



An den
Gemeinderat der Stadtgemeinde Korneuburg
Hauptplatz 39
2100 Korneuburg

Korneuburg, am 23. 9. 2018

Antrag zu TOPs 29 und 30 – Raumordnungsangelegenheiten: Änderung Flächenwidmung und Bebauungsplanung

Die Grünen Korneuburg stellen folgenden Antrag zu den Tagesordnungspunkten Änderung Bebauungs- und Flächenwidmungsplan: Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Korneuburg möge beschließen:

- Wie im Masterplan 2036 vorgesehen, die Bebauungsrichtlinien der Gemeinde (Flächenwidmungs- und Bebauungsplan) „grätzweise“ (z.B. in Anlehnung an die 7/8el) zu diskutieren und nach Möglichkeit zielgerecht zu adaptieren.
- Den Datenbestand bezüglich der vorhandenen Bebauung- und Flächenwidmungsplanung zu überprüfen und den BürgerInnen online zur Verfügung zu stellen.

Begründung:

Die heute voraussichtlich fallende Entscheidung für eine Widmungsergänzung / Beschränkung auf 3 WE/Grundstück für einen großen Teil des Gemeindegebietes berücksichtigt „Individuelle Details“ wie vorhandene Grundstücks- und Gebäudegrößen nur sehr oberflächlich. So befinden sich z.B. im festgelegten Gebiet einige Gebäude, die bereits jetzt mehr als 3 Wohneinheiten beinhalten.

Um diese „individuellen Details“ zu klären, bevor daraus Probleme entstehen, ist eine strukturierte, kleinräumige Betrachtung des Bebauungsplanes nötig. Diese sollte – wie im Masterplan vorgeschlagen – unter Einbindung der betroffenen Bevölkerung und „grätzweise“ erfolgen. Dies könnte auch zur Bereinigung diverser „Unklarheiten“ im vorhandenen Datenbestand beitragen.

- 1) Bei der Beschränkung von rd. 50 % der Gemeindefläche auf max 3 WE/Grundstück, sowie die Festlegung von Mindest-Baugrundstücksflächen ist zu bedenken, dass:
 - a) mögliche Teilungen von großen Gebäuden nicht mehr möglich sind (z.B. Doppelhäuser für 2 Familien können keine Wohneinheiten für Eltern/Kinder/ev. Betreuungspersonal abtrennen). Davon sind die BesitzerInnen vieler Gebäude im Stadtgebiet betroffen (nicht nur diejenigen, die Stellungnahmen abgegeben haben.)
 - b) alternative, meist ökologisch sinnvollere, Bauungsvarianten wie Reihenhäuser oder Wohngruppen (ermöglichen gemeinsame, größere Grünflächen, tw. energetische Vorteile) in den Bereichen mit BW-3WE nicht mehr möglich sind.
 - c) die im Textteil der Änderung des Flächenwidmungsplans auf Seite 24 angeführten Kriterien zur Abgrenzung der Flächen mit und ohne Beschränkung in vielen Fällen außer Acht gelassen wurden. Insbesondere gibt es

zahlreiche Bereiche, die bereits mit mehr als 3 WE/Grundstück verbaut sind und nun nachträglich beschränkt werden.

- d) die Beteiligung der betroffenen BürgerInnen (sehr allgemein gehaltener Text als Ankündigung, Unterlagen nur im Bauamt einsehbar) aber auch der Politik (konkrete „lesbare“ Pläne erst in den Unterlagen zur Stadtratssitzung) nicht unseren Vorstellungen von einer offenen, transparenten Abwicklung entsprach
- 2) Das Ziel, in ausgewählten „nicht zentrumsnahen“ Stadtgebieten eine zu starke Verdichtung mittels Bebauungsplan zu verhindern, wäre durch durchgängige und kongruente Festlegung von Bebauungsdichten (+Höhen) und Baufluchtlinien mit Sicherheit nachhaltiger zu erreichen.
- a) Auch im Masterplan2036 ist vorgesehen, die Bebauungsvorschriften „grätzelweise“ zur Diskussion zu stellen und mit den BewohnerInnen Verbesserungen im Sinne der Masterplanziele zu erreichen.
 - b) Mit einer „grätzelweisen“ intensiven Betrachtung und Überarbeitung der Bebauungsvorschriften könnte auch der Datenstand der Stadtgemeinde verbessert werden. Dies erfolgt zwar auch sukzessive durch Berichtigungen und Anpassungen (wie auch in der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung) durch Vorschläge aus der Verwaltung, dies erscheint zwar Anbetrachts div. Vorlagen mit „schwer identifizierbaren Grundstücksnummern“ etc. als Tropfen auf dem heißen Stein.

Erläuterungen:

Im Anhang finden sich Beispiele zu den jeweils angeführten Problemfeldern, die tw. auch mit Screenshots aus dem online-Flächenwidmungsplan der Gemeinde dargestellt sind.

Zu 1 a – Teilung von (existierenden) großen Gebäuden für mehr als 3 WE

Durch die Beschränkung der erlaubten Wohneinheiten / Gebäude können existierende, größere Ein- und Zweifamilienhäuser nachträglich nicht mehr auf mehr als 3 WE geteilt werden. Z.B. zwei Familien in größerem Doppelhaus können für ihre Kinder (oder Eltern) keine getrennten Wohneinheiten schaffen. Die Trennung der Grundstücke wäre mit div. schwer auszuführenden Maßnahmen an den Gebäuden verbunden.

Im Plan finden sich zahlreiche Gebäude, die von ihrer Fläche her eine Abtrennung von Wohneinheiten (z.B. für Kinder, Pflegekräfte, etc.) erlauben würden.

Zu 1 b – Grundstücke für alternative Bebauungsvarianten wie Reihenhäuser und Baugruppen

Beispiel: Franz Zeislstr. 7 Häuser – Wildstraße 12 Wohneinheiten+mehr verbleibende Freiflächen!



Im Plan finden sich zahlreiche Grundstücke, auf denen eine Verbauung mit Reihenhäusern oder Baugruppen möglich wäre. Hier sollte es nach unserer Ansicht möglich sein, mehr als 3 WE zuzulassen. Dies könnte mit einer Senkung der erlaubten Verbauungsdichte kombiniert werden, wodurch das Ziel, den Flächenverbrauch möglichst gering zu halten, weitaus besser erreicht würde.

Zu 1 c – Widerspruch zu den Abgrenzungskriterien

Die Abgrenzung der Beschränkung auf 3 Wohneinheiten zu den Bereichen, wo „Innenentwicklung gewünscht ist“ ist auf den Hauptverkehrsstraßen nicht durchgängig (B3 erst ab Friedhof, Leobendorferstr. lückenhaft). Es sind auch sehr viele bestehende großvolumige (Mehrfamilien)häuser in den Beschränkungszonen zu finden – hier ist absehbar, dass sich bei Änderungswünschen (Zusammenlegung oder Trennung von Wohneinheiten) enorme rechtliche/behördliche Probleme ergeben könnten.

Zu 2 – durchgehende kongruente Bebauungsdichten:

Die Bebauungsdichten (und Höhen) sind die klarsten Regelungen, die es ermöglichen, Freiflächen im Stadtgebiet zu erhalten. Durch eine ergänzende Festlegung von Baufluchtlinien können auch größere, „innenliegende“ Freiflächen erhalten/geschaffen werden. Die Probleme, die sich in den letzten Jahren bei der Bewilligung von „umgebungsfeindlichen“ Planungseinreichungen ergeben haben, basieren in erster Linie auf zu hohe Bebauungsdichten und dem Nicht-Vorhandensein von inneren Baufluchtlinien, die insbesondere von „gewerblichen Bauträgern“ gerne bis zum letzten Zentimeter ausgenützt werden.

Die Verwaltung hebt laufend Bereiche aus, in denen die im Plan vorgegebenen Bebauungsdichten in der Realität nicht eingehalten werden. Dies betrifft überwiegend Einfamilienhaus-Siedlungen. Auch in der vorliegenden Raumordnungsänderung sind hier 2 Bereiche mit „Anpassungen an die bestehende Bebauung“ beinhaltet. Klar ist, dass durch derartige Anpassungen die Bebauungsdichten und der Flächenverbrauch insbesondere in den BW-3WE-Bereichen langfristig und dauerhaft steigen.

Im Anhang sind weitere Gebäude, die augenscheinlich die derzeit vorgeschriebene Bebauungsdichte nicht einhalten, angeführt. Um alternative Lösungen zu einer „Anpassung an die reale Bebauungsstruktur“ zu finden, wären die im Masterplan2036 vorgeschlagenen „grätzelweisen Beratungen mit den BürgerInnen wohl das geeignetste Instrument. Maßnahmen wie die Verhängung von Beschränkungen auf Wohneinheiten/Grundstück wirken sich hier eher negativ aus, weil sie Gestaltungsspielräume wie z.B. Grundstückszusammenlegungen einschränken

Es wäre daher sinnvoll, auch im Bereich des Zentrums über eine Reduktion der erlaubten Bebauungsdichte zu beraten. Hier sind Grundstücke zum Teil zu 100 % verbaubar, was insbesondere bei Verkauf und Sanierung+Ausbau von Gebäuden (z.B. Karree) zu erheblichen Qualitätsbeschränkungen für die Nachbarn führt, die baurechtlich nur schwer einschränkbar sind. Letztlich muss es auch im Sinne der GrundstückseigentümerInnen liegen, faire Lösungen zu finden, damit die Lebensqualität in ihren Grundstücke im Zentrum nicht einem bauwütigen Nachbarn zum Opfer fällt.

Zu 2 b – „schwer identifizierbare Grundstückskennzeichnung“

Im Anhang nur ein Auszug, der uns im Zuge der Durchsicht der Unterlagen für die heutige Gemeinderatssitzung aufgefallen ist. Zahlreiche Grundstücksnummern sind auf Papier- und Onlineplan unterschiedlich, am Papierplan (auch in der Vorlag) sind existierende Gebäude nicht eingezeichnet, selbst in der grundsätzlichen Widmung finden sich Unterschiede (z.B. Gymnasium Scheibenstand), wobei der online-Plan noch aktueller zu sein scheint als die „Papierpläne“ (pdfs), aufgrund derer der Gemeinderat Widmungsänderungen beschließt.

Dass diese Grundlagen nicht aktueller sind verwundert insbesondere auch deshalb, weil eine Neuausschreibung eines Planungsbüros seit Jahren mit der Begründung, dass dieses „Korneuburg so gut kenne“ abgelehnt wird.

Auch in der Vorlage TOP 32 der heutigen Sitzung (Erschließungskonzept B305) finden sich zahlreiche Ungereimtheiten bei der Anführung der betroffenen Grundstücke. Das erschwert nicht nur eine inhaltliche Beschäftigung mit den Gemeinderatsvorlagen, sondern könnte u.U. auch die Beschlüsse in Frage stellen.