

**MAGISTRAT DER STADT WIENER NEUSTADT**

Änderung des Bebauungsplanes

**Neudarstellung 2022/1b**

**Erläuterungsbericht**

Magistrat der Stadt Wiener Neustadt

Magistratsdirektion

Stabsstelle Stadtentwicklung, Verkehr, Umwelt und Energie

Fachverantwortung Stadtentwicklung

Wiener Neustadt, 27.05.2024

# MAGISTRAT DER STADT WIENER NEUSTADT

## Änderung des Bebauungsplanes

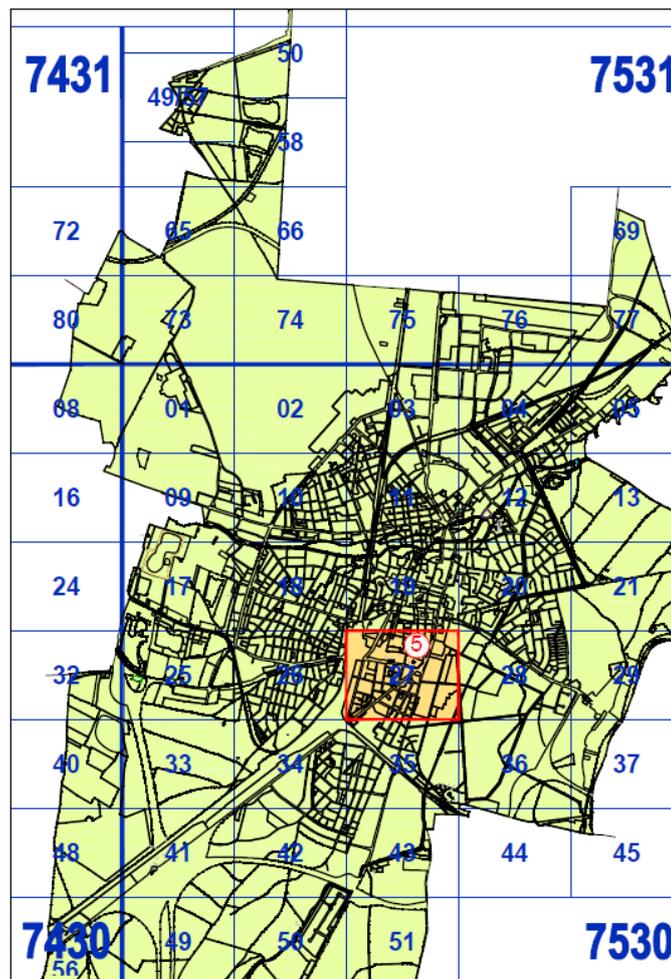
### Neudarstellung 2022/1b - Erläuterungsbericht

#### 1. Ausgangslage

Der Bebauungsplan 2009 Neudarstellung 2024/1 deckt derzeit einen Großteil des Siedlungsgebietes von Wiener Neustadt ab. Die Stadt Wiener Neustadt ist bestrebt, die Bestimmungen flächendeckend festzulegen, wobei ca. 17 % noch ungerregelt sind.

Die beabsichtigte Festsetzung „Neudarstellung 2022/1b“ betrifft das Planblatt 7530-27 des Bebauungsplanes 2009 der Stadt Wiener Neustadt - Neudarstellung 2024/1.

Abbildung 1: Übersicht der Planblätter samt Änderungspunkt 5 (rot)



MD - Stabsstelle Stadtentwicklung, Verkehr, Umwelt und Energie - Fachverantwortung Stadtentwicklung (Mai 2024)

## **2. Bearbeitungszielsetzung im Überblick**

### **2.1. Planliche Abänderungen im Bebauungsplan aufgrund geänderter Rahmenbedingungen**

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

### **2.2. Ergänzung der textlichen Verordnungsbestimmungen (Überarbeitung des Verordnungstextes)**

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

### 3. Bebauungsplanänderungen

#### 3.1. Planliche Abänderungen im Bebauungsplan aufgrund geänderter Rahmenbedingungen

##### 3.1.1. Änderungspunkt 5: Musikschulcampus/Leinerareal

Der gegenständliche Änderungspunkt betrifft das Grundstück Nr. 21 (Bereich des Parkplatzes) sowie das Grundstück Nr. 759/1 (Teil des ehemaligen Leinerareals).

Das Grundstück Nr. 21 liegt an der südlichen Grenze der Schutzzone der Stadt Wiener Neustadt. Der nördliche Bereich des Grundstückes befindet sich innerhalb der Schutzzone und wird derzeit als nicht überdachter Pkw-Abstellplatz mit ca. 40 Stellplätzen verwendet. Der südliche Bereich der Liegenschaft liegt außerhalb der Schutzzone und ist mit der Stadtpark Garage bebaut. Zwischen dem nördlichen und dem südlichen Teil der Liegenschaft befindet sich die, unter Denkmalschutz stehende Stadtmauer inklusive der Zwingermauer aus dem 12. Jahrhundert. Durch diese denkmalgeschützte Mauer wirkt die Liegenschaft in 2 Teile geteilt, was auch künftig im Zuge der Errichtung des neuen Musikschulcampus im Kataster entsprechend berücksichtigt werden soll.

Gemäß aktuellen Bebauungsbestimmungen befindet sich der nördliche Grundstücksteil in der Schutzzonekategorie 4 und hat die geschlossene Bauweise sowie die Bauklasse II-III verordnet. Der Süden der Liegenschaft, welcher sicher außerhalb der Schutzzone befindet hat keine Bebauungsdichte und die Bauklasse II,III festgelegt.

**Abbildung 2: Luftbildaufnahme des betreffenden Bereichs (Blick Richtung Süden)**

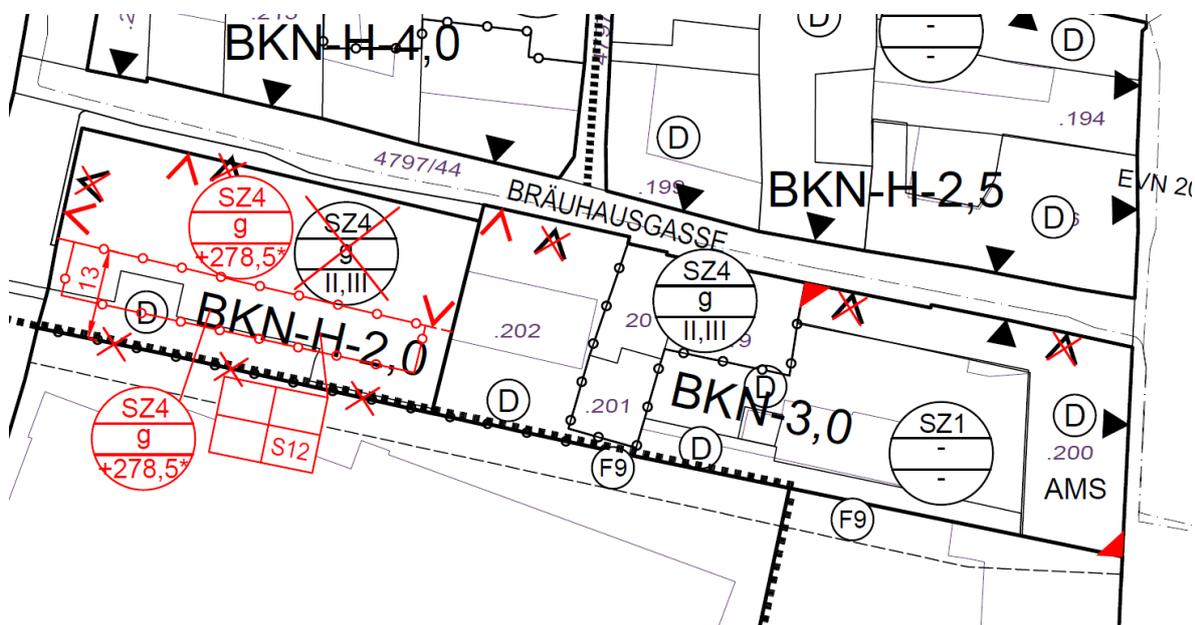


Quelle: GIS Wiener Neustadt (Mai 2024)

Wie bereits oben erwähnt, befinden sich auf der Liegenschaft die denkmalgeschützte Stadtmauer und deren Zwingermauer. Vor einigen Jahren wurde dieses geschichtsträchtige Baudenkmal von Bewuchs befreit und mit einer Überdachung ausgestattet. Entsprechende Beleuchtung in den Abendstunden sollten der Mauer einen eindrucksvollen Platz im Stadtbild geben.

Die Bebauungshöhe soll, aufgrund des geänderten Bezugsniveau in den besonderen sonstigen Regelungen, mit der Nummer S 12, mit 278,5 Meter über Adria festgelegt werden. Das Bezugsniveau gilt dabei nur im Bereich (Abgrenzung von Bebauungsbestimmungen -o-o-) nördlich der Stadtmauer. Damit die festgelegte Höhe von raumbildenden Bauteilen nicht überragt wird, soll die Sonderbebauungshöhe mit dem Zusatz \* (+278,5\*) festgesetzt werden. Somit können keine zurückgesetzten Staffelgeschoße errichtet und eine einheitliche, durchgehende Bebauungshöhe sichergestellt werden. Dies soll wiederum, im Hinblick auf die angrenzende Bebauung, einheitlichen städtebaulichen Überlegungen entsprechen. Um eine zielführende Bebauung zu ermöglichen und die Sichtbarkeit der Stadtmauer gewährleisten zu können, soll darüber hinaus eine hintere Bauflichtlinie auf dem Grundstück festgelegt werden. Die südlich befindliche Abgrenzung der Bebauungsbestimmungen kann aufgrund der Abgrenzung durch die Widmungsgrenze entfallen.

Abbildung 3: Entwurf des Bebauungsplans

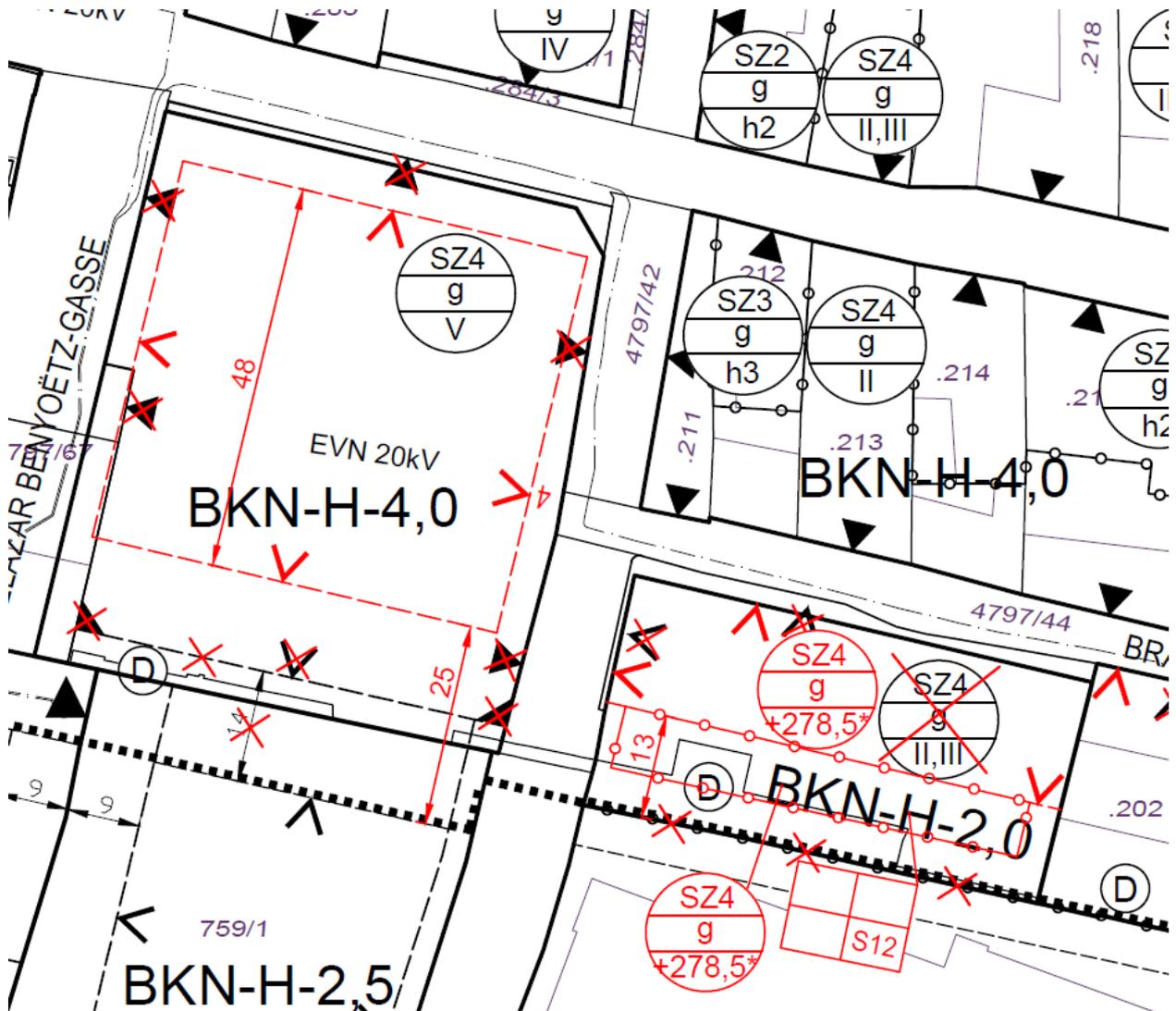


Quelle: Stabsstelle Stadtentwicklung, Verkehr, Umwelt und Energie (Mai 2024)

Gleichzeitig mit der Festlegung der Bebauungshöhe und der hinteren Bauflichtlinie sollen auch die Dreiecke für die Anbaumöglichkeit (V) entlang der Lederergasse bzw. der Bräuhausgasse entsprechend dem Widmungsverlauf der durch die Flächenwidmungsplanänderung (Verfahren 2022/1) angepasst werden.



Abbildung 5: Entwurf des Bebauungsplans



Quelle: Stabsstelle Stadtentwicklung, Verkehr, Umwelt und Energie (Mai 2024)

Aufgrund der Änderung der Planungsgrundlagen in Folge struktureller Entwicklung (Änderung des Flächenwidmungsplans und Umnutzung der Liegenschaften) ist ein Änderungsanlass für die oben angeführten Bereiche gegeben.

### **3.2. Ergänzung der textlichen Verordnungsbestimmungen (Überarbeitung des Verordnungstextes)**

#### **3.2.1. Änderungspunkt 11: Festsetzung zu besonderen sonstigen Regelungen – S12**

Da das Geländeniveau am Musikschulcampus am ehemaligen Leiner-Areal zu Zeit der Errichtung der Stadtmauer wesentlich unter dem heutigen Straßenniveau gelegen ist, ist auch durch die Freilegung dieser denkmalgeschützten Objekte auf dem Grundstück eine entsprechende Geländevertiefungen erkennbar. Aus diesem Grund soll nun auch das Bezugsniveau im Bereich nördlich der Stadtmauer im Bebauungsplan entsprechend festgelegt werden. Dadurch soll es möglich sein, bei einer künftigen Bebauung mit entsprechendem Abstand zur Stadtmauer künftig das Niveau der Mauer als Bezugsniveau anzuwenden. Die Stadtmauer bleibt dadurch in diesem Bereich bei einer künftigen Bebauung mit einem Musikschulgebäude auf gleicher Höhe und ist von Grund auf sichtbar.

Um diese Sichtbarkeit der Stadtmauer gewährleisten zu können, soll daher im Bebauungsplan die Festlegung einer besonderen sonstigen Regelung mit der Plansignatur S12 auf dem betroffenen Grundstück festgesetzt werden, welche lautet:

*S12...Das Bezugsniveau hat eine Höhenlage von + 266,00 Meter über Adria aufzuweisen.*

Aufgrund der Änderung der Grundlagen (Sicherung der Bebaubarkeit des Musikschulcampus) ist ein Änderungsanlass für oben angeführten Bereich gegeben.

Magistrat der Stadt Wiener Neustadt,

MD - Stabsstelle Stadtentwicklung, Verkehr, Umwelt und Energie - Fachverantwortung  
Stadtentwicklung

DI Marlies Linhardt

DI Martin Lovranich