



Neue Schwerpunktsetzung für Ortszentren in der vorausschauenden Planung

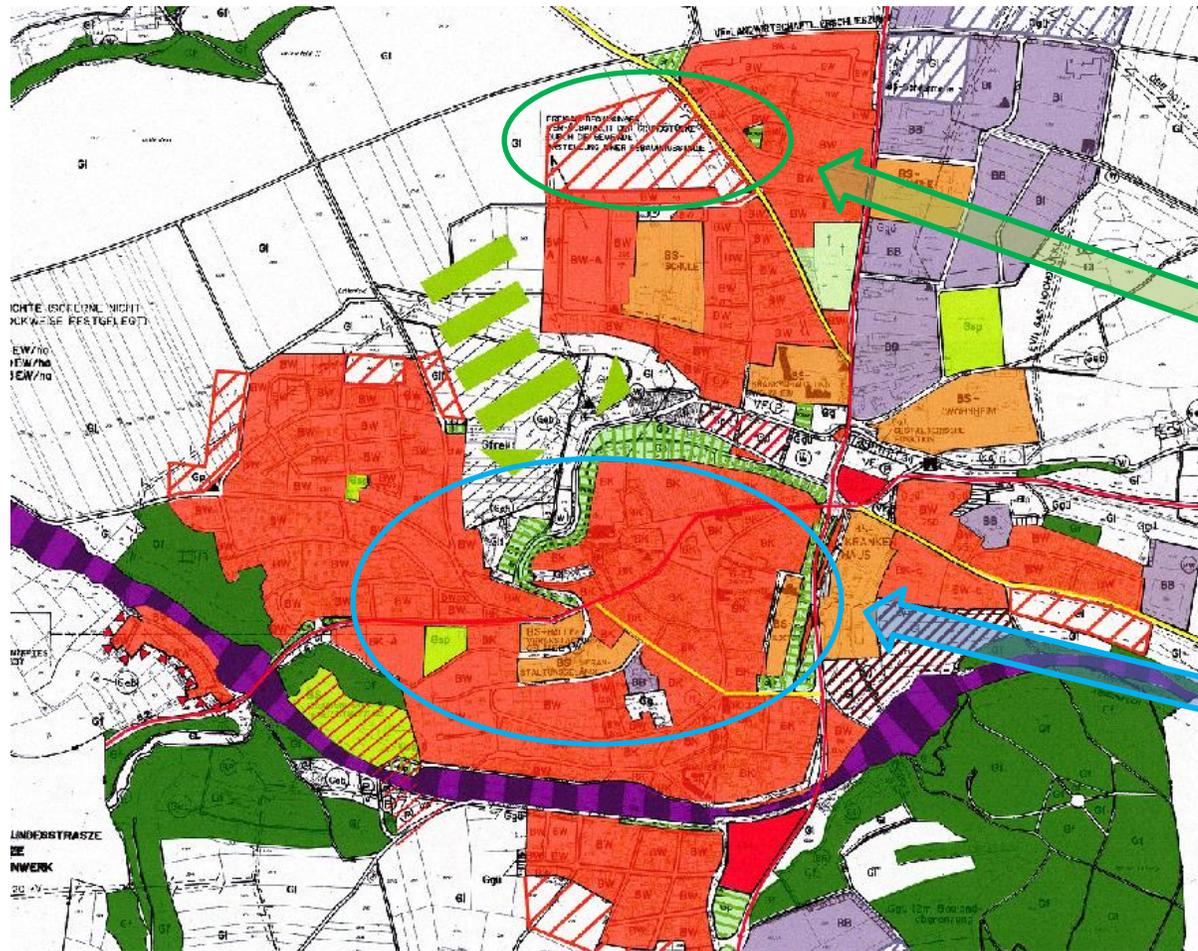
DI Gilbert Pomaroli
Abteilung Raumordnung und Gesamtverkehrsangelegenheiten

Spillern, 4. Mai 2023

Das Ortszentrum – in der Planung der Vergangenheit

- *„Bestand besteht“*
 - Nachdenken über Weiterentwicklung bestehender Strukturen sehr schwach ausgeprägt
- *„Ortsentwicklung = Bauland**erweiterung**“*
 - (Raum-)Planungsaufgabe wurde im Sinne der Schaffung neuer Standorte verstanden
- *„Wo kein Zugriff (durch die Gemeinde) – da keine Planung notwendig“*
 - Potenziale „im Bestand“ sind in der Regel nicht in die Überlegungen miteinbezogen worden

Beispiel: ÖEK aus 1993 – verordnet 2002



ÖRTLICHES RAUMORDNUNGSPROGRAMM

Entwicklungskonzept

Legende Entwicklungskonzept:

-  Wohnbauland Erweiterung
-  Betriebsbauland Erweiterung
-  Siedlungsgrenze
-  Frischluftkeil
-  Ausbau der Freizeit- und Erholungsnutzung
-  zentrale/zentralörtliche Einrichtungen und/oder Wohnnutzung
-  zentrale/zentralörtliche Einrichtungen und/oder Ausbau der Freizeit- und Erholungsnutzung

Legende Bestand:

-  Wohnbauland Bestand (Wohn-, Agrar- und Kerngebiet)
-  Baulandeignung und Verfügbarkeit gegeben
-  keine Baulandeignung aufgrund von fehlendem Anschluss an das öffentliche Gut
-  keine Baulandeignung aufgrund aufwändiger und unwirtschaftlicher Erschließung (Hintausweg)

Ortszentren im bundesweiten Fokus



Fachempfehlungen zur Stärkung von Orts- und Stadtkernen in Österreich

Rahmen, Empfehlungen & Beispiele

www.oerok.gv.at (publiziert 2019)

2.2 Fachempfehlungen im Überblick

1. Verankerung der Orts- und Stadtkernstärkung in der Gesetzgebung

Zur langfristigen Absicherung von Initiativen zur Orts- und Stadtkernstärkung sollen geeignete Zielformulierungen in Gesetzen auf Bundes- und Landesebene sowie in relevanten Instrumenten der Raumordnung integriert werden.

2. Auf- und Ausbau geeigneter Organisationsstrukturen zur Stärkung der Orts- und Stadtkerne

Zur Stärkung von Orts- und Stadtkernen sollen geeignete Strukturen sowohl auf Bundes- als auch auf Länder- und Gemeindeebene vorgesehen werden.

3. Erstellung von Orts- bzw. Stadtkernabgrenzungen

Die Abgrenzung von Orts- bzw. Stadtkernen soll als Basis für die Lenkung weiterer Schritte zur Stärkung von Orts- bzw. Stadtkernen durch die Gemeinden dienen.

4. Erstellung integrierter Städtebaulicher Entwicklungskonzepte oder vergleichbarer Konzepte

Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzepte (ISEK) oder vergleichbare Konzepte sollen als Voraussetzung für den Erhalt von Förderungen erstellt werden.

5. Betrachtung der Orts- und Stadtkernstärkung im regionalen Kontext

Zur Stärkung von Orts- und Stadtkernen sollen regionale Kooperationen zwischen den Gemeinden forciert bzw. bestehende regionale Konzepte und Strukturen herangezogen werden.

6. Information und Beteiligung der Bevölkerung bei der Stärkung von Orts- und Stadtkernen

Durch transparente Information und gezielte Beteiligung soll die Bedeutung der Orts- und Stadtkerne in den Gemeinden bewusst gemacht werden.

7. Sensibilisierung und Aktivierung von privaten AkteurInnen als PartnerInnen für die Stärkung von Orts- und Stadtkernen

Zur Stärkung der Orts- und Stadtkerne soll die Einbeziehung von privaten AkteurInnen in entsprechenden Maßnahmen forciert werden.

8. Anstreben von erhöhten Förderungen für die Schaffung von Wohnraum in Orts- und Stadtkernen

Zur Wohnraumschaffung in Orts- und Stadtkernen soll eine Erhöhung von Förderungen angedacht werden.

9. Sicherung und Ausbau von Betrieben und Einrichtungen in Stadt- und Ortskernen

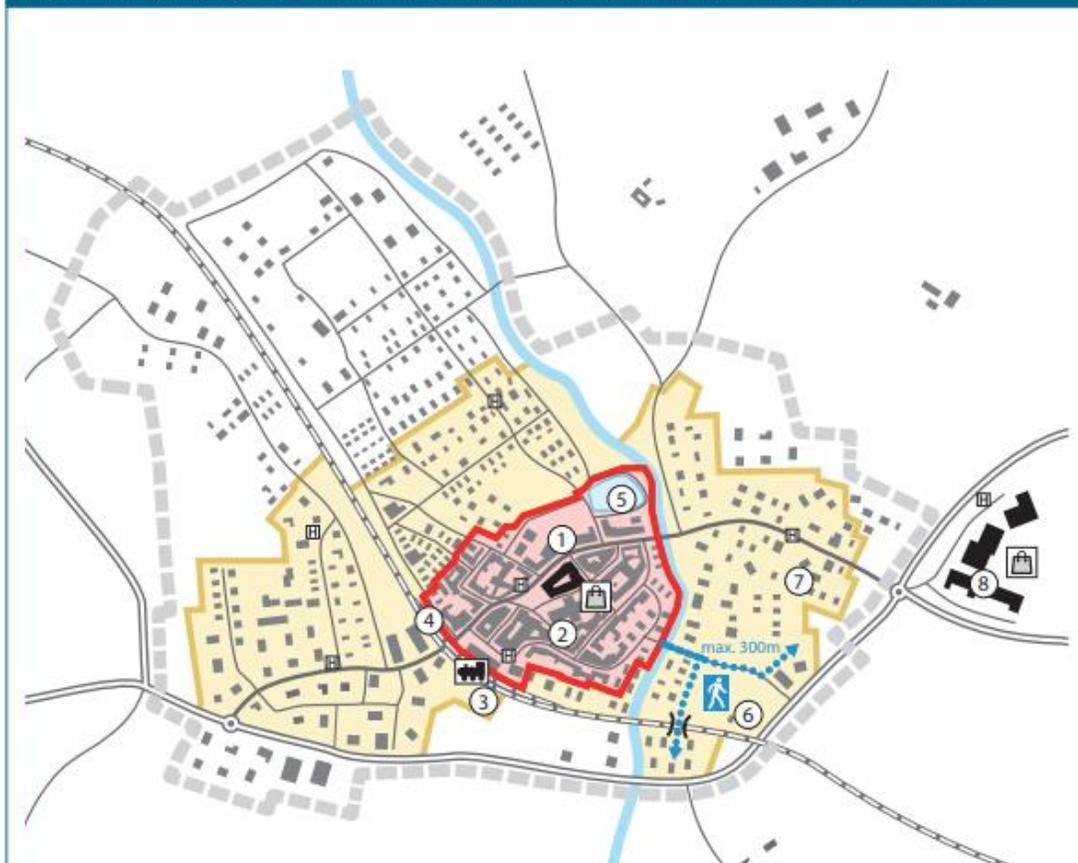
Zur Stärkung der Orts- und Stadtkerne soll die Ansiedelung von Betrieben und Einrichtungen im Zentrum langfristig gesichert werden.

10. Sicherstellung einer fachlichen Unterstützung in Fragen der Baukultur in den Orts- und Stadtkernen

Zur Förderung hoher Qualität soll eine fachliche Unterstützung in Fragen der Baukultur ermöglicht werden.

Ortskernabgrenzung laut ÖROK

Abb. 8: Schematische Darstellung: Kriterien einer Ortskernabgrenzung (Zone I und II)



Orts- und Stadtkern (Zone I)

mit parzellengerauer Orts-/Stadtkernabgrenzung

Multifunktionale Nutzung, vertikale Nutzungsmischung:
Einzelhandel, Dienstleistungen, Wohnen

dichte und (wenn vorhanden) geschlossene Bebauung,
historisches Zentrum

gute Durchwegung, überwiegend öffentlicher bzw
halböffentlicher Außenraum

Auch in Zukunft genutzte Freiflächen können im
Orts-/Stadtkern liegen. ①

Einkaufszentren können im Orts-/Stadtkern liegen
sofern sie in eine Nutzungsmischung mit
Wohnfunktion eingebunden sind und einen
Beitrag zum öffentlichen Raum leisten (öffentliche
Durchwegung, belebte Fassaden). ②

Anbindung an überörtliches ÖV-Netz ③

nicht durchtrennt von räumlichen Barrieren
(Umfahrungsstraße, Bahnstrecke etc.) ④

Auch innerstädtische Naherholungsgebiete
können im Orts-/Stadtkern liegen (hier: Teich). ⑤

In begründeten Fällen können auch mehrere Ortskerne in
einer Gemeinde ausgewiesen werden.

Erweiterter Orts- und Stadtkern (Zone II)

in fußläufiger Distanz zum Orts- und Stadtkern (Zone I)
max. 300m

vorwiegend Wohnnutzung und gut angebundene
Freiflächen

parzellengerauer Abgrenzung

attraktive und barrierefreie Durchwegung ⑥

Anbindung an örtliches ÖV-Netz ⑦

Untersuchungsraum

weitgehend zusammenhängender Siedlungsraum

baulich und funktionell in das Siedlungsgefüge der
Ortschaft eingebundene Bereiche

Fehlentwickelte Gebiete außerhalb des
Siedlungsraums dürfen nicht im
Untersuchungsraum liegen (z.B. hier:
Fachmarkttagglomeration auf der grünen Wiese). ⑧

Quelle: SIR/Paul Hofstätter, Robert Krasser

Quelle: ÖROK Materialien Heft 7
Fachempfehlungen zur Stärkung von Orts- und Stadtkernen in
Österreich

Aktuelle Anforderungen an Ortszentren

- Multifunktional (Wohnen, Handel, Gastronomie, Dienstleistung, Bildung)
- konkurrenzfähig (mit der Peripherie – grüner Wiese)
- ansprechende Dichte (nicht zu viel und nicht zu wenig)
- attraktiv für FußgeherInnen (Aufenthaltsqualität)
- gute Erreichbarkeit (sowohl im Umweltverbund als auch im zV Verkehr)
- Baukultur (Identitätsstiftend für Wohnbevölkerung, attraktiv für Besuch)
- Klimawandel-fit (grüne und blaue Infrastruktur)

Synergien
Zielwidersprüche
aber auch

§§ Neue Planungsbestimmungen im NÖ ROG (Novelle 2020) §§

- Vorrang der **Innenentwicklung** gegenüber der Außenentwicklung
- Berücksichtigung ausreichender und **gut versorgter Bereiche** für **nachhaltige und verdichtete Bebauung**
- Beobachtung der **Bautätigkeit im Bestand** VOR Neuwidmung
- Siedlungsentwicklung vorrangig in den **bestausgestatteten Ortsteilen**

§§ Neue Planungsbestimmungen im NÖ Raumordnungsgesetz §§

Bei Baulandwidmung ab einem Hektar (Neu- und Umwidmung!):

Sind Anforderungen von

- Klimawandelanpassung
- Naherholung
- Grünraumvernetzung und
- Oberflächenwassermanagement

zu ermitteln und berücksichtigen.

Wie kann das umgesetzt werden?

1. **Bestand** analysieren – Notwendigkeiten erkennen

- Wo sind prägende Ortsbilder?
- Wo fehlt Grünraum?
- Wo bestehen Lücken im Erschließungssystem?

2. **Dynamik** bzw. Veränderung beobachten

- Wo geschieht Verdichtung?
- Wo geschieht Entleerung?
- Wo könnte sich eine Chance eröffnen (etwa durch eine Betriebschließung)?

Wie kann das umgesetzt werden?

3. **Prioritäten** für die einzelnen Teilbereiche festlegen

- Wo ist Ortsbildschutz besonders wichtig?
- Wo ist Grüne Infrastruktur zu ergänzen?
- Welche neuen Wegeverbindungen sind notwendig?
- Wo sind Aufweitungen im öffentlichen Raum notwendig (für ÖPNV, Platzgestaltung, E-Tankstellen etc.)
- Wo ist Multifunktionalität zu sichern?
- Wo ist Verdichtung sinnvoll bzw. anzustreben?
- Wo ist Verdichtung auf Grund von Erschließungsmängel kontraproduktiv?

Lösung der Zielwidersprüche

Wie kann das umgesetzt werden?

Kluger Einsatz der Maßnahmen!

Vorausschauende Maßnahmen :: **optionale** Maßnahmen

Wie kann das umgesetzt werden?

Vorausschauende Maßnahmen - Können und sollen unabhängig von einem spezifischen „Auslöser“ festgelegt werden .

Beispielsweise:

- Festlegung von Zentrumszonen (im Flächenwidmungsplan lt. NÖ ROG)
- Widmung von Verkehrsflächen (zur Gewinnung von öffentlichem Raum, Durchwegung)
- Festlegung von Widmung in zwei Ebenen (zB. zur Unterbindung von Wohnungen oder Nebenräumen in EG-Zonen in Geschäftslagen)
- Bebauungsplan (geschlossene Bebauung, Arkaden, Wege, Freiflächengestaltung, Schutzzonen)

Wie kann das umgesetzt werden?

Optionale Maßnahmen – sind vom Eintreten günstiger Gelegenheiten abhängig.

Beispielsweise:

- Umwidmung von BB in BK (nach Auflassen eines Betriebs)
- Festlegung von Verkehrsflächen für neue Wegeverbindungen
- Umwidmung von BK in BKN (wenn eine Nachnutzung angestrebt wird)

➔ Gelegenheiten bieten einen **Ansatzpunkt für Vertragsraumordnung!**

Hilfestellungen 1 – Leitfäden

https://www.raumordnung-noe.at/index.php?id=647



Raumordnung und Gesamtverkehrsangelegenheiten

Home / Infostand / Örtliche Raumordnung / Diverse Leitfäden

Diverse Leitfäden

- [Leitfaden zur Erstellung eines Örtlichen Entwicklungskonzepts](#)
- [Leitfaden zum Freiraum-Kennwertemodell](#)
- [Leitfaden zu Lärm im Wohnbauland](#)
- [Ergänzung zu LF "Lärm im Wohnbauland": Emissionsberechnung](#)
- [Leitfaden zu Verkehrsuntersuchungen in Betriebsgebieten](#)
- [Leitfaden zur Widmung Grünland-PV](#)
- [Leitfaden zu Siedlungserweiterungen in der Wachau](#)
- [Leitfaden zur Abgrenzung von Zentrumszonen](#)



Raumordnung und Gesamtverkehrsangelegenheiten

Leitfaden zur Erstellung eines Örtlichen Entwicklungskonzepts

RAUMORDNUNG UND GESAMTVERKEHRSANGELEGENHEITEN

Frei- und Grünräume

Ein Wegweiser für die Raumordnung in niederösterreichischen Gemeinden

Funktionen, Qualitäten, Kennwerte
Ausstattung, Planung, Gestaltung

Ein Leitfaden

Hilfestellungen 3 – Folderserie zu Planungstools

https://www.raumordnung-noe.at/index.php?id=552



Raumordnung und Gesamtverkehrsangelegenheiten

Such

[Home](#) / [Infostand](#) / [Örtliche Raumordnung](#) / [Folderserie zu Planungstools](#)

Folderserie zu Planungstools

- **Innen vor Außen:** [Mehr innen heißt gewinnen- Innenentwicklung als Chance zur Ortskernbelebung](#)
- **Miteinander - Umfeldgerecht - Zufrieden:** [Verdichtung mit Maß und Ziel](#)
- **Nachhaltig - Innovativ - Kostensparend - Konstruktiv:**
 [Der NÖ Infrastrukturkostenkalkulator - Investitionen und Folgekosten richtig bewerten](#)
Dieser Folder bezieht sich auf die erste Variante des NIKK - Infos zum aktuellen NIKK 3
- **Effizient - Anschaulich - Standortgerecht:**
 [Der Energieausweis für Siedlungen - Mehr Energieeffizienz und Wirtschaftlichkeit](#)
- **Freiwillig - Messbar - Durchdacht:**
 [Die NÖ Flächenmanagement-Datenbank - Das intelligente und kostenlose Werkzeug](#)

[Infos zur örtlichen Raumordnung](#)

[Diverse Leitfäden](#)

Folderserie zu Planungstools



[News](#) [Service](#) [Infostand](#)

Site



Hilfestellungen 2 – NIKK 3.0

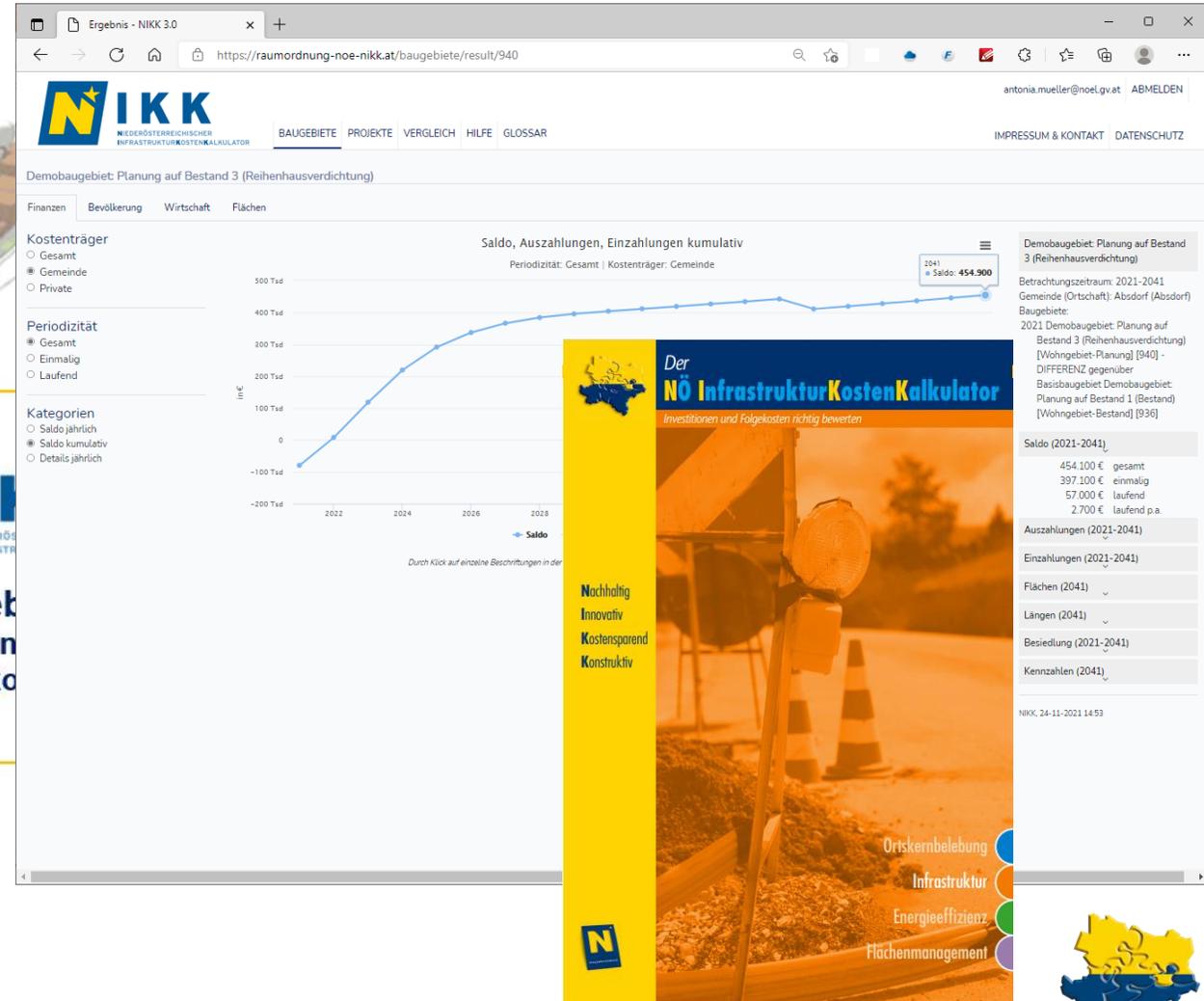


Schedlmayer Raumplanung ZT GmbH



liefert Erge
Aus- und Ein
bzw. Folgeko

Was kann oder darf die Siedlungsentwicklung in unserer Gemeinde kosten?



Zusammenfassung

Bestehende Ortszentren benötigen auch in der klassischen Raumordnung **mehr Aufmerksamkeit**

Die Entwicklungsdynamik ist stärker in den Fokus zu nehmen

Klarheit über **prioritäre Handlungserfordernisse** herstellen

Maßgeschneiderter Mix aus **vorausschauenden** Festlegungen und **optionalen** Maßnahmen

Werkzeuge und Informationen auf www.raumordnung-noe.at