

Unterzeichnete Personen

An

Stadtgemeinde Bad Vöslau
Bgm. DI. Christoph Prinz
Schlossplatz 1
2540 Bad Vöslau

Datum 18.12.2018

Betreff: Stellungnahme zur Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms und
des Bebauungs- und Flächenwidmungsplans Oktober 2018

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

die unterzeichneten Personen nehmen hiermit Stellung zur Änderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans 2018 und ersuchen um Berücksichtigung.

Folgende Punkte werden von den unterzeichneten Personen in Form von Stellungnahmen bzw. Änderungsanträgen zum neuen örtlichen Raumordnungskonzept 2018 eingebracht.

STELLUNGNAHME ZUR VORGEHENSWEISE

Das neue Örtliche Raumordnungsprogramm (ÖROP) umfasst Änderungen in einem enormen Umfang und wurde dennoch in der Letztfassung nicht mit der Bevölkerung diskutiert und rückgebunden. Zudem sind viele Projekte eingeflossen, die bislang überhaupt noch nicht diskutiert wurden und auch in keiner Weise allgemeine Zustimmung in der Bevölkerung finden. Es gab keine Informations- und Beratungsveranstaltung für BürgerInnen vor Veröffentlichung der Letztfassung. **Der Entstehungsprozess war nicht partizipativ. Wichtige Informationen für die Bevölkerung fehlen.**

Das neue ÖROP ist daher weder konsensfähig noch zukunftsorientiert. Änderungen in dieser Dimension brauchen eine Legitimation durch die breite Zustimmung der Bevölkerung. **Diesem Änderungsvorhaben fehlt die entsprechende Legitimation.** Dazu kommt:

Das Auflagekonvolut ist unübersichtlich, es wurde in viele Einzelteile zerlegt und ist für Laien **schwer nachvollziehbar.**

Die Auflagefrist wurde postalisch bekanntgemacht, allerdings kam die **Verständigung erst eine Woche nach Beginn der Begutachtungsfrist** in den Haushalten an. In einigen Haushalten wurden Personen mehrmals angeschrieben und erhielten mehrere gleichlautende Briefe, andere Personen im gleichen Haushalt erhielten jedoch keine Verständigung. In manchen Haushalten wurden die Kinder, nicht aber die zuständigen Haushaltsangehörigen angeschrieben.

Zusammenfassend entsteht der Eindruck, dass die **BürgerInnen von Beteiligung und Mitsprache abgehalten** werden sollten. Das Gegenteil von Bürgernähe ist festzustellen.

STELLUNGNAHME ZU DEN ENTWICKLUNGSZIELEN

Bezüglich Gewichtung und Inhalt ist nachfolgend zu ändern:

Innenstadtentwicklung und Verkehrsorganisation

(Abänderungsantrag im Anhang S. 7, 9, 10)

Bad Vöslau leidet enorm an massiver Verkehrsbelastung im innerstädtischen Bereich. Eine stärkere und durchgängige Betonung des Themas ist daher angezeigt. Es ist ein verkehrsberuhigtes Stadtzentrum mit einer Begegnungszone und guter Aufenthaltsqualität zu schaffen. Alle diesbezüglichen Textteile sind zu korrigieren, zu ergänzen und konsequent aufeinander abzustimmen.

Innerstädtische Verdichtung – Qualität statt Quantität

(Abänderungsantrag im Anhang S. 6, 8)

Innerstädtische Verdichtung darf nicht auf Kosten der Lebensqualität der Bevölkerung erfolgen. Innerstädtische bauliche Verdichtung und Bereitstellung von Wohnbauland in infrastrukturell erschlossenen und zentral gelegenen Bereichen erfordert ein ausgearbeitetes und mit der Bevölkerung rückgekoppeltes Dichtekonzept. Dieses ist zu erstellen. Auch ein Konzept für ein ausgewogenes Verhältnis zwischen qualitativ hochwertigen Wohnmöglichkeiten und preisgünstigerem Wohnen ist zu erstellen. Alle relevanten Textteile sind diesbezüglich zu ergänzen.

Historische Bausubstanz (Abänderungsantrag im Anhang S. 6)

In allen Textteilen ist zu ergänzen, dass der Schutz und die Sicherung nicht nur für die historische Bausubstanz im Stadtzentrum gilt, sondern auch für alle jene Gebiete, die Schutz-zonen sind.

Erholungs- und Tourismuseinrichtungen (Abänderungsantrag im Anhang S. 6 und 8)

Bad Vöslau soll sich als Kurstadt weiterentwickeln. Die Entwicklung von Erholungs- und Tourismuseinrichtungen ist daher als sehr wichtig anzusehen.

Naturraum (Abänderungsantrag im Anhang S. 6 und 9)

Als besonders wichtige Entwicklungsziele sind die Sicherung, Erweiterung und Verbindung der innerstädtischen Grünräume durch Gärten, Parks und Alleen anzusehen. Die Remise und ihre Umgebung sollen Natura 2000 Gebiet werden.

Wirtschaftliche Entwicklung (Abänderungsantrag S. 7 und 8)

Paket 1 – Vorgehensweise, Entwicklungsziele, Flächenwidmungs- und Bebauungsplan

Verbesserung der Aufenthaltsqualität in der Innenstadt ist für eine funktionierende Wirtschaft im Zentrum von herausragender Bedeutung. Die vorliegenden Konzepte von Scheuvens und Frey zur Innenstadtentwicklung sollten endlich zur Umsetzung kommen.

Weitere Betriebsansiedlungen an geeigneten Standorten (Abänderungsantrag S. 7).

Das befristet gewidmete Betriebsgebiet nördlich der B212 wird entgegen der geltenden Beschlusslage des Gemeinderates als Entwicklungsziel weiter verfolgt. Das ist abzulehnen.

<u>STELLUNGNAHMEN ZU EINZELNEN PUNKTEN IM FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLAN</u>	SEITE
THERMALBAD, Plan Nr. 7532 – 41 D Für das Thermalbad fehlen die Bebauungsbestimmungen. Der Bebauungsplan ist diesbezüglich zu ergänzen. Es sollen nicht noch mehr wenig ansprechende Zubauten im Thermalbad entstehen können.	10
HOTEL STEFANIE, Plan Nr. 7532 – 41 D Der Garten des Hotels Stefanie wird Bauland-Sondergebiet-Aufschließungszone. Es ist beabsichtigt, einen Teil des Gartens zu verbauen. Die Schutzkategorie OK02 „schutzwürdiges Objekt“ würde künftig nur noch für das Hotel, nicht aber für den Garten gelten. Das ist abzulehnen. Das ganze Areal soll in seiner Gesamtheit geschützt und erhalten bleiben.	11
FLORASTRASSE, Plan Nr. 7532 – 41 B Der Weingarten in der Florastraße soll Weingarten bleiben und nicht Bauland werden.	12
ROSENVILLA, Plan Nr. 7432 – 41 D Die historisch bedeutsame Villa samt historischer Gartenanlage soll im hinteren Teil nicht mit Nebengebäuden verbaut werden können. Deshalb ist zu fordern, dass die gesamte Gartenanlage als Freihaltefläche (F2) auszuzeichnen ist.	12
KURPARK, Plan Nr. 7432 – 41 D Auf dem zur Gänze denkmalgeschützten Kurpark wurde hinter der Seniorenresidenz eine Baulandwidmung „Bauland-Sondergebiet-Fremdenverkehr“ vorgesehen. Das ist abzulehnen. Der Kurpark ist nachhaltig und zur Gänze als Park zu erhalten und zu schützen.	12
GOLDECK, Plan Nr. 7532 – 33D Hier ist Bauland-Wohnen vorgesehen, das Grundstück soll aber zur Gänze Freifläche (wertvolle Grün- und Freifläche/F2) bleiben.	13

Paket 1 – Vorgehensweise, Entwicklungsziele,
Flächenwidmungs- und Bebauungsplan

COLLEGE GARDEN, Plan Nr. 7532 – 41 D Aus Bauland-Sondergebiet-Fremdenverkehr wird Bauland-Kerngebiet. Damit könnten großvolumige Neu- oder Zubauten entstehen. Die Ursprüngliche Widmung soll erhalten bleiben.	13
JÄGERHAUS, Plan Nr. 7532 – 42 C Der Theophil-Hansen Bau ist ein „schutzwürdiges Gebäude“. Die überwiegende Fläche des Grundstückes wurde aber nicht geschützt. Die Villa mit dem Garten ist als Einheit anzusehen und komplett als Schutzzone auszuweisen.	14
GRASL-GRUNDSTÜCK, Hauptstraße, Sellnergasse, Plan Nr. 7532 – 41 C An der Hauptstraße 12 sollen fünf bis sechs sogenannte „Stadtvillen“ entstehen mit etwa 60 Wohneinheiten und 115 Stellplätzen. Das Bauvorhaben wäre weit überdimensioniert, passt nicht ins Ortsbild und würde die Lebensqualität der Vöslauer massiv beeinträchtigen. Im aufgeschlossenen Teil wird die Bauhöhe bereits von 6 bis 7m auf 9 bis 10m erhöht. Das ist abzulehnen, weil damit dem großvolumigen Wohnungsbau Vorschub geleistet wird.	14
HÜGELGASSE, Plan Nr. 7532 – 49 B Drei massive, dreistöckige Wohnhausanlagen sollen in der bislang ruhig, idyllischen Hügeltasse errichtet werden. Vieles, vor allem auch die Verkehrssituation spricht dagegen. Für den dritten Wohnblock soll es sogar einen Durchstich in die Hochstraße für die Zufahrt geben. Um diese Bausünde noch zu verhindern, wird eine Umwidmung von Bauland-Kerngebiet in Bauland-Wohnen-2 Wohneinheiten oder eine Herabsetzung der Bebauungsdichte und –höhe auf diesen Grundstücken gefordert.	16
HOCHSTRASSE/ERNST-WUTZEL-GASSE, Plan Nr. 7532 – 49 B (41 D) Eine Beschränkung auf 2WE und eine Bebauungsdichte von maximal 40 Prozent ist in den Textteilen vorgesehen und soll für die Planunterlagen übernommen werden.	17
FRANZ PRENDINGER STRASSE, Plan Nr. 7532 - 50 C Mitten in der Einfamilienhaus-Siedlung plant die Firma AURA die Errichtung von Wohnbauten. Dafür wurde im Bebauungsplan die Bauhöhe von Bauklasse I (bis 5 Meter) auf Bauklasse I,II (5 bis 8 Meter) erhöht. Aus dem Fuß- und Radweg, den die Kinder und Familien am Weg zum Kindergarten Gerichtsweg benützen, soll offenbar eine Zufahrt werden. Das ist abzulehnen. Die Widmung soll an die Umgebung angepasst werden, eingeschränkt auf BW-2WE oder zumindest auf die Bauklasse I.	18
BRUNNGASSE, Plan Nr. 7432 – 56 B Hier wird ein großes Grundstück mit einer Bebauungsdichte von 65	18

Paket 1 – Vorgehensweise, Entwicklungsziele,
Flächenwidmungs- und Bebauungsplan

<p>Prozent ausgewiesen. Das Grundstück wurde angeblich bereits an einen Bauträger verkauft. Es wäre somit eine enorm verdichtete Bebauung möglich. Das ist abzulehnen und eine Bebauungsdichte wie in der Umgebung mit 30 Prozent vorzusehen.</p>	
<p>GROSSAU, Plan Nr. 7432 u. a. – 54 D, 55 C, 63 A, 62 B Die Änderung von Bauland-Agrar auf Bauland-Wohnen würde für die landwirtschaftlichen Betriebe erhebliche Nachteile bringen und ist daher abzulehnen.</p>	<p>19</p>
<p>BETRIEBSGEBIET NORD, Plan Nr. 7532 – 34 D Das befristet gewidmete Betriebsgebiet nördlich der B212 wird entgegen der geltenden Beschlusslage des Gemeinderates weiterhin als Entwicklungsziel verfolgt. Die Entwicklung dieser Betriebsgebietsflächen ist somit aus allen Verordnungen und Textteilen des neuen ÖROP zu streichen.</p>	<p>19</p>

ANHANG

Stellungnahmen zum Entwicklungskonzept

Zum Leitbild für die zukünftige räumliche Entwicklung

S. 4

- Hinsichtlich der Kulturlandschaft wird im Vergleich zum Vorentwurf der Passus gestrichen, wonach der Kulturlandschaft besondere Beachtung zukommen soll „*und entsprechender Schutz zur Sicherung des Bestandes zu gewährleisten ist*“. Diese Passage ist wieder einzufügen.
- Beachtung gilt den innerstädtischen Grünraum- und Erholungsflächen wie Parks und Alleen sowie (S. 4): unter „Berücksichtigung von Ersatzpflanzungen“....
„*Berücksichtigung von Ersatzpflanzungen*“ ist zu streichen, da dieser Wortteil suggeriert, Ersatzpflanzungen wären ein geeignetes Mittel um die Zerstörung von altem Baumbestand, historischer Garten- und Parkanlagen und bestehender Grünraum und Erholungsflächen zu kompensieren.

S. 5

Innerstädtische Verdichtung

„...streben nach strukturverträglicher, maßvoller innerer baulicher Verdichtung...“ – Vorstrukturverträglich ist das Wort „nachhaltig“ einzufügen, um zu garantieren, dass Nachhaltigkeit bei baulicher Verdichtung maßgeblich Berücksichtigung findet. Zudem ist zu ergänzen:

Als Voraussetzung für planvolle innerstädtische Verdichtung wird ein Dichtekonzept (Infrastruktur, Grünflächen, Fuß- und Radwegenetz, Freiflächen, GFZ, Anzahl Personen) sowie ein Kriterienkatalog zur nachvollziehbaren Interessenabwägung (wer ist betroffen, wie werden die Interessen gewichtet) erstellt.

Generell muss sich nachhaltige Siedlungsentwicklung trotz Bevölkerungszuwachs zum Ziel setzen, die weitere Flächenversiegelung zu limitieren. Verdichtung muss grundsätzlich nachhaltig, sozial verträglich, ortsbildsensibel sowie unter Bedachtnahme auf die Schutzwürdigkeit historischer Bausubstanz und Gartenanlagen erfolgen.

Historische Bausubstanz

„Wesentliches Potenzial liegt im historisch geprägtes Stadtzentrum: dieses soll als wichtiges identitätsprägendes Merkmal....“. Hier ist zu ergänzen: „Struktur- und identitätsprägend sind auch jene Gebiete, die aufgrund ihres historischen Charakters Schutzzone sind. Dem Schutz und der Sicherung dieses Bestandes kommt besondere Bedeutung zu“.

Erholungs- und Tourismuseinrichtungen

Paket 1 – Vorgehensweise, Entwicklungsziele, Flächenwidmungs- und Bebauungsplan

Die Entwicklung von Erholungs- und Tourismuseinrichtungen wurde im Vorentwurf als „vorrangig“ angesehen. Im vorliegenden Entwurf erfolgt eine Einschränkung auf die Wahrung „bestehender“ Erholungs- und Tourismuseinrichtungen und die Erweiterung „der bestehenden Einrichtung des Kurzentrums“. Hier ist zu ergänzen: Wahrung und Entwicklung von Erholungs- und Tourismuseinrichtungen bzw. Erweiterung von Kurzentrum auf „Kurbetriebe“ (siehe Vorentwurf)

Verkehrsorganisation

Aufgrund der massiven Verkehrsbelastung im innerstädtischen Bereich ist eine stärkere und durchgängige Betonung des Themas angezeigt. Folgende Ergänzung ist vorzunehmen: „Hinsichtlich der Verkehrsorganisation ist eine *wesentliche* Verbesserung und sowie *durch alternative und ergänzende Mobilitätskonzepte anzustreben. Rund um das Stadtzentrum sind fußläufig erreichbar ausreichende Parkplatzmöglichkeiten zu schaffen*

Es wird ein attraktives und verkehrsberuhigtes Stadtzentrum geschaffen. Dabei sollen mit Pflanzen und Sitzgelegenheiten gestaltete Plätze und mit ausgezeichneter Aufenthaltsqualität entstehen. Die Erreichbarkeit soll fußläufig (aktive Durchwegung) und mit dem Fahrrad einfach und ungefährlich erfolgen. Hohe Gestaltungsqualität des öffentlichen Raumes motiviert nicht nur zum zu Fuß gehen bzw. mit dem Fahrrad zu fahren sondern ist auch die Voraussetzung für eine funktionierende Wirtschaft im Zentrumsbereich“.

Weitere Betriebsansiedlungen an geeigneten Standorten.

Betriebsgebiet nördlich der B212 wird entgegen der geltenden Beschlusslage des Gemeinderates als Entwicklungsziel weiter verfolgt.

Der Gemeinderat vom 30.03.2017 hat eine Befristung der Widmung der Bauland-Betriebsgebiete A7 und A8 durch die Festlegung im § 3 der Verordnung bis zum 31.03.2022 beschlossen. Das Amt der NÖ Landesregierung, Gruppe Raumordnung, Umwelt und Verkehr, Abteilung Raumordnung und Regionalpolitik stellt dazu fest: Die Umwidmung wurde umfassend erläutert und fachlich schlüssig begründet. Sofern die Baulandwidmung befristet ausgewiesen wird, kann eine Erhöhung der vorhandenen sehr hohen Baulandreserven und eine Belastung der Flächenbilanz hintangehalten werden. Eine Befristung wird daher im Interesse der Stadtgemeinde als zwingend erforderlich erachtet.

Der Bürgermeister und die Liste Flammer sagen in einer Presseaussendung vom 8.12.2017 die Rückwidmung in Grünland zu. U. a. folgender Wortlaut: „Die Rückwidmung wäre bei der in Bad Vöslau laufenden Gesamtüberarbeitung des Flächenwidmungsplanes auf jeden Fall berücksichtigt worden. Für die Liste Flammer ist deshalb klar, dass man die speziell für Schlumberger gewidmeten Grundstücke nicht erst 2022, sondern schon früher wieder umwidmen wird.“

Die Entwicklung von Betriebsgebietsflächen nördlich der B212 ist somit aus allen Textteilen und Einzelunterlagen des neuen ÖROP zu streichen.

Lage im größeren Raum

Paket 1 – Vorgehensweise, Entwicklungsziele, Flächenwidmungs- und Bebauungsplan

LG1/Maßnahmen

- Bereitstellung von Wohnbauland in infrastrukturell erschlossenen und zentral gelegenen Bereichen:
Hier ist zu ergänzen:
Nachhaltige Siedlungsentwicklung setzt sich trotz Bevölkerungszuwachs zum Ziel, die weitere Flächenversiegelung zu limitieren. Verdichtung erfolgt grundsätzlich nachhaltig, sozial verträglich, ortsbildsensibel sowie unter Bedachtnahme auf die Schutzwürdigkeit historischer Bausubstanz und Gartenanlagen.
Als Voraussetzung für planvolle innerstädtische Verdichtung wird ein Dichtekonzept (Infrastruktur, Grünflächen, Fuß- und Radwegenetz, Freiflächen, GFZ, Anzahl Personen) sowie ein Kriterienkatalog zur nachvollziehbaren Interessenabwägung (wer ist betroffen, wie werden die Interessen gewichtet) erstellt.
- Ergänzung zu „Leistbares Wohnen“:
Ein Konzept für ein ausgewogenes Verhältnis zwischen qualitativ hochwertigen Wohnmöglichkeiten und verdichtetem, preisgünstigerem Wohnbau wird erstellt.

LG 2/Maßnahmen:

Ergänzung: Die Stadtgemeinde setzt sich für Gemeindekooperationen, insbesondere bei der Betriebsgebietsentwicklung ein.

LG 3/Maßnahmen:

Es sollen nicht nur „bestehende“ Kur- und Fremdenverkehrsstandorte entwickelt werden.
Ergänzung hinsichtlich Entwicklung neuer Standorte.

LG 6/Maßnahmen:

Zur Stärkung der Marke „Bad Vöslau“. Formulierungen von Grün-Entwurf übernommen: „Positionierung als moderne Kur-/Fremdenverkehrs-, Kultur- und Öko-Vorzeigestadt“. Die Formulierung wurde aber nicht konsequent als Entwicklungsstrategie übernommen. Auch konkrete Maßnahmen fehlen.

Die Formulierung „Positionierung als moderne Kur-/Fremdenverkehrs-, Kultur- und Öko-Vorzeigestadt“ wird ins Leitbild übernommen und im Maßnahmenkatalog mit Umsetzungsschritten konkretisiert.

Siedlungsstruktur und Ortsbild

SI 1:

Bez. Nachverdichtung ist in den relevanten Textteilen durchgängig die Formulierung zu übernehmen: „*Nachhaltig, ortsbildsensibel, sozial verträglich, unter Bedachtnahme auf die Schutzwürdigkeit der historischen Bausubstanz und Gartenanlagen*“

Wirtschaftliche Entwicklung

Paket 1 – Vorgehensweise, Entwicklungsziele, Flächenwidmungs- und Bebauungsplan

WI 2: Stärkung Zentrumsfunktion durch Umsetzung bestehender Konzepte zur Zentrumsentwicklung und damit Erhöhung des Kundenpotentials. *Zur Konkretisierung sind hier die Arbeiten von Scheuven und Frey zu nennen.*

Tourismus

TO1/Maßnahmen

Die gelisteten Punkte sind wenig konkret und lassen keine klare Perspektive für die Entwicklung von Bad Vöslau als Kur- und Fremdenverkehrsstadt erkennen. Daher ist unter TO 1 zu ergänzen:

- *Förderung sanfter Tourismus mit Betonung Freizeit und Erholung, Wandertourismus, Kulturtourismus, kulturelles Erbe der Stadt (z. B. Thermalbad) und Gesundheits-Tourismus*
- *Bad Vöslau setzt auf Atmosphäre, die von historischen Bauten und gut erhaltenen historischen Ensembles (z. B. Badplatz) und der sie umgebenden Landschaft ausgeht, sowie auf eine neu zu entwickelnde kulturelle Marke*
- *Erweiterungsflächen für weitere Gesundheitseinrichtungen wie Rehabilitations-Zentrum, Primärversorgungszentrum, Wellness-Hotel sind zu sichern. Areal der ehemaligen Kammgarnfabrik und im Anschluss an das bestehende Kurzentrum bietet sich an. (Methodische Vorgehensweise bei der Entwicklung des Kammgarnareals)*

Naturraum

Folgende Punkte sind zu ergänzen:

- *Für Remise und Umgebung wird die Auszeichnung als Natura 2000 beantragt.*
- *Schutzwürdigkeit der seltenen und vom Aussterben bedrohten Flora und Fauna zwischen Südbahntrasse, Südautobahn und Ortsgrenze Sooss (siehe naturschutzfachliches Gutachten Sauberer, 2014; Stingl und andere) durch Widmung absichern. Noch vorhandene naturnahe Lebensräume prioritär erhalten; Pufferzonen und Korridore für viele Organismen und Grünbrücken und –oasen schaffen. Natürlichen Voraussetzungen wie etwa ausreichenden Wasserstand erhalten bzw. wiederherstellen. Besonders für Tierarten, die größeren Raumanspruch haben (viele Vogelarten, Rehwild etc.), größere und durchgehende Schutz- und Ruhezonen bewahren bzw. neu anlegen. Entsprechende Flächen sind raumordnerisch bereit zu stellen und auszuzeichnen.*
- *Bio- bzw. naturnahe/r Landwirtschaft, Weinbau und Waldbewirtschaftung fördern. Zum nachhaltigen Umweltschutz entsprechenden Flächenbedarf ausweisen.*

Technische Infrastruktur

TI 2 und TI 3/Maßnahmen

Paket 1 – Vorgehensweise, Entwicklungsziele, Flächenwidmungs- und Bebauungsplan

Die gelisteten Punkte sind folgendermaßen zu ergänzen:

- *Die Attraktivierung des nicht-motorisierten Verkehrs sowie die Verbesserung der Öffi-Versorgung sind zentrale Entwicklungsthemen in Bad Vöslau.*
- *DI Dr. Harald Frey wurde beauftragt, die Möglichkeiten zur Verkehrsberuhigung und die daraus resultierenden Konsequenzen für das umliegende Straßennetz zu untersuchen. Ziel ist ein Verkehrskonzept zu erstellen und umzusetzen, in Ergänzung und als Voraussetzung für die Umsetzung des Masterplans für die Innenstadtentwicklung (Scheuven et al.). Es werden die raumordnerischen Voraussetzungen geschaffen, um die Innenstadtentwicklung laut Masterplan zu verwirklichen.*
- *Verstärkte Nutzung der A2 als Umfahrung Bad Vöslau*
- *Reduktion des 75-Prozent-Anteils des motorisierten Individualverkehrs durch Umschichtung auf umweltfreundliche Verkehrsträger (Modal Split) wie Öffis, Sammeltaxi, City-Bus, Rad- und Fußgängerverkehr – Bahnhofsanbindung, Anbindung schlecht erschlossener und häufig frequentierter Ortsteile; Informationssystem an großen Haltestellen, nachfrageorientierte Intervalle etc.*
- *Für alle neuen Bauvorhaben mit Relevanz für die Innenstadtentwicklung und andere sensible Entwicklungsvorhaben werden Mobilitätsanalysen und Verkehrskonzepte erstellt*

- *Lückenschluss Lärmschutzwände an der A2 mit dem Ziel, die massive Lärmbelastung in den umliegenden Wohngebiete zu senken.*

Stellungnahme zu den Erläuterungen zum Ziele-Maßnahmen Katalog

PKT. 4: Innen- und Nachverdichtung – gewidmetes Bauland nützen

Hier fehlt es an Stringenz bzw. an Differenzierung zwischen Zielen und Maßnahmen: Reaktivierung und Revitalisierung ehemaliger Industrieanlagen wäre eine Maßnahme. Andere Maßnahmen und deren Erläuterung fehlen.

Ziele und Maßnahmen zur Innen- und Nachverdichtung sind stringent zu ergänzen.

PKT 7: Schrittweise Entwicklung des BG Nord streichen

PKT 15: Verbesserung des öffentlichen Verkehrsangebotes. Diesbezügliche Maßnahmen beschränken sich auf den Busverkehr. Dieser Punkt soll um alternative und ergänzende Mobilitätskonzepte erweitert werden wie City-Bus, Anrufsammeltaxi, Carsharing,

STELLUNGNAHMEN ZUM FLÄCHENWIDMUNGS- und BEBAUUNGSPLAN

Plan Nr. 7532 - 41D: Thermalbad

Aus nicht ersichtlichen Gründen gibt es keine Bebauungsbestimmungen für das Thermalbad. Das ist auch deshalb erstaunlich, weil die arenaartig angeordneten Kabinenanlagen in jüngster Zeit teilweise überbaut und mit wenig ansprechenden und vom Maital aus massiv wirksamen Neubauten ergänzt wurden.

Es wird ersucht, den Bebauungsplan diesbezüglich zu ergänzen.

Antwort vom Büro Liske:

Bzgl. des Thermalbades lässt sich folgendes festhalten: Das Areal des Thermalbades stellt einen für die Stadtgemeinde Bad Vöslau integralen Bestandteil des Ortsbildes als auch der Identität dar. Obwohl der Baubestand nicht unter Denkmalschutz gemäß Denkmalliste für unbewegliche archäologische Objekte des BDA steht, so stellt es dennoch ein äußerst erhaltenswertes und schützenswertes Ensemble dar. Ferner weist der Gebäudebestand sehr unterschiedliche Charakteristika auf, weshalb in der Vergangenheit keine Bebauungsbestimmungen für das Areal ausgewiesen wurden. Nachdem auch künftighin alle etwaigen Baumaßnahmen mit Bedacht auf die jeweilige Situation und den Ort vorzunehmen sind, erscheint die Ausweisung von Bebauungsbestimmungen nicht zielführend, bzw. könnten diese in Unkenntnis genauer Planungen den Zielsetzungen des Schutzes des Thermalbades nicht gerecht werden. Vielmehr wäre im Anlassfall eine Begutachtung bzw. Beurteilung durch den Gestaltungsbeirat angebracht. Analog zur den vorgenommenen Ausweisungen bei anderen denkmalgeschützten Objekten, wäre jedoch die teilweise Festlegung von Bebauungsbestimmungen (z.B. h2), sofern gewünscht, durchaus denkbar.

Anmerkung Bauamt:

Das Bundesdenkmalamt beabsichtigt, gewisse Teile des Thermalbads unter Denkmalschutz zu stellen (einen Bescheid gibt es noch nicht). Dann wird das Thermalbad von Schutzzone 2 in die Schutzzone 1 wechseln.

Änderungspunkt 29: Plan Nr. 7532 - 41D: Grundstücke 167/1, 263/1, 264/1 – alle KG Bad Vöslau, Badner Straße 5, Jägermayerstraße 2 - 4, Hotel Stefanie

Auf der Liegenschaft Hotel Stefanie soll eine Umwidmung des Gartenteiles in Bauland-Sondergebiet - Aufschließungszone erfolgen. (BS-A1 = Machbarkeitsstudie bez. integrierter Entwicklung, Nutzungskonzept im Umgang mit Hotel, Neubau und Park; Architekturwettbewerb bzw. möglicher Ergänzungsbebauung). Die Schutzkategorie V02 „schutzwürdiges Objekt“ wird herabgestuft auf V05 „Pufferzone“.

Beim Badplatz handelt es sich um das letzte in Bad Vöslau noch vollständig erhaltene historisch wertvolle und das Stadtbild prägende Ensemble mit baukulturell interessanten Einzelobjekten. Der Badplatz ist für viele VöslauerInnen untrennbar mit der eigenen Lebensgeschichte und der Historie der Stadt verbunden und somit als identitätsstiftend zu bezeichnen. Der Badplatz ist daher aus kulturhistorischer und städtebaulicher Sicht ein äußerst bedeutsamer und hochsensibler Bereich der Stadtgemeinde Bad Vöslau.

Das Hotel Stefanie als eines der markanten Objekte am Badplatz wurde 1896 erbaut und wird im Dehio-Handbuch für Kunstdenkmäler als niederösterreichisches Kulturgut geführt. Der Reiz der Liegenschaft geht wesentlich auch von seiner Parkanlage aus. Der Park des Hotels hat eine hohe Funktion zur Gestaltung des Stadtbildes. Mit dieser Grünfläche wird eine Aufwertung des Stadtraumes mittels Grünfläche erreicht und die Attraktivität rund um das Kurzentrum und die ohnehin schwer verkehrsbelastete Badener Straße erhöht. Auch in Hinblick auf eine neue Zentrumsgestaltung sollte dieser Grünbereich erhalten bleiben und nicht einem möglichen Neubau zum Opfer fallen. Der Park ist nicht nur integriertes Element der Hotelanlage, sondern auch ein individuelles Element der Platzgestaltung. Der

Paket 1 – Vorgehensweise, Entwicklungsziele, Flächenwidmungs- und Bebauungsplan

Grün- und Freiraum bestimmt die Lebensqualität der Stadtbevölkerung wesentlich mit und erhöht die Attraktivität des Stadtbereiches auch für die BesucherInnen des Kurzzentrums sehr wesentlich. Dies entspricht auch dem Entwicklungsplan der Kurstadt Bad Vöslau.

Mit der Umwidmung in BS-A1 und Herabstufung der Schutzkategorie entsteht zudem eine erhebliche Gefahr, dass ein Neubesitzer diese Bestimmungen maximal zur lukrativen Verwertung der Liegenschaft ausreizen und die Stadtgemeinde damit unter Druck setzen könnte.

Es wird daher ersucht:

Die Widmung „BS-Fremdenverkehr“ und die Schutzkategorie „OK02“ für die gesamte Liegenschaft aufrechtzuerhalten und eine Freihaltezone (F2) zum Erhalt der vorhandenen historischen Gartenanlage samt Wegsystem vorzusehen.

Plan Nr. 7532 - 41B: Grundstücke 352 und 338/8 – beide KG Bad Vöslau (Florastraße)

Die Grundstücke 352 und 338/8 – beide KG Bad Vöslau werden seit jeher als landwirtschaftliche Grünflächen (Weingarten) bewirtschaftet. In Verbindung einerseits mit den angrenzenden Weingärten (Schlumberger-Weingärten) am Fuß des Harzberges und andererseits mit dem anliegenden (02)-denkmalgeschütztem Haugwitzschlüssel stellen diese Grundstücke ein wesentliches und prägendes Element des historisch landwirtschaftlichen Ensembles von Bad Vöslau dar. Aus diesem Grund sind diese genannten Grundstücke als wertvolle Kulturlandschaft für unser Stadtgebiet anzusehen.

Es wird ersucht:

Die für die Grundstücke 352 und 338/8, beide KG Bad Vöslau, vorgesehene „Bauland Wohnen“ Widmung zurückzuziehen und für beide Grundstücke 352 und 338/8 zur Gänze die Bezeichnung „Gfrei-2“ zu erhalten.

Plan Nr. 7432 – 41 D: Ecke Florastraße/Dr. Sigmund Stransky Straße – V02/VÖ/017 - Rosenvilla

Auf dem Grundstück 287/2 KG Bad Vöslau wurde im Straßenbereich die Freihaltefläche F2 vorgesehen. Interessanterweise sieht diese Freifläche F2 keine Umrundung der historisch bedeutsamen Biedermeiervilla (Rosenvilla) samt historischer Gartenanlage vor. Vielmehr wurde im oberen Bereich eine Freifläche anhand einer Baufluchtlinie definiert. Somit würden darin Nebengebäude situiert werden können. Argumente, wonach dieser Bereich nicht öffentlich einsichtig sei und somit nicht mit F2 geschützt werden müsse entbehrt der notwendigen Stringenz, da ausreichend andere Fälle innerhalb des Stadtgebiets nachzuweisen sind, wo nicht einsehbare Bereiche aufgrund der Zugehörigkeit zu einem schutzwürdigen Gebäude mit der Kategorie F2 versehen sind, um die charakterischen Strukturen mit ihren Grünräumen und historischen Gartenanlagen zu erhalten. Somit ist diese Vorgehensweise nicht nachvollziehbar. Sie widerspricht einem stringenten, planvollen städtebaulichen Vorgehen und nicht zuletzt auch dem Gleichbehandlungsgrundsatz.

Es wird daher ersucht, dass auf dem Grundstück 287/2 KG Bad Vöslau zur Gänze, rund um die geschützte Villa, die Freihaltefläche F2 gelegt wird.

Plan Nr. 7432 – 41 D: Anzengruberstraße – denkmalgeschützter Kurpark

Das Grundstück 1439/35 KG Bad Vöslau weist zur Gänze den denkmalgeschützten Kurpark von Bad Vöslau auf und ist im öffentlichen Eigentum der Stadtgemeinde Bad Vöslau. Umso überraschender ist, dass darauf eine Baulandwidmung – BS Fremdenverkehr – mit den Bebauungsbestimmungen – 20/o/8 – vorgesehen ist.

Eine Verbauung des denkmalgeschützten Kurparks kann nicht im Sinne einer Kurstadt sein und entspricht somit in keiner Weise den Entwicklungsbestimmungen der Kurstadt Bad Vöslau. Darüber hinaus befinden sich auf diesem Bereich wertvolle Alt-Baumbestände und Wegsysteme die eine Einheit des gesamten Kurparks darstellen. Das Festhalten an dieser Flächenwidmung samt der Bebauungsbestimmung würde unwiderbringlich den Charakter des denkmalgeschützten Kurparks zerstören.

Es wird daher ersucht, die betroffene Fläche der angrenzenden Flächenwidmung „Gp“ ordnungsgemäß hinzuzugeben. Weiters sind die Bebauungsbestimmungen zu entfernen, damit keinerlei Bebauungsmöglichkeit gegeben ist. Nur mit dieser Maßnahme kann der denkmalgeschützte Erholungsraum Kurpark Bad Vöslau nachhaltig und zur Gänze in seiner ursprünglichen Bestimmung und im Sinne des Entwicklungskonzepts geschützt und erhalten werden.

Plan Nr. 7532 - 33D – Grundstück 398/1 KG Bad Vöslau – Ecke Waldandachtstraße/Zieglerstraße - Goldeck

Das Grundstück 398/1 KG Bad Vöslau weist mit seiner Grünfläche und vorhandenen (Alt)-Baumstruktur die Eigenschaften einer umfassenden Parklandschaft aus. Gemeinsam mit dem dahinterliegenden denkmalgeschützten Gebäude ergibt sich ein einzigartiges und unverzichtbares Ensemble für unser Stadtgebiet. Des Weiteren befindet sich vorgelagert ebenfalls ein denkmalgeschütztes Objekt und entsprechende Naturschutzgebiete befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Das Grundstück 398/1 KG Bad Vöslau grenzt somit einerseits an zwei Seiten an denkmalgeschützte Objekte der höchsten Denkmalstufe und bildet mit diesen eine untrennbare Einheit. Andererseits stellt diese historische Grünfläche einen homogenen Übergang von der vorhandenen Siedlungsstruktur in den geschützten Naturraum dar – Biosphären-Park, Vogelschutzgebiet, Natura 2000, etc.

Aus diesem Grund wird ersucht, die für das Grundstück 398/1 KG Bad Vöslau vorgesehene „Bauland Wohnen“ Widmung zurückzuziehen und das Grundstück 398/1 zur Gänze mit „Ggü-Emissionsschutz“ oder zur Gänze mit „Freifläche F2“ auszuzeichnen.

Änderungspunkt 26: Plan Nr. 7532 - 41D: Grundstücke 259/1, 346/3, 259/2, 236/2, 239, 259/2 – alle KG Bad Vöslau, Johann Strauß-Straße/Schubertplatz – College Garden

Der gesamt Bereich um den College Garden wird umgewidmet von „Bauland – Sondergebiet – Fremdenverkehr“ in „Bauland – Kerngebiet“. Zudem werden Parkflächen in Verkehrsflächen privat und öffentlich umgewidmet.

Paket 1 – Vorgehensweise, Entwicklungsziele, Flächenwidmungs- und Bebauungsplan

Diese geplante Maßnahme ist überraschend, da auf den Grundstücken 259/1 und 346/1 beide KG Bad Vöslau ein Fremdenverkehrsbetrieb (inkl. ausgeprägten Grünanlagen) samt einer Fremdenverkehrs-Ausbildungsstätte betrieben werden. Die derzeit rechtsgültige Flächenwidmung entspricht somit zu 100% der Nutzung. Ein nunmehr geplantes Abweichen von „Bauland Sondergebiet Fremdenverkehr“ in „Bauland Kerngebiet“ ist nicht nachvollziehbar und auch nicht der Nutzung entsprechend.

Die Umwidmung in „Bauland Kerngebiet“ würde großvolumige Wohnbauprojekte in der Johann Strauß-Straße mit einer Bebauungsdichte von 40 Prozent und Bauklassen von III, IV (!) ermöglichen. Einer solchen städtebaulichen Entwicklung darf kein Vorschub geleistet werden.

Innerstädtische bauliche Verdichtung und Bereitstellung von Wohnbauland in infrastrukturell erschlossenen und zentral gelegenen Bereichen ist generell abzulehnen, solange es kein ausgearbeitetes und mit der Bevölkerung rückgekoppeltes Konzept dafür gibt:

Als Voraussetzung für planvolle innerstädtische Verdichtung ist ein Dichtekonzept (Infrastruktur, Grünflächen, Fuß- und Radwegenetz, Freiflächen, GFZ, Anzahl Personen) sowie ein Kriterienkatalog zur nachvollziehbaren Interessenabwägung (wer ist betroffen, wie werden die Interessen gewichtet) zu erstellen.

Generell muss sich nachhaltige Siedlungsentwicklung trotz Bevölkerungszuwachs zum Ziel setzen, die weitere Flächenversiegelung zu limitieren. Verdichtung muss grundsätzlich nachhaltig, sozial verträglich, ortsbildsensibel sowie unter Bedachtnahme auf die Schutzwürdigkeit historischer Bausubstanz und Gartenanlagen erfolgen.

Es wird daher ersucht, die Umwidmung von „BS-Fremdenverkehr“ zu „BK“ und von „Parkplatz“ in „BK“ zurückzunehmen.

Plan Nr. 7532 – 42 C: Grundstück 676/1 – KG Bad Vöslau - Jägerhaus

Das Jägerhaus der Grafen Fries, von Theophil Hansen 1851 erbaut, ist als „schutzwürdiges Gebäude“ V02 35/o/h2 ausgewiesen. Diese Verordnung begründet sich in der Tatsache, dass es sich um ein denkmalgeschütztes Objekt handelt (siehe auch DEHIO und Liste der denkmalgeschützten Gebäude).

In der Plandarstellung Nr. 42C ist allerdings nur ein kleiner Teil rund um das Gebäude als Schutzzone markiert, nicht aber die überwiegende Fläche des Grundstückes 676/1. Das schützenswerte Objekt würde aber bei einer Bebauung der Restfläche des Grundstückes seinen Charakter wesentlich verlieren. Die Villa mit dem Garten ist als eine in ihrer Struktur zusammenhängende Einheit zu betrachten.

Antrag: Wir ersuchen, die beiden Parzellen komplett als Schutzzonen auszuweisen und den Garten als strukturbedeutsame Freiflächen (F2) auszuweisen.

Änderungspunkt 36: Plan Nr. 7532 - 41C: Grundstücke 326, 330, 331 – alle KG Gainfarn, Grasl-Grundstück, Hauptstraße, Sellnergasse

Bekanntermaßen ist geplant, diese Grundstücke für ein neues Wohnungsbauprojekt zusammenzuführen. Dabei sollen laut Projektwerber an der Hauptstraße 12 auf 11.500 m²

Paket 1 – Vorgehensweise, Entwicklungsziele, Flächenwidmungs- und Bebauungsplan

fünf bis sechs sogenannte „Stadtvillen“ mit je 10 bis 12 Wohneinheiten, also etwa 60 Wohneinheiten mit unterschiedlicher Größe entstehen. Im nordwestlichen Teil des Grundstückes ist ein Parkplatz mit 115 Stellplätzen geplant. Die Einfahrt zum Parkplatz soll über die Sellnergasse durch das Grundstück erfolgen. Die Sellnergasse soll in beide Richtungen befahrbar und um einen Gehweg und einen Parkstreifen erweitert werden.

Die Liegenschaft ist teilweise (Grundstücke 326 und 330) als Bauland-Wohngebiet gewidmet, zum Großteil aber noch Aufschließungszone (331). Die Stadtgemeinde kann im Zuge der Freigabe die Bebauungsbedingungen festlegen.

Das Bauvorhaben ist hinsichtlich seiner Dimension und Strukturverträglichkeit äußerst umstritten und wird von der Bevölkerung in der derzeit präsentierten Form folgendermaßen begründet mehrheitlich abgelehnt.

- Die Grundstücke weisen einen stark ausgeprägten Grüncharakter mit einer vorherrschenden Altbaumstruktur auf. Überdies grenzen die Grundstücke bei der Oberkirchengasse an die sensible Kurzzone.
- Das Gainfarner Schloss mit seiner ausgedehnten historischen Parkanlage ist als Baudenkmal ausgewiesen und grenzt auf der gesamten westlichen Grundstücksgrenze in einer Länge von rd. 140 m an die Grundstücke. Das Gainfarner Schloss besitzt die höchste Denkmalstufe „01“.
- Angrenzend zu den betroffenen Grundstücken befinden sich denkmalgeschützte Villen der zweihöchsten Kategorie „V02“ mit ausgeprägtem Gartenanteil samt Altbaumstruktur, die jeweils einen parkähnlichen Charakter aufweisen.
- Zu hohe Verdichtung: 60 Wohneinheiten! Das wäre ungefähr so, als ob auf einem Grundstück von 1.000 m² nicht 1, sondern 6 oder mehr Familien wohnen würden, samt jeweils eigener Infrastruktur.
- Enorme Versiegelung durch Verbindungswege und Parkplätze.
- Enormes zusätzliches Verkehrsaufkommen Sellnergasse, Wasserleitungsgasse, Mühl-gasse, Johann-Strauß-Straße, Florastraße.
- Massiver Eingriff in Struktur und Charakter der Umgebung.
- Frei- und Grünräume vernichtet; Grün-Eindruck wird vollkommen verschwinden.
- Der derzeit projektierte Parkplatz überragt die Siedlungsgrenze und reicht weit in das Erholungsgebiet und in die Weinlandschaft hinein.
- Das idyllische Wegerl zwischen Schlosspark und Baugrund verliert seinen Reiz.
- Fazit: Ortsbild und Lebensqualität der BürgerInnen wäre massiv beeinträchtigt.
- Die NÖ Landesregierung hat schriftlich die Stadtgemeinde Bad Vöslau informiert, dass es sinnvoll und notwendig ist, den Pflegeraum – Biosphärenpark – auf das Grundstück 329/1 auszuweiten. Dieses Grundstück befindet sich außerhalb der Siedlungsgrenze und ist als Parkplatz ausgewiesen. Die derzeitige Nutzung des betroffenen Grundstücks kann als landwirtschaftliche Brache mit vorhandener Baumstruktur gesehen werden.

Die Liegenschaft liegt in der Schutzzone V05 – Pufferzone. Im südlichen Teil der Liegenschaft darf derzeit nur 6 bis 7m hoch gebaut werden. Ursprünglich (vor Änderung des NÖ ROG 2014) war eine Wohndichte von 60 Einwohnern pro ha vorgegeben.

Im Entwurf des neuen örtlichen Raumordnungsprogramms wird im aufgeschlossenen Teil (GSTNR 326) die Bauhöhe von derzeit 6 bis 7m auf 9 bis 10m hinaufgesetzt und eine Baudichte von 25 % festgelegt. Zudem ist auf den Parzellen 330 und 331 eine Umwidmung

Paket 1 – Vorgehensweise, Entwicklungsziele, Flächenwidmungs- und Bebauungsplan

von „Bauland-Wohngebiet – Aufschließungszone“ in „Verkehrsfläche öffentlich“ vorgesehen, um die Sellnergasse zu verbreitern.

Diese Festlegungen könnten ein Einfallstor für das gesamte Bauvorhaben darstellen.

Es wird daher ersucht:

Die dargestellten Änderungen nicht vorzunehmen, jedoch auf den Parzellen 326 und 330 vorsorglich ausreichende Freihalteflächen (F2) vorzusehen.

Dem ist hinzuzufügen: Innerstädtische bauliche Verdichtung und Bereitstellung von Wohnbauland in infrastrukturell erschlossenen und zentral gelegenen Bereichen ist generell abzulehnen, solange es kein ausgearbeitetes und mit der Bevölkerung rückgekoppeltes Konzept dafür gibt:

Als Voraussetzung für planvolle innerstädtische Verdichtung ist ein Dichtekonzept (Infrastruktur, Grünflächen, Fuß- und Radwegenetz, Freiflächen, GFZ, Anzahl Personen) sowie ein Kriterienkatalog zur nachvollziehbaren Interessenabwägung (wer ist betroffen, wie werden die Interessen gewichtet) zu erstellen.

Generell muss sich nachhaltige Siedlungsentwicklung trotz Bevölkerungszuwachs zum Ziel setzen, die weitere Flächenversiegelung zu limitieren. Verdichtung muss grundsätzlich nachhaltig, sozial verträglich, ortsbildsensibel sowie unter Bedachtnahme auf die Schutzwürdigkeit historischer Bausubstanz und Gartenanlagen erfolgen.

Plan Nr. 7532 – 49 B, Grundstücke 141/2, 142/4, 142/1 - Hügelgasse

In der bis jetzt idyllisch-ruhigen Hügelgasse, die im Dehio-Handbuch als Villenviertel südlich der Hochstraße geführt wird, sollen auf den angeführten Flächen drei Wohnhausanlagen in massiven, dreistöckigen Baukörpern errichtet werden. Die im Umfeld lebenden BürgerInnen leisten entschlossenen Widerstand und haben sich in der Bürgerinitiative Hügelgasse zusammengeschlossen. Für den ersten Wohnblock mit 12 Wohneinheiten gibt es bereits eine Baugenehmigung und der Bau wurde bereits begonnen. Der zweite Bauteil umfasst den bereits zur Baubewilligung eingereichten Wohnblock mit 15 Wohneinheiten. Über die Anzahl der Wohneinheiten im dritten Wohnhaus gibt es bis jetzt nur Vermutungen und vage Angaben, die eine Bandbreite von 15 bis 20 Wohneinheiten vermuten lassen. Unter den Gebäuden soll eine Tiefgarage mit mindestens 41 Stellplätzen errichtet werden.

Das Bauvorhaben ist hinsichtlich seiner Dimension und Strukturverträglichkeit äußerst umstritten und wird nicht nur von der Initiative Hügelgasse sondern von der Bevölkerung mehrheitlich abgelehnt. Dazu sei angemerkt, dass die Bevölkerung in die Planung dieses Bauvorhabens nicht miteinbezogen war. Die Anrainer wurden mit der Baugenehmigung des ersten Bauteiles überrumpelt und erst scheinbarweise über der ganzen Dimension des Bauvorhabens informiert.

- **Die Flächen sind als „Bauland-Kerngebiet“ ausgewiesen, wobei die Baubehörde und die politischen Verantwortlichen zugeben, dass die den derzeitigen Gegebenheiten besser entsprechende Widmung in „Bauland Wohnen“ bei der letzten Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes schlicht übersehen bzw. vergessen wurde.**
- Die Hügelgasse befindet sich im Villenviertel südlich der Hochstraße. In der Hügelgasse befinden sich zahlreiche Villen, die laut Dehio-Handbuch als denkmalrelevante Ob-

Paket 1 – Vorgehensweise, Entwicklungsziele, Flächenwidmungs- und Bebauungsplan

jekte und Kulturgüter des Landes Niederösterreich geführt werden. Auf Nr. 9, 11 und 13 befinden sich Variationen kleiner 1geschossiger Villentypen am Übergang vom romantischen zum strengen Historismus. Nr. 26 und 28 sind 2geschossige Doppelhäuser, auf Nr. 34 befindet sich die Villa Schuhmann, gegenüber dem Baugrund auf Nr. 36 die Veilchenvilla und eine weitere große, im Jahr 1857 erbaute Villa mit reichem Terrakot-taschmuck auf Nr. 34.

- Der Baugrund befindet sich lt. Bebauungsplan in einer Pufferzone (V05/VÖ/138) rund um das schutzwürdige Kino (Schutzkategorie V02 – schutzwürdiges Objekt).
- Die Hügelgasse ist de facto einspurig, gleich nach dem geplanten Bauvorhaben folgen in Richtung Mühlgasse zwei nicht einsehbare, enge 90 Grad-Kurven, wobei in diesem Bereich sowie im weiteren Verlauf bis zur Mühlgasse nicht einmal ein Gehsteig vorhanden ist. Die bevorstehende Erhöhung des Autoverkehrs um mindestens 98 zusätzliche Fahrten und zusätzlich 1 LKW pro Tag stellen laut Verkehrsgutachten des Bauwerbers eine Verdopplung der Fahrten im Vergleich zur aktuellen Situation dar. Es scheint sehr unwahrscheinlich, dass das Straßennetz diesen zusätzlichen Verkehr tatsächlich ohne zusätzliches Gefahrenpotenzial aufnehmen kann. Besonders die Engstellen bei der Durchfahrt in die Mühlgasse, die schon jetzt nur im Schrittempo befahren werden können, sind für Fußgänger und Radfahrer als hochgradig gefährlich anzusehen.
- Um den dritten Wohnblock zu ermöglichen, wird für die Zufahrt sogar ein Durchbruch in die ohnehin bereits schwer verkehrsbelastete Hochstraße diskutiert. Das widerspricht den Entwicklungszielen diametral, wonach Verkehrsberuhigung und Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Stadtzentrum anzustreben sind.
- Die geplante Bebauung ist hinsichtlich architektonischer Ausgestaltung, Dichte und Höhe als nicht in das Ortsbild passend zu bezeichnen. Es wurde auch kein Schutzzonen-gutachten eingeholt, obwohl dies gemäß den Bebauungsbestimmungen für Schutzzonen möglich wäre.
- Dem ist grundsätzlich hinzuzufügen: Innerstädtische bauliche Verdichtung und Bereitstellung von Wohnbauland in infrastrukturell erschlossenen und zentral gelegenen Bereichen ist generell abzulehnen, solange es kein ausgearbeitetes und mit der Bevölkerung rückgekoppeltes Konzept dafür gibt: Als Voraussetzung für planvolle innerstädtische Verdichtung ist ein Dichtekonzept (Infrastruktur, Grünflächen, Fuß- und Radwegnetz, Freiflächen, GFZ, Anzahl Personen) sowie ein Kriterienkatalog zur nachvollziehbaren Interessenabwägung (wer ist betroffen, wie werden die Interessen gewichtet) zu erstellen. Eine solche Interessenabwägung ist nicht erfolgt.
- Generell muss sich nachhaltige Siedlungsentwicklung trotz Bevölkerungszuwachs zum Ziel setzen, die weitere Flächenversiegelung zu limitieren. Verdichtung muss grundsätzlich nachhaltig, sozial verträglich, ortsbildsensibel sowie unter Bedachtnahme auf die Schutzwürdigkeit historischer Bausubstanz und Gartenanlagen erfolgen.
- Fazit: Das Projekt beeinträchtigt sowohl die Lebensqualität der BürgerInnen im Umfeld des Bauvorhaben, als es auch die gegebenen infrastrukturellen Verhältnisse massiv überstrapaziert und die Villengegend in ihrer künstlerischen, historischen und kulturellen Dimension erheblich entwertet.

Es wird trotz möglicher Entschädigungsansprüche des Bauwerbers ersucht auf den Grundstücken 141/1, 142/4, 142/1 eine Umwidmung von „Bauland-Kerngebiet“ in „Bauland-Wohnen 2WE“ oder zumindest eine Reduzierung der Bebauungsdichte auf 25 Prozent und eine Einschränkung der Bauhöhe auf Bauklasse I vorzunehmen, um weiteren Schaden in Form von Bausünden von der Stadt und den BürgerInnen abzuwenden.

Paket 1 – Vorgehensweise, Entwicklungsziele, Flächenwidmungs- und Bebauungsplan

Es wäre nur recht und billig, wenn sich der einstige Widmungsfehler nicht zulasten der BürgerInnen und zulasten des kulturhistorisch wertvollen Stadtbildes in der Hügeltasse auswirken müsste.

Plan Nr. 7532 – 49 B (41D): Ecke Hochstraße/Ernst Wutzelt Gasse

In der nun vorliegenden Fassung des Bebauungsplanes wird in allen Textteilen (Erläuterungsbericht Bebauungsplan auf Seite 21, Erläuterungsbericht Flächenwidmungsplan auf Seite 17 und Auflistung der Änderungspunkte auf Seite 3) für das Grundstück eine Begrenzung auf 2 Wohneinheiten verfügt, im Planausschnitt ist davon aber nichts zu sehen. Erläuterungstext und Plan stimmen scheinbar nicht überein.

Allerdings ist eine Betrachtung des Grundstücks 140/2 am Plan etwas schwierig, da ein Schnitt durch das Grundstück geht (Plan 41D und Plan 49B). Es geht auch nicht ganz klar hervor, ob eine Bebauungsdichte von 40 oder von 60 Prozent vorgesehen ist.

Das Grundstück 140/2 KG Bad Vöslau weist im Bestand nur im vorderen Bereich eine Bebauung in Form eines Hauptgebäudes auf. Das Gebäude entlang der Ernst Wutzelt Gasse ist als Schuppen und somit als ein Nebengebäude zu bezeichnen.

Es wird daher ersucht, die Beschränkung auf 2WE auch in die Plandarstellung zu übernehmen und eine dem Bestand entsprechende Bebauungsdichte von 40 Prozent zu garantieren.

Plan Nr. 7532 - 50C – Grundstücke 660/3 und 667/5 – beide KG Gainfarn - Franz Prendingerstraße

Diese Grundstücke tragen die Widmung BS Schule/Kindergarten BK I (40%).

Nach einem Grundstückstausch zwischen Stadtgemeinde und der Fa. AURA soll die Widmung des der Fa. Aura verbliebenen straßenseitigen Grundstücks in der Größe von ca. 5.000m² von BS auf BW und von BK I auf BK I,II geändert werden. Es ist die Errichtung von 3-geschoßigen (EG, 1.OG, DG) Wohnbauten geplant. Begründung des Bauwerbers: Die Bebauung soll an die Umgebung angepasst werden. Diese Begründung ist unrichtig. In der gesamten Umgebung ist als Höhe die BK I festgelegt. Lediglich auf dem Grundstück Nr. 656/3 sind vier 2-geschoßige Wohnbauten errichtet.

Zur Sicherung des strukturellen Charakters wird im vorliegenden Bebauungsplan die Widmungsart Bauland-Wohngebiet mit dem Zusatz „maximal zwei Wohneinheiten“ bestimmt, dies im gesamten Siedlungsgebiet verbunden. Es ist nicht verständlich und einsehbar, warum allen Grundstücken in diesem Siedlungsgebiet – unabhängig von ihrer Größe - die Widmung BK 2WE vorgeschrieben wird, ausgenommen ist das Grundstück der Fa. AURA.

Antrag: Anpassen der Widmung an die Umgebung durch die Festlegung BW 2WE bzw. zumindest Beibehaltung der Bauklasse I.

Im Übrigen sind die neuen Bebauungsbestimmungen im neuen Bebauungsplan nicht ersichtlich.

Auf Anfrage dazu die Stadtgemeinde: Zu „AURA“:

Paket 1 – Vorgehensweise, Entwicklungsziele, Flächenwidmungs- und Bebauungsplan

Gemäß dem Gemeinderatsbeschluss vom 27.09.2018 werden folgende Bestimmungen festgelegt (Plan wird noch entsprechend nachgeführt):

Bebauungsdichte:	40 %
Bebauungsweise:	offen
Bebauungshöhe:	Bk I,II

Der Weg zwischen Gerichtsweg und Franz Prendingerstraße soll als Fuß- und Radweg erhalten bleiben.

Plan Nr. 7432 – 56B: Grundstücke 174, 175, 239 – alle KG Gainfarn – Brunngasse

Neben dem Kloster in der Brunngasse ist ein großes Grundstück (BA) mit einer Bebauungsdichte von 65 Prozent (65/g/3-6) ausgewiesen.

Da diese Grundstücke angeblich an einen Bauträger verkauft wurden, ist zu befürchten, dass mit einer Bebauungsdichte von 65 Prozent enorm verdichtete Bebauung möglich gemacht wird. In der Umgebung befinden sich hauptsächlich Einfamilienhäuser und durchgängig Bebauungsdichten von 30 Prozent.

Es wird daher ersucht, auch auf diesen Grundstücken eine Bebauungsdichte von 30 Prozent vorzusehen.

Plan Nr. 7432 – 54 D, 55 C, 63 A, 62 B: Ortsteil Großau

Der Ortsteil Großau ist seit jeher maßgeblich geprägt von Agrar- und Weinbaubetrieben, Gehöfte und Wohnnutzung mit landwirtschaftlichem Gebrauch samt Tierhaltung. Die nun großflächig geplante Abänderung von Bauland Agrar in Bauland Wohnen in vielen Teilbereichen des Ortsteils Großau ist daher weder nachvollziehbar noch sinnvoll und entspricht nicht den tatsächlichen Gegebenheiten.

Durch diese geplante Maßnahme wäre vielmehr die gewachsene landwirtschaftliche Struktur nachhaltig negativ beeinflusst und zurückgedrängt. Das würde dem Entwicklungskonzept widersprechen, wonach die für Großau charakteristischen Heurigen- und landwirtschaftlichen Betriebe statt gefördert zu werden langfristig dem Wohnungs-Siedlungsdruck weichen müssten. Des Weiteren steht die geplante Abänderung dem dörflichen Bestand entgegen. Besonders problematisch erscheinen auch die damit vorprogrammierten Nutzungs- und Nachbarschaftskonflikte durch Lärm- und Geruchsemissionen durch die landwirtschaftliche Tätigkeit.

Es wird daher ersucht, die geplante Änderung von „Bauland Agrar“ in „Bauland Wohnen“ nicht durchzuführen und zurückzunehmen und somit die Widmungskategorie in den betroffenen Bereichen (Plannummern 54 D, 55 C, 63 A und 62 B) unverändert zu belassen.

Plan Nr. 7532 – 34 D: Betriebsgebiet Nord

Betriebsgebiet nördlich der B212 wird entgegen der geltenden Beschlusslage des Gemeinderates als Entwicklungsziel weiter verfolgt.

Der Gemeinderat vom 30.03.2017 hat eine Befristung der Widmung der Bauland-Betriebsgebiete A7 und A8 durch die Festlegung im § 3 der Verordnung bis zum 31.03.2022 beschlossen. Das Amt der NÖ Landesregierung, Gruppe Raumordnung, Um-

Paket 1 – Vorgehensweise, Entwicklungsziele, Flächenwidmungs- und Bebauungsplan

welt und Verkehr, Abteilung Raumordnung und Regionalpolitik stellt dazu fest: Die Umwidmung wurde umfassend erläutert und fachlich schlüssig begründet. Sofern die Baulandwidmung befristet ausgewiesen wird, kann eine Erhöhung der vorhandenen sehr hohen Baulandreserven und eine Belastung der Flächenbilanz hintangehalten werden. Eine Befristung wird daher im Interesse der Stadtgemeinde als zwingend erforderlich erachtet.

Der Bürgermeister und die Liste Flammer sagen in einer Presseaussendung vom 8.12.2017 die Rückwidmung in Grünland zu. U. a. folgender Wortlaut: „Die Rückwidmung wäre bei der in Bad Vöslau laufenden Gesamtüberarbeitung des Flächenwidmungsplanes auf jeden Fall berücksichtigt worden. Für die Liste Flammer ist deshalb klar, dass man die speziell für Schlumberger gewidmeten Grundstücke nicht erst 2022, sondern schon früher wieder umwidmen wird.“

Auf Initiative des Bürgermeisters wurde der in diesem Bereich ursprünglich ausgewiesene „Erhaltenswerte Landschaftsteil“ gemäß einer Stellungnahme der Regionalplanung vom 6. März 2012 (RU2) als „funktionslos“ erklärt. Durch die Errichtung der Autobahnanschlussstelle Bad Vöslau an die A2 sei das Gebiet durchschnitten. Trotz dieser bedauerlichen Entscheidung hat die naturschutzfachliche Stellungnahme Dr. Sauberer seine Gültigkeit nicht verloren. Unverändert sind hier feuchte und wechselfeuchte Wiesen zu finden, die seltenen Pflanzenarten einen Lebensraum bieten. U. a. wurden zahlreiche Arten nachgewiesen, die österreichweit gefährdet sind. Auch bemerkenswerte Nachweise stark gefährdeter Tierarten wie z. B. Kiebitz und Nachtigall wurden erbracht. Festgestellt wurde, dass besonders für Tierarten, die einen größeren Raumanspruch haben (viele Vogelarten, Rehwild etc.) größere und durchgehende Schutz- und Ruhezone zu bewahren und neu anzulegen wären. Auch wäre darauf zu achten, dass die naturräumlichen Voraussetzungen wie etwa ein ausreichender Wasserstand erhalten bzw. wiederhergestellt werden.

Das angesprochene Gebiet wird zudem von der Bevölkerung weiterhin als Naherholungsgebiet genutzt und liegt unterhalb der intensiv bewirtschafteten Weinlandschaft des Harterbergs. Die als Betriebsgebiet-Aufschließungszone mit Befristung ausgewiesene Fläche stellt zudem eine Pufferzone zwischen Wohngebiet und der stark frequentierten A2 dar.

Es wird daher ersucht:

Die Entwicklung von Betriebsgebietsflächen nördlich der B212 ist somit aus allen Verordnungen und Textteilen des neuen ÖROP zu streichen. Die als Betriebsgebiet-Aufschließungszone bezeichneten Flächen (insb. BB-A7-F1, BB-A8-F1) sind nach Ablauf der Befristung in Grünlandflächen „Gfrei-2“ rückzuwidmen.