



Bebauungsplan

Änderung 01/2024 des Bebauungsplanes der Stadtgemeinde Klosterneuburg



**KNOLLCONSULT
UMWELTPLANUNG ZT GmbH**

Wien, Krems, Purbach
+43 1 2166091
office@knollconsult.at

www.knollconsult.at



**Bebauungsplan,
Änderung 01/2024 des Bebauungsplanes
der Stadtgemeinde Klosterneuburg**

Erläuterungsbericht zur öffentlichen Auflage

Auftraggeber	Stadtgemeinde Klosterneuburg Referat IV/2 – Stadtplanung A-3400 Klosterneuburg, Rathausplatz 1
Auftragnehmer	Knollconsult Umweltplanung ZT GmbH Roseggerstr. 4/2 3500 Krems an der Donau AUSTRIA T. +43 2732 76416 E. krems@knollconsult.at www.knollconsult.at
Bearbeitung	DI Jochen Schmid DI Rainhard Süß
Projektnummer	ZT-24-06
Stand	März 2024

Inhalt

1	Einleitung	1
1.1	Inhalt des Änderungsverfahrens	1
1.2	Stand der örtlichen Raumordnung	1
1.3	Allgemeine Hinweise zu § 34 Abs.1 NÖ ROG 2014 (Änderungsanlass)	4
2	Erläuterung der Änderungspunkte	5
2.1	Änderungspunkt 2: Klosterneuburg, Walther von der Vogelweide-Gasse 30, Anpassung der Straßenfluchtlinie an die DKM (F/B)	5
2.1.1	Steckbrief	5
2.1.2	Lage, Umgebung und aktuelle Festlegungen	5
2.1.3	Änderungen und Planungsziele	5
2.2	Änderungspunkt 7: Überarbeitung der Bauvorschriften hinsichtlich Maßnahmen zur Klimawandelanpassung (B)	6
2.2.1	Steckbrief	6
2.2.2	Ausgangslage	6
2.2.3	Änderungen und Planungsziele	7
2.2.4	Mögliche Auswirkungen und Nutzungseinschränkungen	19
2.3	Änderungspunkt 9: Klosterneuburg, Marzellingasse, Umwidmung von BK-6WE in BKN-1,5, Anpassung der höchstzulässigen Gebäudehöhe an den Bestand (F/B)	21
2.3.1	Steckbrief	21
2.3.2	Lage, Umgebung und aktuelle Festlegungen	21
2.3.3	Änderungen und Planungsziele	23
2.3.4	Mögliche Auswirkungen und Nutzungseinschränkungen	26
2.4	Änderungspunkt 10: Klosterneuburg, Aufeldgasse / Magdeburggasse, Umwidmung von BS-Wirtschaftshof und öff. Einrichtung-A14 in Vp, Festlegung von Bauvorschriften (F/B)	27
2.4.1	Steckbrief	27
2.4.2	Lage, Umgebung und aktuelle Festlegungen	28
2.4.3	Änderungen und Planungsziele	28
2.4.4	Mögliche Auswirkungen und Nutzungseinschränkungen	32
2.5	Änderungspunkt 11: Klosterneuburg, Max Poosch-Gasse, Änderung der Bauweise von eo auf o (B)	33
2.5.1	Steckbrief	33
2.5.2	Lage, Umgebung und aktuelle Festlegungen	33
2.5.3	Änderungen und Planungsziele	33
2.5.4	Mögliche Auswirkungen und Nutzungseinschränkungen	34
2.6	Änderungspunkt 13: Kritzendorf, Hauptstraße 131, Umwidmung von BK und BK-G in BKN-1,5 und BKN-1,5-G (F/B)	35
2.6.1	Steckbrief	35
2.6.2	Lage, Umgebung und aktuelle Festlegungen	35

2.6.3	Änderungen und Planungsziele	37
2.6.4	Mögliche Auswirkungen und Nutzungseinschränkungen	37
2.7	Änderungspunkt 14: Weidling, Hermann Pfordte-Gasse / Rathgasse / Elisabethgasse, Änderung der Bebauungsweise von o,k auf o, Anpassung der vorderen Baufluchtlinie (B).....	38
2.7.1	Steckbrief	38
2.7.2	Lage, Umgebung und aktuelle Festlegungen.....	38
2.7.3	Änderungen und Planungsziele	39
2.7.4	Mögliche Auswirkungen und Nutzungseinschränkungen	39
2.8	Änderungspunkt 15: Klosterneuburg, Käferkreuzgasse 36a, 36b, 36c, Anpassung der Straßenfluchtlinie an den Naturstand bzw. an die DKM (F/B)	40
2.8.1	Steckbrief	40
2.8.2	Lage, Umgebung und aktuelle Festlegungen.....	40
2.8.3	Änderungen und Planungsziele	41
2.9	Änderungspunkt 16: Klosterneuburg, Weidlinger Straße, Festlegung Zusatz „Handelseinrichtungen“ im Bauland Kerngebiet, Anpassung der Bebauungsbestimmungen (F/B).....	42
2.9.1	Steckbrief	42
2.9.2	Lage, Umgebung und aktuelle Festlegung	44
2.9.3	Änderungen und Planungsziele	46
2.9.4	Mögliche Auswirkungen und Nutzungseinschränkungen	55
2.10	Änderungspunkt 17: Klosterneuburg, Josefsteig 106, Anpassung der Straßenfluchtlinie an den Naturstand (F/B)	56
2.10.1	Steckbrief	56
2.10.2	Änderungen und Planungsziele	56
2.11	Änderungspunkt 18: Klosterneuburg, Beindelgasse, Anpassung der Straßenfluchtlinie an die DKM (F/B).....	57
2.11.1	Steckbrief	57
2.11.2	Lage, Umgebung und aktuelle Festlegungen.....	57
2.11.3	Änderungen und Planungsziele	57
2.12	Änderungspunkt 19: Klosterneuburg, Stadtplatz 36, Umwidmung von BK-HE und BK-HE-G in BKN-2,4-HE und BKN-2,4-HE-G (F/B)	59
2.12.1	Steckbrief	59
2.12.2	Lage, Umgebung und aktuelle Festlegungen.....	59
2.12.3	Ausgangslage	61
2.12.4	Vertragsraumordnung und öffentliche Interessen	61
2.12.5	Änderungen und Planungsziele	62
2.13	Änderungspunkt 20: geringfügige technische Korrekturen von Widmungsabgrenzungen und Begrenzungslinien unterschiedlicher Bebauungsbestimmungen (F/B).....	64
2.13.1	Steckbrief	64
2.13.2	Ausgangslage	64
2.13.3	Änderungen	64
2.13.4	Mögliche Auswirkungen und Nutzungseinschränkungen	66

2.14	Änderungspunkt 22: Kritzendorf, Am Durchstich / Durchstichstraße, Anpassung der Straßenfluchtlinie an den Naturstand, Anpassung der Kenntlichmachung Bahn an die DKM bzw. an den Naturstand (F/B).....	67
2.14.1	Steckbrief	67
2.14.2	Lage, Umgebung und aktuelle Festlegungen.....	67
2.14.3	Änderungen und Planungsziele	68
2.15	Änderungspunkt 23: Gugging/Kierling, Am Campus/Lenaugasse, Anpassung der Straßenfluchtlinie an den Naturstand (F/B)	69
2.15.1	Steckbrief	69
2.15.2	Lage, Umgebung und aktuelle Festlegungen.....	69
2.15.3	Änderungen und Planungsziele	69
3	Verzeichnisse	70
3.1	Abbildungsverzeichnis	70
3.2	Tabellenverzeichnis	71
	Anhang	72

1 Einleitung

1.1 Inhalt des Änderungsverfahrens

Die Stadtgemeinde Klosterneuburg beabsichtigt die Änderung 01/2024 des Bebauungsplanes entsprechend den Bestimmungen des § 34 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024.

Im Zuge der laufenden Änderung 01/2024 werden sowohl das Örtliche Raumordnungsprogramm (Flächenwidmungsplan) als auch der Bebauungsplan der Stadtgemeinde Klosterneuburg geändert.

Insgesamt sind, den Bebauungsplan betreffend, 15 Änderungen geplant, davon acht inhaltliche Änderungen, sechs Anpassung an den Naturstand bzw. die DKM und eine technische Korrektur.

1.2 Stand der örtlichen Raumordnung

Örtliche Raumplanungsinstrumente		
Änderungsverfahren	Änderungspunkte beschlossen [Anzahl]	Rechtskraft [dd.mm.yyyy]
Örtliches Entwicklungskonzept		
Stadtentwicklungskonzept 2030+ {STEK 2030+}	-	06.11.2019
Änderung 02/2023 (Ergänzung Leitbild Bauen & Wohnen)		16.02.2024
Grundlagenerhebung		
2018-2019	-	-
Flächenwidmungsplan (FWPL)		
Änderung 01/2010	44	11.08.2010
	1 (ÄP 76)	25.01.2011
Änderung 01/2011	84	11.10.2011
Änderung 01/2012	96	29.08.2012
Änderung 01/2013	27	21.08.2013
	1	28.05.2014
Änderung 01/2014	51	13.08.2014
Änderung 02/2014	10	18.09.2014
Änderung 01/2015	28	11.08.2015
Änderung 03/2015	8	21.01.2016

Änderung 01/2024 des Bebauungsplanes der Stadtgemeinde Klosterneuburg

Änderung 01/2016	28	03.08.2016
Änderung 01/2017	51	30.08.2017
Änderung 01/2018	25	19.09.2018
Änderung 01/2019	1	05.06.2019
Änderung 02/2019	22	25.09.2019
Änderung 01/2020		27.08.2020
Änderung 02/2020	38	05.02.2021
Änderung 01/2021	10	06.08.2021
Änderung 02/2021	3	05.01.2022
Änderung 03/2021	2	05.08.2022
Änderung 01/2022	17	05.08.2022
Änderung 02/2022	1	08.04.2023
Änderung 04/2022	1	31.12.2022
Änderung 01/2023	53	18.08.2023
Änderung 02/2023	6	16.02.2024
Bebauungsplan (BBPL)		
Änderung 01/2010	60	11.08.2010
Änderung 02/2010	1	11.03.2011
Änderung 01/2011	99	12.10.2011
Änderung 01/2012	141	30.08.2012
Änderung 02/2012		28.11.2012
Änderung 01/2013	37	22.08.2013
	2 (ÄP 48 und 49)	11.10.2013
	1 (ÄP 41)	29.05.2014
Änderung 01/2014	72	14.08.2014
Änderung 02/2014	9	19.09.2014
Änderung 01/2015	62	12.08.2015
Änderung 02/2015	1	13.08.2015

Änderung 03/2015	16	22.01.2016
Änderung 01/2016	81	04.08.2016
Änderung 01/2017	110	31.08.2017
Änderung 01/2018	73	19.09.2018
Änderung 01/2019	1	06.06.2019
Änderung 01/2020		28.08.2020
Änderung 02/2020		06.02.2021
Änderung 01/2021	10	07.08.2021
Änderung 02/2021	3	06.01.2022
Änderung 03/2021	3	06.08.2022
Änderung 01/2022	35	06.08.2022
Änderung 02/2022	1	12.04.2022
Änderung 03/2022	1	23.09.2022
Änderung 04/2022	1	14.11.2023
Änderung 01/2023	70	19.08.2023
Änderung 02/2023	5	19.02.2024
Überörtliche Raumplanungsinstrumente – Regionale und sektorale Raumordnungsprogramme		
Titel	Letzte Änderung	Geltungsbereich Ja / Nein
Regionales Raumordnungsprogramm Wien Umland Nordwest	LGBl. Nr. 73/2015	Ja
Sektorales Raumordnungsprogramm für das Schulwesen	LGBl. Nr. 8000/29-1	Ja
Sektorales Raumordnungsprogramm für die Gewinnung grundeigener mineralischer Rohstoffe	StF: LGBl 8000/83-0	Nein
Sektorales Raumordnungsprogramm über die Freihaltung der offenen Landschaft	StF: LGBl 8000/99-0	Ja
Sektorales Raumordnungsprogramm für die Windkraftnutzung	StF: LGBl. 8001/1-0	Nein

Tabelle 1: Stand der örtlichen Raumordnung der Stadtgemeinde Klosterneuburg und geltende überörtliche Raumordnungsprogramme (Quelle: Eigene Bearbeitung).

1.3 Allgemeine Hinweise zu § 34 Abs.1 NÖ ROG 2014 (Änderungsanlass)

Der jeweils anzuwendende Änderungsanlass gemäß § 34 Abs.1 NÖ ROG 2014 idgF. ist bei jedem Änderungspunkt gesondert angeführt.

Es soll an dieser Stelle darauf hingewiesen werden, dass sowohl Hauer/Zaussinger (2006, S. 686) als auch Liehr/Riegler (2010, S. 258) und Pallitsch/Pallitsch/Kleewein (2013, S. 898) in Zusammenhang mit der Zulässigkeit der Berichtigung von Schreib- und Zeichenfehlern in Bebauungsplänen darauf hinweisen, dass diese als selbstverständlich angenommen wird.

Weiters ist gemäß Pallitsch/Pallitsch/Kleewein (2013, S. 898) festzustellen, dass „unabhängig vom Vorliegen der im Gesetz normierten Änderungsvoraussetzungen“ die Verpflichtung zur Korrektur eines rechtswidrigen Bebauungsplans vorliegt. Dies ergibt sich aus Art. 18 Abs. 2 B-VG (Legalitätsprinzip).

Zudem wird in der Judikatur des VfGH 5.3.2015, V 96/2014 – Bgld. darauf hingewiesen, dass Plankorrekturen schon begrifflich nur geringfügige Änderungen sein können, also punktuelle Änderungen, etwa zur Berichtigung von Irrtümern oder Planungsfehlern.

Hauer Wolfgang, Zaussinger Friedrich (2006): Niederösterreichisches Baurecht. 7. Auflage. Linde Verlag. Wien.

Liehr Willibald, Riegler Lorenz E. (2010): NÖ BauO. NÖ Bauordnung. NÖ Raumordnungsgesetz. Manz'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH. Wien.

Pallitsch Wolfgang, Pallitsch Philipp, Kleewein Wolfgang (2013): Niederösterreichisches Baurecht. 8. Auflage. Linde Verlag. Wien

2 Erläuterung der Änderungspunkte

2.1 Änderungspunkt 2: Klosterneuburg, Walther von der Vogelweide-Gasse 30, Anpassung der Straßenfluchtlinie an die DKM (F/B)

2.1.1 Steckbrief

<u>Art der Änderung:</u>	Anpassung an die DKM
<u>Grundstücke:</u>	KG Klosterneuburg, Gst.-Nr. 1727/12 gemäß der planlichen Darstellung
<u>Mappenblätter:</u>	7536-64/3
<u>Bestand:</u>	Straßenfluchtlinie
<u>Planung:</u>	Anpassung der Straßenfluchtlinie
<u>Änderungsanlass:</u>	Anpassung an das geänderte örtliche Raumordnungsprogramm (§ 34 Abs.1 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024)

Plandarstellung:



2.1.2 Lage, Umgebung und aktuelle Festlegungen

Der Bereich des ggs. Änderungspunktes umfasst die Liegenschaft Walther von der Vogelweide-Gasse 30 (Gst.-Nr. 1727/12, KG Klosterneuburg) im Medekviertel nordwestlich des Stadtzentrums von Klosterneuburg. Der betreffende Baublock ist als Bauland Wohngebiete (BW) festgelegt und überwiegend durch Ein- und Zweifamilienhäuser bzw. lockere Mehrfamilienhausbebauung genutzt.

2.1.3 Änderungen und Planungsziele

Der Verlauf der Straßenfluchtlinie gegen die öffentliche Verkehrsfläche (Vö) der Walther von der Vogelweide-Gasse entspricht im Bereich der ggs. betroffenen Liegenschaft ONr. 30 nicht den Grundstücksgrenzen gem. digitaler Katastralmappe (DKM Stand: 01/2024). Die ggs. Änderung sieht eine entsprechende Anpassung vor, wofür eine kleine Fläche von Vö in BW umgewidmet wird.

Auf der Ebene des Bebauungsplans wird die Straßenfluchtlinie entsprechend der geänderten Widmungsgrenze zwischen BW und Vö festgelegt.

2.2 Änderungspunkt 7: Überarbeitung der Bebauungsvorschriften hinsichtlich Maßnahmen zur Klimawandelanpassung (B)

2.2.1 Steckbrief

<u>Art der Änderung:</u>	inhaltliche Änderung
<u>Änderungsanlass:</u>	wesentliche Änderung der Planungsgrundlagen in Folge struktureller Entwicklung (§ 34 Abs.1 Z 1 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024); Änderung gesetzlicher Bestimmungen über den Regelungsinhalt (§ 34 Abs.1 Z 4 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024)

2.2.2 Ausgangslage

Mit der 6. Novelle des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. Nr. 97/2020 haben sich die gesetzlichen Bestimmungen über den Regelungsinhalt des Bebauungsplans geändert. Seitdem gibt es gem. § 30 Abs. 2 zusätzliche Regelungsmöglichkeiten für das Bauland, die den Verordnungsgeber ermächtigen, Maßnahmen insb. betreffend Anforderungen an die Klimawandelanpassung festzusetzen:

- Begrünung von Gebäudedächern und Fassaden in einem bestimmten Ausmaß sowie die Bepflanzung und deren Erhaltung bei Errichtung betrieblicher und privater Abstellanlagen (Z 22)
- Zonen, in denen die Sammlung von Niederschlagswässern in einem bestimmten Ausmaß in dafür geeigneten Behältern (Zisternen) zu erfolgen hat (Z 23)
- Grundflächen in bestimmten Teilen oder in einem bestimmten prozentuellen Ausmaß inklusive deren Oberflächenbeschaffenheit, die für die Versickerung von Niederschlagswasser vorzusehen sind (Z 24)
- eine verpflichtend herzustellende Ausführung der Baukörper in bestimmten Bereichen zur Begrenzung des Schadensausmaßes in naturgefährdeten Bereichen; ebenso Maßnahmen zur Oberflächengestaltung im Hinblick auf eine möglichst schadlose Abfuhr von Niederschlagswasser sowie von Wildbach- oder Hochwasserereignissen (Z 25)

Bestehende Regelungsmöglichkeiten zur Begegnung der Anforderungen an die Klimawandelanpassung bleiben weiterhin aufrecht:

- Zonen, in denen eine Versickerung von Niederschlagswässern von versiegelten Flächen oder Dachflächen in einem anzugebenden Ausmaß eingeschränkt oder untersagt wird (Z 19)
- Zonen, in denen die Ableitung von Niederschlagswässern von versiegelten Flächen oder Dachflächen in einem dafür vorgesehenen Kanal oder in einem Vorfluter untersagt oder in einem anzugebenden Ausmaß eingeschränkt wird (Z 20)

Weiters erteilte der Gesetzgeber auch schon vor der 6. Novelle des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. Nr. 97/2020 gem. § 30 Abs. 2 Z 10 die Verordnungsermächtigung, die Lage und das Ausmaß privater KFZ-Abstellanlagen, wie auch eine abweichende Anzahl von Mindeststellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrräder im Bebauungsplan zu regeln. In Kombination mit Z 22 steht dem Verordnungsgeber damit ein Instrumentarium zur Verfügung, Stellplatzflächen punkto Mindestanzahl und Ausgestaltung im Hinblick auf die Anforderungen des Klimaschutzes und der Klimawandelanpassung zu regeln.

Die entsprechenden Regelungsinhalte finden in Teilen bereits Anwendung in der rechtskräftigen Verordnung des Bebauungsplans. So wird, entsprechend Z 22, seit Rechtskraft der Änderung 01/2023 des Bebauungsplans gem. Abschnitt I Punkt 12 Abs. 1 die Begrünung von Gebäudeflachdächern für sämtliche Grundstücke im Wohnbauland und in Betriebsgebieten geregelt.

Weiters finden Regelungsinhalte im Sinne der Z 10, Z 20, Z 22 und Z 25 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024 bereits Anwendung im Bereich einzelner Grundstücke, die in Anhang 1 und Anhang 2 der Verordnung zum Bebauungsplan angeführt sind.

2.2.3 Änderungen und Planungsziele

Die Stadtgemeinde Klosterneuburg ist mit der ggs. Änderung bestrebt, die derzeit rechtskräftigen Bebauungsvorschriften im Hinblick auf die komplexen Anforderungen der Klimawandelanpassung und hinsichtlich möglicher Beiträge zum Klimaschutz abzuändern. Damit soll der Bebauungsplan im gesamten Geltungsbereich betreffend die Regelungsmöglichkeiten gem. § 30 Abs. 2 Z 10 iVm Z 19-25 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024 zeitgemäß adaptiert werden.

Der Verordnungsentwurf über die Bebauungsvorschriften ist dem vorliegenden Bericht als Anhang zu entnehmen. Die einzelnen Änderungen werden nachfolgend erläutert.

2.2.3.1 Freiflächen und deren Ausgestaltung (Punkt 4)

Derzeit wird unter Abschnitt I Punkt 4 Abs. 1 und 2 der Bebauungsvorschriften die Ausgestaltung von im Bebauungsplan ausgewiesenen Freiflächen geregelt.

Freiflächen sind in der planlichen Verordnung sechs verschiedenen Funktionstypen (1.- 6.) zugeordnet, deren Ausgestaltung im Verordnungswortlaut bestimmt wird.

Zur zusätzlichen Beschränkung der Bodenversiegelung¹ und deren Folgen im Siedlungsgebiet der Stadtgemeinde Klosterneuburg sieht die ggs. Änderung vor, Freiflächen und deren Ausgestaltung auch über die plangrafische Zonierung hinaus zu definieren.

Dies in der Art, dass nunmehr unter Abschnitt I Punkt 4 Abs. 3 geregelt wird, dass bei Bauplätzen im Wohnbauland (ausgenommen Bauland Agrargebiete) 50 % der nicht mit Gebäuden bebaubaren Flächen² als Freifläche gem. § 30 Abs. 2 Z 7 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024 festgelegt werden. Die Lage der Freifläche am jeweiligen Bauplatz ist frei wählbar, wobei einzelne Teilflächen ein Ausmaß von 20 m² nicht unterschreiten dürfen.

Abbildung 1 veranschaulicht am Beispiel eines Bauplatzes, für den eine Bebauungsdichte von 25 % festgelegt ist, dass 50 % der nicht mit Gebäuden bebaubaren Fläche (37,5 % des Bauplatzes) nunmehr als Freifläche gem. Abs. 3 gelten.

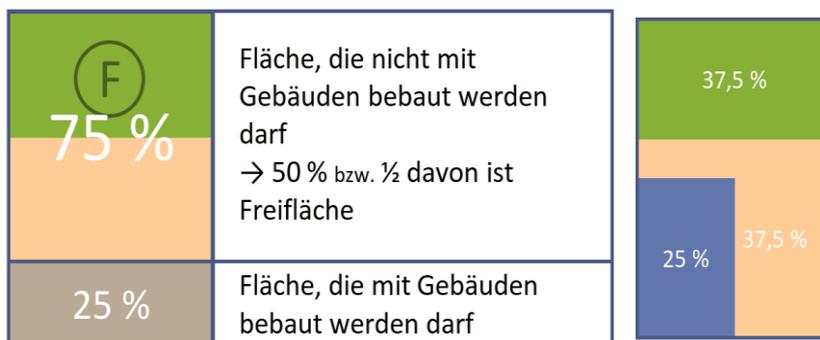


Abbildung 1: Freifläche gem. Abschnitt I Punkt 4 Abs. 3 am Beispiel einer Bebauungsdichte von 25 %, Quelle: Stadtgemeinde Klosterneuburg

Der gem. Abs. 3 festgelegte Freiflächenanteil kann jeweils auch durch Freiflächen, die gem. Abs. 2 planlich verordnet sind (Planzeichen F1-F6) abgedeckt werden oder in einem hinteren Bauwich liegen.

¹ „Versiegelung ist die Abdeckung des Bodens durch wasser- und luftundurchlässige Schicht, wodurch das Bodenleben abstirbt.“ (Umweltbundesamt 2023, URL: <https://www.umweltbundesamt.at/umweltthemen/boden/flaecheninanspruchnahme>)

² D.h. z.B. bei einer Bebauungsdichte von 25 % ist die Hälfte von 75 % des Bauplatzes als Freifläche festgelegt.

Betreffend die Ausgestaltung der nach Abs. 3 definierten Freiflächen sieht die ggs. Änderung vor, zu regeln, dass diese Freiflächen unversiegelt zu erhalten, zu bepflanzen und gärtnerisch zu gestalten sind. Dabei ist ein natürlicher Bodenaufbau beizubehalten oder durch geeignete Substrate ein zur Bepflanzung bzw. für das Regenwassermanagement geeigneter Bodenaufbau herzustellen. Bei einer Unterbauung³ dieser Flächen ist der oberste Abschluss des Bauwerks intensiv zu begrünen, wobei die gängigen Normen (insbesondere ÖNORM L 1131⁴ und ÖNORM L 1136⁵) einzuhalten sind.

Nach fachlicher Abwägung werden Bauland Agrargebiete von dieser Bestimmung ausgenommen, da gerade im Bereich landwirtschaftlich genutzter Grundstücke aus betrieblichen Gründen (Landmaschinen etc.) größere Teile eine befestigte Abdeckung von Oberflächen erfordern.

In Anhang 1 der Bebauungsvorschriften sind für bestimmte Grundstücke bereits Regelungen zur Oberflächengestaltung rechtskräftig. In Abs. 5 wird daher definiert, dass für Grundstücke, die in Anhang 1 angeführt sind, die jeweilige Regelung gem. Anhang 1 einzuhalten ist.

³ Gem. § 31 Abs. 9 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024 sind bewilligungs- und anzeigepflichtige Bauvorhaben im Bereich von Freiflächen nur zulässig, wenn sie nach Fertigstellung zur Gänze mindestens 50 cm unter dem Gelände und dem Bezugsniveau liegen und für eine intensive Begrünung mit einem Bodenaufbau von mindestens 30 cm geeignet sind.

⁴ Gartengestaltung und Landschaftsbau - Begrünung von Dächern und Decken auf Bauwerken - Anforderungen an Planung, Ausführung und Erhaltung (Ausgabedatum 01.06.2010)

⁵ Vertikalbegrünung im Außenraum - Anforderungen an Planung, Ausführung, Pflege und Kontrolle (Ausgabedatum 01.04.2021)

Die Bestimmungen finden unter Abschnitt I wie folgt Eingang in den Verordnungswortlaut der Bebauungsvorschriften:

- 4. Freiflächen und deren Ausgestaltung**
- (1) Die Gestaltung der Freifläche hat dem im Bebauungsplan festgelegten Funktionstyp zu entsprechen.
- (2) Zur Sicherung des Orts- und Landschaftsbildes werden im Bebauungsplan Freiflächen festgelegt und einem Funktionstyp zugeordnet. Dieser Funktionstyp beschreibt die Ausgestaltung der Freifläche und wird wie folgt festgelegt:
1. Städtische Grünverbindungen
Diese stellen Verbindungen zwischen großräumigen Grünräumen her und sind ein wichtiges Gliederungselement des Stadtraumes. In diesen sollen die bestehenden, zusammenhängenden Grünflächen mit Gehölzbestand erhalten bleiben.
Die Ausgestaltung dieser Freiflächen hat durch die Erhaltung und die Pflege der bestehenden, zusammenhängenden Grünflächen und ihres Gehölzbestandes zu erfolgen.
2. Zusammenhängende Gartenzonen
Die vor allem im Baublock-Inneren bestehenden, zusammenhängenden Gartenzonen sind ein wesentliches Qualitätsmerkmal der Siedlungsstruktur und sollen als solche erhalten bleiben. Sie dienen der Sicherung des typischen Ortsbildes (Gartenstadt) sowie der Vermeidung unzumutbarer Belästigungen im Baublock-Inneren.
Die Ausgestaltung dieser Freiflächen hat durch die gärtnerische Ausgestaltung und Pflege der Gartenzonen zu erfolgen.
3. Gewässerbegleitende Grünstrukturen
Diese stellen wesentliche Gliederungselemente in der Stadtstruktur dar. Die naturnahe Struktur und Artenzusammensetzung der Gehölzsäume ist zu erhalten.
Die Ausgestaltung hat durch Sicherung der natürlichen Sukzession der bachuferbegleitenden Gehölze und Wahrung der Hochwasserabflußfähigkeit zu erfolgen.
4. Waldrandstreifen
Diese dienen der ökologischen Funktionsfähigkeit des angrenzenden Waldrandes. Das Ziel ist die Sicherung eines gestuften Waldrandaufbaues, ein harmonischer Übergang zum angrenzenden Wald und die Sicherheit der Gebäude vor Windwurfschäden.
Die Ausgestaltung dieser Freiflächen hat durch die gärtnerische Ausgestaltung unter Berücksichtigung des gegebenen Waldmantels (Kraut-, Strauch- und Baumschicht) zu erfolgen.
5. Übergang zur landwirtschaftlichen Flur
Zur Sicherung eines harmonischen Überganges von Bauland in die umgebende Flur, sowie zur Vermeidung gegenseitiger Beeinträchtigungen der Nutzung werden Freiflächen festgelegt. Diese sind gärtnerisch auszugestalten.
6. Geländekanten und Steilhänge
Diese prägen das Ortsbild in besonderem Maße. Bereiche in ihrem Umfeld können rutsch-, bruch-, oder steinschlaggefährdet sein.
Die Ausgestaltung dieser Freiflächen hat durch die gärtnerische Ausgestaltung zu erfolgen.
- (3) Bei Bauplätzen im Wohnbauland, ausgenommen Bauland-Agrargebiete, sind von der Bauplatzfläche 50 % der aufgrund der festgelegten Bebauungsdichte nicht mit Gebäuden bebaubaren Fläche als Freifläche gem. § 30 Abs. 2 Z 7 NÖ Raumordnungsgesetz 2014, idgF festgelegt. Die Lage der Freifläche am jeweiligen Bauplatz ist frei wählbar, wobei einzelne Teilflächen ein Ausmaß von 20 m² nicht unterschreiten dürfen. Dieser Freiflächenanteil kann jeweils auch durch Freiflächen, die im Bebauungsplan mit einem Funktionstyp planlich festgelegt sind, abgedeckt werden. Diese Freifläche kann auch in einem hinteren Bauwich liegen.
- (4) Freiflächen gem. Abs. 3 sind unversiegelt zu erhalten, zu bepflanzen und gärtnerisch zu gestalten. Es ist ein natürlicher Bodenaufbau beizubehalten oder durch geeignete Substrate ein zur Bepflanzung bzw. für das Regenwassermanagement geeigneter Bodenaufbau herzustellen. Bei einer Unterbauung dieser Flächen ist der oberste Abschluss des Bauwerks intensiv zu begrünen, wobei die gängigen Normen (insbesondere ÖNORM L 1131 und ÖNORM L 1136) einzuhalten sind.
Die Bepflanzung ist zu pflegen, in einem vitalen Zustand zu erhalten und im Bedarfsfall zu ersetzen.
Unter Versiegelung wird die Abdeckung des Bodens mit einer wasser- und luftundurchlässigen Schicht verstanden.
- (5) Für Grundstücke, die in Anhang 1 angeführt sind, ist die jeweilige Regelung gem. Anhang 1 einzuhalten.

2.2.3.2 Abweichende Anzahl von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge sowie für Fahrräder (Punkt 11)

§ 65 Abs. 1 Z 1 NÖ BO 2014 LGBl. Nr. 9/2024 legt fest, dass bei Wohngebäuden mit mehr als vier Wohnungen mindestens ein Fahrrad-Stellplatz je Wohnung herzustellen ist. Mit § 30 Abs. 2 Z 10 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024 erteilt der Gesetzgeber die Verordnungsermächtigung, im Wege des Bebauungsplans eine davon abweichende (höhere) Mindestanzahl zu verordnen.

Entsprechend dem Ziel des {STEK 2030+} zur Förderung und Attraktivierung der Radmobilität mit einer Erhöhung des Wegeanteils im Umweltverbund auf 55 % macht die Stadtgemeinde Klosterneuburg davon bereits im Rahmen der Verordnung des Bebauungsplans Gebrauch – aber derzeit nur für bestimmte Grundstücke, die in Anhang 2 der Bebauungsvorschriften angeführt sind.

Zur Verwirklichung der Ziele des örtlichen Entwicklungskonzepts sieht die ggs. Änderung vor, für sämtliche Bauplätze im Wohnbaugebiet (die nicht bereits in Anhang 2 angeführt sind) eine ggü. § 65 Abs. 1 Z 1 NÖ BO 2014 LGBl. Nr. 9/2024 abweichende (erhöhte) Mindestanzahl von Fahrrad-Stellplätzen festzulegen.

Die Änderung sieht die Bestimmung vor, dass bei Neu-, Zu- und Umbauten bzw. Veränderung des Verwendungszwecks von Gebäuden auf einem Grundstück im Wohnbaugebiet pro 45 m² Grundrissfläche ein hochwertiger, überdachter, versperrbarer Abstellplatz für Fahrräder herzustellen ist. Zusätzlich ist pro 600 m² Grundrissfläche ein hochwertiger, überdachter, versperrbarer Sonderstellplatz (für Lastenfahrrad, Radanhänger und dgl.) mit einer Größe von 2,5m x 1m (l x b) pro Stellplatz herzustellen. Für Besucher:innen dieser Wohngebäude ist darüber hinaus ein Fahrradabstellplatz pro 300 m² Grundrissfläche im Freien herzustellen.

Grundlage für die Ermittlung der Anzahl der Fahrrad-Stellplätze bildet die Summe der Grundrissflächen der Geschoße eines Gebäudes oder Gebäudeteiles, die für Wohnzwecke verwendet werden, mit Ausnahme der für Garagen und Keller genutzten Bereiche. Die Anzahl der Fahrrad-Stellplätze ist auf ganze Zahlen aufzurunden.

Die abweichende Anzahl von Stellplätzen für Fahrräder soll nachfolgend anhand eines Beispiels dargestellt werden:

Ein neu zu errichtendes Wohngebäude weist eine Bruttogeschoßfläche⁶ von 1.500 m² auf. Dabei ist eine Wohnnutzfläche von 1.200 m² anzunehmen⁷. Bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 75 m² entspricht das Vorhaben 16 Wohnungen. Gem. § 65 Abs. 1 Z 1 NÖ BO 2014 LGBl. Nr. 9/2024 wären daher 16 Fahrrad-Stellplätze herzustellen.

Die ggs. Änderung sieht demgegenüber vor, dass für dieses Vorhaben 34 hochwertige, überdachte und versperrbare Fahrrad-Stellplätze für Bewohner:innen, drei hochwertige, überdachte und versperrbare Sonderstellplätze sowie fünf Fahrrad-Stellplätze im Freien für Besucher:innen herzustellen sind. D.h. für die angenommenen 16 Wohnungen wären künftig 42 Fahrrad-Stellplätze herzustellen. Damit liegt die angenommene Anzahl der pro Wohnung herzustellenden Fahrrad-Stellplätze mit ca. 2,6 etwas über der durchschnittlichen Belegungszahl⁸ von Wohnungen in Niederösterreich.

D.h. die Regelung zielt darauf ab, dass jedem/jeder Bewohner:in ein Fahrradabstellplatz zur Verfügung steht.

Angesichts des im Gemeindegebiet vorhandenen, hohen Potenzials für aktive Mobilitätsformen (Donauradweg, klar definierte „Achsen“ Kierlingbachtal, Weidlingbachtal) wird die ggs. geplante Regelung – in Ergänzung zum laufenden Ausbau der Radinfrastruktur im Bereich der Straßenverkehrsanlagen – als zeitgemäß und zielführend im Hinblick auf das im {STEK

⁶ im Sinne der Summe der Grundrissflächen der Geschoße eines Gebäudes, mit Ausnahme der für Garagen und Keller genutzten Bereiche

⁷ Faktor 0,8

⁸ 2,26 im Jahr 2021, Quelle: Statistik Austria, Mikrozensus-Arbeitskräfteerhebung, erstellt am 18.3.2022

2030+} verankerte Ziel zur Förderung und Attraktivierung der Radmobilität mit einer Erhöhung des Weegeanteils im Umweltverbund auf 55 % erachtet. Die Veränderung des sog. Modal Splits zugunsten nachhaltiger Mobilitätsformen ist schließlich auch ein wesentlicher Beitrag zur Mobilitätswende – und damit zum Klimaschutz.

Die Bestimmungen finden unter Abschnitt I wie folgt Eingang in den Verordnungswortlaut der Bebauungsvorschriften:

- 11. Abweichende Anzahl von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge sowie für Fahrräder**
- (1) Für die in Anhang 2 angeführten Grundstücke ist bei der Neuerrichtung, Vergrößerung oder Änderung von Bauwerken eine abweichende Anzahl von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (gem. §63 Abs.2 NÖ BO 2014 idgF) und bei der Errichtung, Vergrößerung und Änderung des Verwendungszwecks von Gebäuden eine abweichende Anzahl von Stellplätzen für Fahrräder (gem. § 65 Abs.2 NÖ BO 2014 idgF) zu berücksichtigen. Die jeweilige Vorgabe ist ebenfalls Anhang 2 zu entnehmen.
 - (2) **Wird ein Gebäude auf einem Grundstück im Wohnbauland gem. § 1 Abs 1 Zi 4. NÖ ROG 2014 idgF, das nicht in Anhang 2 angeführt ist, errichtet, vergrößert, dessen Verwendungszweck geändert oder die Anzahl von Wohnungen erhöht, ist bei Wohngebäuden pro 45 m² Grundrissfläche ein hochwertiger, überdachter, versperrbarer Abstellplatz für Fahrräder und pro 600 m² Grundrissfläche zusätzlich ein hochwertiger, überdachter, versperrbarer Sonderstellplatz für Lastenfahrrad, Radanhänger oä. mit einer Größe von 2,5 m x 1 m (l x b) pro Stellplatz herzustellen. Bei Wohngebäuden mit mehr als 4 Wohnungen sind diese Fahrradabstellplätze gut mit dem Fahrrad erreichbar (barrierefrei) zu situieren. Zusätzlich sind im Freien Fahrradabstellplätze für Besucher im Ausmaß von 1 Fahrradabstellplatz pro 300 m² Grundrissfläche herzustellen.**
Grundlage für die Ermittlung der Anzahl der Fahrradabstellplätze bildet die Summe der Grundrissflächen der Geschoße eines Gebäudes oder Gebäudeteiles, die für Wohnzwecke verwendet werden, mit Ausnahme der für Garagen und Keller genutzten Bereiche. Die Anzahl der Stellplätze für Fahrräder ist auf ganze Zahlen aufzurunden.

2.2.3.3 Begrünung von Gebäudeflachdächern und betrieblichen und privaten Abstellanlagen (Punkt 12)

Seit der 6. Novelle des NÖ ROG 2014 kann nunmehr gem. § 30 Abs. 2 Z 22 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 97/2020 die „Begrünung von Gebäudeflachdächern oder alternativ von Fassadenflächen sowie von betrieblichen und privaten Abstellanlagen in einem bestimmten Ausmaß und Erhaltung all dieser Begrünungsmaßnahmen“ im Bebauungsplan geregelt werden.

Mit der Änderung 01/2023 des Bebauungsplans sind für das gesamte Wohnbauland wie auch für Grundstücke in der Widmung Bauland Betriebsgebiete Regelungen zur Begrünung von Flachdächern in Rechtskraft erwachsen.

Schließlich haben Dachbegrünungen mittels Verdunstung und Beschattung kühlende Effekte auf das Mikroklima und tragen zur Filterung und Bindung von Staub und Luftschadstoffen bei. Zudem bieten begrünte Dächer Schutz vor schneller Versickerung des Regenwassers und entfalten damit eine entlastende Wirkung auf das Kanalnetz.

Die ggs. Änderung sieht nunmehr vor, auch von anderen Regelungsinhalten gem. § 30 Abs. 2 Z 22 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024 Gebrauch zu machen und unter Abschnitt I Punkt 12 Abs. 2 Bestimmungen über die Begrünung von unterirdischen Bauwerken oder Bauwerksteilen (z.B. Tiefgaragen) und von neu- oder zugebauten Bauwerken (wie z.B. Carports) auf betrieblichen und privaten KFZ-Abstellanlagen (Abschnitt I Punkt 12 Abs. 4) zu definieren.

Weiters sollen gem. Absatz 5 Regelungen über Begrünungsmaßnahmen bei Neuanlage oder Umbauten von betrieblichen und privaten KFZ-Abstellanlagen mit mehr als neun KFZ-Abstellplätzen, die nicht überdeckt, überdacht oder mit Tiefgaragen unterbaut werden, getroffen werden.

Die jeweils durch die ggs. Änderung unter Punkt 12 geplanten Regelungsinhalte werden nachfolgend einzeln erläutert.

Begrünung unterirdischer Bauwerke oder Bauwerksteile (Abs. 2)

In Analogie zu der unter Abschnitt I Punkt 12 Abs. 1 bereits rechtskräftigen Bestimmung über die Begrünung von Gebäudeflachdächern, soll eine derartige Regelung auch im Bereich unterirdischer Bauwerke oder Bauwerksteile getroffen werden.

Dies in der Art, dass der oberste Abschluss unterirdischer Bauwerke oder Bauwerksteile (z.B. Tiefgaragen), die nicht mit Gebäuden bzw. Gebäudeteilen überbaut werden, intensiv zu begrünen ist. Dabei sind die gängigen Normen (insbesondere ÖNORM L 1131⁹ und ÖNORM L 1136¹⁰) einzuhalten. Die Höhe des Gesamtaufbaus hat dabei mindestens 50 cm zu betragen.

Mit der Maßnahme soll auch in diesen Bereichen ermöglicht werden, dass mittels Verdunstung und Beschattung kühlende Effekte auf das Mikroklima wie auch positive Auswirkungen zur Filterung und Bindung von Staub und Luftschadstoffen entstehen. Die intensiv begrünten Abschlüsse der unterirdischen Bauwerke (Bauwerksteile) bieten zusätzlich Schutz vor schneller Versickerung des Regenwassers und entfalten damit eine entlastende Wirkung auf das Kanalnetz.

Begrünung neu- oder zugebauter Bauwerke (wie z.B. Carports) auf betrieblichen oder privaten KFZ-Abstellanlagen (Abs. 4)

Unter Abs. 4 werden die unter Abs. 1 (Gebäudeflachdächer) verankerten Regelungen darüber hinaus auf das Anwendungsgebiet von neu- oder zugebauten Bauwerken (wie z.B. Carports) auf betrieblichen oder privaten KFZ-Abstellanlagen ab einer Größe von mehr als 2 KFZ-Abstellplätzen übertragen.

Mit der derzeit rechtskräftigen Regelung (Abs. 1) waren etwa neu zu errichtende Carports von der Verpflichtung zur Dachbegrünung ausgenommen, da diese im baurechtlichen Sinne nicht als Gebäude, sondern gem. NÖ Bauordnung 2014 LGBl. Nr. 9/2024 als „*bauliche Anlage, deren Verwendung der von Gebäuden gleicht*“ gelten. Bauwerke iSd. § 4 Z 7 NÖ BO 2014 LGBl. Nr. 9/2024 umfassen sowohl Gebäude als auch bauliche Anlagen.

Beispielsweise Carports, insb. ab einer über Ein- und Zweifamilienhaus hinausgehenden Größe, bieten schließlich aber ein ebenso großes Potenzial zur Begrünung und damit zur Entfaltung der zuvor genannten positiven Effekte.

Ausgestaltung (bzw. Begrünung) nicht überdachter, überdeckter oder mit Tiefgaragen unterbauter betrieblicher und privater KFZ-Abstellanlagen (Abs. 5)

Betreffend die Ausgestaltung im Falle einer Neuanlage oder bei Umbauten von betrieblichen und privaten KFZ-Abstellanlagen mit mehr als neun KFZ-Stellplätzen, die nicht überdeckt, überdacht oder mit Tiefgaragen unterbaut sind, wird gem. Abs. 5 die Regelung getroffen, dass pro sechs Stellplätzen ein stadtklimatauglicher, heimischer Baum mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm (gemessen in 1 m Höhe, Hochstamm) gepflanzt werden muss. Dabei ist ein ausreichend dimensionierter Wurzelraum (> 30 m³) je Baum nach den gültigen Regeln der Technik herzustellen. Der Standort des Baumes bzw. der Bäume ist so zu wählen, dass eine Beschattung der Stellplätze erreicht wird.

Die Regelung trägt dem Ortsbild Rechnung, lässt kühlende Effekte auf das Mikroklima erwarten und die Bäume dienen den abgestellten Fahrzeugen als Schattenspender.

⁹ Gartengestaltung und Landschaftsbau - Begrünung von Dächern und Decken auf Bauwerken - Anforderungen an Planung, Ausführung und Erhaltung (Ausgabedatum 01.06.2010)

¹⁰ Vertikalbegrünung im Außenraum - Anforderungen an Planung, Ausführung, Pflege und Kontrolle (Ausgabedatum 01.04.2021)

Tabelle 2 stellt eine entsprechende Übersicht stadtklimatauglicher, heimischer Baumarten dar:

Botanischer und deutscher Name	Höhe (m)	Breite (m)
<i>Acer campestre</i> Feldahorn, Maßholder	10-15 (20)	10-15
<i>Acer platanoides</i> Spitzahorn	20-30	15-22
<i>Acer platanoides</i> ‚Allershausen‘ Spitzahorn	15-20	-10
<i>Acer platanoides</i> ‚Apollo‘ Kegelförmiger Spitzahorn	14-18	10-15
<i>Acer platanoides</i> ‚Cleveland‘ Kegelförmiger Spitzahorn	10-15	7-9
<i>Acer platanoides</i> ‚Deborah‘ Spitzahorn	15-20	10-15
<i>Acer platanoides</i> ‚Emerald Queen‘ Spitzahorn	-15	8-10
<i>Acer platanoides</i> ‚Farlake’s Green‘ Spitzahorn	15-20	10-15
<i>Acer platanoides</i> ‚Royal Red‘ Rotblättriger Spitzahorn	-15 (20)	8-10
<i>Corylus colurna</i> Baumhasel, Türkische Hasel	15-18 (23)	8-12 (16)
<i>Carpinus betulus</i> Hainbuche, Weißbuche	10-20 (25)	7-12 (15)
<i>Fraxinus excelsior</i> Gemeine Esche	25-35 (40)	20-25 (30)
<i>Fraxinus excelsior</i> ‚Altena‘ syn. <i>F. excelsior</i> ‚Monarch‘ Esche	15-20	10-12
<i>Fraxinus excelsior</i> ‚Atlas‘ Esche	15-20	10-15
<i>Fraxinus excelsior</i> ‚Diversifolia‘ Esche	10-18	6-12
<i>Fraxinus excelsior</i> ‚Geesink‘ Esche	15-20	10-12
<i>Fraxinus excelsior</i> ‚Westhof’s Glorie‘ Nichtfruchtende Straßenesche	20-25 (30)	12-15
<i>Ostrya carpinifolia</i> Hopfenbuche	10-15 (20)	8-12
<i>Quercus cerris</i> Zerreiche	20-30	10-15 (25)
<i>Quercus petraea</i> Traubeneiche	20-30 (40)	15-20 (25)

<i>Quercus robur</i> syn. <i>Quercus pedunculata</i> Stieleiche	25-35 (40)	15-20 (25)
<i>Tilia cordata</i> Winterlinde, Steinlinde	18-20 (30)	12-15 (20)
<i>Tilia cordata</i> ‚Erecta‘ syn. <i>T. cordata</i> ‚Böhlje‘ Dichtkronige Winterlinde	15-20	10-12 (14)
<i>Tilia cordata</i> ‚Greenspire‘ Amerikanische Stadtlinde	18-20	10-12
<i>Tilia cordata</i> ‚Roelvo‘ Winterlinde, Stadtlinde	10-15	7-10
<i>Tilia tomentosa</i> Silberlinde	25-30	15-20

Tabelle 2: Liste stadtklimatauglicher, heimischer Bäume, eigene Auswahl und Bearbeitung nach GALK-Straßenbaumliste, Quelle: Deutsche Gartenamtsleiterkonferenz e.V., Abfrage vom 30.07.2021

Bei der Auswahl werden stadtklimataugliche, heimische Baumarten (inkl. spezieller Züchtungen) mit einer Kronenbreite von zumindest 6 m berücksichtigt. Schmalkronige Arten werden vernachlässigt, da die Schattenwirkung zu gering ist.

Die Bestimmungen finden unter Abschnitt I wie folgt Eingang in den Verordnungswortlaut der Bebauungsvorschriften:

12. Begrünung von Gebäudeflachdächern und betrieblichen und privaten Abstellanlagen

- (1) Auf Grundstücken im Wohnbauland gem. § 1 Abs 1 Zi 4. NÖ ROG 2014 idgF sowie in den Widmungsarten Bauland-Betriebsgebiet bzw. Bauland-Verkehrsbeschränkte Betriebsgebiete sind bei Neu- und Zubauten von Gebäuden Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 5° zumindest extensiv zu begrünen. Die Kombination mit Photovoltaik-Anlagen ist zulässig, darf jedoch, mit Ausnahme technischer Erfordernisse, nicht zur Reduktion von begrünten Flächen führen. Die gängigen Normen (insbesondere ÖNORM L 1131 und ÖNORM L 1136) sind einzuhalten.
Diese Bestimmung gilt nicht für jene Bereiche eines Daches, deren Begrünung aufgrund notwendiger technischer Aufbauten, transparenter Dachdeckungen oder Dachterrassen nicht möglich ist.
- (2) Der oberste Abschluss von unterirdischen Bauwerken oder Bauwerksteilen, wie z.B. Tiefgaragen, die nicht mit Gebäude(teile)n überbaut werden, ist intensiv zu begrünen. Dabei sind die gängigen Normen (insbesondere ÖNORM L 1131 und ÖNORM L 1136) einzuhalten. Die Höhe des Gesamtaufbaus hat dabei mindestens 50 cm zu betragen.
- (3) Die Begrünung ist zu pflegen, in einem vitalen Zustand zu erhalten und im Bedarfsfall zu ersetzen.
- (4) Auf Grundstücken im Wohnbauland gem. § 1 Abs 1 Zi 4. NÖ ROG 2014 idgF sowie in den Widmungsart Bauland-Betriebsgebiete sind neu- oder zugebaute Bauwerke wie z.B. Carports, auf betrieblichen und privaten KFZ-Abstellanlagen ab einer Größe von mehr als 2 KFZ-Abstellplätzen zumindest extensiv zu begrünen. Die gängigen Normen (insbesondere ÖNORM L 1131 und ÖNORM L 1136) sind einzuhalten. Diese Bestimmung gilt nicht für jene Bereiche des Bauwerkes, deren Begrünung aufgrund notwendiger technischer Aufbauten nicht möglich ist. Die Kombination mit Photovoltaik-Anlagen ist zulässig, darf jedoch, mit Ausnahme technischer Erfordernisse, nicht zur Reduktion von begrünten Flächen führen.
Die Begrünung ist zu pflegen, in einem vitalen Zustand zu erhalten und im Bedarfsfall zu ersetzen.
- (5) Bei Neuanlage oder Umbauten von betrieblichen und privaten KFZ-Abstellanlagen mit mehr als 9 KFZ-Abstellplätzen, die nicht überdeckt, überdacht oder mit Tiefgaragen unterbaut werden, muss pro 6 Stellplätze ein stadtklimatauglicher, heimischer Baum mit einem Stammumfang von mind. 18 – 20 cm (gemessen in 1 m Höhe, Hochstamm) gepflanzt werden. Dabei ist ein ausreichend dimensionierter Wurzelraum (> 30 m³) je Baum nach den gültigen Regeln der Technik herzustellen. Der Standort des Baumes/der Bäume ist so zu wählen, dass eine Beschattung der Stellplätze erreicht wird. Die gepflanzten Bäume sind zu pflegen, in einem vitalen Zustand zu erhalten und im Bedarfsfall zu ersetzen.

2.2.3.4 Bestimmungen zum Umgang mit Niederschlagswässern

Die Auswirkungen des Klimawandels sind auch in der Stadtgemeinde Klosterneuburg zunehmend spürbar. Starkregenereignisse und die damit verbundene kurzfristig auftretende, große Menge an Oberflächenwasser, die zum Teil ins örtliche Kanalnetz abfließt, stellen eine Belastung für die Kanalinfrastruktur dar. Die zunehmende Bodenversiegelung trägt dazu bei, dass sich entsprechende Versickerungsflächen für Oberflächenwasser reduzieren und dadurch auch kühlende Effekte auf die Umgebung durch Verdunstung ausbleiben.

Zur Regelung der Versickerung von Niederschlagswässern auf Eigengrund haben Gemeinden seit der 6. Novelle des NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 97/2022 aufgrund des § 30 Abs. 2 Z 24 eine Verordnungsermächtigung und damit ein Instrument, die Versickerung auf Eigengrund zu fördern. Zusätzlich gibt es weiterhin gem. Z 20 die Verordnungsermächtigung, die Einleitmengen von Niederschlagswässern in einen Kanal oder in einen Vorfluter einzuschränken.

Auch die Stadtgemeinde Klosterneuburg ist bestrebt, entsprechende Maßnahmen zur Begrenzung der Folgen des Klimawandels zu ermöglichen, sieht sich betreffend Versickerung von Niederschlagswässern aber mit schwierigen, geologischen Voraussetzungen konfrontiert: Ausgangsmaterial für die Bodenbildung sind in einem Großteil des Gemeindegebiets von Klosterneuburg Flyschgesteine. Diese haben eine weitgehende, tiefreichende Verwitterung zur Folge. Die Ausgangsmaterialien bilden bei der Verwitterung häufig undurchlässige Schichten, die vom Niederschlagswasser nur schwer oder gar nicht durchdrungen werden können.

Die ggs. Änderung sieht gem. Abschnitt I Punkt 13 Abs. 1 zunächst eine Verankerung von Planungsgrundsätzen vor:

Für jede Bebauung einer unversiegelten Fläche gilt der Planungsgrundsatz:

- 1) Versiegelung vermeiden bzw. minimieren,
- 2) Niederschlagswässer versickern oder rückhalten,
- 3) Nur ableiten, wenn andere Möglichkeiten zum Umgang mit Niederschlagswässern nur mit unverhältnismäßig hohem technischem oder wirtschaftlichem Aufwand gegeben sind.

Niederschlagswässer sind zu versickern oder auf andere Art dem natürlichen Wasserkreislauf oder einer Nutzung (z.B. für Brauchwasser) zuzuführen.

Da eine vollständige Versickerung auf Eigengrund wegen der geologischen Gegebenheiten oftmals nicht möglich ist, soll eine Ableitung von Niederschlagswässern von versiegelten Flächen oder Dachflächen in einen dafür vorgesehenen Kanal oder in einen Vorfluter nicht verunmöglicht werden. Entsprechend den unter Abs. 1 angeführten Planungszielen soll die Einleitmenge für Grundstücke im Wohnbaugebiet wie auch in der Widmungsart Baugebiet Betriebsgebiete aber beschränkt werden.

Die Bemessung der höchstzulässigen Einleitmenge erfolgt über die Bemessungsregenspende für das gesamte Gemeindegebiet auf Basis der Daten des Hydrographischen Dienstes in Österreich¹¹ mit 128 l pro Sekunde und Hektar (128 l / s, ha) bei einer Jährlichkeit von einem Jahr (n=1) und einer Regendauer von 15 Minuten (T=15min).

Die höchstzulässige Einleitmenge von 128 l pro Sekunde und Hektar wurde interpoliert zwischen Gitterpunkt (GP) 2549 (Kritzendorf) und GP 2656 (Weidling) des Datensatzes für Bemessungsniederschlag des Hydrographischen Dienstes in Österreich.

GP 2549: 1/15 min: 11,1 mm

GP 2656: 1/15 min: 12,0 mm

¹¹ <https://ehyd.gv.at>

Im Mittel ergibt sich eine Niederschlagsmenge von 11,55 mm. Pro Sekunde und Hektar entspricht das 128,33 l/s, ha. Daher wird die höchstzulässige Einleitmenge für das gesamte Gemeindegebiet mit rd. 128 l/s, ha angegeben.

Die max. zulässige Einleitmenge ist bei Errichtung oder Abänderung von baulichen Anlagen und bei Neu- oder Zubauten von Gebäuden einzuhalten und errechnet sich – in Abhängigkeit der Bauplatzgröße – wie folgt:

$$\text{max. zulässige Einleitmenge} = \frac{128 \text{ l/s, ha}}{10.000} \times 20\% \text{ der Bauplatzgröße in m}^2$$

Die Berechnung soll nachfolgend anhand von Beispielen dargestellt werden, wobei Abflussbeiwerte gem. ÖWAV-Regelblatt 45¹² herangezogen werden (vgl. Tabelle 3).

Hartgedeckte Dächer	1
Extensiv begrünte Dächer	0,5
Intensiv begrünte Dächer	0,3
Befestigt (z.B. asphaltierte) Höfe, Terrassen und Wege	0,8 – 1
Kieswege (verdichtet)	0,6 – 0,8
Grünflächen & Rasengittersteine	≤ 0,5

Tabelle 3: Abflussbeiwerte gem. ÖWAV-Regelblatt 45, Quelle: ÖWAV 2015, eigene Darstellung

Beispiel 1

Grundstücksgröße 2800 m², davon 800 m² im Bauland

Eine Einleitung von bis zu 2,05 l/s ist zulässig.

$$\frac{128 \text{ l/s, ha}}{10.000} \times 20\% \text{ von } 800 \text{ m}^2 = 2,05 \text{ l/s}$$

Der Bauplatz soll mit einem Einfamilienhaus mit intensiv begrüntem Flachdach, Carport mit hart gedecktem Dach und asphaltierter Zufahrtsrampe bebaut werden.

Bezeichnung der Einzugsfläche	Art der Entwässerungsfläche	Abflussbeiwert	Größe der Teilfläche in m ²	Teileinzugsfläche (= Größe der Teilfläche in m ² x Abflussbeiwert)
Teilfläche 1	Dachfläche intensives Gründach	0,3	150,00	45,00 m ²
Teilfläche 2	Carport hart gedeckt	1	12,00	12,00 m ²
Teilfläche 3	Zufahrtsrampe	0,95	35,00	33,25 m ²
Σ Teileinzugsflächen				90,25 m ²
Bemessungsregenspende in Liter pro Sekunde & Hektar (Gitterpunkt 2549)				430 l/s, ha

Tabelle 4: Beispiel 1 zur Berechnung der tatsächlichen Einleitmenge, Quelle: Stadtgemeinde Klosterneuburg

$$\text{Tatsächliche Einleitmenge}^{13}: \frac{430 \text{ l/s, ha}}{10.000} \times \Sigma \text{ Teileinzugsflächen (90,25 m}^2) = 3,89 \text{ l/s}$$

¹² Oberflächenentwässerung durch Versickerung in den Untergrund (2015)

¹³ Für die Ermittlung des Bemessungsniederschlags zur Berechnung der tatsächlichen Einleitmenge ist gem. ÖNORM B 2506-1 bzw. ÖWAV-Regelblatt 45 mindestens ein 5-minütiges Regenereignis (T=5) mit der Wiederkehrdauer von 5 Jahren (n=0,2) heranzuziehen. Hierfür sind die Gitterpunkte 2549 und 2656 aus den Daten des Hydrographischen Dienst in Österreich (<https://ehyd.gv.at>) relevant.

Für Gitterpunkt 2549 ergibt sich eine Bemessungsregenspende von 430 l/s, ha.

Die tatsächliche Einleitmenge beträgt 3,89 l/s. D.h. die max. zulässige Einleitmenge (2,05 l/s für diesen Bauplatz) wird überschritten. Versickerung oder Retention ist erforderlich.

Beispiel 2

Derselbe Bauplatz soll mit einem Einfamilienhaus mit Satteldach, Carport mit hart gedecktem Dach und asphaltierter Zufahrtsrampe bebaut werden.

Bezeichnung der Einzugsfläche	Art der Entwässerungsfläche	Abflussbeiwert	Größe der Teilfläche in m ²	Teileinzugsfläche (= Größe der Teilfläche in m ² x Abflussbeiwert)
Teilfläche 1	Dachfläche hart gedeckt	1	150,00	150,00 m ²
Teilfläche 2	Carport hart gedeckt	1	12,00	12,00 m ²
Teilfläche 3	Zufahrtsrampe	0,95	35,00	33,25 m ²
∑ Teileinzugsflächen				195,25 m ²
Bemessungsregenspende in Liter pro Sekunde & Hektar				430 l / s, ha

Tabelle 5: Beispiel 2 zur Berechnung der tatsächlichen Einleitmenge, Quelle: Stadtgemeinde Klosterneuburg

$$\text{Tatsächliche Einleitmenge}^{14}: \frac{430 \text{ l/s, ha}}{10.000} \times \sum \text{Teileinzugsflächen (195,25 m}^2\text{)} = 8,40 \text{ l/s}$$

Die tatsächliche Einleitmenge beträgt 8,40 l/s. D.h. die max. zulässige Einleitmenge (2,05 l/s für diesen Bauplatz) wird überschritten. Versickerung oder Retention ist erforderlich.

Die Gegenüberstellung der beiden Beispiele zeigt die Bedeutung begrünter Dächer im Hinblick auf die Abflussbeiwerte auf. Die Größe der Teileinzugsfläche reduziert sich beim intensiv begrünten Dach ggü. dem hart gedeckten Satteldach auf weniger als ein Drittel.

Wird die höchstzulässige Einleitmenge, wie anhand der Beispiele dargestellt, überschritten, regelt Abs. 3, dass Einrichtungen zur Regenwasserversickerung oder Regenwasserretention samt Ablaufdrossel zur Sicherstellung der höchstzulässigen Einleitmenge im Zuge der Errichtung oder Abänderung von baulichen Anlagen und bei Neu- oder Zubauten von Gebäuden auf dem jeweiligen Grundstück umzusetzen sind.

Die Einhaltung der höchstzulässigen Einleitmenge auf dem jeweiligen Grundstück ist im Rahmen der Baueinreichung nachzuweisen. Die gängigen Normen (insbesondere ÖNORM B 2506-1¹⁵ und ÖWAV Regelblatt 45) sind einzuhalten.

Für detailliertere Informationen zu den unter Punkt 13 vorgesehenen Bestimmungen ist ein Muster für die Antragsbeilage über den Umgang mit Niederschlagswässern bei Bauvorhaben zu einem Ansuchen gem. § 14 oder § 15 NÖ BO 2014 LGBl. Nr. 9/2024 dem vorliegenden Bericht als Anhang beigelegt.

¹⁴ Für die Ermittlung des Bemessungsniederschlags zur Berechnung der tatsächlichen Einleitmenge ist gem. ÖNORM B 2506-1 bzw. ÖWAV-Regelblatt 45 mindestens ein 5-minütiges Regenereignis (T=5) mit der Wiederkehrdauer von 5 Jahren (n=0,2) heranzuziehen. Hierfür sind die Gitterpunkte 2549 und 2656 aus den Daten des Hydrographischen Dienst in Österreich (<https://ehyd.gv.at>) relevant.

Für Gitterpunkt 2549 ergibt sich eine Bemessungsregenspende von 430 l/s, ha

¹⁵ Regenwasser-Sickeranlagen für Abläufe von Dachflächen und befestigten Flächen – Anwendung, hydraulische Bemessung, Bau und Betrieb (Ausgabedatum: 01.08.2013)

Die Bestimmungen finden unter Abschnitt I wie folgt Eingang in den Verordnungswortlaut der Bebauungsvorschriften:

13. Umgang mit Niederschlagswässern
- (1) Für jede Bebauung einer unversiegelten Fläche gilt der Planungsgrundsatz: 1) Versiegelung vermeiden bzw. minimieren, 2) Niederschlagswässer versickern oder rückhalten, 3) nur ableiten, wenn andere Möglichkeiten zum Umgang mit Niederschlagswässern nur mit unverhältnismäßig hohem technischem oder wirtschaftlichem Aufwand gegeben sind. Niederschlagswässer sind zu versickern oder auf andere Art dem natürlichen Wasserkreislauf oder einer Nutzung (z.B. für Brauchwasser) zuzuführen.
 - (2) Für Grundstücke im Wohnbaugebiet gem. § 1 Abs 1 Zi 4. NÖ ROG 2014 idgF sowie in der Widmungsart Bauland-Betriebsgebiete, die nicht in Anhang 1 angeführt sind, ist die Ableitung von Niederschlagswässern von versiegelten Flächen oder Dachflächen in einen dafür vorgesehenen Kanal oder in einen Vorfluter in Abhängigkeit von der Bauplatzgröße beschränkt. Die Bemessung der höchstzulässigen Einleitmenge erfolgt über die Bemessungsregenspende für das gesamte Gemeindegebiet auf Basis der Daten des Hydrographischen Dienstes in Österreich (<https://ehyd.gv.at>) mit 128 l pro Sekunde und Hektar (128 l / s, ha) bei einer Jährlichkeit von einem Jahr (n=1) und einer Regendauer von 15 Minuten (T=15min).
Die max. zulässige Einleitmenge errechnet sich wie folgt:
$$\text{max. zulässige Einleitmenge} = \frac{128 \text{ l / s, ha}}{10.000} \times 20\% \text{ der Bauplatzgröße in m}^2$$

Diese max. zulässige Einleitmenge ist bei Errichtung oder Abänderung von baulichen Anlagen und bei Neu- oder Zubauten von Gebäuden einzuhalten.
 - (3) Sofern erforderlich, sind Einrichtungen zur Regenwasserversickerung oder Regenwasserretention samt Ablaufdrossel zur Sicherstellung der höchstzulässigen Einleitmenge im Zuge der Errichtung oder Abänderung von baulichen Anlagen und bei Neu- oder Zubauten von Gebäuden auf dem jeweiligen Grundstück umzusetzen. Die Einhaltung der höchstzulässigen Einleitmenge auf dem jeweiligen Grundstück ist im Rahmen der Baueinreichung nachzuweisen. Die gängigen Normen (insbesondere ÖNORM B 2506-1 und ÖWAV Regelblatt 45) sind einzuhalten.

2.2.3.5 Präzisierung der Bestimmungen für Grünland-Kleingärten

Bisher wurden unter Abschnitt II Punkt 12 folgende Bebauungsbestimmungen für Grundstücke in der Widmungsart Grünland Kleingärten geregelt:

12. Bestimmungen für Grünland-Kleingärten
- (1) Undurchsichtige Einfriedungen und die Verwendung von Stacheldraht sind verboten.
 - (2) Die Dachneigung darf 45° nicht überschreiten. Andere Dachformen als Satteldächer dürfen nur innerhalb jenes Raumes ausgeführt werden, der bei der Errichtung eines Satteldaches mit einer Dachneigung von max. 45° und einer max. Firsthöhe von 4,70m entstehen würde.

Mit der Novellierung des NÖ Kleingartengesetzes LGBl. Nr. 56/2023 wurde u.a. die höchstzulässige Firsthöhe gem. § 6 Abs. 2 von 4,70 m auf 5,20 erhöht.

Aufgrund dieser Änderung der gesetzlichen Bestimmungen über den Regelungsinhalt (§ 34 Abs.1 Z 4 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024) werden die Bebauungsvorschriften entsprechend abgeändert und nunmehr unter Abschnitt II Punkt 15 wie folgt verankert:

- ~~12.~~
15. Bestimmungen für Grünland-Kleingärten
- (1) Undurchsichtige Einfriedungen und die Verwendung von Stacheldraht sind verboten.
 - (2) Die Dachneigung darf 45° nicht überschreiten. Andere Dachformen als Satteldächer dürfen nur innerhalb jenes Raumes ausgeführt werden, der bei der Errichtung eines Satteldaches mit einer Dachneigung von max. 45° und einer max. Firsthöhe ~~von 4,70m~~ gem. § 6 Abs 2 NÖ Kleingartengesetz entstehen würde.
 - (3) Dachgaupen, das sind Dachaufbauten in einer schrägen Dachfläche, die der Belichtung und Belüftung dienen und den Rauminhalt vergrößern, dürfen nur innerhalb jenes Raumes ausgeführt werden, der bei der Errichtung eines Satteldaches mit einer Dachneigung von max. 45° und einer max. Firsthöhe gem. § 6 Abs 2 NÖ Kleingartengesetz entstehen würde.

Zum einen wird die höchstzulässige Firsthöhe bei Gebäuden in der Widmungsart Grünland Kleingärten entsprechend angepasst. Zum anderen wird präzisiert, inwieweit Dachgaupen zulässig sind. Abs. 3 stellt dabei eine Präzisierung der in Abs. 2 bestehenden Bestimmung vor. „Andere Dachformen als Satteldächer“ haben auch bislang Satteldächer mit Dachgaupen umfasst.

2.2.4 Mögliche Auswirkungen und Nutzungseinschränkungen

Die ggs. Änderung sieht unter **Abschnitt II Punkt 15** (Bestimmungen für Grünland-Kleingärten) ggü. dem derzeitigen Rechtsstand lediglich eine Präzisierung der bestehenden Bestimmungen zur leichteren Lesbarkeit und Anwendbarkeit der Verordnung vor, wobei die letzte Novellierung des NÖ Kleingartengesetzes LGBl. Nr. 56/2023 im Hinblick auf die höchstzulässige Firsthöhe berücksichtigt wird.

Die Bebaubarkeit bleibt in diesen Bereichen erhalten, die höchstzulässige Firsthöhe wird, wie durch den Gesetzgeber vorgesehen, aber um 0,5 m erhöht. Aufgrund dieser geringfügigen Erhöhung sind keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Inhaltliche Änderungen bzw. Ergänzungen ergeben sich im **Abschnitt I** der Bebauungsvorschriften nunmehr durch

- Punkt 4 (Abs. 3, 4 und 5),
- Punkt 11 (Abs. 2),
- Punkt 12 (Abs. 2, 3, 4 und 5),
- Punkt 13.

Unter **Punkt 4 Abs. 3-5** wird nunmehr geregelt, dass – zusätzlich zu den in der planlichen Verordnung des Bebauungsplans festgelegten Freiflächen (F1-F6) – gem. Abs. 3 50 % der nicht mit Gebäuden bebaubaren Fläche eines Bauplatzes als Freifläche festgelegt werden, wobei planlich verordnete Freiflächen dabei eingerechnet werden können bzw. diese Freifläche auch in einem hinteren Bauwich liegen kann. Diese gem. Absatz 3 festgelegten Freiflächen dürfen nicht versiegelt werden, sind zu bepflanzen und gärtnerisch zu gestalten.

Damit ergeben sich Eingriffe in bestehende Eigentumsrechte, da im Zuge künftiger anzeige- oder bewilligungspflichtiger Vorhaben ein großer Teil der nicht bebaubaren Fläche ohne Versiegelung herzustellen ist. Dem öffentlichen Interesse zur Reduktion des Versiegelungsgrades bei künftigen baulichen Änderungen wird im Sinne einer Maßnahme zur Begrenzung der Folgen des Klimawandels ggü. dem privaten Interesse, nicht bebaubare Flächen des Bauplatzes auch mit wasser- und luftundurchlässigen Oberflächen abdecken zu können, Vorrang eingeräumt. Negative Umweltauswirkungen sind dadurch nicht zu erwarten.

Unter **Punkt 11 Abs. 2** wird nunmehr geregelt, dass im Falle der Neuerrichtung, Vergrößerung oder Veränderung des Verwendungszwecks von Gebäuden auf einem Grundstück im Wohnbauland eine abweichende (erhöhte) Mindestanzahl von Fahrrad-Stellplätzen hergestellt werden muss.

Die Regelung zielt darauf ab, dass für jede:n Bewohner:in eines Gebäudes zumindest ein hochwertiger, überdachter und versperrbarer Fahrrad-Stellplatz hergestellt werden muss. Zusätzlich sind Sonderstellplätze (z.B. für Lastenfahrrad) bzw. Stellplätze für Besucher:innen herzustellen.

Auch diese Regelung hat Eingriffe in bestehende Eigentumsrechte zur Folge, da im Zuge künftiger anzeige- oder bewilligungspflichtiger Vorhaben (betreffend Wohngebäude) strengere Auflagen hinsichtlich der Herstellung von Fahrrad-Stellplätzen anzuwenden sind, als dies aufgrund der Vorgaben der NÖ Bauordnung 2014 der Fall war.

Angesichts des im Gemeindegebiet hohen Potenzials für aktive Mobilitätsformen (Donauradweg, klar definierte „Achsen“ Kierlingbachtal, Weidlingbachtal) wird die ggs. geplante Regelung – in Ergänzung zum laufenden Ausbau der Radinfrastruktur im Bereich der Straßenverkehrsanlagen – als zeitgemäß und zielführend im Hinblick auf das im {STEK 2030+} verankerte Ziel zur Förderung und Attraktivierung der Radmobilität mit einer Erhöhung des Wegeanteils im Umweltverbund auf 55 % erachtet. Die Veränderung des sog. Modal Splits zugunsten nachhaltiger Mobilitätsformen ist schließlich auch ein wesentlicher Beitrag zur Mobilitätswende – und damit zum Klimaschutz.

Diesen im {STEK 2030+} dokumentierten, öffentlichen Interessen wird im Rahmen der unter Punkt 11 Abs. 2 verankerten Maßnahme Vorrang ggü. privaten Interessen eingeräumt.

Grundstücke, für die gem. Anhang 2 bereits entsprechende Maßnahmen verordnet wurden, sind durch diese Änderung nicht betroffen.

Negative Umweltauswirkungen sind dadurch nicht zu erwarten.

Unter **Punkt 12 Abs. 2, 3 und 4** wird, in Analogie zur bestehenden Bestimmung gem. Abs. 1, geregelt, dass auch der oberste Abschluss von unterirdischen Bauwerken oder Bauwerksteilen (wie z.B. Tiefgaragen) intensiv, und bauliche Anlagen wie etwa Carports (im Wohnbauland und Betriebsgebieten) zumindest extensiv zu begrünen sind.

Auch diese Regelung hat Eingriffe in bestehende Eigentumsrechte zur Folge, es werden aber positive Auswirkungen erwartet. Wie bereits jetzt bei Gebäudeflachdächern geregelt, haben auch unterirdische (nicht mit Gebäuden überbaute) Bauwerke wie auch z.B. Carports hinsichtlich ihrer Abdeckung nunmehr den Anforderungen einer Anpassung an die Folgen des Klimawandels zu entsprechen. Diese dokumentierten öffentlichen Interessen werden ggü. allfälligen privaten Interessen, den Abschluss dieser Bauwerke möglichst flexibel und/oder möglichst kostengünstig errichten zu können, bevorrangt.

Unter **Punkt 12 Abs. 5** wird nunmehr geregelt, dass bei nicht überdeckten, überdachten oder mit Tiefgaragen unterbauten Stellplätzen mit mehr als neun Kfz-Stellplätzen pro sechs Stellplätzen ein stadtklimatauglicher, heimischer Baum mit ausreichend dimensioniertem Wurzelraum gepflanzt werden muss. Dies in der Art, dass auch eine Beschattung der Stellplätze erreicht wird.

Dem öffentlichen Interesse zur Ermöglichung der Ausgestaltung klimagerechter und ortsbildverträglicher privater Stellplätze (ohne Überdeckung oder Überdachung) wird hier ggü. allfälligen privaten Interessen, möglichst flexibel und/oder möglichst kostengünstig Stellplätze herzustellen zu können, Vorrang eingeräumt. Negative Umweltauswirkungen werden dadurch nicht erwartet.

Den unter **Punkt 13** neu zu verankernden Bestimmungen über den Umgang mit Niederschlagswässern geht eine umfassende Grundlagenforschung in Abstimmung mit der EGG-CO Eggenfellner Ing. Cons. GmbH, dem Referat für Abwasserentsorgung und der Baubehörde der Stadtgemeinde Klosterneuburg voran.

Die ggs. Änderung sieht zunächst vor, korrespondierend mit dem Leitsatz 4 des {STEK 2030*} (*Klosterneuburg setzt Maßnahmen zum Klimaschutz, zur Anpassung an den Klimawandel sowie zur CO₂-Reduktion*) Planungsgrundsätze zum Umgang mit Niederschlagswässern im Hinblick auf die komplexen Anforderungen der Klimawandelanpassung in der Verordnung zum Bebauungsplan zu verankern (**Abs. 1**).

In Abstimmung mit den (hydro-) geologischen Voraussetzungen und unter Berücksichtigung der in Abs. 1 definierten Grundsätze wird unter **Abs. 2** eine höchstzulässige Menge von Niederschlagswässern versiegelter Flächen oder Dachflächen definiert, die in einen Kanal oder in einen Vorfluter abgeleitet werden darf. **Abs. 3** regelt wiederum die Herstellung von Einrichtungen zur Regenwasserversickerung oder -retention zur Einhaltung der in Abs. 2 definierten, höchstzulässigen Einleitmenge.

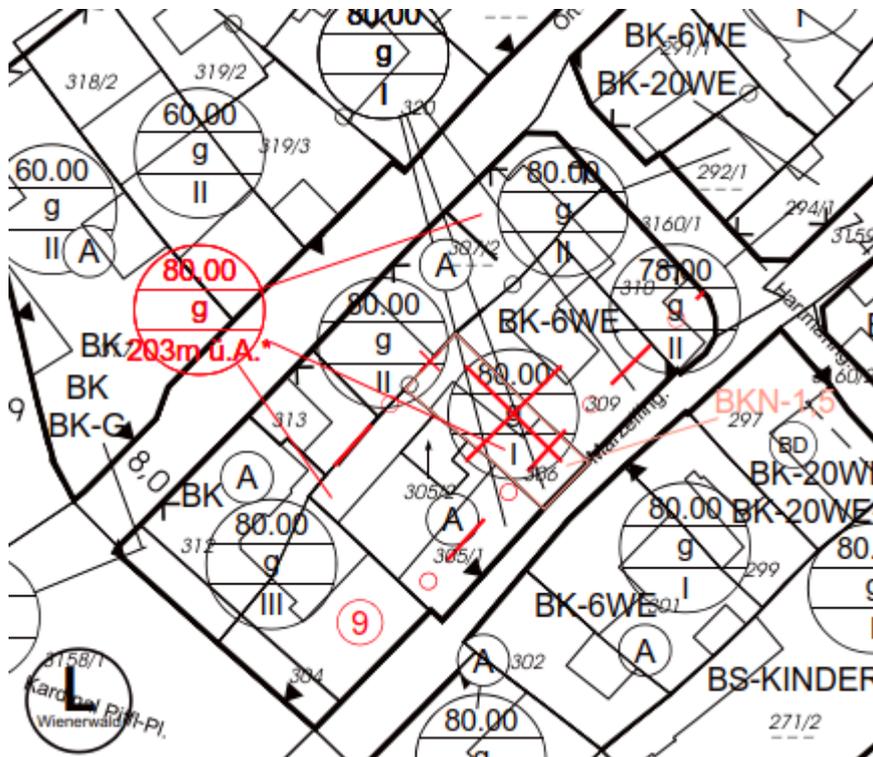
Diese Maßnahmen haben aufgrund der erhöhten Komplexität in den Anforderungen an Neu- und Zubauten von Gebäuden im Wohnbauland wie auch in Betriebsgebieten Eingriffe in bestehende Eigentumsrechte zur Folge. Den in den oben genannten Zielsetzungen dokumentierten öffentlichen Interessen wird aber ggü. allfälligen privaten Interessen, größere Einleitmengen in das Kanalnetz abzuleiten, Vorrang eingeräumt

Auswirkungen der geplanten Änderungsmaßnahmen auf das Ortsbild sind ggü. den derzeit rechtskräftigen Festlegungen insgesamt neutral (Abschnitt I Punkt 11 u. 13, Abschnitt II Punkt 15) bis positiv (Abschnitt I Punkt 4 u. 12) einzuschätzen.

2.3 Änderungspunkt 9: Klosterneuburg, Marzellingasse, Umwidmung von BK-6WE in BKN-1,5, Anpassung der höchstzulässigen Gebäudehöhe an den Bestand (F/B)

2.3.1 Steckbrief

<u>Art der Änderung:</u>	inhaltliche Änderung
<u>Grundstücke:</u>	KG Klosterneuburg, Gst.-Nr. 306, 305/1, 305/2, 307/2, 309, 310 gemäß der planlichen Darstellung
<u>Mappenblätter:</u>	7536-72/1
<u>Bestand:</u>	80.00 / g / I
<u>Planung:</u>	80.00 / g /203m ü.A.*
<u>Änderungsanlass:</u>	Anpassung an das geänderte örtliche Raumordnungsprogramm (§ 34 Abs.1 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024)
<u>Plandarstellung:</u>	



2.3.2 Lage, Umgebung und aktuelle Festlegungen

Der Bereich des ggs. Änderungspunktes umfasst die Liegenschaften Marzellingasse 4 (bzw. Hartmangasse 4), 6, 8 und 10 im Bereich der oberen Stadt im Stadtzentrum von Klosterneuburg.

Der ggs. Abschnitt der Marzellingasse ist durch einen sehr engen Straßenquerschnitt (ca. 3 m) und eine geschlossene, überwiegend eingeschossige, historische Bebauung gekennzeichnet (vgl. Abbildung 2).



Abbildung 2: Blick in die Marzellingasse Richtung Nordost, Quelle: Google Streetview, Mai 2022, abgerufen am 16.02.2024

Der Bereich ist als Bauland Kerngebiet mit einer Einschränkung auf maximal sechs Wohnungen pro Grundstück (BK-6WE) festgelegt.

Der Bebauungsplan legt 80 % Bebauungsdichte, die geschlossene Bauweise, Bauklasse I wie auch eine Anbauverpflichtung an der Straßenfluchtlinie fest. Der Baublock ist als erhaltungswürdiges Altortgebiet festgelegt.

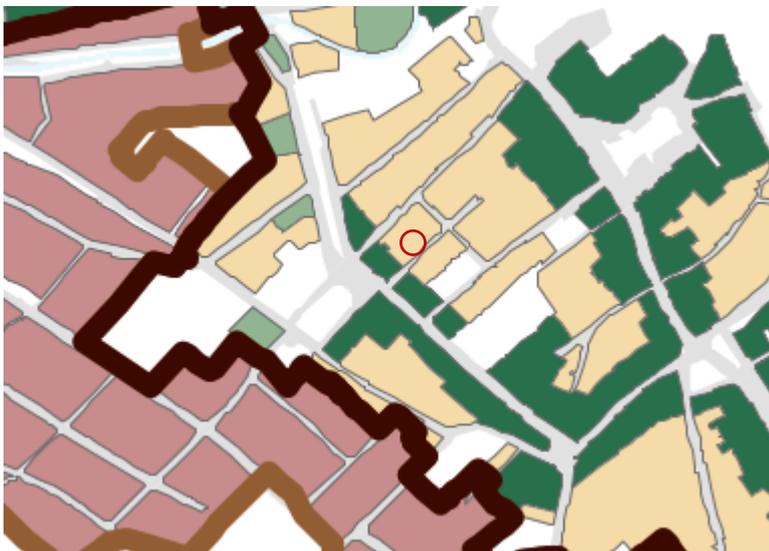


Abbildung 3: Ausschnitt aus der rechtskräftig verordneten, ergänzenden Plandarstellung zum {STEK 2030+} (Leitbild Bauen & Wohnen), Bereich des Änderungspunktes 9 rot eingekreist

Gemäß rechtskräftig verordnetem {STEK 2030+ - Leitbild Bauen & Wohnen} unterliegt der Bereich des ggs. Änderungspunktes dem Grundsatz 1: **Die hochrangige Zentrumsfunktion mit Wohnen, Nutzungsdurchmischung und hoher Versorgungsqualität soll gestärkt werden.**

Im Falle einer Anfrage zur Änderung der Widmungsart ist **Kategorie III gelb** maßgebend (vgl. Abbildung 3). D.h. in Siedlungsbereichen

- i. mit schutzwürdigem Baubestand, dessen struktureller Charakter erhalten werden soll oder
- ii. die eine aufgelockerte (d.h. nicht in geschlossener Bauungsweise errichtete), stark durchgrünte Bauungsstruktur aufweisen
- iii. mit gering dimensionierten Erschließungsstrukturen sowie
- iv. mit überwiegender Ein- und Zweifamilienhausstruktur
- v. für die im Bebauungsplan mittels verordneter Bauungshöhe oder höchstzulässiger Gebäudehöhe und Bauungsdichte oder höchstzulässiger GFZ eine $GFZ \leq 1$ festlegt ist

die Verordnung der Widmungsarten BKN und BWN nur in Ausnahmefällen möglich.

In folgenden Fällen sind, ggf. auch zur Ermöglichung geringfügiger Erweiterungen der baulichen Ausnutzbarkeit im Bestand (z.B. Dachgeschoßausbau), Ausnahmen möglich:

- a) Prüfung einer maximal zulässigen GFZ zur langfristigen Bestandssicherung eines Schutzzonenobjekts mit Abbruchverbot bzw. eines denkmalgeschützten Objekts
- b) Prüfung einer maximal zulässigen GFZ zur effizienten baulichen Ausnutzbarkeit in Bereichen mit einer sehr kleingliedrigen Parzellenstruktur
- c) Prüfung einer maximal zulässigen GFZ zur effizienten baulichen Ausnutzbarkeit von Bestandsobjekten mit gemischter Nutzung
- d) Prüfung einer maximal zulässigen GFZ zur effizienten baulichen Ausnutzbarkeit von Bestandsobjekten, die erheblich von der Umgebungsstruktur abweichen

2.3.3 Änderungen und Planungsziele

2.3.3.1 Ausgangslage

Der Stadtgemeinde Klosterneuburg liegt im Bereich der Marzellingasse ONr. 8 bzw. des 222 m² (214 m² lt. Grundbuch¹⁶) großen Gst.-Nr. 306 eine Anfrage zur Änderung des Flächenwidmungs- und Bauungsplans vor. Die Eigentümer:innen planen, die Liegenschaft für altersgerechtes bzw. barrierefreies Wohnen für den Eigenbedarf neu zu bebauen. Im Zuge der Vorentwurfsplanung hat sich gezeigt, dass auf einem derart kleinen Grundstück mit einer Geschoßflächenzahl (GFZ) kleiner gleich 1 das Vorhaben mit einem heute üblichen Ausstattungsstandard nicht realisierbar ist. Aufgrund der Größe des Bauplatzes (rd. 222 m²) ergibt sich durch das geplante Projekt nunmehr eine Geschoßflächenzahl (GFZ) von 1,5.

Da in der Widmungsart Bauland Kerngebiet (BK) die höchstzulässige Geschoßflächenzahl (GFZ) gem. § 16 Abs. 1 Z 2 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024 mit 1 begrenzt ist, wird eine Umwidmung in Bauland Kerngebiete für nachhaltige Bauung mit einer höchstzulässigen Geschoßflächenzahl von 1,5 (BKN-1,5) geprüft.

2.3.3.2 Vertragsraumordnung und öffentliche Interessen

Die Realisierung des zuvor beschriebenen Vorhabens hat eine Erhöhung der Nutzungsintensität ggü. der Bestandsnutzung zur Folge. Die Summe der oberirdischen Grundrissflächen (Bruttogeschoßfläche *BGF*) der derzeit baurechtlich bewilligten Bestandsbauung weist ca. 125,7 m² auf. Aufgrund der Bauplatzgröße von ca. 222 m² entspricht die derzeitige bauliche Nutzungsintensität einer Geschoßflächenzahl von 0,57.

Aufgrund der Festlegungen im Bauungsplan war bislang (vor Rechtskraft der Änderung 02/2023) bei voller Ausnutzung der festgelegten höchstzulässigen Gebäudehöhe (zwei oberirdische Geschoße entsprechend Bauklasse I) und der Bauungsdichte von 80 %

¹⁶ Grundstück ist nicht im Grenzkataster.

(80.00) die Erzielung einer BGF von ca. 355 m² zulässig, was einer maximal zu erzielenden GFZ von 1,6 entspricht. Zur Realisierung des nunmehr geplanten Bauvorhabens ist die Festlegung einer höchstzulässigen GFZ von 1,5 erforderlich.

Diese Festlegung lässt damit eine etwas geringere bauliche Ausnutzbarkeit zu, als vor Rechtskraft der Änderung 02/2023 aufgrund des Bebauungsplans möglich war. Die Festlegung ermöglicht gleichsam eine Erhöhung der Nutzungsintensität ggü. der derzeitigen Nutzung.

Das betroffene Objekt befindet sich in zentraler Lage der oberen Stadt. Die Umgebung ist durch eine engmaschig parzellierte, dichte Bestandsstruktur, teilweise entsprechend einer geschlossenen Blockrandbebauung gekennzeichnet. Die Ermöglichung einer effizienten Baulandausnutzung in diesem Bereich steht im Einklang mit der Bevorrangung der Innen gegenüber der Außenentwicklung gem. § 14 Abs. 2 Z 1 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024 und entspricht den Zielsetzungen des {STEK 2030+}.

Aufgrund der angefragten Änderung der Widmungsart (BKN-x.x) kann die Stadtgemeinde Klosterneuburg gem. § 17 Abs. 3 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024 zur Sicherstellung öffentlicher Interessen eine zivilrechtliche Vereinbarung mit der Liegenschaftseigentümerin treffen, wovon im Rahmen der ggs. Änderung Gebrauch gemacht werden soll. Der entsprechende Raumordnungsvertrag wird folgende Vertragsinhalte beinhalten:

- Grundlegende Vertragsinhalte (Umsetzungsfristen, Entfall Entschädigungsansprüche bei Rückwidmung, Vertragsstrafen)
- Verpflichtung zur Umsetzung der mit der Stadtgemeinde Klosterneuburg akkordierten Vorentwurfsstudie
- Erforderlichkeit eines Ortsbildgutachtens
- Herstellung von maximal zwei Wohnungen
- Bauweise und Materialität der Gebäudeteile
- Klimagerechte Maßnahmen
- Wärmeerzeugung mittels regenerativer Energie
- maximal ein KFZ-Stellplatz je Wohnung und Verpflichtung zur Errichtung eines Stellplatzes je Wohnung auf Eigengrund
- Regelungen für die Bauphase (Anrainer:innen-Kommunikation, Abwicklung des Baustellenverkehrs aufgrund der beengten Zufahrtssituation)

2.3.3.3 Änderungen des Flächenwidmungsplans

Entsprechend den Zielen, Grundsätzen und Detailbestimmungen gem. den §§ 9 und 10 der Verordnung des örtlichen Entwicklungskonzeptes der Stadtgemeinde Klosterneuburg {STEK 2030+} wird die Liegenschaft Marzellingasse 8 (Gst.-Nr. 306, KG Klosterneuburg) von Bauland Kerngebiete (BK) in Bauland Kerngebiete für nachhaltige Bebauung mit einer höchstzulässigen Geschoßflächenzahl von 1,5 (BKN-1,5) umgewidmet. Aufgrund der sehr geringen Größe des Grundstücks kann bei **Kategorie III gelb** § 10 lit. b der Verordnung zum {STEK 2030+} Anwendung finden.

Da in den Übergangsbestimmungen gem. § 53 Abs. 15 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024 verankert ist, dass auf Grundstücken mit einer Beschränkung zulässiger Wohneinheiten eine BWN/BKN-Widmung nur dann verordnet werden kann, wenn das betroffene Grundstück bereits am 22. Oktober 2020 mit einer GFZ von über 1 bebaut war, wird gleichsam die Einschränkung auf maximal sechs Wohnungen pro Grundstück (-6WE) im Bereich des ggs. betroffenen Grundstücks aufgehoben.

2.3.3.4 Änderung des Bebauungsplans

Im Rahmen der fachlichen Prüfung der Flächenwidmungsplanänderung wurde festgestellt, dass das ggs. Gst.-Nr. 306 (ONr. 8) und die benachbarten ONr. 4, 6 und 10 spezifische Gemeinsamkeiten in der Bebauungsstruktur aufweisen. Die kleingliedrig parzellierten Grundstücke sind hin zur Marzellingasse mit einem Geschoß und traufständigem Steildachabschluss bebaut, im Baublockinneren befinden sich innenliegende Hoftrakte. Diese Hoftrakte weisen in der Regel Pultdächer auf, wobei die hohe Wand jeweils an der seitlichen bzw. hinteren Grundstücksgrenze anschließt. Diese Wände weisen Höhen zwischen 6 und 7 m auf und kommen daher unter Berücksichtigung des Bezugsniveaus (ca. 196 m.ü.A.) auf eine Firsthöhe von bis zu 203 m.ü.A. (vgl. Abbildung 4).

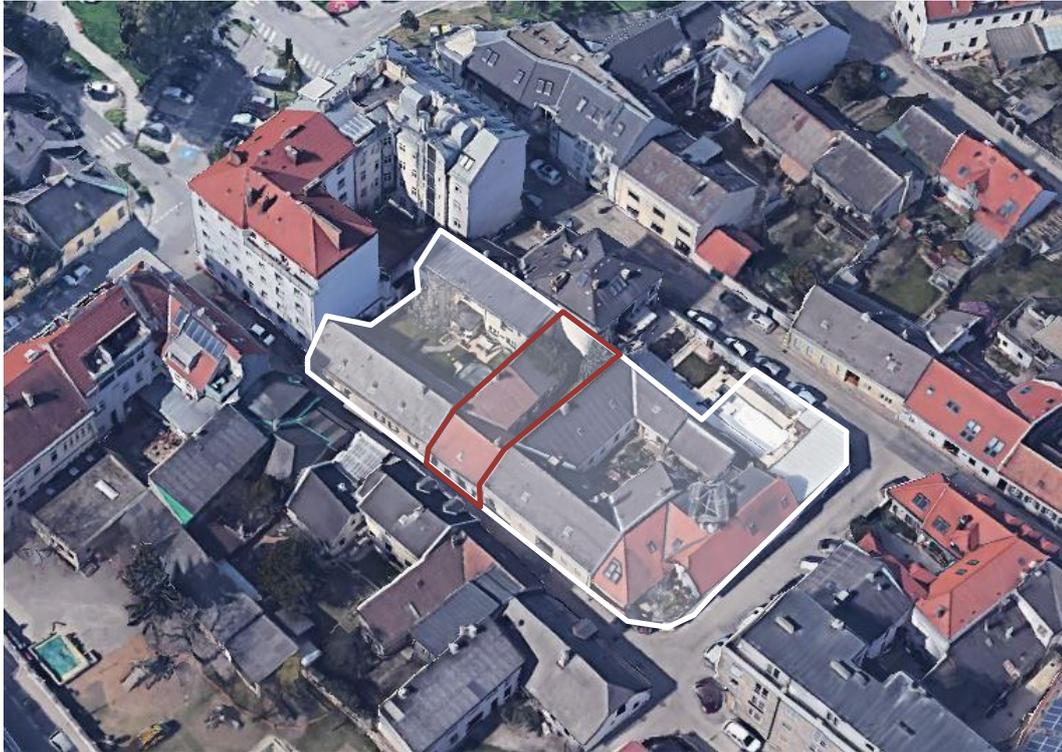


Abbildung 4: Schrägluftbild Baublock Marzellingasse / Hartmannngasse / Ortnergasse / Kardinal Piffl-Platz, Blickrichtung West, Bereich der ggs. Änderung in Weiß, Marzellingasse ONr. 8 (Änderung Flächenwidmungsplan) in Rot hervorgehoben, Quelle: Google Maps 2024, abgerufen am 21.03.2024, eigene Bearbeitung

Eine Weiterentwicklung dieser spezifischen Bebauungsstruktur ist innerhalb der Bauklasse I nicht gegeben. Zur Ermöglichung einer Weiterführung dieser Struktur sieht die ggs. Änderung vor, im baublockinneren Bereich der betroffenen Liegenschaften an Stelle einer Bauklasse I eine höchstzulässige Gebäudehöhe von 203 m.ü.A. mit dem Zusatz „*“ festzulegen. Dieser Zusatz hat gem. Legende zum rechtskräftigen Bebauungsplan zur Folge, dass über die angegebene Höhe nicht hinausgebaut werden darf, kein

- Dach
- zurückgesetztes Geschoß
- Dachaufbau
- Turm
- Giebelfront

Im Bereich des Gst.-Nr. 306, für das der Flächenwidmungsplan in BKN-1,5 abgeändert wird, wird im Rahmen des geplanten Neubaus ermöglicht, dass in der Höhe der bestehenden Feuermauern an den Grundstücksgrenzen angebaut werden darf.

2.3.4 Mögliche Auswirkungen und Nutzungseinschränkungen

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplans dient im Sinne des Ortsbildes der Weiterentwicklung der bestehenden, historisch gewachsenen Bebauungsstruktur.

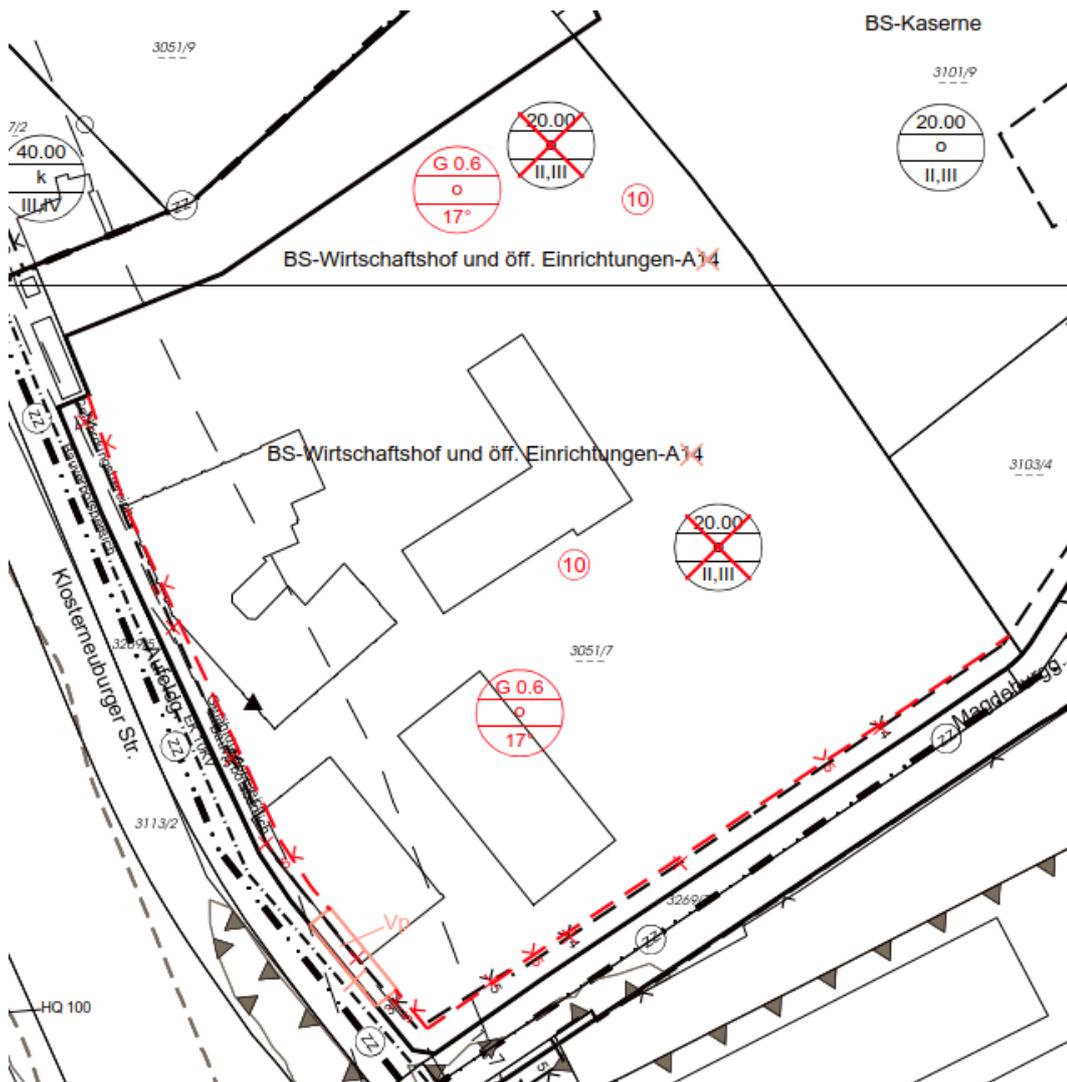
Die Bebaubarkeit der betroffenen Flächen des Planungsgebiets bleibt dabei erhalten, es erfolgt lediglich eine Steuerung der Bebauung. Negative Auswirkungen sind dadurch nicht zu erwarten.

2.4 Änderungspunkt 10: Klosterneuburg, Aufeldgasse / Magdeburggasse, Umwidmung von BS-Wirtschaftshof und öff. Einrichtung-A14 in Vp, Festlegung von Bebauungsbestimmungen (F/B)

2.4.1 Steckbrief

<u>Art der Änderung:</u>	inhaltliche Änderung
<u>Grundstücke:</u>	KG Klosterneuburg, Gst.-Nr. 3051/7 gemäß der planlichen Darstellung
<u>Mappenblätter:</u>	7636-65/3, 7636-73/1
<u>Bestand:</u>	20.00 / o / II,III vordere Baufluchtlinie (3, 4 bzw. 5 m)
<u>Planung:</u>	G 0.6 / o / 17° vordere Baufluchtlinie (5 m)
<u>Änderungsanlass:</u>	wesentliche Änderung der Planungsgrundlagen in Folge struktureller Entwicklung (§ 34 Abs.1 Z 1 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024); Anpassung an das geänderte örtliche Raumordnungsprogramm (§ 34 Abs.1 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024)

Plandarstellung (nicht maßstabsgetreu):



2.4.2 Lage, Umgebung und aktuelle Festlegungen

Der ggs. Änderungspunkt betrifft das Gst.-Nr. 3051/7 in der Katastralgemeinde Klosterneuburg im Kreuzungsbereich Aufeldgasse/Magdeburggasse im Südwesten des Pioniertviertels.

Die gemeindeeigene Liegenschaft wird derzeit durch den Wirtschaftshof der Stadtgemeinde Klosterneuburg genutzt und ist Großteils als Bauland Sondergebiet mit dem Zusatz „Wirtschaftshof und öffentliche Einrichtungen“ und der Anschließungszone A14 (BS-Wirtschaftshof und öff. Einrichtungen-A14) gewidmet. Im Norden des Grundstücks ist eine öffentliche Verkehrsfläche (Vö) gewidmet. Westlich (Aufeldgasse) und südlich (Magdeburggasse) ist ebenfalls Vö festgelegt.

Gem. rechtskräftiger Verordnung des örtlichen Raumordnungsprogramms sind für die Anschließungszone folgende Freigabebedingungen festgelegt:

- Durchführung eines kompetitiven Verfahrens unter Beteiligung der Stadtgemeinde Klosterneuburg
- Sicherstellung der Umsetzung des Ergebnisses zumindest durch Erstellung eines Teilbebauungsplans

Derzeit legt der rechtskräftige Bebauungsplan eine Bebauungsdichte von 20 % (20.00), die offene Bauweise (o) und wahlweise Bauklasse II,III fest. Zur Magdeburggasse hin ist eine vordere Baufluchtlinie mit einem Abstand zur Straßenfluchtlinie von 3, 4 bzw. 5 m verordnet. Zur Aufeldgasse ist eine vordere Baufluchtlinie mit einem Abstand von 3 m festgelegt.

2.4.3 Änderungen und Planungsziele

2.4.3.1 Ausgangslage

Die Stadtgemeinde Klosterneuburg plant eine bauliche Neugestaltung des ggs. betroffenen Areals des städtischen Wirtschaftshofes. Insgesamt sollen auf dem Areal c.a 160 Arbeitsplätze zur Verfügung gestellt werden. Derzeit findet, entsprechend den Vorgaben der Freigabebedingungen, ein kompetitives Verfahren statt. Grundlage hierzu bildet eine Vorstudie bzw. Machbarkeitsstudie, die in Abstimmung mit der Stadtgemeinde Klosterneuburg von der Riedl + Partner Architekten ZT GmbH (GZ: 1225-01 vom 19.07.2023) erstellt wurde (vgl. Abbildung 5 bis Abbildung 7).

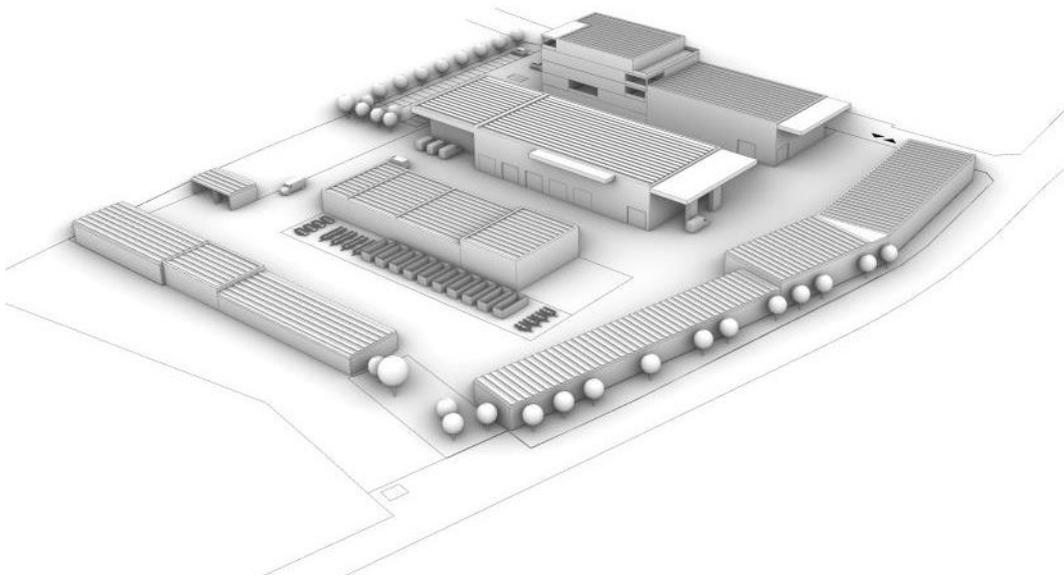


Abbildung 5: Axonometrische Darstellung, Blickrichtung Süd, Vorstudie bzw. Machbarkeitsstudie, Quelle: Riedl + Partner Architekten ZT GmbH (GZ: 1225-01 vom 19.07.2023)

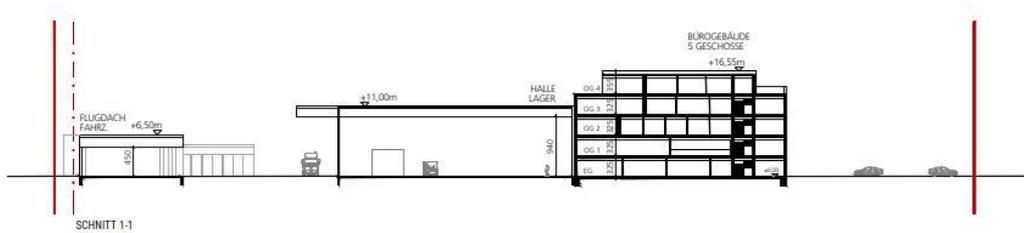


Abbildung 6: Schnitt entlang der Magdeburggasse, Quelle: Riedl + Partner Architekten ZT GmbH (GZ: 1225-01 vom 19.07.2023)



Abbildung 7: Lageplan, Vorstudie bzw. Machbarkeitsstudie, Quelle: Riedl + Partner Architekten ZT GmbH (GZ: 1225-01 vom 19.07.2023)

2.4.3.2 Änderungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans

Zur Ermöglichung der Realisierung der mit der Stadtgemeinde Klosterneuburg akkordierten Studie und Anpassung der Bebauungsbestimmungen an das örtliche Raumordnungsprogramm sind im Bebauungsplan mehrere Maßnahmen geplant.

Festlegung höchstzulässiger Geschoßflächenzahl und Gebäudehöhe

Am neuen Standort sollen mehrere Organisationseinheiten der kommunalen Infrastruktur untergebracht werden. Entsprechend den Vorgaben der Stadtgemeinde Klosterneuburg sieht die Machbarkeitsstudie folgende Organisationseinheiten bzw. Baulichkeiten vor:

- Bürogebäude mit 16,55 m Gebäudehöhe bei 4 Vollgeschossen und einem zurückgesetzten Dachgeschoß
- Lagerhalle mit 11 m Gebäudehöhe
- Werkstatt: Halle mit 10,5 m Gebäudehöhe
- Tischlerei: Halle mit 10,5 m Gebäudehöhe und 2 Geschossen

- Abfallwirtschaft: Halle mit 7 m Gebäudehöhe in zwei Ebenen
- Öffentliche Beleuchtung: Halle mit 5,5 m Gebäudehöhe
- Straßeninstandhaltung: Halle mit 5,5 m Gebäudehöhe
- Gartenamt: Halle mit 5,5 m Gebäudehöhe
- Flugdächer für Fuhrpark mit 4 m bis 6,5 m Höhe

Entsprechend der Machbarkeitsstudie erfordern diese Anlagen eine Bruttogeschoßfläche (BGF)¹⁷ von ca. 11.200 m², wobei für das Bürogebäude etwa 3.200 m² (auf 5 Ebenen), die Flugdächer ca. 3.000 m², die Werkstatt ca. 1.800 m², die Tischlerei ca. 800 m² und die kleineren Hallen der jeweiligen Organisationseinheiten insgesamt ca. 1.200 m² BGF angenommen werden (vgl. Abbildung 8).

	BEZEICHNUNG	BODENBELAG	NGF [m ²]	BGF [m ²]	GH [m]
01	BÜRO		2.873,42 m ²	3.244,11 m ²	3,25 m
02	FAHRZEUGHALLE		222,79 m ²	242,44 m ²	5,00 m
03	FLUGDÄCHER		2.788,38 m ²	2.953,93 m ²	4,00 - 10,50 m
04	HALLE UND FLUGDÄCHER		1.211,25 m ²	1.297,96 m ²	5,50 - 7,00 m
05	LAGERHALLE		845,50 m ²	912,34 m ²	11,00 m
06	WERKSTATT/ HALLE		1.661,32 m ²	1.798,25 m ²	3,00 - 10,5 m
07	TISCHLEREI		742,93 m ²	796,86 m ²	4,50 - 6,00 m
08	AUSSENANLAGEN			13.195,74 m ²	
	GESAMT		10.345,59 m²	24.441,63 m²	

Abbildung 8: Kennwerte zum Flächenbedarf gem. Vorstudie bzw. Machbarkeitsstudie, NGF = Nettogeschoßfläche, BGF = Bruttogeschoßfläche, GH = Geschoßhöhe, Quelle: Riedl + Partner Architekten ZT GmbH (GZ: 1225-01 vom 19.07.2023)

Bei einer Bauplatzgröße von ca. 20.800 m² entspricht die vorgesehene bauliche Ausnutzung einer Geschoßflächenzahl (GFZ)¹⁸ von ca. 0,54.

Zur Sicherstellung, dass keine deutlich über die erforderliche Bruttogeschoßfläche hinausgehende bauliche Ausnutzbarkeit erfolgen kann, sieht die ggs. Änderung die Festlegung einer höchstzulässigen Geschoßflächenzahl von 0,6 vor. Damit wird ein geringes Maß an baulicher Flexibilität berücksichtigt.

Während, den Anforderungen entsprechend, für die zuvor dargestellten Hallen bzw. Werkstätten eine lichtere Geschoßhöhe, aber eine geringere Anzahl an Geschoßen erforderlich ist, ist für das Bürogebäude eine höhere Anzahl an Geschoßen bei einer Gebäudehöhe von etwa 16,5 m vorgesehen. Zur Ermöglichung einer effizienten, aber bis zu einem gewissen Grad flexiblen baulichen Ausnutzbarkeit wird zusätzlich zur höchstzulässigen GFZ von 0,6 eine höchstzulässige Gebäudehöhe von 17 m mit dem Zusatz „^o“ (G 0.6/o/17°) festgelegt.

Der Zusatz „^o“ hat gem. Legende zum rechtskräftigen Bebauungsplan zur Folge, dass über die angegebene Höhe ein Geschoß mit einer maximalen Höhe von 5 m zur Unterbringung haustechnischer Anlagen errichtet werden darf. Ausgehend von der oberen Begrenzung der Gebäudefront ist für entsprechende Geschoße ein Lichteinfallswinkel von 45 Grad zu berücksichtigen.

¹⁷ Summe der Grundrissflächen (§ 4 Z 20 NÖ BO 2014 LGBl. Nr. 9/2024) aller oberirdischen Geschoße von Gebäuden

¹⁸ Verhältnis der Summe der Grundrissflächen aller oberirdischen Geschoße von Gebäuden zur Fläche des Bauplatzes gem. § 4 Z 17 NÖ BO 2014 LGBl. Nr. 9/2024

Damit wird zur Ermöglichung der Realisierung eines entsprechend mehrgeschoßigen Bürogebäudes für den gesamten Bauplatz ein Höchstmaß definiert, gleichsam sind niedrigere Gebäudehöhen ebenfalls zulässig.

Festlegung Vp (Flächenwidmungsplan)

In Abstimmung mit der Machbarkeitsstudie ist ein Teil der für das Vorhaben erforderlichen infrastrukturellen Einrichtungen (Trafostation und Notstromversorgung) unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche (Vö) der Aufeldgasse angrenzend im Südwesten des Gst.-Nr. 3051/7 geplant, nicht zuletzt aufgrund der in dem Bereich vorhandenen unterirdischen Stromleitung.

Zur Regelung der Lage und Anordnung dieser Anlagen wird im südwestlichen Bereich des Gst.-Nr. 3051/7 im Anschluss an die derzeit festgelegte Straßenfluchtlinie gegen die Aufeldgasse ein 5 m tiefer und 20 m langer Bereich als private Verkehrsfläche (Vp) festgelegt. D.h. es werden 100 m² von BS-Wirtschaftshof und öff. Einrichtungen-A14 in Vp umgewidmet.

Bauwerke für den Betrieb und die Erhaltung infrastruktureller Einrichtungen (Trafostationen, Pumpstationen u. dgl.) dürfen gem. § 19 Abs. 3 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024 auf Verkehrsflächen errichtet werden.

Anpassung vordere Baufluchtlinien (5 m Abstand zur Straßenfluchtlinie)

Die ggs. Änderung sieht vor, dass für die Neubebauung sowohl zur Magdeburggasse als auch zur Aufeldgasse im Sinne eines harmonischen Ortsbildes einheitliche Vorgartentiefen einzuhalten sein werden.

Aus diesem Grund wird durchwegs eine vordere Baufluchtlinie im Abstand von 5 m zur Straßenfluchtlinie festgelegt. Im Bereich der privaten Verkehrsfläche (Vp), die ebenfalls eine Tiefe von 5 m aufweist, wird keine Baufluchtlinie verordnet. Im Nordwesten des ggs. Planungsgebiets wird bei der Linienführung die vordere Baufluchtlinie mit der Straßenfluchtlinie verschnitten.

Festlegung einer abweichenden Anzahl von Kfz-Stellplätzen

Nicht zuletzt aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Bahnhof Klosterneuburg-Weidling ergibt sich im ggs. Planungsgebiet ein sehr hohes Potenzial zur Nutzung nachhaltiger Mobilitätsformen. Bereits die im Rahmen der Änderung 03/2021 des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans erstellte Verkehrsuntersuchung von Seiten der Rosinak & Partner ZT GmbH (GZ 21808 vom 01.12.2021) kommt zum Ergebnis, dass das gesamte Entwicklungsgebiet (Bildungscampus und Wirtschaftshof im „Pionierviertel“) deutlich weniger Fahrten als ein vergleichbares Projekt erzeugt, das keine hochrangige ÖV-Anbindung hat und dezentraler gelegen ist. *„Um die Nutzung des öffentlichen Verkehrs sowie des Fuß- und Radverkehrs zu unterstützen, sind umfangreiche Mobilitätsmaßnahmen vorgesehen (ebd.: 34).“*

Unter Berücksichtigung dieser Voraussetzungen sieht die ggs. Änderung vor, die Mindestanzahl an Stellplätzen so gering als möglich zu halten. Hierzu wird Anhang 2, auf den sich Abschnitt I Punkt 11 der Bebauungsvorschriften der Stadtgemeinde Klosterneuburg bezieht, um folgende Regelung ergänzt:

Anhang 2: Abweichende Anzahl von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und / oder für Fahrräder gem. § 30 Abs.2 Z.10 NÖ ROG 2014 idgF

Betroffene Grundstücke Nr.	KG Nr.	Regelungsinhalt
3051/7	01704	Bei Errichtung, Vergrößerung oder Änderung des Verwendungszwecks eines Bauwerks ist ein KFZ-Abstellplatz je angesiedelter Organisationseinheit (z.B. Geschäftsabteilungsleitung, Referat) herzustellen.

Da sechs Organisationseinheiten geplant sind, sind mindestens genausoviele KFZ-Abstellplätze herzustellen. Bei voraussichtlich 160 Arbeitsplätzen wären – ohne entsprechende

Regelung – mindestens 32 KFZ-Stellplätze (entsprechend § 11 Abs. 1 Z 5 NÖ BTV LGBl. Nr. 3/2023) herzustellen.

Festlegung einer abweichenden Anzahl von Stellplätzen für Fahrräder

Entsprechend dem Ziel des {STEK 2030+} zur Förderung und Attraktivierung der Radmobilität mit einer Erhöhung des Wegeanteils im Umweltverbund auf 55 % wird für das ggs. Gst.-Nr. 3051/7 eine ggü. den Bestimmungen des § 14 Abs. 1 NÖ BTV 2014 LGBl. Nr. 3/2023 abweichende (erhöhte) Anzahl an Fahrradabstellplätzen gem. § 30 Abs. 2 Z 10 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024 festgelegt.

Die Errichtung zusätzlicher Fahrradabstellplätze ist dabei als gezielte Maßnahme im Entwicklungskonzept definiert, um dieses Ziel in Kombination mit anderen Maßnahmen (z.B. Ausbau der Radweegeinfrastruktur) zu erreichen.

Zur Berücksichtigung dieser Zielsetzungen wird Anhang 2, auf den sich Abschnitt I Punkt 11 der Bebauungsvorschriften der Stadtgemeinde Klosterneuburg bezieht, um folgende Regelung ergänzt:

Anhang 2: Abweichende Anzahl von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und / oder für Fahrräder gem. § 30 Abs.2 Z.10 NÖ ROG 2014 idgF

Betroffene Grundstücke Nr.	KG Nr.	Regelungsinhalt
3051/7	01704	<p>Bei Errichtung, Vergrößerung oder Änderung des Verwendungszwecks eines Gebäudes sind pro 5 Arbeitsplätze ein hochwertiger, überdachter, versperrbarer Abstellplatz für Fahrräder herzustellen.</p> <p>Diese Abstellplätze sind möglichst eingangsnah und gut mit dem Fahrrad erreichbar (barrierefrei) zu situieren.</p> <p>Im Freien sind Fahrradabstellplätze für Besucher im Ausmaß von 1 Fahrradabstellplätze je angesiedelter Organisationseinheit (z.B. Geschäftsabteilungsleitung, Referat) herzustellen.</p>

Der geplanten Regelung folgend, sind durch das ggs. Projekt 32 Stellplätze herzustellen. Hinzu kommen sechs Stellplätze für Besucher:innen. D.h. insgesamt sind bei Realisierung des geplanten Projekts 38 Fahrradabstellplätze herzustellen.

Ohne diese Regelung wäre pro 20 Arbeitsplätze gem. § 14 Abs. 1 Z 4 NÖ BTV LGBl. Nr. 3/2023 ein Fahrrad-Stellplatz herzustellen, d.h. 9 Fahrradstellplätze. Die Stadtgemeinde Klosterneuburg sieht mit der ggs. Änderung daher die mehr als vierfache Mindestanzahl an Fahrrad-Stellplätzen vor.

2.4.4 Mögliche Auswirkungen und Nutzungseinschränkungen

Die Änderung dient der Schaffung einer abgestimmten Bebauungsstruktur. Die Bebaubarkeit des betroffenen Grundstücks bleibt erhalten, es erfolgt lediglich die Steuerung der Bebauung.

Das Umfeld ist bereits jetzt von einer Bebauung mit einer höheren Anzahl an Geschoßen geprägt. Unter Bedachtnahme auf die im ggs. Planungsgebiet festgelegte Widmungsart (BS-Wirtschaftshof und öff. Einrichtungen) wie auch unter Berücksichtigung des qualitätssichernden, kompetitiven Verfahrens ist davon auszugehen, dass die Bebauung so gestaltet werden kann, dass sie dem gegebenen Orts- und Landschaftsbild gerecht wird (§ 56 Abs. 1 NÖ BO 2014 LGBl. Nr. 9/2024).

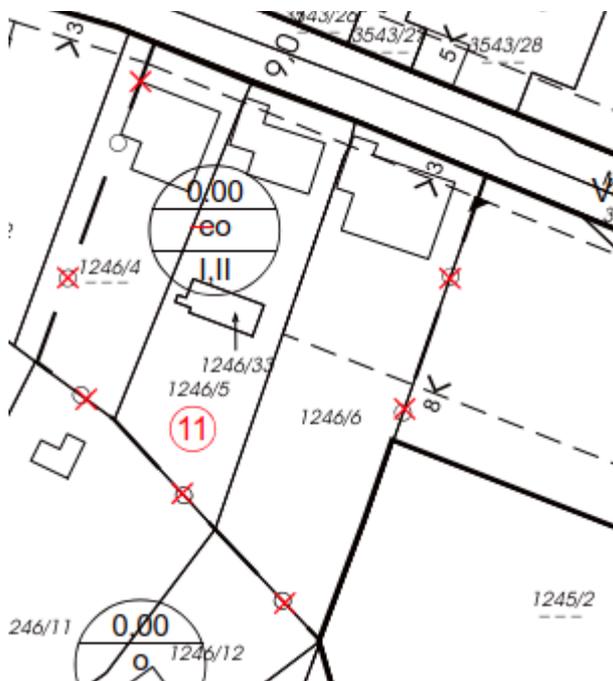
Die höchstzulässige Geschoßflächenzahl von 0,6 hat zur Folge, dass die höchstzulässige Gebäudehöhe von 17 m nur eingeschränkt konsumiert werden kann – und zwar entsprechend der vorliegenden Machbarkeitsstudie bzw. dem kompetitiven Verfahren im Falle des geplanten Bürogebäudes. Die Änderung hat eine Reduktion der baulichen Ausnutzbarkeit von einer GFZ von 0,8 (bei maximaler Ausnutzung der rechtskräftigen Festlegung von 20 % Bebauungsdichte und Bauklasse III) hin zu 0,6 zur Folge.

2.5 Änderungspunkt 11: Klosterneuburg, Max Poosch-Gasse, Änderung der Bauweise von eo auf o (B)

2.5.1 Steckbrief

<u>Art der Änderung:</u>	inhaltliche Änderung
<u>Grundstücke:</u>	KG Klosterneuburg, Gst.-Nr. 1246/4, 1246/5, 1246/33, 1246/6 gemäß der planlichen Darstellung
<u>Mappenblätter:</u>	7536-62/1
<u>Bestand:</u>	0.00 / eo / I,II
<u>Planung:</u>	0.00 / o / I,II
<u>Änderungsanlass:</u>	wesentliche Änderung der Planungsgrundlagen in Folge struktureller Entwicklung (§ 34 Abs.1 Z 1 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024)

Plandarstellung:



2.5.2 Lage, Umgebung und aktuelle Festlegungen

Der Bereich des ggs. Änderungspunktes umfasst die Liegenschaften Max Poosch-Gasse 39, 41 und 43 im Bereich des Siedlungsgebiets Ölberg in der Katastralgemeinde Klosterneuburg.

Die Liegenschaften sind als Bauland Wohngebiet mit einer Einschränkung auf maximal zwei Wohnungen pro Grundstück (BW-2WE) gewidmet. Der Bebauungsplan legt eine variable Bebauungsdichte (0.00), wahlweise Bauklasse I,II wie auch die einseitig offene Bauweise fest. Für einen schmalen Streifen des Gst.-Nr. 1246/4 ist hingegen die offene Bauweise festgelegt.

2.5.3 Änderungen und Planungsziele

Im Bereich des Gst.-Nr. 1246/4 ist es zu einer Veränderung der Grundstücksgrenzen gekommen. Dies in der Art, dass im Bereich des westlichen, schmalen Streifens eine Neubebauung nicht möglich ist, da die jeweiligen Bauweisen nicht umgesetzt werden können.

Die ggs. Änderung sieht daher vor, für den gesamten Bereich der drei Liegenschaften die offene Bauweise festzulegen. Im Falle der Gst.-Nr. 1246/5 (ONr. 41) und Gst.-Nr. 1246/6 (ONr. 39) ist die bestehende Baustruktur auch in der offenen Bauweise zulässig, da sich im seitlichen Bauwuch nur Nebengebäude befinden.

2.5.4 Mögliche Auswirkungen und Nutzungseinschränkungen

Der Änderungspunkt ist vom Inhalt und Umfang so geringfügig einzuschätzen, dass erhebliche negative Auswirkungen auf die Umwelt und Nutzungseinschränkungen ausgeschlossen werden können.

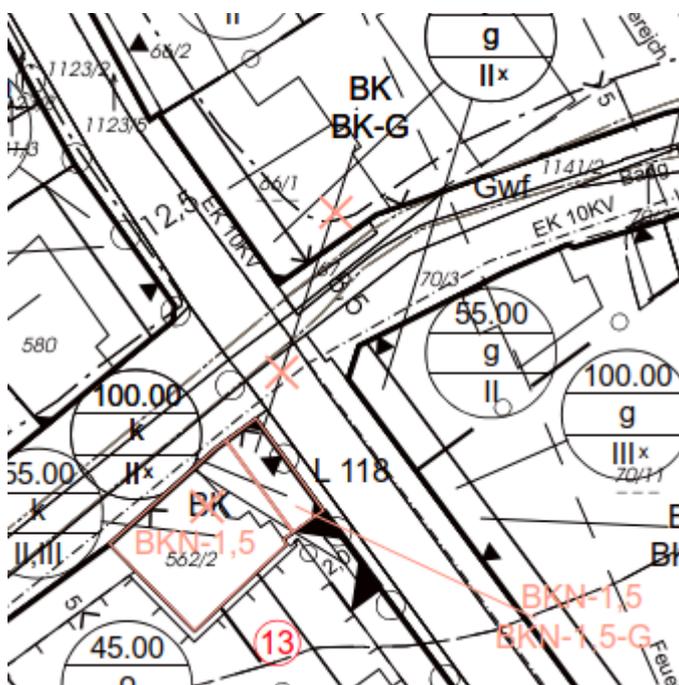
Im Falle der Liegenschaft Max Poosch-Gasse ONr. 43 wird mit der Änderung sichergestellt, dass der Bauplatz weiterhin widmungskonform genutzt werden kann.

2.6 Änderungspunkt 13: Kritzendorf, Hauptstraße 131, Umwidmung von BK und BK-G in BKN-1,5 und BKN-1,5-G (F/B)

2.6.1 Steckbrief

<u>Grundstücke:</u>	KG Kritzendorf, Gst.-Nr. 562/2 gemäß der planlichen Darstellung
<u>Mappenblätter:</u>	7536-38/4
<u>Bestand:</u>	100.00 / k / II* (BK / BK-G) 55.00 / k / II,III (BK)
<u>Planung:</u>	100.00 / k / II* (BKN-1,5 / BKN-1,5-G) 55.00 / k / II,III (BKN-1,5)
<u>Änderungsanlass:</u>	Anpassung an das geänderte örtliche Raumordnungsprogramm (§ 34 Abs.1 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024)

Plandarstellung:



2.6.2 Lage, Umgebung und aktuelle Festlegungen

Der Bereich des ggs. Änderungspunktes umfasst die Liegenschaft Hauptstraße 131 (Gst.-Nr. 562/12) im Nahbereich des Bahnhofs Kritzendorf in der gleichnamigen Katastralgemeinde.

Zur Hauptstraße hin ist das Grundstück mit zwei oberirdischen Geschoßen bebaut. Im Erdgeschoß ist ein Friseurbetrieb angesiedelt.

Das Grundstück befindet sich in einem der beiden Ortszentren Kritzendorfs. Dementsprechend wurde, gem. Zielsetzungen und Leitfunktionen des funktionalen Stadtmodells, in diesem Bereich im Rahmen der Änderung 02/2020 des Flächenwidmungsplans die im {STEK 2030+} verankerte Maßnahme „Prüfung geeigneter Standorte und widmungstechnische Sicherung für Betriebsansiedlungen“ umgesetzt. Dies in der Art, dass eine Widmung in zwei Ebenen festgelegt wurde, wonach in der Erdgeschoßzone in einer Tiefe von 5 m eine Wohnnutzung nicht zulässig ist. D.h. im vorderen Bereich ist für die Erdgeschoßzone Bauland Kerngebiet mit der speziellen Verwendung „Geschäftsgebiet“ (BK-G) festgelegt, oberhalb der Erdgeschoßzone ist BK festgelegt.

Im zur Hauptstraße zugewandten Bereich (BK / BK-G) legt der Bebauungsplan eine Bebauungsdichte von 100 % (100.00), die gekuppelte Bebauungsweise und Bauklasse II* fest. Für

Bauklassen bzw. höchstzulässige Gebäudehöhen mit Signaturzusatz „x“ gilt, dass die Mindestgeschoßhöhe für das Erdgeschoß, ausgehend vom Bezugsniveau des angrenzenden öffentlichen Straßenguts, 3,5 m zu betragen hat.

Für den von der Hauptstraße abgewandten Bereich (BK) ist eine Bebauungsdichte von 55 % (55.00) und Bauklasse II (ohne Signaturzusatz „x“) verordnet.

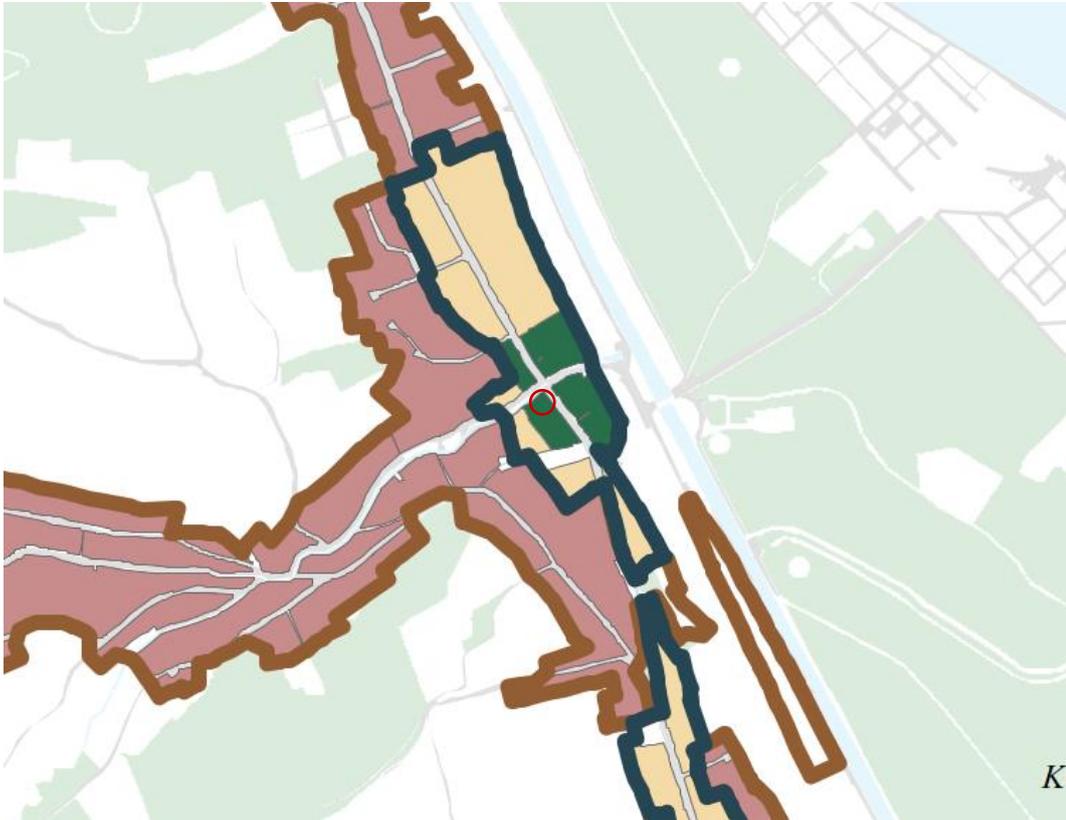


Abbildung 9: Ausschnitt aus der rechtskräftig verordneten, ergänzenden Plandarstellung zum {STEK 2030+} (Leitbild Bauen & Wohnen), Bereich des Änderungspunktes 13 rot eingekreist

Gemäß rechtskräftig verordnetem {STEK 2030+ - Leitbild Bauen & Wohnen} unterliegt der Bereich des ggs. Änderungspunktes dem Grundsatz 2: **Die Zentrumsfunktion mit Wohnen, Nutzungsdurchmischung und Grundversorgung soll gestärkt werden.**

Im Falle einer Anfrage zur Änderung der Widmungsart ist **Kategorie I: dunkelgrün** maßgebend (vgl. Abbildung 9). D.h. die Verordnung der Widmungsart Bauland Kerngebiete für nachhaltige Bebauung (BKN-x.x) ist möglich und im Einzelfall zu prüfen. Die höchstzulässige Geschoßflächenzahl (GFZ) darf entsprechend dieser Prüfkategorie ggf. die im Bebauungsplan, durch Bebauungshöhe oder höchstzulässige Gebäudehöhe und Bebauungsdichte oder höchstzulässige GFZ, festgelegte GFZ überschreiten.

Der angrenzende Bereich des Gst.-Nr. 562/17 ist als Bauland Kerngebiet für nachhaltige Bebauung mit einer höchstzulässigen Geschoßflächenzahl von 1,95 (BKN-1,95) – in Teilen mit dem Zusatz „Geschäftsgebiet“ in der Erdgeschoßzone (BKN-1,95 / BKN-1,95-G) – festgelegt.

Entlang der Neudauerstraße schließt hangaufwärts ein Ein- und Zweifamilienhausbereich an, der als Bauland Wohngebiet mit einer Einschränkung auf maximal zwei Wohnungen pro Grundstück (BW-2WE) festgelegt ist. Die umgebenden, zur Hauptstraße bzw. zum Bahnhof orientierten Grundstücke sind als Bauland Kerngebiet (BK) (teilweise mit Einschränkungen der Wohnungen pro Grundstück bzw. mit der Zusatzfestlegung „Geschäftsgebiet“) gewidmet.

Der Bahnhof Kritzendorf befindet sich in etwa 150 m fußläufiger Entfernung.

2.6.3 Änderungen und Planungsziele

Der Stadtgemeinde Klosterneuburg liegt im ggs. Bereich eine Anfrage zur Änderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans vor. Das Bestandsgebäude weist neben der Nutzung als Wohngebäude eine Geschäftsfläche im straßenzugewandten Erdgeschoß auf, die derzeit als Friseurgeschäft mit Fußpflege genutzt wird. Das Gebäude wurde kürzlich umfangreich saniert und umgebaut. Aufgrund der Bausperre „GFZ 1“ wurde der Umbau derzeit nur soweit bewilligt und umgesetzt, dass die Bebauung der Liegenschaft eine maximal Geschoßflächenzahl (GFZ) von 1 aufweist. Laut Ansuchen sei zusätzlich aber geplant, die Wohn- und Geschäftsräumlichkeiten zu erweitern. Die zusätzliche Nutzung des Dachgeschoßes für Wohnzwecke macht eine Geschoßflächenzahl von 1,46 erforderlich.

Entsprechend den Zielen, Grundsätzen und Detailbestimmungen gem. § 10 der Verordnung des örtlichen Entwicklungskonzeptes der Stadtgemeinde Klosterneuburg {STEK 2030+} wird die Liegenschaft Hauptstraße 131 (Gst.-Nr. 562/2, KG Kritzendorf) von Bauland Kerngebiete (BK) und Bauland Kerngebiete mit dem Zusatz „Geschäftsgebiet“ (BK-G) in Bauland Kerngebiete für nachhaltige Bebauung mit einer höchstzulässigen Geschoßflächenzahl von 1,5 (BKN-1,5 bzw. BKN-1,5-G) umgewidmet.

Auf der Ebene des Bebauungsplans ist keine inhaltliche Änderung der rechtskräftig verordneten Bestimmungen vorgesehen. Es wird lediglich die Kenntlichmachung des Flächenwidmungsplans aktualisiert und die Planzeichen entsprechend angepasst.

2.6.4 Mögliche Auswirkungen und Nutzungseinschränkungen

Der Änderungspunkt ist vom Inhalt und Umfang so geringfügig einzuschätzen, dass erhebliche negative Auswirkungen auf die Umwelt und Nutzungseinschränkungen ausgeschlossen werden können.

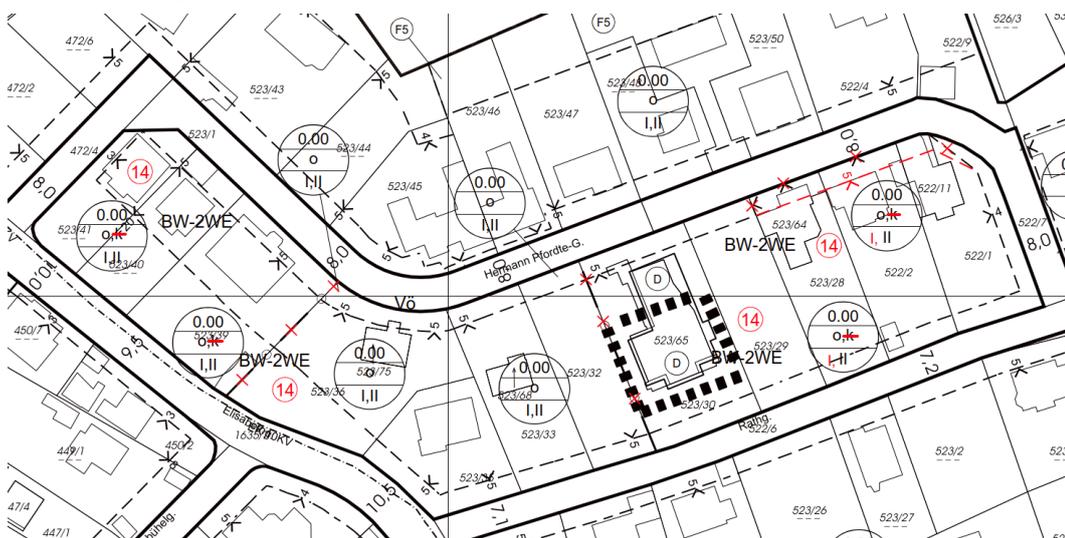
Die geplante Änderung ermöglicht keine wesentlichen Veränderungen ggü. dem derzeit vorhandenen Ortsbild. Künftig ist durch Hauptgebäude beidseitig ein seitlicher Bauwuch einzuhalten, wodurch den Zielen des Entwicklungskonzeptes einer aufgelockerten Bebauungsstruktur in Randgebieten Rechnung getragen wird.

2.7 Änderungspunkt 14: Weidling, Hermann Pfordte-Gasse / Rathgasse / Elisabethgasse, Änderung der Bebauungsweise von o,k auf o, Anpassung der vorderen Baufluchtlinie (B)

2.7.1 Steckbrief

<u>Art der Änderung:</u>	inhaltliche Änderung
<u>Grundstücke:</u>	KG Weidling, Gst.-Nr. 522/1, 522/11, 522/2, 523/28, 523/29, 523/30, 523/39, 523/40, 523/41, 523/64, 523/65 gemäß der planlichen Darstellung
<u>Mappenblätter:</u>	7536-78/2, 7536-78/4, 7536-79/1, 7536-79/3
<u>Bestand:</u>	0.00 / o,k / II 0.00 / o,k / I,II vordere Baufluchtlinie
<u>Planung:</u>	0.00 / o / I,II Anpassung vordere Baufluchtlinie (5 m)
<u>Änderungsanlass:</u>	wesentliche Änderung der Planungsgrundlagen in Folge struktureller Entwicklung (§ 34 Abs.1 Z 1 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024)

Plandarstellung (nicht maßstabsgetreu):



2.7.2 Lage, Umgebung und aktuelle Festlegungen

Der Bereich der ggs. Änderung betrifft den Baublock Hermann Pfordte-Gasse / Rathgasse / Elisabethgasse nordwestlich des Ortszentrums von Weidling. Der gesamte Baublock ist als Bauland Wohngebiet mit einer Einschränkung auf maximal zwei Wohnungen pro Grundstück (BW-2WE) gewidmet. Der Bebauungsplan legt für den gesamten Baublock eine variable Bebauungsdichte (0.00) fest.

Im Osten des Baublocks ist für die Liegenschaften Rathgasse ONr. 20 bis 28 die offen/gekuppelte Bebauungsweise (o,k) sowie Bauklasse II festgelegt. Im Kreuzungsbereich Elisabethgasse / Rathgasse ist für die Liegenschaften Rathgasse ONr. 30 bis 34 sowie Elisabethgasse ONr. 8-10 hingegen die offene Bebauungsweise wie auch wahlweise Bauklasse I,II festgelegt. Für den nordwestlichen Bereich des Baublocks (Elisabethgasse ONr. 8-10 und 12-14 wie auch Hermann Pfordte-Gasse 32 bis 25) ist wiederum die offen/gekuppelte Bebauungsweise wie auch wahlweise Bauklasse I,II festgelegt.

Mit Ausnahme der Liegenschaft Rathgasse ONr. 26 sind sämtliche Liegenschaften bereits bebaut. Die Bestandsgebäude auf den Liegenschaften Rathgasse 22 und 28 sowie Elisabethgasse ONr. 12-14 und 16 halten zu den Nachbargrundstücken einen seitlichen Bauwisch

im Sinne der NÖ Bauordnung 2014 ein und sind somit in einer offenen Bauweise bebaut. Die Liegenschaft Rathgasse ONr. 20 ist überwiegend an der seitlichen Grundstücksgrenze angebaut bzw. überbaut die Grundstücksgrenze teilweise mit einem Dachüberstand und entspricht damit der gekuppelten Bauweise.

Das Bestandsgebäude auf der Liegenschaft Hermann Pfordte-Gasse ONr. 25 hält einen Abstand zur seitlichen Grundstücksgrenze ein, der nicht den Vorgaben der NÖ Bauordnung 2014 entspricht.

Die Bauplätze weisen Breiten zwischen 16 und 39 m auf.

2.7.3 Änderungen und Planungsziele

Aufgrund der Bestandsbauweise und der Vorgabe aus dem {STEK 2030+}, dass in Wohngebieten in Randlage bevorzugt die offene Bauweise festzulegen ist, sieht die ggs. Änderung vor, diese im Bereich des gesamten Baublocks zu verordnen.

Weiters soll, zur Ermöglichung einer niedrigeren Bauweise im Sinne der Weiterentwicklung des strukturellen Charakters der Ein- und Zweifamilienhaussiedlung auch im östlichen Bereich des Baublocks wahlweise Bauklasse I,II festgelegt werden.

Im Bereich der Hermann Pfordte-Gasse ONr. 1 bis 5 sollen im Sinne der Harmonisierung des Ortsbildes einheitliche Vorgartentiefen ermöglicht werden, wozu auch dort eine Baufluchtlinie mit einem Abstand von 5 m zur Straßenfluchtlinie festgelegt wird.

2.7.4 Mögliche Auswirkungen und Nutzungseinschränkungen

Die ggs. Änderung dient betreffend die Änderung der Bauweise der Verwirklichung der Ziele des Entwicklungskonzepts. Die Ermöglichung einer Harmonisierung der Vorgartentiefen trägt dem Ortsbild Rechnung.

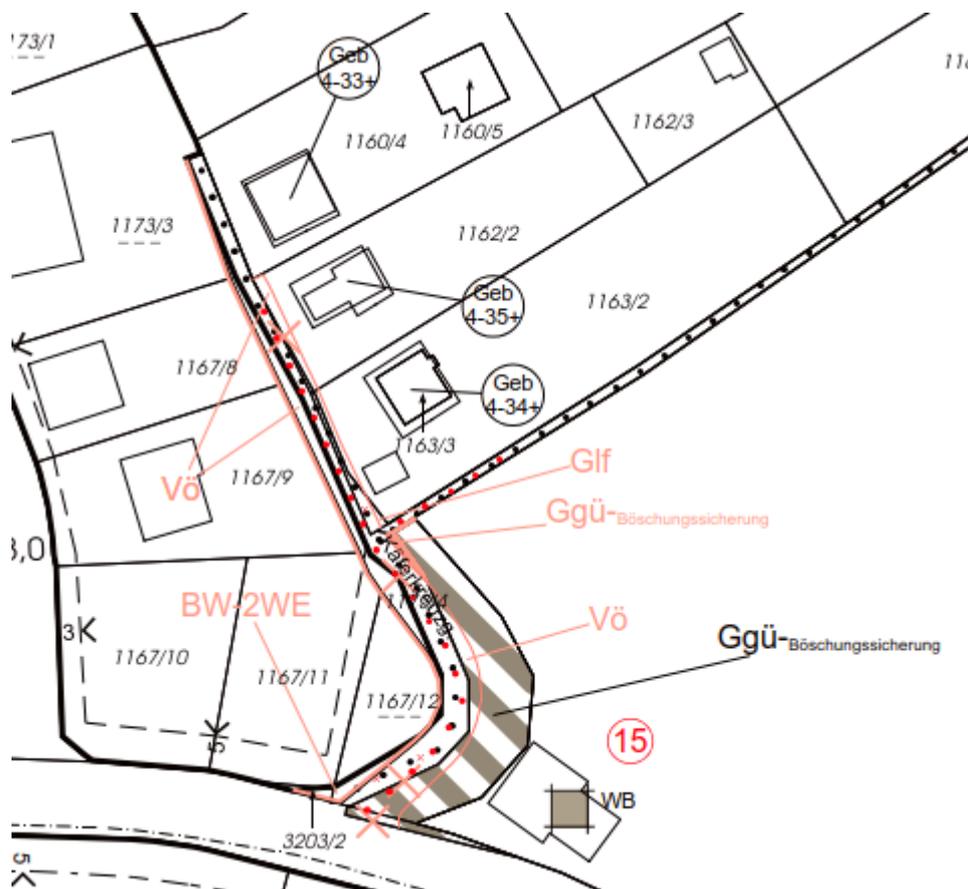
Im Falle der Liegenschaften Rathgasse ONr. 20 und Hermann Pfordte-Gasse ONr. 25 hat die Änderung zur Folge, dass im Falle einer Neubauweise ein entsprechender seitlicher Bauabstand einzuhalten ist. Allfälligen privaten Interessen, neu zu errichtende Hauptgebäude auch im Sinne einer gekuppelten Bauweise anzuordnen werden ggü. den im Entwicklungskonzept dokumentierten öffentlichen Interessen benachrangt.

2.8 Änderungspunkt 15: Klosterneuburg, Käferkreuzgasse 36a, 36b, 36c, Anpassung der Straßenfluchtlinie an den Naturstand bzw. an die DKM (F/B)

2.8.1 Steckbrief

<u>Art der Änderung:</u>	Anpassung an den Naturstand bzw. an die DKM
<u>Grundstücke:</u>	KG Klosterneuburg, Gst.-Nr. 1162/2, 1163/2, 1167/11, 1167/12, 1173/4, 3203/2, 3204 gemäß der planlichen Darstellung
<u>Mappenblätter:</u>	7536-63/2
<u>Bestand:</u>	Straßenfluchtlinie Weg, der weder Aufschließungs- noch Durchzugsstraße ist
<u>Planung:</u>	Anpassung der Straßenfluchtlinie, Anpassung der Festlegung „Weg, der weder Aufschließungs- noch Durchzugsstraße ist“
<u>Änderungsanlass:</u>	Anpassung an das geänderte örtliche Raumordnungsprogramm (§ 34 Abs.1 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024)

Plandarstellung:



2.8.2 Lage, Umgebung und aktuelle Festlegungen

Der Bereich der ggs. Änderung betrifft einen von der Käferkreuzgasse abzweigenden, als öffentliche Verkehrsfläche (Vö) festgelegten Weg zu den als erhaltenswerte Gebäude (Geb 4-34+, Geb 4-35+, Geb 4-33+) festgelegten Objekten Käferkreuzgasse 36a, 36b und 36c.

Südöstlich der Änderung befindet sich ein Wasserbehälter (Kenntlichmachung WB). Dazwischen ist ein Grüngürtel mit der Funktionsbezeichnung „Böschungssicherung“ (Ggü-Böschungssicherung) festgelegt. Östlich der Änderung ist ein durch Weinrieden genutzter,

weiträumiger Grünlandeinschluss als Grünland Land- und Forstwirtschaft (Glf) festgelegt. Unmittelbar westlich des ggs. betroffenen Weges schließt ein durch Ein- und Zweifamilienhausbebauung geprägtes Wohngebiet an, für das durchgehend die Widmungsart Bauland Wohngebiete mit einer Einschränkung auf maximal zwei Wohnungen pro Grundstück (BW-2WE) verordnet ist.

Im Bebauungsplan ist die ggs. Verkehrsfläche als öffentlicher Weg, der weder Durchzugs- noch Aufschließungsstraße ist, festgelegt.

2.8.3 Änderungen und Planungsziele

Entlang der Westseite entspricht die Straßenfluchtlinie nicht der digitalen Katastralmappe (DKM Stand: 01/2024). Zur Anpassung an die DKM werden Teile der Gst.-Nr. 1167/11 und 1167/12 von Vö in BW-2WE und Teile des öffentlichen Straßengrundstücks Nr. 1173/4 von BW-2WE in Vö umgewidmet.

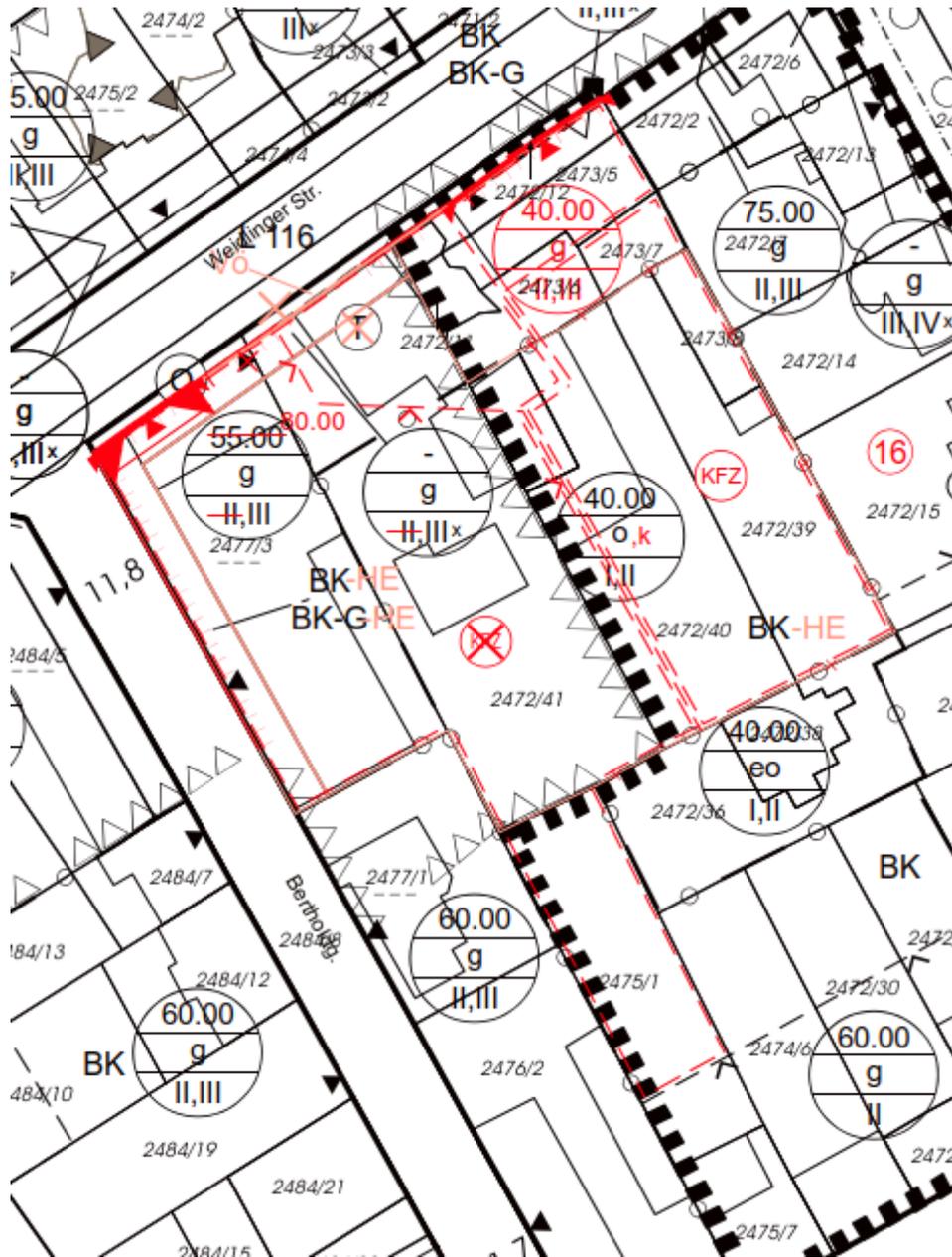
Entlang der Ostseite entspricht die Straßenfluchtlinie nicht dem gegebenen Naturstand des gebauten Weges. Zur Anpassung an den Naturstand werden daher Teile des Gst.-Nr. 1173/4 von Ggü-Böschungssicherung in Vö bzw. von Vö in Ggü-Böschungssicherung umgewidmet. Auf Höhe der Gst.-Nr. 1163/2 und 1162/2 wird ein schmaler Streifen, entsprechend dem Naturstand, von Glf in Vö umgewidmet. Ein Teilbereich des Gst.-Nr. 1163/2 wird von Vö in Glf rückgewidmet.

Auf der Ebene des Bebauungsplans wird die Straßenfluchtlinie entsprechend der geänderten Widmungsgrenzen festgelegt. Zur einfacheren Lesbarkeit und Anwendbarkeit der Verordnung wird das Planzeichen zur Festlegung „öffentlicher Weg, der weder Durchzugs- noch Aufschließungsstraße ist“ an den Verlauf der geänderten öffentlichen Verkehrsfläche angepasst.

2.9 Änderungspunkt 16: Klosterneuburg, Weidlinger Straße, Festlegung Zusatz „Handelseinrichtungen“ im Bauland Kerngebiet, Anpassung der Bebauungsbestimmungen (F/B)

2.9.1 Steckbrief

<u>Änderung:</u>	inhaltliche Änderung
<u>Grundstücke:</u>	KG Klosterneuburg, Gst.-Nr. 2477/3, 2472/41, 2472/39, 2473/8, 2472/40, 2472/11, 2473/6, 2473/7 gemäß der planlichen Darstellung
<u>Mappenblätter:</u>	7636-73/1
<u>Bestand:</u>	60.00/g/II,III 60.00/g/II 40.00/o/I,II Straßenfluchtlinie mit Anbauverpflichtung Baufluchtlinie mit Anbauverpflichtung hintere Baufluchtlinie Schutzzone Ortsbildzone
<u>Planung:</u>	80.00/g/II,III, 40.00/g/II,III 40.00/ o,k /I,II Anpassung Baufeldabgrenzung gem. Widmungsänderung Anpassung der Straßenfluchtlinie Anpassung der Baufluchtlinie mit Anbauverpflichtung Gebot der Herstellung einer Arkade Festlegung seitlicher Baufluchtlinien Festlegung Lage und Ausmaß Kfz-Abstellanlage Festlegung Verbot von Kfz-Abstellanlagen Festlegung eines Verbots von Ein- und Ausfahrten
<u>Änderungsanlass:</u>	Anpassung an das geänderte örtliche Raumordnungsprogramm (§ 34 Abs.1 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024), wesentliche Änderung der Planungsgrundlagen (§ 34 Abs. 1 Z 1 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024)
<u>Plandarstellung:</u>	(s. nächste Seite)



2.9.2 Lage, Umgebung und aktuelle Festlegung

Der gegenständliche Änderungspunkt befindet sich im Bereich der unteren Weidlinger Straße (L116) in der KG Klosterneuburg, im unmittelbaren Nahbereich (< 150 m) des Bahnhofs Klosterneuburg Weidling. Der betreffende Baublock wird im Norden durch die Weidlinger Straße, im Westen durch die Bertholdgasse, im Süden durch die Alleestraße und im Osten durch die Wiener Straße begrenzt (vgl. Abbildung 10).

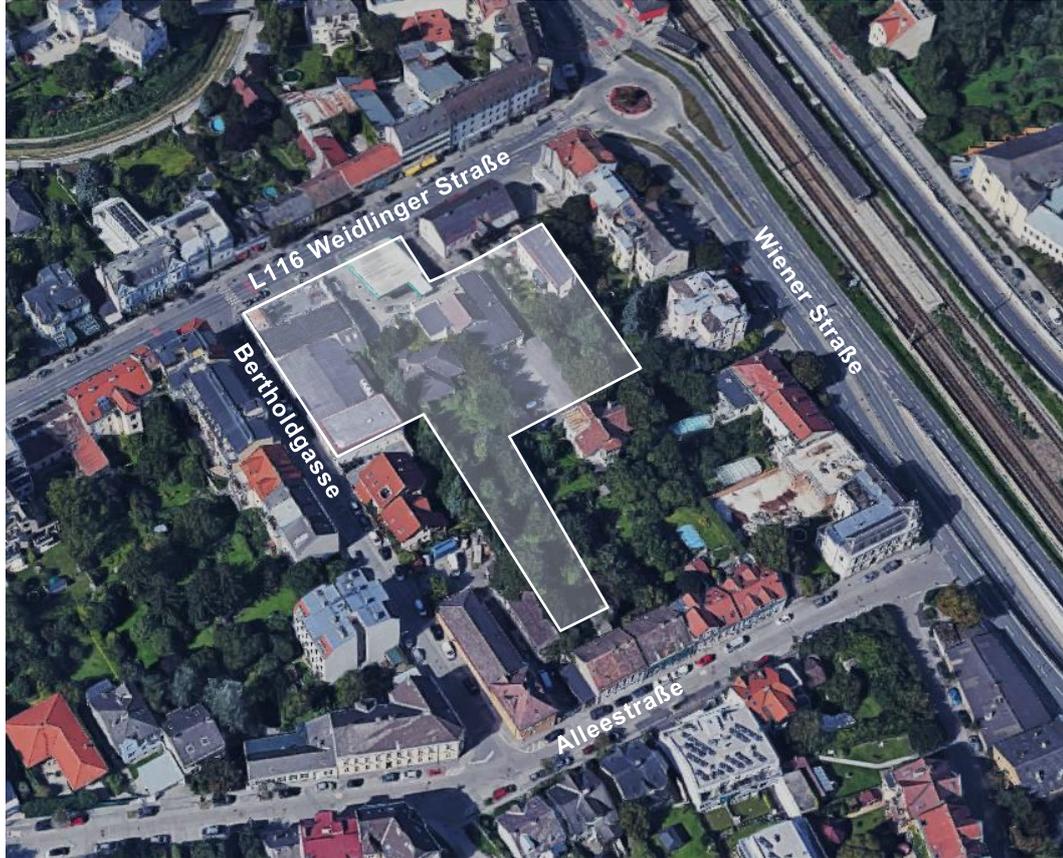


Abbildung 10: Bereich des Änderungspunktes 16, Schrägluftbild (Quelle: Google Maps 2022, abgerufen am 11.07.2022, eigene Bearbeitung: schematische Abgrenzung)

Der gesamte Baublock ist als Bauland Kerngebiet (BK) festgelegt und befindet sich in einer Zentrumszone. Für die ggs. betroffenen Grundstücke ist hin zur Bertholdgasse (Gst.-Nr. 2477/3) wie auch zur Weidlinger Straße in den vordersten 5 bis 7 m Bauplatztiefe zusätzlich „Geschäftsgebiet“ als nähere Bezeichnung der speziellen Verwendung (BK-G als unterste Ebene einer Widmung in zwei Ebenen) festgelegt. Eine Wohnnutzung ist damit im vorderen Bereich in der Erdgeschoßzone nicht zulässig.

Für einen Teil der gegenständlich betroffenen Liegenschaften (Gst.-Nr. 2473/39, 2472/40, 2473/6, 2473/8) ist im rechtskräftig verordneten Bebauungsplan auch eine Schutzzone festgelegt. Die Liegenschaften Gst.-Nr. 2472/41 und 2477/3 befinden sich wiederum in einer sog. Ortsbildzone (entsprechend den Bestimmungen des § 30 Abs. 2 Z 3 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024). Diese Festlegung regelt, dass Neu- und Zubauten von Gebäuden in Proportion und Baumassengestaltung sowie deren Anordnung zueinander jenen Strukturen unterzuordnen sind, die für die Ausweisung der jeweiligen Ortsbildzone ausschlaggebend sind.

Zur Weidlinger Straße und zur Bertholdgasse hin ist in den vorderen 5-7 m Bauplatztiefen der betroffenen Liegenschaften mit dem Zusatz „Geschäftsgebiet“ in der unteren Widmungsebene (BK / BK-G) keine Bebauungsdichte, die geschlossene Bauweise und wahlweise Bauklasse II, III mit dem Zusatz „x“ (-/g/-II, III^x) festgelegt. Für Bauklassen bzw. höchstzulässige Gebäudehöhen mit Signaturzusatz „x“ gilt, dass die Mindestgeschoßhöhe für das

Erdgeschoß, ausgehend vom Bezugsniveau des angrenzenden öffentlichen Straßenguts, 3,5 m zu betragen hat.

Im Bauplatzinneren sind dort bis einschließlich Gst.-Nr. 2473/5 55 % Bebauungsdichte, die geschlossene Bauweise und wahlweise Bauklasse II,III (55.00/g/II,III) festgelegt. Im Baublockinneren sind eine Bebauungsdichte von 40 %, die offene Bauweise und wahlweise Bauklasse I,II (40.00/o/I,II) festgelegt. Im Bereich des Gst.-Nr. 2475/1 sind 60.00/g/II sowie eine hintere Baufluchtlinie zur Ermöglichung einer 30 m umfassenden, bebaubaren Tiefe im Bereich der Alleestraße festgelegt. Für den gesamten Baublock besteht eine Anbauverpflichtung an die Straßenfluchtlinie (Bertholdgasse, Alleestraße, Wiener Straße) bzw. an die vordere Baufluchtlinie zur Weidlinger Straße (vgl. Abbildung 11).

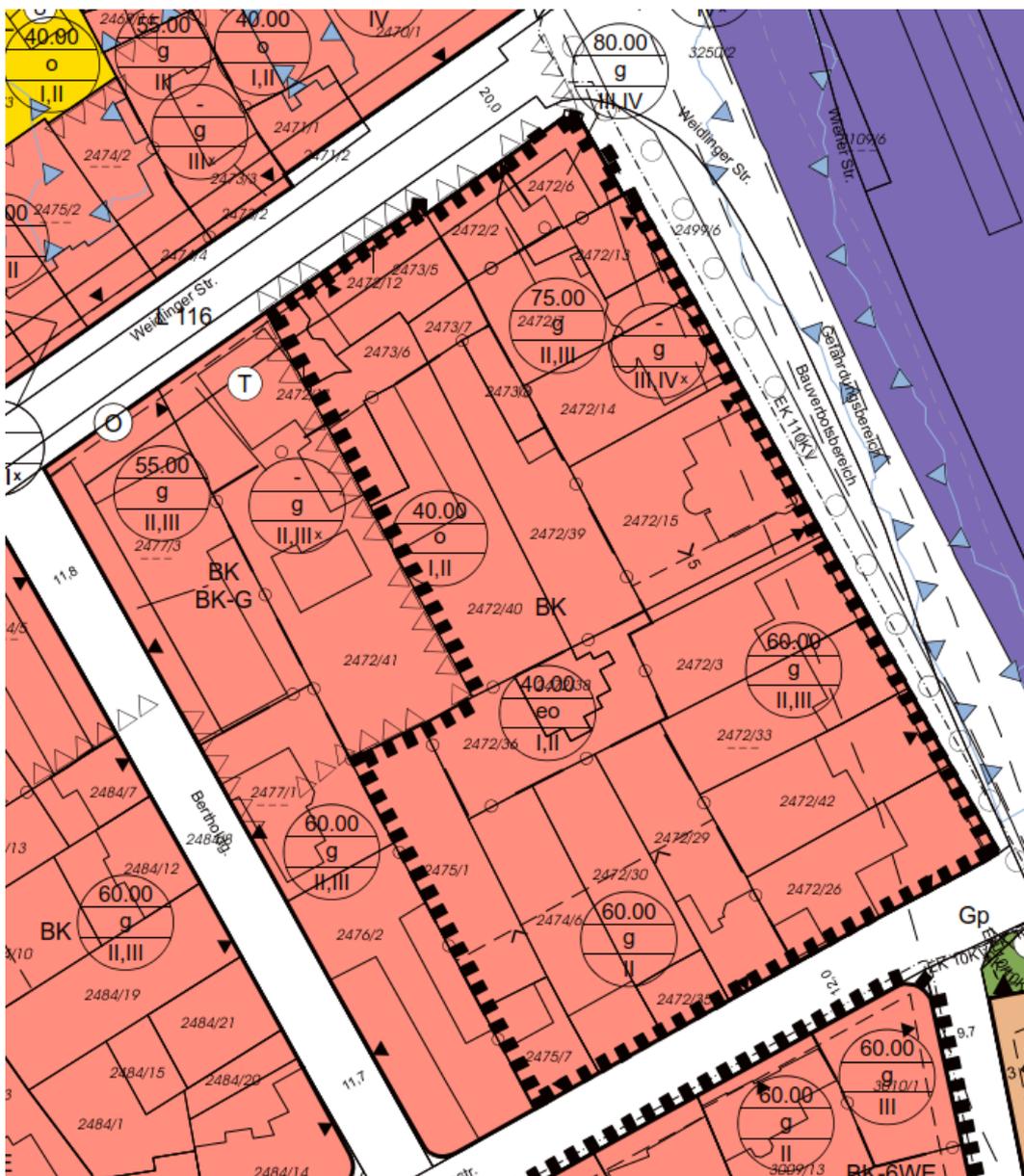


Abbildung 11: Baublock Weidlinger Straße / Wiener Straße / Alleestraße / Bertholdgasse, Rechtsstand Bebauungsplan (Änderung 01/2023), Ausschnitt Mappenblatt 7636-73/1, Quelle: Stadtgemeinde Klosterneuburg

Ein Teil der durch die geplante Änderung betroffenen Liegenschaften (Gst.-Nr. 2472/40, 2472/41, 2473/6) beherbergte eine Tankstelle mit Autowaschanlage, die entsprechenden Objekte sind nunmehr ungenutzt. Gst.-Nr. 2477/3 wird durch eine Lebensmitteleinzelhandelseinrichtung genutzt. Bei den übrigen, die vorliegend geplante Änderung betreffenden

Liegenschaften im Baublockinneren handelt es sich um, an die überwiegend ungenutzten Bestandsgebäude angrenzenden, Gärten bzw. Brachflächen.

2.9.3 Änderungen und Planungsziele

2.9.3.1 Ausgangslage

Aufgrund der nunmehrigen Einstufung der betroffenen Bereiche als Konversionsflächen im Stadtzentrum Klosterneuburgs kann ins Treffen geführt werden, dass für die Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms ein Änderungsanlass im Sinne einer wesentlichen Änderung der Grundlagen gem. § 25 Abs.1 Z 2 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024 gegeben ist. Darüber hinaus dient die ggs. Änderung der Verwirklichung der Ziele des Entwicklungskonzepts (§ 25 Abs. 1 Z 5 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024). Dies in der Art, dass mit der ggs. Änderung die Umsetzung folgender, im {STEK 2030+} verankerten Maßnahmen erfolgt:

- Frühzeitige Sicherung von Konversionsflächen durch raumordnungsrechtliche Instrumente
- Forcierung vertraglicher Vereinbarungen bei Vorhaben der Stadtentwicklung
- Förderung kooperativer und kompetitiver Planungsprozesse bei Vorhaben der Stadtentwicklung
- Prüfung geeigneter Standorte und widmungstechnische Sicherung für Betriebsansiedlungen

Entsprechend den Bestimmungen § 34 Abs.1 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024 erfolgt mit der gegenständlichen Änderung des Bebauungsplans eine Anpassung an das geänderte örtliche Raumordnungsprogramm. Zum anderen soll mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans die Sicherstellung der Umsetzung des Siegerprojekts aus dem mit der Stadtgemeinde Klosterneuburg akkordierten, geladenen Ideenwettbewerb ermöglicht werden. Die Ausgangslage darf nachfolgend zusammengefasst werden:

Jener Lebensmittelhändler, der derzeit im Bereich des Gst.-Nr. 2477/3 eine Lebensmittel Einzelhandelseinrichtung betreibt, hat im Herbst 2020 für den gesamten Bereich der oben genannten Liegenschaften die Festlegung des Zusatzes „Handelseinrichtungen“ für die im Flächenwidmungsplan rechtskräftig verordnete Widmung Bauland Kerngebiet angeregt.

Diese in Zentrumszonen zulässige Zusatzfestlegung entsprechend § 18 Abs. 1 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024 hat zur Folge, dass für die Errichtung von Handelsbetrieben Beschränkungen hinsichtlich der Verkaufsfläche entfallen.

Ziel der Liegenschaftseigentümerin ist die Erweiterung des bestehenden Handelsbetriebs bzw. die Errichtung eines größeren Handelsbetriebs, der inkl. Stellplatzflächen auch auf die derzeit ungenutzten Liegenschaften der ehemaligen Tankstelle ausgeweitet werden soll.

In Abstimmung mit der Stadtgemeinde wurde eine Einigung getroffen, dass der für die angestrebte Nutzung erforderlichen Widmungsänderung ein städtebaulicher bzw. architektonischer Ideenwettbewerb unter Beteiligung der Stadtgemeinde Klosterneuburg vorangehen soll. Öffentliche Interessen sollen nicht zuletzt auch durch einen Raumordnungsvertrag sichergestellt werden.

Bei der Ausarbeitung der Wettbewerbsbeiträge waren nachstehende wesentliche Vorgaben bzw. Bewertungskriterien zu berücksichtigen:

- Entwicklung eines städtebaulichen Konzepts
- Situierung und Verteilung der Baumassen
- Fassadengestaltung (vor allem straßenseitige Fassaden)
- Anordnung der Kfz-Abstellplätze unter Berücksichtigung der vorgegebenen Ein- und Ausfahrtssituation
- Anordnung von entsprechenden Fahrradabstellplätzen
- Freiraumgestaltung und Gestaltung der Dachlandschaften
- Berücksichtigung ökologischer Aspekte wie z.B. Dachbegrünung, Oberflächengestaltung usw.
- Wirtschaftlichkeit im Allgemeinen, wirtschaftliche Grundrissgestaltung
- Funktionalität der Gesamtanlage und Funktionalität des Lebensmittelmarktes
- Ortsräumlich markante, attraktive Wirkung im Kontext des baulichen Umfelds

Es wurden vier Architekturbüros eingeladen, die in weiterer Folge auch Entwürfe für die Nachnutzung der gegenständlichen Grundstücke abgegeben haben. Die Sitzung des Preisgerichts, dem Vertreter:innen der Stadtgemeinde Klosterneuburg angehörig waren, fand am 31.05.2022 statt.

Eine der wesentlichen Grundlagen für die Auslobung des geladenen Ideenwettbewerbs bildete eine durch Kienerconsult Ziviltechniker GmbH im April 2022 erstellte Verkehrsuntersuchung mit der empfohlenen Herstellung eines Linksabbiegestreifens und einer neuen Querungshilfe im Bereich der Weidlinger Straße.

Zeitgleich zum Ideenwettbewerb hatten bis 31.05.2022 Bürger:innen die Möglichkeit, per E-Mail Ideen und Inputs zum geplanten Neubau bei der Stadtgemeinde Klosterneuburg einzubringen.

Das Siegerprojekt des Ideenwettbewerbs (vgl. Kapitel 2.9.3.2) bildet die Grundlage für die Festlegungen im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan im Rahmen der gegenständlichen Änderung 01/2024 (vgl. Kapitel 2.4.3.2).

2.9.3.2 Ergebnis des Ideenwettbewerbs



Abbildung 12: Visualisierung des Siegerprojektes des Ideenwettbewerbs, Blickrichtung Südost (Quelle: Abgabeplatat 975317 zum Ideenwettbewerb EUROSPAR Klosterneuburg)

2.9.3.2.1 Städtebauliches Konzept

Das Siegerprojekt sieht eine Verjüngung des Volumens zur Weidlinger Straße hin – sodass sich das Objekt gut in die ortsübliche Parzellenstruktur einfügt – wie auch eine städtebauliche Betonung des Eckbereichs Weidlinger Straße / Bertholdgasse vor (vgl. Abbildung 13 und Abbildung 14).



Abbildung 13: Schwarzplan Siegerprojekt mit Umgebung (Quelle: Abgabeplatat 975317 zum Ideenwettbewerb EUROSPAR Klosterneuburg)

Der Lebensmittelmarkt soll Richtung Osten mit einer schräg verlaufenden Fassadenfront ausgestaltet werden, während zwischen dem geplanten Eckvolumen und dem bestehenden Gebäude Weidlinger Straße ONr. 3 eine Arkadierung den geschlossenen Eindruck der Weidlinger Straße fortsetzen soll. Das in der Schutzzonenfestlegung befindliche Bestandsgebäude Weidlinger Straße ONr. 3 wird erhalten (vgl. Abbildung 12 und Abbildung 14). Das Siegerprojekt sieht für dieses Bestandsobjekt die Möglichkeit der Herstellung der Barrierefreiheit sowie eine künftige Nutzung durch Büro- oder Gewerbebezüge vor.



Abbildung 14: Ansicht Nord des Siegerprojektes des Ideenwettbewerbs (Quelle: Abgabepaket 975317 zum Ideenwettbewerb EUROSPAR Klosterneuburg)

Im Anschluss an die benachbarten Bestandsgebäude in der Bertholdgasse soll ein traufständiges Dach die wahrnehmbare Gebäudehöhe reduzieren (vgl. Abbildung 15).



Abbildung 15: Ansicht West des Siegerprojektes des Ideenwettbewerbs (Quelle: Abgabepaket 975317 zum Ideenwettbewerb EUROSPAR Klosterneuburg)

2.9.3.2.2 Nutzungen

Das Projekt sieht zusätzlich zum geplanten Supermarkt eine Nutzungsmischung, die sich aus einer Kinderbetreuungseinrichtung, Arztpraxen, Gewerbeflächen, Büros und Co-Working Spaces zusammensetzen könnte, vor. Hierzu sollen vor allem die Räumlichkeiten des geplanten Obergeschoßes des Neubaus (vgl. Abbildung 15) zur Nutzung vermietet werden. Eine Wohnnutzung ist grundsätzlich nicht vorgesehen.

2.9.3.2.3 Verkehrserschließung / Parkierung

Durch das Projekt sind ca. 50 oberirdische KFZ-Stellplätze wie auch weitere ca. 100 KFZ-Stellplätze in der Tiefgarage, deren Einfahrt sich im hinteren Teil des Grundstücks befinden soll, vorgesehen. Baumpflanzungen, Grüninseln wie auch eine intensiv begrünte Pergola sollen für Sichtschutz zu den benachbarten Gärten sorgen und Hitzeinseln vorbeugen. Die Gestaltung der Ein- und Ausfahrt zur Erschließung der ebenerdigen Stellplätze erfolgt in Abstimmung mit der Verkehrsstudie von Kienerconsult Ziviltechniker GmbH. Die Zufahrt soll, wie auch die Gehsteige, gepflastert ausgestaltet werden. Für die Ein- und Ausfahrt ist auch eine schwellenlose Ausführung geplant, wodurch der Einfahrtsbereich als Teil des Vorplatzes erlebbar gemacht werden soll.

2.9.3.2.4 Freiraumgestaltung

Vor dem Eingangsbereich des Supermarkts, zwischen Straßenflucht und abgeschrägter Fassadenfront, soll ein öffentlich zugänglicher Begegnungsplatz mit Verschattungseinrichtungen und Sitzgelegenheiten errichtet werden.

Für die durch die Verkehrsuntersuchung bzw. durch die Verkehrsstudie empfohlene Querungshilfe sieht das Projekt in Erweiterung des geplanten Vorplatzes eine intensive Begrünung vor. Es ist geplant, die derzeit vor dem Bestandsgebäude Weidlinger Straße ONr. 3 befindliche Wertstoffsammelstelle gemeinsam mit einer Fahrradabstellanlage (inkl. Ladestationen) zwischen Zufahrt und ONr. 3 zu verlegen.

Das Bepflanzungskonzept sieht eine trocken- und hitzeresistente Artenauswahl vor, zusammen mit gepflasterten Oberflächen, der Möblierung des Außenraumes mit Sitzgelegenheiten und Baumpflanzungen soll im Vorbereich des Supermarktes ein attraktiver Freiraum mit Aufenthaltsqualität für alle Bewohner:innen Klosterneuburgs entstehen.

2.9.3.3 Änderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans

Zur Ermöglichung einer dem Ergebnis des geladenen Ideenwettbewerbs entsprechenden Nachnutzung der großteils ungenutzten Flächen wird für den gegenständlichen Untersuchungsbereich der Nutzungszusatz „Handelseinrichtungen“ (BK-HE bzw. BK-HE-G) festgelegt. Die geplante Festlegung umfasst den Bereich der Liegenschaften Gst.-Nr. 2472/39, 2472/40, 2472/41, 2473/8, 2477/3 sowie Teile des Gst.-Nr. 2473/6.

Zur Weidlinger Straße hin rückt die derzeit rechtskräftig festgelegte Straßenfluchtlinie um bis zu 2 m ab. In den vorderen, ca. 2 m Tiefen der Gst.-Nr. 2477/3, 2472/41 und 2472/11 sowie im Bereich des Gst.-Nr. 2472/12 besteht ein Verkehrserfordernis zur Nutzung als öffentlicher Gehsteig. Die ggs. Änderung sieht daher weiters vor, die Straßenfluchtlinie an der derzeit durch den Bebauungsplan festgelegten vorderen Baufluchtlinie bzw. an den Grenzen der Gst.-Nr. 2472/11 und 2472/12 festzulegen, wofür diese Bereiche im Flächenwidmungsplan von derzeit BK / BK-G in Vö umgewidmet werden.

Darauf aufbauend soll der Bebauungsplan im betroffenen Bereich entsprechend dem Siegerprojekt des Ideenwettbewerbs abgeändert werden.

Anpassung der Straßenfluchtlinie

Die Straßenfluchtlinie wird im Bebauungsplan, entsprechend den geänderten Widmungsgrenzen zwischen Bauland und öffentlicher Verkehrsfläche festgelegt. Die Anbauverpflichtung wird zwischen geplanter Arkadierung im Eckbereich mit der Bertholdgasse und dem zu erhaltenden Schutzzonenobjekt Weidlinger Straße ONr. 3 aufgehoben, da in diesem Abschnitt durch das Siegerprojekt keine Bebauung an der Straßenfluchtlinie vorgesehen ist.

Änderung der Bebauungsdichte

Zur Ermöglichung der Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses wird für das Gst.-Nr. 2477/3 und den vorderen, zur Weidlinger Straße orientierten Bereich des Gst.-Nr. 2472/41 die Bebauungsdichte von 55 % (55.00/g/II,III) auf 80 % (80.00/g/III) erhöht. Gleichsam wird im Bereich des Bestandsobjekts Weidlinger Straße ONr. 3 ein neues Baufeld mit einer Bebauungsdichte von 40 % (40.00/g/II,III) festgelegt. Dadurch wird eine Verteilung der möglichen Baumassen gleichzeitig im Sinne des Siegerprojekts und im Hinblick auf den Erhalt des in der Schutzzonenfestlegung befindlichen Bestandsgebäudes konkretisiert.

Änderung der Bauungsweise

Im Baublockinneren sieht die gegenständliche Änderung die Festlegung einer offen/gekupelten Bauungsweise (40.00/o,k/I,II) vor. Erfolgt diese Änderung nicht, könnte kein, dem Siegerprojekt entsprechender durchgehender Baukörper mit zur Straße hin höherer Bebauung hergestellt werden, sondern es müsste ein seitlicher Bauwuch im Ausmaß der halben Gebäudehöhe eingehalten werden.

Änderung der Bauklasse

Derzeit ist im Bereich des Gst.-Nr. 2477/3, für das gem. Siegerprojekt eine zweigeschoßige Bebauung mit gemischter Nutzung im Obergeschoß vorgesehen ist, wahlweise Bauklasse II,III festgelegt. In der Bauklasse II ist eine Gebäudehöhe von 5 m einzuhalten.

Innerhalb der Bauklasse II wäre demnach auch die Herstellung eines eingeschößigen Gebäudes mit entsprechend erhöhter Geschoßhöhe zulässig. Zur Sicherstellung der Herstellung von zwei Geschoßen mit gemischter Nutzung wird (zusätzlich zur zivilrechtlichen Vereinbarung zur Realisierung des Wettbewerbsergebnis im Raumordnungsvertrag) in diesem Bereich im Bebauungsplan Bauklasse III festgelegt. Damit ist eine Gebäudehöhe von zumindest 8 m einzuhalten.

Festlegung seitlicher Baufluchtlinien

Zur Situierung der Baukörper wird ausgehend von der Weidlinger Straße eine seitliche Baufluchtlinie zur Ermöglichung einer dem Siegerprojekt entsprechenden Situierung der Baukörper festgelegt. Die Baufluchtlinie zoniert dabei den durch das Hauptgebäude zu bebauenden Bereich (inkl. begrünter Pergola und Vordach im Eingangsbereich) und jenen Bereich der von einer Bebauung durch Hauptgebäude freizuhalten ist.

Zusätzlich wird im Bereich der Weidlinger Straße ONr. 3 hin zum durch das Projekt vorgesehenen Neubau eine seitliche Baufluchtlinie verordnet. Diese Festlegung unterbindet eine bauliche Erweiterung des bestehenden Gebäudes. Zur Ermöglichung geringfügiger Zu- und Umbauten im Sinne z.B. allfälliger Sanierungen wird diese Baufluchtlinie 1 m vom Bestandsgebäude abgerückt festgelegt.

Gebot der Herstellung einer Arkade

Das Siegerprojekt sieht an der Gebäudestirnseite eine etwa 3,5 m tiefe Arkadierung zur Weidlinger Straße vor. Dementsprechend wird durch die gegenständliche Änderung des Bebauungsplans ein Gebot zur Herstellung von Arkaden gem. § 30 Abs. 2 Z 14 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024 im Ausmaß des Projektentwurfs festgelegt.

Festlegung der Lage und Ausmaßes von Kfz-Abstellanlagen / Festlegung eines Verbots von Kfz-Abstellanlagen

Durch das Wettbewerbsergebnis sind 46 oberirdische Kfz-Stellplätze vorgesehen, weitere 99 Stellplätze sollen unterirdisch hergestellt werden. Von diesen unterirdischen Stellplätzen sind insgesamt 60 Stellplätze öffentlich zugänglich herzustellen und sollen aufgrund der unmittelbaren räumlichen Nähe zum Bahnhof Klosterneuburg Weidling für P&R genutzt werden.

Zur Ermöglichung der Herstellung der durch das Wettbewerbsergebnis vorgesehenen 46 oberirdischen Stellplätzen sieht die gegenständliche Änderung im Sinne des § 30 Abs. 2 Z 10 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024 die Festlegung der Lage und des Ausmaßes von privaten Abstellanlagen vor. Die Abgrenzung dieser Festlegung gem. § 4 Z 11 der Verordnung über die Ausführung des Bebauungsplans LGBl. 8200/1-3 entspricht dem Projektentwurf des Wettbewerbsergebnisses (vgl. Abbildung 16).

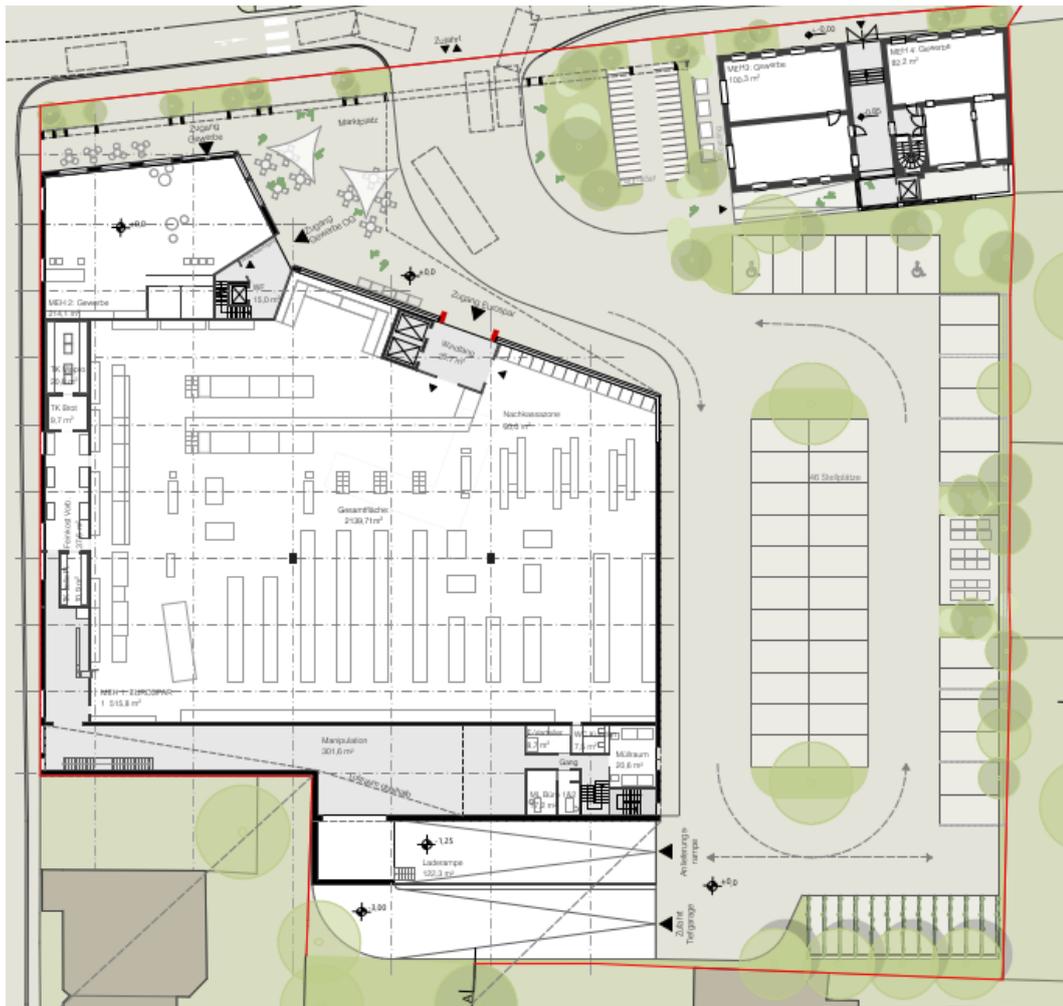


Abbildung 16: Grundrissplan des Siegerprojektes des Ideenwettbewerbs (Quelle: Abgabeplatat 975317 zum Ideenwettbewerb EUROSPAR Klosterneuburg)

Umgekehrt sieht die gegenständliche Änderung über den gesamten restlichen Bereich der betroffenen Liegenschaften die Festlegung eines Verbots der Herstellung oberirdischer, privater Kfz-Abstellanlagen vor.

Durch diese beiden Festlegungen wird die Herstellung privater Stellplätze auf das durch das Wettbewerbsergebnis projektierte Ausmaß begrenzt. Abbildung 17 bietet eine übersichtliche, schematische Darstellung dieser entsprechenden Festlegungen.

einer ggü. den oben genannten Bestimmungen abweichenden Anzahl von Mindeststellplätzen gem. § 30 Abs. 2 Z 10 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024 sichergestellt werden.

Derzeit ist dieser Regelungsinhalt wie folgt in Abschnitt I der Bebauungsvorschriften¹⁹ verankert:

11. Abweichende Anzahl von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge sowie für Fahrräder
 - (1) Für die in Anhang 2 angeführten Grundstücke ist bei der Neuerrichtung, Vergrößerung oder Änderung von Bauwerken eine abweichende Anzahl von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (gem. § 63 Abs.2 NÖ BO 2014 idgF) und bei der Errichtung, Vergrößerung und Änderung des Verwendungszwecks von Gebäuden eine abweichende Anzahl von Stellplätzen für Fahrräder (gem. § 65 Abs.2 NÖ BO 2014 idgF) zu berücksichtigen. Die jeweilige Vorgabe ist ebenfalls Anhang 2 zu entnehmen.

In Anhang 2 wird für die von der ggs. Änderung betroffenen Liegenschaften folgende Regelung definiert:

Anhang 2: Abweichende Anzahl von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und / oder für Fahrräder gem. § 30 Abs.2 Z.10 NÖ ROG 2014 idgF

Betroffene Grundstücke Nr.	KG Nr.	Regelungsinhalt
2477/3, 2472/11, 2472/39, 2472/40, 2472/41, 2473/5, 2473/6, 2473/7, 2473/8	01704	Bei Errichtung, Vergrößerung oder Änderung des Verwendungszwecks eines Bauwerks oder bei Erhöhung der Anzahl der Wohnungen ist ein KFZ-Stellplätze für je 22 m ² Grundrissfläche gem. § 4 Zi. 20 NÖ Bauordnung 2014 idgF zu errichten, wobei max. 1/3 der KFZ-Stellplätze auf ebenerdigen Flächen hergestellt werden dürfen. Grundlage für die Ermittlung der Anzahl der Stellplätze bildet die Summe der Grundrissflächen der oberirdischen Geschosse.

Damit wird im Wege der Verordnung des Bebauungsplans bei einer Summe der Grundrissflächen von ca. 3.190 m² (gem. Siegerprojekt, dessen Umsetzung im Raumordnungsvertrag vereinbart wird) sichergestellt, dass zumindest 145 KFZ-Abstellanlagen herzustellen sind. Maximal ein Drittel dieser Stellplätze sind – entsprechend dem Wettbewerbsergebnis und der mit der ggs. Änderung ebenfalls festgelegten Bestimmung über die Lage und das Ausmaß privater KFZ-Abstellanlagen – ebenerdig herzustellen.

Verbot von Ein- und Ausfahrten

Gem. Projektunterlagen ist die Ein- und Ausfahrt im Bereich des Gst.-Nr. 2472/1 geplant. Aus der Verkehrsuntersuchung von Kienerconsult ZT GmbH (2022) bzw. Schneider Consult ZT GmbH (2022) geht hervor, dass im Hinblick auf die Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs im Bereich der Weidlinger Straße (L116) bzw. zum Erhalt der Leistungsfähigkeit der Kreisverkehrsanlage LB14/L116 eine und Ausfahrt im Bereich der Bertholdgasse zu situieren ist.

Zur Berücksichtigung dieser Maßnahmen soll eine Ein- und Ausfahrt für die 40-50 oberirdischen Stellplätze hin zur Weidlinger Straße und eine Ausfahrt für die etwa 100 unterirdischen Stellplätze (darunter 60 öffentlich nutzbare P&R-Stellplätze) an der Bertholdgasse hergestellt werden.

Zur Steuerung der Anordnung der erforderlichen (und mittels Raumordnungsvertrag sichergestellten) Ein- und Ausfahrten wird darüber hinaus ein Verbot von Ein- und Ausfahrten gem. § 30 Abs. 2 Z. 9 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024 festgelegt. Davon ausgenommen sind ein etwa 13 m breiter Abschnitt an der Weidlinger Straße (Zufahrt für oberirdische Stellplätze im Bereich des Gst.-Nr. 2472/1) wie auch ein ca. 10 m breiter Abschnitt an der Bertholdgasse im Süden des Gst.-Nr. 2477/3 (Zufahrt für unterirdische Stellplätze und Anlieferungsverkehr).

¹⁹ Textteil der Verordnung zum Bebauungsplan

2.9.3.3.1 Vertragsraumordnung und öffentliche Interessen

Im Rahmen der parallelen Änderung des Flächenwidmungsplans wird zur Sicherstellung öffentlicher Interessen ein Raumordnungsvertrag gem. § 17 Abs. 3 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024 eingesetzt, der im Rahmen der Änderung des Flächenwidmungsplans mit der Liegenschaftseigentümerin zu verhandeln ist. Grundlage dafür bilden das Siegerprojekt sowie die Ergebnisse der Bürger:innenbeteiligung.

Nachfolgend wird eine Punktierung jener Inhalte dargestellt, die zur Berücksichtigung der öffentlichen Interessen Gegenstand des Raumordnungsvertrags sein werden:

1. Frist zur Projektumsetzung (und zwar für Ansuchen um Baubewilligung und für die Fertigstellung)
2. Festlegung, dass bestimmte Nutzungen umgesetzt bzw. ausgeschlossen sind (Nutzung des Obergeschoßes)
3. Infrastrukturmaßnahmen:
 - a) Bauliche Adaptierung der Weidlinger Straße in Abstimmung mit den Straßenerhaltern:
 - I. Linksabbieger auf der Weidlinger Straße
 - II. Verlegung des Fußgängerüberganges
 - III. Gestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Raum im Bereich des Lebensmittelmarktes (vor allem der Gehsteige inkl. Baumpflanzungen)
 - b) Errichtung von 60 öffentlich zugänglichen (P&R)-Kfz-Stellplätzen und von Fahrradabstellplätzen (gem. Wettbewerbsergebnis) auf dem Grundstück des Handelsbetriebs
 - c) Errichtung einer Photovoltaikanlage
 - d) Situierung der Wertstoffsammelinsel auf dem Grundstück des Handelsbetriebs
 - e) Umsetzung des Siegerprojektes des Ideenwettbewerbs
 - f) Begrünungs- und Versickerungsmaßnahmen auf dem Grundstück des Handelsbetriebs

2.9.4 Mögliche Auswirkungen und Nutzungseinschränkungen

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplans dient einer abgestimmten Bebauungsstruktur im Sinne des Ortsbilds und einer mit der Umgebung verträglichen Nachnutzung der derzeit teilweise ungenutzten Flächen. Über die Festlegungen des Bebauungsplans werden Maßnahmen zur Sicherung öffentlicher Interessen (Arkadierung, Lage und Ausmaß der Zufahrten bzw. von Stellplätzen, abweichende Mindestanzahl von Stellplätzen zur Sicherstellung P&R etc.) getroffen.

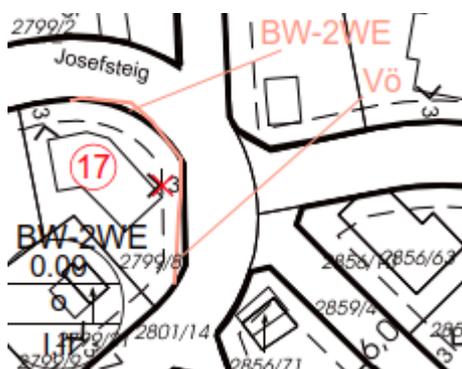
Die Bebaubarkeit der betroffenen Flächen des Planungsgebiets bleibt dabei erhalten, es erfolgt lediglich eine Steuerung der Bebauung. Negative Auswirkungen sind dadurch nicht zu erwarten.

2.10 Änderungspunkt 17: Klosterneuburg, Josefsteig 106, Anpassung der Straßenfluchtlinie an den Naturstand (F/B)

2.10.1 Steckbrief

<u>Art der Änderung:</u>	Anpassung an den Naturstand
<u>Grundstücke:</u>	KG Klosterneuburg, Gst.-Nr. 2799/8, 2801/14 gemäß der planlichen Darstellung
<u>Mappenblätter:</u>	7635-1/1
<u>Bestand:</u>	Straßenfluchtlinie
<u>Planung:</u>	Anpassung der Straßenfluchtlinie
<u>Änderungsanlass:</u>	Anpassung an das geänderte örtliche Raumordnungsprogramm (§ 34 Abs.1 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024)

Plandarstellung:



2.10.1.1 Lage, Umgebung und aktuelle Festlegungen

Der Bereich des gegenständlichen Änderungspunktes betrifft die Liegenschaft Josefsteig 106 (Gst.-Nr. 2799/8) im Süden der Katastralgemeinde Klosterneuburg. Das umliegende Siedlungsgebiet ist durchwegs als Bauland Wohngebiet mit einer Einschränkung auf maximal zwei Wohneinheiten pro Bauplatz (BW-2WE) gewidmet.

Im Bebauungsplan ist eine Bebauungsdichte von 0.00 (entsprechend Abschnitt I Punkt 2. Abs. 2 bis 4 der Bebauungsvorschriften der Stadtgemeinde Klosterneuburg), die offene Bauweise und wahlweise Bauklasse I,II (0.00 / o / I,II) festgelegt. Hin zur Straßenfluchtlinie ist eine vordere Baufluchtlinie mit einem Abstand von 3 m festgelegt.

2.10.2 Änderungen und Planungsziele

Der ggs. Bereich des Zwergjochs bzw. des Josefsteigs war in den letzten Jahren von Bauarbeiten am öffentlichen Kanalnetz betroffen, im Anschluss daran wurden die Straßen neu hergestellt. Der neue Ausbaustand der Straßenflächen hat zur Folge, dass die derzeit rechtskräftig verordnete Straßenfluchtlinie im Bereich des Josefsteig ONr. 106 nicht mehr dem gegebenen Naturstand entspricht. Die ggs. Änderung sieht daher eine Anpassung der Straßenfluchtlinie an den gegebenen Naturstand vor. Dies in der Art, dass im Osten des Gst.-Nr. 2799/8 eine kleine Fläche von BW-2WE in Vö umgewidmet wird. Gleichsam wird ein Teil des öffentlichen Straßenguts Gst.-Nr. 2801/14 der Festlegung BW-2WE zugeschlagen.

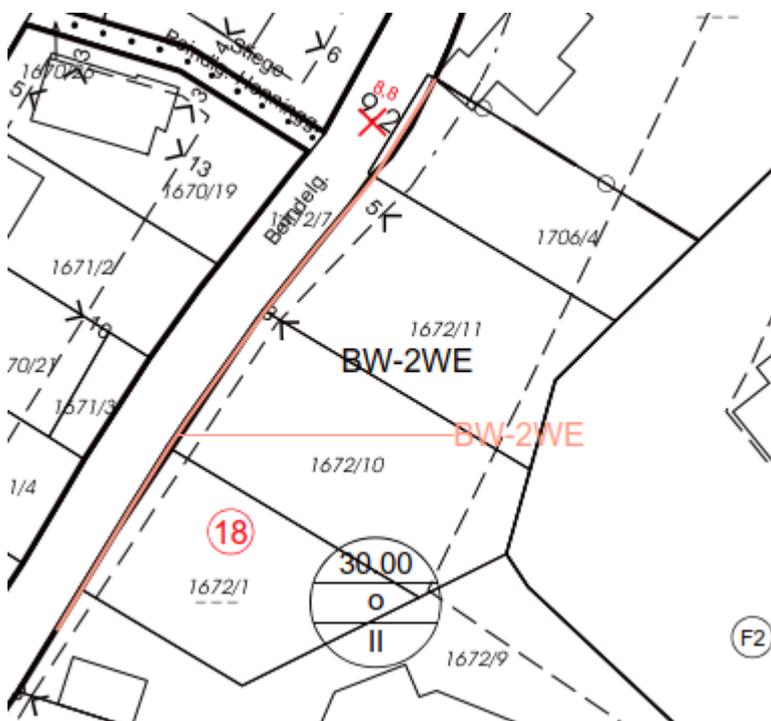
Auf der Ebene des Bebauungsplans wird die Straßenfluchtlinie entsprechend der geänderten Widmungsgrenze zwischen BW-2WE und Vö festgelegt. Eine Anpassung der vorderen Baufluchtlinie ist unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung nicht vorgesehen.

2.11 Änderungspunkt 18: Klosterneuburg, Beindelgasse, Anpassung der Straßenfluchtlinie an die DKM (F/B)

2.11.1 Steckbrief

<u>Art der Änderung:</u>	Anpassung an die DKM
<u>Grundstücke:</u>	KG Klosterneuburg, Gst.-Nr. 1672/1, 1672/10, 1672/11, 1706/4 gemäß der planlichen Darstellung
<u>Mappenblätter:</u>	7536-63/2
<u>Bestand:</u>	Straßenfluchtlinie mit Angabe der Straßenbreite von 9,2 m
<u>Planung:</u>	Anpassung der Straßenfluchtlinie Angabe der Straßenbreite von 8,8 m
<u>Bilanz § 6 Abs. 3</u>	
<u>NÖ ROG 2014:</u>	keine Auswirkung
<u>Änderungsanlass:</u>	Anpassung an das geänderte örtliche Raumordnungsprogramm (§ 34 Abs.1 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024)

Plandarstellung:



2.11.2 Lage, Umgebung und aktuelle Festlegungen

Der Bereich des ggs. Änderungspunktes umfasst die Liegenschaften Beindelgasse 7 bis 13 nordwestlich des Stadtzentrums von Klosterneuburg. Der Bereich ist als Bauland Wohngebiet mit einer Einschränkung auf maximal zwei Wohnungen pro Grundstück (BW-2WE) festgelegt.

2.11.3 Änderungen und Planungsziele

Die Straßenfluchtlinie entspricht im ggs. Abschnitt der Beindelgasse nicht der digitalen Katastralmappe (DKM Stand: 01/2024). Zur Anpassung an die DKM werden daher Teile der Gst.-Nr. 1672/1, 1672/10 und 1672/11 von Vö in BW-2WE bzw. von BW-2WE in Vö umgewidmet.

Auf der Ebene des Bebauungsplans wird die Straßenfluchtlinie entsprechend der geänderten Widmungsgrenze zwischen BW und Vö festgelegt.

Auf Höhe der Beindelgasse ONr. 7 verläuft die rechtskräftig verordnete Straßenfluchtlinie durch das in Privateigentum befindliche Gst.-Nr. 1706/4. Zur Bereinigung dieser Situation wird ein Teil des Gst.-Nr. 1706/4 in BW-2WE zurückgegeben, wohingegen im Bereich der Vö gem. § 12 NÖ BO 2014 LGBl. Nr. 9/2024 im Falle eines in Abs. 1 genannten anzeige- oder bewilligungspflichtigen Vorhabens dieser Teil der Liegenschaft in das öffentliche Gut der Stadtgemeinde Klosterneuburg abzutreten ist.

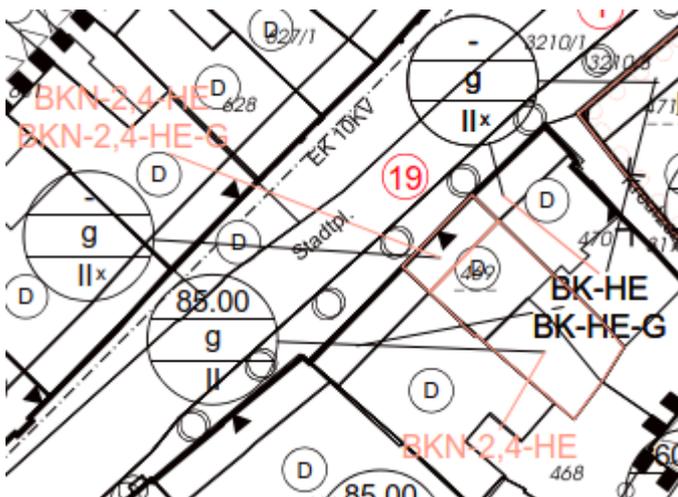
Zwischen den Straßenfluchtlinien ist dort ein Abstand von 9,2 m festgelegt. Die ggs. Änderung sieht vor, die Straßenfluchtlinie ausgehend vom nördlichen Eckpunkt des Gst.-Nr. 1672/11 (ONr. 9) hin zum südlichen Eckpunkt des Gst.-Nr. 1706/3 (ONr. 5) festzulegen. Dadurch verringert sich der Abstand zur gegenüberliegenden Straßenfluchtlinie auf 8,8 m, entspricht aber in diesem Bereich noch den Vorgaben einer Aufschließungsstraße gem. § 32 Abs. 5 Z 3 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024.

2.12 Änderungspunkt 19: Klosterneuburg, Stadtplatz 36, Umwidmung von BK-HE und BK-HE-G in BKN-2,4-HE und BKN-2,4-HE-G (F/B)

2.12.1 Steckbrief

<u>Art der Änderung:</u>	inhaltliche Änderung
<u>Grundstücke:</u>	KG Klosterneuburg, Gst.-Nr. 469 gemäß der planlichen Darstellung
<u>Mappenblätter:</u>	7536-64/3
<u>Bestand:</u>	- / g / II ^x (BK-HE / BK-HE-G) 85.00 / g / II (BK-HE)
<u>Planung:</u>	- / g / II ^x (BKN-2,4-HE / BKN-2,4-HE-G) 85.00 / g / II (BKN-2,4-HE)
<u>Bilanz § 6 Abs. 3</u>	
<u>NÖ ROG 2014:</u>	keine Auswirkung – keine Vergrößerung der bereits gewidmeten Baulandmenge
<u>Änderungsanlass:</u>	Verwirklichung der Ziele des Entwicklungskonzepts (§ 25 Abs.1 Z 5 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024)

Plandarstellung:



2.12.2 Lage, Umgebung und aktuelle Festlegungen

Der Bereich des ggs. Änderungspunktes umfasst die Liegenschaft Stadtplatz 36 (Gst.-Nr. 469, KG Klosterneuburg) im Stadtzentrum von Klosterneuburg. Der Bereich ist als Bauland Kerngebiet mit Zusatz „Handelseinrichtungen“ (BK-HE) festgelegt. Für die ggs. Liegenschaft, wie auch die benachbarten, zum Stadtplatz und der Hofkirchnergasse zugewandten Liegenschaften, ist in den vordersten 5 m Bauplatztiefe zusätzlich „Geschäftsgebiet“ als nähere Bezeichnung der speziellen Verwendung (BK-HE-G als unterste Ebene einer Widmung in zwei Ebenen) festgelegt. Eine Wohnnutzung ist damit im vorderen Bereich in der Erdgeschoßzone nicht zulässig.

Durch den Bebauungsplan ist eine Bebauungsdichte von 85 % (85.00), eine geschlossene Bauweise und Bauklasse II festgelegt. Im vorderen, in der unteren Widmungsebene als Geschäftsgebiet festgelegten Bereich, ist keine Bebauungsdichte und Bauklasse II^x verordnet. Für Gebäudehöhen mit Signaturzusatz „x“ gilt, dass die Mindestgeschoßhöhe für das Erdgeschoß, ausgehend vom Bezugsniveau des angrenzenden öffentlichen Straßenguts, 3,5 m zu betragen hat.

Gemäß rechtskräftig verordnetem {STEK 2030+ - Leitbild Bauen & Wohnen} unterliegt der Bereich des ggs. Änderungspunktes dem Grundsatz 1: **Die hochrangige Zentrumsfunktion mit Wohnen, Nutzungsdurchmischung und hoher Versorgungsqualität soll gestärkt werden.**



Abbildung 18: Ausschnitt aus der rechtskräftig verordneten, ergänzenden Plandarstellung zum {STEK 2030+} (Leitbild Bauen & Wohnen), Bereich des Änderungspunktes 19 rot eingekreist

Im Falle einer Anfrage zur Änderung der Widmungsart ist daher **Kategorie I: dunkelgrün** maßgebend (vgl. Abbildung 18). D.h. die Verordnung der Widmungsart Bauland Kerngebiete für nachhaltige Bebauung (BKN-x.x) ist möglich und im Einzelfall zu prüfen. Die höchstzulässige Geschosßflächenzahl (GFZ) darf entsprechend dieser Prüfkategorie ggf. die im Bebauungsplan, durch Bebauungshöhe oder höchstzulässige Gebäudehöhe und Bebauungsdichte oder höchstzulässige GFZ, festgelegte GFZ überschreiten.

Das Gebäude befindet sich in einer Schutzzone und ist denkmalgeschützt. Im Erdgeschoß befinden sich zwei Geschäftslokale.

2.12.3 Ausgangslage

Der Stadtgemeinde Klosterneuburg liegt im ggs. Bereich eine Anfrage zur Änderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans vor. Gegenstand der Anfrage bildet ein Vorabzug zum Einreichplan über einen geplanten Dachgeschoßausbau (vgl. Abbildung 19) wie auch eine umfangreiche Sanierung des denkmalgeschützten Objekts.



Abbildung 19: ÄP 19, Auszug aus dem Vorabzug zum geplanten Dachgeschoßausbau, Straßenansicht, Quelle: BERGER LENZ Architekten ZT GmbH, Projektnummer 0408-1, Plannummer 201-1 vom 01.02.2024)

Durch das geplante Vorhaben soll das Dachgeschoß einer Wohnnutzung zugeführt werden. Das Vorhaben ist vom öffentlichen Straßenraum aus nur durch die Herstellung vier neuer Fenster, die flächenbündig in die Dachhaut zu integrieren sind, sichtbar (vgl. Abbildung 19).

Die zusätzliche Nutzung des Dachgeschoßes hat eine Summe aller oberirdischen Grundrissflächen von ca. 900 m² zur Folge. Bei einer Bauplatzgröße von etwa 377 m² entspricht dies einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 2,4.

Da in der Widmungsart Bauland Kerngebiete (BK) die höchstzulässige GFZ gem. § 16 Abs. 1 Z 2 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024 mit 1 begrenzt ist, wird eine Umwidmung in Bauland Kerngebiete für nachhaltige Bebauung mit einer höchstzulässigen Geschoßflächenzahl von 2,4 (BKN-2,4-HE / BKN-2,4-HE-G) geprüft.

2.12.4 Vertragsraumordnung und öffentliche Interessen

Die Realisierung des zuvor beschriebenen Vorhabens hat eine Erhöhung der Nutzungsintensität ggü. der Bestandsnutzung zur Folge. Die Summe der oberirdischen Grundrissflächen (Bruttogeschoßfläche BGF) der derzeit baurechtlich bewilligten Bestandsbebauung weist ca. 528 m² auf. Aufgrund der Bauplatzgröße von ca. 377 m² entspricht die derzeitige bauliche Nutzungsintensität einer Geschoßflächenzahl von 1,4.

Aufgrund der Festlegungen im Bebauungsplan war bislang (vor Rechtskraft der Änderung 02/2023) bei voller Ausnutzung der festgelegten höchstzulässigen Gebäudehöhe (drei

oberirdische Geschoße entsprechend Bauklasse II) und der Bebauungsdichte von rund²⁰ 90 % die Erzielung einer BGF von ca. 1.018 m² zulässig, was einer maximal zu erzielenden GFZ von 2,7 entspricht. Zur Realisierung des nunmehr geplanten Bauvorhabens ist die Festlegung einer höchstzulässigen GFZ von 2,4 erforderlich.

Diese Festlegung lässt damit eine geringere bauliche Ausnutzbarkeit zu, als vor Rechtskraft der Änderung 02/2023 aufgrund des Bebauungsplans möglich war. Die Festlegung ermöglicht gleichsam eine Erhöhung der Nutzungsintensität ggü. der derzeitigen Nutzung.

Das betroffene Objekt befindet sich direkt am Stadtplatz und damit in zentraler Lage der unteren Stadt. Der Bahnhof Klosterneuburg-Kierling ist in fußläufiger Entfernung erreichbar. Im ggs. Objekt selbst, wie auch in der unmittelbaren Nachbarschaft befinden sich zahlreiche Einrichtungen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs. Die Ermöglichung einer effizienten Baulandausnutzung in diesem Bereich steht im Einklang mit der Bevorrangung der Innen- gegenüber der Außenentwicklung gem. § 14 Abs. 2 Z 1 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024 und entspricht den Zielsetzungen des {STEK 2030+}.

Aufgrund der angefragten Änderung der Widmungsart (BKN-x.x) kann die Stadtgemeinde Klosterneuburg gem. § 17 Abs. 3 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024 zur Sicherstellung öffentlicher Interessen eine zivilrechtliche Vereinbarung mit der Liegenschaftseigentümerin treffen, wovon im Rahmen der ggs. Änderung Gebrauch gemacht werden soll. Der entsprechende Raumordnungsvertrag wird folgende Vertragsinhalte beinhalten:

- Grundlegende Vertragsinhalte (Umsetzungsfristen, Entfall Entschädigungsansprüche bei Rückwidmung, Vertragsstrafen)
- Regelung städtebaulicher Merkmale, die über den Regelungsinhalt des Bebauungsplans hinausgehen
- weitgehende Erhaltung unversiegelter Flächen im Innenhof (auch bei Flächen, die als E-Ladestation für KFZ genutzt werden)
- Bauweise und Materialität der Gebäudeteile
- klimagerechte Maßnahmen
- Nutzung regenerativer Energie (Sonnenenergie u.ä.)
- Wärmeerzeugung mittels regenerativer Energie
- Beschränkung der KFZ-Abstellplätze und Ausführung der KFZ-Abstellplätze als E-Ladepunkte
- Errichtung eines barrierefrei zugänglichen Fahrradabstellraumes mit E-Lademöglichkeit
- Regelungen für die Bauphase (Anrainer:innen-Kommunikation, Abwicklung des Baustellenverkehrs aufgrund der beengten Zufahrtssituation)

2.12.5 Änderungen und Planungsziele

Entsprechend den Zielen, Grundsätzen und Detailbestimmungen gem. § 10 der Verordnung des örtlichen Entwicklungskonzeptes der Stadtgemeinde Klosterneuburg {STEK 2030+} wird die Liegenschaft Stadtplatz 36 (Gst.-Nr. 469, KG Klosterneuburg) von Bauland Kerngebiete mit dem Zusatz „Handelseinrichtung“ (BK-HE) und Bauland Kerngebiete mit Zusatz „Handelseinrichtung“ und „Geschäftsgebiet“ (BK-HE-G) in Bauland Kerngebiete für nachhaltige Bebauung mit einer höchstzulässigen Geschoßflächenzahl von 2,4 (BKN-2,4-HE bzw. BKN-2,4-HE-G) umgewidmet.

²⁰ De facto 100 % im straßenzugewandten Bereich mit dem Zusatz „Geschäftsgebiet“, 85 % im straßenabgewandten Bereich.

Auf der Ebene des Bebauungsplans ist keine inhaltliche Änderung der rechtskräftig verordneten Bestimmungen vorgesehen. Es wird lediglich die Kenntlichmachung des Flächenwidmungsplans aktualisiert und die Planzeichen entsprechend angepasst.

2.13 Änderungspunkt 20: geringfügige technische Korrekturen von Widmungsabgrenzungen und Begrenzungslinien unterschiedlicher Bebauungsbestimmungen (F/B)

2.13.1 Steckbrief

Art der Änderung: technische Korrektur

Grundstücke: div.

Mappenblätter: div.

2.13.2 Ausgangslage

Im Jänner und Februar 2024 wurden die Datengrundlagen, aus denen sich die Darstellung der Festlegungen des Flächenwidmungs- und des Bebauungsplans speist, von Seiten der Stadtgemeinde Klosterneuburg einer umfassenden technischen Prüfung unterzogen.

Dies mit dem Ergebnis, dass in mehreren Bereichen festgestellt wurde, dass insb. Linien zur Abgrenzung im Sinne des § 4 Z 3 der Verordnung über die Ausführung des Bebauungsplans LGBl. 8200/1-3 im Bebauungsplan, aber auch Widmungsgrenzen im Flächenwidmungsplan nicht bzw. nicht mehr dem aktuellen Stand der digitalen Katastralmappe (DKM Stand: 01/2024) entsprechen.

Im Wesentlichen sind diese Unschärfen in den Planakten einerseits auf vermutete Zeichenfehler im Zuge der Digitalisierung und andererseits auf nachträgliche, geringfügige Abänderungen von Grundstücksgrenzen zurückzuführen.

2.13.3 Änderungen

Die ggs. Änderung sieht eine Bereinigung dieser Unschärfen im Sinne einer technischen Korrektur vor. Hinsichtlich Widmungsgrenzen sind davon insgesamt vier Bereiche betroffen:

Nr.	KG	Adresse	Gst.-Nr.	Festlegungen	technische Korrekturen
a	Gugging	Hauptstraße 26	2/1, 2/10, 418/8	BW-2WE, BK-6WE, Vö	Geringfügige Anpassung der Widmungsgrenzen an die DKM
b	Kierling	Grüntal 12	501/1, 502, 504/2	BW-2WE, Glf	Geringfügige Anpassung der Widmungsgrenzen an die DKM
c	Klosterneuburg	Langstögergasse 15	599, 602/3	Gg, BS-SCHULE	Geringfügige Anpassung der Widmungsgrenzen an die DKM
d	Klosterneuburg	Kierlinger Straße 31d und 33	1854/2, 1854/3, 1854/13	BK-6WE, Gwf	Geringfügige Anpassung der Widmungsgrenzen an die DKM (BK-6WE in Gwf)

Tabelle 6: ÄP 20, technische Korrekturen auf der Ebene des Flächenwidmungsplans, Quelle: eigene Darstellung

Auf der Ebene des Bebauungsplans sind davon insgesamt 33 Bereiche betroffen. In Tabelle 7 werden jene Bereiche, die auch hinsichtlich einer Korrektur des Flächenwidmungsplans betroffen sind, in kursiver Schrift und mit Verweis auf die Bezeichnung (a,b,c,d) gem. Tabelle 6 dargestellt.

Nr.	KG	Adresse	Gst.-Nr.	Korrektur
01	Höflein an der Donau	Mittelstraße 5	306/60, 306/61	Anpassung der Begrenzungslinie gem. § 4 Z 3 LGBl. 8200/1-3 an die DKM
02	Kritzendorf	Hauptstraße 110	70/11, 70/5, 70/8	Anpassung der Begrenzungslinie gem. § 4 Z 3 LGBl. 8200/1-3 an die DKM
03	Kritzendorf	Hauptstraße ggü. 86	465/4, 466/2, 466/3, 466/4	Anpassung der Begrenzungslinie gem. § 4 Z 3 LGBl. 8200/1-3 an die DKM
04	Kritzendorf	Hirschengasse 2	107, 108	Anpassung der Begrenzungslinie gem. § 4 Z 3 LGBl. 8200/1-3 an die DKM
05	Kritzendorf	Leander Köhler-Weg 11	412/37, 412/17, 412/18	Anpassung der Begrenzungslinie gem. § 4 Z 3 LGBl. 8200/1-3 an die DKM
06	Kritzendorf	Hadergasse 2	401/2, 403/1	Anpassung der Begrenzungslinie gem. § 4 Z 3 LGBl. 8200/1-3 an die DKM
07	Kritzendorf	Bahngasse 16	187 et.al.	Anpassung der Begrenzungslinie gem. § 4 Z 3 LGBl. 8200/1-3 an die DKM
08 (a)	Gugging	Hauptstraße 26	2/1, 2/10, 418/8	Anpassung der Begrenzungslinie gem. § 4 Z 3 LGBl. 8200/1-3 an die DKM, <i>geringfügige Anpassung der Widmungsgrenzen an die DKM</i>
09	Kierling	Hauptstraße 213	1012/2	Anpassung der Begrenzungslinie gem. § 4 Z 3 LGBl. 8200/1-3 an die DKM
10	Kierling	Lenaugasse 9	44/1, 42	Anpassung der Begrenzungslinie gem. § 4 Z 3 LGBl. 8200/1-3 an die DKM
11	Kierling	Lenaugasse 8	150/4	Anpassung der Begrenzungslinie gem. § 4 Z 3 LGBl. 8200/1-3 an die DKM
12 (b)	Kierling	Grüntal 12	501/1, 502, 504/2	Anpassung der Begrenzungslinie gem. § 4 Z 3 LGBl. 8200/1-3 an die DKM, <i>geringfügige Anpassung der Widmungsgrenzen an die DKM</i>
13	Kierling	Wladimir Koldagasse 38	511/2	Anpassung der Begrenzungslinie gem. § 4 Z 3 LGBl. 8200/1-3 an die DKM
14	Kierling	Feldgasse 71	1402/11	Anpassung der Begrenzungslinie gem. § 4 Z 3 LGBl. 8200/1-3 an die DKM
15	Weidling	Hauptstraße 41	1597/5, 1597/1, 1597/3, 1597/4	Aufhebung der Begrenzungslinie gem. § 4 Z 3 LGBl. 8200/1-3 an die DKM (Widmungsgrenze darunterliegend)
16	Weidling	Elisabethgasse 49	253/35	Anpassung der Begrenzungslinie gem. § 4 Z 3 LGBl. 8200/1-3 an die DKM
17	Klosterneuburg	Martinstraße 211	992/2	Anpassung der Begrenzungslinie gem. § 4 Z 3 LGBl. 8200/1-3 an die DKM
18	Klosterneuburg	Ziegelofengasse 60	1695/5	Anpassung der Begrenzungslinie gem. § 4 Z 3 LGBl. 8200/1-3 an die DKM
19 (c)	Klosterneuburg	Langstöger-gasse 15	599, 602/3	Anpassung der Begrenzungslinie gem. § 4 Z 3 LGBl. 8200/1-3 an die DKM,

				<i>geringfügige Anpassung der Widmungsgrenzen an die DKM</i>
20	Klosterneuburg	Kierlinger Straße 2 / Hölzlgasse 14	454 et. al.	Anpassung der Begrenzungslinie gem. § 4 Z 3 LGBl. 8200/1-3 an die DKM, Aufhebung der Begrenzungslinie gem. § 4 Z 3 LGBl. 8200/1-3 an die DKM (Widmungsgrenze darunterliegend)
21	Klosterneuburg	Kollersteig 40	2970/32	Anpassung der Begrenzungslinie gem. § 4 Z 3 LGBl. 8200/1-3 an die DKM
22	Klosterneuburg	Mozartgasse 8 / Helblinggasse 7	3015/6, 3019/3, 3021/2	Anpassung der Begrenzungslinie gem. § 4 Z 3 LGBl. 8200/1-3 an die DKM
23	Klosterneuburg	Untere Öden 56	2545/1, 2536/1	Anpassung der Begrenzungslinie gem. § 4 Z 3 LGBl. 8200/1-3 an die DKM
24	Klosterneuburg	Ziehrergasse / Helblinggasse	div.	Anpassung der Begrenzungslinie gem. § 4 Z 3 LGBl. 8200/1-3 an die DKM
25	Klosterneuburg	Alleestraße 9b	3001/1	Anpassung der Begrenzungslinie gem. § 4 Z 3 LGBl. 8200/1-3 an die DKM, Anpassung Anbauverpflichtung (seitliche Gst.-Grenze) an die DKM
26	Klosterneuburg	Mühlengasse 23 u. 25	2232/29, 2232/4	Anpassung der Begrenzungslinie gem. § 4 Z 3 LGBl. 8200/1-3 an die DKM
27	Klosterneuburg	Stadtplatz 29 bis 31	384, 388/1	Anpassung der Begrenzungslinie gem. § 4 Z 3 LGBl. 8200/1-3 an die DKM
28 (d)	Klosterneuburg	Kierlinger Straße 31d u. 33	1854/2, 1854/3, 1854/13	Anpassung der Begrenzungslinie gem. § 4 Z 3 LGBl. 8200/1-3 an die DKM, <i>Geringfügige Anpassung der Widmungsgrenzen an die DKM (BK-6WE in Gwf)</i>
29	Klosterneuburg	Babenberger 39	2204/1	Anpassung der Begrenzungslinie gem. § 4 Z 3 LGBl. 8200/1-3 an die DKM
30	Klosterneuburg	Orthnergasse 4	333	Anpassung der Begrenzungslinie gem. § 4 Z 3 LGBl. 8200/1-3 an die DKM
31	Klosterneuburg	Orthnergasse 5 u. 7	283/2	Anpassung der Begrenzungslinie gem. § 4 Z 3 LGBl. 8200/1-3 an die DKM
32	Klosterneuburg	Orthnergasse 17	313	Anpassung der Begrenzungslinie gem. § 4 Z 3 LGBl. 8200/1-3 an die DKM
33	Klosterneuburg	Tutzsteig 6	76/1	Anpassung der Begrenzungslinie gem. § 4 Z 3 LGBl. 8200/1-3 an die DKM

Tabelle 7: ÄP 20, technische Korrekturen auf der Ebene des Bebauungsplans, Quelle: eigene Darstellung

2.13.4 Mögliche Auswirkungen und Nutzungseinschränkungen

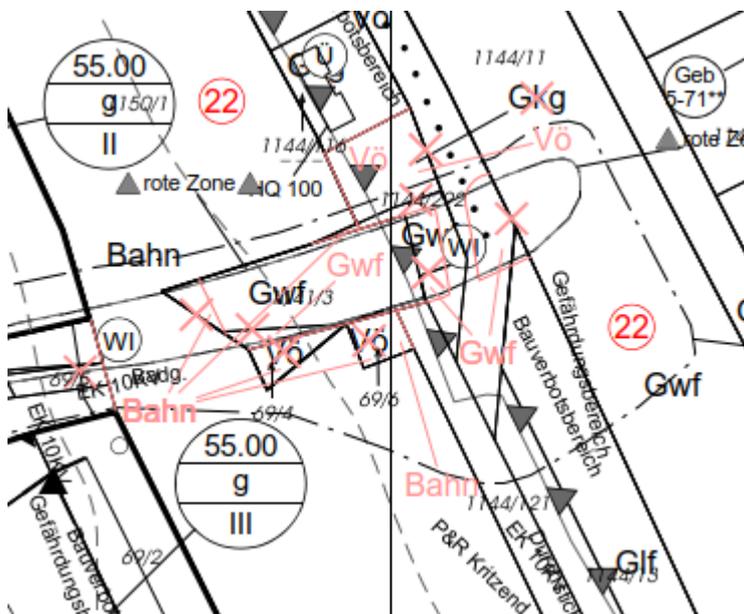
Es handelt sich um geringfügige technische Korrekturen bestehender Festlegungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans.

Der Änderungspunkt ist damit vom Inhalt und Umfang so geringfügig einzuschätzen, dass erhebliche negative Auswirkungen auf die Umwelt und Nutzungseinschränkungen ausgeschlossen werden können.

2.14 Änderungspunkt 22: Kritzendorf, Am Durchstich / Durchstichstraße, Anpassung der Straßenfluchtlinie an den Naturstand, Anpassung der Kenntlichmachung Bahn an die DKM bzw. an den Naturstand (F/B)

2.14.1 Steckbrief

<u>Art der Änderung:</u>	Anpassung an den Naturstand bzw. an die DKM
<u>Grundstücke:</u>	KG Kritzendorf, Gst.-Nr. 1141/2, 1144/121, 1144/281, 1144/292, 1141/3, 1144/13, 1150/1, 69/4, 69/6, 69/5, 70/3 gemäß der planlichen Darstellung
<u>Mappenblätter:</u>	7536-38/4, 7536/39/3
<u>Bestand:</u>	Straßenfluchtlinie
<u>Planung:</u>	Anpassung Straßenfluchtlinie an Naturstand
<u>Änderungsanlass:</u>	Anpassung an das geänderte örtliche Raumordnungsprogramm (§ 34 Abs.1 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024)
<u>Plandarstellung:</u>	



2.14.2 Lage, Umgebung und aktuelle Festlegungen

Der Bereich des ggs. Änderungspunktes umfasst den Kreuzungsbereich der Badgasse mit der Durchstichstraße, Am Durchstich und der Trasse der Franz Josefs-Bahn im Zentrum der Katastralgemeinde Kritzendorf bzw. nördlich des Bahnhofs Kritzendorf. Sowohl die Bahntrasse (Kenntlichmachung öffentliche Eisenbahn) wie auch die Straße Am Durchstich (öffentliche Verkehrsfläche Vö) überqueren in dem Bereich das Bachbett des Neudauergrabens (Grünland Wasserfläche Gwf), ehe das Gerinne in den Klosterneuburger Durchstich mündet. Zwischen Am Durchstich und der Bahntrasse befindet sich eine Kleingartenanlage, die entsprechend als Grünland Kleingärten (Gkg) gewidmet ist. Zwischen dem Klosterneuburger Durchstich (Gwf) und der Vö ist im Bereich des Gst.-Nr. 1144/13 Grünland Land- und Forstwirtschaft (Glf) festgelegt.

Entlang des Neudauergrabens ist eine Wildbachgefahrenzone kenntlichgemacht.

2.14.3 Änderungen und Planungsziele

Der nördliche Teil des öffentlichen Straßengrundstücks Nr. 1144/292 ist als Gkg festgelegt. Es handelt sich um den Zufahrtsbereich zur Kleingartensiedlung, der im Sinne einer Anpassung an die digitale Katastralmappe in Vö umgewidmet werden soll.

Gleichsam sollen die Widmungsabgrenzungen Vö und Gwf im Bereich der Brücke Am Durchstich an den gegebenen Naturstand angepasst werden. Hierzu werden Teile der Vö in Gwf wie auch ein Teil von Gwf und Glf in Vö umgewidmet.

Weiters wurde festgestellt, dass die Kenntlichmachung „öffentliche Eisenbahn“ (Bahn) ebenfalls nicht der digitalen Katastralmappe (Stand: 01/2024) entspricht. Dies in der Art, dass Eisenbahngrundstücke und -grundstücksteile, die als Gleisanlagen genutzt werden, derzeit aus der Kenntlichmachung ausgenommen sind. In dem Bereich wird aufgrund der uneinheitlichen Darstellung der Kenntlichmachung die Lesbarkeit und Anwendbarkeit der Verordnung erschwert. Die Kenntlichmachung wird im Rahmen der ggs. Änderung in der Art angepasst, dass sie im Bereich der Gst.-Nr. 69/3 und 69/6 dargestellt wird. Im Bereich des Gst.-Nr. 1141/3 wird die Kenntlichmachung an den Naturstand der Eisenbahnbrücke angepasst. Im Bereich der Gst.-Nr. 1141/2, 69/5 und 70/3 wird die Kenntlichmachung aufgehoben.

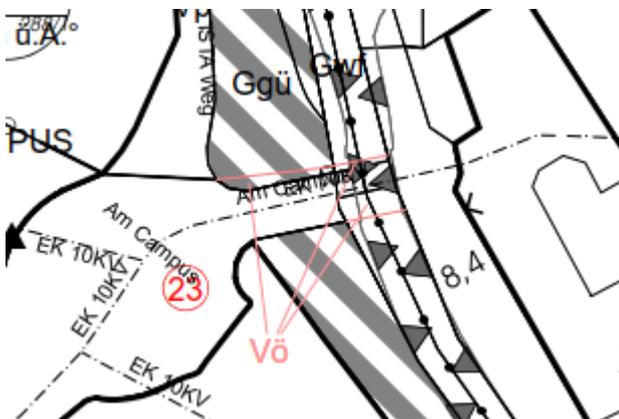
Auf der Ebene des Bebauungsplans wird die Straßenfluchtlinie entsprechend den geänderten Widmungsgrenzen von Grünland und öffentlicher Verkehrsfläche festgelegt.

2.15 Änderungspunkt 23: Gugging/Kierling, Am Campus/Lenau-gasse, Anpassung der Straßenfluchtlinie an den Naturstand (F/B)

2.15.1 Steckbrief

<u>Art der Änderung:</u>	Anpassung an den Naturstand
<u>Grundstücke:</u>	KG Gugging, Gst.-Nr. 288/1, 297/9, 425, KG Kierling, Gst.-Nr. 1719 gemäß der planlichen Darstellung
<u>Mappenblätter:</u>	7536-60/4
<u>Bestand:</u>	Straßenfluchtlinie
<u>Planung:</u>	Anpassung Straßenfluchtlinie an Naturstand
<u>Änderungsanlass:</u>	Anpassung an das geänderte örtliche Raumordnungsprogramm (§ 34 Abs.1 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024)

Plandarstellung:



2.15.2 Lage, Umgebung und aktuelle Festlegungen

Der ggs. Änderungspunktes betrifft eine Brücke, die ausgehend von der Lenau-gasse im Westen der Katastralgemeinde Kierling hin zum Areal des Institute of Science and Technology (Am Campus) in der Katastralgemeinde Gugging den Kierlingbach quert.

Das Bachbett ist als Grünland Wasserfläche (Gwf) festgelegt. Auf der Gugginger Seite ist bachbegleitend ein Grüngürtel ohne entsprechende Funktionsbezeichnung (Ggü) festgelegt. Im Bereich der Brücke ist eine öffentliche Verkehrsfläche (Vö) verordnet.

Entlang des Kierlingbachs ist der hundertjährige Hochwasserabflussbereich (HQ100) mit dem Planzeichen „Ü“ kenntlichgemacht.

2.15.3 Änderungen und Planungsziele

Unmittelbar nordwestlich des als Vö festgelegten Teils der Brücke ist eine Veränderung von Grundstücksgrenzen geplant. Ein schmaler Streifen des als Ggü festgelegten Bereiches soll der öffentlichen Verkehrsfläche (Vö) zugeschlagen werden, da hierfür nunmehr ein Verkehrserfordernis besteht.

Im Zuge dessen erfolgt eine Anpassung der Vö an den gegebenen Naturstand der Brücke, wofür zwei Teilbereiche von Gwf in Vö umgewidmet werden.

Auf der Ebene des Bebauungsplans wird die Straßenfluchtlinie entsprechend den geänderten Widmungsgrenzen von Grünland und öffentlicher Verkehrsfläche festgelegt.

3 Verzeichnisse

3.1 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Freifläche gem. Abschnitt I Punkt 4 Abs. 3 am Beispiel einer Bebauungsdichte von 25 %, Quelle: Stadtgemeinde Klosterneuburg.....	7
Abbildung 2: Blick in die Marzellingasse Richtung Nordost, Quelle: Google Streetview, Mai 2022, abgerufen am 16.02.2024	22
Abbildung 3: Ausschnitt aus der rechtskräftig verordneten, ergänzenden Plandarstellung zum {STEK 2030+} (Leitbild Bauen & Wohnen), Bereich des Änderungspunktes 9 rot eingekreist.....	22
Abbildung 4: Schrägluftbild Baublock Marzellingasse / Hartmannngasse / Ortnergasse / Kardinal Piffli-Platz, Blickrichtung West, Bereich der ggs. Änderung in Weiß, Marzellingasse ONr. 8 (Änderung Flächenwidmungsplan) in Rot hervorgehoben, Quelle: Google Maps 2024, abgerufen am 21.03.2024, eigene Bearbeitung.....	25
Abbildung 5: Axonometrische Darstellung, Blickrichtung Süd, Vorstudie bzw. Machbarkeitsstudie, Quelle: Riedl + Partner Architekten ZT GmbH (GZ: 1225-01 vom 19.07.2023)	28
Abbildung 6: Schnitt entlang der Magdeburggasse, Quelle: Riedl + Partner Architekten ZT GmbH (GZ: 1225-01 vom 19.07.2023).....	29
Abbildung 7: Lageplan, Vorstudie bzw. Machbarkeitsstudie, Quelle: Riedl + Partner Architekten ZT GmbH (GZ: 1225-01 vom 19.07.2023)	29
Abbildung 8: Kennwerte zum Flächenbedarf gem. Vorstudie bzw. Machbarkeitsstudie, NGF = Nettogeschoßfläche, BGF = Bruttogeschoßfläche, GH = Geschoßhöhe, Quelle: Riedl + Partner Architekten ZT GmbH (GZ: 1225-01 vom 19.07.2023)	30
Abbildung 9: Ausschnitt aus der rechtskräftig verordneten, ergänzenden Plandarstellung zum {STEK 2030+} (Leitbild Bauen & Wohnen), Bereich des Änderungspunktes 13 rot eingekreist.....	36
Abbildung 10: Bereich des Änderungspunktes 16, Schrägluftbild (Quelle: Google Maps 2022, abgerufen am 11.07.2022, eigene Bearbeitung: schematische Abgrenzung)	44
Abbildung 11: Baublock Weidlinger Straße / Wiener Straße / Alleestraße / Bertholdgasse, Rechtsstand Bebauungsplan (Änderung 01/2023), Ausschnitt Mappenblatt 7636-73/1, Quelle: Stadtgemeinde Klosterneuburg	45
Abbildung 12: Visualisierung des Siegerprojektes des Ideenwettbewerbs, Blickrichtung Südost (Quelle: Abgabeplakat 975317 zum Ideenwettbewerb EUROSPAR Klosterneuburg)	48
Abbildung 13: Schwarzplan Siegerprojekt mit Umgebung (Quelle: Abgabeplakat 975317 zum Ideenwettbewerb EUROSPAR Klosterneuburg)	48
Abbildung 14: Ansicht Nord des Siegerprojektes des Ideenwettbewerbs (Quelle: Abgabeplakat 975317 zum Ideenwettbewerb EUROSPAR Klosterneuburg)	49
Abbildung 15: Ansicht West des Siegerprojektes des Ideenwettbewerbs (Quelle: Abgabeplakat 975317 zum Ideenwettbewerb EUROSPAR Klosterneuburg)	49
Abbildung 16: Grundrissplan des Siegerprojektes des Ideenwettbewerbs (Quelle: Abgabeplakat 975317 zum Ideenwettbewerb EUROSPAR Klosterneuburg)	52
Abbildung 17: schematische Hervorhebung des durch ÄP 16 vorgesehenen Gebots (grün) bzw. Verbots (rot) der Herstellung oberirdischer Kfz-Stellplätze. (Quelle: Eigene Darstellung).....	53

Abbildung 18: Ausschnitt aus der rechtskräftig verordneten, ergänzenden Plandarstellung zum {STEK 2030+} (Leitbild Bauen & Wohnen), Bereich des Änderungspunktes 19 rot eingekreist..... 60

Abbildung 19: ÄP 19, Auszug aus dem Vorabzug zum geplanten Dachgeschoßausbau, Straßenansicht, Quelle: BERGER LENZ Architekten ZT GmbH, Projektnummer 0408-1, Plannummer 201-1 vom 01.02.2024)..... 61

3.2 Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Stand der örtlichen Raumordnung der Stadtgemeinde Klosterneuburg und geltende überörtliche Raumordnungsprogramme (Quelle: Eigene Bearbeitung)..... 3

Tabelle 2: Liste stadtklimatauglicher, heimischer Bäume, eigene Auswahl und Bearbeitung nach GALK-Straßenbaumliste, Quelle: Deutsche Gartenamtsleiterkonferenz e.V., Abfrage vom 30.07.2021 14

Tabelle 3: Abflussbeiwerte gem. ÖWAV-Regelblatt 45, Quelle: ÖWAV 2015, eigene Darstellung 16

Tabelle 4: Beispiel 1 zur Berechnung der tatsächlichen Einleitmenge, Quelle: Stadtgemeinde Klosterneuburg 16

Tabelle 5: Beispiel 2 zur Berechnung der tatsächlichen Einleitmenge, Quelle: Stadtgemeinde Klosterneuburg 17

Tabelle 6: ÄP 20, technische Korrekturen auf der Ebene des Flächenwidmungsplans, Quelle: eigene Darstellung 64

Tabelle 7: ÄP 20, technische Korrekturen auf der Ebene des Bebauungsplans, Quelle: eigene Darstellung 66

Anhang

- Anhang 1: Übersicht Auflagepunkte in tabellarischer Form
- Anhang 2: Entwurf zum Verordnungstext
- Anhang 3: Schwarz-Rot-Darstellung der Mappenblätter
- Anhang 4: ÄP 7: Muster für die Antragsbeilage über den Umgang mit Niederschlagswässern bei Bauvorhaben