

Technisches Büro für Raumplanung und Raumordnung Dipl.-Ing. FRIEDMANN & AUJESKY OG

1230 Wien, Fröhlichgasse 44 / 8
Tel : 01/ 86 58 455 und Fax : 01 / 86 75 898
e-mail : Friedmann-Aujesky@aon.at

Als Mitglied des Fachverbandes vertreten bei



Wien, am 25. 6. 2012
g : EWKO_Erläuterungen-2010

An
das Amt der NÖ - Landesregierung
Abteilung RU/1
Haus 16
3100 St. Pölten

Betrifft Gemeinde Hennersdorf
Örtliches Raumordnungsprogramm - Änderung Nr. 2012-1, digitale
Neudarstellung und Entwicklungskonzept

ERLÄUTERUNGEN ZUM ENTWICKLUNGSKONZEPT

Die Gemeinde Hennersdorf hat beschlossen, das Örtliche Raumordnungsprogramm (Flächenwidmungsplan) abzuändern, es digital neu darzustellen (Rechtsstand) und ein Entwicklungskonzept zu erstellen und dieses rechtlich zu verankern.

Als Grundlage für das Entwicklungskonzept wurde die Plandarstellungen (Plannummer: EWKO / 1) „Örtliches Raumordnungsprogramm der Gemeinde Hennersdorf, Änderung Nr. 2012-1 und digitale Neudarstellung vom 25. 6. 2012“ herangezogen.

Als Grundlagenplan wurden die Planungsideen und die Ergebnisse der Grundlagenerhebung (Baulandreserve, Siedlungsgrenze, und erhaltenswerte Landschaftsteile) inkl. der Plandarstellung (Plannummer: EWKO / 1) „Örtliches Raumordnungsprogramm der Gemeinde Hennersdorf, Änderung Nr. 2012-1 und digitale Neudarstellung vom 25. 6. 2012“ zusammengespielt.

Leitziele und Maßnahmen zum Entwicklungskonzept

1.) Leitziele

- Sicherung der bestehenden Struktur als Wohn-, Agrar- und Gewerbestandort.
- Die Gemeinde ist bestrebt, durch die Forcierung des kommunalen Wohnbaus, eine Bevölkerungsgesamtzahl von 2.300 EW bis zum Jahr 2030 nicht zu überschreiten, da für diesen Zeitraum auch die technische Infrastruktur (Kanal, Wasser) (Abwasserverband Schwechat) und soziale Infrastruktur (Kindergarten, Schule) für diese Bevölkerungszahl gesichert ist. Dies ergibt sich aus den Einwohnergleichwerten. Im Jahr 2011 beträgt der EWG 1.024 als Mittelwert, maximal sind im Jahr 1.434 EGW möglich. Die Gesamtkapazität liegt bis zum Jahr 2030 bei 2.700 EGW, daher kann abgeleitet werden, dass die angestrebte Bevölkerungsgesamtzahl von 2.300 EW mit der Kapazität der technischen Infrastruktur korrespondiert.
- Erhaltung der sozialen Infrastruktur und Schaffung von Bereichen für betreutes Wohnen.
- Weiterer Ausbau der Wohnstruktur durch Forcierung des kommunalen Wohnbaus (vgl. Prioritätenliste im Kapitel Siedlungswesen)
- Weiterer Ausbau des Gewerbestandortes (vgl. Prioritätenliste im Kapitel Siedlungswesen). Bei dem Ausbau der Pottendorferlinie und der Errichtung des ÖBB-Terminals soll im nördlichen Bereich der Gemeinde Hennersdorf ein Bauland - Betriebsgebiet entstehen, dass im Zusammenspiel mit dem Terminal und der hochrangigen Anbindung an die S1 zu sehen ist. Diese Entwicklung ist jedoch nur unter dem Gesichtspunkt einer Änderung des regionalen Raumordnungsprogrammes Wien Süd (Siedlungsgrenze, regionaler Grünzug) zu sehen. Da der Zeithorizont für die dafür notwendige Änderung des „regionalen Raumordnungsprogrammes südliches Wiener Umland“ und die notwendige Zu- und Abfahrt auf die S 1 derzeit nicht abzuschätzen ist, ist es für die Gemeinde notwendig auch Betriebsgebiet für den örtlichen Bedarf sicherzustellen
- Schaffung einer Hoherwassersicherheit für den bestehenden und im Entwicklungskonzept bzw. im Leitbild zum Entwicklungskonzept angedachten Siedlungsraum
- Das hochwertige Ackerland soll als landwirtschaftlich genutzte Flächen in einer zusammenhängenden, ökonomisch bewirtschaftbaren Struktur erhalten werden.
- Im Bereich des regionalen Grünzuges sollen entsprechende Erholungsräume geschaffen und erhalten werden.
- Die Waldausstattung ist zu erhalten und wenn möglich auszubauen (Windschutz und Kleinklima).
- Die Bereiche, die für die Lehmbau bereits genutzt wurden, sind wieder dem Gesamtlandschaftsbild einzugliedern oder mit einer entsprechenden Nachnutzung im Sinne von Freizeit und Erholungsfunktion zu belegen.
- Bei den Siedlungserweiterungsflächen sind ausreichend dimensionierte innerörtliche Spiel- und Erholungsflächen anzulegen.
- Wichtigstes Entwicklungsziel im Bereich öffentlicher Verkehr stellt die Umgestaltung des Bahnhofbereiches sowie der geplanten Unterführung dar. Es hat sich gezeigt, dass vor allem der Bereich um den Bahnhof Hennersdorf strukturell zu ändern ist.
- Der Fuß- und Radverkehr soll ausgebaut werden.
- Insgesamt sollte der motorisierte Individualverkehr generell reduziert werden und der öffentliche Verkehr durch zeitliche und tarifliche Optimierung forciert werden.

2.) Umsetzung und Maßnahmen zum Entwicklungskonzept

2.1 Funktionale Entwicklung

Die Gemeinde Hennersdorf soll aufgrund ihrer natürlichen und strukturellen Eignung, sowie der bisherigen Entwicklung als Agrar-, Wohn- und Gewerbestandort gesichert werden. Dies soll sichergestellt werden, durch Erhaltung der zusammenhängenden landwirtschaftlichen Flächen unter Beachtung der bestehenden Bodenbonität. Ausweisung von einem zusammenhängenden Siedlungsraumes unter besonderer Beachtung von Vermeidung von Standortkonflikten.

2.2 Bevölkerungsentwicklung

Die Gemeinde ist bestrebt, durch die Forcierung des kommunalen Wohnbaus, eine Bevölkerungsgesamtzahl von 2.300 EW bis zum Jahr 2030 nicht zu überschreiten, da für diesen Zeitraum auch die technische Infrastruktur (Kanal, Wasser) (Abwasserverband Schwechat) und soziale Infrastruktur (Kindergarten, Schule) für diese Bevölkerungszahl gesichert ist. Dies ergibt sich aus den Einwohnergleichwerten. Im Jahr 2011 beträgt der EWG 1.024 als Mittelwert, maximal sind im Jahr 1.434 EGW möglich. Die Gesamtkapazität liegt bis zum Jahr 2030 bei 2.700 EGW, daher kann abgeleitet werden, dass die angestrebte Bevölkerungsgesamtzahl von 2.300 EW mit der Kapazität der technischen Infrastruktur korrespondiert.

2.3 Grünraum und Landschaft, 100jähriges Hochwasser

Die erhaltenswerten Landschaftsteile sollten in ihrer großen zusammenhängenden Struktur erhalten bleiben.

Die landwirtschaftlich genutzten Flächen sollen in einer zusammenhängenden, ökonomisch bewirtschaftbaren Struktur erhalten werden.

Die Waldausstattung ist zu erhalten und wenn möglich auszubauen (Windschutz und Kleinklima).

Die Bereiche, die für die Lehmbau bereits genutzt wurden, sind wieder dem Gesamtlandschaftsbild einzugliedern oder mit einer entsprechenden Nachnutzung im Sinne von Freizeit und Erholungsfunktion zu belegen.

Bei den Siedlungserweiterungsflächen sind ausreichend dimensionierte innerörtliche Spiel- und Erholungsflächen anzulegen.

Weiters wurde die mittlerweile vorliegende Abflussuntersuchung NÖ IV - Los D.3, Petersbach mit den dargestellten HQ 100 Überflutungsbereiche eingetragen (vgl. Beilage 2). Laut der Abflussuntersuchung NÖ IV - Los D.3, Petersbach besteht der Petersbach in der Gemeinde Hennersdorf aus einem künstlich angelegten, begradigten Gerinne, das, um bis zu 400 m vom ursprünglichen Verlauf entfernt, an den nördlichen Rand des Siedlungsgebietes gelegt wurde. Im Ortsgebiet von Hennersdorf sind noch der mittlerweile verfüllte Bachverlauf und die Brückenobjekte erkennbar. Hier verläuft auch die Geländetiefenlinie.

Die Abflusskapazität des Petersbaches ist im Gemeindegebiet von Hennersdorf ab dem HQ 30 nicht mehr ausreichend. Da das Gelände Richtung Norden ansteigt, kommt es vor allem südlich des Baches zu großflächigen Ausuferungen in das gesamte Ortsgebiet. Es sind daher zahlreiche Objekte vom 100jährigen Hochwasser bedroht. Auch der bestehende Fußgängersteg (bei der Dr. Koralevsky-Gasse) wird beim 100jährigen Hochwasser angeströmt und es besteht dadurch Verklausungsgefahr.

Das ausufernde Hochwasser kann auf dem Gemeindegebiet nicht mehr in den Petersbach zurückfließen, sondern strebt, der Geländetiefenlinie folgend über die Gemeindegrenze Richtung Leopoldsdorf.

Maßnahmen laut der vorliegende Abflussuntersuchung NÖ IV - Los D.3, Petersbach (vgl. Beilage3):

Für den Erhalt der Hochwasserschutzfunktion bereits ausgebauter Gewässerabschnitte ist eine regelmäßige Pflege und Wartung der Schutzbauten unumgänglich.

Der Fließquerschnitt ist in allen Regulierungsquerschnitten soweit von Bewuchs freizuhalten, wie dies in der ursprünglichen wasserbaulichen Absicht vorgesehen war (eventuell vorhandene Regelprofile beachten).

Geschüttete und verdichtete Hochwasserschutzdämme sind grundsätzlich von jedem Gestrüpp, Buschwerk und Bäumen freizuhalten um die Schutzfunktion durch Durchwurzelung, Kleintiere, etc. nicht zu beeinträchtigen.

In gestalteten bzw. revitalisierten Fließstrecken ist in regelmäßigen zeitlichen Abständen der Bewuchs auf den ursprünglich bewilligten Zustand zurückzuschneiden um die Hochwassersituation nicht zu verschlechtern.

Wesentliche Abflussbereiche im Vorland bzw. Wasserwirtschaftliche Vorrangflächen gemäß RIWA-T sind für den Hochwasserabfluss unbedingt erforderlich und daher von Bebauung freizuhalten.

Zum Schutz des südlich des Petersbachs gelegenen besiedelten Ortskerns von Hennersdorf wird die Errichtung eines rechtsufrig gelegenen Hochwasserschutzdamms mit einer Lauflänge von 710 m (Gartengasse bis Rothneusiedler Straße) und 180 m (westlich der Rothneusiedler Straße) empfohlen.

Die Straßenbrücke im Zuge der Rothneusiedler Straße beim Fkm 5,53 ist für die Herstellung der HQ100-Sicherheit anzuheben bzw. neu zu bauen.

Vorrang- und Vorbehaltsflächen gemäß RIWA-T:

In der Gemeinde Hennersdorf sind keine wasserwirtschaftlichen Vorbehaltsflächen auszuweisen. In der Gemeinde Hennersdorf sind neben dem Flussschlauch folgende Flächen als wasserwirtschaftliche Vorrangfläche auszuweisen:

Der gesamte linksufrige HQ100-Überflutungsraum, von der Gartengasse (Fkm 4,8) bis Fkm 5,7. Der gesamte HQ100-Überflutungsraum rechtsufrig, stromab der Gartengasse bis zur Gemeindegrenze.

Kostenschätzung für den Hochwasserschutz für die Gemeinde Hennersdorf:

Neubau HW-Damm, rechtsufrig mit 710 lfm + 180 lfm Länge zw. Fkm 4,8 und Fkm 5,7

Geschätzte Baukosten:

Damm 0,5 – 1,5 m i.M. 1,0 m, Kronenbreite 3,0 m, nicht befahrbar, 1,5 m Untergrundeinbindung 890 m x 330 €/m = € 293.700,--

Summe (H1), HW-Damm € 293.700,--

Brückenanhebung oder Neubau der Brücke im Zuge der Rothneusiedler Straße bei Fkm 5,5

Spannweite (Lichte Weite) ca. 5 m, Breite 7 m

35 m² x 1.400 €/m² = € 49.000,--

Summe (H2), Brückenanhebung € 49.000,--

HW-Schutz, Gemeinde Hennersdorf, Petersbach	€ 342.700,--
Summe Hennersdorf	€ 342.700,--
zzgl. ~25% für Unvorhergesehenes (15%) und Sonstiges (10%)	€ 85.675,--
GESAMTSUMME HW-SCHUTZ GEMEINDE HENNERSDORF	€ 428.375,--

Weiters ist laut der Abflussuntersuchung NÖ IV - Los D.3, Petersbach ein Retentionsbecken im Bereich der Marktgemeinde Perchtoldsdorf oder der Stadt Wien möglich. Im Bereich der Marktgemeinde Perchtoldsdorf wird in der kommenden Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes auf die Abflussuntersuchung NÖ IV - Los D.3, Petersbach eingegangen und der mittlerweile überholte Hochwasserabflussbereich herausgenommen und die vorhandene Grünlandfläche entsprechend gesichert werden, sodass auch ein tatsächlicher Bau des Retentionsbeckens erfolgen kann. Die Beckenbemessung, laut der Abflussuntersuchung NÖ IV - Los D.3, Petersbach, hat ergeben, dass bei einer Aktivierung von rd. 130.000 m³ Stauvolumen und einem Drosselabfluss von ca. 6,0-7,0m³/s die großflächigen Überschwemmungen in der Stadt Wien, der Gemeinde Vösendorf und dem HQ100 vollständig unterbunden werden können. Das Rückhaltebecken Vösendorf bei Flusskilometer 8,4 ist mit einem Speichervolumen von rd. 200.000 m³ bereits realisiert worden. Bei Realisierung dieser beschriebenen Maßnahmen wäre dann auch die Hochwassersicherheit in der Gemeinde Hennersdorf gegeben, daher werden diese beiden Wohnbaulandflächen schon jetzt in das Entwicklungskonzept aufgenommen, da bei diesen Flächen kein anderer Hinderungsgrund als die Herstellung der Hochwassersicherheit vorliegt. Aufgrund der zahlreichen bedrohten Gebäude würde in einer Kosten - Nutzen Analyse den Investitionskosten für die Errichtung des in der Abflussuntersuchung NÖ IV - Los D.3, Petersbach vorgeschlagenen Retentionsbeckens ein sehr hohes - verhindertes - Schadenspotential gegenüberstehen.

2.4 Siedlungswesen

Prinzipiell wurden bei der Siedlungsentwicklung (Wohnbauland und Betriebsgebiete) folgende Parameter berücksichtigt:

- Sicherung der bestehenden Struktur als Wohn-, Agrar- und Gewerbestandort.
- Die Gemeinde ist bestrebt, durch die Forcierung des kommunalen Wohnbaus, eine Bevölkerungsgesamtzahl von 2.000 EW bis zum Jahr 2030 nicht zu überschreiten, da für diesen Zeitraum auch die technische Infrastruktur (Kanal, Wasser) (Abwasserverband Schwechat) und soziale Infrastruktur (Kindergarten, Schule) für diese Bevölkerungszahl gesichert ist.
- Weiterer Ausbau der Wohnstruktur durch Forcierung des kommunalen Wohnbaus (vgl. Prioritätenliste in diesem Kapitel)
- Weiterer Ausbau des Gewerbestandortes (vgl. Prioritätenliste im Kapitel Siedlungswesen). Bei dem Ausbau der Pottendorferlinie und der Errichtung des ÖBB-Terminals soll im nördlichen Bereich der Gemeinde Hennersdorf ein Bauland - Betriebsgebiet entstehen, dass im Zusammenspiel mit dem Terminal und der hochrangigen Anbindung an die S1 zu sehen ist. Diese Entwicklung ist jedoch nur unter dem Gesichtspunkt einer Änderung des regionalen Raumordnungsprogrammes Wien Süd (Siedlungsgrenze, regionaler Grünzug) zu sehen. Da der Zeithorizont für die dafür notwendige Änderung des „regionalen Raumordnungsprogrammes südliches Wiener Umland“ und die notwendige Zu- und Abfahrt auf die S 1 derzeit nicht abzuschätzen ist, ist es für die Gemeinde notwendig auch Betriebsgebiet für den örtlichen Bedarf sicherzustellen
- Schaffung einer Hoherwassersicherheit für den bestehenden und im Entwicklungskonzept bzw. im Leitbild zum Entwicklungskonzept angedachten Siedlungsraum
- bestehende Flächenbilanz und Bewertung der Baulandbilanz (vgl. Grundlagenbericht)
- Bewertung der Standorte in Bezug auf ihre Standorteignung
- Der wesentlichste Faktor in einer Siedlungsentwicklung ist auch die tatsächliche Verfügbarkeit von Flächen und deren Eignung für die vorgesehene Nutzung.

Ein Teil des künftigen Siedlungswesens ist in der Änderung 2012-1 des Örtlichen Raumordnungsprogrammes (Flächenwidmungsplan) und digitaler Neudarstellung enthalten. Insbesondere die Absicherung von möglichen künftigen Entwicklungsbereichen durch Grünland - Freihalteflächen.

Der zweite Teil der künftigen Siedlungsentwicklung wird durch das Entwicklungskonzept, als Teil des Örtlichen Raumordnungsprogrammes sichergestellt und

Der langfristige Teil der Siedlungsentwicklung wird im Leitbild zum Entwicklungskonzept dargestellt, jedoch nicht rechtlich verankert.

2.4.1 Änderung 2012-1 des Örtlichen Raumordnungsprogrammes (Flächenwidmungsplan) und digitaler Neudarstellung:

Folgende generelle Änderungen ergeben sich zusätzlich zu der Digitalisierung und Erreichung des Rechtsstandes (Flächenwidmungsplanblatt 18/1):

Die Darstellung der Veränderungen erfolgt in Rot-Schwarz Plänen mit farbiger Widmungsunterlegung, um die roten Eintragungen der Änderungen im Flächenwidmungsplan besser darstellen zu können.

• **Generell werden die Wohndichteklassen festgelegt:**

Im NÖ ROG § 14 (2) 4 ist folgendes festgehalten :

4. Im Wohnbauland ist die Siedlungsstruktur durch Wohndichteklassen näher zu bestimmen. Dabei ist festzulegen:

Wohndichteklasse Einwohner/ha

- a) bis 60
- b) 60 bis 120
- c) 120 bis 200

Bei der Festlegung der Wohndichteklassen ist auf die örtlichen Gegebenheiten, die Siedlungsstruktur sowie das Orts- und Landschaftsbild Bedacht zu nehmen.

Daher werden diese Wohndichteklassen sowohl dem Bestand entsprechend (vgl. Bestandsplan bauliche Bestandsaufnahme), als auch unter Berücksichtigung der geplanten Entwicklung der Gemeinde entsprechend festgelegt.

- **Generell erfolgt die Richtigstellung von öffentlichen und privaten Verkehrsflächen**
- **Generell erfolgt die Eintragung von Zweckbestimmungen der noch nicht näher bezeichneten Grünland - Grüngürtel**
- **Generell werden die Kenntlichmachungen richtig gestellt und ergänzt:**

Kenntlichmachungen wurden mit der Gemeinde aktualisiert. Dies betrifft Kenntlichmachung von

- Pumpwerk
- 110 Kv Leitung
- Denkmalgeschützte Gebäude, etc.
- Eintragung der HQ100 Linie laut Abflussuntersuchung NÖ IV - Los D.3, Petersbach

Folgende Änderungen ergeben sich zusätzlich zu der Digitalisierung und Erreichung des Rechtsstandes:

1.) Änderung von Bauland – Kerngebiet in Grünland - Park:

Rund um die Pfarrkirche und entlang der Hauptstraße befinden sich Grünanlagen, die der Nutzung der Widmung Grünland - Parkanlage entsprechen, daher werden diese beiden Bereiche entsprechend dem Naturstand gewidmet.

2.) Änderung von Bauland – Kerngebiet in öffentliche Verkehrsfläche:

Die Parzelle 384 wird entsprechend ihrer tatsächlichen Verwendung als öffentliche Verkehrsfläche festgelegt.

3.) Änderung von Grünland – Grüngürtel in Grünland – Sportstätte:

Hinter dem Friedhof und im Anschluss an den bestehenden Kinderspielplatz befindet sich ein Fußballplatz, der als solcher an diesem Standort erhalten werden soll, da die unmittelbare Umgebung nicht durch diese Nutzung beeinträchtigt wird. Auch eine genauere Bezeichnung der Sportart kann in diesem Fall entfallen, da keine Nutzungskonflikte an diesem Standort zu erwarten sind.

4.) Änderung von Grünland – Land- u. Forstwirtschaft bzw. Bauland – Sondergebiet – Schul- u. Gemeindezentrum in Bauland – Wohngebiet mit der Wohndichteklasse b), öffentliche Verkehrsfläche und Grünland - Kinderspielplatz:

Direkt neben dem bestehenden Zentrum (Gemeindeamt, Kindergarten, etc.) wird ein Bereich mit neuen Wohnungen geschaffen. Da auch auf einen Teil des gegenständlichen Grundstückes bisher mit der Widmung Bauland – Sondergebiet – Schul- u. Gemeindezentrum festgelegt war, das nun mitverwertet und daher umgewidmet wird, ist ein großes öffentliches Interesse gegeben. Der Gemeinde liegen auch entsprechende Informationen über die Verfügbarkeit des Grundstückes, sowie über die unmittelbare Umsetzung des geplanten Projekts vor. In diesem Bereich kommt es mit der Umsetzung zu einer besseren Ausnutzung der bereits bestehenden technischen Infrastruktur. Durch dieses Projekt wird eine neue Baulandwidmung in der Größe von ca. 8.000 m² geschaffen. Diese neue Baulandwidmung wird jedoch weitestgehend durch die generelle Richtigstellung von öffentlichen und privaten Verkehrsflächen (vorher als Bauland gewidmete Flächen) und auch durch die Änderungspunkte 1 u. 2 kompensiert (insgesamt ca. 6.000 m²), sodass es insgesamt durch diese Maßnahme zu einer marginalen Baulandvergrößerung von ca. 2.000 m² kommt. Dieses Projekt sieht die Errichtung mehrgeschossiger Wohnbauten vor. Die Baulandwidmung erfolgt bis zum 300 m Sicherheitsabstand des Lehmbaus, dahinter wird die Widmung Grünland - Kinderspielplatz festgelegt. Als Erschließungsstraße ist eine 6 m breite Wohnsiedlungsstraße mit einem 12,5 m x 12,5 m großen Umkehrplatz vorgesehen. Diese Erschließung entspricht den zu erwartenden Verkehrsaufkommen in diesem Bereich.

5.) Änderung von Grünland – Land- u. Forstwirtschaft in Grünland - Altstoffsammelzentrum bzw. Änderung von Bauland – Sondergebiet – Gemeindedepot in Bauland – Sondergebiet – Bauhof:

Entsprechend der tatsächlichen Nutzung erfolgt diese Widmungsfestlegung. Das bestehende Bauland wird nicht vergrößert, da diese Fläche innerhalb des 100jährigen Hochwasserüberflutungsbereich liegt, jedoch das Gebäude selbst Hochwasserfrei ist.

6.) Änderung von Grünland – Land- u. Forstwirtschaft in Grünland - Lagerplatz

Entsprechend der tatsächlichen Nutzung erfolgt diese Widmungsfestlegung. Es handelt sich um Lagerung von Baustellentafeln, Absperrungen etc., die zum Bauhof der Gemeinde gehören.

7.) Änderung von Bauland – Agrargebiet in Bauland – Wohngebiet mit der Wohndichteklasse b)

Am Rande der ausgewiesenen Bauland – Agrargebiet Widmung befindet sich ein mehrgeschossiges Wohnhaus mit deutlich mehr als 4 Wohneinheiten, daher erscheint es sinnvoll dieses Gebäude entsprechend dem bewilligten Baubestand in eine konsensmäßige Widmung überzuführen.

8.) Änderung von Grünland - Land- und Forstwirtschaft in Grünland - Freihaltefläche:

Da in diesem Verfahren gleichzeitig auch das Entwicklungskonzept mitbeschlossen werden soll, ist es sinnvoll alle im Entwicklungskonzept angedachten Erweiterungsgebiete auch im Flächenwidmungsplan zu sichern. Durch diese Widmung ist sichergestellt, dass in der Zwischenzeit, bis manche Erweiterungsmöglichkeiten tatsächlich umgesetzt werden, keine landwirtschaftlichen Nebengebäude auf diesen Flächen errichtet werden dürfen, wodurch manche Planung zunichte gemacht werden kann. Es werden auch die Bereiche beim geplanten ÖBB- Terminal in dieser Weise gesichert, da in diesem Bereich besonders über die Größe und Erschließung noch mehrere Varianten geprüft und überlegt werden. Daher wurden alle bisher bekannten Möglichkeiten abgesichert.

2.4.2 das Entwicklungskonzept, als Teil des Örtlichen Raumordnungsprogrammes:

Die nachstehenden Punkte beziehen sich auf das ENTWICKLUNGSKONZEPT.

Generell ist voranzuschicken, dass wesentlich mehr Standorte für eine Siedlungsentwicklung angedacht und untersucht wurden, als tatsächlicher Bedarf gegeben ist. Dies hat den Grund, dass die Gemeinde mehrere Standorte für eine Entwicklung zur Verfügung hat und somit nicht von Grundeigentümern „erpressbar“ wird.

2.4.2.1 Bewertung der Baulandbilanz und Ausweisung von möglichen Siedlungserweiterungsstandorten:

Auf Grundlage des digitalisierten Rechtsstandes ist im Wohnbaulandbereich eine Baulandreserve von 8,95 ha (89.500 m²) vorhanden.

Unter der Zielsetzung „dass der sich der Siedlungsraum weiterhin, wie bereits bei den Funktionsbereichen erläutert, als typische „Gartenstadt“ mit Ein- und Zweifamilienhausbebauung mit einem sehr hohen Eigengartenanteil entwickeln soll, so kann von einer durchschnittlichen Parzellengröße von 1.000 m² ausgegangen werden.

Jetzige Wohnbaulandreserve von 89.500 m² / 1.000 m² durchschnittlichen Parzellengröße ergibt ca. 90 Parzellen.

Bei angenommen durchschnittlich 2 Personen pro Parzelle sind durchschnittlich 180 Personen auf der derzeitig ausgewiesenen Baulandreserve zu erwarten.

Dies kann selbstverständlich nur eine Überschlagsrechnung sein, da nicht die gesamte Baulandreserve zur Verfügung steht, nicht alle Bereiche des Wohnbaulandes gleich zu bewerten sind (Bauland – Kerngebiet hat eine andere Bebauungsstruktur als Bauland – Wohngebiet) (vgl. Grundlagenplan – bauliche Bestandsaufnahme) und auch Bereiche schon jetzt für Mehrfamilienhäuser (Genossenschaftsbauten) realisiert wurden und auch noch angedacht sind.

Die vorhandene Baulandreserve der bestehenden Wohnbaulandwidmungen wird in den meisten Fällen für die Errichtung von Ein- und Zweifamilienhausbebauung genutzt werden. Eine Beschränkung einzelner Bereiche auf eine spezielle Regelung der möglichen Wohneinheiten will die Gemeinde derzeit nicht andenken, da die Flexibilität und die ev. Bodenbeschaffung für die Gemeinde dadurch beeinträchtigt werden könnte.

Der rechnerische Bevölkerungszuwachs mit 38 Personen hätte in der vorhanden Baulandreserve somit ausreichend Raum zur Verfügung und es ist keine weitere Erweiterungsbereiche für Wohnbauland notwendig.

Geht man jedoch von der Entwicklung des gesamten Bezirkes Mödling aus, wo in einigen Gemeinden zukünftig bald keine Möglichkeiten mehr bestehen, Erweiterungsbereiche für Wohnbauland umzusetzen oder neu zu schaffen, so wird sich der Siedlungsdruck in die anschließenden Bereiche und Gemeinden verlagern.

Um eine vorrausschauende Planung für die Gemeinde Hannersdorf zu gewährleisten, hat die Gemeinde schon jetzt die möglichen Bereiche untersucht, die als Erweiterungsbereiche für Wohnbauland in Frage kommen. Diese sind im Entwicklungskonzept ausgewiesen.

Es handelt sich um

- Wohnbaulandserweiterungsstandort Nr. 1 (Größe ca. 6.700 m²)
- Kerngebiets- und Wohnbaulandserweiterungsstandort Nr. 2 (Größe ca. 15.000 m²)

Die weiteren Wohnbaulandbereiche

- **Wohnbaulandserweiterungsstandort Nr. 3** (Größe ca. 31.500 m²)
- **Wohnbaulandserweiterungsstandort Nr. 4** (Größe ca. 76.000 m²)

werden im Entwicklungskonzept als zukünftige Wohnbaulanderweiterungsbereiche bei HOCHWASSERSICHERHEIT ausgewiesen.

Aufgrund des NÖ - ROG sind die Ausweisungen von neuen Baulandflächen, die gemäß § 15 Abs. 3, Z. 1 - Flächen, die bei 100-jährlichen Hochwässern überflutet werden - und somit von Gefährdungen bedroht sind, nicht zulässig. Im Entwicklungskonzept werden diese Flächen trotzdem eingetragen, da durch die zu realisierbaren Maßnahmen, wie in der Abflussuntersuchung NÖ IV - Los D.3, Petersbach beschrieben, eine reale Chance besteht, das Gemeindegebiet von Hennersdorf auch für das 100jährige Hochwasser sicher zu bekommen.

Maßnahmen laut der vorliegende Abflussuntersuchung NÖ IV - Los D.3, Petersbach (vgl. Beilage3):

Für den Erhalt der Hochwasserschutzfunktion bereits ausgebauter Gewässerabschnitte ist eine regelmäßige Pflege und Wartung der Schutzbauten unumgänglich.

Der Fließquerschnitt ist in allen Regulierungsquerschnitten soweit von Bewuchs freizuhalten, wie dies in der ursprünglichen wasserbaulichen Absicht vorgesehen war (eventuell vorhandene Regelprofile beachten).

Geschüttete und verdichtete Hochwasserschutzdämme sind grundsätzlich von jedem Gestrüpp, Buschwerk und Bäumen freizuhalten um die Schutzfunktion durch Durchwurzelung, Kleintiere, etc. nicht zu beeinträchtigen.

In gestalteten bzw. revitalisierten Fließstrecken ist in regelmäßigen zeitlichen Abständen der Bewuchs auf den ursprünglich bewilligten Zustand zurückzuschneiden um die Hochwassersituation nicht zu verschlechtern.

Wesentliche Abflussbereiche im Vorland bzw. Wasserwirtschaftliche Vorrangflächen gemäß RIWA-T sind für den Hochwasserabfluss unbedingt erforderlich und daher von Bebauung freizuhalten.

Zum Schutz des südlich des Petersbachs gelegenen besiedelten Ortskerns von Hennersdorf wird die Errichtung eines rechtsufrig gelegenen Hochwasserschutzdamms mit einer Lauflänge von 710 m (Gartengasse bis Rothneusiedler Straße) und 180 m (westlich der Rothneusiedler Straße) empfohlen.

Die Straßenbrücke im Zuge der Rothneusiedler Straße beim Fkm 5,53 ist für die Herstellung der HQ100-Sicherheit anzuheben bzw. neu zu bauen.

Vorrang- und Vorbehaltsflächen gemäß RIWA-T:

In der Gemeinde Hennersdorf sind keine wasserwirtschaftlichen Vorbehaltsflächen auszuweisen. In der Gemeinde Hennersdorf sind neben dem Flussschlauch folgende Flächen als wasserwirtschaftliche Vorrangfläche auszuweisen:

Der gesamte linksufrige HQ100-Überflutungsraum, von der Gartengasse (Fkm 4,8) bis Fkm 5,7. Der gesamte HQ100-Überflutungsraum rechtsufrig, stromab der Gartengasse bis zur Gemeindegrenze.

Weiters ist laut der Abflussuntersuchung NÖ IV - Los D.3, Petersbach ein Retentionsbecken im Bereich der Marktgemeinde Perchtoldsdorf oder der Stadt Wien möglich. Im Bereich der Marktgemeinde Perchtoldsdorf wird in der kommenden Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes auf die Abflussuntersuchung NÖ IV - Los D.3, Petersbach eingegangen und der mittlerweile überholte Hochwasserabflussbereich herausgenommen und die vorhandene Grünlandfläche entsprechend gesichert werden, sodass auch ein tatsächlicher Bau des Retentionsbeckens erfolgen kann. Die Beckenbemessung, laut der Abflussuntersuchung NÖ IV - Los D.3, Petersbach, hat ergeben, dass bei einer Aktivierung von rd. 130.000 m³ Stauvolumen und einem Drosselabfluss von ca. 6,0-7,0m³/s die

großflächigen Überschwemmungen in der Stadt Wien, der Gemeinde Vösendorf und dem HQ100 vollständig unterbunden werden können. Das Rückhaltebecken Vösendorf bei Flusskilometer 8,4 ist mit einem Speichervolumen von rd. 200.000 m³ bereits realisiert worden. Bei Realisierung dieser beschriebenen Maßnahmen wäre dann auch die Hochwassersicherheit in der Gemeinde Hennersdorf gegeben, daher werden diese beiden Wohnbaulandflächen schon jetzt in das Entwicklungskonzept aufgenommen, da bei diesen Flächen kein anderer Hinderungsgrund als die Herstellung der Hochwassersicherheit vorliegt. Aufgrund der zahlreichen bedrohten Gebäude würde in einer Kosten - Nutzen Analyse den Investitionskosten für die Errichtung des in der Abflussuntersuchung NÖ IV - Los D.3, Petersbach vorgeschlagenen Retentionsbeckens ein sehr hohes - verhindertes - Schadenspotential gegenüberstehen.

Aufgrund dieser Tatsache steht für die derzeitige Wohnbaulandentwicklung nur mehr eine Nettofläche von ca. 21.700 m² zur Verfügung.

Bleibt man jedoch bei der durchschnittlichen Parzellengröße von 1.000 m² und der Belegung von 2 Personen pro Parzelle, so ergibt sich aufgrund der Nettowohnbaulandreserve von 21.700 m² für Wohnnutzung eine zu erwartende zusätzliche Bevölkerung von ca. 45 Personen.

Bei der Nutzung mit Mehrfamilienhäuser (Genossenschaftsbauten) ist die natürlich eine höhere Bevölkerungszahl zu erreichen, da es sich bei diesen Beispielen nur um eine Überschlagsrechnung handelt und je nach Gestaltungs- und Nutzungskonzepten sich die mögliche Bevölkerungszahl ergibt. Dies wird auch für die

- **Wohnbaulandserweiterungsstandort Nr. 1** (Größe ca. 6.700 m²)
- **Kerngebiets- und Wohnbaulandserweiterungsstandort Nr. 2** (Größe ca. 15.000 m²)

Gebiete zutreffen, da dieser Bereich einerseits als Bauland - Kerngebiet festgelegt werden soll und auch aufgrund der Zentralität dieses Bereiches eine mehrgeschossige Bebauungsstruktur angestrebt werden soll. Bei der tatsächlichen Realisierung dieser Standorte - Umsetzung im Flächenwidmungsplan - ist bei diesen Bereichen, um die verdichteten Wohnformen in Zentrumsnähe sicher zu stellen mit Bebauungsplänen, ev. Aufschließungszonen od. ev. mit Vertragsraumordnung zu operieren.

Zusätzlich lässt dieser Bereich auch eine Vielzahl von Nutzungen zu (z.B. betreutes Wohnen, Geschäfte, Nahversorgung, etc.), die zur Stärkung des Zentrums der Gemeinde Hennersdorf beitragen können.

Durch diese Standortfestlegungen wird auch dem Leitziel des NÖ-ROG entsprochen, wo Baulandausweisungen nur auf das unbedingt erforderliche Ausmaß zu beschränken ist. Für diese Wohnbaulandserweiterung ist auch die Leistungsfähigkeit der technischen und sozialen Infrastruktur gegeben.

Auf Grundlage des digitalisierten Rechtsstandes ist im Betriebsbauandbereich eine Baulandreserve von 2,07 ha (20.700 m²) vorhanden.

Prinzipiell strebt die Gemeinde die Realisierung der Betriebsgebietszonen im Zusammenhang mit der Errichtung des Terminal Inzersdorf an, die beiden folgenden Betriebsstandorte, sollen in erster Linie für den örtlichen Bedarf ausgerichtet sein.

Bei den Erweiterungsgebieten für das Bauland – Betriebsgebiet Nr. 5 (Größe ca. 110.000 m² und 15.000 m²) u. Bauland – Betriebsgebiet Nr. 6 (Größe ca. 56.000 m²) ist voranzuschicken, dass diese Standorte so gewählt wurden, dass einerseits Emissionen aus den Betrieben selbst in Richtung der benachbarten Siedlungsräume vermieden werden können und auch durch den Faktor Betriebsverkehr keine oder kaum negative Auswirkungen auf die benachbarten Siedlungsräume zu erwarten sind, da der Verkehr über die L 2008 Richtung Osten am kürzesten Weg zur S1 abfließen kann.

Der Bauland - Betriebsgebietsstandort Nr. 6 wird im Entwicklungskonzept als zukünftige Betriebsbaulanderweiterungsbereich bei HOCHWASSERSICHERHEIT ausgewiesen. Auch hierfür gelten die gleichen Voraussetzungen, wie die, die bereits für das Wohnbauland dokumentiert wurden. Laut Bodenbewertung ist im Bereich Nr. 6 überwiegend mittelwertiges Ackerland, im Bereich Nr. 5 jedoch hochwertiges Ackerland ausgewiesen. Entgegenzuhalten ist in diesem Zusammenhang, dass die Gemeinde fast keine geeigneten Betriebsgebietsreserven hat und die Standorte aufgrund ihrer anderen positiven Vorzüge realisiert werden sollten.

Prinzipiell soll der Bauland – Betriebsgebiet Nr. 5 (Größe ca. 110.000 m² und 15.000 m²) Erweiterungsstandort für den örtlichen Bedarf ausgerichtet sein, da bei einer Realisierung des Betriebsgebietes in Zusammenhang mit der Errichtung des Terminal Inzersdorf diesem Standort der Vorzug zu geben ist. Da der Zeithorizont für die dafür notwendige Änderung des „regionalen Raumordnungsprogrammes südliches Wiener Umland“ und die notwendige Zu- und Abfahrt auf die S 1 derzeit nicht abzuschätzen ist, ist es für die Gemeinde notwendig auch Betriebsgebiet für den örtlichen Bedarf sicherzustellen und dafür eignet sich, aus den oben erwähnten Gründen besonders der Standort Nr. 5.

2.4.2.2 Prioritätenreihung der einzelnen Standorte:

1.) Wohnbauland:

- **PRIORITÄTSSTUFE 1:**

Wohnbaulandserweiterungsstandort Nr. 1 (Größe ca. 6.700 m²)

Kerngebiets- und Wohnbaulandserweiterungsstandort Nr. 2 (Größe ca. 15.000 m²)

Bei diesen Bereichen können eine Vielzahl von Nutzungen umgesetzt werden (z.B. betreutes Wohnen, Geschäfte, Nahversorgung, etc.), die zur Stärkung des Zentrums der Gemeinde Hennersdorf beitragen können.

Bei der tatsächlichen Realisierung dieser Standorte - Umsetzung im Flächenwidmungsplan - ist bei diesen Bereichen, um die verdichteten Wohnformen in Zentrumsnähe sicher zu stellen mit Bebauungsplänen, ev. Aufschließungszonen od. ev. mit Vertragsraumordnung zu operieren.

Durch diese Standortfestlegungen wird auch dem Leitziel des NÖ-ROG entsprochen, wo Baulandausweisungen nur auf das unbedingt erforderliche Ausmaß zu beschränken ist. Für diese Wohnbaulandserweiterung ist auch die Leistungsfähigkeit der technischen und sozialen Infrastruktur gegeben.

- **PRIORITÄTSSTUFE 2:**

Wohnbaulandserweiterungsstandort Nr. 4 (Größe ca. 76.000 m²)

Sollte die Hochwassersicherheit nachgewiesen sein, eignet sich dieser Standort besonders gut für eine stufenweise Umsetzung der Bebauung, da einerseits eine nur einseitig bebaute Erschließungsstraße vorhanden ist, deren Infrastruktur besser genutzt werden kann und durch die Erstellung eines Gesamtkonzeptes können Bereiche unterschiedlicher Bebauungsdichte geschaffen werden, die modulartig je nach Bedarf umgesetzt werden können.

Bei der tatsächlichen Realisierung dieses Standortes - Umsetzung im Flächenwidmungsplan - ist können diese Erweiterungsbereiche mit Bebauungsplänen, ev. Aufschließungszonen od. ev. mit Vertragsraumordnung sichergestellt werden.

- **PRIORITÄTSSTUFE 3:**

Wohnbaulandserweiterungsstandort Nr. 3 (Größe ca. 31.500 m²)

Sollte die Hochwassersicherheit nachgewiesen sein, eignet sich dieser Standort insbesondere für Ein- bzw. Zweifamilienhausbebauung, entsprechend der umgebenden Bebauungsstruktur. Zusätzlich ist die Schaffung eines Grünland – Grüngürtel mit der Zweckbestimmung „Emissionsschutz“ zum Bauhof und Altstoffsammelzentrums unbedingt erforderlich.

- **PRIORITÄTSSTUFE 4:**

Schaffung von Wohnbaulandverdichtung im Bereich der Haltestelle Bahn. In diesem Bereich wird eine Verdichtung mit Mehrfamilienhäusern (Genossenschaftsbauten) angedacht, jedoch sind in diesem Bereich auch andere Parameter, wie der Lärm der Pottendorfer Linie bzw. die Hochwassersicherheit (HQ 100) zu beachten. Daher ist dieser Bereich auch im derzeitigen Entwicklungskonzept noch nicht als Erweiterungsgebiet dargestellt (vgl. Leitbild zum Entwicklungskonzept, LB 9).

2.) Betriebsbauland:

- **PRIORITÄTSSTUFE 1:**

Prinzipiell strebt als Prioritätsstufe 1 die Gemeinde die Realisierung der Betriebsgebietszonen (vgl. Leitbild zum Entwicklungskonzept, LB 10) im Zusammenhang mit der Errichtung des Terminal Inzersdorf an.

Prinzipiell soll der **Bauland – Betriebsgebiet Nr. 5** (Größe ca. 110.000 m² und 15.000 m²) Erweiterungsstandort für den örtlichen Bedarf ausgerichtet sein, da bei einer Realisierung des Betriebsgebietes in Zusammenhang mit der Errichtung des Terminal Inzersdorf diesem Standort der Vorzug zu geben ist. Da der Zeithorizont für die dafür notwendige Änderung des „regionalen Raumordnungsprogrammes südliches Wiener Umland“ und die notwendige Zu- und Abfahrt auf die S 1 derzeit nicht abzuschätzen ist, ist es für die Gemeinde notwendig auch Betriebsgebiet für den örtlichen Bedarf sicherzustellen und dafür eignet sich, aus den oben erwähnten Gründen besonders der Standort Nr. 5.

- **PRIORITÄTSSTUFE 2:**

Sollte die Hochwassersicherheit nachgewiesen sein, eignet sich dieser Standort - **Bauland – Betriebsgebiet Nr. 6** - als Erweiterungsfläche für Bauland - Betriebsgebiet, für den örtlichen Bedarf, sollte die Bebauung des **Bauland – Betriebsgebietes Nr. 5** (Größe ca. 110.000 m²) nicht zustande kommen.

2.4.3 Leitbild zum Entwicklungskonzept:

Im Leitbild zum Entwicklungskonzept sind all jene Standorte und Bereiche aufgelistet und behandelt, wo die Gemeinde keinen eigenen Wirkungsbereich bzw. alleinige Entscheidungskompetenz hat.

Die Gemeinde ist in diesen Punkten abhängig von anderen Behörden bzw. Institutionen (z.B.: Bei der Errichtung des Terminals Inzersdorf von der ÖBB, bzw. bei der Änderung des überörtlichen Raumordnungsprogrammes von der NÖ-Landesregierung, etc.) . Daher werden diese Bereiche im Leitbild zum Entwicklungskonzept als Untersuchungsgebiete ausgewiesen und dieses Leitbild kann nicht als Bestandteil des örtlichen Raumordnungsprogrammes verordnet werden, daher ist diese Darstellung als eine Sammlung von Möglichkeiten anzusehen, die im Bedarfsfall weiter untersucht werden kann.

LB 7, LB 8 u. LB 9

Umgestaltung des Bahnhofbereiches, Bauland – Kerngebiet UNTERSUCHUNGSGEBIET – Größe ca. 65.000 m² und Umstrukturierung in der bestehenden Siedlungsstruktur

Generell ist zu dieser UMSTRUKTURIERUNG voranzuschicken, dass diese Standorte bereits überwiegend als Bauland gewidmet sind. Es hat sich gezeigt, dass vor allem der Bereich um den Bahnhof Hennersdorf strukturell zu ändern ist. Aufgrund der geänderten Bahnstruktur und der Umgestaltung des Bahnhofbereiches sowie der geplanten Unterführungen ergibt sich, dass die derzeit als Bauland – Betriebsgebiet ausgewiesen Baulandbereich in ihrer Funktion und der unmittelbaren Auswirkung auf die benachbarte Wohnnutzung neu zu überdenken sind.

Mit der Umstrukturierung der bestehenden Siedlungsstruktur soll erreicht werden, dass zusammenhängende homogene Nutzungs- und Siedlungsbereiche geschaffen werden, die möglichst kein Konfliktpotential aufweisen.

Zusätzlich werden im Entwicklungskonzept mögliche infrastrukturelle Standorte aufgezeigt, die sowohl für die bestehende Siedlungsstruktur als auch für die künftigen Erweiterungsgebiete von Bedeutung sind.

Der wesentlichste Faktor in einer Siedlungsumstrukturierung und -entwicklung ist auch die tatsächliche Verfügbarkeit von Flächen und deren Eignung für die vorgesehene Nutzung.

Nördlich der L 2008 zwischen dem östlichen BK und der Bahntrasse bzw. nördlich der Wegparzelle 397 bis zum Petersbach denkt die Gemeinde Hennersdorf über die Widmung Bauland – Kerngebiet nach.

Unter Berücksichtigung des ROG ist folgendes zu bedenken:

3. Besondere Leitziele für die örtliche Raumordnung:

- a) Planung der Siedlungsentwicklung innerhalb von oder im unmittelbaren Anschluss an Ortsbereiche.
- b) Anstreben einer möglichst flächensparenden **verdichteten Siedlungsstruktur unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten, sowie Bedachtnahme auf die Erreichbarkeit öffentlicher Verkehrsmittel** und den verstärkten Einsatz von Alternativenenergien.
- c) Sicherung und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne als funktionaler Mittelpunkt der Siedlungseinheiten, insbesondere als Hauptstandort zentraler Einrichtungen, durch Erhaltung und Ausbau

einer Vielfalt an Nutzungen (einschließlich eines ausgewogenen Anteils an Wohnnutzung)

der Bedeutung als zentraler Handels- und Dienstleistungsstandort als Schwerpunkt für Kultur- und Verwaltungseinrichtungen als attraktiver Treffpunkt für die Bewohner angrenzender Siedlungsbereiche

Das heißt im Einzugsbereich des Bahnhofes Hennersdorf von 1.000 m ist eine verdichtete Siedlungsstruktur anzustreben. Es soll eine verdichtete Wohnbaustruktur inklusive zentrumsbezogenen Ergänzungseinrichtungen angestrebt werden. Weiters ist auch in diesem Bereich eine Erholungsfläche zum Petersbach hin in ein Gesamtprojekt miteinzubeziehen.

Diese Entwicklung ergibt sich aus der Tatsache, dass rund um den Bahnhof ein Zentrumsbereich mit entsprechenden Funktionen entstehen kann.

Durch die Errichtung einer Unterführung aufgrund der anzustrebenden Hochlage der Bahntrasse wird die ständige Verbindungsmöglichkeit der beiden Ortsteile der Gemeinde Hennersdorf gegenüber dem bestehenden Bahnübergang mit Schrankenanlage verbessert.

Durch die Hochlage alleine wird eine sehr starke Barrierewirkung erreicht. Daher ist es unbedingt notwendig mehrere entsprechende Unterführungen mit einer Funktionstrennung von IV zu ÖV herzustellen.

Im Bereich der L 2008 soll ein Durchlass für Fußgänger und IV entstehen. Dieser Durchlass ist die Weiterführung der Ost-West Verbindung der Gemeinde und ersetzt den bestehenden Bahnschranken.

In einem Abstand von zirka 50 m nördlich der L 2008 soll ein Durchlass mit einem Bahnsteigsaufgang für Fußgänger und Busbenutzer entstehen. Dieser Durchlass soll den IV und den ÖV entflechten.

Weiters soll im Bereich der Verlängerung der Wegparzelle 397 Richtung Osten ein 3. Durchlass inklusive einem Bahnsteigsaufgang entstehen, um die Benutzer des geplanten Park u. Ride Parkplatzes auf kürzestem Weg zum Bahnsteig zu bringen.

Um dieses Zentrum entsprechend entstehen zu lassen, bzw. um die Struktur eines zusammenhängenden Siedlungskörpers entstehen zu lassen, müssen breitere, attraktive Durchgänge geschaffen werden. Im Bereich der Durchgänge für die L 2008 und dem ÖV-Durchlass soll ein Bauland-Sondergebiet mit Nahversorgungsfunktion fest gelegt werden, um die Attraktivität zusätzlich zu steigern und unbedingt notwendige Betriebe wie Bäcker, kleiner Verkaufsmarkt usw. die Möglichkeit zu geben sich anzusiedeln. Mit dieser Widmungsausweisung besteht auch die Chance eine Nahversorgung für einen Bereich, der sich fußläufig vom Bahnhof erschließen lässt, zu versorgen.

Eine einmalige Unterführung – ausgebildet als „Nadelöhr“ inkl. Bushaltestellen und eine nächste Unterführung im Abstand von ca. 760 m für landwirtschaftliche Fahrzeuge lässt keine verdichtete Siedlungsstruktur zu und verhindert in weitere Folge eine vernünftige Ortsentwicklung von Hennersdorf im Bereich rund um den Bahnhof.

Abschließend ist festzustellen, dass alle 3 Durchlässe notwendig sind um die geplante Zentrumsstruktur mit verdichtetem Wohnbau rund um den Bahnhofsbereich als entsprechende Einheit zu entwickeln und so zu gestalten, dass sie von der Bevölkerung Hennersdorfs positiv aufgenommen wird und mit Leben erfüllt wird.

Verbindungsstraße vom geplanten Terminal zur zukünftigen Bauland-Kerngebiet Zone und dem neuen Bahnhof Hennersdorf

Schaffung einer entsprechenden Verbindung zwischen den Terminal Inzersdorf (S1) und der Landesstraße (L 2008).

Die geplante neue Straßenführung verläuft derzeit nicht durch gewidmetes Wohnbauland – eine Umwidmung auf Bauland – Kerngebiet ist aber geplant. Die Straße liegt zur Gänze auf dem Gemeindegebiet der Gemeinde Hennersdorf. Daher kann auch die Herstellung und ein reibungsloser Betrieb garantiert werden. Etwaige Sperren oder ein anderes Verkehrskonzept wie bei einer Führung über Vösendorfer Gemeindegebiet möglich ist, kann damit vermieden werden.

Durch die geplante „Johannesunterführung“ werden lediglich landwirtschaftliche Wege miteinander verbunden (auf Vösendorfer Seite liegt die Kläranlage).

Durch die von der Gemeinde Hennersdorf befürwortete neue Straßenführung, soll eine UNTERFÜHRUNG im Bereich der Verlängerung der Wegparzelle 397 Richtung Osten erfolgen und hinter dem bestehenden Slamagebäude vorbeiführen und Richtung Süden entweder auf der bestehenden Wegparzelle 427 oder an der östlichen Grundgrenze der unbebauten Parzelle 378 gelegt werden.

Diese Straßenführung bildet eine Ergänzung für die Erschließung der neuen Kerngebietszonen und gleichzeitig eine bessere Anbindung der in diesem Bereich möglichen Situierung der Park u. Ride Anlage.

Die verbleibende Restfläche der Parzelle 380/1, die durch die Trennung durch die neue Straße, dann nur mehr schwer bebaubar wäre, könnte als Park u. Ride Parkplatz genutzt werden. (VORTEIL: die Verkehrsemissionen ist vom Wohngebiet weit entfernt.)

Alternativ ließe sich auch im Bereich der noch zur Bebauung angedachten Fläche zwischen dem bestehenden BK und dem Petersbach eine Park und Ride Anlage situieren. In einem Gesamtprojekt ließe sich das integrieren, so dass Verkehrsemissionen für die Wohnnutzung minimiert werden können.

Außerdem wird angestrebt, die Siedlung zwar als Gesamtprojekt zu planen, aber nur in kleinsten Etappen zu realisieren, wenn die notwendigen Voraussetzungen erfüllt sind.

An eine mögliche Umwidmung in Etappen ist erst zu denken, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- Die Aus- und Umbauarbeiten der ÖBB müssen beendet sein
- Die Lärmschutzmaßnahmen müssen fertiggestellt sein
- Die Wohnbaulanderweiterung kann erst erfolgen, nach Vorliegen der tatsächlichen Lärmbelastung durch die ÖBB

- Entwicklung eines Gesamtprojektes unter Berücksichtigung der technischen Infrastruktur (Kanalisation) und der Nahversorgung
- Berechnung der zu erwartenden Verkehrsmenge
- Verkehrsorganisation (Verbindungsstraße vom geplanten Terminal zur zukünftigen Bauland-Kerngebiet Zone und dem neuen Bahnhof Hannersdorf)

LB 10

Bauland – Betriebsgebiet UNTERSUCHUNGSGEBIET – Größe ca. 309.000 m²

Südlich der S1 soll ein peripher gelegenes Bauland – Betriebsgebiet UNTERSUCHUNGSGEBIET mit einer Größe ca. 309.000 m² geschaffen werden.

Die Gemeinde kann sich diese Entwicklung in Zusammenhang mit der Errichtung des ÖBB Terminals Wien Inzersdorf und einer eigenen Anbindung an die S1 vorstellen. Die Gemeinde möchte in Abhängigkeit der Erfüllung folgender Voraussetzungen

- Änderung des regionalen Raumordnungsprogrammes Wien Süd (Siedlungsgrenze, regionaler Grünzug)
- Verkehrsorganisation muss fertig gestellt sein Anschluss an S1 - Alternativ kann auch eine Verkehrsfläche im südlichen Bereich des Terminals Richtung Vösendorf geführt werden und der bestehende Autobahnanschluss genutzt werden (vgl. Verkehrskonzept)
- Kein LKW Verkehr durch die Gemeinde
- Erweiterung der BB Widmung in Abhängigkeit der Fertigstellung des ÖBB Terminals

einen der Infrastrukturbahn zugeordneten Betriebsstandort anbieten können. Es sollen vor allem Betriebe angesiedelt werden, die mit der ÖBB kooperieren.

LB 11

Bauland – Kerngebiet UNTERSUCHUNGSGEBIET – Größe ca. 7.000 m² und

Bauland – Wohngebiet UNTERSUCHUNGSGEBIET – Größe ca. 170.000 m²

Im direkten Anschluss an dann bereits bestehendes Wohnbauland (vgl. Punkte 1 und 2 EWKO) kann es in diesem Bereich zu einer Erweiterung bis zum bestehenden Lehmabbaubereich und in der Endphase zu einer Abrundung des zusammenhängenden Siedlungskörpers kommen.

Angedacht ist in diesem Bereich eine Wohnbaulandsiedlung für Mehrfamilienhäuser und zentrumsbezogene Ergänzungseinrichtungen im Bauland – Kerngebiet und im Bauland – Wohngebiet Ein- und Zweifamilienhausbebauung als Gesamtprojekt mit hohem Grünanteil (Kinderspielplätze, Erholungsbereiche und Alleen. Die Größe von 7.000 und 170.000m² ist als Bruttobauland zu sehen. Verkehrsflächen und Grünraumbereiche sind hierbei nicht berücksichtigt. Die Siedlungsstruktur sollte sich an den Bestand angleichen, aber wie schon erwähnt auch alternative Hausformen beinhalten, um eine möglichst große Bandbreite der Nutzungsstruktur zu erhalten. Durch das Anbieten von unterschiedlichsten Wohnformen ist auch die Altersstruktur der künftigen Bewohner unterschiedlich, wodurch sich kein Überhang in der Nutzung von Kindergärten und Schulen ergibt. Außerdem wird angestrebt, die Siedlung zwar als Gesamtprojekt zu planen, aber nur in kleinsten Etappen zu realisieren, wenn die notwendigen Voraussetzungen erfüllt sind.

An eine mögliche Umwidmung in Etappen ist erst zu denken, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- Erweiterung in Abhängigkeit der Entwicklung des möglichen Lehmabbaus
- Änderung des regionalen Raumordnungsprogrammes Wien Süd
- Entwicklung eines Gesamtprojektes unter Berücksichtigung der technischen Infrastruktur (Kanalisation) und der Nahversorgung
- Berechnung der zu erwartenden Verkehrsmenge
- Verkehrsorganisation (IV und ÖV)

Zur Änderung des regionalen Raumordnungsprogrammes Wien Süd bzw. zur Entwicklung des möglichen Lehmabbaus ist folgendes relevant:

Im Plandokument ist im Gemeindegebiet von Hennersdorf eine Eignungszone für die Gewinnung grundeigener mineralischer Rohstoffe ausgewiesen. Es ist allerdings nur ein Sicherheitsabstand bei Eignungszone für die Gewinnung von Sand und Kies eingetragen. Bei der Eignungszone für die Gewinnung grundeigener mineralischer Rohstoffe ist KEIN SICHERHEITSABSTAND eingetragen.

Laut § 82 Minrog. 2011 ist ein Mindestabstand von 100 m einzuhalten, um die Genehmigung eines Gewinnungsbetriebsplanes nach Abs 2 u. 3 nicht zu versagen.

Daher ist die Gemeinde Hennersdorf der Auffassung, dass ein Sicherheitsabstand von 100 m um die Eignungszone für die Gewinnung grundeigener mineralischer Rohstoffe ausreichen muss, da im wesentlichen, nicht der Abbau selbst den Nutzungskonflikt zum benachbarten Wohnbauland, sondern vielmehr der Verkehr (Abtransport des gewonnen Materials) zu vermehrten Konflikten führt. Diesem Umstand könnte aber bereits im Vorfeld entgegengewirkt werden, indem diese Zu- bzw. Abfahrtswege in Konfliktfreie Bereiche gelegt werden.

2.5 Wirtschaft

Die Konzentration der Betriebs- und Gewerbezone soll im westlichen Bereich des Gemeindegebietes beibehalten bzw. geschaffen werden.

Die Neuerrichtung von Betriebsanlagen soll forciert werden. Auch bestehende Betriebe sollen ausreichend Möglichkeiten zur Expansion erhalten.

Prinzipiell strebt die Gemeinde die Realisierung der Betriebsgebietszonen (vgl. Leitbild zum Entwicklungskonzept, LB 10) im Zusammenhang mit der Errichtung des Terminal Inzersdorf an.

Südlich der S1 soll ein peripher gelegenes Bauland – Betriebsgebiet UNTERSUCHUNGSGEBIET mit einer Größe ca. 309.000 m² geschaffen werden.

Die Gemeinde kann sich diese Entwicklung in Zusammenhang mit der Errichtung des ÖBB Terminals Wien Inzersdorf und einer eigenen Anbindung an die S1 vorstellen. Die Gemeinde möchte in Abhängigkeit der Erfüllung folgender Voraussetzungen

- Änderung des regionalen Raumordnungsprogrammes Wien Süd (Siedlungsgrenze, regionaler Grünzug)
- Verkehrsorganisation muss fertig gestellt sein Anschluss an S1 - Alternativ kann auch eine Verkehrsfläche im südlichen Bereich des Terminals Richtung Vösendorf geführt werden und der bestehende Autobahnanschluss genutzt werden (vgl. Verkehrskonzept)
- Kein LKW Verkehr durch die Gemeinde
- Erweiterung der BB Widmung in Abhängigkeit der Fertigstellung des ÖBB Terminals

einen der Infrastruktur Bahn zugeordneten Betriebsstandort anbieten können. Es sollen vor allem Betriebe angesiedelt werden, die mit der ÖBB kooperieren.

Prinzipiell soll der **Bauland – Betriebsgebiet Nr. 5** (Größe ca. 110.000 m² und 15.000 m²) Erweiterungsstandort für den örtlichen Bedarf ausgerichtet sein, da bei einer Realisierung des Betriebsgebietes in Zusammenhang mit der Errichtung des Terminal Inzersdorf diesem Standort der Vorzug zu geben ist. Da der Zeithorizont für die dafür notwendige Änderung des „regionalen Raumordnungsprogrammes südliches Wiener Umland“ und die notwendige Zu- und Abfahrt auf die S 1 derzeit nicht abzuschätzen ist, ist es für die Gemeinde notwendig auch Betriebsgebiet für den örtlichen Bedarf sicherzustellen und dafür eignet sich, aus den oben erwähnten Gründen besonders der Standort Nr. 5.

Östlich der bestehenden 110 kV Hochspannungsleitung, südlich der L 2008 soll ein peripher gelegenes Bauland – Betriebsgebiet ERWEITERUNGSGEBIET mit einer Größe ca. 110.000 m² geschaffen werden.

Die Gemeinde kann derzeit lediglich 2,0 ha unbebautes Bauland – Betriebsgebiet anbieten. Die Gemeinde Hennersdorf soll aufgrund ihrer natürlichen und strukturellen Eignung, sowie der bisherigen Entwicklung als Wohn- und Gewerbestandort gesichert werden. Dieses Ziel kann nur erreicht werden, wenn auch eine entsprechende Bauland – Betriebsgebietfläche im Entwicklungskonzept vorgesehen wird. Dieser Standort eignet sich besonders gut für einen Betriebsstand aufgrund der Anschlussmöglichkeiten über das Gemeindegebiet von Leopoldsdorf, wo keine Wohnbaulandbereiche durch den Verkehr berührt werden. Weiters gibt es bereits einige Interessenten für diesen Bereich, sodaß auch eine tatsächliche Nutzung gewährleistet wird. Durch die Ausweisung eines Grünland – Grüngürtels mit der Zweckbestimmung „Emissionsschutz“ wird der westliche Wohnbereich entsprechend gegen Emissionen abgesichert.

Die Verkehrsfläche ist in diesem Bereich schon entsprechend durchdacht.

Sollte die Hochwassersicherheit nachgewiesen sein, eignet sich dieser Standort - **Bauland – Betriebsgebiet Nr. 6** - als Erweiterungsfläche für Bauland - Betriebsgebiet, für den örtlichen Bedarf, sollte die Bebauung des **Bauland – Betriebsgebietes Nr. 5** (Größe ca. 110.000 m²) nicht zustande kommen.

2.6 Verkehr

Wichtigstes Entwicklungsziel im Bereich öffentlicher Verkehr stellt die Umgestaltung des Bahnhofbereiches sowie der geplanten Unterführung dar. Es hat sich gezeigt, dass vor allem der Bereich um den Bahnhof Hennersdorf strukturell zu ändern ist.

Der Fuß- und Radverkehr soll ausgebaut werden.

Insgesamt sollte der motorisierte Individualverkehr generell reduziert werden und der öffentliche Verkehr durch zeitliche und tarifliche Optimierung forciert werden.

3.) VERKEHRSKONZEPT

Die nachstehenden Punkte beziehen sich auf das VERKEHRSKONZEPT:

- Wichtigstes Entwicklungsziel im Bereich öffentlicher Verkehr stellt die Umgestaltung des Bahnhofbereiches sowie der geplanten Unterführung dar. Es hat sich gezeigt, dass vor allem der Bereich um den Bahnhof Hennersdorf strukturell zu ändern ist.
- Der Fuß- und Radverkehr soll ausgebaut werden. Die Anbindung vom Siedlungsgebiet der Gemeinde Hennersdorf zum Bahnhof Hennersdorf ist sicherzustellen und auszubauen für die möglichen Entwicklungsstandorte. Im Bereich öffentlicher Fuß- und Radwegverbindungen ist der Zusammenschluss von Siedlungsbereichen (benachbarte Gemeinden) sicherzustellen.
- Insgesamt sollte der motorisierte Individualverkehr generell reduziert werden und der öffentliche Verkehr durch zeitliche und tarifliche Optimierung forciert werden.
- Ein ebenso wichtiges Entwicklungsziel ist die Darstellung von möglichen Erschließungsmöglichkeiten für die künftigen Entwicklungsstandorte und die möglichen Verkehrsanbindungen. Im Bereich um den geplanten Terminal Inzersdorf ist die Verkehrsorganisation ein zentrales Thema - Anschluss an S1 - alternativ kann auch eine Verkehrsfläche im südlichen Bereich des Terminals Richtung Vösendorf geführt werden und der bestehende Autobahnanschluss genutzt werden.

4.) GRÜNRAUMKONZEPT

Die nachstehenden Punkte beziehen sich auf das GRÜNRAUMKONZEPT:

- Das hochwertige Ackerland soll als landwirtschaftlich genutzte Flächen in einer zusammenhängenden, ökonomisch bewirtschaftbaren Struktur erhalten werden.
- Im Bereich des regionalen Grünzuges sollen entsprechende Erholungsräume geschaffen und erhalten werden.
- Die Waldausstattung ist zu erhalten und wenn möglich auszubauen (Windschutz und Kleinklima).
- Die Bereiche, die für die Lehmbau bereits genutzt wurden, sind wieder dem Gesamtlandschaftsbild einzugliedern oder mit einer entsprechenden Nachnutzung im Sinne von Freizeit und Erholungsfunktion zu belegen.
- Bei den Siedlungserweiterungsflächen sind ausreichend dimensionierte innerörtliche Spiel- und Erholungsflächen anzulegen.