



Erläuterungen zum

Bauzonenplan

Plan zum Schutz und zur Entwicklung der Siedlungsstruktur Eisenstadt

Stand 10.03.2022

Einleitung

Im Zuge der Überarbeitung des Stadtentwicklungsplanes STEP2030 und als Vorarbeit für die Erstellung von Teilbebauungsplänen für Eisenstadt wurde eine Zonierung des Stadtgebietes hinsichtlich der bestehenden bzw. zukünftigen Bebauungsstrukturen vorgenommen. Die inhaltliche Bearbeitung wurde mit einer Arbeitsgruppe in zwei Workshops im Frühjahr 2021 und mit dem Fachbeirat im Herbst 2021 abgestimmt. Diese Herangehensweise soll den räumlichen Zusammenhang und den Blick auf die Gesamtentwicklung von Eisenstadt sicherstellen.

Der Bauzonenplan dient als Grundlage für die Erstellung von Teilbebauungsplänen für das gesamte Stadtgebiet Eisenstadt. Der Grundsatzbeschluss zum Bauzonenplan soll im Mai 2022 im Gemeinderat gefasst werden. Für die Erarbeitung der Teilbebauungspläne wird die Bausperre um ein weiteres Jahr bis Juni 2023 verlängert. In diesem Jahr – Grundsatzbeschluss bis Verordnung Bauzonenplan und Teilbebauungspläne – kann der beschlossene Bauzonenplan im Praxistest geprüft und nachjustiert werden. Grundsätzlich sollen mit dem Bauzonenplan für Eisenstadt folgende Ziele erreicht werden:

1. Festlegung von „Einfamilienhausgebieten“ für Eisenstadt
2. Fixierung der maximalen Anzahl von Wohneinheiten auf einem Baugrundstück
3. Erhalt von historisch wertvollen Baustrukturen
4. Definition von Nachverdichtungs- und Geschoßwohnbauzonen

Erläuterung Planinhalte und Zonenabgrenzung:

- Um eine möglichst homogene Zoneneinteilung zu erhalten, widersprechen manche bestehende Bauten dem zukünftigen Bebauungsplan (Insellösungen wurden vermieden).
- Sondergebäude (Kirchen, Ämter und Behörden, Betriebe, etc) die nicht für Wohnzwecke dienen, wurden in den jeweiligen Zonen integriert.
- Gebiete, welche in den STEP 2030 als Untersuchungszonen angeführt sind, werden mit einem Symbol z.B. **U12** gekennzeichnet.

Auf Grundlage des Flächenwidmungsplanes erfolgte eine Einteilung in **drei Unterkategorien**:

1. Reines Wohngebiet („Einfamilienhausgebiet“ = Planungsgebiet Bebauungsplan bzw. Planungsgebiet bereits verordneter Teilbebauungspläne)
2. Gemischtes Baugebiet (Wohngebiet aber auch Dorf-, Geschäfts- und Mischgebiete in den Ortskernen und Erweiterungsbereichen)
3. Sonstige Gebiete (Gewerbe- und Betriebsgebiete, Grünflächen)

Die Zoneneinteilung und geplante Entwicklung der reinen Wohngebiete und gemischten Baugebiete wird in Folge erläutert. Zur Entwicklung der sonstigen Gebiete wird hier keine Aussage getroffen.

Reines Wohngebiet Zonen 1-3

Beim reinen Wohngebiet werden drei verschiedene Zonen – von locker bebauten bis zu verdichteten Strukturen – unterschieden und jede Zone hinsichtlich ihrer zukünftigen Entwicklung beschrieben.

Zone 1 – kleinvolumige, solitäre, lockere Bebauung

Eisenstadt weist vor allem in Randlagen großflächige „klassische Einfamilienhausgebiete“ auf. Diese sollen in ihrer Qualität gesichert werden. Zusätzliche Verkehrsbelastung durch nachträgliche Verdichtung soll in diesen Bereichen hintangehalten werden.

Gebiete wurden aufgrund einem oder mehreren der folgenden Kriterien der Zone 1 zugeteilt:

- Bestandsstruktur: Die Zone 1 umfasst kleinvolumige Wohnhäuser (Einzel- oder Doppelhäuser) auf Bauplätzen mit hoher Durchgrünung.
- Lagegunst: Die Zone weist hinsichtlich des Angebotes an sozialer Infrastruktur, Nahversorgung und ÖV eine geringe Lagegunst auf.
- Planungsziel: In dieser Zone soll eine qualitätsvolle nicht verdichtete Bebauungsstruktur mit hoher Durchgrünung sichergestellt werden.

Hotterweg / Weißpriachstraße
(KG Eisenstadt)



Linden-/ Ahorn-/ Erlen-/ Scheibenbergweg
(KG St. Georgen)



Zone 2 – kleinvolumige, solitäre Bebauung

Diese Gebiete sind – ähnlich wie bei Zone 1 - durch „klassischen Einfamilienwohnhäuser“ charakterisiert. Die Bauplatzgrößen sind im Durchschnitt allerdings etwas kleiner als in Zone 1. Damit zusammenhängend erscheint die Bebauungsstruktur etwas dichter. Meist liegt diese Zone näher an den Ortszentren. Diese vorhandenen Qualitäten sollen zukünftig abgesichert werden. Zusätzliche Verkehrsbelastung durch nachträgliche Verdichtung soll in diesen Bereichen hintangehalten werden.

Gebiete wurden aufgrund einem oder mehreren der folgenden Kriterien der Zone 2 zugeteilt:

- Bestandsstruktur: Die Zone 2 umfasst kleinvolumige Wohnhäuser (Einzel- oder Doppelhäuser). Die Bauplätze sind im Durchschnitt kleinflächiger als in der Zone 1 und weisen damit zusammenhängend eine höhere Bebauungsdichte auf. Die Durchgrünung ist mittel bis hoch.
- Lagegunst: Die Zone weist hinsichtlich des Angebotes an sozialer Infrastruktur, Nahversorgung und ÖV eine geringe bis mittlere Lagegunst auf.
- Planungsziel: In dieser Zone soll eine qualitätsvolle Bebauungsstruktur mit etwas höherer Dichte als in Zone 1 sichergestellt werden.

Hoher Nussbaumweg – Dr. Robert Davy-Gasse
(KG Eisenstadt)



Dr. Karl-Renner-Straße
(KG Eisenstadt)



Zone 3 – kleinvolumige, verkettete, verdichtete Bebauung

Diese Gebiete sind charakterisiert durch kleinvolumige, dichtere Bebauungsstrukturen wie Doppel- oder Reihenhäuser. Die Bauplatzgrößen und Wohneinheiten sind kleiner als in den Zonen 1 und 2. Die Zone ermöglicht aufgrund ihrer Struktur und ihres Angebotes verdichtetes Wohnen mit einer gewissen Grünausstattung und Individualität für die Bewohner.

Schwerpunktmäßig hat sich diese Zone entlang der Verbindungsachse zwischen den Ortszentren Eisenstadt und St. Georgen entwickelt. Diese Entwicklung soll durch die Einbeziehung des zukünftigen Stadtentwicklungsareals der Energie Burgenland weiter forciert werden.

Bei Entwicklung dieser Zone ist großes Augenmerk auf das soziale und ÖV-Angebot zu legen. Eine zusätzliche Verkehrsbelastung soll durch entsprechende Konzepte zur verkehrlichen Organisation möglichst reduziert werden.

Gebiete wurden aufgrund einem oder mehreren der folgenden Kriterien der Zone 3 zugeteilt:

- Bestandsstruktur: Die Zone 3 umfasst kleinvolumige oft zusammenhängende Wohnhäuser (Einzel-, Doppel-, Reihen- oder Wohnhäuser mit max. 6 WE). Die Bauplätze sind im Durchschnitt kleinflächiger als in der Zone 2, die Bebauungsdichten sind aufgrund der meist kleineren Einheiten ähnlich der Zone 2. Die Durchgrünung ist geringer.
- Lagegunst: Die Zone weist hinsichtlich des Angebotes an sozialer Infrastruktur, Nahversorgung und ÖV eine mittlere Lagegunst auf.
- Planungsziel: In dieser Zone soll auf Basis der vorhandenen bzw. bereits benachbarten Bestandsstruktur eine qualitätsvolle Nachverdichtung ermöglicht werden.



Gemischtes Baugebiet (Ortskerne und Erweiterungsbereiche)

Zonen 4-6

Beim gemischten Baugebiet ist es durch vielerlei Umstände (Baugeschichte, gewachsener Baubestand, Grundstückskonfigurationen, verschiedenste Nutzung, ...) wesentlich schwieriger, gemeinsame Bebauungsstrukturen zu erkennen und festzulegen.

Dennoch soll auch für die Zentren und Erweiterungsbereiche der Ortskerne und des Stadtzentrums (Zone 4 und 5) der Gebäudetyp und die Anzahl an Wohneinheiten und somit Zonen der Verdichtung und Zonen zum Erhalt von wertvollen Baustrukturen definiert werden. Die Struktur an der Straßenseite (z.B. Satteldach vs. Pult-/Flachdach, Gestaltung Tiefgarageneinfahrten) soll erhalten bleiben. Als Gebäudetyp für die Zonen 4 und 5a sind Wohnhäuser, für die Zonen 5a und 5c sind Geschoßwohnbauten vorgesehen. Die exakte Definition zur Architektur, zum Ortsbildschutz und zur detaillierten Bebauung erfolgt im Teilbebauungsplan.

Ergänzend dazu ist festzuhalten, dass alle Bauvorhaben in den Zonen 4 bis 6 **dem Fachbeirat vorzulegen sind. Bei Projekten mit hoher Bedeutung für die Stadtstruktur (Erdgeschoßzonen für Lokale, Geschäfte, öffentliche Einrichtungen) kann die Anzahl der Wohneinheiten in den Zonen 4 und 5 bei positiver Begutachtung durch den Fachbeirat um max. 3 zusätzliche WE erhöht werden**

Zone 4 – historisches Zentrum

Eisenstadt ist gekennzeichnet durch die alten Ortskerne Kleinhöflein, Eisenstadt, Oberberg, Unterberg und St. Georgen. Die eigenständige Identität dieser Stadtteile wird als Qualität von Eisenstadt verstanden und soll weiter gesichert und entwickelt werden. Dazu wurde die Zone 4 in die Untersonen a (Kleinhöflein, St. Georgen), b (Oberberg) und c (Eisenstadt, Unterberg) unterteilt.

Für diese historischen Stadt- bzw. Ortskerne ist ein Gestaltungskonzept zu erarbeiten und in den zukünftigen Teilbebauungsplänen zu verankern, das es ermöglicht das charakteristische Ortsbild zu erhalten und aber auch weiterzuentwickeln, den historischen Gebäudebestand lebendig zu erhalten, als Identifikationsort zu bewahren und mit zeitgemäßen Ergänzungen weiter auszubauen.

Stadt- und Ortsbildprägende Projekte und Bauvorhaben in diesen Zonen sind einem Fachbeirat zur Beurteilung vorzulegen.

Gebiete wurden aufgrund einem oder mehreren der folgenden Kriterien der Zone 4 zugeteilt:

- Bestandsstruktur: Die Zone 4 umfasst die Ortskerne von Kleinhöflein, Eisenstadt, Oberberg, Unterberg und St. Georgen mit ihrer historisch gewachsenen Parzellenstruktur und meist dichten Bebauungsstruktur.
- Lagegunst: Die Zone weist hinsichtlich des Angebotes an sozialer Infrastruktur, Nahversorgung und ÖV eine hohe Lagegunst auf.
- Planungsziel: In dieser Zone ist das charakteristische Ortsbild zu erhalten und weitere Entwicklungen unter Bedachtnahme auf den historischen Bestand umzusetzen.

Zone 5 – Zentrumserweiterung

Diese Zone ist charakterisiert durch eine im Laufe der Zeit gewachsene, heterogene Bebauungsstruktur. Eine Weiterentwicklung ist im Hinblick auf das jeweilige historische Zentrum und die ortsbildrelevante Auswirkung zu beurteilen. Dazu wurde die Zone 5 in die Unterzonen a (Erweiterung Stadtzentrum 1 – geringe Nachverdichtung, ortsbildprägend), b (Erweiterung Stadtzentrum 2 – großteils kleinstrukturierter Bestand) und c (Erweiterung Stadtzentrum 3 – großteils heterogener großvolumiger Bestand) unterteilt.

Der Fachbeirat ist in die Beurteilung einzubeziehen.

Gebiete wurden aufgrund einem oder mehreren der folgenden Kriterien der Zone 5 zugeteilt:

- Bestandsstruktur: Die Zone 5 weist gewachsene, heterogene Bebauungsstrukturen angrenzend an die jeweiligen Ortskerne auf.
- Lagegunst: Die Zone weist hinsichtlich des Angebotes an sozialer Infrastruktur, Nahversorgung und ÖV eine hohe Lagegunst auf.
- Planungsziel: Diese Zone ist unter Bedachtnahme und Beurteilung der Auswirkungen für das jeweilige historische Zentrum weiterzuentwickeln.

Zone 6 – Entwicklungsbereich Wohnen/Bildung/Soziales

Für eine qualitätsvolle Weiterentwicklung dieser geplanten Zentren ist ein kooperatives Verfahren oder die Durchführung eines Architektenwettbewerbes sowohl für die Planung der Bebauungsstrukturen, wie auch für einzelne Bauvorhaben anzustreben. Auf jeden Fall ist der Fachbeirat in die Beurteilung einzubeziehen.

Als Grundlage für zukünftige Teilbebauungspläne in dieser Zone sind der Teilbebauungsplan Kirchacker Ost und die dort festgelegten Qualitätskriterien (wie 30% Abtretung, Freiflächenanteil, Grünzonen etc.) heranzuziehen.

Gebiete wurden aufgrund einem oder mehreren der folgenden Kriterien der Zone 6 zugeteilt:

- Bestandsstruktur: Die Zone 6 ist noch unbebaut, aber bereits gewidmetes Bauland
- Lagegunst: Die Zone weist hinsichtlich des Angebotes an sozialer Infrastruktur, Nahversorgung und ÖV eine mittlere bis hohe Lagegunst auf.
- Planungsziel: Diese Zone ist unter Einbeziehung kooperativer Planungsprozesse weiterzuentwickeln.