



KUNDMACHUNG

Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Hollabrunn hat in seiner Sitzung am 27.6.2023 folgende

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Stadtgemeinde Hollabrunn gemäß § 35 Abs.1 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 (NÖ ROG 2014), LGBl. Nr. 3/2015, zuletzt geändert durch LGBl. Nr. 99/2022 über eine befristete Bausperre beschlossen

§ 1

Allgemeines

Für jene Bereiche der Katastralgemeinde Hollabrunn, die im Geltungsbereich der Bausperre gemäß § 35 NÖ ROG 2014, LGBl. Nr. 3/2015, zuletzt geändert durch LGBl. Nr. 99/2022 liegen (siehe Plandarstellung - Anhang A „Siedlungsbereich Stadtzentrum“) und für die im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan die Widmungen Bauland Wohngebiet (BW) oder Bauland Kerngebiet (BK) festgelegt sind, wird gemäß § 35 NÖ ROG 2014, LGBl. Nr. 3/2015, zuletzt geändert durch LGBl. Nr. 99/2022 wegen der beabsichtigten Änderung des Bebauungsplans für Bauvorhaben eine befristete Bausperre erlassen, wenn

- diese im Falle eines Neubaus eine höhere Geschoßflächenzahl als 1 oder eine Gebäudehöhe über Bauklasse II bzw. 8 Meter hinaus vorsehen,
- im Zuge eines Zubaus eine Geschoßflächenzahl von 1 oder eine Gebäudehöhe von Bauklasse II bzw. 8 Meter überschritten wird oder zuvor bereits überschritten war und dabei weiter erhöht wird,
- im Zuge sonstiger baulicher Veränderungen eines Gebäudebestandes eine Gebäudehöhe von Bauklasse II bzw. 8 Meter überschritten wird oder zuvor bereits überschritten war und dabei weiter erhöht wird.

Die Plandarstellung zur Verordnung (siehe Anhang A „Siedlungsbereich Stadtzentrum“) stellt einen wesentlichen Teil dieser Verordnung dar.

§ 2

Zweck der Bausperre

- (1) Die Katastralgemeinde Hollabrunn weist in den letzten Jahren eine dynamische Siedlungsentwicklung sowie stetige Bevölkerungszunahme auf, die vor allem durch die hochrangige Verkehrsanbindung an die S3 Weinviertler Schnellstraße sowie die räumliche Nähe zu den vorhandenen zentralörtlichen Einrichtungen der Bezirkshauptstadt und den Einrichtungen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs zu begründen ist. Die Stadtgemeinde Hollabrunn strebt aufgrund der hohen Versorgungsqualität und guten Erreichbarkeit des Stadtzentrums eine Innenentwicklung in diesem Siedlungsbereich an. Dabei soll geprüft werden, in welcher Form und mit welchen Siedlungsstrukturen eine Nachverdichtung, im Sinne einer höheren und dichteren Bebauung, im Stadtzentrum vereinbar ist.

Im Stadtzentrum Hollabrunns herrscht überwiegend eine historische und großvolumige Siedlungsstruktur mit unterschiedlichen Gebäudehöhen, welche in geschlossener Bauweise die Straßen und Gassen flankiert und teilweise auch in den hinteren Bereich der Gärten ragt. Aufgrund der dynamischen Entwicklungen des Immobilienmarktes in den vergangenen Jahren besteht zunehmendes Interesse, Grundstücke mit mehrstöckigen, großvolumigen Gebäuden zu bebauen und einer hohen Anzahl von Wohnungen zu verwerthen, was in Teilen der Katastralgemeinde Hollabrunn, insbesondere im Stadtzentrum, zu Konflikten mit dem Ortsbild, der Versorgung mit Grün- und Freiräumen, dem Mikroklima und der Verkehrssituation (insbesondere dem ruhenden Verkehr) führt.

In der Folge soll daher geprüft werden, welche Bauvorschriften zur Gestaltung von großvolumigen Geschosswohnungsbauten im Hinblick auf Ortsbildverträglichkeit, Klimawandelanpassung, Erhaltung von Grün- und Freiflächen sowie Stellplatzverpflichtungen im Bebauungsplan festgelegt werden können.

Dies soll die Bewahrung der bestehenden Siedlungsstruktur sowie eine geordnete Siedlungsentwicklung ermöglichen. Für die notwendigen Grundlagenerhebungen sowie die Ausarbeitung und Konkretisierung der Planungsüberlegungen ist eine längere Bearbeitungszeit erforderlich.

- (2) Die Dringlichkeit der Bausperre ergibt sich, dem Vorsorgeprinzip der Raumordnung folgend, aus dem besonders in der Katastralgemeinde Hollabrunn herrschendem Siedlungsdruck und der möglichen Zerstörung der gewachsenen Siedlungsstruktur.

§ 3 Ziel der Bausperre

Ziel der Bausperre ist es, das Unterlaufen des Zwecks der Bausperre durch allfällige Bauvorhaben im Zuge der Vorbereitung einer Änderung der Verordnung, zu verhindern.

§ 4 Geltungsdauer

- (1) Diese Verordnung tritt nach ihrer Kundmachung mit dem auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.
- (2) Die Bausperre tritt zwei Jahre nach ihrer Kundmachung außer Kraft, wenn sie nicht früher aufgehoben oder für ein weiteres Jahr verlängert wird.



Der Bürgermeister

KommR. Ing. Alfred Babinsky

kundgemacht am 28.6.2023
abgenommen am 13.7.2023

Beilage A / Altortgebiet/Stadtzentrum:

Aumühlgasse, Bachpromenade, Badhausgasse, Parkgasse, Bahnstraße, Rapfstraße, Brunnthalgasse, Sparkassegasse, Lothringerplatz, Mühlgasse, Robert-Löffler-Straße, Stenzlgasse, Neugasse, Meixnergasse, Reucklstraße, Aignergasse

