

MAGISTRAT DER STADT WIENER NEUSTADT

Änderung des Bebauungsplanes

Neudarstellung 2024/2

Erläuterungsbericht

Magistrat der Stadt Wiener Neustadt

Magistratsdirektion

Stabsstelle Stadtentwicklung, Verkehr, Umwelt und Energie

Fachverantwortung Stadtentwicklung

Wiener Neustadt, 19.06.2024

MAGISTRAT DER STADT WIENER NEUSTADT

Änderung des Bebauungsplanes

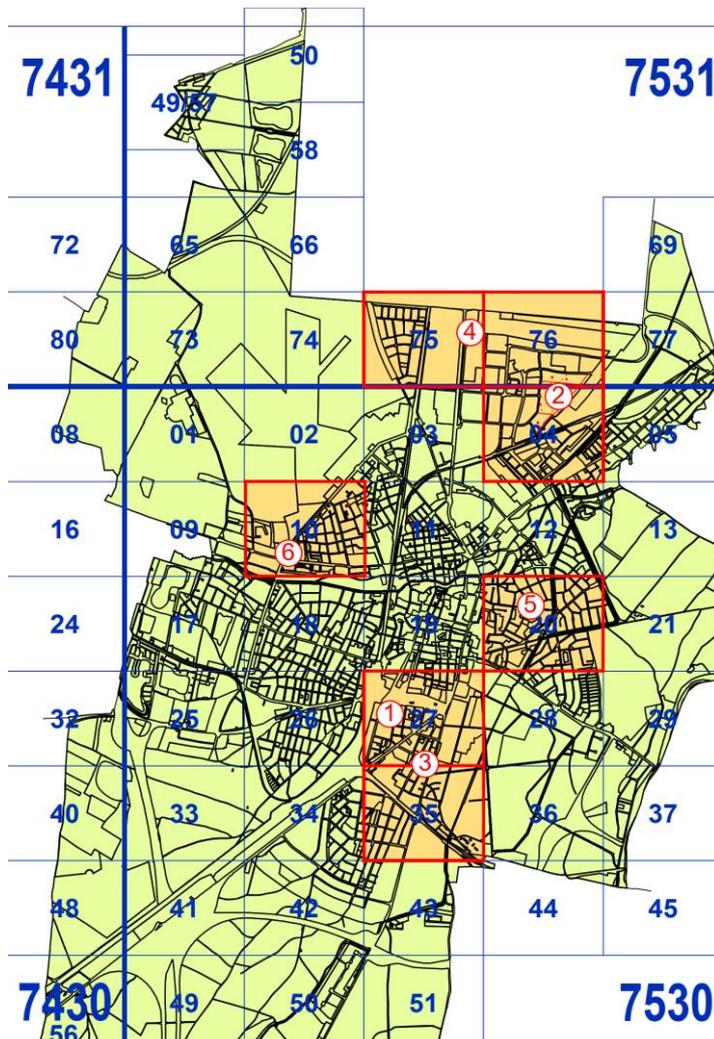
Neudarstellung 2024/2 - Erläuterungsbericht

1. Ausgangslage

Der Bebauungsplan 2009 Neudarstellung 2022/1b deckt derzeit einen Großteil des Siedlungsgebietes von Wiener Neustadt ab. Die Stadt Wiener Neustadt ist bestrebt, die Bestimmungen flächendeckend festzulegen, wobei ca. 11,5 % noch unregelt sind.

Die beabsichtigte Festsetzung „Neudarstellung 2024/2“ betreffen die Planblätter 7530-04, 7530-10, 7530-20, 7530-27, 7530-35, 7531-75 und 7531/76 des Bebauungsplanes 2009 der Stadt Wiener Neustadt - Neudarstellung 2022/1b.

Abbildung 1: Übersicht der Planblätter samt Änderungspunkten 1-6 (rot), ÄP 2 & 3 ist auf mehreren Planblättern aufgeteilt, Quelle: Stabsstelle Stadtentwicklung, Verkehr, Umwelt und Energie - Fachverantwortung Stadtentwicklung, Juni 2024



Die Korrekturpunkte 1-6 sind im Stadtgebiet verteilt und führen zu keiner inhaltlichen Änderung. Sie sind in der Abbildung 1 nicht gesondert ausgewiesen, da durch eine Darstellung die Übersichtlichkeit verloren geht. Die Korrekturpunkte werden im Erläuterungsbericht unter „3.4. Korrekturpunkte ohne inhaltliche Änderungen“ genauer behandelt. Die Korrekturpunkte sind in den Bebauungsplanblättern 7530-05, 7530-10, 7530-11, 7530-18, 7530-20 und 7530-26 zu finden.

2. Bearbeitungszielsetzung im Überblick

2.1. Neufestsetzungen von Bebauungsbestimmungen für Baulandbereiche ohne Bebauungsbestimmungen

Den Festsetzungen liegen ein städtebaulicher Wettbewerb bzw. eine vorliegende Planung zu Grunde. Aufbauend auf diesen Planungen wurden die Festsetzungen des Bebauungsplans getroffen und es wurde daher keine Grundlagenanalyse des Bestands notwendig.

2.2. Planliche Abänderungen im Bebauungsplan aufgrund geänderter Rahmenbedingungen

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

2.3. Ergänzung der textlichen Verordnungsbestimmungen (Überarbeitung des Verordnungstextes)

Es soll der Verordnungstext aufgrund struktureller Entwicklungen abgeändert werden.

2.4. Korrekturpunkte ohne inhaltliche Änderungen

Korrekturen in der Plandarstellung und der Verordnung ohne inhaltliche Änderungen.

3. Bebauungsplanänderungen

3.1. Neufestsetzungen von Bebauungsbestimmungen

3.1.1. Änderungspunkt 1:

Maria Theresien - Ring/Maximiliangasse/Kammanngasse

Südlich des Stadtparks befindet sich das ehemalige Gaswerkareal der EVN, welches nach Beendigung der ursprünglichen Funktionen über die Jahre hinweg auf unterschiedlichste Arten genutzt wurde. Das Areal ist in drei Grundstücke geteilt, wovon das nördliche (Grundstücks Nr. 3635/80) und das südliche (Grundstücks Nr. 3635/100) aktuell, nach Abschluss der Altlastensanierung, als Parkplatz genutzt werden. Das mittlere Grundstück wird weiterhin durch den Eigentümer EVN als Gasregelstation genutzt.

Zwei Grundstücke dieses Gebietes (Nord und Süd) wurden an die ARE (Austrian Real Estate GmbH) verkauft, die ein Projekt mit dem Schwerpunkt auf Nutzungsmischung für diesen Bereich umsetzen möchte.

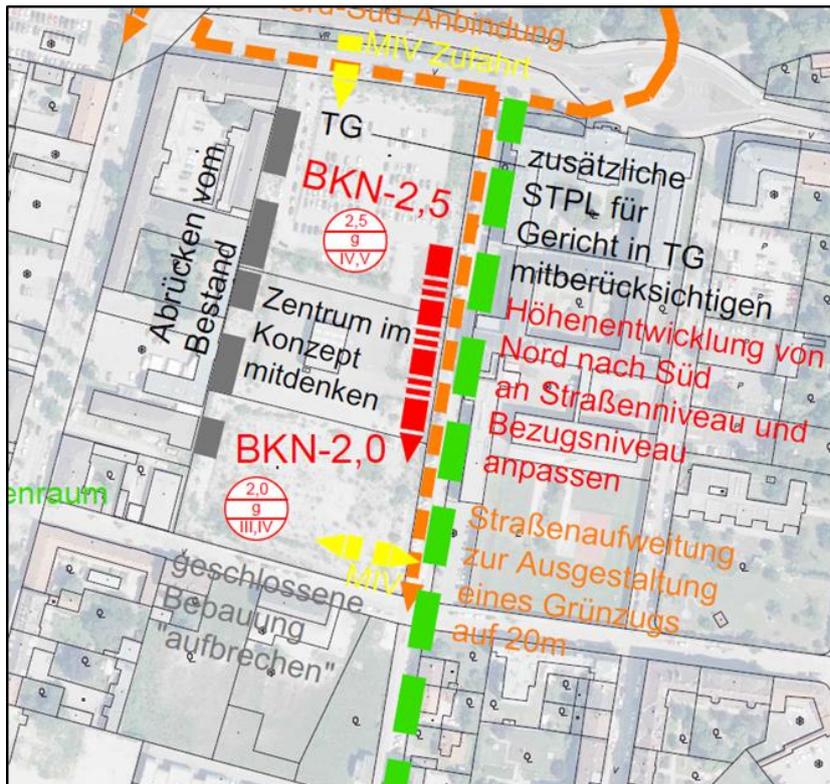
Ein zentrales Ziel des Stadtentwicklungsplanes STEP WN 2030+ stellt die Förderung der Innenentwicklung dar, welche im Idealfall durch Nachnutzungen von Brachflächen bzw. Konversionsflächen erfolgen soll. Als Teil des „Masterplans Bahnhofsviertel“ (M32) soll die Maßnahme „Neukonzeption des Bahnhofsbereiches Ost“ (M33) zu einem nutzungsgemischten Quartier mit attraktiven Freiräumen beitragen. Diese Maßnahme soll darüber hinaus dazu beitragen, den Bahnhof räumlich-funktional durch mehr Platz für Fuß- und Radwege stärker mit der Innenstadt zu vernetzen.

Aus diesem Grund bietet dieser Standort beste Voraussetzungen, um auf dem Areal ein nachhaltiges Konzept für gewerbliche Nutzungen (Norden) und Wohnnutzung (Süden) zu entwickeln, und somit auch den Zielen des Stadtentwicklungsplanes STEP WN 2030+ zu entsprechen.

Schon seit längerer Zeit wird, nicht zuletzt aufgrund der zentralen Lage am Rande der Innenstadt und im Nahbereich des Bahnhofs, eine Projektentwicklung auf den gegenständlichen Liegenschaften angestrebt. Die Stadt arbeitete an der Entwicklung dieses Projekts für das Areal des ehemaligen Gaswerks mit, um bei einer zukunftsorientierten Gestaltung der Fläche eingebunden zu sein.

Gemeinsam mit der ARE (Austrian Real Estate GmbH) wurde ein geladener Wettbewerb ausgeschrieben, aus welchem mittlerweile ein Siegerprojekt hervorgegangen ist. Für den Wettbewerb wurden Rahmenbedingungen festgelegt, die von den Teilnehmerinnen berücksichtigt werden mussten.

Abbildung 2: Ausschnitt aus den Rahmenvorgaben



Quelle: Magistratsdirektion - Fachverantwortung Stadtentwicklung, 2022

Um eine nachhaltige Bebauung auch langfristig zu sichern, sollen die derzeit als Bauland Kerngebiet (BK) gewidmeten Flächen künftig als Bauland Kerngebiet nachhaltige Bebauung mit einer GFZ von 2,0 bzw. 2,5 (BKN - 2,0 bzw. BKN - 2,5) ausgewiesen werden. Um den Straßenraum der Maximiliangasse attraktiver gestalten zu können, soll eine Aufweitung des Querschnitts von derzeit 12 Meter auf künftig 18 Meter erfolgen. Dies erfolgt in geringfügiger Abänderung der Rahmenvorgaben für die Auslobungsunterlagen des angesprochenen Wettbewerbs in Abstimmung mit dem Siegerprojekt, in welchem bereits ein Gestaltungsvorschlag für die Maximiliangasse vorliegt. Die Aufweitung bietet Möglichkeiten für die Implementierung eines Grünzugs bzw. für die Neugestaltung der Straße.

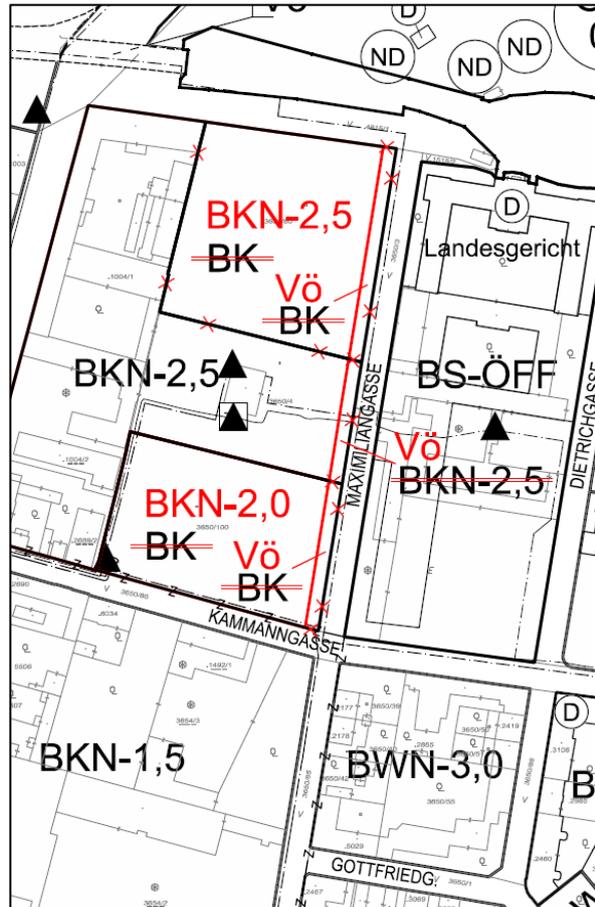
Aufgrund der Widmungsänderung wird seitens der Stadt Wiener Neustadt eine Baulandmobilisierung mittels Raumordnungsverträgen nach § 17 NÖ ROG sichergestellt. In diesem werden jene Qualitäten sichergestellt, die durch den Flächenwidmungs- und Bebauungsplan nicht festgehalten werden können.

Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Luftbild



Quelle: GIS WN, Juni 2024

Abbildung 4: Änderung des Flächenwidmungsplans



Quelle: Stabsstelle Stadtentwicklung, Verkehr, Umwelt und Energie - Fachverantwortung Stadtentwicklung, März 2024

Aufgrund der aktuell nicht gegebenen Bebauung kann keine Bestandsanalyse sinnvoll als Grundlage herangezogen werden. Die Festlegungen des Bebauungsplans sollen so getroffen werden, dass das Wettbewerbsergebnis und vordergründlich dessen Qualitäten umgesetzt werden kann. Um dies sicherzustellen, dient das Siegerprojekt als eine Grundlage für diese gegenständliche Neufestsetzung.

Es ist festzuhalten, dass das Projektgebiet durch die bestehende Gasregelstation in der Mitte geteilt ist. Der nördliche Teil des Projektes, Grundstücks Nr. 3635/80 - Ecke Maria Theresien-Ring/Maximiliangasse, soll künftig gewerblich genutzt werden, während das südliche Grundstück, Grundstücks Nr. 3635/100 - Ecke Maximiliangasse/Kammanngasse, der Wohnnutzung zugeführt werden soll.

Abbildung 5: Wettbewerbsergebnis - Ausschnitt



Quelle: königlarch architekten + EGKK landschaftsarchitektur, März 2023

Abbildung 6: Wettbewerbsergebnis Ansicht Wohnbau Kammanngasse



Quelle: königlarch architekten + EGKK landschaftsarchitektur, März 2023

Abbildung 7: Wettbewerbsergebnis Ansicht Bürogebäude Maria Theresien - Ring

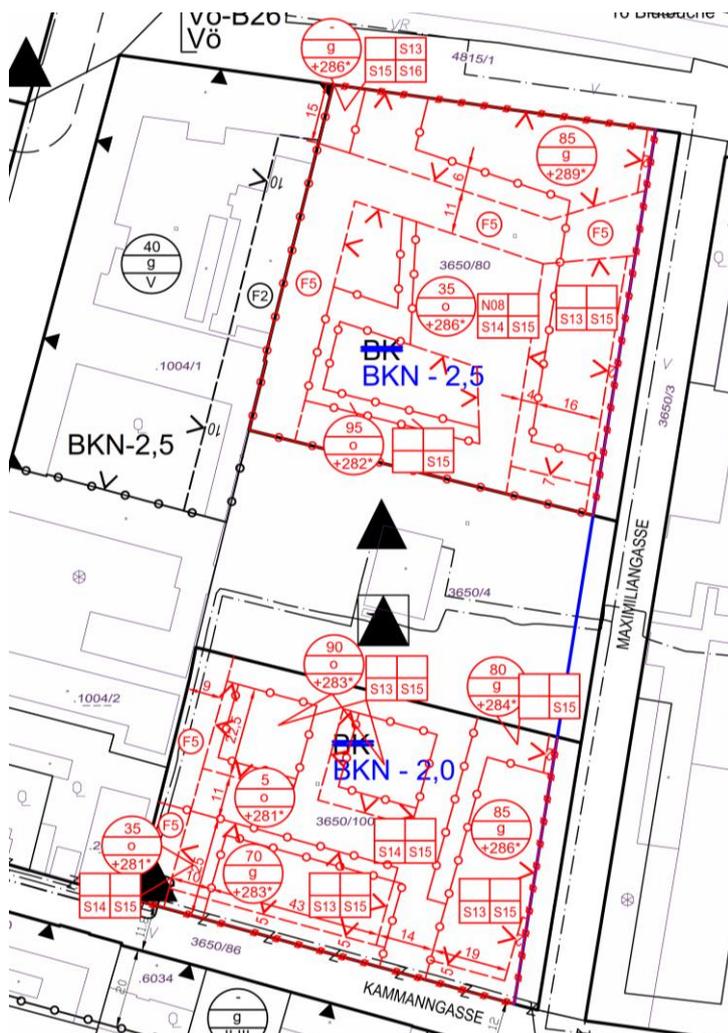


Quelle: königlarch architekten + EGKK landschaftsarchitektur, März 2023

Um die Umsetzung des Siegerprojektes sicherzustellen, wurde dieses für die Erarbeitung des Bebauungsplans herangezogen. Zur Absicherung der lockeren Bebauung mit einem hohen Durchgrünungsgrad sollen mehrere Abgrenzungslinien zwischen den Bebauungsbestimmungen (-o-o-o-) festgelegt werden. Die einzelnen Bebauungsbestimmungen legen unterschiedliche Bebauungsdichten sowie Gebäudehöhen und weitere Regelungen für die geplanten Baukörper fest. Im Siegerprojekt werden Gebäude mit 4 bis 5 Geschossen vorgesehen. Die unterschiedlichen Bebauungsdichten ergeben sich aufgrund der unterschiedlichen Bezugsflächen und sind so gewählt, dass die Umsetzung des Siegerprojektes und dessen Qualitäten abgesichert werden.

Die Qualitäten des Projektes bezüglich der Durchwegung und Begrünung der Flächen zwischen den Gebäuden werden durch Sonderbebauungsbestimmungen (siehe 3.3.4. Änderungspunkt 10: Ergänzung der sonstigen Regelungen) sowie die besondere Freiflächenbestimmung F5 sichergestellt.

Abbildung 8: Entwurf Bebauung 2024/2 (blau: Änderung Flächenwidmungsplan)



Quelle: Stabsstelle Stadtentwicklung, Verkehr, Umwelt und Energie - Fachverantwortung Stadtentwicklung, Juni 2024

Aufgrund von geänderten Grundlagen im Sinne der Erfüllung von Zielen aus dem Stadtentwicklungsplan STEP WN 2030+ („Förderung der Verdichtung im Stadtkern, Innenstadt statt Außenentwicklung) sowie zur Absicherung des Wettbewerbsergebnisses ist ein Änderungsanlass gegeben.

3.1.2. Änderungspunkt 2: Landeskrankenhaus (in Kooperation mit Knollconsult Umweltplanung ZT GmbH)

3.1.2.1. Steckbrief

Grundstücke: KG Wiener Neustadt, Gst. Nr. 1869/167, 1869/117, 1869/121, 1869/83, 1869/84, 1869/99, 1869/86, 1869/87, 1869/85, 1869/95, 1869/88, 1782/1

Mappenblatt: Blatt C

Bestand: tlw. unregelmäßiger Baulandbereich
tlw. -/f/14
tlw. -/f/11
Baufluchtlinien ohne Anbaupflicht
Freifläche F9

Planung: -/o/20
-/o/25
-/o/14
-/o/17
Baufluchtlinien ohne Anbaupflicht
Freifläche F9

Änderungsanlass: wesentliche Änderung der Planungsgrundlagen (§ 34 Abs. 1 Z 1 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024), Änderung der gesetzlichen Bestimmungen über den Regelungsinhalt (§ 34 Abs. 1 Z 4 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024)

Plandarstellung: siehe Anhang I

3.1.2.2. Lage, Umgebung und aktuelle Festlegungen

Der vom gegenständlichen Änderungspunkt betroffene Bereich liegt in der Civitas Nova im Norden in der Stadt Wiener Neustadt und befindet sich im „nova city Wirtschaftspark Wiener Neustadt“ der ecoplus. Niederösterreichs Wirtschaftsagentur GmbH. Südlich verläuft die Bahntrasse der Pottendorfer Linie mit der Bahnstation „Wiener Neustadt Civitas Nova“ und im Norden befindet sich der Flughafen Wiener Neustadt Ost (siehe Abbildung 9).

Das gegenständliche Planungsgebiet grenzt im Nordwesten an die Ludwig Boltzmann-Straße und die Erwin Schrödinger-Straße sowie im Westen an die Viktor Kaplan-Straße an. Der südliche Bereich der Fläche ist umgeben von der Marie Curie-Straße, der Louis Pasteur-Straße sowie der Christian Doppler-Gasse. Weiter im Norden bzw. Westen des Planungsgebietes verlaufen die B21b bzw. die B17. Über die B21b besteht in westlicher Richtung ein Anschluss an die A2 Südautobahn.

Abbildung 9: Lage und Umgebung des Änderungspunktes (rote Umrandung), ohne Maßstabsangabe,



Quelle: NÖ Atlas, Stand: 04.06.2024, eigene Darstellung 2024

Nutzungen und aktuelle Festlegungen des ÖROP (Flächenwidmungsplan)

Die vom Änderungspunkt betroffenen Grundstücke Nr. 1869/167, 1869/117, 1869/83, 1869/99 und 1869/95, alle KG Wiener Neustadt, sowie Teile der Grundstücke Nr. 1869/84, 1869/86, 1869/121, 1869/85, 1869/87, 1782/1 und 1869/88, alle KG Wiener Neustadt, sind im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Stadt Wiener Neustadt (Stand: AE 2023/1a, Blatt C) als Bauland Sondergebiet-Krankenhaus (BS-KRH) gewidmet (siehe Abbildung 13).

Auf dem Grundstück Nr. 1869/167 im Norden des gegenständlichen Bereiches ist ein Logistikzentrum des Landes Niederösterreich angesiedelt (siehe Abbildung 10). Die restlichen Grundstücke sind derzeit unbebaut (siehe Abbildung 11 und Abbildung 12).

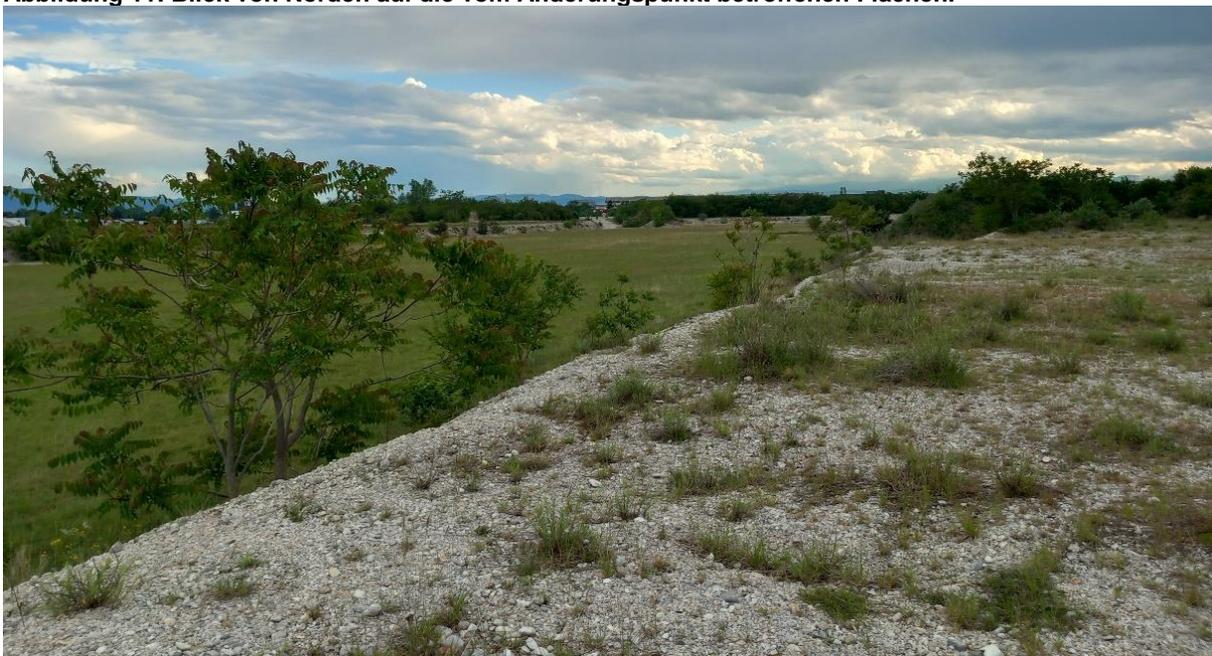
Der vom Änderungspunkt betroffene Bereich ist im Westen und Süden von öffentlichen Verkehrsflächen umgeben (Vö). Im Nordosten grenzt eine öffentliche Verkehrsfläche an (Vö). Auf dem Grundstück Nr. 1869/121 ist ein Bodendenkmal kenntlich gemacht (BD). Östlich angrenzend an die als BS-Krankenhaus gewidmete Fläche grenzt ein Brunnenschutzgebiet (BR). Im Bereich der Viktor Kaplan-Straße sowie des Logistikzentrums auf dem Grundstück Nr. 1869/167 sind im Flächenwidmungsplan Transformatoren kenntlich gemacht (siehe Abbildung 13).

Abbildung 10: Logistikzentrum des Landes Niederösterreich im Norden der gegenständlichen Fläche, Gst. Nr. 1869/97, KG Wiener Neustadt.



Quelle: eigene Aufnahme, Mai 2024

Abbildung 11: Blick von Norden auf die vom Änderungspunkt betroffenen Flächen.



Quelle: eigene Aufnahme, Mai 2024

Abbildung 12: Blick von Süden (Christian Doppler-Gasse) auf die vom Änderungspunkt betroffenen Flächen.



Quelle: eigene Aufnahme, Mai 2024

Nördlich und östlich angrenzend an den gegenständlichen Bereich befinden sich Flächen mit der Widmung Grünland Parkanlagen (Gp). Weiter im Norden und im Nordwesten sind mehrere Sportanlagen, ein Hallenbad und eine Veranstaltungsstätte („Arena Nova“) situiert. Diese Flächen sind als Bauland Sondergebiete - Sport- und Freizeiteinrichtungen (BS-SPO) bzw. Bauland Sondergebiete - Museen, Messe, Ausstellung (BS-AUS) gewidmet. Östlich von diesen Flächen und noch weiter im Norden befinden sich Flächen mit der Widmung Bauland - Betriebsgebiete (BB).

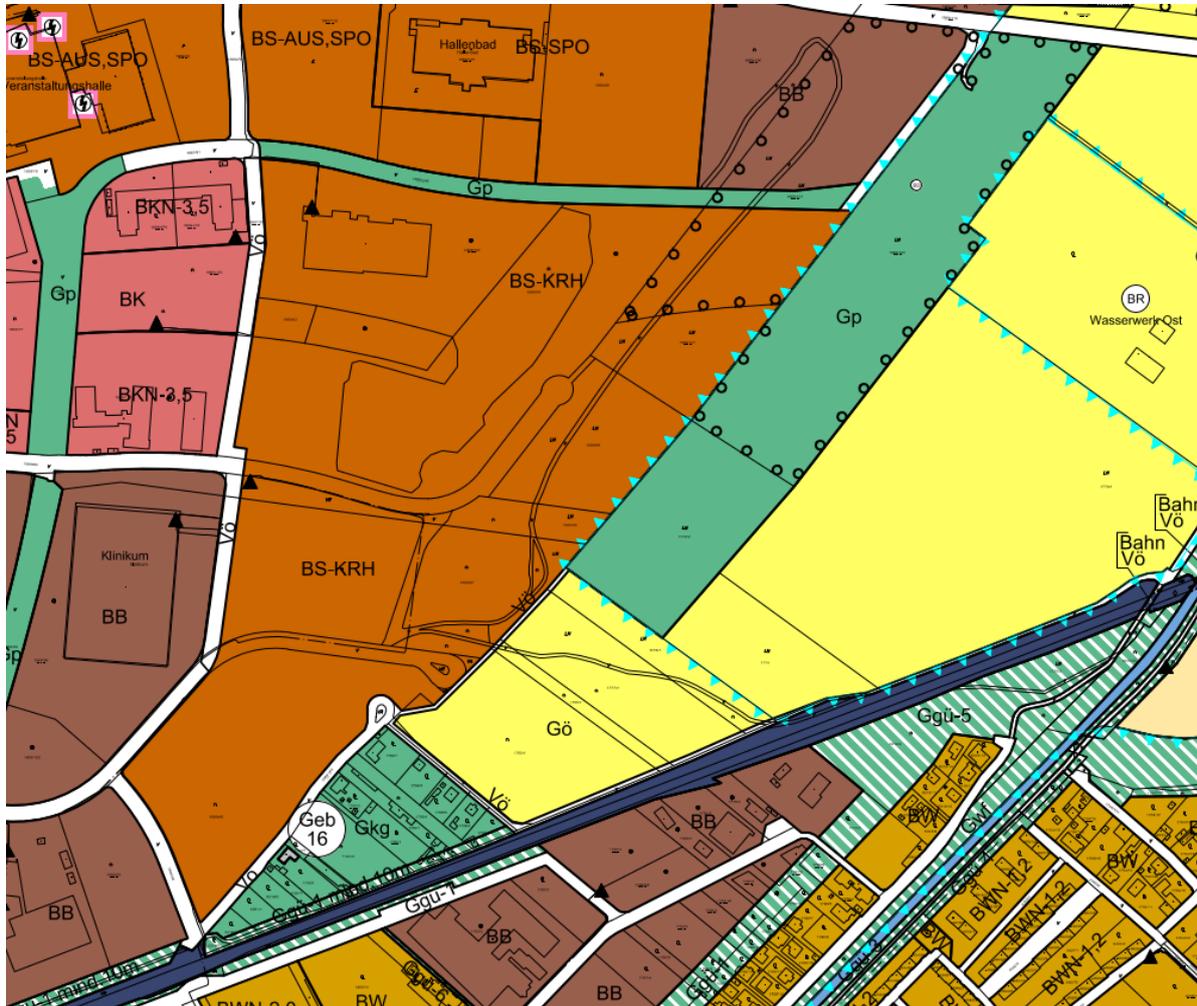
Westlich des gegenständlichen Bereiches sind Flächen als Bauland Kerngebiete (BK) und Bauland Kerngebiete für nachhaltige Bebauung mit einer höchstzulässigen Geschoßflächenzahl von 3,5 gewidmet (BKN - 3,5). Auf diesen Grundstücken sind u.a. Studierendenwohnheime situiert. Im Südwesten sind Flächen als Bauland Betriebsgebiete (BB) gewidmet, auf denen eine medizinische Forschungseinrichtung und ein Zentrallager errichtet sind.

Im Südosten des gegenständlichen Bereiches befinden sich Flächen mit Kleingärten, die als Grünland Kleingärten (Gkg) gewidmet sind, sowie Flächen mit der Widmung Grünland Ödland/Ökofläche (Gö). Ein erhaltenswertes Gebäude im Grünland (Geb 16) liegt ebenfalls südöstlich der gegenständlichen Grundstücke.

Im Süden verläuft die Pottendorfer Bahnlinie, die als öffentliche Eisenbahn kenntlich gemacht und von Flächen mit der Widmung Grünland Grüngürtel mit der Funktionsbezeichnung „Emissionsschutz/Immissionsschutz“ (Ggü-1) umgeben ist. Weiter südlich liegen Flächen mit den Widmungen öffentliche Verkehrsfläche (Vö),

Bauland Wohngebiete (BW), Bauland Wohngebiete für nachhaltige Bebauung (BWN - 1,5 bzw. BWN - 2,0) und Bauland Betriebsgebiete (BB).

Abbildung 13: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Stadt Wiener Neustadt (ohne Maßstab)



Quelle: Statutarstadt Wiener Neustadt, Örtliches Raumordnungsprogramm, Stand: Änderung 2023/1a, Planblatt C

Aktuelle Festlegungen des Bebauungsplans

Im rechtskräftigen Bebauungsplan der Stadt Wiener Neustadt – Planblatt 7531-76 (Datum Rechtskraft: 03.01.2020) und 7530-04 (Datum Rechtskraft: 15.03.2024) sind für das gegenständliche Grundstück Nr.1869/167, KG Wiener Neustadt, keine Bebauungsdichte, die Bauungsweise „freie Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück“ sowie eine höchstzulässige Gebäudehöhe von 14 Metern (-/f/14) festgelegt. Im Westen ist eine Baufluchtlinie ohne Anbaupflicht im Abstand von 3 Metern zur Straßenfluchtlinie festgelegt. Im Norden ist eine Freifläche (F9) mit einer Breite von 5 Metern zur nördlichen Baulandgrenze festgelegt. Gem. § 3 Abs. 5 der textlichen Bebauungsbestimmungen der Verordnung des Bebauungsplans ist diese Freifläche parkähnlich zu gestalten.

Für das Grundstück Nr. 1869/87 und den als BS-KRH gewidmeten Teil des Grundstückes Nr. 1869/86 ist eine höchstzulässige Gebäudehöhe von 11 Metern festgelegt, ebenso die Bebauungsweise „freie Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück“. Eine Bebauungsdichte ist nicht verordnet (-/f-11).

Für die weiteren vom Änderungspunkt betroffenen Grundstücke bzw. Grundstücksteile ist kein Bebauungsplan verordnet bzw. sind damit keine Bebauungsbestimmungen festgelegt.

Für die im Norden und Nordwesten angrenzenden Flächen mit der Widmung Bauland Sondergebiete (BS-AUS,SPO, BS-SPO) bzw. Bauland Betriebsgebiete (BB) sind höchstzulässige Gebäudehöhen von 14 bzw. 17 Metern, als Bebauungsweise die freie Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück sowie keine Bebauungsdichte festgelegt (-/f/14 bzw. -/f/17).

Jene umliegenden Flächen im Westen und Südwesten, die als Bauland Kerngebiete bzw. Bauland Kerngebiete für nachhaltige Bebauung mit einer höchstzulässigen Geschößflächenzahl von 3,5 (BK bzw. BKN - 3,5) und Bauland Betriebsgebiete (BB) gewidmet sind, weisen eine verordnete höchstzulässige Gebäudehöhe von 14 Metern, die Bebauungsweise „freie Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück“ sowie keine Bebauungsdichte auf (-/f/14). Für die weiter westlich gelegenen Flächen sind höchstzulässige Gebäudehöhen von 17 bzw. 20 Meter festgelegt (-/f/17 bzw. -/f/20).

Südlich der Bahntrasse der Pottendorfer Linie befinden sich Flächen mit den Widmungen Bauland Wohngebiete (BW) bzw. Bauland Wohngebiete für nachhaltige Bebauung (BWN-1,5 bzw. BWN-2,0) sowie Bauland Betriebsgebiete (BB), für die Bebauungshöhen von Bauklasse I bis Bauklasse IV festgelegt sind.

3.1.2.3. Änderung und Planungsziele

Ausgangslage, Vorhabensbeschreibung und Interessen

Das Land Niederösterreich plant, den Standort des Landeskrankenhauses Wiener Neustadt vom Stadtkern Wiener Neustadts in die Civitas Nova zu verlegen. Das neue Klinikum soll eines der modernsten Krankenhäuser Europas werden. Aufgrund der Lage in der Civitas Nova können Synergien mit dem dort bereits vorhandenen Logistikzentrum des Landes Niederösterreich genutzt werden.

Vorhabensbeschreibung

Das neue Landeskrankenhaus Wiener Neustadt soll auf den von der Bebauungsplanänderung betroffenen Flächen realisiert werden. Dem beabsichtigten Vorhaben liegt eine Machbarkeitsstudie zugrunde, gemäß derer neben dem Neubau des Klinikgebäudes auch die Errichtung einer sechs- bis achtgruppigen Kinderbetreuungseinrichtung, eines

Parkdecks, einer Gesundheits- und Krankenpflegeschule sowie weiterer Einrichtungen für den medizinischen und logistischen Betrieb vorgesehen ist.

Als wesentlicher Bestandteil der Entwicklung des Vorhabens und als Vorarbeit zur erstellten Machbarkeitsstudie wurde im Jahr 2022 eine Baukörperstudie mit Variantenuntersuchung unterschiedlicher Baukörper-Typologien durchgeführt. Dabei wurden die jeweiligen Vorteile der Typologien Kammstruktur, Großform, Cluster, Hochhaus und Basetop gegenübergestellt.

Diese Variantenuntersuchung betrachtete unter anderem folgende Aspekte:

- Optimale Umsetzbarkeit des Betriebsorganisationskonzepts und Nahbeziehungen der inneren Funktionsabläufe und Fachbereiche
- Längen der Hauptwegführungen - Prämisse der direkten Wege für Patient:innen und Mitarbeiter:innen
- Orientierbarkeit/Leitsystem im Inneren und im Außenbereich
- Flächenversiegelung - Prämisse Reduktion der Flächenversiegelung unter Beibehaltung einer Gebäudehöhe < 25 m
- Architektonische Qualitäten - räumliche, städtebauliche Qualitäten des Baukörpers, Verortung und Struktur in Bezug auf Topografie und Einflüsse der Umwelt (Sonneneinstrahlung, Wind, Lärmemission, etc.)
- Bauliche Fakten - Sicherheit / Entfluchtung, Fassadenflächen / Dachflächen / Bodenflächen
- Erweiterbarkeit - durch Makro- und Mikrowachstum, Aufstockung

Eine Kommission, die sich unter anderem aus Vertreter:innen des Amtes der NÖ Landesregierung, der Landesgesundheitsagentur und der Stadt Wiener Neustadt zusammensetzte, bewertete die unterschiedlichen Varianten und gab der Baukörper-Typologie Cluster mit folgenden Anmerkungen den Vorzug:

- Optimale Umsetzbarkeit der Wegführungen durch funktionale Nahbeziehungen der Fachbereiche im Inneren (direkte vertikale Anbindung der Bettenstationen an die im Sockelbereich befindlichen medizinischen Fachbereiche)
- Wirtschaftliche Betriebsführung aufgrund kurzer Wegführungen, Trennung von Patient:innen- /Besucher:innen- /Mitarbeiter:innen- und Warenströmen
- Den zukünftigen Anforderungen entsprechende Erweiterbarkeit: Hinweis seitens Landesgesundheitsagentur, dass zukünftige Erweiterungen und Zubauten in den Überlegungen der weiterführenden Planung zu berücksichtigen sind. Wesentlich

daher die Positionierung des Klinikums am Areal so, dass zukünftige Erweiterungen ermöglicht werden.

- Positive städtebauliche Eingliederung des Clusters in den Stadtteil.

Grundsätzlich handelt es sich bei der Typologie Cluster um eine Weiterentwicklung des kompakten, vertikalen oder horizontalen Zentralbaus und der meist horizontal weitläufigen Pavillonbauweise.

Die kurzen Mitarbeiter:innen- /Patient:innen- /Besucher:innen- sowie Ver- und Versorgungswege durch direkte und mehrfache Verbindung der medizinischen und nicht-medizinischen Funktionsbereiche des Klinikums lassen sich nur in einem kompakten Baukörper mit vertikaler Stapelung der hochmedizinischen Bereiche wie Ambulanzen, OP-Bereiche in den Sockelebenen und der Bettenstationen in den darüber liegenden Ebenen umsetzen.

Die mehrfache Verbindung der unterschiedlichen Fachbereiche, welche wie autarke „Pavillons“ ausgestaltet sind, sichert die Umsetzbarkeit eines Einbahnsystems im Sinne einer Pandemiesicherheit und verkürzt die Wegelängen der Mitarbeiter:innen im Betrieb und wirkt daher positiv auf die internen betriebsorganisatorischen Abläufe.

Zum Entwurf der Anordnung der Baukörper und der Gliederung der Fläche in Baufelder fand ein Abstimmungsprozess zwischen der ARGE GENERALPLANUNG Landeskrankenhaus Wiener Neustadt und der Stadtentwicklungsabteilung der Stadt Wiener Neustadt statt.

der gegenständlichen Fläche erforderlich. Südlich und nördlich sind Gebäudehöhen von 17 bzw. 20 Metern vorgesehen. Die Errichtung von Gebäudehöhen über 25 Meter ist aufgrund der rechtskräftigen Festlegungen im Örtlichen Raumordnungsprogramm der Stadt (Stadtentwicklungsplan Wiener Neustadt 2030+ und Flächenwidmungsplan) nicht möglich.

Abwägung der Interessen

Mit dem Neubau des Landeskrankenhauses Wiener Neustadt in der Civitas Nova soll eine moderne, zukunftsorientierte medizinische Einrichtung geschaffen werden, die aufgrund ihrer Größe und Ausstattung ein relevanter Standort in der Gesundheitsversorgung für viele Menschen in der Region und in Niederösterreich sein wird.

Die Stadt Wiener Neustadt beabsichtigt mit ihren Zielen im Stadtentwicklungsplan Wiener Neustadt 2030+ (STEP WN 2030+) die Weiterentwicklung der Civitas Nova zu einem multifunktionalen Standort mit einer Mischung aus Betrieben mit den Schwerpunkten Bildung, Forschung, Gesundheit und Freizeit. Die Verlagerung des Standortes des Landeskrankenhauses aus dem Inneren der Stadt in die Civitas Nova leistet einen wesentlichen Beitrag zu diesem Ziel.

Mit dem Vorhaben ist daher nicht nur die Neuerrichtung des Landeskrankenhauses im Norden der Stadt verbunden, sondern auch die Umnutzung des derzeitigen Standortes im Inneren der Stadt. Diesbezüglich wird als Ziel im STEP WN 2030+ angeführt, den aktuellen Standort des Landeskrankenhauses in einen vielfältigen, vitalen und zukunftsfiten Teil der Stadtmitte mit hohem ökologischem Schwerpunkt und dem Ausbau von Bildung, Wissenschaft und Kultur zu transformieren.

Änderungen des Bebauungsplans

Zur Ermöglichung des mit der Stadt Wiener Neustadt akkordierten Vorhabens werden folgende Änderungen des Bebauungsplans im Bereich der vom Änderungspunkt betroffenen Grundstücke vorgenommen:

Änderung bzw. Festlegung der Bauweise

Im rechtskräftigen Bebauungsplan der Stadt Wiener Neustadt ist für die gegenständlichen Grundstücke Nr. 1869/87, 1869/86 und 1869/167, alle KG Wiener Neustadt, als Bauweise die freie Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück (f) festgelegt. Diese Bauweise ist gem. § 31 Abs. 1 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024 nicht mehr zulässig. Aufgrund dieser geänderten gesetzlichen Bestimmung, betreffend die Regelung der Bauweise gem. § 31 Abs. 1 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024, ergibt sich ein Anlass zur Abänderung des Bebauungsplans. Die Bauweise soll, entsprechend dem in der Machbarkeitsstudie abgebildeten Vorhaben, in eine offene Bauweise geändert werden (o), um einerseits eine möglichst flexible Anordnung der Baukörper zu ermöglichen und

andererseits eine, dem Umgebungsbestand entsprechende Festlegung, treffen zu können. Für die bislang noch nicht von den Festlegungen des Bebauungsplans umfassten Grundstücke bzw. Teile der Grundstücke Nr. 1869/117, 1869/121, 1869/83, 1869/84, 1869/99, 1869/85, 1869/95, 1869/88 und 1782/1, alle KG Wiener Neustadt, wird ebenfalls die offene Bauweise festgelegt (o) (siehe Anhang I).

Festlegung der Bebauungsdichte

Für die bislang noch nicht vom Bebauungsplan umfassten Grundstücke bzw. Teile der Grundstücke Nr. 1869/117, 1869/121, 1869/83, 1869/84, 1869/99, 1869/85, 1869/95, 1869/88 und 1782/1, alle KG Wiener Neustadt, wird entsprechend den Festlegungen auf den angrenzenden Grundstücken und den umgebenden Baufeldern keine Bebauungsdichte verordnet (siehe Anhang I).

Änderung bzw. Festlegung der höchstzulässigen Gebäudehöhe

Das in der Machbarkeitsstudie abgebildete Vorhaben kennzeichnet sich durch unterschiedliche Gebäudehöhen (siehe Kapitel 3.1.2.3.). Zur Ermöglichung dieser beabsichtigten Bebauung werden auf der vom Änderungspunkt betroffenen Fläche vier Baufelder mit entsprechenden höchstzulässigen Gebäudehöhen im Bebauungsplan festgelegt.

Im Norden der Fläche soll die höchstzulässige Gebäudehöhe von 14 Meter auf 20 Meter erhöht bzw. für die bislang noch nicht von den Festlegungen des Bebauungsplans umfassten Flächen festgelegt werden. Für das zentral gelegene Baufeld auf der gegenständlichen Fläche soll eine Erhöhung der höchstzulässigen Gebäudehöhe von 11 Metern bzw. 14 Metern auf 25 Meter erfolgen bzw. diese Gebäudehöhe neu festgelegt werden. Das südliche Baufeld, das derzeit noch nicht vom rechtskräftigen Bebauungsplan umfasst ist, soll eine Gebäudehöhe von 17 Metern ermöglichen. Entlang der östlichen Grenze der gegenständlichen Fläche wird ein Baufeld geschaffen, für das eine höchstzulässige Gebäudehöhe von 14 Metern festgelegt werden soll, um eine Abstufung der Höhenentwicklung hin zum angrenzenden Grünland schaffen zu können (siehe Anhang I).

Anpassung der Baufluchtlinie

Die auf dem Grundstück Nr. 1869/167 festgelegte Baufluchtlinie ohne Anbaupflicht mit einem Abstand von 3 Metern zur Straßenfluchtlinie soll aufgrund der geänderten Anordnung der Baufelder an die neue Baufeldgrenze geringfügig angepasst werden (siehe Anhang I).

Anpassung der Freifläche F9

Die auf dem Grundstück Nr. 1869/167 festgelegte Freifläche F9 mit einer Breite von 5 Metern soll aufgrund der geänderten Anordnung der Baufelder im östlichen Bereich der Freifläche geringfügig angepasst werden (siehe Anhang I).

3.1.2.4. Mögliche Auswirkungen und Nutzungseinschränkungen

Die beabsichtigten Änderungen im Bebauungsplan sollen in erster Linie die Umsetzung jener Bebauung sicherstellen, deren Grundlagen im Rahmen der Machbarkeitsstudie vom Oktober 2023 ermittelt wurden.

Es entstehen durch die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplans keine Nutzungseinschränkungen hinsichtlich der Bebaubarkeit der betroffenen Grundstücke. Mit der Erhöhung der höchstzulässigen Gebäudehöhe von 11 bzw. 14 Metern auf 17, 20 bzw. 25 Meter bzw. der erstmaligen Festlegung von Bebauungsbestimmungen auf den bislang noch nicht vom Bebauungsplan umfassten Flächen sind allenfalls positive Auswirkungen hinsichtlich der baulichen Ausnutzbarkeit verbunden. Die Änderung bzw. Festlegung der Bauungsweise, lässt aufgrund der im Umfeld der gegenständlichen Flächen festgelegten Bauweisen und bestehenden Gebäude keine Auswirkungen erwarten. Die Anpassung der Baufluchtlinie sowie der Abgrenzung der Freifläche F9 haben aufgrund ihrer Geringfügigkeit keine Auswirkungen zur Folge.

Betreffend die Änderung bzw. Festlegung der höchstzulässigen Gebäudehöhen kann angemerkt werden, dass diese zwar eine deutliche Erhöhung gegenüber den derzeit rechtskräftig festgelegten Gebäudehöhen im gegenständlichen Bereich darstellen, diese aber aufgrund der beabsichtigten Nutzung, die zuletzt auch durch die entsprechende Flächenwidmung (BS-Krankenhaus) und die Ziele des STEP Wiener Neustadt 2030+ definiert sind, erforderlich ist.

Im Sinne einer effizienten Abwicklung des Klinikbetriebes und kurzer Wege innerhalb des Gebäudes, ist die Unterbringung der Patient:innen in den, mit maximal 25 Meter Gebäudehöhe festgelegten Geschoßen, mit Bettenstationen erforderlich. Des Weiteren ergibt sich aufgrund der geplanten Nutzungen (Krankenhaus, Kinderbetreuungseinrichtung mit sechs bis acht Gruppen) ein hoher Bedarf an Außenanlagen, die entsprechend als Aufenthalts- und Erholungsflächen ausgestaltet werden müssen und eine Ausdehnung der Baukörper in die Fläche nur bedingt zulassen.

Die mit der Änderung festgelegten höchstzulässigen Gebäudehöhen von 17 bzw. 20 Metern entsprechen zudem Teilen des Umgebungsbestandes in der Civitas Nova. Hin zu den unbebauten Grünlandflächen im Osten des gegenständlichen Bereiches wird mit der

beabsichtigten Festlegung von 14 Meter höchstzulässiger Gebäudehöhe eine Höhenabstufung geschaffen.

Aus den genannten Gründen kann schlussgefolgert werden, dass Auswirkungen auf das Ortsbild durch die Festlegung der beabsichtigten Gebäudehöhen entstehen. Diese werden aber aufgrund der mit der Flächenwidmung vorgesehenen und durch das aktuelle Vorhaben geplante Nutzung als Krankenhaus und den damit verbundenen Anforderungen sowie den im Umgebungsbereich in der Civitas Nova festgelegten Bebauungshöhen nicht als erheblich negativ angesehen.

3.2. Planliche Abänderung im Bebauungsplan aufgrund geänderter Rahmenbedingungen

3.2.1. Änderungspunkt 3: Marktgasse/Rebengasse

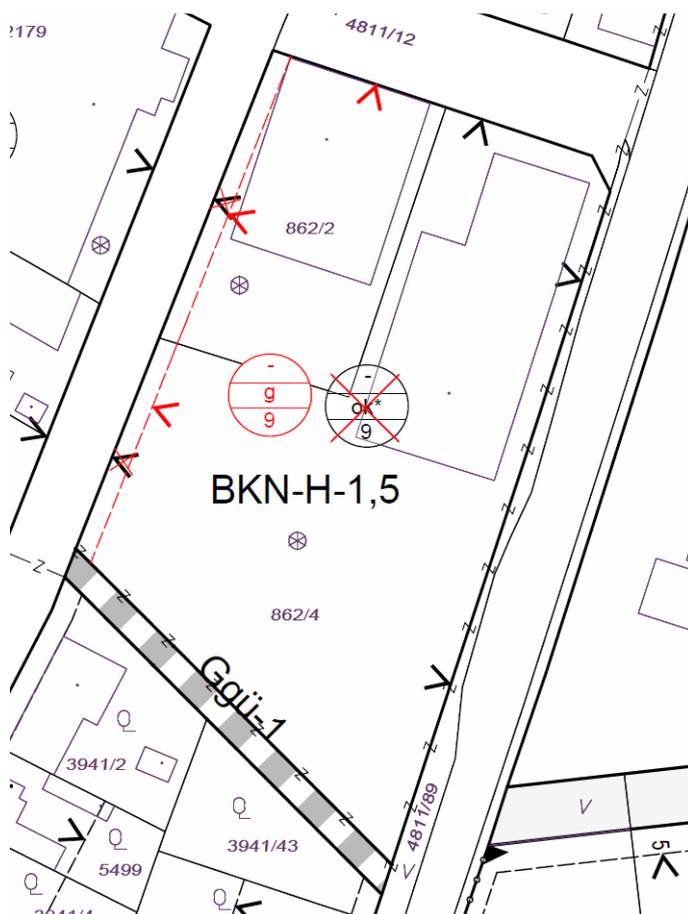
Der gegenständliche Änderungspunkt betrifft die Grundstücke Nr. 862/2 und 862/4, welche als Bauland Kerngebiet nachhaltige Bebauung mit der Zweckbestimmung Handelseinrichtungen und einer maximalen Geschosßflächenzahl von 1,5 (BKN-H-1,5) gewidmet sind. Der südliche Rand des Grundstücks Nr. 862/4 ist zusätzlich als Grünland Grüngürtel mit der Zweckbestimmung Emissions-/Immissionsschutz (Ggü-1) gewidmet.

Gemäß derzeit gültigem Bebauungsplan wird für diese Grundstücke keine Bebauungsdichte, die Bauweise ok* und eine maximale Gebäudehöhe von 9 m verordnet. An den Straßenfluchtlinien ist jeweils eine Anbaumöglichkeit gegeben.

Um der Widmung mit der Zweckbestimmung Handel besser und flexibler zu entsprechen und den Standort dadurch langfristig zu sichern, sollen eine Anpassung der Bebauungsbestimmungen sowie die Festlegung einer Baufluchtlinie erfolgen.

Die bestehenden Bebauungsbestimmungen sollen daher wie folgt angepasst werden:

Abbildung 15: Entwurf Bebauungsplan 2024/2



Quelle: Stabsstelle Stadtentwicklung, Verkehr, Umwelt und Energie - Fachverantwortung Stadtentwicklung, Juni 2024

Die verordnete offene Bebauungsweise (ok*) soll künftig als geschlossene Bebauungsweise (g) festgelegt werden. Die maximale Gebäudehöhe soll weiterhin unverändert gelten (9 m). Zur Absicherung der Sichtachsen an der Kreuzung Marktgasse/Rebengasse, wird entlang der Rebengasse eine Baufluchtlinie festgelegt.

Aufgrund der besseren und flexibleren Ausnutzbarkeit der Widmung und damit der Umsetzung der Ziele des Handlungsfeldes 3 „Impulse für den Wirtschaftsstandort“ des STEP WN 2030+ ist ein Änderungsanlass gegeben.

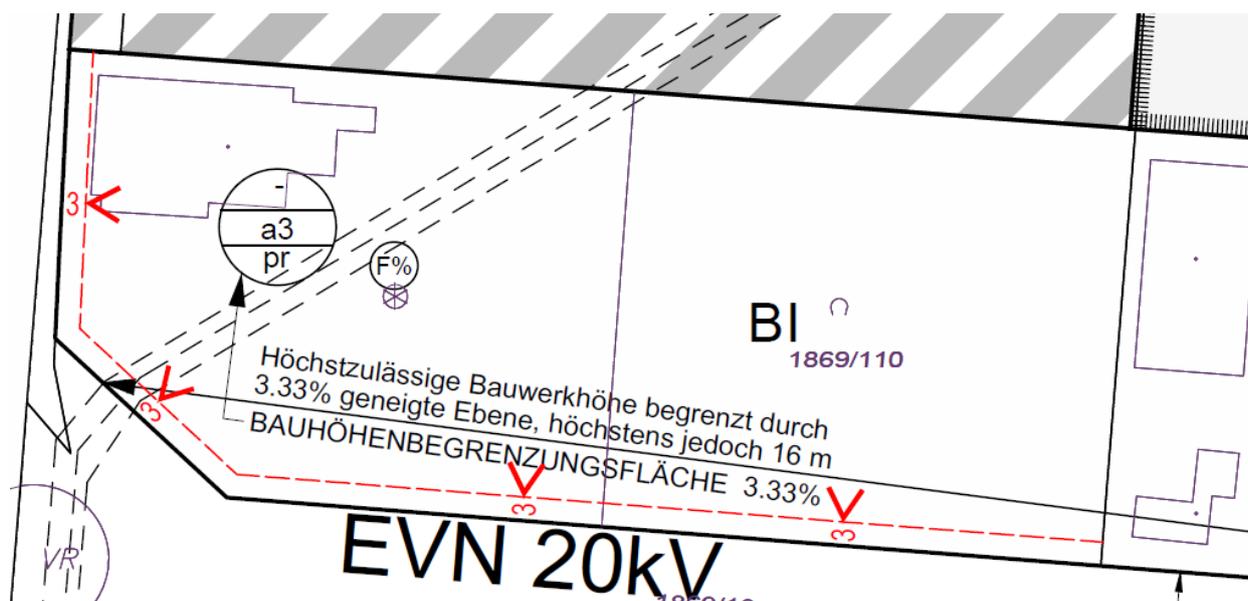
3.2.2. Änderungspunkt 4: Wiener Straße (B17)/Nikolaus August Otto-Straße

Der Änderungspunkt 4 betrifft das Grundstück Nr. 1869/110 welches als Bauland Industriegebiet (BI) gewidmet ist. Auf dem gegenständlichen Grundstück werden vom Bebauungsplan keine Bebauungsdichte, die Bauweise a3 sowie die Gebäudehöhe pr („Die in der Plandarstellung in Lage und Neigung definierte Ebene zur Höhenbegrenzung darf mit keinem Bauteil überragt werden.“) verordnet.

Die festgesetzten Bebauungsbestimmungen korrelieren mit jenen Bebauungsbestimmungen der südlich anschließenden Baulandbereichen. Auf den südlichen Grundstücken ist zusätzlich noch eine 3 m tiefe Baufluchtlinie festgesetzt. Um eine abgestimmte Entwicklung des gegenständlichen Bereiches nachhaltig sicherzustellen, soll eine Baufluchtlinie auf dem Grundstück Nr. 1869/110 ergänzt werden.

Die bestehenden Bebauungsbestimmungen sollen daher wie folgt angepasst werden:

Abbildung 16: Entwurf Bebauungsplan 2024/2



Quelle: Stabsstelle Stadtentwicklung, Verkehr, Umwelt und Energie - Fachverantwortung Stadtentwicklung, Juni 2024

Zur Absicherung der einheitlichen Entwicklung und der Entsprechung des Handlungsfeldes 3 „Impulse für den Wirtschaftsstandort“ des STEP WN 2030+ ist ein Änderungsanlass gegeben.

3.2.3. Änderungspunkt 5: Grünbeckgasse

Im gegenständlichen Bereich ist entlang der östlichen Straßenseite der Grünbeckgasse, nördlich der Zemendorfer Gasse, eine Baufluchtlinie in 4 m Abstand zur Straßenfluchtlinie festgelegt. Von dieser Baufluchtlinie sind aktuell die Grundstücke Nr. 1546/11, 1546/12, 1546/14 und 1546/28 betroffen.

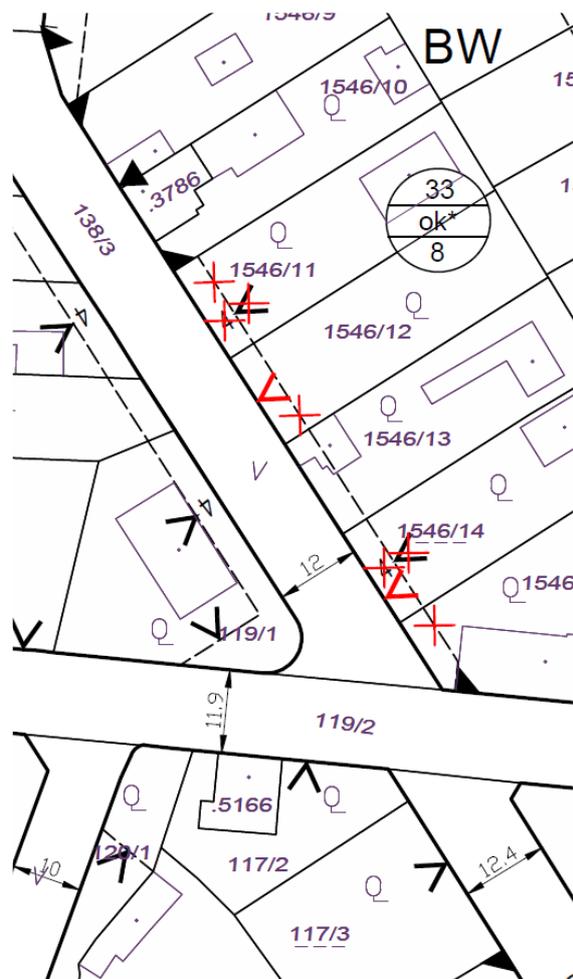
Die Baufluchtlinie wurde bereits auf einzelnen Grundstücken unterbrochen und bei der Überarbeitung des Bebauungsplans fiel auf, dass auf den von der Baufluchtlinie betroffenen Grundstücken bereits Garagen teilweise im festgelegten vorderen Bauwuch stehen. Diese waren bereits vor der Festlegung der Baufluchtlinie baubewilligt.

Abbildung 17: Ausschnitt aus dem Luftbild



Quelle: GIS WN, Juni 2024

Abbildung 18: Entwurf Bebauungsplan 2024/2



Quelle: Stabsstelle Stadtentwicklung, Verkehr, Umwelt und Energie - Fachverantwortung Stadtentwicklung, Juni 2024

Aus diesem Grund erscheint die Baufluchtlinie entlang der östlichen Straßenseite der Grünbeckgasse in diesem Bereich bis zur bestehenden Unterbrechung der Baufluchtlinie

(zirka vor dem aktuellen „Ende“ der ausgebauten Straße) im Sinne einer Bestandssicherung nicht mehr zielführend und soll im gegenständlichen Verfahren gestrichen werden.

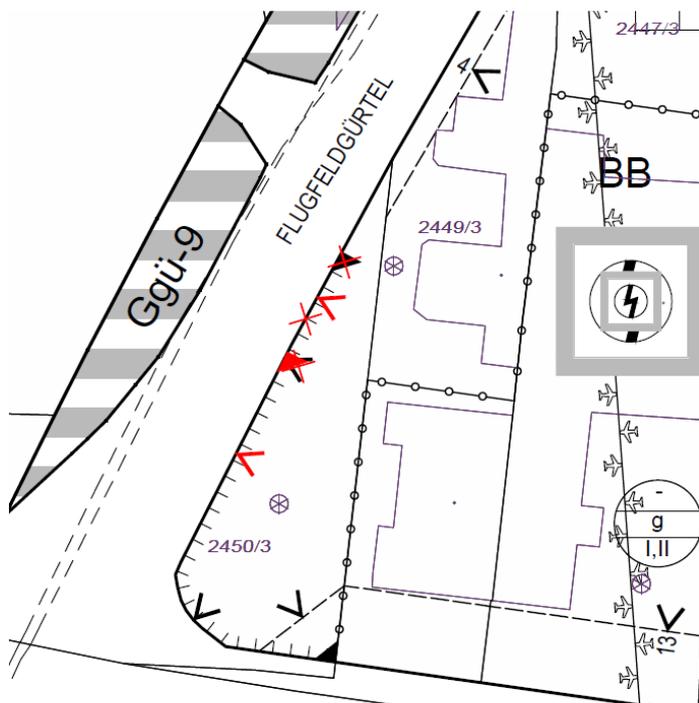
Aufgrund der bestehenden Bebauung des vorderen Bauwuchs ist im Sinne einer Anpassung an den Bestand ein Änderungsanlass gegeben

3.2.4. Änderungspunkt 6: Fischauer Gasse/Flugfeldgürtel

Der gegenständliche Änderungspunkt bezieht sich auf das Grundstück Nr. 2450/3. Entlang fast der gesamten Straßenfluchtlinien (Fischauer Gasse und Flugfeldgürtel) wurde ein Verbot von Ausfahrten und Ausgängen festgelegt. Lediglich der nördlichste Bereich des Grundstücks wurde von diesem Verbot ausgenommen. Das Grundstück kann allerdings aufgrund der nach Norden spitz zulaufenden Grundstücksform kaum über die bestehende Ein- und Ausfahrt bedient werden. Nach Rücksprache mit der Stabsstelle Stadtentwicklung, Verkehr, Umwelt und Energie - Fachverantwortung Verkehr wurde das Verbot von Ausfahrten und Ausgängen evaluiert und soll im Zuge der gegenständlichen Bebauungsplanänderung verkürzt werden.

Die bestehenden Bebauungsbestimmungen sollen daher wie folgt angepasst werden, als dass das gegenständliche Verbot um ca. 19 m Richtung Südwesten verkürzt wird:

Abbildung 19: Entwurf Bebauungsplan 2024/2



Quelle: Stabsstelle Stadtentwicklung, Verkehr, Umwelt und Energie - Fachverantwortung Stadtentwicklung, Juni 2024

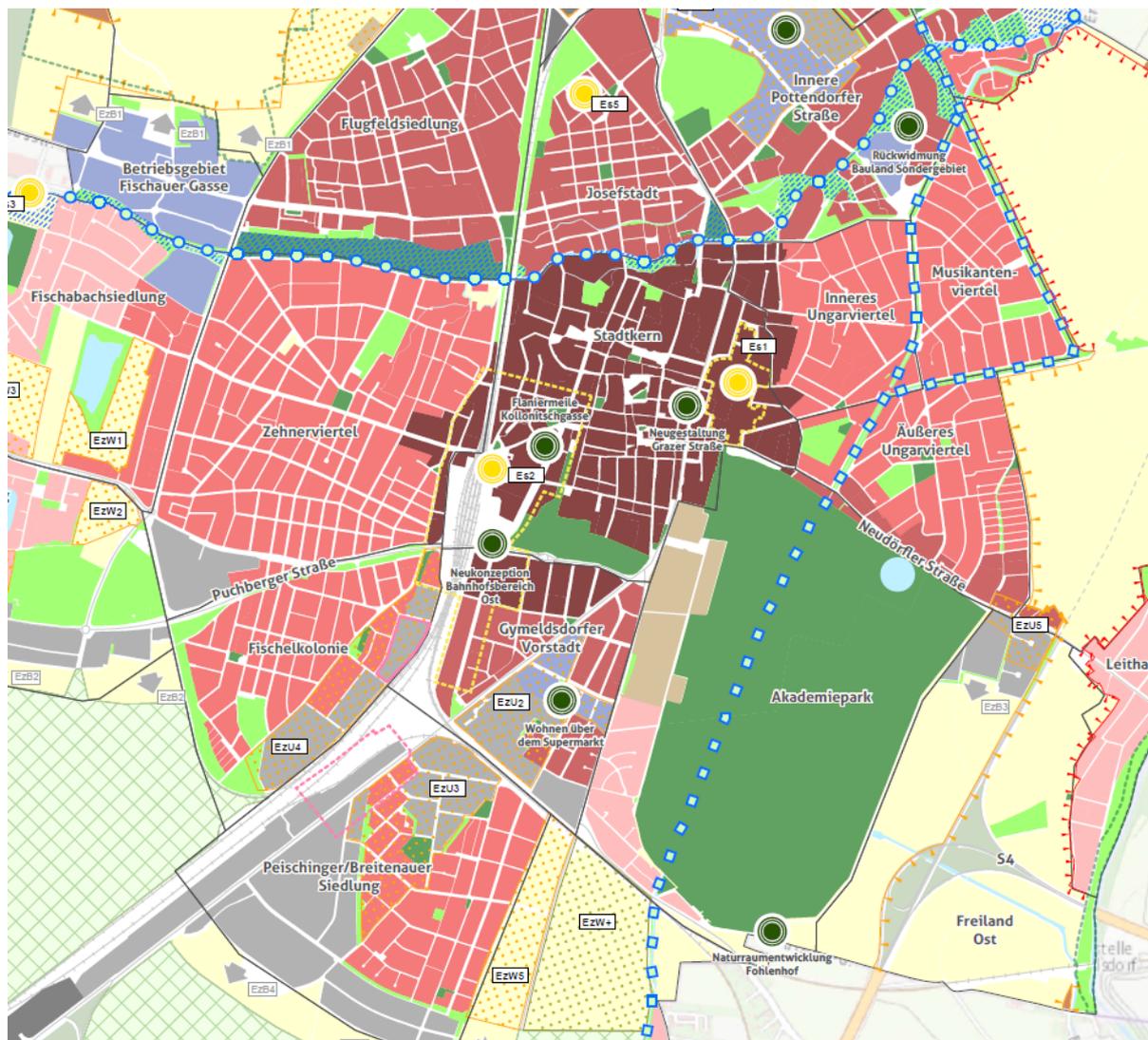
Die Verkürzung des Verbots von Ausfahrten und Ausgängen wurde mit der Stabsstelle Stadtentwicklung, Verkehr, Umwelt und Energie - Fachverantwortung Verkehr abgestimmt. Aufgrund der verbesserten Nutzbarkeit unter Verbesserung der Bedienbarkeit ist ein Änderungsanlass gegeben.

3.3. Ergänzung der textlichen Verordnungsbestimmungen (Überarbeitung des Verordnungstextes)

3.3.1. Änderungspunkt 7: allgemeine Freiflächenbestimmung: Mindestmaß an Freiflächen im Bauland Wohngebiet

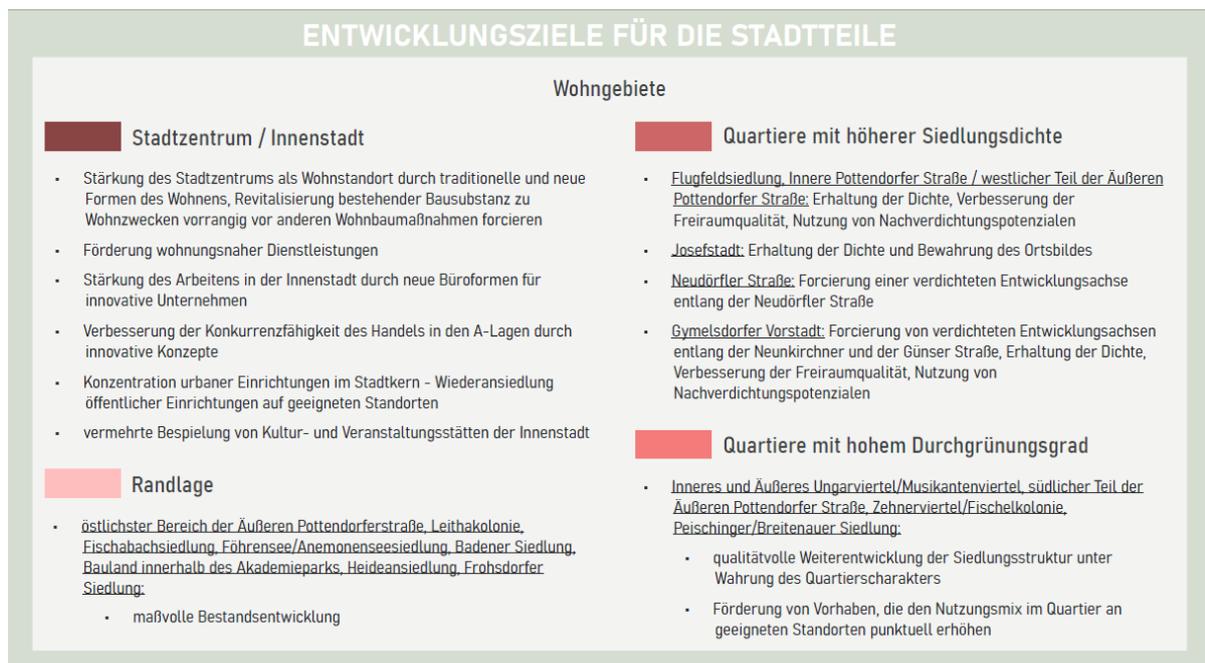
Der Gemeinderat hat mit der Beschlussfassung des Stadtentwicklungsplanes (STEP WN 2030+) den Grundstein für den Schutz und der Freihaltung von Grün- und Freiflächen gelegt. Im Zuge dessen sollen Maßnahmen getroffen werden, um diese Flächen vor unverhältnismäßig hoher Verbauung und Verdichtung zu bewahren. Dementsprechend wurden im STEP WN 2030+ Stadtviertel als „Quartiere mit hohem Durchgrünungsgrad“ ausgewiesen.

Abbildung 20: Planauszug aus dem STEP WN 2030+



Quelle: STEP WN 2030+, S. 121, 2022

Abbildung 21: Planlegende



Quelle: STEP WN 2030+, S. 121, 2022

Diese Quartiere sollen laut den Zielsetzungen des STEP qualitativ mit einem hohen Grünanteil weiterentwickelt werden. Demnach sollen Stadtquartiere, die laut STEP WN 2030+ als „Quartiere mit hohem Durchgrünungsgrad“ ausgewiesen wurden auch als solche erhalten bleiben.

Seitdem wurden Maßnahmen im Rahmen der Flächenwidmung getroffen, um Areale zu definieren, wo Nachverdichtung sinnvoll ermöglicht wird. Vor allem die Widmungskategorie Bauland Wohngebiet nachhaltige Bebauung (BWN) ist hier als Beispiel zu nennen.

Freiflächen sind laut NÖ ROG § 31 Abs 9 „Zur Ortsbildgestaltung oder um unzumutbare Belästigungen zu vermeiden, dürfen bestimmte Teile oder ein bestimmtes Ausmaß von Grundflächen zu Freiflächen erklärt werden. Auf diesen Freiflächen dürfen keine Vorhaben nach § 14 und § 15 NÖ BO 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung, errichtet werden. Ausgenommen sind Vorhaben, die zur Gänze mindestens 50 cm unter dem Gelände nach Fertigstellung und mindestens 50 cm unter dem Bezugsniveau liegen und die für eine intensive Begrünung mit einem Bodenaufbau von mindestens 30 cm geeignet sind.“

Als Ausgangsgrundlage der Adaptierung des Bebauungsplanes wurde sich mit den Parzellen mit Bauland Wohngebiet (BW) – Widmung auseinandergesetzt und diese mit den STEP-Quartieren überlagert. Hierdurch konnte festgestellt werden, dass neben den STEP-Quartieren mit hohem Durchgrünungsgrad auch andere Quartiere einen hohen

Freiflächenwert pro Wohneinheit aufweisen. Um sowohl das Quartiersziel des STEP und das Ziel der Verringerung der Flächeninanspruchnahme zu erfüllen als auch eine (Innen)Verdichtung der Quartiere weiterhin zu ermöglichen, wird der errechnete, durchschnittliche Wert von ca. 160 m² um 50 % verringert. Daraus ergibt sich ein Wert von 80 m² Freifläche pro Wohneinheit.

Diese Verringerung ist notwendig, da durch die Bebauungsbestimmung nicht nur jene Grundstücke angesprochen werden, die in den STEP WN 2030+ definierten „Quartiere mit hohem Durchgrünungsgrad“ gelegen sind, sondern alle Grundstücke, die die gegebenen Parameter der Widmung Bauland Wohngebiet (BW) sowie der Gebäudehöhenfestlegung von bis zu 8 m bzw. Bauklasse I,II enthalten.

Daraus resultierend soll mit einer Adaptierung des Bebauungsplanes auf die Veränderungen im Flächenwidmungsplan näher eingegangen werden. Die neue Bestimmung soll durch die Festlegung eines Mindestanteils an Fläche von 80 m² Freifläche pro Wohneinheit die bestehende Durchgrünung gewährleisten und eine qualitätsvolle Innenverdichtung sicherstellen. Freiflächen sind gemäß § 31 Abs. 9 NÖ ROG 2014 idgF. entsprechend von Gebäuden oder baulichen Anlagen freizuhalten.

Die NÖ Bauordnung 2014 idgF (NÖ BO 2014) legt für Eckbauplätze in geschlossener Bauweise fest, dass die Bebauungsdichte bzw. die Geschoßflächenzahl bis zu 50 % überschritten werden darf (§ 49 Abs 4 NÖ BO 2014 idgF). Aufgrund dieser Überschreitung ist die Einhaltung der 80 m² Freifläche auf betroffenen Bauplätzen schwer möglich und würde in einem starken Kontrast zur Bestimmung der Bauordnung stehen. Aus diesem Grund soll die 50 % mögliche Erhöhung der Bebauungsdichte in den Bebauungsplan gespiegelt werden und die notwendige Freifläche pro Wohneinheit soll bis zu 50 % unterschritten werden können.

Zur Absicherung von qualitätsvollen Entwicklungen wird seitens der Stadt der Abschluss von Raumordnungsverträgen (§ 17 NÖ ROP 2014 idgF.) forciert. Durch diese privatrechtlichen Verträge sollen die Qualitäten des Projektes sowie die vereinbarten Zielsetzungen langfristig sichergestellt werden. In diesen Verträgen wird auch die Grün- und Freiraumgestaltung der Projekte berücksichtigt. Um die Umsetzung von Projekten, welche in Zusammenarbeit mit der Stadt entstanden sind, zu unterstützen, soll von der Freiflächenbestimmung abgesehen werden können, wenn die Qualitäten in einem Raumordnungsvertrag (§ 17 NÖ ROG 2014 idgF.) abgesichert werden.

Demnach wird folgende allgemeine Freiflächenbestimmung festgesetzt:

Im Bauland Wohngebiet wird für Geschoßwohnbauten ab dem Stichtag 01.10.2024 mit einer Gebäudehöhenfestlegung von bis zu 8 m bzw. Bauklasse I,II festgelegt, dass pro Wohneinheit mindestens 80 m² Freifläche (def. laut NÖ ROG) nachgewiesen werden müssen. Sieht darüber hinaus der Bebauungsplan eine geschlossene Bauweise vor, darf auf Eckbauplätzen dieser Wert pro Wohneinheit bis zu 50 % unterschritten werden. Von dieser Freiflächenbestimmung ausgenommen sind Bauvorhaben, deren Qualitäten in einem Raumordnungsvertrag gem. § 17 NÖ ROG 2014 idgF. abgesichert sind.

Aufgrund der Vorgaben des STEP WN 2030+ und dessen Umsetzung ist ein Änderungsanlass gegeben.

3.3.2. Änderungspunkt 8: Ergänzung der Bestimmung der max. Bauplatzgröße

Die Stadt Wiener Neustadt ist laufend mit einer baulichen Weiterentwicklung konfrontiert. Um eine maßvolle Entwicklung in Wiener Neustadt zu etablieren wurden 2022 folgende Bestimmung in den Bebauungsplan ausgenommen:

„Die Bauplatzgröße darf im Bauland Wohngebiet, im Zuge der Änderung von Grundstücksgrenzen ab dem Stichtag 01.01.2023, bei einer Gebäudehöhenfestlegung von bis zu 8 m bzw. Bauklasse I,II maximal 900 m² betragen. Im Zuge von Grundstücksteilungen und Grundstückszusammenlegungen darf die maximale Bauplatzgröße von 900 m² bei einem der Grundstücke um 10 % überschritten werden. Sofern im Zuge von Grenzverhandlungen die Grundstücksgrenzen angepasst werden oder Teilungspläne nur Abtretungen bzw. Übernahmen von Grundstücken in das öffentliche Gut vollziehen, kann von der maximalen Bauplatzgröße abgewichen werden. Ausgenommen von der Bestimmung hinsichtlich der Bauplatzgröße ist die Vereinigung von Grundstücken, die gemäß den Bestimmungen der NÖ Bauordnung und des Bebauungsplanes selbstständig keine Bauplatzeigenschaften oder Bauplatzeignung im Sinne des § 11 NÖ Bauordnung besitzen.“

Aufgrund der max. Grundstücksgröße von 900 m² wurde eine, auf das Stadtumfeld abgestimmte und verträgliche Siedlungsentwicklung, welche von den bestehenden sozialen (z. B Kindergärten, etc.) und technischen (z.B. Einbauten, etc.) Infrastruktureinrichtungen getragen werden kann, sichergestellt.

Auch im Stadtentwicklungsplan (STEP WN 2030+) wurde die qualitativ hochwertige Entwicklung der Stadt unter anderem durch die konkreten Maßnahmen zur Qualitätssicherung im Städtebau (M21: Checkliste für die Entwicklung über Bestandshöhen und M50: Tools der Stadtentwicklung - innovative Werkzeuge für hohe Qualität in der Stadtentwicklung) als Ziel definiert.

Zur weiteren Absicherung von qualitätvollen Entwicklungen wird seitens der Stadt der Abschluss von Raumordnungsverträgen (§ 17 NÖ ROP 2014 idgF.) forciert. In diesen Verträgen wird ein eventuell notwendiger Ausbau der öffentlichen (sozialer und technischer) Infrastruktur berücksichtigt. Um die Umsetzung von qualitativ hochwertigen Projekten, welche in Zusammenarbeit mit der Stadt entstanden sind, zu unterstützen, soll zukünftig von der max.

Bauplatzgröße von 900 m² abgesehen werden können, wenn ein Raumordnungsvertrag (§ 17 NÖ ROG 2014 idgF.) abgeschlossen wird.

Die Bestimmung soll wie folgt ergänzt werden:

„Die Bauplatzgröße darf im Bauland Wohngebiet, im Zuge der Änderung von Grundstücksgrenzen ab dem Stichtag 01.01.2023, bei einer Gebäudehöhenfestlegung von bis zu 8 m bzw. Bauklasse I,II maximal 900 m² betragen. Im Zuge von Grundstücksteilungen und Grundstückszusammenlegungen darf die maximale Bauplatzgröße von 900 m² bei einem der Grundstücke um 10 % überschritten werden. Sofern im Zuge von Grenzverhandlungen die Grundstücksgrenzen angepasst werden oder Teilungspläne nur Abtretungen bzw. Übernahmen von Grundstücken in das öffentliche Gut vollziehen, kann von der maximalen Bauplatzgröße abgewichen werden. Ausgenommen von der Bestimmung hinsichtlich der Bauplatzgröße ist die Vereinigung von Grundstücken, die gemäß den Bestimmungen der NÖ Bauordnung und des Bebauungsplanes selbstständig keine Bauplatzeigenschaften oder Bauplatzeignung im Sinne des § 11 NÖ Bauordnung besitzen. *Davon ausgenommen sind Bauplätze mit Bauvorhaben die durch einen Raumordnungsvertrag gem. § 17 NÖ ROG 2014 idgF. abgesichert sind.*

Zur Sicherstellung einer qualitativ hochwertigen Weiterentwicklung der Stadt im Sinne der Umsetzung der Ziele des Stadtentwicklungsplanes STEP WN 2030+ ist ein Änderungsanlass gegeben.

3.3.3. Änderungspunkt 9: Korrektur der Bestimmung zur Dachbegrünung

Aktuell legen die Bebauungsbestimmungen fest:

„Im Wohnbauland außerhalb der Schutzzone sind Dachflächen ab 250 m², welche nicht unmittelbar Wohnungen zugeordnet sind und vom eigenen Bauplatz einsichtig sind, als Gründach mit einer zumindest extensiven Begrünung anzulegen.“

Die ursprüngliche Intention dieser Bestimmung war es, dass Flachdächer, welche vom eigenen Bauplatz einsehbar sind, zumindest extensiv begrünt werden müssen. Um Missverständnissen bezüglich der Dachform vorzubeugen, wird die Bestimmung wie folgt korrigiert:

„Im Wohnbauland außerhalb der Schutzzone sind *Flachdächer* ab 250 m², welche nicht unmittelbar Wohnungen zugeordnet sind und vom eigenen Bauplatz einsichtig sind, als Gründach mit einer zumindest extensiven Begrünung anzulegen.“

Im Sinne einer klareren Formulierung sowie zur Vorbeugung von Missverständnissen ist ein Änderungsanlass gegeben.

3.3.4. Änderungspunkt 10: Ergänzung der sonstigen Regelungen

Auf dem Areal des ehemaligen Gaswerks (Maria Theresien-Ring / Maximiliangasse / Kammangasse) soll von der ARE (Austrian Real Estate GmbH) ein städtebauliches Projekt umgesetzt werden. Das Areal besteht aus drei Grundstücken, wobei das mittlere Grundstück derzeit noch als Standort einer Gasregelstation genutzt wird.

Das nördliche und südliche Grundstück ist im Zuge eines Wettbewerbes ausgeschrieben und entsprechend der Vorgaben ein Entwurf ausgearbeitet worden. Auf Grundlage dieses Entwurfes haben weitere Abstimmungen sowie Vertragsverhandlungen stattgefunden (detailliertere Informationen unter 3.1.1. Änderungspunkt 1: Maria Theresien - Ring/Maximiliangasse/Kammanngasse).

Zur Absicherung der Projektumsetzung werden im Bebauungsplan unterschiedliche Bebauungsbestimmungen festgesetzt. Neben den planlichen Festsetzungen (ÄP 1) werden Qualitäten auch durch textliche Bebauungsbestimmungen festgehalten, die bei der Projektumsetzung erfüllt werden müssen. Aus diesem Grund werden die in § 3 Abs 8 „Sonstige Regelungen“ die „Besondere sonstige Regelungen mit Plansignatur „S.““ um 4 weitere Bestimmungen ergänzt (S13 – S16).

Diese neuen Bebauungsbestimmungen sollen wie folgt lauten:

S13...In mit S13 gekennzeichneten Bereichen sind Dachflächen ab 250 m², welche nicht unmittelbar Wohnungen zugeordnet sind, mit PV-Anlagen und/oder extensive Begrünungen zu errichten. Für die extensive Begrünung ist eine Mindestaufbauhöhe von 15 cm notwendig.

S14...In mit S14 gekennzeichneten Bereichen sind unterirdische Bauwerke mit mindestens 50 cm Erdschicht zu überdecken und gärtnerisch zu gestalten. Für die Pflanzung von Bäumen ist eine Vegetationsschicht von mindestens 1,5 m vorzusehen. Diese kann beispielsweise in Form einer Anhögelung ausgeführt werden. Ausgenommen davon sind Privatgärten und Terrassen.

S15...In mit S15 gekennzeichneten Bereichen müssen bei Gebäuden mindestens 10% der Fassadenfläche begrünt (Fassadenbegrünung, Pflanztröge, etc.) ausgestaltet werden.

S16...In mit S16 gekennzeichneten Bereichen ist ein öffentlicher Durchgang im Gebäude von mindestens 3,5 m Höhe herzustellen.

Durch diese Bestimmungen sollen einerseits Grün- und Freiraumqualitäten sowie die Nutzung bzw. Gestaltung von Dachflächen festgelegt werden, sowie andererseits im Sinne einer „Stadt der kurzen Wege“ Verbindungen für Fußgänger ermöglicht werden. Durch diese Festlegungen werden insbesondere jene Qualitäten des Projektes abgesichert, wegen derer das Siegerprojekt unter anderem ausgewählt wurde.

Aufgrund der notwendigen Absicherung der Projektqualitäten ist ein Änderungsanlass gegeben.

3.4. Korrekturpunkte ohne inhaltliche Änderungen

Im Zuge der gegenständlichen Überarbeitung des Bebauungsplans wurden Unreinheiten im Bebauungsplan gefunden die ausgebessert werden müssen. Die Korrekturpunkte ziehen keine inhaltlichen Änderungen mit sich und werden in den nachfolgenden Punkten behandelt.

3.4.1. Korrekturpunkt 1: Kotierungen, kleines Lazarett

Die Grundstücke Nr. 1111/56 und 1107/30 wurden jeweils über die letzten Jahre mit den östlich liegenden Grundstücken zusammengelegt.

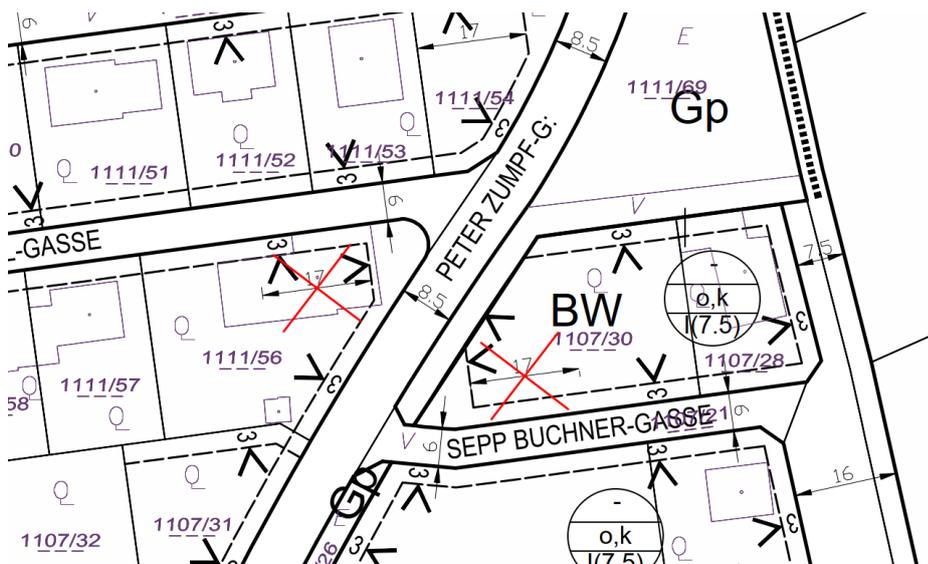
Abbildung 22: Bebauungsplan 2009/1



Quelle: Abteilung 4, Bauamt, Stadt- und Raumplanung, Oktober 2009

Durch diese Zusammenlegungen wird die Kotierung der Grundstücksgrenze obsolet und wird im Zuge des KP 1 gestrichen.

Abbildung 23: Entwurf Bebauungsplan 2024/2



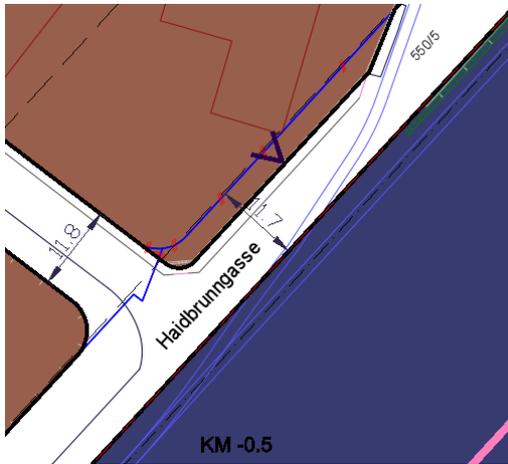
Quelle: Stabsstelle Stadtentwicklung, Verkehr, Umwelt und Energie - Fachverantwortung Stadtentwicklung, Juni 2024

Aufgrund der geänderten Grundlagen ist ein Änderungsanlass gegeben.

3.4.2. Korrekturpunkt 2: Straßenkotierung, Haidbrunnegasse

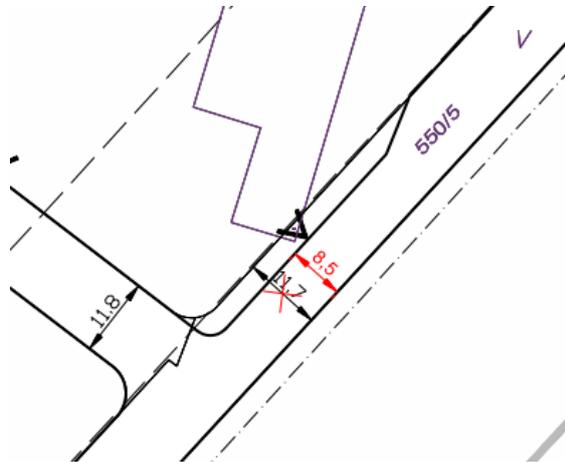
Die Kotierung der Straßenbreite soll auf die bestehende Widmungsgrenze angepasst werden.

Abbildung 24: Ausschnitt Flächenwidmungs- und Bebauungsplan



Quelle: GIS WN, Juni 2024

Abbildung 25: Entwurf Bebauungsplan 2024/2



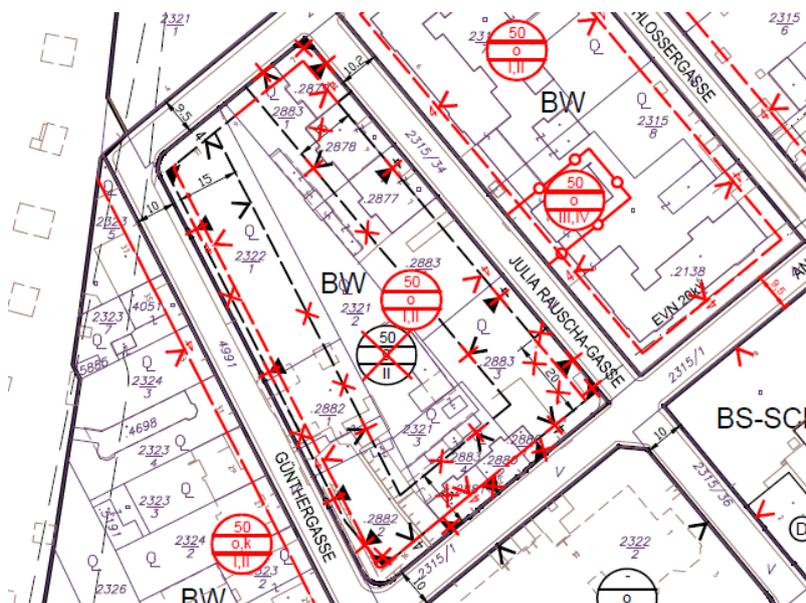
Quelle: Stabsstelle Stadtentwicklung, Verkehr, Umwelt und Energie - Fachverantwortung Stadtentwicklung, Juni 2024

Aufgrund der falschen Kotierung der Verkehrsfläche ist ein Änderungsanlass gegeben.

3.4.3. Korrekturpunkt 3: Symbol Baufluchtlinie, Bauergasse/Günthergasse/Andraegasse

Der Baublock Bauergasse/Julia Rauscha-Gasse/Andraegasse/Günthergasse wurde im Änderungspunkt 1 „Bereich Josefstadt“ des Änderungsverfahrens 2015/1 (rechtskräftig 21.10.2015) neu strukturiert.

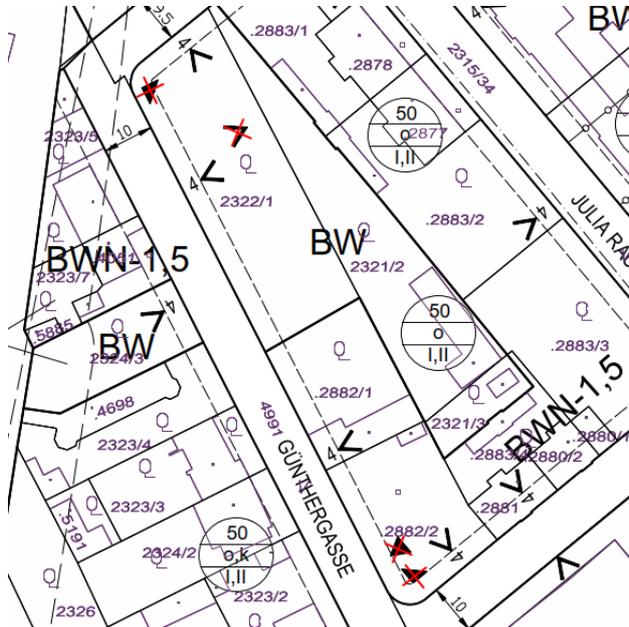
Abbildung 26: Entwurf Bebauungsplan 2015/1



Quelle: Abteilung 4, Bauamt, Stadt- und Raumplanung, Juli 2015

Im Zuge dieser Änderung 2015 wurde die Streichung weniger Pfeile übersehen. Um Missverständnissen bezüglich der Anbaupflicht vorzubeugen ist die Streichung der gebliebenen Pfeile notwendig.

Abbildung 27: Entwurf Bebauungsplan 2024/2



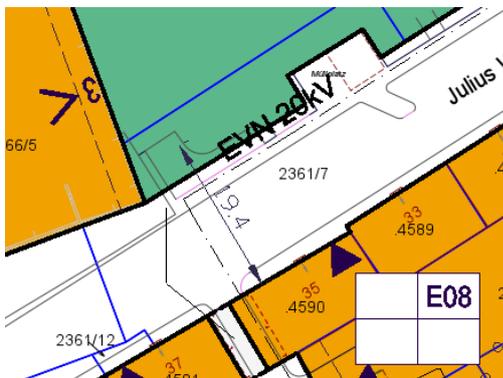
Quelle: Stabsstelle Stadtentwicklung, Verkehr, Umwelt und Energie - Fachverantwortung Stadtentwicklung, Juni 2024

Zur Vorbeugung von Unklarheiten ist ein Änderungsanlass gegeben.

3.4.4. Korrekturpunkt 4: Straßenkotierung, Julius Willerth-Gasse

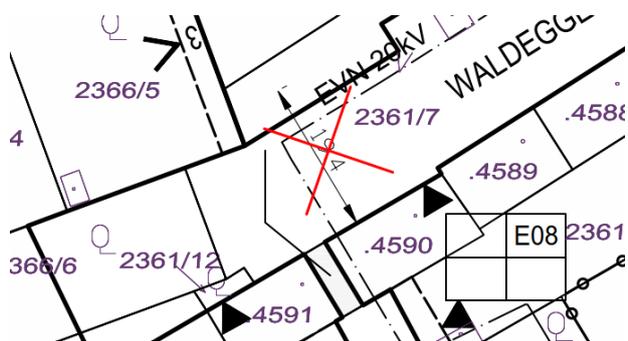
Die Kotierung der Straßenbreite soll auf die bestehende Widmungsgrenze angepasst werden.

Abbildung 28: Ausschnitt Flächenwidmungs- und Bebauungsplan



Quelle: GIS WN, Juni 2024

Abbildung 29: Entwurf Bebauungsplan 2024/2



Quelle: Stabsstelle Stadtentwicklung, Verkehr, Umwelt und Energie - Fachverantwortung Stadtentwicklung, Juni 2024

Aufgrund der falschen Kotierung der Verkehrsfläche ist ein Änderungsanlass gegeben.

3.4.5. Korrekturpunkt 5: Symbol Baufluchtlinie, Schützengasse

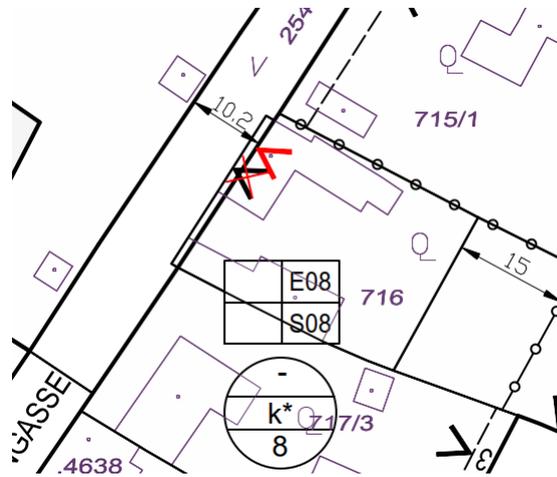
Auf dem gegenständlichen Grundstück liegt der Pfeil der Baufluchtlinie nicht auf der Widmungsgrenze des Bauland Wohngebietes (BW).

Abbildung 30: Ausschnitt Flächenwidmungs- und Bebauungsplan



Quelle: GIS WN, Juni 2024

Abbildung 31: Entwurf Bebauungsplan 2024/2



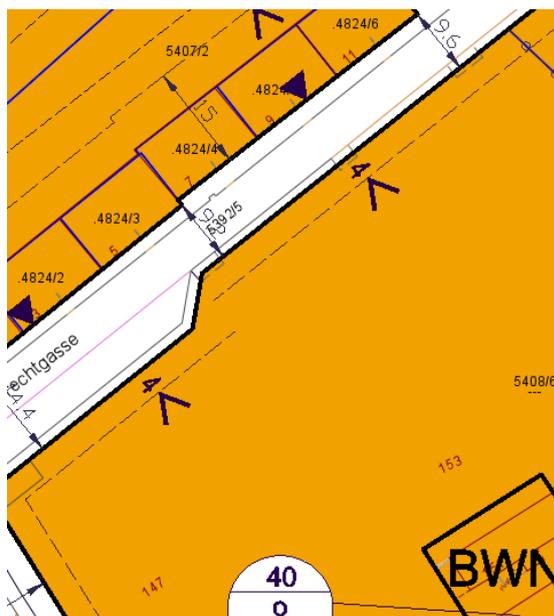
Quelle: Stabsstelle Stadtentwicklung, Verkehr, Umwelt und Energie - Fachverantwortung Stadtentwicklung, Juni 2024

Aufgrund der notwendigen Klarstellung Lage der Baufluchtlinie mithilfe der Signatur ist ein Änderungsanlass gegeben.

3.4.6. Korrekturpunkt 6: Baufluchtlinien, Schleiferergasse/Weyprechtgasse

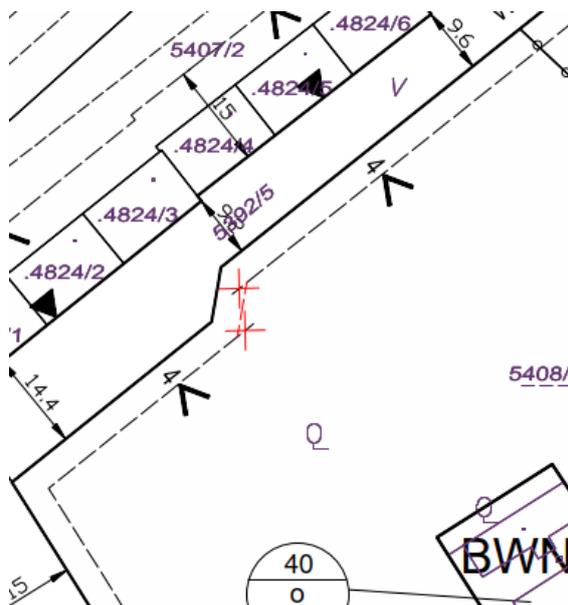
Die Baufluchtlinie entlang der südlich Straßenfluchtlinie der Weyprechtgasse ist im aktuellen Bebauungsplan nicht geschlossen. Die Intention hinter Baufluchtlinien ist die Absicherung von Abstandsflächen bzw. Vorgartenbereichen. Durch die offene Stelle entlang der Weyprechtgasse ist diese Absicht nur indirekt ersichtlich.

Abbildung 32: Ausschnitt Flächenwidmungs- und Bebauungsplan



Quelle: GIS WN, Juni 2024

Abbildung 33: Entwurf Bebauungsplan 2024/2



Quelle: Stabsstelle Stadtentwicklung, Verkehr, Umwelt und Energie - Fachverantwortung Stadtentwicklung, Juni 2024

Aufgrund der notwendigen Klarstellung der Bebauungspläne ist ein Änderungsanlass gegeben.

Magistrat der Stadt Wiener Neustadt,

Magistratsdirektion

Stabsstelle Stadtentwicklung, Verkehr, Umwelt und Energie

Fachverantwortung Stadtentwicklung

DI Marlies Linhardt

DI Martin Lovranich

DI Raimund Wiesinger