



UNSER
STEP 2030



Stadtentwicklungsplan Mattersburg

Gemeinderatsbeschluss vom 26.04.2017



STEP 2030

Stadtentwicklungsplan Mattersburg



Mattersburg,
im April 2017



Liebe MattersburgerInnen, liebe WalbersdorferInnen,

Liebe MattersburgerInnen,
liebe WalbersdorferInnen,

Der Stadtentwicklungsplan 2030 soll dazu dienen, Mattersburg zu einer noch lebenswerteren Stadt als sie ohnehin schon ist, zu machen. Schließlich sollen sich auch unsere Kinder und Enkelkinder in Mattersburg wohl fühlen und trotz des Bevölkerungszuwachses nicht an Lebensqualität verlieren. Es ist daher notwendig, nachhaltig und über einen längeren Zeitraum zu denken und zu planen. Stadtplanung macht dann Sinn, wenn sie zur langfristigen Entwicklung und zur Verbesserung der Lebensqualität einen Beitrag leisten kann.

Unser Entwicklungsplan umfasst fünf wesentliche Punkte, auf die ich hier nur kurz verweisen möchte. Im Punkt „Starke Mitte“ geht es darum, weiterhin in die Mattersburger Innenstadt zu investieren, um den Charakter der Innenstadt langfristig beizubehalten. Zweitens ist es wichtig, klare Grenzen zwischen der Landschaft und dem Wohn- oder Gewerbegebiet zu ziehen. Innerstädtisch sind ausreichend Bebauungsreserven vorhanden, die genutzt werden können, bevor man auf die unbebauten Flächen und Freiräume zurückgreift.

Die Punkte „Grüne Lungen“ und „Smarte Mobilität“ sind gänzlich der Nachhaltigkeit, der Umwelt und einem grüneren Stadtbild verschrieben. Wie bisher sollen Grünflächen in der Mattersburger Innenstadt freigehalten werden, um fortdauernd den besonderen Charme unserer Stadt zu bewahren. Außerdem muss es in unserem Interesse sein, die smarte, also nachhaltige Mobilität in Mattersburg weiterhin zu fördern. Der letzte Punkt unserer Entwicklungsprinzipien behandelt das Thema „Innovative Betriebe“. Zur Attraktivierung des Wirtschaftsstandorts soll auch in den kommenden Jahrzehnten die betriebliche Entwicklung gefördert werden, da dies zur Ansiedlung von Unternehmen und damit zur Sicherung von Arbeitsplätzen führt.

In diesem Sinne freue ich mich bereits auf die Umsetzung unseres Entwicklungsplanes 2030 und werde mich auch weiterhin für ein lebenswertes und attraktives Mattersburg einsetzen.

Ihre Ingrid Salamon

Vorwort	5
1 EINLEITUNG	
1.1 Aufgabenstellung und Ausgangssituation	10
1.2 Planungsprozess und -grundsätze	12
2 GRUNDLAGEN UND ZIELE	
2.1 Bevölkerungsstruktur und -entwicklung	16
2.2 Baulandreserven und künftiger Baulandbedarf	20
2.3 Ortsbild und Siedlungsentwicklung	24
2.4 Freiraum, Umwelt und Schutzgebiete	40
2.5 Lange in der Region; überörtliche Festlegungen	42
2.6 Arbeit, Wirtschaft und Tourismus	44
2.7 Verkehr und Infrastruktur	46
3 GESTALTUNGSKONZEPT	
3.1 Grundsätze und Gestaltungsprinzipien	50
3.2 Zonale Festlegungen	54
3.3 Festlegungen für „Erhaltenswerte Landschaftsteile“ und „Hausgärten“	60
4 ENTWICKLUNGSKONZEPT	
4.1 Leitbild Mattersburg 2030	66
4.2 Fünf Entwicklungsprinzipien	72
4.2.1 Starke Mitte	74
4.2.2 Klare Grenzen	80
4.2.3 Grüne Lungen	82
4.2.4 Smarte Mobilität	84
4.2.5 Innovative Betriebe	86
4.3 Untersuchungszonen und Anpassung zonaler Festlegungen	88
4.4 Stadtentwicklungsplan	92
5 ANHANG	
5.1 Studien und Fachkonzepte, Literatur	96
5.2 Ergebnis der Umwelterheblichkeitsprüfung	98
5.3 Übersicht über Planbeilagen	99
5.4 Impressum	101



1 | EINLEITUNG



Räumliche Verhältnisse ändern sich ebenso, wie sich die Gesellschaft, die Wirtschaft und die Technik verändern. Die räumlichen Entwicklungen verlaufen jedoch nicht immer wie gewünscht. Es gilt, nachhaltig und über einen längeren Zeitraum zu denken und zu planen; die kurzfristigen gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Ansprüche unserer schnelllebigen Zeit in eine langfristige Strategie einzubinden.

Der Stadtentwicklungsplan STEP 2030 ist ein raumplanerisches Instrument, das die grundlegenden Ziele der Stadtentwicklung für die nächsten zehn bis fünfzehn Jahre festschreibt. Er ist in der Hierarchie der Instrumente dem Flächenwidmungsplan und dem Bebauungsplan übergeordnet und beinhaltet Vorgaben für diesen: Wo soll künftig die Siedlungsentwicklung voranschreiten? Wo sind Bereiche, die freizuhalten sind? Welche Qualitäten sollen langfristig gesichert oder noch ausgebaut werden? Unter welchen Voraussetzungen kann Bauland erweitert werden? Etc.

Der Stadtentwicklungsplan der Stadtgemeinde Mattersburg soll daher eine gemeinsam erarbeitete Richtschnur für die Zukunft sein, an der raumwirksame Planungen festgemacht werden können und die es ermöglicht, das Wichtige vom Dringlichen zu unterscheiden.

Dazu wurden die Ausgangssituation genau analysiert und Ziele für unterschiedliche Sachbereiche formuliert (siehe Kapitel 2). Aufbauend auf der Analyse wurden Stärken, Schwächen und Ziele im Rahmen von Gesprächsrunden vor Ort diskutiert und schließlich ein Leitbild erarbeitet, das für die nächsten zehn bis fünfzehn Jahre Gültigkeit haben soll.

Die wesentlichen Eckpfeiler der baulich-räumlichen Entwicklung sowie raumbedeutsame Maßnahmen wie Siedlungsgrenzen, Eignungszonen, Freihaltebereiche etc. sind im Gestaltungskonzept (siehe Kapitel 3) sowie im Entwicklungskonzept (siehe Kapitel 4) festgeschrieben.

1.1 Aufgabenstellung und Ausgangssituation

Orte und Städte sind funktional zusammenhängende Räume, die intuitiv als solche erlebbar sind. Sie sind Identifikations-, Handlungs- und Lebensraum für die Menschen, die darin wohnen und arbeiten. Diese „Lebenswelten“ können gestaltet werden – heutigen und nachfolgenden Generationen Raum zur Erfüllung ihrer Bedürfnisse bieten. Die Schonung und Bewahrung unserer Lebensgrundlagen hat dabei oberste Priorität.

Warum ein STEP?

Ein Stadtentwicklungsplan oder Örtliches Entwicklungskonzept ist ein vorausschauendes, strategisches Planungsinstrument das dazu dient, die wesentlichen Eckpfeiler der baulich-räumlichen Entwicklung der Gemeinde für die nächsten zehn bis fünfzehn Jahre aufzuzeigen. Gemäß den Bestimmungen des Landesentwicklungsprogrammes Burgenland (LEP 2011) sind vor allem die räumlich wirksamen Zielsetzungen einer Gemeinde festzulegen, die in weiterer Folge ihren Niederschlag in konkreten Maßnahmen sowie in den Planungsinstrumenten der Ordnungsplanung (Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung) finden.

Ein Stadtentwicklungsplan oder Örtliches Entwicklungskonzept kann dabei helfen, die Gemeinde geordneter, strukturierter und nachvollziehbarer zu entwickeln. Beispielsweise kann bei einem Bauansuchen oder einem Antrag auf Umwidmung rascher und einfacher Auskunft gegeben werden: Ist der Wunsch nach der Widmung eines Grundstückes in Bauland erfüllbar? Ist ein Bauvorhaben genehmigungsfähig?

Entscheidungen sind damit rascher zu treffen, besser zu argumentieren und Planungen mit mehr Rechtssicherheit verbunden. Individualanträge lassen sich in ein gemeinsames Ganzes einbinden. Für die Bevölkerung entsteht aufgrund besserer Nachvollziehbarkeit mehr Gerechtigkeit.

Mit einer solchen vorausschauenden Planung kann eine Gemeinde die Entwicklung ihres Ortes beein-

flussen. Sie kann raumwirksame Entscheidungen mit Hilfe der im Örtlichen Entwicklungskonzept festgelegten, gut begründeten Zielvorstellungen treffen. Und sie kann auch Kräfte bündeln – Maßnahmen und Schwerpunktsetzungen koordinieren und das grundsätzlich zur Verfügung stehende intellektuelle Potenzial an einer Richtschnur für die Zukunft festmachen.

Rechtliche Grundlagen

Nach dem Bundesverfassungsgesetz sind sich alle Belangen der räumlichen Entwicklung einer Gemeinde im eigenen Wirkungs- und Aufgabenbereich dieser Gemeinde. Die Kommunen verfügen über Instrumente der Ordnungs- und Entwicklungsplanung, um den Ort im Interesse des Gemeinwohles sowie im Sinne der nachhaltigen Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen zu gestalten.

Der Gemeinderat hat dabei eine wichtige Funktion inne. Er ist für die Erstellung und Beschlussfassung der örtlichen Raumplanung zuständig. Seine Aufgabe ist es, unterschiedlichste Interessen gegeneinander abzuwiegen (Wirtschaft, Umweltschutz, Verkehr, ...) und die Entwicklungen so zu lenken, dass insbesondere auch das Interesse der Gemeinschaft berücksichtigt wird (= öffentliches Interesse).

„Planungsprozesse sind Beiträge zur öffentlichen Kulturdebatte und zur Qualifizierung der Beteiligten.“

Thomas Sieverts, 2010

Die BürgerInnen stehen dabei auf zwei Seiten der Planung. Einerseits sind sie Auslöser von Entwicklungen und Planungen (z. B. jemand strebt eine Umwidmung in Bauland an, um ein Haus oder einen Betrieb zu errichten) und möchte bei der Verwirklichung des Vorhabens keine Steine in den Weg gelegt bekommen. Andererseits sind sie Betroffene von Planungsentscheidungen und Veränderungen in der Gemeinde. In dieser Position wollen sie eine Planung, die ihre Lebensqualität erhält oder erhöht und sie vor unangenehmen Entwicklungen schützt.

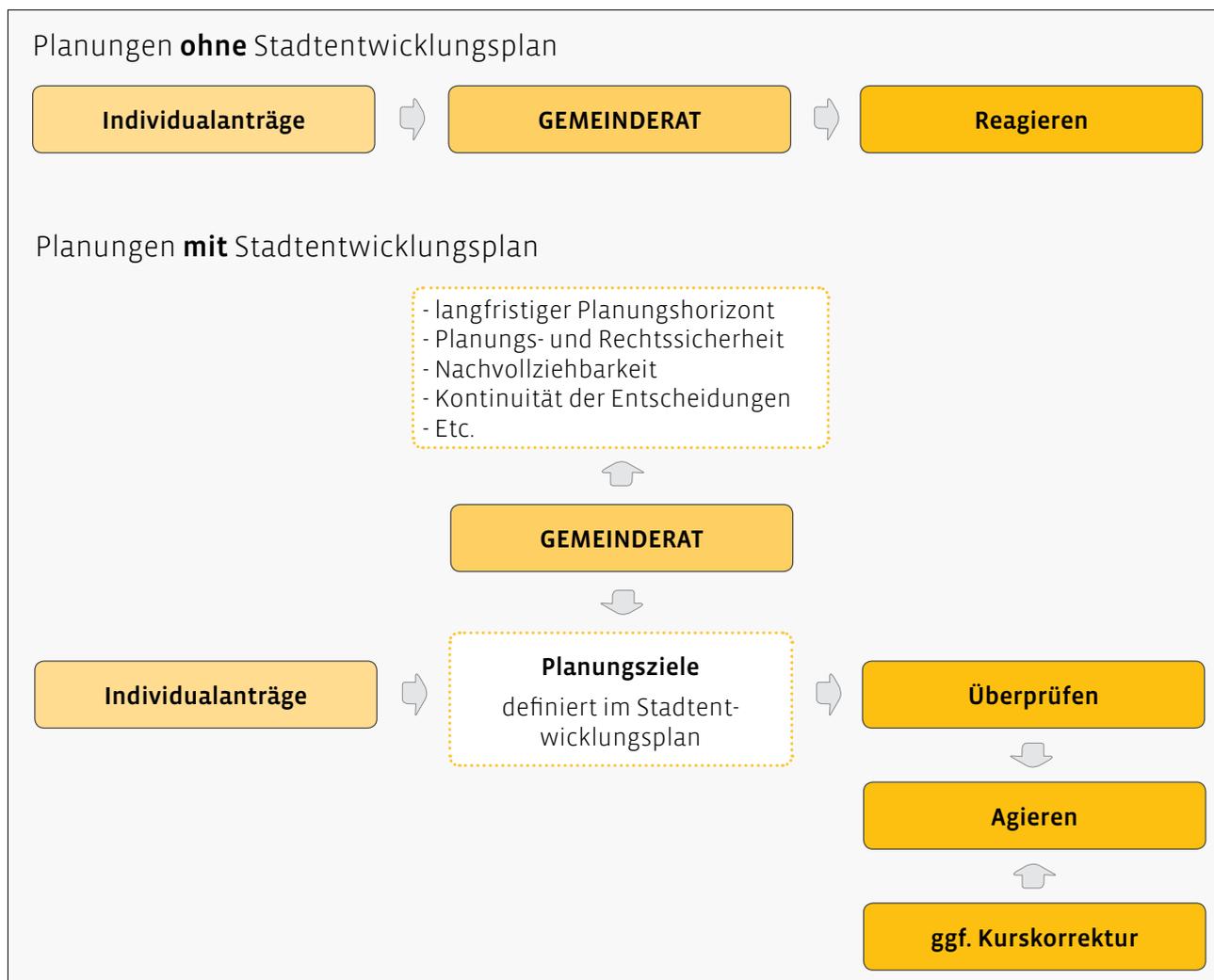


Abbildung: Funktionsweise des Stadtentwicklungsplans

Planung als (Lern-)Prozess

Die räumliche Entwicklung einer Gemeinde ist als eine Daueraufgabe zu verstehen – ein permanenter Prozess wo darüber entschieden wird, ob Lebensqualität entstehen kann oder eben nicht. Dazu verfügt eine Gemeinde über formelle und informelle Instrumente, um den Ort im Interesse des Gemeinwohles sowie im Sinne der nachhaltigen Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen zu gestalten. Vieler dieser Planungsprozesse verlaufen dialogorientiert und kooperativ. So kann eine bewusste Auseinandersetzung mit dem Lebensraum der Gemeinde und mit den Ressourcen zu einer Qualifizierung der beteiligten Akteure beitragen.

Gemeinsam gewinnen!

Unser Lebensraum ist Ergebnis und Abbild vieler kleiner Einzelentscheidungen von Menschen, die in diesem Raum leben und arbeiten. Ortsentwicklung kann daher nur schwer von oben herab angeordnet werden, sondern ist eine Gemeinschaftsaufgabe! Gerade in Zeiten knapper werdender Ressourcen ist es von besonderer Bedeutung, ein Bewusstsein zu schaffen, dass kommunale Entwicklung nicht nur eine Aufgabe der PlanerInnen oder der GemeindevertreterInnen ist, sondern eine kollektive Verantwortung. Ein Ort wird durch öffentliche und private Kräfte gestaltet – auch durch die Menschen, die in diesem Raum leben, ihn täglich nutzen und damit prägen.

1.2 Planungsprozess und -grundsätze

Aufbauend auf den Zielsetzungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes von 2004 sowie unter Berücksichtigung aktueller Planungen und Projekte ist es Ziel der örtlichen Entwicklungsplanung, in Zusammenarbeit mit GemeindevertreterInnen und Stakeholdern eine realistische – das heißt realisierbare – Leitlinie für die Entwicklung der Stadtgemeinde Mattersburg zu erarbeiten. Dabei gilt es zum einen, positive Entwicklungen zu fördern. Zum anderen sollen negative Effekte für die betroffenen Bürgerinnen und Bürger sowie für den Lebensraum vermieden werden. Planung wird dabei nicht als Einmalakt sondern als kontinuierlicher Prozess verstanden.

Zur Erarbeitung dieses Stadtentwicklungsplanes wurde ein dreistufiger Prozess zugrunde gelegt: In der ersten Phase ging es um die Analyse der Ausgangssituation und Aufbereitung relevanter Grundlagendaten wie z.B. Abschätzung der demografischen Entwicklung, Erhebung leerstehender Grundstücke und Gebäude und Formulierung zentraler Fragestellungen. In der daran anknüpfenden „Ideenphase“ wurden Entwicklungsschwerpunkte formuliert und ein Gestaltungskonzept sowie ein räumliches Leitbild erarbeitet. In der „Ergebnisphase“ wurden sämtliche Inhalte aus der bisherigen Bearbeitung und Diskussion reflektiert und zu einem konsistenten Stadtentwicklungsplan zusammengefasst.

Die bisherigen Grundsätze aus dem Örtlichen Entwicklungskonzept 2004 fanden Berücksichtigung, wengleich Vieles überarbeitet und an aktuelle Herausforderungen und Bedürfnisse der Gemeindeentwicklung angepasst wurde.

Grundsätze aus dem ÖEK 2004

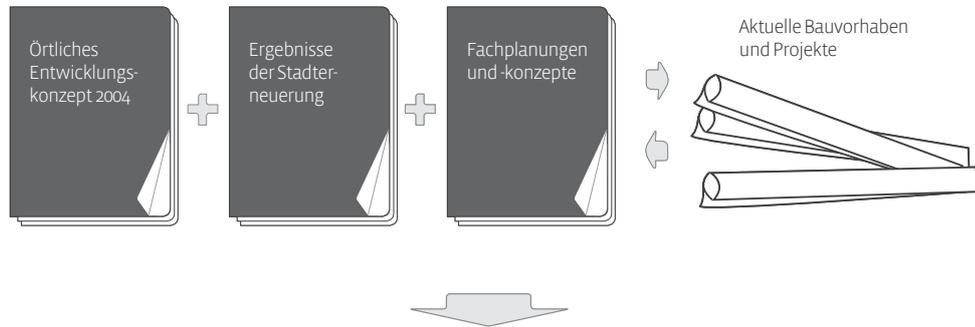
Bei der Festlegung der angestrebten räumlichen, wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Entwicklung der Gemeinde verfolgte die Stadtgemeinde Mattersburg im ÖEK 2004 u. a. folgende grundsätzliche Zielsetzungen:

- + Schaffung langfristiger klarer Entwicklungsrichtungen
- + Schaffung von funktionalen Zentren

- + Absicherung einer funktionierenden Durchmischung in den Ortskernen (Wohnen, Handel- u. Dienstleistungsbetriebe, zentrale Einrichtungen)
- + Bauliche Verdichtung in vorhandenen Zentren bzw. Kleinzentren
- + Schaffung von verfügbarem Bauland; Wohnbaulanderweiterungen dort, wo eine kurzfristige Verfügbarkeit gewährleistet ist
- + Berücksichtigung fußläufiger Verbindungen (Fuß- und Radverkehr) bei konkreten Anschlußmaßnahmen und zukünftigen Erweiterungen („Stadt der kurzen Wege“)
- + Schaffung von ausreichenden Entwicklungsmöglichkeiten für bestehende und neue Gewerbebetriebe; keine Industriegebiete
- + Hochwertige Handelsbetriebe in der Stadt und neue Standorte für die Freizeit- und Unterhaltungsbranche
- + Bessere Ausnutzung vorhandener Einrichtungen im kulturellen Bereich
- + Absicherung und Ausdehnung der relevanten Grünflächen im Ortsgebiet und Sicherung bzw. Ermöglichung einer Begehrbarkeit und somit Erlebbarkeit dieser Bereiche
- + „Stärkung“ und Aufwertung des Stadt- und des Ortskerns, strukturelle Verbesserungen
- + Auch weiterhin Forcierung der positiven Bevölkerungsentwicklung
- + Ökologische Stadtentwicklung (Bereiche Verkehr, Bebauung/Siedlungsentwicklung, Klimaschutz)
- + Etc.

Folgende Maßnahmen zur Erhöhung der Verfügbarkeit von Bauland wurden im ÖEK 2004 angeführt:

- + Umwidmung von Wohnbauland (z. B. BW) in Anschlußgebiete (z. B. AW) und Festlegung von Freigabebedingungen.
- + Abschluss von privatrechtlichen Verträgen zwischen Grundstücksbesitzern und der Gemeinde als Voraussetzung für die Baulandfreigabe.
- + Bei Baulandwidmungen (Grünflächen in Bauland): Umlegung der gesamten Kosten für die Baureifmachung und der Errichtung der technischen Infrastruktur auf die Widmungswerber.



1_Grundlagenphase

ToDo's

- + Grundlagenerhebung (Baulandreserven, Leerstand, Bevölkerung, Naturraum etc.)
- + Definition von Zielen und Grundsätzen
- + Stadträumliche Zonierung

Termine

- + Besprechungen mit Gemeindevertretern

Ergebnisse

- + Grundlagenbericht
- + Plan Stadträumliche Bereichscharakteristik
- + Plan Baulandreserven inkl. Leerstand
- + Plan Freiräume und Schutzgebiete

Zeitraumen

März bis Juni 2016

2_Ideenphase

ToDo's

- + Formulierung von Entwicklungsschwerpunkten
- + Einbeziehen von Fachleuten zu Sachbereichen
- + Erarbeitung eines Entwurfes für ein Gestaltungskonzept und räumliches Leitbildes

Termine

- + Besprechungen mit Gemeindevertretern
- + Diskussion im Gemeinderat
- + Diskussions- und Infoveranstaltung für Interessierte (Bauernmühle)

Ergebnisse

- + Örtliches Gestaltungskonzept
- + Räumliches Leitbild
- + Erläuterungsbericht

Zeitraumen

Juli bis Oktober 2016

3_Ergebnisphase

ToDo's

- + Zusammenführung der Diskussion der Ideenphase
- + Fertigstellung STEP (Plan und Bericht) inkl. Gestaltungskonzept
- + Beschlussfassung
- + Publikation

Termine

- + Besprechung mit Experten der Landesbehörde
- + Präsentation und Beschlussfassung im Gemeinderat

Ergebnisse

- + Stadtentwicklungsplan (Endbericht mit Plänen)
- + Veröffentlichung

Zeitraumen

November 2016 bis April 2017



Konkrete Maßnahmen und Projekte



Empfohlene weitere Vorgehensweise:

Fortführung und Weiterentwicklung des ÖEKs sowie des Dialoges z.B. in vertiefenden Workshops und Diskussionsrunden. Bei Bedarf: Anpassung der Entwicklungsziele und erneute Beschlussfassung im Gemeinderat.



Anfang



Ende

Tierambulanz



Handwerk

Person walking on the sidewalk



2 | GRUNDLAGEN UND ZIELE



Bei der strukturellen Analyse und Bestandsaufnahme werden die baulich-räumlichen, wirtschaftlichen, sozialen, ökologischen und kulturellen Gegebenheiten erhoben und für die jeweiligen Sachbereiche dargestellt. Ziel ist die Erfassung wesentlicher Rahmenbedingungen, um daraus Ziele und Maßnahmen für die weitere Entwicklung der Gemeinde in einem Planungshorizont von zehn bis fünfzehn Jahren zu diskutieren.

Themenbereiche dazu sind:

- + Bevölkerungsstruktur und -entwicklung
- + Baulandreserven und künftiger Baulandbedarf
- + Ortsbild und Siedlungsentwicklung
- + Freiraum, Umwelt und Schutzgebiete
- + Lage in der Region; überörtliche Festlegungen
- + Arbeit, Wirtschaft und Tourismus
- + Verkehr und Infrastruktur

Für die jeweiligen Themenbereiche werden in weiterer Folge quantitative und qualitative Ziele festgeschrieben, die dazu geeignet scheinen, die Lebensqualität von Mattersburg und Walbersdorf zu erhalten und weiter auszubauen. Berücksichtigung finden auch die Ziele der „umfassenden Dorferneuerung“ und die Überlegungen aus dem bestehenden Örtlichen Entwicklungskonzept von 2004.

Die Ziele sollen einen übergeordneten Orientierungsrahmen geben und in weiterer Folge zu einem Leitbild führen. Es sollen Prioritäten sichtbar gemacht werden und Antworten auf Fragen gefunden werden wie zum Beispiel: Was soll so bleiben, wie es ist? Was kann verbessert werden? Was soll erneuert oder anders werden?

2.1 Bevölkerungsstruktur und -entwicklung

Aussagen über künftige Entwicklungen der Bevölkerung lassen sich nur mit großer Vorsicht formulieren. Dennoch ist für die Stadtgemeinde Mattersburg ein deutlicher Wachstumstrend erkennbar. In den letzten Jahren und Jahrzehnten hat in der Gemeinde ein kontinuierliches Bevölkerungswachstum stattgefunden, das auch eine entsprechende Entwicklung für die Zukunft erwarten lässt.

Im Jahr 2001 betrug die Bevölkerung von Mattersburg (Hauptwohnsitze) 6.256 Personen. Diese Zahl ist bis heute (1.1.2016) auf 7.241 Einwohner angestiegen. In den letzten zehn Jahren verzeichnete die Stadtgemeinde ein prozentuelles Wachstum von ca. 9-10 Prozent. Die Zahl der Nebenwohnsitzer beläuft sich auf 615 Personen (Stand 2011).

Gemäß Datengrundlage der Statistik Austria (1.1.2015) sind 3.445 Personen männlich und 3.737 weiblich. Zudem sind 1.049 Einwohner unter 15 Jahren, 4.869 Einwohner zwischen 15 und 64 Jahren und 1.264 Personen 65 Jahre und älter.

In der Bevölkerungspyramide von Mattersburg mit Daten der Statistik Austria aus dem Jahr 2015 wird ersichtlich, dass die Altersgruppen mit den größten Anteilen zwischen 45 und 54 Jahre liegen. Verschiebt sich diese Gruppe weiter nach oben, bedeutet dies in der Zukunft eine Zunahme der älteren Bevölkerungsgruppen.

Auch burgenlandweit wird das Durchschnittsalter von 41,2 Jahren (bezogen auf 2001) bis ins Jahr 2050 auf 51 Jahre ansteigen. Der Anteil der über 60-Jährigen wird im Burgenland bis 2030 auf 36,5% bzw. bis ins Jahr 2050 auf 41% zunehmen (vgl. Statistik Austria, Bevölkerung Österreichs im 21. Jhdt.). Für die Stadtgemeinde Mattersburg ist jedoch davon auszugehen, dass die Alterung eine wesentlich geringere Rolle spielt als im bundeslandweiten Durchschnitt. Trotz einer nur geringfügig positiven Geburtenbilanz wird die Einwohnerzahl stärker wachsen. Ein Großteil des Bevölkerungszuwachses wird in der Stadtgemeinde Mattersburg durch Wanderungsgewinne erreicht.

Hinsichtlich der Bevölkerung nach Staatsangehörigkeit und Herkunftsland liegt die Stadtgemeinde Mattersburg unter dem österreichweiten Durchschnitt. Laut Daten der Statistik Austria (2015) wohnen in Mattersburg 644 Personen mit nicht-österreichischer Staatsbürgerschaft (9% an der Gesamtbevölkerung). Im österreichweiten Durchschnitt liegt der Wert bei etwa 14%.

Ein Großteil der Nicht-Österreicher kommt dabei aus den EU-Staaten (300 Personen). Weiters kommen etwa gleich so viele Personen aus Staaten aus dem restlichen Europa (wie z.B. Türkei, Serbien, Bosnien und Herzegowina) – siehe Abbildung nebenan.

Die Abbildung „Bevölkerungsentwicklung durch Geburten- und Wanderungsbilanz“ (siehe nachfolgende Seite) zeigt weiters, dass trotz positiver Geburtenbilanz im letzten Jahrzehnt (Daten Statistik Austria von 2011) ein Großteil des Bevölkerungswachstums auf positive Wanderungsgewinne zurückzuführen ist. Dies bedeutet, dass vor allem der Zuzug zum positiven Bevölkerungswachstum beiträgt und die Alterung der Bevölkerung weniger intensiv ausgeprägt ist als in machen peripher liegenden Gemeinden im Bundesland.

Prognose in Varianten

Zur Einschätzung der künftigen Bevölkerungsentwicklung werden drei Varianten skizziert: Eine Variante basiert auf der Bezirksprognose der Österreichischen Raumordnungskonferenz (ÖROK) von 2014, eine weitere Variante schreibt den Trend der letzten zehn Jahre fort. Eine dritte Variante stellt einen Mittelweg in Form eines „moderaten Wachstums“ dar. Die Prognose der Bevölkerungsentwicklung stellt in weiterer Folge zusammen mit den Zielen der Gemeinde die Grundlage für die Abschätzung des Baulandbedarfs dar. Die Varianten im Detail sind:

ÖROK-Regionalprognosen 2014

Für den Bezirk Mattersburg wird laut der Publikation „ÖROK-Regionalprognosen 2014 – Bevölkerung“ ein Bevölkerungswachstum von 3 Prozent bis 2030

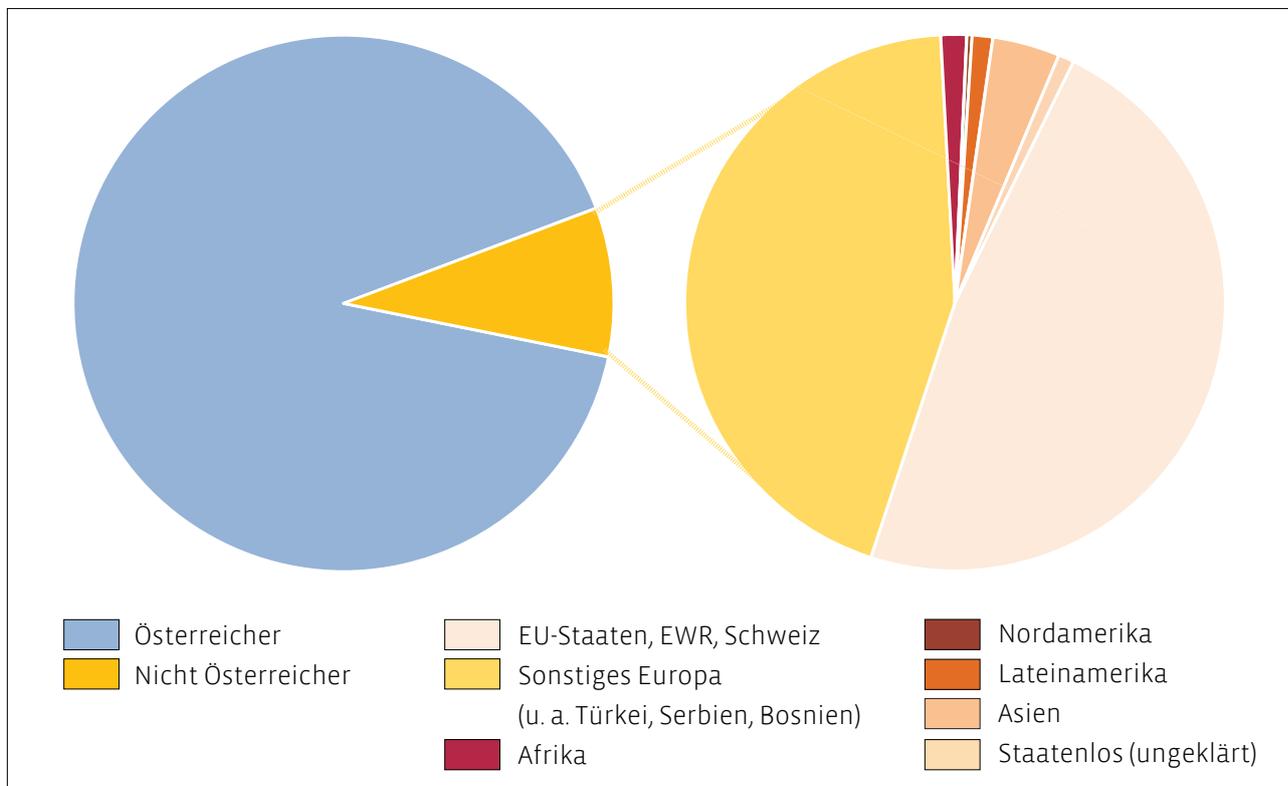


Abb. Bevölkerung nach Staatsangehörigkeit 2015, eigene Darstellung auf Datenbasis der Statistik Austria

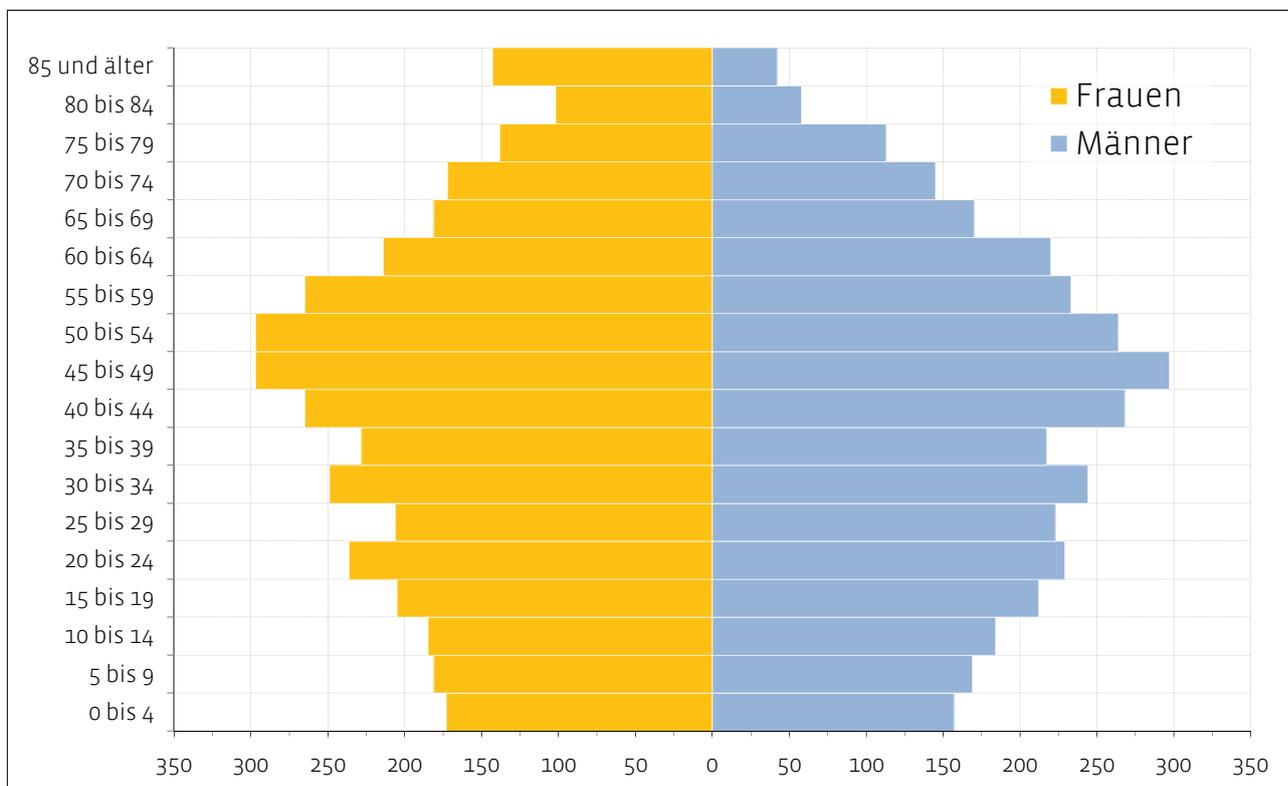


Abb. Bevölkerungsstruktur 2015, eigene Darstellung auf Datenbasis der Statistik Austria

verglichen mit 2014 prognostiziert. Das würde bedeuten, dass die Gemeinde im Jahr 2030 etwa mit 7.330 Einwohner zu rechnen haben wird. Da Mattersburg eine dynamische Entwicklung in den letzten Jahren vorzuweisen hatte, welche deutlich über dem Durchschnitt des Bezirks lag, wird auch künftig von einem höheren Bevölkerungswachstum für die Gemeinde Mattersburg ausgegangen.

Trendfortschreibung der letzten zehn Jahre

Da die Bevölkerung in den letzten zehn Jahren um ca. ca. 9-10 Prozent geachsen ist, wird bei dieser Variante davon ausgegangen, dass sich dieses Wachstum auch für die nächsten Jahren linear fortsetzen könnte. In diesem Fall würden im Jahr 2030 in der Gemeinde rd. 8.150 Personen und im Jahr 2050 rd. 9.440 Personen mit Hauptwohnsitz leben.

Moderates Wachstum (Annahme)

Es ist davon auszugehen, dass die Bevölkerungszahl im Jahr 2030 bzw. 2050 zwischen den beiden zuvor genannten Varianten liegen wird. Dabei ist zu erwarten, dass die Einwohnerzahlen vorerst gemäß der Entwicklung in den letzten Jahren stark steigen werden, jedoch das Wachstum mittelfristig nachlässt. Dies wird dadurch begründet, dass die geburtenstarken Jahrgänge (derzeit zwischen 45 und 60 alt) die Mortalitätsziffer (Verhältnis der Anzahl der Sterbefälle zum Durchschnittsbestand) in 20 bis 30 Jahren erhöhen werden. Zudem nimmt die Zahl der Geburten verhältnismäßig ab. Künftiges Bevölkerungswachstum wird daher in zunehmendem Maß von Wanderungsgewinnen (Menschen ziehen nach Mattersburg) abhängen.

Die Variante „Moderates Wachstum“ würde bedeuten, dass in der Stadtgemeinde Mattersburg im Jahr 2030 etwa 7.750 Personen und im Jahr 2050 etwa 8.250 Personen ihren Hauptwohnsitz haben werden. Diese Variante wird in weiterer Folge für die Berechnung bzw. Abschätzung des Wohnbaulandbedarfs herangezogen.

Ziele und Handlungsfelder

Die Bevölkerungszahl der Stadtgemeinde Mattersburg nimmt seit Jahrzehnten kontinuierlich zu. In den letzten zehn bis fünfzehn Jahren konnte ein deutlicher Anstieg verzeichnet werden. Es kann aufgrund der geopolitischen Rahmenbedingungen davon ausgegangen werden, dass auch zukünftig die Bevölkerung ansteigen wird. Zugleich wird sich die Altersstruktur dementsprechend ändern, dass die Personen im Pensionsalter geringfügig zu- und die Zahl der Kinder und Jugendlichen abnehmen wird.

Ziel der Stadtgemeinde ist es, ein moderates Bevölkerungswachstum weiterhin zu forcieren und dementsprechend eine ausgeglichene Bevölkerungsstruktur zu erhalten.

Dazu ist es notwendig, die Infrastruktur entsprechend den unterschiedlichen Bedürfnissen der vielfältigen Bevölkerungsgruppen und Lebensphasen weiterhin auf hohem Niveau zu entwickeln. Das bedeutet auch, Zuzug durch ein entsprechendes Angebot an leistbarem und verfügbarem Bauland zu ermöglichen.

Mattersburg soll sich als Ort mit hoher Lebensqualität präsentieren und sowohl für Menschen als auch für Betriebe ein attraktiver Standort sein. Die Bevölkerung soll künftig noch stärker in Entwicklungsfragen eingebunden werden, um Anliegen und Bedürfnisse der MattersburgerInnen und WalbersdorferInnen abzufragen und entsprechende Maßnahmen umzusetzen.

Als Bezirkshauptstadt spielt die Stadtgemeinde weiters eine wichtige Rolle für die Bevölkerung der umliegenden Gemeinden. Mattersburg beherbergt wichtige Infrastrukturen und Institutionen von regionaler Bedeutung. In dieser Hinsicht ist es ebenfalls Ziel, diese Rolle weiterhin auf hohem Niveau zu erfüllen und den Besuchern und Gästen vor allem im Stadtkern eine hohe Aufenthaltsqualität zu bieten.

Bevölkerung	Gemeinde		Bundesland	
	absolut	in %	absolut	in %
Veränderung 1981-1991				
insgesamt	123	2,2	1.109	0,4
durch Geburtenbilanz	-52	-0,9	-3.846	-1,4
durch Wanderungsbilanz	175	3,1	4.955	1,8
Veränderung 1991-2001				
insgesamt	480	8,3	6.689	2,5
durch Geburtenbilanz	111	1,9	-5.985	-2,2
durch Wanderungsbilanz	369	6,4	12.674	4,7
Veränderung 2001-2011				
insgesamt	819	13,1	8.116	2,9
durch Geburtenbilanz	84	1,3	-8.530	-3,1
durch Wanderungsbilanz	735	11,7	16.646	6,0

Abb. Bevölkerungsentwicklung durch Geburten- und Wanderungsbilanz, Quelle: Statistik Austria, Registerzählung 2011

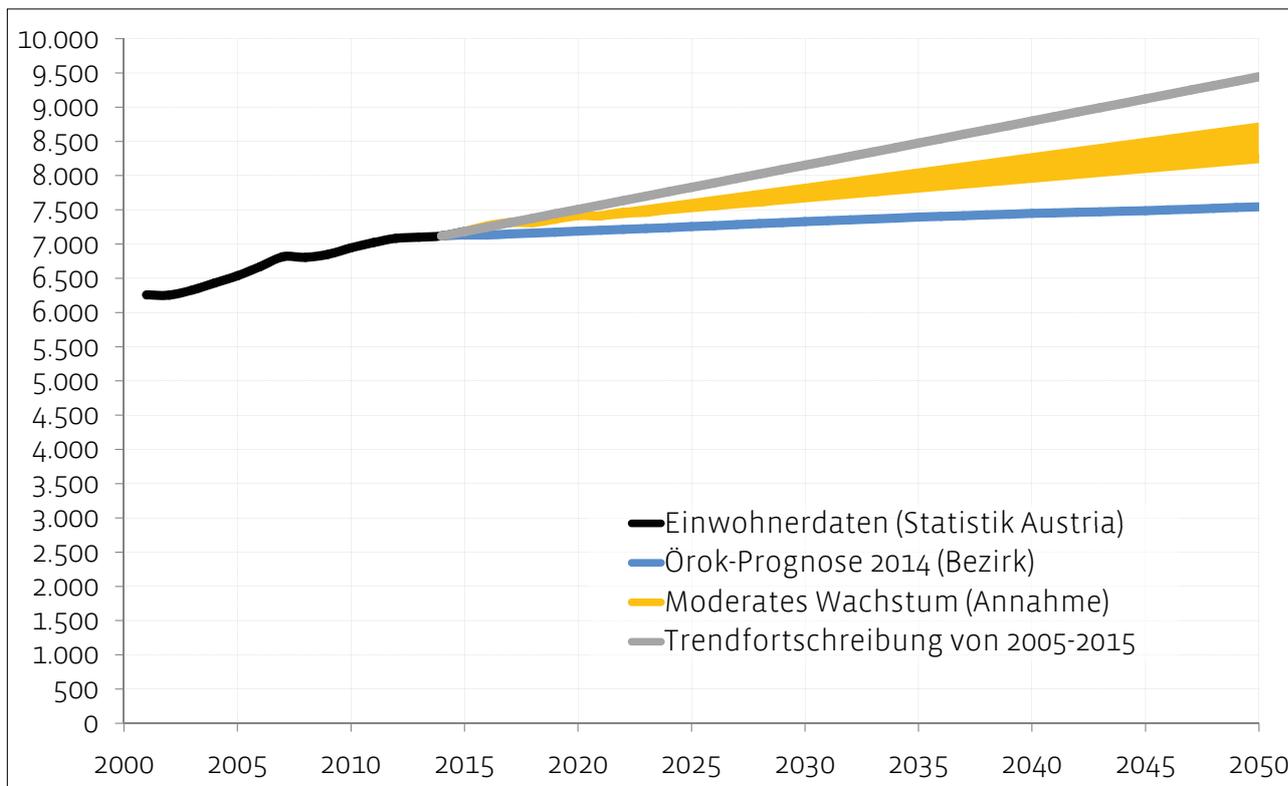


Abb. Bevölkerungsprognose 2014 bis 2050, eigene Darstellung auf Datenbasis der Statistik Austria, Örok-Prognose 2014 und eigenen Annahmen

2.2 Baulandreserven und künftiger Baulandbedarf

Da in der Vergangenheit bei Neuausweisungen von Bauland kaum eine Möglichkeit bestand, die widmungsgemäße Bodennutzung durchzusetzen bzw. dies auch nicht übliche Handhabe war, wurde Bauland als Wertanlage gehortet. Als Folge sind in vielen Gemeinden großflächige Gebiete unbebaut geblieben. Zukünftig soll daher bei Neuausweisungen von Bauland vermehrt darauf geachtet werden, neues Bauland nur aufzuschließen, wenn ein tatsächlicher Bedarf besteht und wenn die Verfügbarkeit der Grundstücke sichergestellt ist.

Negative Folgen von Zersiedelung sind u.a. (Quelle: Dallhammer, 2007):

- + der Zwang zur Errichtung und Erhaltung kostspieliger, weitläufiger Verkehrs- und Infrastruktursysteme durch die Gemeinde;
- + die Beeinträchtigung der Funktionen des Bodens als Lebensraum;
- + die Zerschneidung der Landschaft in Inseln und dadurch Destabilisierung des natürlichen Gesamtsystems;
- + die Zerstörung traditionell gewachsener Landschaften;
- + ein verstärktes Aufkommen des Autoverkehrs mit den bekannten negativen Umweltfolgen;
- + die Verhinderung des wirtschaftlich rentablen Einsatzes öffentlicher Verkehrsmittel aufgrund der Unterschreitung von Mindestsiedlungsdichten in den Haltestelleneinzugsbereichen;
- + die Zerstörung der landwirtschaftlichen Produktionsgrundlagen;
- + der Verstoß gegen das sozialethische Gebot, kommenden Generationen gute Lebensbedingungen zu hinterlassen usw.

Baulandreserven

Die Stadtgemeinde Mattersburg verfügt derzeit über theoretische Baulandreserven im Wohnbauland (Bauland Wohngebiet und gemischten Baugebiete) von etwa 77 ha (etwa 30% vom gesamten Wohnbauland). Dabei sind jedoch auch Flächen inkludiert, die nicht verfügbar sind (Baulandhortung) oder derzeit bereits anderwärtig genutzt sind (Abstellflächen, private Gärten etc.).

Die theoretischen Flächenreserven im Betriebsbauland belaufen sich derzeit auf etwa 40% (von insgesamt 85 ha sind 34 ha unbebaut). Das Betriebsbauland beinhaltet die Widmungskategorie Bauland Betriebsgebiet. Zudem kommen noch etwa 2 ha Reserven im Bauland Geschäftsgebiet, das neben Wohnen auch für gewerbliche Nutzungen (lt. Raumplanungsgesetz Bgld. vorwiegend für öffentliche Bauten, Verwaltungsgebäude, Handels- und Dienstleistungsbetriebe etc.) zur Verfügung stehen kann und deshalb auch betrieblich genutzt werden könnte.

Die unten stehende Tabelle zeigt die Baulandreserven nach Widmungskategorien in absoluten Werten und in Anteilen zum gesamten Bauland:

Künftiger Wohnbaulandbedarf

Die quantitative Abschätzung des künftigen Flächenbedarfs ist ein unverzichtbares Element einer sachlichen Diskussion von Entwicklungsperspektiven in einer Gemeinde. Ziel dabei ist es, entsprechend der Bevölkerungsprognose und anhand von Entwicklungsszenarien zukünftige Varianten des Flächenverbrauchs aufzuzeigen.

Widmung	Unbebaute Fläche	Bebaute Fläche	Gesamt	Reserven in %
Wohnbauland	77,17 ha	178,05 ha	255,22 ha	30,24 %
davon BW und BM	46,86 ha	178,05 ha	224,91 ha	20,83 %
davon Aufschließungsgebiet	30,31 ha	-	30,31 ha	100 %
Betriebsbauland	33,96 ha	51,02 ha	84,98 ha	39,97 %
Geschäftsgebiet	2,11 ha	18,59 ha	20,70 ha	10,17 %
Gesamt	113,24 ha	247,66 ha	360,90 ha	31,38 %

Abb. Flächenbilanz - theoretische Baulandreserven

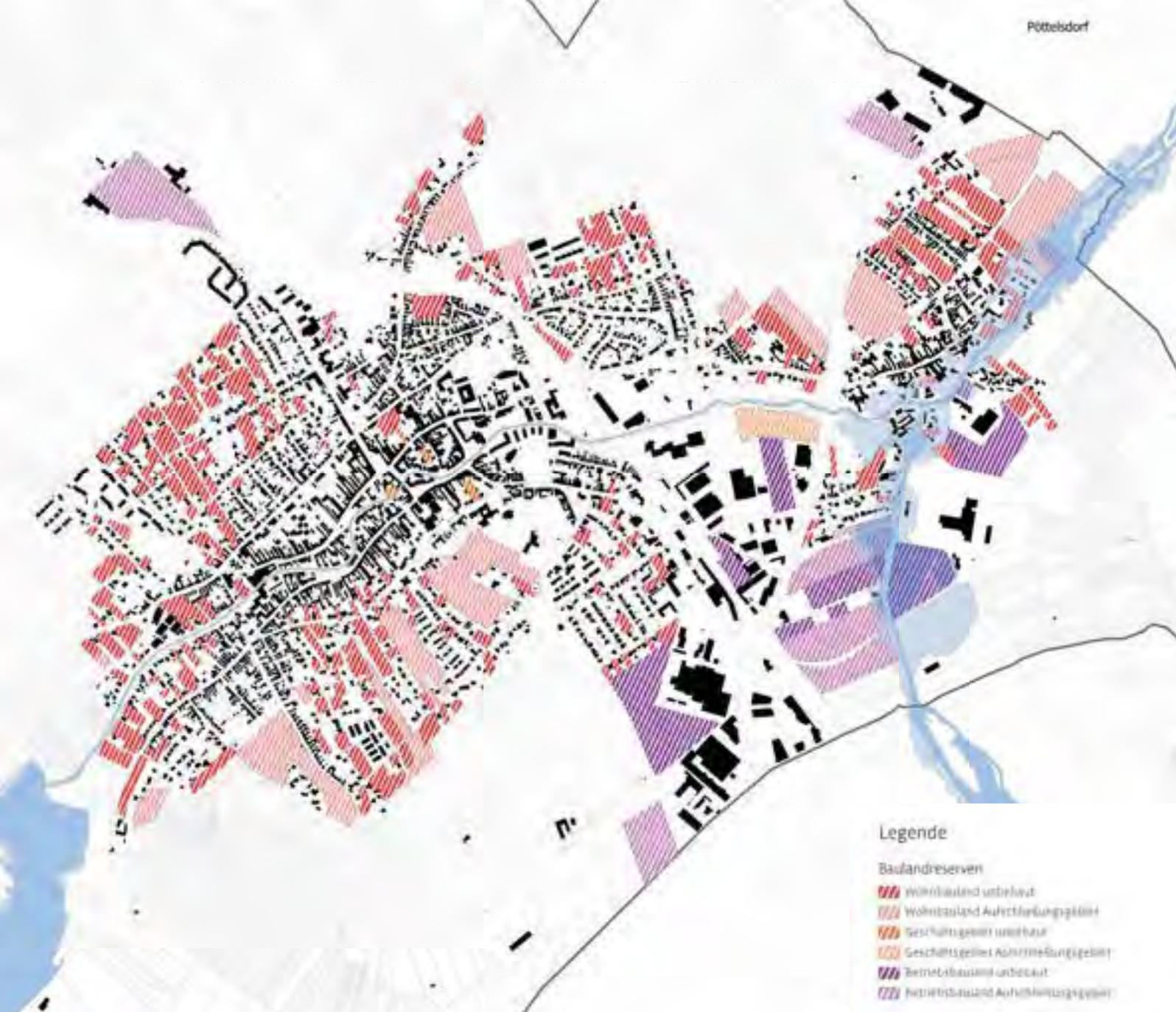


Abb. Baulandreserven, eigene Darstellung und Erhebung A I R, Stand 2016, ohne Maßstab

Der zukünftige Bedarf an Flächen für Wohnbau ergibt sich aus der Bevölkerungsentwicklung, der Entwicklung der Haushaltsgrößen (Wohnraum pro Kopf), der angestrebten Bebauungsstruktur (Geschoßwohnbau, verdichteter Flachbau, Einfamilienhäuser etc.) und der angestrebten Bebauungsdichte (Grundstücksgrößen, Freiräume etc.).

Dementsprechend beruht diese Abschätzung auf zahlreichen Annahmen und beinhaltet – wie alle Zukunftsprognosen – eine gewisse Unschärfe an Aussagekraft. Die Bevölkerungsentwicklung kann beispielsweise durch aktive Bodenpolitik und durch leistbares und verfügbares Bauland ebenso positiv beeinflusst

werden, wie durch attraktive Angebote in der sozialen Infrastruktur. Auch Bebauungsstruktur und Bebauungsdichten sind durch bewusste Planungs- und Zielvorgaben gestaltbar und haben in weiterer Folge konkrete Auswirkungen auf den Flächenverbrauch.

Haushaltsgrößen und Haushalte

Gemäß Daten der Statistik Austria befanden sich im Jahr 2013 in Mattersburg insgesamt 3.087 Haushalte mit Hauptwohnsitzangabe bei 7.100 Hauptwohnsitzen. Das ergibt eine Haushaltsgröße von 2,30 Personen pro Haushalt. Im Vergleich dazu lebten 2001 im Durchschnitt etwa 2,46 Personen in jedem Haushalt. Für das Jahr 2030 wird eine Haushaltsgröße von 2,19

Personen pro Haushalt für Mattersburg angenommen. Die Schätzung basiert auf Vergleichsdaten auf Bezirksebene „Kleinräumiger Bevölkerungsprognose für Österreich 2010-2030 („ÖROK-Regionalprognosen“)“ wobei im Bezirksvergleich die Haushalte in Mattersburg tendenziell etwas kleiner angenommen werden als auf Bezirksebene.

Bei einem angenommenen Bevölkerungswachstum bis 2030 auf 7.750 Personen und einer angenommen durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,19 Personen pro Haushalt ergibt sich eine Zahl von 3.539 Haushalten mit Hauptwohnsitzmeldungen für Mattersburg. Unter den geschilderten Annahmen wird bis 2030 daher ein zusätzlicher Bedarf an Wohnraum für etwa 350 Haushalte entstehen (Haushalte 2030: $7750/2,19$ abzüglich Haushalte 2016: $7241/2,27$). Dies wäre ein Wachstum von ca. 25 Haushalten pro Jahr.

Bebauungsstruktur

Entsprechend den Vorgaben im Landesentwicklungsprogramm Burgenland (LEP 2011) haben zur wirtschaftlichen Baulandnutzung Bedarfsabschätzungen in zentralen Orten „eine Mindestwohndichte von 55 EinwohnerInnen und Einwohnern pro Hektar Bruttobauland vorzusehen“. Die Berechnung des Baulandbedarfs nach den Dichtvorgaben des Landesentwicklungsprogrammes Bgld. von 55 EW/ha Bruttobauland würde bei einem angenommen Wachstum von ca. 350 zusätzlichen Haushalten bis 2030 ein Baulandbedarf von 14 ha Bruttobauland entstehen ($350 \cdot 2,19/55$).

Tatsächlich verfügt die Stadtgemeinde Mattersburg derzeit über eine Einwohnerdichte von etwa 26 EW/ha Bruttobauland. Bei Annahme der künftigen Fortschreibung der derzeitigen Bebauungsstrukturen (auf ca. 300 ha Bruttobauland inkl. Reserven gemäß Flächenwidmungsplan Stand Feb. 2016 kommen ca. 7.850 Personen (Hauptwohnsitze und Nebenwohnsitze) würde sich ein zusätzlicher Baulandbedarf für Wohnen bis 2030 von etwa 30 ha ergeben ($350 \cdot 2,19/26$).

Dementsprechend würden die vorhandenen theoretischen Baulandreserven (sofern auch verfügbar

und erschlossen) ausreichen, um das prognostizierte Wachstum an Haushalten bis 2030 unterzubringen. Gleichzeitig wird es notwendig sein, bestehende Aufschließungsgebiete und neues Bauland zu entwickeln. Es kann in der Regel davon ausgegangen werden, dass aufgrund von Baulandhortung und aufgrund von bestehenden Nutzungen die vorhandenen Baulandreserven zum Großteil nicht verfügbar gemacht werden können. Es ist weiters davon auszugehen, dass sich die Bebauungsstruktur (aufgrund bereits vielfach parzellierter und erschlossener Baulandreserven) künftig in ähnlicher Weise wie bisher fortschreiben wird.

Ziele und Handlungsfelder

Eine aktive Bodenpolitik und baulandmobilisierende Maßnahmen sollen eine flächensparende Siedlungsentwicklung unterstützen und auch die Verfügbarkeit von Bauland zu vertretbaren Preisen bewirken.

Gemeinden haben seitens des Raumplanungsgesetz (§ 11a u. § 27) die Möglichkeit, Maßnahmen zur Baulandmobilisierung zu treffen. Neu gewidmete Grundstücke können durch privatwirtschaftliche Verträge und/oder Befristungen nach Ablauf einer Zeitspanne von fünf bis zehn Jahren dem Bodenmarkt zugeführt oder entschädigungslos rückgewidmet werden.

Dazu empfiehlt es sich, bei Neuwidmungen die verfügbaren und in der Praxis bereits gelebten Maßnahmen zur Baulandmobilisierung zu treffen. Dazu sollen im Stadtentwicklungsplan Eingnungszonen für Baulanderweiterungen ausgewiesen werden.

Größere, zusammenhängende und noch nicht erschlossene Reserven stehen im Vordergrund der Baulandmobilisierung bzw. Rückwidmungen.

Ziel der Stadtgemeinde ist eine sinnvolle, langfristige Reduktion der Reserven. Konkret bedeutet dies,

✚ dass Maßnahmen der Baulandmobilisierung (z. B. Befristung inkl. privatwirtschaftlicher Vertrag zur Sicherung der Verfügbarkeit) bei Neuwidmungen umgesetzt werden.

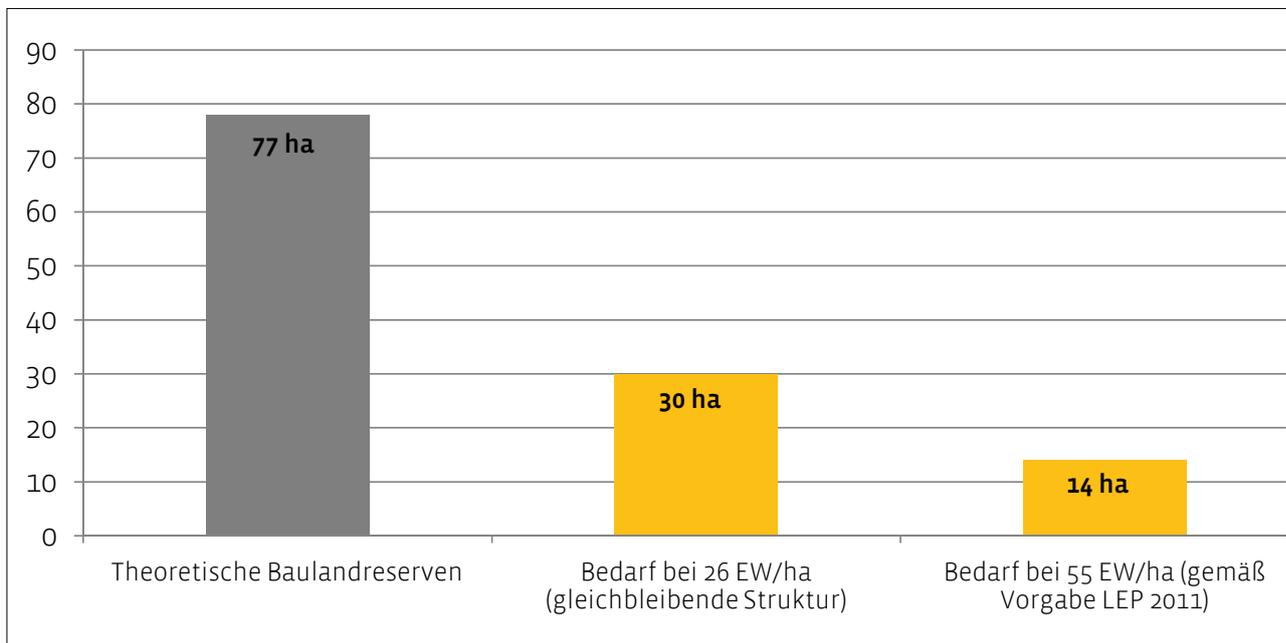


Abb. Theoretische Baulandreserven und Baulandbedarf bis 2030 in ha, eigene Berechnungen auf Datenbasis der Statistik Austria

- + dass Maßnahmen zur Baulandmobilisierung auf bereits gewidmeten Grundstücken bei Lücken im bestehenden Siedlungsverband mit vorhandener infrastruktureller Erschließung in Abstimmung mit den Grundstückseigentümern durchgeführt werden.
- + dass Rückwidmungen auf bereits gewidmeten Grundstücken bei großen zusammenhängenden Flächen in Siedlungsrandbereichen in Abstimmung mit den Grundstückseigentümern umgesetzt werden, sofern eine widmungskonforme Nutzung auch mittelfristig nicht angestrebt wird.
- + dass durch bewusstseinsbildende Maßnahmen und Informationsangeboten die Anzahl der Leerstände in Altbauten verringert werden.

Bei „neuen“ Wohnbaulandwidmungen (Grünflächen in Bauland) ist gemäß Parzellierungsrichtlinie vorzugehen und die Umlegung der gesamten Kosten für die Baureifmachung (Planung, Vermessung, Teilbauungspläne etc.) und der Errichtung der technischen Infrastruktur (Straßenbau, Kanal, etc.) auf die Widmungsgewinner zu übertragen.

Trotz der klaren Bekenntnis zur Reduktion von Baulandreserven und der damit verbundenen bekannten ökologischen, finanziellen und sozioethischen Probleme einer Zersiedelung gilt es dennoch, behutsam vorzugehen und realistische, das heißt realisierbare, Schritte in die richtige Richtung anzustreben.

Die Abschätzung des Gewerbeflächenbedarfs ergibt sich vor allem aus der Zielprojektion angestrebter Entwicklungen. In der nahen Vergangenheit hat sich gezeigt, dass aufgrund der geopolitischen und verkehrsgünstigen Lagen gerade in Mattersburg eine dynamische Betriebs- und Handelsflächenentwicklung stattgefunden hat. Es ist davon auszugehen, dass diese Nachfrage in Zukunft ähnlich stark sein wird, was von Seiten der Stadtgemeinde begrüßt wird. Ein besonderes Augenmerk ist künftig auf die qualitätsvolle Entwicklung der Gewerbezone – vor allem bezogen auf den Freiraum und das Ortsbild – zu legen. Grenzen in Bezug auf gewerbliche Entwicklungen ergeben sich darüber hinaus aufgrund der Umweltverträglichkeit (z.B. verkehrliche Effekte wie Lärm- und Schadstoffemissionen) und der Verträglichkeit in der örtlichen und regionalen Wirtschaftsstruktur.

2.3 Ortsbild und Siedlungsentwicklung

Mattersburg war ursprünglich ein Breitangerdorf mit einem von der Wulka durchflossenen Anger. Walbersdorf hat sich aus einem Straßendorf mit einem angerartigen Teil mit Streck- und Hakenhöfen entwickelt. Die ältesten mittelalterlichen Ansiedlungen waren Häuserzeilen links und rechts der Wulka im Verlauf der heutigen Straßenzüge Hauptstraße – Gustav Degen Gasse und Michael Koch-Straße – Schubertstraße (vgl. Paul, 1976).

Die Bahnlinie Wiener Neustadt – Ödenburg (Sopron) war seit 1847 in Betrieb. Im Mattersburger Stadtgebiet war ein Viadukt von beachtlicher Größe errichtet worden und begrenzte die Stadtentwicklung lange Zeit Richtung Osten. Heute ist das Eisenbahnviadukt eines der Wahrzeichen von Mattersburg. Es überbrückt mit seinen 20 großen Bögen und seiner Länge von ca. 250 Metern das Wulkatal.

Nach dem ersten Weltkrieg wurde der Bedarf an Wohnbauland im Bereich der Bahnstraße, Michael Koch-Straße, der Gartengasse und Hochstraße realisiert. 1921 kam das Burgenland zur Republik Österreich und 1926 wurde Mattersburg zur Stadt erhoben. Es bildete sich das Zentrum der Stadt im Bereich der Degengasse und Hauptplatz heraus. Schulen und Kindergärten entstanden, das Bundesrealgymnasium wurde um 1935 errichtet.



Abb. Mattersburg um 1930; Quelle: Eduard Sieber, Mattersburg und Walbersdorf, Geschichten in Bildern

Erst ab 1948, nach dem 2. Weltkrieg, entstanden die Siedlung nördlich der Michael Koch-Straße und dem Sportplatz sowie weitere Ansiedlungen in Richtung Bahnhof und Gewerbegebiet.



Abb. Gustav Degen-Gasse um 1920; Quelle: Eduard Sieber, Mattersburg und Walbersdorf, Geschichten in Bildern

Im eigentlichen Stadtzentrum um den Hauptplatz entwickelte sich die Gebäudehöhe der geschlossenen bebauten Straßenzüge bis zu drei- bis viergeschossigen Gebäuden. Anfang der 1960er Jahre entstand die Bebauung des ehemaligen Judenviertels, darunter freistehende Wohnblöcke und das Hochhaus. Mit der Errichtung von öffentlichen Gebäuden, Rathaus, Schulen und dem Kulturzentrum wurde die Stadtentwicklung mit freistehenden dominanten Gebäudeformen fortgesetzt. Neue große Baustrukturen prägen nun neben den historischen kleinteiligen Gebäuden das Stadtbild.

Die Bebauung der Straßenzüge in Richtung Forchtenstein blieb durchgehend erhalten und zeigt auch heute noch die geschlossene eher dörfliche Bebauungsstruktur mit ein- bis zweigeschoßigen Bauten.

Das Ortsgebiet von Walbersdorf zeigt die geschlossene Struktur eines Straßendorfes, das historisch gewachsen ist. Die Hauptstraße macht seitlich der Kirche einen Bogen zur Hintergasse, wo auch die Berggasse einmündet und bildet in Folge einen Platz.



Abb. Historischer Ortsplan der Stadtgemeinde Mattersburg (Aufnahmeblatt der Landesaufnahme, 1870-1880)



Abb. Hauptstraße und Pfarrkirche von Walbersdorf um 1960; Quelle: Eduard Sieber, Mattersburg und Walbersdorf, Geschichten in Bildern

Die Ortserweiterungen erfolgten im Zuge der Entwicklung der Marzer Straße, Hintergasse und Gartengasse.

Neben dem Viadukt befinden sich in Mattersburg weitere besondere ortsbildprägende und mehr als 20 denkmalgeschützte Objekte und Gebäude wie z.B.

- ✦ die kath. Pfarrkirche hl. Martin,
- ✦ die kath. Pfarrkirche hl. Leonhard in Walbersdorf,
- ✦ der jüdischer Friedhof,
- ✦ die Johann Nepomuk Berger Kapelle,
- ✦ die Kriegerkapelle in der Schubertstraße,
- ✦ die Friedhofskapelle,
- ✦ die Rinnsalkapelle sowie
- ✦ zahlreiche Bildstock-, -säulen und Wegkreuze.

Bereichscharakteristik

Raumplanung beruht auf bewussten Vorgängen des Erkennens von besonderen Qualitäten der Lebensräume unter Weiterentwicklung bzw. Berücksichtigung von bestehenden raumwirksamen Einflussfaktoren. Die Struktur und Gestalt eines Raumes, dessen materielle und immaterielle Werte die zur Unverwechselbarkeit und Identität beitragen gilt es, bewusst zu machen.

Die stadträumliche Bereichscharakteristik entsteht als Zusammenfassung von strukturbildenden Merkmalen innerhalb ablesbarer Grenzen. Die Abgrenzungen hierbei sind nicht parzellenscharf und oftmals gibt es Übergangszonen bzw. Unschärfen an den Rän-

dern. Die nachfolgenden städtebaulichen Bereichstypen sind das Ergebnis einer intensiven Auseinandersetzung mit den baulich-räumlichen Strukturen und den Freiräumen der Stadt. Insgesamt wurden acht Typen von Bebauungsstrukturen und neun Typen von Freiraumstrukturen unterschieden.

Von dieser Bereichscharakteristik ausgehend sind in weitere Folge Entwicklungsziele und Rahmenbedingungen festzulegen, die zu einer räumlichen und qualitativen Weiterentwicklung führen. Die stadträumliche Bereichscharakteristik ist weiters Basis für ein „örtliches Gestaltungskonzept“ mit Aussagen zur Bebauung der Stadträume.

Bebauungsstrukturen

1. Zentrum, innerer Stadtkern

Das Zentrum von Mattersburg bzw. der innere Stadtkern ist weitgehend durch eine straßen- und platzbegleitende Bebauung charakterisiert. Die Gebäude stehen an der Straßenflucht, wodurch eine geschlossene Raumwirkung entsteht. Öffentliche Bauten z. B. Gemeindeamt, Kirche etc. weichen von dieser Struktur bewusst ab. Der Stadtkern ist vor allem durch zahlreiche gewerbliche Nutzungen und Dienstleistungen geprägt (z. B. Ärzte, Geschäfte, Dienstleistungen, Gastronomie, öffentliche Einrichtungen). Neben der ansonsten üblichen ein- bis zweigeschoßigen Bebauungsstruktur befinden sich im Zentrum von Mattersburg zahlreiche mehrgeschoßige Bauten (4 bis 5 Geschoße) sowie das Hochhaus als „Landmark“. Im Vergleich zu anderen Bereichen weist der Ortskern eine entsprechend höhere Bebauungsdichte auf. Die durchwegs hohe Gestaltqualität des öffentlichen Raumes durch eine geordnete, jedoch variierende Abfolge von gleich strukturieren Bauten ist durch Festlegung von Bebauungsrichtlinien bzw. Bebauungsplänen zu erhalten.



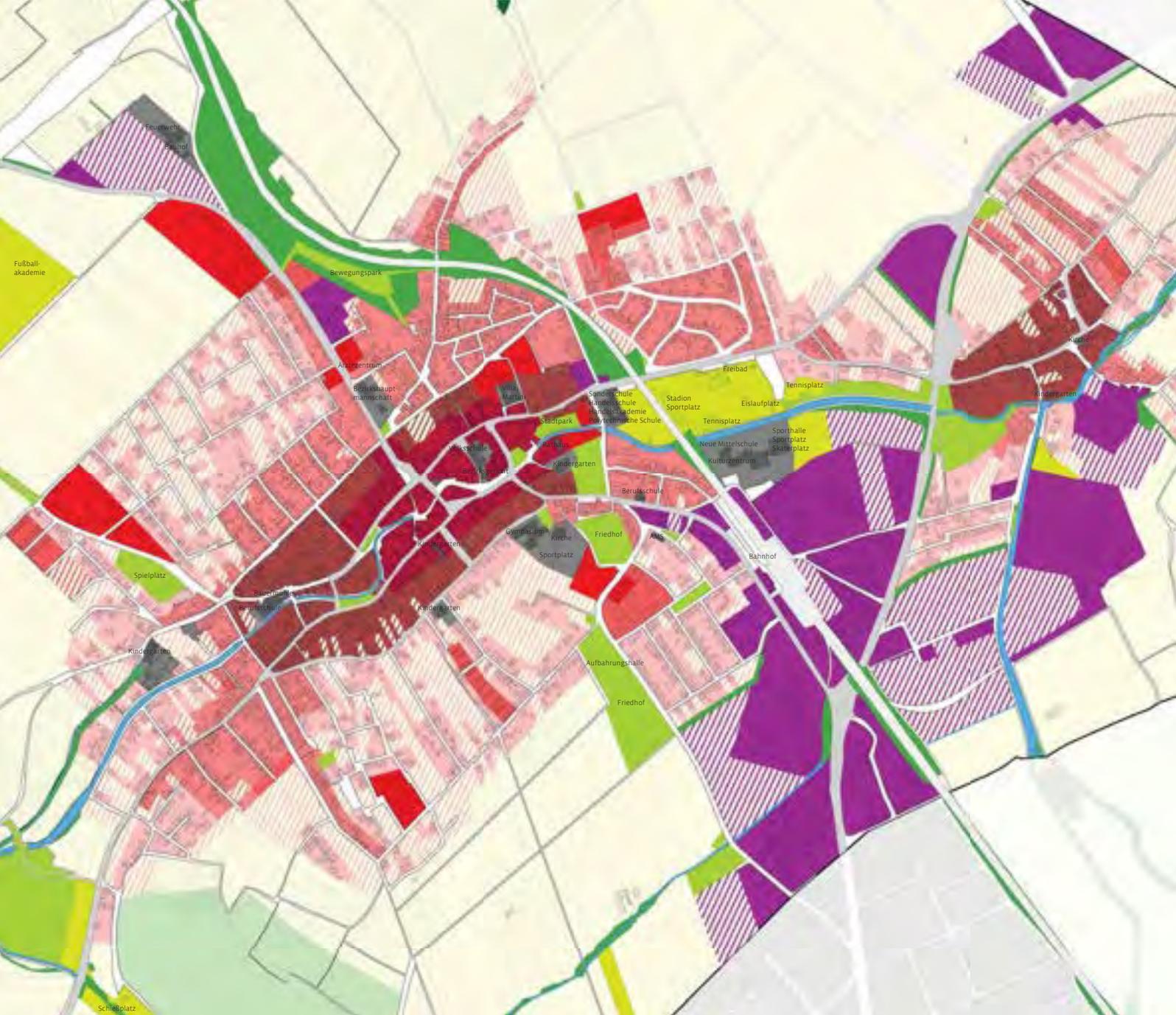


Abb. Stadträumliche Bereichscharakteristik, eigene Darstellung und Erhebung A I R, ohne Maßstab

Legende:

Bebauungsstrukturen

- Zentrum, innerer Stadtkern (vielfach Sondernutzungen)
- Historische geprägter Städte/Ortskern (überwiegend Wohnbau)
- Mittelschichtige Wohnbebauung (Gemeinschaftswohnbauten)
- Zweigeschossige Reihenhausbebauung (Gemeinschaftswohnbauten)
- Verdichtete Einfamilienhausbebauung (überwiegend geschlossene Halbböden)
- Lockere Einfamilienhausbebauung (überwiegend Freistehend)
- Sonderstrukturen/Abweichungen zur umliegenden Bebauung
- Handel, Gewerbe- und Industriebebauung (außerhalb Stadtkerns, Fläche)

Freiraumstrukturen

- Ackerflächen, landwirtschaftliche Nutzung
- Erhaltenwertiger Landschaftsteil
- Park- und Erholungsflächen
- Grünerelemente u. -achsen
- Wald- u. Freizeflächen
- Sport- u. Freizeitanlagen
- Verkehrsflächen, öffentliche Plätze
- Verkehrsachsen, Ortsdurchfahrten
- Gewässer

Bei Neubauten im Zentrum sollte besonders auf das Einfügen in die bestehende Bebauungsstruktur bezüglich Dimension und Nutzung geachtet werden. Gleichzeitig gilt es, die typische Kleinteiligkeit aufgrund der historischen Grundstücksstrukturen mit der damit einhergehenden dichten Abfolge an geringen Vor- und Rücksprüngen von der Straßenfluchtlinie als auch die typischen Variationen im Fassadenbild zu erhalten. Auch auf die Höhen gilt es zu achten – Überbauungen bzw. großvolumige Bauten sollten nur in gut begründeten Ausnahmefällen und mit hoher Gestaltqualität bezogen auf das Ortsbild zugelassen werden. Ein Rückspringen von der Straßenfluchtlinie ist nur bei Sonderbauten (z.B. öffentlichen Bauten) zu empfehlen. Ansonsten ist der öffentliche Raum durch das „besetzen“ der Straßenfluchtlinie mit Baukörpern zu definieren und zu erhalten. Die Anzahl der Leerstände ist bei Möglichkeit zu verringern da gerade das Ortsbild im Zentrum das Image einer Gemeinde entscheidend prägt. Eine Steigerung der Wohn- und Lebensqualität im Zentrum lässt sich durch die Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum sowie durch die Reduzierung der Beeinträchtigungen durch den motorisierten Individualverkehr erreichen.

2. Historisch geprägter Stadt-/Ortskern

Im Vergleich zum „Zentrum“ der Stadtgemeinde ist der historisch geprägte Stadt-/Ortskern in erster Linie durch ein- bis zweigeschoßige Gebäude geprägt. In Bezug auf die Nutzung steht die Wohnnutzung im Vordergrund. Die Baukörper stehen mit den Hauptgebäuden nahezu immer direkt an der Straßenfluchtlinie in halboffener oder geschlossener Bauweise. Nebengebäude schließen in der Regel an die Hauptgebäude an und laufen entlang der seitlichen Grundstücksgrenze (typische Streck- und Hakenhöfe). Die ursprünglichen „Hintauswege“, wo zum Teil noch historische Stadeln vorhanden sind (Hintergasse, Hirtengasse, Hochstraße) bilden die Grenze dieses Bereichstyps. Vielfach wurden die langgestreckten Grundstücke bereits geteilt und anstelle der Stadeln Wohngebäude errichtet.



Aufgrund der schmalen Parzellenstruktur eignen sich besonders die halboffene bzw. geschlossene Bauweisen. Eine maßvolle Verdichtung bei Einhaltung der ein- bis zweigeschoßigen Gebäudehöhen könnte angestrebt werden. Eine Überbauung der Struktur (auch im Inneren) durch mehrgeschoßige Wohnbebauung ist in Hinblick zur Sicherung der besonderen städtebaulichen Qualitäten (innenliegende, geschützte Gartenbereiche bei dichter Bebauung) zu vermeiden. Zur Qualitätssicherung und Harmonisierung der Bebauung sind Teilbebauungspläne bzw. Bebauungsrichtlinien zu erlassen.

3. Mehrgeschoßige Wohnbebauung

Dieser Bereichstyp ist weitgehend durch großvolumige, freistehende Baukörper mit Abstand zur Straßenflucht wie auch zu den übrigen Grundstücksgrenzen und durch sehr heterogenen Charakter charakterisiert. Es handelt sich dabei um durchwegs um Bauten von Wohnbaugenossenschaften aus unterschiedlichen Bau-perioden. Die halböffentlichen Freiräume sind vielfach von mangelhafter Aufenthaltsqualität und als KFZ-Abstellplätze genutzt. Mehrgeschoßige Wohnbauten befinden sich in fast allen Stadtteilen.



Grundlegendes Ziel ist die künftige Verbesserung der Aufenthaltsqualität im halböffentlichen Raum und die Verbesserung der Gestaltqualität der Baukörper. Eine Beschränkung der maximalen Gebäudehöhe auf drei bis vier Geschoße ist anzustreben. Ein besonderes Augenmerk ist daher auf die Übergänge zwischen einzelnen Gebäudeblöcken und -bereichen zu legen. Diese Bereiche außerhalb der festgelegten Baufelder sollen begrünt, gestaltet und durchgängig (nicht durch Zäune begrenzt) sein. Hohe ökologische und gestalterische Ansprüche (Vermeidung von unnötiger Versiegelung zur kleinklimatischen Aufwertung etc.) sollen eine hohe Aufenthalts- und Lebensqualität ermöglichen. Bei künftigen Standorten für mehrgeschoßige Wohnbauten sind zentrale Lagen in der Nähe zu Versorgungseinrichtungen und öffentlichen Verkehrsmitteln gegenüber Grundstücken in Siedlungsrandlage zu bevorzugen.

Bei Neubauten von mehrgeschoßigen Wohngebäuden im Stadtkern/historisch geprägtem Ortskern ist besonders auf den öffentlichen Raum achten. In diesem Zusammenhang ist zum Straßenraum hin die Möglichkeit einer (langfristig) flexiblen EG-Zonen-Nutzung durch großzügige Raumhöhen im EG (keine ausschließliche Wohnnutzung) vorzusehen – z.B. um gewerbliche Nutzung gegebenenfalls auch zu einem späteren Zeitpunkt zu ermöglichen. Im Zentrum von Mattersburg soll der öffentliche Raum an den Haupterschließungsstraßen durch sorgfältig gestaltete und baulich klar begrenzte Straßen und Plätzen gestaltet sein. Garagennutzungen im Erdgeschoß sind zum öffentlichen Raum hin jedenfalls zu vermeiden. Die Straßenfluchten sollen durch Gebäude geprägt werden – dies erfordert auch das „Besetzen“ der Ecken. Stadtraumbegrenzende Gebäudefluchten sollen durch Baulinien und Traufhöhen verbindlich festgesetzt werden.

Im Fall größerer zusammenhängender Entwicklungsbereiche oder bei öffentlichen Gebäuden ist ein Gestaltungskonzept für den Freiraum zu erarbeiten. Für derartige Bauvorhaben sind zudem städtebauliche und architektonische Wettbewerbe auszuschreiben, die zu einer hochwertigen Architektursprache führen.

4. Zweigeschoßige Reihenhausbebauung bzw. verdichteter Flachbau

In der Stadtgemeinde Mattersburg finden sich mehrere Siedlungen (Bergstraße, Pielgasse, Adolf-Schärf-Straße, Johann Nepomuk Berger-Straße etc.) die durch eine zweigeschoßige Reihenhausbebauung geprägt sind. Ähnlich wie beim Typus mehrgeschoßige Wohnbebauung handelt es sich dabei um Bauten, die durch Wohnbaugenossenschaften errichtet wurden. Dieser Bereichstyp stellt einen Kompromiss zwischen dichter Wohnhausbebauung und lockerer Einfamilienhausbebauung dar. Den Häusern sind private Grünflächen (Gärten) zugeordnet, die jedoch in der Regel aufgrund der wenig überlegten Anordnung der Gebäude kaum geschützte und nicht einsehbare Freiräume bieten. Wenn KFZ-Stellplätze nicht auf Eigengrund vorhanden sind, prägen diese als Parkflächen meist den halböffentlichen Raum der Siedlung (z.B. Johann Nepomuk Berger-Straße). Die halböffentlichen Freiräume – sofern vorhanden – sind vielfach von mangelhafter Aufenthaltsqualität geprägt.



Zweigeschoßige Reihenhausanlagen befinden sich wie der Bereichstyp mehrgeschoßige Wohnbauten in nahezu allen Stadtteilen von Mattersburg – oftmals in Kombination bzw. räumlicher Nahelage zu Wohnhausanlagen. Generell gilt es auch bei diesem Bereichstyp bei künftigen Neubauten auf die Qualität der privaten und halböffentlichen Freiräume zu achten. Gut durchdachte Bebauungskonzepte ermöglichen sowohl geschützte private Freiräume als auch Plätze mit Aufenthaltsqualitäten im halböffentlichen oder öffentlichen Raum bei entsprechender Bebauungsdichte. Die maximale Gebäudehöhe ist auch künftig auf zwei Geschoße zu begrenzen. Reihenhausanlagen bzw. Anlagen des verdichteten Flachbaus sollen vermehrt in zentralen Lagen mit guter Erreichbarkeit der Nahversorgung und des öffentlichen Verkehrs entwickelt werden. Aufgrund der überdurchschnittlich hohen Anzahl an Familien mit Kindern in diesem Bereichstyp spielt mitunter auch die Lage zu schulischen Einrichtungen und Spielplätzen eine Rolle. In größeren Reihenhausanlagen sind jedenfalls auch qualitativ-hochwertige Spielplätze mit naturnahen Elementen vorzusehen. Kleinflächige Anlagen mit guter Eingliederung in Baulücken im Bestand sind dennoch gegenüber monotonen großflächigen Reihenhausanlagen zu bevorzugen.

5. Verdichtete Einfamilienhausbebauung

In der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts (Zwischenkriegszeit und danach ab 1945) sind in Mattersburg zahlreiche Siedlungen entstanden, die durch eine verdichtete Einfamilienhausbebauung gekennzeichnet sind. Diese Bebauungsstrukturen sind vor allem durch kleine Grundstücksgrößen (in der Regel zwischen 300 und 700

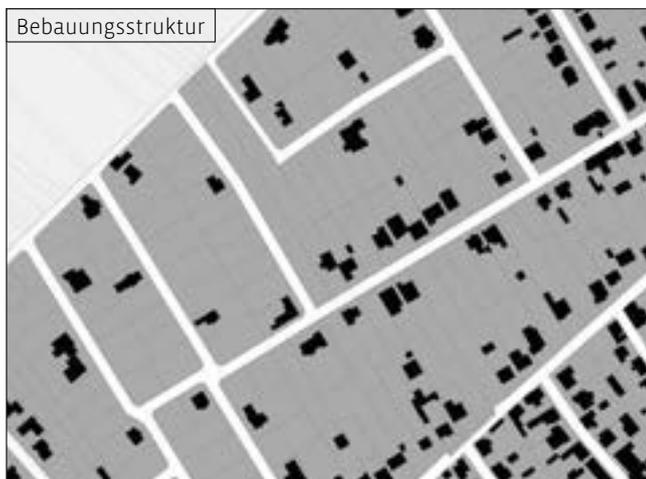
m²) und einer halboffenen oder geschlossenen Bebauungsweise mit Lage der Hauptgebäude an der Straßenfluchtlinie gekennzeichnet. Dieser Bereichstyp ist in Mattersburg beispielsweise in der Pielgasse (und westlich davon), in den Baulücken zwischen der Hintergasse und Rosengasse, im Bereich der Hirtengasse und Angergasse sowie zwischen Hirtengasse und Dr. Ludwig-Leser-Straße vorzufinden. Diese Bebauungsstrukturen weisen oftmals die Qualitäten des historischen geprägten Stadt-/Ortskerns (kompakte Struktur mit privaten, geschützten Freiräumen) auf, ohne, dass eine ursprüngliche landwirtschaftliche Nutzung (Streckhöfe mit lw. Nebengebäuden, Stadel) prägend war.



In vielen Gebieten im betreffenden Bereichstyp finden derzeit und in den künftigen Jahren aufgrund demografischer Gegebenheiten Eigentümerwechsel statt. Gleichzeitig ist die Bausubstanz/Bauqualität der Objekte durch eine billige Bauweise nach den Kriegen vielfach mangelhaft. Den neuen Besitzer bleibt eine umfassende Sanierung oder der Neubau meist nicht erspart. Dementsprechend groß ist die Herausforderung seitens der Stadtplanung durch gezielte Bebauungsvorschriften die Qualitäten dieser Struktur zu erhalten und gleichzeitig eine zeitgemäße Modernisierung/Überbauung der Gebäude zu ermöglichen. Eine intensive Nachverdichtung ist weitestgehend nicht zielführend, eine verträgliche Nutzungsmischung (z. B. Nahversorgung, Kleinstunternehmen) zu ermöglichen und die Qualität des öffentlichen Raumes bzw. des Straßenbildes durch Besetzen der Straßenfluchtlinie durch Gebäude zu erhalten. Baulücken sind entsprechend der typischen Baustruktur zu füllen. Mehrgeschoßige Wohnbauten sind aufgrund der üblichen Kleinteiligkeit der Parzellen im betreffenden Bereichstyp auszuschließen bzw. nur in geeigneten Ausnahmefällen zu ermöglichen.

6. Lockere Einfamilienhausbebauung

Dieser Bereichstyp ist weitgehend durch freistehende Baukörper mit Abstand zur Straßenflucht wie auch zu den übrigen Grundstücksgrenzen charakterisiert. Es handelt sich dabei um durchwegs locker bebauten Siedlungsgebiet mit durchschnittlichen Grundstücksgrößen zwischen 700 und 1100 m². Der Anteil an privaten Grünflächen ist sehr hoch, öffentliche Freiräume sind kaum vorhanden. Die ein- bis zweigeschoßigen Bauten werden überwiegend zu Wohnzwecken genutzt. Bei den Siedlungsgebieten handelt es sich in der Regel um Gebiete, die seit den 70er und 80er Jahren des 20. Jahrhunderts aufgeschlossen wurden (beispielsweise südlich der Theodor-Körner-Straße oder nördlich der Bergstraße und Raiffeisengasse. Zahlreiche Gebiete dieses Bereichstyps weisen aufgrund der fehlenden Baulandmobilisierungsmaßnahmen bei der damaligen Umwidmung große Baulandreserven auf.



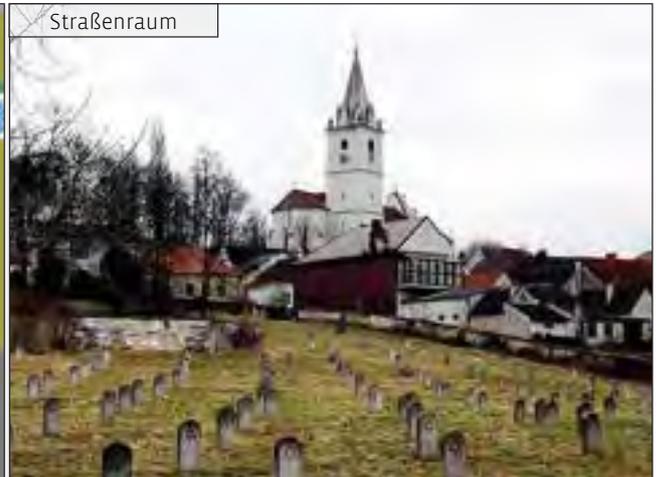
Eine moderate Erhöhung der Dichten sowie vermehrte Mischung der Nutzungen Wohnen und Arbeiten wird bei gleichzeitiger Beibehaltung der bestehenden Strukturen und Qualitäten im Bestand (ähnlich wie beim Bereichstyp „verdichtete Einfamilienhausbebauung“) angestrebt.

Bei Neuausweisungen von Einfamilienhausgebieten sind Baulandmobilisierungsmaßnahmen zu setzen, die einen haushälterischen Umgang mit den Ressourcen der Gemeinde ermöglichen. Ziel dabei ist es, die Qualität der privaten Freiräume (z. B. durch uneinsichtige Gärten) zugunsten der Quantität (Flächengröße) zu erhöhen. Verträgliche Nutzungsmischungen (z. B. private Dienstleistungen, Nahversorgung etc.) sollen in künftigen Aufschließungsgebieten ermöglicht und angestrebt werden. Für Neubaugebiete sollen zur Qualitätssicherung und Erhaltung der Qualität von privaten Freiflächen Teilbebauungspläne bzw. Bebauungsrichtlinien erlassen werden. Die durchschnittlichen Grundstücksgrößen sind künftig zur Verringerung der Zersiedelung und zur Reduktion der Kosten für die Erschließung mit Infrastruktur zu reduzieren. Bestehende Bebauungsrichtlinien sollten auf deren Möglichkeit für eine maßvolle Verdichtung (z. B. hintere Baulinie) überprüft und ggf. geändert werden.

7. Sonderstrukturen/Abweichungen zur umliegenden Bebauung

Unter Sonderstrukturen/Sonderbauten sind einzelne Bauten oder Anlagen mit sehr heterogenem, meist das Stadtbild beeinflussendem bzw. prägendem Charakter zu zählen. Diese Bauten beherbergen wichtige Nutzungen bzw. Dienstleistungsangebote für die Öffentlichkeit oder stellen touristische Anziehungspunkte dar. Beispiele für solche Bauten in Mattersburg sind öffentliche Einrichtungen wie Rathaus, Kulturzentrum, Schulen, Kirchen, Bahnhof oder Sportanlagen.

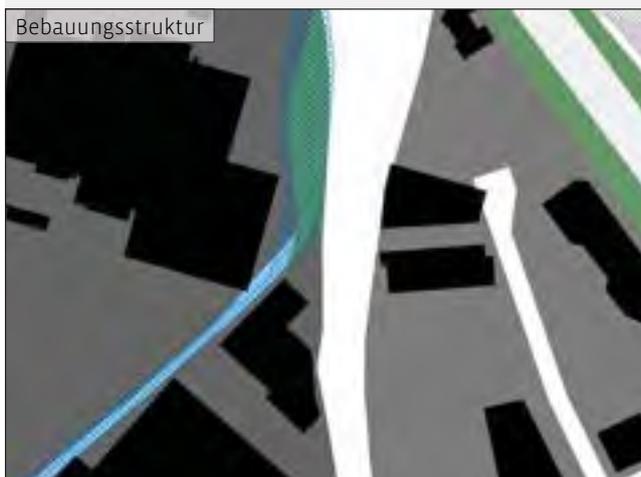
Aufgrund der Heterogenität der betreffenden Nutzungsstrukturen sind Zielsetzungen für den jeweiligen Einzelfall auszumachen. Ein gemeinsames Problem stellt in der Regel die Erreichbarkeit dieser Einrichtungen (mit möglichen Störungen von Wohnnutzungen durch Lärm/Verkehr) dar. Gleichzeitig sind an den jeweiligen Standorten ausreichend Flächen für den ruhenden Verkehr zur Verfügung zu stellen. Im Sinne einer Nutzungsmischung gilt es besonders auf die Erhaltung der bestehenden Sonderstrukturen und deren Einbindung in das Siedlungssystem sowie auf die Anbindung durch den nichtmotorisierten Verkehr zu achten.



Im Fall von Neubauten und Erweiterungen betreffender Sonderstrukturen ist deren Verträglichkeit mit den umliegenden Strukturen zu beachten und zu untersuchen. Die Wahl des Standortes neuer Einrichtungen ist daher einer besonders genauen Prüfung zu unterziehen, um Entwicklungspotenzial nicht einzuschränken und Konfliktpotenziale zu vermeiden. Da die architektonische Qualität von Bauten in diesem Bereichstyp meist sehr prägend für das Stadtbild ist, sollten für derartige Bauvorhaben Wettbewerbe ausgeschrieben werden, die zu einer hochwertigen Architektur beitragen.

8. Handel-, Gewerbe- und Industriebebauung

Als Handel-, Gewerbe- und Industriebebauung können großflächige Nutzungen mit Parkplätzen, Verkehrs- und Lagerflächen bezeichnet werden. Charakterisiert sind diese Gebiete durch eine meist fehlende Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild (fehlende Grünstrukturen bzw. mangelnde Gestaltungsqualität der Bebauung) sowie durch einen hohen Versiegelungsgrad. Es handelt sich in der Regel um relativ kurzlebige Bausubstanzen mit häufigen Zu- und Umbauten.



Viele Gebiete des betreffenden Bereichstyps befinden sich entlang der B50 an den Ortseinfahrten nach Mattersburg. Somit prägen diese Strukturen als „erster Eindruck von der Gemeinde“ wesentlich das Erscheinungsbild und das Ankommen in Mattersburg. Entsprechend dieser Funktion gilt es, hohe gestalterische Anforde-

rungen an das künftige Erscheinungsbild zu legen (Gebäudehöhen, äußere Gestaltung der Gebäude etc.) und im Bestand die baulich-räumliche Qualitäten zu heben. Gleichzeitig sind zeitgemäße ökologische Anforderungen bei der Neuentwicklung bzw. Umstrukturierung von Betriebs- und Gewerbegebieten zu legen (Durchgrünung, Minimierung der Versiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß etc.).

Aufgrund der relativ großen Veränderungsdynamik von Gewerbegebieten ist die Erreichung von Qualitätsstandards hinsichtlich Ökologie und Freiraum durchaus ein realistisches Ziel. Vielfach ist es mittlerweile üblich, bei Neubauten seitens der Baubehörde ein Gestaltungs- und Freiraumkonzept zu einzufordern, das durch privatrechtliche Vereinbarungen auch umgesetzt werden kann.

Freiraumstrukturen

1. Ackerflächen, landwirtschaftliche Nutzung

Agrarräume oder sonstige Nutzflächen sind Gebiete, die primär durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt sind. Es handelt sich dabei in der Regel um Flächen mit geringer ökologischer Relevanz ohne Vernetzungsfunktion für die Grün- und Freiräume.



Durch flächensparendes Bauen – insbesondere in Gebieten mit hochwertigen Böden – sind die landwirtschaftlichen Böden im Sinne der Versorgungsfunktion für die Nahrungsmittelproduktion zu erhalten. Bei Möglichkeit ist die Wiederherstellung einer reichen Ausstattung und Vernetzung der verschiedenen Landschaftselemente der Kulturlandschaft z. B. durch Feldgehölze, Hecken, Baumreihen, Einzelbäumen oder Waldresten etc. anzustreben. Im Fall von Brachflächen sind besondere Wiesentypen zu erhalten wie z. B. Trocken- und Halbtrockenrasen, Feucht- und Nasswiesen, mesophile Wiesen und Weiden sowie Streuobstbestände. Ziel ist eine extensive typenbezogene Bewirtschaftung der Grünflächen und keine Intensivierung oder Aufforstung.

2. Erhaltenswerter Landschaftsteil

Die Bereiche südwestlich des Stadtgebietes Mattersburg, Ried Hirschgreut südlich der Siedlungsgebiete (Siedlungsränder) Pannholzgasse/Weinberggasse und Pielgasse/Römerweg, sowie östlich des Ortsgebietes Walbersdorf im Anschluss an die Berggasse sind aufgrund des Strukturreichtums und der Attraktivität als be-

sonders „erhaltenswerte Landschaftsteile“ eingestuft. Die betreffenden Gebiete sind geprägt durch lineare landwirtschaftliche Strukturen in Form von Weingärten, Obstbauflächen sowie Wiesen. Untergeordnet kommen auch Ackerbauflächen vor.



Ziel der Stadtgemeinde Mattersburg ist es, die Kleinteiligkeit bzw. Attraktivität der strukturreichen Gebiete zu schützen. Der vorhandene Übergangsbereich zum Naturpark Rosalia sowie der Bereich zwischen dem Ort Walbersdorf und dem Natura 2000-Gebiet Richtung Rohrbacher Kogl soll abgesichert werden. Darüber hinaus sollen die betreffenden Gebiete, nicht zuletzt aufgrund der Nähe zum Stadt- bzw. Ortsgebiet, Möglichkeiten für naturgebundene Erholungszwecke bieten. Ein Großteil der Strukturen ist durch die noch vorhandene Nutzung (Wein- und Obstgärten etc.) im Sinne eines vielfältigen Landschaftsteiles intakt. Es ist jedoch ein Veränderungsprozess in Richtung Ackerbauflächen oder verbrachende bzw. verbuschende Flächen erkennbar, den es zu vermeiden gilt. Die kleinteiligen Flurformen, Raine, Böschungen, Hangterreassen und sonstige Elemente wie z. B. Grünwege, Lesesteinhaufen, Erd- und Steilwälle sind zu erhalten. Die Errichtung von Baulichkeiten ist in speziell festgelegten Bereichen möglich und an Auflagen und Richtlinien gebunden. Diese tragen u. a. auch zur Erhaltung der betreffenden Strukturen und kleinteiligen Bewirtschaftung bei.

3. Park- und Erholungsflächen



Parkanlagen und Erholungsflächen sind Bereiche, in denen die Alltags- und Erholungsfunktion im Vordergrund steht (Fortbewegung zu Fuß, Sport, Gesundheit, Freizeit und Erholung, Begegnung und Kommunikation, Spiel). Das ökologische Potenzial insbesondere für Vögel, Insekten und Kleinsäuger ist je nach Ausgestaltung und Versiegelung der Flächen unterschiedlich – jedoch prinzipiell vorhanden. Zu diesem Bereichstyp zählen öffentliche Gärten, Parkanlagen, Spielplätze sowie Friedhöfe.

Die Park- und Erholungsflächen in Mattersburg weisen in der Regel einen hochwertigen Pflegezustand auf und versorgen weite Teile der Bevölkerung mit Spiel-, Sport- und Erholungsflächen. Die derzeitigen Anlagen sind in ihrer Größenordnung, Vielfältigkeit und Funktion langfristig zu sichern. Zeitgemäße Ansätze der Landschaftsarchitektur kombiniert mit Einbindung der BürgerInnen können zu mehr Identifikation und Aneignung der Anlagen durch die Bevölkerung beitragen. Mit innovativen Ansätzen der Gestaltung und Nutzung können Zonen extensiver Ausgestaltung und geringer Pflegeintensität entwickelt werden. Spielplätze sollen modernisiert werden und mit naturnahen Elementen ausgebaut werden. Ziel ist, dass Spielplätze mehr enthalten als Spielgeräte. Vielmehr sollen sie auch – insbesondere im städtischen Bereich – z. B. durch Kletter- oder Sitzbäume, Erdhügel, Sitzgruppen, Wasserspielanlagen etc. Möglichkeiten bieten, Natur unmittelbar zu erfahren.

4. Grünelemente und -achsen

Als Grünelemente und -achsen werden in erster Linie kleinflächige bzw. lineare Freiraumelemente verstanden, die landschaftlich prägend sind und ebenso eine gewisse ökologische Funktion als Netzwerkbaustein aufweisen. Beispiele dafür wären Baumzeilen, Heckenzüge, Wiesenflächen etc. in innerörtlicher Lage oder in Nahelage zum bebauten Gebiet bzw. als Abgrenzung des Siedlungskörpers zur offenen Landschaft. Neben der ökologischen Funktion weisen sie auch eine Stadtgliederungsfunktion auf. Für Menschen haben sie eine wesentliche Bedeutung für die Lebensqualität und sind in Wohnquartieren kleinklimatisch wirksam (z. B. Beschattung im Sommer). Zum Teil sind sie auch raumbestimmend und wertvoll für das Stadtbild.



Gegenwärtig ist die Funktion und Durchgängigkeit dieses Bereichstyps häufig nicht gegeben. Ziel ist es, die Grünachsen und -elemente im Stadtgefüge von Mattersburg als eigenständige grüne Infrastruktur in ihrer Bedeutung für die Stadt aufzuwerten und in ihrer Funktion z. B. als Grünkorridor und Trittsteinbiotop (inselartiges Überbrückungselement für Organismen) zu erhalten und auszubauen.

5. Wald- und Forstflächen

Walddominierte Gebiete sind naturräumlich und z. T. klimatisch wertvolle Bereiche mit überwiegend forstwirtschaftlicher Nutzung. Sie bieten Lebensräume für Tiere und Pflanzen und haben auch aus wirtschaftlicher sowie sozio-kultureller Sicht eine Funktion. Großflächig zusammenhängende Waldbereiche befinden sich im südlichen Teil des Gemeindegebietes von Mattersburg Richtung Rosaliengebirge.



Ziel ist die Erhaltung auf hohem Qualitätsniveau mit extensiver Waldbewirtschaftung und Erhaltung von Alt- und Totholz. Eine Aufforstung mit Fremdgehölzen ist zu vermeiden bzw. Entfernung von diesen anzustreben.

6. Sport- und Freizeitanlagen

Diese Kategorie beinhaltet sowohl öffentliche Freizeitanlagen wie z. B. Sportplätze als auch private Freizeitanlagen wie z. B. Reitsportanlagen oder den Schießplatz. Aufgrund ihrer Heterogenität und Unterschiedlichkeit in der Bedeutung für die Bevölkerung von Mattersburg sind für diesen Bereich kaum gemeinsame Charakteristika ableitbar. Meist sind es jedoch Anlagen, die einen das Orts- und Landschaftsbild beeinflussenden bzw. prägenden Charakter aufweisen. Zum Teil stellen diese Anlagen „Knotenpunkte“ mit hoher Besucherfrequenz dar. Soweit wie möglich ist es den Verkehrsteilnehmern zu ermöglichen, ihre Wege zu diesen Anlagen innerhalb des Umweltverbundes zurückzulegen und weniger auf das Auto angewiesen zu sein.



7. Verkehrsflächen, öffentliche Plätze

Diese Kategorie beinhaltet Straßenräume (z. B. Anliegerstraßen) und Plätze (z. B. Veranstaltungsplatz), die Bewegungs-, Begegnungs- und Aufenthaltsbereiche darstellen. Neben der Funktion als Fahrstreifen für den motorisierten Verkehr (siehe Punkt 8. Verkehrsachsen), stehen hier wohngebietsbezogene Aufenthaltsqualitäten für Fußgeher und Radfahrer im Vordergrund. Straßenräume und Plätze sind öffentliche Kommunikationsräume und ein Teil der Freiraumversorgung für die Bevölkerung. Als „konsumfreie“ Aufenthaltsräume sind sie Bestandteil einer qualitativvollen Urbanität.

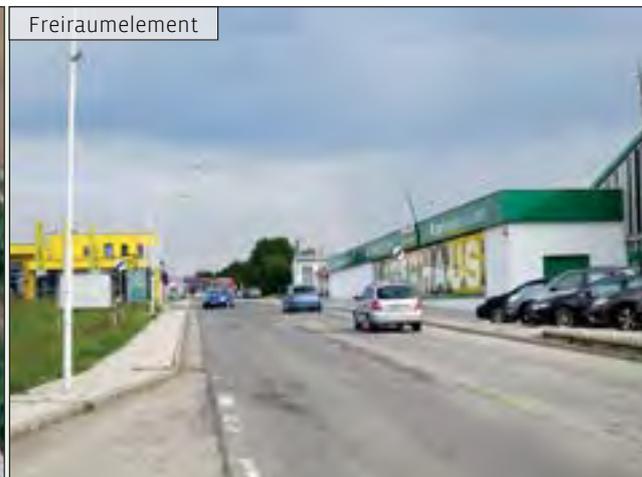


Wie in vielen anderen Städten auch, werden große Bereiche dieser Flächen und Plätze von Autos (fahrend oder parkend) beansprucht. Es gilt im Sinne einer fairen Balance bei der Flächeninanspruchnahme besonders für die nichtmotorisierten Verkehrsteilnehmer Räume und Angebote bereitzustellen. Ziel ist es, die Durchgängigkeit und Sicherheit für nicht-motorisierte Verkehrsteilnehmer zu verbessern und sicherzustellen. Für die Gesundheit und Lebensqualität für die Bevölkerung sowie aus ökologischer Sicht ist eine Entlastung im Straßenverkehr durch vermehrten Umstieg von Kraftfahrzeugen auf Fahrräder oder zu Fuß gehen anzustreben. Eine Verlangsamung der Geschwindigkeiten im Verkehrssystem trägt auch zu einer Stärkung der lokalen Ökonomie und der Innenstadt bei. Begrünungen und Bepflanzungen können ebenso wie die Reduzierung der Versiegelung mikroklimatische positive Effekte bewirken und zur Steigerung der Aufenthaltsqualität beitragen. Ziel ist auch die Umsetzung der Barrierefreiheit im Bestand und Neubau.

8. Verkehrsachsen, Ortsdurchfahrten

Ortsdurchfahrten und Verkehrsachsen haben eine wichtige Verbindungsfunktion und sind in der Regel stark vom motorisierten Individualverkehr geprägt. Für Aufenthaltsqualitäten und ökologische Funktion sorgen (wenn vorhanden) angelagerte Grünstrukturen oder Plätze. Ein besonderes Augenmerk ist auf die Gestaltung der Straßenräume (z. B. durch Begrünung mit Bäumen) und deren angrenzende Bebauung (z. B. Regelung des Ortsbildes durch Bebauungsrichtlinien) zu legen, da diese städtischen Verbindungsachsen wesentlich das Image und Ortsbild der Stadtgemeinde prägen.

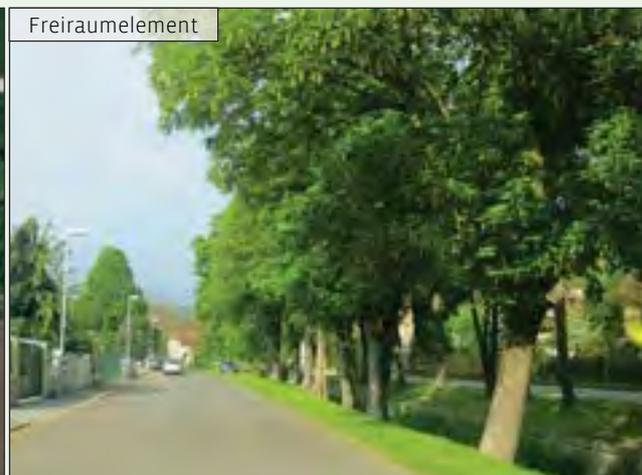
Gegenwärtig ist ein Ungleichgewicht zwischen den verschiedenen verkehrlichen Nutzungen zu beobachten. Die Durchgängigkeit für den motorisierten Individualverkehr ist einerseits sicherzustellen. Andererseits ist



die sichere und kurzwegige Querung für den nicht-motorisierten Verkehr zu gewährleisten. Maßnahmen zur Stärkung der Verbindungsfunktion für die nicht-motorisierten Mobilitätsformen (z. B. Radwege, Schutzwege) sind bei Möglichkeit umzusetzen.

9. Gewässer

Die Kategorie „Gewässer“ beinhaltet stehende und fließende Gewässer einschließlich der Uferzonen mit öffentlicher, halböffentlicher oder privater Zugänglichkeit. Sie besitzen allesamt ein hohes sozio-ökologisches Potenzial, das es nach Möglichkeit zu bewahren oder zu entwickeln gilt. In Mattersburg sind vor allem die Wulka, der Geißgrabenbach sowie der Marzer Bach von Bedeutung.



Ziel der Stadtgemeinde ist es, die hohe ökologische Funktion der Wasserflächen auch langfristig zu gewährleisten. Dazu zählt einerseits die Sicherung der Wasserqualität (Schutz vor Einleitung von Abwässern), andererseits haben Pflegemaßnahmen im Naturschutzinteresse und im Interesse der Erholungs- und Aufenthaltsqualität eine hohe Bedeutung. Ein besonders Augenmerk ist weiters auf die naturnahe Uferbereichsgestaltung und die Einbindung in das „grüne „Netz“ zu legen.

2.4 Freiraum, Umwelt und Schutzgebiete

Das Landschaftsbild und der Naturraum von Mattersburg sind durch eine reich strukturierte Kulturlandschaft geprägt. Im Gebiet der Bezirkshauptstadt Mattersburg treffen von Nordwesten das Rosaliengebirge und von Südosten das Ödenburger Gebirge aufeinander. Eingefasst von diesen beiden Gebirgen liegt das Mattersburger Hügelland wo das Mattersburger Becken mit den Talräumen von Edelsbach, Wulka und Marzerbach sowie die isoliert stehende Erhebung Schreindlberg/Kogelberg („Marzer Kogel“) anschließen (vgl. POLLHEIMER et al. 2009).

Die Region liegt im Übergangsbereich zwischen mitteleuropäischem und pannonischem Klimagebiet. Die pannonische, kontinentale Prägung des Klimas bedingt hohe Jahresmittelwerte von 8,5°C, heiße Sommer und kalte Winter bei gleichzeitig relativ geringen Niederschlagsmengen von etwa 650 mm pro Jahr mit sich. Dementsprechend ist das Mattersburger Hügelland pflanzengeografisch ein Übergangsbereich zwischen der alpinen und der pannonischen Florenprovinz, mit kontinentalen, submediterranen und (de-)alpinen bzw. montanen Elementen (dies.).

Die wichtigsten Baumarten sind Edelkastanie, eine Besonderheit des Gebietes, Obstbäume wie Apfel, Birne, Marille, Pfirsich und Kirsche, Walnuss, Hainbuche sowie alle vier in Österreich vorkommenden Eichenarten. Auffallend ist ein hoher Anteil an Wildobst wie Speierling, Elsbeere oder Wildbirne (vgl. THURNER, 2012).

Der Großteil des Gemeindegebietes wird landwirtschaftlich genutzt. Durch landwirtschaftliche Tätigkeit hat sich an den Abhängen der ursprünglich bewaldeten Hügelzüge sowie in den Talräumen eine offene bis halboffene, sehr reich strukturierte Kulturlandschaft mit zahlreichen Feldgehölzen, Hecken und Baumreihen ausgebildet. Die strukturreichen Übergangsbereiche Kulturlandschaft-Wald westlich und südwestlich des Stadtgebietes von Walbersdorf liegen im Natura 2000-Gebiet „Mattersburger Hügelland“ und Landschaftsschutzgebiet „Forchtenstein-Rosalia“. Weiters befindet sich ein östlicher

Teilbereich im Ortsteil von Walbersdorf im Natura 2000-Gebiet „Mattersburger Hügelland“.

Ziele und Handlungsfelder

Als Klimabündnisgemeinde ist es der Stadtgemeinde Mattersburg ein besonderes Anliegen u. a. durch Maßnahmen im Bereich der Energieeffizienz, der Mobilität und der Bewusstseinsbildung zur Verringerung klimaschädlicher Emissionen beizutragen.

Zudem ist Mattersburg seit 2016 Bodenbündnisgemeinde. Ziel dabei ist die Förderung eines nachhaltigen Umgangs mit Böden durch Maßnahmen im Bereich des Bodenschutzes und der Raumentwicklung. Eine Ausdehnung des Siedlungsraumes an den Ortsrändern, die fortschreitende Zersiedelung, aber auch die Aussiedlung/Neuerrichtung landwirtschaftlicher Betriebsanlagen und Bauten stellen aus der Sicht des Bodenverbrauchs aber auch aus der Sicht der Ökologie eine nachteilige Entwicklung dar.

Aus dem Blickwinkel der Landschaftscharakteristik und des Naturraumes gilt es, die landschaftlich und naturräumlich hochwertigen Gebiete innerhalb der Gemeinde zu erhalten und weiter auszubauen. Die gravierendsten Gefährdungen aus Sicht der Kulturlandschaft und der Schutzgebiete stehen zumeist im Kontext mit landwirtschaftlicher Nutzungsintensivierung oder aber Nutzungsaufgabe beispielsweise durch brachfallenden Kulturflächen mit nachfolgender Verbuschung oder Fichtenanpflanzung. Als weitere Gefährdungsfaktoren sind der Verlust an Heckenstrukturen, aber auch von Weingärten im Zuge von ackerbaulichen Intensivierungen zu nennen. Dementsprechend ist es Ziel, die Kulturflächen samt der kleinteiligen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung zu erhalten. Die Neupflanzung eingestreuter Einzelbäume in der offenen Landschaft und von Gehölzstrukturen entlang von Parzellen oder als Siedlungsabschluss werden forciert.

Die Wulka als regionale Besonderheit mit naturnahen Gewässerabschnitten gilt es besonders zu sichern. Ziel ist die Wiederherstellung einer naturnahen Ge-



Abb. Freiraum und Schutzgebiete, eigene Darstellung und Erhebung A I R, ohne Maßstab

wässerdynamik, die Verbesserung der Wasserqualität und die Gewährleistung einer reichhaltigen Lebensraumausstattung mit vielfältigen Uferstrukturen.

Für die Natura 2000-Gebiete gilt ein Verschlechterungsverbot. Das bedeutet, dass sich der Erhaltungszustand für diese Arten bzw. Lebensräume nicht verschlechtern darf. Grundsätzlich dürfen daher nur Vorhaben realisiert werden, die zur Erhaltung des Schutzgutes beitragen oder notwendig sind wie z. B. Unterstände für Schafe, Rinder etc. wenn dadurch die Pflege sichergestellt wird. Bei Planungen und Projekten in einem Natura 2000 Gebiet muss daher geprüft werden, ob die geplanten Maßnahmen den Erhaltungszustand des Schutzgutes beeinträchtigen.

Die Natura 2000-Gebiete im Westen Richtung Forchtenstein sowie im Südosten Richtung Kogelberg sowie die im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen „erhaltenswerten Landschaftsteile“ sind in der Gesamtcharakteristik zu erhalten. Daraus ergibt sich die Frage, welche Baulichkeiten (Dimension, Nutzungsart, Dichte) im Grünland in welchen Zonen als verträglich angesehen werden können.

Bei entsprechender Verträglichkeit ist es Ziel der Gemeinde Baulichkeiten im Grünland zu ermöglichen. Dies kann auch einen Beitrag zur Erhaltung der Vielfalt der Kulturlandschaft darstellen.

2.5 Lage in der Region; überörtliche Festlegungen

Die Stadtgemeinde Mattersburg liegt im Wulkatal im nördlichen Teil des Burgenlands östlich von Wiener Neustadt. Mattersburg ist Bezirksvorort des gleichnamigen Bezirks Mattersburg und die drittgrößte Stadt des Burgenlandes. Der Bezirk gliedert sich in 19 Gemeinden, darunter eine Stadt und fünf Marktgemeinden.

Mattersburg verfügt über eine sehr gute Anbindungen sowohl an das Straßennetz als auch an das öffentliche Verkehrsnetz. Mit dem Auto ist Mattersburg über die Burgenland Schnellstraße S31, die Mattersburger Schnellstraße S4 (von Wr. Neustadt) sowie über die B50 erreichbar. Mit der Eisenbahn der Österreichischen Bundesbahnen (ÖBB) ist Mattersburg an die Strecke zwischen Wr. Neustadt und Sopron und damit direkt an die Südbahnstrecke angebunden.

Die Entfernung nach Wien (Straße, Stadtgrenze) beträgt etwa 60 km. Mit dem Auto beläuft sich die Fahrzeit nach Wien (Stadtgrenze) über die A3 auf etwa 35 Minuten, nach Eisenstadt und nach Wiener Neustadt etwa 15 Minuten. Mit der Bahn ist der Bahnhof Wiener Neustadt in etwa 15 Minuten und der Bahnhof Wien Meidling in etwa 45-55 Minuten erreichbar.

Mattersburg gilt als das Wirtschaftszentrum der Region mit mehr als 300 Betrieben und über 3400 Arbeitsplätzen. Die Stadtgemeinde ist weiters als „Schul-“ und „Sportstadt“ bekannt. Täglich besuchen ca. 2500 Schüler aus dem Burgenland und aus Ungarn die schulischen Einrichtungen von Mattersburg.

Überörtliche, gesetzliche Vorgaben

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP 2011) definiert die Ziele und Entwicklungsperspektiven für eine nachhaltige, ökonomische, sozial gerechte und ökologische Entwicklung des Burgenlandes bis 2020. Als verbindliche Verordnung ermöglicht es Rechtssicherheit und Orientierung. Dadurch wird sichergestellt, dass die hoheitlichen Ordnungs- und Entwicklungsinteressen auf allen Planungsebenen berücksichtigt werden. Der Ordnungsplan definiert:

+ die Grundsätze der regionalen Entwicklung

- + die standörtlichen und zonalen Funktionen
- + die Zielsetzungen der örtlichen Raumplanung

Gemäß Landesentwicklungsprogramm (LEP 2011) ist die Stadtgemeinde Mattersburg „Zentraler Standort der Stufe 2“, „Betriebs-, Gewerbe- und Industriestandorte der Stufe 2“, „Industriekernzone“ und „Touristische Aufenthaltsstandorte der Stufe 1“.

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Burgenland (LEP 2011) sind „Zentrale Standorte der Stufe 2“ regionale Zentren und bilden den sozialen, kulturellen und häufig auch wirtschaftlichen Mittelpunkt einer Region. Sie sind Versorgungsstandort mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs für eine Region. Dementsprechend sind Maßnahmen zu setzen, die die erforderliche Angebotsvielfalt erhalten bzw. dazu beitragen, diese herzustellen. Bei der Entwicklung dieser Standorte sind ihre regionalen Aufgaben zu berücksichtigen, wobei solche Aktivitäten, die positive Impulse auf das regionale Umfeld erwarten lassen, vorrangig zu behandeln sind.

„Betriebs-, Gewerbe- und Industriestandorte der Stufe 2“ verfügen gemäß LEP 2011 über überdurchschnittlich gute Standortvoraussetzungen und -potenziale für zukunftsorientierte und qualifizierte Betriebsansiedlungen, Betriebserweiterungen und Betriebsverlagerungen mit überregionaler Bedeutung. Betriebs-, Gewerbe- und Industriestandorte, die eine besondere Eignung für die Ansiedlung von Industriebetrieben

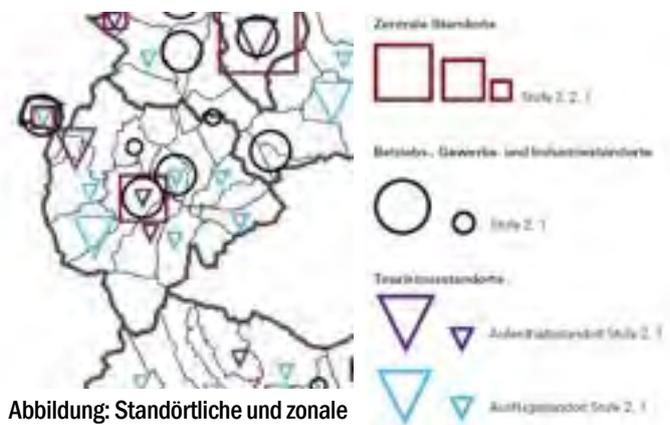


Abbildung: Standörtliche und zonale Festlegung des LEP 2011

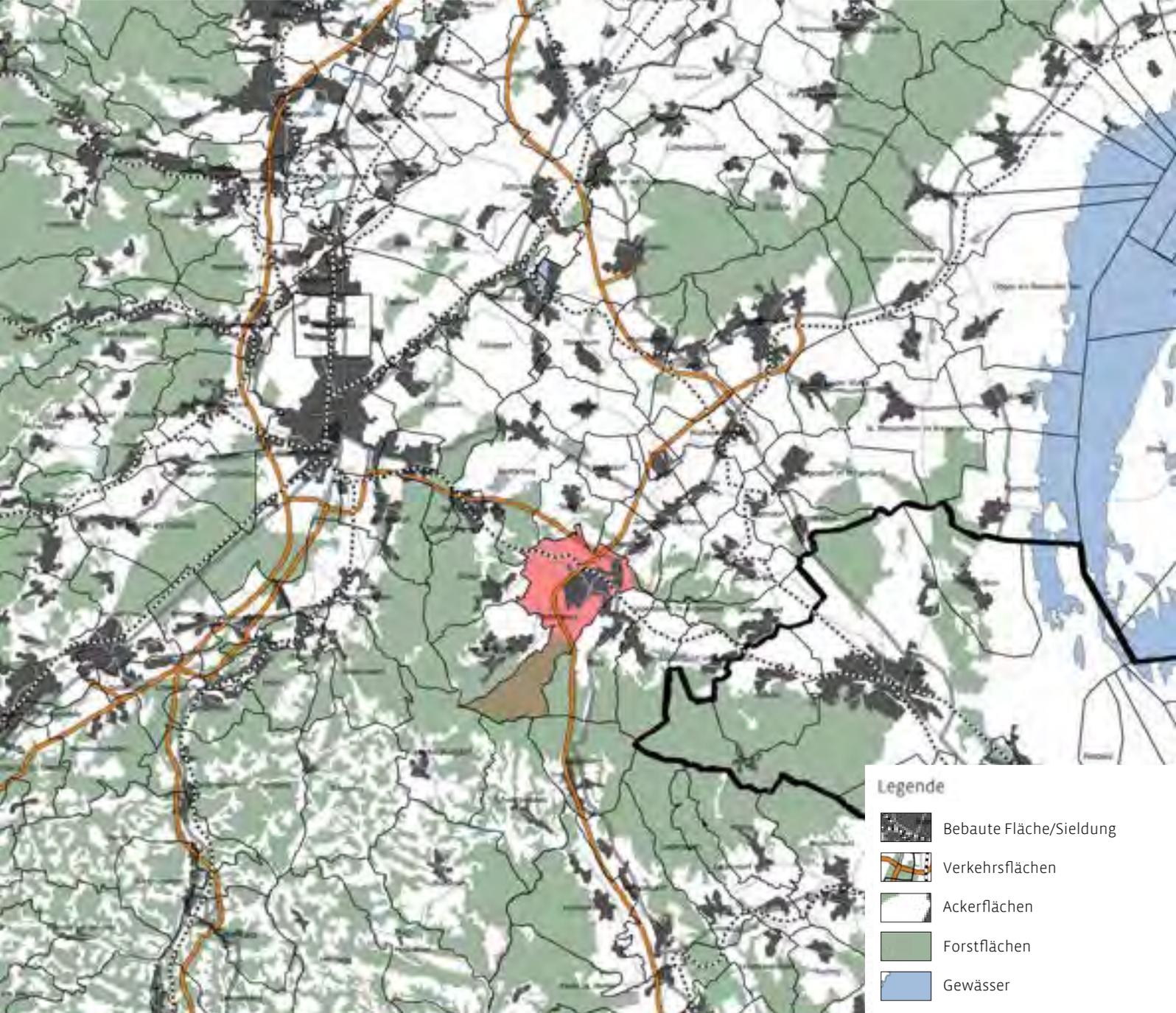


Abb. Mattersburg in der Region, eigene Darstellung A I R auf Datenbasis von Corine-Land-Cover, ohne Maßstab

aufweisen und werden dementsprechend als Industriekernzonen definiert (vgl. LEP 2011). Industriekernzonen zeichnen sich durch ihre überregionale Bedeutung für industrielle / produzierende Unternehmen, ihre Lagegunst sowie ihre infrastrukturelle Ausstattung aus.

Bei „Touristischen Aufenthaltsstandorte der Stufe 1“ ist weiters gemäß LEP 2011 Punkt 3.1.4.3. darauf zu achten, dass bei Maßnahmen und Planungen in diesen Standorten nachzuweisen ist, dass diese im Einklang mit den allgemeinen touristischen Entwicklungszielen der Region und der umliegenden Gemeinden stehen und der zu erwartende Mehrwert eine regionale Dimension hat.

Ziele und Handlungsfelder

Die Stadtgemeinde Mattersburg ist bestrebt, ihre Rolle als Bezirkshauptstadt mit ihren übergeordneten, regionalen Funktionen und Einrichtungen zu erhalten und weiter auszubauen. Dazu zählt u. A. die Weiterentwicklung der technischen, sozialen und kulturellen Infrastruktur wie zum Beispiel Schulen, öffentliche Einrichtungen, Verkehrsinfrastruktur etc.. Diesbezüglich wurden und werden laufend Maßnahmen wie zum Beispiel aktuell die Renovierung des Kulturzentrums oder der Ausbau des Bahnhofes samt P&R-Anlage gelegt. Zum Anderen ist es Ziel, mit den Gemeinden im Bezirk und über Grenzen hinweg zu kooperieren und mit gutem Beispiel (etwa als Klima- oder Bodenbündnisgemeinde) voranzugehen.

2.6 Arbeit, Wirtschaft und Tourismus

Als Standort mit zentralörtlicher Funktion und als regionales Zentrum ist die Stadtgemeinde Mattersburg auch wirtschaftlicher Mittelpunkt des Bezirks bzw. der Region.

Laut Daten der Statistik Austria (Abgestimmte Erwerbsstatistik 2010) leben in Mattersburg 3.769 Erwerbspersonen (inkl. 247 Arbeitslose). Nicht-Erwerbstätig sind 3.360 Personen (Kinder, Schüler, Studierende, Personen mit Pensionsbezug, im Haushalt tätige Personen).

Ein Großteil der Erwerbstätigen ist in den Bereichen Handel (549 Personen), Herstellung von Waren (477 Personen), Bau (330 Personen), Gesundheits- und Sozialwesen (306 Personen), der öffentlichen Verwaltung (298 Personen) sowie im Bildungswesen (284 Personen) tätig. Nur 27 Personen sind im Bereich der Land- und Forstwirtschaft tätig, 144 Personen im Bereich der Beherbergung und Gastronomie (Quelle: Statistik Austria, Abgestimmte Erwerbsstatistik 2013, wirtschaftliche Zugehörigkeit nach ÖNACE-Kategorien).

Arbeitsplätze und Pendlerdaten¹

In Mattersburg arbeiten in über 300 Betrieben ca. 3.500 Personen (Achtung: Einpendler nach Österreich sind von der Statistik nicht erfasst) und 1.730 Personen besuchen schulische Einrichtungen. Etwa 2.250 Personen pendeln aus, etwa 2.300 nach Mattersburg zum Arbeiten ein. Ein Großteil der Auspendler arbeitet in den Städten Wien (542 Personen), Eisenstadt (429 Personen) oder Wiener Neustadt (234 Personen). Die Einpendler kommen in erster Linie aus anderen Gemeinden des Bezirks (1.184 Personen) und aus den Bezirken Eisenstadt, Eisenstadt-Umgebung und Oberpullendorf. Aus Wien pendeln lediglich 135 Personen zum Arbeiten ein. Schüler, die nach Mattersburg einpendeln kommen in erster Linie aus Gemeinden des Bezirks (Quelle: Statistik Austria, Abgestimmte Erwerbsstatistik 2013).

¹ Personen, deren Wohn- und Arbeits- bzw. Schulort in verschiedenen Gemeinden liegt, also Personen, die über Gemeindegrenzen hinweg pendeln. Vom Standpunkt des Wohnortes aus betrachtet sind es Auspendler, vom Standpunkt des Arbeits- bzw. Schulortes Einpendler.

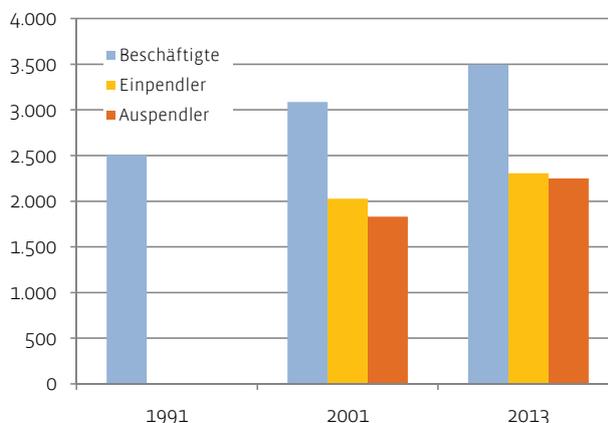


Abb. Arbeitsplätze und Pendlerdaten in Mattersburg im Vergleich zwischen 1991, 2001 und 2013 (Daten: Statistik Austria)

Land- und Forstwirtschaft

Gemäß Agrarstrukturhebung der Statistik Austria ist die Zahl der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe im Zeitraum von 1999 bis 2010 um 40,7% gesunken. Waren 1999 in Mattersburg noch 81 Betriebe gemeldet, sind es im Jahr 2010 nur noch 48 Betriebe (16 Haupterwerbsbetriebe, 27 Nebenerwerbsbetriebe). In erster Linie ist die Zahl der Nebenerwerbslandwirte stark gesunken (-54,2% im Vergleich zwischen 1999 und 2010).

Tourismus und Übernachtungen

Der Tourismus spielt im Vergleich mit anderen Regionen im Burgenland (z. B. Neusiedler See) in Mattersburg eine untergeordnete Bedeutung. Mattersburg kann vor allem mit einem vielfältigen Natur-, Genuss- und Kulturangebote punkten. Daneben spielen die sportlichen Erfolge und Angebote für Radfahrer und Wanderer im regionalen Kontext eine Rolle.

Im Jahr 2015 verzeichnete die Stadtgemeinde Mattersburg 14861 Übernachtungen. In den Jahren davor lag die Zahl der Übernachtungen in einer ähnlichen Größenordnung (2014: 14299; 2013: 15678; 2012: 16675). In Mattersburg gibt es Bettenkapazitäten im Restaurant Hotel Florianihof mit insgesamt 37 Hotelzimmer. Quelle: Regionalverband Region Rosalia

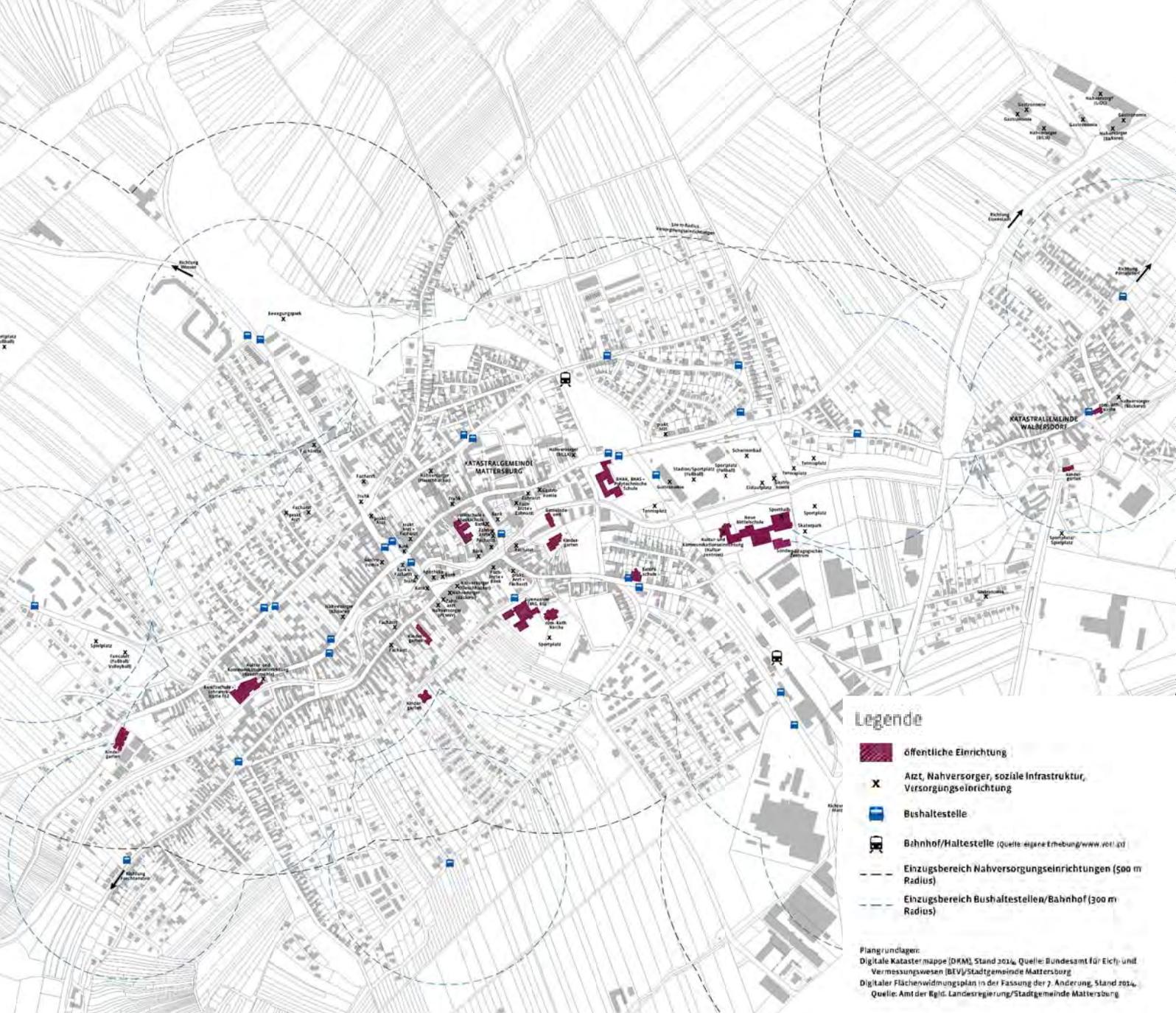


Abb. Nahversorgungseinrichtungen, Haltestellen (öff. Verkehr) und öffentliche Gebäude, Darstellung und Erhebung A I R, ohne Maßstab

Ziele und Handlungsfelder

Aufgrund der hervorragenden Erreichbarkeit und Lage der Stadtgemeinde Mattersburg in der Region wird sich in den kommenden Jahren und Jahrzehnten an der Attraktivität von Mattersburg als Wohn- und Wirtschaftsstandort nichts ändern. Ziel der Stadtgemeinde ist in erster Linie die verträglich Weiterentwicklung und Einbindung von Betriebsstandorten in die Stadtstruktur. Diesbezüglich gilt es im Stadtentwicklungsplan Eignungsbereiche auszuweisen und Kriterien für Neuansiedlungen zu definieren.

Neue Betriebe oder Dienstleistungseinrichtungen sind bei Möglichkeit in zentralen Lagen mit guter infrastruktureller Anbindung zu bevorzugen. Dies-

bezüglich ist vor allem an die leerstehenden Objekte im Ortskern zu denken. Bei der Neuansiedlung von größeren Betrieben in neu aufgeschlossenen Flächen (z. B. entlang der B50 an den Ortseinfahrten) ist besonders auf deren Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild sowie auf die Umsetzung zeitgemäßer ökologischer Anforderungen (z.B. Durchgrünung, Minimierung der Versiegelung etc.) zu achten.

Die Wahrung der Interessen der Klein- und Mittelbetriebe ist bei größeren Vorhaben zu prüfen und zu gewährleisten.

2.7 Verkehr und Infrastruktur

Hinweis: Die Stadtgemeinde Mattersburg hat in den Jahren 2012 bis 2014 mit Beiteiligung der Bevölkerung und mit fachlicher Begleitung durch das Ingenieurbüro Neukirchen ZT-GmbH ein Verkehrskonzept erstellt und im Gemeinderat beschlossen. Der Themenbereich „Verkehr und Infrastruktur“ wird daher im STEP 2030 nur oberflächlich behandelt. Details sind dem „Verkehrskonzept 2014“ zu entnehmen.

Im Folgenden werden die Ziele und die damit verbundenen Handlungsfelder aus dem Verkehrskonzept 2014 angeführt (Quelle: Verkehrskonzept 2014, Neukirchen ZT-GmbH):

Motorisierter Individualverkehr

Ziel: Teilweise Verlagerung des Durchgangsverkehrs auf äußeren Ring bzw. auf Umfahrung, Temporeduktion durch Gestaltung und zusätzliche Stellplätze als Gestaltungsreserve für Zentrum

Aktion: Änderung der Verkehrsführung und Gestaltung

Ruhender Verkehr

Ziel: Änderung des Modal-Splits, Umsteigen auf Rad bzw. auf Fußweg, Entlastung des ruhenden Verkehrs im Kerngebiet.

Aktion: Erweiterung der Parkraumbewirtschaftung

Radverkehr

Ziel: Attraktivierung des Umstieges auf das Rad durch Erschließen der erweiterten Siedlungsgebiete. Stärkung der Achse zu Walbersdorf, Schaffung von Fahrradabstellmöglichkeiten im Zentrum inklusive Ladestationen für E-Bikes

Aktion: Radialer Ausbau des Radwegnetzes mit Schaffung von Fahrradabstellanlagen

Öffentlicher Verkehr

Ziel: Attraktivierung des öffentlichen Verkehrs und damit Erleichterung eines Umstieges von PKW auf Bus und Bahn

Aktion: Analyse des bestehenden Busnetzes, Berücksichtigung neue Verkehrsführung durch Einbahnen und Siedlungserweiterung

Zentrum Mattersburg

Ziel: Verträgliches, sicheres Miteinander für Fußgänger, Radfahrer, Busse und Autofahrer sowie Kinder, Erwachsene, Alte und Behinderte.

Die Funktionalität des Straßenraumes wird über die reine Verkehrsfunktion hinaus gestärkt. Grundsätzlich werden zwei Handlungsoptionen für den sensiblen Bereich des Zentrums angedacht: Schaffung von modernen Begegnungszonen und Gestaltung des Strassenraumes.

Aktion: Strassenraumgestaltung zur Temporeduktion oder Schaffung von „Begegnungszonen“

Ortsteil Walbersdorf

Ziel: Verbesserung der Verkehrssicherheit durch geänderte Verkehrsführung und Umgestaltung von Kreuzungen. Attraktivierung des Umstieges auf das Rad durch Ausbau des Radwegenetzes, Stärkung der Achse zum Zentrum sowie Schaffung von Fahrradabstellmöglichkeiten.

Richtwerte für Stellplätze

Bei der Neuerrichtung von Wohngebäuden und Betriebsanlagen sind ausreichend PKW-Stellplätze und Fahrradabstellanlagen vorzusehen. Ebenso sind für mobilitätseingeschränkte Personen ausreichend Stellplätze bereit zu stellen. Abstellanlagen für Fahrräder sind vorzugsweise überdacht, witterungsgeschützt und diebstahlhemmend auszuführen.

In Wohngebäuden sind generell pro Wohneinheit zwei PKW-Stellplätze und zwei Fahrradabstellanlagen vorzusehen. In Mehrfamilienhäusern kann je nach Wohnnutzfläche und Lage von den zwei PKW-Stellplätzen abgewichen werden – gleichzeitig sind entsprechende Besucherstellplätze zu berücksichtigen womit auch hier im Durchschnitt von zwei PKW-Stellplätze und zwei Fahrradabstellanlagen pro Wohneinheit auszugehen ist.

Für Bauten bzw. Gebäudeteile mit gemischter, gewerblicher oder öffentlicher Nutzung (Pflegeheime, Arztpraxen, Nahversorgungseinrichtungen, Sportstätten, Hotels etc.) sind Standardwerte im Entwick-

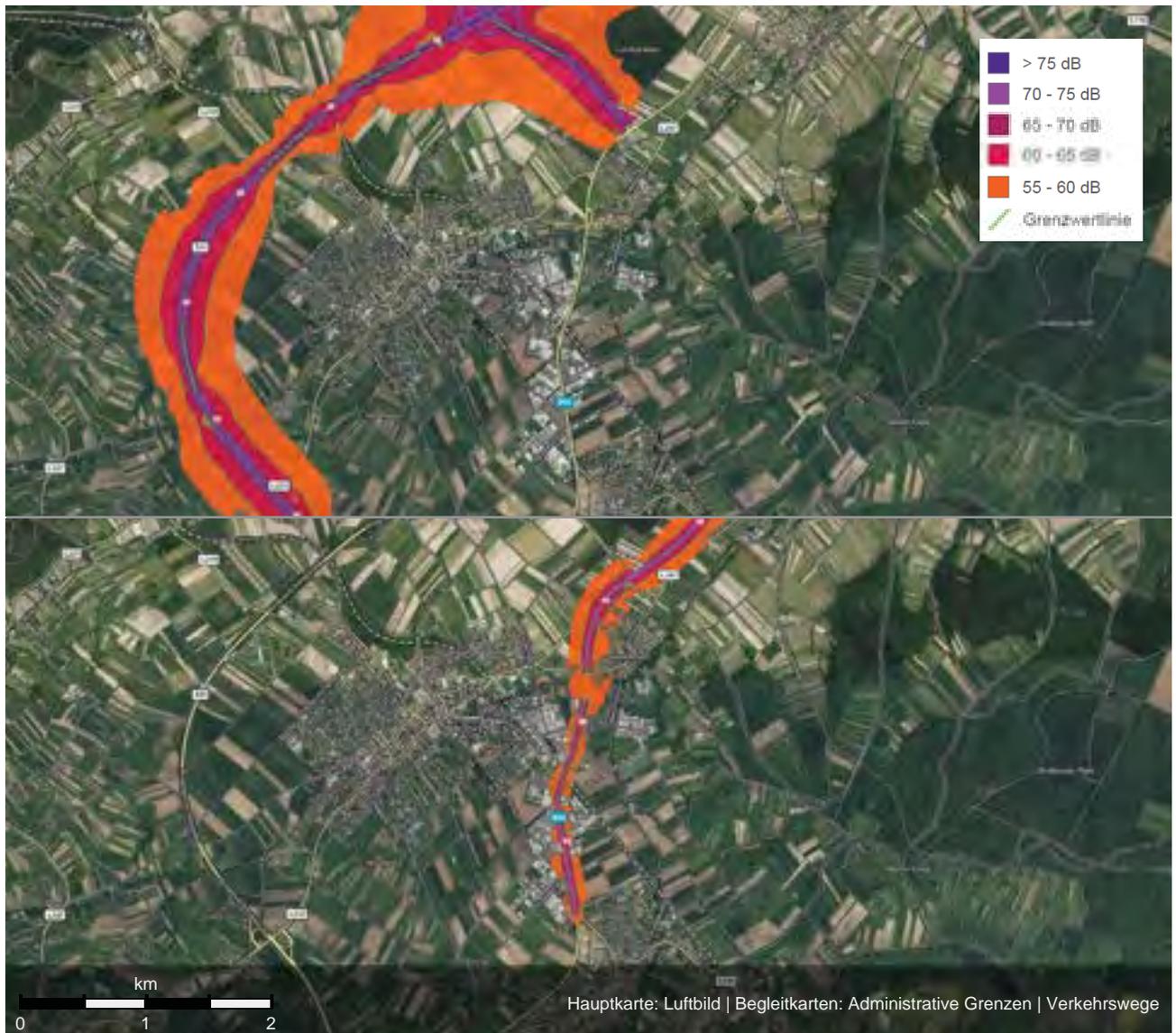


Abb. Lärmkarte Straßenverkehr, 24h-Durchschnitt 4m, ohne Maßstab; Quelle: bmlfuw.gv.at, Berichtsjahr 2012

lungskonzept definiert. In begründeten Ausnahmefällen kann die Stellplatzzahl von den festgelegten Werten abweichen, sofern ein Gutachten gemäß den offiziellen einschlägigen Richtlinien (z. B. RVS 03.07.11 „Organisation und Anzahl der Stellplätze für den Individualverkehr“) vorliegt, das besondere Umstände (z. B. Lage, Motorisierungsgrad, Cross Selling etc.) berücksichtigt. Die entsprechenden Daten und Berechnungen sind vom Konsenswerber spätestens im Zuge einer Einreichung vorzulegen.

Emissionen

Negative Begleiterscheinungen des motorisierten Individualverkehrs sind Lärm (siehe Abbildung) und Schadstoffemissionen. Bei künftigen Siedlungserweiterungen ist zum Gesundheitsschutz der Bevölkerung diesen Aspekten Rechnung zu tragen. Baulandausweisungen sollten womöglich außerhalb von Emissionsbereichen erfolgen oder, wenn nicht anders möglich, Maßnahmen zum Schutz gegen Lärm bei der Bauführung berücksichtigt werden.



voit
age

3 | GESTALTUNGSKONZEPT



Das örtliche Gestaltungskonzept stellt eine wichtige Entscheidungsgrundlage für die Bebauungs- und Wohndichten aber auch hinsichtlich der Höhenentwicklung in der Stadtgemeinde dar. In weiterer Folge kann es für die Erlassung von Bebauungsrichtlinien oder (Teil)bebauungsplänen dienen.

Auf Basis der stadträumlichen Bereichscharakteristik werden Bebauungszonen mit ähnlichen Gestaltungsmerkmalen (Bebauungsweise, Baustruktur, Gebäudehöhe etc.) festgelegt und Ziele für den Neubau formuliert. Gemäß Landesentwicklungsprogramm Burgenland (LEP 2011) sind dabei „ausgehend von den Ergebnissen einer Bestandsanalyse, die prägenden Elemente der Siedlungs- und Baugestaltung nach

ihrer Bedeutung für das Ortsbild zu beurteilen und daraus die Ziele für die künftige Bebauung festzusetzen. In zentralen Standorten ist die maximale Wohndichte (Einwohnerzahl pro Hektar Bruttobauland) unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten im Gestaltungskonzept festzulegen. Dabei ist auf die Bedürfnisse der Wohnbevölkerung (Licht, Luft, Besonnung) Rücksicht zu nehmen. Besonders wertvolle Elemente des Ortsbildes sollen bezüglich Bestand und Sichtbarkeit erhalten werden, störende Elemente durch geeignete Maßnahmen beseitigt oder in ihrer Wirkung gemildert werden.“

Das örtliche Gestaltungskonzept ist in den Stadtentwicklungsplan integriert und Teil der baulich-räumlichen Entwicklungsziele.

3.1 Grundsätze und Gestaltungsprinzipien

Seitens des Planungsteams wurden die wesentlichen bebauungsstrukturellen Eigenheiten vor Ort erhoben. Das Hauptaugenmerk wurde dabei auf die vorherrschenden und charakteristischen Bebauungsmerkmale gelegt wie:

- + Bauweisen und baulicher Eindruck (geschlossen oder offener Charakter)
- + Gebäudehöhen (Geschoßanzahl)
- + Dachformen (Flachdach, Pultdach etc.)
- + Abstand zur Straßenfluchlinie/Vorgärten bzw. gartenseitige Bebauung
- + Ortsbild und Straßenraum
- + diverse Besonderheiten (wenn von Bedeutung) wie z. B. Einfriedungen, Bauten innerhalb der Vorgärten usw.

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bgld. 2011, Kap. 2.6.3 u. 4.1.2 ist die Qualität des Siedlungs- und Städtebaus, der Architektur, des kulturellen Erbes und der Gestaltung des öffentlichen Raumes (Freiraumgestaltung) vielfältig und auf hohem Niveau zu entwickeln. Eine Verbesserung des Ortsbildes und der Qualität der Baukultur sind anzustreben. Besonders wertvolle Elemente des Ortsbildes sollen bezüglich Bestand und Sichtbarkeit erhalten werden, störende Elemente durch geeignete Maßnahmen beseitigt oder in ihrer Wirkung gemildert werden.

Gemäß Baugesetzes Bgld. sind weitere Grundstücke im Bauland vom Eigentümer oder von Nutzungsberechtigten in einem gepflegten, das Ortsbild nicht beeinträchtigenden und Personen oder Sachen nicht gefährdenden Zustand zu halten. Gleichermaßen dürfen die Sicherheit von Personen und Sachen durch Bauteile bzw. Anlagen jeglicher Art nicht beeinträchtigt werden.

Ein grundlegendes Ziel ist dementsprechend die Absicherung einer hohen Wohnattraktivität bei gleichzeitiger zeitgemäßer Weiterentwicklung im Bestand. In Gebieten mit zentraler Lage (Nähe von Versorgungs- und öffentlichen Einrichtungen und in der Nähe des Bahnhofes) ist eine maßvolle Verdichtung und die Mischung verträglicher Nutzungen anzustreben. Mehr-

geschoßige Wohnbauten sind besonders in diesen Lagen zu entwickeln.

In Randzonen (klassische Einfamilienhausgebiete) sind nach Maßgabe der Verträglichkeit behutsame Verdichtungen vorzunehmen (beispielsweise durch Überarbeitung von bestehenden Bebauungsrichtlinien) jedoch die Höhen zum Schutz des Ortsbildes und in Bezug auf den Schutz der Nachbar auf maximal zwei Geschoße zu beschränken.

Ein modernes/zeitgemäßes Stadtbild ist anzustreben, neue Architektur soll das Stadtbild mitbestimmen können. Ziel ist es, charakterbildende und typische Merkmale (vor allem im Stadtkern) zu erhalten und zugleich die Möglichkeiten schaffen, neue städtebauliche Akzente zu setzen.

Den folgende Katalog struktureller und gestalterischer Grundsätze und Prinzipien gilt es bei künftigen Entwicklungen (im Neubau und Bestand) zu beachten. Die Zielsetzungen zu den Bereichstypen aus Kapitel 2 sind ebenfalls zu berücksichtigen:

Höhenentwicklung in Anlehnung an Bestand

Bei der Höhenentwicklung ist ein Gleichgewicht in der Raumstruktur anzustreben. Konkret bedeutet dies eine Anlehnung an die bestehende Struktur. Eine mögliche Akzentsetzung wäre durch besondere Bauten (z. B. öffentliche Gebäude) oder besondere architektonische Ausprägungen in zentralen Lagen denkbar.

Erhaltung der Bebauungsstruktur

Zur Erhaltung des Charakters des Straßenraumes und des Ortsbildes ist vor allem in den Bereichen „Zentrum“ und „historisch geprägter Ortskern“ der geschlossene Eindruck an der Straßenfluchlinie zu erhalten. Vor- oder Rücksprünge (z. B. durch Neubau im innenliegenden Hofbereich und Abbruch des alten Gebäudes zugunsten von Vorgärten) sind zu vermeiden bzw. nur in Ausnahmefällen bei Schaffung einer Platzsituation mit besonderem architektonischen Reiz zuzulassen.



Abb. Kleinteiligkeit und Lebendigkeit der Bebauungsstruktur in der Michael-Koch-Straße; Quelle: Foto A I R

Gewachsene Orte weisen durch die schmale Parzellenstruktur und unterschiedliche Fassadengestaltungen einen lebendig wirkenden Straßenraum auf, der durch die Kleinteiligkeit und geringen Variationen in der Bebauung entsteht. Monotone Fassadenfronten über mehrere Grundstücksbreiten (z. B. bei Neubauten durch Wohnbauträger und Grundstückszusammenlegung) sind grundsätzlich zu vermeiden und vor allem in den Bereichen „Zentrum“ und „historisch geprägter Ortskern“ zugunsten des Ortsbildes auszuschließen. Dieser Charakter des Ortsbildes soll durch eine entsprechende Kleinteiligkeit bzw. durch eine entsprechende Strukturierung der Bebauung und Fassadengestaltung erhalten bleiben.

In den Randzonen (Bereich „Lockere Einfamilienhausbebauung“) mit offener Bauweise ist die Wohnqualität durch eine behutsame an die bestehenden Strukturen angepasste Vorgangsweise hinsichtlich Gebäudehöhe (in Kombination mit entsprechenden Höhen/Lichtraumprofil zu den seitlichen Grundstücksgrenzen), Bebauungsdichte usw. abzusichern.

Vielfalt in den Nutzungsstrukturen

Ein Ort und vor allem sein Zentrum lebt nicht nur von der Gestaltung des Straßenraumes, sondern vor allem aufgrund der vielfältigen Nutzungsstrukturen

und der Aneignung des öffentlichen Raumes von verschiedenen Personengruppen. Sofern die Flächenwidmung eine entsprechende Nutzung zulässt und die Verträglichkeit (Verkehr, Lärm etc.) gegeben ist, sind vielfältige Nutzungsmöglichkeiten in Kombination mit Wohnnutzungen zu befürworten.

Weiters ist speziell in den Bereichen „Zentrum“ und „historisch geprägter Ortskern“ bei Neubauten auf die Gestaltung der Erdgeschoßzone zu achten. In der jüngeren Vergangenheit wurden zum Teil bei Neubauten die Erdgeschoßbereiche hin zum öffentlichen Raum für Parkflächen genutzt oder Raumhöhen geschaffen, die ausschließlich Wohnnutzungen zulassen. Dies verhindert auch (langfristig) eine mögliche flexible Erdgeschoßnutzung und macht den Straßenraum monoton und durch die Pkw-Nutzung unattraktiv. Im Ortskern soll künftig vermehrt auf großzügige Raumhöhen im Erdgeschoß geachtet werden (lichte Höhe von mindestens 3,50 m). Zudem sollen Erdgeschoßzonen zugänglich sein, um an sinnvollen Stellen eine gewerbliche Nutzung – gegebenenfalls auch zu einem späteren Zeitpunkt – zu ermöglichen. Die zusätzlichen Raumhöhen im Erdgeschoßbereich können auf die Gesamtgebäudehöhe addiert werden.

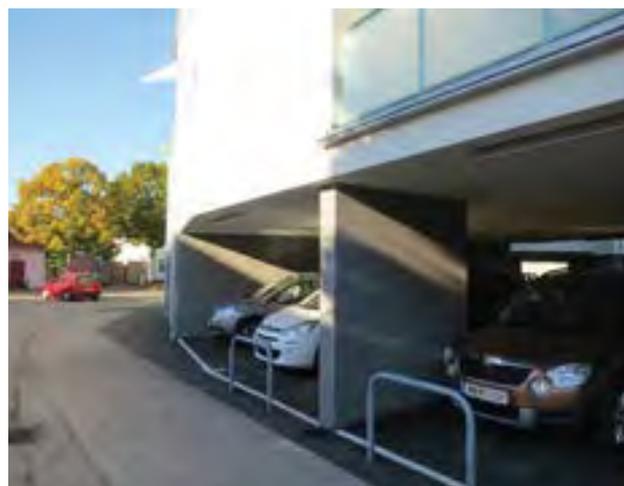


Abb. Parkgarage statt Erdgeschoß künftig zu vermeiden; Quelle: Foto A I R

Öffentlicher und halböffentlicher Freiraum

Die öffentlichen Räume haben großen Einfluss auf

das Bild, die Atmosphäre und die Identität eines Stadtteils. Besonders im Zentrum von Mattersburg soll dieser öffentliche Raum an den Haupterschließungsstraßen durch sorgfältig gestaltete und baulich klar begrenzte Straßen und Plätzen gestaltet sein. Großflächige Garagennutzungen im Erdgeschoß (z. B. bei Wohnhausanlagen) sind zum öffentlichen Raum hin zu vermeiden (siehe obenstehende Abbildung).

Bei Wohnhausanlagen in zentralen Lagen stellt der Schutz von Wohnungen im Erdgeschoß vor Einsicht und Störungen von der Straße her oder von halböffentlichen Freiflächen ein besonderes Problem dar. Der notwendige Schutz der Erdgeschosswohnungen darf dabei nicht zu abweisender straßenbegleitender Architektur führen.

Halböffentliche Grün- und Freiflächen sollen ebenso bewusst gestaltet werden und keinesfalls als „Resträume“ zwischen der Bebauung fungieren. Eine hohe Qualität im öffentlichen und halböffentlichen Freiraum soll durch bewusste Gestaltung, Vernetzung (leichte Zugänglichkeit aus umliegenden Bereichen) und Abstimmung aneinandergrenzender Baubereiche erreicht werden. Im Fall größerer zusammenhängender Entwicklungsbereiche ist ein Gestaltungskonzept für den Freiraum und öffentlichen Raum zu erarbeiten. Darin sind auch qualitativ-hochwertige Spielplätze mit naturnahen Elementen vorzusehen.

Dachformen

Grundsätzlich hat sich die Bebauungsstruktur und die Dachform am Bestand in der unmittelbaren Umgebung zu orientieren. Zur Ermöglichung und Umsetzung einer modernen Architektur und ökologischen, energieeffizienten Bauweise (z. B. mit Begrünung) sind mit Ausnahme der Bereiche „Zentrum“ und „historisch geprägter Ortskern“ auch andere Dachformen als Steildächer (z. B. Pult- oder Flachdächer) zulässig. Als Farbgebung der Dachdeckung sind grelle Farben nicht zulässig.

Bei der Ausführung der Dächer ist darauf zu achten, dass Anlagen zur Solarenergiegewinnung, Warmwas-

serbereitung und Photovoltaik gestalterisch befriedigend angebracht werden können.

Ökologische Aspekte

Hohe ökologische u. gestalterische Ansprüche (z. B. Begrünung der Dächer, Vermeidung von unnötiger Versiegelung zur kleinklimatischen Aufwertung etc.) sollen eine hohe Aufenthalts- und Lebensqualität ermöglichen. Die kann u. a. durch folgende Maßnahmen erreicht werden:

- + Grünverbindungen entlang von Wegen und Straßen
- + Die Durchwegung von neuen Entwicklungsgebieten und bei Möglichkeit durch Maßnahmen im Bestand für Fußgeher und Radfahrer ist sicherzustellen
- + Verwendung von einheimischen bzw. standortgerechten Gehölzen
- + Verwendung von versickerungsfähigen Belägen auf Parkplätzen und Wegen (Rasengittersteine, Schotterrasen, Rasenfugenpflaster)
- + Extensive und intensive Dachbegrünung



Abb. Begrünung für hohe Aufenthaltsqualität und kleinklimatischer Wirksamkeit; Quelle: Foto A I R

Stellplätze

Bei der Neuerrichtung von Wohngebäuden und Betriebsanlagen sind ausreichend PKW- und Fahrrad-Stellplätze vorzusehen. In Wohngebäuden sind pro Wohneinheit zwei PKW-Stellplätze und zwei Fahr-

radabstellanlagen auf Eigengrund vorzusehen.
Für Bauten bzw. Gebäudeteile mit gemischter, gewerblicher oder öffentlicher Nutzung (Pflegeheime, Arztpraxen, Nahversorgungseinrichtungen, Sportstätten, Hotels etc.) sind Stellplätze gemäß den offiziellen einschlägigen Richtlinien (z. B. RVS 03.07.11 „Organisation und Anzahl der Stellplätze für den Individualverkehr“) zu berechnen und in entsprechender Anzahl vorzusehen.

Ankündigungen und Werbeanlagen

Als Ankündigungen und Werbeanlagen im Sinne dieser Zielsetzung gelten u. a. ortsfeste und mobile Schilder, Beschriftungen, Druckwerke, Plakattafeln, Fahnen mit Produkt- oder Unternehmensaufschriften, Transparente, Schaukästen, Lichtwerbungen, Leuchtschriften und andere den öffentlichen Raum tangierende Hinweise auf Produkte, Erzeuger, Dienstleistungen oder Angebote. Unter mobilen Ankündigungen und mobilen Werbeanlagen sind auch Fahrzeuge und fahrbare Gestelle zu verstehen, die zu Werbezwecken einen fixen Standort besetzen, nicht aber Firmenhinweise auf Fahrzeugen oder Werbeaufschriften auf LKW-Planen etc.

Bezogen auf § 23 des Raumplanungsgesetzes Bgld., des § 5 u. § 13 des Baugesetzes Bgld., des § 37 des Straßengesetzes Bgld. sowie des burgenländischen Landesentwicklungsprogrammes (LEP 2011) wird zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes eine Regelung und Beschränkung hinsichtlich der Errichtung von Ankündigungen und Werbetafeln im Rahmen des Stadtentwicklungsplans festgelegt.

Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sollen Ankündigungen und Werbeanlagen so gestaltet sein,
a) dass die Maßstäblichkeit zur umgebenden Bebauung gewahrt bleibt und die Werbeanlagen in der Größenordnung auf die jeweiligen Verkehrsräume und auf die Siedlungsstruktur entsprechend Rücksicht nehmen und

b) dass sie in ihrer Größe, in ihrer Wirkung, in der Farbgebung oder durch ihre Beleuchtung sich in die Umgebung, in der sie optisch in Erscheinung treten,

einfügen. Zusätzliche Festlegungen, wie z. B. über Farbtöne, Helligkeit oder über eine allfällige zeitliche Einschränkung der Beleuchtung sollen im Einzelfall bescheidmäßig getroffen werden.

Im Wohnbauland (Bauland-Wohngebiet, Bauland-Geschäftsgebiet, Bauland-gemischtes Baugebiet) des Gemeindegebietes ist aus Gründen des Ortsbildschutzes zusätzlich zu den oben genannten und allgemein geltenden Bestimmungen zur Errichtung von Werbeanlagen besondere Maßnahmen notwendig: Es dürfen nur Werbeanlagen zur Eigenwerbung errichtet werden. Die Werbeanlagen dürfen nicht freistehend errichtet werden, sondern müssen direkt an Gebäuden bzw. bestehenden Bauwerken angebracht sein.

Ausgenommen von dieser Beschränkung sind:

- a) Werbeanlagen in Bereichen, für die in einem vom Gemeinderat beschlossenen Plan Festlegungen über die Art, Lage und Gestaltung von Werbeanlagen enthalten sind,
- b) Betriebsstättenbezeichnungen bis zu einer Größe von 1 m²,
- c) politische Werbung sowie Dankadressen jeweils im Zeitraum von zehn Wochen vor bis zwei Wochen nach dem Wahltag oder dem Tag der Volksabstimmung gemäß § 37 (2) des Straßengesetzes Bgld.,
- d) Ankündigungen und Werbeanlagen für vorübergehende Zwecke zur Bewerbung einzelner Veranstaltungen sportlicher oder kultureller Art oder für gemeinnützige Zwecke, sofern diese frühestens 3 Wochen vor der Veranstaltung angebracht und spätestens 2 Wochen nach der Veranstaltung entfernt werden,
- e) Baustellenabzäunungen, Baustellentafeln und Baustellenhinweise auf Fassaden oder Schutznetzen vor Fassaden, die auf die Dauer der Bauführung auf der zu bebauenden Liegenschaft situiert sind,
- f) Hinweisschilder zur Verkehrslenkung und die Auffindung von Zielen und nicht der Werbung dienen,
- g) Flächen, die offensichtlich zum Anschlag von Druckwerken (Litfaßsäulen) bestimmt sind und
- h) Werbeanlagen zur Eigenwerbung auf Gebäuden.

3.2 Zonale Festlegungen

Bereichstyp A „Zentrum, innerer Stadtkern“

Generelle Zielsetzungen

- + Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten in Kombination mit Wohnnutzungen („Mischnutzung“)
- + Zulassung einer hohen Dichte
- + Absicherung der vorhandenen Einrichtungen und Betriebe durch baulichen Spielraum
- + Erhaltung der Kleinteiligkeit
- + Besetzen der Straßenfluchtlinie bei geschlossener oder halboffener Bauweise
- + Moderne/zeitgemäße Architektur soll das Stadtbild mitbestimmen
- + Erhaltung der hohen Attraktivität (Identifikation mit der Stadtgemeinde durch bauliche Merkmale)
- + Berücksichtigung der diversen Ansprüche der Verkehrsteilnehmer und Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum

Festlegungen (A1-A4)

- + Beibehaltung des geschlossenen Bebauungseindrucks – geschlossene oder halboffene Bebauung, straßenseitige Mauern/Einfahrtstore im Falle der halboffenen Bebauung, keine Vorgärten
- + Gebäudehöhe max. zwei oberirdische Geschoße und ausgebautem Dachgeschoß
- + Beibehaltung des geschlossenen Dachcharakters; Integration von Dachgaupen in die Dachfläche hin zum öffentlichen Raum; ausschließlich Steildächer hin zum öffentlichen Raum; Dächer mit geringeren Neigungen sowie Flach- und Pultdächer nur hofseitig
- + Nach Möglichkeit Berücksichtigung eines Lichtraumprofils in den Hofbereichen (hinter 30 m Tiefe)
- + Hauptfirstrichtung parallel zur Straßenfluchtlinie, insbesondere bei zweigeschoßigen Gebäuden

Festlegungen (A5-A17)

- + Beibehaltung des geschlossenen Bebauungseindrucks mit Ausnahme von Sonderstrukturen (Öffentliche Gebäude, „Landmarks“ etc.); keine Vorgärten
- + Gebäudehöhe in Anlehnung an bestehende Strukturen in unmittelbarer Umgebung. Überschreitung oder Unterschreitung von zwei bis vier oberirdischen Geschoßen nur in begründeten Ausnahmefällen bei Sonderstrukturen
- + Steildächer; Dächer mit geringeren Neigungen sowie Flach- und Pultdächer nur, wenn dadurch der Gesamteindruck/die Gesamtcharakteristik im Straßenraum nicht beeinträchtigt wird

Bereichstyp B „Historisch geprägter Stadt-/Ortskern“

Generelle Zielsetzungen

- + Überwiegend dem Gebietstyp A entsprechend mit hauptsächlich Wohnnutzungen und ein- bis zweigeschoßiger Bebauungsstruktur
- + Zulassung einer mäßig hohen Einwohnerdichte mit entsprechenden Freiräumen
- + Absicherung der vorhandenen Einrichtungen und Betrieben
- + Bedachtnahme auf hofseitige Ruhe- bzw. Erholungsbereiche

Festlegungen (B1-B20)

- + Beibehaltung der halboffenen und geschlossenen Bebauungsstruktur, straßenseitige Mauern/Einfahrtstore bzw. in Teilabschnitten des Grundstücks bei halboffener Bebauung neben Mauern auch Zäune; keine Vorgärten
- + Für die Erreichung des geschlossenen Gesamtcharakters ist die Errichtung eines Nebengebäudes an der Straßenfluchtlinie ausreichend
- + offene Bebauung und Vorgärten nur in hofseitiger Bebauung bzw. in den Hintausbereichen (Hintergasse, Hirtengasse, Hochstraße)
- + Gebäudehöhe max. zwei oberirdische Geschoße und ausgebautem Dachgeschoß (zur Straße Dachflächen sichtbar erhalten); wenn gebietstypisch: straßenseitige Gebäudehöhe max. ein Geschoß plus Dachgeschoß
- + Hofseitige Verdichtung bis maximal zwei oberirdische Geschoße zulässig
- + Beibehaltung des geschlossenen Dachcharakters; zum öffentlichen Raum Steildächer; Dächer mit geringeren Neigungen sowie Flach- und Pultdächer nur hofseitig bzw. in den Hintausbereichen
- + Berücksichtigung eines Lichtraumprofils in den Hofbereichen (hinter 30 m Grundstückstiefe)
- + Hauptfirstrichtung parallel zur Straßenfluchtlinie, insbesondere bei zweigeschoßigen Gebäuden

Bereichstyp C „Mehrgeschoßige Wohnbebauung“

Generelle Zielsetzungen

- + Behutsame Übergänge zu den umliegenden Bereichen, Gebäudeabstufung zu den angrenzenden ein- bis zweigeschoßigen Einfamilienhausstrukturen
- + Erweiterungen bestehender Anlagen unter Beibehaltung von Abstandsflächen sowie Durchlichtungen (sowohl außen als auch innen)
- + Erhöhung der (Aufenthalts)Qualität der halböffentlichen Freiräume/Flächen
- + Bevorzugung zentraler Lagen anstelle großvolumiger Bauten in Siedlungsrandlage
- + Entwicklung größere zusammenhängender Bereiche auf Basis von Wettbewerben und Konzepten für den halböffentlichen Raum/Freiraum
- + Private Freiräume (Balkone, Dachterrassen, Gärten) für möglichst alle Wohneinheiten
- + Neubauten nur auf Basis von Bebauungsrichtlinien oder (Teil)bebauungsplänen

Festlegungen (C1-C13)

- + Maximale Gebäudehöhe drei oberirdische Geschoße in peripheren Lagen
- + Maximale Gebäudehöhe vier oberirdische Geschoße in zentraler Lage (innerhalb oder angrenzend zum Bereich „Zentrum, innerer Stadtkern“) – Voraussetzung ist Verträglichkeit mit der angrenzenden Bebauung.
- + Ermöglichung einer (langfristigen) flexiblen/gewerblichen Nutzung der Erdgeschoßzonen durch entsprechende Raumhöhen in zentralen Lagen (innerhalb Bereich „Zentrum, innerer Stadtkern“)
- + Straßenraumbegleitende, geschlossene Bauweise mit hoher Dichte in den Bereichen „Zentrum, innerer Stadtkern“ und „historisch geprägter Ortskern“ mit kleinteiliger Strukturierung der Baukörper
- + Offene Bauweise bei reduzierter Bebauungsdichte in peripheren Lagen
- + Steildächer und Dächer mit geringeren Neigungen sowie Flach- und Pultdächer zulässig

Bereichstyp D „Zweigeschoßige Reihenhausbebauung bzw. verdichteter Flachbau“

Generelle Zielsetzungen

- + Ermöglichung zusammenhängender Reihenhausstrukturen bei Wahrung geeigneter Übergänge zu den umliegenden Grundstücken
- + Erhöhung der (Aufenthalts-)Qualität der halböffentlichen Freiräume/Flächen
- + Erhöhung der (Aufenthalts-)Qualität der privaten Freiräume (geschützte Gärten und Terrassen)
- + Bevorzugung dezentraler Anlagen (z. B. auf leeren Parzellen) in den Bereichen A, B, und E anstelle großvolumiger Siedlungsstrukturen
- + Entwicklung größerer zusammenhängender Bereiche auf Basis von Wettbewerben und Gestaltungskonzepten für den privaten und halböffentlichen Raum/Freiraum
- + Neubauten bei Möglichkeit auf Basis von Bebauungsrichtlinien oder (Teil)bebauungsplänen

Festlegungen (D1-D10)

- + Maximale Gebäudehöhe zwei oberirdische Geschoße; in den Bereichen „Zentrum“ und „historisch geprägter Ortskern“ maximal zwei oberirdische Geschoße plus ausgebautes Dachgeschoß
- + Ermöglichung einer (langfristigen) flexiblen/gewerblichen Nutzung der Erdgeschoßzonen durch entsprechende Raumhöhen in zentralen Lagen
- + Steildächer und Dächer mit geringeren Neigungen sowie Flach- und Pultdächer außerhalb der Bereiche „Zentrum“ und „historisch geprägter Ortskern“ zulässig
- + Berücksichtigung eines Lichtraumprofils in den Hofbereichen

Bereichstyp E „Verdichtete Einfamilienhausbebauung“

Generelle Zielsetzungen

- + Vorwiegend Wohnnutzungen, bei hoher Verträglichkeit mit dem Wohnumfeld sind auch kleinbetriebliche/-gewerbliche Nutzungen (Nahversorgung, Kleinstbetriebe) zu begrüßen
- + Erhaltung der teilweise hohen Einwohnerdichte aufgrund der kleinteiligen Parzellenstruktur
- + Keine mehrgeschoßigen, großvolumigen Wohnbauten
- + Bedachtnahme auf hofseitige Ruhe- bzw. Erholungsbereiche
- + Moderne/zeitgemäße Architektur kann das Ortsbild mitbestimmen
- + Erlassung von Bebauungsvorschriften zur Erhaltung der Qualitäten dieser Struktur

Festlegungen (E1-E61)

- + Beibehaltung der überwiegend vorhandenen halboffenen und geschlossenen Bebauungsstruktur, straßenseitige Mauern/Einfahrtstore bzw. in Teilabschnitten des Grundstücks bei halboffener Bebauung neben Mauern auch Zäune ohne Vorgärten
- + Für die Erreichung des geschlossenen Gesamtcharakters ist die Errichtung eines Nebengebäudes an der Straßenfluchtlinie ausreichend
- + Gebäudehöhe max. zwei oberirdische Geschoße oder ein Geschoß mit ausgebautem Dachgeschoß
- + Hofseitige Verdichtung bis max. zwei Geschoße bei flachgeneigtem Dach (bis 10°) zulässig; bei Steildach max. ein Geschoß mit ausgebautem Dachgeschoß; Verdichtung bis Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,45

- + Steildächer, Dächer mit geringeren Neigungen sowie Flach- und Pultdächer sind zulässig, wenn dadurch der Gesamteindruck des Ortsbildes nicht wesentlich beeinträchtigt wird; bei eingeschößigen Bauten sind hin zur öffentlichen Verkehrsfläche nur Steildächern zulässig.
- + Berücksichtigung eines Lichtraumprofils in den Hofbereichen (hinter 30 m Grundstückstiefe)
- + Hauptfirstrichtung parallel zur Straßenfluchtlinie, insbesondere bei zweigeschoßigen Gebäuden

Bereichstyp F „Lockere Einfamilienhausbebauung“

Generelle Zielsetzungen

- + Vorwiegend Wohnnutzungen, bei hoher Verträglichkeit und Eignung ist eine Mischnutzung anzustreben
- + Beibehaltung des offenen Gesamtcharakters
- + Keine mehrgeschoßigen, großvolumigen Wohnbauten
- + Bedachtnahme auf Ruhe- bzw. Erholungsbereiche
- + Moderne/zeitgemäße Architektur kann das Ortsbild mitbestimmen
- + Am Bestand orientierte Höhenfestlegung
- + Ermöglichung einer maßvollen Verdichtung
- + Erlassung von Bebauungsvorschriften für Neubaubereiche und Harmonisierung der Bestimmungen in den bestehenden Richtlinien

Festlegungen (F1-F85)

- + Offene oder halboffene Bebauungsstruktur
- + Für die Erreichung des offenen Gesamtcharakters ist zugunsten von Vorgärten von der Straßenfluchtlinie abzurücken
- + Gebäudehöhe bei Steildächern oder Pultdächern (ab 10°) max. ein oberirdisches Geschoß mit ausgebautem Dachgeschoß
- + Gebäudehöhe bei flachgeneigten Dächern (bis 10°) max. zwei oberirdische Geschoße
- + Innere Verdichtung innerhalb der Baulinien bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,35
- + Einhaltung des Lichtraumprofils gemäß OIB-Richtlinie; bei halboffener Bebauung sind an der angebauten Grundstücksseite sämtliche Gebäudeteile über 4,5 Meter abzuwalmen oder zurückzusetzen, sodass ein Lichteinfallswinkel von 45°, gemessen an der seitlichen Grundstücksgrenze eingehalten wird

Bereichstyp G „Sonderstrukturen/Abweichungen zur umliegenden Bebauung“

Generelle Zielsetzungen

- + Aufgrund der Heterogenität dieser Typologie sind Zielsetzungen für den jeweiligen Einzelfall auszumachen
- + Erhaltung der hohen Attraktivität und Einbindung in das Siedlungssystem
- + Berücksichtigung der diversen Ansprüche der Verkehrsteilnehmer und Verbesserung der Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Verkehr (ÖV) und nicht-motorisiertem Individualverkehr
- + Durchführung von Wettbewerben oder kooperativen Planungsverfahren bei Neubauten zur Erhöhung der architektonischen und gestalterischen Qualität

Bereichstyp H „Handel-, Gewerbe- und Industriebebauung“

Generelle Zielsetzungen

- + Behutsame Übergänge zu den bzw. Beachtung der umliegenden Bereiche. Funktionalität soll nicht zu einer abweisenden Architektur führen.
- + Baumpflanzungen und Hecken sind als Wind- und Sichtschutz und zur Strukturierung und Einbindung großvolumiger Gewerbebauten in das Landschaftsbild vorzusehen. Bei angrenzender Wohnbebauung ist ein Puffer durch mehrreihige Gehölzpflanzung mit Baumbestand auszuführen (ca. 12-15 Meter).
- + Erweiterungen bestehender Anlagen und Umnutzungen sind vor Neubauten auf der „grünen Wiese“ zu bevorzugen.
- + Erhöhung der (Aufenthalts-)Qualität der Freiräume
- + Auf ökologischer Aspekte soll Rücksicht genommen werden. Beispielweise durch Dachbegrünung, Pflanzstreifen, Beschatten der Freiflächen und Wege etc.. Das Ausmaß der versiegelten, befestigten Fläche sollte auf das unbedingt notwendige Maß reduziert werden (z. B. durch versickerungsfähige Beläge, Rasengittersteinen, Schotterrasen etc.)
- + Abstellplätze für Kunden, Mitarbeiter und Lieferverkehr (etc.) sind an den jeweiligen Grundstücken auf Eigengrund in ausreichendem Maß vorzusehen.
- + Verbesserung der Erreichbarkeit (vor allem bei Handelseinrichtungen) mit dem öffentlichen Verkehr (ÖV) und nicht-motorisiertem Individualverkehr z. B. durch eine lückenlose Anbindung an das Radverkehrsnetz und Entschärfung von Gefahrenpunkten für Fußgeher bei der Überquerung der meist hochrangigen Verkehrsachsen.
- + Bei den Einreichunterlagen sind ein Verkehrskonzept sowie ein Gestaltungsentwurf für den Freiraum und (halb)öffentlichen Raum einzufordern und die Umsetzung der Gestaltungsmaßnahmen im Bauverfahren über privatrechtliche Verträge mit der Gemeinde abzusichern. Zur Schlussüberprüfung ist die Umsetzung durch den Bauherren nachzuweisen.
- + Für Neubauten sind (Teil)bebauungspläne oder zumindest Bebauungsrichtlinien zu erstellen. Darin sind jedenfalls die Bauweise, Baulinien, Gebäudehöhen sowie allgemeine Bestimmungen über die äußere Gestaltung der Gebäude festzulegen.
- + Die Ansiedelung neuer Handelseinrichtungen in Form von Einkaufs- und Fachmarktzentren soll zugunsten einer positiven Zentrumsentwicklung vermieden werden.

Festlegungen (H1-H29)

- + Die maximal zulässigen Höhen (inkl. aller Ein- und Aufbauten sowie untergeordneten Bauteile) betragen in der Regel 9 Meter Gebäudehöhe und 11 Meter Firsthöhe (max. zwei oberirdische Geschoße). Ein Sockel ist in die maximale zulässige Gebäudehöhe zu integrieren. Bei der Bemessung der Höhe ist vom verglichenen Gelände auszugehen.
- + Als Dachform sind für Haupt- und Nebengebäude Flachdächer, flachgeneigte Satteldächer und Pultdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 10° zulässig. Steildächer sind nur bei betrieblicher Notwendigkeit in Ausnahmefällen zulässig.

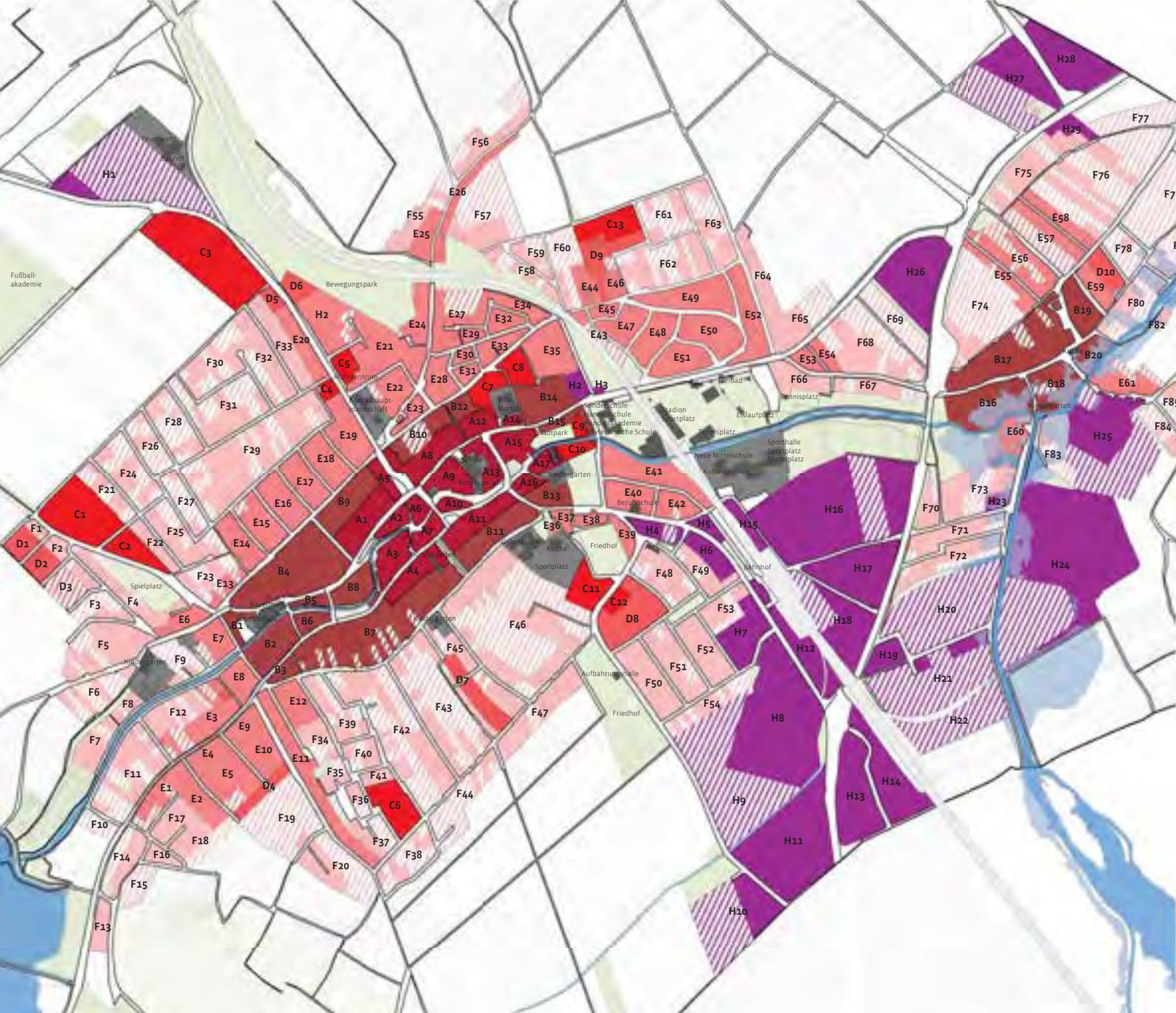


Abb. Örtliches Gestaltungskonzept, eigene Darstellung A I R, ohne Maßstab

Legende:

- Zentrum, innerer Stadtkern (vielfach Sondernutzungen)
- Historische geprägter Stadt/Ortskern (überwiegend Wohnen)
- Mehrgeschossige Wohnbebauung (Genossenschaftsbauten)
- Zweigeschossige Reihenhausbebauung (Genossenschaftsbauten)
- Verdichtete Einfamilienhausbebauung (überwiegend geschlossen od. halboffen)
- Lockere Einfamilienhausbebauung (überwiegend freistehend)
- Sonderstrukturen/Abweichungen zur umliegenden Bebauung
- Handel, Gewerbe- und Industriebebauung (außerhalb Stadtkern, flächig)

3.3 Festlegungen für "Erhaltenswerte Landschaftsteile" und "Hausgärten"

Im Rahmen der ersten Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes von 2004 wurden im Jahr 2007 Grundsätze für die Gestaltung von Baulichkeiten und für die Erhaltung der charakteristischen Strukturen definiert. Diese Festlegungen werden vollinhaltlich in den Stadtentwicklungsplan 2030 übernommen und im Folgenden festgehalten.

Erhaltenswerte Landschaftsteile

Ziel der Stadtgemeinde Mattersburg ist es, die Kleinteiligkeit bzw. Attraktivität der strukturreichen Gebiete südwestlich des Stadtgebietes Mattersburg (Hangbereiche) und östlich des Ortsgebietes von Walbersdorf zu erhalten. Der vorhandene Übergangsbereich zum Naturpark Rosalia sowie der Bereich zwischen dem Ort Walbersdorf und dem Natura 2000 Gebiet Richtung Rohrbacher Kogl soll abgesichert werden.

Darüber hinaus sollen die betreffenden Gebiete, nicht zuletzt aufgrund der Nähe zum Stadt- bzw. Ortsgebiet, Möglichkeiten für naturgebundene Erholungszwecke bieten. Während in der Vergangenheit überwiegend landwirtschaftliche Erfordernisse für die Errichtung von Gebäuden ausschlaggebend waren, so sind zwischenzeitlich Erholungszwecke von Bedeutung.

Bei Verknüpfen dieser Möglichkeiten für die Grundeigentümer mit konkreten bewahrenden Maßnahmen kann dem weiteren Verlust der landschaftlich bedeutenden Strukturen entgegengewirkt und eine dauerhafte Erhaltung erreicht werden. Die Errichtung von Baulichkeiten ist in speziell festgelegten Bereichen möglich und an Auflagen und Richtlinien gebunden.

Richtlinien für Bauten und Freiflächen

Die folgenden Festlegungen beziehen sich auf Bauten und Freiflächen innerhalb der „Erhaltenswerten Landschaftsteile“. Die Planungsgebietsgrenzen sind in den nebenstehenden Abbildungen dargestellt.

Gebäude und Bauwerke

- + Maximal zwei Gebäude oder Bauwerke pro Läng-

seinheit¹ bis zu einer Grundstücksbreite von 10 m; ab einer Grundstücksbreite von 10 m je ein weiteres Gebäude oder Bauwerk pro 5 m breiter Längseinheit

- + Maximale Gebäudegröße 18 m²
- + Längsanordnung der Gebäude, max. Breite 4 m
- + Max. zusätzliche Überdachungsfläche 6 m² (inkl. Dachvorsprung – siehe unter Äußere Gestaltung)
- + Maximale Fläche des Gebäudes inkl. Bauwerke (z.B. inkl. Terrasse) 28 m²
- + Abstand zur seitlichen Grundstücksgrenze mind. 0,5 m
- + Mindestabstand von zwei Hütten inkl. sämtlicher Baulichkeiten: 5 m
- + Bebauungsdichte (sämtliche Baulichkeiten) maximal 3 % (bezogen auf das gesamte Gebiet des erhaltenswerten Landschaftsteiles), eine gleichmäßige Verteilung ist anzustreben
- + Gebäudehöhe max. 2,8 m an der Hangunterseite (an der tiefsten Stelle des Geländes, darf an keinem Punkt überschritten werden) - das Gebäude ist in das Gelände zu integrieren
- + Firsthöhe max. 3,8 m (ebenfalls an der Hangunterseite gemessen)
- + Einfache Kubische Formen sind anzustreben
- + Zulässig sind Sattel- und Pultdach
- + Satteldach mit traufseitigem Dachvorsprung von mindestens 20 cm und Pultdach mit trauf- und firstseitigem Dachvorsprung von mind. 20 cm
- + Dachdeckung mit dunklen Farben/Materialien in Schwarz-, Grau- oder Brauntönen; kein reflektierendes Material; darüber hinaus ist ein unglasierter Tondachziegel in Naturfarbe (rot) zulässig
- + Zulässig sind ausschließlich Holzbauten
- + Dunkle Farben für die Außenwandflächen zwingend; unbehandeltes Holz ebenfalls zulässig (der Verwitterung ausgesetzt und dunkelt daher nach)
- + Bauwerke sind dem Gebäude (Hütte) unterzuordnen sowie in Holz (ausgenommen Terrassen und dergleichen: auch anderer Baustoff zulässig) und mit möglichst kleinen bzw. gering (schmal) dimensionierten Bauteilen auszuführen

¹ Die Längseinheit ist ein in einer Grundstücksbreite von der südwestlichen bzw. westlichen bis zur nordöstlichen bzw. östlichen Grenze des Planungsgebietes verlaufender durchgehender Streifen. Sie besteht aus einem oder mehreren Grundstücken.

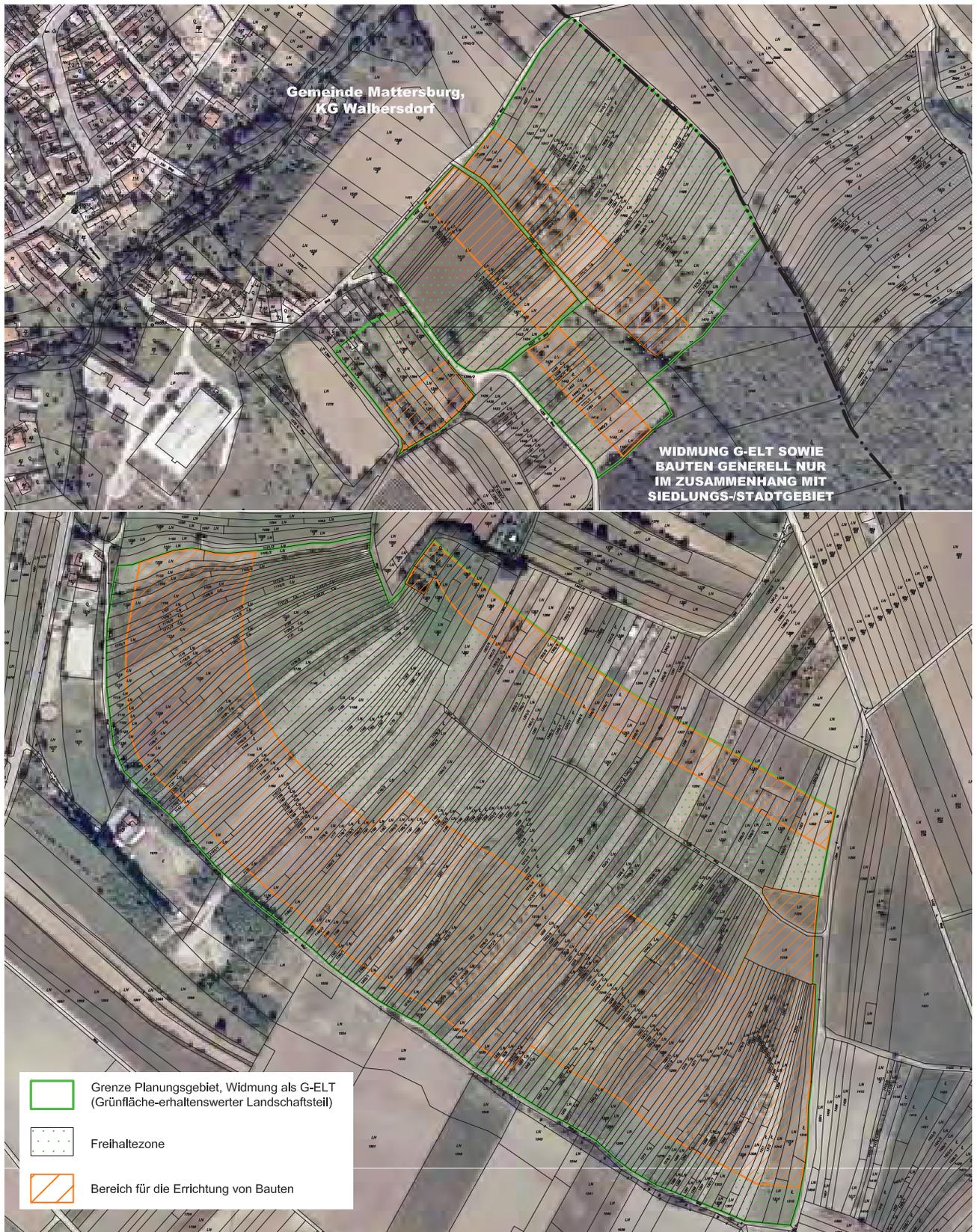


Abb. Erhaltenswerte Landschaftsteile östlich des Ortsgebietes von Walbersdorf (oben) und südwestlich von Mattersburg (unten), A I R 2007

Freiflächen, Einfriedungen, Sonstiges

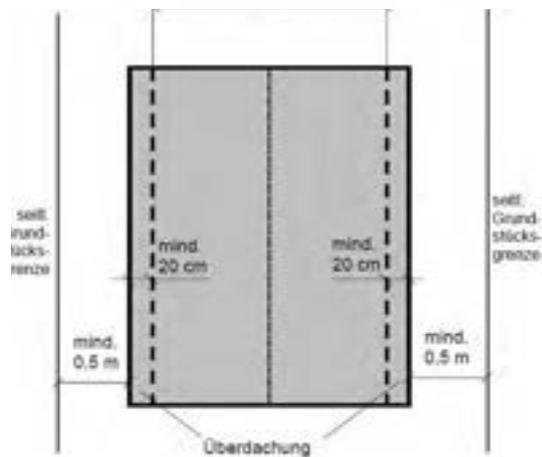
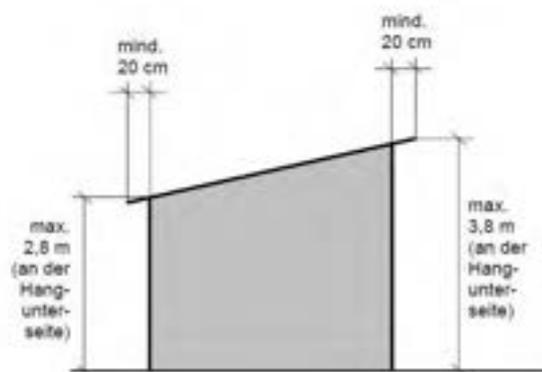
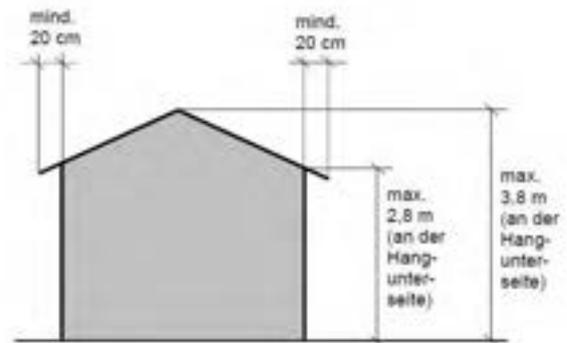
- + Einfriedung können nur gemäß der jeweils geltenden rechtlichen Bestimmungen für Grünland errichtet werden.
- + Erhaltung der Längsstrukturen, keine Umwandlung in Ackerflächen sondern Erhaltung- bzw. Neuanlagen von Wein- und Obstgärten.

Bei der Gestaltung der Freiflächen ist der natürliche Charakter sowie die landwirtschaftliche oder ehemals landwirtschaftliche Nutzung zu berücksichtigen, das bedeutet:

- + Verwendung von Wein und Obstgehölzen als Elemente der Freiflächengestaltung
- + im Falle sonstiger Gehölze ausschließlich Verwendung standortgerechter Gehölze, Wein und Obstbauflächen (im Falle von Obstbauflächen sind extensive Obstwiesenbestände anzustreben) sollen jedoch dominieren
- + Keine gärtnerische Gestaltung (bedeutet u.a. keine Verwendung von Koniferen, keine Ziergärten)
- + Befestigung (Pflasterung, Beton Holz usw.) im Ausmaß von maximal 6 m² pro Hütte und ausschließlich im unmittelbaren Anschluss an die Hütte ist zulässig
- + Wasserbehälter bzw. Regenwasserauffangbecken sind an die Gestaltung des Gebäudes anzupassen
- + Lagerung von Holz im unteren (westlich oder südwestlichen) Teil der bebaubaren Zone im einem Bereich von maximal 30 m von der unteren Grenze der unteren bebaubaren Zone

Nicht zulässig sind:

- + das Aufstellen von Kinderspielgeräten oder sonstigen Geräten, Schwimmbecken oder ähnlichen Anlagen
- + das Aufstellen von Mobilheimen bzw. von Wohnwägen
- + das Auspflanzen von Christbaumkulturen bzw. Aufforstungen mit Koniferen
- + die Errichtung von Obst-Intensivkulturen
- + das Anbringen von Reklame
- + das Anbringen von Antennen, Satellitenempfän-



gern, Solaranlagen und ähnlichen technischen Geräten

- + die Errichtung von Ver- und Entsorgungsleitungen
- + das Aufstellen von Aggregaten bzw. stationär betriebenen Verbrennungsmotoren
- + die Errichtung von Grillanlagen
- + die Errichtung von Windrädern
- + Tierhaltung

Im übrigen wird auf das Burgenländische Naturschutzgesetz i.d.g.F. verwiesen.

Hausgärten/Krautgärten

Im betreffenden Gebiet westlich der Wulka südlich des Stadtgebietes dominieren Hausgartenstrukturen und Krautgartennutzungen. Es erfolgte daher die Widmung GHg (Grünfläche Hausgärten).

Ziel ist die Absicherung der bestehenden Bauten sowie der Möglichkeit weitere Gebäude im Zusammenhang mit der Kraut-/Hausgartennutzung errichten zu können. Dadurch soll die Erhaltung der gebietspezifischen Charakteristik sichergestellt werden.

Innerhalb dieses gewidmeten Bereiches (GHg) wird eine bebaubare Zone festgelegt (diese ist aus der nachfolgenden Abbildung ersichtlich):

Nach hinten (Gaisgrabenbach) Abstandsfläche im Ausmaß von ca. 10 m, bei kürzeren Grundstücken jedoch geringer.

Nach vorne (zum Erschließungsweg) großzügige Freiflächen (ca. 20 m oder 30 m, bei kürzeren Grundstücken jedoch weniger) absichern.

Richtlinien für Bauten und Freiflächen

- + Bauten max. 12 m², maximal ein Gebäude oder Bauwerk pro Grundstück
- + Überdachungsfläche von 4 m² zusätzlich zur maximalen Gebäudefläche zulässig
- + Mindestabstand von 0,5 m zur seitlichen Grundstücksgrenze
- + Festlegung der Firsthöhe/Gesamthöhe: max. 2,7 m
- + Äußere Erscheinung: dunkel
- + Ausschließlich Holzbauten
- + Ausschließlich einfache transparente Einfriedungen als Maschendrahtzaun oder sonstige Drahtzäune ohne Fundamente, Holzlattenzaun nicht zulässig
- + Keine Befestigung von Flächen (Pflasterung, Beton, Asphalt etc.)
- + Naturnaher Charakter ist anzustreben: möglichst Obstbäume, einheimische Gehölze, keine „gärtnerische“ Gestaltung (keine Ziergärten, keine Koniferen etc.) usw.
- + Erhaltung der Strukturen, keine Umwandlung in Ackerflächen sondern Erhaltung- bzw. Neuanlagen von Obstgärten

Nicht zulässig sind

- + das Aufstellen von Kinderspielgeräten oder sonstigen Geräten, Schwimmbecken oder ähnlichen Anlagen
- + das Aufstellen von Mobilheimen bzw. von Wohnwägen
- + das Auspflanzen von Christbaumkulturen bzw. Aufforstungen mit Koniferen
- + die Errichtung von Obst-Intensivkulturen
- + das Anbringen von Reklame
- + das Anbringen von Antennen, Satellitenempfängern, Solaranlagen und ähnlichen technischen Geräten
- + die Errichtung von Ver- und Entsorgungsleitungen
- + das Aufstellen von Aggregaten bzw. stationär betriebenen Verbrennungsmotoren
- + die Errichtung von Grillanlagen
- + die Errichtung von Windrädern
- + Tierhaltung

Im Übrigen wird auf das Burgenländische Naturschutzgesetz i.d.g.F. verwiesen.



-  Grenze Planungsgebiet, Widmung als G-ELT (Grünfläche-erhaltenswerter Landschaftsteil)
-  Freihaltezone
-  Bereich für die Errichtung von Bauten

Abb. Haus-/Krautgärten Mattersburg, A I R 2007



4 | ENTWICKLUNGSKONZEPT



Entsprechend dem Landesentwicklungsprogramm Burgenland (LEP 2011) definiert ein Örtliches Entwicklungskonzept bzw. Stadtentwicklungsplan die räumliche Gliederung einer Gemeinde und hat planliche und textliche Aussagen jedenfalls zu folgenden Punkten zu enthalten:

- + die angestrebte räumliche Entwicklung der Gemeinde im Hinblick auf Bevölkerung, Wirtschaft, Naturraum sowie auf kulturelle und soziale Aspekte;
- + Bereiche, die von jeglicher Bebauung freizuhalten sind (Freihaltezonen, Hochwasserabflussgebiete);
- + Entwicklungspotenziale der Gemeinde unter Berücksichtigung der Festlegungen im Landesentwicklungsprogramm und sonstiger überörtlicher Interessen sowie der umliegenden Gemeindeentwicklungen und -kooperationsmöglichkeiten;
- + siedlungspolitische Grundlagen und Ziele insbesondere unter Berücksichtigung von Baulandreserven, Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung und Infrastruktur sowie der festgelegten Siedlungsgrenzen;
- + den nachvollziehbaren Nachweis des abschätzba-

ren Baulandbedarfs einschließlich der vorgesehenen Maßnahmen zur Baulandmobilisierung unter Berücksichtigung der absehbaren Veränderungen der demografischen Struktur.

Grundlegende Aufgabe des Stadtentwicklungsplanes Mattersburg ist es, den Rahmen für eine nachhaltige Entwicklung und die Erhaltung der Lebensqualität zu ermöglichen. Der Schwerpunkt wurde auf den Bereich „Innenentwicklung“ und die damit verbundene Mobilisierung von Baulandreserven gelegt. Ziel ist es, Bauland zu gewinnen, ohne den Siedlungsraum zu erweitern.

Die Erreichung dieses Ziels versteht sich als Prozess, der neben den gesamtstädtischen Entwicklungsüberlegungen von Instrumenten des Bestandsmanagements und der Bebauungsplanung flankiert sein muss. Hier kommt insbesondere der Mobilisierung von Baulücken und innerstädtischen Potenzialen Bedeutung zu. Das Entwicklungskonzept stellt den Anstoß zu diesem Prozess dar. Zum Gelingen werden das Geschick und das aktive Einbringen aller betroffenen Akteure notwendig sein.

4.1 Leitbild Mattersburg 2030

Stadtentwicklung ist immer eingebunden in gesamtgesellschaftliche Entwicklungen. Diese „Trends“ oder „Rahmenbedingungen“ stellen Städte und Gemeinden vor immer neue Herausforderungen und können meist nicht oder nur geringfügig von einzelnen Kommunen beeinflusst werden. Gleichzeitig gilt es im Rahmen der Möglichkeiten Schritte in die richtige Richtung zu setzen, um mittel- bis langfristig unseren Lebensraum in hoher Qualität zu erhalten und zu gestalten.

Das Jahr 2030 stellt einen Zeithorizont dar, der gemessen an baulichen und strukturellen Veränderungen einer Stadt, ein sehr kurzer Zeithorizont ist. Es gilt dabei zu bedenken, dass Gebäude in der Regel eine „Lebenserwartung“ von etlichen Jahrzehnten aufweisen. Siedlungsstrukturen bleiben über einen weit längeren Zeitraum hinaus erhalten. Mattersburg wurde beispielsweise 1202 das erste Mal als Villa Martini urkundlich erwähnt und das Grundmuster der Innenstadt hat sich über Jahrhunderte nicht verändert.

Aufgrund der langfristigen Wirksamkeit von siedlungspolitischen Entscheidungen ist es daher angebracht, in ebenso langfristigen Zeiträumen zu planen und Ziele zu definieren. Planungs- und Umsetzungsprozesse dauern meist Jahre bis Jahrzehnte. Um in Zukunft – zum Beispiel im Jahr 2030 oder 2050 – mit weniger Energie- und Ressourcenverbrauch auszukommen und unser Siedlungssystem als nachhaltiger angesehen werden kann, sind schon heute Schritte in die richtige Richtung nötig.

Das Entwicklungskonzept von Mattersburg soll somit in erster Linie eine Richtschnur für die Zukunft darstellen, die einen Rahmen schafft, unsere heutigen Bedürfnisse zu befriedigen, ohne bereits die Ressourcen zukünftiger Generationen in Anspruch zu nehmen. Dabei gilt es sowohl grundsätzliche Entwicklungsprinzipien zu formulieren und Schwerpunkte zu setzen als auch konkrete Anwendungsbeispiele für die praktische Umsetzung aufzuzeigen.

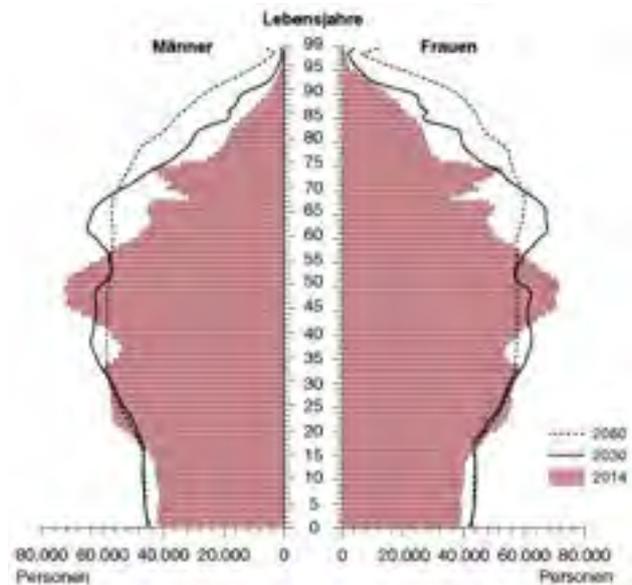


Abb. Bevölkerungspyramide 2014, 2030 und 2060; Quelle: Statistik Austria, erstellt am 17.11.2015

Schließlich stellt sich die wichtige Frage, wie energie- und ressourcenschonende Raumentwicklung auf der kommunalen Ebene erreicht werden kann, um langfristig die hohe Lebensqualität in Mattersburg zu erhalten.

Allgemeine Trends, Herausforderungen und Ziele für Mattersburg

Der nach wie vor anhaltende Flächen- und Ressourcenverbrauch ist ein der Anzeichen dafür, dass Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung heute noch nicht nachhaltig betrieben werden. Theoretisch durchdachte raumplanungsfachliche Konzepte wie „Innenentwicklung“, „Stadt der kurzen Wege“, „Funktionsmischung“ etc. scheitern immer wieder an der praktischen Umsetzung. Die Verknüpfung von sozialen Fragen, von Energie und Klimaschutz, Mobilität sowie Raumplanung sind dabei von zentraler Bedeutung. Denn Nachhaltigkeit beruht auf drei Säulen: Umweltschutz, Wirtschaftlichkeit und sozialem Fortschritt.

Für die Stadtentwicklung von Mattersburg und für die Rolle von Mattersburg als Bezirkshauptstadt können u. a. folgende gesellschaftliche, ökonomische und ökologische Entwicklungen von Bedeutung sein:

Flexiblere Zeit- und Raumnutzungsmuster

Mit einer Individualisierung und Heterogenisierung der Gesellschaft und mit neuen Formen der Beschäftigung, gehen auch andere Formen der Zeit- und Raumnutzungsmuster einher. Der Arbeitsmarkt wird flexibler und neue Lebensmuster entstehen. Zudem tragen unterschiedliche Lebensziele und -stile dazu bei, dass die Ansprüche an den Raum zunehmend diversifizieren und komplexer werden.

Die Stadtplanung kann darauf reagieren, indem sie „robuste“ und anpassungsfähige Strukturen schafft, die unterschiedlichen Nutzungen und Ansprüchen gerecht werden können. Beispielsweise können Erdgeschoßzonen in zentralen Lagen so gestaltet werden, dass sie sowohl Wohnen als auch betriebliche oder gewerbliche Nutzungen zulassen. Städte können Keimzellen für neue Modelle des Wohnens und Arbeitens sein, die über die lokale Ebene hinaus wirken und so Transformationsprozesse in Gang bringen. Für Mattersburg gilt es, sich diesen Herausforderungen zu stellen und mit innovativen Ideen und Lösungsansätzen Veränderungen anzustoßen.

Wachstum der Städte und Metropolregionen

Hinsichtlich Bevölkerungsentwicklung sind starke regionale Unterschiede zu verzeichnen. Während die Großstadt Wien und der gesamte Einzugsbereich um Wien (dazu gehört auch der Bezirk Mattersburg) ein Bevölkerungswachstum verzeichnen kann, haben periphere Regionen mit Schrumpfungsprozessen umzugehen. Für die wachstumsstarken Gemeinden stellt die positive Bevölkerungsentwicklung einerseits eine Chance, andererseits auch eine Gefahr dar. Gelingt es nicht, das Wachstum vom Flächenverbrauch zu entkoppeln, werden enorme infrastrukturelle Aufwendungen notwendig sein. Neben den finanziellen Ressourcen kommen auch die naturräumlichen Ressourcen unter Druck.

Im Jahr 2030 sollen mehr Menschen in Mattersburg leben als heute – ohne, dass sich die Siedlungsgrenzen oder die Siedlungsstruktur maßgeblich verändern. Durch Erschließung von Flächenreserven und Potenzialen in der Innenentwicklung besteht die Möglichkeit, einen Teil des Wachstums im Bestand unterzubringen und gleichzeitig die Innenstadt weiter zu beleben.

Anhaltender Bodenverbrauch

Nach wie vor werden in Österreich pro Tag ca. 20 ha Ackerland verbraucht, vier bis fünf Hektar davon versiegelt. Der Flächenverbrauch wächst damit in Österreich weit schneller als die Bevölkerung oder das Brutto-Inlandsprodukt (BIP). Mehr Verbrauch bei weniger Output ist ein Zeichen für eine ineffiziente

„Veränderungen machen unsicher, wenn man nicht weiß, wohin sie führen, und wenn man nicht mitgestalten kann. Veränderung kann auch eine Chance für Neues sein. Vorausgesetzt, man findet Kraft zur Gestaltung des Veränderungsprozesses.“

BGM Sieghartsleitner, Steinbach an der Steyr, 2002

Nutzung unseres Bodens und Lebensraumes. Mattersburg soll 2030 mit geringem Flächenwachstum und mit weniger Energie- und weniger Ressourcenverbrauch auskommen.

Demografischer Wandel und Zuwanderung

Der steigende Anteil der Bevölkerung im fortgeschrittenen Alter (siehe auch Grafik „Bevölkerungspyramide“ der Statistik Austria) hat erhebliche Implikationen für die Stabilität und Nachhaltigkeit der Sozialsysteme. Der Anteil der Senioren an der Bevölkerung Österreichs wird bis 2030 auf über 30 Prozent wachsen. Es besteht die Gefahr, dass die zunehmende Alterung der Bevölkerung immer höheren Druck auf die öffentlichen Ausgaben ausübt. Disperse Siedlungsstrukturen können im Zuge des demografischen Wandels die Aufrechterhaltung öffentlicher Dienste und Versorgungseinrichtungen (z. B. Ausbildung und Gesundheitsversorgung) an ihre Grenzen bringen. Zuwande-

zung, die das Ausmaß der Alterung der Gesellschaft verringert, bedeutet gleichzeitig eine Herausforderung zur Integration der unterschiedlichen sozialen Gruppen durch divergierende kulturelle Wertvorstellungen, Interessenslagen und Verhaltensweisen. Aus Sicht der Stadtplanung bedeutet demografischer Wandel auch, Nachnutzungen und Veränderungen im Gebäudebestand zu begleiten. Leerstehende Objekte und fehlende Bebauungsbestimmungen können die Gestaltqualität und das Erscheinungsbild der Städte negativ beeinträchtigen. Zudem kann Stadtentwicklung durch bewusste Investitionsmaßnahmen dazu beitragen, räumliche Segregation von unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen an unterschiedlichen Standorten zu vermeiden.

Bedingt durch den demografischen Wandel wird die Bevölkerung im Jahr 2030 im Durchschnitt älter sein als heute. Das Alter und die Lebenserwartung steigen, aber auch die Werterhaltung und folglich die Wünsche, Bedürfnisse und Aktivitäten der Älteren ändern sich: Der aktive „Freizeit-Rentner“ löst den vormaligen „Alters-Rentner“ ab und definieren somit das Altsein neu. Gleichzeitig wird die Gesellschaft bunter, vielfältiger und flexibler sein. Denn das Bevölkerungswachstum wird weniger durch eine Steigerung der Geburtenrate stattfinden, als vielmehr durch Zuwanderung von Menschen aus dem In- und Ausland. Durch ein aktives Vereinsleben und durch die zahlreichen Freizeit- und Bildungsangebote in der Gemeinde wird Integration heute und in Zukunft problemlos gelingen.

Freizeitgesellschaft und Wirtschaft

Neben armutsgefährdeten Bevölkerungsgruppen auf der einen Seite führt wachsender Wohlstand auf der anderen Seite dazu, dass Freizeit- und Erholungsgegestaltung zunehmend an Bedeutung gewinnen. „Inszenierung“ eines spezifischen Ortes, einer Landschaft oder einer Region ist dabei ein wesentliches Aktionsfeld der Freizeitwirtschaft geworden. Inszeniert werden zunehmend auch alltägliche Notwendigkeiten wie Einkaufen, Vergnügen und Erholung. Diese gehen zudem ineinander über und führen zu neuen Formen der Freizeitgestaltung zum Beispiel dem „Erlebnisein-

kaufen“ das bereits heute in vielen Einkaufszentren sichtbar ist. Aus Sicht der Stadtplanung spielen dabei qualitative Faktoren wie Erscheinungsbild, Image und Aufenthaltsqualität in Betriebs- und Gewerbegebieten eine zunehmend bedeutendere Rolle.

Im Jahr 2030 könnte die Wirtschaft von Mattersburg in einigen Bereichen wie dem Lebensmittelsektor weniger global und mehr lokal bzw. regional organisiert sein als heute. In diesem Zusammenhang werden auch die Stadt bzw. Ortskerne von Mattersburg und Walbersdorf an Bedeutung gewinnen. Heute ist der öffentliche Raum im Zentrum von Mattersburg noch von zahlreichen leerstehenden Geschäftslokalen und vielen Autos geprägt. Im Jahr 2030 soll die Innenstadt attraktiv gestaltet sein und für die Menschen zum Aufenthalt einladen.

Informationsgesellschaft und Governance

Informationsbeschaffung und Informationsverarbeitung sind entscheidende Faktoren im Prozess der wirtschaftlichen Wertschöpfung. Der Zugang zu Bildung und Information bietet zudem vielfältige Chancen. Gleichzeitig hat das Bedürfnis nach Information und aktiver Mitgestaltung bei Entscheidungen auf kommunaler Ebene zugenommen. Kooperatives Handeln/Entscheiden zwischen einer Vielzahl von Akteuren des öffentlichen und privaten Sektors wird künftig an Bedeutung gewinnen. Das traditionelle, nach formalen Kompetenzen orientierte Aufgabenverständnis der öffentlichen Verwaltung und Politik entspricht immer weniger praktischen Anforderungen.

Von vielen Aufgaben und Problemen der Stadtentwicklung sind nicht nur einzelne Individuen betroffen, sondern eine größere Gemeinschaft (wie z. B. BewohnerInnen eines Stadtteils). In einem demokratischen Kontext bedeutet dies auch, dass gewisse Probleme auch von der Gemeinschaft gelöst werden müssen, die diese durch ihr Verhalten verursacht. Zukünftig sollen die Bewohnerinnen und Bewohner aktiv an der Gestaltung des Lebensraumes mitwirken. Zukunftsfähige Entwicklung urbaner wie auch ländlicher Räume ist abhängig von vielen Akteuren und



Abbildung: Vision für das Zentrum von Mattersburg für das Jahr 2000 in einer Aussendung von 1993, Quelle: Stadtgemeinde

kann nur gemeinsam erfolgen. Der Planungsprozess kann zu einem kollektiven Lernprozess werden.

Verkehr und Mobilität

Unter Annahme einer Ressourcenverknappung und für die Steigerung der Lebensqualität ist die Sicherung der Mobilität bei gleichzeitiger Minimierung der negativen Auswirkungen des Verkehrs eine wichtige Herausforderung. Zukünftig ist zu erwarten, dass technische und organisatorische Lösungsansätze das Mobilitätsverhalten verändern werden. Auf lokaler Ebene werden zu Fuß gehen und Radfahren sowie elektrobetriebene Verkehrsmittel und auf der überregionalen Ebene öffentliche Verkehrsmittel (Bahn und Bus) an Anteilen gegenüber dem Auto gewinnen.

Aufgabe der Stadtplanung ist es, erforderliche Infrastrukturen bereitzustellen und bewusstseinsbildende Maßnahmen zu setzen. Mattersburg hat aufgrund der beiden Bahnhöfe (Hauptbahnhof und Haltestelle

Mattersburg Nord) einen entscheidenden Standortvorteil im Vergleich zu anderen Gemeinden ohne hochrangigen Anschluss zum öffentlichen Verkehr.

Klimawandel und Folgen

Bedingt durch den Klimawandel ist mit einer Zunahme der extremen Wetterereignisse (wie Stürme, Gewitter, Hitze, Starkregen, Trockenheit) zu rechnen. Besonders bei sommerlichen Hitzewellen ist in unseren Breitengraden eine Beeinträchtigung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum zu erwarten. Vor allem städtische Strukturen mit vielen versiegelten Flächen tragen zur thermischen Belastung und dem Entstehen von „Wärmeinseln“ bei. Ziel ist es, vermehrt auf eine Reduktion der versiegelten Flächen und auf eine ausgeglichene Verteilung von Grünflächen und -elementen im physischen Erscheinungsbild der Stadt zu achten. Durch kleine Maßnahmen im öffentlichen Raum (z.B. Beschattung oder Bepflanzung) können große Wirkungen erzielt werden.

Nachhaltige Stadtentwicklung

Nachhaltiger Städtebau und Stadtentwicklung bedeutet, dass ökonomische, ökologische und soziale Gegebenheiten gleichermaßen berücksichtigt werden. Die Ziele nachhaltiger Stadtentwicklung können mit Hilfe recht offen formulierter Kriterien und Prinzipien beschrieben werden. Dies zeigt etwa BioRegional anhand der gemeinsam mit dem World Wide Fund For Nature (WWF) entwickelten „One Planet Living“-Prinzipien.

Wichtige Grundsätze sind dabei unter anderen (siehe auch Abbildung):

- + Keine umweltschädlichen Emissionen,
- + Nutzung nachhaltiger Materialien und energieeffizienter Baustoffe,
- + umweltbewusste Wasserwirtschaft,
- + Erhalt der Lebensräume und Biodiversität,
- + vollständige Abfallverwertung,
- + nachhaltiger Transport und umweltfreundliche Verkehrsmittel,
- + Gesundheit und Wohlbefinden der Bewohner,
- + lokaler und fairer Handel,
- + regionale Lebensmittel und nachhaltige Ernährung,
- + Einbeziehung der lokalen Bevölkerung und Erhalt des kulturellen Erbes.

Als Boden- und Klimabündnisgemeinde ist es der Stadtgemeinde Mattersburg ein besonderes Anliegen u. a. durch Maßnahmen im Bereich des Bodenschutzes, der Energieeffizienz, der Mobilität und der Bewusstseinsbildung zur nachhaltigen Stadtentwicklung beizutragen.

Räumliches Leitbild

Das Leitbild dient dazu, einen übergeordneten Orientierungsrahmen zu geben, an dem das Entwicklungskonzept in weiterer Folge ausgerichtet werden kann. Es stellt die grundsätzliche Synthese anstehender Herausforderungen und Ziele dar.



Abb. Kriterien für nachhaltigen Städtebau, „One Planet Living“-Initiative von BioRegional in Kooperation mit dem World Wide Fund For Nature (WWF), 2016

Die Diskussion über die räumlichen Entwicklung der Stadtgemeinde Mattersburg mündet schließlich in konkreten Handlungsfeldern, in einer Plandarstellung und im Arbeitstitel zum Leitbild „Mattersburg, die lebendige und lebenswerte Wohlfühlstadt“.

Das Leitbild nimmt dabei eine besondere Funktion im Rahmen des Planungsprozesses ein: Einerseits zeigt es mögliche Schwerpunkte und Perspektiven für die weitere Planung auf und stellt diese als Thesen anschaulich zur Diskussion. Andererseits dient die vereinfachte Darstellung im Rahmen der öffentlichen Präsentation und der Bürgerbeteiligung sowie im Rahmen der Diskussion mit dem Gemeinderat und der Gemeindeverwaltung zur Verständigung auf grundlegende Prinzipien.

Im Rahmen der Leitbildfindung wurde das „Bild“ im Laufe des Prozesses mehrfach angepasst und ergänzt. Die Siedlungsgrenzen wurden enger gefasst als in einer ersten Variante, Themen ergänzt und Potenzialräume definiert. Es ist somit Ausdruck einer öffentlichen und stadtinternen Diskussion und somit als „Konsensdokument“ zu verstehen. Dem Prozess kommt eine ebenso wichtige Rolle zu, wie den Inhalten der grafischen Darstellungen. Folgende Themen wurden u. a. in die Diskussion zum Leitbild eingebracht:

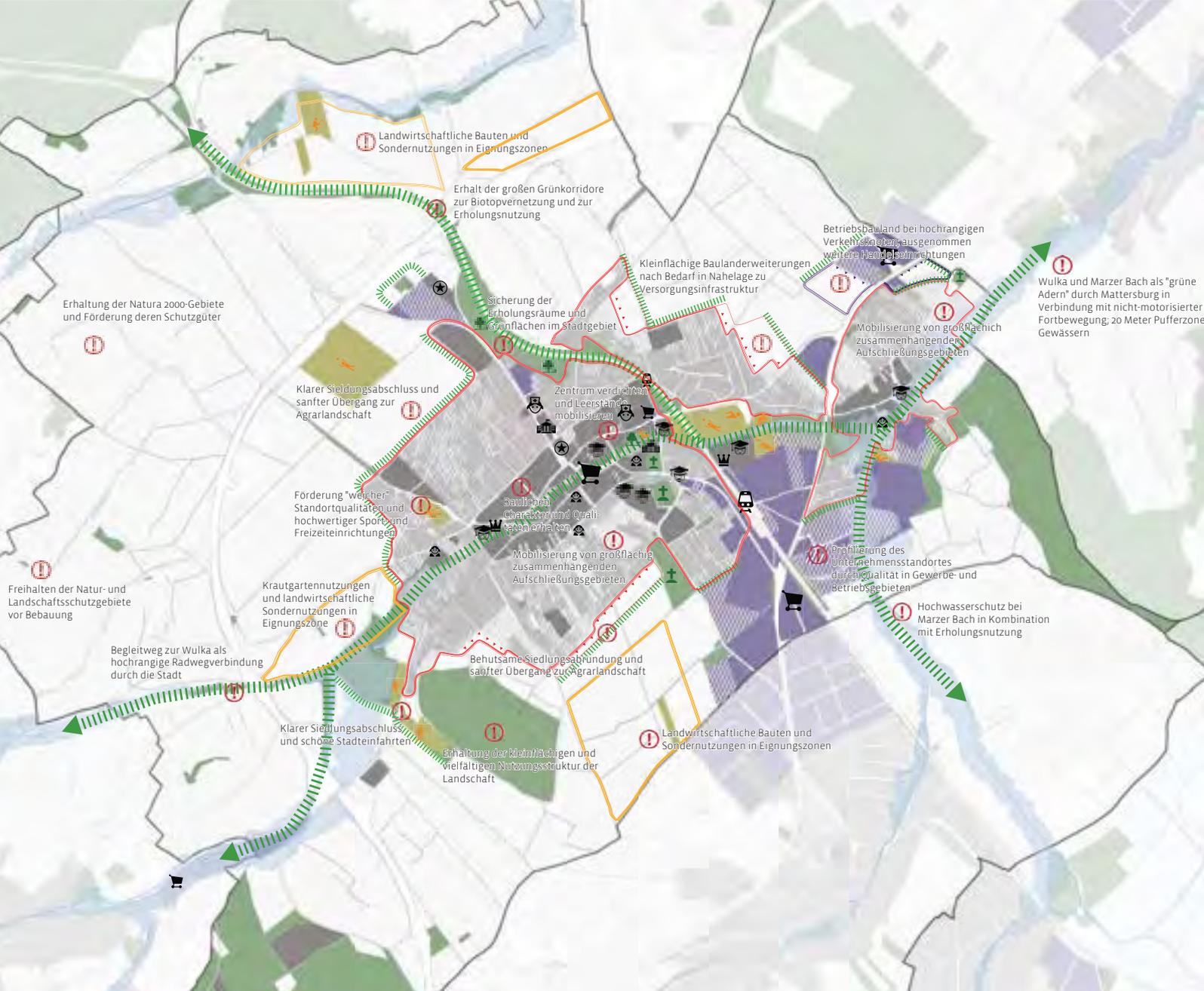


Abb. Räumliches Leitbild „Die lebendige und lebenswerte Wohlfühlstadt“, A I R, ohne Maßstab

- + Definition von Siedlungsgrenzen als klarer Siedlungsabschluss mit sanftem Übergang zur Agrarlandschaft.
- + Ausweisung von Eignungszonen für die Siedlungserweiterung; im Fall von kleinflächigen Bauländerweiterungen sollen diese in Nahelage zu Versorgungsinfrastruktur erfolgen.
- + Ausweisung von Eignungszonen für landwirtschaftliche Bauten und Sondernutzungen im Grünland bei gleichzeitigem Freihalten der Natur- und Landschaftsschutzgebiete von Bebauung.
- + Kleinflächige Flurformen und vielfältige Nutzungsstrukturen der Landschaft sind zu erhalten.
- + Betriebsbauländerweiterungen sollen bei hochrangigen Verkehrsknoten stattfinden. Weitere Handelseinrichtungen sind hingegen im Stadtzentrum zu forcieren.
- + Das Stadtzentrum ist weiters für eine bauliche Verdichtung geeignet. Leerstände sollen mobilisiert und ungenutzte Flächenpotenziale genutzt werden.
- + Der bauliche Charakter und die Qualität des öffentlichen Raumes sollen erhalten und ausgebaut werden. (Teil-)Bebauungspläne oder Bebauungsrichtlinien können dazu einen Beitrag leisten.
- + Leerstände, aufgeschlossene Baugrundstücke und in weiterer Folge großflächig zusammenhängende Aufschließungsgebiete sind zu mobilisieren.
- + Große Grünkorridore zur Biotopvernetzung und Naherholung sollen erhalten und verbunden werden, kleinflächige, siedlungsbezogene Freiräume wie z. B. siedlungsbezogene Spielplätze ausgebaut werden.
- + Der Unternehmensstandort „Mattersburg“ soll durch vermehrte Freiraumqualität in Gewerbe- und Betriebsgebieten profiliert werden. Etc.

4.2 Fünf Entwicklungsprinzipien

Stadtentwicklung macht dann Sinn, wenn sie zur nachhaltigen Entwicklung und zur Erhaltung der Lebensqualität einen Beitrag leisten kann. Jene Wachstumsformen müssen vermieden werden, die der Umwelt, der Lebensqualität oder dem sozialen Zusammenhalt schaden.

Konkret können in Bezug auf die baulich-räumliche Entwicklung von Mattersburg fünf Entwicklungsprinzipien festgemacht werden, die der Vision einer nachhaltigen Entwicklung auf der baulich-räumlichen Ebene ein Gesicht geben und in weiterer Folge in konkreten Handlungsansätzen münden:

01 Starke Mitte

Mattersburg soll seinen Charakter als Kleinstadt wahren, gleichzeitig aber durch bewusste und behutsame Gestaltung der öffentlichen Räume Zeichen setzen. Das Image einer Stadt wird besonders durch das Stadtbild der Innenstadt geprägt. Diese Bild hängt primär von der Qualität der Plätze und dem Zusammenspiel von Bebauung und Freiräumen ab.

Mattersburg soll seine Attraktivität der Innenstadt ausbauen. Dies kann dadurch geschehen, indem Entwicklungen, die in den letzten Jahrzehnten verstärkt in Stadtrandlage stattgefunden haben (Wohnen, Handel und Gewerbe) wieder vermehrt ins Zentrum rücken. Erdgeschoßzonen sind für gewerbliche Nutzung abzusichern (auch ggf. für einen späteren Zeitpunkt). Potenzialflächen und leerstehende Objekte sind genügend vorhanden. Mit klugen Bebauungsbestimmungen sind die Qualitäten zu sichern und Potenziale zu nützen.

Langfristiges Ziel ist es auch, heute vielfach vom Autoverkehr dominierte Flächen in der Innenstadt von ihrem Erscheinungsbild hin zu Aufenthaltsflächen mit hoher Gestaltqualität zu entwickeln. In zentralen Bereichen der Stadt (Bereichstyp „Zentrum, innerer Stadtkern“) ist bei größeren Neubauvorhaben auf deren städtebauliche und architektonische Qualität (z. B. durch qualifizierende Verfahren wie Wettbewerbe) zu achten. Vor allem in der Michael Koch Straße lie-



Abb. Fünf Entwicklungsprinzipien für Mattersburg, Darstellung A1 R

gen die größten Reserven in der Innenstadt für neuen Wohnraum und auch für eine Belebung des Zentrums. Aktuell weist der Stadtraum durch viele leerstehende Objekte und alte Bausubstanz massive Defizite auf.

02 Klare Grenzen

Die Fläche stellt eine Schlüsselressource für die Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung dar. Der Schutz der Landschaft und der Ressourcen geht mit einer behutsamen Siedlungsflächenentwicklung einher.

Mattersburg wächst und benötigt Flächen für Wohnen und betriebliche Entwicklung. Dem Grundsatz der „Innenentwicklung“ folgend, sollen vorhandene Potenziale und Reserven ausgeschöpft werden, bevor „Außenreserven“ oder bisher unbebaute Freiräume in Anspruch genommen werden.

Innerstädtisch sind beträchtliche Reserven vorhanden. Durch bewusste Maßnahmen (z. B. Erstellung von Bebauungsrichtlinien, Gespräche mit Eigentümern etc.) sollen Innenentwicklungspotenziale erschlossen werden. Gleichzeitig wird durch das Ausweisen von Siedlungsgrenzen im Bereich des Wohnbaugebietes der Verbrauch von Boden und Ressourcen eingeschränkt.

03 Grüne Lungen

Die Kultur- und Naturräume rund um die Stadt sowie Grünräume im Inneren der Stadt tragen zur Lebensqualität und kleinklimatischen Aufwertung von Mattersburg bei. Gerade im Sommer können begrünte Straßenräume zu einer Reduktion der Hitze führen und den Aufenthalt im Freiraum angenehm gestalten.

Zur Erhaltung der Freiraumqualitäten und der Naturräume ist eine Vernetzung ein wesentliches Kriterium. Dementsprechend werden Grünkorridore definiert, die langfristig freizuhalten und zu verbinden sind (z. B. „Grünes Band“ entlang der Wulka oder eine grüne Nord-Süd-Achse entlang der Bahn mit Bewegungspark etc.). Zudem sind siedlungsbezogene, kleinräumige Grünelemente und Erholungsflächen zu erhalten und auszubauen.

In der offenen Landschaft tragen Heckenpflanzungen, Baumreihen und Einzelbäume zur Strukturierung und Ökologisierung des Landschaftsraumes bei. Kleinteilige Flurformen, Raine, Böschungen, Hangterrassen und sonstige Elemente wie z. B. Grünwege, Erd- und Steilwälle stellen aus ökologischer Sicht einen wichtigen Beitrag dar und sollen erhalten werden.

04 Smarte Mobilität

Als „smart“ wird Mobilität als Fortbewegung bezeichnet, wenn sie abgasfrei, kosteneffizient, sozial verträglich (sprich: nachhaltig) ist und sich die Wegstrecke rasch bewältigen lässt. In der Regel ist „smarte“ Mobilität daher auch multimodal. Das heißt, dass für den jeweiligen Zweck und die jeweilige Wegstrecke die passenden Verkehrsmittel (meist mehrere verschiedene) gewählt werden. Daraus ergeben sich infrastrukturelle und logistische Herausforderungen, bei denen die Stadtplanung eine zentrale Rolle einnimmt. In diesem Zusammenhang bieten der Bahnhof Mattersburg und die Haltestelle Mattersburg Nord wie auch die generell gute verkehrliche Ausstattung der Gemeinde einen erheblichen Standortvorteil. Mit dem Fahrrad sind ÖV-Knoten durch die zentrale Lage in wenigen Minuten erreichbar. Mit dem Zug ist beispielsweise die Stadt Wien in etwa einer Stunde mit

der Bahn oder mit dem Bus erreichbar. Eisenstadt, Wiener Neustadt und Sopron befinden sich ebenfalls in hervorragender Pendlerdistanz. Damit stellt der öffentliche Verkehr eine wirkliche Alternative zum motorisierten Individualverkehr dar.

Zur weiteren Förderung einer „smarten“ Mobilität ist es wichtig, auch die innerörtliche Erreichbarkeit der Bahnhöfe, der Knoten des Öffentlichen Verkehrs sowie von zentralen Versorgungseinrichtungen (z. B. Fachmarktzentrum und Arena 2000) zu sichern. In dieser Hinsicht tragen sichere und attraktive Rad- und Fußwege, eine „innere“ Durchwegung von Siedlungsgebieten sowie ausreichend Park & Ride Stellplätze (sowohl für Autos als auch für Fahrräder) wesentlich zur Erreichung des Ziels bei. Technische Entwicklungen lassen in naher Zukunft eine bessere Abstimmung und ein unkompliziertes Vorankommen mit den öffentlichen Verkehrsmitteln z. B. durch Echtzeit-Angaben für alle Haltestellen, Carsharing-Optionen oder Störungsinfos über Smartphone-Apps erwarten.

05 Innovative Betriebe

In Gebieten, wo heute Flächenreserven, ungenutzte Außenräume, hochrangige Infrastrukturen und nüchterne Gewerbeobjekte vorhanden sind, liegen große Potenziale für die Forcierung der betrieblichen Entwicklung und die Profilierung des Unternehmensstandortes Mattersburg. Die Stadtgemeinde kann eine beachtliche Anzahl an Unternehmen aufweisen, die nicht zuletzt aufgrund der hervorragenden verkehrlichen Anbindung Mattersburg als ihren Betriebsstandort gewählt haben. Künftig werden im Wettbewerb der Kommunen und Regionen bei der Ansiedelung und Sicherung von Arbeitsplätzen neben der verkehrlichen Erreichbarkeit auch weiche Standortfaktoren eine Rolle spielen. Dazu zählen etwa Freizeit und Kulturangebote, die Zugänglichkeit und das Angebot von Bildungseinrichtungen aber auch das Image einer Stadt. Zur Förderung der betrieblichen Entwicklung in Mattersburg sollen die Standortqualitäten weiter ausgebaut werden und auf eine hochwertige Entwicklung der Betriebsstandorte geachtet werden.

4.2.1 Starke Mitte

Mattersburg soll seine Attraktivität im Zentrum bewahren und weiter ausbauen. Hohe Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum, ein gut gestaltetes Stadtbild und eine ausgewogene Nutzungsmischung von Wohnen, Arbeiten und Freizeitangeboten sind Voraussetzungen dafür.



Ortsmitten und Zentrum stärken

Für eine „blühende“ Innenstadt sind vor allem Menschen in den Stadtkern zu bringen. Dies kann einerseits durch attraktive Angebote (Geschäfte, Gastronomie, Aufenthaltsbereiche im öffentlichen Raum etc.) bewirkt werden. Andererseits sind derartige Angebote wiederum von einer hohen Dichte an Nutzern abhängig, die innenstadtnah wohnen und nicht erst auf das Auto angewiesen sind, um ins Zentrum zu gelangen. Wird das Auto als Verkehrsmittel erst einmal verwendet, hat sich herausgestellt, dass in der Regel jene Einkaufsstandorte bevorzugt, die komfortable Stellplätze bieten und ein umfangreiches Angebot aufweisen. Sprich: für eine attraktive, lebendige Innenstadt wird es notwendig sein, die Einwohnerdichte in fußläufiger Entfernung um das Zentrum maßvoll zu erhöhen. Dazu bieten sich die Bereichstypen „Zentrum, innerer Stadtkern“ und „Historisch geprägter Stadt-/Ortskern“ an.

Mehrgeschoßige Wohnbebauung sowie öffentliche Einrichtungen sollen sich vorzugsweise in zentraler Lage konzentrieren. Ein großes Potenzial bietet in dieser Hinsicht die Michael-Koch Straße, die es mit großer Umsicht zu entwickeln gilt.

Ortsbild und Bebauungsplanung

In den Bereichstypen „Zentrum, innerer Stadtkern“ und „Historisch geprägter Stadt-/Ortskern“ ist ein besonderes Augenmerk auf die Gestaltung des öffentlichen Raumes und der Freiräume zu legen. Dementsprechend ist bei größeren Entwicklungen/Wohnbauvorhaben ein Gestaltungsentwurf für den Freiraum und (halb)öffentlichen Raum einzureichen,

dessen Umsetzung im Bauverfahren und über privatrechtliche Verträge abzusichern ist.

Zur Wahrung des städtischen Charakters und des Ortsbildes sind die Gestaltung der Erdgeschoßzonen und das „besetzen“ der Straßenfluchtlinie durch Gebäude von Bedeutung. Der notwendige Schutz von Erdgeschosswohnungen darf dabei nicht zu abweisender straßenbegleitender Architektur führen.

Im Zusammenhang mit der baulichen Entwicklung und dem Thema Bebauungsplanung sind auch die „Grundsätze und Gestaltungsprinzipien“ und „Zonalen Festlegungen“ aus dem Kapitel 3 zu beachten. Jedenfalls gilt es, die typische Kleinteiligkeit aufgrund der historischen Grundstücksstrukturen mit der damit einhergehenden dichten Abfolge an geringen Vor- und Rücksprüngen von der Straßenfluchtlinie als auch die typischen Variationen im Fassadenbild zu erhalten. Monotone Fassadenfronten über mehrere Grundstücksbreiten (z. B. bei Neubauten durch Wohnbauträger und Grundstückszusammenlegungen) sind grundsätzlich zu vermeiden und vor allem in den Bereichen „Zentrum“ und „historisch geprägter Ortskern“ zugunsten des Ortsbildes auszuschließen.

Auch auf die Gebäudehöhen gilt es zu achten – Überbauungen der vorherrschenden Struktur bzw. großvolumige Bauten sollten nur in gut begründeten Ausnahmefällen und mit hoher Gestaltqualität bezogen auf das Ortsbild zugelassen werden. Ein Rückspringen von der Straßenfluchtlinie ist nur bei Sonderbauten (z.B. öffentlichen Bauten) zu empfehlen.

Maßnahmen zur Nutzung von leerstehenden Gebäuden

Alte Bausubstanz stellt Hauseigentümer vor zahlreiche Herausforderungen. Derzeit stehen in der Gemeinde zahlreiche Gebäude ungenutzt, ein großer Teil davon in den Ortskernen und angrenzenden Quartieren. Mittel- bis langfristig ist aufgrund des demografischen Wandels mit einer Zunahme dieser Problematik zu rechnen.



Abbildung: Innenentwicklung in zentralen Lagen am Beispiel „Mörz-Areal“ nördlich der Michael-Koch-Straße, Plan und Visualisierung Teamplankraft GmbH, Bebauungsvorgaben Büro A I R

Ziel der Gemeinde ist es, aktiv auf Eigentümer zuzugehen und sie bei allfälligen Fragen zu unterstützen. Folgende Themen können diesbezüglich relevant sein:

- ✚ Klärung rechtlicher Rahmenbedingungen
- ✚ Erfassung der leerstehenden Häuser
- ✚ Ortsbildschutz
- ✚ Förderungen
- ✚ Sanierung und bauphysikalische Aspekte
- ✚ Wert und baulicher Zustand des Hauses
- ✚ Möglichkeiten für Zwischennutzungen und Grundlagen zur Vermietung
- ✚ Gute Beispiele und Wohnqualität in geschlossenen Strukturen aufzeigen
- ✚ Ansprechpersonen und notwendige Schritte zur Sanierung festlegen

Innenentwicklung und Nachverdichtung

Das Prinzip der „Innenentwicklung“ hat zum Ziel, im Bestand passenden Wohnraum für die Bevölkerung zu schaffen. Es geht darum, Bauland zu gewinnen,

ohne den Siedlungsraum zu erweitern. Die Verfolgung dieser Ziele bedarf in Fachkreisen schon längst keiner Diskussion mehr. Konzepte, wie ressourceneffiziente Siedlungen in der Zukunft aussehen könnten, sind ebenso vorhanden, wie Lösungsansätze zur Nachverdichtung von Einfamilienhausgebieten. Für die Innenentwicklung und Nachverdichtung im Bestand gibt es mehrere Argumente:

- ✚ Innenentwicklung hilft, die Erschließung neuer Baugebiete zu vermeiden, die später ebenfalls wieder einen Anpassungsbedarf hätten.
- ✚ Der Wohnstandort und das Zentrum bzw. die Innenstadt können gestärkt werden.
- ✚ Ein tragfähiges öffentliches Verkehrskonzept samt Reduktion der Verkehrsbelastung kann entwickelt werden.
- ✚ Die vorhandene Infrastruktur kann effektiver genutzt werden, wodurch sie im Unterhalt kostengünstiger ist.
- ✚ Die Grundstückspreise steigen mit zunehmender Ressourcenverknappung. Eine effiziente und

effektive Nutzung hilft den Bauwerbern Kosten zu sparen. Zugleich wird die Errichtung und Erhaltung von Einfamilienhäusern durch die Professionalisierung und Technisierung im Hausbau zunehmend kostenintensiv.

- + Innenentwicklung sichert den Werterhalt benachbarter Immobilien und damit die Attraktivität der Siedlung und ganzen Ortsbildes.
- + Aufgrund der allgemeinen Pluralisierung von Lebensmodellen und Wohnwünschen gewinnen urbanere Wohnformen zunehmend an Bedeutung
- + Innenentwicklung trägt zur Sicherung klimaschützender und energieeffizienter Siedlungsstrukturen bei.
- + Frei- und Landschaftsräume sowie die Ressource Boden werden geschützt. Ihre Funktion als Erholungsraum für die Bevölkerung und als Produktionsraum für Nahrungsmittel bleibt erhalten.

Für ländliche Gebiete oder Kleinstädte ist die Abkehr vom Modell des „freistehendes Einfamilienhaus“ vielfach nicht realistisch. In Zukunft haben jedoch vermehrt verdichtete Einfamilienhausformen mit einer Geschosßflächenzahl von zumindest 0,6 bis 0,9 GFZ ein großes Potenzial. In Innenstädten bzw. Ortszentren wie im Ortskern von Mattersburg eignet sich zudem das städtische Mehrfamilienhaus als Wohnform unter Einhaltung der lokalen Charakteristik (etwa Einhaltung der Dachlandschaft, Beschränkung auf Zonen mit geschlossener Bebauung) hervorragend.

Im Rahmen des Stadtentwicklungsplans wurden im Gestaltungskonzept Bereichstypen festgelegt, die den grundsätzlichen Charakter der Quartiere auf Baublockebene festschreiben. Im Sinne der Baulandgewinnung ohne Neuwidmung sowie der Nutzung vorhandener Potenziale und Infrastrukturen ist es Ziel, eine mäßige und für den jeweiligen Bereichstyp verträgliche Nachverdichtung zuzulassen.

Im Folgenden werden beispielhaft Innenentwicklungs- und Nachverdichtungsmodelle gezeigt, die im Anlassfall gemäß „Informellem Qualifizierungsverfahren“ in einem kooperativen Prozess bei der „An-

passung zonaler Festlegungen“ zu erarbeiten wären. Dabei geht es nicht nur um eventuell vorhandene Baulücken, sondern auch um Entwicklungspotenziale bei bereits bebauten Flächen.

Unter Nachverdichtung wird aber nicht nur die Errichtung von neuen Gebäuden auf bisher unbebauten Grundstücken bzw. Grundstücksteilen verstanden, sondern alle Maßnahmen, die zu einer Erhöhung der Geschosßflächenzahl führen, also auch Aufstockungen und Anbauten an bestehende Gebäude sowie der Ersatzneubau mit höherer Grundstücksausnutzung.

Innenentwicklung im Bereichstyp „Lockere Einfamilienhausbebauung“

„Lockere Einfamilienhausgebiete“ weisen in der Regel große private Grünflächen und eine sehr geringe bauliche Dichte auf. In Gebieten ohne Bauzwang bestehen in der Regel zahlreiche (auch zusammenhängende) Baulandreserven, die ein Nachverdichtungspotenzial aufweisen. Eine qualitätsvolle städtebauliche Weiterentwicklung des Gebiets kann gewährleisten, dass das Image der Siedlung und der Wert der Immobilien nicht in Mitleidenschaft gezogen wird. Im Gegenteil können durch erweiterte Möglichkeiten der baulichen Grundstücksausnutzung der Bodenwert sowie die Attraktivität des Wohngebiets insgesamt steigen.

Bei einer Nachverdichtung muss gewährleistet sein, dass das Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen ist. In bestimmten Fällen kann es sogar sinnvoll sein, eine aufgelockerte Struktur vor unerwünschter baulicher Nachverdichtung zu schützen. Zielführend kann dabei die Erstellung eines „Konfliktplans“ sein, der als Grundlage für die Gespräche mit den Eigentümern dienen kann (vgl. Wüstenrot Stiftung, 2012).

Mögliche Optionen einer besseren baulichen Ausnutzung von locker verbauten Einfamilienhausgebieten:

- + Bauen in zweiter Reihe bei großen Grundstücken (bis zu einer Grundflächenzahl GRZ von 0,35), deren hintere Zone ursprünglich für die gartenbauli-



Abbildung: Flächenpotenziale für Baulandgewinnung in jüngeren Einfamilienhausgebieten mit lockerer Einfamilienhausbebauung - vor einer Nachverdichtung (Bild links) und danach (Bild rechts), Quelle: Rosenberger, 1996.

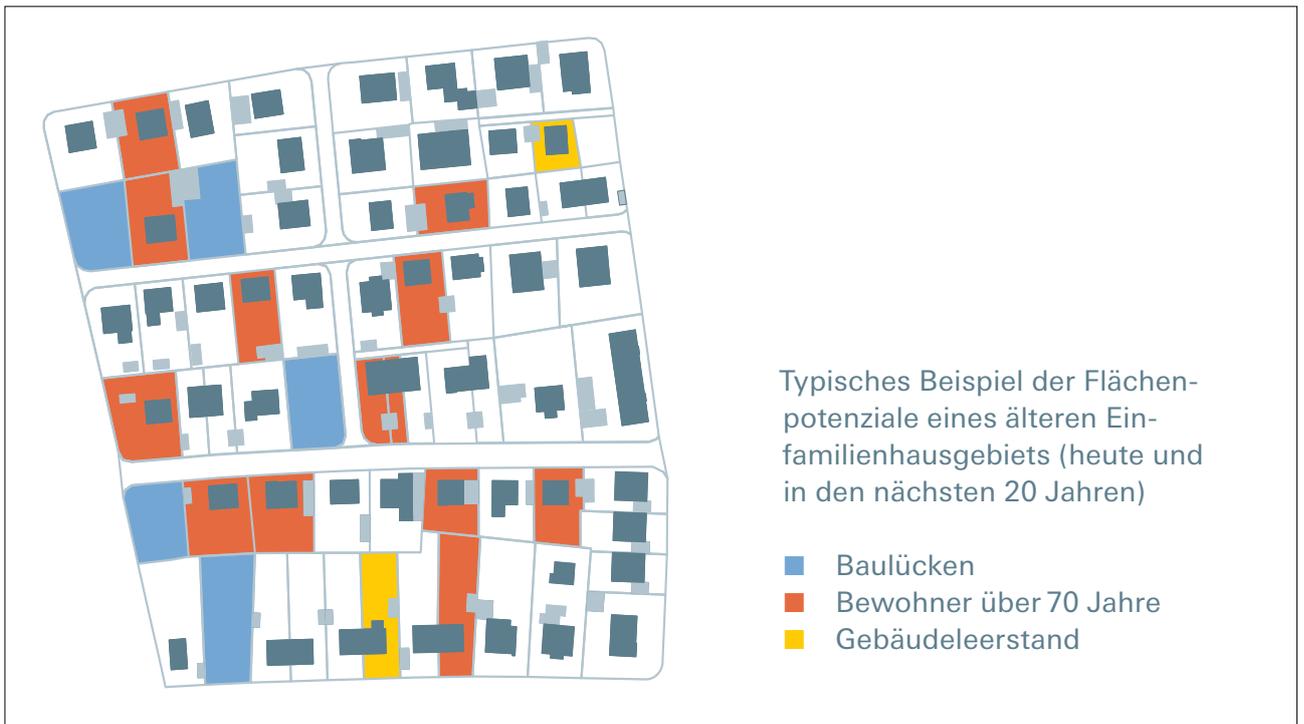


Abbildung: Flächenpotenziale in älteren Einfamilienhausgebieten mit bereits verdichteter Bebauung, Quelle: Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz, 2015

che Nutzung reserviert war.

- + Teilung von Grundstücken bei vorderer und hinterer Erschließung (z. B. Baufelder F36, F37 im Gestaltungskonzept)
- + Änderung der Bebauungsweise von „offen“ in „offen und halboffen“.
- + Änderung der Geschößanzahl (z. B. zwei Vollgeschosse statt bisher ein Geschöß mit ausgebautem Dachgeschöß).

Von Bedeutung ist überdies die Überprüfung planungsrechtlicher Bestimmungen in den Bebauungsplänen, die in Mattersburg für zahlreiche Gebiete erlassen wurden. In Abstimmung und unter Einbindung der betroffenen Eigentümer und Bewohner könnte die Lockerung von Festsetzungen erfolgen, die Anbauten oder Nachverdichtungen auf den Grundstücken verbieten oder erschweren.

Innenentwicklung im Bereichstyp „Verdichtete Einfamilienhausbebauung“

In den Bereichstypen „Verdichtete Einfamilienhausbebauung“ ist besonders auf deren Lebenszyklus zu achten (siehe beispielsweise Abb. Flächenpotenziale in älteren Einfamilienhausgebieten mit bereits verdichteter Bebauung, S. 73). Derzeit steht in vielen Einfamilienhausgebieten der 1950er bis 1970er Jahre ein Generationenwechsel bevor. Ein entsprechendes Flächenpotenzial ist demnach zu erwarten wodurch es Sinn macht, auch über die Entwicklung dieses Typus nachzudenken.

Grundsätzlich sind in diesem Zusammenhang auch die Strategien anzuwenden, die auch oben bei der baulichen Ausnutzung von locker verbauten Einfamilienhausgebieten angestellt wurden. Aufgrund der vielfach geschlossen oder halboffenen Bebauungsweise in diesem Bereichstyp sind auch Nachverdichtungen in Form von Reihenhäusern oder Gartenhofhäuser bis zu einer GRZ von 0,45 denkbar. Beispiele für solche Nutzungen mit entsprechender Änderung des Bereichstyps gibt es aktuell in Mattersburg in den Bereichen D3, D4 oder D5 des Gestaltungskonzeptes.

Innenentwicklung in Bereichstypen „Zentrum, innerer Stadtkern“ und „Historisch geprägter Stadt-/Ortskern“

Diese Bereiche eignen sich in besonderer Weise für eine Verdichtung mit dem langfristigen Ziel zur Erhaltung des lebendigen Stadt-/Ortskernes. In den teils langgestreckten Parzellen kann eine hofseitige Verdichtung bis maximal zwei Geschöße erfolgen (Gestaltungsbeispiel für eine mögliche Nachverdichtung bei „innerer“ Erschließung siehe nebenstehende Abbildungen).

Bei mehreren zusammenhängenden Grundstücken ist eine gesamthafte Entwicklung möglich, wenn gleich ein besonderes Augenmerk auf das Ortsbild zu legen ist. Dabei kann unter Beachtung einer Abstufung zur Nachbarbebauung und Einhaltung des Lichtraumprofils in den Hofbereichen eine höhere Geschößanzahl (bis maximal vier Geschöße) umgesetzt werden. Als Beispiel könnte das „Mörz-Areal“ – Abbildung siehe Seite 71 – genannt werden.

Ein städtebaulicher Wettbewerb unter Berücksichtigung stadtgestalterischer, verkehrsplanerischer und freiraumplanerischer Aspekte ist bei einer Umstrukturierung von größeren Gebieten durchzuführen. Die Straßenfluchtlinie ist an den Ortsdurchfahrten (siehe Plan „Bereichscharakteristik“) grundsätzlich zu „besetzen“ und die Kleinteiligkeit und Dynamik des Ortsbildes zu erhalten. Raumwirksame und somit qualitätsbestimmende Merkmale sind u. a.: Baukörperstellung im Straßenraum, Straßenbreite, Raumbildung durch Höhen und Fluchtlinienverlauf, Traufstellung und Dachkörper sowie Sichtbeziehungen (siehe nebenstehende Abbildung).



Abbildung: Flächenpotenziale bei langgestreckter Grundstücksstruktur in Bereichstypen „Zentrum, innerer Stadtkern“ und „Historisch geprägter Stadt-/Ortskern“, Quelle: Bild links: Jan Svoboda; Grundrisse rechts: Felix Krebs, Konstantin Schmidt; in: Pálffy (Hrsg.), 2014;

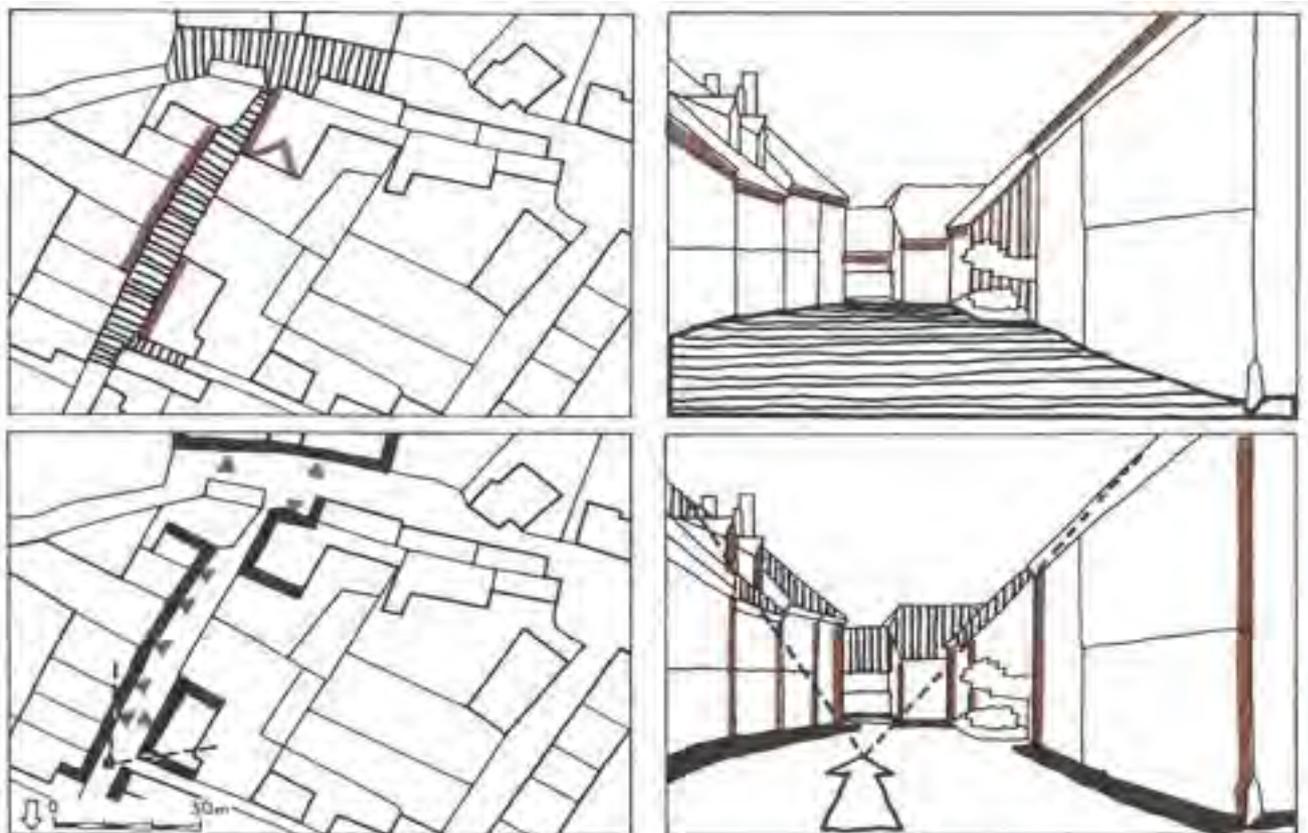


Abbildung: Raumwirksame und qualitätsbestimmende Merkmale, Quelle: Moser, Frei, Voigt, 1988

4.2.2 Klare Grenzen

Die Festlegung von klaren Grenzen für die Siedlungstätigkeit hat das Ziel, den Natur- und Landschaftsraum langfristig offen zu halten und Zersiedelung mit all seinen negativen Folgen zu vermeiden.



Definition von Siedlungsgrenzen

Eine wichtige Maßnahme zur Innenentwicklung und zum Schutz der Ressourcen stellt die Definition von Siedlungsgrenzen dar. Im Stadtentwicklungsplan werden daher Siedlungsgrenzen für die Wohnbaulandentwicklung festgelegt. Zum Schutz der Landschaft und zum Schutz der Ressource Boden sind jegliche Neuausweisung von Bauland außerhalb der im Plan festgelegten Typen von Siedlungsgrenzen zu vermeiden:

Die „schwarze Siedlungsgrenze“ bedeutet für den Planungshorizont von zehn bis fünfzehn Jahren einen absoluten Erweiterungsstopp, die „rote Siedlungsgrenze“ stellt eine temporäre Siedlungsgrenze dar. Unter bestimmten Voraussetzungen kann hier eine Bautätigkeit außerhalb der Siedlungsgrenze stattfinden. Ausnahmen wäre dann gegeben, wenn

- + es sich um Bauten von hohem öffentlichen Interesse handelt oder
- + vorhandene Baulandreserven ausgeschöpft sind bzw. vorhandenes Bauland nicht mehr in ausreichendem Ausmaß dem Bodenmarkt zur Verfügung steht.

Untersuchungszonen

Für Innenentwicklungspotenziale und Außenreserven (größere zusammenhängende Bereiche außerhalb der roten und innerhalb der schwarzen Siedlungsgrenze) wurden „Untersuchungszonen“ definiert. In diesen Bereichen sollen in weiterer Folge die Möglichkeit sowie die Art und Weise einer zukünftigen Bebauung untersucht werden. Sollte sich herausstellen, dass eine Bebauung innerhalb der nächsten zehn Jahre (vgl. Landesentwicklungsprogramm Burgenland LEP 2011, Pkt. 4.1.2.1.2.) nicht absehbar ist oder aus fachlichen Gründen nicht anzustreben ist,

sollte die Widmungsmöglichkeit „landwirtschaftlich genutzt Grünfläche (GI)“ oder „Bauland - Baugebiete für förderbaren Wohnbau (BfW)“ geprüft werden bzw. erhalten Grünland bleiben. Erste Einschätzungen zu den Untersuchungszonen sind im nachfolgenden Kapitel „Untersuchungszonen“ enthalten.

Für eine Baulandentwicklung in Untersuchungszonen sowie im Fall der Überschreitung der temporären Siedlungsgrenze ist jedenfalls ein Gesamtkonzept für die Bebauung vorzusehen, in dem die Ziele und Interessen der Gemeinde sowie die Festlegungen des Stadtentwicklungsplans (vor allem hinsichtlich Erhaltung der Qualitäten des Frei- und Landschaftsraumes sowie des schonenden Umgangs mit Ressourcen) berücksichtigt werden. Sinngemäß gelten bei Überschreitungen der Siedlungsgrenze die Qualitätsstandards für Siedlungsentwicklung (siehe nachfolgend).

Qualitätsstandards für Siedlungsentwicklung

Die Entwicklung/Aufschließung von neuen Bauplätzen ist künftig nur zulässig, wenn die „Parzellierungsrichtlinien“ der Stadtgemeinde Mattersburg (derzeit gültige Richtlinien beschlossen im Gemeinderat am 25. März 2008) eingehalten werden und dieser entsprechend die Verfügbarkeit der Grundstücke (mind. 65%) sichergestellt ist. Zur Anregung des Bodenmarktes werden sämtliche Erschließungskosten (für technische Infrastruktur und Straße) und die Kosten für die Umwidmung an die privaten Eigentümer übertragen. Diese Maßnahme soll dazu beitragen, dass Bauland nur für den tatsächlichen Bedarf gewidmet wird bzw. an Bauwillige weiterverkauft wird.

Zur Erreichung von hohen Qualitätsstandards in Siedlungsgebieten sollen folgende Vorgaben für Verdichtungsbereiche (bereits gewidmete Bauland-Aufschließungsgebiete innerhalb des Siedlungsgefüges) bzw. für Gebiete innerhalb von Untersuchungszonen berücksichtigt werden:

- + Entsprechend den Vorgaben im Landesentwicklungsprogramm Burgenland (LEP 2011) ist zur wirtschaftlichen Baulandnutzung „eine Mindestwohndichte von 55 Einwohnerinnen und Einwohnern pro Hektar vorzusehen“. Neben Einfamili-



Abbildung: Absolute (schwarz Dreiecke) und temporäre (rote Dreiecke) Siedlungsgrenzen sowie Untersuchungszone (graue Flächen)

- enhausstrukturen sind daher auch verdichtete Bauformen anzustreben (Reihenhausanlagen, verdichteter Flachbau, ggf. Geschößwohnbau).
- ✚ Bebauungsbestimmungen sind im Vorfeld einer Aufschließung zu erstellen und sollen verbindliche Vorgaben zur Bebauung beinhalten.
 - ✚ Bei größeren, ortsbildprägenden Umstrukturierungen in den Bereichstypen „Zentrum, innerer Stadtkern“ und „Historisch geprägter Stadt-/Ortskern“ sind den Bebauungsbestimmungen vorgelagert ein städtebaulicher Wettbewerb zu empfehlen. Die Vorgaben zum Wettbewerb sind unter Hinzunahme von ExpertInnen (z.B. Fachbeirat) im Gemeinderat zu beschließen.
 - ✚ Eine Mischung verträglicher Nutzungen von Wohnen und Arbeiten ist besonders in zentralen Lagen im Sinne von raumplanerischen (Vermeidung von Verkehr etc.) und sozialen Zielsetzungen (Belebung von Quartieren auch tagsüber, Vermeidung von Segregation etc.) anzustreben. Nahversorger und diverse Dienstleister sowie geringfügige gewerbliche Nutzungen (Büros etc.) sollen auch im Wohngebiet zugelassen und forciert werden.
- Voraussetzung dafür ist, dass von den Betrieben keine das örtlich zumutbare Maß übersteigende Gefährdung, Belästigung der Nachbarn durch Lärm oder Geruch oder übermäßige Belastung des Straßenverkehrs entsteht.
- ✚ Auf die gute Erreichbarkeit von Grün-, Erholungs- und Spielflächen ist ebenfalls zu achten. In neuen Quartieren sind Maßnahmen zur Durchgrünung (z. B. Baumplantungen, Begleitgrün bei Wegen etc.) und Spielflächen in unmittelbarer Wohnumgebung vorzusehen.
 - ✚ Vor Aufschließung neuer Siedlungsgebiete ist die Klärung sämtlicher Erfordernisse betreffend der Ver- und Entsorgung Voraussetzung. Zum Beispiel: Klärung der Anschlussmöglichkeiten und der Kapazitäten im Kanalnetz; Entwässerung von Dachflächen und privaten versiegelten Flächen; Erfordernis von Rückhaltmaßnahmen. Die Entwässerung von privaten Dachflächen und versiegelten Flächen hat auf Eigengrund zu erfolgen.
 - ✚ Mindestens 65% der gesamten Parzellierungsfläche sind für Bauwerber verfügbar zu halten.

4.2.3 Grüne Lungen

Im Zusammenhang mit nicht-motorisierter Fortbewegung und Freizeitnutzung haben stadtbezogene Freiräume eine wichtige Funktion.

Als Bodenbündnisgemeinde sind zudem der Stadtgemeinde Mattersburg Maßnahmen im Bereich des Bodenschutzes ein besonderes Anliegen. Die Reduktion der Versiegelung und der Ausbau der „grünen Infrastruktur“ sind zentrale Bausteine des Stadtentwicklungsplans.

Vernetzung von Frei- und Landschaftsräumen und Kleinteiligkeit der Landschaft

Eine „grüne Ader“ und (auch regionale) Wegverbindung stellt die Wulka dar. Aufgrund der Lage mitten durch das Siedlungsgebiet kann sie als Verbindungsachse dienen, von der aus viele Einrichtungen gut erreichbar sind. Sie soll dementsprechend (wie dies bereits aktuell gemacht wird) weiter als Rad- und Fußwegverbindung durch Mattersburg ausgebaut werden. Die Attraktivität kann weiter erhöht werden, indem an Knotenpunkten Aufenthaltsmöglichkeiten, Raststationen oder naturnah gestaltete Spielplätze angelegt werden.

Eine weitere bedeutende lineare Grünverbindung mit stadtnahen Erholungsqualitäten stellt auch der Bewegungspark dar. Dieser bildet mit weiteren Grünelementen entlang der Bahntrasse einen wichtigen Korridor in Nord-Süd-Richtung, der ebenfalls in seiner Form und Funktion zu erhalten ist.

Zur Vernetzung von Frei- und Landschaftsräumen tragen in erster Linie kleinflächige bzw. lineare Freiraumelemente bei. Diese sind zum Einen landschaftlich prägend (Gestaltungsfunktion) und weisen zum Anderen eine gewisse ökologische Funktion als Netzwerkbausteine auf. Beispiele dafür wären Baumzeilen, Heckenzüge, Wiesenflächen etc. in innerörtlicher Lage oder in Nahelage zum bebauten Gebiet bzw. als Abgrenzung des Siedlungskörpers zur offenen Landschaft. Diese Freiraumelemente sind im Gemeinde-



gebiet von Mattersburg auszubauen. Im Ortsverband stellen zum Teil Freiräume die Grundlage für die fuß- und radläufige innerstädtische Vernetzung mit der offenen Landschaft dar. Dieses System an Freiräumen gilt es insbesondere bei neuer Siedlungstätigkeit weiter zu erhalten bzw. auszubauen.

Natura 2000-Gebiete und Schutzgebiete

Weite Teile des Gemeindegebietes westlich der S31 sowie Freiräume im Südosten an der Gemeindegrenze zu Pöttelsdorf und Marz liegen in Schutzgebieten (Natura 2000, tw. Natur- und Landschaftsschutz). Für diese naturschutzrelevanten Flächen gilt ein Verschlechterungsverbot. Das bedeutet, dass sich der Erhaltungszustand für diese Arten bzw. Lebensräume nicht verschlechtern darf. Grundsätzlich dürfen daher nur Vorhaben realisiert werden, die zur Erhaltung des Schutzgutes beitragen oder gar notwendig sind. In der Plandarstellung „Freiräume und Schutzgebiete“ sind weiters besonders schützenswerte Flächen wie Feuchtgebiete, Trockenrasen etc. ausgewiesen.

Bewusste Gestaltung der Freiräume im Siedlungsgebiet

Innerstädtische Freiräume und öffentliche Plätze stellen wichtige Anhaltspunkte für eine nachhaltige Entwicklung dar. Einerseits erfüllen sie als Lebensraum für Tiere und Pflanzen wichtige ökologische Funktionen, andererseits haben sie eine hohe soziale Bedeutung als Kommunikationsraum („öffentliches Wohnzimmer“) für die Bevölkerung.

In den bestehenden Quartieren und bei neuen Aufschließungen ist die Funktion des Freiraumes nicht nur als Platzhalter zwischen einzelnen Gebäuden oder in seiner Erschließungs- und Parkierungsfunktion zu verstehen. Ziel ist es, Freiräume im ökologischen und sozialen Sinne nutzbar zu machen, die in ihrer Funktion entsprechend definiert und gestaltet werden. Innerstädtische Grün- und Freiflächen steigern die Aufenthalts- und Lebensqualität in Mattersburg und sind darüber hinaus kleinklimatisch wirksam. Derartige Maßnahmen sind in besonderer Weise geeignet, von BewohnerInnen vor Ort bei der Planung und Realisierung unterstützt zu werden.



Abbildung: Hochwertige Freiräume mit natur- und kulturräumlich attraktiver Wirkung, Foto AIR

Wenn darüber hinaus der Bevölkerung die Freiheit gewährt wird, Flächen selbst zu gestalten und zu erhalten, kann eine positive soziale Dynamik entstehen und das Verantwortungsbewusstsein für den unmittelbaren Lebensraum gestärkt werden.

Mittel- bis langfristig ist zu empfehlen, ein Landschaftskonzept auszuarbeiten, das sich mit der konkreten Umsetzung von landschaftsplanerischen Maßnahmen besonders in derzeit „ausgeräumten“ Landschaftsräumen beschäftigt.

Eignungszonen für Bauten im Grünland

Bei entsprechender Verträglichkeit sind Baulichkeiten im Grünland zu ermöglichen. Damit diese Baulichkeiten nicht wahllos im Gemeindegebiet verteilt sind, wurden im Leitbild und Stadtentwicklungsplan Eignungszonen für landwirtschaftliche Bauvorhaben im Grünland mit Widmungsrelevanz (Aussiedlerhöfe, Bauten für Geräte und Bauten für Tierhaltung, Reitsportvorhaben etc.) ausgewiesen. Generell sind Bauten im Grünland in die Landschaft einzubinden (z. B. durch einen „Grüngürtel“). Die Nut-

zungen dürfen keine Zerschneidungswirkung von Grünkorridoren/Trittsteinen erwarten lassen. Von Gewässern ist eine 20 Meter Pufferzone freizuhalten.

Bewusste Gestaltung der Siedlungsränder und Ortseinfahrten

Bei Neuerschließungen ist auf einen sanften Übergang zwischen Siedlungsraum und Naturraum zu achten. Dies bedeutet beispielsweise Baumpflanzungen bei großvolumigen Bauten hin zur offenen Landschaft, die Anordnung von Hausgärten statt der Baukörper hin zum Naturraum bei neuen Bauplätzen am Siedlungsrand oder generell von Freiflächen für Erholung. Im Fall von Verkehrsflächen am Siedlungsrand sollten Abtretungen in einer Breite erfolgen, so dass Bäume gepflanzt werden können. Charakteristisch und prägend für das Erscheinungsbild eines Ortes sind auch die Ortseinfahrten. Sie geben einen „ersten Eindruck“, der wie bei Menschen bekanntlich ausschlaggebend für Sympathie oder eben Abneigung sein kann. Ziel ist es, auch in diesen Bereichen ein besonderes Augenmerk auf das Ortsbild zu legen.

4.2.4 Smarte Mobilität

Im Hinblick auf verkehrliche Fragen wird auf das Verkehrskonzept 2014, Ingenieurbüro Neukirchen ZT-GmbH, verwiesen. Darin sind Analysen sowie konkrete Vorschläge für bauliche Maßnahmen zur verkehrlichen Gestaltung von Mattersburg und Walbersdorf enthalten.



Alternative/flexible Mobilitätskonzepte

Mit zunehmender Flexibilisierung und mit zunehmender Alterung der Gesellschaft steigt der Bedarf an Lösungen, die eine nachfragegerechte, effiziente und umweltgerechte Mobilität gewährleisten können. Gleichzeitig stellt der Öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) gerade in Einfamilienhausgebieten mit geringen Dichten und eher ländlich geprägten Regionen eine hohe Belastung für die kommunalen Finanzen dar.

Derzeit wird österreichweit intensiv an leistbaren Mobilitätsalternativen für den Nahverkehr im ländlichen Raum gearbeitet. Durch Förderungen auf Bundes- und Landesebene (vgl. Klima- und Energiefonds, BMVIT, Mobilitätszentrale Burgenland etc.) wurden bereits zahlreiche Projekte initiiert. Beispiele hierfür wären Rufbusse, Anrufsammeltaxis, Linientaxis, Bürgerbusse, Nutzung von Vereins- oder Gemeindebussen, Kooperationen mit Taxi- oder Mietwagenunternehmen, Carsharing etc. Es wird sich zeigen, ob sich diese Modelle in der Praxis bewähren und eine Möglichkeit darstellen, Mobilität attraktiver und smarter zu gestalten. Ziel ist es, Entwicklungen in dieser Hinsicht im Auge zu behalten und als Kommune Impulse zu setzen sowie Initiativen zu unterstützen.

Lückenschluss im Fuß- und Radwegenetz und Anbindung an Knotenpunkte im öffentlichen Verkehrssystem

Die Vernetzung der Rad- und Fußwege mit Anbindung an die Haltestellen des öffentlichen Verkehrs, an öf-

fentliche Einrichtungen und an Nahversorgungseinrichtungen ist ein wesentliches Ziel. Dazu sollen die bereits vorhandenen Grünachsen und Wegverbindungen im Siedlungskörper erhalten und ausgebaut werden. Entlang von Rad- und Fußwegen hat eine Begrünung aufgrund der kleinklimatischen Effekte eine besonders hohe Wirksamkeit. Zudem ist es Ziel, eine kleinmaschige Durchwegung (auch von größeren Siedlungsgebieten) für den nichtmotorisierten Verkehr sicherzustellen.

Fahrrad- und PKW-Abstellanlagen

Hinsichtlich Abstellanlagen sind bei Neubauten ausreichend Stellplätze vorzusehen. In Wohngebäuden sind generell pro Wohneinheit zwei PKW-Stellplätze und zwei Fahrradabstellanlagen vorzusehen. Bei der Sanierung von Altbeständen kann bei Platzmangel von der Stellplatzerfordernis abgewichen werden.

Für Bauten bzw. Gebäudeteile mit gemischter, gewerblicher oder öffentlicher Nutzung (Pflegeheime, Arztpraxen, Nahversorgungseinrichtungen, Sportstätten, Hotels etc.) ist die Anzahl der Stellplätze der nebenstehenden Tabelle zu entnehmen. In begründeten Ausnahmefällen (z. B. Lage im Stadtzentrum) kann die Stellplatzzahl von den festgelegten Werten abweichen, sofern ein Gutachten gemäß den offiziellen einschlägigen Richtlinien (z. B. RVS 03.07.11 „Organisation und Anzahl der Stellplätze für den Individualverkehr“) vorliegt, das besondere Umstände (z. B. Lage, Motorisierungsgrad, Cross Selling in der Innenstadt etc.) berücksichtigt. Die entsprechenden Daten und Berechnungen sind vom Konsenswerber spätestens im Zuge einer Einreichung vorzulegen.

Generell können die notwendigen Einstellplätze auch in der Nähe des Baugrundstückes auf einem anderen Grundstück gelegen sein, wenn dieses in einer geringen Gehdistanz (Fußweg) liegt und für diesen Zweck gesichert ist (z. B. Sicherung der Dienstbarkeit im Grundbuch). Zu beachten gilt weiters die Errichtung von Stellplätzen für mobilitätseingeschränkte Personen.

1. Wohngebäude						
Verkehrsquelle	PKW-Plätze	Bezugseinheit	Fahrradplätze	Bezugseinheit	davon für Besucher in %	Anmerkungen
Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser	2	je Wohneinheit	ja	je Wohneinheit	-	
Mehrfamilienhäuser	1-2	je Wohneinheit	2	je Wohneinheit	10-15%	Abhängig von Wohnnutzfläche und Lage
Wochenend- und Ferienhäuser	1	je Wohneinheit	ja	je Wohneinheit	-	
Pflegeheime, Altenwohnheime, Kinder- und Jugendwohnheime	1	je 3-5 Betten	1	je 5-10 Betten	75%	Abhängig von Lage (z.B. hochrangiger ÖV Knoten in Nähe, Lage im Zentrum), ggf. weitere Stellplätze bei Personal
Wohnheime, Unterbringungen (z.B. Asylwerber) etc.	1-2	je 5 Betten	1	je 2-5 Betten	50%	Abhängig von Lage (z.B. hochrangiger ÖV Knoten in Nähe, Lage im Zentrum), ggf. weitere Stellplätze bei Personal

2. Büro- und Verwaltungsgebäude, Arztpraxen etc. sowie gewerbliche Anlagen						
Verkehrsquelle	PKW-Plätze	Bezugseinheit	Fahrradplätze	Bezugseinheit	davon für Besucher in %	Anmerkungen
Büro- und Verwaltungsgebäude allgemein	1	je 30-40 m ² Nutzfläche bzw. je 1,25 Arbeitsplätze	1	je 100 m ² Nutzfläche bzw. je 5 Arbeitsplätze	25%	Abhängig von Nutzung und Kundenverkehr sowie Lage (Zentrum, ÖV-Anbindung)
Einrichtungen mit Besucherverkehr (z.B. Arztpraxen, Beratungseinrichtungen)	1	je 20-30 m ² Nutzfläche	1	je 75 m ² Nutzfläche bzw. je 4 Arbeitsplätze	75%	Abhängig von Nutzung und Kundenverkehr sowie Lage (Zentrum, ÖV-Anbindung); ggf. zzgl. für Besucher
Handwerksbetrieb, Industrie- und Gewerbebetriebe	1	je 100-150 m ² Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte	1	je 300 m ² Nutzfläche oder je 5 Beschäftigte	ca. 20-50%	Abhängig von Nutzung, Mitarbeiter- und Kundenintensität (z.B. KFZ-Werkstätte ca. 6 pro Reparaturstand etc.); Zusätzliche STPL für betriebseigene Fahrzeuge nach Bedarf

3. Nahversorgungseinrichtungen und Verkaufsstätten						
Verkehrsquelle	PKW-Plätze	Bezugseinheit	Fahrradplätze	Bezugseinheit	davon für Besucher in %	Anmerkungen
Einkaufszentren gemäß §14d RPG Bgld (Lebensmittel ab 500 m ² und verschiedene Warengruppen ab 800 m ² Verkaufsfläche)	6	je 100 m ² Verkaufsfläche	2	je 100 m ² Verkaufsfläche	-	gemäß RPG Bgld. §14d (4) lit. f
Nahversorger, Greißler, Fleischerei, Bäcker	1,5	je 30-40 m ² Verkaufsfläche	1	je 50 m ² Verkaufsfläche	-	Angenommen wird eine gute Erreichbarkeit und innerstädtische Lage, ggf. weitere Stellplätze für Personal

4. Öffentliche Einrichtungen, Versammlungs- und Sportstätten						
Verkehrsquelle	PKW-Plätze	Bezugseinheit	Fahrradplätze	Bezugseinheit	davon für Besucher in %	Anmerkungen
Theater, Konzerthäuser, Kulturzentrum	1	je 5 Sitzplätze	1	je 50 Sitzplätze	-	
Kino, Diskothek, Tanzschule etc.	1	je 5-7 Plätze/ Besucher	1	je 20-30 Plätze/ Besucher	-	ggf. je nach konkreter Nutzung veränderter Bedarf
Kirchen, Bethäuser	1	je 10-20 Sitzplätze	1	je 30-50 Sitzplätze	-	
Sportplätze mit Besucher	1	je 5-15 Besucherplätze	1	je 20-30 Besucherplätze	-	je nach dem ob von örtlicher oder überörtlicher Bedeutung
Sportplätze ohne Besucher (Trainingsplatz)	1	je 150 m ² Sportfläche	1	je 150 m ² Sportfläche bzw. je 5 Umkleideschränke	-	
Tennisplätze	3-4	je Spielfeld	1	je Spielfeld	50%	
Freibäder	1-2	je 200 m ² Grundfläche	1	je 50 m ² Grundfläche	-	
Fitnesscenter, Sonnenstudios, Sauna	1	je 3 Umkleideschränke	1	je 5-10 Umkleideschränke	-	
Kindergärten, Grundschule	1-2	je Klasse/Gruppe	1-5 nach Alter der Kinder	je Klasse/Gruppe (ca. 25 Pers.)	Abholung!	Zu beachten ist ein ausreichender Bereich/Stellplätze für Hinbringung u. Abholung (Kiss&Ride-Zone)
Berufsschulen, Höher bildende Schulen, Ausbildungszentren	4	je Klasse/Gruppe	3-5	je Klasse/Gruppe (ca. 25 Pers.)	-	Abhängig von Schülern über 18 Jahre

5. Gastbetriebe, Hotels						
Verkehrsquelle	PKW-Plätze	Bezugseinheit	Fahrradplätze	Bezugseinheit	davon für Besucher in %	Anmerkungen
Restaurants	1	je 3-5 Sitzplätze	1	je 8 Sitzplätze	-	Abhängig je nach Art der Anreise und Lage (z.B. innerörtlich gelegen und Anreise zu Fuß)
Hotels	1	je 2-5 Betten	1	je 20-30 Betten	-	Abhängig je nach Art der Anreise (z.B. Bus) und Lage
Jugendherbergen etc.	1	je 5 Betten	1	je 10 Betten	-	Abhängig je nach Art der Anreise (z.B. Bus) und Lage

6. Sonstige Anlagen (z.B. Bahnhöfe, Friedhöfe, Krankenhäuser, Thermen, Golfanlagen etc.) nach gesonderter Berechnung

Abb. Standardwerte für Abstellanlagen für Wohngebäude sowie Bauten bzw. Gebäudeteile mit gemischter, gewerblicher, sozialer oder öffentlicher Nutzung, Quelle: Büro A I R auf Basis der RVS 03.07.11 sowie allgemeiner Richtzahlen und Erfahrungswerten.

Abstellanlagen für Fahrräder sind vorzugsweise überdacht, witterungsgeschützt und diebstahlhemmend vorzusehen. Ein großes Potenzial ist in diesem Zusammenhang auch im Ausbau der Elektromobilität

zu sehen. An wichtigen Knotenpunkten (Bahnhof, Innenstadt, Arena 2000 etc.) sollen Ladestationen für E-Bikes und Elektroautos errichtet werden.

4.2.5 Innovative Betriebe

Hinsichtlich der gewerblichen Entwicklung ist die Flächenausweisung in regionalem Zusammenhang zu sehen. Aufgrund der räumlich günstigen Lage und der Standorteignung („Betriebs-, Gewerbe- und Industriestandorte der Stufe 2“ und „Industriekernzone“) gemäß Landesentwicklungsprogramm Burgenland (LEP 2011) ergibt sich für Mattersburg eine besonders hohe Nachfrage an Betriebsbauflächen. Das Angebot soll nach konkretem Bedarf und unter Einhaltung ökologischer, verkehrlicher und sozialer Verträglichkeit weiter ausgebaut werden.



Unternehmensstandort durch Qualitätsstandards profilieren

Vor allem größere Betriebsgebiete und Fachmarktzentren weisen oftmals einen Mangel an Qualität im öffentlichen Raum bzw. im Freiraum auf. Damit einher geht ein Mangel an ökologischen Anforderungen sowie fehlenden Aufenthaltsqualitäten im Außenraum. Bei der Entwicklung künftiger Betriebsgebiete oder bei der Umstrukturierung bestehender Gebiete ist ein besonderes Augenmerk auf das Erscheinungsbild zu legen (Gestaltung der Freiflächen, äußere Gestaltung der Gebäude etc.).

Während „harten“ Faktoren wie Straßeninfrastruktur, Kanälen oder den Betriebsgebäuden selbst große Beachtung geschenkt wird, spielen „Nebenthemen“ wie Ökologie, Klimaschutz, Energieeffizienz nur eine Randrolle in der Entwicklung. Dennoch sind diese Faktoren für die Entwicklung der „Marke“ des Betriebsgebietes wichtig. Grund für die mangelnde Berücksichtigung ist, dass sich ein Mehrwert in der Qualität der Außenraumgestaltung nicht und wenn überhaupt erst Jahre später in der finanziellen Bilanz positiv niederschlägt. Umso mehr ist es von Bedeutung, diese „weichen“ Standortfaktoren bereits in der Planung zu berücksichtigen – auch wenn erst zu einem späteren Zeitpunkt umgesetzt werden – da sich einmal festgelegte Strukturen im Nachhinein nicht oder nur schwer verändern lassen.

Die Aufwertung der Freiräume von Industrie- und Gewerbegebieten kann sowohl gestalterische, funktionale als auch ökologische Funktionen haben. Von durchgrüntem und damit in das Orts- und Landschaftsbild eingebundenen Gewerbeflächen ist eine höhere Akzeptanz der Bevölkerung zu erwarten. Begrünte Betriebsgelände werden weniger als Fremdkörper betrachtet. Eine ansprechende Außenraumgestaltung kann sowohl das Image eines Gewerbegebietes aufwerten und zu besseren Unternehmensrepräsentation beitragen als auch den Mitarbeitern während der Arbeitspausen zu Gute kommen. Freiraumgestalterische Maßnahmen im Arbeitsumfeld können eine Verbesserung des Arbeitsklimas und der Arbeitsmotivation bewirken und somit den Gesamtwert des Gewerbegebietes erhöhen.

Zur qualitativen Planung und Weiterentwicklung von Betriebsgebieten im Sinne einer Profilierung des „Unternehmensstandortes Mattersburg“ ist es Ziel, zeitgemäße ökologische Anforderungen an die Neu-Entwicklung von Betriebsgebieten zu legen (Durchgrünung, Minimierung der Versiegelung etc.). In dieser Hinsicht kann die Stadtgemeinde eine Vermittler- und Koordinationsrolle übernehmen, wenn es darum geht, ein Konzept über Grundstücks- und Eigentümergrenzen hinweg abzustimmen.

Zudem kommt hinzu, dass künftigen Nutzungsansprüche an ein Betriebs- und Gewerbegebiet im Vorhinein nur schwer abschätzbar sind. Die Anforderungen ändern sich von Unternehmen zu Unternehmen und die Veränderungsdynamik von Betriebsstrukturen ist in der Regel höher als bei Wohnbaustrukturen. Umso mehr gewinnt ein „robustes“ und gleichzeitig flexibles Grundgerüst an Bedeutung. Eine Systematik an Grün- und Freiraumelementen kann einerseits der Anforderung der Flexibilität gerecht werden, andererseits die Umsetzung der oben genannten Maßnahmen und Prinzipien ermöglichen (siehe Abbildung).

Nutzungsmischung Wohnen und Arbeiten

Außerhalb von großflächigen Betriebs- und Gewerbegebieten ist die Mischung verträglicher oder sich ergänzender Nutzungen anzustreben - sofern lt. bglD.

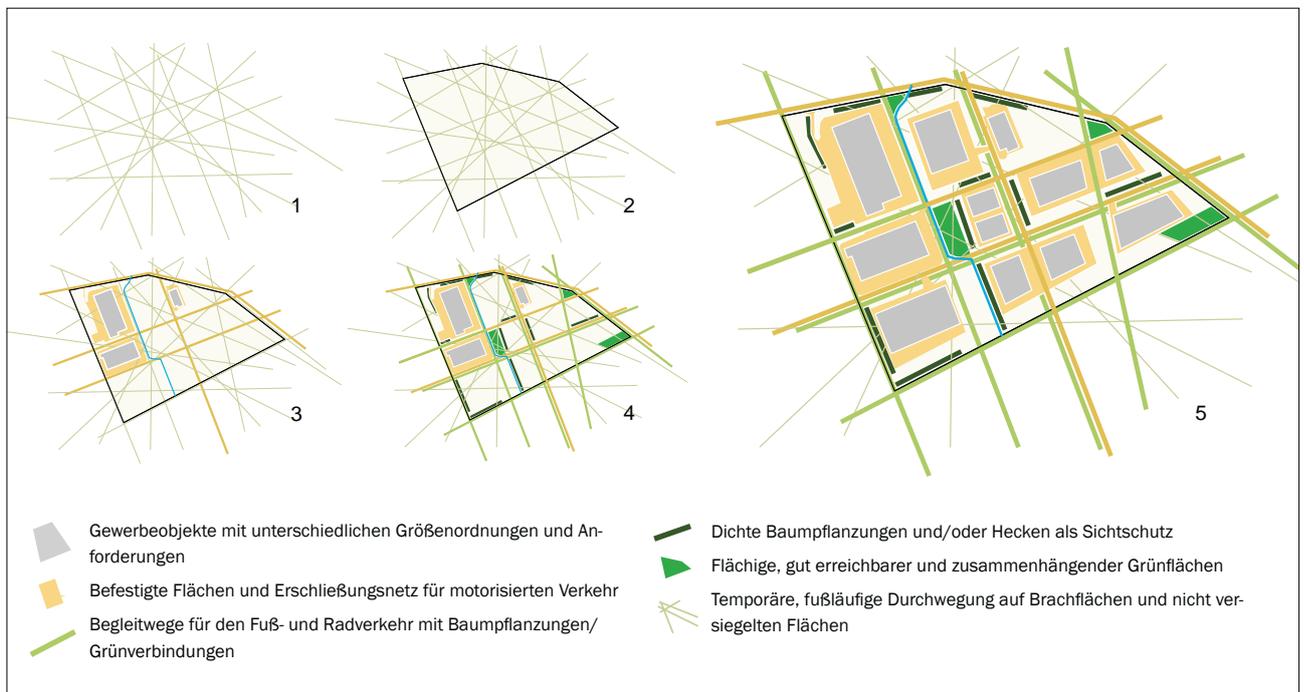


Abbildung: Systematik an Grün- und Freiraumelementen als „robustes“ Grundgerüst in Betriebs- und Gewerbegebieten - Beispiel, Grafik A I R

Raumplanungsgesetz zulässig. Der Anteil wohnverträglicher Betriebe (z. B. Kreativwirtschaft) hat zugenommen, die Gefahr von Konflikten zwischen Wohnen und Arbeiten hat sich verringert. Ein derartiger Planungsansatz hat mehrere Vorteile. Diese wären unter anderem:

- ✚ Ressourcen werden optimiert: monofunktionale Nutzungen beanspruchen Infrastruktur nur zu gewissen Tageszeiten. Durch eine Mischung von Nutzungen können „Spitzenlasten“ etwas kompensiert werden.
- ✚ Soziale Strukturen sind ausgeglichener und damit stabiler (Vermeidung von Segregation)
- ✚ Belebung in Wohnbereichen und dadurch erhöhte Sicherheit auch zu Tageszeiten
- ✚ Belebung von Erdgeschoßzonen im Stadtzentrum
- ✚ Etc.

Nachvollziehbarer Weise fällt vor allem bei der Gründung von Kleinbetriebe oder Einzelunternehmen, die oft im Zusammenhang mit der Wahl des Wohnstandortes der Unternehmer einhergeht, die Entscheidung auf Gemeinden, die sich dynamisch entwickeln und

attraktiv präsentieren. Dies geht mit den oben erwähnten Maßnahmen zur Stärkung des Ortskerns und zur „Markenbindung“ durch bewusste Gestaltung des öffentlichen Raumes und der Freiräume einher.

Nahversorgung und Gastronomie im Zentrum

Zu beachten gilt ebenfalls, dass die Innenstadtentwicklung in direkter Konkurrenz mit der Entwicklung am Stadtrand steht – vor allem in betrieblicher Hinsicht. Bei der Aufschließung von neuen Betriebsgebieten am Stadtrand ist daher besonders darauf zu achten, dass diese nicht mit dem Warenangebot oder dem gastronomischen Angebot der Innenstadt in Konkurrenz treten und einen dementsprechenden weiteren Kaufkraftabfluss zur Folge haben.

Die Steigerung der Aufenthaltsqualitäten und der damit verbundene Flächengewinn für nicht-motorisierte Verkehrsteilnehmer zugunsten des motorisierten Verkehrs könnte im Zentrum von Mattersburg als bewusste Gegenstrategie zum Angebot am Stadtrand angewendet werden.

4.3 Untersuchungs- und Anpassung zonaler Festlegungen

Als strategisch ausgerichtetes Instrument, als „Richtschnur“ für die Zukunft gibt der Stadtentwicklungsplan Grundsätze und Ziele vor, deren Ausgestaltung im Detail offen bleiben muss. Die Umsetzung dieser Grundsätze und Ziele ist am konkreten Anwendungsfall und unter Berücksichtigung der spezifischen Problemstellung immer wieder aufs Neue zu prüfen. Zur Klärung derartiger Detailfragen z. B. in Form eines städtebaulichen Entwurfs wurden Untersuchungs- und Anpassung zonaler Festlegungen festgelegt.

Stadtentwicklung bedeutet gerade in Bezug auf eine bewusste Innenentwicklung auch Veränderungen im Bestand. Ziel ist eine behutsame Weiterentwicklung der Bebauungsstruktur und im Eignungsfall eine qualitative Verdichtung. Sollte im öffentlichen Interesse und aus fachlichen Gründen eine Anpassung der zonalen Festlegungen im Gestaltungskonzept anzustreben sein, kann dies im Rahmen eines Verfahrens erfolgen. Ziel des informellen Verfahrens ist die Sicherung von Qualitäten.

Untersuchungszonen

Untersuchungszonen sind Gebiete innerhalb des Stadtgebietes, die für eine zukünftige bauliche Entwicklung in Frage kommen könnten (siehe Verortung im Stadtentwicklungsplan). In diesen Bereichen sollen in nachfolgenden und vertiefenden Planungsprozessen die Möglichkeit sowie die Art und Weise einer zukünftigen Bebauung geprüft werden. Darüber hinaus sind die Vorgaben aus Kapitel „4.2.2 Klare Grenzen“ (S. 76 f.) hinsichtlich „Untersuchungszonen“ und den „Qualitätsstandards für Siedlungsentwicklung“ sowie die „Parzellierungsrichtlinien“ der Stadtgemeinde zu beachten.

Die Untersuchungszonen unterscheiden sich in Innenentwicklungspotenziale und Außenreserven. Innenentwicklungspotenziale sind größere Freiflächen oder teilweise bereits bebaute Flächen innerhalb des weitgehend überbauten Siedlungsgebiets, Außenreserven stellen mögliche Erweiterungsflächen zur Siedlungsabrundung außerhalb des weitgehend überbauten Gebiets dar. Im Vergleich zu bebauten

Potenzialflächen muss bei diesen Flächen davon ausgegangen werden, dass die Erschließung nicht gegeben ist (vgl. ETH Zürich, Projekt Raum+, Methodik).

Anpassung zonaler Festlegungen

Im Gestaltungskonzept wurden zonale Festlegungen auf Baublockebene getroffen. Im Fall von Anpassungsbedarf muss es möglich sein, unter gewissen Voraussetzungen die getroffenen Festlegungen im Gestaltungskonzept anzupassen. Ein solcher Anpassungsbedarf könnte entstehen weil beispielsweise neue Erkenntnisse vorliegen (z. B. Ziel einer inneren Verdichtung von Einfamilienhausgebieten durch Anpassung der Baulinie oder Bebauungsweise) oder ein herausragendes Projekt verwirklicht werden soll.

Voraussetzung für die Änderung der Festlegungen laut Gestaltungskonzept ist ein Qualitätssicherungsprozess, der gewährleisten soll, dass das öffentliche Interesse und der Schutz der Liegenschaftsnachbarn nicht gefährdet werden. Sinngemäß gelten die Vorgaben der Untersuchungszonen und es ist nachfolgendes informelles Verfahren zur Qualitätssicherung anzuwenden.

Informelles Qualifizierungsverfahren

Zur Aufschließung von Untersuchungszonen außerhalb der temporären Siedlungsgrenze oder zur Anpassung des Gestaltungskonzeptes ist ein Verfahren vorgesehen, das die Qualität der Bebauung und des Ortsbildes sicherstellen sowie das öffentliche Interesse und die Interessen der Anrainer berücksichtigen soll. Das Verfahren kann als Teil eines Genehmigungsverfahrens (beispielsweise wie bei der Erstellung von Bebauungsbestimmungen oder beim Widmungsverfahren) verstanden werden, sofern in weiterer Folge ordnungsplanerische Instrumente betroffen sind.

Im Unterschied zum gesetzlich vorgeschrieben Verfahren beispielsweise bei Änderung der Flächenwidmung findet jedoch eine vorgezogene BürgerInnenbeteiligung statt. In der Praxis hat sich herausgestellt, dass öffentliche Interessen und Interessen von AnrainerInnen zum Zeitpunkt der formalen öffentlichen

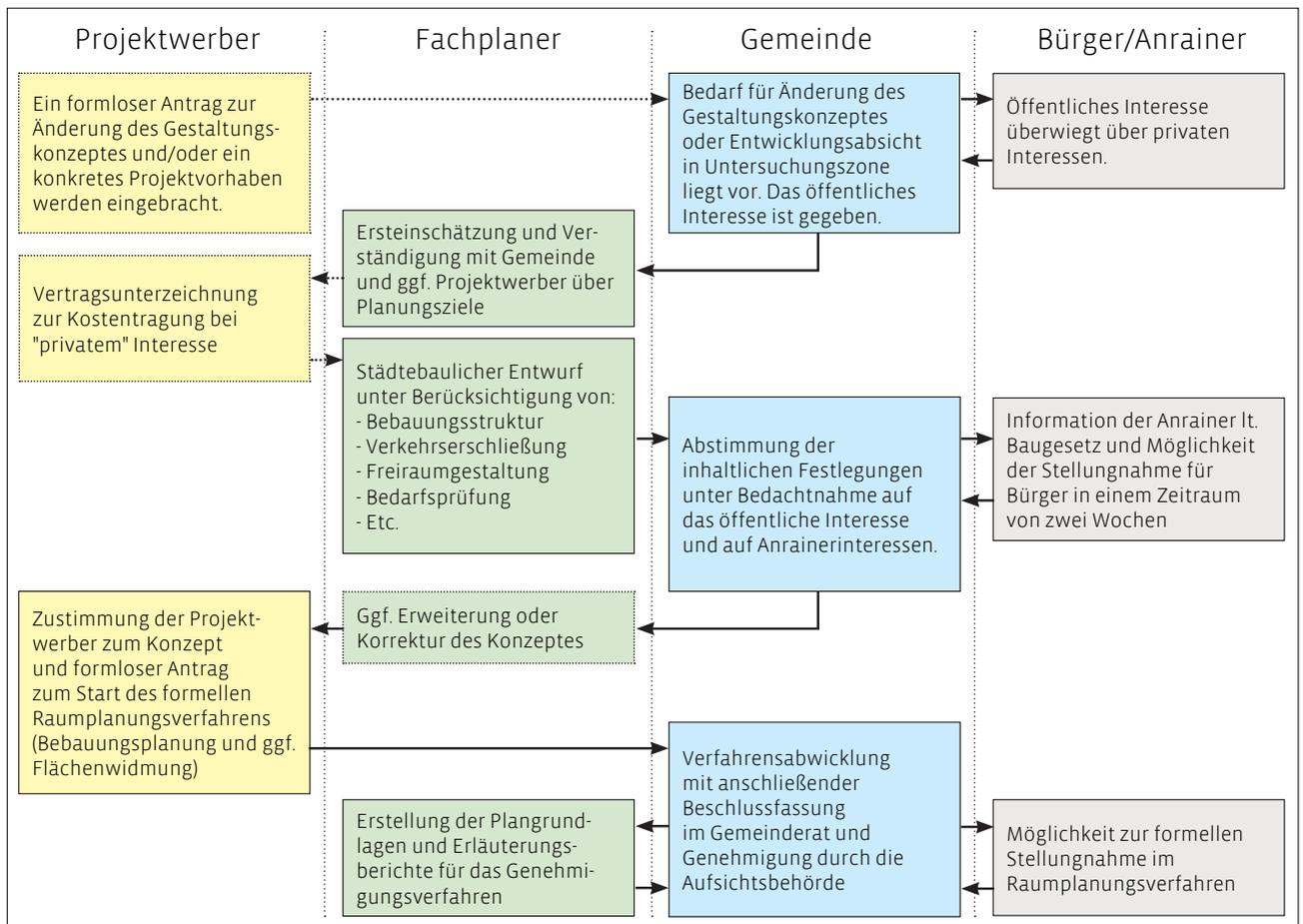


Abbildung: Informelles Qualifizierungsverfahren bei Untersuchungszone außerhalb der temporären Siedlungsgrenze oder zur Anpassung der zonalen Festlegungen des Gestaltungskonzeptes

Auflage nur mehr unzureichend berücksichtigt werden können. Weitere wesentliche Unterschiede liegen in der frühzeitigen Einbindung (bereits bei oder im Vorfeld der Entwicklungsabsicht möglich) von FachplanerInnen sowie in der Berücksichtigung von Themen wie Freiraumgestaltung, Verkehrserschließung etc. sowie in der Prüfung der generellen Notwendigkeit der angestrebten Maßnahmen im Sinne von privaten und öffentlichen Interessen.

Stoßrichtungen für ausgewiesene Untersuchungszone

Im Folgenden werden „Stoßrichtungen“ für die festgelegten Untersuchungszone formuliert. Der Begriff soll die Ernsthaftigkeit im Hinblick auf die künftige Umsetzung zum Ausdruck bringen, gleichzeitig aber auch auf die Unschärfe und fehlende Tiefe in der Aus-

einandersetzung mit den jeweiligen Gebieten hinweisen, welche dem Ziel und dem Arbeitsauftrag im Rahmen des Stadtentwicklungsplans geschuldet ist.

Innenentwicklungspotenziale

UZ 2: Bei diesem Gebiet handelt es sich um eine bestehende Baulandreserve (AW), die sich jedoch aufgrund der Baugrundqualität nur eingeschränkt für eine Bebauung eignet (Böschung, Graben). Sofern eine Baureifmachung nicht anzustreben ist und eine Bebauung (Bereichstyp F) nicht absehbar ist, wird die Rückwidmung in Grünland empfohlen.

UZ 4 und UZ 5: Bei diesen Gebieten handelt es sich um eine langjährige Baulandreserve (AW). Sofern eine kurzfristige Aufschließung (in den nächsten 5 bis 10 Jahren) nicht absehbar ist, wird die Rückwidmung in

Grünland und in Teilbereichen die Widmung "Baugebiet für förderbaren Wohnbau (BfW)" empfohlen. Die Flächen UZ 4 mit ca. 2,3 ha und UZ 5 mit ca. 4,6 ha stellen großflächige Baulandreserven dar, die auch für eine mäßige Verdichtung (z. B. zweigeschoßige Reihenhausstrukturen oder mehrgeschoßiger Wohnbau) in Teilbereichen geeignet sind. Gründe dafür sind auch die zentralörtliche Lage und die gute Erreichbarkeit des Bahnhofes von Mattersburg.

In Teilbereichen ist gemäß Gefahrenhinweiskarte ein Gefährdungspotenzial gegeben, das im Fall einer Bebauung hinsichtlich Hangrutschung genau zu prüfen wäre.

UZ 8: Diese Baulandreserven im Ausmaß von ca. 3,2 ha stellt aufgrund der Lage an der B50 und der damit verbundenen Lärmbelastung der angrenzenden Bereiche eine mäßige Eignung für eine Wohnbebauung dar. Eine Ausnahme stellt der südliche Abschnitt angrenzend an die Walbersdorfer Hintergasse dar. Hier wäre eine Baulandtiefe jedenfalls für eine ortsübliche Bebauung geeignet.

Sofern ein Übereinkommen mit den GrundstückseigentümerInnen zustande kommt, könnte ein Erschließungs- und Baukonzept entwickelt werden, das im Norden hin zur B50 und zu den Betriebsgebieten Baukörper und ggf. auch Nutzungen vorsieht, die so angeordnet und gestaltet sind, dass sie zum Lärmschutz der südlich liegenden Flächen beitragen. Ansonsten verfügt das Gebiet über eine gute verkehrliche Erschließung und naheliegende Versorgungsinfrastruktur inkl. fußläufiger Verbindung zum Fachmarktzentrum Arena.

Sofern eine kurzfristige Aufschließung (in den nächsten 5 bis 10 Jahren) nicht absehbar ist, wird die Rückwidmung in Grünland bzw. in "Baugebiet für förderbaren Wohnbau (BfW)" oder in Teilbereichen in Betriebsbauland empfohlen.

Außenreserven

UZ 1: Bei diesem Gebiet handelt es sich um eine be-

reits länger bestehende Baulandreserve. Sofern seitens der Grundstückseigentümer kein Übereinkommen für die Erschließung und Parzellierung für eine lockere Einfamilienhausbebauung (Bereichstyp F) absehbar ist, wird eine Rückwidmung empfohlen.

UZ 3: Dieses Gebiet stellt eine mittel- bis langfristige Baulandreserve dar. Die betreffenden Grundstücke sind derzeit nicht als Bauland gewidmet. Zugleich liegen in unmittelbarer Nahelage zahlreiche, auch großflächige Baulandreserven, die vor einer Aufschließung bei Möglichkeit zu mobilisieren wären. Teilbereiche liegen gemäß Gefahrenhinweiskarte in höheren Gefährdungstufen. Eine Eignung für eine Baulandabrandung (Verlängerung der Franz Stocker-Gasse) scheint für eine lockere Einfamilienhausbebauung (Bereichstyp F) dennoch gegeben, sofern Hausgartenbereiche zur offenen Landschaft hin angeordnet werden. Ein "harter" Übergang von Bebauung hin zum Freiland ist aufgrund des Landschaftsbildes (weiträumige Sichtbarkeit) und Ortsrandlage zu vermeiden.

UZ 6: Bei dieser Zone handelt es sich um ein bereits gewidmetes Wohnbauland (AW) im Ausmaß von etwa 2,2 ha und eine landwirtschaftlich genutzte Grünfläche im Ausmaß von ca. 3,5 ha. Das Gebiet ist seit längerem unerschlossen, da das Interesse der Grundstückseigentümer an einer Bebauung im Hintaus ihrer Wohnhäuser nicht gegeben scheint. Zudem gestaltet sich die verkehrliche Erschließung schwierig.

Unter Rücksprache mit den Grundstückseigentümern sollte eine Aufschließung in Erwägung gezogen werden. Ist kurzfristig keine Lösung zu erwarten (in den nächsten 5 bis 10 Jahren), wäre eine vorläufige Rückwidmung anzustreben. Generell würde sich das Gebiet für eine Mischung als lockerer Einfamilienhausbebauung und geringer Verdichtung (z. B. punktuell zweigeschoßige Reihenhäuser) eignen. Mehrgeschoßige Wohnbauten und höhere Dichten sind aufgrund der Siedlungsrandlage, der schweren Erschließbarkeit (lange Wege durch bestehende Wohnsiedlungen) und aufgrund des Landschaftsbildes (weithin sichtbare Hanglage) zu vermeiden. In den

westlichen Teilbereichen ist zudem gemäß Gefahrenhinweiskarte ein Gefährdungspotenzial gegeben, das im Fall einer Bebauung hinsichtlich Hangrutschung genau zu prüfen wäre.

UZ 7: Bei diesem Gebiet handelt es sich um eine großteils noch als Grünland gewidmete Fläche von rund 4,5 ha. Aufgrund der guten verkehrlichen Erschließung, der fußläufigen Erreichbarkeit der Versorgungsinfrastruktur (Fachmarktzentrum Arena) und der Nahelage zu Freizeit- und Erholungsinfrastruktur (Freibad, Sportplatz, Kino, Radweg an der Wulka etc.) ist ein mittel- bis langfristiges Potenzial für eine Wohnbebauung gegeben, sofern bereits gewidmete und stadtzentrumnahe Reserven wie z. B. UZ 5 nicht entwickelbar sind.

Im Fall einer Aufschließung sollte ein Gesamtkonzept bedacht werden, das besonderes Augenmerk auf die Gestaltung der äußeren Siedlungsgrenze und einen sanften Übergang zwischen Bebauung und Landschaftsraum Wert legt. Strukturen und Dichten ähnlich wie bei UZ 6 wären anzustreben. Zudem prägt diese Siedlungsgrenze auch das Ankommen an der Ortseinfahrt. Auf nahezu der gesamten Fläche ist gemäß Gefahrenhinweiskarte ein Gefährdungspotenzial gegeben, das vor einer Umwidmung hinsichtlich Hangrutschung zu prüfen wäre.

UZ 9: Dieses Gebiet stellt eine mittel- bis langfristige Baulandreserve für betriebliche Nutzungen dar. Vor einer Umwidmung ist ein Masterplan zu erstellen, welcher sowohl verkehrliche als auch freiraumplanerische Aspekte in den Fokus nimmt. Die Ansiedelung weiterer Handelseinrichtungen für Güter des täglichen Bedarfs sind zugunsten der Entwicklung der Innenstadt auszuschließen.

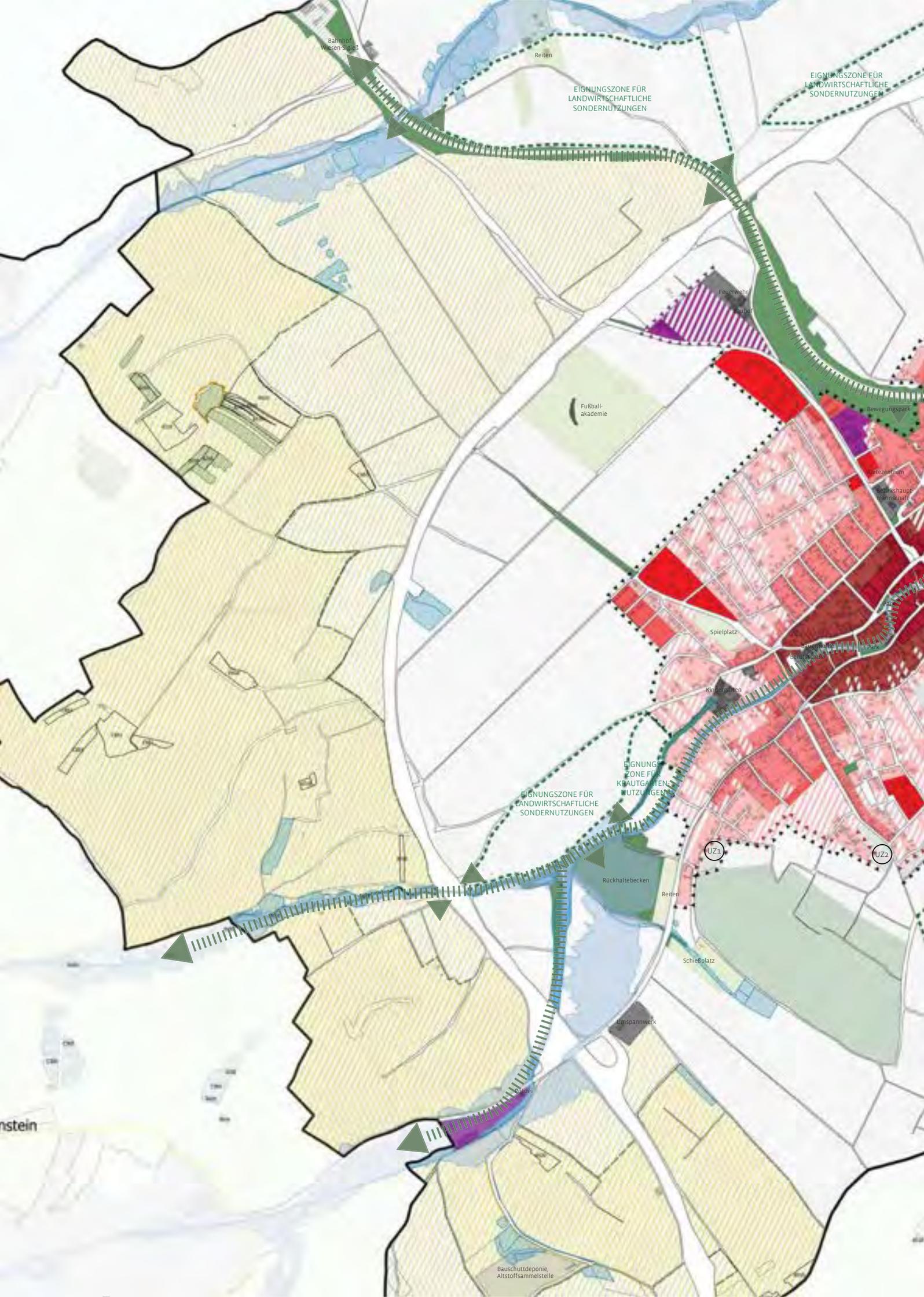
UZ 10: Für eine Aufschließung der betreffenden Flächen wäre ein Gesamtkonzept zu erstellen, das eine Neuorganisation der verkehrlichen Erschließung, der Grundstücksstrukturen und aufgrund der Siedlungsrandlage auch die Einbindung in das Landschaftsbild thematisiert. Die an die B50 angrenzenden Teilberei-

che eignen sich bei der Möglichkeit der verkehrlichen Anbindung für eine Betriebsbaulanderweiterung. Diese sollte von den Bauvolumen so konzipiert sein, dass für die südlich davon liegenden (bereits als Aufschließungsgebiet) gewidmeten Grundstücksflächen eine lärmtechnische Verbesserung entsteht. Ist ein mittel- bis langfristiger Bedarf nicht gegeben oder die verkehrstechnische Lösung nicht durchführbar, stellt diese Untersuchungszone auch eine Potenzialfläche für eine Rückwidmung dar.

Von der Bebauungstypologie wären lockere Bauformen bis hin zu geringen Verdichtungen denkbar. In den südlich und östlich gelegenen Teilbereichen der Untersuchungszone ist gemäß Gefahrenhinweiskarte ein Gefährdungspotenzial gegeben, das noch zu untersuchen wäre.

UZ 11: Dieses Gebiet stellt eine mittel- bis langfristige Baulandreserve dar. Die betreffenden Grundstücke sind derzeit als Aufschließungsgebiet-Wohngebiet (AW) gewidmet. Aufgrund der möglichen fußläufigen Erreichbarkeit der Versorgungsinfrastruktur (Fachmarktzentrum Arena) wäre ein Argument für eine Bebauung für die ansonsten in Siedlungsrandlage befindlichen Grundstücke gegeben. Von der Bebauungstypologie wären lockere Bauformen bis hin zu geringen Verdichtungen denkbar. Aufgrund der Siedlungsrandlage wäre im Rahmen eines Gesamtkonzeptes besonders auf den Siedlungsabschluss und der fußläufigen Erreichbarkeit der Nahversorgung zu achten. Der Siedlungsrand sollte so gestaltet sein, dass eine Bepflanzung mit einheimischen Bäumen und Sträuchern den Siedlungsrand prägt und nicht (möglicherweise mehrgeschoßige) Gebäude.

Von einer kurzfristigen Entwicklung innerhalb der nächsten 5 bis 10 Jahren ist dennoch abzuraten, da aufgrund der Siedlungsrandlage das Bauland erst infrastrukturell zu erschließen wäre und auch von der zentralörtlichen Lage geeignetere Reserven zur Verfügung stehen. Zudem ist in den nördlich gelegenen Teilbereichen gemäß Gefahrenhinweiskarte ein Gefährdungspotenzial gegeben.



Bahnhof Wiesen-Siedlitz

Reiten

EIGNUNGSZONE FÜR LANDWIRTSCHAFTLICHE SONDERNUTZUNGEN

EIGNUNGSZONE FÜR LANDWIRTSCHAFTLICHE SONDERNUTZUNGEN

Feuerwehr
Bahnhof

Fußballakademie

Bewegungspark

Reizeentrum
Schachgesellschaft

Spielplatz

Kindergarten
Bauschuttdeponie

EIGNUNGSZONE FÜR KRAUTGÄRTEN
NUTZUNGEN

EIGNUNGSZONE FÜR LANDWIRTSCHAFTLICHE SONDERNUTZUNGEN

UZZ1

UZZ2

Rückhaltebecken
Reiten

Schießplatz

Umspannwerk

Bauschuttdeponie
Alstoffsammelstelle

nstein



5 | ANHANG

5.1 Studien und Fachkonzepte, Literatur

Gesetzesgrundlagen, Studien und Fachkonzepte

Burgenländisches Baugesetz von 1997, LGBL. Nr. 10/1998 i.d.g.F.

Burgenländisches Raumplanungsgesetzes (Bgl. d. RPG) von 1969, LGBL. 18/1969 i.d.g.F.

Feuchtgebietsinventar Burgenland, GIS und Datenbank; Zechmeister T., Pickl R. et al. - ein Projekt des Naturschutzbundes Burgenland finanziert durch den Landschaftspflegefond Burgenland, 2005

Gefahren-Hinweiskarte für Massenbewegungen im Bezirk Mattersburg, 1:25.000 (nicht öffentlich), 2015

Landesentwicklungsprogramm Burgenland (LEP 2011), Amt der Burgenländischen Landesregierung

Lebensraumtypen nach Anhang 1 der FFH-Richtlinie im Natura 2000- Gebiet „Mattersburger Hügelland“, GIS und Erläuterungsbericht, coopNATURA - Büro für Ökologie & Naturschutz im Auftrag des Amtes der Burgenländischen Landesregierung, Abteilung 5 – Anlagenrecht, Natur- und Umweltschutz, 2012

Örtliches Entwicklungskonzept 2004, Büro A I R Kommunal- und Regionalplanung GmbH

Parzellierungsrichtlinien der Stadtgemeinde Mattersburg, beschlossen im Gemeinderat am 25. März 2008

Stadterneuerungleitbild Mattersburg/Walbersdorf, Februar 2010, Prozessbegleitung DI Alexander Kuhness in Zusammenarbeit mit Büro A I R Kommunal- und Regionalplanung GmbH

Trockenraseninventar Burgenland, GIS und Datenbank; Zechmeister T., Michalek K. et al., - ein Projekt des Naturschutzbundes Burgenland finanziert im Rahmen der Ländlichen Entwicklung - Sonstige Maßnahmen, 2008

Verkehrskonzept Mattersburg 2014, Ingenieurbüro Neukirchen ZT-GmbH

Fachliteratur

Amt der Burgenländischen Landesregierung: Gesetz vom 20. März 1969 über die Raumplanung im Burgenland (Burgenländisches Raumplanungsgesetz) i.d.g.F.

Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz: Ältere Einfamilienhausgebiete – fit für die Zukunft! Anpassungsstrategien und Empfehlungen für Kommunen, 2015

Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft: Lärmschutz für Österreich, Lärmkarte Straßenverkehr, Lärminfo.at, 2016

Dallhammer, Erich: Den Räumen mehr Ordnung, 2007

Desai, Pooran: One Planet Communities : A Real-life Guide to Sustainable Living, John Wiley and Sons Ltd, 2010

Energieinstitut Vorarlberg: Nachhaltige Entwicklung von Betriebsgebieten, 2015

ETHZürich, ProfessurfürRaumentwicklung:Raum+-Ansatz,MethodikzurErhebungderSiedlungsflächenreserven, <http://www.raumplus.ethz.ch>, 2016

Institut für österreichische Kunstforschung des Bundesdenkmalamtes: Dehio Handbuch, die Kunstdenkmäler Österreichs, Burgenland, Verlag Anton Schroll & Co, Wien, 1980.

Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (Hrsg.): Nutzungsmischung und soziale Vielfalt im Stadtquartier – Bestandsaufnahme, Beispiele, Steuerungsbedarf Berlin, 2015

Moser, Friedrich; Frei, Wolf-Dieter; Voigt, Andreas: Wohnbau im Ortsbild, 1988
Naturschutzbund Burgenland (Hrsg.): Handbuch Naturnahe Pflege von Begleitgrün, in Zusammenarbeit mit dem Landesumweltanwalt Burgenland und dem Amt der Bgld. Landesregierung, 2014

Österreichische Forschungsgesellschaft Straße - Schiene - Verkehr: RVS 03.07.11, Organisation und Anzahl der Stellplätze für den Individualverkehr

Österreichische Raumordnungskonferenz (ÖROK): ÖROK-Regionalprognose 2014 - Bevölkerung, Bearbeitung Statistik Austria. Modellrechnungen 2014 bis 2075, 2015.

Pálffy, András (Hrsg.): Village Textures, Schlebrügge.Editor, 2014

Paul, Hans (Hrsg.): 50 Jahre Stadtgemeinde Mattersburg, 1976

Planungsgemeinschaft Ost (PGO): Atlas der wachsenden Stadtregion, Materialienband zum Modul des Projektes „Strategien zur räumlichen Entwicklung der Ostregion (SRO)“, Wien, 2009

Pollheimer et al.: Umgebung von Mattersburg. in: Dvorak M. (Hrsg.) Important Birdareas - Die wichtigsten Gebiet für den Vogelschutz in Österreich. Verlag Naturhistorisches Museum Wien, Wien, 576 S., 2009

Rosenberger, Sabine: Handlungsalternative Innenentwicklung, Diplomarbeit TU Wien, 1996

Sieber, Eduard: Mattersburg und Walbersdorf - Geschichten in Bildern, 85 Jahre Stadt Mattersburg, Heimat Verlag, 2011.

Statistik Austria: Ein Blick auf die Stadtgemeinde Mattersburg, <http://www.statistik.at/blickgem>, abgerufen März-September 2016

Thurner, Barbara: Erfassung der Lebensraumtypen nach Anhang 1 der FFH-Richtlinie im Natura 2000- Gebiet „Mattersburger Hügelland“, coopNATURA - Büro für Ökologie & Naturschutz, Endbericht 2012

Verbücheln, Maic; Dähler, Susanne (Hrsg.): Klimaschutz in der Stadt- und Regionalplanung, Erneuerbare Energien und Energieeffizienz in der kommunalen Planungspraxis, 2016

Wüstenrot Stiftung (Hrsg.): Die Zukunft von Einfamilienhausgebieten aus den 1950er bis 1970er Jahre - Handlungsempfehlungen für eine nachhaltige Nutzung 2012

Abbildungen

Sofern nicht anders angegeben: alle Abbildungen Büro A I R Kommunal- und Regionalplanung GmbH und Stadtgemeinde Mattersburg, Mag. Martin Hollweck

5.2 Ergebnis der Umwelterheblichkeitsprüfung

Der Stadtentwicklungsplan Mattersburg STEP 2030 wurde im Rahmen der Erarbeitung einer Strategischen Umweltprüfung (SUP) gemäß der EU Richtlinie (RL 2001/42/EG) unterzogen. Die vorliegenden Ziele und Festlegungen wurden hinsichtlich möglicher erheblicher Umweltauswirkungen sowie auf die Beeinträchtigung von Europaschutzgebieten oder von Schutzgütern geprüft. Ziel der Umwelterheblichkeitsprüfung im Rahmen der Erstellung des Stadtentwicklungsplans ist auch die Vereinfachung des SUP-Screening bei Folgeverfahren durch das Prinzip der Abschichtung.

Weiters wurden mögliche Beeinträchtigung von Europaschutzgebieten im Sinne des § 22c des Bgld. Naturschutz- und Landschaftspflegegesetzes geprüft. Im Rahmen des Screenings fand darüber hinaus eine Konsultation mit den Umweltstellen des Landes statt.

Im STEP Mattersburg sind die wesentlichen Eckpfeiler der baulich-räumlichen Entwicklung (wie Siedlungsgrenzen, Eignungszonen, Freihaltebereiche etc.) der Gemeinde für die nächsten zehn bis fünfzehn Jahre festgeschrieben. Die räumlich wirksamen Zielsetzungen sollen in weiterer Folge ihren Niederschlag in konkreten Maßnahmen sowie in den Planungsinstrumenten der Ordnungsplanung (Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung) finden.

Die bestehenden Festlegungen des Stadtentwicklungsplanes

- + beinhalten keine Projekte, die in den Anhängen I und II der UVP-Richtlinie (85/337/EWG) aufgezählt sind,
- + führen zu keinen erheblichen Auswirkungen auf ein Europaschutzgebiet und
- + lassen sowohl einzeln als auch hinsichtlich möglicher kumulativer Effekte betrachtet keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen erwarten.

Erhebliche negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind bei keinem Punkt zu erwarten. Durch Ausweisung von Eignungszonen und Siedlungsgrenzen sowie durch Festlegungen im Gestal-

tungskonzept soll das Orts- und Landschaftsbild geschützt werden. Die in Anspruch genommenen Ressourcen (vor allem Boden) werden in Übereinstimmung mit den Zielen und Intentionen der Gemeinde genutzt. Andere Pläne oder Programme auf regionaler oder überregionaler Ebene werden von den geplanten Festlegungen nicht negativ beeinflusst.

Ressourcen wie Wasser, Klima und Luft werden nicht gefährdet. Durch die Ziele und Festlegungen sind weiters keine zusätzlichen Belastungen/Emissionen durch Lärm und Schadstoffe zu erwarten. Eine Überschreitung von Umweltqualitätsnormen oder von Grenzwerten liegt nicht vor.

Für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt bestehen aufgrund der vorgesehenen Nutzungen keine Risiken. Ein erhöhtes Gefährdungspotenzial ist nicht gegeben.

Schutzgebiete (Natura 2000, Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete oder Naturparks) bzw. landschaftlich oder naturräumlich sensible Gebiete sind von den Festlegungen nicht negativ betroffen. In den betroffenen Gebieten sind weiters keine besonderen natürlichen Merkmale (z.B. naturschutzfachlich wertvolle Arten oder Lebensraumtypen) vorhanden.

Die geplanten Festlegungen weisen darüber hinaus keine Auswirkungen kumulativen oder grenzüberschreitenden Charakters auf.

Es wurde festgestellt, dass gemäß der Prüfung des Stadtentwicklungsplans nach der Richtlinie 2001/42 EG keine erheblichen Umweltauswirkungen vorliegen und daher die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich ist.

Durch die getroffenen Festlegungen ist ebenso keine maßgebliche Beeinträchtigung im Sinne des § 22c des Bgld. Naturschutz- und Landschaftspflegegesetzes i.d.g.F. des Europaschutzgebietes zu erwarten. Lebensraumtypen und Schutzgüter sind weder direkt noch indirekt betroffen.

5.3 Übersicht über Planbeilagen

- ① Plandarstellung STEP 2030 Bestandsplan „Baulandreserven und Leerstand“
Maßstab: 1:5.000, Stand Oktober 2016
- ② Plandarstellung STEP 2030 Bestandsplan „Freiräume und Schutzgebiete“
Maßstab: 1:10.000, Stand März 2016
- ③ Plandarstellung STEP 2030 Bestandsplan „Stadträumliche Bereichscharakteristik“
Maßstab: 1:5.000, Stand Oktober 2016
- ④ Plandarstellung STEP 2030 „Örtliches Gestaltungskonzept“
Maßstab: 1:5.000, Stand Oktober 2016
- ⑤ Plandarstellung STEP 2030 „Stadtentwicklungsplan“
Maßstab: 1:10.000, Stand April 2017

STEP 2030

Stadtentwicklungsplan Mattersburg

Eigentümer und Herausgeber

Stadtgemeinde Mattersburg
Brunnenplatz 4
7210 Mattersburg

Bearbeitung und inhaltliche Grundlagen

OAR Karl Aufner, DI Dipl.Ing (FH) Sonja Biricz, VB Werner Wilfing

A I R Kommunal- und Regionalplanung GmbH
Werner Tschirk, Josef Schmidbauer
Technologiezentrum, Marktstraße 3
A-7000 Eisenstadt
T +43 / 2682 / 704-410
burgenland@a-i-r.at

Mattersburg, April 2017

