

Teil B: Vorgangsweise zur Abgrenzung von Zentrumszonen

1. Bestehende Zentrumszonen

Die Analyse von Zentrumszonen muss den gesamten Ortsbereich umfassen. Es ist daher unzulässig, die Analyse der Zentrumszonen auf ausgewählte Ortsteile zu beschränken.

a) Entscheidungsgrundlagen

Kriterien für Zentrumszonen sind laut NÖ Raumordnungsgesetz 1976:

- das Erscheinungsbild
- eine gute Verkehrsanbindung
- eine dichtere Bebauung
- ein hoher Durchmischungsgrad von Nutzungen (jedenfalls vorhandene Wohnbevölkerung)

Daraus ergibt sich folgender Umfang einer auf den Fall zugeschnittenen Grundlagenerhebung, deren Ergebnisse in Form von Plänen darzustellen sind:

Erscheinungsbild

- Straßenfronten mit geschlossener Bebauungskante

Gute Verkehrsanbindung

- Straßenfronten an einer Hauptverkehrs-, Verkehrs- oder Sammelstraße (jedenfalls nicht Schnellstraße oder Straße mit Umfahrscheinungscharakter bzw. nicht Wohn- oder Anliegerstraße)
- Lage der Flächen im Einzugsbereich (echte Wege – nicht Kreisflächen) von Haltepunkten des Öffentlichen Personennahverkehrs (einfache Haltestellen: 300 m; Knotenpunkte des Öffentlichen Verkehrs, insbesondere Bahnhöfe: 1.000 m).

Dichtere Bebauung

- Grundstücke mit einer Geschoßflächenzahl größer als 1,0 (in kleineren Orten 0,8)

Anmerkung: Sofern für überwiegend bebaute Gebiete ein Bebauungsplan vorhanden ist, kann auch dieser zur Schätzung der Geschoßflächenzahl herangezogen werden. So wird beispielsweise ein Gebiet mit der Festlegung der Bebauungsdichte von 35 % und Bauklasse II die erforderliche Geschoßflächenzahl nicht erreichen können.

Offensichtliche Baulücken können bei der Beurteilung der Bebauungsdichte außer Betracht bleiben. Dies



gilt jedenfalls nicht für Baublöcke, deren Grundstücke überwiegend unbebaut sind.

Hoher Durchmischungsgrad von Nutzungen

Die Nutzungen sind nach folgenden Nutzungstypen gegliedert darzustellen:

- Grundstücke mit Öffentlichen Einrichtungen
- Grundstücke mit Einzelhandel
- Grundstücke mit Dienstleistungsbetrieben oder Gewerbebetrieben mit Dienstleistungscharakter (z.B.: Schneider, Schuster, Schlüsseldienst ...)
- Grundstücke mit Gastronomie- und/oder Beherbergungsbetrieben
- Grundstücke mit kulturellen Einrichtungen (Kino, Galerien, Theater ...)
- Grundstücke mit Wohnnutzungen

Die Erhebung der Einrichtungen sollte grundsätzlich **parzellenscharf** vorliegen (aus der Grundlagen-erhebung zum Örtlichen Raumordnungsprogramm). Bei den übrigen Kriterien reicht die Beschränkung auf Baublockkanten (Erschließung, Bebauungsdichte, geschlossene Bebauungsweise) bzw. den gesamten Baublock (Wohnnutzung).

b) Ausweisung der Zentrumszone – Grobabgrenzung

Um einen Baublock zur Zentrumszone zählen zu können, muss dieser Baublock jedenfalls Wohnnutzungen aufweisen. Darüber hinaus müssen die folgenden **drei Kriterien** erfüllt sein:

- Lage im Einzugsbereich von öffentlichen Verkehrsmitteln ODER Lage an einer Hauptverkehrs-, Verkehrs- oder Sammelstraße
- neben der Wohnnutzung müssen im Baublock mindestens zwei der oben genannten fünf Typen der zentrenrelevanten Einrichtungen vertreten sein
- im Baublock muss das Limit der Geschoßflächenzahl erreicht werden (zumindest in der überwiegenden Anzahl an Grundstücken)

Substitutionsregeln:

1. Das Kriterium „geschlossene Bebauungskante“ kann im Falle des Unterschreitens der erforderlichen Bebauungsdichte stellvertretend als Erfüllung des Kriteriums gewertet werden.
2. Sofern ein Bereich sowohl über eine gute Anbindung im motorisierten Individualverkehr, als auch über eine sehr gute Anbindung im Öffentlichen Verkehr verfügt (im 300 m Einzugsbereich von Knotenpunkten des regelmäßigen Linienverkehrs von Bus oder Bahn), kann dadurch der Mangel substituiert werden, dass im Baublock nur einer der fünf zentrenrelevanten Nutzungstypen vertreten ist. Dieser einzige Nutzungstyp muss dafür mehrfach vorkommen.

Mit der beschriebenen Analyse auf Baublockgenauigkeit kann eine **erste Grobabgrenzung** der Zentrumszone erfolgen. Zur exakten (parzellenscharfen) Abgrenzung der Zentrumszone ist die Analyse in den Randblöcken der Grobabgrenzung auf Parzellenschärfe zu vertiefen.



c) Ausweisung der Zentrumszone – Feinabgrenzung

1. Schritt:

Einzelne Baublöcke, die zwar alle Kriterien für eine Zentrumszone aufweisen aber abgeschieden von der zusammenhängenden Zentrumszone liegen (Exklaven), sind auszuscheiden. Abgeschieden liegen diese Baublöcke dann, wenn zwischen ihnen und der zusammenhängenden Zentrumszone mehr als ein Baublock liegt, der die Anforderungen nicht erfüllt.

2. Schritt:

Baublöcke in Randbereichen sind dahingehend zu untersuchen, ob sie deutliche innere Strukturwechsel aufweisen. Ist das der Fall, so kann nur jener Teil des Baublocks der Zentrumszone zugeordnet werden, der die Kriterien erfüllt.

3. Schritt:

Die so bereinigte Zentrumszone ist entlang von Straßenzügen abzurunden: Sofern eine Straßenseite alle Merkmale für eine Zentrumszone aufweist, kann auch die gegenüberliegende Straßenseite (bzw. die von dieser Straße aus erschlossenen Grundstücke) der Zentrumszone zugeordnet werden. Mit Anwendung dieser Regel können auch jene Baublöcke ohne Erfüllung der Kriterien der Zentrumszone zugeordnet werden, die völlig oder weitgehend von Baublöcken umgeben sind, die ihrerseits alle Kriterien für die Zentrumszone erfüllen (Enklaven).

12

Testuntersuchungen haben gezeigt, dass in kleineren Ortschaften (bis etwa 3.000 Einwohner) die Zentrumszonen in hohem Maße mit jenen Bereichen deckungsgleich sind, die bereits im Jahr 1870 zusammenhängend bebaut waren (aus der Administrativkarte von 1870 zu erkennen).



2. Neue Zentrumszonen

Für geplante Zentrumszonen ist das Kriterium **dichtere Bebauung**

- Grundstücke mit einer Geschosßflächenzahl größer als 1,0 (in kleineren Orten: Grundstücke mit einer Geschosßflächenzahl größer als 0,8) im oben beschriebenen Sinne anzuwenden.

Die **Wohnnutzung** muss innerhalb dieser vorhandenen dichten Bebauung eindeutig überwiegen.

Hinsichtlich der übrigen Kriterien ist folgendermaßen vorzugehen:

Verkehrsanbindung: Diese sollte zumindest im Individualverkehr bereits gegeben sein (auf Grund der dichteren Wohnnutzung). Sollte das nicht der Fall sein, ist ein entsprechendes Verkehrskonzept zu erstellen, die darin vorgesehenen Maßnahmen sind sicherzustellen. Zusätzlich ist eine Erschließung durch den Öffentlichen Personennahverkehr vorzusehen.

Nutzungsmischung: „Private Einrichtungen“ (etwa Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Büros oder Arztpraxen, kulturelle Einrichtungen oder Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe) können nicht oder kaum adäquat sichergestellt werden. Daher ist hier eine Beschränkung auf die Sicherstellung öffentlicher Einrichtungen notwendig. (Anmerkung: Hier tritt dann eine Analogie zur oben angeführten Substitutionsregel 2 in Kraft: Weil nur maximal ein Nutzungstyp von der Gemeinde adäquat sichergestellt werden kann – nämlich die öffentlichen Einrichtungen – ist sowohl eine gute Anbindung im motorisierten Individualverkehr wie auch im Öffentlichen Personennahverkehr sicherzustellen).

Die „Sicherstellung der notwendigen Entwicklungsmaßnahmen“ ist folgendermaßen zu verstehen:

Die geplanten Entwicklungsmaßnahmen müssen aus einem **Konzept** abgeleitet werden (deckt sich mit der zwingenden gesetzlichen Forderung nach einem Entwicklungskonzept).

Für die Entwicklungsmaßnahmen muss weiters

- die Fläche vorhanden oder verfügbar sein,
- ein Projekt vorliegen und
- die Finanzierung sichergestellt sein.

Geplante Zentrumszonen werden in der Regel kleinflächig sein (im Sinne von Ortsteilzentren). Da der öffentliche Straßenraum das Rückgrat der Zentrumszonen bildet, werden geplante Zentrumszonen in den meisten Fällen keine ganzen Baublöcke umfassen können, sondern nur die Grundstücke beiderseits von Straßenzügen, sofern an einer Baublockkante alle Kriterien erfüllt werden oder sichergestellt werden können.

Es empfiehlt sich bei der Festlegung von geplanten Zentrumszonen von Exklaven auszugehen.

