



Bebauungsplan

Änderung 01/2024
des Teilbebauungsplans
KG Hollabrunn, Raschala und Sutzenbrunn

Stadtgemeinde Hollabrunn

Erläuterungsbericht zur öffentlichen Auflage



KNOLLCONSULT
UMWELTPLANUNG ZT GmbH

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

www.knollconsult.at



**Bebauungsplan,
Änderung 01/2024 des Teilbebauungsplans
KG Hollabrunn, Raschala und Sutzenbrunn
der Stadtgemeinde Hollabrunn**

Erläuterungsbericht zur öffentlichen Auflage

Auftraggeber	Stadtgemeinde Hollabrunn Hauptplatz 1 2020 Hollabrunn
Auftragnehmer	Knollconsult Umweltplanung ZT GmbH Roseggerstraße 4/2 3500 Krems an der Donau AUSTRIA T. +43 2732 76416 E. krems@knollconsult.at www.knollconsult.at
Bearbeitung	DI DI Jochen Schmid DI Julia Pechhacker DI Rainhard Süß
Projektnummer	ZT-24-15
Stand	Juli 2024

Inhalt

1	Einleitung	1
1.1	Inhalt des Änderungsverfahrens	1
1.2	Stand der örtlichen Raumplanung	1
1.3	Allgemeine Hinweise zu § 34 Abs.1 NÖ ROG 2014 (Änderungsanlass)	4
2	Erläuterung des Änderungspunktes	5
2.1	Steckbrief	5
2.2	Lage, Umgebung und aktuelle Festlegungen	6
2.3	Änderung und Planungsziele	7
3	Abbildungsverzeichnis	11
4	Anhang	12

1 Einleitung

1.1 Inhalt des Änderungsverfahrens

Die Stadtgemeinde Hollabrunn beabsichtigt die Änderung 01/2024 des Teilbebauungsplans der Katastralgemeinden Hollabrunn, Raschala und Suttenubrunn entsprechend den Bestimmungen des § 34 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024.

Im Zuge der laufenden Änderung 01/2024 werden sowohl Bebauungsplan als auch Flächenwidmungsplan bearbeitet. Aufgrund der Änderung des Flächenwidmungsplans erfolgt auf der Ebene des Bebauungsplans lediglich eine Anpassung der kenntlichgemachten Flächenwidmung und eine daraus resultierende Anpassung der Baufeldgrenzen am betroffenen Planblatt.

1.2 Stand der örtlichen Raumplanung

Die nachfolgende Tabelle leistet einen Überblick über den aktuellen Stand der örtlichen und überörtlichen Planungsinstrumente, in deren Geltungsbereich die Stadtgemeinde Hollabrunn liegt. Für die örtlichen Planungsinstrumente wurde die Liste mit einer Chronologie der in Rechtskraft getretenen Änderungsverfahren ergänzt.

Örtliche Raumplanungsinstrumente		
Änderungsverfahren	Änderungspunkte beschlossen [Anzahl]	Rechtskraft [dd.mm.yyyy]
Örtliches Entwicklungskonzept		
-	derzeit in Erarbeitung	
Grundlagenerhebung		
Naturräumliche Gegebenheiten, Bevölkerungsentwicklung, Baulandbilanz	-	Stand: 2023
Flächenwidmungsplan (FWPL)		
1. rechtskräftiger FWPL	-	1970
Änderung 01/2017	3	29.08.2017
Änderung 02/2017	1	26.01.2018
Änderung 01/2018 Neudarstellung	1	23.10.2018
Änderung 02/2018	14	02.05.2019
Änderung 02/2019	8	15.02.2020
Änderung 02/2020	9	02.12.2020
Änderung 01/2022	38	05.10.2022

Änderung 02/2022	1	16.09.2022
Änderung 01/2022 (Nachtragsbeschluss)	1	06.06.2023
Änderung 01/2023	7	06.02.2024
Änderung 01/2024	-	Laufendes Verfahren
Bebauungsplan (BBPL)		
TBBPL Hollabrunn, Raschala, Sutzenbrunn		
Neuerstellung		1994
Überarbeitung		2006
Änderung 02/2017	1	28.02.2018
Änderung 02/2018 Neudarstellung	6	21.05.2019
Änderung 01/2019	1	12.10.2019
Änderung 02/2019	4	04.03.2020
Änderung 01/2020	6	15.07.2020
Änderung 02/2020	6	02.12.2020
Änderung 01/2022	18	21.10.2022
Änderung 02/2022	1	04.10.2022
Änderung 03/2022	3	14.04.2023
Änderung 01/2023	2	13.10.2023
Änderung 01/2024	-	laufendes Verfahren
TBBPL Altenmarkt im Thale		
Neuerstellung		1996
Überarbeitung		2006
Änderung 01/2022	1	03.08.2022
TBBPL Enzersdorf im Thale		
Neuerstellung		1996
Überarbeitung		2006

Änderung 02/2020	1	02.12.2020
TBBPL Kleinstetteldorf		
Neuerstellung		1996
Überarbeitung		2006
TBBPL Sonnberg		
Neuerstellung		13.04.2023
TBBPL Weyerburg		
Neuerstellung		1996
Überarbeitung		2006
TBBPL Breitenwaida Zentrum		
Neuerstellung (Verfahren 01/2017)		2018
TBBPL Breitenwaida Hausrucken		
Neuerstellung (Verfahren 01/2017)		2018
Änderung 02/2020	1	02.12.2020
Änderung 03/2020	1	05.01.2021
Änderung 01/2022	2	03.08.2022
Überörtliche Raumplanungsinstrumente – Regionale und sektorale Raumordnungsprogramme		
Titel	Letzte Änderung	Geltungsbereich Ja / Nein
Regionales Raumordnungsprogramm	-	Nein
Sektorales Raumordnungsprogramm über Photovoltaikanlagen im Grünland in NÖ		Ja
Sektorales Raumordnungsprogramm über die Windkraftnutzung	-	Ja

Sektorales Raumordnungsprogramm über die Freihaltung der offenen Landschaft	-	Nein
Schul-Raumordnungsprogramm	LGBl. 8000/29-1	Ja
Sektorales Raumordnungsprogramm für die Gewinnung grundeigentlicher mineralischer Rohstoffe	-	Ja

Tabelle 1: Stand der örtlichen Raumplanung der Stadtgemeinde Hollabrunn und geltende überörtliche Raumplanungsprogramme, 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 des Änderungspunktes

Änderungspunkt: KG Hollabrunn, Hauptplatz 4, Festlegung Zusatz „Handelseinrichtungen“ im Bauland Kerngebiet (F/B)

2.1 Steckbrief

Grundstücke: KG Hollabrunn, Gst.-Nr. 63 gemäß planlicher Darstellung

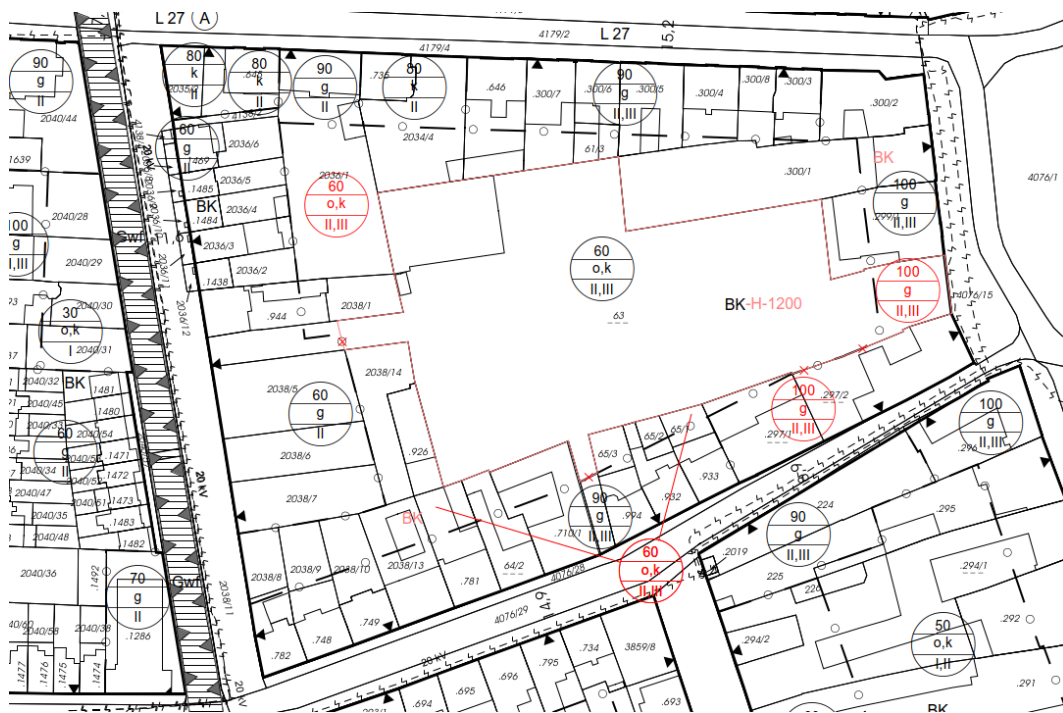
Mappenblatt: Blatt 8

Bestand: 100/g/II,III
60/o,k/II,III
Straßenfluchtlinien mit Anbauverpflichtung

Planung: Anpassung der Baufeldgrenzen und Darstellung des geänderten örtlichen Raumordnungsprogramms

Änderungsanlass: Anpassung an das geänderte örtliche Raumordnungsprogramm (§ 34 Abs. 1 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024)

Plandarstellung (nicht maßstabsgetreu):



2.2 Lage, Umgebung und aktuelle Festlegungen

Der von der ggs. Änderung betroffene Bereich umfasst die Liegenschaft Hauptplatz 4 (Gst.-Nr. 63, KG Hollabrunn) im Stadtzentrum von Hollabrunn (vgl. Abbildung 1).



Abbildung 1: Luftbild mit schematischer Abgrenzung GSt.-Nr. 63, KG Hollabrunn, Quelle: Google Maps, abgerufen am 15.07.2024, eigene Bearbeitung

Das gegenständliche GSt.-Nr. 63, KG Hollabrunn, ist – wie auch der gesamte Baublock und der Umgebungsbereich des Hauptplatzes – im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Hollabrunn als Bauland Kerngebiete (BK) gewidmet. Unmittelbar östlich ist der Hauptplatz als öffentliche Verkehrsfläche (Vö) festgelegt. Das ggs. Grundstück grenzt im Süden zudem an die Badhausgasse und im Westen an die Bachpromenade (beide Vö). Nördlich des Baublocks verläuft die Bahnstraße, über die der Bahnhof Hollabrunn fußläufig erreichbar ist.

Der Umgebungsbestand ist hin zum Hauptplatz in einer geschlossenen Blockrandbebauung bebaut. Es überwiegen zwei- bis dreigeschossige historische Bestandsobjekte. Der Hauptplatz markiert nicht nur städtebaulich das historische Zentrum Hollabrunns, sondern bildet auch das wirtschaftliche, soziale und kulturelle Zentrum der Stadt, was sich in einer hohen Dichte an Einrichtungen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des (nicht-) täglichen Bedarfs sowie etwa Gastronomiebetrieben in der Erdgeschoßzone manifestiert.

Dementsprechend ist für den gesamten Umgebungsbereich, einschließlich dem ggs. betroffenen Grundstück, im Flächenwidmungsplan eine Zentrumszone gem. § 14 Abs. 2 Z 15 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024 festgelegt.

Der Bebauungsplan legt im ggs. Bereich hin zum Hauptplatz eine Bebauungsdichte von 100 %, die geschlossene Bauweise und wahlweise Bauklasse II,III (100/g/II,III) fest. Für den baublockinneren Bereich ist demgegenüber eine Bebauungsdichte von 60 % und die offen/gekuppelte Bauweise (60/o,k/II,III) verordnet. Weiters legt der Bebauungsplan im ggs. Bereich entsprechend den Bestimmungen des § 30 Abs. 2 Z 10 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024 fest, dass bei mehr als 21 Wohnungen je Wohnung 1,5 KFZ-Stellplätze herzustellen sind.

2.3 Änderung und Planungsziele

Das ggs. Gst.-Nr. 63, KG Hollabrunn wird derzeit neu entwickelt (vgl. Abbildung 2).



Abbildung 2: Ansicht Hauptplatz 4, Quelle: Google Street View, aufgenommen im April 2023

Die Liegenschaft soll durch drei Baukörper entwickelt werden, wobei zwei Baukörper im Baublockinneren eine Wohnhausanlage mit 108 Wohneinheiten umfassen (davon 50 Wohnungen für Betreutes Wohnen). Der dem Hauptplatz zugewandte Baukörper soll im Erdgeschoß durch einen Einzelhandelsbetrieb und in den oberen Geschoßen durch Büros genutzt werden. Die Baukörperverteilung des Projekts „Hollerhof“ wird nachfolgend in Abbildung 3 dargestellt:

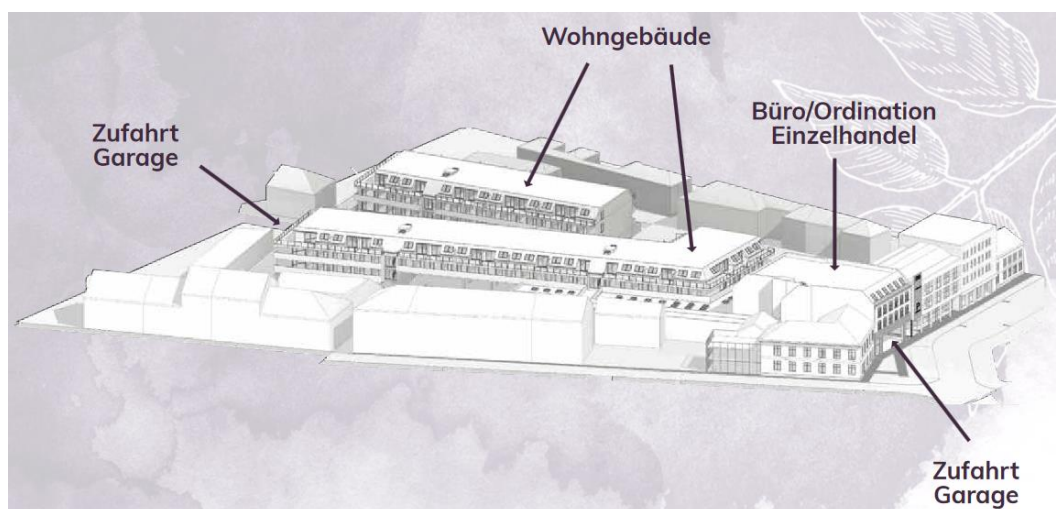


Abbildung 3: städtebauliches Modell "Hollerhof", Gst.-Nr. 63, KG Hollabrunn, Quelle: FAWE Immo GmbH

Das Projektvorhaben ist bereits zum Großteil umgesetzt: Die Tiefgarage (mit 213 KFZ-Stellplätzen und Zufahrten vom Hauptplatz und der Bachpromenade) und die Wohngebäude im Baublockinneren wie auch die Büroräumlichkeiten im hauptplatzzugewandten Gebäude sind fertiggestellt.

Nicht fertiggestellt ist die Erdgeschoßzone im hauptplatzzugewandten Gebäude. Dort ist die Stadtgemeinde Hollabrunn seit mittlerweile mehreren Jahren um die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebs zur Stärkung und Belebung des Hauptplatzes bemüht. Nunmehr wird von Seiten einer Kaufhauskette für Dekorations- und Haushaltsartikel, Elektro-, Drogerie- und Geschenkartikel sowie Bekleidung ihr Interesse an einer Betriebsansiedlung bekundet.

Es ist der ausdrückliche Planungswille des Gemeinderats, die Ansiedlung eines Betriebes mit einer über 750 m² hinausgehenden Verkaufsfläche für zentrumsrelevante Waren durch

den Widmungszusatz „Handelseinrichtungen“ im Bauland Kerngebiete (BK-H) zu ermöglichen.

Projektseitig ist eine Verkaufsfläche von ca. 1.135 m² im Erdgeschoß geplant. Hinzu kommen Lagerräumlichkeiten wie auch etwa ein Pausenraum für Mitarbeiter:innen (vgl. Abbildung 4).

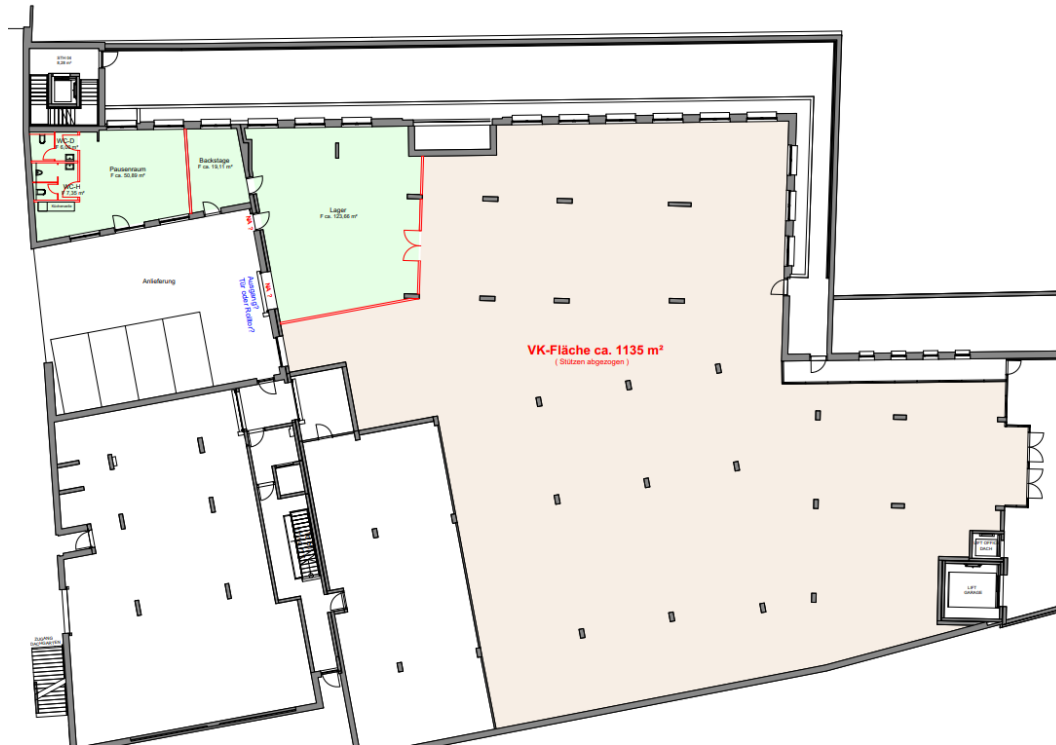


Abbildung 4: Grundrissplan Vorentwurf, Quelle: WOOLWORTH Österreich GmbH

Die ggs. Änderung sieht dementsprechend gem. § 18 Abs. 1 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024 vor, im Flächenwidmungsplan einen weiteren Zusatz zur Beschränkung der Verkaufsfläche mit 1.200 m² (BK-H-1200) anzubringen. Damit wird der angestrebten Ansiedlung des Einzelhandelsbetriebs entsprochen, gleichsam wird die zulässige Nutzungsintensität, vor allem aus Gründen der bestehenden Verkehrsinfrastruktur, auf das projektseitig unbedingt erforderliche Ausmaß beschränkt.

Zur besseren Lesbarkeit und Anwendbarkeit der Bestimmungen, die sich aus dem Zusammenspiel der Verordnungen des Örtlichen Raumordnungsprogrammes und des Bebauungsplans ergeben, berücksichtigt der Widmungszusatz „-H-1200“ in seiner Abgrenzung die Begrenzungslinien der Bestimmungen des Bebauungsplans (§ 4 Z 3 Verordnung über die Ausführung des Bebauungsplans, LGBl. 8200/1-3). Damit werden der Bereich der Zufahrt Bachpromenade und des Fußwegs von der Badhausgasse (jeweils Teil des ggs. Gst.-Nr. 63, KG Hollabrunn) von der Zusatzfestlegung ausgenommen.

Für das Vorhaben „Hollerhof“ (Wohnhausanlage und Betreutes Wohnen im Baublockinneren sowie Einzelhandels- und Bürogebäude am Hauptplatz) wurden insgesamt 213 KFZ-Stellplätze in einer Tiefgarage errichtet. Zufahrten zur Tiefgarage bestehen vom Hauptplatz im Osten und von der Bachpromenade im Westen. Ausgehend von der Badhausgasse wird das Projektgebiet zusätzlich für Fußgänger:innen erschlossen (vgl. Abbildung 5).

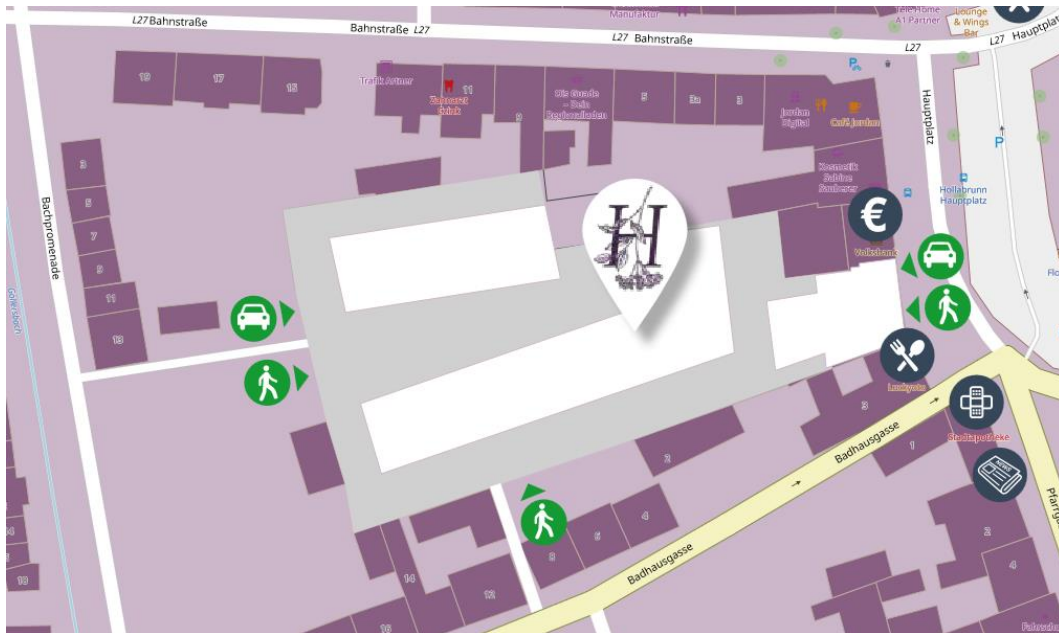


Abbildung 5: Lage "Hollerhof", Umgebung und Verkehrserschließung, Quelle: FAWE Immo GmbH

Gem. § 11 Abs. 1 NÖ BTV 2014 LGBl. Nr. 3/2023 ist

- bei Gebäuden für Betreutes Wohnen je zwei Wohnungen (Z 2),
- bei Handelsbetrieben mit einer Verkaufsfläche von mehr als 750 m² je 30 m² Verkaufsfläche (Z 8),
- bei Büro- und Verwaltungsgebäuden je 40 m² Nutzfläche

mindestens ein KFZ-Stellplatz herzustellen.

Gem. Anhang I der rechtskräftigen Verordnung zum Teilbebauungsplan der Katastralgemeinden Hollabrunn, Raschala und Sutzenbrunn sind ab 21 Wohneinheiten je Wohnung 1,5 KFZ-Stellplätze herzustellen.

Entsprechend den Vorgaben der rechtskräftigen Bebauungsvorschriften der Stadtgemeinde Hollabrunn und den Bestimmungen der NÖ Bautechnikverordnung 2014, LGBl. Nr. 3/2023 beträgt die herzustellende Mindestanzahl an PKW-Stellplätzen daher 183. Eine Kalkulation ist nachfolgender Abbildung 6 zu entnehmen:

HOLLERHOF HAUPTPLATZ 4; A – 2020 HOLLABRUNN				
WOHNEN FAKTOR 1,5 LT NÖ BTV 2014; HANDEL > 750 m ² IM EG				
	Anzahl WE	Faktor	Vorgabe	Vorgabe aufgerundet
BAUTEIL A - betreutes Wohnen	50	0,5	25,00	25
BAUTEIL B	60	1,5	90,00	90
Summe Wohnen				115
	m ² Nutzfläche	Faktor	Vorgabe	Vorgabe aufgerundet
BÜRO	1185	/40m ²	29,63	30
HANDEL (Woolworth)	1135	/30m ²	37,83	38
Summe Gewerbe + Büro				68
SUMME GESAMT				183

Abbildung 6: Kalkulation Pflichtstellplätze, Quelle: FAWE Immo GmbH

Nach derzeitigem Rechtsstand des örtlichen Raumordnungsprogramms ist die Verkaufsfläche zentrumsrelevanter Waren mit 750 m² begrenzt. Entsprechend § 11 Abs. 1 NÖ BTV 2014 LGBl. Nr. 3/2023 ist für derartig kleinere Handelsbetriebe je 50 m² Verkaufsfläche ein Stellplatz zu herzustellen. D.h. für einen Handelsbetrieb mit 750 m² wären 15 KFZ-Stellplätze, insgesamt 160 KFZ-Stellplätze, herzustellen.

Über die dargestellte Mindestanzahl an KFZ-Stellplätzen hinausgehend, wurden für das ggs. Projektgebiet bereits 213 KFZ-Stellplätze errichtet. Damit wurde (unter Berücksichtigung

der Pflichtstellplätze für andere Nutzungen) sowohl für Handelsbetriebe nach derzeit zulässigem Rahmen als auch entsprechend der geplanten Änderung die Mindestanzahl herzustellender KFZ-Stellplätze bereits übertroffen.

Für Fahrräder sind im Eingangsbereich am Hauptplatz etwa 30 Stellplätze geplant. Gem. § 14 Abs. 1 Z 7 NÖ BTV 2014 LGBl. Nr. 3/2023 ist pro 50 m² Verkaufsfläche ein Fahrrad-Stellplatz herzustellen. Bei der mit der ggs. Änderung geplanten, höchstzulässigen Verkaufsfläche von 1.200 m² entspricht die Mindestanzahl 24.

Der Bahnhof Hollabrunn ist fußläufig erreichbar.

Der ggs. Bereich ist als Bauland Kerngebiete (BK) festgelegt. Da in dem Bereich am 22. Oktober 2020 ein Bebauungsplan eine Bebauung mit einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von über 1 ermöglicht, sind bis zu einer Änderung der Widmungsart und/oder einer neuen Festlegung im Bebauungsplan die Übergangsbestimmungen gem. § 53 Abs. 15 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024 anzuwenden. Da die geplante Festlegung des Widmungszusatzes „Handelseinrichtungen“ keiner Änderung der Widmungsart entspricht, sind Bauvorhaben mit einer GFZ über 1 zulässig.

Auch erfolgt keine inhaltliche Änderung des Bebauungsplans. Die bestehenden, rechtskräftig festgelegten Bestimmungen bleiben aufrecht. Aufgrund der Anpassung der kenntlichgemachten Flächenwidmung ändert sich lediglich die Darstellung des Bebauungsplans. Die Baufeldgrenzen werden entsprechend den neuen Widmungsgrenzen des Flächenwidmungsplans angepasst.

3 **Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1: Luftbild mit schematischer Abgrenzung Gst.-Nr. 63, KG Hollabrunn, Quelle: Google Maps, abgerufen am 15.07.2024, eigene Bearbeitung6

Abbildung 2: Ansicht Hauptplatz 4, Quelle: Google Street View, aufgenommen im April 2023.....7

Abbildung 3: städtebauliches Modell "Hollerhof", Gst.-Nr. 63, KG Hollabrunn, Quelle: FAWE Immo GmbH.....7

Abbildung 4: Grundrissplan Vorentwurf, Quelle: WOOLWORTH Österreich GmbH8

Abbildung 5: Lage "Hollerhof", Umgebung und Verkehrserschließung, Quelle: FAWE Immo GmbH.....9

Abbildung 6: Kalkulation Pflichtstellplätze, Quelle: FAWE Immo GmbH9

4 Anhang

Anhang 1: Entwurf zum Verordnungstext

Anhang 2: Schwarz-Rot-Darstellung der Mappenblätter