#### BESCHLUSSUNTERLAGEN

# ÄNDERUNG DES FLÄCHENWIDMUNGSPLANES

#### STADTGEMEINDE DEUTSCH-WAGRAM

Änderungsanlass und Umweltbericht

KG Deutsch-Wagram. KG Helmahof

Änderungen gegenüber dem Auflagebericht sind in kursiver Schrift und gelb hinterlegt.

#### INHALT

Ausgar	ngssituation, Änderungsanlass3
Grunds	sätzliche Voraussetzungen4
Geplante Widmungsänderungen7	
<b>A</b> .,	Darstellung von Verdachtsflächen im Bereich der Parzellen 1937 und 2512
B.	Korrektur der Kenntlichmachungen im Bereich der Rußbachstraße
1.	Ausweisung von Bauland Sondergebiet-Pyrotechniklager nördlich der Rußbachstraße8
2.	Geringfügige Erweiterung des Bauland Wohngebietes nördlich der Franz Schubert-Straße8
3.	Ausweisung von Bauland Wohngebiet bis maximal drei Wohneinheiten pro Grundstück

#### ANHANG

Betriebskonzept Feuerwerke Jost

Flächenbilanz

Verordnungstextentwurf

Kundmachung

Hinweis an die Gemeinde

Grundlageplan "Flächen mit Einfamilienhausstruktur"

Planentwurf zur Flächenwidmungsplanänderung

## Ausgangssituation, Änderungsanlass

Die Stadtgemeinde Deutsch-Wagram beabsichtigt die Änderung des Flächenwidmungsplans in den Katastralgemeinden Deutsch-Wagram und Helmahof.

Die Unterlagen sind in der Zeit von 18. August bis 29. September 2014 öffentlich aufgelegen. Am 16. Oktober 2014 fand eine Besprechung mit den Amtssachverständigen der NÖ Landesregierung, Abteilung RU2 - DI Doris Schober-Schütt und DI Helma Hamader - statt. Im Zuge dieser Besprechung wurde festgestellt, dass der Änderungspunkt 1 - Ausweisung von Bauland Sondergebiet-Pyrotechniklager – am vorgesehenen Standort nicht möglich ist, da die Ausweisung dem Regionalen Raumordnungsprogramm widerspricht. Zum Änderungspunkt 3 wurde festgestellt, dass für die Ausweisung von Bauland Wohngebiet mit maximal drei Wohneinheiten pro Grundstück eine detaillierte Grundlagenforschung beizulegen ist. Nachdem die Grundlagenforschung ergänzt wurde, fand am 11. November 2014 eine weitere Besprechung statt, bei der aufgrund der ergänzenden Grundlagenforschung festgestellt wurde, dass geringfügige Änderungen im Bereich der Haltestelleneinzugsbereiche und bestehender verdichteter Bebauung vorgenommen werden müssen.

Weiters wurde festgestellt, dass der Änderungspunkt 2 - die geringfügige Erweiterung des Bauland Wohngebietes nördlich der Franz Schubert Straße - nicht genehmigungsfähig ist, weshalb dieser Änderungspunkt entfällt.

Nachdem derzeit eine Änderung des regionalen Raumordnungsprogrammes nördliches Wiener Umland zur Begutachtung aufliegt, wird die Stadtgemeinde Deutsch-Wagram um eine Änderung dieses nördlich der Rußbachstraße ansuchen. Der Änderungspunkt 1 wird daher vertagt.

Grundsätzliche Voraussetzungen

#### Regionales Raumordnungsprogramm nördliches Wiener Umland

Die Stadtgemeinde Deutsch-Wagram liegt innerhalb des Geltungsbereiches des regionalen Raumordnungsprogrammes für das nördliche Wiener Umland. Das Siedlungsgebiet ist weitgehend von einer landwirtschaftlichen Vorrangzone umgeben, in der andere Widmungsarten als Grünland Land- und Forstwirtschaft nur dann ausgewiesen werden dürfen, wenn im Gemeindegebiet für die beabsichtigte Widmung keine andere Fläche in Betracht kommt. Im Nordwesten des Gemeindegebietes ist eine Eignungszone für die Gewinnung von Sand und Kies ausgewiesen. In diesen Eignungszonen dürfen nur solche Widmungsarten festgelegt werden, die einen künftigen Abbau der mineralischen Rohstoffe nicht erschweren oder verhindern. Entlang des Marchfeldkanals und des Rußbaches weist das Regionale Raumordnungsprogramm eine regionale Grünzone aus, in der nur solche Grünlandwidmungsarten ausgewiesen werden dürfen, die die raumgliedernde und siedlungstrennende Wirkung, die Naherholungsfunktion oder die Funktion der Vernetzung wertvoller Grünlandbereiche nicht gefährden. Der Mühlbach, der nordwestlich des Stadtgebietes in den Rußbach fließt, ist als erhaltenswerter Landschaftsteil ausgewiesen. In Bereichen von erhaltenswerten Landschaftsteilen darf eine andere Widmungsart als Grünland Land- und Forstwirtschaft nur dann festgelegt werden, wenn im Gemeindegebiet für die beabsichtigte Widmung keine andere Fläche in Betracht kommt.

Am Rand des Siedlungsgebietes sind im Nordwesten und Süden Siedlungsgrenzen zur Eindämmung der weiteren Siedlungsentwicklung festgelegt.

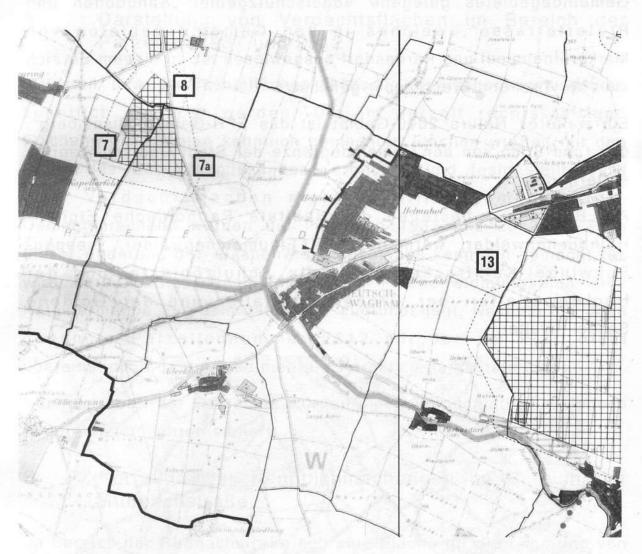


Abbildung 1 Gemeindegebiet der Stadtgemeinde Deutsch-Wagram mit Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprorammes nördliches Wiener Umland

# Europaschutzgebiete "Natura 2000"

In der Gemeinde bestehen keine Ausweisungen gemäß Natura2000 – das nächstgelegene Schutzgebiet ist das südöstlich des Gemeindegebietes gelegene Vogelschutzgebiet "Sandboden und Praterterrasse", welches in den Gemeindegebieten von Markgrafneusiedl und Parbasdorf ausgewiesen ist. In diesem Bereich sind der Triel und Brachpieper geschützt.

Ein weiteres Natura 2000-Gebiet ist das FFH-Gebiet "Bisamberg", das rund 8 km von der Gemeindegrenze der Stadt Deutsch-Wagram entfernt liegt.

Am Bisamberg bestehen die Habitate Pannonische Eichen-Hainbuchenwälder, wärmeliebende Flaumeichenwälder, Trespen-Schwingel-Kalktrockenrasen; die Schutzobjekte sind der Heckenwollafter, der Große Feuerfalter und der Goldene Scheckenfalter.



Dipl. Ing. Barbara FleischmannlAm Kirchberg 100|2262 Stillfried |Tel.02283 34007 Ingenieurkonsulentin für Raumplanung & Raumordnung| Akademische Expertin für Solararchitektur

Email: fleischmann@raum-planung.at | Homepage: www.raum-planung.at

Abbildung 2 Gemeindegebiet der Stadtgemeinde Deutsch-Wagram in Bezug auf umliegende Natura 2000-Gebiete

#### Geplante Widmungsänderungen

#### A. Darstellung von Verdachtsflächen im Bereich der Parzellen 1937 und 2512

Altlasten bzw. Verdachtsflächen müssen im Flächenwidmungsplan kenntlich gemacht werden. Die im derzeit rechtskräftigen Flächenwidmungsplan kenntlich gemachten Flächen wurden mit den Daten des Umweltbundesamtes verglichen und festgestellt, dass zwei Verdachtsflächen nicht kenntlich gemacht sind. Dementsprechend werden die Parzellen 1937 und 2512 im Zuge dieser Änderung des Flächenwidmungsplanes kenntlich gemacht (es wird darauf hingewiesen, dass dem Flächenwidmungsplan eine Katastermappe aus dem Jahr 1977 zugrundeliegt, weshalb die oben genannte Parzellennummer 2512 mit der am Plan nicht übereinstimmt, da am Plan mehrere Parzellen dargestellt sind).

Nach Auskunft der Gemeinde wurden diese Verdachtsflächen jedoch in den letzten Jahren saniert.

#### B. Korrektur der Kenntlichmachungen im Bereich der Rußbachstraße

Im Bereich der Rußbachstraße soll eine Fläche für die Lagerung von pyrotechnischen Produkten ausgewiesen werden. Im Zuge dessen wurden die Kenntlichmachungen im Umfeld der geplanten Umwidmung überprüft:

Zum einen ist im Flächenwidmungsplan entlang des Mühlbaches eine Wassertransportleitung dargestellt, die in diesem Bereich nicht vorhanden ist, da die Leitung vorerst im Bereich der Fabrikstraße verläuft und danach parallel zur Rußbachstraße Richtung

Nordwesten abzweigt. Der Verlauf wird im Flächenwidmungsplan korrigiert.

Weiters ist eine 20kV-Leitung kenntlich gemacht, die von Nordwesten kommend bis zur Fabrikstraße eingezeichnet ist. Nach Auskunft der EVN endet die 20kV-Leitung beim Trafo im Bereich des Rückhaltebeckens der Kläranlage. Der Trafo und der geänderte Verlauf der 20kV-Leitung werden im Flächenwidmungsplan kenntlich gemacht.

#### KG Helmahof

 Ausweisung von Bauland Sondergebiet-Pyrotechniklager nördlich der Rußbachstraße

Dieser Änderungspunkt wird vertagt.

#### KG Deutsch-Wagram

 Geringfügige Erweiterung des Bauland Wohngebietes nördlich der Franz Schubert-Straße

Dieser Änderungspunkt entfällt.

## KG Deutsch-Wagram und KG Helmahof

3. Ausweisung von Bauland Wohngebiet bis maximal drei Wohneinheiten pro Grundstück

## Ausgangsituation

Das Siedlungsgebiet der Stadtgemeinde Deutsch-Wagram erstreckt sich sowohl südlich als auch nördlich der Eisenbahntrasse. Südlich der Eisenbahntrasse befinden sich das Stadtzentrum und der geschlossen bebaute alte Ort. Nördlich der Nordbahntrasse liegen Bereiche die überwiegend mit Einfamilienhäusern bebaut sind

(Anmerkung: als "Einfamilienhaus" sind im vorliegenden Zusammenhang jene Gebäude gemeint, die das Erscheinungsbild eines Einfamilienhauses aufweisen, aber durchaus auch zwei Wohneinheiten beinhalten können wie etwa Einliegerwohnungen für Jungfamilien oder betreut lebende ältere Familienmitglieder). Im Norden des Gemeindegebietes, östlich der Bockfließerstraße, sind mehrgeschossige Wohnbauten situiert. Weiters befinden sich weitere mehrgeschossige Wohnbauten verstreut innerhalb des Stadtgebietes.

In den letzten Jahren wurden innerhalb der Einfamilienhausgebiete immer wieder Reihenhäuser errichtet, die von den Anrainern nicht immer akzeptiert wurden. In den letzten Monaten ist es erneut zu Anrainerbeschwerden gekommen, da Reihenhäuser in der bestehenden lockeren Einfamilienhausstruktur errichtet werden sollen. Die Anrainer fühlen sich durch die dichte Baustruktur und die Tatsache, dass die Reihenhäuser innerhalb des beruhigten Gartenbereiches errichtet werden in ihrer Ruhe gestört.

Es wurde daher überlegt, entsprechende Änderungen im Flächenwidmungsplan bzw. Bebauungsplan vorzunehmen:

Einerseits wurde überlegt, innerhalb der Baublöcke eine hintere Baufluchtlinie festzulegen. Aufgrund der gemischten Struktur ist dies jedoch nicht möglich.

Deshalb sollen Flächen ausgewiesen werden, in denen lediglich drei Wohneinheiten pro Grundstück errichtet werden dürfen.

Diese Festlegung soll in jenen Bereichen erfolgen, in denen die Einfamilienhausstruktur vorhanden ist.

In Gebieten in denen die Einfamilienhausbebauung vorherrscht, wurde bereits im Bebauungsplan die maximale Gebäudehöhe mit 6,5 m festgelegt. Diese Flächen sind im Plan "Flächen mit Einfamilienhausstruktur" dargestellt.

Dieser Plan wird nun durch drei detaillierte Grundlagenforschungspläne ersetzt.

Im Plan der die bestehende Bebauungsstruktur darstellt (Plannummer 1369), ist ersichtlich auf welchen Parzellen mehr als drei Wohneinheiten errichtet wurden und welche Parzellen noch nicht bebaut sind. Die Erhebungen bezüglich der Parzellen mit mehr als drei Wohneinheiten wurden im Jahr 2014 in Zusammenarbeit mit der Stadtgemeinde Deutsch-Wagram erstellt.

Nachdem die letzte Erhebung der bebauten und nicht bebauten Parzellen im Jahr 2010 stattgefunden hat wurden in dem oben genannten Plan die Daten aus dem Jahr 2010 dargestellt.

In diesem Plan ist ersichtlich, dass beinahe im gesamten Stadtgebiet unbebaute Parzellen vorhanden sind, wobei der alte Ort zur Gänze und der geschlossen bebaute Stadtkern südlich der Bahn überwiegend bebaut ist. Die Parzellen auf denen mehr als drei Wohneinheiten errichtet wurden verteilen sich über das gesamte Stadtgebiet.

Aufbauend auf diesem Plan wurde analysiert in welchen Bereichen eine lockere Struktur - also Parzellen mit ein bis maximal drei Wohneinheiten - vorhanden ist (siehe Plan "Analyse der bestehenden Siedlungsstruktur", Plannummer 1370), in welchen Bereichen sich Parzellen mit einer oder auch mehr als drei Wohneinheiten pro Parzelle abwechseln oder Baublöcke in denen bereits eine Verdichtung vorhanden ist und ausschließlich Parzellen mit mehr als drei Wohneinheiten vorhanden sind.

Die Zielsetzung der Stadtgemeinde ist es, eine Verdichtung der Bebauung im Bereich des Zentrums, entlang der Hauptverkehrsachse Bockfließerstraße und im Bereich des Bahnhofeinzugsbereiches zu erwirken. Alle übrigen Baublöcke wurden daraufhin einzeln betrachtet, um die Dichte der zukünftigen Bebauungsstruktur festzulegen (siehe "Zielsetzung der zukünftigen Bebauungsstruktur" Plannummer 1371).

Südlich der Eisenbahntrasse befindet sich das Stadtzentrum, das zur Gänze verdichtet werden soll, da sich in diesem Bereich die Mehrzahl der Nahversorgungseinrichtungen, öffentlichen Einrichtungen, Schulen und Dienstleistungsbetriebe befinden. Die bestehende Struktur des Stadtgebietes südlich der Eisenbahnlinie ist - mit einigen wenigen, nachfolgend erläuterten Ausnahmen. - überwiegend geschlossen bebaut.

Eine großflächige Ausnahme bildet das Hagerfeld, in dem sich fast zur Gänze Parzellen mit einer Wohneinheit befinden. Ausnahmen stellen der Bereich der Aulissengasse 3 mit zwei Wohngebäuden mit je zwei Wohneinheiten, die sich jedoch gut in die Struktur des Einfamilienhausgebiets einpassen und größere Wohnbauten an der Ecke Feldgasse und Karl Wiesinger-Straße mit einer Vielzahl von Wohnungen, die einen Kontrast zur Einfamilienhausbebauung bilden, dar.

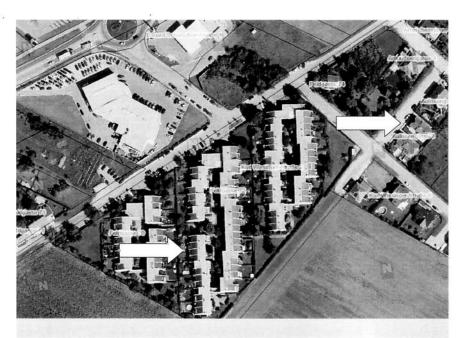


Abbildung 3: Wohnbauten im Bereich Ecke Feldgasse und Karl Wiesinger-Straße (NÖ Atlas, Orthofoto 13.11.2014)

Das Stadtgebiet im Bereich des Hagerfeldes (Bereich 1, siehe Plan Analyse der bestehenden Siedlungsstruktur) entspricht mit Ausnahme der erwähnten Wohnhausanlagen einer locker bebauten Einfamilienhausstruktur. Da dieser Bereich weder zentral noch innerhalb des Bahnhofeinzugsbereiches gelegen ist, soll das Gebiet mit Ausnahme des Baublocks mit den Wohnhausanlagen (Bereich 1a, siehe Plan Analyse der bestehenden Siedlungsstruktur) nicht verdichtet werden.

Eine Verdichtung soll nördlich der Eisenbahnstrecke entlang der Hauptverkehrsachse - der Bockfließerstraße - erfolgen (Bereich 2, siehe Plan Analyse der bestehenden Siedlungsstruktur). In diesem Bereich befinden sich jetzt schon Nahversorgungseinrichtungen und Dienstleistungsbetriebe. Weiters wurde im Bebauungsplan im Bereich der Baublöcke parallel zur Bockfließerstraße bereits die geschlossene Bebauung festgelegt, um eine Verdichtung entlang der Hauptverkehrsachse zu erreichen.

Als weiteres Kriterium der Verdichtung wurde der Haltestelleneinzugsbereich des Bahnhofs Deutsch-Wagram herangezogen (Bereich 3, siehe Plan Analyse der bestehenden Siedlungsstruktur). Im Bereich des Bahnhofs Deutsch-Wagram verkehren zu den Stoßzeiten Züge im Viertelstundentakt und außerhalb der Stoßzeiten zumindest im Halbstundentakt. Es ist somit eine gute Verbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln zur Bundeshauptstadt Wien gegeben, deren Zentrum in einer Entfernung von etwa 17 km Luftlinie entfernt gelegen ist.

Weiters befindet sich beim Bahnhof eine große Park&Ride-Anlage, die erst vor Kurzem erweitert wurde. Der Bahnhof Deutsch-Wagram ist somit ein hochwertige ÖV-Haltestelle, in dessen Einzugsbereich von 1.000 m das Wohnbauland verdichtet werden soll. In diesem Bereich ist auch das Stadtzentrum mit allen Nahversorgungseinrichtungen und Schulen gelegen. Dieser Bereich ist derzeit überwiegend mit Einfamilienhäusern bebaut und soll in Zukunft weiter verdichtet werden.

Lediglich westlich der Hausfeldstraße (Bereich 4, siehe Plan Analyse der bestehenden Siedlungsstruktur) befinden sich einzelne Wohnbauten die innerhalb des Waldgebietes gelegen sind.

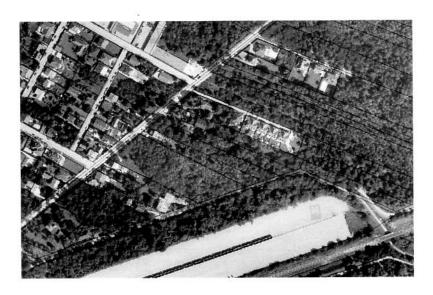


Abbildung 4: Bereich Hausfeldstraße-Akazienweg (Orthofoto, NÖ Atlas, 13.11.2014)

Der Flächenwidmungsplan weist in diesem Bereich nur kleine Baulandflächen aus, da der Wald als Naherholungsgebiet erhalten werden soll. Eine Baulanderweiterung oder -verdichtung ist im Bereich der Baulandsplitter nicht geplant, obwohl ein Teil der Fläche innerhalb des Bahnhofeinzugsbereiches gelegen ist.

Die Baublöcke nordwestlich der Viktor Adler-Straße (Bereich 5, siehe Plan Analyse der bestehenden Siedlungsstruktur) sind fast alle locker bebaut; in diesem Bereich befinden sich überwiegend Parzellen mit bis zu drei Wohneinheiten. Eine Verdichtung wird in diesem Bereich nicht angestrebt.

Ausnahme davon sind zwei Baublöcke an der Robert Blum-Straße (Bereich 5a, siehe Plan Analyse der bestehenden Siedlungsstruktur) in deren Bereich sich je eine Parzelle befindet, auf der mehr als drei Wohneinheiten errichtet wurden.

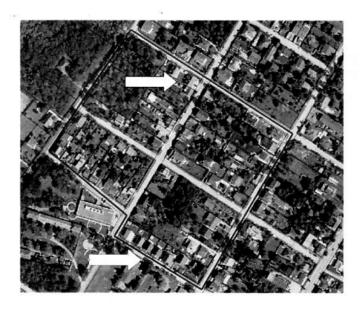


Abbildung 5: Baublöcke an der Robert Blum-Straße (NÖ Atlas, Orthofoto, 13.11.2014)

Eine der Parzellen wird von der Robert Reumann-Gasse erschlossen. Im Bereich dieser Parzelle befinden sich vier Einfamilienhäuser, die sich zur Gänze in die bestehende Einfamilienhausstruktur anpassen. Eine Verdichtung ist daher nicht geplant.

Die zweite Parzelle wird von der Robert Blum-Straße erschlossen. In diesem Bereich (Bereich 5b, siehe Plan Analyse der bestehenden Siedlungsstruktur) befinden sich zwei Doppelhäuser. Auch diese Bauten fügen sich in das bestehende Einfamilienhausgebiet ein, weshalb auch hier keine Verdichtung geplant ist.

Im Bereich des Ferdinand Hanusch-Platzes (Bereich 5c, siehe Plan Analyse der bestehenden Siedlungsstruktur) befindet sich ein mehrgeschossiger Wohnbau. Der Bebauungsplan sieht in diesem Bereich eine verdichtete Bebauung mit den Bauklassen drei oder vier vor. Weiters befinden sich in diesem Baublock und auf dem gegenüberliegenden Baublock (Bereich 5d, siehe Plan Analyse der bestehenden Siedlungsstruktur) öffentliche Kindergärten. Eine Verdichtung ist in diesem Bereich daher nicht geplant.

Angrenzend an die Röntgengasse (Bereich 6, siehe Plan Analyse der bestehenden Siedlungsstruktur) befinden sich mit Ausnahme von zwei Zweifamilienhäusern, die auf einem Grundstück (Bereich 6b, siehe Plan Analyse der bestehenden Siedlungsstruktur) situiert sind und die sich gut in die Einfamilienhausstruktur einfügen, überwiegend Einfamilienhäuser.

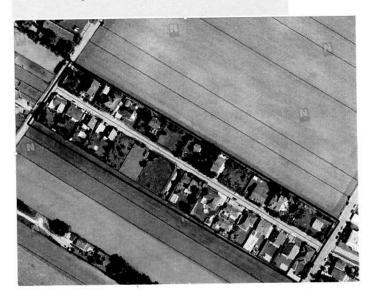


Abbildung 6: Baublöcke im Bereich der Röntgengasse (NÖ Atlas, Orthofoto, 13.11.2014)

Die Struktur soll in diesem Bereich erhalten werden und keine Verdichtung vorgenommen werden.

Südöstlich der Bockfließerstraße befindet sich in der Höhe der Röntgengasse der "Lindenhof" (Bereich 7, siehe Plan Analyse der bestehenden Siedlungsstruktur). In diesem Bereich befinden sich mehrgeschossige Wohnbauten und ein Kindergarten. Der Flächenwidmungsplan weist in diesem Bereich eine Einwohnerdichte von 250 Einwohnern pro Hektar aus.

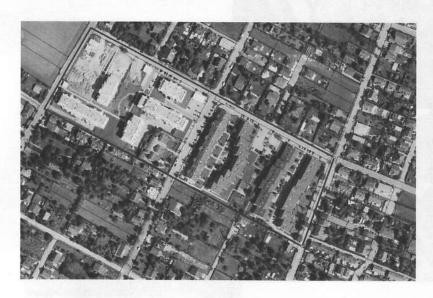


Abbildung 7: Baublöcke Bereich Lindenhof( NÖ Atlas, Orthofoto, 13.11.2014)

Eine Verdichtung ist im Flächenwidmungsplan seit Längerem vorgesehen und auch entsprechend umgesetzt worden.

Nördlich des Lindenhofes befindet sich ein Baublock (Bereich 8, siehe Plan Analyse der bestehenden Siedlungsstruktur) der im Südosten durch die Leopold Kuntschak-Gasse begrenzt wird. Er ist gemischt strukturiert, wobei die Einfamilienhausbebauung überwiegt. Lediglich im Bereich einer Parzelle sind Gebäude mit mehr als drei Wohneinheiten vorhanden.



Abbildung 8: Baublock nordwestlich der Leopold Kunschak-Gasse (NÖ Atlas, Orthofoto, 13.11.2014)

Die Struktur der Einfamilienhausbebauung soll in diesem Bereich erhalten bleiben, weshalb eine Verdichtung nicht angestrebt wird.

Auch südöstlich dieses Baublockes (Bereich 9, siehe Plan Analyse der bestehenden Siedlungsstruktur), zwischen Leopold Kunschak-Gasse und der Hausfeldstraße herrscht die Einfamilienhausbebauung vor.



Abbildung 9: Baublock zwischen Leopold Kuntschak-Gasse, Hausfeldstraße, Eduard Bauernfeld-Gasse und Michael Vogl-Straße (NÖ Atlas, Orthofoto, 13.11.2014)

In diesem Bereich sind keine Parzellen vorhanden, auf denen mehr als drei Wohneinheiten errichtet wurden. Eine Erhaltung der bestehenden Struktur ist vorgesehen.

Auch südlich des Lindenhofes herrscht bis zur Wilhelm Kress-Gasse (Bereich 10, siehe Plan Analyse der bestehenden Siedlungsstruktur) die Einfamilienhausbebauung vor.



Abbildung 10: Baublöcke zwischen Lindenhof, der Sebastian Kneipp-Gasse, Hausfeldstraße und Wilhelm Kress-Gasse (NÖ Atlas, Orthofoto, 13 11.2014)

Eine Ausnahme stellt in diesem Bereich lediglich eine Fläche (Bereich 10a, siehe Plan Analyse der bestehenden Siedlungsstruktur) dar, die direkt an den Lindenhof angrenzt. Im Bereich dieser Parzellen weist der Flächenwidmungsplan wie beim Lindenhof eine Einwohnerdichte von 250 Einwohnern pro Hektar aus. Das bedeutet, dass schon seit Längerem eine verdichtete Bebauung wie im Bereich des Lindenhofs geplant ist. Diese Planung soll auf den Parzellen fortgesetzt werden, südlich davon soll auch weiterhin die Einfamilienhausbebauung erhalten bleiben.

Südlich der Wilhelm Kress-Gasse (Bereich 11, siehe Plan Analyse der bestehenden Siedlungsstruktur) bestehen unterschiedlich bebaute Flächen: In diesem Bereich befinden sich im nördlichen Teil überwiegend Parzellen mit nur einer Wohneinheit, im südlichen Teil jedoch überwiegend Parzellen mit mehr als drei Wohneinheiten.



Abbildung 11: Baublöcke zwischen Wilhelm Kress-Gasse, Sebastian Kneipp-Gasse, Waldgasse und Hausfeldstraße (NÖ Atlas, Orthofoto, 13.11.2014)

Die Einfamilienhausbebauung soll im nördlichen Teil fortgesetzt werden. Die südlichen noch nicht bebauten Bereiche sollen in Fortsetzung der bestehenden Struktur in Zukunft weiter verdichtet werden.

Südöstlich der Hausfeldstraße (Bereich 12, siehe Plan Analyse der bestehenden Siedlungsstruktur) befinden sich mehrere Baublöcke, die sehr gemischt strukturiert sind.



Abbildung 12: Baublöcke südöstlich der Hausfeldstraße (NÖ Atlas, Orthofoto, 13.11.2014)

Wie aus der oberen Abbildung 11 ersichtlich ist, sind in diesem Bereich mehrere Parzellen vorhanden, auf denen mehr als drei Wohneinheiten errichtet wurden. Trotz allem überwiegen jedoch Parzellen mit Einfamilienhäusern. Eine Verdichtung in diesem Bereich ist auf Grund der überwiegenden Einfamilienhausbebauung nicht gewünscht.

Der nordöstlich angrenzende Baublock (Bereich 13, siehe Plan Analyse der bestehenden Siedlungsstruktur), der zwischen der Robert Stolz-Gasse, Heinrich von Kleist-Gasse und Eduard Bauernfeld-Gasse gelegen ist, weist im nordwestlichen und südöstlichen Bereich eine lockere Einfamilienhausstruktur, im nordöstlichen Teil jedoch eine dichte Struktur mit überwiegend mehrgeschossigen Wohnbauten auf.



Abbildung 12: Baublock zwischen Robert Stolz-Gasse, Heinrich von Kleist-Gasse und Eduard Bauernfeld-Gasse (NÖ Atlas, Orthofoto, 13.11.2014)

In der Abbildung 12 ist im Bereich der Parzelle 404 lediglich die Baustelle der mittlerweile fertiggestellten mehrgeschossigen Wohnbauten und Reihenhäuser erkennbar. Nördlich davon sind jedoch die beiden Wohnbauten im Bereich der Parzelle 412/2 eindeutig erkennbar.

Eine Verdichtung soll daher nur im nordöstlichen Bereich fortgesetzt werden. Die Einfamilienhausstruktur im südostlichen und nordwestlichen Teil des Baublocks soll erhalten und fortgesetzt werden.

Östlich dieses Baublocks sind weitere Baublöcke (Bereich 14, siehe Plan Analyse der bestehenden Siedlungsstruktur) gelegen, die gemischt strukturiert sind. Wie aus der untenstehenden Abbildung ersichtlich ist befinden sich auch hier überwiegend Einfamilienhäuser.



Abbildung 14: Baublöcke zwischen Heinrich Kleist-Gasse, Quadenstraße und Eduard Bauernfeld-Gasse (NÖ Atlas, Orthofoto, 13.11.2014)

In vier Bereichen sind Mehrfamilienhäuser situiert, die sich in ihrer Struktur jedoch weitgehend an das Einfamilienhausgebiet anpassen. Da die Einfamilienhausstruktur vorherrscht soll in diesem Bereich keine Verdichtung vorgenommen werden.

Anschließend daran befindet sich eine Vielzahl von Baublöcken (Bereich 15, siehe Plan Analyse der bestehenden Siedlungsstruktur) in deren Bereich sich keine Parzellen mit mehr als drei Wohneinheiten befinden.



Abbildung 15: Baublöcke nördlich und südlich der Johann Nestroy-Gasse (NÖ Atlas, Orthofoto, 13.11.2014)

Diese Baublöcke sich zwar überwiegend im Nahbereich der Haltestelle Helmahof, sollen aber aufgrund dessen, dass keine Nahversorgungseinrichtungen, Schulen oder öffentliche Einrichtungen in diesem Bereich vorhanden sind und die Einfamilienhausbebauung vorherrscht nicht verdichtet werden.

Die Baublöcke zwischen der Johann Nestroy-Gasse, Quadenstraße, Adalbert Stifter-Gasse (Bereich 16, siehe Plan Analyse der bestehenden Siedlungsstruktur) sind gemischt strukturiert. Auch in diesem Bereich herrscht die Einfamilienhausbebauung vor.



Abbildung 16: Baublöcke zwischen Johann Nestroy-Gasse, Quadenstraße, Adalbert Stifter-Gasse, Ofnerstraße, Ferdinand Freilingrath-Gasse und Nikolaus Lenau-Gasse (NÖ Atlas, Orthofoto, 13.11.2014)

Zwischen den Einfamilienhäusern befinden sich jedoch auch Parzellen auf denen mehr als drei Wohneinheiten errichtet oder bauverhandelt wurden. Diese passen sich jedoch dem Charakter der Einfamilienhausbebauung weitgehend an, weshalb in Zukunft keine weitere Verdichtung vorgenommen werden soll.

Diese Baublöcke befinden sich im Nahbereich der Haltestelle Helmahof, sollen aber aufgrund dessen, dass keine Nahversorgungseinrichtungen, Schulen oder öffentliche Einrichtungen in diesem Bereich vorhanden sind und auch hier die Einfamilienhausbebauung vorherrscht nicht verdichtet werden.

Zwischen der Wendlingerstraße und der Wilhelm Exner-Gasse befindet sich ein Baublock (Bereich 17, siehe Plan Analyse der bestehenden Siedlungsstruktur) der im Westen von der Ofnerstraße und im Osten von der Nikolaus Lenau-Gasse begrenzt wird.



Abbildung 17: Baublock zwischen Ofnerstraße, Wendlingerstraße, Nikolaus Lenau-Gasse und Wilhelm Exner-Gasse (NÖ Atlas, Orthofoto, 13.11.2014)

In diesem Bereich sind überwiegend Einfamilienhäuser situiert. Lediglich im Bereich der Parzelle 108/136-137 wird derzeit ein Mehrfamilienhaus errichtet. Aufgrund der dominierenden Einfamilienhausstruktur soll in diesem Bereich in Zukunft keine weitere Verdichtung stattfinden.

Am östlichen Stadtrand befinden sich zwischen Nikolaus Lenau-Gasse und Im Föhrenhölzl vier Baublöcke (Bereich 18, siehe Plan Analyse der bestehenden Siedlungsstruktur) in denen die bebauten Parzellen überwiegend mit Einfamilienhäusern bebaut wurden. Im Bereich des nördlichen Baublocks befindet sich eine Parzelle auf der acht Wohneinheiten ihn Form von Einzelhäusern errichtet wurden. Im südlich anschließenden Baublock werden derzeit Reihenhäuser errichtet.



Abbildung 18: Baublöcke zwischen der Johann Nestroy-Gasse, Nikolaus Lenau-Gasse, Wendlingerstraße und Im Föhrenhölzl (NÖ Atlas, Orthofoto, 13.11.2014)

Im Gegensatz zu den westlich gelegenen Baublöcken befinden sich in diesem Bereich noch große unbebaute Flächen. Die Gemeinde beabsichtigt daher den östlichsten, noch unbebauten Bereich zu verdichten. Der westliche Bereich der Baublöcke und der nördlichste weitgehend bebaute Baublock soll aufgrund der bestehenden Einfamilienhausstruktur nicht verdichtet werden.

Die Bahnhaltestelle Helmahof ist fußläufig zu erreichen. Nachdem die Parzellen derzeit im Eigentum einiger weniger Grundeigentümer sind und die Ankaufsverhandlungen somit erwartungsgemäß unkomplizierter verlaufen können, kann in diesem Bereich eine kompakte dichte Bebauung entstehen, die den Stadtrand von Deutsch-Wagram zur Eisenbahnlinie hin abschließt. Zur Umsetzung dieses Vorhabens ist unter anderem geplant, für diesen Bereich im Bebauungsplan die geschlossene Bebauungsweise festzulegen.

Der Plan "Zielsetzung der zukünftigen Bebauungsstruktur" ergibt sich aus der obigen Analyse der bestehenden Bebauungsstruktur und den



Abbildung 18: Baublöcke zwischen der Johann Nestroy-Gasse, Nikolaus Lenau-Gasse, Wendlingerstraße und Im Föhrenhölzl (NÖ Atlas, Orthofoto, 13.11.2014)

Im Gegensatz zu den westlich gelegenen Baublöcken befinden sich in diesem Bereich noch große unbebaute Flächen. Die Gemeinde beabsichtigt daher den östlichsten, noch unbebauten Bereich zu verdichten. Der westliche Bereich der Baublöcke und der nördlichste weitgehend bebaute Baublock soll aufgrund der bestehenden Einfamilienhausstruktur nicht verdichtet werden.

Die Bahnhaltestelle Helmahof ist fußläufig zu erreichen. Nachdem die Parzellen derzeit im Eigentum einiger weniger Grundeigentümer sind und die Ankaufsverhandlungen somit erwartungsgemäß unkomplizierter verlaufen können, kann in diesem Bereich eine kompakte dichte Bebauung entstehen, die den Stadtrand von Deutsch-Wagram zur Eisenbahnlinie hin abschließt. Zur Umsetzung dieses Vorhabens ist unter anderem geplant, für diesen Bereich im Bebauungsplan die geschlossene Bebauungsweise festzulegen.

Der Plan "Zielsetzung der zukünftigen Bebauungsstruktur" ergibt sich aus der obigen Analyse der bestehenden Bebauungsstruktur und den oben beschriebenen Zielsetzungen der Gemeinde. Aufbauend auf diesen Plan soll nun in jenen Bereichen die nicht verdichtet werden sollen, Bauland Wohngebiet mit maximal drei Wohneinheiten festgelegt werden.

Im Gegensatz zum Planentwurf, der sechs Wochen aufgelegen ist ergeben sich Änderungen im Bereich der Einzugsbereiche der Bahnhofs- und Haltestelleneinzugsbereiche. Im Bereich des Bahnhofseinzugsbereiches wird der Bereich 3 (siehe Plan Analyse der bestehenden Siedlungsstruktur) nicht auf drei Wohneinheiten beschränkt. Auch im Haltestellenbereich der Haltestelle Helmahof hat sich eine Änderung im Bereich 18 (siehe Plan Analyse der bestehenden Siedlungsstruktur) ergeben. Die unbebauten Parzellen sollen in Zukunft dicht bebaut werden, weshalb auch in diesem Bereich keine Einschränkung auf drei Wohneinheiten erfolgen soll und die bisherige Widmung Bauland Wohngebiet erhalten bleibt.

Weitere Änderungen ergeben sich aufgrund der bestehenden Bebauungsstruktur. In Bereichen bei denen Parzellen mit mehr als drei Wohneinheiten überwiegen, soll in Zukunft keine Beschränkung der Wohneinheiten vorgenommen werden. Diese Flächen befinden sich im Bereich der Waldgasse (Teilbereich 11, siehe Plan Analyse der bestehenden Siedlungsstruktur), im Bereich Heinrich von Kleist-Gasse (Teilbereich 13, siehe Plan Analyse der bestehenden Siedlungsstruktur) und im Bereich Wilhelm Exner-Gasse (Teilbereich 17, siehe Plan Analyse der bestehenden Siedlungsstruktur). Auch in diesen Bereichen bleibt die bisherige Widmung Bauland Wohngebiet bestehen.

In einigen Bereichen in denen Bauland Wohngebiet mit maximal drei Wohneinheiten festgelegt wird, befinden sich derzeit Parzellen mit mehr als drei Wohneinheiten. Nach Rücksprache mit dem Gebietsbauamt Korneuburg, DI Michael Kriz, kann bei diesen

Gebäuden der Baubestand erhalten und verbessert, sowie Nebengebäude errichtet werden. Lediglich die Anzahl der Wohneinheiten darf nicht verändert werden.

Dipl. Ing. Barbara Fleischmann

Stillfried, im November 2014

Ingenieurkonsulentin für Raumplanung und Raumordnung





## STADTGEMEINDE DEUTSCH-WAGRAM

# Zielsetzung der zukünftigen Bebauungsstruktur



Maßstab 1:10.000

nit Beschränkung nneinheiten

ür Verdichtung

Betriebsgebiet

zfläche)

Erhebungsstand: 2014 DKM-Stand: © BEV 2008

Planverfasser:

Raumplanung | Stadtplanung Dipl.Ing. Barbara Fleischmann Ziviltechnikerin & Akad. Expertin f. Solararchitektur Am Kirchberg 100 | A-2262 Stillfried Tel.: 0043 | (0) 2283 34007 | Fax: -20 email: office@raum-planung.at

Stillfried, November 2014

Plannummer: 1371

Bearbeiter: P. Klietsch