	21
1.4	Besonderheiten der Siedlungsstruktur	21
1.4.1	Kellergassen	21
1.4.2	Dorfhäuser	23
2	Denkmalschutz und Ortsbild	24
2.1	Denkmalschutz	24
2.2	Bodendenkmale	24

2.3	Erhaltenswürdiges Altortgebiet	24
3	Innerstädtische Grün- und Freiflächen*	26
3.1	Freiraumvielfalt in Stadt und Land	26
3.2	Innerstädtische Grün- und Freiflächen	26
3.3	Durchwegung und Vernetzung	28
3.4	Parkanlagen und Spielplätze	28
3.5	Sportanlagen und Bäder	29
3.6	Friedhöfe	29
4	Siedlungsentwicklung	31
4.1	Bauperioden und Gebäudebestand	31
4.2	Entwicklungshotspots und bestehende Siedlungskonzepte	31
4.2.1	Entwicklungshotspots	31
4.2.2	Bestehende Siedlungskonzepte	31
4.3	Leerstände	31
4.3.1	Wohnungsleerstand	31
4.3.2	Geschäftsleerstand	31
4.4	Flächenbilanz und Baulandreserven	32
5	Schlussfolgerungen	34
	Informationsquellen	35
	Abbildungsverzeichnis	36
	Tabellenverzeichnis	38
	Anhang	39

1 Gliederung des Stadtgebietes und Siedlungstypologie

1.1 Katastralgemeinden

Die Stadtgemeinde Hollabrunn ist in 23 Katastralgemeinden gegliedert und mit 152,38 km² von 573 Gemeinden die fünftgrößte Niederösterreichs.

- | | |
|---------------------|-------------------------|
| 1. Kleinstelzendorf | 13. Aspersdorf |
| 2. Groß | 14. Wieselsfeld |
| 3. Oberfellabrunn | 15. Mariathal |
| 4. Wolfsbrunn | 16. Magersdorf |
| 5. Puch | 17. Gaisberg |
| 6. Sutzenbrunn | 18. Kleinstetteldorf |
| 7. Hollabrunn | 19. Eggendorf im Thale |
| 8. Sonnberg | 20. Altenmarkt im Thale |
| 9. Dietersdorf | 21. Weyerburg |
| 10. Breitenwaida | 22. Kleinkadolz |
| 11. Kleedorf | 23. Enzersdorf im Thale |
| 12. Raschala | |

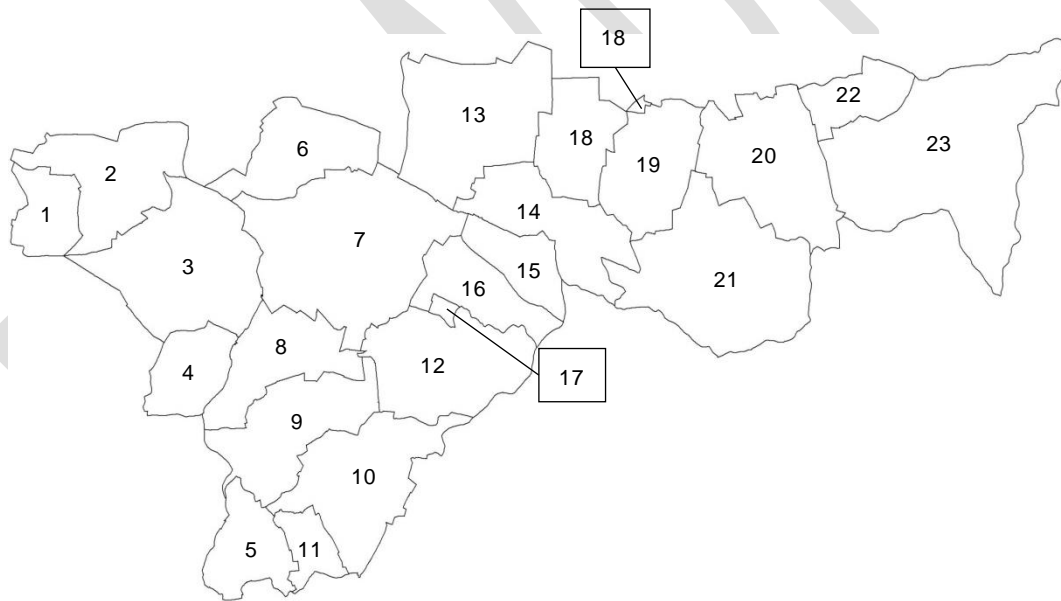


Abbildung 1: Katastralgemeinden der Stadtgemeinde Hollabrunn, eigene Darstellung

1.2 Siedlungstypen

Die Stadtgemeinde weist eine ununterbrochene Siedlungskontinuität seit der Jungsteinzeit auf. Grundsätzlich sind die Katastralgemeinden (KG) der Stadtgemeinde Hollabrunn tendenziell als ländlich geprägt zu beschreiben. Ausschließlich die namensgebende KG Hollabrunn ist städtisch geprägt. In den nachstehenden Kapiteln werden die vorherrschenden Siedlungstypologien erläutert. Die Informationen beziehen sich auf das neue topographische Denkmälerinventar des Bundesdenkmalamtes (DEHIO) sowie auf Luftbildanalysen.

Zur Abbildung der Siedlungsstruktur wurden verschiedene Kriterien wie Kubatur, Gebäudehöhe, Bebauungsweise, Gebäudetyp, Lage innerhalb des Siedlungskörpers, Dichte oder Gebäudealter herangezogen. Objekte, die eine gewisse Homogenität bezüglich der Kriterien aufwiesen, wurden zu Gebieten zusammengefasst und wiederum einem Siedlungstyp zugewiesen. Dabei konnten folgende Hauptsiedlungstypen mit dazugehörigen Subtypen ausgemacht werden:

1.2.1 Einzelbebauung mit geringer Kubatur

Der Hauptsiedlungstyp „**Einzelbebauung mit geringer Kubatur**“ wird in die Subtypen „Lockere, freistehende Einzelbebauung“ und „Lockere Bebauung in Ortskernnähe“ gegliedert.

Die Gemeinsamkeiten der beiden Subtypen liegen in der geringen Kubatur der vorhandenen Gebäude und einer Gebäudehöhe von zumeist ein bis zwei Geschossen, in Einzelfällen kann die Geschossanzahl auch drei betragen. Weiters haben die beiden Subtypen gemein, dass sie meist eine offene oder gegebenenfalls eine gekuppelte Bebauungsweise aufweisen. Bezüglich des Freiraums sind die Objekte zumeist von privaten Gärten umgeben.

Die beiden Subtypen unterscheiden sich in ihrer Lage innerhalb des Siedlungskörpers. Gebiete des Typs „lockere, freistehende Einzelbebauung“ wurden häufig als Siedlungserweiterungen mit eigenen Aufschließungsstraßen angelegt und sind nicht historisch (vor 1945) gewachsen. Die Objekte des Subtyps „Lockere Bebauung in Ortskernnähe“ liegen in der Nähe der historisch gewachsenen Ortskerne. Bei Straßendörfern beispielsweise orientieren sich die Gebäude entlang der Hauptstraße, über die sie auch erschlossen werden. Die betroffenen Objekte bilden durch ihre Lage am „Ortsende“ des ursprünglichen Straßendorfes eine Erweiterung zum historischen Bestand.

1.2.2 Kompakte Bebauung mit geringer Kubatur

Der Haupttyp „**Kompakte Bebauung mit geringer Kubatur**“ gliedert sich in die beiden Subtypen „Reihenhausbebauung“ und „Bebauung in überwiegend geschlossener Bebauungsweise.“

Die Objekte beider Subtypen weisen eine geringe Kubatur bei gleichzeitig kompakt erscheinender Bebauung auf. Ihre Gebäudehöhe liegt in den allermeisten Fällen im Bereich von ein bis zwei Geschossen. Der Subtyp „Reihenhausbebauung“ ist dadurch gekennzeichnet, dass die Objekte einer „Reihe“ entweder geschlossen oder gruppiert (z.B. jeweils mehrere Wohneinheiten) aneinander gebaut sind und meist das gleiche Erscheinungsbild vorweisen. Diese Objekte stammen vorwiegend aus jüngeren Baupochen. Die Objekte des Subtyps „Bebauung in überwiegend geschlossener Bebauungsweise“ sind überwiegend geschlossen und meist traufstellig zur Straße hin angeordnet. Sie umfassen teilweise ganze Baublöcke, ähnlich einer Blockrandbebauung, oder sind entlang einzelner Straßenzüge, ähnlich der Struktur eines ehemaligen Straßendorfes, ohne landwirtschaftlich geprägt zu sein, erkennbar.

1.2.3 Wohnungsbau

Die Gebäude, die dem Haupttyp „**Wohnungsbau**“ zugeordnet werden, können in die Subtypen „Wohnungsbau 1-3 Geschosse“ und „Wohnungsbau ≥ 4 Geschosse“ unterschieden werden.

Objekte des Geschosswohnungsbaus (Erschließung von mehreren Wohneinheiten über einen Zugang) werden diesen Typen zugeordnet. Wesentlichster Unterschied dabei ist die Geschossanzahl. Die Gebäudetypologien können variieren (Block, Zeile, Hof, Reihe, Solitäre). Die Objekte sind vorwiegend nach 1945 entstanden.

1.2.4 Innenstadt

Objekte dieses Typs zeichnen vor allem ihre zentrale Lage und die überwiegend geschlossene Bebauung mit hoher Dichte aus. Viele öffentliche Gebäude befinden sich in diesem Bereich, belebte Erdgeschosszonen sind in teils historischen Gebäuden

vorzufinden. Dieser Bereich umfasst die historisch gewachsene Innenstadt rund um den Hauptplatz und die Sparkassengasse.

1.2.5 Dörflich geprägte Strukturen

Während die Katastralgemeinde Hollabrunn als überwiegend städtisch geprägt eingestuft werden kann, sind in der Stadtgemeinde auch noch viele Ortschaften vorhanden, die dörflich geprägte Strukturen aufweisen, welche über einen langen Zeitraum gewachsen sind.

In Hollabrunn finden sich in vielen Teilen der Katastralgemeinden noch solche Strukturen. Nicht unwesentlich bei der Entstehung dieser Strukturen sind verschiedene Dorftypen, die hier kurz erläutert werden:

Als **Straßendorf** wird eine dörfliche Siedlungsform bezeichnet, welche sich längs entlang einer Straße oder eines Weges zieht. Die landwirtschaftlichen Betriebe sind meist in regelmäßigen Abständen und unmittelbar mit Wohngebäuden sowie weiteren landwirtschaftlichen Gebäuden wie Ställen, Scheunen, etc. angelegt. Das Straßendorf ist dadurch gekennzeichnet, dass, wenn die örtlichen Gegebenheiten es ermöglichen, an beiden Seiten der Ortschaft das Siedlungsgebiet erweitert werden kann. Mittlerweile werden bei Bedarf auch weitere, oftmals parallel laufende Straßen angelegt, um die Ortschaft nicht nur in die Länge, sondern auch in die Breite zu ziehen und so eine effizientere Versorgung der Bevölkerung mit Infrastruktur zu gewährleisten.

Das **Angerdorf** ist eine Dorfform, welche dadurch gekennzeichnet ist, dass die Gebäude der Ortschaft um einen zentralen Platz – den Anger – angelegt wurden. Ursprünglich befindet sich der Anger in Gemeindebesitz und war nicht bebaut. Entsprechend der Entwicklung der Gemeinde wurden auf dem Platz gemeinschaftlich genutzte Einrichtungen, wie z.B. ein Dorfhaus, errichtet.

Ein **Haufendorf** ist ein geschlossen bebautes Dorf mit unregelmäßigen Grundstücksgrundrissen und meist unterschiedlich großen Höfen. Haufendörfer unterscheiden sich von den meisten anderen Dorfformen dadurch, dass sie unplanmäßig angelegt wurden. Ein großer Teil der Haufendörfer entstand im Zusammenhang mit der mittelalterlichen Gewanneflur, bei der jeder Landwirt bzw. jede Landwirtin Flure verschiedener Felder bewirtschaftete und sich die Lage dieser Feldstreifen auch immer wieder änderte.

Als **Gassengruppendorf** wird jene Siedlungstypologie bezeichnet, welche auf den Ausbau oder Ergänzungsform des Gassendorfes infolge spätmittelalterlicher Dorferweiterung zurückgeht. Die Typologie besteht aus mehreren, meist regellosen, seltener strahlenförmigen, einander zugeordneten Einzelgassen, welche häufig auf einer zentralen Erschließungsstraße oder in einer sternförmigen Platzsituation zusammenlaufen.

Das **Grabendorf** liegt in einem Tal (Graben), welcher von einem Wasserlauf durchzogen wird, sodass die Gehöfte, die am Rande der Talsohle ihre Aufstellung nehmen, zu beiden Seiten des Talbaches zu liegen kommen und daher nicht mehr an einen einzigen Straßenzug aufgereiht erscheinen. Da die Gräben meist sehr schmal sind, liegen die beiden Straßenzüge nahe aneinander, bzw. bilden oftmals eine einzelne Straße in deren Mitte ein Gewässer fließt.

Der Haupttyp „**Dörflich geprägte Strukturen**“ wird in 3 Subtypen gegliedert: „Kompakte Ortskerne mit überwiegender Hofstruktur“, „Lockere, bereits überformte Dorfstruktur“ und „Kellergassen.“

Als „Kompakte Ortskerne mit überwiegender Hofstruktur“ werden Siedlungsteile dann eingestuft, wenn in den Dörfern die ursprüngliche, landwirtschaftliche Hofstruktur noch vorhanden ist.

Teile von Siedlungen, in denen die ursprünglichen Strukturen bereits mit Einfamilienhäusern oder landwirtschaftlich genutzten Hallen überformt, aber dennoch zu erkennen sind, werden dem Subtyp „Lockere, bereits überformte Dorfstruktur“ zugeordnet.

An den Ortsrändern finden sich häufig Kellergassen. Auch sie sind landwirtschaftlich geprägt, teilweise historisch wertvoll und gelten als Besonderheit in der Region, wie im Kapitel 1.5. erläutert wird. Sie werden einem eigenen Subtyp „Kellergassen“ zugeordnet.

1.2.6 Sonderstrukturen

Unter Sonderstrukturen sind Objekte und Siedlungsbereiche zu verstehen, die sich von ihrer Umgebung wesentlich abheben und keine Wohnnutzung beherbergen. Es wird unterschieden zwischen „Historischen Sonderstrukturen“, „sozialen und Versorgungseinrichtungen“ und „Betriebs- und Industriegebieten“.

In den Subtyp „Historische Sonderstruktur“ fallen z.B. Schlösser und andere historische Objekte, die vor 1945 erbaut wurden.

Soziale Einrichtungen und Versorgungseinrichtungen finden sich in einem weiteren Subtyp wieder. Hierzu zählen unter anderem Schulen, Sporthallen oder Abfallbeseitigungsanlagen welche nach 1945 errichtet wurden.

Gebiete mit Gewerbe- und Industrieobjekten werden dem Subtyp „Betriebs- und Industriegebiete“ zugeordnet. Auch einzelne freistehende Betriebsgebäude, wie etwa jene von Supermärkten, gehören dieser Kategorie an.

Die räumliche Verteilung der erläuterten Siedlungstypen ist in der Grundlagenkarte „Siedlungsstruktur“, die Teil des Siedlungskonzeptes ist, ersichtlich.

In den folgenden Kapiteln werden die einzelnen Katastralgemeinden, nach ihrer Lage im Gemeindegebiet von Westen nach Osten hin, hinsichtlich ihrer Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung näher beschrieben.

1.3 Beschreibung der Katastralgemeinden

1.3.1 Kleinstelzendorf

Die Katastralgemeinde Kleinstelzendorf ist die westlichste Ortschaft der Stadtgemeinde. Als Straßendorf konzipiert, weist sie mit ihrer vorrangig landwirtschaftlichen Betriebsstruktur einen ländlichen Charakter auf. Die landwirtschaftliche Nutzung spiegelt sich auch in der baulichen Struktur, beispielsweise durch Haken- und Zwerchhöfe, wider. Siedlungsbereiche mit Einfamilienhausbebauung können ausschließlich im Südwesten des Siedlungsgebietes der Katastralgemeinde vorgefunden werden. Der Hauptplatz hebt sich als Zentrum der Ortschaft durch seine verkehrstechnische Situierung klar von der Wohnbebauung ab.

Im Zuge der vergangenen Entwicklung ist der Siedlungsbereich der Katastralgemeinde Kleinstelzendorf bereits mit der Ortschaft Groß zusammengewachsen.



Abbildung 2: Siedlungsgebiet Kleinstelzendorf. Quelle: Stadtgemeinde Hollabrunn, Stand Luftbild: 2018

1.3.2 *Groß*

Das Gassengruppendorf im Westen der Stadtgemeinde geht auf neolitische und bronzezeitliche Besiedlungen zurück. Die Siedlungsstruktur ist aus einem ursprünglich platzartigen Rechteckanger durch Ein- und Zubauten hervorgegangen. Das Ortsbild wird von Haken-, Zwerchhöfe sowie Gassenfrontenhäuser mit schlichten Putzfassaden aus dem 19. bzw. der ersten Hälfte des 20. Jahrhundert geprägt. Die Ortschaft weist zwei Zentrumssituationen auf. Zum einen im Bereich jener Kreuzungssituation, deren Straßenzuge als Hauptplatz bezeichnet werden. Zu anderen im Bereich der Kirche, in deren Bereich der Kirchenplatz einen zentralen Ort der Siedlung darstellt.

Besonders prägnant ist außerdem das *Schloss Groß*, ein Renaissancebau unter Denkmalschutz, welcher sich in Privatbesitz befindet. Die Anlage war ursprünglich ein Herrschaftssitz, der von einem Wassergraben umgeben war. Dieser Wassergraben wurde vom vorbeifließenden Runzelbach gespeist.

Im Zuge der vergangenen Entwicklung ist der Siedlungsbereich der Katastralgemeinde Groß bereits mit der Ortschaft Kleinstelzendorf zusammengewachsen.



Abbildung 3: Siedlungsgebiet Groß. Quelle: Stadtgemeinde Hollabrunn, Stand Luftbild: 2018

1.3.3 Oberfellabrunn

In einer Senke, westlich der Katastralgemeinde Hollabrunn gelegen, ist die Ortschaft Oberfellabrunn als Straßendorf konzipiert. Im Zuge der vergangenen Entwicklung wurde das Straßendorf um zwei Parallelstraßen erweitert. Ursprünglich aus einem Breitangerdorf hervorgegangen wurde der Ort 1140 erstmals urkundlich erwähnt. Im Zentrum prägen Haken-, Zwerchhöfe sowie Gassenfronthäuser das Ortsbild, während vor allem im Südosten das Siedlungsgebiet mit Einfamilienhäusern erweitert wurde. Ein konkretes Zentrum der Ortschaft ist aufgrund der Siedlungsstruktur nicht klar erkennbar. Die historisch gesehen oftmals als Ortskern wahrgenommene Kirche befindet sich am nördlichen Siedlungsrand Oberfellabrunns. Eine Platzsituation, welche als Treffpunkt für die Bevölkerung wahrgenommen werden kann, ist hier nicht vorzufinden.



Abbildung 4: Siedlungsgebiet Oberfellabrunn. Quelle: Stadtgemeinde Hollabrunn, Stand Luftbild: 2018

1.3.4 Wolfsbrunn

Das Straßendorf südwestlich der Katastralgemeinde Hollabrunn wurde 1110 erstmals urkundlich erwähnt. Vor allem Zwerch- und Dreiseithöfe prägen das Ortsbild, im Südwesten wurde das Siedlungsgebiet um Einfamilienhäuser erweitert. Durch die kompakte Siedlungsform ist ein Zentrum der Katastralgemeinde nicht klar erkennbar.



Abbildung 5: Siedlungsgebiet Wolfsbrunn. Quelle: Stadtgemeinde Hollabrunn, Stand Luftbild: 2018

1.3.5 Puch

Die Ortschaft Puch der gleichnamigen Katastralgemeinde im Süden Hollabrunns ist als Straßendorf konzipiert und besitzt eine prägnante Längsausdehnung. Zwerch- und Hakenhöfe in unterschiedlichen Größen prägen das Ortsbild. Im Nordosten sowie Südwesten ergänzen kleinflächige Einfamilienhaussiedlungen die ländliche Katastralgemeinde. Ein Zentrum der Ortschaft lässt sich anhand der vorhandenen Siedlungsstruktur nicht erkennen.



Abbildung 6: Siedlungsgebiet Puch. Quelle: Stadtgemeinde Hollabrunn, Stand Luftbild: 2018

1.3.6 Suttенbrunn

Das als Grabendorf angelegte Siedlungsgebiet befindet sich nördlich angrenzend an die Katastralgemeinde Hollabrunn. Die erste urkundliche Erwähnung geht auf das Jahr 1108 zurück. Die überwiegend eingeschossige, geschlossene Bebauung durch Zwerchhöfe lässt das Ortsbild ländlich erscheinen. Mächtige Scheunen am nördlichen Ortsausgang verdeutlichen die Bedeutung der landwirtschaftlichen Nutzung in der Katastralgemeinde. Ein Freiraum im Zentrum der Katastralgemeinde, auf welchem sich auch die Kapelle sowie der Spielplatz Suttенbrunn befinden, stellt als Anger einen klaren Ortskern dar.

Die Kreuzung Znaimer Straße – Weinviertler Straße bildet einen übergeordneten Verkehrsknotenpunkt direkt am südlichen Rand des Siedlungsgebietes. Der Bau der Schnellstraße in diesem Bereich der Stadtgemeinde wird Suttенbrunn in Zukunft zusätzlich maßgeblich prägen.



Abbildung 7: Siedlungsgebiet Suttelbrunn. Quelle: Stadtgemeinde Hollabrunn, Stand Luftbild: 2018

1.3.7 Hollabrunn

Die Gründung des heutigen Hollabrunns geht auf die erste Hälfte des 11. Jahrhunderts zurück, die Besiedlung erfolgte unter Führung Hochfreier aus dem Raum um Augsburg.

Ursprünglich wurde Hollabrunn als Straßendorf in Nord-Süd-Lage am Handelsweg zwischen Wien und Znaim angelegt. In der Folge kam es zu einer Ausbildung von zwei Siedlungen, welche auch heute noch im Stadtbild erkennbar sind. Das nördliche Wilofisdorf (urkundliche Erwähnung 1135-1347) mit Dreieckanger, welches heute als Lothringerplatz bekannt ist, sowie das südliche Oberhollabrunn, eine Kirchensiedlung mit spätmittelalterlichem, planmäßig angelegtem Rechteckplatz. Das Marktrecht für Hollabrunn geht auf das 14. Jahrhundert zurück. Im 16. Jahrhundert war Oberhollabrunn Sitz mehrerer Zünfte und verfügte neben dem Wochenmarkt über vier Jahrmärkte. Vor 1537 war der Markt Poststation an der Route Wien-Prag. Der Ausbau der Prager Poststraße um 1740 war folglich ein erheblicher Wirtschaftsmotor.

Mit der Einrichtung der Bezirksverwaltungsbehörden in Hollabrunn 1850, welche im ehemaligen Kapuzinerkloster ansässig waren, setzte eine rege Bautätigkeit ein. Ab ca. 1870, folglich im Zuge der Errichtung der Nord-West-Bahn, wurde die bestehende Siedlung gen Westen, in Richtung des Bahnhofes, sowie gen Nordost und Südost, hauptsächlich mit öffentlichen Gebäuden erweitert.

Durch die Funktion als Bezirksvorort erfuhr die Gemeinde einen rasanten Aufschwung in Handel und Gewerbe: um 1900 waren rund 200 Gewerbebetriebe hier ansässig. 1908 wurde Oberhollabrunn "in Würdigung seines geregelten Gemeinwesens und seines bedeutenden Aufschwunges" zur Stadt erhoben. 1927 erhielten die beiden Siedlungen, die nach Errichtung der Kirche auf einem Hausberg, mit dem "Marktplatz" (Hauptplatz) als Zentrum zusammengewachsen sind, den Namen Hollabrunn. Ab 1950 wurde im Süden der Siedlungsraum um die „Gartenstadt“ erweitert.

Das heutige Stadtbild wird vor allem durch den Bestand des 19. Jahrhunderts (nach Zerstörungen der Franzosenkriege 1805/06) und die baulichen Entwicklungen der vergangenen Jahrzehnte geprägt (Bahnstraße, Hauptplatz, Pfarrgasse, Sparkassegasse). Im zentralen und nordöstlichen Stadtgebiet beeinflussen ein- bis zweigeschossige Bauten der zweiten Hälfte des 19. bis Anfang des 20. Jahrhunderts das Ortsbild. Wohnhäuser mit streng- und späthistorischem sowie secessionistischem Putzdekor gestalten den

Straßenraum. Im Norden des Zentrums zieht sich diese Art der Bebauung entlang der klar definierten Straßenräume bis hin zum Einkaufszentrum „KAUFein“ sowie dem Betriebs- und Industriegebiet der Stadtgemeinde. Im Osten geht die städtische Bebauung ab der Reucklstraße bzw. Stenzlgasse zunehmend in Einfamilienhaussiedlungen über, welche sich bis in die angrenzende Katastralgemeinde Magersdorf ziehen.

Entlang der ursprünglichen Straßendorfstruktur an der Wiener und der Znaimer Straße finden sich mittlerweile verschiedenste Siedlungstypologien. Gerade der Bereich um die Wiener Straße weist eine besondere Dynamik auf. Hier verschwinden nach und nach die dörflich geprägten Strukturen mit Höfen und weichen dichteren Wohnungsbauten, die den Raum neu definieren. Zwischen Wiener Straße und Bachpromenade südlich des Zentrums dominieren solche Wohnbauten bereits jetzt den Raum und auch nordwestlich des Hauptplatzes finden sich Bereiche mit Wohnungsbau, welcher eine Geschossanzahl von bis zu drei Geschossen aufweist.

Gebäude, welche vor allem auf die Zeit um 1900 zurückgehen, tragen zur Erscheinung des südöstlichen Stadtgebietes bei – im Bereich der Gymnasiumstraße, Hötzlasse, Kühschelmgasse sowie Reucklstraße prägen späthistorische und sezessionistische Villen, Einfamilienhäuser und Reihenhausbauten das Ortsbild.

Im Südwesten sind unter anderem das Freizeitzentrum sowie die Bildungseinrichtungen der Stadtgemeinde prägend für das Ortsbild Hollabrunns. Die großflächigen Einrichtungen, weisen im Vergleich zu deren Umland einen tendenziell hohen Versiegelungsgrad auf. Ein klarer Kontrast dazu ist der unweit lokalisierte Stadtteil „Gartenstadt“ im Südosten der Stadt, welcher durch seine geschwungenen Straßenzüge und überwiegende Einfamilienhausbebauung bereits in die ländliche Struktur der angrenzenden Katastralgemeinde Raschala übergeht.

Westlich des Zentrums von Hollabrunn, auf der gegenüberliegenden Seite der Bahntrasse, variieren die Siedlungsstrukturen der Stadtgemeinde entsprechend ihrer vielfältigen Nutzungen. Die landwirtschaftliche Fachschule sowie die HTL Hollabrunn inklusive des Sport- und Seminarhotels bilden die prägnantesten baulichen Landmarks. Der sogenannte „Rübenplatz“ bildet in zentraler Lage, direkt angrenzend an den Bahnhof, eine Freifläche, welche derzeit zur Lagerung von landwirtschaftlichen Erzeugnissen genutzt wird. Der Verkehrsübungsplatz sowie die Park and Ride-Abstellanlage der Österreichischen Bundesbahnen befinden sich benachbart zu dieser Fläche. In Richtung Westen, über die Umfahrungsstraße hinweg, ist die Sitzendorfer Kellergasse ein wichtiger Bestandteil Hollabrunns, welche geschlossen durch eingeschossige, traufständige Kellergebäude bebaut ist. Auch der Gerichtsbergkellerplatz ist mit seiner anschließenden langgezogenen Kellergasse mit ein- bis zweigeschossigen trauf- und giebelständigen Presshäusern und Kellergebäuden, deren Bezeichnungen bis auf das Jahr 1733 zurückgehen, für das Ortsbild Hollabrunns prägend.



Abbildung 8: Siedlungsgebiet Hollabrunn. Quelle: Stadtgemeinde Hollabrunn, Stand Luftbild: 2018

1.3.8 Sonnberg

Die gleichnamige Ortschaft der Katastralgemeinde Sonnberg ist, auch wenn es durch die Entwicklungen der vergangenen Jahrzehnte nur mehr schwierig am Luftbild erkennbar ist, als Straßendorf konzipiert. Mit dem quadratischen Hauptplatz hebt sich der Ortskern klar vom umliegenden, durch ländliche Betriebsstrukturen geprägten Wohngebiet ab. Der Ort wurde 1177 erstmals urkundlich erwähnt. Die Besiedlung fand vom Paläolithikum bis zur Hallstattzeit statt. Während die historischen Bereiche der Ortschaft durch die geschlossene Bebauung von Zwerchhöfen geprägt werden, wurde das Siedlungsgebiet im Norden sowie Nordosten durch Einfamilienhausgebiete erweitert. Auch in Westen finden sich vermehrt Einfamilienhäuser aus der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts.

Das ehemalige Schloss Sonnberg – ein vierseitiges, einheitliches Wasserschloss der Spätrenaissance – liegt südwestlich des Ortes in einer Niederung des Göllersbaches. Das Gebäude steht per Bescheid des Bundesdenkmalamtes unter Denkmalschutz und wird als Verwaltungsgebäude der Strafvollzugsanstalt Sonnberg genutzt. Ursprünglich war das Schloss als Burg Bestandteil einer Verteidigungskette des 11. Jahrhunderts entlang des Göllersbaches.

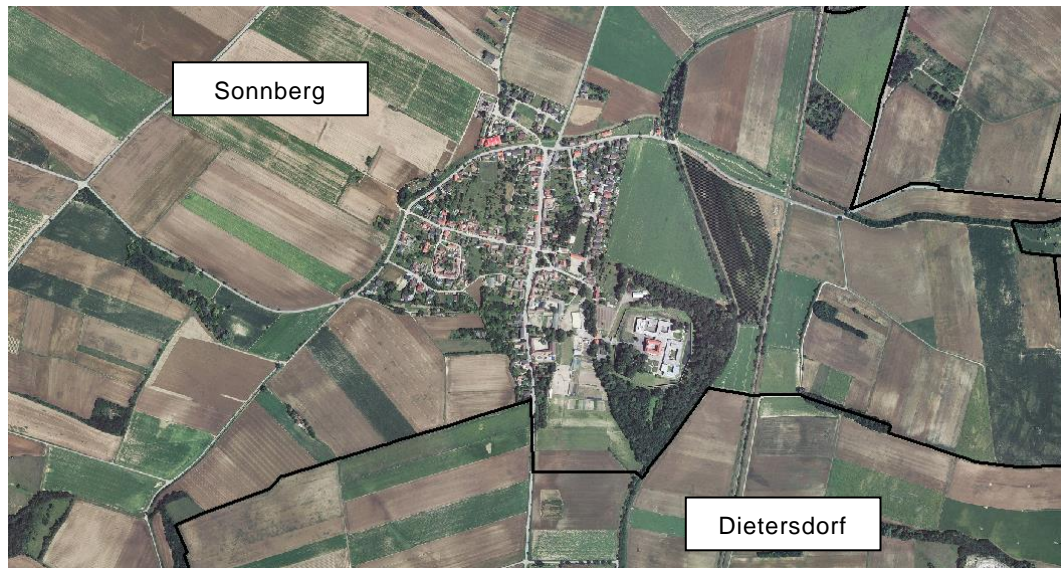


Abbildung 9: Siedlungsgebiet Sonnberg. Quelle: Stadtgemeinde Hollabrunn, Stand Luftbild: 2018

1.3.9 *Dietersdorf*

Die erste urkundliche Erwähnung des Straßendorfes südlich von Hollabrunn geht auf das Jahr 1200 zurück. Das Ortsbild weist vorwiegend eine geschlossene, eingeschossige Verbauung durch Zwerchhöfe und Gassenfrontenhäuser mit unterschiedlichem Flächenausmaß auf. Das Siedlungsgebiet ist aufgrund der vergangenen Entwicklungen bereits weitgehend in die Länge gestreckt, ausschließlich eine Kellergasse bricht die lineare Form des Ortes. Im Osten wird das Siedlungsgebiet durch den Göllersbach begrenzt. In diesem Bereich sowie im Norden wurde die ländlich geprägte Ortschaft in den vergangenen Jahren um Einfamilienhäuser ergänzt.

Aufgrund der Entwicklung der Siedlung entlang zahlreicher, ungeordnet situierter Straßenzüge ist kein klares Ortszentrum in Dietersdorf erkennbar.



Abbildung 10: Siedlungsgebiet Dietersdorf. Quelle: Stadtgemeinde Hollabrunn, Stand Luftbild: 2018

1.3.10 Breitenwaida

Bei der Katastralgemeinde Breitenwaida handelt es sich um eine Mischform aus Straßen- und Zeilendorf südlich der Katastralgemeinde Hollabrunn. Ursprünglich bestand Breitenwaida aus zwei, durch den Göllersbach getrennte Ortsteile – im Westen das Straßendorf, im Osten die Zeilenverbauung entlang der Hollabrunner Straße. Im Zuge der vergangenen Siedlungsentwicklungen wurden die Ortsteile durch neu angelegte Straßen verändert und erweitert. Der Siedlungsraum weist überwiegend eingeschossige Verbauungen, Zwerchhöfe, Zwerchhakenhöfe, Gassenfrontenhäuser sowie Einfamilienhäuser auf. Im Süden und Nordwesten können zwei kleine Kellergassen vorgefunden werden. Im Zuge der regen Bautätigkeit der vergangenen Jahre hat sich das Siedlungsgebiet Breitenwaida bereits bis an die südwestliche Katastralgemeindegrenze ausgeweitet und ist folglich mit der Ortschaft Kleedorf zunehmend zusammengewachsen.

Die Katastralgemeinde Breitenwaida ist aufgrund ihrer sozialen Einrichtungen und Anbindung an die Bahn jene Ortschaft, welche sich nach Hollabrunn am dynamischsten entwickelt. Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs sowie die gute Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln führten in den vergangenen Jahren zu einer regen Siedlungsentwicklung, was sich auch an der zunehmenden flächenmäßigen Erweiterung des Siedlungsraumes widerspiegelt, beispielsweise östlich der Wiener Straße. Im Ortskern stellen ein ehemaliger Fußballplatz sowie ein Spielplatz und weitere kleinere Freizeitflächen als großflächiger Freiraum das Zentrum der Katastralgemeinde dar.

Von Norden gen Südosten führt östlich der Ortschaft die Bahn durch das Siedlungsgebiet. Wohngebäude sind bereits an beiden Seiten der Bahntrasse vorzufinden.



Abbildung 11: Siedlungsgebiet Breitenwaida. Quelle: Stadtgemeinde Hollabrunn, Stand Luftbild: 2018

1.3.11 Kleedorf

Die Ortschaft Kleedorf der gleichnamigen Katastralgemeinde, welche sich im Süden der Stadtgemeinde Hollabrunn befindet, ist durch Zwerch- und Hakenhöfe ländlich geprägt. Im Osten sowie Westen wurde die Ortschaft in der Vergangenheit um einige Einfamilienhäuser erweitert, wodurch das dichte Siedlungsgebiet in Richtung der Siedlungsränder an Kompaktheit verliert. Den Ortskern der Katastralgemeinde stellt das Dorfhaus dar, welches in zentraler Lage vorzufinden ist.

Aufgrund des zunehmenden Wachstums des Siedlungsgebietes der Katastralgemeinde Breitenwaida ist jene Ortschaft in den vergangenen Jahren bereits zunehmend mit dem Siedlungsraum Kleedorf zusammengewachsen.



Abbildung 12: Siedlungsgebiet Kleedorf. Quelle: Stadtgemeinde Hollabrunn, Stand Luftbild: 2018

1.3.12 Raschala

Die Katastralgemeinden Raschala ist bereits unmittelbar mit dem Siedlungsbereich der Katastralgemeinde Hollabrunn zusammengewachsen. Der historische Ortskern wird, gemäß der präsenten Typologie der Ortschaft als Angerdorf, durch eine Freifläche im Zentrum dargestellt. Die zahlreichen Zwerch- und Hakenhöfe wurden, sowohl im Zentrum als auch am Siedlungsrand, in der Vergangenheit durch mehrere Einfamilienhäuser ergänzt, wodurch die Siedlungsstruktur, im Speziellen im Ortskern, nicht mehr ausschließlich durch landwirtschaftliche Betriebsformen geprägt wird.



Abbildung 13: Siedlungsgebiet Raschala. Quelle: Stadtgemeinde Hollabrunn, Stand Luftbild: 2018

1.3.13 Aspersdorf

Das Doppelzeilendorf Aspersdorf der gleichnamigen Katastralgemeinde befindet sich im Norden der Stadtgemeinde Hollabrunn in der Niederung des Göllersbachs, am Fuße eines Kirchhügels. Zurückzuführen auf frühbronzezeitliche und langobardische (5./6. Jh. N. Chr.)

Besiedlungen wurde der Ort 1113 erstmals in einer Urkunde erwähnt. Die Hofzeile im Norden der Ortschaft stellt ein prägnantes, ortsbildprägendes Element der Ortschaft dar und bildet einen einseitig vollständig geschlossenen Straßenraum. Der gesamte Ort ist durch eine Vielzahl an Zwerch- und Hakenhöfen geprägt. Gleichzeitig wurde die Wohnnutzung zwischen jenen Bereichen, welche von einer landwirtschaftlichen Betriebsstruktur geprägt sind, um zahlreiche Einfamilienhäuser ergänzt. In jüngerer Vergangenheit fand eine Siedlungserweiterung mit freistehender Einzelbebauung im Südwesten der Ortschaft statt.

Der Kirchhügel und die darauf krönende Pfarrkirche sind von einem ausgedehntem Kellerviertel umzogen. Besonders im Südosten und Osten ist eine dichte Gruppe schlichter, auf das 18. Jahrhundert zurückgehende, eingeschossige Presshäuser mit Schopfwalmdächern, Dreieckgiebeln und Ziegeldächer vorzufinden.



Abbildung 14: Siedlungsgebiet Aspersdorf. Quelle: Stadtgemeinde Hollabrunn, Stand Luftbild: 2018

1.3.14 Wieselstfeld

Das Haufendorf östlich der Katastralgemeinde Hollabrunn geht auf Besiedelungen der Frühbronzezeit sowie Urnenfelderzeit zurück. Das Ortsbild wird vorrangig durch Zwerchhöfe und Söllnerhäuser geprägt. Zum Teil wurde das Siedlungsgebiet in der Vergangenheit um kleinflächige Einfamilienhaussiedlungen ergänzt. Der Ortskern der Katastralgemeinde hebt sich kaum von dem übrigen Siedlungsgebiet ab.



Abbildung 15: Siedlungsgebiet Wieselsfeld. Quelle: Stadtgemeinde Hollabrunn, Stand Luftbild: 2018

1.3.15 Mariathal

Die als Straßendorf konzipierte Ortschaft befindet sich östlich der Katastralgemeinde Hollabrunn und wurde 1350 erstmalig urkundlich erwähnt. Die überwiegende Zwerchhof-Bebauung prägt den Großteil des Ortsbildes der Katastralgemeinde. Ausschließlich im Osten wurde der Siedlungsraum um ein neues Einfamilienhausgebiet erweitert. Das Ortszentrum wird durch die Kapelle dargestellt, die sich an jener Hauptverkehrsachse befindet, welche durch die Ortschaft Mariathal führt.

Ein geringfügiger Teil des Siedlungsgebietes Mariathal befindet sich an der nördlichen Katastralgemeindegrenze der gleichnamigen Katastralgemeinde und ist bereits der Fläche der Katastralgemeinde Wieselsfeld zuzuordnen.



Abbildung 16: Siedlungsgebiet Mariathal. Quelle: Stadtgemeinde Hollabrunn, Stand Luftbild: 2018

1.3.16 Magersdorf

Die Besiedelung des Straßendorfes Magersdorf, welches östlich an die Katastralgemeinde Hollabrunns angrenzt, geht auf die römische Kaiserzeit zurück und wurde erstmals 1331 urkundlich erwähnt. Der Ortskern, welcher eine überwiegend geschlossene Bebauung durch Zwerch- und Zwerchhakenhöfe aufweist, wurde in der Vergangenheit vor allem gen Süden um zahlreiche Einfamilienhäuser erweitert. Die Siedlungsentwicklung der Katastralgemeinde sowie jener der angrenzenden Katastralgemeinde Hollabrunn ist mittlerweile derart fortgeschritten, dass die Grenzen der Siedlungsräume fließend ineinander übergehen und die Wohngebiete folglich weitgehend zusammengewachsen sind. Eine Besonderheit in Magersdorf, abseits von Gebieten der KG Hollabrunn ist die geschlossene Bauweise der Einfamilienhäuser im Bereich der Schweizer Straße, der Dechant Pfeiffer-Gasse sowie der Alleestraße.

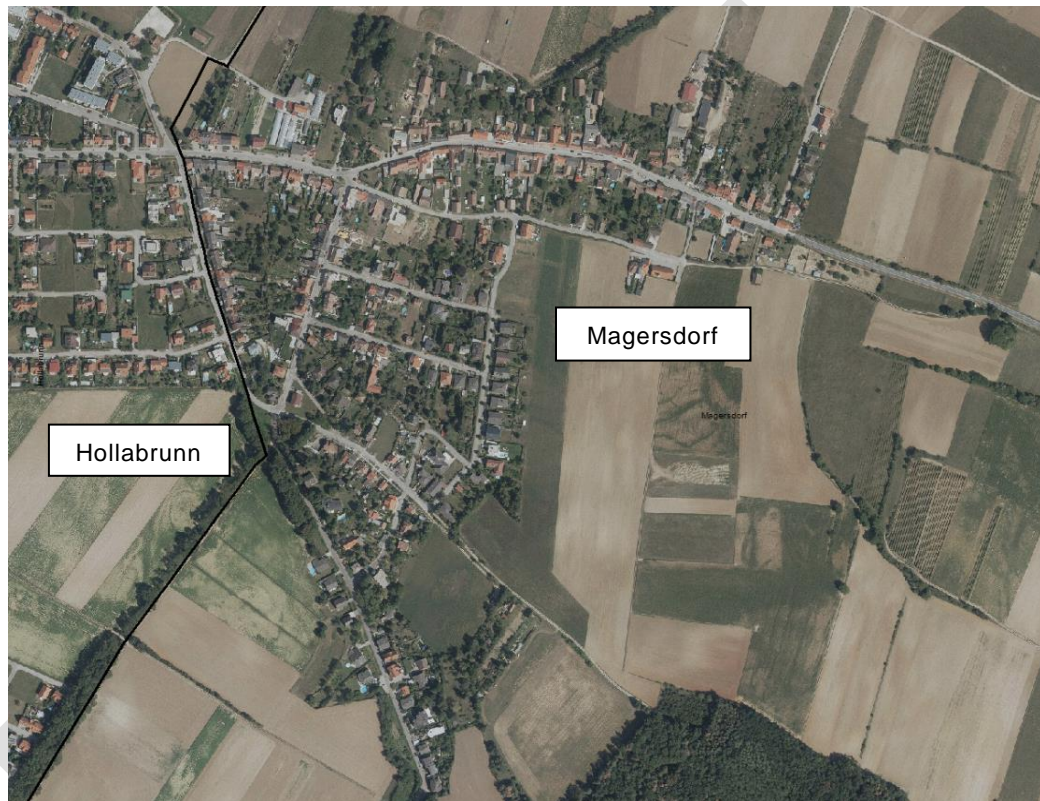


Abbildung 17: Siedlungsgebiet Magersdorf. Quelle: Stadtgemeinde Hollabrunn, Stand Luftbild: 2018

1.3.17 Gaisberg

Die Katastralgemeinde Gaisberg ist flächendeckend mit Wald bedeckt, wodurch kein Siedlungsgebiet vorhanden ist.

1.3.18 Kleinstetteldorf

Die gleichnamige Ortschaft der Katastralgemeinde Kleinstetteldorf ist als Straßendorf angelegt und befindet sich im Nordwesten der Stadtgemeinde Hollabrunn. Urkundlich wurde der Ort erstmals 1290 erwähnt. Die geschlossene Bebauung durch Zwerchhöfe und Gassenfrontenhäuser bilden kompakte Straßenräume. Durch die vorhandene Siedlungsstruktur ist im Ortsbild kein konkretes Zentrum erkennbar. Eine Erweiterung des ursprünglichen Straßendorfes fand im Nordosten statt.



Abbildung 18: Siedlungsgebiet Kleinstetteldorf. Quelle: Stadtgemeinde Hollabrunn, Stand Luftbild: 2018

1.3.19 Eggendorf im Thale

Die Katastralgemeinde Eggendorf im Thale östlich der Katastralgemeinde Hollabrunn besitzt den Charakter eines Angerdorfes mit straßendorfartiger Erweiterung. Die erste urkundliche Erwähnung geht auf das Jahr 1135 zurück. Das Ortsbild wird vorrangig durch eine geschlossene Bebauung durch Zwerch- und Hakenhöfen, Wohntrakte mit schlichten zum Teil erneuerten Fassaden sowie Längsscheunen geprägt. Die Kirche, die Volksschule und der Spielplatz stellen als zentrale Einrichtungen den Ortskern der Katastralgemeinde dar.



Abbildung 19: Siedlungsgebiet Eggendorf im Thale. Quelle: Stadtgemeinde Hollabrunn, Stand Luftbild: 2018

1.3.20 Altenmarkt im Thale

Altenmarkt im Thale kann als ein Breitangerdorf beschrieben werden, dessen Besiedelung auf der römischen Kaiserzeit beruht. Die erste urkundliche Erwähnung geht auf das Jahr 1419 zurück. Um den langgestreckten, unverbauten Anger ohne geschlossene Randstraße ist zum Teil eine geschlossene Verbauung durch Zwerchhöfe, Zwerchhakenhöfe und Kleinhäuser vorzufinden. Der Spielplatz, welcher sich innerhalb jenes zentralen Freiraumes befindet sowie die angrenzende Kirche stellen den Ortskern der Katastralgemeinde dar.



Abbildung 20: Siedlungsgebiet Altenmarkt im Thale. Quelle: Stadtgemeinde Hollabrunn, Stand Luftbild: 2018

1.3.21 Weyerburg

Die als Straßendorf konzipierte Ortschaft fand 1204 ihre erste urkundliche Erwähnung und geht auf eine Herrschaftsgründung in Zusammenhang mit den Tursen von Rauheneck zurück. Die Markterhebung Mitte des 14. Jahrhunderts beeinflusste das Ortsbild bis heute nachhaltig. Das Dorf lag ursprünglich südlich der jetzigen Ortschaft, diese frühere Siedlung ist im 15. Jahrhundert jedoch verödet. Bei einem Brand 1826 wurde ein erheblicher Gebäudebestand des Ortes zerstört. Einige der Gebäude wurden in Folge wieder errichtet, wodurch das Ortsbild auch aktuell durch Zwerch-, Hakenhöfe sowie Gassenfrontenhäuser geprägt wird. Im südöstlichen Ortsteil verdeutlichen Längs- und Querscheunen die Bedeutung der Landwirtschaft für diese Katastralgemeinde. Am nördlichen Ortsrand bestehen vermehrt Einfamilienhäuser.

Ortsbildprägend ist auch das Schloss, welches am südlichen Ortsrand dominant und weithin sichtbar gelegen ist. Die Topographie, eine nordwestlich sich spornartig aus dem allmählich überhöhenden Hinterland lösende Terrasse, bot gute Voraussetzungen für den hochmittelalterlichen Sitz und in der Folge ausreichende Entfaltungsmöglichkeiten für den breitgelagerten Schlossbau der Neuzeit.



Abbildung 21: Siedlungsgebiet Weyerburg im Thale. Quelle: Stadtgemeinde Hollabrunn, Stand Luftbild: 2018

1.3.22 Kleinkadolz

Das Straßendorf im Nordosten der Stadtgemeinde wurde erstmals im Jahr 1314 urkundlich erwähnt. Das Ortsbild wird durch Zwerchhöfe sowie neuere Verbauungen geprägt. Im Süden der Ortschaft dienen Erdkeller der landwirtschaftlichen Nutzung. Ein konkreter Ortskern lässt sich anhand der Siedlungsstruktur nicht ablesen. Auch Einrichtungen des täglichen Bedarfs, welche das Zentrum der Katastralgemeinde darstellen könnten, sind nicht vorhanden.



Abbildung 22: Siedlungsgebiet Kleinkadolz. Quelle: Stadtgemeinde Hollabrunn, Stand Luftbild: 2018

1.3.23 Enzersdorf im Thale

Die Katastralgemeinde Enzersdorf im Thale weist den Charakter eines Straßendorfes auf, welcher einen Dreieckplatz im Zentrum inkludiert. Östlich von Hollabrunn, direkt am Göllersbach gelegen, fand die Ortschaft ihre erste urkundliche Nennung im Jahr 1177. Das Ortsbild ist überwiegend durch eingeschossige, geschlossene Verbauungen im Zuge von Zwerchhöfen und Zwerchhakenhöfen geprägt. Im Norden befindet sich eine Hintausgasse mit Quer- und Längsscheunen. Prägend für die Siedlungsstruktur der Katastralgemeinde ist das ehemalige Wasserschloss am Göllersbach im Süden der Ortschaft. Die Errichtung des Vierkantbaus geht auf das 16. Jahrhundert zurück



Abbildung 23: Siedlungsgebiet Enzersdorf im Thale. Quelle: Stadtgemeinde Hollabrunn, Stand Luftbild: 2018

1.4 Besonderheiten der Siedlungsstruktur

1.4.1 Kellergassen

Ein besonderer Bestandteil der Stadtgemeinde Hollabrunn sind die Kellergassen als Sonderform der Bebauung. Die 35 Kellergassen der Stadtgemeinde sind durchwegs frei zugänglich und können somit eigenständig, aber auch im Zuge von Stadtführungen, erkundet werden.

- Altenmarkt im Thale: 1 Kellergasse
- Aspersdorf: 1 Kellergasse
- Breitenwaida: 3 Kellergassen
- Dietersdorf: 1 Kellergasse
- Eggendorf im Thale: 1 Kellergasse
- Enzersdorf im Thale: 2 Kellergassen
- Groß: 2 Kellergassen
- Hollabrunn: 4 Kellergassen
- Kleedorf: 1 Kellergasse
- Kleinkadolz: 2 Kellergassen
- Kleinstelzendorf: 2 Kellergassen
- Kleinstetteldorf: 1 Kellergasse
- Magersdorf: 1 Kellergasse
- Mariathal: 1 Kellergasse
- Oberfellabrunn: 3 Kellergassen
- Puch: 1 Kellergasse
- Raschala: 1 Kellergasse
- Sonnberg: 3 Kellergassen
- Sutzenbrunn: 1 Kellergasse
- Weyersdorf: 2 Kellergassen
- Wieselsfeld: 1 Kellergasse

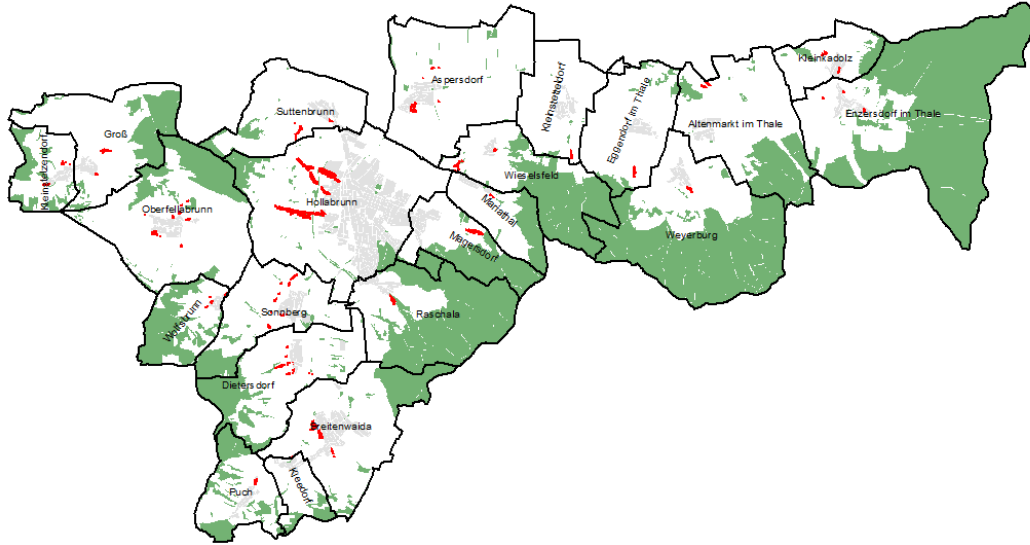


Abbildung 24: Kellergassen bzw. Presshäuser in der Gemeinde Hollabrunn. Kellergassen und Presshäuser: rot, Bauland: grau, Wald: grün. Eigene Darstellung, 2021.

Kellergassen können als architektonisches Kulturgut der regionalen Weinbautradition in der Landschaft gesehen werden. Ihr Erhalt ist nicht nur ein Anliegen aktiver Gruppierungen und Vereine, wie zum Beispiel der „Kellergassenfreunde Magersdorf“, sondern auch aus kulturlandschaftlicher Sicht durchaus erstrebenswert, um den ländlichen Charakter und somit auch die Identität der Stadtgemeinde sowie der Region zu bewahren. In den vergangenen Jahren haben die Kellergassen einen maßgeblichen Wandel erfahren, wodurch die Nutzungen der Presshäuser der gesamten Stadtgemeinde durchwegs variieren. Von der bestehenden, ursprünglich landwirtschaftlichen Nutzung über touristische und gesellschaftliche Interessen bis hin zum leerstehenden Presshäusern sind die 35 Kellergassen mittlerweile heterogen geprägt. Zurückzuführen ist das auf die Entwicklungen der weinwirtschaftlichen Nutzung, welche im Zusammenhang mit dem andauernden laufenden Rückgang der landwirtschaftlichen Betriebe stehen. Die Weingartenflächen haben in Niederösterreich von 1999 bis 2005 um 30 % abgenommen, wodurch sich dementsprechend auch der Hektar-Ertrag maßgeblich reduzierte. Diese Veränderungen haben auch den Rückgang der betriebswirtschaftlichen Nutzung der Presshäuser in den Kellergassen zur Folge.

Nicht nur dieser quantitative Aspekt kommt bei der Entwicklung der Kulturgüter zu tragen, sondern auch der methodische Wandel der Weinproduktion. Das Pressen der Weintrauben, die Vinifizierung und die Lagerung des Weines erfolgten größtenteils direkt in entsprechenden Räumlichkeiten und Einrichtungen der Weinbaubetriebe, wodurch die Presshäuser in ihrer ursprünglichen Funktion in vielen Fällen nicht mehr notwendig sind.

Eine der touristischen Nutzungen ist beispielsweise eine Führung durch die Sitzendorfer Kellergasse, Katastralgemeinde Hollabrunn, welche unter dem Namen „Auf den Spuren der Kellerkatze - Kellerkatzenweg“ vermarktet wird. Dieser Themenweg umfasst 4,15 km und ist von April bis November in Betrieb. In einigen Kellergassen haben Vereine Anstrengungen unternommen, die Freizeitnutzung beispielsweise durch das Abhalten kleinerer Veranstaltungen zu fördern. Die Adventmärkte und Kellergassenfeste Hollabrunns haben bereits über die Grenzen der Stadtgemeinde hinaus hohes Interesse gefunden. Wo eine Nutzung für Geselligkeit und Freizeit stattfindet, sind die Kellergassen regelmäßig belebt, im Gegensatz zu jenen Bereichen, in welchen die Presshäuser leer stehen und zunehmend verfallen. In Fällen, wo der Erhalt der historischen Bausubstanz der Presshäuser allerdings bei den Eigentümerinnen und Eigentümern keine hohe Priorität besitzt, beeinflussen nicht widmungskonforme Umbauten das Ortsbild. Im Zuge des Wegfalls der landwirtschaftlichen Nutzung der Kellergassen und der damit einhergehenden Umnutzung ist die baurechtliche Situation der Presshäuser in vielen Fällen unklar.

1.4.2 Dorfhäuser

Die Dorfhäuser in den Orten der Stadtgemeinde Hollabrunn sind wichtige Treffpunkte der lokalen Dorfgemeinschaften und bieten Raum für Vereine und Veranstaltungen. Sie befinden sich vorwiegend im Zentrum der Orte. Folgende Katastralgemeinden verfügen über ein Dorfhaus:

- Puch
- Kleedorf
- Breitenwaida
- Dietersdorf
- Sonnberg
- Wolfsbrunn
- Oberfellabrunn
- Groß
- Kleinstelzendorf
- Enzersdorf
- Raschala
- Magersdorf
- Aspersdorf
- Sutzenbrunn
- Mariathal
- Wieselsfeld
- Kleinstetteldorf
- Eggendorf
- Weyerburg



Abbildung 25: Dorfhaus in Dietersdorf. Eigene Darstellung, 2021.

2 Denkmalschutz und Ortsbild

2.1 Denkmalschutz

In Hollabrunn sind zahlreiche unbewegliche Denkmale gemäß § 2a (vorläufige Unterschutzstellung durch Verordnung) bzw. per Bescheid unter Denkmalschutz gestellt. Beispiele dafür sind Bürgerhäuser, Kapellen oder Mauerwerke. Diese Denkmale konzentrieren sich vor allem auf den mittelalterlichen Stadtkern.

94 unbewegliche Denkmale, die kraft gesetzlicher Vermutung unter Denkmalschutz stehen und über die noch nicht per Bescheid entschieden wurde, fallen unter die Bestimmungen des § 2a Denkmalschutzgesetz. Die Liste der unbeweglichen und archäologischen Denkmale, welche gemäß § 2a unter Denkmalschutz stehen sind der Beilage 1 zu entnehmen.

Weitere 35 unbewegliche und archäologische Denkmale stehen per Bescheid unter Denkmalschutz. Auch diese sind der Liste der unbeweglichen und archäologischen Denkmäler in Beilage 1 zu entnehmen. Die denkmalgeschützten Objekte sind in den Kartendarstellungen Siedlungskonzept, Grundlagenkarte „Bauliche Bestandsaufnahme“ dargestellt.

2.2 Bodendenkmale

Mit Schreiben vom 17.08.2018 wurden vom Bundesdenkmalamt, Abteilung für Niederösterreich, Grundstücke genannt, welche als archäologische Fundgebiete gelten und im örtlichen Entwicklungskonzept entsprechend auszuweisen sind. Des Weiteren wurden am 12.09.2018 Informationen seitens des Bundesdenkmalamtes, Abteilung für Archäologie, übermittelt, welche einige der vorhergehend genannten Flächen konkretisieren bzw. ergänzen.

Insgesamt wurden im Zuge der Bearbeitung des ÖEKs rund 90 Bodendenkmäler in die Grundlagenforschung aufgenommen (siehe dazu Landschaftskonzept, Grundlagenkarte „Naturräumliche Gegebenheiten“). Es handelt sich dabei um frühmittelalterliche, mittelalterliche, urzeitliche, eisenzeitliche, urnenfelderzeitliche, multikulturelle, bronzzeitliche, paläolithische germanische, neolithische, hallstattzeitliche oder frühneuzeitliche Fundgebiete, die mittels geophysikalische Befunde oder Luftbildbefunde erhoben wurden. Bodeneingriffe in diesen Bereichen sind der Abteilung für Archäologie des Bundesdenkmalamtes so rechtzeitig bekannt zu geben, dass eine archäologische Untersuchung möglich ist.

2.3 Erhaltenswürdiges Altortgebiet

Die Stadtgemeinde Hollabrunn verfügt in der gleichnamigen Katastralgemeinde über bauhistorisch wertvolle und schützenswerte Baustrukturen, die mittels Denkmalschutz gesichert werden. Damit auch das bauhistorisch wertvolle Siedlungsgefüge mit seinen ortsbildprägenden Gebäudestrukturen, Ensembles und charakteristischen Straßenräumen im Bestand gesichert ist, wurde in Hollabrunn ein erhaltungswürdiges Altortgebiet definiert und im Bebauungsplan ausgewiesen.

Gemäß NÖ Bauordnung 2014 § 15 Abs. 3 sind in erhaltungswürdigen Altortgebieten zum Schutz des Ortsbildes die Aufstellung von thermischen Solaranlagen und von Photovoltaikanlagen, deren Anbringung an Bauwerken sowie die Anbringung von TV-Satellitenantennen und von Klimaanlage an von öffentlichen Verkehrsflächen einsehbaren Fassaden und Dächern von Gebäuden und das Aufstellen von Pergolen straßenseitig und im seitlichen Bauwich bei der Baubehörde schriftlich anzuzeigen. Außerdem sind Änderungen im Bereich der Fassadengestaltung (z. B. der Austausch von Fenstern, die Farbgebung, Maßnahmen für Werbezwecke) oder der Gestaltung der Dächer anzeigespflichtig.

Das Altortgebiet zieht sich flächendeckend ausgehend des Eugen Markus-Platzes im Norden über die Sparkassegasse und Bahngasse sowie der parallel verlaufenden

Badhausgasse bis zur Parkgasse im Westen, gen Süden entlang der Pfarrgasse bis zur Kreuzung mit der Schulgasse. Im Osten begrenzt die Schulgasse sowie die Amtsgasse das erhaltenswürdige Altortgebiet.

In der nachstehenden Abbildung sind das Altortgebiet sowie darin enthaltene bzw. in unmittelbarer Nähe befindliche denkmalgeschützte Gebäude, deren Status bereits mittels Bescheid definiert wurde, abgebildet.



Abbildung 26: erhaltenswürdiges Altortgebiet (rosa Fläche) und denkmalgeschützte Gebäude (rote Umrandung) im Zentrum der Katastralgemeinde Hollabrunn. Quelle: Stadtgemeinde Hollabrunn, 2019, Bundesdenkmalamt, 2018, eigene Darstellung

3 Innerstädtische Grün- und Freiflächen*

**bearbeitet von Niklas Kirstein, Dominik Scheuch, Julijan Kodric und Karolina Petz, YEWOLANDSCAPES, Juli 2021*

3.1 Freiraumvielfalt in Stadt und Land

Das Gemeindegebiet von Hollabrunn weist eine freiraumplanerische Vielfalt von städtischen über suburbane bis hin zu ländlichen Freiraumstrukturen auf. Die städtischen Freiräume umfassen urbane Platz- und Straßenfreiräume, die sich aus der Morphologie der Kernstadt Hollabrunn ergeben sowie parkartige Grün- und Spielfreiräume. Die generelle Nähe und die kurzen Wege zu überregional bedeutenden Landschaftsräumen sorgen für ein hohes Freiraumpotential nicht weit von den wichtigsten Siedlungsstrukturen. Im Übergang kommt es zur Hybridisierung von städtischer Stadtmorphologie mit dörflichen Freiraumstrukturen, besonders entlang der Ausfahrtstraßen nach Norden, Oste und Süden, wo die Orte Suttensbrunn, Magersdorf und Raschala mit der Kernstadt in Verbindung treten. Hier sind die Übergänge zwar fließend aber trotzdem noch immer typisch autochthone dörfliche Strukturen (wie Dorfmitte, Dorfanger oder Kellergasse) in den Ortschaften lesbar.

3.2 Innerstädtische Grün- und Freiflächen

Die Struktur der Freiräume in der Kernstadt Hollabrunn ist eng verzahnt mit der Siedlungsstruktur zu betrachten. Im Herz der Stadt, ausgehend vom Hauptplatz umfassen die Freiräume vor allem die historisch gewachsenen Hauptwege einer ursprünglich stark auf die Straßen fokussierten, linearen Stadtentwicklung. Diesbezüglich lässt sich im Stadtbild immer noch die Struktur der mittelalterlichen Doppelsiedlung erkennen. Sie bestand aus einem langgezogenen Siedlungskern entlang der Wiener Straße im Süden und dem zweiten entlang der Znaimer Straße und dem Lothringerplatz im Norden. Nach der Errichtung eines Sakralbaus (heutige Pfarrkirche mit dazugehörigen Objekten) auf der Anhöhe zwischen den beiden Stadtteilen wuchsen diese im Laufe der Zeit zusammen und der dazwischen gelegene Marktplatz (heutiger Hauptplatz) übernahm die Rolle eines zentralen städtischen Umschlagplatzes mit Aufenthaltsqualitäten.^{1,2} Somit treffen sich am Hauptplatz die wichtigsten historischen Achsen der Stadt: vom Norden mündet die Sparkassegasse in den Platz, die im weiteren nördlichen Verlauf in die Znaimer Straße übergeht. Die südliche Achse bildet die Pfarrgasse mit der weiter nach Süden führenden Wiener Straße. In der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts entstand dann die im Westen gelegene, geradlinige Bahnstraße als eine direkte Verbindung zum Bahnhof. Die erwähnten Straßen weisen allesamt ein hohes Potential einer inneren, freiraumorientierten Stadtentwicklung auf. An bestehende Freiraumqualitäten mit kann man somit anknüpfen, wie zum Beispiel die Sparkassegasse, welche bereits seit 1994 zu einer Fußgängerzone ausgestaltet wurde.³

Als ein wichtiger freiraumplanerischer Entwicklungsschub sind die gründerzeitlichen Stadtstrukturen zwischen Bahnhof und Hauptplatz sowie nordöstlich (Neugasse) und südöstlich des Hauptplatzes (Koliskopark) zu sehen. Ausgehend von einer rasterartigen Bebauungsstruktur wurde die klassische Zonierung Straße - Haus - Innenhof-Garten mit platzartig erweiterten Kreuzungspunkten geschaffen. Der öffentliche Raum bezieht sich wiederum stark auf die Straße, da der grüne Garten in Parzellenmitte die Funktionen des (ursprünglich im hohen Grade nutzbaren) Grünraums darstellt. Der im 18. Jahrhundert von der Pfarrkirche verlegte Friedhof wich in der Gründerzeit einer neuen Parkanlage, dem Koliskopark, der stark topografisch geprägt ist und mit seinen 13.000 m² als einer der größten innerstädtischen Parks fungiert.

¹ https://www.hollabrunn.gv.at/?kat=2126&dok_id=40498

² <https://www.gedaechtnisdeslandes.at/orte/action/show/controller/Ort/ort/hollabrunn.html>

³ https://www.meinbezirk.at/hollabrunn/c-lokales/fussgaengerzone-hollabrunn_a4280571

Die weitere Freiraumschicht bezieht bereits die Ränder der Kernstadt mit ein. Im Westen wird sie durch den Göllersbach und im Osten durch den Ernstbrunner Wald geprägt. Insbesondere entlang der Bachpromenade (Freizeitzentrum Hollabrunn) und im östlichen Siedlungsgebiet (Sportplatz Jahnshügel) existieren mehrere sportorientierte Grünräume. Der aus dem Norden durch Hollabrunn fließende Göllersbach übernimmt für die Stadt die Rolle der „blauen Ader“ und verläuft als hart verbauter bzw. steil geböschter Bachraum annähernd parallel zu den Bahntrassen. Er verknüpft im weiteren Verlauf das innerstädtische Siedlungsgebiet mit den ländlichen Gemeinden im Süden und Nordosten des Bezirks Hollabrunn. Die naturbelassenen Uferbereiche des Bachs sind aktuell kaum nutzbar und verfügen in einigen Abschnitten über keine Wegeführung für RadfahrerInnen.

Je weiter man aus der Kernstadt heraustritt, desto stärker sind die Siedlungsstrukturen mit land- oder forstwirtschaftlich genutzten Räumen durchsetzt, die wenigen als Park gewidmeten Freiräume sind eher brach liegende Grünräume mit Reservefunktion. Die Kellergassen auf der Westseite (z.B. Gerichtsbergkellergasse, Setzer Keller-Gasse, Sitzendorfer Kellergasse) und die hohlwegartigen Weglinien nach Osten vernetzen die großen Feld- und Waldstrukturen und versorgen so die in Randlage befindlichen Siedlungsstrukturen mit zusätzlichem Freiraumangebot.

Im Osten und Südosten der Stadtgemeinde prägt der weitläufige Ernstbrunner Wald das Landschaftsbild. Während einige der innerstädtischen, besonders aber die an die Innenstadt angrenzenden Grünflächen dem Ackerbau zuzuordnen sind, stellt dieses Eichenmischwaldgebiet einen klaren Kontrast zu den dominierenden Agrar- und Freiflächen dar. Begrenzt auf die Katastralgemeinde Hollabrunn, umfasst der dazugehörige Anteil des Waldgebiets etwa 275.000 m², der somit die weitaus größte Grünfläche in der unmittelbaren Umgebung der Stadt darstellt. Darüber hinaus gehört der Ernstbrunner Wald zu einer der größten zusammenhängenden Waldflächen des Weinviertels und fungiert als ein bedeutsames regionales Naherholungsgebiet.⁴

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass der Hauptplatz mit der daran anschließenden Sparkassengasse im Zentrum den prominentesten und wichtigsten Platz in Hollabrunn darstellt. Weitere wichtige öffentliche Plätze sind der Bahnhofplatz und mehrere innerstädtische Platzstrukturen: Lothringerplatz, Brunenthalgasse (jeweils rund 2.500 m²). Während am Hauptplatz angemessene Aufenthaltsqualitäten und aktiviertes öffentliches Leben vorhanden sind, werden die übrigen platzartigen, städtischen Freiräume überwiegend vom ruhenden Verkehr dominiert. Die innerstädtischen Grünräume repräsentieren vor allem der Kolisko- und der Siebeckpark, die eine interessante Topografie, Größe und Lage, aber eine sehr extensive Ausgestaltung aufweisen. Ein herausragendes Beispiel neuer Freirauminitiativen mit einer hohen Aufenthaltsqualität sind der Motorikpark und der Landschaftsteich im Norden der Stadt. Der 2019 eröffnete Motorikpark Hollabrunn befindet sich in unmittelbarer Nähe zur alten Hofmühle (heutiges Stadtmuseum) und umfasst etwa 30.000 m², wodurch er zu einer der größten städtischen Grünflächen zählt. Der Motorikpark stellt nicht nur ein wertvolles Angebot an Bewegungsaktivitäten im Freien dar, sondern fungiert mit seinem relativ dichten Baumbestand als eine bedeutsame Grünfläche in der nördlichen Hälfte der Stadt. Trotz seiner Lage am nördlichen Rande der Stadt, ist der Motorikpark fußläufig gut erreichbar (10 Gehminuten vom Hauptplatz entfernt).

Die vergleichsweise kleinteiligen Vorbereiche und Freiräume öffentlicher Einrichtungen (Stadtbad, Bezirksgericht) beherbergen ebenso ein hohes Potential. Die restlichen Grünräume sind vor allem am Sport (Stadion Hollabrunn, Sportplatz Jahnshügel, Schulsportplätze HTL) oder in den äußeren Siedlungsgebieten am Spiel orientiert (Spielplatz Volksfestgelände, Aumühlgasse, Castelligasse, Franzosenweg, Straße der Sudetendeutschen (Parkstadt) u.ä.) und weisen eine teilweise sehr gute Ausstattung auf. Vereinzelt ausgewiesene Parkfreiräume im Bereich der östlichen Siedlungsgebiete sind als Reserven zu sehen und fungieren derzeit noch als begehbarer Freiraumbrachen oder sind landwirtschaftlich (östlich Friedhof) genutzt. Die Verbindung der innerstädtischen Freiräume im Sinne der Freiraumvernetzung und der Schaffung von Grünkorridoren ist derzeit nicht

⁴ http://www.gruenelunge.at/Wald_gesamt-compressed.pdf

erkennbar. Auf Baufeldebene sind große Grün- und Freiraumreserven vorhanden, die als teilöffentliche Schulfreiräume auch partiell zugänglich sind. Von besonderem Interesse könnte dabei die etwa 10.000 m² große, stark bewachsene Grünfläche zwischen dem Komplex des Erzbischöflichen Realgymnasiums und der Reuckelstraße sein, die eine wertvolle Grünverbindung zwischen dem Koliskopark und dem Siebeckpark darstellt. Der hohe Grad an Einfamilienhausstrukturen in den Randbereichen verschiebt den Anteil öffentlicher Grünräume deutlich hin zu privaten Gärten, was die Stadt als „sehr grün“ wirken lässt. Im Zuge einer weiteren Entwicklung der Kernstadt ist es aber sinnvoll, das Angebot an öffentlichen Freiräumen weiterhin zu erhalten und zu forcieren.

3.3 Durchwegung und Vernetzung

Die in Hollabrunn bestehenden Radverkehrsanlagen konzentrieren sich vor allem auf das Zentrum der Stadtgemeinde, insbesondere die Nord-Süd Achse Wiener Straße und ihren Verlängerungen nach Norden. Ein übergeordnetes, verbindendes Radverkehrsnetz ist aktuell nicht vorhanden, allerdings ein fester Bestandteil des Verkehrskonzepts aus dem Jahr 2016. Bisher werden insbesondere die Schulstandorte, der Bahnhof und die öffentlichen Einrichtungen mit dem bestehenden Radnetz verbunden.

Eine Vielzahl der Straßenräume in Hollabrunn ist auf den motorisierten Individualverkehr ausgerichtet und bietet wenig Platz für FußgängerInnen oder RadfahrerInnen. Vor allem die zentralen Verkehrsachsen, die die öffentlichen Einrichtungen und prominenten öffentlichen Räume (Bahnhof, Hauptplatz, etc.) miteinander verbinden, weisen in vielen Fällen schmale Gehwege und wenige Möglichkeiten zum Verweilen und Begegnen auf. Die fußläufige Durchquerung des Innenstadtgebiets gestaltet sich abschnittsweise als unattraktiv. An- und Verbindungen an übergeordneten Grünraumstrukturen (Göllersbach, Ernstbrunner Wald) sind zwar de-facto vorhanden, bieten zum jetzigen Zeitpunkt allerdings keine hohe Qualität.

3.4 Parkanlagen und Spielplätze

Als zentrale Parkanlage der Stadtgemeinde lässt sich der Koliskopark identifizieren, der als grünes Scharnier zwischen erzbischöflichem Realgymnasium/Aufbau Gymnasium Hollabrunn und dem Bundesgymnasium/Bundesrealgymnasium Hollabrunn fungiert. Über die Reuckelstraße besteht zudem eine direkte Verbindung zu den angrenzenden Sportflächen des Realgymnasiums und der Caritas Tagesstätte Hollabrunn. Nördlich des Koliskoparks befindet sich außerdem die Bundeshandelsakademie und Bundeshandelsschule. Der Koliskopark bietet eine vergleichbare Größe wie die Gesamtfläche der Sportanlagen des Realgymnasiums, der Caritas Tagesstätte und der Bundeshandelsakademie (etwa 15.000 m²). Diese Freiflächen sind hauptsächlich befestigt. Der unbefestigte Park hingegen, mit seinem großzügigen Baumareal birgt ein großes Potential, als erweiterte Freifläche und grünes Pendant für diese Einrichtungen zu dienen. Der Koliskopark ist geprägt durch seinen alten Baumbestand und eine diagonale Durchwegung. Wegebegleitende und freistehende Sitzmöglichkeiten ergänzen den Park.

Im nördlichen Siedlungsgebiet ergänzen der Park um den Hollabrunner Landschaftsteich sowie der Wasserpark (beherbergt jetzt Motorikpark Hollabrunn) mit anschließendem Waldstück das Parkangebot von Hollabrunn. Der 2018 eröffnete Park um den Landschaftsteich beinhaltet neben dem Teich selbst noch einen Urban-Gardening Bereich mit Hochbeeten. Der Park ist an kein übergeordnetes Freiraum-Wegenetz angebunden.

Grundsätzlich besteht ein eindeutiger Bedarf an weiteren Parkflächen und unterschiedlich nutzbaren, gestalteten Grünflächen. Während der Koliskopark in seiner aktuellen Form wenig Ausstattung zum Verweilen einlädt, bietet der Park um den Landschaftsteich sehr wenig freie und bespielbare Bewegungsfläche.

Hollabrunn weist aktuell 10 Spielplätze auf, von denen sich die meisten in unmittelbarer Nähe zu bestehenden Wohnsiedlungen befinden. Insbesondere um das Stadtzentrum sowie nördlich und südlich des Bildungsclusters am Koliskopark (bis nördliche Gartenstadt) sind wenig Spielflächen vorhanden. Die weiteren dezentralen Spielfreiräume stellen wichtige Freiraum-Hotspots in der Gesamtstadt dar. Die Spielflächen am Siebeckpark und an der

Aumühlgasse haben durch ihre direkte Nähe zum Bildungscluster, bzw. zum Freizeitzentrum einen zentralen Charakter.

Vor allem bei einer angedachten Nachverdichtung des Siedlungsgebietes wächst der Bedarf an qualitativ hochwertigen Spielflächen weiter und es ist davon auszugehen, dass der aktuelle Bestand diese Nachfrage nicht bedienen kann. Insbesondere leicht einsehbare und klar öffentlich zugängliche Spielflächen müssten im wachsenden Siedlungsgebiet ergänzt werden.

3.5 Sportanlagen und Bäder

Das Freizeitzentrum Hollabrunn ist die wichtigste Einrichtung für unterschiedliche Sportaktivitäten in der Stadtgemeinde. In zentraler Lage zwischen Josef Weislein-Straße und Göllersbach finden sich neben dem Stadion und der Sporthalle Hollabrunn Tennisplätze und eine Kunsteisbahn. Zwei weitere Fußballplätze schließen südlich der Aumühlgasse an. Im Norden des Freizeitentrums befindet sich im direkten Anschluss das Stadtbad Hollabrunn, das selbst mit mehreren Sportflächen (u.a. Volleyball) ausgestattet ist. Auf 10.000 m² beinhaltet das Bad außerdem ein Freizeit-, ein Nichtschwimmer- und ein Sportbecken.

Die Sportplätze des Studentenheims Hollabrunn (Fußball, Handball, Volleyball) sowie das Reitzentrum Hollabrunn ergänzen das Angebot im Westen der Stadtgemeinde. Im Osten sind die Sportanlagen des Bundes- und des Realgymnasiums verortet, an die Rotes Kreuz Bezirksstelle Hollabrunn und den Spielplatz Magersdorf schließt ebenfalls ein Fußballplatz an.

Der Motorikpark im Norden der Stadt, der auf den Flächen des Wasserparks situiert ist, ermöglicht 24 unterschiedliche Stationen zur Übung koordinativer Fähigkeiten.

Das Freizeitzentrum und das Stadtbad Hollabrunn bieten ein äußerst großzügiges Angebot an unterschiedlichen Sportflächen und sind durch die zentrale Lage in direkter Nähe zum Bahnhof Hollabrunn gut erreichbar. Der neu errichtete Motorikpark erweitert das Angebot um eine besondere sportliche Nutzung. Bei einer Nachverdichtung des Siedlungsgebietes ist eine gute Freiraumvernetzung und punktuelle Ergänzung der Flächen in Richtung der Wohnsiedlungen in Erwägung zu ziehen.

3.6 Friedhöfe

Entlang der Friedhofstraße im Osten der Stadtgemeinde befindet sich der Friedhof Hollabrunn. Im südlichen Teil der Friedhofanlage schließt ein kleines Waldstück an den Friedhofspark an, womit der ausgestaltete Teil des Friedhofsparks über etwa 40.000 m² Fläche verfügt. Der Friedhof grenzt im Osten an die bereits als Park gewidmeten Ackerbau-Flächen und im Westen an eine bestehende Wohnsiedlung an. Er ist an keine übergeordnete Wege- oder Grünraumstruktur angebunden. Durch seinen dichten Baumbestand und den Parkanteil im Südosten stellt der Friedhofspark einen potentiell wichtigen Teil als grüne Lunge der Stadt dar. Als grünes Bindeglied zwischen Ernstbrunner Wald und Friedhofsstraße hat der Friedhof eine Schlüsselrolle als Grünraum mit Aufenthaltsqualitäten. Er sollte daher in das übergeordnete Wege- und Radnetz integriert werden.

Abbildung 27 enthält einen Überblick über die in den vorhergehenden Kapiteln beschriebenen Grün- und Freiräume, Spiel- und Sportstätten sowie Friedhöfe in der Katastralgemeinde Hollabrunn.

FREIRAUMSTRUKTUR STADT HOLLABRUNN

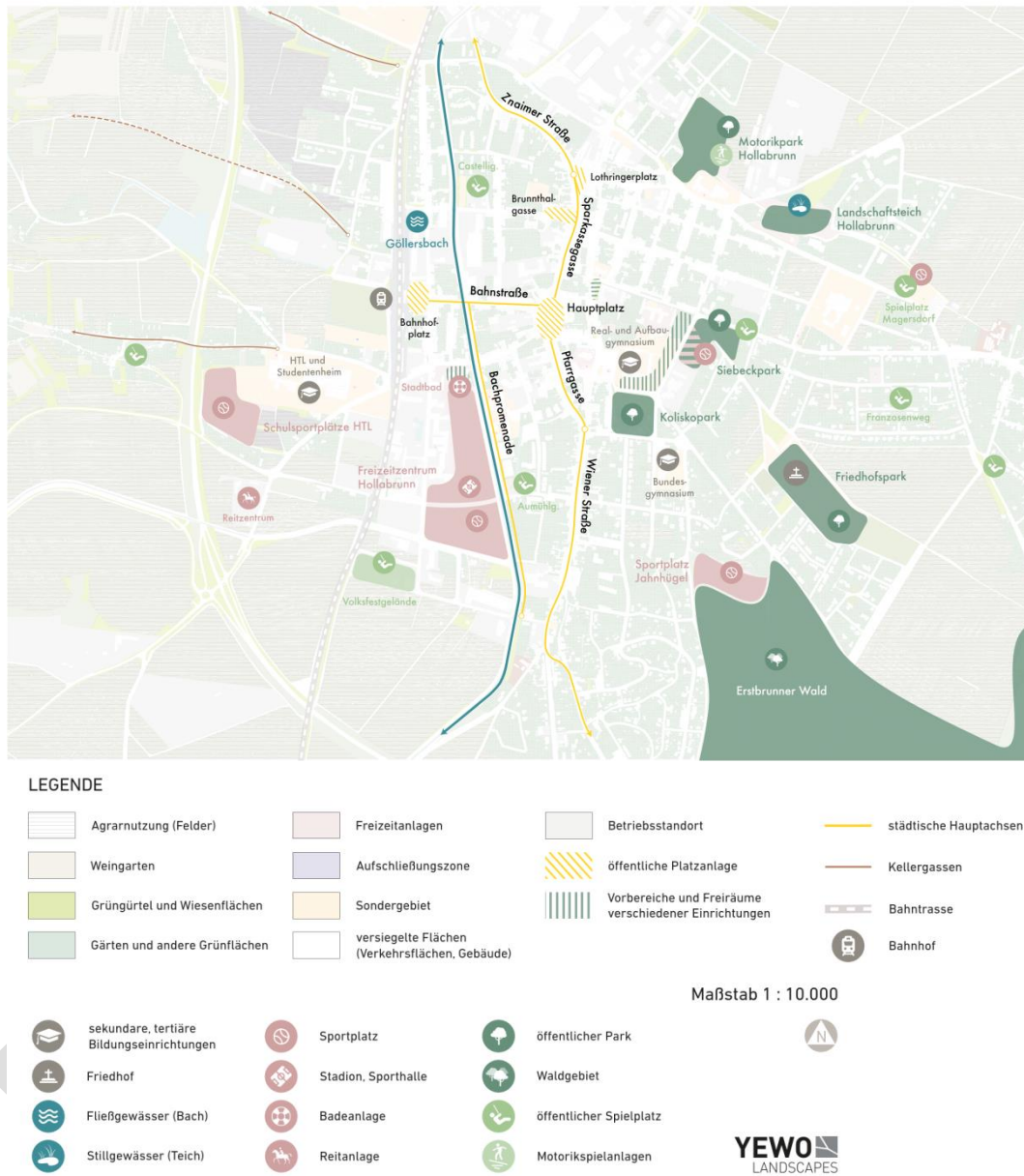


Abbildung 27:

Grün- und Freiraumstruktur Katastralgemeinde Hollabrunn. Quelle: YEWOLandscapes, 2021, eigene Darstellung

DURCHLESEN HINSICHTLICH ANALYTISCHER/EMPFEHLENDER AUSSAGEN

4 Siedlungsentwicklung

4.1 Bauperioden und Gebäudebestand

VERMERK: Kapitel wird noch ergänzt!

4.2 Entwicklungshotspots und bestehende Siedlungskonzepte

4.2.1 Entwicklungshotspots

In der Katastralgemeinde Hollabrunn ist derzeit eine Vielzahl an Projekten, vor allem im Bereich Wohnbau, geplant (Stand: April 2021). Es können drei Gebiete der Stadt ausgemacht werden, in denen derzeit besonders dynamische Entwicklungen stattfinden. Eines dieser Gebiete ist das Zentrum und die Wiener Straße Richtung Süden. Im Bereich des Hauptplatzes, der Sparkassegasse und der Bahnstraße ist eine Umgestaltung des öffentlichen Raumes geplant. Im Bereich der Wiener Straße werden mehrere neue Wohnbauprojekte realisiert. Des Weiteren kann das Betriebsgebiet im Norden genannt werden, dass vermehrt Betriebe anzieht. Eine Dynamik, die auch mit dem Ausbau der S3 Weinviertler Schnellstraße zusammenhängt. Im Südwesten befindet sich das Bildungs- und Freizeitareal der Stadt, das zukünftig ebenfalls umstrukturiert werden soll (neuer Schulcampus Hollabrunn).

Im Süden der Stadtgemeinde Hollabrunn liegt die Katastralgemeinde Breitenwaida, welche sich hinsichtlich der Bevölkerungs- und Siedlungsentwicklung neben Hollabrunn ebenfalls sehr dynamisch zeigt. Einerseits befindet sich ein großes Siedlungserweiterungsgebiet im Südosten der KG (Hausrucken), dass in den kommenden Jahren bebaut werden wird. Andererseits wird in der Dorfmitte ein Projekt zur Zentrumsbelebung rund um die ehemalige Fußballplatzfläche realisiert werden.

4.2.2 Bestehende Siedlungskonzepte

In vielen Teilen der Gemeinde wurden in der Vergangenheit große Flächen als Erweiterungsgebiet definiert. Diese schließen meist an bereits bebaute Flächen an und sind als Erweiterungsflächen Wohnbauland oder Bauland Betriebsgebiet definiert. Zudem wurden auch lokale Siedlungsgrenzen verordnet. Diese Festlegungen wurden den bestehenden Siedlungskonzepten des Büros Maurer&Partner ZT GmbH entnommen und in der Grundlagenkarte „Bestehende Siedlungskonzepte und Entwicklungshotspots“ dargestellt.

4.3 Leerstände

4.3.1 Wohnungsleerstand

VERMERK: Kapitel wird noch ergänzt!

4.3.2 Geschäftsleerstand

VERMERK: Kapitel wird noch ergänzt!

4.4 Flächenbilanz und Baulandreserven

In der Stadtgemeinde Hollabrunn sind zum Stand 12.08.2021 754,97 ha als Bauland gewidmet. Davon entfallen 555,64 ha auf Wohnbauland. Die Baulandreserven (unbebaute Flächen) betragen im gesamten gewidmeten Bauland 15,45 % und im Wohnbauland 12,66 %. (vgl. Abbildung 28)

FLÄCHENBILANZ							
gem. § 13 Abs. 5 NÖ ROG 2014							
Gemeinde: Hollabrunn							
Nummer: 31022							
	gesamt:	bebaut:	unbebaut:	davon:			Bauland-Reserve in % (D)
	in ha:	in ha:	in ha:	Auf.Zone (A)	befristet (B)	Vertrag (C)	
Wohnbauland:							
Bauland-Wohngebiet	222,44	185,85	36,59	1,24	0,00	0,00	16,45
Bauland-Kerngebiet	49,45	48,87	0,58	0,00	0,00	0,00	1,18
Bauland-Agrargebiet	283,75	250,59	33,16	0,00	0,00	0,00	11,69
Bauland-erhaltensw. Ortsstr.							
WBL-Zwischensumme:	555,64	485,31	70,33	1,24			12,66
Bauland-Agrargebiet Hintausbereich	44,05	24,92	19,13	0,00	0,00	0,00	43,44
Bauland-Betriebsgebiet	70,97	51,07	19,91	0,00	0,00	0,00	28,05
Bauland-Industriegebiet	8,93	7,55	1,38	0,00	0,00	0,00	15,48
Bauland-Sondergebiet	75,37	69,51	5,87	0,00	0,00	0,00	7,79
Summe:	754,97	638,35	116,63	1,24			15,45

bebaute Fläche mit offensichtlich nicht genutztem Gebäude	in ha:

Vermerk:	befristetes Bauland (B) und Vertragsbauland (C) derzeit nicht erhoben	(A): Aufschließungszonen gem. § 16 Abs. 4
Ersteller:	KnollConsult Umweltplanung ZT GmbH	(B): befristetes Bauland gem. § 16a Abs. 1
Stand:	12.08.2021	(C): Vertragsbauland gem. § 16a Abs. 2
Art der Ermittlung:	digital	(D): (unbebaut/gesamt) * 100

Abbildung 28: Flächenbilanz gem. § 13 Abs. 5 NÖ ROG 2014, Eigene Darstellung, 2021.

Die Baulandreserven in den Katastralgemeinden der Stadtgemeinde Hollabrunn weisen deutliche Unterschiede auf. In Weyerburg sind 31,08 % des gewidmeten Baulandes nicht bebaut und somit als Baulandreserve eingestuft. Raschala hingegen weist nur 6,32 % Baulandreserven auf. (vgl. Tabelle 3) Die Unterschiede zwischen den Baulandreserven gesamt und den Baulandreserven im Wohnbauland ergeben sich in vielen Katastralgemeinden durch die Widmung Bauland-Agrargebiet Hintausbereich (BA-Hintausbereich).

Katastralgemeinde	Baulandreserven gesamt	Baulandreserven Wohnbauland
Eggendorf im Thale	22,39%	5,76%
Magersdorf	10,98%	6,42%
Raschala	6,32%	6,81%
Kleinstetteldorf	19,00%	9,27%
Wolfsbrunn	9,57%	9,41%
Hollabrunn	12,87%	9,50%
Sonnberg	7,97%	9,52%
Suttenbrunn	11,85%	11,35%
Enzersdorf im Thale	18,77%	12,53%
Gemeinde gesamt	15,45%	12,66%
Aspersdorf	16,24%	13,05%
Groß	14,45%	13,39%
Oberfellabrunn	14,24%	13,39%
Mariathal	23,60%	13,65%
Puch	13,65%	13,65%
Wieselsfeld	19,59%	14,13%
Kleinstelzendorf	17,80%	14,58%
Altenmarkt im Thale	19,31%	16,14%
Dietersdorf	16,06%	17,27%
Kleinkadolz	22,13%	17,95%
Weyerburg	31,08%	19,25%
Kleedorf	21,12%	21,12%
Breitenwaida	26,11%	24,54%

Tabelle 1: Baulandreserven in den Katastralgemeinden der Stadtgemeinde Hollabrunn.

5 Schlussfolgerungen

VERMERK: Kapitel wird noch ergänzt!

ENTWURF

Informationsquellen

Bundesdenkmalamt (2010): DEHIO Niederösterreich - nördlich der Donau. Horn/Wien

ENTWURF

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Katastralgemeinden der Stadtgemeinde Hollabrunn, eigene Darstellung	1
Abbildung 2: Siedlungsgebiet Kleinstelzendorf. Quelle: Stadtgemeinde Hollabrunn, Stand Luftbild: 2018	5
Abbildung 3: Siedlungsgebiet Groß. Quelle: Stadtgemeinde Hollabrunn, Stand Luftbild: 2018.....	6
Abbildung 4: Siedlungsgebiet Oberfellabrunn. Quelle: Stadtgemeinde Hollabrunn, Stand Luftbild: 2018	6
Abbildung 5: Siedlungsgebiet Wolfsbrunn. Quelle: Stadtgemeinde Hollabrunn, Stand Luftbild: 2018	7
Abbildung 6: Siedlungsgebiet Puch. Quelle: Stadtgemeinde Hollabrunn, Stand Luftbild: 2018.....	8
Abbildung 7: Siedlungsgebiet Sutzenbrunn. Quelle: Stadtgemeinde Hollabrunn, Stand Luftbild: 2018	9
Abbildung 8: Siedlungsgebiet Hollabrunn. Quelle: Stadtgemeinde Hollabrunn, Stand Luftbild: 2018	11
Abbildung 9: Siedlungsgebiet Sonnberg. Quelle: Stadtgemeinde Hollabrunn, Stand Luftbild: 2018	12
Abbildung 10: Siedlungsgebiet Dietersdorf. Quelle: Stadtgemeinde Hollabrunn, Stand Luftbild: 2018	12
Abbildung 11: Siedlungsgebiet Breitenwaida. Quelle: Stadtgemeinde Hollabrunn, Stand Luftbild: 2018	13
Abbildung 12: Siedlungsgebiet Kleedorf. Quelle: Stadtgemeinde Hollabrunn, Stand Luftbild: 2018	14
Abbildung 13: Siedlungsgebiet Raschala. Quelle: Stadtgemeinde Hollabrunn, Stand Luftbild: 2018	14
Abbildung 14: Siedlungsgebiet Aspersdorf. Quelle: Stadtgemeinde Hollabrunn, Stand Luftbild: 2018	15
Abbildung 15: Siedlungsgebiet Wieselsfeld. Quelle: Stadtgemeinde Hollabrunn, Stand Luftbild: 2018	16
Abbildung 16: Siedlungsgebiet Mariathal. Quelle: Stadtgemeinde Hollabrunn, Stand Luftbild: 2018	16
Abbildung 17: Siedlungsgebiet Magersdorf. Quelle: Stadtgemeinde Hollabrunn, Stand Luftbild: 2018	17
Abbildung 18: Siedlungsgebiet Kleinstetteldorf. Quelle: Stadtgemeinde Hollabrunn, Stand Luftbild: 2018	18
Abbildung 19: Siedlungsgebiet Eggendorf im Thale. Quelle: Stadtgemeinde Hollabrunn, Stand Luftbild: 2018.....	18
Abbildung 20: Siedlungsgebiet Altenmarkt im Thale. Quelle: Stadtgemeinde Hollabrunn, Stand Luftbild: 2018.....	19
Abbildung 21: Siedlungsgebiet Weyerburg im Thale. Quelle: Stadtgemeinde Hollabrunn, Stand Luftbild: 2018.....	20
Abbildung 22: Siedlungsgebiet Kleinkadolz. Quelle: Stadtgemeinde Hollabrunn, Stand Luftbild: 2018	20
Abbildung 23: Siedlungsgebiet Enzersdorf im Thale. Quelle: Stadtgemeinde Hollabrunn, Stand Luftbild: 2018.....	21
Abbildung 24: Kellergassen bzw. Presshäuser in der Gemeinde Hollabrunn. Kellergassen und Presshäuser: rot, Bauland: grau, Wald: grün. Eigene Darstellung, 2021.	22
Abbildung 25: Dorfhaus in Dietersdorf. Eigene Darstellung, 2021.	23
Abbildung 26: erhaltungswürdiges Altortgebiet (rosa Fläche) und denkmalgeschützte Gebäude (rote Umrandung) im Zentrum der Katastralgemeinde Hollabrunn. Quelle: Stadtgemeinde Hollabrunn, 2019, Bundesdenkmalamt, 2018, eigene Darstellung	25
Abbildung 27: Grün- und Freiraumstruktur Katastralgemeinde Hollabrunn. Quelle: YEWO Landscapes, 2021, eigene Darstellung	30
Abbildung 28: Flächenbilanz gem. § 13 Abs. 5 NÖ ROG 2014, Eigene Darstellung, 2021.	32

ENTWURF

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Baulandreserven in den Katastralgemeinden der Stadtgemeinde Hollabrunn. .33

ENTWURF

Anhang

- Anhang 1: Übersicht über die zu behandelnden Stellungnahmen
- Anhang 2: Stellungnahmen
- Anhang 3: Flächenbilanz mit Stand *Datum*
- Anhang 3: Beschlussvorlagen der Mappenblätter

ENTWURF