



DI Dr. techn. Luzian PAULA
Ingenieurkonsulent für Raumplanung und Raumordnung
Staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker
A-1030 Wien, Engelsberggasse 4/4.0G
T +43 1 718 48 68 F/20 dr.paula@gpl.at
www.gruppeplanung.at www.paula.at

Marktgemeinde St. Andrä-Wördern KG Kirchbach, KG St. Andrä Bebauungsplan - 37. Änderung Erläuterungsbericht

1 Ausgangssituation

In der Marktgemeinde St. Andrä-Wördern stehen der Flächenwidmungsplan in der Fassung der 33a. Änderung (Gemeinderatsbeschluss vom 30. März 2007) und der Bebauungsplan in der Fassung der 35a. Änderung (Gemeinderatsbeschluss vom 30. März 2007) in Rechtskraft. Zur vorliegenden 37. Änderung gibt es keine korrelierende Flächenwidmungsplanänderung.

Von der gegenständlichen Änderung des Bebauungsplanes sind die Bereiche in der folgenden Aufzählung betroffen:

1. Unterkirchbacher Straße (Marienhof), KG Kirchbach
2. Greifensteinerstraße (Öffentliche Einrichtungen), KG St. Andrä

2 Grundlagenforschung

2.1 Unterkirchbacher Straße (Marienhof), KG Kirchbach

Im südlichen Bereich des Ortes Unterkirchbach (Unterkirchbacher Straße) liegt auf der Parzelle Nr. 33, KG Kirchbach, das Hotel-Restaurant Marienhof. Die Widmungsgrenze bzw. Straßenfluchtlinie zwischen Bauland Wohngebiet (BW-a) und der Verkehrsfläche (Unterkirchbacher Straße) liegt nicht entlang der Grundstücksgrenze, sondern wurde dem Naturstand entsprechend abgegrenzt und verläuft daher entlang der bestehenden Stützmauer. Auf dem gegenständlichen Grundstück ist außerdem, im Gegensatz zum restlichen Baublock (30 %), eine Bebauungsdichte von 50 % festgelegt. Damit wurden die Ansprüche eines Gastronomiebetriebs an eine höhere Ausnutzbarkeit der Fläche berücksichtigt. Die restlichen Grundstücke des Baublocks werden primär für Wohnzwecke genutzt.

Des Weiteren ist im rechtsgültigen Bebauungsplan eine Baufluchtlinie festgelegt, die einen Abstand von 3 m zur Straßenfluchtlinie aufweist. Da diese Baufluchtlinie, die eine alte Planungsabsicht der Gemeinde darstellt, den Baubestand nicht berücksichtigt, liegt der Marienhof teilweise innerhalb des vorderen Bauwuchs. Aus diesem Grund sind Erweiterungen und Adaptierungen des Baubestands nur eingeschränkt möglich.

Derzeit ist jedoch geplant, das Hotel-Restaurant zu erweitern. Ein Zubau, der in Richtung Norden an das bestehende Gebäude anschließt, ist vorgesehen. Dieser soll mit dem Kellergergeschoß sowie mit der Terrasse bis an die Stützmauer, die entlang der Straßenfluchtlinie verläuft, heranreichen. Um solche für einen Gastronomie- und Beherbergungsbetrieb zweckmäßigen Adaptierungen und Erweiterungen zu ermöglichen, plant die Gemeinde daher, die festgelegte Baufluchtlinie entlang des Grundstücks .33, KG Kirchbach, aufzuheben. Die Baufluchtlinien auf den benachbarten Grundstücken, auf denen die Wohnnutzung dominiert, sollen hingegen beibehalten werden.

Mit dieser Maßnahme wird dem Planungsziel der Gemeinde entsprochen, den bestehenden Betrieb zu sichern und in Zukunft zweckmäßige Adaptierungs- und Erweiterungsmaßnahmen zuzulassen.

2.2 Greifensteinerstraße (Öffentliche Einrichtungen), KG St. Andrä

In der KG St. Andrä befindet sich in der Greifensteinerstraße (L 118) zwischen der Hittnergasse und der Kunnenberggasse ein Areal, auf dem sich mehrere öffentliche Einrichtungen befinden (Feuerwehr, Post, Volksschule, Polizei, Kindergarten). Die gesamte Fläche ist als Bauland Sondergebiet (BS) mit der Zusatzbezeichnung Öffentliche Einrichtung gewidmet. Folgende Bebauungsbestimmungen sind im rechtskräftigen Bebauungsplan festgelegt: Bebauungsdichte 30 %, offene Bauweise (o), Bauklasse I,II.

Für die Volksschule auf Grundstück Nr. 405/1, KG St. Andrä, ist derzeit ein Umbau bzw. eine Erweiterung beabsichtigt. Die Gemeinde plant daher eine Änderung der Bebauungsbestimmungen, da das Ausbauvorhaben eine größere Gebäudehöhe als die im Bebauungsplan festgelegte vorsieht. Durch die Änderung sollen bauliche Maßnahmen ermöglicht werden, die eine zweckmäßige Erfüllung der öffentlichen Aufgaben an einem Schulstandort sicherstellen.

Aus diesem Grund besteht nun die Absicht, die im Bebauungsplan festgelegte maximale Gebäudehöhe in geringem Ausmaß anzuheben. Da an einem Standort mit öffentlichen Einrichtungen die Errichtung von Gebäuden mit unterschiedlicher Höhe möglich sein soll, erscheint die Festlegung von Bauklassen (z.B. II,III) nicht sinnvoll. Aus diesem Grund wird die freie Anordnung der Gebäude, eine maximale Geschoßflächenzahl von 1,3 sowie eine höchstzulässige Gebäudehöhe von 10 m festgelegt. Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird somit um 2 m angehoben. Die zukünftige Geschoßflächenzahl soll sich an der Festlegung auf dem gegenüberliegenden Schulareal (BS-Schulen) orientieren und wird mit 1,3 bestimmt. Zukünftige Erweiterungen und Adaptierungen sind somit möglich.

Diese neuen Bebauungsbestimmungen werden auf den Grundstücken Nr. 405/1, 405/5, 406/1 sowie 499/2, KG St. Andrä, festgelegt, wobei geplant ist, die Grundstücke, auf welchen sich die Volksschule (405/1) und der Kindergarten (406/1) befinden, zusammenzulegen. Auf diese Weise kann der seitliche Bauwuch eingehalten werden. Auf dem Grundstück der Polizei (Parzelle Nr. 405/5, KG St. Andrä) wird durch die Festlegung der neuen Geschoßflächenzahl ebenfalls der Bestand gesichert. Auf den Parzellen Nr. 405/2 und 405/3, KG St. Andrä, (Feuerwehr und Post) werden die derzeit geltenden Bebauungsbestimmungen (Bebauungsdichte 30 %, offene Bauweise (o), Bauklasse I,II) beibehalten.

3 Änderungsanlass

3.1 Unterkirchbacher Straße (Marienhof), KG Kirchbach

Da Adaptierungen sowie Erweiterungen eines Gastronomie- und Beherbergungsbetriebs in der Unterkirchbacher Straße (KG Kirchbach) nur unter erschwerten Bedingungen möglich sind, plant die Gemeinde, den Bebauungsplan zu ändern. Die Baufluchtlinie auf dem Grundstück Nr. .33, KG Kirchbach, die gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan gilt, berücksichtigt den Baubestand nicht.

Die gegenständliche Änderung des Bebauungsplanes stellt eine wesentliche Änderung der Planungsgrundlagen dar, da die Gemeinde nun das Planungsziel verfolgt, den Baubestand sowie den bestehenden Betrieb zu sichern. Diesem Planungsziel wird mit der beschriebenen Maßnahme (Aufhebung der Baufluchtlinie, die den Bestand nicht berücksichtigt) entsprochen.

3.2 Greifensteinerstraße (Öffentliche Einrichtungen), KG St. Andrä

Damit auf einem Areal, auf dem mehrere öffentliche Einrichtungen bestehen, bauliche Adaptierungen und Erweiterungen unter verstärkter Ausnutzung der Gebäudehöhe ermöglicht werden, sollen die Bebauungsbestimmungen abgeändert werden.

Um den Gebäudebestand auf einem Standort, der vorwiegend für Bildungseinrichtungen genutzt wird, in Zukunft dergestalt adaptieren und erweitern zu können, sodass eine zweckmäßige und effiziente Bebauung gewährleistet bleibt, wird die höchstzulässige Gebäudehöhe in geringem Ausmaß angehoben. Um die Errichtung von Gebäuden mit unterschiedlichen Gebäudehöhen zu ermöglichen, wird als neue Festlegung die Kombination aus freier Anordnung der Gebäude, Geschoßflächenzahl und maximaler Gebäudehöhe in Metern gewählt. Dadurch soll eine zweckmäßige Erfüllung der verschiedenen öffentlichen Aufgaben sichergestellt werden.

§ 73 (1) NÖ BO 1996

Der Bebauungsplan ist dem geänderten örtlichen Raumordnungsprogramm anzupassen, wenn seine Festlegungen von der Änderung berührt werden.

Der Bebauungsplan darf abgeändert oder durch einen neuen ersetzt werden

- **wegen wesentlicher Änderung der Planungsgrundlagen in Folge struktureller Entwicklung** oder
- zur Abwehr schwerwiegender wirtschaftlicher Nachteile für die in der Gemeinde verkörperte Gemeinschaft oder
- wenn sich eine Festlegung als gesetzwidrig herausstellt oder
- wenn die gesetzlichen Bestimmungen über den Regelungsinhalt geändert wurden.

4 Ziele

4.1 Unterkirchbacher Straße (Marienhof), KG Kirchbach

Die von der Gemeinde geplante Maßnahme bezweckt, die Erfordernisse der Hotel-Restaurant-Nutzung zu berücksichtigen und Adaptierungen und Erweiterungen eines bestehenden Gastronomie- und Beherbergungsbetriebs zu ermöglichen.

4.2 Greifensteinerstraße (Öffentliche Einrichtungen), KG St. Andrä

Ziel der geplanten Maßnahme ist das Ermöglichen von zweckmäßigen und effizienten baulichen Maßnahmen auf einem Areal, das ausschließlich für öffentliche Einrichtungen genutzt wird.

5 Maßnahmen

5.1 Unterkirchbacher Straße (Marienhof), KG Kirchbach

Auf dem an der Unterkirchbacher Straße gelegenen Grundstück Nr. .33, KG Kirchbach, wird die Baufluchtlinie, die in einem Abstand von 3 m parallel zur Straßenfluchtlinie verläuft, aufgehoben.

5.2 Greifensteinerstraße (Öffentliche Einrichtungen), KG St. Andrä

Auf den Grundstücken Nr. 405/1, 405/5, 406/1 sowie 499/2, KG St. Andrä, werden in Zukunft folgende Bebauungsbestimmungen gelten:

- Höchstzulässige Geschosflächenzahl 1,3
- freie Anordnung der Gebäude (f)
- Höchstzulässige Gebäudehöhe 10 m

6 Zusammenfassung

Der Bebauungsplan der Marktgemeinde St. Andrä-Wördern, KG Kirchbach, KG St. Andrä, wird somit, unter Hinweis auf die Grundlagenforschung, wegen wesentlicher Änderung der Planungsgrundlagen geändert (37. Änderung).

Wien, 10. Dezember 2007, LA/SE
GZ 07147/B37/08

Dipl. Ing. Dr. L. Paula