



Hainburg a.d. Donau, am 09. März 2023
AZ.:031-Ed/2023

Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Hainburg an der Donau hat in seiner Sitzung am 09. März 2023, TOP I/8 folgende

VERORDNUNG

beschlossen:

§ 1 Bausperre

Die Stadtgemeinde Hainburg an der Donau beabsichtigt die Änderung des Bebauungsplans gemäß § 34 (1) NÖ ROG 2014 idgF.

Gemäß § 35 (1) NÖ ROG 2014 idgF. wird für das Stadtzentrum und zentrumsnahe Teilbereiche (Plandarstellung R-0602/Bausperre_BEB02_Geltungsbereich) innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans der Stadtgemeinde Hainburg a.d. Donau eine Bausperre erlassen.

§ 2 Zweck der Bausperre

Die Stadtgemeinde Hainburg a.d. Donau verzeichnet seit dem Jahr 2010 ein starkes Bevölkerungswachstum. Auf Grund der Lage im dynamischen Umfeld der Städte Wien und Bratislava („Twin-City“ Region) sind fortschreitende Suburbanisierungstendenzen, einhergehend mit einem erhöhten Druck auf eine Verdichtung des Baulands zu erwarten. Die Siedlungsentwicklung von Hainburg a.d. Donau wurde im vergangenen Jahrzehnt massiv von Bevölkerungszuwächsen, insbesondere durch Zuzüge aus der Slowakei und den entsprechenden Suburbanisierungstendenzen, ausgehend von Bratislava, beeinflusst.

Die Bevölkerungszunahme ist mit einer Aus- bzw. teilweisen Überlastung der bestehenden sozialen und technischen Infrastruktur verbunden, die Kapazitätsgrenzen der Einrichtungen wie Kindergrippe, Kindergarten und Schule sind erreicht.

Einhergehend mit diesen strukturellen Entwicklungen ist eine für die letzten Jahre seitens der Gemeinde festgestellte deutliche Erhöhung der eingereichten Wohneinheiten im Vergleich zu der ortsüblichen Anzahl in entsprechenden Vergleichszeiträumen. Nach Fertigstellung der noch in Bau befindlichen Wohneinheiten ist ein weiterer Anstieg der Bevölkerungszunahme zu erwarten.

Weiters veranlassen die neuen Planungsgrundlagen zur Nachnutzung der innerörtlichen Konversionsflächen von Kaserne und Exerzierplatz zu einer Neukonzeptionierung der Planungsabsichten und Neubewertung der innerörtlichen Nachverdichtungspotentiale.

Das Erscheinungsbild und die städtebauliche Struktur der Stadt stehen im unmittelbaren Zusammenhang mit der städtebaulichen Entwicklung Hainburgs, die geschichtlich weit zurückreicht und etappenweise auf den drei Flussterrassen der Donau (Ufer-, Nieder- und Hochterrasse) erfolgte. Der ursprüngliche Siedlungskern wird im Bereich der ehemaligen Martinskirche, zwischen der ehemals zur Burg führenden Freiungsstraße und der Alte Poststraße vermutet (um 1050). Ende des 12. Jhd. erfolgte eine Siedlungsausdehnung durch die Anlage einer hochmittelalterlichen Verbauung um einen rechteckigen, ursprünglich ca. 180 x 115 m großen Marktplatz auf der Niederterrasse. Die Hauer- und Oppitzgasse bildeten die nördliche Längsseite des Platzes, südlich verlief die Handelsstraße (Hauptstraße, heutige Ungarstraße). Im Zuge einer Siedlungsverdichtung im 14. Jhd. wurde der Hauptplatz durch die Errichtung dreier Baublöcke verkleinert, wodurch der heutige Klosterplatz entstand.

Die historische Stadtstruktur ist an den Parzellen- und den großteils kompakten Siedlungsstrukturen immer noch zu erkennen. Ebenso spiegelt sich der Kern der Altstadt in den heutigen Widmungskategorien wider. Die vorangegangenen beschriebenen Straßenzüge bilden das Stadtzentrum und sind großflächig als Bauland Kerngebiet (BK) gewidmet.

Im Spätmittelalter erfolgte auch eine Besiedelung entlang des Donauufers außerhalb der Stadtbefestigung. Ab der 2. Hälfte des 19. Jhd. fanden Siedlungserweiterungen um den ummauerten Altstadtbereich statt.

Die Stadtbereiche um den Hauptplatz und die umliegenden Straßen- und Gassenzüge sind durch überwiegend dreigeschossige Verbauungen mit Bürger- und Ackerbürgerhäusern geprägt, die rechteckigen Parzellen folgen dem mittelalterlichen Planschema. Die Hausanlagen sind meist mit tiefen Hofflügel ausgebaut. Weiters dominieren meist zweigeschossige und traufenständige Platz- und Straßentrakte. Das Ortszentrum südlich der Alte Poststraße ist u.a. durch kleinteilige Bebauungsstrukturen, enge Straßenräume und tlw. eingeschossige dörfliche Anwesen geprägt. Entsprechend der Siedlungsgeschichte ist das Stadtbild jedenfalls durch die geschlossene, bis an die Straßenfluchtlinie reichende Verbauung geprägt.

Auf Grund der bestehenden Festlegungen im Bebauungsplan, für die ggst. Teilbereiche keine Regelungen zur Bebauungsdichte vorsehen, weisen diese Flächen großes Potential sowohl für strukturstörende Überformungen als auch für innerörtliche Nachverdichtungen auf. Gleichzeitig können diese charakteristischen, historischen und tlw. (vormalig) landwirtschaftlich geprägten Siedlungsbereiche in Kombination mit unversiegelten Innenhöfen zur Versickerung und Speicherung des Regenwassers und zur mikroklimatischen Verbesserung vor Ort beitragen und einen nachhaltigen Umgang mit Regenwasser darstellen. Baupflanzungen beschatten die Gebäude und fördern in Kombination mit unversiegelten Innenhöfen die Abkühlung.

Die Planungsabsichten der Gemeinde sind auf nachfolgende geänderte Planungsgrundlagen in Folge struktureller Entwicklungen zurückzuführen:

- Die aktuellen Daten der Grundlagenforschung zur regionalen Leitplanung des Bezirks Bruck/Leitha bestätigen für die Stadtgemeinde Hainburg a.d. Donau prognostizierte Bevölkerungszuwächse. Als wesentlichste Handlungsfelder für künftige Planungen wurden die Steuerung bzw. das Eindämmen des Zuzugs/Siedlungsdrucks und der Verkehrszunahme sowie Maßnahmen gegen den Klimawandel und zur Erhöhung der Grünraum- und Lebensqualität erkannt.
- Auf Grund geänderter gesellschaftlicher Entwicklungen ist immer öfter eine Ausnützung des potentiellen Gesamtvolumens unter rein wirtschaftlicher Betrachtung des maximalen Ausbaugrads einer Liegenschaft festzustellen. Diese Tendenzen gehen mit einer Projekt- und Planungskultur einher, die den bestehenden Bebauungsstrukturen entgegenwirken und vermehrt ortsuntypische Baukörperanordnungen und –größen vorsehen und dementsprechend Aspekte der Orts-, Struktur- und Sozialverträglichkeit vernachlässigen.
- Die Kapazitätsgrenzen der sozialen sowie der Verkehrsinfrastruktur sind erreicht.
- Die zunehmende Bodenversiegelung führt auf lokaler Ebene zu Überlastungen von Regenwasserkanälen sowie einem Absinken des Grundwasserspiegels und auf überregionaler Ebene zu einer Verlagerung von Hochwasserspitzenabflüssen zu Nachbargemeinden am Unterlauf des Vorfluters. Gleichermaßen sind unversiegelte Grünflächen, die für eine Versickerung des Niederschlagswassers geeignet sind, in Zusammenhang mit den durch Klimawandel verursachten Änderungen der Temperatur- und Niederschlagsverhältnisse auch für die Regulierung des lokalen Mikroklimas von gesteigener Bedeutung.

Mittels der beabsichtigten Änderung des Bebauungsplans sollen sowohl die Sicherung und ortsverträgliche Weiterentwicklung des strukturellen Charakters bzw. der gewachsenen Siedlungsstruktur als auch die Vereinbarkeit mit der sozialen und technischen Infrastruktur gewährleistet und klimawandelrelevante, ressourcenschonende Maßnahmen gefördert werden.

Die Bausperre erfolgt zur Sicherung der Durchführung der Grundlagenforschung zur Änderung des Bebauungsplans.

Die Verordnung der Bausperre verfolgt den Zweck, die Durchführung von Bauvorhaben, die dem genannten Ziel möglicherweise entgegenstehen, so lange zu unterbinden, bis der Bebauungsplan mit präzisierten Zielvorstellungen und geänderten Festlegungen verordnet wurde.

§ 3 Ziel der Bausperre

Entsprechend den unter § 2 dargelegten strukturellen Entwicklungen und geänderten Planungsgrundlagen beabsichtigt die Stadtgemeinde Hainburg a.d. Donau den Bebauungsplan abzuändern.

Die Zielsetzungen für die Bebauungsplanänderungen lauten:

- Durch eine am Bestand orientierte Festlegung der Geschosßflächenzahl sollen die Nachverdichtungspotentiale in den ggst. Bereichen, die aktuell keine Regelung im Bebauungsplan zur Bebauungsdichte aufweisen, eingeschränkt werden. Für die Bereiche innerhalb der Stadtmauer liegt der ggst. Verordnung eine vorläufige Grobzonierung zu möglichen künftigen Festlegungen der Geschosßflächenzahl bei (Plandarstellung Nr. R-0602/Bausperre_BEB02_GFZ_Klassen).
- Die Neufestlegung der Geschosßflächenzahl erfordert eine Evaluierung der Bebauungshöhen und ggf. abgestufte Festlegungen nach dem Planungsprinzip straßenseitig größerer Höhen und abnehmender Bebauungshöhen im Baublockinneren.
- Durch die Festlegung von hinteren (ggf. absoluten) Baufluchtlinien und/oder Freiflächen im Baublockinneren sollen Bebauungsstrukturen gefördert werden, die der unter § 2 beschriebenen traditionell-dörflichen, regionstypischen historischen Bauweise entsprechen. Die Baufeldtiefen (Abstand zwischen hinterer und vorderer Baufluchtlinie/Freiflächen) sind dabei entsprechend bestehender Parzellen- und Bebauungsstrukturen zu definieren.
- Die Beschränkung des Versiegelungsgrades als Maßnahme zur Entlastung des Kanals und in Hinblick auf die Klimawandelanpassung und zur Förderung der Grundwasserneubildung. Geprüft wird die Festlegung, im Falle von Neubauten und Bestandserweiterungen zumindest 50 % der nicht mit Haupt- oder Nebengebäuden zu bebauenden Grundstücksfläche unversiegelt zu gestalten bzw. zu belassen.
Die bestehenden Bebauungsbestimmungen sollen um Regelungen zur Versickerung von Niederschlagswässern auf Eigengrund erweitert werden.
- Weiters sollen durch die o.a. Maßnahmen die unter § 2 angeführten mikroklimatisch wirksamen Strukturen erhalten bzw. gefördert werden.

Die Maßnahmen sollen klimaschonende, ressourcenschonende, resiliente, struktur- und sozialverträgliche Siedlungs- und Bebauungsstrukturen sicherstellen und dabei das Zusammenwirken von Umweltbewusstsein, Wirtschaftlichkeit und regionaler Baukultur weiterentwickeln. Die Bereitstellung eines attraktiven Lebens- und Arbeitsumfeldes soll unter anderem eine Aufwertung des Stadtzentrums bewirken.

§ 4 Wirkung

Gemäß § 35 (4) NÖ ROG 2014 hat diese Bausperre die Wirkung, dass eine Bauplatzerklärung nicht erfolgen darf und Vorhaben nach § 14 und § 15 NÖ BO 2014 idgF. unzulässig sind, wenn durch sie der Zweck der Bausperre gefährdet würde.
Bauverfahren, die im Zeitpunkt der Kundmachung der Bausperre bereits anhängig waren, werden hierdurch nicht berührt.

§ 5 Geltungsdauer

Die Verordnung tritt gemäß § 59 Abs. 1 NÖ Gemeindeordnung mit dem Tag der Kundmachung in Kraft.

Die Bausperre tritt zwei Jahre nach ihrer Kundmachung außer Kraft, wenn sie nicht zuvor aufgehoben oder vor Ablauf dieser Frist einmalig für ein Jahr verlängert wird.

Der Bürgermeister

Helmut Schmid

Geprüft gemäß
§ 88 NÖ Gemeindeordnung 1973

St. Pölten, am 16.5.2023

NÖ Landesregierung
im Auftrage
Franz Kowol

Angeschlagen am: 10. März 2023

Abgenommen am: 28. März 2023

