

Im Spannungsfeld der Interessen

Vorteile von Verdichtung:

- Fläche wird gespart
- weniger Infrastruktur muss errichtet und erhalten werden
- eine dichtere Besiedlung ist besser für die Sicherung der Nahversorgung
- vorhandene Infrastruktur wird besser ausgelastet
- eine dichtere Besiedlung kann zu einem vielfältigeren Angebot an Dienstleistungen und kulturellen Angeboten führen
- Alternativen zum eigenen Kraftfahrzeug können kostengünstiger angeboten werden

Vorbehalte gegenüber Verdichtung – und adäquate Lösungen:

mehr Verkehr entsteht	Standort und Maß der Verdichtung richtig wählen
das Ortsbild verändert sich	Bebauungsplan erlassen, Bauberatung in Anspruch nehmen
durch neue Bevölkerungs- und Siedlungsschwerpunkte können neue Konflikte entstehen	rechtzeitige Bürgerbeteiligung im Planungsprozess
innerörtliche Freiflächen können unter Druck geraten, dadurch können klimatische Ausgleichs- und Erholungsflächen verloren gehen	Aufwertung von Freiflächen – Vorkehrungen im Flächenwidmungsplan
Überlastung der sozialen Infrastruktur durch zu rasches Wachstum	maßvolle Verdichtung

Informationen und Kontakt

Amt der NÖ Landesregierung
Abteilung Raumordnung und Regionalpolitik
Landhausplatz 1
3109 St. Pölten

- DI Gilbert Pomaroli
Tel.: 02742/9005-14239
E-Mail: gilbert.pomaroli@noel.gv.at



Miteinander – Umfeldgerecht – Zufrieden

Vorteile und Vorbehalte gegeneinander abwägen

Verdichtung
mit
Maß
und
Ziel



Ortskernbelebung

Infrastruktur

Energieeffizienz

Flächenmanagement

Maßvoll verdichten – strategisch planen.



Viele Arbeitsbereiche sind von Spannungen geprägt, die auf entgegengesetzten Interessen beruhen. Eine sorgfältig entwickelte und behutsam umgesetzte Strategie kann hier wertvolle Dienste leisten, um

befürchtete Auswirkungen verträglicher zu machen. Wege zur Innenverdichtung in zentralen Ortsteilen machen dabei keine Ausnahme. Innenverdichtung kann Ersparnis und effiziente Ressourcennutzung nach sich ziehen, wenn sie mit Maß und Ziel passiert. Um das für den Ort verträgliche Maß und vor allem auch den richtigen Platz zu finden, empfiehlt sich der in Niederösterreich bereits vielfach erfolgreiche Weg der Bürgerbeteiligung. In gemeinsamer strategischer Planung mit der Bevölkerung werden zunächst Entwicklungsziele definiert und in der Folge das richtige Maß der Verdichtung festgelegt. Durch eine umfassende Bürgerinformation kann es schließlich gelingen, Vorbehalten wirksam zu begegnen und dadurch noch schlummernde Potentiale nutzbar zu machen.

Dr. Erwin Pröll
Landeshauptmann von Niederösterreich



„Verdichtung“ ist in der Gemeindeplanung bisher ein eher wenig geschätzter Begriff. Das liegt vor allem daran, dass Verdichtung nicht nur mit effizienter Nutzung von Infrastruktur, sondern auch mit Befürchtungen wie der Verstärkung des lokalen Verkehrs oder wie der Entstehung von Interessenskonflikten durch eine verstärkte Bevölkerungskonzentration in Verbindung gebracht wird. Aber wie so oft kommt es auch bei der Verdichtung vor allem auf die richtige Dosierung und die systematische, gezielte Anwendung an. Die Raumordnung empfiehlt dazu unterschiedliche Instrumente, die strategische Planung mit einem verträglichen Maß an Verdichtung in Einklang bringen. Wichtiger Ausgangspunkt dazu ist eine aktuelle Grundlagenforschung, die in strategischen Planungsinstrumenten wie dem Örtlichen Entwicklungskonzept ihren Niederschlag findet. So kann maßvolle Ortskernverdichtung eine wichtige Grundlage für eine nachhaltige Gemeindeentwicklung werden.

Dr. Stephan Pernkopf
Landesrat für Umwelt, Landwirtschaft und Energie

Verdichtung mit Maß und Ziel

Günstige Faktoren und Voraussetzungen für Verdichtung:

- ausreichende Quantität und Qualität von Einrichtungen der Grundversorgung¹
- Infrastruktur ist vollständig vorhanden
- ausreichende Anzahl und gute Erreichbarkeit von Haltestellen sowie entsprechende Frequenz des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV)
- kurze Wege zu den Einrichtungen der Grundversorgung

Einschränkende Faktoren für Verdichtung:

- Betriebsstätten mit Gefährdungspotential (Betriebe laut „EU-Seveso-Richtlinie“)
- Betriebsstätten mit Störungspotential
- Infrastruktur mit geringer Kapazität
- Straßen mit hoher Verkehrsbelastung oder fehlenden Parkplätzen
- Bereiche mit geringer Grünflächenausstattung

Grundlegende Planungsschritte zur Verdichtung mit positiver Wirkung

Erster Schritt: Aktualisierung der Grundlagenforschung durch Erhebung von:

- Einrichtungen der **Grundversorgung**: von besonderem Interesse sind dabei Lebensmittelversorger, Kindergarten und Volksschule
- Haltestellen des **Öffentlichen Personennahverkehrs**: eine Mindestfrequenz von 10 Abfahrten pro Tag sollte dabei beachtet werden
- Abgrenzung der **Einzugsbereiche**: hier ist zu differenzieren zwischen Busstation: 150 m, Bahnstation: 500–700 m und sonstigen Einrichtungen: 500–700 m
- **Betriebsstätten**: angemessene Sicherheitsabstände insbesondere für Betriebe mit Emissionen und Gefährdungspotential
- **Grünflächenausstattung**: Angebot und Qualität von Erholungsflächen, Spielflächen, Grünstrukturen für die Frischluftversorgung
- **Technische Infrastruktur**: Straßen, Abwasserentsorgung, Wasserversorgung, Energieversorgung, Parkplätze

Als Ergebnis dieser Informationen können **Interessenbereiche für die Verdichtung** ermittelt werden, die einer näheren Betrachtung im Hinblick auf einschränkende Faktoren unterzogen werden können.

Zweiter Schritt: Analyse der Grundlagenforschung im Hinblick auf folgende Fragen:

- Welche Betriebsstätten haben **Gefährdungspotential**, wie weit reichen die angemessenen Abstände?
- Welche Betriebsstätten haben **Störungspotential**?
- In welchen Straßenzügen ist die **Kapazität der Infrastruktur** nur eingeschränkt für eine Verdichtung geeignet?
- In welchen Ortsteilen ist ein **Mangel an Grünflächenausstattung** gegeben?
- Ist die vorhandene **soziale Infrastruktur** der Verdichtung gewachsen?

Als Ergebnis dieser Analysen können die Interessensbereiche für die Verdichtung geschärft und daraus **Eignungsbereiche für die Verdichtung** bzw. für eine **maßvolle Verdichtung** abgeleitet werden.

Verdichtung festlegen und steuern

Als Folge von Aktualisierung und Analyse der Grundlagenforschung können im Örtlichen Entwicklungskonzept drei verschiedene Bereiche abgegrenzt werden:

- Eignungsbereiche für Verdichtung
- Eignungsbereiche für maßvolle Verdichtung
- Ausschlussbereiche für Verdichtung

Die Umsetzung dieser Festlegungen des Örtlichen Entwicklungskonzepts kann in der örtlichen Raumordnung mit unterschiedlichen **Maßnahmen** erfolgen:

Um Verdichtung zu forcieren:

- Städtebauliche Verträge² (wenn sich die Möglichkeit dazu ergibt³)
- Flächenwidmungsplan (Bauland-Kerngebiet, Grünlandwidmung zum Freiflächenschutz)
- Bebauungsplanung (erhöhte Bauklasse, erhöhte Bebauungsdichte)
- bei Maßnahmen der Innenverdichtung ist die Einbindung relevanter AkteurInnen und der Bevölkerung unbedingt anzuraten (siehe Folder „Mehr Innen heißt gewinnen“)

Um Verdichtung maßvoll zu gestalten:

- Städtebauliche Verträge (wenn sich die Möglichkeit dazu ergibt)
- Bebauungsplanung (Bauklasse, Bebauungsdichte, Festlegung von Freiflächen)
- Flächenwidmungsplan (teilweise Grünlandwidmung)

Um Verdichtung zu bremsen:

- Flächenwidmungsplan (Beschränkung der zulässigen Wohneinheiten im Wohngebiet)
- Bebauungsplan (niedrige Bauklasse, niedrige Bebauungsdichte)

Vorbehalten wirksam entgegenreten

Die **Entstehung neuen Verkehrs** kann in einem verträglichen Rahmen gehalten werden:

- durch Abstimmung der Verdichtungsmöglichkeiten an die vorhandene Straßeninfrastruktur
- durch räumliche Zuordnung der Innenverdichtung an jene Standorte, die gute Voraussetzungen für das Gehen, das Radfahren und den öffentlichen Verkehr aufweisen
- durch die begleitende Förderung von alternativen Angeboten zum motorisierten Individualverkehr

Die **Ortsbildveränderung** kann auf ein verträgliches Maß reduziert werden:

- durch die Freihaltung von ortsbildrelevanten Grünflächen
- durch einen Bebauungsplan
- durch Nutzung der Angebote der Ortsbildberatung

Die Entstehung von **neuen Bevölkerungsschwerpunkten** muss nicht unbedingt zu **Konflikten** führen:

- durch frühzeitige Einbindung und Beteiligung der bereits ansässigen Bevölkerung

Die Auswirkungen des **möglichen Verlusts innerörtlicher Freiflächen** können minimiert werden:

- durch Schutz der Freiflächen mittels entsprechender Flächenwidmung
- durch Aufwertung der verbleibenden Freiflächen mittels Bepflanzung, Gestaltung oder Ausstattung mit Freizeiteinrichtungen
- durch Vernetzung der verbleibenden Grünflächen
- durch Aufwertung des Straßenraums mittels Gestaltung oder Bepflanzung, damit er als Aufenthaltsraum dienen oder klimatische Ausgleichsfunktionen übernehmen kann

¹) Lebensmittelversorgung, Bildungseinrichtungen (Kindergarten, Volksschule)

²) Verträge, in denen sich Projektwerber/GrundeigentümerInnen beispielsweise dazu verpflichten, gewisse Nutzungen durchzuführen bzw. zu unterlassen oder gestalterische Vorgaben zu erfüllen

³) Beispielsweise bei Neuwidmungen oder Grundverkauf durch die Gemeinde