



# Örtliches Raumordnungsprogramm

Änderung 02/2023 des örtlichen  
Entwicklungskonzeptes  
Stadtentwicklungskonzept {STEK 2030+}  
und des Flächenwidmungsplanes  
der Stadtgemeinde Klosterneuburg



**KNOLLCONSULT**  
**UMWELTPLANUNG ZT GmbH**

Wien, Krems, Purbach  
+43 1 2166091  
office@knollconsult.at

[www.knollconsult.at](http://www.knollconsult.at)



**Örtliches Raumordnungsprogramm,  
Änderung 02/2023 des örtlichen Entwicklungskonzeptes  
Stadtentwicklungskonzept {STEK 2030+}  
und des Flächenwidmungsplanes der  
Stadtgemeinde Klosterneuburg**

Erläuterungsbericht zur öffentlichen Auflage  
Umweltbericht

<b>Auftraggeber</b>	<b>Stadtgemeinde Klosterneuburg</b> Referat IV/2 – Stadtplanung A-3400 Klosterneuburg, Rathausplatz 1
<b>Auftragnehmer</b>	<b>Knollconsult Umweltplanung ZT GmbH</b> Roseggerstraße 4/2 3500 Krems an der Donau AUSTRIA T. +43 2732 76416 E. krems@knollconsult.at www.knollconsult.at
<b>Bearbeitung</b>	DI Rainhard Süß DI Jochen Schmid  <b>Stadtgemeinde Klosterneuburg</b> DI Constanze Frech, Meng. DI Victoria McDowell
<b>Projektnummer</b>	ZT-23-06-03 ZT-23-06-04
<b>Stand</b>	September 2023

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>1</b>
1.1	Inhalt des Änderungsverfahrens	1
1.2	Stand der örtlichen Raumordnung	2
1.3	Allgemeine Hinweise zu § 25 Abs.1 und 2 NÖ ROG 2014 (Änderungsanlass)	5
1.4	Ausgangslage	6
1.4.1	Siedlungsdruck und bisherige Maßnahmen der Stadtgemeinde	6
1.4.2	Problemstellungen und ihre Folgen	6
1.4.3	{STEK 2030+} als politische Vorgabe zur Problemlösung	8
1.5	Rechtliche Grundlagen	9
1.5.1	Allgemeine rechtliche Grundlagen	9
1.5.2	6. Novelle des NÖ Raumordnungsgesetz 2014: Nachhaltige Bebauung	9
1.5.3	Bausperre Geschößflächenzahl in Bauland-Wohngebiet und Bauland-Kerngebiet	10
1.5.4	Legitimation für die Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogramms	10
<b>2</b>	<b>Stadtentwicklungskonzept 2030+ {STEK 2030+}</b>	<b>11</b>
2.1	Zielsetzungen	11
2.2	Funktionales Stadtmodell im {STEK 2030+}	12
<b>3</b>	<b>Aktualisierung Grundlagenerhebung zur Siedlungsstruktur und -entwicklung</b>	<b>17</b>
3.1	Bevölkerungsentwicklung	17
3.1.1	Bevölkerungsentwicklung seit 1869 im Überblick	17
3.1.2	Bevölkerungsentwicklung 2008 bis 2018	18
3.1.3	Bevölkerungsentwicklung seit 2018	21
3.1.4	Bevölkerungsverteilung und -entwicklung nach Katastralgemeinden	22
3.1.5	Geburten- und Wanderungsbilanz	22
3.2	Wohnsitzarten	24
3.3	Prognosen	25
3.3.1	ÖROK-Bevölkerungsprognose 2021	25
3.3.2	Altersstruktur – Entwicklung und Prognose	26
3.4	Siedlungsstruktur und -entwicklung	30
3.4.1	Bevölkerung und Haushalte je ha Bauland	30
3.4.2	Grundstücksstruktur	31
3.4.3	Siedlungstypologien	33
3.4.4	Bauperioden	35
3.5	Bauliche Bestandsaufnahme, Baulandreserven (inkl. qualitative Bewertung) und Nachverdichtungspotenziale	37
3.5.1	Bauliche Bestandsaufnahme	37
3.5.2	Baulandreserven	38

---

3.5.3	Qualitative Bewertung der Baulandreserven .....	39
3.5.4	Nachverdichtungspotenziale .....	41
<b>4</b>	<b>Evaluierung der Maßnahmen des {STEK 2030+} – Leitsatz 1: Klosterneuburg steuert restriktiv die Siedlungsentwicklung . 43</b>	
4.1	Z01: Die Siedlungsentwicklung orientiert sich an der Versorgungsqualität der Stadt- und Ortsteile mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs und Öffentlichem Verkehr. ....	44
4.1.1	M1: Festlegung maximal zulässiger Wohneinheiten bei den Widmungen	44
4.1.2	M2: Anpassung der Bebauungsbestimmungen an Maßnahme M1 .....	44
4.2	Z02: Erhaltung des hohen Durchgrünungsgrades der Stadt. ....	45
4.2.1	M3: Prüfung der Vergrößerung von Gartenzonen außerhalb von Schutzzonen und erhaltungswürdigen Altortgebieten (Bebauungsplan)	45
4.2.2	M4: Bevorzugte Festlegung der offenen Bauweise in Wohngebieten in Randlage.....	46
4.3	Z03: Die (gebaute) Stadtentwicklung konzentriert sich auf die Verwertung ungenutzter oder nicht effizient genutzter Flächen im bestehenden Bauland (Konversion). ....	47
4.3.1	M5: Umsetzung Stadtentwicklungsgebiet Pionierviertel .....	47
4.3.2	M6: Innovationsplan Gewerbegebiet Schüttau .....	47
4.3.3	M7: Überarbeitung bestehender Festlegungen zur Optimierung ineffizient nutzbarer Bereiche oder zur Aktivierung von durch Nutzungsänderung brach liegender Bereiche .....	48
4.3.4	M8: Prüfung geeigneter Organisationsformen zur Umsetzung leistbaren Wohnraums.....	48
4.4	Z04: Transparente und hochwirksame Prozesse in der Stadtplanung .....	49
4.4.1	M9: Frühzeitige Sicherung von Konversionsflächen durch raumordnungsrechtliche Instrumente .....	49
4.4.2	M10: Forcierung vertraglicher Vereinbarungen (Raumordnungsverträge) bei Vorhaben der Stadtentwicklung.....	49
4.4.3	M11: Förderung kooperativer und kompetitiver Planungsprozesse bei Vorhaben der Stadtentwicklung.....	50
4.5	Z05: Hoher Vernetzungsgrad in der Region und in Fachgremien .....	51
4.5.1	M12: Bildung einer Kleinregion und Erstellung eines Kleinregionalen Entwicklungskonzeptes.....	51
4.5.2	M13: Verstärktes Engagement in regionalen Fachgremien (z.B. Stadt- Umland-Management) .....	51
4.5.3	M14: Regelmäßige Abstimmung zu Themen der Raumordnung und Gemeindeentwicklung mit den angrenzenden Nachbargemeinden St. Andrä- Wördern und Korneuburg, zur frühzeitigen Erkennung potentieller Kooperationen .....	51
4.5.4	M15: Fortführung und Intensivierung bestehender Kooperationen mit den angrenzenden Nachbargemeinden St.Andrä-Wördern und Korneuburg zu Themen der Stadtentwicklung und technischen Infrastruktur.....	51
4.6	Z06: Hohe Beteiligung von Bürgerinnen und Bürgern bei Themen der Stadtentwicklung.....	52
4.6.1	M16: Durchführung von Beteiligungsprozessen bei relevanten Stadtentwicklungsvorhaben .....	52

4.7	Z07: Hohe Transparenz bei Vorhaben in der Stadtplanung .....	53
4.7.1	M18: Einrichtung einer Web-Informationsplattform Stadtplanung .....	53
4.7.2	M19: Bürgerfreundliche Information über Vorhaben in der Stadtplanung	53
4.7.3	M20: Veröffentlichung einer anonymisierten Jahresbilanz über Widmungsansuchen und deren Umsetzung .....	54
4.8	Z20: Erweiterung des tertiären Bildungsangebotes sowie der Wissenschafts- und Forschungslandschaft innerhalb der Stadtgemeinde Z22: In Klosterneuburg wird einer aktiven Betriebsansiedlungspolitik nachgegangen. Z26: gute Versorgung mit bedarfsgerechten Bildungs- und Betreuungseinrichtungen .....	55
4.8.1	M59: Prüfung geeigneter Standorte und ggf. widmungstechnische Sicherung für die Erweiterung des tertiären Bildungsangebotes .....	55
4.8.2	M62: Prüfung geeigneter Standorte und widmungstechnische Sicherung für Betriebsansiedlungen .....	55
4.8.3	M68: Prüfung geeigneter Standorte und widmungstechnische Sicherung von Bildungs- und Betreuungseinrichtungen .....	56
<b>5</b>	<b>Siedlungskonzept als Ergänzung zum örtlichen Entwicklungskonzept {STEK 2030+}.....</b>	<b>57</b>
5.1	Aufgabenstellung und methodische Herangehensweise .....	57
5.1.1	Exkurs: Was ist die Geschoßflächenzahl (GFZ)? .....	58
5.1.2	Herangehensweise .....	59
5.1.3	Abgrenzung von Stadt- und Ortsteilen gem. funktionalem Stadtmodell .	60
5.2	Verordnungsentwurf zur Änderung 02/2023 des {STEK 2030+} .....	63
5.3	Erläuterung der Änderung 02/2023 des {STEK 2030+} .....	75
5.3.1	Grundsätze und Detailbestimmungen für die Stadt- und Ortsteile .....	75
5.3.2	Ausnahmeregeln für Kategorie III und IV .....	93
5.3.3	Bauland Betriebsgebiete, Sondergebiete, Agrargebiete .....	94
5.3.4	Vertragsraumordnung und qualitätssichernde Maßnahmen .....	94
5.4	Übersichtsmatrix zum {STEK 2030+ - Leitbild Bauen & Wohnen} .....	97
<b>6</b>	<b>Umweltauswirkungen {STEK 2030+ - Leitbild Bauen &amp; Wohnen}</b>	<b>98</b>
6.1	Prüfung möglicher Auswirkungen auf die Umwelt (Strategische Umweltprüfung) .....	98
6.2	Einleitung und Hinweise zur Methodik .....	99
6.2.1	Inhalte der Strategischen Umweltprüfung im vorliegenden Dokument ..	99
6.2.2	Schutzgüter der Strategischen Umweltprüfung .....	101
6.2.3	Festlegung von Untersuchungsgegenstand und Untersuchungsrahmen	103
6.3	Übergeordnete Ziele zum Schutz der Umwelt .....	104
6.4	Planungsalternativen .....	107
6.4.1	Planungsvorhaben.....	107
6.4.2	Nullvariante (Trendvariante): Festschreiben des Status Quo – Umsetzung der geltenden Übergangsbestimmungen im Flächenwidmungsplan ....	107
6.4.3	Planungsalternativen .....	108
6.5	Bewertung möglicher Umweltauswirkungen .....	113

6.5.1	Grundsatz 1 (Stadtzentrum Klosterneuburg).....	113
6.5.2	Grundsatz 2 (Zentren mit Wohn- und Versorgungsfunktion in Kierling, Kritzendorf und Maria Gugging) .....	114
6.5.3	Grundsatz 3 (Zentren mit Wohnfunktion in Weidling und Höflein an der Donau) .....	114
6.5.4	Grundsatz 4 (Siedlungsachsen Klosterneuburg-Kritzendorf und Klosterneuburg-Kierling) .....	115
6.5.5	Grundsatz 5 (Siedlungsgebiete Weidlingbach und Scheiblingstein und Wohngebiete in allen übrigen Katastralgemeinden) .....	116
6.5.6	Grundsatz 6 (Gewerbegebiet Schüttau, Stadtentwicklungsgebiet Pionierviertel, Sonderstandorte).....	117
6.6	Zusammenfassung.....	117
<b>7</b>	<b>Änderung des Flächenwidmungsplans .....</b>	<b>119</b>
7.1	Änderungspunkt 1: Kritzendorf, Hauptstraße 129, Umwidmung von BK bzw. BK-Geschäftsgebiet in BKN-1,95 bzw. BKN-1,95-Geschäftsgebiet.....	119
7.1.1	Steckbrief.....	119
7.1.2	Lage, Umgebung und aktuelle Festlegungen .....	119
7.1.3	Änderungen und Planungsziele.....	120
7.1.4	Mögliche Auswirkungen und Nutzungseinschränkungen .....	123
7.2	Änderungspunkt 2: Klosterneuburg, Franz Rumpler-Straße / Agnesstraße, Umwidmung von BK in BKN-1,7, Anpassung der Straßenfluchtlinie .....	125
7.2.1	Steckbrief.....	125
7.2.2	Lage, Umgebung und aktuelle Festlegungen .....	125
7.2.3	Änderungen und Planungsziele.....	126
7.2.4	Mögliche Auswirkungen und Nutzungseinschränkungen .....	129
7.3	Änderungspunkt 3: Klosterneuburg, Tauchnergasse 1-7, Umwidmung von BK in BKN-1,85.....	130
7.3.1	Steckbrief.....	130
7.3.2	Lage, Umgebung und aktuelle Festlegungen .....	130
7.3.3	Änderungen und Planungsziele.....	131
7.3.4	Mögliche Auswirkungen und Nutzungseinschränkungen .....	133
7.4	Änderungspunkt 4: Klosterneuburg, Albrechtstraße 29, Umwidmung von BK-HE in BKN-2,2-HE .....	136
7.4.1	Steckbrief.....	136
7.4.2	Lage, Umgebung und aktuelle Festlegungen .....	136
7.4.3	Änderungen und Planungsziele.....	137
7.4.4	Mögliche Auswirkungen und Nutzungseinschränkungen .....	138
7.5	Änderungspunkt 6: Kierling, Haschhofstraße 1-5, Umwidmung von BK-öffentl. und soziale Einrichtungen in BK-Forschung und Entwicklung .....	139
7.5.1	Lage, Umgebung und aktuelle Festlegungen .....	139
7.5.2	Änderungen und Planungsziele.....	140
7.5.3	Mögliche Auswirkungen und Nutzungseinschränkungen .....	140
7.6	Änderungspunkt 7: Klosterneuburg, Hillebrandgasse/Leopoldgraben, Anpassung der Straßenfluchtlinie an den Naturstand .....	141

7.6.1	Steckbrief.....	141
7.6.2	Lage, Umgebung und aktuelle Festlegungen .....	141
7.6.3	Änderungen und Planungsziele.....	141
<b>8</b>	<b>Verzeichnisse .....</b>	<b>142</b>
8.1	Quellenverzeichnis .....	142
8.2	Tabellenverzeichnis .....	142
8.3	Abbildungsverzeichnis .....	143
<b>9</b>	<b>Anhang .....</b>	<b>146</b>

# 1 Einleitung

## 1.1 Inhalt des Änderungsverfahrens

Die Stadtgemeinde Klosterneuburg beabsichtigt die Änderung 02/2023 des örtlichen Raumordnungsprogramms entsprechend den Bestimmungen des § 25 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 99/2022.

Im Zuge der Abänderung erfolgt eine Überarbeitung des Örtlichen Entwicklungskonzepts {STEK 2030+} wie auch sechs Änderungen des Flächenwidmungsplans.

Die ggs. geplante Änderung des örtlichen Entwicklungskonzepts {STEK 2030+} umfasst

- ergänzende Bestimmungen im Verordnungswortlaut des {STEK 2030+},
- eine ergänzende Plandarstellung zum {STEK 2030+} zur planlichen Verordnungen, der zusätzlichen Bestimmungen,
- eine Aktualisierung der Grundlagenerhebung und Analyse zur Siedlungsstruktur und -entwicklung (vgl. Kapitel 3), einschließlich
  - der baulichen Bestandsaufnahme (vgl. Kapitel 3.5.1),
  - der Erhebung von Baulandreserven (vgl. Kapitel 3.5.2),
  - der qualitativen Bewertung von Baulandreserven (vgl. Kapitel 3.5.3),
  - der Darstellung von Nachverdichtungspotenzialen (vgl. Kapitel 3.5.4),

im Sinne eines Siedlungskonzepts gem. § 13 Abs. 5 Z 1 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 99/222.

Das Entwicklungskonzept {STEK 2030+} wird dabei um Rahmenbedingungen für künftige Festlegungen der Widmungsarten Bauland Wohngebiete für nachhaltige Bebauung (BWN-x.x) bzw. Bauland Kerngebiete für nachhaltige Bebauung (BKN-x.x) ergänzt.

Mit den Änderungspunkten 1 bis 4 erfolgt auf Basis der im geänderten {STEK 2030+} verankerten Rahmenbedingungen jeweils eine Änderung der Widmungsart im bestehenden Bauland Kerngebiet in BKN-x.x.

Im Zuge des laufenden Änderungsverfahrens 02/2023 erfolgt überdies eine Abänderung des Bebauungsplans.

## 1.2 Stand der örtlichen Raumordnung

<b>Örtliche Raumplanungsinstrumente</b>		
<b>Änderungsverfahren</b>	<b>Änderungspunkte beschlossen [Anzahl]</b>	<b>Rechtskraft [dd.mm.yyyy]</b>
<b>Örtliches Entwicklungskonzept</b>		
Stadtentwicklungskonzept 2030+ (STEK 2030+)	-	06.11.2019
<b>Grundlagenerhebung</b>		
2018-2019	-	-
<b>Flächenwidmungsplan (FWPL)</b>		
Änderung 01/2010	44	11.08.2010
	1 (ÄP 76)	25.01.2011
Änderung 01/2011	84	11.10.2011
Änderung 01/2012	96	29.08.2012
Änderung 01/2013	27	21.08.2013
	1	28.05.2014
Änderung 01/2014	51	13.08.2014
Änderung 02/2014	10	18.09.2014
Änderung 01/2015	28	11.08.2015
Änderung 03/2015	8	21.01.2016
Änderung 01/2016	28	03.08.2016
Änderung 01/2017	51	30.08.2017
Änderung 01/2018	25	19.09.2018
Änderung 01/2019	1	05.06.2019
Änderung 02/2019	22	25.09.2019
Änderung 01/2020		27.08.2020
Änderung 02/2020	38	05.02.2021
Änderung 01/2021	10	06.08.2021
Änderung 02/2021	3	05.01.2022

Änderung 02/2023 des Örtlichen Raumordnungsprogramms  
Stadtgemeinde Klosterneuburg

Änderung 03/2021	2	05.08.2022
Änderung 01/2022	17	05.08.2022
Änderung 02/2022	1	08.04.2023
Änderung 04/2022	1	16.12.2022
Änderung 01/2023	53	18.08.2023
<b>Bebauungsplan (BBPL)</b>		
Änderung 01/2010	60	11.08.2010
Änderung 02/2010	1	11.03.2011
Änderung 01/2011	99	12.10.2011
Änderung 01/2012	141	30.08.2012
Änderung 02/2012		28.11.2012
Änderung 01/2013	37	22.08.2013
	2 (ÄP 48 und 49)	11.10.2013
	1 (ÄP 41)	29.05.2014
Änderung 01/2014	72	14.08.2014
Änderung 02/2014	9	19.09.2014
Änderung 01/2015	62	12.08.2015
Änderung 02/2015	1	13.08.2015
Änderung 03/2015	16	22.01.2016
Änderung 01/2016	81	04.08.2016
Änderung 01/2017	110	31.08.2017
Änderung 01/2018	73	19.09.2018
Änderung 01/2019	1	06.06.2019
Änderung 01/2020		28.08.2020
Änderung 02/2020		06.02.2021
Änderung 01/2021	10	07.08.2021
Änderung 02/2021	3	06.01.2022
Änderung 03/2021	3	06.08.2022

Änderung 02/2023 des Örtlichen Raumordnungsprogramms  
Stadtgemeinde Klosterneuburg

Änderung 01/2022	35	06.08.2022
Änderung 02/2022	1	12.04.2023
Änderung 03/2022	1	23.09.2022
Änderung 04/2022	-	-
Änderung 01/2023	70	19.08.2023
<b>Überörtliche Raumplanungsinstrumente – Regionale und sektorale Raumordnungsprogramme</b>		
<b>Titel</b>	<b>Letzte Änderung</b>	<b>Geltungsbereich Ja / Nein</b>
Regionales Raumordnungsprogramm Wien Umland Nordwest	LGBl. Nr. 73/2015	Ja
Sektorales Raumordnungsprogramm für das Schul- wesen	LGBl. Nr. 8000/29-1	Ja
Sektorales Raumordnungsprogramm für die Gewinn- ung grundeigener mineralischer Rohstoffe	StF: LGBl 8000/83-0	Nein
Sektorales Raumordnungsprogramm über die Frei- haltung der offenen Landschaft	StF: LGBl 8000/99-0	Ja
Sektorales Raumordnungsprogramm für die Wind- kraftnutzung	StF: LGBl. 8001/1-0	Nein

Tabelle 1: Stand der örtlichen Raumordnung der Stadtgemeinde Klosterneuburg und geltende überörtliche Raumordnungsprogramme (Quelle: Eigene Bearbeitung).

### **1.3 Allgemeine Hinweise zu § 25 Abs.1 und 2 NÖ ROG 2014 (Änderungsanlass)**

Der jeweils anzuwendende Änderungsanlass gemäß § 25 Abs.1 und 2 NÖ ROG 2014 idgF. ist bei jedem Änderungspunkt gesondert angeführt.

Es soll an dieser Stelle darauf hingewiesen werden, dass sowohl Hauer/Zaussinger (2006, S. 686) als auch Liehr/Riegler (2010, S. 258) und Pallitsch/Pallitsch/Kleewein (2013, S. 898) in Zusammenhang mit der Zulässigkeit der Berichtigung von Schreib- und Zeichenfehlern in Bebauungsplänen darauf hinweisen, dass diese als selbstverständlich angenommen wird. Die Anwendung auf das örtliche Raumordnungsprogramm/den Flächenwidmungsplan erfolgt im Rahmen dieses Verfahrens in diesem Sinne, es wird bei den betreffenden Änderungspunkten auf diesen Hinweis Bezug genommen.

Weiters ist gemäß Pallitsch/Pallitsch/Kleewein (2013, S. 1496) festzustellen, dass der Verordnungsgeber „auch unabhängig vom Vorliegen der Voraussetzungen für die Änderung eines ÖROP“ einen rechtswidrigen Flächenwidmungsplan korrigieren muss. Dies ergibt sich aus Art. 18 Abs. 2 B-VG (Legalitätsprinzip) als Verpflichtung, eine rechtswidrige Verordnung beseitigen oder durch eine rechtmäßige ersetzen zu müssen. Bei den betroffenen Änderungspunkten wird auf diesen Hinweis Bezug genommen.

Hauer Wolfgang, Zaussinger Friedrich (2006): Niederösterreichisches Baurecht. 7. Auflage. Linde Verlag. Wien.

Liehr Willibald, Riegler Lorenz E. (2010): NÖ BauO. NÖ Bauordnung. NÖ Raumordnungsgesetz. Manz'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH. Wien.

Pallitsch Wolfgang, Pallitsch Philipp, Kleewein Wolfgang (2013): Niederösterreichisches Baurecht. 8. Auflage. Linde Verlag. Wien

## 1.4 Ausgangslage

### 1.4.1 *Siedlungsdruck und bisherige Maßnahmen der Stadtgemeinde*

Klosterneuburg ist eine Stadt mit hoher Lebensqualität. Das attraktive Wohnumfeld und die Nähe zu Wien führen zu einem anhaltenden Siedlungsdruck, dem die Stadtgemeinde seit mehr als 30 Jahren mit der Umsetzung der zur Verfügung stehenden Regelungsmöglichkeiten der Raumordnung begegnet, um die, von der Bevölkerung geschätzte, Lebensqualität zu erhalten und weiter zu erhöhen.

So wurden seit den 1980er Jahren vom Gemeinderat

- die Rückwidmung von Bauland in Grünland,
- hintere Baufluchtlinien und Freiflächen zur Sicherung der Gartenzonen,
- eine besondere Berechnung der zulässigen Bebauungsdichte für große Grundstücke in Wohngebieten,
- die Einschränkung der zulässigen Anzahl von Wohneinheiten in der Widmung Bauland Wohngebiet und Bauland Kerngebiet sowie
- verschärfte Schutzzonenbestimmungen zum Schutz historischer Ensemble

festgelegt.

Darüber hinaus liegt die Stadtgemeinde im Geltungsbereich der Verordnung der NÖ Landesregierung über ein Regionales Raumordnungsprogramm Wien Umland Nordwest, in dem flächige Siedlungsgrenzen für das gesamte Siedlungsgebiet einschließlich der Kleingartensiedlungen verordnet wurden. Dies bedeutet, dass kein Bauland bzw. keine Flächen für Kleingärten einschließlich der erforderlichen Erschließung durch Verkehrsflächen gewidmet werden dürfen, ohne diese Widmungen an anderer Stelle in gleichem Ausmaß zu verringern. Der Siedlungsraum kann also in der Stadt nicht mehr an Fläche zunehmen.

### 1.4.2 *Problemstellungen und ihre Folgen*

#### **Problemstellung 1: Finanzkrise 2008 und ihre Auswirkung auf den Immobilienmarkt**

Die Krise im Finanzsektor hat seit 2008 erhebliche Auswirkungen auf die Siedlungsentwicklung, da seitdem trotz steigender Grundstückspreise hohe Investitionen im Immobilienbereich getätigt werden. Demnach

- erwerben Bauträger nicht aufgrund des eigenen Wohnbedarfs, sondern mit dem Ziel der Verwertung, Grundstücke in nahezu allen Lagen und zu hohen Preisen,
- wird die Bebaubarkeit dieser Bauplätze in höchstem Maße ausgenutzt, um die gewünschte Rentabilität zu erhalten.

Dabei findet der strukturelle Charakter der Umgebung in vielen Fällen keine Berücksichtigung.

#### **Problemstellung 2: Großflächige Zonen zur Nachverdichtung in den drei Tälern**

Das Örtliche Entwicklungskonzept 2004 hat zwischen den Zentren Klosterneuburg, Kierling, Weidling, Kritzendorf und in weiterer Folge auch Maria Gugging und Höflein auf Basis der damaligen Rahmenbedingungen entlang so genannter Entwicklungsachsen großflächige Zonen für die Nachverdichtung festgelegt. Dies hat dazu geführt, dass einerseits bei der Festlegung von zulässigen Wohneinheiten in der Widmung Bauland-Wohngebiet breite Pufferbereiche entlang der Achsen uneingeschränkt geblieben sind und dass andererseits im Jahr 2012 diesem Verdichtungsziel entsprechende Festlegungen im Bebauungsplan umgesetzt wurden. Im vergangenen Jahrzehnt hat sich aber gezeigt, dass im Bereich dieser Entwicklungsachsen größere Wohnbauvorhaben unstrukturiert und in großem Abstand zueinander, je nach Verfügbarkeit der Grundstücke, entstanden sind. Letztlich hat dies dazu geführt, dass sich entlang der Achsen keine stimmige, harmonische Entwicklung eingestellt hat.

Hinzu kommen Bereiche in den Zentren, die aufgrund ihrer historischen Nutzung durch landwirtschaftliche Betriebe und des damit verbundenen Bestandes an (mittlerweile nicht mehr genutzten) Wirtschaftsgebäuden hohe Bebauungsdichten aufweisen. Auch hier zeigen sich Nachverdichtungstendenzen, die zu einer erheblichen Überformung des historischen Bestandes führen.

### **Die Folgen**

Die genannten Problemstellungen haben zu Veränderungsprozessen in gewachsenen Strukturen geführt, die bewirken, dass der ursprüngliche Charakter eines Quartiers verloren geht und es zu städtebaulichen und infrastrukturellen (z.B. Überlastung der Verkehrsinfrastruktur durch Anstieg des motorisierten Individualverkehrs) Brüchen und Verdrängungen kommt.

Insbesondere davon betroffen sind in Klosterneuburg Bereiche, die praktisch ausschließlich Wohnfunktion aufweisen. Vor allem aufgrund ihrer Lage sind sie aber trotzdem sehr unterschiedlich strukturiert. So weisen sie im Nahbereich höherrangiger Straßen oder der Zentren zumindest auch punktuell höhere Wohndichten auf. Sonst überwiegt bei weitem eine kleingliedrige Bebauung mit privaten Grünflächen und wenigen Wohneinheiten auf einem Grundstück. Zum Teil befinden sich die Wohngebiete in attraktiven, aber schwer zu erschließenden Randlagen.

In diesen Wohngebieten dominieren als Siedlungstyp Ein- und Zweifamilienhäuser. Bei ihnen steht der Wunsch nach mehr Raum, Garten, Entfaltungsmöglichkeiten sowie Gebrauchs- und Rückzugsorientierung im Vordergrund. Mehr als die Hälfte der besiedelten Fläche in Klosterneuburg charakterisiert sich durch diesen Typus (vgl. Kapitel 3.4.3). Im 20. Jahrhundert kam es zu einem Bauboom von Ein- und Zweifamilienhäusern in der Stadt. Nach wie vor prägen sie das Stadtbild von Klosterneuburg und erstrecken sich nicht nur auf schlecht erschlossene Randlagen, sondern sind auch in Bereichen zu finden, die eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr aufweisen.

Aufgrund der KFZ-affinen Bevölkerungsstruktur<sup>1</sup> ist dabei zumindest für die kommenden Jahre in der Planung zur Kenntnis zu nehmen, dass die Bereitschaft zur Verwendung Öffentlicher Verkehrsmittel unterdurchschnittlich ist und eine Nachverdichtung, wenn sie nicht in unmittelbarer Nähe hochrangiger ÖV-Anbindungen stattfindet, in hohem Maße zur Zunahme des motorisierten Individualverkehrs (mIV) führt. Das Verkehrsaufkommen im mIV stellt aber den zentralen limitierenden Faktor für die Siedlungsentwicklung in Klosterneuburg dar, da für die Hauptrelation Wien mit der B14 nur eine leistungsfähige Verbindung zu Verfügung steht. Diese ist bereits jetzt überlastet.<sup>2</sup> Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass auch die verfügbaren Öffentlichen Verkehrsmittel steigende Nachfrage nur bedingt bedienen können, da die Taktfrequenz der Franz-Josefs-Bahn weitestgehend ausgereizt ist und die Buslinien auf die gleiche Infrastruktur angewiesen sind, die auch der mIV verwendet.

---

<sup>1</sup> vgl. Grundlagenerhebung zum {STEK 2030+}, Bericht Mobilitätskonzept, Stadtgemeinde Klosterneuburg, Juli 2019, S. 10.

<sup>2</sup> vgl. Grundlagenerhebung zum {STEK 2030+}, Bericht Mobilitätskonzept, Stadtgemeinde Klosterneuburg, Juli 2019, S. 5.

### **1.4.3 {STEK 2030+} als politische Vorgabe zur Problemlösung**

Der Gemeinderat hat auf diese Entwicklungen im nunmehr rechtskräftig verordneten **Stadtentwicklungskonzept 2030+** {STEK 2030+} aus dem Jahr 2019 reagiert und mit Leitsatz 1 die restriktive Steuerung der Siedlungsentwicklung zu einem der wichtigsten Ziele der kommenden Jahre erklärt.

Ziel ist es, den Charakter der bestehenden Siedlungsstruktur zu schützen und eine Innenentwicklung in jenen Bereichen zu ermöglichen, die die beste Eignung dafür bieten. In Klosterneuburg sind das vor allem die Zentrumsbereiche. Eine Erweiterung dieser Bereiche kann in den kommenden Jahren und Jahrzehnten dem Bedarf entsprechend und in adäquaten Schritten von den jeweiligen Zentren ausgehend erfolgen. Welche konkreten Standorte zukünftig die beste Eignung für eine derartige Erweiterung aufweisen, ist aufgrund der dann vorherrschenden Rahmenbedingungen zu entscheiden.

Als konkrete Maßnahme zu dem genannten Ziel hat der Gemeinderat im {STEK 2030+} die Überarbeitung des Flächenwidmungsplanes im Hinblick auf die Festlegung maximal zulässiger Wohneinheiten bei den Widmungen Bauland Wohngebiet und Bauland Kerngebiet beschlossen, deren Umsetzung im Rahmen des Verfahren 1/2020 zur Änderung des Flächenwidmungsplans erfolgte.

Die ggs. Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogramms sieht eine Präzisierung des {STEK 2030+} aufgrund geänderter rechtlicher Bestimmungen (vgl. Kapitel 1.5) vor. Zur Verwirklichung der darin verankerten Ziele wird das Stadtentwicklungskonzept um ein Siedlungskonzept, genannt {STEK 2030+ - Leitbild Bauen & Wohnen}, ergänzt, das insbesondere einen Rahmen für künftige Festlegungen höchstzulässiger Geschoßflächenzahlen (GFZ gem. § 4 Z 17 NÖ BO 2014, LGBl. Nr. 31/2023)<sup>3</sup> bildet.

---

<sup>3</sup> Geschoßflächenzahl: das Verhältnis der Summe der Grundrissflächen aller oberirdischen Geschoße von Gebäuden zur Fläche des Bauplatzes

## 1.5 Rechtliche Grundlagen

### 1.5.1 Allgemeine rechtliche Grundlagen

Gemäß Art. 118 Abs. 3 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG) ist die örtliche Raumplanung vom so genannten eigenen Wirkungsbereich der Gemeinden umfasst, sodass es dem Gemeinderat obliegt, den Flächenwidmungsplan im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen in seinem Ermessen festzulegen.

Die Landesregierung fungiert dabei als Aufsichtsbehörde, sie hat dem örtlichen Raumordnungsprogramm, bestehend aus dem örtlichen Entwicklungskonzept und dem Flächenwidmungsplan, gemäß § 24 Abs. 11 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 99/2022 die Genehmigung zu versagen, wenn es

1. einem überörtlichen Raumordnungsprogramm oder anderen rechtswirksamen überörtlichen Planungen widerspricht, sofern nicht eine dementsprechende Änderung der überörtlichen Planung zulässig ist und seitens des Landes bereits in Bearbeitung genommen wurde,
2. die geordnete wirtschaftliche, kulturelle und soziale Entwicklung anderer Gemeinden wesentlich beeinträchtigt,
3. einen finanziellen Aufwand zur Folge hätte, durch den die Erfüllung der gesetzlichen oder vertraglichen Verpflichtungen der Gemeinde gefährdet wäre oder
4. den Bestimmungen der §§ 2, 13, 14 Abs. 1 und 2, 15, 16 Abs. 1 und 4, 18, 19, 20, 21, 22 Abs. 1 und 4, 24 Abs. 1 bis 5 und Abs. 7 bis 10 und 25 (Anm.: des NÖ ROG 2014, LGBl. Nr. 99/2022) widerspricht.

### 1.5.2 6. Novelle des NÖ Raumordnungsgesetz 2014: Nachhaltige Bebauung

Seit der 6. Novelle des NÖ Raumordnungsgesetz 2014 LGBl. Nr. 97/2020 darf die Geschoßflächenzahl (GFZ) in den Widmungsarten Bauland Wohngebiete (BW) und Bauland Kerngebiete (BK) gem. § 16 Abs. 1 Z 1, 2 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 99/2022 nicht mehr über 1 betragen.

Eine GFZ über 1 ist nur in den nunmehr neuen Widmungsarten Bauland Wohngebiete für Nachhaltige Bebauung (BWN) und Bauland Kerngebiete für nachhaltige Bebauung (BKN) gem. § 16 Abs. 1 Z 8,9 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 99/2022 zulässig. Dabei ist jeweils die höchstzulässige GFZ anzugeben (z.B. BKN-2,0).

Für Bauplätze im Bauland Wohngebiet oder Kerngebiet, für die die Verordnung des Bebauungsplans bisher eine GFZ über 1 zugelassen hat, sieht der Gesetzgeber Übergangsbestimmungen vor: Gem. § 53 Abs. 15 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 99/2022 werden „Bauvorhaben auf Grundstücken im Bauland Wohngebiet und Bauland Kerngebiet, für die am 22. Oktober 2020 ein Bebauungsplan eine Bebauung mit einer Geschoßflächenzahl von über 1 ermöglicht, bis zur Änderung der Widmungsart und / oder einer neuen Festlegung im Bebauungsplan, spätestens aber bis 30. Juni 2028 durch § 16 Abs. 1 Z 1, 2, 8 und 9 in der Fassung LGBl. Nr. 97/2020, hinsichtlich der zulässigen Geschoßflächenzahl nicht berührt.“

D.h. Bauvorhaben auf Grundstücken im Bauland Wohngebiet oder Bauland Kerngebiet, für die der Bebauungsplan in der Kombination Bebauungsdichte und Bauklasse (bzw. höchstzulässige Gebäudehöhe) eine GFZ über 1 ermöglicht, sind während dieser Übergangsbestimmungen auch mit einer GFZ über 1 zulässig.

Gem. Motivenbericht zur 6. Novelle des NÖ Raumordnungsgesetz 2014 LGBl. Nr. 97/2020 sollen durch die Einführung der neuen Widmungsarten „die besonderen Auswirkungen, die von verdichteten Wohnbauten mit starken Verkehrsauswirkungen auf die soziale und verkehrliche Infrastruktur der Gemeinden ausgehen, bereits im Widmungsverfahren Berücksichtigung finden und somit für die Gemeinden eine noch bessere Steuerungsmöglichkeit im Zusammenhang mit den zukünftig zu erwartenden Auswirkungen ermöglichen. [...] Das Abstellen auf eine Geschoßflächenzahl, die definiert wird, ermöglicht eine genauere Abschätzung der Ausnutzung eines Bauplatzes für Wohn- und andere Nutzungen. Durch die

Einführung dieser Widmungsarten werden die aktuell bestehenden Widmungen Bauland-Wohngebiet und Bauland-Kerngebiet mit der Geschoßflächenzahl 1 [...] nach oben hin begrenzt“ (RU1-RO-2/052-2020 vom 13.10.2020).

### **1.5.3 Bausperre Geschoßflächenzahl in Bauland-Wohngebiet und Bauland-Kerngebiet**

Um die bestehenden Bestimmungen des örtlichen Raumordnungsprogramms an die neue Rechtslage anzupassen, hat der Gemeinderat der Stadtgemeinde Klosterneuburg in seiner Sitzung am 30.04.2021 die *Bausperre Geschoßflächenzahl in Bauland-Wohngebiet und Bauland-Kerngebiet* erlassen und in seiner Sitzung am 03.03.2023 um ein Jahr verlängert. Damit ist bis 30.04.2024 für Bauvorhaben in Bauland Wohngebieten und Bauland Kerngebieten eine Geschoßflächenzahl kleiner oder gleich 1 einzuhalten.

### **1.5.4 Legitimation für die Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogramms**

Gem. § 25 Abs. 1 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 99/2022 bedarf es zur Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms (Örtliches Entwicklungskonzept, Flächenwidmungsplan) eines gesetzlich normierten Änderungsanlasses.

Rechtswirksame Raumordnungsprogramme des Landes oder anderer rechtswirksamer überörtlicher Planungen (Z 1) bzw. deren Änderungen bilden einen ausdrücklichen Anlass zur Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms. Nach Pallitsch, Pallitsch & Kleewein 2022 (S. 1861) können „[a]uch Änderungen der Gesetzeslage wie zB des Inhalts einzelner Widmungsarten [...] Änderungen des Flächenwidmungsplanes [bzw. des örtlichen Raumordnungsprogramms, Anm.] erforderlich machen.“

D.h. zur Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms in Form der geplanten Präzisierung des örtlichen Entwicklungskonzepts {STEK 2030+} (Ergänzung um ein Siedlungskonzept) ist ein gesetzlicher Änderungsanlass gem. § 25 Abs. 1 Z 1 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 99/2022 gegeben.

Die gleichsam im Rahmen des Änderungsverfahrens 02/2023 geplante Änderung des Flächenwidmungsplans (vgl. Kapitel 7) dient der Verwirklichung der Ziele des nunmehr zu ändernden örtlichen Entwicklungskonzepts, wodurch hierzu gem. Z 5 dieser Bestimmung ebenfalls ein ausdrücklicher gesetzlich normierter Änderungsanlass gegeben ist.

## 2 Stadtentwicklungskonzept 2030+ {STEK 2030+}

### 2.1 Zielsetzungen

Im {STEK 2030+} sind Leitsätze, Fachziele und dazugehörige Maßnahmen für die künftige Entwicklung der Stadtgemeinde formuliert. Das {STEK 2030+} entspricht rechtlich einem Örtlichen Entwicklungskonzept und ist Bestandteil des Örtlichen Raumordnungsprogrammes. Betreffend die Siedlungsentwicklung ist der Leitsatz „**Klosterneuburg steuert restriktiv die Siedlungsentwicklung**“ maßgebend. Mit diesem Leitsatz wurde auf den Siedlungsdruck reagiert, der sich in Klosterneuburg aufgrund des attraktiven Wohnumfelds und die Nähe zu Wien entsteht.

Der Leitsatz bedeutet aber nicht ein „Einfrieren“ der Stadtentwicklung, sondern eine Steuerung des Siedlungsdrucks, womit einerseits die beste Eignung für die unterschiedlichen Anforderungen in den Vordergrund rückt und andererseits der strukturelle Charakter sowohl der Gesamtstadt, als auch ihrer charakteristischen Stadtteile geschützt wird.

Im Sinne der Stärkung der Ortszentren soll sich Siedlungsentwicklung an der Versorgungsqualität der Stadt- und Ortsteile mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs und Öffentlichem Verkehr orientieren. Aufgrund der Bedeutung dieses Ziels ist es als Fachziel zu Leitsatz 1 ebenfalls im {STEK 2030+} verordnet.

Dies bedeutet im ersten Schritt vor allem ein Lenken der Innenentwicklung in jene Bereiche, in denen diese Qualitäten bereits vorhanden sind. In zukünftigen nachfolgenden Schritten obliegt es dem Gemeinderat darüber zu entscheiden, ob eine dynamischere Entwicklung auch auf Standorten zugelassen werden soll, auf denen diese Qualitäten noch herzustellen sind.

Um den Erfolg des Fachziels überprüfbar zu machen, wird als Indikator zur Zielerreichung die Bevölkerungsentwicklung herangezogen. Die Bevölkerung soll nicht stärker wachsen, als im Vergleichszeitraum 2002 bis 2017.<sup>4</sup> Die Einwohnerzahl des Stadtzentrums und der Ortszentren Kierling und Kritzendorf soll dabei im Verhältnis zu den übrigen Stadt- und Ortsteilen stärker wachsen.

Nachstehend ist die Hierarchie ausgehend vom Leitsatz, über das fachliche Ziel, den Indikator zur Zielerreichung bis hin zu den konkreten Maßnahmen in tabellarischer Form dargestellt.

<b>Leitsatz</b>	<b>L01</b>	Klosterneuburg steuert restriktiv die Siedlungsentwicklung
<b>Fachziel</b>	<b>Z01</b>	Die Siedlungsentwicklung orientiert sich an der Versorgungsqualität der Stadt- und Ortsteile mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs und Öffentlichem Verkehr.
<b>Indikator zur Zielerreichung</b>	<b>I01</b>	Bevölkerungsentwicklung: Die Bevölkerungszahl wächst nicht stärker, als im Vergleichszeitraum 2002-2017. Die Einwohnerzahl des Stadtzentrums und der Ortszentren Kierling und Kritzendorf wächst dabei im Verhältnis zu den übrigen Stadt- und Ortsteilen stärker.
<b>Maßnahmen</b>	<b>M01</b>	Festlegung maximal zulässiger Wohneinheiten bei den Widmungen Bauland-Wohngebiet und Bauland-Kerngebiet (Flächenwidmungsplan)
	<b>M02</b>	Anpassung der Bebauungsbestimmungen an M01 (Bebauungsplan)

<sup>4</sup> vgl. Grundlagenerhebung zum {STEK 2030+}, Bericht Bevölkerungsstruktur und -entwicklung, Stadtgemeinde Klosterneuburg, Mai 2019, S. 4.

<b>Fachziel</b>	<b>Z02</b>	Transparente und hochwirksame Prozesse in der Stadtplanung
<b>Indikator zur Zielerreichung</b>	<b>I02</b>	Einsatz Planungsinstrumente
<b>Maßnahmen</b>	<b>M01</b>	Frühzeitige Sicherung von Konversionsflächen durch raumordnungsrechtliche Instrumente
	<b>M02</b>	Forcierung vertraglicher Vereinbarungen (Raumordnungsverträge) bei Vorhaben der Stadtentwicklung
	<b>M03</b>	Förderung kooperativer und kompetitiver Vorhaben bei der Stadtentwicklung

Tabelle 2: Auszug aus der Maßnahmenliste zum {STEK 2030+}

## 2.2 Funktionales Stadtmodell im {STEK 2030+}

Im {STEK 2030+} wurden mit dem funktionalen Stadtmodell die Leitsätze, Fachziele und Maßnahmen auf die Ebene der einzelnen Stadt- und Ortsteile herunter gebrochen (vgl. Abbildung 1). Aufgrund ihrer Struktur werden ihnen Leitfunktionen und konkrete Ziele für die weitere Entwicklung zugeordnet. Aufgrund der Bedeutung für die weitere Bearbeitung werden nachfolgend die Festlegungen im funktionalen Stadtmodell für die relevanten Stadt- und Ortsteile aus dem {STEK 2030+} zitiert:

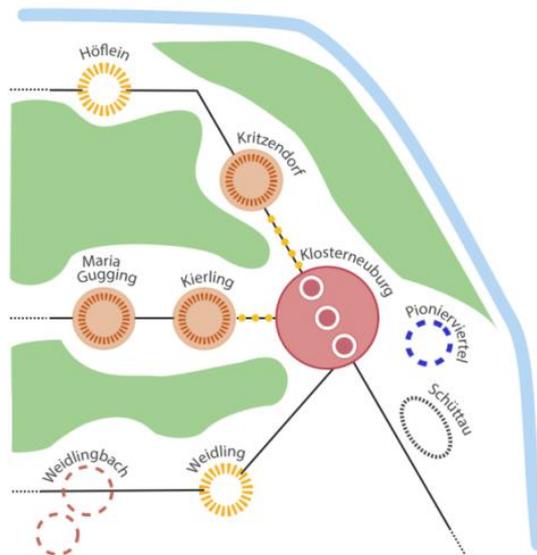


Abbildung 1: Funktionales Stadtmodell, {STEK 2030+}. Quelle: Stadtgemeinde Klosterneuburg, 2019.

### Stadtzentrum Klosterneuburg

Das Stadtzentrum von Klosterneuburg besteht eigentlich aus den drei „Mikrozentren“ Rathausplatz, Stadtplatz und Niedermarkt sowie dem Bereich Weidlinger Straße. Diese Mikrozentren und ihre Umgebung übernehmen wichtige Versorgungsfunktionen für die gesamte Stadt. Sie bieten ein umfassendes Bildungsangebot, kommunale Verwaltungseinrichtungen und soziale bzw. medizinische Einrichtungen, Handel und Dienstleistung. Damit verbunden sind selbstverständlich auch Arbeitsplätze. Die Anbindung an den Öffentlichen Verkehr ist durch die Bahnhöfe der Franz-Josefs-Bahn sowie die Stadt- und Regionalbuslinien ausgezeichnet, wodurch sich das Stadtzentrum auch sehr gut für das Wohnen in der Stadt der kurzen Wege eignet.

Leitfunktionen: umfassende Versorgung, Wohnen

Ziele:

- Versorgungsfunktion erhalten
- Wohnen in der Stadt der kurzen Wege stärken
- Stadtbild schützen und positiv weiterentwickeln
- Private und öffentliche Freiräume als Klimaregulatoren der Stadt sichern
- Gestaltung öffentlicher Freiräume fördern

#### **Ortszentrum Kierling**

Das Ortszentrum von Kierling bietet Einrichtungen zur lokalen Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs, es sind jedoch auch Betriebe mit regionaler Bedeutung untergebracht. Hervorzuheben ist die Eignung als Wohnstandort aufgrund der guten Anbindung an den Öffentlichen Nahverkehr in Verbindung mit den Versorgungseinrichtungen, aber auch dem Kindergarten und der Volksschule.

Leitfunktionen: lokale Versorgung, Wohnen

Ziele:

- lokale Versorgungsfunktion erhalten
- Wohnfunktion im Bereich des Zentrums erhalten
- Ortsbild schützen und positiv weiterentwickeln
- private Freiräume als Klimaregulatoren der Stadt sichern

#### **Ortszentrum Kritzendorf**

Kritzendorf hat der Bevölkerung um das Amtshaus und den Bahnhof zwei kleine Zentren zu bieten, die entlang der Hauptstraße verbunden sind. Vorhanden sind Einrichtungen zur lokalen Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs, es sind jedoch auch Betriebe mit regionaler Bedeutung untergebracht. Hervorzuheben ist die Eignung als Wohnstandort aufgrund der sehr guten Anbindung an den Öffentlichen Nahverkehr in Verbindung mit den Versorgungseinrichtungen.

Leitfunktionen: lokale Versorgung, Wohnen

Ziele:

- lokale Versorgungsfunktion erhalten
- Wohnfunktion im Bereich des Zentrums erhalten
- Ortsbild schützen und positiv weiterentwickeln
- private Freiräume als Klimaregulatoren der Stadt sichern

#### **Ortszentrum Maria Gugging**

In Maria Gugging haben sich in den vergangenen 15 Jahren die Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Ortsteils stark verändert. Mit dem Institute of Science and Technology Austria (IST Austria) ist eine weltweit anerkannte Forschungseinrichtung gewachsen, die dem Standort neue Zukunftschancen eröffnet. Die grundlegende Versorgung ist gegeben und die Qualität der Anbindung an das Öffentliche Verkehrsnetz mit IST Austria gewachsen.

Leitfunktionen: Standort Forschung und Entwicklung (F&E), lokale Grundversorgung, Wohnen

Ziele:

- F&E-Standort weiter fördern
- lokale Grundversorgungsfunktion erhalten
- Wohnfunktion im Bereich des Zentrums erhalten

- private Freiräume als Klimaregulatoren der Stadt sichern

#### **Ortszentrum Weidling**

Das Ortszentrum von Weidling ist durch seinen historischen Gebäudebestand und das damit verbundene, überwiegend kleingliedrige Ortsbild geprägt. Kindergarten und Volksschule bieten im Bildungsbereich gute, standortadäquate Versorgungsqualität. Die Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs besteht durch einzelne Betriebe teilweise.

Leitfunktion: Wohnen

Ziele:

- Wohnen in kleingliedrigen Strukturen fördern
- historisches Ortsbild erhalten
- private Freiräume als Klimaregulatoren der Stadt sichern

#### **Ortszentrum Höflein an der Donau**

Im Ortszentrum von Höflein an der Donau befindet sich als öffentliche Einrichtung ein Kindergarten, die Anbindung an das Öffentliche Verkehrsnetz ist mit der Franz-Josefs-Bahn gegeben. Wohnen ist im Zentrumsbereich die dominierende Funktion.

Leitfunktion: Wohnen

Ziele:

- Wohnen in kleingliedrigen Strukturen fördern
- Ortsbild erhalten
- private Freiräume als Klimaregulatoren der Stadt sichern

#### **Siedlungsachse Klosterneuburg-Kierling**

Die Siedlungsachse zwischen dem Stadtzentrum Klosterneuburg und dem Ortszentrum Kierling ist aufgrund der Lage an der B14, Kierlinger Straße bzw. Hauptstraße ein dynamisches Siedlungsgebiet, in dem Wohnen im Vordergrund steht. Zwei Standorte des Lebensmittelhandels und einzelne Betriebe ergänzen die lokale Versorgung der Bevölkerung. Höhere Wohndichten beschränken sich in der Regel auf den Bereich unmittelbar an der Verkehrsachse, wo sie gut an das Öffentliche Verkehrsnetz angebunden sind.

Leitfunktion: Wohnen, lokale Grundversorgung

Ziele:

- kompaktes Wohnen erhalten
- lokale Grundversorgungsfunktion erhalten
- vorhandene Betriebe erhalten, sofern keine Nutzungskonflikte bestehen

#### **Siedlungsachse Klosterneuburg-Kritzendorf**

Die Siedlungsachse zwischen dem Stadtzentrum Klosterneuburg und dem Ortszentrum Kritzendorf hat sich vor allem seit der Anbindung mit der Umfahrungsstraße dynamisch entwickelt. Vorrangige Funktion der Achse ist Wohnen, wobei zwei Standorte des Lebensmittelhandels die lokale Versorgung der Bevölkerung ergänzen. Höhere Wohndichten beschränken sich in der Regel auf den Bereich unmittelbar an der Verkehrsachse, wo auch die Anbindung an das Öffentliche Verkehrsnetz erfolgt.

Leitfunktion: Wohnen, lokale Grundversorgung

Ziele:

- kompaktes Wohnen erhalten
- lokale Grundversorgungsfunktion erhalten
- vorhandene Betriebe erhalten, sofern keine Nutzungskonflikte bestehen

### **Siedlungsgebiet Weidlingbachtal**

Der Ortsteil Weidlingbach erstreckt sich entlang der Steinriegelstraße und beherbergt überwiegend Wohnnutzung in kleingliedriger, durchgrünter Siedlungsstruktur. Vereinzelt sind Betriebe vorhanden, vor allem in Richtung Weidling entlang der Hauptstraße (in der KG Weidling) handelt es sich dabei um Gärtnereien. Die Versorgung der Bevölkerung erfolgt nicht vor Ort.

Leitfunktion: Wohnen

Ziele:

- durchgrünte Wohnlage erhalten
- vorhandene Betriebe erhalten, sofern keine Nutzungskonflikte bestehen

### **Siedlungsgebiet Scheiblingstein**

Die Ortschaft Scheiblingstein liegt an der westlichen Gemeindegrenze und beherbergt ausschließlich Wohnnutzung in kleingliedriger, durchgrünter Siedlungsstruktur. Vor Ort befindet sich auch ein Gastronomiebetrieb. Die Versorgung der Bevölkerung erfolgt nicht vor Ort.

Leitfunktion: Wohnen

Ziele:

- durchgrünte Wohnlage erhalten

### **Wohngebiete**

Außerhalb der Zentren und Siedlungsachsen bestehen in Klosterneuburg Bereiche, die praktisch ausschließlich Wohnfunktion aufweisen. Vor allem aufgrund ihrer Lage sind sie aber trotzdem recht unterschiedlich strukturiert. So weisen sie im Nahbereich höherrangiger Straßen oder der Zentren zumindest auch punktuell höhere Wohndichten auf. Abseits davon überwiegt eine kleingliedrige Bebauung mit Gärten und wenigen Wohneinheiten auf einem Grundstück. Zum Teil befinden sich die Wohngebiete in attraktiven, aber schwierig zu erschließenden Randlagen.

Leitfunktion: Wohnen

Ziele:

- Wohnlage entsprechend der bestehenden Struktur erhalten

### **Gewerbegebiet Schütttau**

Aufgrund der Lage und der Ausdehnung ist die Schütttau der einzige Bereich in Klosterneuburg, in dem sich Betriebe konzentriert ansiedeln und großflächiger entwickeln können. Derzeit befindet sich vor Ort eine starke Durchmischung von Handels- und Dienstleistungsbetrieben, Gewerbe- und kleinen Produktionsbetrieben. Die Bebauungsstruktur ist zwar überwiegend großvolumig, hat aber aufgrund überwiegend geringer Gebäudehöhen bzw. niedriger Geschoßanzahl noch Ausbaupotential.

Leitfunktion: Betriebs- und Gewerbegebiet

Ziele:

- Arbeitsplätze für Zukunftsthemen fördern

### **Stadtentwicklungsgebiet Pionierviertel**

Bei dem Stadtentwicklungsgebiet Pionierviertel handelt es sich um das Areal der ehemaligen Magdeburg-Kaserne. Seit dem Abzug des Österreichischen Bundesheeres im Jahr 2015 ist das Gebiet ungenutzt und soll, aktuellen Planungen folgend, zu einem vielfältigen, lebendigen, ökologisch nachhaltigen Stadtteil entwickelt werden.

Leitfunktionen: Wohnen mit lokaler Grundversorgung

Ziele:

- soziale Durchmischung: Alter, Generationen, Wohnformen
- kleinteilige Nutzungsdurchmischung
- hohe Versorgungsqualität: Freizeit, Nahversorgung, technische Infrastruktur (Internet), Bildung
- kurze Wege
- Erschließung
  - a. INNEN: für Fuß- und Radverkehr gut erschlossen, barrierefrei, verkehrsberuhigt, mit niveaugleichen Verkehrsflächen
  - b. AUSSEN: gut erreichbar, vorrangig zu Fuß, mit dem Rad und mit dem öffentlichen Verkehr
  - c. PARKEN: außen, an die Gebäudestruktur angepasst
- mutige, ökologische Architektur
- Energieeffizienz: geringer Energieverbrauch, Einbindung erneuerbarer Energieträger
- Sicherheitsgefühl: man kann „Kinder bei der Tür rauslassen“, Schutz vor Hoch- und Grundwasser

**Sonderstandorte**

Im Laufe der Entwicklungsgeschichte der Stadt haben sich im Gemeindegebiet einige höchst unterschiedliche Sondernutzungen außerhalb des Siedlungsgebietes etabliert. Das Rehabilitationszentrum Weißer Hof der Allgemeinen Unfallversicherungsanstalt (AUVA) ist auffällig westlich des Freibergs in der Katastralgemeinde Kritzendorf situiert. Nahe der Landesgrenze zu Wien findet sich das Schönstattzentrum Wien-Kahlenberg als Beherbergungsbetrieb mit Seminarschwerpunkt.

Darüber hinaus sind im Wienerwald eine Reihe von Ausflugshütten und -gasthäusern wie die Redlingerhütte und die Windischhütte zu finden, manche davon, wie zum Beispiel die Toiflhütte, die Rieglerhütte und das Häuserl an der Roan können allerdings nur über das Wiener Stadtgebiet erreicht werden.

Schließlich kann noch die Lourdesgrotte als Wallfahrtsort in der Katastralgemeinde Maria Gugging angeführt werden.

Leitfunktion: spezifische Sondernutzungen

Ziele.

- Erhaltung der bestehenden Nutzungen

### 3 Aktualisierung Grundlagenerhebung zur Siedlungsstruktur und -entwicklung

#### 3.1 Bevölkerungsentwicklung

##### 3.1.1 Bevölkerungsentwicklung seit 1869 im Überblick

Abbildung 2 zeigt die Bevölkerungsentwicklung Klosterneuburgs im Vergleich zu den Städten bzw. Gemeinden im Wiener Umland (Baden, Mödling, Korneuburg sowie Purkersdorf) seit der ersten Volkszählung im Jahr 1869.

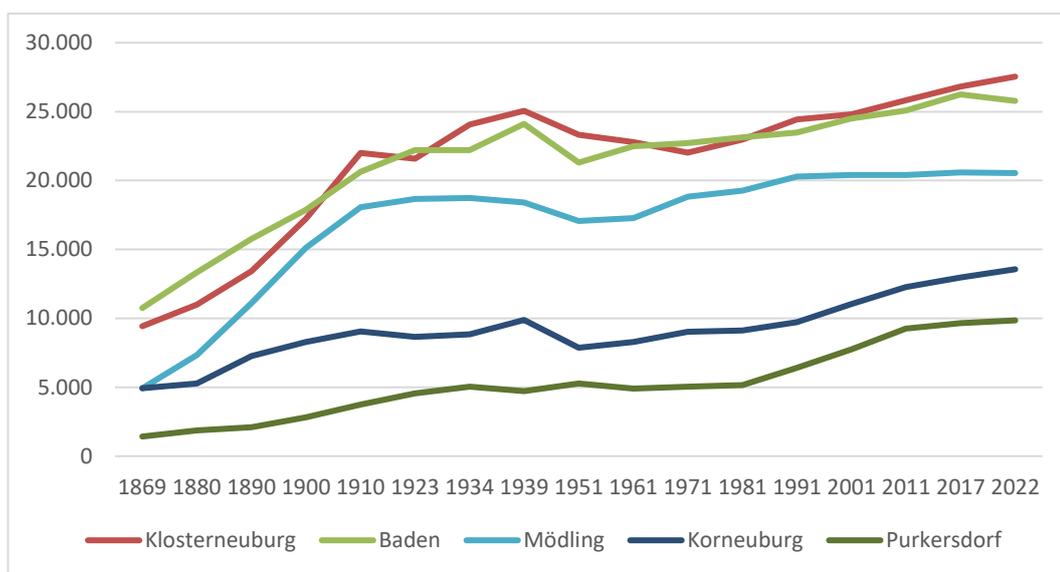


Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung Klosterneuburg und Vergleichsgemeinden seit 1869, Quelle: Statistik Austria, Historische Volkszählungen; eigene Darstellung

Im Jahr 1869 wurden 9.429 Einwohner:innen mit Hauptwohnsitz in der Stadtgemeinde Klosterneuburg gezählt. Durch die Eröffnung der Franz-Josefs-Bahn wählten viele Wienerinnen und Wiener Klosterneuburg als Wohnort, sodass besonders im Sachsenviertel, aber auch in den Katastralgemeinden Kritzendorf und Weidling, zahlreiche Bürgervillen entstanden und damit die folgenden Jahrzehnte von Bevölkerungswachstum geprägt waren.<sup>5,6</sup> Bereits 1910 hatte sich die Einwohnerzahl Klosterneuburgs mit 22.013 mehr als verdoppelt. Nach einem zwischenzeitlichen Bevölkerungsverlust, der auf den Ersten Weltkrieg zurückzuführen ist, stieg die Bevölkerungszahl auf einen vorläufigen Höchstwert von 25.069 Einwohner:innen im Jahr 1939. In den Nachkriegsjahren erfolgte ein Rückgang der Bevölkerung bis zum Jahr 1971 (22.029). Seitdem ist ein stetiger Anstieg – wenn auch moderaterer als um die Jahrhundertwende zum 20. Jahrhundert – festzustellen.

<sup>5</sup> Österreichische Nationalbibliothek, ANNO, historische Zeitungen und Zeitschriften

<sup>6</sup> Niederösterreichische Nachrichten, Klosterneuburger Stadtgeschichte, März 2023

Abbildung 3 zeigt die prozentuellen Veränderungen der Bevölkerungsanzahl bezogen auf Ausgangswert von 1869 der betrachteten Gemeinden im Vergleich zueinander.

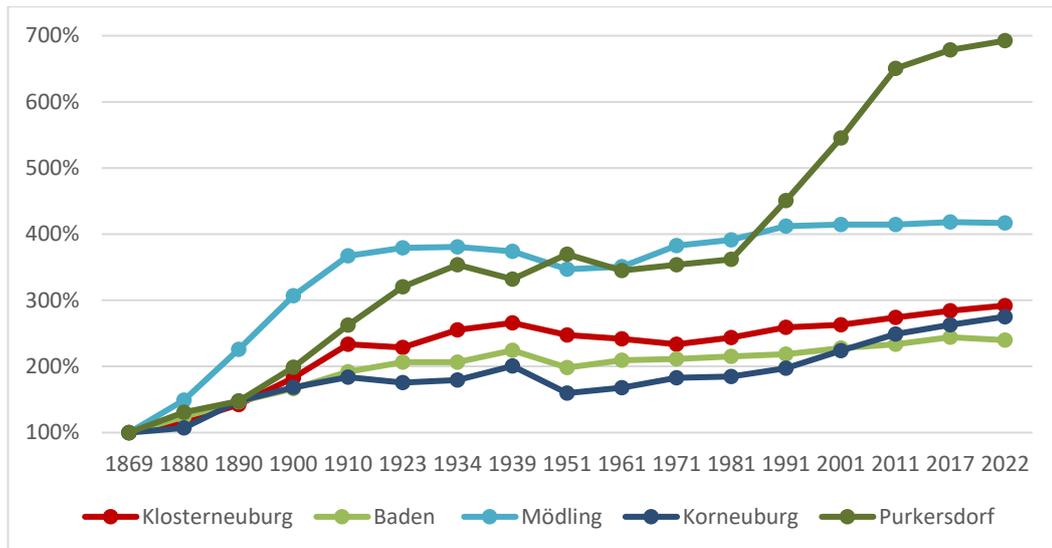


Abbildung 3: Prozentuelle Veränderung der Bevölkerungsanzahlen im Vergleich, Quelle: Statistik Austria, Historische Volkszählungen; eigene Berechnung und Darstellung

Die Bevölkerungsentwicklung der Stadtgemeinde Klosterneuburg weist starke Parallelen zu den Vergleichsstädten Baden und Korneuburg auf. Deutliche Unterschiede sind dagegen gegenüber Mödling und Purkersdorf festzustellen. In Klosterneuburg, Baden und Korneuburg ist die Bevölkerung in den letzten etwas mehr als 150 Jahren jeweils um ungefähr 275 % gestiegen. In Mödling dagegen um über 400 % und in Purkersdorf sogar um fast 700 %.

### 3.1.2 Bevölkerungsentwicklung 2008 bis 2018

Wie in Abbildung 4 zu sehen, verzeichnete Klosterneuburg im Betrachtungszeitraum 01.01.2008 bis 01.01.2018 ein Wachstum von rund 7 % bzw. einem absoluten Wachstum von 1.756 Einwohner:innen mit Hauptwohnsitz. Zum 01.01.2018 zählte Klosterneuburg 27.058 Einwohner:innen mit Hauptwohnsitz in der Stadtgemeinde.

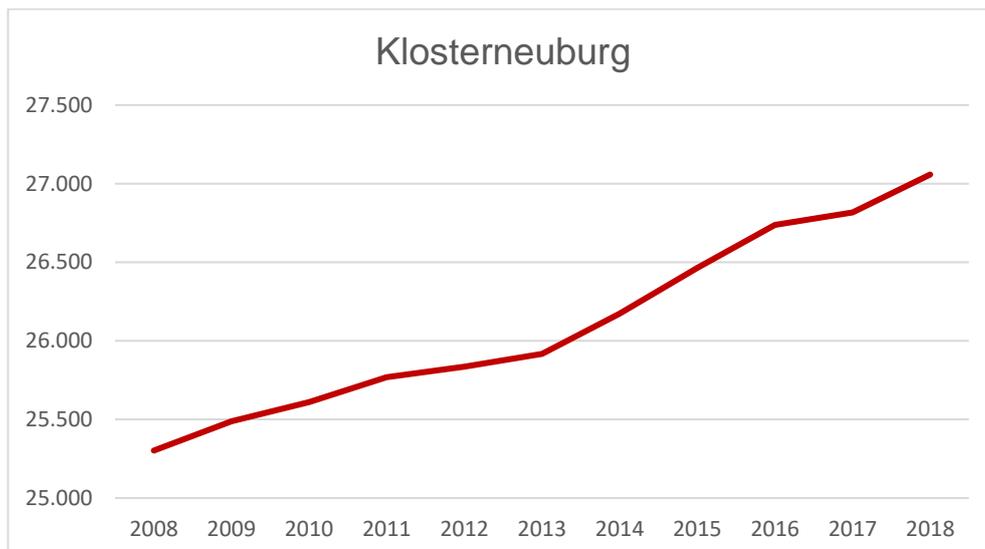


Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung Klosterneuburgs 2008-2018, Quelle: Statistik Austria, Bevölkerungsstand; eigene Darstellung

Die Bevölkerung Klosterneuburgs ist in den Jahren von 2008 bis 2018 mit rund 7 % deutlich geringer gewachsen als die österreichische Hauptstadt Wien (+13 %, abs. +217.555). Auch

im Vergleich zum NUTS 3 Wiener Umland/Nordteil (+10 %, abs. 28.952) fällt das Wachstum geringer aus. Die NUTS 2 Region Niederösterreich verzeichnet dagegen das geringste Wachstum (+5 %, abs. 75.165).

Klosterneuburg wuchs also deutlich geringer als andere Städte und Gemeinden in der Metropolregion Wien, jedoch mehr als das gesamte Bundesland Niederösterreich. Den Vergleich dieser prozentuellen Entwicklung zeigt Abbildung 5.

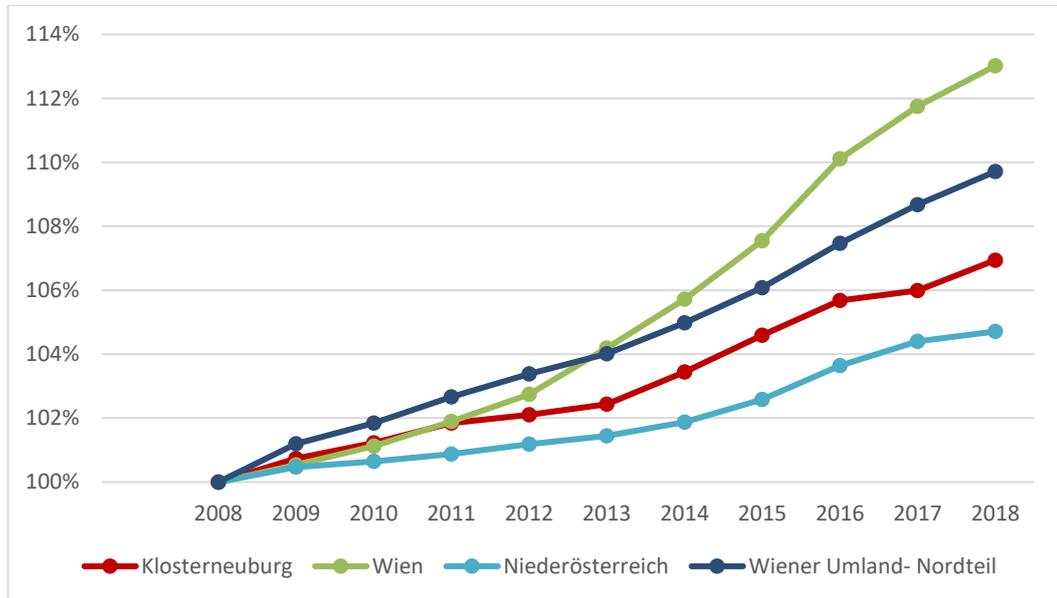


Abbildung 5: Prozentuelle Bevölkerungsveränderungen in den NUTS-Regionen 2008-2018, Quelle: Statistik Austria, Bevölkerungsstand; eigene Berechnung und Darstellung

Abbildung 6 und Abbildung 7 zeigen deutlich, dass die Gemeinden der Metropolregion Wien mit wenigen Ausnahmen von moderatem bis starkem Wachstum betroffen sind. Tendenzen, die sich im Betrachtungszeitraum 2006-2016 bereits abzeichneten, wurden im Betrachtungszeitraum 2011-2021 fortgesetzt, bzw. verstärkt. Die Grafiken lassen erkennen, dass die Gemeinden östlich von Wien von einem dynamischeren Wachstum betroffen sind, als der Westen, was sich in den letzten Jahren noch verstärkt hat.

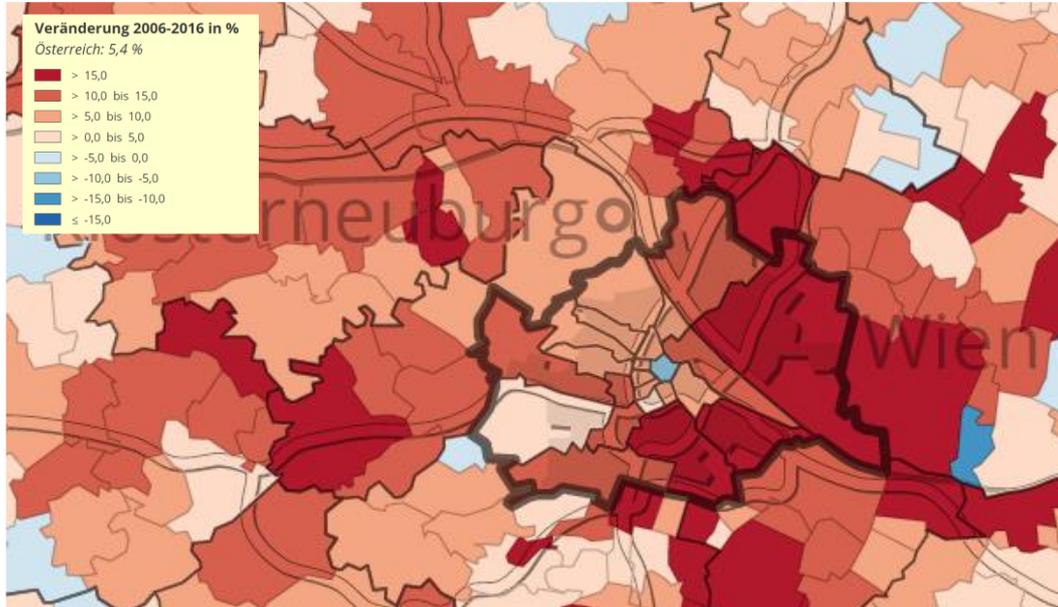


Abbildung 6: Bevölkerungsveränderung 2006-2016 in der Metropolregion Wien, Quelle: Österreichische Raumordnungskonferenz, ÖROK-Atlas, Bevölkerungsveränderung 2006-2016

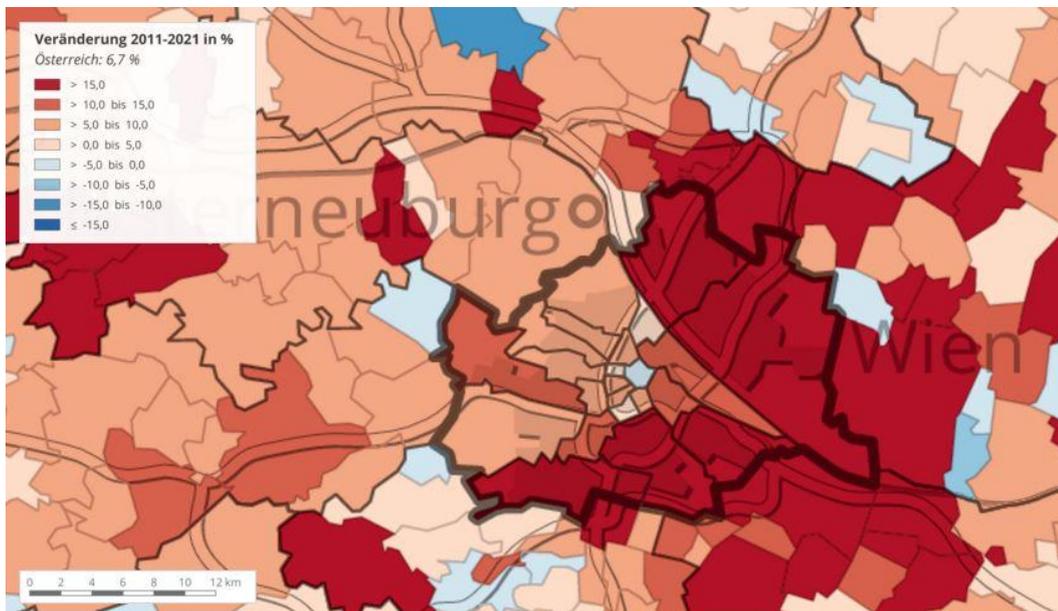


Abbildung 7: Bevölkerungsveränderung 2011-2021 in der Metropolregion Wien, Quelle: Österreichische Raumordnungskonferenz, ÖROK-Atlas, Bevölkerungsveränderung 2011-2021

### 3.1.3 Bevölkerungsentwicklung seit 2018

Um die Entwicklung der jüngeren Vergangenheit in einen größeren Zusammenhang zu setzen, zeigt die folgende Darstellung Klosterneuburgs Bevölkerungsanzahl über einen Verlauf von zehn Jahren, nämlich von 2012 bis 2022.

Betrachtet man die Kurve seit 2018 so ist eine Abflachung ab 2019 zu erkennen (vgl. Abbildung 8).

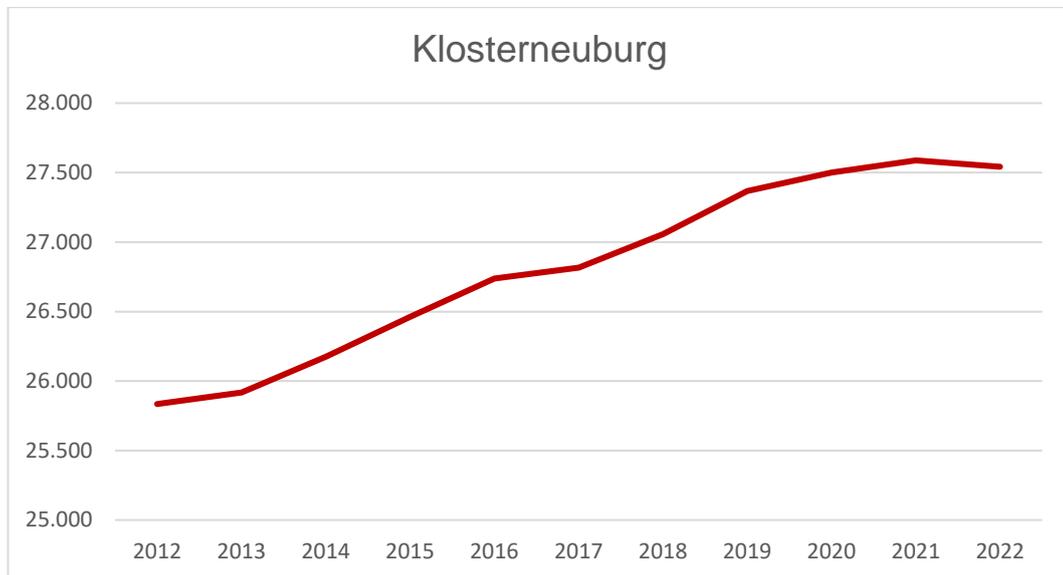


Abbildung 8: Bevölkerungsentwicklung von Klosterneuburg 2012 bis 2022, Quelle: Statistik Austria, Bevölkerungsstand; eigene Darstellung

Der Trend, dass Klosterneuburg weniger stark wächst als Wien oder Wiens Umland, setzte sich auch in der jüngeren Vergangenheit fort. Die Abflachung der Kurve in den absoluten Zahlen, zeichnet sich auch in der prozentualen Veränderung als leichter Knick nach unten ab (vgl. Abbildung 9).

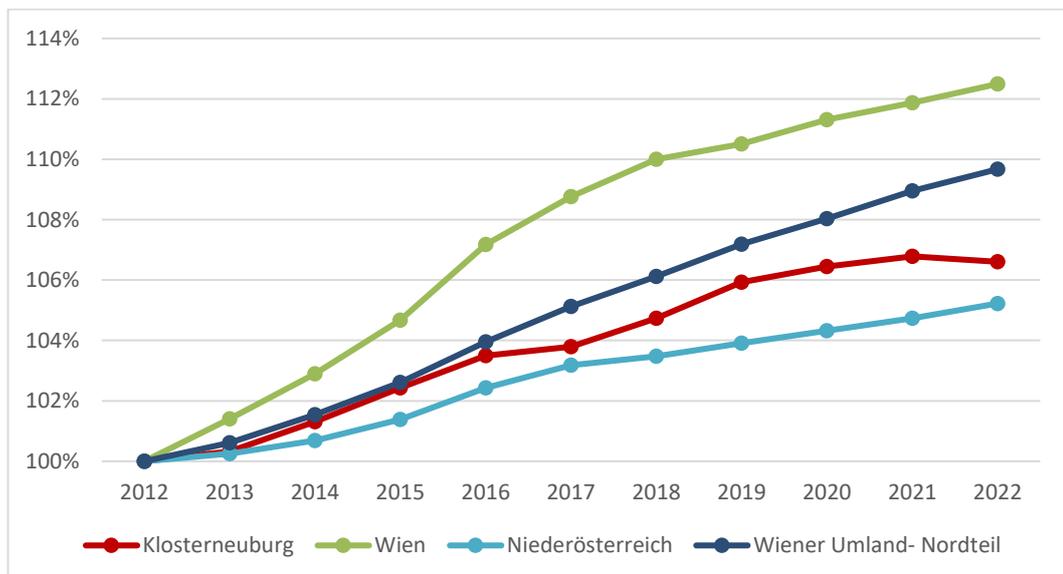


Abbildung 9: Vergleich prozentueller Bevölkerungsentwicklung Klosterneuburg und Wiener Umland 2012-2022, Quelle: Statistik Austria, Bevölkerungsstand; eigene Berechnung und Darstellung

### 3.1.4 Bevölkerungverteilung und -entwicklung nach Katastralgemeinden

Die Stadtgemeinde Klosterneuburg setzt sich aus sieben Katastralgemeinden zusammen. Dabei hat die Katastralgemeinde Klosterneuburg zum Stichtag 01.01.2022 mit rund 58 % mit großem Abstand den höchsten Anteil an der Gesamtbevölkerung. Die geringsten Anteile verzeichnen dagegen Weidlingbach und Höflein an der Donau mit rund 2% bzw. 3 %.

Den höchsten jährlichen Zuwachs der Bevölkerung im 15-jährigen Betrachtungszeitraum 01.01.2007 bis 01.01.2022 verzeichnet die Katastralgemeinde Maria Gugging mit 22 %. In der Katastralgemeinde Höflein an der Donau ist die Bevölkerungszahl im Betrachtungszeitraum um 3 % gesunken. Die Katastralgemeinden Kritzensdorf muss hier gesondert behandelt werden, da es im Jahr 2015 zu einer Verschiebung der Katastralgemeindegrenze zwischen Kritzensdorf und Klosterneuburg gekommen ist.

Ortschaft	Bevölkerung 2007	Bevölkerung 2022	Veränderung in %
Höflein	811	795	-2%
Kierling	2.991	3.171	6%
Klosterneuburg	14.071	16.046	12%
Kritzensdorf	2.660	2.587	-3%
Maria Gugging	1.054	1.354	22%
Weidling	3.164	3.229	2%
Weidlingbach	514	521	1%
Summe	25.265	27.703	9%

Tabelle 3: Bevölkerung nach Katastralgemeinden, Quelle: Stadtgemeinde Klosterneuburg, Meldeamt, eigene Darstellung

### 3.1.5 Geburten- und Wanderungsbilanz

Das Bevölkerungswachstum im Zeitraum 2007 bis 2022 der Stadtgemeinde Klosterneuburg ist in erster Linie auf eine positive Wanderungsbilanz zurückzuführen. Sowohl aus dem Ausland als auch aus anderen Gemeinden Österreichs sind seit 2007 insgesamt knapp 5000 Menschen nach Klosterneuburg gezogen. Negativ ist dagegen die Geburtenbilanz. Im Betrachtungszeitraum 2007-2022 sind 2.312 Menschen mehr gestorben als Babys zur Welt gekommen sind. Dadurch ergibt sich im Betrachtungszeitraum 2007 bis 2022 für Klosterneuburg eine gesamte Veränderung von plus 2.405 Menschen.

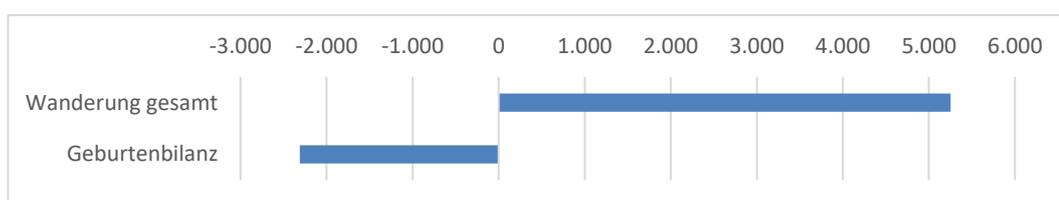


Abbildung 10: Geburten- und Wanderungsbilanz 2007-2022, Quelle: Statistik Austria, Bevölkerungsveränderungen; eigene Berechnung und Darstellung

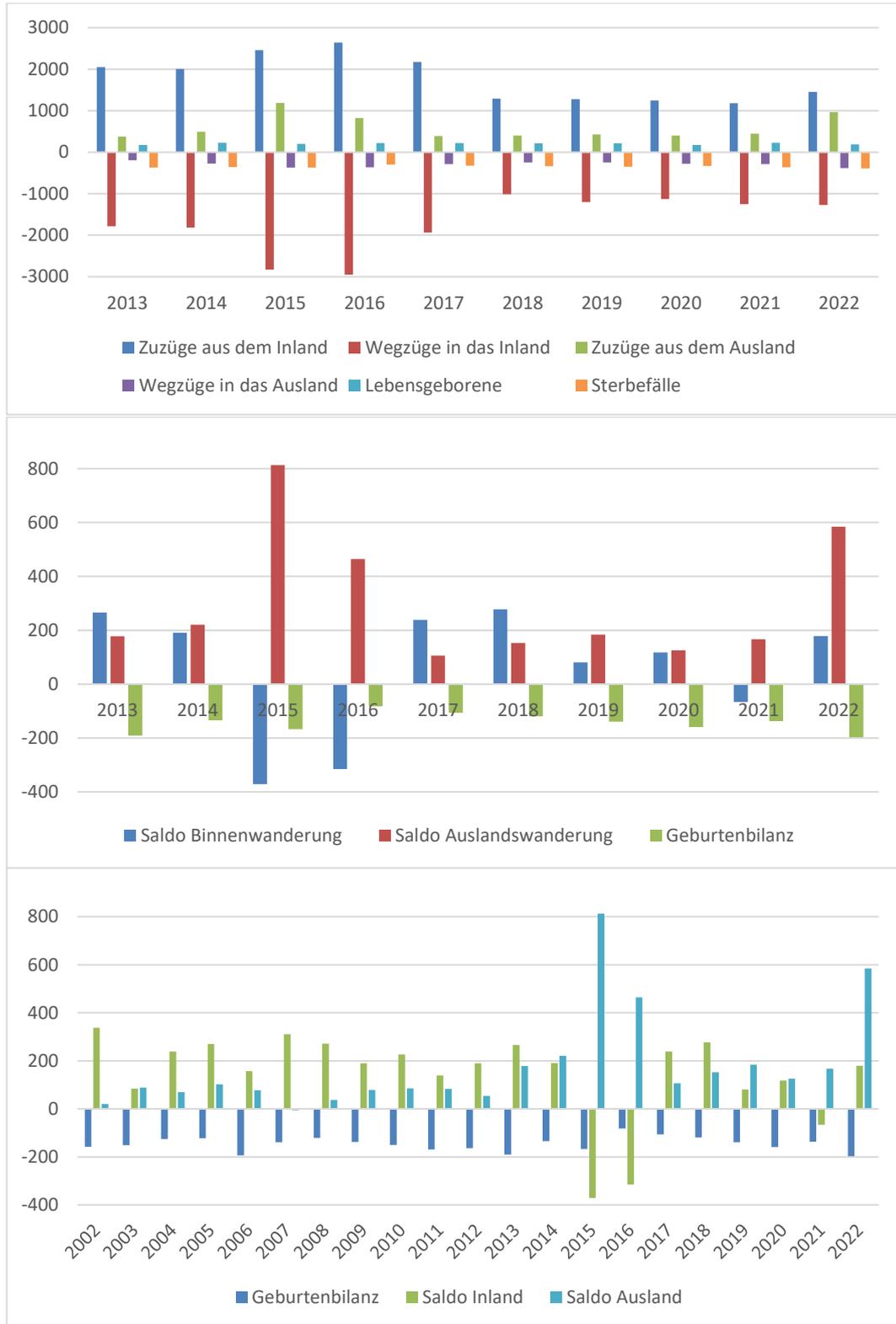


Abbildung 11: Vergleich Geburten- und Wanderungsbilanzen 2002-2022, Quelle: Statistik Austria, Bevölkerungsveränderungen; eigene Berechnung und Darstellung

Betrachtet man die Geburten- und Wanderungsbilanz der letzten 20 Jahre, so zeigt sich, dass sich die negative Geburtenbilanz durch den gesamten Zeitraum zieht. Bei den Wanderungsbilanzen fallen besonders die Jahre 2015, 2016 und 2022 ins Auge. Während in den beiden Jahren 2015 und 2016 die Zuzüge aus dem Ausland mit über 800 bzw. über 500 absolute Höchstwerte darstellen, waren dies die einzigen beiden Jahre, in denen mehr

Menschen aus Klosterneuburg in eine andere Gemeinde in Österreich gezogen sind als umgekehrt. Eine Erklärung für die Zahlen bietet die starke Zunahme von Geflüchteten in den Jahren 2015 und 2016. Während der „Flüchtlingskrise 2015/2016“ gab es in Klosterneuburg auf dem Areal der ehemaligen Magdeburgkaserne ein Erstaufnahmezentrum. Dies erklärt die hohe Anzahl an Einwanderungen und könnte eine Erklärung für die hohe Binnenabwanderungen sein. Nach dem Beginn des russischen Angriffskriegs auf die Ukraine flüchteten viele Ukrainerinnen und Ukrainer nach Österreich und auch nach Klosterneuburg, was sich mit einer Auslandseinwanderung von rund 600 Personen nach Klosterneuburg in der Statistik niederschlug.

### 3.2 Wohnsitzarten

Als Wohnsitz bezeichnet man grundsätzlich den Ort, an dem eine Person wohnhaft ist. Dabei wird zwischen Haupt- und Nebenwohnsitz unterschieden. Der Hauptwohnsitz eines Menschen bezeichnet dabei jenen Ort der Unterkunft, der als Mittelpunkt der Lebensbeziehungen der Unterkunftnehmerin/des Unterkunftnehmers gilt. Für die Bestimmung des Mittelpunktes der Lebensbeziehungen eines Menschen sind insbesondere folgende Kriterien maßgebend:

- Aufenthaltsdauer
- Lage des Arbeitsplatzes oder der Ausbildungsstätte
- Wohnsitz der Familienangehörigen (insbesondere von Kindern)

Hat eine Person nur einen Wohnsitz, ist dies auch automatisch der Hauptwohnsitz.

Allerdings kann eine Person auch mehrere Wohnsitze haben, sie kann jedoch nur einen als Hauptwohnsitz anmelden. Die weiteren Wohnsitze werden dann beispielsweise als Neben-, Zweit-, Zusatzwohnsitz oder weiterer Wohnsitz bezeichnet. Im Normalfall wird aber nicht geprüft, ob die Angaben mit der gelebten Realität übereinstimmen.

Nachdem es selbstverständlich zulässig ist sowohl einen Haupt- als auch einen oder mehrere Nebenwohnsitz in derselben (Stadt-) oder auch Katastralgemeinde zu führen, ist es nicht sinnvoll, Haupt- und Nebenwohnsitze zu addieren, da ggf. Personen mehrfach gezählt werden und das Ergebnis verfälscht würde.

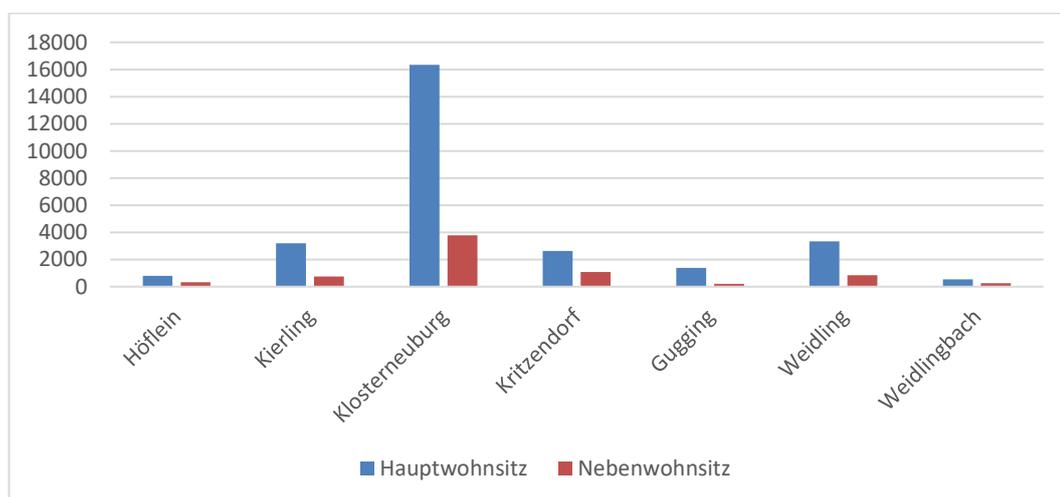


Abbildung 12: Verteilung Haupt- und Nebenwohnsitz in den Katastralgemeinden, Quelle: Stadtgemeinde Klosterneuburg, Meldeamt, eigene Darstellung

Abbildung 12 zeigt die Aufteilung der Einwohner:innen auf diese sieben Katastralgemeinden nach den Hauptwohnsitzen und den Nebenwohnsitzen (Stichtag 1.1.2022).

Nachdem aus der Wohnsitzart-Statistik nicht hervorgeht, ob eine Person ausschließlich einen Nebenwohnsitz in Klosterneuburg hält, oder auch einen Hauptwohnsitz oder mehrere Nebenwohnsitze, ist die Analyse des Anteils der Nebenwohnsitze an der Gesamtbevölkerung nur bedingt aussagekräftig.

### 3.3 Prognosen

#### 3.3.1 ÖROK-Bevölkerungsprognose 2021

Die Statistik Austria erstellt regelmäßig Bevölkerungsprognosen. Auch für die Österreichische Raumordnungskonferenz (ÖROK) wurde die Bevölkerungsprognose 2021 aktualisiert und 2022 veröffentlicht.

Aufgrund des Steiermärkischen Gemeindestrukturreformgesetzes (StGsrG) zum 1. 1. 2015 bzw. der mit 1. 1. 2017 erfolgten Auflösung des politischen Bezirks Wien-Umgebung in Niederösterreich wurden die kleinräumigen ÖROK-Prognoseregionen auf Bezirks- bzw. jene Abgrenzungen, welche sich zu NUTS-Regionen aggregieren lassen, zusammengefasst. Aus diesem Grund ist die aktualisierte Prognose im Fall von Klosterneuburg (betroffen von der Bezirksauflösung Wien-Umgebung) mit vorangegangenen Prognosen nicht vergleichbar.

Als aktuelle Bevölkerungsprognose wird für Klosterneuburg die Prognoseregion NUTS3 Wiener Umland-Nord herangezogen.

Nachdem aufgrund der Änderung der Prognoseregionen ein Vergleich Klosterneuburgs Entwicklung schwer möglich ist, muss auf den Bezirk Tulln und das Wiener Umland-Nord zurückgegriffen werden.

Die ÖROK-Prognose von 2021 sieht für den Bezirk Tulln bis 2030 eine jährliche Veränderung von 0,74 %, was zu einem Bevölkerungsstand von 112.773 Einwohner:innen im Bezirk führt. Das entspricht einer Veränderung von insgesamt von + 6,22 % zwischen 2021 und 2030.

Dem Wiener Umland-Nord wird ein Wachstum von 6,37 % bis 2030 prognostiziert, was deutlich über Niederösterreichs Wachstum von 2,94 % liegt. Bemerkenswert ist, dass Wiens Wachstum auf 0,61 % p.a. im Vergleich zur früheren Prognosen reduziert und in Zukunft prozentuell geringer als jenes des nördlichen Wiener Umlands.

Prognose - Jahr	Tulln (Bezirk)		Wiener Umland – Nord		Niederösterreich		Wien	
	Prognose	Ist	Prognose	Ist	Prognose	Ist	Prognose	Ist
2021	105.762	105.762	335.788	335.788	1.690.879	1.690.879	1.920.949	1.920.949
2025	109.042		346.442		1.714.627		1.972.458	
2030	112.773		358.632		1.742.181		2.025.796	
2035	115.984		369.320		1.766.440		2.071.985	
2021 bis 2030 abs.	7.011		22.844		51.302		104.847	
2021 bis 2030 in %	6,22%		6,37%		2,94%		5,18%	
2021 bis 2030 p.a.	0,74%		0,76%		0,34%		0,61%	
2040	118.879		379.064		1.788.886		2.114.691	
2045	121.612		388.154		1.809.769		2.154.883	
2050	124.127		396.311		1.827.934		2.191.248	
2021 bis 2050 abs.	18.365		60.523		137.055		270.299	
2021 bis 2050 in %	17,36%		18,02%		8,11%		14,07%	
2021 bis 2050 p.a.	0,60%		0,62%		0,28%		0,49%	

Tabelle 4: Bevölkerungsprognose Stand 2021, Quelle: Österreichische Raumordnungskonferenz, ÖROK-Bevölkerungsprognose 2021, eigene Aufbereitung

### 3.3.2 Altersstruktur – Entwicklung und Prognose

#### 3.3.2.1 Bevölkerungspyramide 2022

Die Bevölkerungspyramide Klosterneuburgs des Jahres 2022 zeigt die Verteilung der Bevölkerung nach Geburtsjahrgang. In Klosterneuburg ist im Vergleich zur gesamt österreichischen Pyramide ein deutlicher Überhang der Bevölkerung über 60 festzustellen.

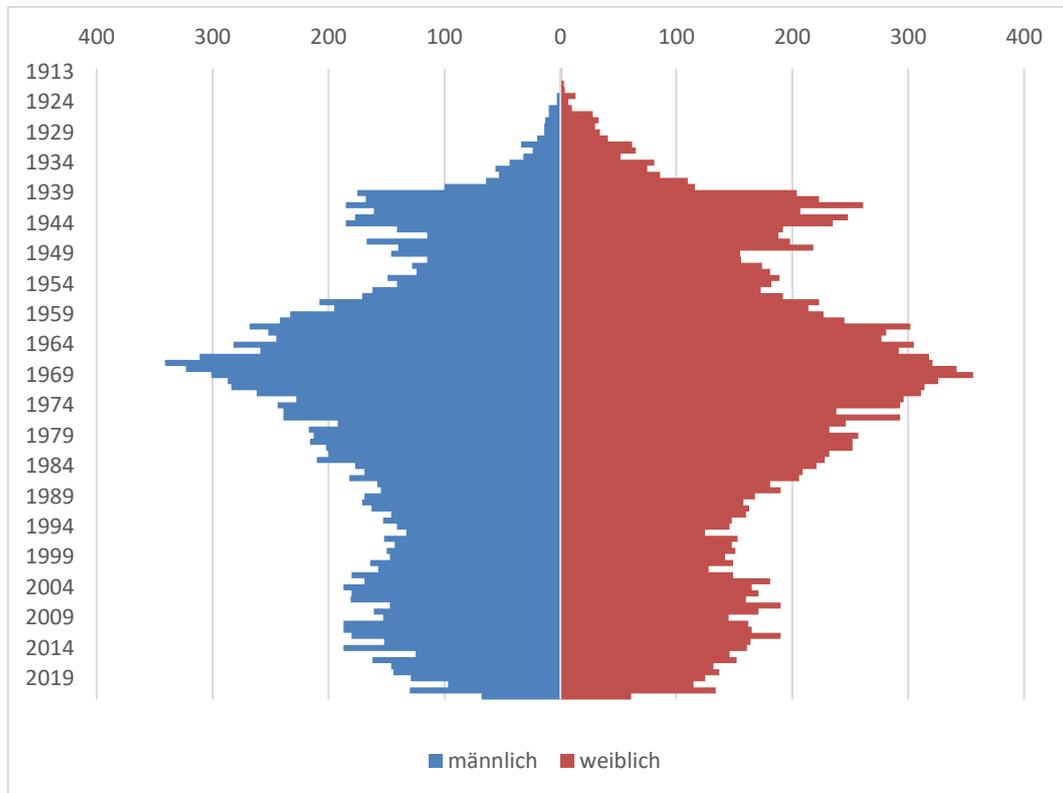


Abbildung 13: Alterspyramide der Bevölkerung der Stadtgemeinde Klosterneuburg (Stand 2022),  
Quelle: Stadtgemeinde Klosterneuburg, Meldeamt, Bevölkerung nach Jahrgängen, eigene Darstellung

Im Vergleich zu der Bevölkerungszusammensetzung im österreichischen Durchschnitt sowie mit Wien zeigt sich ein signifikant höherer Anteil zweier Bevölkerungsgruppen:

- der älteren Personen (geboren ca. zwischen 1938 und 1948, d.h. im Jahr 2023 rund 75-85 Jahre alte Menschen) sowie
- der Bevölkerungsgruppe, die zu einem großen Teil in den kommenden 5-15 Jahren in Pension gehen wird (geboren zwischen 1963 und 1978, d.h. im Jahr 2022 rund 45-60 Jahre alt).

Die Prognosen der ÖROK sahen mit Stand 2014 bezüglich der Altersstruktur für die kommenden Jahre für Klosterneuburg einen weiteren Anstieg der Bevölkerung über 65 Jahre voraus. Bis 2030 wird sich insbesondere der Anteil der Bevölkerung über 85 Jahre mit 4 % im Vergleich zu 2005 mehr als verdoppeln.

### 3.3.2.2 ÖROK-Altersstrukturprognose 2021

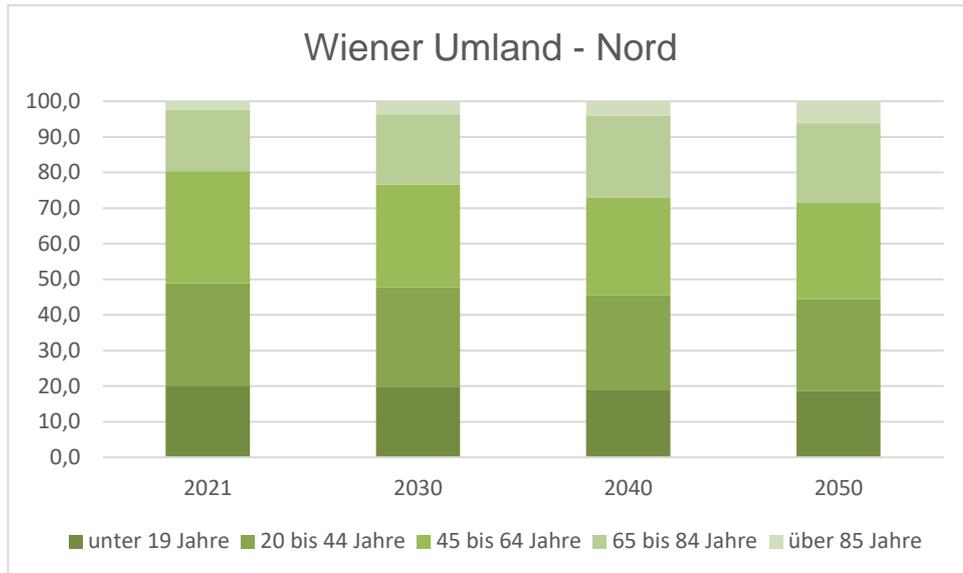


Abbildung 14: Veränderung der Altersstruktur in %, Wiener Umland-Nord, 2021-2050, Quelle: Österreichische Raumordnungskonferenz, ÖROK-Prognose 2021, eigene Darstellung

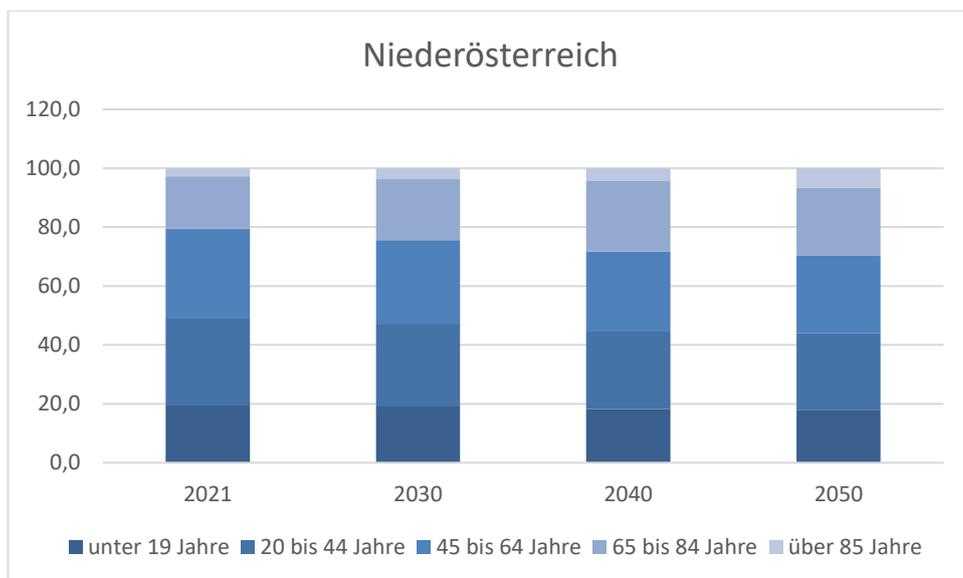


Abbildung 15: Veränderung der Altersstruktur in %, Niederösterreich, 2021-2050, Quelle: Österreichische Raumordnungskonferenz, ÖROK-Prognose 2021, eigene Darstellung

### 3.3.2.3 Haushaltsprognose

Mit der wachsenden Bevölkerung bzw. dem prognostizierten Bevölkerungswachstum steigt auch die Zahl der Privathaushalte in der Region Klosterneuburg-Purkersdorf. Gemäß der Regionalprognose der ÖROK aus dem Jahr 2010 wird die Anzahl der privaten Haushalte bis 2030 im Vergleich zu 2001 um knapp ein Viertel bzw. um insgesamt 8.800 Haushalte in der gesamten Prognoseregion ansteigen. Bis 2050 werden 13.471 Haushalte mehr vorhergesagt als 2001. Das entspricht einer Steigerung von fast 45 %.

Die Wachstumsrate verläuft dabei nahezu identisch mit der Prognose für die NUTS3-Region Wiener Umland-Nord. Im Vergleich zu der Entwicklung für Gesamt-Österreich und den Bundesländern Wien und Niederösterreich wird Klosterneuburg-Purkersdorf ein deutlich höheres anteilmäßiges Wachstum prognostiziert.

Dabei ist zu bedenken, dass Klosterneuburg hiermit der deutlich dynamischer wachsenden Stadtgemeinde Purkersdorf (vgl. Kapitel 3.1.1) liegt und die prozentuale Veränderung nicht eins zu eins auf Klosterneuburg angewendet werden kann.

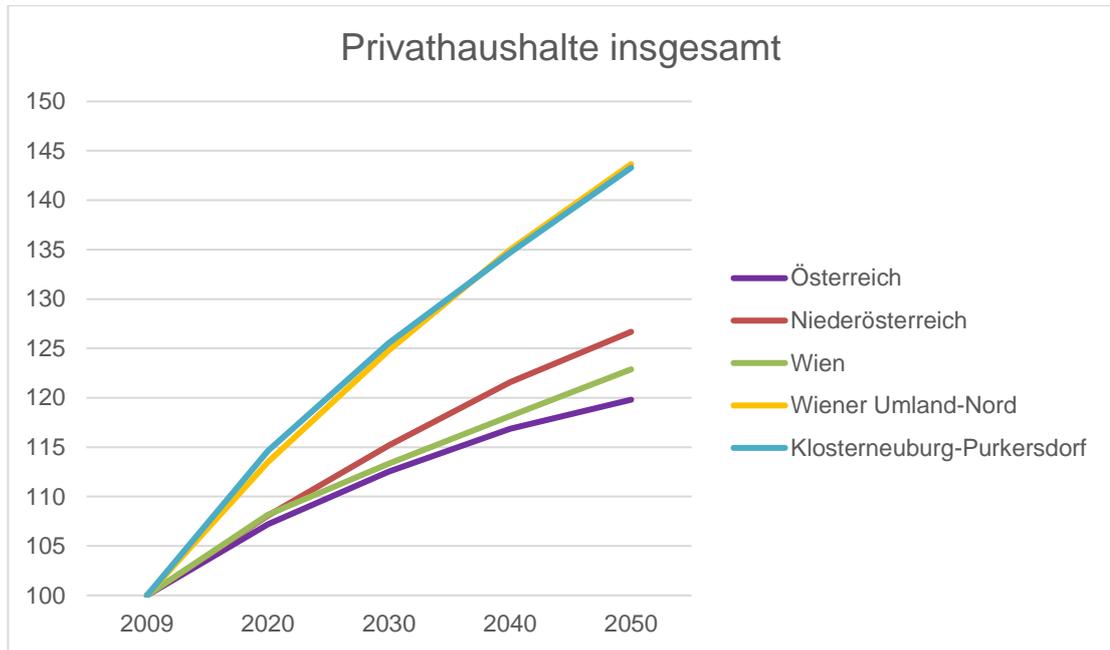


Abbildung 16: Haushaltsprognose 2010 bis 2050, Indexwert 100 = 2009, Quelle: Österreichische Raumordnungskonferenz, ÖROK-Regionalprognose 2010, Haushaltsprognose, eigene Darstellung

Bei der ÖROK Prognose der 1-Personenhaushalte liegt Klosterneuburg-Purkersdorf mit einem prognostizierten Wachstum von 57,4 % für den Zeitraum 2001 bis 2050 deutlich über den Prognosen für Österreich, Wien und Niederösterreich. Von den Vergleichswerten liegt lediglich die Region Wiener Umland-Nord über dem für Klosterneuburg-Purkersdorf vorhergesagten Wert.

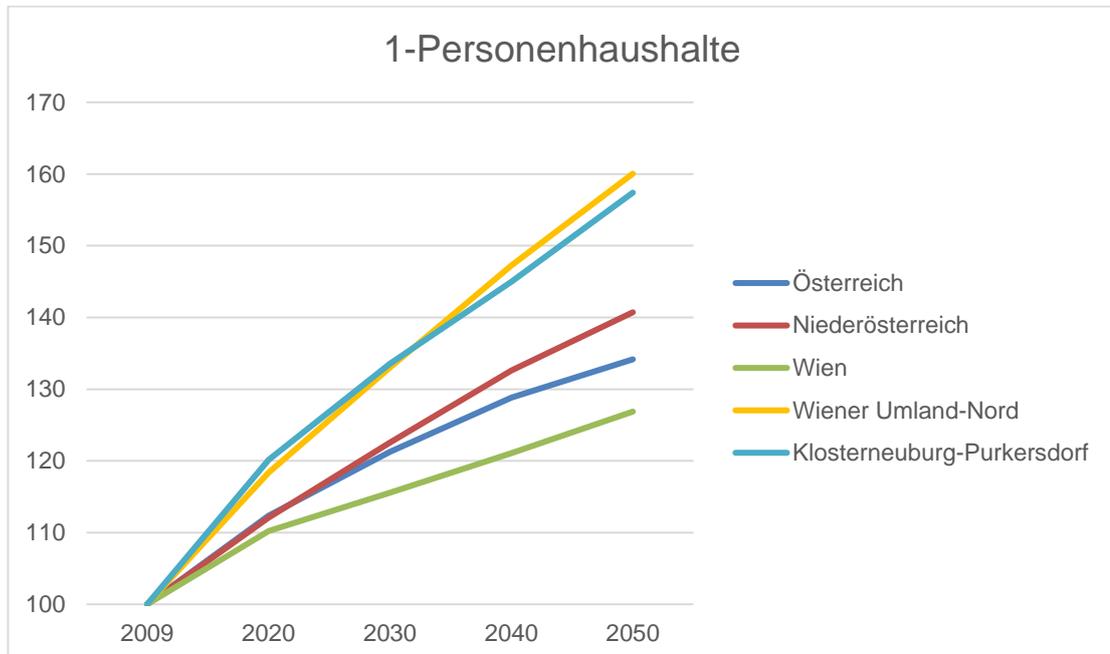


Abbildung 17: Prognose 1-Personenhaushalte, Quelle: Österreichische Raumordnungskonferenz, ÖROK-Regionalprognose 2010, Haushaltsprognose, eigene Darstellung

Bezüglich der Mehrpersonenhaushalte liegen ebenfalls beide Regionen mit 36,6 % (Wiener Umland-Nord) bzw. 37 % (Klosterneuburg-Purkersdorf) Wachstum bis 2050 quasi gleich auf und deutlich über den Vergleichswerten.

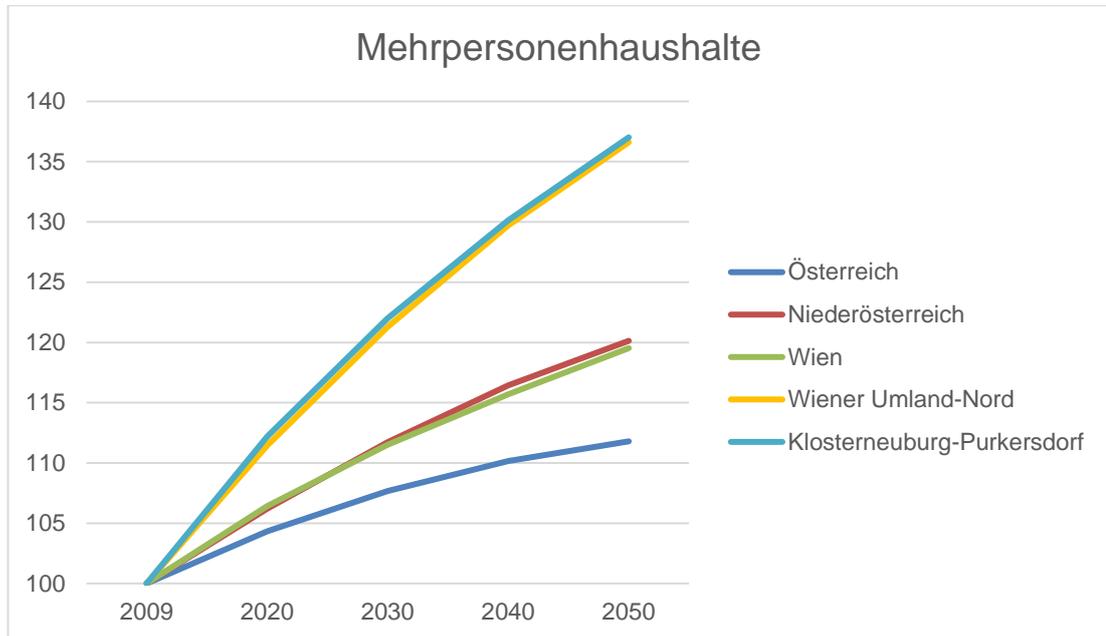


Abbildung 18: Prognose Mehrpersonenhaushalte, Quelle: Österreichische Raumordnungskonferenz, ÖROK-Regionalprognose 2010, Haushaltsprognose, eigene Darstellung

Bei der Prognose zur Verteilung der Haushaltgrößen sieht die ÖROK insbesondere bei den 1-Personenhaushalten eine nennenswerte Veränderung von fast 4 % zwischen 2001 und 2050 voraus. Während die 2-Personenhaushalte nahezu konstant bleiben, nehmen sowohl 3-Personen-, 4-Personen- als auch 5+ Personenhaushalte jeweils um ungefähr 1 % ab.

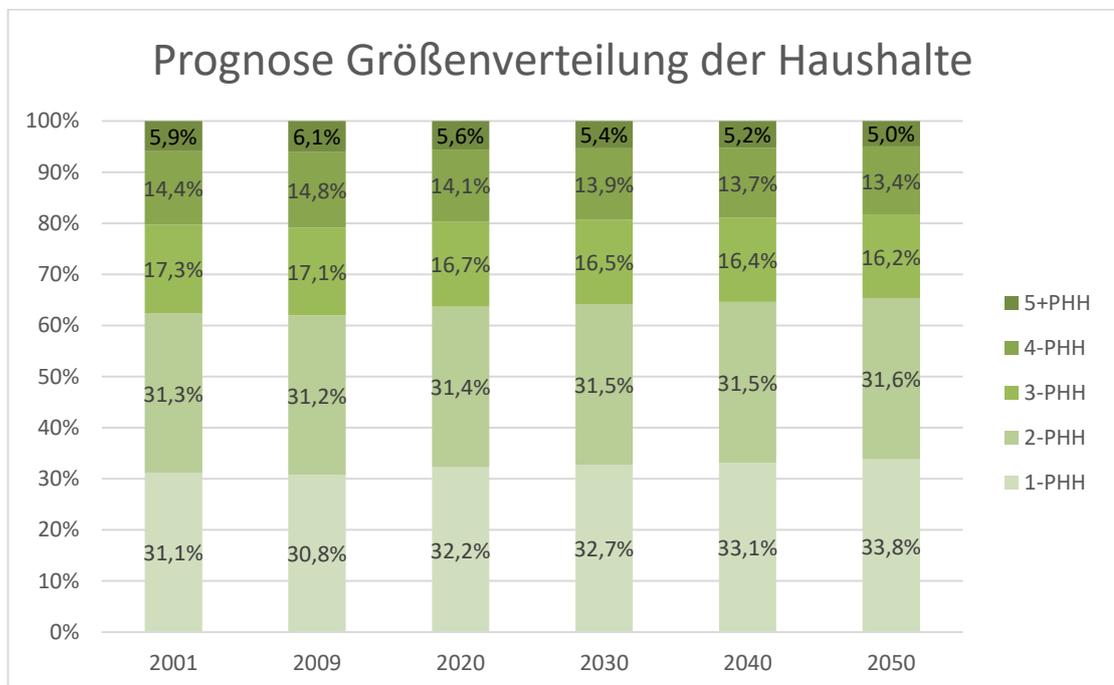


Abbildung 19: Prognose Größenverteilung der Haushalte, Quelle: Österreichische Raumordnungskonferenz, ÖROK-Regionalprognose 2010, Haushaltsprognose, eigene Darstellung

### 3.4 Siedlungsstruktur und -entwicklung

#### 3.4.1 Bevölkerung und Haushalte je ha Bauland

Nachfolgende Tabellen zeigen die jeweilige Bebauungsdichte anhand der Einwohner:innen (als Hauptwohnsitz gemeldete Personen) sowie der Haushalte (=Haushalte mit mindestens einer mit Hauptwohnsitz gemeldeten Personen) pro Hektar Bauland (ohne Betriebsgebiete).

**2018:**

KG	Größe (ha)	Bauland (ha)	Einwohner (=HWS)	Haushalte (=HWS)	Einwohner / ha	Einwohner / ha Bauland	Haushalte / ha Bauland
Maria Gugging	449,91	56,78	1201	526	2,67	21,15	9,26
Höflein	392,75	30,11	805	360	2,05	26,74	11,96
Kierling	1.149,93	110,64	3281	1395	2,85	29,65	12,61
Klosterneuburg	1.404,95	495,80	15746	7045	11,21	31,76	14,21
Kritzen-dorf	1.061,10	104,20	2468	1101	2,33	23,69	10,57
Weidling	1.453,45	136,38	3216	1375	2,21	23,58	10,08
Weidling-bach	1.712,21	47,73	557	239	0,33	11,67	5,01
Gesamt	7.624,29	981,66	27.274	12.041	3,58	27,78	12,27

Tabelle 5: Einwohner:innen- und Haushaltsdichte 2018, Quelle: Stadtgemeinde Klosterneuburg

**2023:**

KG	Größe (ha)	Bauland (ha)	Einwohner (HWS)	Haushalte (HWS)	Einwohner / ha	Einwohner / ha Bauland	Haushalte / ha Bauland
Gugging	449,91	56,50	1372	680	3,05	24,28	12,04
Höflein an der Donau	392,75	30,05	766	362	1,95	25,49	12,05
Kierling	1.149,93	110,14	2991	1375	2,60	27,16	12,48
Klosterneuburg	1.404,95	493,92	15974	7506	11,37	32,34	15,20
Kritzen-dorf	1.061,10	103,58	2374	1149	2,24	22,92	11,09
Weidling	1.453,45	136,06	3248	1431	2,23	23,87	10,52
Weidling-bach	1.712,21	47,71	505	241	0,29	10,58	5,05
Gesamt	7.624,29	977,95	27.230	12.744	3,57	27,84	13,03

Tabelle 6: Einwohner:innen- und Haushaltsdichte 2023, Quelle: Stadtgemeinde Klosterneuburg

Es zeigt sich, dass sich die Baulandmenge in Klosterneuburg, insb. in der Katastralgemeinde Klosterneuburg, zwischen den Jahren 2018 und 2023 reduziert hat. Dies ist in erster Linie auf die Umwidmung von Bauland in öffentliche bzw. private Verkehrsfläche zurückzuführen.

### 3.4.2 Grundstücksstruktur

Die Stadtgemeinde Klosterneuburg legt, seit der erstmaligen Verordnung des Bebauungsplanes im Jahr 1987, in ihren Bebauungsvorschriften (Wortlaut der Verordnung des Bebauungsplanes Stand GR-Beschluss 29.6.2023) die Mindestmaße von neu zu schaffenden Bauplätzen wie folgt fest:

- (1) Die Mindestgröße der durch eine Grundteilung neu zu schaffenden Bauplätze beträgt 500 m<sup>2</sup>. Davon abweichende Bestimmungen in bestimmten Widmungen werden unter Punkt I.1.(3) geregelt.
- (2) Die Bauplatzbreite im Bereich des Baufeldes (das ist der bebaubare Bereich des Bauplatzes) muss bei der durch eine Grundteilung zu schaffenden Bauplätze in der offenen Bebauung mindestens 18 m betragen und darf in der gekuppelten Bauweise mindestens 14 m betragen.
- (3) Die Mindestgröße der durch eine Grundteilung neu zu schaffenden Bauplätze beträgt in den Widmungen Bauland-Agrargebiet und Bauland-Kerngebiet mit dem Zusatz „maximal 6 Wohneinheiten“ 700 m<sup>2</sup> sowie in der Widmung Bauland-Kerngebiet mit dem Zusatz „maximal 12 Wohneinheiten“ bzw. „maximal 20 Wohneinheiten“ 900 m<sup>2</sup>.
- (4) Ist ein Bauplatz aufgrund der festgelegten Widmungen von unterschiedlichen Mindestbauplatzgrößen betroffen, so ist für diesen Bauplatz die höhere Mindestbauplatzgröße zu wählen.

Die Grundstücksgrößen in der Stadtgemeinde Klosterneuburg verteilen sich wie folgt:

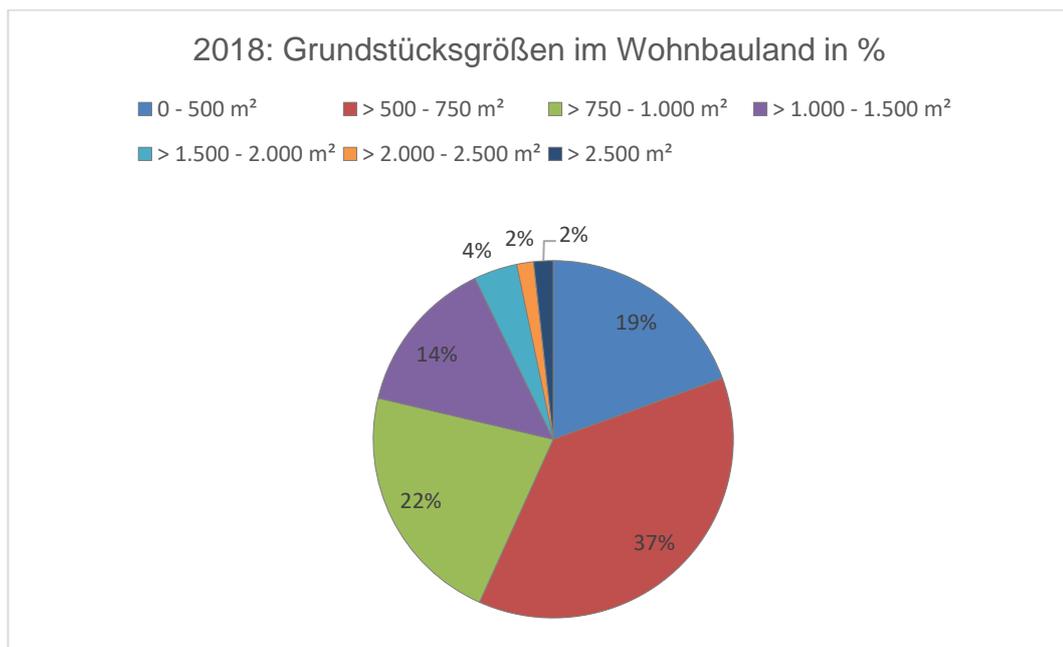


Abbildung 20: Verteilung der Grundstücksgrößen im Wohnbauland 2018, Quelle: Stadtgemeinde Klosterneuburg

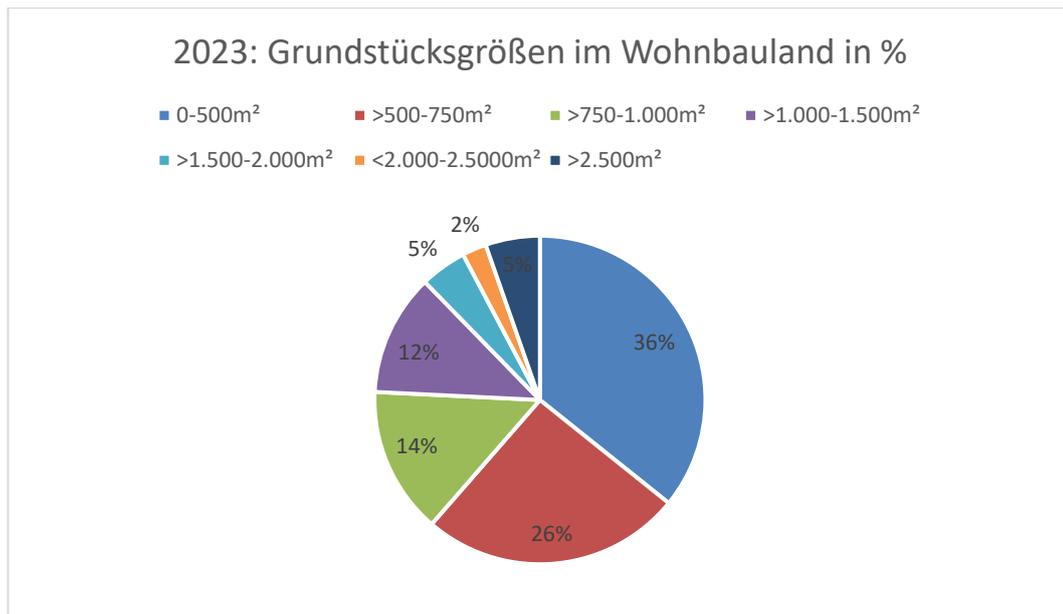


Abbildung 21: Verteilung der Grundstücksgrößen im Wohnbauland 2023, Quelle: Stadtgemeinde Klosterneuburg

### 3.4.3 Siedlungstypologien

Nachfolgend wird die Verteilung der Siedlungstypologien am gesamten Bauland in den Jahren 2018 und 2023 gegenübergestellt. Ein Großteil des Baulandes wird durch freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser genutzt. Deren Anteil ist im Vergleichszeitraum angestiegen. Der Anteil historischer Stadtvillen ist mit 4,13 % gleichgeblieben, während es im Bereich der übrigen Siedlungstypologien zumindest einen geringfügigen Anstieg gibt. Im Betrachtungszeitraum ist der Anteil unbebauter Bauplätze von 16,59 % auf 13,18 % gesunken.

#### 2018:

Siedlungstyp	Fläche in ha	in %
freistehende Ein- & Zweifamilienhausbebauung	535,28	54,58%
geschlossene/gekuppelte Ein- & Zweifamilienhausbebauung	26,75	2,73%
Historische Stadtvillen	40,53	4,13%
Straßendorf	42,47	4,33%
Zeilen- und Geschoßwohnungsbau	56,61	5,77%
Gewerbe, gewerbliche Nutzung	38,64	3,94%
Sonderbauten (Kirchen, etc.)	77,86	7,94%
unbebaut	162,68	16,59%

Tabelle 7: Anteile der Siedlungstypen am gesamten Bauland der Stadtgemeinde Klosterneuburg 2018, Quelle: Stadtgemeinde Klosterneuburg

#### 2023:

Siedlungstyp	Fläche in ha	in %
freistehende Ein- und Zweifamilienhausbebauung	561,24	57,22%
geschlossene/gekuppelte Ein- und Zweifamilienhausbebauung	27,10	2,76%
Gewerbe, gewerbliche Nutzung	39,09	3,99%
historische Stadtvillen	40,55	4,13%
Sonderbauten (Kirchen, etc.)	80,51	8,21%
Straßendorf	43,31	4,42%
Zeilen- und Geschoßwohnungsbau	59,771	6,09%
unbebaut	129,24	13,18%

Tabelle 8: Anteile der Siedlungstypen am gesamten Bauland der Stadtgemeinde Klosterneuburg 2023, Quelle: Stadtgemeinde Klosterneuburg

Nachfolgend wird die Verteilung anhand von Tortendiagrammen dargestellt (vgl. Abbildung 22 und Abbildung 23, nächste Seite).

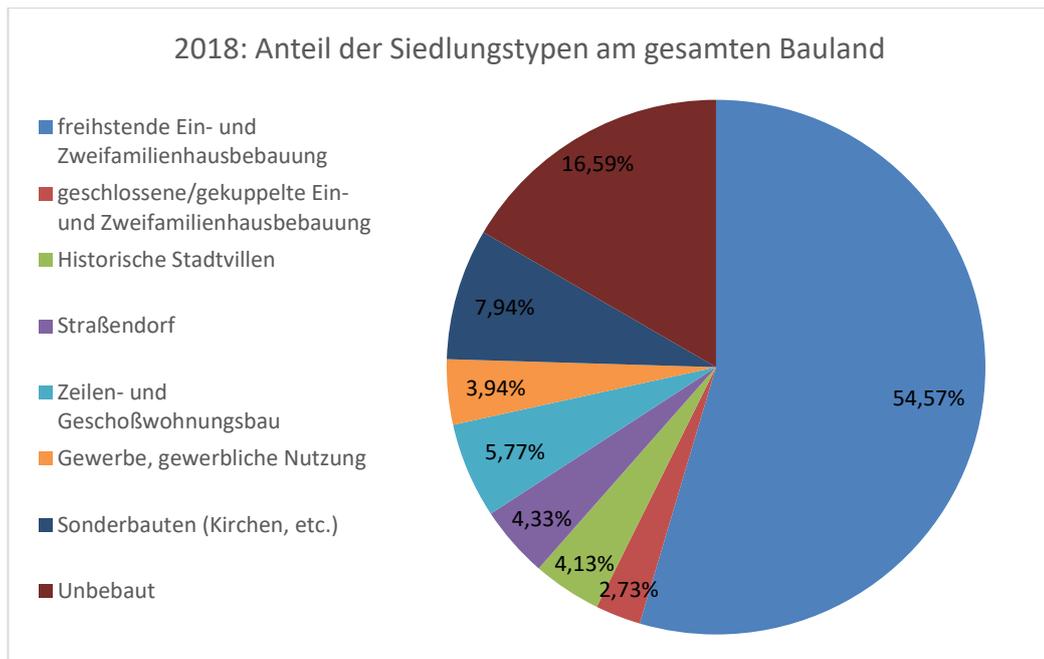


Abbildung 22: Anteile der Siedlungstypen am gesamten Bauland 2018, Quelle: Stadtgemeinde Klosterneuburg

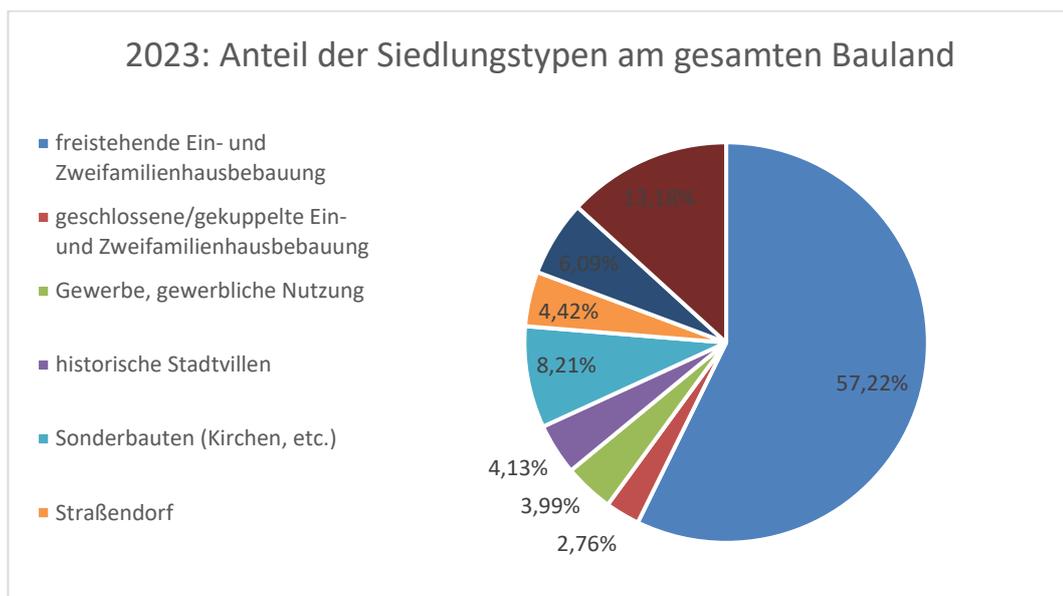


Abbildung 23: Anteile der Siedlungstypen am gesamten Bauland 2023, Quelle: Stadtgemeinde Klosterneuburg

Betrachtet man die Anzahl der Wohneinheiten und die Anzahl der Einwohner:innen (hauptwohnsitzgemeldete Personen) in den einzelnen Siedlungstypen zeigt sich, dass 45,54% der Haushalte bzw. 49,31% der Einwohner:innen in der freistehenden Ein- und Zweifamilienhausbebauung wohnen. Dieser Siedlungstyp weist außerdem eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,4 Personen auf.

Im Vergleich dazu befinden sich 34,80% der Haushalte bzw. 29,88% der Einwohner:innen innerhalb des Siedlungstyp „Zeilen- und Geschosßwohnungsbau“. Die durchschnittliche Haushaltsgröße beträgt hier 1,9 Personen.

### 3.4.4 Bauperioden

Zur Ermittlung der Bauperioden wurden die Daten des Adress-, Gebäude- und Wohnungsregisters herangezogen.

Die unterschiedlichen Bauperioden sind über das gesamte Bauland der Stadtgemeinde Klosterneuburg verteilt. Entsprechend der Entwicklungsgeschichte der Stadtgemeinde Klosterneuburg mit ihren Ortschaften zeigt sich eine Konzentration des Baubestandes, der vor dem Jahr 1945 entstanden ist, im Bereich der Ortszentren und der Verbindungsachsen zwischen den Ortschaften.

Siedlungsbereiche, die mehrheitlich mit dem motorisierten Individualverkehr erschlossen sind weisen vorwiegend eine Bebauung jüngerer Datums auf.

Betrachtet man das Baualter der bestehenden Gebäude zeigt sich, dass aktuell 54,54 % der Gebäude bis zum Jahr 1980 entstanden sind, während 45,46 % zwischen den Jahren 1981 und 2023 errichtet wurden. Gleichzeitig wurden 56,65 % der Wohneinheiten bis zum Jahr 1980 und 43,35 zwischen den Jahren 1981 und 2023 erbaut.

Nachfolgende Tabelle zeigt, dass die geringste Anzahl an Gebäude und Wohneinheiten in der Zeit von 2011 bis 2018 und die höchste Anzahl, abgesehen von den Gebäuden die vor 1918 errichtet wurden, zwischen 2001 und 2010 gebaut wurden.

Bauperiode	Anzahl Gebäude	Anzahl Wohneinheiten	Wohneinheiten / Gebäude
1800 bis 1918	1.866	3.109	1,67
1919 bis 1944	1.654	1.835	1,11
1945 bis 1960	994	1.366	1,37
1961 bis 1970	1.432	2.032	1,42
1971 bis 1980	1.499	2.169	1,45
1981 bis 1990	1.228	1.575	1,28
1991 bis 2000	1.355	1.748	1,29
2001 bis 2010	1.678	2.025	1,21
2011 bis 2020	1.244	1.817	1,46
Seit 2021	700	877	1,25

Tabelle 9: Baualter der Gebäude und Wohneinheiten im gesamten Gemeindegebiet, Quelle: AGWR, Bearbeitung durch Stadtgemeinde Klosterneuburg

Seit dem Jahr 2001 liegen Daten über die Anzahl der errichteten Gebäude bzw. Wohneinheiten pro Jahr vor. Abgesehen von Ausreißern Mitte der 2000er-Jahre, ist die Zahl der neuerrichteten Gebäude nahezu gleichbleibend.

Auffällig ist die Entwicklung der Wohneinheiten im Vergleich zu den errichteten Gebäuden. Seit 2016 weichen die errichteten Wohneinheiten oft deutlich von den errichteten Gebäuden ab, was auf häufigeres Errichten von Geschoßwohnungsbau mit mehr als einer Wohneinheit zurückzuführen ist.

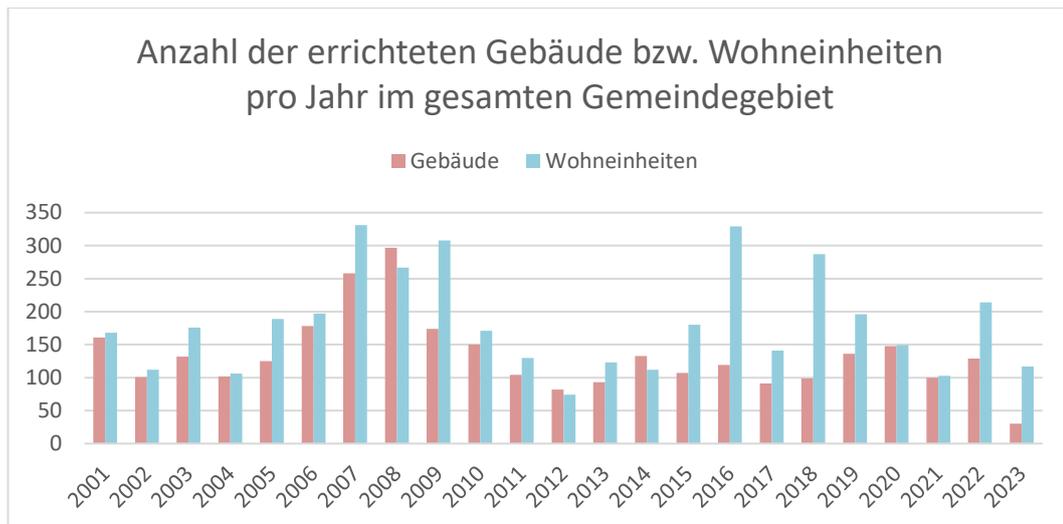


Abbildung 24: Anzahl der errichteten Gebäude bzw. Wohneinheiten pro Jahr im gesamten Gemeindegebiet, Quelle: AGWR, Bearbeitung durch Stadtgemeinde Klosterneuburg

Diese Entwicklung spiegelt sich folglich in der Anzahl der durchschnittlichen Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude wieder. Mit durchschnittlich fast 3 Wohneinheiten pro Gebäude war diese Zahl in den Jahren 2016 und 2018 am höchsten, war dann rückläufig, um wahrscheinlich 2023 einen (vorläufigen) neuen Höchstwert mit nahezu 4 Wohneinheiten zu erreichen.

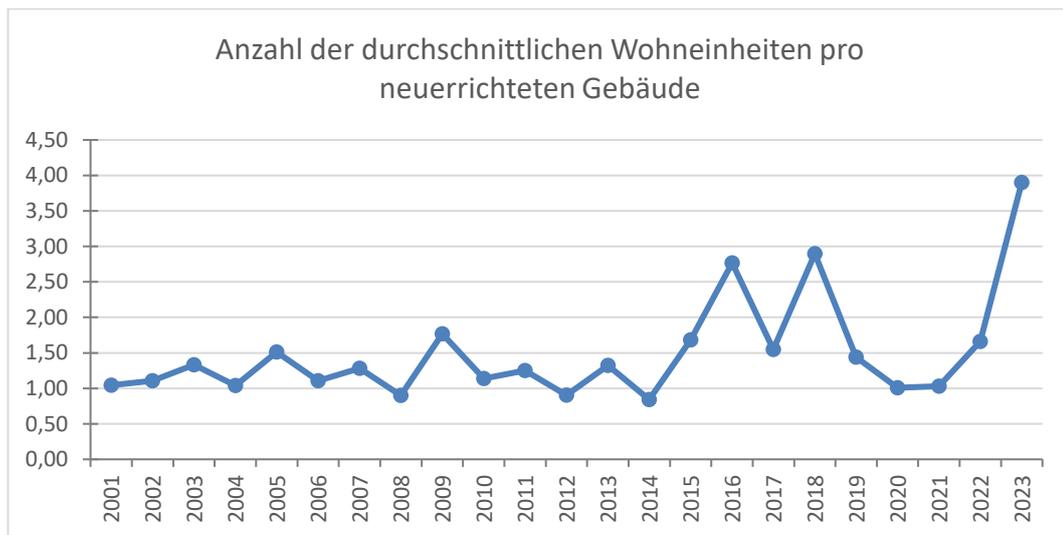


Abbildung 25: Durchschnittliche Anzahl der Wohneinheiten pro neu errichtetem Gebäude, Quelle: AGWR, Bearbeitung durch Stadtgemeinde Klosterneuburg

Insgesamt gibt es in Klosterneuburg 18.014 Wohnungen (Stand 20.06.2023). Seit 2001 hat die Anzahl um 4.180 Wohnungen zugenommen, bzw. durchschnittlich um 182 Wohneinheiten pro Jahr.

### 3.5 Bauliche Bestandsaufnahme, Baulandreserven (inkl. qualitative Bewertung) und Nachverdichtungspotenziale

#### 3.5.1 Bauliche Bestandsaufnahme

Abbildung 26 stellt einen Auszug der baulichen Bestandsaufnahme dar. Es wird verdeutlicht, dass ein Großteil der Bauplätze im Siedlungsgebiet von Klosterneuburg mit einer Geschosflächenzahl (GFZ)<sup>7</sup> kleiner gleich 1 bebaut ist. Eine entsprechend dichtere Bestandsnutzung ist insb. im Stadtzentrum von Klosterneuburg, vereinzelt in den Ortszentren der Katastralgemeinden bzw. entlang der Siedlungsachsen, vorzufinden.

Die Grundlagenkarte zur baulichen Bestandsaufnahme liegt dem Auflageentwurf als Anhang bei.

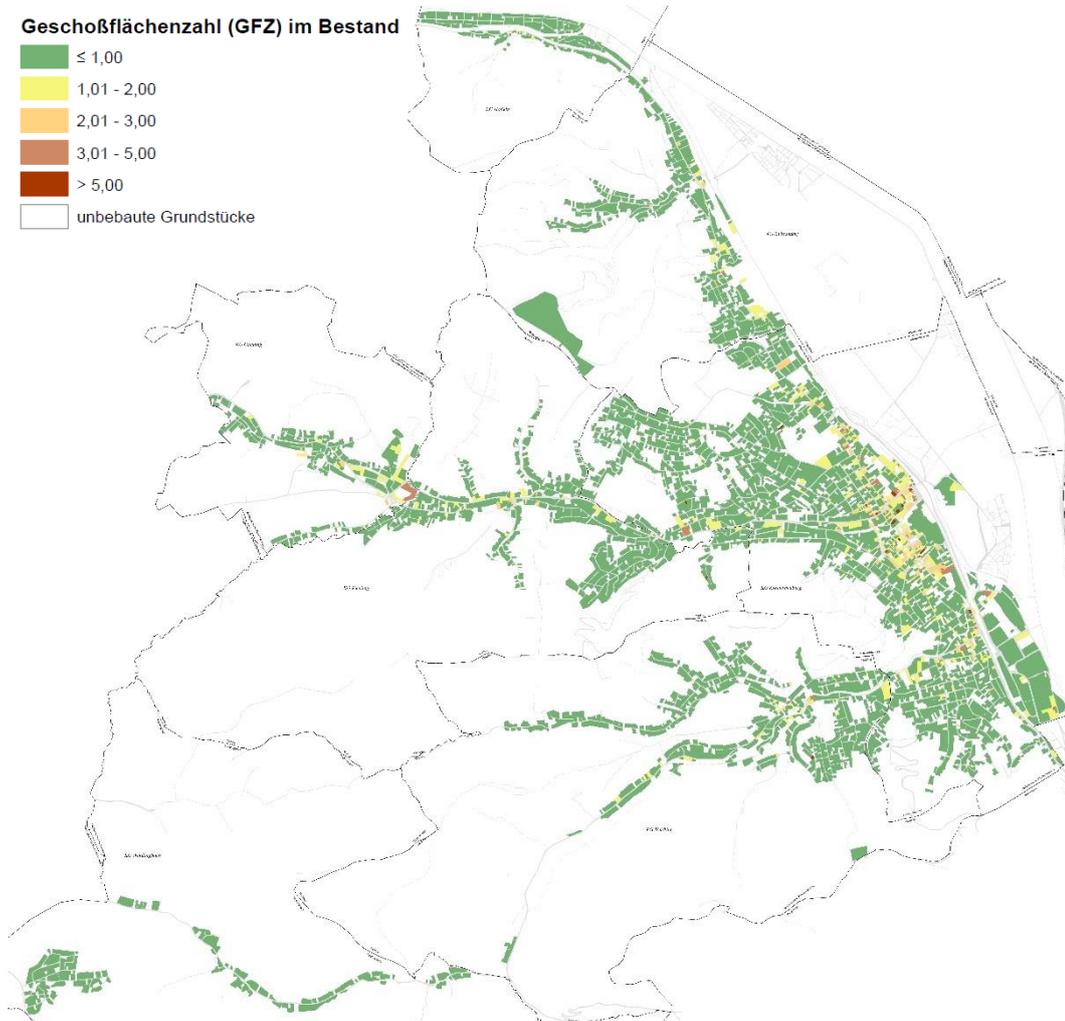


Abbildung 26: Bauliche Bestandsaufnahme, Quelle: Stadtgemeinde Klosterneuburg, AGWR (Statistik Austria 2022)

<sup>7</sup> Die Geschosflächenzahl (GFZ) meint gem. § 4 Z 17 NÖ BO 2014, LGBl. Nr. 31/2023 das Verhältnis der Summe der Grundrissflächen aller oberirdischen Geschosse von Gebäuden zur Fläche des Bauplatzes (vgl. Kapitel 5.1.1).

### 3.5.2 Baulandreserven

Die Gesamtsumme an Baulandflächen in der Stadtgemeinde Klosterneuburg beträgt lt. Rechtsstand des Flächenwidmungsplans Nr. 01/2023 rund 980 Hektar. Davon entfallen auf das Wohnbauland 857,20 Hektar. Für die Ermittlung der Baulandreserve wurden die Daten des Adress-, Gebäude- und Wohnungsregister (AGWR) herangezogen. Als Baulandreserve wurden dabei einerseits Grundstücke, die derzeit nicht bebaut sind und andererseits Grundstücke die ausschließlich mit Nebengebäuden bebaut sind, herangezogen. Daraus geht der Anteil unbebauter Bauplätze im Wohnbauland von 135,55 Hektar hervor, das sind 15,81 % des gesamten Wohnbaulandes.

Aufgeteilt nach den einzelnen Wohnbauland-Widmungsarten (und Widmungszusätzen) sieht dies wie folgt aus:



Abbildung 27: Baulandreserve in Prozent aufgegliedert nach Widmungskategorie im Bauland, Quelle: Stadtgemeinde Klosterneuburg, eigene Darstellung

Die nachfolgenden Abbildungen stellen die Baulandreserven nach Widmungsarten der Jahre 2018 und 2023 gegenüber.

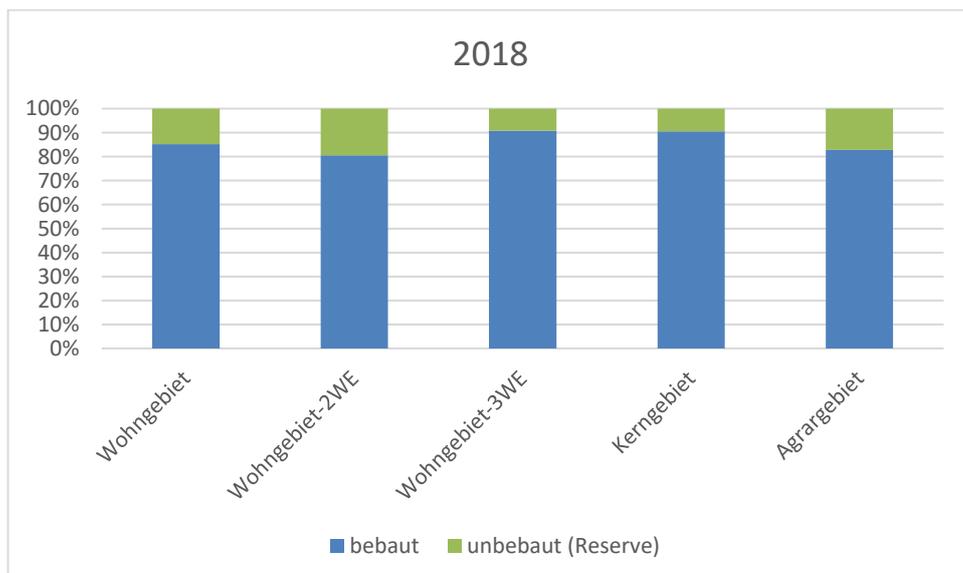


Abbildung 28: Baulandreserve in Prozent aufgegliedert nach Widmungskategorie im Bauland (alle Bauland Kerngebiet-Arten zusammengefasst) 2018, Quelle: Stadtgemeinde Klosterneuburg, eigene Darstellung

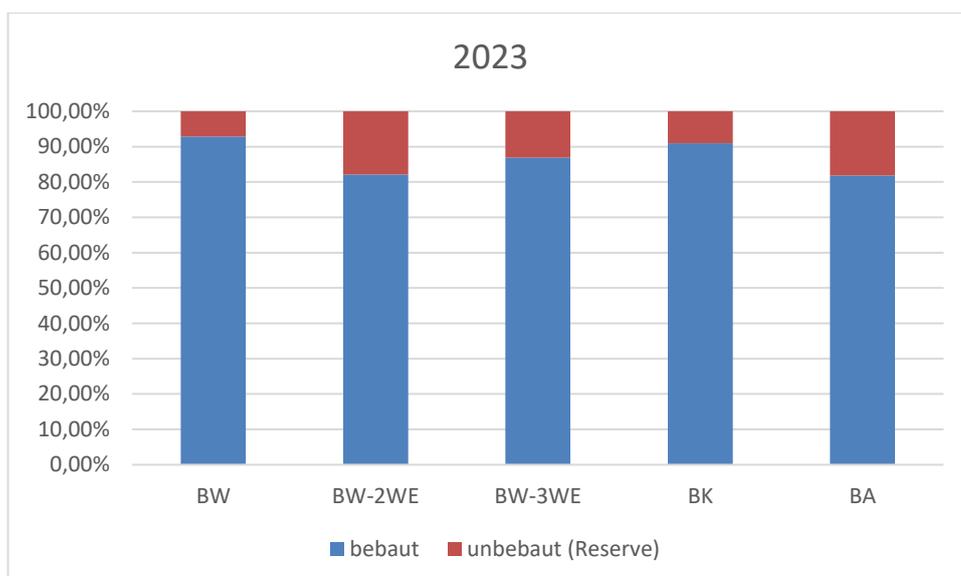


Abbildung 29: Baulandreserve in Prozent aufgegliedert nach Widmungskategorie im Bauland (alle Bauland Kerngebiet-Arten zusammengefasst) 2023, Quelle: Stadtgemeinde Klosterneuburg, eigene Darstellung

Die nachfolgenden Tabellen stellen die Baulandreserven in ha dar – jeweils für das Jahr 2018 und das Jahr 2023.

**2018:**

	BW	BW-2WE	BW-3WE	BK	BA	Wohnbauland gesamt
gesamt (in ha)	233,9	507,8	3,3	107,4	8,0	860,3
bebaut (in ha)	199,2	409,2	3,0	97,2	6,6	715,3
unbebaut (in ha)	34,6	98,6	0,3	10,2	1,4	145,1
Reserve in %	14,8%	19,4%	9,2%	9,5%	17,1%	16,9%

Tabelle 10: Baulandreserve im Wohnbauland 2018, Quelle: Stadtgemeinde Klosterneuburg

**2023:**

	BW	BW-2WE	BW-3WE	BK	BA	Wohnbauland gesamt
gesamt (in ha)	36,28	656,46	3,51	153,10	7,85	857,20
bebaut (in ha)	33,70	539,17	3,05	139,29	6,43	721,64
unbebaut (in ha)	2,58	117,29	0,46	13,80	1,43	135,55
Reserve in %	7,11%	17,87%	13,11%	9,01%	18,16%	15,81%

Tabelle 11: Baulandreserve im Wohnbauland 2023, Quelle: Stadtgemeinde Klosterneuburg

**3.5.3 Qualitative Bewertung der Baulandreserven**

Vergleichswerte aus anderen Städten und Gemeinden zeigen, dass ca. 8-10 % des unbebauten Baulandes nicht mobil sind und dem Immobilienmarkt nicht zur Verfügung stehen. Unter Berücksichtigung einer immobilien Baulandreserve von 10 % ergeben sich mobile Baulandreserven, unterteilt nach Widmungskategorien, für Klosterneuburg wie in den nachfolgenden Tabellen dargestellt.

**2018:**

	BW	BW-2WE	BW-3WE	BK	BA	Wohnbauland gesamt
Mobiles Bauland (in ha)	31,15	88,76	0,27	9,14	1,23	130,55
Mobile Reserve in %	13,3%	17,5%	8,3%	8,6%	15,4%	15,2%

Tabelle 12: Mobile Baulandreserven in Klosterneuburg, Quelle: Stadtgemeinde Klosterneuburg

**2023:**

	BW	BW-2WE	BW-3WE	BK	BA	Wohnbauland gesamt
Mobiles Bauland (in ha)	2,32	105,56	0,41	12,42	1,28	122,00
Mobile Reserve in %	6,40%	16,08%	11,80%	8,11%	16,34%	14,23%

Tabelle 13: Mobile Baulandreserven in Klosterneuburg, Quelle: Stadtgemeinde Klosterneuburg

Die Einwohnerpotentiale für die einzelnen Widmungskategorien wurden auf Basis der aktuellen, durchschnittlichen Einwohnerdichten für die gesamten bzw. die mobilen Baulandreserven ermittelt und können mit den entsprechenden Daten für 2018 verglichen werden:

**2018:**

	BW	BW-2WE	BW-3WE	BK	BA	Wohnbauland gesamt ( $\Sigma$ )
Anzahl Einwohner	8.424	10.471	111	7.113	121	26.240
Einwohner/ha (bebautes Wohnbauland)	42,29	25,59	37,00	73,18	18,33	36,68
Einwohnerpotential gesamt	1.463	2.523	11	746	26	5.323
Einwohnerpotential mobiles Wohnbauland	1.317	2.271	10	669	23	4.789

Tabelle 14: Einwohner:innenpotentiale 2018, Quelle: Stadtgemeinde Klosterneuburg

**2023:**

	BW	BW-2WE	BW-3WE	BK	BA	Wohnbauland gesamt
Anzahl Bevölkerung	2628	13805	116	10001	111	26661
Einwohner:innen/ha (bebautes Bauland)	72	21	33	65	14	31
Bevölkerungspotential gesamt	187	2466	15	902	20	4216
Bevölkerungspotential mobiles Bauland	168	2220	14	811	18	3794

Tabelle 15: Einwohner:innenpotentiale 2023, Quelle: Stadtgemeinde Klosterneuburg

Demnach ergibt sich für den mobilen Teil des Baulandes ein Einwohnerpotential von 3.794 (wenn man das Potential nach Widmungskategorie unterscheidet) zusätzlichen Einwohner:innen. Diese Berechnung ist als Annäherung zu betrachten, vernachlässigt sie doch Trends, wie die steigende Anzahl von Einpersonenhaushalten oder steigende Wohnungsgrößen.

### **3.5.4 Nachverdichtungspotenziale**

Gem. § 13 Abs. 5 Z 1 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 99/2022 sind im Rahmen des Siedlungskonzepts neben der baulichen Bestandsaufnahme und einer qualitativen Bewertung der Baulandreserven auch Nachverdichtungspotenziale darzustellen.

Hierzu ist zunächst anzuführen, dass aufgrund § 3 Z 2 der Verordnung über ein Regionales Raumordnungsprogramm Wien Umland Nordwest LGBl. Nr. 73/2015 das gesamte Bauland in der Stadtgemeinde Klosterneuburg von flächigen Siedlungsgrenzen umschlossen ist.

Gem. § 6 Abs. 3 Z 2 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 99/2022 bewirken flächige Siedlungsgrenzen, dass die darin bereits gewidmete Baulandmenge (einschließlich allfälliger Verkehrsflächen sowie Grünland-Kleingärten und Grünland-Campingplätze) nicht vergrößert werden darf, wobei die nachgewiesenen erforderliche und befristete Widmung von Bauland-Sondergebiet für die Errichtung von öffentlichen Einrichtungen ausgenommen ist.

Ein Siedlungsgebiet darf abgerundet werden, wenn im jeweiligen Widmungsverfahren die Widmung einer zusätzlichen Baulandfläche durch die Rückwidmung einer gleich großen, nicht mit einem Hauptgebäude bebauten Fläche in einer von einer flächigen Siedlungsgrenze umschlossenen Baulandfläche ausgeglichen wird.

D.h. die Vergrößerung der Baulandmenge ist in der gesamten Stadtgemeinde Klosterneuburg nicht zulässig. Die Steuerung der Siedlungsentwicklung durch Instrumente der örtlichen Raumordnung beschränkt sich daher de facto ausschließlich auf die Ermöglichung bzw. Beschränkung der Nachverdichtung im bestehenden Bauland.

Instrumente für eine derartige Steuerung sind durch die Regelungsmöglichkeiten im Bebauungsplan und insbesondere auch durch die Beschränkung der Geschoßflächenzahl (GFZ) im Flächenwidmungsplan gegeben.

Mit der Beschränkung der GFZ im Flächenwidmungsplan gem. § 16 Abs. 1 Z 1,2,8,9 NÖ ROG 2014 steht seit der 6. Novelle LGBl. Nr. 97/2020 ein neues Regelungsinstrument zur Verfügung (vgl. Kapitel 1.5.2), für dessen Umsetzung mit dem vorliegenden Entwurf zum {STEK 2030+ - Leitbild Bauen & Wohnen} Rahmenbedingungen durch die Verordnung des örtlichen Raumordnungsprogramms geschaffen werden sollen.

Der hierzu vorangehenden Grundlagenerhebung ist zu entnehmen, dass die überwiegende Mehrheit der Bauplätze mit einer GFZ kleiner gleich 1 bebaut ist. Davon sind auch zentrale Lagen, die nach raumordnungsfachlichen Gesichtspunkten über ein höheres Nachverdichtungspotenzial verfügen, betroffen (vgl. Abbildung 26).

Der baulichen Bestandsaufnahme (GFZ im Bestand) ist mit Abbildung 30 der derzeit aufgrund der Bestimmungen des Bebauungsplans gem. § 53 Abs. 15 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 99/2022 zulässige GFZ-Rahmen gegenüberzustellen.

Zur Ermittlung der GFZ wird dabei die höchstzulässige Bebauungsdichte mit der höchstzulässigen Anzahl der Geschoße multipliziert. Eine Bebauungsdichte von 60 % (60.00) und wahlweise Bauklasse II,III würden z.B. eine GFZ von max. 2,4 zulassen (= 0,6 x 4 Geschoße).

Es sei darauf hingewiesen, dass jene Baulandbereiche mit der variablen, gem. rechtskräftigen Bebauungsvorschriften von der Bauplatzgröße abhängigen Bebauungsdichte „0.00“ nicht dargestellt werden, in diesen Bereichen aber bislang größtenteils eine GFZ von kleiner gleich 1 erzielbar ist.

Jedenfalls zeigt der Vergleich, dass in vielen Bereichen Bauplätze im Bestand mit einer niedrigeren GFZ bebaut sind, als aufgrund der Bestimmungen des Bebauungsplans zulässig waren:

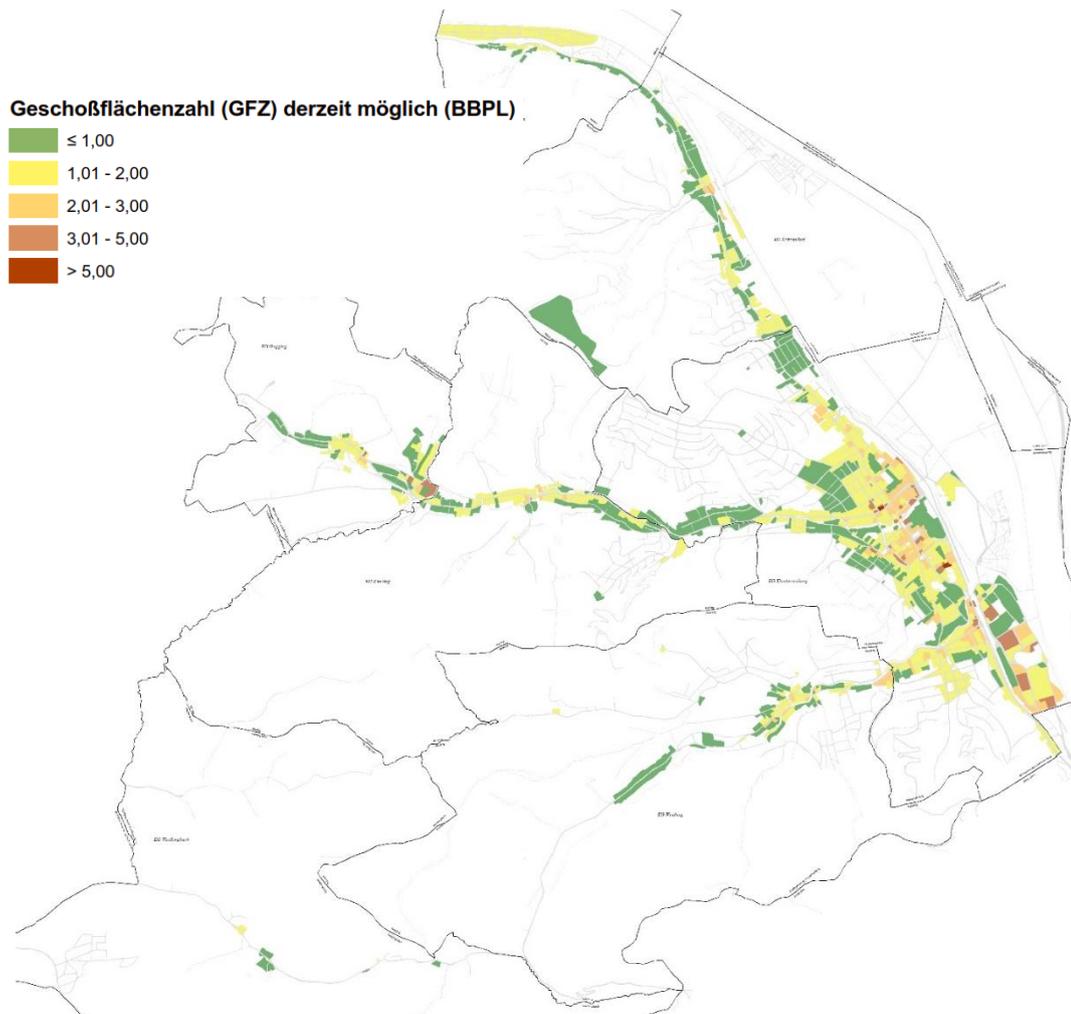


Abbildung 30: derzeit aufgrund der Bestimmungen des Bebauungsplans mögliche GFZ, Quelle: Stadtgemeinde Klosterneuburg

Im Falle der Stadtgemeinde Klosterneuburg sind die flächendeckenden Festlegungen des Bebauungsplans im Hinblick auf die zu ermöglichende GFZ im Flächenwidmungsplan richtungsweisend und können in der Abwägung von BWN- bzw. BWN-Widmungsfestlegungen herangezogen werden.

Das {STEK 2030+ - Leitbild Bauen & Wohnen} stuft das Siedlungsgebiet entsprechend den Nachverdichtungspotenzialen ab. In jenen Stadtgebieten mit dem nach raumordnungsfachlichen Gesichtspunkten höchstem Nachverdichtungspotenzial werden Rahmenbedingungen geschaffen, eine über die derzeit geltenden Bestimmungen des Bebauungsplans hinausgehende GFZ zu prüfen (Widmung BWN/BKN). In Siedlungsgebieten mit dem geringsten Nachverdichtungspotenzial ist eine bauliche Ausnutzbarkeit mit einer GFZ über 1 nur in bestimmten Ausnahmefällen zulässig.

Damit ist vorgesehen, die vorhandenen Nachverdichtungspotenziale in der Verordnung des örtlichen Raumordnungsprogramms zu verankern.

Der Entwurf zum {STEK 2030+ - Leitbild Bauen & Wohnen} wird in Kapitel 5, Planungsalternativen und mögliche Umweltauswirkungen in Kapitel 6 dargestellt.

## **4 Evaluierung der Maßnahmen des {STEK 2030+} – Leitsatz 1: Klosterneuburg steuert restriktiv die Siedlungsentwicklung**

Nachfolgend werden Ergebnisse zur Evaluierung sämtlicher baulandwidmungsrelevanter Maßnahmen des rechtskräftig verordneten {STEK 2030+} dokumentiert, womit der laufenden Überwachung des örtlichen Entwicklungskonzepts im Sinne der SUP-Richtlinie Rechnung getragen wird.

Das örtliche Entwicklungskonzept {STEK 2030+} umfasst eine Vielzahl entwicklungsplanerischer Maßnahmen wie auch ordnungsplanerische Maßnahmen, die nicht direkt für die Siedlungsentwicklung bzw. für das Bauland relevant sind.

Ein großer Teil der Maßnahmen, dessen Stand der Umsetzung dabei geprüft wird, folgen daher dem Leitsatz 1 (*Klosterneuburg steuert restriktiv die Siedlungsentwicklung.*). Das sind die Maßnahmen M1 bis M15 zu den Fachzielen Z01 bis Z05.

Weiters werden die Maßnahmen M16 bis M20, die den Fachzielen Z06 und Z07 des Leitsatzes 2 (*Klosterneuburg fördert Bürgerbeteiligung und bekennt sich zu einer transparenten und integrativen Stadtplanung.*) folgen, evaluiert.

Die Evaluierung umfasst weiters die Maßnahmen M59, M62, die dem Leitsatz 7 (*Klosterneuburg setzt auf Forschung und Entwicklung im Rahmen einer aktiven Betriebsansiedlungspolitik.*) und schließlich die Maßnahme M68, die dem Leitsatz 9 (*Klosterneuburg bietet für alle Generationen ein umfassendes Angebot an sozialer Infrastruktur.*)

#### **4.1 Z01: Die Siedlungsentwicklung orientiert sich an der Versorgungsqualität der Stadt- und Ortsteile mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs und Öffentlichem Verkehr.**

##### **4.1.1 M1: Festlegung maximal zulässiger Wohneinheiten bei den Widmungen**

Bereits im Jahr 2009 wurde in den Bauland Wohngebieten (BW) in Randlagen eine Einschränkung auf max. zwei Wohnungen pro Grundstück (BW-2WE) festgelegt. Im Zuge der Änderung 01/2020 wurden auch zentralere, dichtere Lagen des Klosterneuburger Stadtgebiets umfangreich analysiert, woraufhin zur Sicherung des strukturellen Charakters auch in Bauland Kerngebieten (BK) die Anzahl höchstzulässiger Wohneinheiten (BK-6WE, BK-12WE, BK-20WE) festgelegt wurde.

<b>Widmung</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Fläche in ha</b>
BK	617.311	61,73
BW	363.886	36,39
BW-2WE	6.609.407	660,94
BW-3WE	35.128	3,51
BK-6WE	726.057	72,61
BK-12WE	19.701	1,97
BK-20WE	9.666	0,97

Tabelle 16: Einschränkung der Wohnungen pro Grundstücken in den Bauland Wohngebieten und Bauland Kerngebieten, Stand 01/2023, Quelle: Stadtgemeinde Klosterneuburg

##### **4.1.2 M2: Anpassung der Bebauungsbestimmungen an Maßnahme M1**

Um die Entstehung einer zu kleingliedrigen Grundstückstruktur einerseits und die Unterwanderung der Regelung der maximal zulässigen Wohneinheiten andererseits hintanzuhalten, wurde die Mindestbauplatzgröße für die Widmungsarten Bauland Agrargebiet (BA), BK-6WE, BK-12WE und BK-20WE differenziert festgelegt. Für Grundstücke mit der Widmung BA und jene mit der Widmung BK-6WE beträgt die Mindestbauplatzgröße 700 m<sup>2</sup>, für Grundstücke mit den Widmungen BK-12WE bzw. BK-20WE wurde eine Mindestgröße von 900 m<sup>2</sup> festgelegt. Für alle anderen Widmungsarten bleibt die Mindestbauplatzgröße von 500 m<sup>2</sup> bestehen.

## 4.2 Z02: Erhaltung des hohen Durchgrünungsgrades der Stadt.

### 4.2.1 M3: Prüfung der Vergrößerung von Gartenzonen außerhalb von Schutzzonen und erhaltungswürdigen Altortgebieten (Bebauungsplan)

Im Sinne des Ziels der Erhaltung des hohen Durchgrünungsgrades der Stadt wurde im Rahmen mehrerer Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans hintere Baufluchtlinien in baublockinnenliegenden Baulandbereichen festgelegt. Seit 2019 entstanden sogenannte Gartenzonen im Ausmaß von 11,3 ha, die nur mit Nebengebäuden bebaut werden dürfen (Zonierung durch hintere Baufluchtlinien).

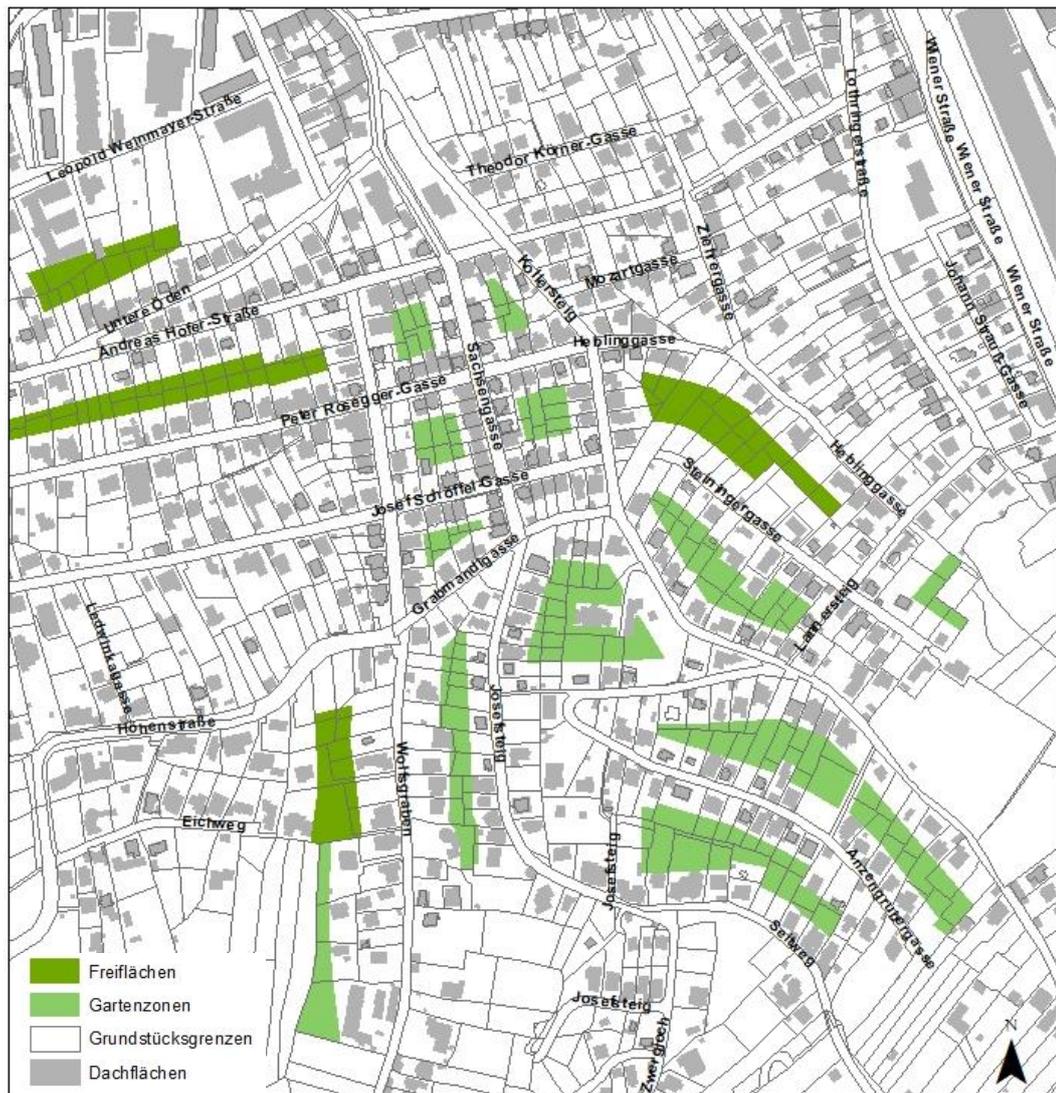


Abbildung 31: "Gartenzonen" im Sachsenviertel, Quelle: Stadtgemeinde Klosterneuburg

Als Indikator zur Operationalisierung des Ziels Z02 wird im {STEK 2030+} die Fläche von Gartenzonen in m<sup>2</sup> (vgl. {STEK 2030+} 2019: 51) angegeben. Waren mit der Änderung 01/2020 erst rd. 2.000 m<sup>2</sup> von derartigen Festlegungen betroffen, betrug die Summe dieser Flächen mit der Änderung 01/2023 bereits 113.000 m<sup>2</sup> (vgl. Tabelle 17).

<b>Änderung</b>	<b>Gartenzone in m<sup>2</sup></b>
01/2020	1.951
02/2020	9.281
01/2021	12.053
03/2021	18.527
01/2022	27.665
01/2023	43.531
<b>Summe aller Änderungen</b>	<b>113.008</b>

Tabelle 17: Gartenzonen in m<sup>2</sup>, Quelle: Stadtgemeinde Klosterneuburg

#### **4.2.2 M4: Bevorzugte Festlegung der offenen Bauweise in Wohngebieten in Randlage**

Um in den Randlagen Klosterneuburgs eine lockere Bauweisestruktur und damit einen hohen Grünanteil zu gewährleisten, wird laufend bevorzugt die offene Bauweise verordnet.

### **4.3 Z03: Die (gebaute) Stadtentwicklung konzentriert sich auf die Verwertung ungenutzter oder nicht effizient genutzter Flächen im bestehenden Bauland (Konversion).**

#### **4.3.1 M5: Umsetzung Stadtentwicklungsgebiet Pionierviertel**

Als ersten Umsetzungsschritt des städtebaulichen Leitbilds für das Kasernenareal, wurden im Zuge des Änderungsverfahrens 03/2021 Flächen von Bauland Sondergebiet mit der Nutzungsfestlegung „Kaserne“ (BS-...) bzw. private Verkehrsfläche (Vp) in BS-Bildungscampus (9.726m<sup>2</sup>), öffentliche Verkehrsfläche (Vp, 3.584 m<sup>2</sup>) und Vp (6.692 m<sup>2</sup>) gewidmet. Im Zuge dessen wurden auch Aufschließungszonen – BS-Bildungscampus-A13 (7.841 m<sup>2</sup>) bzw. BS-Wirtschaftshof und öffentliche Einrichtungen-A14 (20.920 m<sup>2</sup>) – verordnet.

Mit diesen Änderungen kann die Verwirklichung des Privatgymnasiums Klosterneuburg der Erzdiözese Wien bzw. in Zukunft die Errichtung eines Wirtschaftshofs der Stadtgemeinde Klosterneuburg sichergestellt werden.

#### **4.3.2 M6: Innovationsplan Gewerbegebiet Schüttau**

Im April 2021 wurde Rosinak & Partner Ziviltechniker GmbH mit der Erarbeitung eines Innovationsplans für das Gewerbegebiet Schüttau beauftragt.

„Der Innovationsplan umfasst

- Maßnahmen zur künftigen Verkehrserschließung im Kfz-Verkehr, im öffentlichen Verkehr und im Rad- und Fußverkehr, auch im Zusammenhang mit dem nördlich anschließenden Stadtentwicklungsgebiet Pionierviertel
- Überlegungen zur Gestaltung der öffentlichen und halböffentlichen Freiräume, insbesondere hinsichtlich Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel und hinsichtlich attraktiver Erholungsräume für Arbeitnehmer\*innen
- Vorschläge zur Bebauungsstruktur und der Nutzung der Flächen
- die Weiterentwicklung der technischen Infrastruktur insbesondere Strom und Breitband-Internet“ (Rosinak & Partner Ziviltechniker GmbH 2021, Innovationsplan Schüttau: 4).

Außerdem definiert der Innovationsplan Schüttau folgende „Ansprüche an ein innovatives Gewerbe: [...]

- Bedarf nach Co-working und loseren Arbeitsplatzstrukturen und Arbeitsplatzzuweisungen in Unternehmen
- Grünraumkonzepte, Pocket parks, Aufenthaltsräume
- räumliche Gestaltung, die Begegnung und Wissensaustausch unterstützt
- Soziokulturelle Perspektive: Kindergärten, Gastronomie, Erholung, kulturelle Angebote
- Flächeneffizienz / Ressourcenschonung
- Thematische Positionierung und Clusterbildung“ (ebd.: 44).

Daraus abgeleitet ergeben sich folgende Grundsätze für das Gewerbegebiet Schüttau:

- Zukunftsfähigkeit des Gewerbegebietes sicherstellen
- Stadtbild, Image, Identität steigern
- Hohe Standortqualität für Betriebe absichern
- Entwicklungsmöglichkeiten sicherstellen und Nutzflächen erhöhen
- Hochwertige Arbeitsplätze schaffen
- Attraktivität als Arbeitsstandort ausbauen

- Flächennutzung effizienter gestalten
- Modal Shift vom Pkw-Verkehr hin zum Umweltverbund (Fuß-, Rad-, öffentlicher Verkehr)
- Rahmenbedingungen für Fuß- und Radverkehr verbessern
- Handlungsspielräume zur Verbesserung des öffentlichen Verkehrs nutzen
- Betriebsgebiet in Richtung Klimaschutz und Nachhaltigkeit transformieren

#### **4.3.3 M7: Überarbeitung bestehender Festlegungen zur Optimierung ineffizient nutzbarer Bereiche oder zur Aktivierung von durch Nutzungsänderung brach liegender Bereiche**

##### **Nachnutzung eines ehemaligen Betriebs Weidlinger Straße 45**

Nach der Auflassung einer langjährig ansässigen Kfz-Werkstätte im Februar 2020 wurde eine Fläche von rund 7000 m<sup>2</sup> fußläufig zum Bahnhof Klosterneuburg-Weidling frei. Nach Abtragung der Bestandsgebäude, wird auf der Fläche ein Geschoßwohnungsbau bzw. ein 7-gruppiger Kindergarten nach den Ergebnissen eines Architekturwettbewerbs errichtet werden. Um dies zu ermöglichen, wurde das Grundstück der künftigen Nutzung entsprechend umgewidmet.

##### **Nachnutzung des ehemaligen Geriatriezentrums Martinstraße**

In der Martinstraße liegt, unweit vom Bahnhof Klosterneuburg-Kierling, der Gebäudekomplex des ehemaligen Geriatriezentrums der Stadt Wien, das im Oktober 2015 nach Wien übersiedelte, sodass der geschichtsträchtige, denkmalgeschützte Gebäudebestand von da an leer stand. Im Jahr 2022 plante eine private Entwicklerin die Liegenschaft zu übernehmen, um ein Gesundheitszentrum zu errichten. Um die standortgerechte Nachnutzung zu ermöglichen, wurden die dort geltenden Festlegungen im Rahmen des Verfahrens 02/2022 zur Änderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans entsprechend überarbeitet.

##### **Nachnutzung eines ehemaligen Restaurants, Kritzendorf, Hauptstraße 129**

Ende November 2021 schloss die ansässige Pizzeria und steht seither leer. Nun soll an dieser Stelle ein Neubau, der neben Wohnungen eine Kinderkrippe und Gewerbeflächen anbieten wird, nach den Entwürfen eines mit der Stadtgemeinde akkordierten Architekturwettbewerbs errichtet werden. Um die Umsetzung zu ermöglichen, werden Flächenwidmungs- und Bebauungsplan entsprechend abgeändert.

#### **4.3.4 M8: Prüfung geeigneter Organisationsformen zur Umsetzung leistbaren Wohnraums**

Im Rahmen des Raumordnungsvertrags Weidlinger Straße 45 verpflichtete sich die Projektentwicklerin zwölf Wohnungen zu einem fixierten Mietzins an die Stadtgemeinde Klosterneuburg zu vermieten und das Untervermietungsrecht vorzusehen.

## **4.4 Z04: Transparente und hochwirksame Prozesse in der Stadtplanung**

### **4.4.1 M9: Frühzeitige Sicherung von Konversionsflächen durch raumordnungsrechtliche Instrumente**

Wie im {STEK 2030+} verankert, kommen folgende Planungsinstrumente in Klosterneuburg vermehrt zur Anwendung: Vertragsraumordnung, Wettbewerbe oder kooperative Planungsprozesse. → vgl. M10 und M11

Im Vorfeld zur Vertragsraumordnung wird geprüft, ob Konversionsflächen für die Errichtung von leistbarem Wohnraum geeignet sind, die Möglichkeiten zur Entwicklung ausgelotet und ggf. in Raumordnungsverträgen berücksichtigt. → vgl. M8

Des Weiteren findet ein regelmäßiges Screening von Liegenschaften mit der Widmungsfestlegung Bauland Agrargebiet (BA, im innerstädtischen Bereich meist Heurigen) zur laufenden Prüfung der bestehenden land- und forstwirtschaftlichen Nutzung statt. Wird festgestellt, dass die agrarische Nutzung nicht mehr gegeben ist, wird die Widmung entsprechend angepasst, um Nutzungskonflikte mit der Umgebung zu vermeiden.

### **4.4.2 M10: Forcierung vertraglicher Vereinbarungen (Raumordnungsverträge) bei Vorhaben der Stadtentwicklung**

Seit 2019 wurden folgende Raumordnungsverträge abgeschlossen bzw. sind in Erarbeitung:

#### **Geschoßwohnungsbau + Kindergarten Klosterneuburg, Weidlinger Straße 45 (2021)**

Um die städtebaulichen Rahmenbedingungen, Infrastrukturkostenbeiträge, sowie die Nutzung eines Teils der entstehenden Räumlichkeiten als Kindergarten zu sichern, wurde mit der Projektwerberin ein Raumordnungsvertrag abgeschlossen.

#### **Gesundheitszentrum, Klosterneuburg, Martinstraße (2022)**

Im Interesse einer angemessenen (Nach-) Nutzung der denkmalgeschützten Gebäude in zentraler Lage bemühte sich die Stadtgemeinde Klosterneuburg mittels Raumordnungsvertrag entsprechend dafür zu sorgen, eine für die Stadt positive Entwicklung zu erwirken. Es wurde zwischen Entwicklerin und der Stadtgemeinde ein Raumordnungsvertrag geschlossen, welcher beispielsweise Fristen zur Erfüllung von Leistungspflichten, Auswirkungen auf technische Infrastruktur bzw. Mobilität und grüne Infrastruktur, sowie Infrastrukturkostenbeiträge regelt.

#### **Reorganisation (Erweiterung) Institute of Science & Technology Austria (2023)**

Um die Sicherstellung und Umsetzung zur Herstellung der Infrastrukturmaßnahmen für die Wasserversorgung zu gewährleisten, wurde ein Raumordnungsvertrag mit der Projektwerberin abgeschlossen.

#### **Geschoßwohnungsbau + Kinderkrippe und Poststation, Kritzendorf, Hauptstraße 129 (Abschluss vor Beschluss der Änderungen im Flächenwidmungsplan 02/2023)**

Um die städtebaulichen, sowie architektonische Rahmenbedingungen, Infrastrukturbeiträge, sowie die Nutzung eines Teils der entstehenden Räumlichkeiten als Kinderkrippe bzw. Gewerbeflächen, zu sichern, wird ein Raumordnungsvertrag mit der Projektwerberin abgeschlossen.

#### **Wohngebäude, Klosterneuburg, Franz Rumpler-Straße bzw. Agnesstraße (Abschluss vor Beschluss der Änderungen im Flächenwidmungsplan 02/2023)**

Für die Neuerrichtung von zwei Wohngebäuden auf Liegenschaften im Bereich Franz Rumpler-Straße und Agnesstraße wird ein Raumordnungsvertrag abgeschlossen, um einerseits städtebauliche Rahmenbedingungen und andererseits eine Grundabtretung zur Erhöhung der Verkehrssicherheit zu erwirken.

#### **Dachgeschoßzubau, Klosterneuburg, Tauchnergasse 1-7 (Abschluss vor Beschluss der Änderungen im Flächenwidmungsplan 02/2023)**

Der Abschluss eines Raumordnungsvertrag in Vorbereitung.

**Neubau (EURO)SPAR-Filiale, Klosterneuburg, Weidlinger Straße 7 (voraussichtlich 2023)**

Der Abschluss eines Raumordnungsvertrag wird verhandelt.

**4.4.3 M11: Förderung kooperativer und kompetitiver Planungsprozesse bei Vorhaben der Stadtentwicklung**

Für folgende Projekte wurden seit 2019 von der Stadt oder mit Beteiligung der Stadt Architekturwettbewerbe ausgeschrieben:

- Geladener Wettbewerb Freiwillige Feuerwehr Kritzensdorf (2019)
- Gestaltungswettbewerb samt 7-gruppigem Kindergarten, Weidlinger Straße 45 (2021)
- Realisierungswettbewerb Erweiterung der HBLA & BA für Wein- und Obstbau (2022)
- Ideenwettbewerb (Euro)Spar Klosterneuburg, Weidlinger Straße 7 (2022)
- Wettbewerb Wohnbau + Kinderkrippe, Kritzensdorf, Hauptstraße 129 (2023)
- Städtebaulicher Realisierungswettbewerb Masterplan Campus Institute of Science and Technology Austria (2022)

## **4.5 Z05: Hoher Vernetzungsgrad in der Region und in Fachgremien**

### **4.5.1 M12: Bildung einer Kleinregion und Erstellung eines Kleinregionalen Entwicklungskonzeptes**

Zum momentanen Zeitpunkt (Stand 2023) sind keine Projekte zur Bildung einer Kleinregion geplant.

### **4.5.2 M13: Verstärktes Engagement in regionalen Fachgremien (z.B. Stadt-Umland-Management)**

#### **Stadt-Umland-Management (SUM)**

Vertreter:innen der Stadtgemeinde Klosterneuburg nehmen an der jährlich stattfindenden SUM-Konferenz teil.

Am 11. Mai 2022 fand ein SUM-Forum zum Thema Immobilienentwicklung im Zukunftshof Haschahof in Wien statt an dem Frau DI Victoria McDowell, Referatsleiterin des Stadtplanungsreferats, teilnahm.

Von 28. bis 30. September 2022 fand die SUM-Exkursion in die Region Bremen/Niedersachsen statt, an der Referatsleiterin DI Victoria McDowell, Stadtplanungs-Stadtrat Dr. Johannes Edtmayer und Wirtschafts-Stadtrat Christoph Kaufmann, MSc teilnahmen.

### **4.5.3 M14: Regelmäßige Abstimmung zu Themen der Raumordnung und Gemeindeentwicklung mit den angrenzenden Nachbargemeinden St. Andrä-Wördern und Korneuburg, zur frühzeitigen Erkennung potentieller Kooperationen**

Am 22.7.2019 fand ein Abstimmungsgespräch über die interkommunalen Berührungspunkte zwischen den Stadtgemeinden Korneuburg und Klosterneuburg statt, wo gemeinsame Ziele, basierend auf den jeweiligen Stadtentwicklungskonzepten, formuliert wurden.

Am 22.8.2019 fand die Abstimmung der interkommunalen Berührungspunkte zwischen der Marktgemeinde St. Andrä-Wördern und der Stadtgemeinde Klosterneuburg statt.

### **4.5.4 M15: Fortführung und Intensivierung bestehender Kooperationen mit den angrenzenden Nachbargemeinden St. Andrä-Wördern und Korneuburg zu Themen der Stadtentwicklung und technischen Infrastruktur**

In den Jahren 2022 und 2023 wurde durch die EVN ein 450 m langer Versorgungstunnel mit einem Innendurchmesser von 2 m zwischen Klosterneuburg und Korneuburg errichtet.

Der Mikrotunnel wurde im Frühjahr 2023 fertiggestellt und beinhaltet Trinkwasser-, Naturwärme-, Internet-, sowie Strom- und Gasleitungen und sorgt so für mehr Versorgungssicherheit für rund 50.000 Menschen in den beteiligten Gemeinden und Nachbargemeinden.

## 4.6 Z06: Hohe Beteiligung von Bürgerinnen und Bürgern bei Themen der Stadtentwicklung

### 4.6.1 M16: Durchführung von Beteiligungsprozessen bei relevanten Stadtentwicklungsvorhaben

Die Formate der Beteiligungsprozesse, die bisher in Klosterneuburg gewählt wurden, waren die Ideensammlung durch die Bevölkerung, Dialogveranstaltung und die Dialogausstellung.

Bei der Ideensammlung ist die Bevölkerung eingeladen, via E-Mail (oder Post) Ideen zu einem Projekt einzubringen.

Bei Dialogausstellungen steht der Informationsaustausch zu einer bestimmten Planungsmaßnahme zwischen der Bevölkerung und externen Planer:innen, Expert:innen aus der Verwaltung sowie Ansprechpartnern aus der Politik im Vordergrund. Wichtig ist dabei das Feedback der Bevölkerung. Anregungen, Ideen oder Kritik können im Rahmen der Dialogausstellung für den weiteren Prozess mitgegeben werden.

Bedingt durch die Covid 19-Pandemie konnten in den Jahren 2020 und 2021 keine Veranstaltungen zur Beteiligung der Bevölkerung zu Themen der Stadtentwicklung stattfinden.

Ab 2022 fanden folgende Beteiligungsprozesse statt:

- Ideensammlung der Bevölkerung für den (Euro)Spar Weidlinger Straße im Frühjahr 2022
- Dialogausstellung Gesundheitszentrum Martinstraße am 23.05.2022
- Dialogausstellung Gesundheitszentrum Martinstraße am 21.06.2022
- Dialogausstellung Gesundheitszentrum Martinstraße am 28.11.2022
- Dialogausstellung Geschäftsgebiete am 18.4.2023
- Dialogausstellung Kinderbetreuungsinitiative – Standort Stegleiten am 15.6.2023



Abbildung 32: Reges Interesse bei der Dialogveranstaltung zum Thema Belebung der Ortszentren am 18.4.2023, Quelle: Stadtgemeinde Klosterneuburg

## 4.7 Z07: Hohe Transparenz bei Vorhaben in der Stadtplanung

### 4.7.1 M18: Einrichtung einer Web-Informationsplattform Stadtplanung

Um stadtplanungsrelevante Unterlagen möglichst niederschwellig zugänglich zu machen, stehen auf der Website der Stadtgemeinde unter der Rubrik Stadtplanung Informationen zum Stadtentwicklungskonzept, zum Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, zu aktuellen Bausperren, sowie Projekten in der Stadtplanung zu Verfügung (vgl. Abbildung 33).

Der rechtskräftige Flächenwidmungs- und Bebauungsplan steht in Form des Online-Tool Webcity besonders anwendungsfreundlich zu Verfügung. Außerdem können die aktuell verordneten Bauvorschriften sowie das Legendenblatt heruntergeladen werden.

Des Weiteren sind zusätzliche Informationen rund um den Flächenwidmungsplan, wie beispielsweise das Informationsblatt für Ortsbildgutachten, sowie weiterführende Links rund um die Raumordnung in Niederösterreich abrufbar.

Sie befinden sich hier: Home > Stadtgemeinde > Stadtplanung > Flächenwidmungs- & Bebauungsplan

#### STADTGEMEINDE

- Aktuelles
- Rathaus
- Bürgerservice
- Im Krisenfall
- Baustellen und Verkehr
- Stadtinfo
- Stadtplanung
- STEK 2030+
- Flächenwidmungs- & Bebauungsplan
- Aktuelle Bausperren
- Aktuelle Projekte

Soziales

KULTUR

BILDUNG

SPORT & FREIZEIT

NATUR & UMWELT

WIRTSCHAFT

TOURISMUS

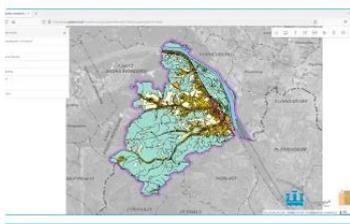
### FLÄCHENWIDMUNGS- & BEBAUUNGSPLAN



Flachdachbegrünung zur Klimawandelanpassung



Änderung Flächenwidmungs- und Bebauungsplan 01/2023



Online-Auskunft: Flächenwidmungsplan / Bebauungsplan



Aktuelle Bausperren

Abbildung 33: Website www.klosterneuburg.at, Rubrik Stadtplanung/Flächenwidmungsplan, Quelle: Screenshot aufgerufen am 13.7.2023

### 4.7.2 M19: Bürgerfreundliche Information über Vorhaben in der Stadtplanung

Vorhaben der Stadtplanung werden neben den gesetzlich vorgesehenen Informationsschreiben an Betroffene, auch mittels Postwurfsendungen an alle Klosterneuburger Haushalte versandt. Weitere Informationen stehen außerdem auf der Website oder im Amtsblatt zu Verfügung (siehe oben).



## Belebung der Ortszentren Sicherung der Geschäfts- und Betriebsstandorte



Einladung zur Dialogausstellung / Dienstag, 18. April 2023, von 17.00 bis 20.00 Uhr  
Hauptfoyer der Babenbergerhalle, Rathausplatz 25, Klosterneuburg

Abbildung 34: Postwurfsendung zum Projekt "Sicherung der Geschäfts- und Betriebsstandorte",  
Quelle: Stadtgemeinde Klosterneuburg

### **4.7.3 M20: Veröffentlichung einer anonymisierten Jahresbilanz über Widmungsansuchen und deren Umsetzung**

Im Zuge von Gemeinderats-Beschlüssen über Flächenwidmungs- und/oder Bebauungsplanänderungen gibt es neben den beschlossenen Änderungspunkten (welche teilweise auf Widmungsanfragen zurückzuführen sind), auch eine Liste mit negativ vorberatenen Anfragen zur Änderung des Flächenwidmungs- und/oder Bebauungsplanes. Diese Listen sind im Rahmen der Gemeinderatssitzung öffentlich und beinhalten immer Anfragen, die seit der letzten Änderungsverfahren eingegangen sind.

#### **4.8 Z20: Erweiterung des tertiären Bildungsangebotes sowie der Wissenschafts- und Forschungslandschaft innerhalb der Stadtgemeinde**

**Z22: In Klosterneuburg wird einer aktiven Betriebsansiedlungspolitik nachgegangen.**

**Z26: gute Versorgung mit bedarfsgerechten Bildungs- und Betreuungseinrichtungen**

##### **4.8.1 M59: Prüfung geeigneter Standorte und ggf. widmungstechnische Sicherung für die Erweiterung des tertiären Bildungsangebotes**

Seit 2006 die Flächen der ehemaligen Nervenheilanstalt in der Katastralgemeinde Maria Gugging von BS-Krankenanstalt auf BS- Universitäre Einrichtung und Campus umgewidmet wurden, wird den vielfältigen Nutzungsansprüchen und Erweiterungsbedürfnissen des international renommierten Institute of Science and Technology Austria (ISTA) mittels Instrumente der örtlichen Raumordnung Rechnung getragen.

Um die für die kommenden Jahre geplante nächste Ausbaustufe zu ermöglichen, wird im Rahmen der Änderung 04/2022 der Bebauungsplan entsprechend der Ergebnisse des städtebaulichen Realisierungswettbewerbs angepasst.

##### **4.8.2 M62: Prüfung geeigneter Standorte und widmungstechnische Sicherung für Betriebsansiedlungen**

Wohnraum in zentralen Lagen ist sehr beliebt und lukrativ. Diese Tatsache führt dazu, dass gewerbliche Nutzungen häufig in Konkurrenz zur „gewinnbringenderen“ Wohnnutzung stehen. Ein wesentlicher Faktor für ein lebendiges Ortszentrum sind Schaufenster und Geschäfts- und Gastronomielokale, die sich zum Straßenraum hin öffnen. Nachdem der zeitgenössische Wohnbau für das Erdgeschoß häufig Nutzungen wie Fahrrad- und Müllräume bzw. Tiefgarageneinfahrten vorsieht, führen Neubebauungen jedoch oftmals dazu, dass die Fassade ebenerdig geschlossen ist und der öffentliche Raum Aufenthaltsqualität und Nutzbarkeit einbüßt, was langfristig zu einer Verödung der Ortskerne führt.

Um diesem Phänomen vorzubeugen, wurde im Sinne des Fachziels 22 „In Klosterneuburg wird einer aktiven Betriebsansiedlungspolitik nachgegangen.“ bzw. der Maßnahme 62 „Prüfung geeigneter Standorte und widmungstechnische Sicherung für Betriebsansiedlungen“ das Projekt „Belebung der Ortskerne – Sicherung der Geschäfts- und Betriebsstandorte“ umgesetzt. Nach einer umfangreichen Grundlagenerhebung wurden im Rahmen der Änderung 01/2023 des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans die Erdgeschoßzonen in Klosterneuburgs drei „Mikrozentren“ (Stadtplatz und Niedermarkt, Rathausplatz und Leopoldstraße, Weidlinger Straße und Wiener Straße), Kritzendorfs Ortszentren (im Bereich Bahnhof bzw. Amtshaus), sowie Kierlings Ortszentrum widmungstechnisch gesichert. Das bedeutet, dass für eine 5 m tiefe Erdgeschoßzone die Zusatzfestlegung „Geschäftsgebiet“ erfolgte und als untere Ebene einer Widmung in zwei Ebenen festgelegt wurde. Für diese Widmung sind in Zukunft ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

- Gaststätten
- Büro- und Geschäftsräume,
- Versamlungs- und Vergnügungsstätten,
- Werkstätten
- Räumlichkeiten für kulturelle oder soziale Zwecke
- öffentliche Einrichtungen

Wohnen ist, mit Ausnahme von erforderlichen Hauseingängen, Garagentoren bzw. Ein- & Ausfahrten und Zugängen zu Müllräumen in dieser Widmung nicht zulässig.

#### **4.8.3 M68: Prüfung geeigneter Standorte und widmungstechnische Sicherung von Bildungs- und Betreuungseinrichtungen**

Seit 1967 bestehen Bauland-Widmungen im Bereich Stegleiten. 1987 wurde eine Fläche in diesem Gebiet vorsorglich von Bauland Wohnen (BW) auf Bauland Sondergebiet mit dem Nutzungszusatz Schule (BS-Schule) festgelegt, um für den zukünftigen Bedarf an Bildungseinrichtungen gewappnet zu sein. Nun, 36 Jahre später, besteht der Bedarf an Kinderbetreuung und dieses verfügbare Bauland wird für die Errichtung eines Kindergartens (vorerst als Provisorium) mobilisiert.

Für die notwendig gewordene Erweiterung des Provisoriums des Privatgymnasiums Klosterneuburg der Erzdiözese Wien wurden geeignete Flächen geprüft und aus organisatorischen Gründen von einem zusätzlichen provisorischen Standort am Areal der ehemaligen Magdeburg-Kaserne abgesehen. Mit der Änderung 04/2022 wurden in unmittelbarer Umgebung zum aktuellen Provisorium daher in der bestehenden Widmung BS-Museum und Kultureinrichtungen 1.099 m<sup>2</sup> in BS-Schule umgewidmet, da die Baulandeignung gegeben ist, kein Widerspruch zu überörtlichen Festlegungen besteht und sich die Widmungsfläche außerhalb von naturschutzrechtlich relevanten Bereichen befindet.

## 5 Siedlungskonzept als Ergänzung zum örtlichen Entwicklungskonzept {STEK 2030+}

### 5.1 Aufgabenstellung und methodische Herangehensweise

Für die Stadtgemeinde Klosterneuburg ergibt sich die Notwendigkeit der Überarbeitung des bestehenden örtlichen Entwicklungskonzeptes (Ergänzung eines Siedlungskonzeptes) aus den geänderten gesetzlichen Rahmenbedingungen (vgl. Kapitel 1.5.2).

Mit dem vorliegenden Entwurf zum Siedlungskonzept, genannt {STEK 2030+ - Leitbild Bauen & Wohnen}, schafft die Stadtgemeinde Klosterneuburg die Grundlagen für künftige Festlegungen der Widmungsarten Bauland Wohngebiete für nachhaltige Bebauung (BWN) und Bauland Kerngebiete für nachhaltige Bebauung (BKN). Gleichsam erfolgt im Rahmen des ggs. Änderungsverfahrens, das auch bereits entsprechende Widmungsfestlegungen im Einzelfall behandelt (vgl. Kapitel 7), eine Überprüfung der Festlegungen des Bebauungsplans mit dem Ziel, dass mit Auslaufen der Bausperre „Geschoßflächenzahl im Bauland-Wohngebiet und Bauland-Kerngebiet“ im April 2024 die Rechtswohlthat der Übergangsbestimmungen gem. § 53 Abs. 15 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 99/2022 verfallen sein wird.

Damit müssen Neu-, Zu- und Umbauten im bestehenden Bauland Wohngebiet bzw. Kerngebiet, wenn sie eine Geschoßflächenzahl über 1 zur Folge haben, entsprechend den Vorgaben des vorliegenden Siedlungskonzeptes hinsichtlich einer Änderung der Widmungsart geprüft werden.

Der jeweils anzuwendende Prüfrahmens wird, aufbauend auf den Zielsetzungen des funktionalen Stadtmodells und des {STEK 2030+}, im vorliegenden Siedlungskonzept definiert. Auch werden Bereiche im Gemeindegebiet definiert, für die eine BWN- bzw. BKN-Widmung nur in bestimmten Ausnahmefällen geprüft werden kann.

Hierzu wird das Gemeindegebiet nach Grundsätzen für die jeweiligen Stadt- und Ortsteile (vgl. Kapitel 2.2) in einer Plandarstellung zonierte. Aus den Grundsätzen leitet sich wiederum ein nach Lagekriterien und Bestandssituation abgestufter Prüfrahmens ab, der im Einzelfall im Zuge einer Anfrage zur Änderung der Widmungsart (z.B. von BK in BKN-1,5) zu tragen kommen soll.

Insgesamt bildet das Siedlungskonzept ein Instrument, das eine Steuerung der Siedlungsentwicklung im Sinne der Ermöglichung einer schrittweisen Nachverdichtung in geeigneten Bereichen, bei gleichzeitiger Beibehaltung restriktiver Vorgaben in den Siedlungsgebieten abseits der Stadt- und Ortszentren, umfasst.

Die ggs. geplante Änderung des örtlichen Entwicklungskonzeptes {STEK 2030+} umfasst

- ergänzende Bestimmungen im Verordnungswortlaut des {STEK 2030+},
- eine ergänzende Plandarstellung zum {STEK 2030+} zur planlichen Verordnung der zusätzlichen Bestimmungen,
- eine Aktualisierung der Grundlagenerhebung und Analyse zur Siedlungsstruktur und -entwicklung (vgl. Kapitel 3), einschließlich
  - der baulichen Bestandsaufnahme (vgl. Kapitel 3.5.1),
  - der Erhebung von Baulandreserven (vgl. Kapitel 3.5.2),
  - der qualitativen Bewertung von Baulandreserven (vgl. Kapitel 3.5.3),
  - der Darstellung von Nachverdichtungspotenzialen (vgl. Kapitel 3.5.4),

im Sinne eines Siedlungskonzeptes gem. § 13 Abs. 5 Z 1 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 99/222.

### 5.1.1 Exkurs: Was ist die Geschoßflächenzahl (GFZ)?

Die Geschoßflächenzahl (GFZ) meint gem. § 4 Z 17 NÖ BO 2014 LGBl. Nr. 31/2023 das Verhältnis der Summe der Grundrissflächen aller oberirdischen Geschoße von Gebäuden zur Fläche des Bauplatzes.

Die Summe der Grundrissflächen aller oberirdischen Geschoße wird auch als Bruttogeschosßfläche (BGF) bezeichnet.

Ist ein Bauplatz beispielsweise 450 m<sup>2</sup> groß und wird durch ein Hauptgebäude mit einer Grundrissfläche von 150 m<sup>2</sup> und zwei oberirdischen Geschoßen wie auch durch ein Nebengebäude mit 40 m<sup>2</sup> genutzt, errechnet sich die GFZ wie folgt:

$$( 150 + 150 + 40 ) / 450 = 0,76$$

Ist für denselben Bauplatz beispielsweise nunmehr der Ausbau des Dachgeschoßes im Sinne eines zusätzlichen oberirdischen Geschoßes á 150 m<sup>2</sup> geplant, würde die GFZ entsprechend

$$( 150 + 150 + 150 + 40 ) / 450 = 1,09$$

über 1 betragen, wofür die Widmungsart BWN oder BKN festzulegen wäre.

Die max. zulässige GFZ wird derzeit (iSd. § 53 Abs. 15 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 99/2022) durch die Festlegungen im Bebauungsplan, der in Klosterneuburg für das gesamte Gemeindegebiet verordnet ist, geregelt.

Sind für einen Bauplatz z.B. eine Bebauungsdichte von 25 % und Bauklasse II festgelegt, kann der Bauplatz max. mit einer GFZ von 0,75 ausgenutzt werden – unter der Annahme, dass zwei oberirdische Geschoße errichtet werden wie auch ein zusätzliches Dachgeschoß, das annähernd der Grundrissfläche der darunterliegenden Geschoße entspricht.

Die Festlegungen 50 % Bebauungsdichte und Bauklasse III ermöglichen demnach eine GFZ von bis zu 2,0.

Im Unterschied zur Stadtgemeinde Klosterneuburg ist in vielen Gemeinden nicht flächendeckend ein Bebauungsplan verordnet. Seit der 6. Novelle des NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 97/2020 hat der Gemeinderat die Verordnungsermächtigung, den Grad der baulichen Ausnutzung in Form der GFZ auch im Flächenwidmungsplan festzulegen.

Im Falle der Stadtgemeinde Klosterneuburg sind die Festlegungen des Bebauungsplans im Hinblick auf die zu ermöglichende GFZ im Flächenwidmungsplan richtungsweisend und können in der Abwägung von BWN- bzw. BWN-Widmungsfestlegungen herangezogen werden. Gleichsam geben die neuen gesetzlichen Bestimmungen einen Anlass, die im Bebauungsplan festgelegten Bebauungsdichten und höchstzulässigen Gebäudehöhen (Bauklassen bzw. höchstzulässige Gebäudehöhe in m oder m ü.A.) nochmal zu überprüfen. Schließlich soll die Steuerung der Siedlungsentwicklung im Zusammenspiel der beiden Verordnungen erfolgen.

Festzuhalten ist eine weitere Möglichkeit, die sich durch eine Änderung der Widmungsart im bestehenden Wohnbauland eröffnet: Gem. § 17 Abs. 3 NÖ ROG 2014, LGBl. Nr. 99/2022 darf die Gemeinde aus Anlass der Änderung der Widmungsart (z.B. BW in BWN-1,5) mit Grundeigentümer:innen zivilrechtliche Vereinbarungen (Raumordnungsverträge) zur Sicherung öffentlicher Interessen abschließen (vgl. Kapitel 5.3.4). D.h. der Handlungsspielraum der Stadtgemeinde Klosterneuburg, in die Siedlungsentwicklung im Sinne der Zielsetzungen des {STEK 2030\*} lenkend einzugreifen, erweitert sich.

Mit dem § 17 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 99/2022 wird nicht zuletzt auch geregelt, dass bei der Erstwidmung von Bauland oder einer Änderung der Widmungsart auf einem unbebauten Bauplatz Maßnahmen zur Sicherstellung einer raschen Bebauung durch Festlegung einer Befristung (Abs. 2) oder den Abschluss von Verträgen (Abs. 3) verpflichtend ist.

### 5.1.2 Herangehensweise

Zunächst erfolgt eine Erhebung der für die Aufgabenstellung relevanten Grundlagen. Im Sinne einer baulichen Bestandsaufnahme (vgl. Kapitel 3.5.1) wird erhoben, welche Baulandbereiche bereits im Bestand mit einer GFZ über 1 bebaut sind. Datengrundlage bildet dabei das Adress-, Gebäude- und Wohnungsregister (AGWR) der Statistik Austria (2022). Dieser Datensatz enthält pro Liegenschaft auch eine Angabe der jeweiligen Bruttogeschoßfläche. Die Bruttogeschoßfläche wird mit der Größe des Bauplatzes verschnitten, wodurch die durch den Bestand genutzte GFZ ermittelt wird (vgl. Kapitel 3.5.1).

In einem nächsten Schritt werden die Bestimmungen des Bebauungsplans geprüft und analysiert, in welchen Bereichen aufgrund der Kombination aus Bebauungsdichte und Bauklasse (bzw. höchstzulässige Gebäudehöhe) eine GFZ über 1 ermöglicht wird, die im Sinne der Übergangsbestimmungen gem. § 53 Abs. 15 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 99/20222 genutzt werden kann.

Auf Basis dieser Grundlagen werden vier Prüfkategorien im Hinblick auf die Prüfmöglichkeiten künftiger Festlegungen einer GFZ über 1 im Flächenwidmungsplan definiert und mit den auf dem funktionalen Stadtmodell des {STEK 2030+} aufbauenden Grundsätzen für die Stadt- und Ortsteile verschnitten. Zur Zonierung der Stadt- und Ortsteile nach Grundsätzen erfolgt eine Umsetzung des funktionalen Stadtmodells auf Grundstücksebene (vgl. Kapitel 5.1.3).

Bei den vier Prüfkategorien, die je nach Grundsatz zu tragen kommen können, handelt es sich um Detailbestimmungen zu den jeweiligen Grundsätzen, wonach Bereiche definiert werden, für die

- ein Prüfraum einer GFZ über der durch den Bebauungsplan festgelegten GFZ **(Kategorie I: dunkelgrün)**
- ein Prüfraum einer GFZ bis max. der durch den Bebauungsplan festgelegten GFZ **(Kategorie II: hellgrün)**
- ein Prüfraum einer GFZ bis max. der durch den Bebauungsplan festgelegten GFZ im Falle vier definierter Ausnahmefälle **(Kategorie III: gelb)**
- ein Prüfraum einer GFZ bis max. der durch den Bebauungsplan festgelegten GFZ im Falle zwei definierter Ausnahmefälle **(Kategorie IV: rot)**

vorgeben wird.

Eine allfällige Widmungsfestlegung BWN oder BKN ist im Einzelfall zu prüfen, wofür in erster Linie das im Entwurf vorliegende {STEK 2030+ - Leitbild Bauen & Wohnen} (Siedlungskonzept) herangezogen wird (vgl. Kapitel 5.2).

### **5.1.3 Abgrenzung von Stadt- und Ortsteilen gem. funktionalem Stadtmodell**

Im {STEK 2030+} ist bereits eine intensive Auseinandersetzung mit den Versorgungsqualitäten in den Stadt- und Ortsteilen von Klosterneuburg und daraus die Ableitung von Zentren und Achsen im funktionalen Stadtmodell erfolgt.

Im Rahmen der Änderung 01/2020 des Flächenwidmungsplans (Festlegung der Einschränkung max. zulässiger Wohnungen pro Grundstück in Wohn- und Kerngebieten) wurde zur Abgrenzung der Stadt- und Ortsteile der Prüfmaßstab um die Siedlungsstruktur erweitert und auf den entsprechenden Maßstab heruntergebrochen. D.h. es erfolgte eine parzellenscharfe Abgrenzung der Stadt- und Ortsteile gem. funktionalem Stadtmodell. Im Rahmen der ggs. Konzeption des {STEK 2030+ - Leitbild Bauen & Wohnen} (Siedlungskonzept) wird diese Abgrenzung weitergeführt und geringfügig adaptiert.

Die grundsätzliche Herangehensweise zur Abgrenzung der Stadt- und Ortsteile wird im Erläuterungsbericht zur Änderung 01/2020 wie folgt beschrieben (Knollconsult Umweltplanung ZT GmbH 2020: 14-15):

*Als Stadtzentrum können Bereiche um die „Mikrozentren“ Rathausplatz, Stadtplatz, und Niedermarkt sowie Weidlinger Straße definiert werden. Die Abgrenzung des Stadtzentrums ergibt sich durch den klaren Übergang in Quartiere, die sich durch ihren strukturellen Charakter als Ein- und Mehrfamilienhausgebiete auszeichnen: geringe Bebauungsdichte, lockeres Aneinanderreihen der Hauptgebäude (meist durch offene Bauungsweise, die das Einhalten von seitlichen Bauwischen bedingt), geringe Höhe der Hauptgebäude, hoher Durchgrünungsgrad, Monofunktionalität von Wohnen.*

*Für die Ortszentren Kritzendorf und Weidling ist der Faktor Struktur der Bebauung maßgebend. Handelt es sich um einen zusammenhängenden, dicht bebauten Bereich, bei dem sich die Bebauung zu einer gut erschlossenen Hauptverkehrsachse hin orientiert, erfolgt die Zuordnung zum Ortszentrum. Im Umkehrschluss werden jene Bereiche, die abseits von Hauptverkehrsachsen liegen und die sich mit ihrer Bebauung von der Straße abwenden bzw. sich vom öffentlichen Raum durch Einfriedungen bzw. Bepflanzung abschotten, Wohngebieten zugeordnet.*

*In Maria Gugging zeigt sich eine Verlagerung des Zentrums aufgrund der Entwicklungen rund um den Technologiecampus IST Austria. Die Neuabgrenzung des Ortszentrums von Maria Gugging erfolgt aufgrund zusammenhängender, dicht bebauter Bereiche im Nahebereich des IST Austria sowie der Landesstraße B14.*

*In Kierling wird der Bereich um die Pfarrkirche als Ortskern definiert, der durch mehrere Bachläufe seine natürliche Abgrenzung findet. Darüber hinaus sind entlang der Hauptstraße Übergangsbereiche zum Ortszentrum von Kierling zu zählen.*

*Für das Ortszentrum Höflein ist die Struktur der Bebauung maßgebend. Handelt es sich um einen zusammenhängenden, dicht bebauten Bereich, erfolgt die Zuordnung zum Ortszentrum. Im Umkehrschluss werden jene Bereiche, die die Struktur eines Ein- und Mehrfamilienhausgebietes aufweisen, als Wohngebiet definiert.*

*Die Zugehörigkeit zu den Siedlungsachsen Klosterneuburg-Kierling und Klosterneuburg-Kritzendorf erfolgt durch Lage direkt an der Hauptverkehrsachse. Das Wohngebiet beginnt mit der ersten Quer-/Parallelstraße abseits der Achse. Die Abgrenzung des Wohngebietes erfolgt durch Teilung des angrenzenden Baublocks (entscheidend ist, zu welcher Straße sich die Grundstücke hin orientieren). Entlang der Siedlungsachse Klosterneuburg-Kritzendorf bedingen Geländesprünge in einigen Bereichen entlang der Martinstraße zudem, dass keine räumliche Zuordnung zur Siedlungsachse, sondern zum Wohngebiet erfolgt.*

Abbildung 35 zeigt einen Ausschnitt aus der entsprechenden Stadt- und Ortsteile Karte, die im Rahmen der Änderung 01/2020 des Flächenwidmungsplans erstellt wurde. In dunkelroter Flächensignatur wird das Stadtzentrum Klosterneuburg abgegrenzt, hellrote Flächen zonieren Übergangsbereiche des Stadtzentrums dar. In Hellgelb sind Wohngebiete dargestellt, der hellgraue Bereich im Osten stellt das Gewerbegebiet Schüttau und das Stadtentwicklungsgebiet Pionierviertel dar.

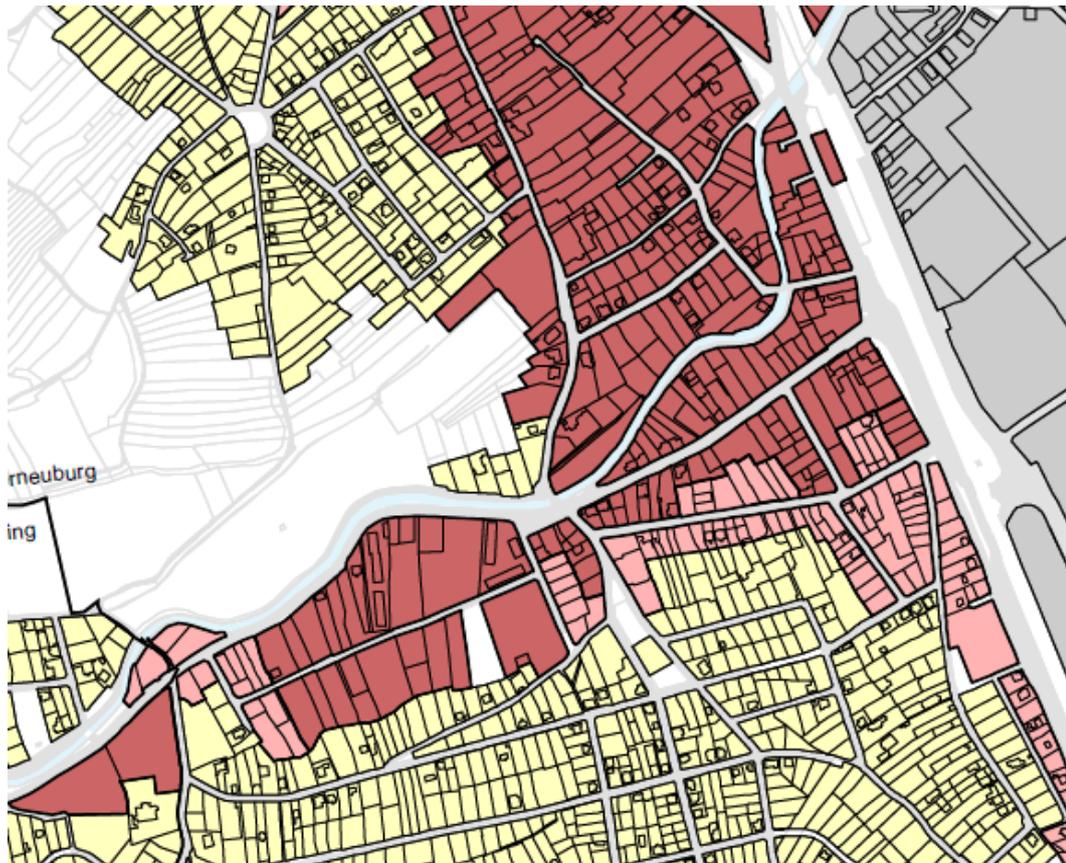


Abbildung 35: Ausschnitt aus der Stadt- und Ortsteile Karte, Änderung 01/2020 des Flächenwidmungsplans (Quelle: Knollconsult Umweltplanung ZT GmbH 2020)

Im Zuge der ggs. Änderung wird diese vorliegende Grundlagenkarte in der Art adaptiert, dass die Übergangsbereiche des Stadtzentrums Klosterneuburg und der Zentren mit Wohn- und Versorgungsfunktion entfallen. Dies ist mit einer leichteren Anwendbarkeit und Lesbarkeit der nunmehr im Verordnungswortlaut des örtlichen Entwicklungskonzepts verankerten Grundsätze für die einzelnen Stadt- und Ortsteile im Hinblick auf die Prüfung allfälliger BWN- bzw. BKN-Festlegungen zu begründen.

Der ggs. vorliegende Verordnungsentwurf unterscheidet je Grundsatz Detailbestimmungen für zentrale Bereiche mit hoher Lagegunst von Übergangsbereichen, in denen sich städtische Dichte mit aufgelockerten Mehrfamilienhausstrukturen vermischt. Eine entsprechende Verortung von „Übergangsbereichen“ erfolgt nunmehr im {STEK 2030+ - Leitbild Bauen & Wohnen} durch Prüfkategorien (entsprechend den Detailbestimmungen im Verordnungsentwurf).

Damit entfällt die Verortung von Übergangsbereichen in der Grundlagenkarte „Stadt- und Ortsteile“.

Die ggü. dem Änderungsverfahren 01/2020 überarbeitete Grundlagenkarte „Stadt- und Ortsteile“ (vgl. Abbildung 36) liegt dem ggs. Auflageentwurf als Anhang bei:

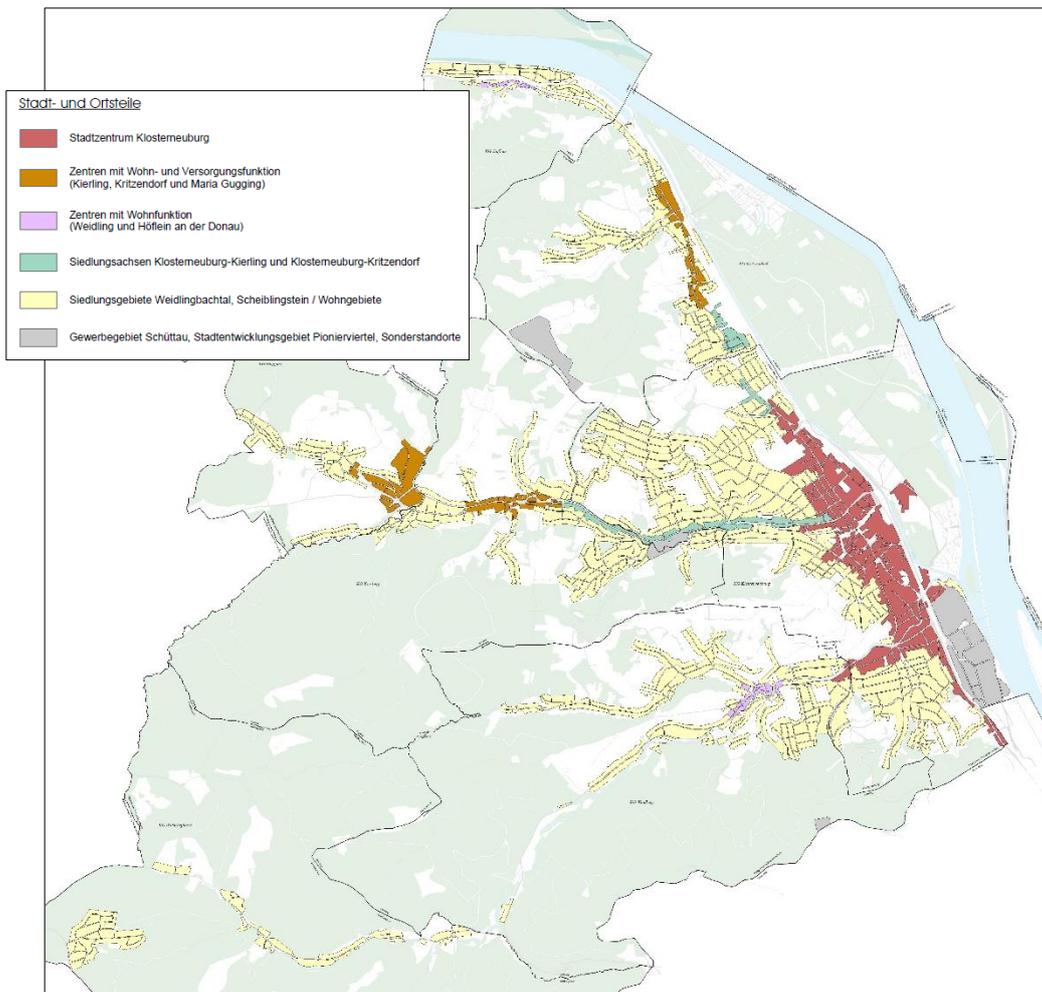


Abbildung 36: Ausschnitt aus der Grundlagenkarte Stadt- und Ortsteile, Quelle: eigene Darstellung

## 5.2 Verordnungsentwurf zur Änderung 02/2023 des {STEK 2030+}

Nachfolgend wird der Verordnungsentwurf zur ggs. Änderung 02/2023 des örtlichen Raumordnungsprogramms, und zwar des örtlichen Entwicklungskonzepts {STEK 2030+} dargestellt. Änderungen ggü. dem derzeit rechtskräftigen Verordnungswortlaut sind in roter Schrift gekennzeichnet:

### § 1 Inhalt

*Auf Grundlage des § 25 NÖ Raumordnungsgesetz 2014, LGBl. Nr. 3/2015, zuletzt geändert durch LGBl. Nr. 99/2022, wird das örtliche Raumordnungsprogramm, und zwar die Festlegungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes der Stadtgemeinde Klosterneuburg unter der Bezeichnung „Stadtentwicklungskonzept Klosterneuburg {STEK 2030+}“ geändert. Die ergänzende Plandarstellung zum örtlichen Entwicklungskonzept „{STEK 2030+} - Leitbild Bauen & Wohnen“ wird digital im Maßstab 1:15.000 dargestellt.*

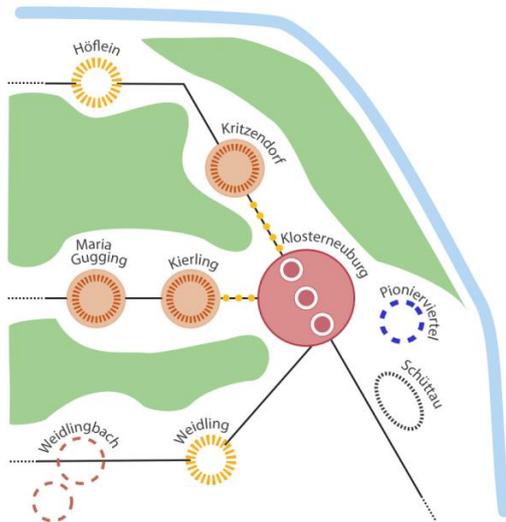
### § 2 Öffentliche Einsichtnahme

*Die Plandarstellung des {STEK 2030+} mit der Zahl: 17-72/OEEK/301/Entwicklungskonzept) sowie die ergänzende Plandarstellung „{STEK 2030+} - Leitbild Bauen & Wohnen“ mit der Zahl: ..., beide verfasst von der Knollconsult Umweltplanung ZT GmbH, liegen während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.*

### § 3 Leitsätze

- 1) *Klosterneuburg steuert restriktiv die Siedlungsentwicklung*
- 2) *Klosterneuburg fördert Bürgerbeteiligung und bekennt sich zu einer transparenten und integrativen Stadtplanung.*
- 3) *Klosterneuburg schätzt, pflegt und schützt die Natur und seine Kulturlandschaft*
- 4) *Klosterneuburg setzt Maßnahmen zum Klimaschutz, zur Anpassung an den Klimawandel sowie zur CO<sub>2</sub>-Reduktion*
- 5) *Klosterneuburg verlagert aktiv den Verkehr auf nachhaltige Mobilitätsformen.*
- 6) *Klosterneuburg gestaltet öffentliche Flächen als Lebens- und Aufenthaltsraum für alle.*
- 7) *Klosterneuburg setzt auf Forschung und Entwicklung im Rahmen einer aktiven Betriebsansiedlungspolitik.*
- 8) *Klosterneuburg eröffnet Perspektiven für Bewegung und Erholung in der Natur.*
- 9) *Klosterneuburg bietet für alle Generationen ein umfassendes Angebot an sozialer Infrastruktur.*
- 10) *Klosterneuburg verbindet in Kultur und Kulinarik Tradition und Moderne.*

#### § 4 Das funktionale Stadtmodell



##### 1. Stadtzentrum Klosterneuburg

*Leitfunktionen: umfassende Versorgung, Wohnen*

*Ziele: Versorgungsfunktion erhalten*

*Wohnen in der Stadt der kurzen Wege stärken*

*Stadtbild schützen und positiv weiterentwickeln*

*Private und öffentliche Freiräume als Klimaregulatoren der Stadt sichern*

*Gestaltung öffentlicher Freiräume fördern*

##### 2. Ortszentrum Kierling

*Leitfunktionen: lokale Versorgung, Wohnen*

*Ziele: lokale Versorgungsfunktion erhalten*

*Wohnfunktion im Bereich des Zentrums erhalten*

*Ortsbild schützen und positiv weiterentwickeln*

*private Freiräume als Klimaregulatoren der Stadt sichern*

##### 3. Ortszentrum Kritzendorf

*Leitfunktionen: lokale Versorgung, Wohnen*

*Ziele: lokale Versorgungsfunktion erhalten*

*Wohnfunktion im Bereich des Zentrums erhalten*

*Ortsbild schützen und positiv weiterentwickeln*

*private Freiräume als Klimaregulatoren der Stadt sichern*

##### 4. Ortszentrum Maria Gugging

*Leitfunktionen: Standort Forschung und Entwicklung (F&E), lokale Grundversorgung, Wohnen*

*Ziele: Forschung & Entwicklung-Standort weiter fördern*

*lokale Grundversorgungsfunktion erhalten*

*Wohnfunktion im Bereich des Zentrums erhalten*

*private Freiräume als Klimaregulatoren der Stadt sichern*

5. *Ortszentrum Weidling*  
*Leitfunktion: Wohnen*  
*Ziele: Wohnen in kleingliedrigen Strukturen fördern*  
*historisches Ortsbild erhalten*  
*private Freiräume als Klimaregulatoren der Stadt sichern*
  
6. *Ortszentrum Höflein an der Donau*  
*Leitfunktion: Wohnen*  
*Ziele: Wohnen in kleingliedrigen Strukturen fördern*  
*Ortsbild erhalten*  
*private Freiräume als Klimaregulatoren der Stadt sichern*
  
7. *Siedlungsachse Klosterneuburg-Kierling*  
*Leitfunktion: Wohnen, lokale Grundversorgung*  
*Ziele: kompaktes Wohnen erhalten*  
*lokale Grundversorgungsfunktion erhalten*  
*vorhandene Betriebe erhalten, sofern keine Nutzungskonflikte bestehen*
  
8. *Siedlungsachse Klosterneuburg-Kritzendorf*  
*Leitfunktion: Wohnen, lokale Grundversorgung*  
*Ziele: kompaktes Wohnen erhalten*  
*lokale Grundversorgungsfunktion erhalten*  
*vorhandene Betriebe erhalten, sofern keine Nutzungskonflikte bestehen*
  
9. *Siedlungsgebiet Weidlingbachtal*  
*Leitfunktion: Wohnen*  
*Ziele: durchgrünte Wohnlage erhalten*  
*vorhandene Betriebe erhalten, sofern keine Nutzungskonflikte bestehen*
  
10. *Siedlungsgebiet Scheiblingstein*  
*Leitfunktion: Wohnen*  
*Ziele: durchgrünte Wohnlage erhalten*
  
11. *Wohngebiete*  
*Leitfunktion: Wohnen*  
*Ziele: Wohnlage entsprechend der bestehenden Struktur erhalten*
  
12. *Stadtentwicklungsgebiet Pionierviertel*  
*Leitfunktion: Wohnen mit lokaler Grundversorgung*  
*Ziele: soziale Durchmischung: Alter, Generationen, Wohnformen*
  - i. kleinteilige Nutzungsdurchmischung*
  - ii. hohe Versorgungsqualität: Freizeit, Nahversorgung, technische Infrastruktur (Internet), Bildung*
  - iii. Kurze Wege*

*iv. Erschließung:*

- *a. INNEN: für Fuß- und Radverkehr gut erschlossen, barrierefrei, verkehrsberuhigt, mit niveaugleichen Verkehrsflächen*
- *b. AUSSEN: gut erreichbar, vorrangig zu Fuß, mit dem Rad und mit dem öffentlichen Verkehr*
- *c. PARKEN: außen, an die Gebäudestruktur angepasst*
  - i. mutige, ökologische Architektur*
  - ii. Energieeffizienz: geringer Energieverbrauch, Einbindung erneuerbarer Energieträger*
  - iii. Sicherheitsgefühl: man kann „Kinder bei der Tür rauslassen“, Schutz vor Hoch- und Grundwasser*

**13. Gewerbegebiet Schütttau**

*Leitfunktion: Betriebs- und Gewerbegebiet*

*Ziele: Arbeitsplätze für Zukunftsthemen fördern*

**14. Sonderstandorte**

*Leitfunktion: spezifische Sondernutzungen*

*Ziele: Erhaltung der bestehenden Nutzungen*

**§ 5 Fachliche Ziele**

**(1) Fachliche Ziele zum Leitsatz „Klosterneuburg steuert restriktiv die Siedlungsentwicklung.“**

- *Die Siedlungsentwicklung orientiert sich an der Versorgungsqualität der Stadt- und Ortsteile mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs und Öffentlichem Verkehr.*
- *Erhaltung des hohen Durchgrünungsgrades der Stadt.*
- *Die (gebaute) Stadtentwicklung konzentriert sich auf die Verwertung ungenutzter oder nicht effizient genutzter Flächen im bestehenden Bauland (Konversion).*
- *Transparente und hochwirksame Prozesse in der Stadtplanung.*
- *Hoher Vernetzungsgrad in der Region und in Fachgremien.*

**(2) Fachliche Ziele zum Leitsatz „Klosterneuburg fördert Bürgerbeteiligung und bekennt sich zu einer transparenten und integrativen Stadtplanung.“**

- *Hohe Beteiligung von Bürgerinnen und Bürgern bei Themen der Stadtentwicklung.*
- *Hohe Transparenz bei Vorhaben in der Stadtplanung.*

**(3) Fachliche Ziele zum Leitsatz „Klosterneuburg schätzt, pflegt und schützt die Natur und seine Kulturlandschaft.“**

- *Minimierung von Bauen im Grünland.*
- *Erhaltung der offenen Kulturlandschaft.*
- *Außenwirksame Präsentation Klosterneuburgs als Biosphären- und Naturparkgemeinde.*
- *Nachhaltiger Umgang bzw. umweltschonende Bewirtschaftung der öffentlichen Grün- und Freiräume der Stadtgemeinde.*

- (4) *Fachliche Ziele zum Leitsatz „Klosterneuburg setzt Maßnahmen zum Klimaschutz, zur Anpassung an den Klimawandel sowie zur CO<sub>2</sub>-Reduktion.“*
- *Erhaltung und Förderung des hohen Durchgrünungsgrades der Stadt.*
  - *Erhöhung des Anteils an nachhaltig produzierter Energie.*
  - *Erreichung der höchsten Umsetzungsstufe des europäischen Energie- und Klimaschutzprogrammes "e5-Programm".*
- (5) *Fachliche Ziele zum Leitsatz „Klosterneuburg verlagert aktiv den Verkehr auf nachhaltige Mobilitätsformen.“*
- *Erhöhung des Anteils an Fußgängern, Radfahrern und der Fahrten mit dem öffentlichen Verkehr auf 55 %*
  - *Etablierung alternativer Mobilitätsangebote für die Bevölkerung.*
  - *Effizienzsteigerung im motorisierten Individualverkehr (mIV).*
- (6) *Fachliche Ziele zum Leitsatz „Klosterneuburg gestaltet öffentliche Flächen als Lebens- und Aufenthaltsraum für alle.“*
- *Faire Verteilung der Flächen im Straßenraum unter Berücksichtigung aller Mobilitätsarten.*
  - *Etablierung und Attraktivierung von öffentlichen Räumen, die zum Verweilen einladen.*
  - *Erhöhung der Verkehrssicherheit sowie Reduktion von Emissionen und Schleichverkehr in der Stadtgemeinde.*
- (7) *Fachliche Ziele zum Leitsatz „Klosterneuburg setzt auf Forschung und Entwicklung im Rahmen einer aktiven Betriebsansiedlungspolitik.“*
- *Erweiterung des tertiären Bildungsangebotes sowie der Wissenschafts- und Forschungslandschaft innerhalb der Stadtgemeinde.*
  - *Wissenschaft und Forschung werden als wichtige, innovative Branche innerhalb der Stadtgemeinde transparent präsentiert.*
  - *In Klosterneuburg wird einer aktiven Betriebsansiedlungspolitik nachgegangen.*
  - *Unterstützung der Kreativszene in der Stadtgemeinde.*
- (8) *Fachliche Ziele zum Leitsatz „Klosterneuburg eröffnet Perspektiven für Bewegung und Erholung in der Natur.“*
- *Erhalt, Sicherstellung und Vernetzung des Sport- und Freizeitangebotes in der Stadtgemeinde.*
  - *Etablierung der Stadtgemeinde Klosterneuburg als "Sportstadt".*
- (9) *Fachliche Ziele zum Leitsatz „Klosterneuburg bietet für alle Generationen ein umfassendes Angebot an sozialer Infrastruktur.“*
- *Gute Versorgung mit bedarfsgerechten Bildungs- und Betreuungseinrichtungen.*
  - *Etablierung eines EDV-Standards für die Volksschulen und Neue Mittelschulen.*
  - *Erhalt und Förderung der Versorgungsqualität der Stadtgemeinde Klosterneuburg mit sozialen Einrichtungen.*

*(10) Fachliche Ziele zum Leitsatz „Klosterneuburg verbindet in Kultur und Kulinarik Tradition und Moderne.“*

- *Die Kunst- und Kulturszene bietet ein umfassendes Angebot an Veranstaltungen, welche von der Bevölkerung aktiv wahrgenommen werden.*

#### *§ 6 Maßnahmen*

- M01 Festlegung maximal zulässiger Wohneinheiten bei den Widmungen Bauland-Wohngebiet und Bauland-Kerngebiet (Flächenwidmungsplan)*
- M02 Anpassung der Bebauungsbestimmungen an M01 (Bebauungsplan)*
- M03 Prüfung der Vergrößerung von Gartenzonen außerhalb von Schutzzonen und erhaltungswürdigen Altortgebieten (Bebauungsplan)*
- M04 Bevorzugte Festlegung der offenen Bauweise in Wohngebieten in Randlage*
- M05 Umsetzung Stadtentwicklungsgebiet Pionierviertel*
- M06 Innovationsplan Gewerbegebiet Schüttau*
- M07 Überarbeitung bestehender Festlegungen zur Optimierung ineffizient nutzbarer Bereiche oder zur Aktivierung von durch Nutzungsänderung brach liegender Bereiche*
- M08 Prüfung geeigneter Organisationsformen zur Umsetzung leistbaren Wohnraums*
- M09 Frühzeitige Sicherung von Konversionsflächen durch raumordnungsrechtliche Instrumente*
- M10 Forcierung vertraglicher Vereinbarungen (Raumordnungsverträge) bei Vorhaben der Stadtentwicklung*
- M11 Förderung kooperativer und kompetitiver Planungsprozesse bei Vorhaben der Stadtentwicklung*
- M12 Bildung einer Kleinregion und Erstellung eines Kleinregionalen Entwicklungskonzeptes*
- M13 Verstärktes Engagement in regionalen Fachgremien (z.B. Stadt-Umland-Management)*
- M14 regelmäßige Abstimmung zu Themen der Raumordnung und Gemeindeentwicklung mit den angrenzenden Nachbargemeinden St. Andrä-Wördern und Korneuburg, zur frühzeitigen Erkennung potentieller Kooperationen*
- M15 Fortführung und Intensivierung bestehender Kooperationen mit den angrenzenden Nachbargemeinden St. Andrä-Wördern und Korneuburg zu Themen der Stadtentwicklung und technischen Infrastruktur*
- M16 Durchführung von Beteiligungsprozessen bei relevanten Stadtentwicklungsvorhaben*
- M17 Grätzel-Koordination zur Abstimmung kleinräumiger bzw. ortsbezogener Maßnahmen*
- M18 Einrichtung einer Web-Informationenplattform Stadtplanung*
- M19 Bürgerfreundliche Information über Vorhaben in der Stadtplanung*
- M20 Veröffentlichung einer anonymisierten Jahresbilanz über Widmungsansuchen und deren Umsetzung*

- M21 *Konzept zur Anpassung der Grünlandwidmungen in der Kulturlandschaft und Überarbeitung des Flächenwidmungsplanes*
- M22 *Ergänzung der rechtlichen Vorgaben zur Festlegung erhaltenswerter Gebäude im Grünland (Flächenwidmungsplan) mit fachlichen Kriterien*
- M23 *Pflegekonzept Offenlandschaft*
- M24 *Impuls Offenlandschaft - Bewusstseinsbildung zur Erhaltung der offenen Kulturlandschaft*
- M25 *Öffentlichkeitsarbeit betreffend Klosterneuburg als Biosphären- und Naturparkgemeinde (regionale Medien, Amtsblatt, Vortragsreihe)*
- M26 *Projektstage betreffend Klosterneuburg als Biosphären- und Naturparkgemeinde in den Schulen und Kindergärten*
- M27 *Umsetzung von Renaturierungsmaßnahmen im Zuge von Bauvorhaben im Bereich von Fließgewässern*
- M28 *ausschließliche Nutzung umweltfreundlicher Pflanzenschutzmittel im Bereich von öffentlichen Grünflächen*
- M29 *Themenschwerpunkt Aufklärung der Bevölkerung zum Thema Neophyten im Amtsblatt als Informationsserie*
- M30 *Umsetzung des 1.000 Bäume Programmes im öffentlichen Raum*
- M31 *Entwicklung und Umsetzung eines Stadtbaumkonzeptes zur Sicherung und Vitalhalten des Baumbestandes im öffentlichen Raum*
- M32 *Prüfung der Erhöhung des Grünanteils im öffentlichen Raum im Zuge von (Straßen-) Bauvorhaben*
- M33 *Prüfung der Bereitstellung von Versickerungsflächen im Zuge von (Straßen-) Bauvorhaben*
- M34 *Prüfung der Bereitstellung von Ausgleichsflächen zugunsten des Grünraumes bei zusätzlicher Versiegelung im öffentlichen Raum*
- M35 *Vorlage von Gestaltungskonzepten betreffend des öffentlichen Raumes bei Erschließung neuer Siedlungsgebiete*
- M36 *Ausbau der Photovoltaikanlagen auf Gemeindeimmobilien*
- M37 *Ausbau des Fernwärmenetzes*
- M38 *Informationsleistungen zum Thema klimabewusstes Bauen*
- M39 *Umsetzung von Maßnahmen gemäß der sechs Handlungsfelder des e5-Programmes*
- M40 *Umsetzung von Maßnahmen zur Erreichung des Klimaaktiv Gold Status für alle öffentliche Gebäude*
- M41 *konsequenter Ausbau der Radinfrastruktur*
- M42 *Hauptaugenmerk bei Ausbau und Sanierung des Straßennetzes auf Fußgänger- und Radverkehr*
- M43 *Ausbau der Park&Ride-Anlagen unter Berücksichtigung der kombinierten Nutzung von KFZ- und Fahrradabstellplätzen*
- M44 *laufende Angebotserweiterung im Öffentlichen Verkehr*
- M45 *abgestimmte Koordinierung der Abfahrtszeiten des Öffentlichen Verkehrs*
- M46 *Verankerung eines umfassenden Mobilitätsmanagements und alternativen Mobilitätsangebotes im Rahmen von Stadterweiterungsgebieten*
- M47 *Förderung der Bildung/Vernetzung von Fahrgemeinschaften*

- M48 *Prüfung von Maßnahmen zur Parkraumbewirtschaftung aufgrund der Kurzparkzone Wien 1190*
- M49 *Prüfung der Möglichkeiten zur Umsetzung von Begegnungszonen im Zuge von Straßenbauvorhaben*
- M50 *Prüfung der Möglichkeiten zur Attraktivierung von Geh- und Radfahranlagen im Zuge von Straßenbauvorhaben*
- M51 *regelmäßige Einbindung von Fahrradinitiativen zum Einholen der BürgerInnenexpertisen betreffend des Status Quo*
- M52 *Definition von Hotspots zur Etablierung neuer Mikrofreiräume*
- M53 *Prüfung von Gestaltungsmaßnahmen zur Attraktivierung des öffentlichen Raumes im Zuge von Straßenbauarbeiten, speziell im Bereich vordefinierter Hotspots*
- M54 *Durchführung eines Ideenfindungsprozesses, eines Wettbewerbes und ggf. eines kooperativen Planungsverfahrens zur Umgestaltung des Rathausplatzes unter Berücksichtigung aller angestrebten Nutzungen*
- M55 *Etablierung von WLAN Standorten in relevanten Freiräumen*
- M56 *Beseitigung von Unfallhäufungsstellen, u.a. durch die aktive Umsetzung von Querungshilfen für Fußgänger und Radfahrer (z.B. Verkehrsinseln)*
- M57 *Umsetzung von 30er Zonen im Bereich abseits der Hauptverkehrsachsen*
- M58 *Förderung der Entwicklung möglicher FH-Lehrgänge/Kollegs*
- M59 *Prüfung geeigneter Standorte und ggf. widmungstechnische Sicherung für die Erweiterung des tertiären Bildungsangebotes*
- M60 *Vermittlungsangebote im Zusammenhang mit dem IST Austria Science Center und TechPark*
- M61 *Öffentlichkeitsarbeit betreffend der bestehenden Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen (Schautafeln)*
- M62 *Prüfung geeigneter Standorte und widmungstechnische Sicherung für Betriebsansiedlungen*
- M63 *Nachnutzungskonzept Rathaus (Räumlichkeiten für Kreativ-Branche, Jugend, Veranstaltungen)*
- M64 *Weiterentwicklung breiter Informationsmöglichkeiten und Bewusstseinsbildung über das bestehende Angebot*
- M65 *Evaluierung des bestehenden Angebotes an Wander- und Mountainbikestrecken, ggf. Verbesserung der Qualität*
- M66 *Entwicklung und Umsetzung eines Freizeit-Sport-Konzeptes*
- M67 *Evaluierung und Überarbeitung des bestehenden Schulkonzeptes und Weiterentwicklung zu einem kommunalen Bildungskonzeptes*
- M68 *Prüfung geeigneter Standorte und widmungstechnische Sicherung von Bildungs- und Betreuungseinrichtungen*
- M69 *Ausbau des Angebotes an Nachmittagsbetreuung*
- M70 *Ausbau der Kinderbetreuungsplätze für Kinder unter 2,5 Jahren*
- M71 *Leistungsfähige Internetleitungen in den Volks- und Neuen Mittelschulen*
- M72 *WLAN in den Schulgebäuden der Volks- und Neuen Mittelschulen*
- M73 *Ladezonen in den Schulgebäuden der Volks- und Neuen Mittelschulen*
- M74 *ein Laptop pro Stammklasse für die LehrerInnen der Volks- und Neuen Mittelschulen*

- M75 *PCs für die Klassenzimmer, Lehrerzimmer und Direktion der Volks- und Neuen Mittelschulen*
- M76 *Interaktive Beamer/Tafeln in den Volks- und Neuen Mittelschulen*
- M77 *Tablets in den Volks- und Neuen Mittelschulen*
- M78 *Evaluierung und ggf. Adaptierung der Anbindung sozialer Einrichtungen an den Öffentlichen Verkehr*
- M79 *Evaluierung und Anpassung des Kulturkonzeptes*

#### *§ 7 {STEK 2030+} - Leitbild Bauen & Wohnen*

*Aufbauend auf dem funktionalen Stadtmodell des {STEK 2030+} gem. § 4 werden im „{STEK 2030+} - Leitbild Bauen & Wohnen“ die Stadt- und Ortsteile abgegrenzt und jeweils Grundsätze zur Siedlungsentwicklung insbesondere in Hinblick auf künftige Änderungen der Widmungsart in Bauland Wohngebiete für nachhaltige Bebauung (BWN-x.x) bzw. Bauland Kerngebiete für nachhaltige Bebauung (BKN-x.x) gem. § 16 Abs. 1 Z 8 iVm Z 9 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 3/2015, zuletzt geändert durch LGBl. Nr. 99/2022 definiert.*

#### *§ 8 Grundsätze für die Stadt- und Ortsteile*

*Grundsatz 1: Die hochrangige Zentrumsfunktion mit Wohnen, Nutzungsdurchmischung und hoher Versorgungsqualität soll gestärkt werden. Dieser Grundsatz gilt, den Eigenschaften, Leitfunktionen und Zielen des funktionalen Stadtmodells folgend, für das Stadtzentrum Klosterneuburg.*

*Grundsatz 2: Die Zentrumsfunktion mit Wohnen, Nutzungsdurchmischung und Grundversorgung soll gestärkt werden. Dieser Grundsatz gilt, den Eigenschaften, Leitfunktionen und Zielen des funktionalen Stadtmodells folgend, für die Zentren mit Wohn- und Versorgungsfunktion in Kierling, Kritzendorf und Maria Gugging.*

*Grundsatz 3: Die Zentrumsfunktion mit Wohnen soll gestärkt, Wohnen in bestehenden, kleingliedrigen Strukturen gefördert und dabei die vorhandene Nutzungsdurchmischung erhalten bleiben und auch zukünftig zugelassen werden. Dieser Grundsatz gilt, den Eigenschaften, Leitfunktionen und Zielen des funktionalen Stadtmodells folgend, für Zentren mit Wohnfunktion in Weidling und Höflein an der Donau.*

*Grundsatz 4: Die Grundversorgungsfunktion soll ebenso wie kompaktes Wohnen, der Struktur entsprechend erhalten werden. In diesen Bereichen besteht langfristiges Potential für die schrittweise Nachverdichtung. Dieser Grundsatz gilt, den Eigenschaften, Leitfunktionen und Zielen des funktionalen Stadtmodells folgend, für die Siedlungsachsen Klosterneuburg – Kierling und Klosterneuburg – Kritzendorf.*

*Grundsatz 5: Durchgrünte Wohnlagen sollen der Struktur entsprechend erhalten und Nutzungsdurchmischung nicht gefördert werden. Dieser Grundsatz gilt, den Eigenschaften, Leitfunktionen und Zielen des funktionalen Stadtmodells folgend, für die Siedlungsgebiete Weidlingbach und Scheiblingstein sowie alle Wohngebiete in den übrigen Katastralgemeinden.*

*Grundsatz 6: Die Entwicklung von Sonderstandorten erfolgt entsprechend dem Funktionalen Stadtmodell (§ 4 dieser Verordnung) und abgestimmt auf die Ziele und Maßnahmen (§§ 5 und 6 dieser Verordnung) des {STEK 2030+}. Dabei ist ein Fokus auf klimafreundliches und klimawandelangepasstes Bauen zu legen. Dieser Grundsatz gilt für das Gewerbegebiet Schütttau, das Stadtentwicklungsgebiet Pionierviertel und die Sonderstandorte (ua. des Rehabilitationszentrums Weißer Hof, das Schönstatt-Zentrum Wien-Kahlenberg und das AUVA-Gelände auf den Stollhofgründen).*

*§ 9 Detailbestimmungen zu den Grundsätzen*

*Zu Grundsatz 1 gilt:*

- 1.1 Die Verordnung der Widmungsarten Bauland Kerngebiete für Nachhaltige Bebauung (BKN-x.x) oder Bauland Wohngebiete für Nachhaltige Bebauung (BWN-x.x) gem. § 16 Abs 1 Z 8 iVm Z9 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 3/2015, zuletzt geändert durch LGBl. Nr. 99/2022 ist in Bereichen, in denen keine Einschränkung der zulässigen Wohnungen pro Grundstück erfolgte, möglich. Dabei ist die Widmung im Einzelfall zu prüfen. Die in der jeweiligen Widmungsart zu verordnende Geschoßflächenzahl (GFZ) gem. § 4 Z 17 NÖ BO 2014 LGBl. Nr. 1/2015, zuletzt geändert durch LGBl. Nr. 31/2023 kann die im Bebauungsplan, durch Bebauungshöhe oder höchstzulässiger Gebäudehöhe und Bebauungsdichte oder höchstzulässiger GFZ gem. § 30 Abs. 1 Z 3 iVm Abs. 2 Z 6 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 3/2015, zuletzt geändert durch LGBl. Nr. 99/2022, festgelegte GFZ überschreiten (= Kategorie I: dunkelgrün).*
- 1.2 In Übergangsbereichen, in denen sich städtische Dichte mit aufgelockerten Mehrfamilienhausstrukturen vermischt und keine Einschränkung der zulässigen Wohneinheiten im Flächenwidmungsplan verordnet ist, ist die Verordnung der Widmungsarten BKN-x.x und BWN-x.x möglich. Dabei ist die Widmung im Einzelfall zu prüfen. Die zu verordnende GFZ hat sich an der, durch Bebauungshöhe oder höchstzulässige Gebäudehöhe und Bebauungsdichte oder höchstzulässige GFZ, festgelegten GFZ im Bebauungsplan zu orientieren (= Kategorie II: hellgrün).*
- 1.3 In Siedlungsbereichen*
  - i. mit schutzwürdigem Baubestand, dessen struktureller Charakter erhalten werden soll*
  - ii. die eine aufgelockerte (d.h. nicht in geschlossener Bauweise errichtete), stark durchgrünte Baustruktur aufweisen*
  - iii. mit gering dimensionierten Erschließungsstrukturen*
  - iv. mit überwiegender Ein- und Zweifamilienhausstruktur*
  - v. für die der Bebauungsplan mittels verordneter Bebauungshöhe oder höchstzulässiger Gebäudehöhe und Bebauungsdichte oder höchstzulässiger GFZ eine GFZ ≤ 1 festlegt ist**ist die Verordnung der Widmungsarten BKN-x.x und BWN-x.x nur in Ausnahmefällen (vgl. § 6 Ausnahmeregeln) möglich (= Kategorie III gelb).*

*Zu Grundsatz 2 gilt:*

- 2.1 Die Verordnung der Widmungsarten Bauland Wohngebiete für Nachhaltige Bebauung (BWN-x.x) oder Bauland Kerngebiete für Nachhaltige Bebauung (BKN-x.x) gem. § 16 Abs 1 Z 8 iVm Z9 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 3/2015, zuletzt geändert durch LGBl. Nr. 99/2022 ist in Bereichen, in denen keine Einschränkung der zulässigen Wohnungen pro Grundstück erfolgte, möglich. Dabei ist die Widmung im Einzelfall zu prüfen. Die in der jeweiligen Widmungsart zu verordnende Geschoßflächenzahl (GFZ) gem. § 4 Z 17 NÖ BO 2014 LGBl. Nr. 1/2015, zuletzt geändert durch LGBl. Nr. 31/2023 kann die im Bebauungsplan, durch Bebauungshöhe oder höchstzulässige Gebäudehöhe und Bebauungsdichte oder höchstzulässige GFZ gem. § 30 Abs. 1 Z 3 iVm Abs. 2 Z 6 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 3/2015, zuletzt geändert durch LGBl. Nr. 99/2022, festgelegte GFZ überschreiten (= Kategorie I: dunkelgrün).*
- 2.2 In Übergangsbereichen, in denen sich städtische Dichte mit aufgelockerten Mehrfamilienhausstrukturen vermischt und keine Einschränkung der zulässigen Wohneinheiten im Flächenwidmungsplan verordnet ist, ist die Verordnung der Widmungsarten BKN-x.x und BWN-x.x möglich. Dabei ist die Widmung im Einzelfall zu prüfen. Die zu verordnende GFZ hat sich an der, durch Bebauungshöhe oder höchstzulässiger Gebäudehöhe und Bebauungsdichte oder höchstzulässiger GFZ, festgelegten GFZ im Bebauungsplan zu orientieren (= Kategorie II: hellgrün).*
- 2.3 In Siedlungsbereichen*
  - i. mit schutzwürdigem Baubestand, dessen struktureller Charakter erhalten werden soll*
  - ii. die eine aufgelockerte (d.h. nicht in geschlossener Bauweise errichtete), stark durchgrünte Baustruktur aufweisen*
  - iii. mit gering dimensionierten Erschließungsstrukturen*

- iv. mit überwiegender Ein- und Zweifamilienhausstruktur*
  - v. für die der Bebauungsplan mittels verordneter Bebauungshöhe oder höchstzulässiger Gebäudehöhe und Bebauungsdichte oder höchstzulässiger GFZ eine  $GFZ \leq 1$  festlegt ist*
- ist die Verordnung der Widmungsarten BKN und BWN nur in Ausnahmefällen (vgl. § 6 Ausnahmeregeln) möglich (= Kategorie III: gelb).*

*Zu Grundsatz 3 gilt:*

*Die Verordnung der Widmungsarten BKN-x.x und BWN-x.x ist nur in Ausnahmefällen (vgl. § 6 Ausnahmeregeln) möglich (= Kategorie III gelb).*

*Zu Grundsatz 4 gilt:*

#### *4.1 In Siedlungsbereichen*

- i. mit schutzwürdigem Baubestand, dessen struktureller Charakter erhalten werden soll*
- ii. die eine aufgelockerte (d.h. nicht in geschlossener Bauweise errichtete), stark durchgrünte Baustruktur aufweisen*
- iii. mit gering dimensionierten Erschließungsstrukturen*
- iv. mit überwiegender Ein- und Zweifamilienhausstruktur*
- v. für die der Bebauungsplan mittels verordneter Bebauungshöhe oder höchstzulässiger Gebäudehöhe und Bebauungsdichte oder höchstzulässiger GFZ eine  $GFZ \leq 1$  festlegt ist*

*ist die Verordnung der Widmungsarten BKN und BWN nur in Ausnahmefällen (vgl. § 10 Ausnahmeregeln) möglich (= Kategorie III: gelb).*

#### *4.2 Nachverdichtung soll zunächst auf Grundstücken erfolgen, die bereits jetzt mit Objekten bebaut sind, die erheblich von der Umgebungsstruktur abweichen oder die mit diesen Grundstücken einen zusammenhängenden Bereich bilden und für die keine Einschränkung der zulässigen Wohnungen pro Grundstück im Flächenwidmungsplan verordnet ist. Auf diesen Grundstücken ist die Verordnung der Widmungsarten BKN-x.x und BWN-x.x möglich. Dabei ist die Widmung im Einzelfall zu prüfen. Die zu verordnende GFZ hat sich an der, durch Bebauungshöhe oder höchstzulässiger Gebäudehöhe und Bebauungsdichte oder höchstzulässiger GFZ, festgelegten GFZ im Bebauungsplan zu orientieren (= Kategorie II: hellgrün).*

*Zu Grundsatz 5 gilt:*

*Die Verordnung der Widmungsarten BKN-x.x und BWN-x.x ist, außer im Falle der Ausnahmeregel a) und d) gem. § 10 dieser Verordnung, nicht vorgesehen (= Kategorie IV rot).*

#### *§ 10 Ausnahmeregeln*

*In folgenden Fällen sind, ggf. auch zur Ermöglichung geringfügiger Erweiterungen der baulichen Ausnutzbarkeit im Bestand (z.B. Dachgeschoßausbau), Ausnahmen möglich:*

- a) Prüfung einer max. zulässigen GFZ zur langfristigen Bestandssicherung eines Schutzzonenobjekts mit Abbruchverbot bzw. eines denkmalgeschützten Objekts*
- b) Prüfung einer max. zulässigen GFZ zur effizienten baulichen Ausnutzbarkeit in Bereichen mit einer sehr kleingliedrigen Parzellenstruktur*
- c) Prüfung einer max. zulässigen GFZ zur effizienten baulichen Ausnutzbarkeit von Bestandsobjekten mit gemischter Nutzung*
- d) Prüfung einer max. zulässigen GFZ zur effizienten baulichen Ausnutzbarkeit von Bestandsobjekten, die erheblich von der Umgebungsstruktur abweichen*

#### *§ 11 Gewidmetes Bauland Betriebsgebiet, Sondergebiet oder Agrargebiet*

*Eine Änderung der Widmungsart von Bauland-Betriebsgebiet, -Sondergebiet oder -Agrargebiet in die Widmungsarten BWN-x.x und BKN-x.x gem. § 16 Abs. 1 Z 8 iVm Z 9 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 3/2015, zuletzt geändert durch LGBl. Nr. 99/2022, kann entsprechend dem jeweils geltenden Grundsatz und unter Berücksichtigung der Leitfunktionen und Ziele des funktionalen Stadtmodells im Einzelfall geprüft werden.*

*§ 12 Genehmigung*

*Die NÖ Landesregierung hat diese Verordnung gem. § 24 Abs. 11 und 14 iVm § 25 Abs. 4 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 3/2015, zuletzt geändert durch LGBl. Nr. 99/2022 mit ihrem Bescheid vom..., Zl. .... genehmigt.*

*§ 13 Rechtskraft*

*Diese Verordnung tritt gemäß § 59 NÖ Gemeindeordnung 1973 LGBl. 1000-0, zuletzt geändert durch LGBl. Nr. 8/2023 mit dem auf den Beginn der Kundmachung folgenden Tag in Kraft.*

Der Verordnungswortlaut wird um die Bestimmungen der §§ 7 bis 11 erweitert. Die darin verankerten Grundsätze für die Stadt- und Ortsteile wie auch die Detailbestimmungen zu den Grundsätzen werden in der ergänzenden Plandarstellung zum Entwicklungskonzept, dem {STEK 2030+ - Leitbild Bauen & Wohnen} planlich verordnet.

Der Entwurf zur Plandarstellung liegt dem vorliegenden Bericht als Anhang bei.

Die Erläuterungen zur ggs. Änderung der Verordnung des {STEK 2030+} sind im nachfolgenden Kapitel 5.3 dokumentiert.

## **5.3 Erläuterung der Änderung 02/2023 des {STEK 2030+}**

### **5.3.1 Grundsätze und Detailbestimmungen für die Stadt- und Ortsteile**

Abbildung 36 zeigt einen Ausschnitt aus der Grundlagenkarte „Stadt- und Ortsteile“. Den sechs unterschiedlichen Abgrenzungskategorien ist jeweils ein Grundsatz im Hinblick auf die mögliche Prüfung einer GFZ über 1 zugeordnet. Diese Grundsätze, die entsprechend dem vorliegenden Verordnungsentwurf zur Präzisierung des {STEK 2030+} jeweils Detailbestimmungen beinhalten, werden nachfolgend erläutert.

An dieser Stelle sei bemerkt, dass für die Nachvollziehbarkeit und Transparenz von Planungsentscheidungen notwendig ist, dass in allen Fällen die gleichen Entscheidungsgrundlagen gelten. Leitendes Ziel aus dem NÖ ROG 2014 ist es, die Nutzungen und damit die Widmungen in der Art zu ordnen, dass sie den Standort mit der besten Eignung repräsentieren (§ 1 Abs. 2 Z 1 lit.c NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 99/2022). Die entscheidenden Faktoren dabei sind die Siedlungsstruktur als Grundlage für das funktionale Stadtmodell und die Versorgungsqualität, die als so genanntes Fachziel im {STEK 2030+} wie folgt verankert ist:

Die Siedlungsentwicklung orientiert sich an der Versorgungsqualität der Stadt- und Ortsteile mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs und Öffentlichem Verkehr

Die Siedlungsstruktur wird in der Folge über die Struktur der Bebauung, die Freiraumstruktur, die Nutzungsstruktur und die Struktur der Verkehrserschließung definiert.

Siedlungsstruktur und Versorgungsqualität werden an folgenden Faktoren festgemacht:

#### **Siedlungsstruktur**

- Struktur der Bebauung
- Freiraumstruktur
- Topografie
- Nutzungsstruktur
- Struktur der Verkehrserschließung

#### **Versorgungsqualität, Versorgung mit**

- hochrangigen Gütern und Dienstleistungen (nur Stadtzentrum)
- Gütern des täglichen Bedarfs
- Dienstleistungen des täglichen Bedarfs
- Bildungs- und Betreuungseinrichtungen
- Gesundheitseinrichtungen
- hochrangigem Öffentlichem Verkehr

### **5.3.1.1 Grundsatz 1 (Stadtzentrum Klosterneuburg)**

#### **Beschreibung des Anwendungsbereichs**

Das Stadtzentrum von Klosterneuburg setzt sich aus den drei „Mikrozentren“ Rathausplatz, Stadtplatz und Niedermarkt sowie Weidlinger Straße zusammen.

Im Bereich um den Rathausplatz ist noch weitestgehend die historische Entwicklung des Stadtteils zu erkennen. Das Gebiet um den Rathausplatz wird neben den mächtig überragenden Klosterbauten durch eine geschlossene, vielfach in der Substanz in die Romanik und Gotik zurückreichende Bebauung von Bürgerhäusern, durchmischt mit einer gründerzeitlichen und auch neuzeitlichen Bebauung charakterisiert. Die vom Rathausplatz wegführenden Gassen zeugen mit zum Teil eingeschößiger Bebauung von Hauerhöfen und Handwerkerhäusern noch von dörflichen Strukturen. Im Laufe der Zeit wurden diese Gassen durch mehrgeschoßige Bauten überprägt.

Außerhalb der ehemaligen Stadtbefestigung führt Richtung Süden die Agnesstraße ins Weidlingtal. Entlang dieses Straßenzuges lässt sich noch die alte Hauerhausarchitektur ablesen. Vereinzelt werden diese ein- bis zweigeschoßigen Gebäude durch Häuser aus der neueren Zeit und der Gründerzeit unterbrochen. Im Bereich von Skallgasse und Berchtesgadnerhofgasse endet die geschlossene Bebauung. Dort finden sich aufgelockerte Villenstrukturen, die in das beginnende 20. Jahrhundert zurückreichen.

Im Bereich der Wiener Straße, auf den zur Donau hin abfallenden Terrassen, wurden in den letzten Jahren vermehrt großvolumige Geschoßwohnungsbauten errichtet, die entlang der Wiener Straße einen Bruch zur markanten und weithin sichtbaren Silhouette des Stifts Klosterneuburg darstellen.

Im Süden schließt das Mikrozentrum der Weidlinger Straße an. Den historischen Kern bildet die Bebauung mit Häusern aus der Gründerzeit, die in den letzten Jahrzehnten um größere Geschoßwohnungsbauten ergänzt wurden. Auch in das Weidlingtal hinein, setzt sich großvolumige Bebauung, teils mit Wohngebäuden, teils mit betrieblichen Strukturen fort.

Das dritte Mikrozentrum findet sich um den Stadtplatz, den Niedermarkt und in den nördlich daran anschließenden Altstraßenzüge Albrechts- und Martinstraße. Die geschlossene Bauungsweise von Stadtplatz und Niedermarkt setzt sich Richtung Norden fort. Die teils enge und gewundene Martinstraße weist Bauungen mit Bürgerhäusern und von Weinbau geprägte Strukturen auf. Zudem bestehen mit der ausgedehnten Anlage des ehemaligen Pflegeheimes der Stadt Wien großvolumige Strukturen, die weiter nördlich in dörfliche Bebauung um die Pfarrkirche St. Martin übergehen. Ab der Einmündung der Albrechtstraße mit der parallel verlaufenden Martinstraße haben sich großvolumige Wohnbauten etabliert, die den Abschluss des Stadtzentrums und den Übergang zu durchgrüntem Ein- und Mehrfamilienhausstrukturen darstellen.

Gemein ist diesen drei Mikrozentren und ihrer Umgebung neben historisch wertvollen Bauten, dass sie mit zahlreichen Einrichtungen wichtige Versorgungsfunktionen für die gesamte Stadt übernehmen. Sie bieten ein umfassendes Bildungsangebot, kommunale Verwaltungseinrichtungen und soziale bzw. medizinische Einrichtungen, Handel und Dienstleistung. Damit verbunden sind selbstverständlich auch Arbeitsplätze. Die Anbindung an den Öffentlichen Verkehr ist durch die Bahnhöfe der Franz-Josefs-Bahn und dem dichten Haltestellenetz der Stadt- und Regionalbuslinien ausgezeichnet, wodurch sich das Stadtzentrum auch sehr gut für das Wohnen in der Stadt der kurzen Wege eignet.

Die Abgrenzung des Stadtzentrums ergibt sich durch den klaren Übergang in Quartiere, die sich durch ihren strukturellen Charakter als Ein- und Mehrfamilienhausgebiete auszeichnen. Das sind zum Beispiel die meist rasterartig angelegten Gebiete an den Ausläufern des Buchberges, westlich der Hölzlgasse oder an den Ausläufern des Leopoldsberges (Sachsenviertel). Ihre Bebauung weist geringe Dichten und lockeres Aneinanderreihen von Hauptgebäuden mit geringer Höhe auf, wodurch durchgrünte Wohnquartiere entstehen.

Richtung Osten bilden die Wiener Straße und die Franz-Josefs-Bahn eine klare Grenze.

### **Zielsetzungen für das Stadtzentrum Klosterneuburg**

Als Leitfunktionen wurden Wohnen sowie eine umfassende Versorgung der Bevölkerung im {STEK 2030+} verankert. Darauf soll sich die Entwicklung des Stadtzentrums in den nächsten Jahrzehnten weiterhin ausrichten.

Als ein Ziel wurde daher die Erhaltung der umfassenden Versorgungsqualität formuliert, die über die Sicherstellung von Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs (wie den Nahversorger) hinausgeht. Für das Stadtzentrum soll die Multifunktionalität mit Funktionen wie Handel und Dienstleistungen, Bildung Gastronomie oder Kunst und Kultur weiter ausgebaut werden. Um diese Zielvorgabe auf Ebene des Flächenwidmungsplanes abzusichern, soll im Stadtzentrum die Widmung Bauland-Kerngebiet erhalten bzw. jene Flächen, die derzeit die Widmung Bauland-Wohngebiet aufweisen, in Bauland-Kerngebiet umgewidmet werden.

Als weiteres Ziel für das Stadtzentrum wurde formuliert, Wohnen in der Stadt der kurzen Wege zu stärken, bei gleichzeitigem Schutz und harmonischer Weiterentwicklung des Stadtbildes.

Das Stadtzentrum von Klosterneuburg ist jener Teil von Klosterneuburg, in dem Nutzungs- und Lebensbereiche wie Wohnen, Einkaufen, Freizeit, Dienstleistung und Bildung am besten miteinander verknüpft sind. Es bietet daher die besten Voraussetzungen für die bauliche Weiterentwicklung von Klosterneuburg. Im {STEK 2030+ - Leitbild Bauen & Wohnen} (Siedlungskonzept) soll diesem Aspekt Rechnung getragen werden, wodurch der im Gemeindegebiet größtmögliche Prüfraum für allfällige Widmungsfestlegungen BWN oder BKN definiert werden soll.

### **Formulierung Grundsatz 1**

Entsprechend den Eigenschaften, Leitfunktionen und Zielen des funktionalen Stadtmodells, wird für das **Stadtzentrum Klosterneuburg** ein Grundsatz definiert, der wie folgt Eingang in den Verordnungswortlaut zum örtlichen Raumordnungsprogramm finden soll:

***Grundsatz 1: Die hochrangige Zentrumsfunktion mit Wohnen, Nutzungsdurchmischung und hoher Versorgungsqualität soll gestärkt werden.***

### **Prüfkategorien bei Grundsatz 1**

Im Anwendungsbereich des Grundsatzes 1 (Stadtzentrum Klosterneuburg) kommen, je nach Lage und Bestandssituation drei Detailbestimmungen, aus denen sich jeweils eine Prüfkategorie ableiten lässt, zu tragen. Diese Detailbestimmungen finden wie folgt Eingang in den Wortlaut der Verordnung des örtlichen Raumordnungsprogramms:

- 1.4 Die Verordnung der Widmungsarten Bauland Kerngebiete für Nachhaltige Bebauung (BKN-x.x) oder Bauland Wohngebiete für Nachhaltige Bebauung (BWN-x.x) gem. § 16 Abs 1 Z 8 iVm Z9 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 3/2015, zuletzt geändert durch LGBl. Nr. 99/2022 ist in Bereichen, in denen keine Einschränkung der zulässigen Wohnungen pro Grundstück erfolgte, möglich. Dabei ist die Widmung im Einzelfall zu prüfen. Die in der jeweiligen Widmungsart zu verordnende Geschoßflächenzahl (GFZ) gem. § 4 Z 17 NÖ BO 2014 LGBl. Nr. 1/2015, zuletzt geändert durch LGBl. Nr. 31/2023 kann die im Bebauungsplan, durch Bebauungshöhe oder höchstzulässiger Gebäudehöhe und Bebauungsdichte oder höchstzulässiger GFZ gem. § 30 Abs. 1 Z 3 iVm Abs. 2 Z 6 NÖ ROG 2014 2014 LGBl. Nr. 3/2015, zuletzt geändert durch LGBl. Nr. 99/2022, festgelegte GFZ überschreiten (= **Kategorie I: dunkelgrün**).
- 1.5 In Übergangsbereichen, in denen sich städtische Dichte mit aufgelockerten Mehrfamilienhausstrukturen vermischt und keine Einschränkung der zulässigen Wohneinheiten im Flächenwidmungsplan verordnet ist, ist die Verordnung der Widmungsarten BKN-x.x und BWN-x.x möglich. Dabei ist die Widmung im Einzelfall zu prüfen. Die zu verordnende GFZ hat sich an der, durch Bebauungshöhe oder höchstzulässiger Gebäudehöhe und Bebauungsdichte oder höchstzulässiger GFZ, festgelegten GFZ im Bebauungsplan zu orientieren (= **Kategorie II: hellgrün**).

#### 1.6 In Siedlungsbereichen

- vi. mit schutzwürdigem Baubestand, dessen struktureller Charakter erhalten werden soll
- vii. die eine aufgelockerte (d.h. nicht in geschlossener Bebauungsweise errichtete), stark durchgrünte Bebauungsstruktur aufweisen
- viii. mit gering dimensionierten Erschließungsstrukturen
- ix. mit überwiegender Ein- und Zweifamilienhausstruktur
- x. für die der Bebauungsplan mittels verordneter Bebauungshöhe oder höchstzulässiger Gebäudehöhe und Bebauungsdichte oder höchstzulässiger GFZ eine  $GFZ \leq 1$  festlegt ist

ist die Verordnung der Widmungsarten BKN-x.x und BWN-x.x nur in Ausnahmefällen (vgl. § 6 Ausnahmeregeln) möglich (= **Kategorie III gelb**).

#### **Plandarstellung**

Abbildung 37 (s. nächste Seite) zeigt einen Ausschnitt aus dem Planentwurf zum ggs. {STEK 2030+ - Leitbild Bauen & Wohnen}. Das Stadtzentrum Klosterneuburg wird durch eine dunkelrote Umhüllende abgegrenzt. In den darin verorteten dunkelgrünen Bereichen kann die im Bebauungsplan festgelegte, höchstzulässige GFZ (auf Basis einer Einzelfallprüfung auf Widmungsebene) überschritten werden. Hellgrüne Flächen markieren Übergangsbereiche, in denen sich die Prüfung einer BWN- bzw. BKN-Widmung an der durch den Bebauungsplan festgelegten GFZ zu orientieren hat. In Gelb gehalten sind Bereiche, in denen nur in Ausnahmefällen (vgl. Kapitel 5.3.2) eine BWN- bzw. BKN-Widmung geprüft werden kann.

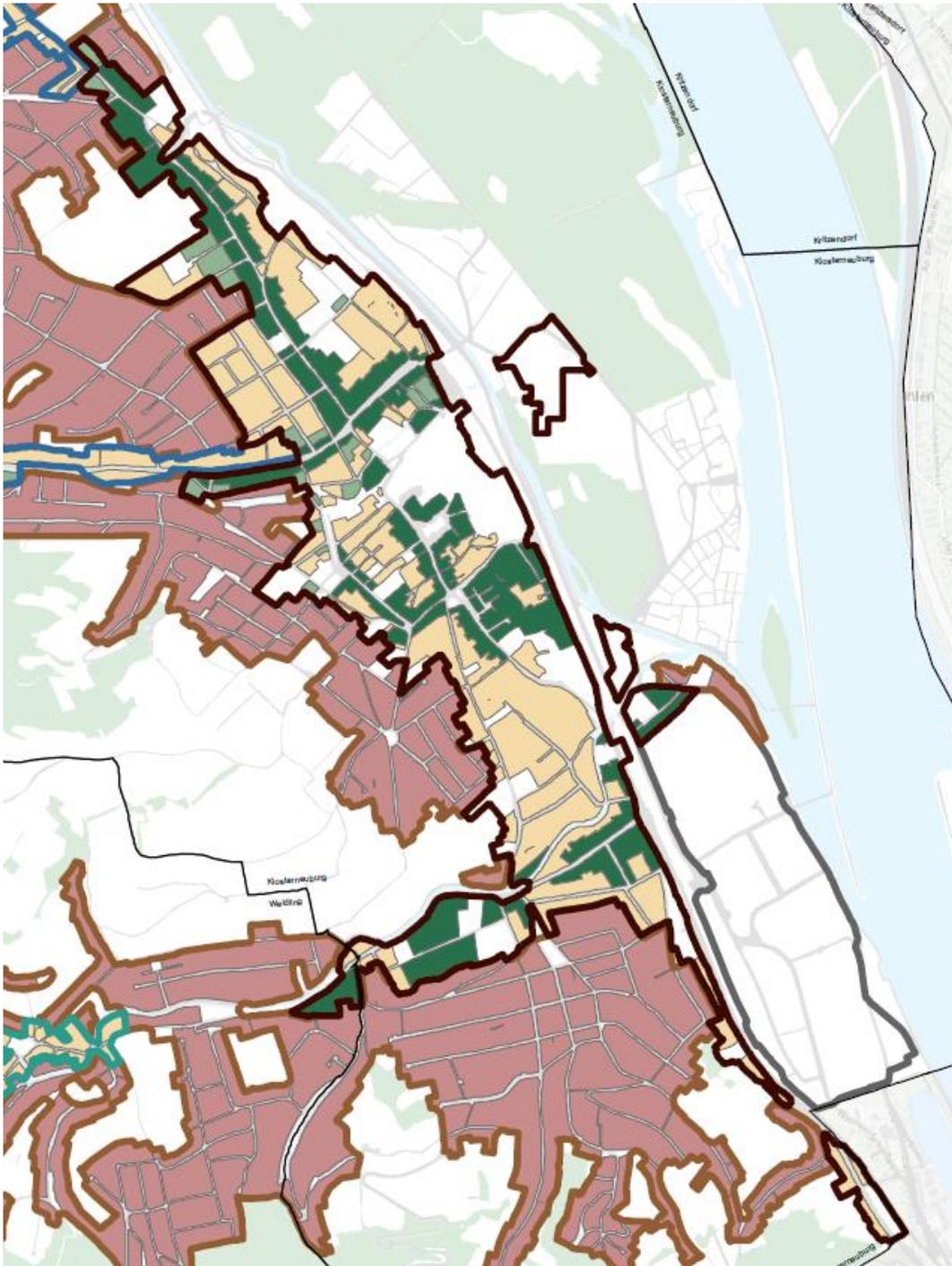


Abbildung 37: Ausschnitt Stadtzentrum Klosterneuburg, Entwurf zur Plandarstellung {STEK 2030+ - Leitbild Bauen & Wohnen}, Quelle: eigene Darstellung

### **5.3.1.2 Grundsatz 2 (Zentren mit Wohn- und Versorgungsfunktion in Kierling, Kritzendorf und Maria Gugging)**

#### **Beschreibung des Anwendungsbereichs – Ortszentrum Kierling**

Den größten Teil des Siedlungsraumes nimmt die Ein- und Zweifamilienhausbebauung entlang der Hauptstraße und an den Talhängen (z.B. Grüntal, Doppelsiedlung) in Anspruch. Auch der Geschoßwohnungsbau ist punktuell, vor allem im Bereich der Hauptstraße zu finden.

Aufgrund des historischen Gebäudebestandes ist für den Bereich westlich der Pfarrkirche eine Schutzzone festgelegt. Diese Bestimmung im Bebauungsplan verfolgt das Ziel, das vorhandene ortsbildwirksame Erscheinungsbild zu erhalten und zu verbessern. Innerhalb dieser Schutzzone sind schutzwürdige Bauwerke und Ensembles in ihrem Bestand, der überlieferten Erscheinung, der künstlerischen Wirkung und der Wirkung für das Stadtbild zu erhalten. Für einige dieser Bauwerke gilt darüber hinaus ein Verbot des Abbruchs<sup>8</sup>.

Darüber hinaus schließen an den Bereich der Schutzzone sowie am Beginn der Feldgasse gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan einige Grundstücke in einem Altortgebiet an. In diesem sind die Vorgaben hinsichtlich der Ausgestaltung von Bauwerken etwas weniger streng als in Schutzzonen, die ortsbildprägenden baulichen Strukturen und architektonischen Formen sind dennoch zu erhalten.

Der tatsächliche Kern des Ortes kann als zusammenhängender Bereich rund um die Pfarrkirche Kierling, den Roman-Himmelbauer-Platz, den Kirchenplatz, die Otto-Kochwasser-Gasse und die Hauptstraße in diesem Bereich beschrieben werden. Eine natürliche Grenze ist im Norden, Westen und teilweise im Osten durch den Bachlauf des Kierlingbaches gegeben. Im Südosten bildet der Steinbrunngraben eine natürliche Grenze.

Entlang der Hauptstraße setzt sich das Ortszentrum von Kierling räumlich fort. Bis zur Einmündung von Lenaugasse und Maital reicht im Westen ein Übergangsbereich zu den Wohngebieten. Im Osten besteht dieser Übergangsbereich zur Siedlungsachse Klosterneuburg-Kierling bis zu den betrieblichen Strukturen im Bereich der Falbgasse.

#### **Beschreibung des Anwendungsbereichs – Ortszentren Kritzendorf**

Das Ortszentrum von Kritzendorf setzt sich aus den beiden kleineren Zentren um den Bahnhof Kritzendorf und um das Amtshaus zusammen, die bandartig über die Hauptstraße miteinander verbunden sind. In dieser Ortschaft ist Wohnen die zentrale Funktion. Dies wird ergänzt durch Kindergarten und Volksschule, wodurch die ersten Jahre der Ausbildung im Ort absolviert werden können. Mit einem Lebensmittelhandel und einigen kleineren Betrieben kann auch die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs teilweise vor Ort erledigt werden.

Die Abgrenzung des Ortszentrums Kritzendorf lässt sich wie folgt zusammenfassen:

- zusammenhängender Bereich entlang der Hauptstraße, mit den Zentren um den Bahnhof Kritzendorf und das Amtshaus Kritzendorf
- hohe Bebauungsdichten bzw. bebaute Fläche
- teils kompakte Bebauung aufgrund geschlossener Bauweise
- historischer Baubestand (Schutzzone oder Altortgebiet)

#### **Beschreibung des Anwendungsbereichs – Ortszentrum Maria Gugging**

Maria Gugging liegt entlang des Kierlingbaches, eingebettet in die Wiesen und Wälder der Wienerwaldausläufer. Die Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Ortsteils haben sich in den vergangenen 15 Jahren stark verändert. Mit dem Institute of Science and Technology

<sup>8</sup> Eine Liste der Grundstücke mit schutzwürdigen Bauwerken und Ensembles liegt als Anhang den Bebauungsvorschriften 2018 der Stadtgemeinde Klosterneuburg (derzeit in der Fassung der Änderung 01/2018) bei.

Austria (IST Austria) wurde im Juni 2009 eine weltweit anerkannte Forschungseinrichtung in Maria Gugging eröffnet, die den Ort bis heute bereits nachhaltig verändert hat und neue Zukunftschancen bietet.

Östlich des historischen Ortskerns wurden um die ehemalige Landesnervenklinik mehrere große Gebäudekomplexe für den Institutsbetrieb errichtet. Das Ensemble gruppiert sich um eine Teichanlage und wird stetig erweitert. So entsteht derzeit südlich der Hauptstraße im Bereich Plöcking das Technologie- und Forschungszentrum IST Park, wodurch Forschungseinrichtungen, Spin-offs sowie technologieorientierte Unternehmen für weitere Dynamik in diesem Ortsteil sorgen werden. Um Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern auch die Möglichkeit zu bieten, vor Ort zu wohnen, werden Wohnangebote am Campus stetig erweitert.

Vor Beginn des 21. Jahrhunderts wurden die straßendörflichen Strukturen im Nordwesten (im Bereich der Einmündung der Glockengasse in die Hauptstraße) als Ortszentrum von Maria Gugging definiert. Dieser Bereich ist im Örtlichen Entwicklungskonzept 2004 (mit Update im Jahr 2009) als Zentrum von Maria Gugging verankert. Die darauffolgenden Entwicklungen (durch Ansiedlung von IST Austria) haben gezeigt, dass hinsichtlich zentraler Einrichtungen und zentralräumlicher Strukturen ein Verlagerungsprozess Richtung Südosten eingesetzt hat, während im Bereich des bisherigen Zentrums weiterhin kleingliedrige Strukturen mit Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie landwirtschaftlichen Betrieben bestehen. Nur punktuell ist eine dichtere Bebauung ablesbar, die jedoch in dieser Form für den Ortsteil nicht angestrebt wird.

Die Neuabgrenzung des Ortszentrums von Maria Gugging kann daher wie folgt beschrieben werden: Es handelt sich um einen zusammenhängenden Bereich im Nahebereich der Hauptstraße B14, der sich durch Nutzungsdurchmischung von Wohnen, Arbeiten, Bildung, Freizeit und Versorgung auszeichnet. Die Bebauung weicht aufgrund ihrer überwiegend großen Strukturen vom Umgebungsbestand ab.

### **Zielsetzungen für die Zentren mit Wohn- und Versorgungsfunktion (Kierling, Kritzendorf, Maria Gugging)**

Als Leitfunktionen wurden im {STEK 2030+} die lokale (Grund-) Versorgung und Wohnen verordnet. Diese Leitfunktionen finden sich auch in den Zielvorgaben für das jeweilige Ortszentrum wieder. Die lokale Versorgungsfunktion soll ebenso wie die Wohnfunktion im Bereich des Zentrums erhalten bleiben.

Die drei Ortszentren weisen hinsichtlich ihrer Versorgungssituation und der Siedlungsstruktur teilweise erhebliche Unterschiede auf. So wird Kritzendorf durch zwei Bahnstationen versorgt, während Maria Gugging aufgrund des angesiedelten Forschungsstandorts eine besondere Rolle für die Stadtgemeinde einnimmt. In den drei Ortszentren kommt aber gleichsam die übergeordnete Zielsetzung gem. {STEK 2030+} zu tragen, dass Nachverdichtung nur in jenen Bereichen ermöglicht werden soll, die die beste Eignung dafür bieten.

Im Übergang zu reinen Wohngebieten und entlang der Siedlungsachsen zwischen den Stadt- und Ortszentren gilt das Ziel, bestehende, kleingliedrige Strukturen zu erhalten, das Ortsbild zu schützen und harmonisch weiterzuentwickeln.

### **Formulierung Grundsatz 2**

Entsprechend den Eigenschaften, Leitfunktionen und Zielen des funktionalen Stadtmodells, wird für die Ortszentren mit Versorgungssituation (Kierling, Kritzendorf, Maria Gugging) ein Grundsatz definiert, der wie folgt Eingang in den Verordnungswortlaut zum örtlichen Raumordnungsprogramm finden soll:

***Grundsatz 2: Die Zentrumsfunktion mit Wohnen, Nutzungsdurchmischung und Grundversorgung soll gestärkt werden.***

### **Prüfkategorien bei Grundsatz 2**

Im Anwendungsbereich des Grundsatzes 2 (Ortszentren Kierling, Kritzendorf, Maria Guging) kommen, je nach Lage und Bestandssituation der jeweiligen Teilbereiche drei Detailbestimmungen, aus denen sich jeweils eine Prüfkategorie ableiten lässt, zu tragen. Diese Detailbestimmungen finden wie folgt Eingang in den Wortlaut der Verordnung des örtlichen Raumordnungsprogramms:

2.4 Die Verordnung der Widmungsarten Bauland Wohngebiete für Nachhaltige Bebauung (BWN-x.x) oder Bauland Kerngebiete für Nachhaltige Bebauung (BKN-x.x) gem. § 16 Abs 1 Z 8 iVm Z9 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 3/2015, zuletzt geändert durch LGBl. Nr. 99/2022 ist in Bereichen, in denen keine Einschränkung der zulässigen Wohnungen pro Grundstück erfolgte, möglich. Dabei ist die Widmung im Einzelfall zu prüfen. Die in der jeweiligen Widmungsart zu verordnende Geschoßflächenzahl (GFZ) gem. § 4 Z 17 NÖ BO 2014 LGBl. Nr. 1/2015, zuletzt geändert durch LGBl. Nr. 31/2023 kann die im Bebauungsplan, durch Bebauungshöhe oder höchstzulässiger Gebäudehöhe und Bebauungsdichte oder höchstzulässiger GFZ gem. § 30 Abs. 1 Z 3 iVm Abs. 2 Z 6 NÖ ROG 2014 2014 LGBl. Nr. 3/2015, zuletzt geändert durch LGBl. Nr. 99/2022, festgelegte GFZ überschreiten (= **Kategorie I: dunkelgrün**).

2.5 In Übergangsbereichen, in denen sich städtische Dichte mit aufgelockerten Mehrfamilienhausstrukturen vermischt und keine Einschränkung der zulässigen Wohneinheiten im Flächenwidmungsplan verordnet ist, ist die Verordnung der Widmungsarten BKN-x.x und BWN-x.x möglich. Dabei ist die Widmung im Einzelfall zu prüfen. Die zu verordnende GFZ hat sich an der, durch Bebauungshöhe oder höchstzulässiger Gebäudehöhe und Bebauungsdichte oder höchstzulässiger GFZ, festgelegten GFZ im Bebauungsplan zu orientieren (= **Kategorie II: hellgrün**).

2.6 In Siedlungsbereichen

- vi. mit schutzwürdigem Baubestand, dessen struktureller Charakter erhalten werden soll
- vii. die eine aufgelockerte (d.h. nicht in geschlossener Bauweise errichtete), stark durchgrünte Bauungsstruktur aufweisen
- viii. mit gering dimensionierten Erschließungsstrukturen
- ix. mit überwiegender Ein- und Zweifamilienhausstruktur
- x. für die der Bebauungsplan mittels verordneter Bebauungshöhe oder höchstzulässiger Gebäudehöhe und Bebauungsdichte oder höchstzulässiger GFZ eine  $GFZ \leq 1$  festlegt ist

ist die Verordnung der Widmungsarten BKN und BWN nur in Ausnahmefällen (vgl. § 6 Ausnahmeregeln) möglich (= **Kategorie III: gelb**).

### **Plandarstellung**

Abbildung 38 und Abbildung 39 zeigen Ausschnitte aus dem Planentwurf zum ggs. {STEK 2030+ - Leitbild Bauen & Wohnen}. Das jeweilige Ortszentrum wird durch eine dunkelblaue Umhüllende abgegrenzt. In den darin verorteten dunkelgrünen Bereichen kann die im Bebauungsplan festgelegte, höchstzulässige GFZ (auf Basis einer Einzelfallprüfung auf Widmungsebene) überschritten werden. Hellgrüne Flächen markieren Übergangsbereiche, in denen sich die Prüfung einer BWN- bzw. BKN-Widmung an der durch den Bebauungsplan festgelegten GFZ zu orientieren hat. In Gelb gehalten sind Bereiche, in denen nur in Ausnahmefällen (vgl. Kapitel 5.3.2) eine BWN- bzw. BKN-Widmung geprüft werden kann.

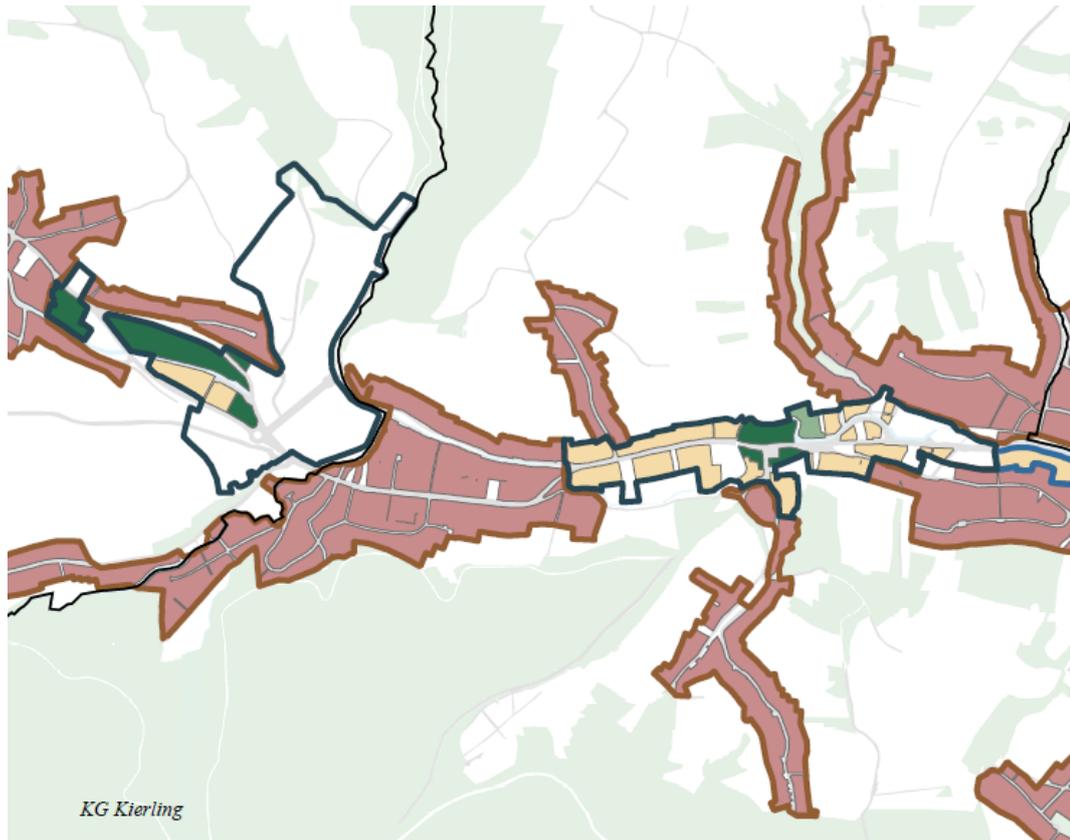


Abbildung 38: Ausschnitt Ortszentrum Maria Gugging und Kierling, Entwurf zur Plandarstellung (STEK 2030+ - Leitbild Bauen & Wohnen), Quelle: eigene Darstellung

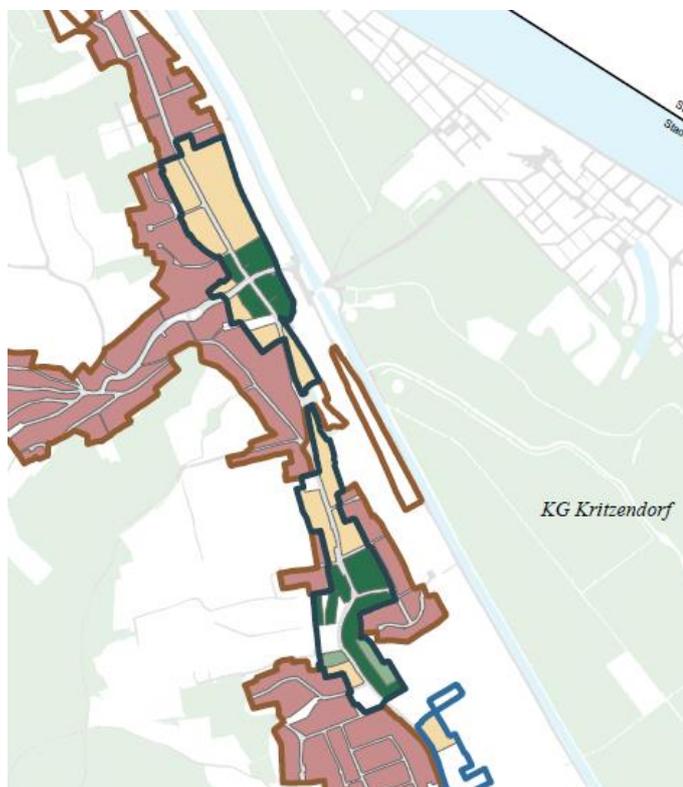


Abbildung 39: Ausschnitt Ortszentren Kritzendorf, Entwurf zur Plandarstellung (STEK 2030+ - Leitbild Bauen & Wohnen), Quelle: eigene Darstellung

### 5.3.1.3 Grundsatz 3 (Zentren mit Wohnfunktion in Weidling und Höflein an der Donau)

#### **Beschreibung des Anwendungsbereichs – Ortszentrum Weidling**

Das Ortszentrum von Weidling erstreckt sich entlang des Weidlingbaches sowie der Hauptverkehrsachsen Hauptstraße/Brandmayerstraße und im Kreuzungsbereich mit der Lenaugasse. Es handelt sich um einen zusammenhängenden Bereich um die Kirche Weidling und die dortige, platzartige Erweiterung der Hauptstraße.

Kindergarten und Volksschule bieten im Bildungsbereich gute, standortadäquate Versorgungsqualität. Die Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist durch einzelne Betriebe teilweise gedeckt.

Die Abgrenzung des Ortszentrums Weidling lässt sich wie folgt zusammenfassen:

- zusammenhängender Bereich um die Kirche Weidling und die platzartige Erweiterung der Hauptstraße in diesem Bereich
- historischer Baubestand (Schutzzone oder Altortgebiet)
- Lage an der Haupt-, Brandmayerstraße oder Lenaugasse
- Konzentration der Bebauung zur Straße hin (keine oder nur kleine Vorgärten)

#### **Beschreibung des Anwendungsbereichs – Ortszentrum Höflein an der Donau**

Beim Ortszentrum von Höflein handelt es sich um ein Straßendorf, nordwestlich des Stadtzentrums von Klosterneuburg, an den nördlichen Hängen des Wienerwaldes zur Donau. Der Ort liegt sowohl an der nach St. Andrä-Wördern führenden Landesstraße L118 als auch an der Franz-Josefs-Bahn.

Im Ortszentrum von Höflein dominiert Wohnnutzung. In geringem Ausmaß bestehen auch Einrichtungen wie die Freiwillige Feuerwehr, eine Bäckerei und Gastronomiebetriebe.

#### **Zielsetzungen für die Zentren mit Wohnfunktion (Weidling, Höflein an der Donau)**

Als Leitfunktionen im {STEK 2030+} wurde für die Ortszentren Weidling und Höflein an der Donau Wohnen verordnet. Die bestehenden Einrichtungen und Kleinbetriebe sollen jedoch weiterhin erhalten bleiben, da sie für die Lebendigkeit eines Ortes und sozialen Austausch sorgen. Darüber hinaus soll Wohnen in kleingliedrigen Strukturen gefördert und gleichzeitig das historische Ortsbild geschützt werden.

#### **Formulierung Grundsatz 3**

Entsprechend den Eigenschaften, Leitfunktionen und Zielen des funktionalen Stadtmodells, wird für die Ortszentren mit Wohnfunktion (Weidling, Höflein an der Donau) ein Grundsatz definiert, der wie folgt Eingang in den Verordnungswortlaut zum örtlichen Raumordnungsprogramm finden soll:

***Grundsatz 3: Die Zentrumsfunktion mit Wohnen soll gestärkt, Wohnen in bestehenden, kleingliedrigen Strukturen gefördert und dabei die vorhandene Nutzungsdurchmischung erhalten bleiben und auch zukünftig zugelassen werden.***

#### **Prüfkategorien bei Grundsatz 3**

Die Verordnung der Widmungsarten BKN-x.x und BWN-x.x ist nur in Ausnahmefällen (vgl. § 6 Ausnahmeregeln) möglich (= Kategorie III gelb).

### **Plandarstellung**

Abbildung 40 zeigt Ausschnitte aus dem Planentwurf zum ggs. {STEK 2030+ - Leitbild Bauen & Wohnen}. Das jeweilige Ortszentrum wird durch eine türkise Umhüllende abgegrenzt. In den darin verorteten gelben Bereichen kann die Verordnung der Widmungsarten BKN bzw. BWN nur in Ausnahmefällen (vgl. Kapitel 5.3.2) geprüft werden.



Abbildung 40: Ausschnitte Ortszentren Höflein an der Donau (links) und Weidling (rechts), Entwurf zur Plandarstellung {STEK 2030+ - Leitbild Bauen & Wohnen}, Quelle: eigene Darstellung

#### **5.3.1.4 Grundsatz 4 (Siedlungsachsen Klosterneuburg-Kritzendorf und Klosterneuburg-Kierling)**

##### **Beschreibung des Anwendungsbereichs – Siedlungsachse Klosterneuburg-Kritzendorf**

Die Siedlungsachse zwischen dem Stadtzentrum Klosterneuburg und dem Ortszentrum Kritzendorf hat sich vor allem seit der Anbindung mit der Umfahrungsstraße dynamisch entwickelt. Höhere Wohndichten beschränken sich in der Regel auf den Bereich unmittelbar an der Verkehrsachse. Gleichzeitig bestehen weitläufig durchgrünte Ein- und Mehrfamilienhausgebiete, die zum Teil bis an die Martinstraße heranreichen, Villenstrukturen sowie Weinlese- und Weinbauerhöfe, die von der historischen Entwicklung des Straßenzuges ab dem Spätmittelalter zeugen.

Die Zugehörigkeit zur Siedlungsachse Klosterneuburg-Kritzendorf erfolgt dem Grunde nach durch Lage direkt an der Hauptverkehrsachse. Das Wohngebiet beginnt mit der ersten Quer-/Parallelstraße abseits der Achse. Die Abgrenzung des Wohngebietes erfolgt durch Teilung des angrenzenden Baublocks (entscheidend ist, zu welcher Straße sich die Grundstücke hin orientieren). Zudem werden die Bahn- und Bäckerstraße zur Siedlungsachse gezählt, da sich der dicht bebaute, dörfliche Charakter in diesem Bereich der Hauptstraße auch in diesen beiden Gassenzügen fortsetzt.

Abweichungen von dieser Zugehörigkeit zur Siedlungsachse Klosterneuburg-Kritzendorf ergeben sich aufgrund steiler Böschungskanten, die westlich zum Teil bis an die Martin- bzw. Hauptstraße heranreichen. Diese Geländesprünge bedingen, dass keine räumliche Zuordnung zur Siedlungsachse, sondern zum Wohngebiet erfolgt. Ebenso besteht im Bereich des Schelhammerparks eine weitläufige, locker durchgrünte Ein- und Mehrfamilienhausbebauung, die zum Schutz ihres strukturellen Charakters von der Zugehörigkeit zur Siedlungsachse ausgenommen wird.

##### **Beschreibung des Anwendungsbereichs – Siedlungsachse Klosterneuburg-Kierling**

Die Siedlungsachse zwischen dem Stadtzentrum Klosterneuburg und dem Ortszentrum Kierling ist aufgrund der Lage an der Landesstraße B14 ein dynamisches Siedlungsgebiet, in dem Wohnen im Vordergrund steht.

Mit der Eröffnung der Franz-Josefs-Bahn im 19. Jahrhundert hat sich entlang der Kierlinger Straße die erste Wohnbebauung entwickelt. Das Wiener Bürgertum begann im Kierlingtal Wohnraum vor allem für die Sommerfrische zu schaffen. In der Gründerzeit wurde die Bebauung entlang der Kierlinger Straße verdichtet und stetig vermehrt. Aus dieser Zeit stammen etwa die historischen Stadtvillen in der Josef Brenner-Straße, der Mühlengasse oder der Elisabethgasse / Küffnergasse.

Von der historischen Bebauung ausgehend, hat sich an der Hauptverkehrsachse eine Bebauung mit Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie punktuell auch Geschoßwohnungsbau entwickelt. Höhere Wohndichten beschränken sich in der Regel auf den Bereich unmittelbar an der Verkehrsachse, wo eine gute Anbindung an das Öffentliche Verkehrsnetz besteht.

Zwei Standorte des filialiserten Lebensmittelhandels sowie einzelne Betriebe ergänzen die lokale Versorgung der Bevölkerung.

Die Zugehörigkeit zur Siedlungsachse Kierlingtal erfolgt durch Lage direkt an der Landesstraße B14. Das dahinter liegende Wohngebiet beginnt mit der ersten Quer-/Parallelstraße abseits der Achse. Die Abgrenzung erfolgt durch Teilung des angrenzenden Baublocks. Entscheidend ist, zu welcher Straße sich die Grundstücke bzw. deren Bebauung orientieren.

##### **Zielsetzungen für die Siedlungsachsen Klosterneuburg-Kritzendorf und Klosterneuburg-Kierling**

Als Leitfunktionen wurden im STEK {2030+} die lokale Grundversorgung und Wohnen verordnet. Darauf soll sich die Entwicklung der beiden Siedlungsachsen in den nächsten Jahrzehnten weiterhin ausrichten. Die lokale Grundversorgung der Bevölkerung mit Gütern und

Dienstleistungen des täglichen Bedarfs soll dabei ebenso gefördert werden, wie bereits bestehende Betriebe, sofern keine Konflikte mit der Wohnnutzung bestehen.

Ergänzend wurde für die Siedlungsachse als weiteres Ziel formuliert, kompaktes Wohnen zu erhalten. Demzufolge soll die Siedlungsentwicklung entlang dieser Achse raumsparend und in verhältnismäßig kleinen Strukturen erfolgen, um so private Freiräume mit hoher Aufenthaltsqualität für die dort ansässige Bevölkerung zu sichern und wenig Verkehr zu induzieren.

Gleichzeitig soll der Fokus bei der Siedlungsentwicklung gemäß {STEK 2030+} nicht auf den Siedlungsachsen, sondern im Sinne einer Stadt der kurzen Wege, auf den Stadt- und Ortszentren liegen. Die Siedlungsachsen bieten – den Stadt- und Ortszentren nachgereiht – langfristig aber ein Potential zur schrittweisen Nachverdichtung, dem im vorliegenden {STEK 2030+ - Leitbild Bauen & Wohnen} Rechnung getragen werden soll.

#### **Formulierung Grundsatz 4**

Entsprechend den Eigenschaften, Leitfunktionen und Zielen des funktionalen Stadtmodells, wird für die Siedlungsachsen Klosterneuburg-Kritzendorf und Klosterneuburg-Kierling ein Grundsatz definiert, der wie folgt Eingang in den Verordnungswortlaut zum örtlichen Raumordnungsprogramm finden soll:

***Grundsatz 4: Die Grundversorgungsfunktion soll ebenso wie kompaktes Wohnen, der Struktur entsprechend erhalten werden. In diesen Bereichen besteht langfristiges Potential für die schrittweise Nachverdichtung.***

#### **Prüfkategorien bei Grundsatz 4**

Im Anwendungsbereich des Grundsatzes 4 (Siedlungsachsen Klosterneuburg-Kritzendorf und Klosterneuburg-Kierling) kommen, je nach Lage und Bestandssituation der jeweiligen Teilbereiche zwei Detailbestimmungen, aus denen sich jeweils eine Prüfkategorie ableiten lässt, zu tragen. Diese Detailbestimmungen finden wie folgt Eingang in den Wortlaut der Verordnung des örtlichen Raumordnungsprogramms:

##### **4.1 In Siedlungsbereichen**

- i. mit schutzwürdigem Baubestand, dessen struktureller Charakter erhalten werden soll
- ii. die eine aufgelockerte (d.h. nicht in geschlossener Bebauungsweise errichtete), stark durchgrünte Bebauungsstruktur aufweisen
- iii. mit gering dimensionierten Erschließungsstrukturen
- iv. mit überwiegender Ein- und Zweifamilienhausstruktur
- v. für die der Bebauungsplan mittels verordneter Bauungshöhe oder höchstzulässiger Gebäudehöhe und Bebauungsdichte oder höchstzulässiger GFZ eine  $GFZ \leq 1$  festlegt ist

ist die Verordnung der Widmungsarten BKN und BWN nur in Ausnahmefällen (vgl. § 6 Ausnahmeregeln) möglich (= **Kategorie III: gelb**).

4.2 Nachverdichtung soll zunächst auf Grundstücken erfolgen, die bereits jetzt mit Objekten bebaut sind, die erheblich von der Umgebungsstruktur abweichen oder die mit diesen Grundstücken einen zusammenhängenden Bereich bilden und für die keine Einschränkung der zulässigen Wohnungen pro Grundstück im Flächenwidmungsplan verordnet ist. Auf diesen Grundstücken ist die Verordnung der Widmungsarten BKN-x.x und BWN-x.x möglich. Dabei ist die Widmung im Einzelfall zu prüfen. Die zu verordnende GFZ hat sich an der, durch Bauungshöhe oder höchstzulässiger Gebäudehöhe und Bebauungsdichte oder höchstzulässiger GFZ, festgelegten GFZ im Bebauungsplan zu orientieren (= **Kategorie II: hellgrün**).

### **Plandarstellung**

Abbildung 41 zeigt einen Ausschnitt aus dem Planentwurf zum ggs. „Leitbild Bauen & Wohnen“. Die jeweilige Siedlungsachse wird durch eine blaue Umhüllende abgegrenzt. In den darin verorteten hellgrünen Bereichen hat sich die Prüfung einer BWN- bzw. BKN-Widmung an der durch den Bebauungsplan festgelegten GFZ zu orientieren hat. In Gelb gehalten sind Bereiche, in denen nur in Ausnahmefällen (vgl. Kapitel 5.3.2) eine BWN- bzw. BKN-Widmung geprüft werden kann.

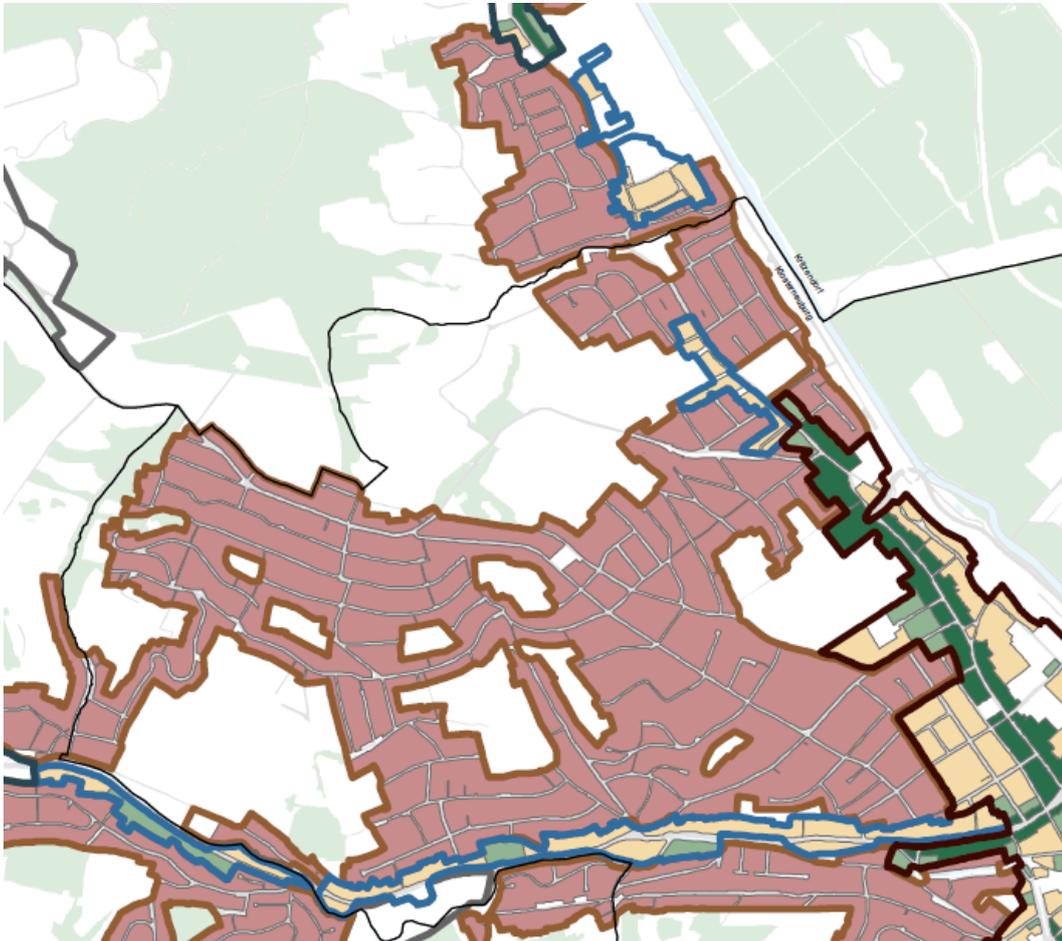


Abbildung 41: Ausschnitt Siedlungsachsen Klosterneuburg-Kritzendorf (Norden) und Klosterneuburg-Kierling (Süden), Entwurf zur Plandarstellung {STEK 2030+ - Leitbild Bauen & Wohnen}, Quelle: eigene Darstellung

### **5.3.1.5 Grundsatz 5 (Siedlungsgebiete Weidlingbach und Scheiblingstein und Wohngebiete in allen übrigen Katastralgemeinden)**

#### **Beschreibung des Anwendungsbereichs**

Außerhalb der Zentren und Siedlungsachsen bestehen in Klosterneuburg Bereiche, die praktisch ausschließlich Wohnfunktion aufweisen. Vor allem aufgrund ihrer Lage sind sie aber trotzdem recht unterschiedlich strukturiert. So weisen sie im Nahbereich höherrangiger Straßen oder der Zentren zumindest auch punktuell höhere Wohndichten auf. Abseits davon überwiegt eine kleingliedrige Bebauung mit Gärten und wenigen Wohneinheiten auf einem Grundstück. Zum Teil befinden sich die Wohngebiete in attraktiven, aber schwierig zu erschließenden Randlagen.

Eines dieser Wohngebiete ist das Siedlungsgebiet Weidlingbachtal. Der Ortsteil Weidlingbach erstreckt sich entlang der Steinriegelstraße und beherbergt überwiegend Wohnnutzung in kleingliedriger, durchgrünter Siedlungsstruktur.

Weiters ist das Siedlungsgebiet Scheiblingstein zum Wohngebiet von Klosterneuburg zu zählen. Die Ortschaft Scheiblingstein liegt an der westlichen Gemeindegrenze. Sie charakterisiert sich ebenfalls durch Ein- und Mehrfamilienhausbebauung in grüner Lage.

Die Abgrenzung zu anderen Siedlungstypen ergibt sich aufgrund des klaren strukturellen Charakters als Ein- und Mehrfamilienhausgebiete, der sich durch folgende Parameter auszeichnet: geringe Bebauungsdichte, lockeres Aneinanderreihen der Hauptgebäude (meist durch offene Bebauungsweise, die das Einhalten von seitlichen Bauwischen bedingt), geringe Höhe der Hauptgebäude, hoher Durchgrünungsgrad, Monofunktionalität von Wohnen.

#### **Zielsetzungen für die Siedlungsgebiete Weidlingbach und Scheiblingstein und Wohngebiete in allen übrigen Katastralgemeinden**

Für die Siedlungsgebiete Weidlingbachtal und Scheiblingstein sowie für sämtliche andere Wohngebiete wurde im {STEK 2030+} die Leitfunktion Wohnen festgelegt. Der Fokus auf die Wohnfunktion soll im Flächenwidmungsplan abgesichert werden. Darüber hinaus soll Wohnen in kleingliedrigen Strukturen gefördert werden.

Eine höhere Wohnnutzungsintensität wird nicht angestrebt, da sich dadurch der strukturelle Charakter des Wohngebietes unweigerlich verändern würde. Durch hohe Bodenpreise, die im Ballungsraum Wien erzielt werden können, steigt das immobilienwirtschaftliche Interesse an maximaler Verwertung von Grundstücken. Es führt dazu, dass möglichst viele Wohneinheiten pro Bauplatz durch maximale Beanspruchung der bebaubaren Fläche zu Ungunsten von Grünräumen realisiert werden. Auch der Bedarf an Kfz-Abstellflächen ist vorzusehen, wodurch Freiräume für anderweitige Nutzungen zusätzlich limitiert werden.

#### **Formulierung Grundsatz 5**

Entsprechend den Eigenschaften, Leitfunktionen und Zielen des funktionalen Stadtmodells, wird für die Siedlungsgebiete Weidlingbach und Scheiblingstein sowie alle Wohngebiete in den übrigen Katastralgemeinden ein Grundsatz definiert, der wie folgt Eingang in den Verordnungswortlaut zum örtlichen Raumordnungsprogramm finden soll:

***Grundsatz 5: Durchgrünte Wohnlagen sollen der Struktur entsprechend erhalten und Nutzungsdurchmischung nicht gefördert werden.***

#### **Prüfkategorien bei Grundsatz 5**

Die Verordnung der Widmungsarten BKN-x.x und BWN-x.x ist außer im Falle der Ausnahmeregel a) und d) gem. § 6 dieser Verordnung nicht vorgesehen (= **Kategorie IV rot**).

### Plandarstellung

Abbildung 42 stellt jene Bereiche des Siedlungsgebiets Klosterneuburg dar, für die Grundsatz 5 und die entsprechende **Kategorie IV rot** verortet sind. In diesen Bereichen, die die überwiegende Mehrheit des gewidmeten Baulandes in Klosterneuburg betreffen, kann die Festlegung einer BWN- bzw. BKN-Widmung nur in den Ausnahmefällen a) und d) (vgl. Kapitel 5.3.2) erfolgen.

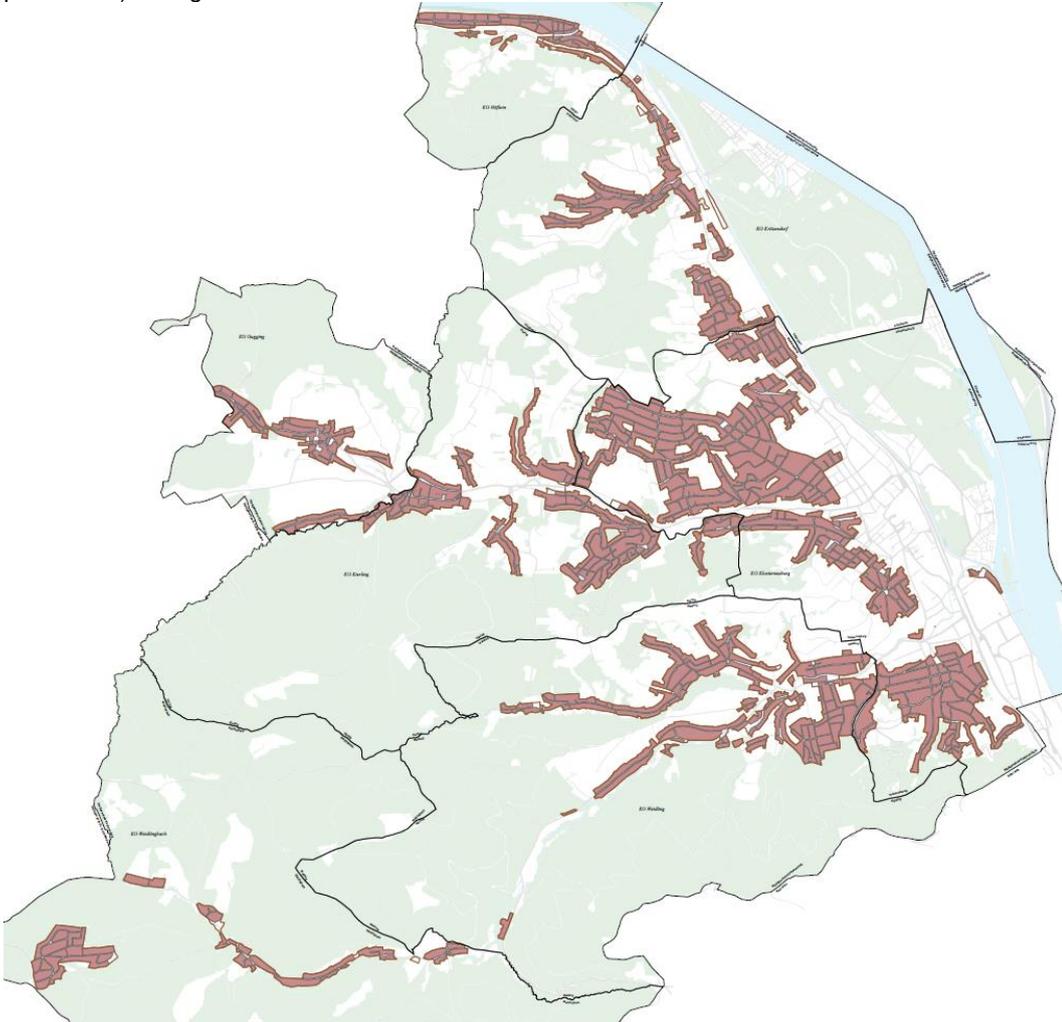


Abbildung 42: Grundsatz 5 gem. Planentwurf zum {STEK 2030+ - Leitbild Bauen & Wohnen}, Quelle: Eigene Darstellung

### **5.3.1.6 Grundsatz 6 (Gewerbegebiet Schütttau, Stadtentwicklungsgebiet Pionier- viertel, Sonderstandorte)**

#### **Beschreibung des Anwendungsbereichs**

Grundsatz 6 fasst diejenigen Bereiche im Stadtgebiet zusammen, die derzeit größtenteils nicht für Wohnzwecke genutzt werden und/oder dislozierte Standorte mit besonderen Nutzungen betreffen.

Das **Gewerbegebiet Schütttau** im südöstlichen Gemeindegebiet ist der einzige Bereich, in dem sich Betriebe konzentriert ansiedeln und weiterentwickeln können. Ein Teil des Gewerbegebiets Schütttau ist derzeit als Bauland Kerngebiet mit dem Zusatz „Handelseinrichtung“ (BK-HE) gewidmet. Demnach ist in diesem Bereich auch eine Wohnnutzung zulässig, obwohl der Standort für diese Nutzung nicht besonders attraktiv ist.

Das **Stadtentwicklungsgebiet Pionierviertel** (nördlich des Gewerbegebiets) ist überwiegend als Bauland Sondergebiet, Großteils noch mit der Nutzungsfestlegung „Kaserne“ (BS-Kaserne), gewidmet. Dabei handelt es sich um große Konversionsflächen, die künftig für gemischte Wohnnutzungen herangezogen werden können.

Ggü. der „Stadt- und Ortsteile Karte“ (Änderung 01/2020) werden die **ehemaligen Stollhofgründe** an der Siedlungsachse Klosterneuburg-Kierling den Sonderstandorten gem. Grundsatz 6 zugeordnet. Die Fläche umfasst Großteils eine private Parkanlage (Grünland Parkanlagen) wie auch zwei bebaute Teile, die als Bauland Kerngebiet unter zusätzlicher Bezeichnung der speziellen Verwendung „öffentl. und soziale Einrichtungen“ (BK-...) und Bauland Sondergebiet mit der Nutzungsfestlegung „Rehabilitationszentrum“ (BS-...) festgelegt sind.

Die Sonderstandorte **Weißer Hof** in der Katastralgemeinde Kritzendorf und **das Schönstattzentrum** in der Katastralgemeinde Weidling sind als Bauland Sondergebiet (BS-Rehabilitationszentrum, BS-Kloster, Bildungszentrum) festgelegt.

Die widmungstechnische Ermöglichung einer Wohnnutzung ist insb. auf den beiden zuletzt genannten Sonderstandorten entsprechend den Vorgaben des {STEK 2030+} wie auch den Leitzielen und Planungsrichtlinien des NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 99/2022 nicht vorgesehen.

#### **Zielsetzungen für das Gewerbegebiet Schütttau, Stadtentwicklungsgebiet Pionier- viertel und Sonderstandorte**

Während gem. funktionalem Stadtmodell für das Gewerbegebiet Schütttau das Ziel „Arbeitsplätze für Zukunftsthemen fördern“ und für die Sonderstandorte das Ziel „Erhaltung der bestehenden Nutzungen“ festgelegt ist, besteht für das Stadtentwicklungsgebiet Pionierviertel ein umfassender Zielkatalog (Nutzung, Versorgung, Erschließung, bauliche Gestaltung etc.).

#### **Formulierung Grundsatz 6**

Basierend auf den Eigenschaften, Leitfunktionen und Zielen des funktionalen Stadtmodells, wird für das Gewerbegebiet Schütttau, das Stadtentwicklungsgebiet Pionierviertel, den Standort des Weißen Hofes, den Standort der ehemaligen Stollhofgründe und den Standort des Schönstattzentrums ein Grundsatz definiert, der wie folgt Eingang in den Verordnungswortlaut zum örtlichen Raumordnungsprogramm finden soll:

***Die Entwicklung von Sonderstandorten erfolgt entsprechend dem funktionalen Stadtmodell und abgestimmt auf die Ziele und Maßnahmen des {STEK 2030+}. Dabei ist ein Fokus auf klimafreundliches und klimawandelangepasstes Bauen zu legen.***

### Prüfkategorien bei Grundsatz 6

Im Bereich von Sonderstandorten und des Gewerbegebiets Schüttau ist durch das funktionale Stadtmodell der Erhalt und die Weiterentwicklung der bestehenden Nutzung festgelegt. Daher entfallen für Grundsatz 6 Detailbestimmungen über die Prüfung von BKN/BWN-Festlegungen.

### Plandarstellung

Abbildung 43 zeigt jene Bereiche mit dunkelgrauer Umhüllenden, die gem. vorliegendem Entwurf zum {STEK 2030+ - Leitbild Bauen & Wohnen} dem Grundsatz 6 zugeordnet werden. Da in den meisten dieser Bereiche derzeit keine Wohnbaulandwidmung festgelegt bzw. eine derartige Festlegung derselben grundsätzlich nicht vorgesehen ist (mit Ausnahme etwa Pionierviertel, Stollhofgründe), wird auch kein Prüfraumen (Kategorien I bis IV) vorgegeben.

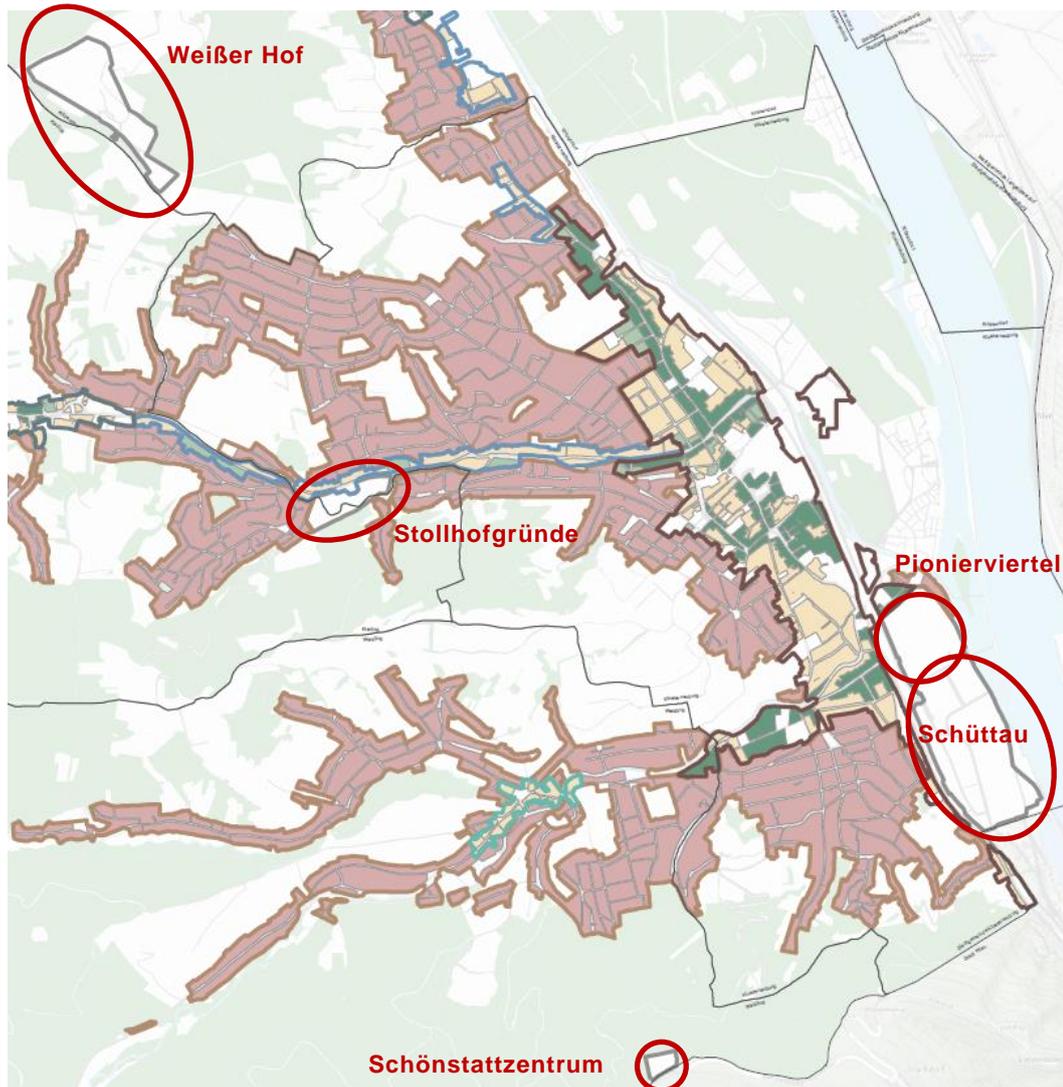


Abbildung 43: Ausschnitt Entwurf zur Plandarstellung {STEK 2030+ - Leitbild Bauen & Wohnen}, Sonderstandorte entsprechend Grundsatz 6 hervorgehoben, Quelle: eigene Darstellung

### 5.3.2 Ausnahmeregeln für Kategorie III und IV

Im Bereich des **Stadtzentrums Klosterneuburg (Grundsatz 1)** wie auch der **Ortszentren Kierling, Kritzendorf und Maria Gugging (Grundsatz 2)** und der **Siedlungsachsen Klosterneuburg-Kritzendorf und Klosterneuburg-Kierling (Grundsatz 4)** ist in Siedlungsbereichen

- i. mit schutzwürdigem Baubestand, dessen struktureller Charakter erhalten werden soll oder
- ii. die eine aufgelockerte (d.h. nicht in geschlossener Bebauungsweise errichtete), stark durchgrünte Bebauungsstruktur aufweisen
- iii. mit gering dimensionierten Erschließungsstrukturen sowie
- iv. mit überwiegender Ein- und Zweifamilienhausstruktur
- v. für die im Bebauungsplan mittels verordneter Bebauungshöhe oder höchstzulässiger Gebäudehöhe und Bebauungsdichte oder höchstzulässiger GFZ eine  $GFZ \leq 1$  festlegt ist

die Verordnung der Widmungsarten BKN und BWN nur in Ausnahmefällen möglich.

So handelt es sich bei **Kategorie III gelb** entsprechend den Grundsätzen 1, 2 und 4 um Bereiche, die sich nur eingeschränkt für eine Nachverdichtung eignen. Die Verordnung der Widmungsart BWN bzw. BKN kann nur in Ausnahmefällen erfolgen.

Im Bereich der **Ortszentren mit Wohnfunktion (Weidling und Höflein an der Donau)** wird aus **Grundsatz 3** ausschließlich **Kategorie III gelb** abgeleitet. Ggü. den Grundsätzen 1, 2 und 4 kann in den Ortszentren Weidling und Höflein an der Donau (Grundsatz 3) die Verordnung der Widmungsarten BKN und BWN ausschließlich in den Ausnahmefällen a) bis d) geprüft werden.

In folgenden Fällen sind, ggf. auch zur Ermöglichung geringfügiger Erweiterungen der baulichen Ausnutzbarkeit im Bestand (z.B. Dachgeschoßausbau), Ausnahmen möglich:

- a) Prüfung einer max. zulässigen GFZ zur langfristigen Bestandssicherung eines Schutzzonenobjekts mit Abbruchverbot bzw. eines denkmalgeschützten Objekts
- b) Prüfung einer max. zulässigen GFZ zur effizienten baulichen Ausnutzbarkeit in Bereichen mit einer sehr kleingliedrigen Parzellenstruktur
- c) Prüfung einer max. zulässigen GFZ zur effizienten baulichen Ausnutzbarkeit von Bestandsobjekten mit gemischter Nutzung
- d) Prüfung einer max. zulässigen GFZ zur effizienten baulichen Ausnutzbarkeit von Bestandsobjekten, die erheblich von der Umgebungsstruktur abweichen

Im Falle der Ausnahmeregelung a) wird dem Ziel der langfristigen Bestandssicherung von baukünstlerisch bzw. historisch besonders wertvollen Objekten Rechnung getragen.

Im Falle der Ausnahmeregelung b) ist der Hintergrund, dass die GFZ bei besonders kleingliedrigen Grundstückskonfigurationen bereits bei einer geringfügigen Erweiterung der baulichen Nutzung (z.B. Zu-, Umbau, Dachgeschoßausbau) über 1 zu liegen kommen kann.

Mit der Ausnahmeregelung c) soll ermöglicht werden, dass bestehende betriebliche, soziale oder kulturelle Nutzungen im Falle einer geringfügigen baulichen Erweiterung zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum erhalten bleiben können und die Erweiterung der Wohnnutzfläche nicht durch Änderung des Verwendungszwecks auf Kosten der gemischten Nutzung erfolgen muss.

Ausnahmeregelung d) wurde analog dazu bereits im Rahmen der umfassenden Festlegung von Wohneinheiten (Änderung 01/2020) festgelegt. Wenn im betreffenden Siedlungsbereich Objekte vorliegen, die erheblich von der Umgebungsstruktur abweichen und allfällig bereits im Bestand mit einer GFZ über 1 baurechtlich bewilligt sind, kann eine Prüfung der Widmungsarten BWN oder BKN auf dem betreffenden Bauplatz erfolgen.

In den Siedlungsgebieten **Scheiblingstein** und **Weidlingbach** sowie allen **Wohngebieten** in den übrigen Katastralgemeinden wird aus Grundsatz 5 **Kategorie IV rot** abgeleitet. D.h. in diesen Bereichen ist die Verordnung der Widmungsarten BWN und BKN grundsätzlich nicht vorgesehen, außer aufgrund der Ausnahmeregelungen a) oder d). Eine Nutzungsdurchmischung ist in den betreffenden Siedlungsbereichen der Leitfunktion Wohnen untergeordnet. Besonders kleingliedrige Parzellenstrukturen sind vor allem in zentrumsnahen Bereichen vorzufinden.

### **5.3.3 Bauland Betriebsgebiete, Sondergebiete, Agrargebiete**

Die Stadtgemeinde Klosterneuburg ist bestrebt, die bestehende Nutzungsdurchmischung mit Betriebsstandorten oder auch sozialen und kulturellen Einrichtungen zu erhalten und weiter zu stärken. D.h. eine Änderung der Widmungsart von Bauland Sondergebiet (BS) oder Bauland Betriebsgebiet (BB) in eine Widmungsart des Wohnbaulandes ist nur aufgrund eines begründeten Bedarfs und in Abstimmung mit den Zielsetzungen des {STEK 2030+} in Erwägung zu ziehen. Im Hinblick auf den Strukturwandel agrarisch geprägter Ortsbereiche mag im Einzelfall sinnvoll erscheinen, Bauland Agrargebiet (BA) – bei Wegfall der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung – umzuwidmen.

Auf der Ebene des vorliegenden {STEK 2030+ - Leitbild Bauen & Wohnen} soll der mögliche Prüfraum im Falle einer Widmungsänderung von BS, BB oder BA allerdings nicht präjudiziert werden. In der Plandarstellung zum {STEK 2030+ - Leitbild Bauen & Wohnen} ist für die betroffenen Widmungsfestlegungen daher kein Prüfraum (Kategorien I bis IV) festgelegt.

Im Verordnungsentwurf wird verankert, dass eine Änderung der Widmungsart von von Bauland Sondergebiet (BS), Bauland Betriebsgebiet (BB) oder Bauland Agrargebiet (BA) in die Widmungsarten BWN und BKN entsprechend dem jeweils geltenden Grundsatz und unter Berücksichtigung der Leitfunktionen und Ziele des funktionalen Stadtmodells im Einzelfall geprüft werden kann.

### **5.3.4 Vertragsraumordnung und qualitätssichernde Maßnahmen**

Die Stadtgemeinde Klosterneuburg behält sich vor, bzw. ist bei unbebauten Grundstücken dazu angehalten, gem. § 17 Abs. 3 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 99/2022 Änderungen der Widmungsart (in BWN oder BKN) grundsätzlich an zivilrechtliche Vereinbarungen (Raumordnungsverträge) zu knüpfen – insbesondere dann, wenn die Festlegung der höchstzulässigen GFZ eine wesentliche Erhöhung der bisher zulässigen Nutzungsintensität ermöglicht oder aus Anlass eines Bauvorhabens getroffen wird, das ggü. der bisherigen Bestandsnutzung eine erhöhte Nutzungsintensität zur Folge hat.

Zur Sicherstellung öffentlicher Interessen können dabei folgende Vertragsinhalte zu tragen kommen:

- Erstellung eines „Klimaresilienzkonzepts“
- Regelung städtebaulicher Merkmale, die über den Regelungsinhalt des BBPL hinausgehen
- Vorsehen von Sonnenschutzsystemen
- Ausgestaltung gebäudeseitiger Freiräume
- Umsetzung einer qualitätssichernden Planungsmaßnahme (z.B. Wettbewerbsergebnis, Testplanung, Studie)
- Vorsehen und/oder Unterlassen bestimmter Nutzungen, Definition des Umfangs
- Bauweise und Materialität von Gebäuden
- klimagerechte Maßnahmen
- Nutzung regenerativer Energie
- Positionierung von Müllsammelstellen

- Errichtung und Erhaltung von öffentlichen und halböffentlichen Freiräumen (Oberflächengestaltung, Bepflanzung, Möblierung) im Straßenraum (z.B. Vorgärten, Mikrofreiräume)
- Erhaltung eines definierten Anteils nicht versiegelter Flächen einschließlich eines vorhandenen Baumbestandes
- Entsiegelung von Flächen
- Vorsehen notwendiger Rückhaltemaßnahmen (Oberflächenwässer)
- Bepflanzung, Pflanzenwahl
- Zulässigkeit privater Freiräume und Einfriedungen
- Ausgestaltung intensiv begrünter unterbauter Freiräume
- Vorsehen von Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen
- Ausführung technischer Beschattungselemente
- Kindergartengruppen: Errichtung und Verfügbarkeit für Stadt oder Dritte; Regelung Mietzins/Kaufpreis
- Kinderganztagesbetreuung: Errichtung und Verfügbarkeit für Stadt oder Dritte; Regelung Mietzins/Kaufpreis
- Wohngemeinschaften: Personen mit besonderen Bedürfnissen, Senior:innenwohnen; Definition von Wohnungstypen, offene Frage der Trägerschaft
- Erstellung Mobilitätskonzept, Sicherstellung der beschriebenen Maßnahmen
- Schaffung und Betrieb alternativer Mobilitätsangebote (e-Mobilität, Lastenräder u.ä.)
- Kommunikationskonzept zur Bewerbung alternativer Mobilitätsangebote
- Konzept für Sharing von Kfz-Stellplätzen (Nutzer:innenkreis, Verwertung an Dritte u.ä.)
- Regelungen zu Kfz-Stellplätzen über den BBPL hinaus
- Regelungen zu Fahrrad-Stellplätzen über den BBPL hinaus (Qualität wie Überdachung, Sicherheit)
- Abtretungen ins öffentliche Gut über § 12 NÖ BO 2014 hinaus
- Definition der Verkehrserschließung des Bauplatzes (z.B. auch Kiss-and-Go-Zone, Ladezone)
- Errichtung von Emissionsschutzmaßnahmen über die gesetzlichen Bestimmungen hinaus
- Einräumen von Wege- und Leitungsrechten
- Beiträge zur Umgestaltung öffentlicher Straßenräume (Verkehrssicherheit, Gestaltung, ÖV-Haltestellen)
- Ausgleich von projektbedingten Defiziten bei der öffentlichen Wasserversorgung bzw. Abwasserentsorgung
- Baustellensicherung
- Sicherung von Grünräumen und -elementen
- Baustellenverkehr
- Kommunikation

Schließlich setzt sich die Stadtgemeinde Klosterneuburg mit dem {STEK 2030+} das Ziel, zukünftig aktiv auf betroffene Grundstückseigentümer:innen zuzugehen und gemeinsam gute Lösungen zu finden. Je nach Größe eines Vorhabens wird die Stadtgemeinde anstreben, dass Wettbewerbe oder kooperative Planungsprozesse durchgeführt werden, die durch die Einbindung von Expert:innen größtmögliche Qualität in der Planung und Transparenz in den Entscheidungsprozessen sicherstellen werden.

Die Forcierung vertraglicher Vereinbarungen (Raumordnungsverträge) wie auch die Förderung kooperativer und kompetitiver Planungsprozesse bei Vorhaben der Stadtentwicklung sind unter dem Fachziel „Transparente und hochwirksame Prozesse in der Stadtplanung“ als Maßnahmen im {STEK 2030+} verordnet. Auch im Falle einer Änderung der Widmungsart in BWN oder BKN sollen diese Maßnahmen zum Einsatz kommen.

Bei geringfügigen Vorhaben (z.B. Dachgeschoßausbau), die eine GFZ über 1 zur Folge haben, kann sowohl von Raumordnungsverträgen als auch von kooperativen bzw. kompetitiven Planungsprozessen abgesehen werden.

## 5.4 Übersichtsmatrix zum {STEK 2030+ - Leitbild Bauen & Wohnen}

Grundsätze	Detailbestimmungen (Prüfkategorien für BWN/BKN-Festlegungen im Einzelfall)
<p><b>1</b></p>  <p>Die hochrangige Zentrumsfunktion mit Wohnen, Nutzungsdurchmischung und hoher Versorgungsqualität soll gestärkt werden. Dieser Grundsatz gilt, den Eigenschaften, Leitfunktionen und Zielen des funktionalen Stadtmodells folgend, für das Stadtzentrum Klosterneuburg.</p>	<p>I </p> <p>Prüfung BKN/BWN auch über die derzeit geltenden Bestimmungen des Bebauungsplans hinaus</p> <p>II </p> <p>Prüfung BKN/BWN im Rahmen der derzeit geltenden Bestimmungen des Bebauungsplans</p> <p>III </p> <p>Prüfung BKN/BWN nur in Ausnahmefällen a) bis d)</p>
<p><b>2</b></p>  <p>Die Zentrumsfunktion mit Wohnen, Nutzungsdurchmischung und Grundversorgung soll gestärkt werden. Dieser Grundsatz gilt, den Eigenschaften, Leitfunktionen und Zielen des funktionalen Stadtmodells folgend, für die Zentren mit Wohn- und Versorgungsfunktion in Kierling, Kritzendorf und Maria Gugging.</p>	<p>I </p> <p>Prüfung BKN/BWN auch über die derzeit geltenden Bestimmungen des Bebauungsplans hinaus</p> <p>II </p> <p>Prüfung BKN/BWN im Rahmen der derzeit geltenden Bestimmungen des Bebauungsplans</p> <p>III </p> <p>Prüfung BKN/BWN nur in Ausnahmefällen a) bis d)</p>
<p><b>3</b></p>  <p>Die Zentrumsfunktion mit Wohnen soll gestärkt. Wohnen in bestehenden, kleingliedrigen Strukturen gefördert und dabei die vorhandene Nutzungsdurchmischung erhalten bleiben und auch zukünftig zugelassen werden. Dieser Grundsatz gilt, den Eigenschaften, Leitfunktionen und Zielen des funktionalen Stadtmodells folgend, für Zentren mit Wohnfunktion in Weidling und Höflein an der Donau.</p>	<p>III </p> <p>Prüfung BKN/BWN nur in Ausnahmefällen a) bis d)</p>
<p><b>4</b></p>  <p>Die Grundversorgungsfunktion soll ebenso wie kompaktes Wohnen, der Struktur entsprechend erhalten werden. In diesen Bereichen besteht langfristiges Potential für die schrittweise Nachverdichtung. Dieser Grundsatz gilt, den Eigenschaften, Leitfunktionen und Zielen des funktionalen Stadtmodells folgend, für die Siedlungsachsen Klosterneuburg – Kierling und Klosterneuburg – Kritzendorf.</p>	<p>III </p> <p>Prüfung BKN/BWN nur in Ausnahmefällen a) bis d)</p> <p>II </p> <p>Prüfung BKN/BWN im Rahmen der derzeit geltenden Bestimmungen des Bebauungsplans</p>
<p><b>5</b></p>  <p>Durchgrünte Wohnlagen sollen der Struktur entsprechend erhalten und Nutzungsdurchmischung nicht gefördert werden. Dieser Grundsatz gilt, den Eigenschaften, Leitfunktionen und Zielen des funktionalen Stadtmodells folgend, für die Siedlungsgebiete Weidlingbach und Scheiblingstein sowie alle Wohngebiete in den übrigen Katastralgemeinden.</p>	<p>IV </p> <p>Prüfung BKN/BWN nur in Ausnahmefällen a) oder d)</p>
<p><b>6</b></p>  <p>Die Entwicklung von Sonderstandorten erfolgt entsprechend dem funktionalen Stadtmodell und abgestimmt auf die Ziele und Maßnahmen des {STEK 2030+}. Dabei ist ein Fokus auf klimafreundliches und klimawandelangepasstes Bauen zu legen. Dieser Grundsatz gilt für das Gewerbegebiet Schüttau, das Stadtentwicklungsgebiet Pionierviertel und die Sonderstandorte (ua. des Rehabilitationszentrums Weißer Hof, das Schönstadt-Zentrum Wien-Kahlenberg und das AUVA-Gelände auf den Stollhofgründen).</p>	<p>Im Bereich von Sonderstandorten und des Gewerbegebiets Schüttau ist durch das funktionale Stadtmodell der Erhalt und die Weiterentwicklung der bestehenden Nutzung festgelegt. Daher entfallen für Grundsatz 6 Detailbestimmungen über die Prüfung von BKN/BWN-Festlegungen.</p>

Abbildung 44: Übersichtsmatrix zum {STEK 2030+ - Leitbild Bauen & Wohnen}

## **6 Umweltauswirkungen {STEK 2030+ - Leitbild Bauen & Wohnen}**

### **6.1 Prüfung möglicher Auswirkungen auf die Umwelt (Strategische Umweltprüfung)**

Mit dem bereits rechtskräftig verordneten örtlichen Entwicklungskonzept {STEK 2030+} setzt die Stadtgemeinde Klosterneuburg auf ein bedeutendes strategisches Instrument für die räumliche Entwicklung in den nächsten Jahren. Die Auswirkungen des Handelns auf unsere Umwelt spielen dabei auf allen Ebenen eine zentrale Rolle, von den Beiträgen zum Umgang mit dem Klimawandel bis hin zum Schutz wertvoller Natur- und Kulturlandschaftsräume.

Wesentliches Instrument zur Abschätzung von Umweltauswirkungen von rechtsverbindlichen Plänen und Programmen ist die sogenannte Strategische Umweltprüfung (SUP), die für Örtliche Entwicklungskonzepte obligatorisch durchzuführen ist. Die Inhalte der SUP sind in der SUP-Richtlinie (Richtlinie 2001/42/EG des europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme) festgelegt. Für das rechtskräftige {STEK 2030+} wurde bereits eine SUP durchgeführt. Mit der nunmehrigen Ergänzung des {STEK 2030+} aufgrund des im Entwurf vorliegenden {STEK 2030+ - Leitbilds Bauen & Wohnen} wird erneut eine Strategische Umweltprüfung durchgeführt. Abgeleitet von der SUP-Richtlinie sind dabei folgende Fragen zu untersuchen und zu beantworten:

- Welche Planungsziele und Maßnahmen sind durch das {STEK 2030+ - Leitbild Bauen & Wohnen} nunmehr im {STEK 2030+} zur Umsetzung vorgesehen?
- Auf welchen Grundlagen basieren diese Planungsziele und Maßnahmen?
- Welche positiven und ggf. negativen Umweltauswirkungen können durch die Planungsziele und Maßnahmen erwartet werden? Wären möglicherweise sogar erheblich negative Auswirkungen zu erwarten, die durch entsprechende Maßnahmen verhindert oder zumindest verringert werden müssen?
- Welche Alternativen hätte es dazu gegeben und wie wären deren Auswirkungen einzuschätzen gewesen?

Gem. § 24 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 99/2022 müssen die Ergebnisse der hierfür erforderlichen Bearbeitung als Umweltbericht dokumentiert werden. Das nachfolgende Kapitel beschreibt insbesondere die erwogenen Alternativen und die vorliegenden Informationen zu möglichen Umweltauswirkungen, wodurch das vorliegende Dokument alle erforderlichen Bestandteile eines Umweltberichts beinhaltet.

## 6.2 Einleitung und Hinweise zur Methodik

### 6.2.1 Inhalte der Strategischen Umweltprüfung im vorliegenden Dokument

Informationen des Umweltberichts gemäß Artikel 5 Absatz 1 SUP-Richtlinie	dargestellt bzw. integriert in...	Erläuterung
a) eine Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Plans oder Programms sowie der Beziehung zu anderen relevanten Plänen und Programmen;	Kapitel 2 – Stadtentwicklungskonzept {STEK 2030+}  Kapitel 5.1 – Aufgabenstellung Kapitel 5.2 – Herangehensweise	Darstellung von relevanten Zielsetzungen des {STEK 2030+}  inhaltliche Kurzdarstellung des {STEK 2030+ - Leitbilds Bauen & Wohnen}
b) die relevanten Aspekte des derzeitigen Umweltzustands und dessen voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung des Plans oder Programms;	Kapitel 1.4 – Ausgangslage  Kapitel 6.4 – Planungsalternativen	Für das „Leitbild Bauen & Wohnen“ relevante Problemstellungen  Beschreibung der Auswirkungen der Trendvariante
c) die Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden;	Kapitel 2.2 – Funktionales Stadtmodell im {STEK 2030+} Kapitel 5.2.2 – Abgrenzung von Stadt- und Ortsteilen gem. funktionalem Stadtmodell Kapitel 5.3.1 – Grundsätze und Detailbestimmungen für die Stadt- und Ortsteile	Beschreibung von Umweltmerkmalen nach Gebieten (Stadt- und Ortsteilen)
d) sämtliche derzeitigen für den Plan oder das Programm relevanten Umweltprobleme unter besonderer Berücksichtigung der Probleme, die sich auf Gebiete mit einer speziellen Umweltrelevanz beziehen, wie etwa die gemäß den Richtlinien 79/409/EWG und 92/43/EWG ausgewiesenen Gebiete;	Kapitel 1.4 – Ausgangslage  Kapitel 3 – Aktualisierung Grundlagenerhebung zur Siedlungsstruktur- und Entwicklung	für das {STEK 2030+ - Leitbild Bauen & Wohnen} relevante Problemstellungen  für das {STEK 2030+ - Leitbild Bauen & Wohnen} relevante Grundlagen
e) die auf internationaler oder gemeinschaftlicher Ebene oder auf der Ebene der Mitgliedstaaten festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Plan oder das Programm von Bedeutung sind, und die Art, wie diese Ziele und alle Umwelterwägungen bei der Ausarbeitung des Plans oder	Kapitel 6.3 – Übergeordnete Ziele zum Schutz der Umwelt	Beschreibung der bei der Ausarbeitung des {STEK 2030+ - Leitbild Bauen & Wohnen} verfolgten übergeordneten Ziele

Programms berücksichtigt wurden;		
f) die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, einschließlich der Auswirkungen auf Aspekte wie die biologische Vielfalt, die Bevölkerung, die Gesundheit des Menschen, Fauna, Flora, Boden, Wasser, Luft, klimatische Faktoren, Sachwerte, das kulturelle Erbe einschließlich der architektonisch wertvollen Bauten und der archäologischen Schätze, die Landschaft und die Wechselbeziehung zwischen den genannten Faktoren.	Kapitel 6.5 – Bewertung möglicher Umweltauswirkungen	Bewertung der möglichen Umweltauswirkungen
g) die Maßnahmen, die geplant sind, um erhebliche negative Umweltauswirkungen aufgrund der Durchführung des Plans oder Programms zu verhindern, zu verringern und soweit wie möglich auszugleichen;	Kapitel 6.5 – Bewertung möglicher Umweltauswirkungen Kapitel 6.6 – Zusammenfassung	Beschreibung der Maßnahmen zur Verhinderung, Verringerung oder zum Ausgleich allfälliger erheblicher Umweltauswirkungen
h) eine Kurzdarstellung der Gründe für die Wahl der geprüften Alternativen und eine Beschreibung, wie die Umweltprüfung vorgenommen wurde, einschließlich etwaiger Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen (zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse);	6.2 – Einleitung und Hinweise zur Methodik  6.4 – Planungsalternativen	Beschreibung der Methodik zur SUP  Erwägungen zu Planungsalternativen
i) eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung;	Kapitel 4 – Evaluierung der Maßnahmen des {STEK 2030+}	Einleitung zur laufenden Evaluierung der Ziele und Maßnahmen des {STEK 2030+}
j) eine nichttechnische Zusammenfassung der oben beschriebenen Informationen.	Kapitel 6.6 – Zusammenfassung	Zusammenfassung der wesentlichen Erkenntnisse aus der SUP

Tabelle 18: Übersicht der Inhalte der Strategischen Umweltprüfung (Umweltbericht)

## 6.2.2 Schutzgüter der Strategischen Umweltprüfung

Die SUP-Richtlinie gibt den Rahmen vor, welche Aspekte unserer Umwelt im Hinblick auf mögliche Auswirkungen zu prüfen sind. Diese werden in weiterer Folge als Schutzgüter bezeichnet. Die Gliederung der Schutzobjekte erfolgt in fünf Gruppen:

- Bevölkerung
- menschliche Gesundheit
- biologische Vielfalt und Landschaft
- abiotische Umweltfaktoren
- Sach- und Kulturgüter

Eine weitere Untergliederung erfolgt nach Aspekten des Schutzobjekts und dem konkreten Prüfgegenstand. Tabelle 19 zeigt eine Übersicht der genannten Inhalte.

Schutzgut	Aspekte des Schutzobjekts	Prüfgegenstand
Auswirkungen auf die Bevölkerung	Naturgefahren	Hochwasser
		Grundwasserniveau
		Wildbach- und Lawinengefahren
		Rutsch-, Bruch-, Steinschlaggefährdung
		Tragfähigkeit d. Untergrundes
	Anthropogene Gefahren	Verkehrssicherheit
		Betriebliche Sicherheit
		Altlasten
	Menschliche Nutzungen	Wohnnutzung
		Erholungs- und Freizeiteinrichtungen
		Gewerbe- und Industriebetriebe
		Dienstleistungsbetriebe
		Soziale Einrichtungen
		Landwirtschaft
		Forstwirtschaft
		Jagd und Fischerei
		Rohstoffe
		Landesverteidigung
		Heilvorkommen
		Energieerzeugung, Energietransport
Mobilität		
Ver- und Entsorgung		
Immissionen, Emissionen	Lärm	
	Luftschadstoffe inkl. Geruchsbelastung	
	Erschütterungen	
	Licht	
Auswirkungen auf die biologische Vielfalt und Landschaft	Beschattung	Beschattung
	Habitate und Arten	Lebensräume
		Fauna und Flora

	Landschaft	Landschaftsbild
		Erholungswert
		Ökologische Funktions- tüchtigkeit
		Schönheit und Eigenart der Landschaft
		Charakter des Land- schaftsraumes
Auswirkungen auf die abiotischen Umweltfaktoren	Wasser	Oberflächenwasser
		Grundwasser
	Boden	Boden
	Luft, Klima	Mikroklima
lokales Klima und Frisch- luftversorgung		
Auswirkungen auf Sach- und Kul- turgüter	Sachgüter	Sachgüter
	kulturelles Erbe	Ortsbild
		Kulturgüter
		Archäologie

Tabelle 19: Schutzgüter, Aspekte des Schutzobjekts und konkrete Prüfgegenstände

### **6.2.3 Festlegung von Untersuchungsgegenstand und Untersuchungsrahmen**

Mit dem Schreiben RU1-R-308/170-2023 vom 07.09.2023 teilt die Abteilung für Bau- und Raumordnungsrecht mit, dass die Begründung der Gemeinde hinsichtlich der Durchführung nachvollziehbar ist.

Mit dem Schreiben RU7-O-308/438-2023 gibt die Amtssachverständige für Raumordnung des Amtes der NÖ Landesregierung bekannt, dass die im Vorfeld an die Aufsichtsbehörde übermittelte Abgrenzung des Untersuchungsrahmens (Scoping) als vollständig bezeichnet werden kann.

Die Festlegung des Untersuchungsrahmens (Scoping) ist zu dem Ergebnis gekommen, dass betreffend

- Naturgefahren
- anthropogene Gefahren
- Immissionen, Emissionen
- Beschattung
- Habitats und Arten
- Landschaft
- Wasser
- Boden
- Luft und Klima
- Sachgüter
- kulturelles Erbe

durch die geplante Präzisierung des örtlichen Entwicklungskonzept (Ergänzung „Leitbild Bauen & Wohnen“) keine Auswirkungen auf die jeweils angeführten Prüfgegenstände induziert werden. Kommt es zur Ermöglichung einer erhöhten Nutzungsintensität (bzw. Beschränkung derselben) aufgrund der Umsetzung des {STEK 2030+ - Leitbilds Bauen & Wohnen} im Flächenwidmungsplan, können allfällige Auswirkungen – je nach Lage und Ausmaß der Änderung – auf der Widmungsebene prüfungsrelevant werden (z.B. Verkehrssicherheit und Mobilität).

Das {STEK 2030+ - Leitbild Bauen & Wohnen} hat Auswirkungen auf die künftig zu ermöglichende Nutzungsintensität in den bestehenden Widmungsarten Bauland Wohngebiete und Bauland Kerngebiete zur Folge. Innerhalb dieser Bereiche können Auswirkungen auf folgende menschliche Nutzungen (Prüfgegenstände gem. SUP-Richtlinie, vgl. Tabelle 19) nicht ausgeschlossen werden:

- Wohnnutzung
- Erholungs- und Freizeiteinrichtungen
- Gewerbe- und Industriebetriebe
- Dienstleistungsbetriebe
- soziale Einrichtungen

Der vorliegende Umweltbericht beschränkt sich auf die Behandlung oben genannter Prüfgegenstände inkl. einer Abwägung allfälliger Varianten.

### 6.3 Übergeordnete Ziele zum Schutz der Umwelt

Gemäß Anhang I der SUP-Richtlinie 2001/42/EG sind relevante Umweltziele darzulegen. Nachstehende Umwelt- und Entwicklungsziele sind Vorgaben für die örtliche Raumplanung und bei der gegenständlichen Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes zu berücksichtigen:

**Generelle Leitziele entsprechend § 1 NÖ Abs. 2 Z 1 Raumordnungsgesetz 2014 i.d.g.F.:**

- a) Vorrang der überörtlichen Interessen vor den örtlichen Interessen. Berücksichtigung der örtlichen Interessen bei überörtlichen Maßnahmen. Abstimmung der Ordnung benachbarter Räume (grenzüberschreitende Raumordnung)
  - b) Ausrichtung der Maßnahmen der Raumordnung auf
    - schonende Verwendung natürlicher Ressourcen
    - Sicherung mineralischer Rohstoffvorkommen
    - nachhaltige Nutzbarkeit
    - sparsame Verwendung von Energie, insbesondere von nicht erneuerbaren Energiequellen
    - Ausbau der Gewinnung von erneuerbarer Energie
    - Reduktion von Treibhausgasemissionen (Klimaschutz)
    - wirtschaftlichen Einsatz von öffentlichen Mitteln
  - c) Ordnung der einzelnen Nutzungen in der Art, dass
    - gegenseitige Störungen vermieden werden,
    - sie jenen Standorten zugeordnet werden, die dafür die besten Eignungen besitzen
  - d) Sicherung von Gebieten mit besonderen Standorteignungen für deren jeweiligen Zweck und Freihaltung dieser Gebiete von wesentlichen Beeinträchtigungen
  - e) Bedachtnahme auf die Verkehrsauswirkungen bei allen Maßnahmen in Hinblick auf
    - möglichst geringes Gesamtverkehrsaufkommen;
    - Verlagerung des Verkehrs zunehmend auf jene Verkehrsträger, welche die vergleichsweise geringsten negativen Auswirkungen haben (unter Berücksichtigung sozialer und volkswirtschaftlicher Vorgaben)
    - möglichst umweltfreundliche und sichere Abwicklung von nicht verlagerbarem Verkehr
  - f) Erhaltung und Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes
  - g) Freier Zugang zu Wäldern, Bergen, Gewässern und sonstigen landschaftlichen Schönheiten sowie deren schonende Erschließung (Wanderwege, Promenaden, Freibadepplätze und dergleichen)
- (...)
- i) Vermeidung von Gefahren für die Gesundheit und Sicherheit der Bevölkerung
    - Sicherung oder Wiederherstellung eines ausgewogenen Naturhaushaltes als Lebensgrundlage für die gegenwärtige und künftige Bevölkerung;
    - Sicherung des natürlichen Wasserhaushaltes einschließlich der Heilquellen;
    - Sicherung der natürlichen Voraussetzungen zur Erhaltung des Kleinklimas einschließlich der Heilkimate und Reinheit der Luft;
    - Sicherung einer ausreichenden Versorgung mit Trinkwasser sowie einer geordneten Abwasser- und Abfallbeseitigung;
    - Berücksichtigung vorhersehbarer Naturgewalten bei Standortwahl für Raumordnungsmaßnahmen;
    - Schutz vor Gefährdungen durch Lärm, Staub, Geruch, Strahlungen, Erschütterungen u. dgl.;
    - Sicherstellung der medizinischen Versorgung.

**Besondere Leitziele für die örtliche Raumordnung entsprechend § 1 Abs. 2 Z 3 Raumordnungsgesetz 2014 i.d.g.F.:**

- 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 Alternativenergien.
  - 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 Siedlungsbereich
    - als touristischer Anziehungspunkt.
  - d) Klare Abgrenzung von Ortsbereichen gegenüber der freien Landschaft.
- (...)
- h) Sicherung der Verfügbarkeit von Bauland für den gewidmeten Zweck durch geeignete Maßnahmen wie z. B. auch privatrechtliche Verträge.
  - i) Festlegung von Wohnbauland in der Art, dass Einrichtungen des täglichen Bedarfes, öffentliche Dienste sowie Einrichtungen zur medizinischen und sozialen Versorgung günstig zu erreichen sind. Sicherstellung geeigneter Standorte für diese Einrichtungen.
  - j) Planung eines Netzes von verschiedenartigen Spiel- und Freiräumen für Kinder und Erwachsene. Zuordnung dieser Freiräume, sowie weiterer Freizeit- und Erholungseinrichtungen (Parkanlagen, Sportanlagen, Naherholungsgebiete u. dgl.) zu dem festgelegten oder geplanten Wohnbauland in der Art, dass sie ebenfalls eine den Bedürfnissen angepasste und möglichst gefahrlose Erreichbarkeit aufweisen.
  - k) Erhaltung und Entwicklung der besonderen Eigenart und kulturellen Ausprägung der Dörfer und Städte. Bestmögliche Nutzung der bestehenden Siedlung (insbesondere die Stadt- und Ortskerne) durch geeignete Maßnahmen (Stadt- und Dorferneuerung).

**Weitere relevante Raumplanungsziele gemäß NÖ Raumordnungsgesetz 2014 i.d.g.F.:**

- Begrenzung der Inanspruchnahme des Bodens für bauliche Nutzungen auf ein unbedingt erforderliches Ausmaß
- Ausreichende Versorgung der Regionen mit technischen und sozialen Einrichtungen
- Baulandwidmungsverbot von Flächen, die von Gefährdungen gemäß § 15 Abs. 3 betroffen sind

**Raumplanungsziele entsprechend § 3 Regionalen Raumordnungsprogramm Wiener Umland Nordwest (LGBl. Nr. 65/2015) i.d.g.F.:**

- Abstimmung des Materialabbaues auf den mittelfristigen Bedarf, auf die ökologischen Grundlagen und auf andere Nutzungsansprüche.
- Festlegung siedlungstrennender Grünzüge und Siedlungsgrenzen zur Sicherung regionaler Siedlungsstrukturen und typischer Landschaftselemente sowie zur vorausschauenden Vermeidung von Nutzungskonflikten.
- Sicherung und Vernetzung wertvoller Biotope.

- Sicherstellung der räumlichen Voraussetzungen für eine leistungsfähige Land- und Forstwirtschaft.

**Naturschutzziele entsprechend § 1 NÖ Naturschutzgesetz 2000 id.g.F.:**

Naturschutz hat zum Ziel, die Natur in allen ihren Erscheinungsformen so zu erhalten, zu pflegen oder wiederherzustellen, dass

- ihre Eigenart und ihre Entwicklungsfähigkeit,
- die ökologische Funktionstüchtigkeit der Lebensräume, die Vielfalt, der Artenreichtum und die Repräsentanz der heimischen und standortgerechten Tier- und Pflanzenwelt und
- die Nachhaltigkeit der natürlich ablaufenden Prozesse

regionstypisch gesichert und entwickelt werden; dazu gehört auch das Bestreben, die der Gesundheit des Menschen und seiner Erholung dienende Umwelt als bestmögliche Lebensgrundlage zu erhalten, wiederherzustellen oder zu verbessern.

Die Erhaltung und Pflege der Natur erstreckt sich auf alle ihre Erscheinungsformen, gleichgültig, ob sie sich in ihrem ursprünglichen Zustand befinden oder durch den Menschen gestaltet wurden (Kulturlandschaft).

**Landschaftsschutzgebiet entsprechend § 8 NÖ Naturschutzgesetz 2000 id.g.F.:**

Gebiete, die eine hervorragende landschaftliche Schönheit oder Eigenart aufweisen, als charakteristische Kulturlandschaft von Bedeutung sind oder die in besonderem Maße der Erholung der Bevölkerung oder dem Fremdenverkehr dienen, können durch Verordnung der Landesregierung zu Landschaftsschutzgebieten erklärt werden.

## 6.4 Planungsalternativen

### 6.4.1 Planungsvorhaben

Die Notwendigkeit zur Verordnung des geplanten {STEK 2030+ - Leitbilds Bauen & Wohnen} ergibt sich aus den geänderten Bestimmungen des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 (vgl. Kapitel 1.5.2).

Bauvorhaben mit einer GFZ über 1 sind in den Widmungsarten Bauland Wohngebiete (BW) oder Bauland Kerngebiete (BK) künftig nicht mehr zulässig. Auf Bauplätzen, für die am 22. Oktober 2020 ein Bebauungsplan eine Geschoßflächenzahl (GFZ) von über 1 ermöglicht, gelten bis 30. Juni 2028 gem. § 53 Abs. 15 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 99/2022 Übergangsbestimmungen.

D.h. Bauvorhaben auf Grundstücken im Bauland Wohngebiet oder Bauland Kerngebiet, für die der Bebauungsplan in der Kombination Bebauungsdichte und Bauklasse (bzw. höchstzulässige Gebäudehöhe) eine GFZ über 1 ermöglicht, sind während dieser Übergangsbestimmungen auch mit einer GFZ über 1 zulässig.

Erfolgt auf einem Bauplatz eine Änderung der Widmungsart oder eine (relevante<sup>9</sup>) Änderung des Bebauungsplans, entfällt die Rechtswohlthat dieser Übergangsbestimmungen und es ist entweder eine GFZ kleiner gleich 1 (bei Änderung/Beibehaltung in BW oder BK) oder eine GFZ über 1 (bei Änderung in BWN-x.x oder BKN-x.x) zulässig.

Die Übergangsbestimmungen enden auch dann vor Ablauf der genannten Frist, wenn eine umfangreiche Überprüfung bestehender Festlegungen im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan zu dem Ergebnis kommt, dass die bestehenden Festlegungen, den Planungszielen entsprechend, aufrechterhalten werden sollen.

Damit ergeben sich für die örtliche Raumordnung verschiedene Ansätze zur Begegnung der neuen Gesetzeslage, die nachfolgend in einem Vergleich möglicher Varianten abgewogen werden.

Zunächst wird in Kapitel 6.4.2 die „Nullvariante“ (bzw. eine Trendfortschreibung) beschrieben. Die Varianten A, B und C stellen Planungsalternativen dar. Ziel der Varianten A bis C ist jeweils, Maßnahmen zu treffen, dass die Rechtswohlthat der Übergangsbestimmungen erlischt und dass definiert ist, in welchen Bereichen eine GFZ kleiner bzw. größer 1 möglich ist.

### 6.4.2 Nullvariante (Trendvariante): Festschreiben des Status Quo – Umsetzung der geltenden Übergangsbestimmungen im Flächenwidmungsplan

Gem. Anhang 1 b) der SUP-Richtlinie (2001/42/EG) ist im Umweltbericht die voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung des Plans oder Programms darzustellen, die sogenannte „Nullvariante“. Da es sich bei der Beschreibung der Nullvariante aber keinesfalls um eine rein statische Betrachtung mit der Fiktion eines bleibenden Zustands handelt (vgl. Platzer-Schneider & Abter 2013), sondern die auch die Erläuterung von zu erwartenden Entwicklungen umfasst, wird in der Folge ein realistisches Szenario über die Nichtdurchführung der geplanten Präzisierung des {STEK 2030+} – in Form der Ergänzung um das {STEK 2030+ - Leitbild Bauen & Wohnen} – beschrieben.

Grundlage der Beurteilung der Nullvariante (Trendvariante) ist grundsätzlich der derzeit rechtskräftige Rahmen betreffend die höchstzulässige GFZ im Sinne des § 53 Abs. 15 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 99/2022 (Übergangsbestimmungen). Dabei wird im Rahmen der Trendvariante davon ausgegangen, dass die derzeit aufgrund der Übergangsbestimmungen durch den Bebauungsplan zulässigen GFZ im Flächenwidmungsplan – ohne Änderung des örtlichen Entwicklungskonzepts – einmalig gemeindeweit festgelegt werden.

<sup>9</sup> Bebauungsdichte, höchstzulässige Gebäudehöhe bzw. Bauklasse

D.h. eine umfangreiche Untersuchung der bestehenden Festlegungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans kommt zu dem Ergebnis, dass der derzeit geltende Rahmen des Bebauungsplans im Hinblick auf die im Sinne der Übergangsbestimmungen zulässige GFZ im gesamten Siedlungsgebiet aus raumordnungsfachlicher Sicht angemessen erscheint und im Flächenwidmungsplan einmalig umgesetzt wird.

D.h. alle Baulandbereiche, die derzeit als Bauland Wohngebiete (BW) oder Bauland Kerngebiete (BK) festgelegt sind, werden einmalig in BWN oder BKN umgewidmet, sofern der Bebauungsplan im Sinne des § 53 Abs. 15 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 99/2022 eine GFZ über 1 zulässt.

Legt der Bebauungsplan für einen als BW gewidmeten Bereich z.B. eine Bebauungsdichte von 40 % und wahlweise Bauklasse I,II fest, erfolgt eine Widmungsänderung in Bauland Wohngebiete für nachhaltige Bebauung mit einer höchstzulässigen Geschoßflächenzahl von 1,2 (BWN-1,2). Ein als BK gewidmeter Bereich mit z.B. 60 % Bebauungsdichte und wahlweise Bauklasse II,III wird in BKN-2,4 umgewidmet<sup>10</sup>.

D.h. der Flächenwidmungsplan schreibt den derzeit aufgrund der Übergangsbestimmungen höchstzulässigen Rahmen der GFZ fest.

### **6.4.3 Planungsalternativen**

#### **6.4.3.1 Variante A: restriktive Siedlungsentwicklung und Prüfraumen zur Erhaltung und Weiterentwicklung verdichteter Stadtteile**

Die Variante A stellt zur Begegnung der neuen Rechtslage (§ 16 Abs. 1 Z 1,2, 8 und 9 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 99/2022) den gegenständlichen Entwurf zum {STEK 2030+ - Leitbild Bauen & Wohnen} dar.

Im Sinne einer vorausschauenden Planung definiert das {STEK 2030+ - Leitbild Bauen & Wohnen}, auf Basis der Inhalte des funktionalen Stadtmodells, auf welchen Bauplätzen künftig die GFZ einen Wert von 1 überschreiten kann. Es legt also fest, in welchen Bereichen des Siedlungsgebiets die neuen Widmungen BWN und BKN im Flächenwidmungsplan zur Anwendung kommen können.

Die rechtswirksame Festlegung der GFZ über 1 erfolgt dabei aber immer erst im Einzelfall durch die Umwidmung in BWN / BKN im Flächenwidmungsplan. Das {STEK 2030+ - Leitbild Bauen & Wohnen} definiert die Ziele und Regeln für eine Prüfung dieser Widmungsänderung.

Im {STEK 2030+ - Leitbild Bauen & Wohnen} werden, entsprechend dem funktionalen Stadtmodell im {STEK 2030+}, zunächst die Stadt- und Ortsteile abgegrenzt und jeweils Grundstücke zur Siedlungsentwicklung definiert.

Den Stadt- und Ortsteilen sind, den Grundsätzen entsprechend, unterschiedliche Prüfkategorien zugeordnet, die wiederum darstellen, ob und in welchem Ausmaß eine Überschreitung der GFZ über 1 möglich ist (vgl. Kapitel 5.2).

Gleichsam geht dem vorliegenden Entwurf zum {STEK 2030+ - Leitbild Bauen & Wohnen} eine umfangreiche Untersuchung der Festlegungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans voran, mit dem Ziel, dass mit Auslaufen der Bausperre „Geschoßflächenzahl im Bauland-Wohngebiet und Bauland-Kerngebiet“ im April 2024 die Rechtswohlthat der Übergangsbestimmungen gem. § 53 Abs. 15 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 99/2022 verfallen sein wird.

Ergebnis der Untersuchung ist zum einen, dass das parallele Verfahren 02/2023 zur Änderung des Bebauungsplans mehrere Anpassungen der Bestimmungen (insbesondere hinsichtlich der zulässigen Bebauungsdichte und/oder der Bauklasse) vorsieht. Zum anderen werden mit dem {STEK 2030+ - Leitbild Bauen & Wohnen} Bereiche definiert, die sich zur Prüfung einer BWN/BKN-Widmung (nicht) eignen.

---

<sup>10</sup> Zur Ermittlung der GFZ wird die höchstzulässige Bebauungsdichte mit der höchstzulässigen Anzahl der Geschoße multipliziert.

Die umfangreiche Untersuchung der bestehenden Festlegungen hat in Verbindung mit den Grundsätzen und Detailbestimmungen des {STEK 2030+ - Leitbild Bauen & Wohnen} zur Folge, dass die derzeit bestehenden Übergangsbestimmungen mit Rechtskraft des örtlichen Raumordnungsprogramms (und Bebauungsplans) aufgehoben sein werden.

Gleichsam wird ein Rahmen definiert, in dem eine GFZ größer 1 geprüft werden kann. Für allfällige, dem {STEK 2030+ - Leitbild Bauen & Wohnen} entsprechende Widmungsänderungen in BWN oder BKN ist ein gesetzlicher Änderungsanlass gem. § 25 Abs. 1 Z 5 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 99/2022 (Verwirklichung der Ziele des Entwicklungskonzepts) gegeben.

#### **6.4.3.2 Variante B: einmalige, gemeindeweite Festlegung der möglichen GFZ im Flächenwidmungsplan unter Berücksichtigung des Bestands**

Variante B stellt zur Begegnung der neuen Rechtslage (§ 16 Abs. 1 Z 1,2, 8 und 9 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 99/2022) die einmalige, gemeindeweite Festlegung der zulässigen GFZ im Flächenwidmungsplan dar.

Auf Basis einer umfassenden Untersuchung und unter Berücksichtigung

- der Ziele und Maßnahmen des {STEK 2030+} und insb. der Ziele und Leitfunktionen des funktionalen Stadtmodells
- der rechtskräftig verordneten Bestimmungen des Bebauungsplans
- der rechtskräftig verordneten Bestimmungen des Flächenwidmungsplans (z.B. Einschränkung der Wohnungen pro Grundstück)
- von Schutzzonenfestlegungen und Denkmalschutz
- der baulichen Ausnutzung (GFZ) im Bestand
- der Bauplatzgröße

wird für alle, derzeit als BW oder BK gewidmete Bauplätze die höchstzulässige GFZ im Flächenwidmungsplan festgelegt. Dies erfolgt entweder durch Beibehaltung der Widmungsart BW oder BK ( $GFZ \leq 1$ ) oder durch Umwidmung in die Widmungsarten BWN oder BKN und der jeweiligen Angabe der höchstzulässigen GFZ gem. § 16 Abs. 1 Z 8,9 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 99/2022.

Es wird davon ausgegangen, dass zur Verwirklichung der Variante B keine Änderung bzw. Präzisierung des örtlichen Entwicklungskonzepts erfolgen muss, sondern dass die geltenden Bestimmungen des {STEK 2030+} in der flächendeckenden, einmaligen Festlegung der GFZ im Flächenwidmungsplan Berücksichtigung finden.

Je nach Lage und Grundstückskonfiguration kann die jeweilige Festlegung baublock- oder bauplatzweise getroffen werden.

#### **6.4.3.3 Variante C: „Einfrieren“ der Siedlungsentwicklung – restriktive Siedlungsentwicklung ohne Prüfrahmen zur Erhaltung und Weiterentwicklung verdichteter Stadtteile**

Variante C stellt zur Begegnung der neuen Rechtslage (§ 16 Abs. 1 Z 1,2, 8 und 9 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 99/2022) die Überarbeitung der Ziele und Maßnahmen des {STEK 2030+} zum Zwecke der Festlegung einer GFZ kleiner gleich 1 für alle als BW oder BK gewidmete Bauplätze im Flächenwidmungsplan dar.

Im Rahmen der Überarbeitung der Zielsetzungen des {STEK 2030+} kommt eine Untersuchung der bestehenden Festlegungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans zu dem Ergebnis, dass sämtliche, als BW oder BK gewidmete Bauplätze, unabhängig der Lage oder des Gebäudebestands grundsätzlich nicht mit einer GFZ größer 1 zu bebauen sind.

Dass raumordnungsfachlich nachvollziehbar dokumentiert werden kann, dass die Ergebnisse der umfassenden Untersuchung die grundsätzliche Beibehaltung der Widmungen BW und BK ( $GFZ \leq 1$ ) nahelegen, hat zur Folge, dass die derzeit bestehenden Übergangsbestimmungen mit Rechtskraft des örtlichen Raumordnungsprogramms aufgehoben sind.

Ein Prüfraumen zur künftigen Festlegung von BWN/BKN-Widmungen wird auf der Ebene des örtlichen Entwicklungskonzepts nicht verankert, wodurch für eine allfällige Anpassung der GFZ künftig kein Änderungsanlass gem. § 25 Abs. 1 Z 5 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 99/2022 (Verwirklichung der Ziele des Entwicklungskonzepts) gegeben ist.

#### **6.4.3.4 Auswahl zielführender Varianten**

Eine Wiederherstellung des vor 22. Oktober 2020 geltenden Rechtsstands im Hinblick auf die zulässige bauliche Ausnutzbarkeit ist auch durch die **Nullvariante (Trendfortschreibung)** nicht möglich. In den Übergangsbestimmungen gem. § 53 Abs. 15 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 99/2022 ist auch verankert, dass auf Grundstücken mit einer Beschränkung zulässiger Wohneinheiten eine BWN/BKN-Widmung nur dann verordnet werden kann, wenn das betroffene Grundstück bereits am 22. Oktober 2020 mit einer GFZ von über 1 bebaut war.

Ein Großteil des Baulandes in Klosterneuburg ist von derartigen Einschränkungen der Anzahl zulässiger Wohneinheiten (BW-2WE, BW-3WE, BK-6WE, BK-12WE, BK-20WE) betroffen. Für Bauplätze, für die im Flächenwidmungsplan etwa der Zusatz „-2WE“ verordnet ist, ist durch den Bebauungsplan etwa eine Bebauungsdichte von 40 % und wahlweise Bauklasse I,II festgelegt. D.h. im Rahmen der derzeit geltenden Übergangsbestimmungen dürfte eine GFZ von bis zu 1,2 konsumiert werden. Die Festlegung der Widmungsart BWN-1,2-2WE wäre in diesen Bereichen aber nur für Bauplätze zulässig, die zum Stichtag bereits mit einer GFZ über 1 bebaut waren. Gem. baulicher Bestandsaufnahme (vgl. Kapitel 3.5) ist die überwiegende Mehrheit der Bauplätze (mit Wohneinheitenbeschränkung) aber mit einer GFZ kleiner 1 bebaut.

Für einen Großteil dieser Bauplätze müsste daher auch in der Nullvariante eine Einschränkung der ggü. den derzeit geltenden Übergangsbestimmungen zulässigen baulichen Ausnutzbarkeit erfolgen (durch Beibehaltung der Widmungsarten BW bzw. BK). Insgesamt hätte die Nullvariante damit sehr inhomogene Festlegungen zur Folge, da in Bereichen mit Wohneinheitenbeschränkung nur Bauplätze mit einer GFZ über 1 im Bestand in die Widmungsarten BWN bzw. BKN umgewidmet werden könnten.

Nicht zuletzt bestünde durch die einmalige, flächendeckende GFZ-Festlegung im Flächenwidmungsplan keine zusätzliche Eingriffsmöglichkeit für die Gemeinde, auch wäre kein Ansatzpunkt für Vertragsraumordnung (aufgrund der Änderung der Widmungsart) gegeben. Variante B würde ein „Einfrieren“ der derzeit geltenden Bestimmungen bedeuten.

Von der neu geschaffenen Möglichkeit, ein verstärktes Augenmerk auf die Innenentwicklung (durch Beschränkung der GFZ in Randlagen bzw. Ermöglichung von Nachverdichtung in Zentren) zu legen, würde nicht Gebrauch gemacht.

Insgesamt lässt die **Nullvariante (Trendvariante) daher keine wünschenswerte Entwicklung** aus Sicht der Stadtgemeinde Klosterneuburg erwarten.

**Variante B** (gemeindeweite Festlegung der möglichen GFZ im Flächenwidmungsplan unter Berücksichtigung des Bestands) würde bedeuten, die neuen Regelungsmöglichkeiten sehr weitreichend auf der Widmungsebene anzuwenden. Dies in der Art, dass für sämtliche, derzeit als BW oder BK gewidmete Bauplätze einmalig die höchstzulässige GFZ im Flächenwidmungsplan festgelegt würde – ohne das rechtskräftig verordnete örtliche Entwicklungskonzept {STEK 2030+} zu ändern.

Die Stadtgemeinde Klosterneuburg hat eine andere Ausgangslage als viele der insgesamt 573 Gemeinden in Niederösterreich. Das Wohnbauland umfasst in sieben Katastralgemeinden insgesamt ca. 860 ha, die Stadt beherbergt ca. 27.600 Hauptwohnsitzgemeldete und ca. 6.600 Nebenwohnsitzer:innen. Hinzu kommen ein dreiteiliges Stadtzentrum Klosterneuburgs und weitere sechs Ortskerne, die, vor allem historisch bedingt, sehr unterschiedliche Grundstückskonfigurationen und verschiedene Siedlungstypologien aufweisen (vgl. Kapitel 3.4). Nicht zuletzt aufgrund dieser komplexen Ausgangslage würde die Untersuchung des gesamten Siedlungsgebiets zum Zwecke der einmaligen, flächendeckenden Festlegung geeigneter GFZ-Beschränkungen einen sehr umfangreichen Erhebungsaufwand bedeuten, dem mit den vorhandenen Ressourcen nicht in der erforderlichen Tiefe beizukommen wäre.

Eine erhebliche Schwierigkeit dieser Variante würde sich auch aufgrund unbebauter Grundstücke ergeben. Die Änderung der Widmungsart bedingt gem. § 17 Abs. 1 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 99/2022 die Vereinbarung zur verpflichtenden Bebauung unbebauter Grundstücke. Dass die Bereitschaft von Eigentümer:innen unbebauter Grundstücke, freiwillig einem Baulandmobilisierungsvertrag zur Einschränkung der höchstzulässigen GFZ zu unterzeichnen in den meisten Fällen gering wäre, würde baublockweise, vorausschauende Festlegungen de facto verunmöglichen.

Zusätzlich kommt bei Variante B zu tragen, dass die GFZ eine Verhältniszahl, und als solche immer sehr stark von der jeweiligen Bauplatzgröße abhängig ist. Weist ein Baublock eine (ggf. historisch bedingte) sehr heterogene Parzellierungsstruktur auf, würde eine baublockweise Festlegung erheblich erschwert. Präzise und den jeweiligen örtlichen Gegebenheiten entsprechende Festlegungen könnten in den meisten Bereichen nur auf der Bauplatzebene getroffen werden.

Schließlich gilt es bei einer gemeindeweiten, einmaligen Festlegung der höchstzulässigen GFZ im Sinne der Variante B zu bedenken, dass durch die unmittelbare Widmungsänderung später kein (oftmals projektbezogener) Ansatzpunkt für Vertragsraumordnung mehr gegeben ist.

Insgesamt lässt **Variante B daher keine wünschenswerte Entwicklung** aus Sicht der Stadtgemeinde Klosterneuburg erwarten.

Mit **Variante C** („Einfrieren“ der Siedlungsentwicklung – restriktive Siedlungsentwicklung ohne Prüfraumen zur Erhaltung und Weiterentwicklung verdichteter Stadtteile) bliebe die neue Regelungsmöglichkeit ungenutzt. Mehr noch, für die Siedlungsentwicklung würde Variante C ein Stillstand bedeuten, da nicht nur in Randlagen, sondern auch in zentralen Stadtgebieten mit einer hohen Versorgungsqualität die bauliche Ausnutzbarkeit von Grundstücken mit einer GFZ von 1 begrenzt wäre. Für Grundstückseigentümer:innen würde das bedeuten, dass bewilligungspflichtige Vorhaben, die eine GFZ über 1 zur Folge haben, grundsätzlich nicht mehr zulässig sind. Ein derartiger Eingriff in bestehende Eigentumsrechte wäre nicht begründbar. Es ist davon auszugehen, dass für die hierzu erforderliche Änderung des {STEK 2030+} auch kein gesetzlicher Änderungsanlass bestünde, bzw. ein Änderungsanlass gem. § 25 Abs. 1 Z 2 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 99/2022 (wesentliche Änderung der Grundlagen) nicht zu begründen wäre.

Insgesamt lässt **Variante C daher keine wünschenswerte Entwicklung** aus Sicht der Stadtgemeinde Klosterneuburg erwarten.

Im Unterschied zu den Varianten B und C erfolgt durch **Variante A** keine einmalige, gemeindeweite Festlegung der GFZ im Flächenwidmungsplan, sondern

- die Präzisierung des {STEK 2030+} im Hinblick auf die neuen Bestimmungen des NÖ ROG 2014
- eine gemeindeweite, umfassende Untersuchung der bestehenden Bestimmungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans
- die Definition eines nach Grundsätzen für die Stadt- und Ortsteile abgestuften Prüfraumens für BWN/BKN-Widmungen im Einzelfall
- die Definition von Ausnahmeregeln für die Prüfung von BWN/BKN-Widmungen im Einzelfall, und zwar in Bereichen, für die ansonsten keine GFZ über 1 im Flächenwidmungsplan vorgesehen ist
- die Schaffung von Eingriffsmöglichkeiten der Gemeinde und Ansatzpunkten für Raumordnungsverträge
- die Schaffung einer transparenten Entscheidungsgrundlage, mit der einzelne Planungsentscheidungen im Flächenwidmungsplan nachvollziehbar und fachlich fundiert getroffen werden können.

Darüber hinaus eignet sich Variante A ggü. den anderen Planungsalternativen am besten, die Siedlungsentwicklung noch zielgerichteter nach dem Prinzip „Innen- vor

Außenentwicklung“ weiterzuentwickeln: Für Randbereiche kann eine BWN/BKN-Widmung nur in bestimmten Ausnahmefällen geprüft werden, wohingegen in den zentralen und am besten versorgten Stadtgebieten der Prüfraumen einer möglichen GFZ über die derzeit geltenden Bestimmungen des Bebauungsplans hinausgeht.

Schließlich bietet die Prüfung von BWN/BKN-Festlegungen im Einzelfall immer einen Anlass zum Einsatz von Raumordnungsverträgen zur Sicherung öffentlicher Interessen und es gibt die Chance, dabei auch mittels qualitätssichernder Maßnahmen (Wettbewerb, kooperatives Verfahren, Testplanung, Studie etc.) als Stadtgemeinde steuernd einzugreifen.

Nach Abwägung der Varianten erscheint für die restriktive Steuerung der Siedlungsentwicklung (Leitsatz 1 des Entwicklungskonzepts) **Variante A**, d.h. die Ergänzung des {STEK 2030+} um das im Entwurf vorliegende Siedlungskonzept, genannt {STEK 2030+ - Leitbild Bauen & Wohnen}, als **die einzige zielführende Variante**.

Die Abwägung allfälliger Varianten im Zuge der Bewertung möglicher Umweltauswirkungen beschränkt sich daher auf die Prüfung der Variante A gegenüber der Nullvariante (Trendfortschreibung).

## 6.5 Bewertung möglicher Umweltauswirkungen

Das {STEK 2030+ - Leitbild Bauen & Wohnen} definiert auf übergeordneter, strategischer Ebene, ob und inwieweit ein Prüfraum für die Ermöglichung einer baulichen Ausnutzbarkeit über einer GFZ von 1 in den einzelnen Stadt- und Ortsteilen gegeben ist und die entsprechenden Widmungsarten BWN und BKN im Flächenwidmungsplan verordnet werden können.

Wie in Kapitel 6.2.3 dargestellt, induziert das Vorhaben (Ergänzung des {STEK 2030+} um das „Leitbild Bauen & Wohnen“) im Hinblick auf die meisten Prüfgegenstände gem. SUP-Richtlinie keine direkten Umweltauswirkungen. Es wird aber ein Rahmen für künftige Flächenwidmungsplanänderungen festgelegt, der Auswirkungen auf die künftig zu ermöglichende Nutzungsintensität im Bereich der derzeit als Bauland Wohngebiete (BW) oder Bauland Kerngebiete (BK) gewidmeten Grundstücke hat. Der „Eingriff“ betrifft die auf Widmungsebene prüfbare Nutzungsintensität und hat dabei Umweltauswirkungen auf die in diesen Bereichen zulässigen Nutzungen, die Prüfgegenstände gem. SUP-Richtlinie bilden:

- Wohnnutzung
- Erholungs- und Freizeiteinrichtungen
- Gewerbe- und Industriebetriebe
- Dienstleistungsbetriebe
- soziale Einrichtungen

Zum Prüfgegenstand Gewerbe- und Industriebetriebe sei bemerkt, dass Großbetriebe oder Betriebe mit schädlichen Auswirkungen in den Widmungsarten BW/BK bzw. BWN/BKN nicht zulässig sind. D.h. der Prüfgegenstand umfasst nur Betriebe mit örtlich zumutbarer Lärm- und Geruchsbelästigung sowie mit wohnsiedlungsverträglichen (BW/BWN) oder siedlungskernverträglichen (BK/BKN) Dimensionen. Industriebetriebe sind in den Widmungsarten nicht zulässig.

Gegenstand der zu bewertenden Umweltauswirkungen in der Nullvariante ggü. dem Planungsvorhaben (Variante A) sind aber im engeren Sinne ohnehin keine konkreten Nutzungen, sondern der Rahmen der baulichen Nutzungsintensität in Form der GFZ, worauf sich nachfolgend die Abschätzung der möglichen Umweltauswirkungen bezieht.

Je Grundsatz 1-6 werden die Umweltauswirkungen des Planungsvorhabens (Variante A) der Nullvariante (Trendvariante) gegenübergestellt.

### 6.5.1 Grundsatz 1 (Stadtzentrum Klosterneuburg)

Durch das Planungsvorhaben (**Variante A**) werden im Bereich des Stadtzentrums Klosterneuburg Bereiche mit der besten Versorgungsqualität definiert, in denen die Prüfung einer auch über die derzeit geltenden Bestimmungen des Bebauungsplans hinausgehende GFZ-Beschränkung ermöglicht wird (Prüfkategorie I).

Weiters werden Übergangsbereiche zwischen städtischer Dichte und aufgelockerten Strukturen definiert, in denen eine Weiterentwicklung – und in Teilen eine ggü. der derzeitigen Bestandsnutzung behutsame Nachverdichtung – durch eine Prüfung einer BKN/BWN-Widmung im Rahmen der derzeit geltenden Bestimmungen des Bebauungsplans ermöglicht wird (Prüfkategorie II).

Schließlich werden Bereiche definiert, die nach raumordnungsfachlichen Gesichtspunkten nur ein geringes Nachverdichtungspotenzial aufweisen. In diesen Bereichen soll eine GFZ über 1 nur in Ausnahmefällen auf der Widmungsebene geprüft werden können (Prüfkategorie III). Damit sind aufgrund der Variante A weitreichende Einschränkungen der künftig möglichen Nutzungsintensität verbunden. Diese betreffen aber nur den Prüfgegenstand Wohnnutzung, da für eine Nutzungsdurchmischung im Bestand eine Ausnahmeregelung definiert wird.

In der **Trendvariante** würde keine über den derzeit geltenden Rahmen des Bebauungsplans hinausgehende GFZ im Flächenwidmungsplan festgelegt. D.h. das neue Steuerungsinstrument würde nicht zur gezielten Ermöglichung einer standortgerechten Nachverdichtung in

den am besten versorgten Stadtgebieten genutzt, sondern der derzeit (im Sinne der Übergangsbestimmungen) geltende Rahmen der baulichen Nutzungsintensität bliebe erhalten.

In den Übergangsbereichen zwischen städtischer Dichte und aufgelockerten Strukturen würde mit der Trendvariante die GFZ-Beschränkung im Flächenwidmungsplan entsprechend dem durch die Variante A max. prüfbareren Rahmen der baulichen Nutzungsintensität festgelegt.

Aufgrund der einmaligen, flächendeckenden Festlegung im Flächenwidmungsplan wären dabei aber wesentliche Eingriffsmöglichkeiten der Stadtgemeinde (Vertragsraumordnung, qualitätssichernde Instrumente), die auch positive Auswirkungen auf die zuvor genannten Prüfgegenstände entfalten könnten, nicht gegeben.

In jenen Bereichen, für die Variante A eine bauliche Nutzungsintensität über 1 nur in Ausnahmefällen prüfen ließe, würde durch die Trendvariante eine höhere Nutzungsintensität ermöglicht. Den gesetzlichen Bestimmungen entsprechend aber nur in Bereichen, in denen entweder keine Wohneinheitenbeschränkung festgelegt ist oder in Bereichen mit Wohneinheitenbeschränkungen, aber nur auf Bauplätzen, die am 22. Oktober 2020 bereits mit einer GFZ über 1 bebaut waren.

D.h. auf Bauplätzen mit Einschränkung der Wohneinheiten und einer baulichen Ausnutzung (GFZ) kleiner gleich 1 besteht hinsichtlich der künftig möglichen, baulichen Nutzungsintensität kein Unterschied zwischen der Trend- und der Planungsvariante. Wesentlicher Unterschied ist in der letzten Konsequenz, dass für betreffende Bauplätze gem. Variante A zumindest einer der vier Ausnahmefälle (vgl. Kapitel 5.3.2) gegeben sein muss. Mit der Trendvariante würden ausnahmslos alle Bauplätze als BWN/BKN festgelegt, sofern der geltende Rahmen des Bebauungsplans eine GFZ über 1 zulässt – und im Falle von Bauplätzen mit einer Einschränkung der Wohneinheiten bereits im Bestand eine GFZ über 1 aufweist.

Das {STEK 2030+ - Leitbild Bauen & Wohnen} (Variante A) stuft den Geltungsbereich des Grundsatzes 1 entsprechend den Nachverdichtungspotenzialen ab. In Bereichen mit dem größten Potenzial kann eine über die Trendvariante hinausgehende Nutzungsintensität ermöglicht werden. In Bereichen mit geringem Nachverdichtungspotenzial kann eine entsprechende Widmungsänderung in BWN/BKN nur in Ausnahmefällen geprüft werden.

Insgesamt sind **im Geltungsbereich des Grundsatzes 1 durch die Planungsvariante** ggü. der Trendvariante **neutrale bis positive Umweltauswirkungen** betreffend die Prüfgegenstände Wohnnutzung, Erholungs- und Freizeiteinrichtungen, Gewerbe- und Industriebetriebe, Dienstleistungsbetriebe und soziale Einrichtungen **zu erwarten**.

### **6.5.2 Grundsatz 2 (Zentren mit Wohn- und Versorgungsfunktion in Kierling, Kritzendorf und Maria Gugging)**

Bei der Gegenüberstellung der Umweltauswirkungen nach Varianten darf auf Kapitel 6.5.1 verwiesen werden, da das Planungsvorhaben die gleichen Prüfkategorien wie in Grundsatz 1 vorsieht:

Insgesamt sind **im Geltungsbereich des Grundsatzes 2 durch die Planungsvariante** ggü. der Trendvariante **neutrale bis positive Umweltauswirkungen** betreffend die Prüfgegenstände Wohnnutzung, Erholungs- und Freizeiteinrichtungen, Gewerbe- und Industriebetriebe, Dienstleistungsbetriebe und soziale Einrichtungen **zu erwarten**.

### **6.5.3 Grundsatz 3 (Zentren mit Wohnfunktion in Weidling und Höflein an der Donau)**

Durch das Planungsvorhaben (**Variante A**) werden die Ortszentren von Weidling und Höflein an der Donau – gemäß funktionalem Stadtmodell Ortszentren ohne Versorgungsfunktion – als Bereiche definiert, für die eine Umwidmung in BWN/BKN nur in Ausnahmefällen geprüft werden kann.

Im Ortszentrum von Höflein an der Donau legt der Flächenwidmungsplan zur Gänze eine Einschränkung der zulässigen Wohneinheiten pro Grundstück fest, im Ortszentrum Weidling gibt es nur wenige Bereiche ohne Wohneinheitenbeschränkungen. Entsprechend den

gesetzlichen Bestimmungen kann in Folge beider Varianten auf Bauplätzen mit Wohneinheitenbeschränkung eine BWN/BKN-Widmung nur dann festgelegt bzw. geprüft werden, wenn die betreffenden Bauplätze zum Stichtag 22. Oktober 2020 bereits eine bauliche Ausnutzung mit einer GFZ über 1 im Bestand aufweisen.

D.h. auf Bauplätzen mit Einschränkung der Wohneinheiten und einer baulichen Ausnutzung (GFZ) kleiner gleich 1 besteht hinsichtlich der künftig möglichen, baulichen Nutzungsintensität kein Unterschied zwischen der Trend- und der Planungsvariante.

Wesentlicher Unterschied ist in der letzten Konsequenz, dass für betreffende Bauplätze gem. Variante A zumindest einer der vier Ausnahmefälle (vgl. Kapitel 5.3.2) gegeben sein muss. Mit der Trendvariante würden ausnahmslos alle Bauplätze als BWN/BKN festgelegt, sofern der geltende Rahmen des Bebauungsplans eine GFZ über 1 zulässt – und im Falle von Bauplätzen mit einer Einschränkung der Wohneinheiten bereits im Bestand eine GFZ über 1 aufweist.

Die **Variante A** bedeutet ggü. der **Trendvariante** im Geltungsbereich des Grundsatzes 3 insgesamt eine Einschränkung der möglichen baulichen Nutzungsintensität. Eine Widmungsänderung in BWN/BKN kann nur in Ausnahmefällen geprüft werden. Diese sind auch im Bereich von Bauplätzen mit einer Einschränkung der Wohneinheiten anzuwenden, obwohl in diesen Bereichen in beiden Varianten die Nutzungsintensität im Bestand ausschlaggebend ist.

Die Einschränkung der Nutzungsintensität betrifft in erster Linie aber den Prüfgegenstand Wohnnutzung, da für eine Nutzungsdurchmischung im Bestand eine Ausnahmeregelung definiert wird. Der Erhalt und das Zulassen der bestehenden Nutzungsdurchmischung sind durch den Grundsatz 3 festgelegt und entsprechen den derzeit rechtskräftigen Festlegungen des {STEK 2030+}.

Im Hinblick auf den Leitsatz 1 (restriktive Steuerung der Siedlungsentwicklung) und das funktionale Stadtmodell (Wohnfunktion, keine Versorgungsfunktion) sind **im Geltungsbereich des Grundsatzes 3 durch die Planungsvariante** ggü. der Trendvariante **neutrale bis positive Umweltauswirkungen** betreffend die Prüfgegenstände Wohnnutzung, Erholungs- und Freizeiteinrichtungen, Gewerbe- und Industriebetriebe, Dienstleistungsbetriebe und soziale Einrichtungen **zu erwarten**.

#### **6.5.4 Grundsatz 4 (Siedlungsachsen Klosterneuburg-Kritzendorf und Klosterneuburg-Kierling)**

Das Planungsvorhaben (**Variante A**) sieht entlang der Siedlungsachsen Klosterneuburg-Kritzendorf und Klosterneuburg-Kierling vor, kompaktes Wohnen zu erhalten, und derart zu steuern, dass die Siedlungsentwicklung raumsparend und in verhältnismäßig kleinen Strukturen erfolgt, um die hohe Lebensqualität zu erhalten und wenig Verkehr zu induzieren. Gleichsam bieten die Siedlungsachsen – den Stadt- und Ortskernen nachgereiht – langfristig aber ein Potential zur schrittweisen Nachverdichtung.

Dementsprechend soll im Bereich von bereits verdichteten Strukturen, und im direkten Anschluss daran, ein den derzeit aufgrund des Bebauungsplans anzuwendenden baulichen Rahmen entsprechender Prüfrahmen für BWN/BKN-Widmungen festgelegt werden (Prüfkategorie II).

Letztlich besteht in der zu ermöglichenden baulichen Nutzungsintensität im Geltungsbereich dieser Prüfkategorie kein Unterschied zur **Trendvariante**. Aufgrund der einmaligen, flächendeckenden Festlegung im Flächenwidmungsplan wären mit der Trendvariante aber wesentliche Eingriffsmöglichkeiten der Stadtgemeinde (Vertragsraumordnung, qualitätssichernde Instrumente), die auch positive Auswirkungen auf die zuvor genannten Prüfgegenstände entfalten könnten, nicht gegeben.

In jenen Bereichen, für die Variante A eine bauliche Nutzungsintensität über 1 nur in Ausnahmefällen prüfen ließe, würde durch die Trendvariante eine höhere Nutzungsintensität ermöglicht. Den gesetzlichen Bestimmungen entsprechend aber nur in Bereichen, in denen entweder keine Wohneinheitenbeschränkung festgelegt ist oder in Bereichen mit

Wohneinheitenbeschränkungen, aber nur auf Bauplätzen, die am 22. Oktober 2020 bereits mit einer GFZ über 1 bebaut waren.

D.h. auf Bauplätzen mit Einschränkung der Wohneinheiten und einer baulichen Ausnutzung (GFZ) kleiner gleich 1 besteht hinsichtlich der künftig möglichen, baulichen Nutzungsintensität kein Unterschied zwischen der Trend- und der Planungsvariante. Wesentlicher Unterschied ist in der letzten Konsequenz, dass für betreffende Bauplätze gem. Variante A zumindest einer der vier Ausnahmefälle (vgl. Kapitel 5.3.2) gegeben sein muss. Mit der Trendvariante würden ausnahmslos alle Bauplätze als BWN/BKN festgelegt, sofern der geltende Rahmen des Bebauungsplans eine GFZ über 1 zulässt – und im Falle von Bauplätzen mit einer Einschränkung der Wohneinheiten bereits im Bestand eine GFZ über 1 aufweist.

D.h. das {STEK 2030+ - Leitbild Bauen & Wohnen} (Variante A) stuft auch den Geltungsbereich des Grundsatzes 4 entsprechend den Nachverdichtungspotenzialen ab. In Bereichen mit dem größten Potenzial kann eine der Trendvariante entsprechende Nutzungsintensität ermöglicht werden. In Bereichen mit geringem Nachverdichtungspotenzial kann eine entsprechende Widmungsänderung in BWN/BKN nur in Ausnahmefällen geprüft werden.

**Variante A** bedeutet ggü. der **Trendvariante** im Geltungsbereich des Grundsatzes 4 in jenen Bereichen eine Einschränkung der künftig zu ermöglichenden, baulichen Nutzungsintensität, in denen Prüfkategorie III anzuwenden ist. Eine Widmungsänderung in BWN/BKN kann nur in Ausnahmefällen geprüft werden. Diese sind auch im Bereich von Bauplätzen mit einer Einschränkung der Wohneinheiten anzuwenden, obwohl in diesen Bereichen in beiden Varianten die Nutzungsintensität im Bestand ausschlaggebend ist.

Im Hinblick auf den Leitsatz 1 (restriktive Steuerung der Siedlungsentwicklung) und das funktionale Stadtmodell (schrittweise Weiterentwicklung bereits verdichteter Bereiche) sind **im Geltungsbereich des Grundsatzes 4 durch die Planungsvariante** ggü. der Trendvariante **neutrale bis positive Umweltauswirkungen** betreffend die Prüfgegenstände Wohnnutzung, Erholungs- und Freizeiteinrichtungen, Gewerbe- und Industriebetriebe, Dienstleistungsbetriebe und soziale Einrichtungen **zu erwarten**.

### **6.5.5 Grundsatz 5 (Siedlungsgebiete Weidlingbach und Scheiblingstein und Wohngebiete in allen übrigen Katastralgemeinden)**

Das Planungsvorhaben (**Variante A**) sieht im Geltungsbereich des Grundsatzes 5 vor, Widmungsänderungen in BWN/BKN nur in zwei Ausnahmefällen zu prüfen:

- a) Prüfung einer max. zulässigen GFZ zur langfristigen Bestandssicherung eines Schutzzonenobjekts mit Abbruchverbot bzw. eines denkmalgeschützten Objekts
- d) Prüfung einer max. zulässigen GFZ zur effizienten baulichen Ausnutzbarkeit von Bestandsobjekten, die erheblich von der Umgebungsstruktur abweichen

Grundsatz 5 gilt für Wohngebiete, für die aufgrund des funktionalen Stadtmodells keine Nutzungsdurchmischung vorgesehen ist und besonders kleingliedrige Parzellierungsstrukturen betreffen vor allem die Stadt- und Ortskerne. Daher wird von der Verordnung der Ausnahmefälle b) und c) abgesehen (vgl. Kapitel 5.3.2).

Entsprechend der **Trendvariante** würden sämtliche, derzeit als Bauland Wohngebiete (BW) oder Bauland Kerngebiete (BK) festgelegte Bauplätze, einmalig in BWN oder BKN umgewidmet, sofern der Bebauungsplan im Sinne des § 53 Abs. 15 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 99/2022 eine GFZ über 1 zulässt.

Für nahezu alle Bauplätze im Bereich des Grundsatzes 5 sind durch den Flächenwidmungsplan Einschränkungen der zulässigen Wohnungen pro Grundstück festgelegt. Eine Widmungsänderung in BWN/BKN ist dort nur möglich, wenn ein Bauplatz bereits zum Stichtag am 22. Oktober 2020 mit einer GFZ von über 1 bebaut war.

Ist z.B. für einen Bauplatz, für den im Flächenwidmungsplan etwa der Zusatz „-2WE“ verordnet ist, ist durch den Bebauungsplan etwa eine Bebauungsdichte von 40 % und wahlweise Bauklasse I,II festgelegt, müsste bereits im Bestand eine bauliche Ausnutzung mit

einer GFZ über 1 gegeben sein, dass in der Trendvariante die Festlegung von BWN-1,2-2WE erfolgen kann.

In der Planungsvariante müsste geprüft werden, ob eine der beiden Ausnahmeregeln anwendbar ist, um in der Folge die entsprechende Widmungsänderung durchführen zu können.

Insgesamt haben im Geltungsbereich des Grundsatzes 5 sowohl die Trendvariante als auch die Variante A Auswirkungen auf die künftig mögliche bauliche Nutzungsintensität. Diese Auswirkungen sind im Falle der Variante A aber weitreichender.

Im Hinblick auf den Leitsatz 1 (restriktive Steuerung der Siedlungsentwicklung) und das funktionale Stadtmodell (reine Wohnfunktion, durchgrünte Wohnlagen) sind **im Geltungsbereich des Grundsatzes 5 durch die Planungsvariante** ggü. der Trendvariante **neutrale bis positive Umweltauswirkungen** betreffend die Prüfgegenstände Wohnnutzung, Erholungs- und Freizeiteinrichtungen, Gewerbe- und Industriebetriebe, Dienstleistungsbetriebe und soziale Einrichtungen **zu erwarten**.

#### **6.5.6 Grundsatz 6 (Gewerbegebiet Schüttau, Stadtentwicklungsgebiet Pioniertiertel, Sonderstandorte)**

Im Bereich von Sonderstandorten und des Gewerbegebiets Schüttau ist durch das funktionale Stadtmodell der Erhalt und die Weiterentwicklung der bestehenden Nutzung festgelegt. Daher entfallen bei **Variante A** Detailbestimmungen über die Prüfung von BKN/BWN-Festlegungen im Geltungsbereich des Grundsatzes 6.

Sollte in den nächsten Jahren eine Entwicklung von Sonderstandorten geplant sein, die aufgrund einer den Planungszielen entsprechenden geplanten Nutzungsänderung eine Änderung in eine Widmungsart des Wohnbaulandes erfordert, sind die Bestimmungen des funktionalen Stadtmodells anzuwenden.

Im Geltungsbereich des Grundsatzes 6 befinden sich zwei Teilbereiche, die derzeit als Bauland Kerngebiet (BK) festgelegt sind, und für die der Bebauungsplan eine bauliche Ausnutzbarkeit über eine GFZ von 1 ermöglichen würde. Die **Trendvariante** würde bedeuten, dass dort eine diesen Bestimmungen entsprechende GFZ im Flächenwidmungsplan unmittelbar festgelegt wird.

Damit wäre der Handlungsspielraum der Stadtgemeinde im Hinblick auf die Entwicklung dieser Bereiche erheblich eingeschränkt und es würden Nutzungsmöglichkeiten und eine bauliche Nutzungsintensität festgeschrieben, die womöglich im Widerspruch zum funktionalen Stadtmodell des rechtskräftigen {STEK 2030\*} stehen.

Im Hinblick auf das funktionale Stadtmodell sind **im Geltungsbereich des Grundsatzes 6 durch die Planungsvariante** ggü. der Trendvariante daher **positive Umweltauswirkungen** betreffend die Prüfgegenstände Wohnnutzung, Erholungs- und Freizeiteinrichtungen, Gewerbe- und Industriebetriebe, Dienstleistungsbetriebe und soziale Einrichtungen **zu erwarten**.

## **6.6 Zusammenfassung**

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen im Hinblick auf die Ermöglichung der Nutzungsintensität in den derzeit als BW oder BK festgelegten Bereichen unterscheiden sich in allen Stadt- und Ortsteilen zwischen der Trend- und der Planungsvariante.

In Bereiche, für die gem. Planungsvariante die Prüfkategorie I festgelegt ist, wird ggü. der Trendvariante ggf. eine höhere bauliche Nutzungsintensität ermöglicht.

In städtisch/aufgelockerten Übergangsbereichen und verdichteten Strukturen entlang der Siedlungsachsen (Prüfkategorie II) stimmt die künftig mögliche Nutzungsintensität in beiden Varianten überein.

In Bereichen, für die gem. Planungsvariante die Prüfkategorien III oder IV festgelegt sind, wird ggü. der Trendvariante eine niedrigere bauliche Nutzungsintensität ermöglicht.

Die Planungsvariante erscheint damit geeigneter, die Siedlungsentwicklung noch zielgerichteter nach dem Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“ weiterzuentwickeln:

Für Randbereiche kann eine BWN/BKN-Widmung nur in bestimmten Ausnahmefällen geprüft werden, wohingegen in den zentralen und am besten versorgten Stadtgebieten der Prüfraumen einer möglichen GFZ über die Trendvariante hinausgeht.

Schließlich bietet die Prüfung von BWN/BKN-Festlegungen im Einzelfall immer einen Anlass zum Einsatz von Raumordnungsverträgen zur Sicherung öffentlicher Interessen und es gibt die Chance, dabei auch mittels qualitätssichernder Maßnahmen (Wettbewerb, kooperatives Verfahren, Testplanung, Studie etc.) als Stadtgemeinde steuernd einzugreifen. Damit sind im Rahmen der schrittweisen Umsetzung der Planungsvariante auf der Widmungsebene positive Umweltauswirkungen im Hinblick auf die in den jeweiligen Widmungsarten zulässigen, menschlichen Nutzungen zu erwarten. Nicht zuletzt sind mit derartigen Instrumenten Maßnahmen zur Verhinderung bzw. Verringerung allfälliger Umweltauswirkungen gegeben.

**Insgesamt lässt die Planungsvariante – das {STEK 2030+ - Leitbild Bauen & Wohnen} – neutrale bis positive Umweltauswirkungen betreffend die Prüfgegenstände Wohnnutzung, Erholungs- und Freizeiteinrichtungen, Gewerbe- und Industriebetriebe, Dienstleistungsbetriebe und soziale Einrichtungen erwarten.**

## 7 Änderung des Flächenwidmungsplans

### 7.1 Änderungspunkt 1: Kritzendorf, Hauptstraße 129, Umwidmung von BK bzw. BK-Geschäftsgebiet in BKN-1,95 bzw. BKN-1,95-Geschäftsgebiet

#### 7.1.1 Steckbrief

<u>Art der Änderung:</u>	inhaltliche Änderung
<u>Grundstücke:</u>	KG Kritzendorf, Gst.-Nr. 562/17 gemäß der planlichen Darstellung
<u>Mappenblätter:</u>	7536-87
<u>Bestand:</u>	BK, BK / BK-Geschäftsgebiet
<u>Planung:</u>	BKN-1,95, BKN-1,95 / BKN-1,95-Geschäftsgebiet
<u>Bilanz § 3 Abs. 4 NÖ ROG 2014:</u>	keine Auswirkung – keine erstmalige Widmung von Wohnbauland
<u>Bilanz § 6 Abs. 3 NÖ ROG 2014:</u>	keine Auswirkung – keine Vergrößerung der bereits gewidmeten Baulandmenge
<u>Änderungsanlass:</u>	Verwirklichung der Ziele des Entwicklungskonzepts (§ 25 Abs.1 Z 5 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 99/2022)

#### Plandarstellung:



#### 7.1.2 Lage, Umgebung und aktuelle Festlegungen

Der Bereich des ggs. Änderungspunktes umfasst die Liegenschaft Hauptstraße 129 (Gst.-Nr. 562/17) im Nahbereich des Bahnhofs Kritzendorf in der gleichnamigen Katastralgemeinde.

Zur Hauptstraße hin ist das Grundstück mit zwei oberirdischen Geschoßen bebaut. Die Erdgeschoßzone wurde durch einen Gastronomiebetrieb genutzt. Nunmehr ist das Bestandsgebäude ungenutzt.

Das Grundstück befindet sich in einem der beiden Ortszentren Kritzendorfs. Dementsprechend wurde, gem. Zielsetzungen und Leitfunktionen des funktionalen Stadtmodells, in diesem Bereich im Rahmen der Änderung 02/2020 des Flächenwidmungsplans die im {STEK 2030+} verankerte Maßnahme „Prüfung geeigneter Standorte und widmungstechnische Sicherung für Betriebsansiedlungen“ umgesetzt. Dies in der Art, dass im hauptstraßenzugewandten Bereich eine Widmung in zwei Ebenen festgelegt wurde, wonach in der Erdgeschoßzone in einer Tiefe von 10 m eine Wohnnutzung nicht zulässig ist. D.h. im vorderen Bereich ist für die Erdgeschoßzone Bauland Kerngebiet mit der speziellen Verwendung „Geschäftsgebiet“ (BK-Geschäftsgebiet), oberhalb der Erdgeschoßzone und dahinter ist BK festgelegt.

Im hinteren, hangseitigen Bauplatzbereich ist eine zusätzliche Einschränkung auf max. sechs Wohnungen pro Grundstück (BK-6WE) festgelegt.

Auch der Bebauungsplan zoniert das Grundstück nach dem Grad der baulichen Ausnutzbarkeit. Im vorderen Grundstücksbereich (ohne Wohneinheitenbeschränkung) sind eine Bebauungsdichte von 60 % (60.00) und eine höchstzulässige Gebäudehöhe auf 184 m ü. A. festgelegt, was dem vorhandenen Gelände nach max. 11 m Gebäudehöhe bzw. Bauklasse III entspricht. An der Straßenfluchtlinie („Geschäftsgebiet“) ist eine geschlossene Bauweise, dahinter eine offene Bauweise festgelegt. Für den hinteren Bereich (BK-6WE) sind 25 % (25.00) Bebauungsdichte, eine offene Bauweise und Bauklasse II festgelegt.

Gemäß vorliegendem Entwurf zum {STEK 2030+ - Leitbild Bauen & Wohnen} (Siedlungskonzept) unterliegt der Bereich des ggs. Änderungspunktes dem Grundsatz 2: **Die Zentrumsfunktion mit Wohnen, Nutzungsdurchmischung und Grundversorgung soll gestärkt werden.**

Beim vorderen Teil der Liegenschaft, für den keine Einschränkung der höchstzulässigen Anzahl an Wohnungen pro Grundstück festgelegt ist, ist im Falle einer Anfrage zur Änderung der Widmungsart **Kategorie I: dunkelgrün** maßgebend. D.h. die Verordnung der Widmungsart Bauland Kerngebiete für nachhaltige Bebauung (BKN-x.x) ist möglich und im Einzelfall zu prüfen. Die höchstzulässige Geschößflächenzahl (GFZ) darf entsprechend dieser Prüfkategorie ggf. die im Bebauungsplan, durch Bauhöhe oder höchstzulässige Gebäudehöhe und Bebauungsdichte oder höchstzulässige GFZ, festgelegte GFZ überschreiten (vgl. Kapitel 5.3.1.2).

Hangaufwärts schließt ein Ein- und Zweifamilienhausbereich an, der als Bauland Wohngebiet mit einer Einschränkung auf max. zwei Wohnungen pro Grundstück festgelegt ist. Die umgebenden, zur Hauptstraße bzw. zum Bahnhof orientierten Grundstücke sind als Bauland Kerngebiet (BK) (teilweise mit Einschränkungen der Wohnungen pro Grundstück bzw. mit der Zusatzfestlegung „Geschäftsgebiet“) gewidmet.

Der Bahnhof Kritzendorf befindet sich in etwa 150 m fußläufiger Entfernung.

### **7.1.3 Änderungen und Planungsziele**

#### **7.1.3.1 Ausgangslage**

Der Stadtgemeinde Klosterneuburg liegt im ggs. Bereich eine Anfrage zur Änderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans vor. Grundlage für die Änderung bildet das Siegerprojekt, das aus einem einstufigen geladenen Ideen-Wettbewerb zur Nachnutzung der ungenutzten Liegenschaft unter Beteiligung der Stadtgemeinde Klosterneuburg hervorging. Ziel des Wettbewerbs war, dass durch die Teilnehmer:innen eine gestalterische Konzeption für die zukünftige Bebauung mit Wohnungen, Geschäftslokalen und einer Kinderkrippe am Projektareal ausgearbeitet wird.

Wettbewerbsgebiet war die gesamte Liegenschaft Hauptstraße 129 (Gst.-Nr. 562/17), wobei im hinteren Bereich der Liegenschaft die rechtskräftig verordnete Einschränkung auf max. sechs Wohneinheiten pro Bauplatz (BK-6WE) zu berücksichtigen war.

Durch das Siegerprojekt sind im hinteren Bereich 12 Wohnungen geplant (der ca. 2.500 m<sup>2</sup> große Grundstücksteil wird geteilt). Für den durch den ggs. Änderungspunkt betroffenen vorderen Bereich sind über vier oberirdischen Geschößen 80 Wohnungen unterschiedlicher Größentypen, eine Kinderkrippe (355,6 m<sup>2</sup> exkl. Freiräume) sowie zwei Flächen für Geschäftslokale (89,7 m<sup>2</sup> und 236,4 m<sup>2</sup>) in der Erdgeschoßzone vorgesehen. Für das gesamte Projekt sollen insgesamt 97 KFZ-Stellplätze im Untergeschoß hergestellt werden. Innerhalb des Projekts soll eine Durchwegung von der Hauptstraße zur Neudauerstraße für Fußgänger:innen hergestellt werden (vgl. Abbildung 45).



Abbildung 45: ÄP 1 – Lageplan Erdgeschoß, Siegerprojekt einstufiger geladener Ideen-Wettbewerb Hauptstraße 129, Kritzendorf, Nr. 852456, geplante Bauplatzgrenzen rot hervorgehoben, Quelle: Stadtgemeinde Klosterneuburg

### 7.1.3.2 Vertragsraumordnung und öffentliche Interessen

Die Realisierung des zuvor beschriebenen Vorhabens hat eine wesentliche Erhöhung der Nutzungsintensität ggü. der Bestandsnutzung zur Folge. Im Bereich des hauptstraßenzugewandten Liegenschaftsteils ist entsprechend der hohen Lagegunst im Zentrum Kritzendorfs bzw. der unmittelbaren Nähe zum Bahnhof Kritzendorf keine Einschränkung der max. zulässigen Wohnungen pro Grundstück verordnet.

Der Bebauungsplan lässt dort bei voller Ausnutzung der festgelegten höchstzulässigen Gebäudehöhe (vier oberirdische Geschoße entsprechend Bauklasse III) und der Bebauungsdichte von 60 % (60.00) die Erzielung einer Bruttogeschoßfläche von bis zu 6.816 m<sup>2</sup> zu. Die entsprechende max. zu erzielende Geschoßflächenzahl (GFZ) entspricht 2,4.

Gem. Auslobung zum Wettbewerb war eine Vorgabe, die bisher max. erzielbare BGF im Ausmaß von 6.816 m<sup>2</sup> nicht zu überschreiten. Damit ist eine Erhöhung der gem. derzeitigem Rechtsstand möglichen Nutzungsintensität im Falle einer Ermöglichung des Siegerprojekts (Änderung der Widmungsart in Bauland Kerngebiete für nachhaltige Bebauung unter Angabe der höchstzulässigen GFZ) ausgeschlossen.

Aufgrund der Durchführung des Ideen-Wettbewerbs wird der {STEK 2030+}-Maßnahme „Förderung kooperativer und kompetitiver Planungsprozesse bei Vorhaben der Stadtentwicklung“ Rechnung getragen.

Die Realisierung des Siegerprojekts wird, über die hoheitlichen Instrumente der Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung hinaus, über einen zivilrechtlichen Vertrag gem. § 17 Abs. 3 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 99/2022 (Vertragsraumordnung) sichergestellt.

Darüber hinaus wird diese Vereinbarung zwischen Stadtgemeinde Klosterneuburg und der Liegenschaftseigentümerin weitere Vertragsinhalte zur Sicherstellung wesentlicher öffentlicher Interessen beinhalten:

**a) Grundlegende Vertragsinhalte**

- Umsetzungsfristen
- Sicherstellung der vertraglichen Verpflichtungen

**b) Bebauung und Architektur**

- Regelung städtebaulicher Merkmale, die über den Regelungsinhalt des BBPL hinausgehen
- Umsetzung einer qualitätssichernden Planungsmaßnahme:
  - Verpflichtung zur Umsetzung des Ergebnisses eines geladenen Gestaltungswettbewerbs
  - Erforderlichkeit eines Ortsbildgutachtens
- Vorsehen einer bestimmten Nutzung und Definition des Umfangs
- Bauweise und Materialität von Gebäuden
- Klimagerechte Maßnahmen
- Vorsehen von Sonnenschutzsystemen
- Ausgestaltung gebäudeseitiger Freiräume
- Nutzung regenerativer Energie (Sonnenenergie u.ä.)
  - Wärmeerzeugung mittels regenerativer Energie
  - Errichtung von PV-Anlagen
- Positionierung von Müllsammelstellen

**c) Grünräume**

- Errichtung von halböffentlichen Freiräumen im Straßenraum z.B. Vorgärten, Mikrofreiräume
- Vorsehen notwendiger Rückhaltmaßnahmen (Oberflächenwässer)
- Regelung über die Zulässigkeit privater Freiräume und Einfriedungen
- Bepflanzung von halböffentlichen Freiräumen
- Ausgestaltung intensiv begrünter unterbauter Freiräume

**d) Verkehr und Stellplätze**

- Vorgaben zur Anzahl und Ausgestaltung von Fahrrad-Stellplätzen
- Definition der Verkehrserschließung des Bauplatzes (Lage der Tiefgaragenzufahrt, Kiss&Go-Stellplatz)

**e) Soziale Infrastruktur**

- Kindertagesbetreuung: Errichtung einer 2-gruppigen Kinderkrippe, Sicherung der Verfügbarkeit für die Stadt, Regelung zu Mietzins bzw. Kaufpreis

### 7.1.3.3 Änderungen des Flächenwidmungsplans

Zur Realisierung des Wettbewerbsergebnisses sind durch den ggs. Änderungspunkt zwei Maßnahmen zur Änderung des Flächenwidmungsplans vorgesehen.

Zum einen wird die derzeit durch das ggs. Gst.-Nr. 562/17 verlaufende Widmungsgrenze in Richtung des hinteren Grundstücksteils abgerückt. Damit entfällt auf insgesamt ca. 584 m<sup>2</sup> der Zusatz einer Einschränkung auf max. sechs Wohnungen pro Grundstück. Die Restfläche wird stattdessen der vorderen Festlegung zugeschlagen.

Im vorderen, hauptstraßenseitigen Bereich wird die bisherige Widmung Bauland Kerngebiet (BK) in Bauland Kerngebiet für nachhaltige Bebauung mit einer höchstzulässigen GFZ von 1,95 (BKN-1,95) geändert. Die vordersten 10 m Tiefe mit dem Widmungszusatz „Geschäftsgebiet“ erhalten ebenfalls diese Festlegung. D.h. dort wird für die Erdgeschoßzone BKN-1,95-Geschäftsgebiet und darüber wiederum BKN-1,95 festgelegt. Die höchstzulässige GFZ von 1,95 bezieht sich auf den gesamten vorderen Bereich des Gst.-Nr. 562/17 (vgl. Abbildung 45).

Die Reduktion der höchstzulässigen GFZ von derzeit etwa 2,4 (aufgrund der Festlegungen des Bebauungsplans) auf 1,95 ergibt sich aus der durch das Wettbewerbsergebnis vorgesehenen Bruttogeschoßfläche im Verhältnis zur Fläche des Bauplatzes (jeweils abzüglich des Haltestellenbereichs). Die entsprechende Begrenzung hat zur Folge, dass keine

Bauvorhaben, die über die projektierte und mit der Stadtgemeinde akkordierte Bruttogeschosßfläche hinausgehen, zulässig sind.

Die Ermöglichung der Realisierung des Wettbewerbsergebnisses steht in Einklang mit den Grundsätzen des im Entwurf vorliegenden „Leitbilds Bauen & Wohnen“ und den Zielsetzungen des {STEK 2030+}.

#### **7.1.4 Mögliche Auswirkungen und Nutzungseinschränkungen**

##### **7.1.4.1 Ortsbild**

Die festzulegende Geschosßflächenzahl bedeutet keine Erhöhung, sondern eine Reduktion des derzeit zulässigen Rahmens der baulichen Ausnutzbarkeit (ggü. der möglichen GFZ aufgrund des Bebauungsplans gem. § 53 Abs. 15 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 99/2022), wodurch die Prüfung von Auswirkungen auf das Ortsbild auf der Widmungsebene entfällt.

Festzuhalten ist aber, dass die Einbringung eines Ortsbildgutachtens durch den Stadtbildkonsulenten im Zuge des baubehördlichen Bewilligungsverfahrens verbindlicher Gegenstand des Raumordnungsvertrags sein wird.

##### **7.1.4.2 Verkehrssicherheit und Mobilität**

Das Potenzial für die Versorgung mit nachhaltigen Mobilitätsformen ist sehr groß. Im unmittelbaren Nahbereich befindet sich der Bahnhof Kritzendorf, direkt an der Straße eine Haltestelle für Regionalbuslinien.

Aufgrund der geplanten Nutzung ist mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen durch den (motorisierten) Individualverkehr zu rechnen.

Die ggs. Änderung ermöglicht ggü. dem derzeitigen Rahmen einer baulichen Ausnutzbarkeit aber keine Zunahme der Nutzungsintensität. Die qualitätssichernden Maßnahmen aus dem Ideen-Wettbewerb und die Inhalte des Raumordnungsvertrags stellen sicher, dass erhebliche Auswirkungen und auf die Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs hintangehalten werden.

So wird zur Zufahrt an der Hauptstraße ein Linksabbiegestreifen und nördlich davon, im Bereich der Geschäftslokale, ein Schutzweg zur sicheren Querung für Fußgänger:innen hergestellt. Zwischen Hauptstraße und Neudauerstraße wird eine Durchwegung für Fußgänger:innen hergestellt. Weitere Maßnahmen zur Bevorrangung der Mobilität im Umweltverbund werden über den Raumordnungsvertrag sichergestellt.

Erhebliche Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.

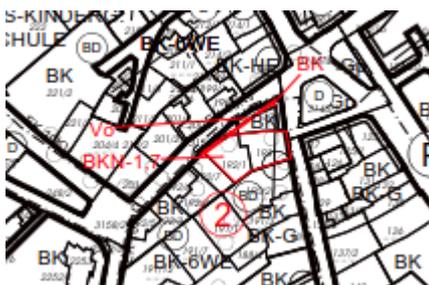


## 7.2 Änderungspunkt 2: Klosterneuburg, Franz Rumpler-Straße / Agnesstraße, Umwidmung von BK in BKN-1,7, Anpassung der Straßenfluchtlinie

### 7.2.1 Steckbrief

<u>Art der Änderung:</u>	inhaltliche Änderung
<u>Grundstücke:</u>	KG Klosterneuburg, Gst.-Nr. 192/1, 193, 194 gemäß der planlichen Darstellung
<u>Mappenblätter:</u>	7536-95
<u>Bestand:</u>	BK, BK-G
<u>Planung:</u>	BKN-1,7, Vö, BK
<u>Bilanz § 3 Abs. 4 NÖ ROG 2014:</u>	keine Auswirkung – keine erstmalige Widmung von Wohnbauland
<u>Bilanz § 6 Abs. 3 NÖ ROG 2014:</u>	keine Auswirkung – keine Vergrößerung der bereits gewidmeten Baulandmenge
<u>Änderungsanlass:</u>	Verwirklichung der Ziele des Entwicklungskonzepts (§ 25 Abs.1 Z 5 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 99/2022)

Plandarstellung:



### 7.2.2 Lage, Umgebung und aktuelle Festlegungen

Der Bereich des ggs. Änderungspunktes umfasst die Liegenschaften Franz Rumpler-Straße 1 bzw. Roman Scholz-Platz 5 (Gst.-Nr. 194) und Agnesstraße 4 (Gst.-Nr. 192/1, 193) im Bereich der oberen Stadt in der Katastralgemeinde Klosterneuburg.

Gst.-Nr. 194 ist mit ein bis zwei oberirdischen Geschoßen bebaut und wird in der Erdgeschoßzone betrieblich genutzt. Zur Sicherung dieser Nutzungsdurchmischung ist in den vordersten 5 m Bauplatztiefe als nähere Bezeichnung der speziellen Verwendung „Geschäftsgebiet“ festgelegt (BK-G als untere Ebene einer Widmung in zwei Ebenen). Eine Wohnnutzung ist im vorderen Bereich in der Erdgeschoßzone nicht zulässig.

Gst.-Nr. 193 und 192/1 sind derzeit unbebaut. D.h. bei den ggs. betroffenen Grundstücke handelt es sich um eine Baulandreserve in zentraler Lage der oberen Stadt Klosterneuburgs. Der Rathausplatz ist in ca. 200 m fußläufig erreichbar, der Umgebungsbereich zeichnet sich insgesamt durch eine hohe Versorgungsqualität mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs aus.

Der rechtskräftige Bebauungsplan legt eine Bebauungsdichte von 80 % (80.00), eine geschlossene Bauweise und Bauklasse I fest. An der Straßenfluchtlinie besteht eine Anbauverpflichtung.

Gemäß vorliegendem Entwurf zum {STEK 2030+ - Leitbild Bauen & Wohnen} (Siedlungskonzept) unterliegt der Bereich des ggs. Änderungspunktes dem Grundsatz 1: **Die hochrangige Zentrumsfunktion mit Wohnen, Nutzungsdurchmischung und hoher Versorgungsqualität soll gestärkt werden.**

Im Falle einer Anfrage zur Änderung der Widmungsart ist daher **Kategorie I: dunkelgrün** maßgebend. D.h. die Verordnung der Widmungsart Bauland Kerngebiete für nachhaltige Bebauung (BKN-x.x) ist möglich und im Einzelfall zu prüfen. Die höchstzulässige Geschoßflächenzahl (GFZ) darf entsprechend dieser Prüfkategorie ggf. die im Bebauungsplan, durch Bebauungshöhe oder höchstzulässige Gebäudehöhe und Bebauungsdichte oder höchstzulässige GFZ, festgelegte GFZ überschreiten.

### 7.2.3 Änderungen und Planungsziele

#### 7.2.3.1 Ausgangslage

Nunmehr liegt der Stadtgemeinde Klosterneuburg im ggs. Bereich eine Anfrage zur Änderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans vor. Gegenstand der Anfrage bildet eine Studie zur Neuerrichtung von zwei Wohngebäuden mit insgesamt 19 Wohnungen. Die Zufahrt zur Garage im Untergeschoß ist auf der benachbarten Liegenschaft Agnesstraße 4b geplant (vgl. Abbildung 47).



Abbildung 47: ÄP 2 – Studie Neuerrichtung von zwei Wohngebäuden, Lageplan EG, Quelle: berger Lenz Architekten ZT GmbH, 01.02.2023

Gem. der mit der Stadtgemeinde Klosterneuburg akkordierten Studie kommt das Projekt auf eine GFZ von rund 1,7.

#### 7.2.3.2 Vertragsraumordnung und öffentliche Interessen

Die Realisierung des Vorhabens erfordert eine Änderung der rechtskräftigen Bestimmungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans in der Art, dass eine entsprechend höhere Nutzungsintensität ermöglicht wird. Auf der Ebene des Bebauungsplans sind derzeit 80 % (80.00) Bebauungsdichte und Bauklasse I festgelegt. D.h. die derzeit aufgrund der

Bestimmungen des Bebauungsplans max. erzielbare GFZ entspricht bei voller Ausnutzung der Bauklasse I (zwei oberirdische Geschoße) 1,6.

Die in Bauklasse I zulässige Gebäudehöhe von 5 m wird im Bereich benachbarten Bestandsgebäudes aber bereits jetzt überschritten. Nicht nur aufgrund der Bestandssituation, sondern auch der Lage am zentral gelegenen Roman Scholz-Platz in der oberen Stadt erscheint die Festlegung ungeeignet und gibt einen Anlass zur Änderung in eine wahlweise Bauklasse I,II.

Die von der ggs. Änderung des Flächenwidmungsplans betroffenen Bereiche sind derzeit baulich ungenutzt. Es handelt sich um zentral gelegene Baulandreserven, die im Rahmen der ggs. Änderung mobilisiert werden können.

An der Franz Rumpler-Straße ist auf Höhe des ggs. Änderungspunktes eine Straßenengstelle, die die Einsehbarkeit und Verkehrssicherheit verringert (vgl. Abbildung 48).



Abbildung 48: ÄP 2 – Franz Rumpler-Straße, Blickrichtung Nordost, Quelle: Google Streetviw, November 2022, abgerufen am 26.07.2023

Die ggs. Änderung gibt Anlass, die Straßenfluchtlinie derart anzupassen, dass diese Situation in Folge des angefragten Vorhabens entschärft werden kann.

Die ggs. Änderung der Widmungsart soll an eine zivilrechtliche Vereinbarung (Raumordnungsvertrag) zwischen Stadtgemeinde Klosterneuburg und der Liegenschaftseigentümerin geknüpft werden. Diese Vereinbarung wird folgende Vertragsinhalte beinhalten:

**a) Grundlegende Vertragsinhalte**

- Umsetzungsfristen
- Sicherstellung der vertraglichen Verpflichtungen

**b) Bebauung und Architektur**

- Regelung städtebaulicher Merkmale, die über den Regelungsinhalt des BBPL hinausgehen
- Vorsehen von Sonnenschutzsystemen
- Ausgestaltung gebäudeseitiger Freiräume
- Umsetzung einer qualitätssichernden Planungsmaßnahme:

- Verpflichtung zur Umsetzung der mit der Stadtgemeinde Klosterneuburg akkordierten Studie
  - Erforderlichkeit eines Ortsbildgutachtens
  - Vorsehen einer bestimmten Nutzung und Definition des Umfangs
  - Bauweise und Materialität von Gebäuden
  - Klimagerechte Maßnahmen
  - Nutzung regenerativer Energie (Sonnenenergie u.ä.)
    - Wärmeerzeugung mittels regenerativer Energie
    - Errichtung von PV-Anlagen
  - Positionierung von Müllsammelstellen
- c) Grünräume**
- Errichtung von halböffentlichen Freiräumen im Straßenraum z.B. Vorgärten, Mikrofreiräume
  - Erhaltung eines definierten Anteils nicht versiegelter Flächen einschließlich eines vorhandenen Baumbestandes
  - Vorsehen notwendiger Rückhaltmaßnahmen (Oberflächenwässer)
  - Bepflanzung, Pflanzenwahl
  - Regelung über die Zulässigkeit privater Freiräume und Einfriedungen
  - Ausgestaltung intensiv begrünter unterbauter Freiräume
  - Vorsehen von Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen
- d) Verkehr und Stellplätze**
- Regelungen zu Fahrrad-Stellplätzen über den BBPL hinaus (Qualität wie Überdachung, Sicherheit)
  - Definition der Verkehrserschließung des Bauplatzes
  - Vorgaben zur Ausgestaltung von KFZ-Stellplätzen inkl. Regelung zu Ladepunkten
- e) Grundabtretung**
- Verpflichtung zur Abtretung einer Grundfläche in das öffentliche Gut

### 7.2.3.3 Änderung des Flächenwidmungsplans

Die ggs. Änderung des Flächenwidmungsplans umfasst im Wesentlichen zwei Maßnahmen.

Zum einen wird die Straßenfluchtlinie im Bereich der Franz Rumpler-Straße im Hinblick auf Aspekte der Verkehrssicherheit in der Art angepasst, dass durchgehend eine Straßenbreite (Abstand zur gegenüberliegenden Straßenfluchtlinie) von etwa 11 m ermöglicht wird.

Hierzu werden ca. 183 m<sup>2</sup> von derzeit Bauland Kerngebiet (BK) bzw. BK-G (Gst.-Nr. 194) in öffentliche Verkehrsfläche (Vö) umgewidmet. Bei dem im Bereich der Engstelle gegenüberliegenden Bestandsgebäude handelt es sich um ein Schutzzonenobjekt mit Abbruchverbot. Die Maßnahme ist die einzige Möglichkeit zur langfristigen Verbesserung der Verkehrssicherheit.

Durch die Anpassung der Straßenfluchtlinie würde im Bereich des Gst.-Nr. 194 in Richtung Franz Rumpler-Straße ein nicht mehr sinnvoll nutzbarer, schmaler Bereich mit der Zusatzfestlegung Geschäftsgebiet (BK-G als untere Ebene einer Widmung in zwei Ebenen) verbleiben. Da dem öffentlichen Interesse der langfristigen Verbesserung der Verkehrssicherheit ggü. einer entsprechenden Erdgeschoßnutzung in Richtung Franz Rumpler-Straße Vorrang eingeräumt wird, soll dort der Widmungszusatz „-G“ entfallen. Der Zusatz Geschäftsgebiet betrifft damit nur die in Richtung Roman Scholz-Platz bzw. Agnesstraße orientierte Erdgeschoßzone.

Zur Ermöglichung einer dem Umgebungsbestand entsprechenden Mobilisierung zentral gelegener Baulandreserven wird der Bereich der Gst.-Nr. 192/1 und 193 von Bauland Kerngebiet (BK) in Bauland Kerngebiet für nachhaltige Bebauung mit einer höchstzulässigen Geschoßflächenzahl von 1,7 (BKN-1,7) umgewidmet. Damit erfolgt, entsprechend dem Prüfrahmen der **Kategorie I: dunkelgrün** gem. {STEK 2030+ - Leitbild Bauen & Wohnen} die Festlegung einer geringfügig höheren GFZ als derzeit durch die Bestimmungen des Bebauungsplans gegeben. In der Abwägung zur geringfügigen Erhöhung der GFZ wird zum einen die kleingliedrige Parzellenstruktur berücksichtigt, zum anderen die Feststellung, dass Bauklasse I aus raumordnungsfachlicher Sicht keiner im ggs. Bereich geeigneten Festlegung

entspricht. D.h. die parallele Änderung des Bebauungsplans sieht hier eine Anpassung auf wahlweise Bauklasse I,II vor.

Die Ermöglichung der Realisierung des mit der Stadtgemeinde Klosterneuburg akkordierten Projekts steht im Einklang mit den Grundsätzen des im Entwurf vorliegenden „Leitbilds Bauen & Wohnen“ und den Zielsetzungen des {STEK 2030+}.

#### **7.2.4 Mögliche Auswirkungen und Nutzungseinschränkungen**

Der Änderungspunkt ist vom Inhalt und Umfang so geringfügig einzuschätzen, dass erhebliche negative Auswirkungen auf die Umwelt ggü. dem derzeit verordneten Nutzungsmöglichkeiten ausgeschlossen werden können.

Die Anpassung der Straßenfluchtlinie hat positive Auswirkungen auf den Prüfgegenstand Verkehrssicherheit zu erwarten.

## 7.3 Änderungspunkt 3: Klosterneuburg, Tauchnergasse 1-7, Umwidmung von BK in BKN-1,85

### 7.3.1 Steckbrief

<u>Art der Änderung:</u>	inhaltliche Änderung
<u>Grundstücke:</u>	KG Klosterneuburg, Gst.-Nr. 124/1 gemäß der planlichen Darstellung
<u>Mappenblätter:</u>	7536-95
<u>Bestand:</u>	BK
<u>Planung:</u>	BKN-1,85
<u>Bilanz § 3 Abs. 4 NÖ ROG 2014:</u>	keine Auswirkung – keine erstmalige Widmung von Wohnbauland
<u>Bilanz § 6 Abs. 3 NÖ ROG 2014:</u>	keine Auswirkung – keine Vergrößerung der bereits gewidmeten Baulandmenge
<u>Änderungsanlass:</u>	Verwirklichung der Ziele des Entwicklungskonzepts (§ 25 Abs.1 Z 5 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 99/2022)

#### Plandarstellung:



### 7.3.2 Lage, Umgebung und aktuelle Festlegungen

Der Bereich des ggs. Änderungspunktes umfasst die Liegenschaft Tauchnergasse 1-7 (Gst.-Nr. 124/1) im Bereich der oberen Stadt in der Katastralgemeinde Klosterneuburg.

Das betroffene Grundstück ist als Bauland Kerngebiet (BK) festgelegt. Die Bestandsbebauung wird durch Büros und insb. durch öffentliche Einrichtungen genutzt. Ehemals war dort die Bezirkshauptmannschaft Wien Umgebung untergebracht, heute wird die Baulichkeit durch eine Außenstelle der Bezirkshauptmannschaft Tulln und das Bezirksgericht Klosterneuburg genutzt. Im hinteren Bereich der Liegenschaft sind Wohnnutzungen.

Der Bebauungsplan legt 40 % (40.00) Bebauungsdichte, eine offen/gekuppelte Bauweise und wahlweise Bauklasse III,IV sowie vordere Baufuchtlinien zu den umgebenden Verkehrsflächen fest.

Gemäß vorliegendem Entwurf zum {STEK 2030+ - Leitbild Bauen & Wohnen} (Siedlungskonzept) unterliegt der Bereich des ggs. Änderungspunktes dem Grundsatz 1: **Die hochrangige Zentrumsfunktion mit Wohnen, Nutzungsdurchmischung und hoher Versorgungsqualität soll gestärkt werden.**

Im Falle einer Anfrage zur Änderung der Widmungsart **Kategorie I: dunkelgrün** maßgebend. D.h. die Verordnung der Widmungsart Bauland Kerngebiete für nachhaltige Bebauung (BKN-x.x) ist möglich und im Einzelfall zu prüfen. Die höchstzulässige Geschosßflächenzahl (GFZ) darf entsprechend dieser Prüfkategorie ggf. die im Bebauungsplan, durch Bauungshöhe oder höchstzulässige Gebäudehöhe und Bebauungsdichte oder höchstzulässige GFZ, festgelegte GFZ überschreiten.

### 7.3.3 Änderungen und Planungsziele

#### 7.3.3.1 Ausgangslage

Der Stadtgemeinde Klosterneuburg liegt im ggs. Bereich eine Anfrage zur Änderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans vor. Gegenstand der Anfrage bildet eine Studie über den Dachgeschoßausbau zur Wohnnutzung oberhalb des Verwaltungsgebäudes im vorderen Grundstücksbereich (vgl. Abbildung 49).



Abbildung 49: ÄP 3 – Studie Dachgeschoßausbau, Lageplan, Quelle: HUP Architekten ZT GmbH, 18.07.2023

Insgesamt sollen 12 Wohnungen errichtet werden. Davon sollen sechs Wohnungen jeweils einen eigenen Zugang zu einer darüberliegenden Dachterrasse, teilweise mit privaten Freiräumen erhalten (vgl. Abbildung 50).



Abbildung 50: ÄP 3 – geplanter Dachabschluss, Quelle: Hoppe + Partner Architekten ZT GmbH, 13.04.2023

### 7.3.3.2 Vertragsraumordnung und öffentliche Interessen

Die Realisierung des zuvor beschriebenen Vorhabens hat eine Erhöhung der Nutzungsintensität ggü. der Bestandsnutzung zur Folge.

Der Bebauungsplan lässt dort bei voller Ausnutzung der festgelegten höchstzulässigen Gebäudehöhe (fünf oberirdische Geschoße entsprechend Bauklasse IV) und der Bebauungsdichte von 40 % (40.00) die Erzielung einer Bruttogeschoßfläche (BGF) von bis zu ca. 15.900 m<sup>2</sup> zu. Die entsprechende max. zu erzielende Geschoßflächenzahl (GFZ) entspricht 2,0.

Die Realisierung des Vorhabens hätte eine Erhöhung der derzeit durch die Bestandsbebauung ausgenutzten BGF (13.086 m<sup>2</sup>) um etwa 1.645 m<sup>2</sup> auf ca. 14.731 m<sup>2</sup> zur Folge. D.h. die höchstzulässige GFZ müsste zur Realisierung mit 1,85 festgelegt werden.

Die Festlegung einer GFZ von 1,85 hat ggü. dem derzeit zulässigen Rahmen einer baulichen Ausnutzung (2,0) eine geringfügige Reduktion zur Folge. Die Festlegung ermöglicht gleichsam eine Erhöhung der Nutzungsintensität ggü. der derzeitigen Nutzung.

Das betroffene Objekt befindet sich in zentraler Lage der oberen Stadt. In der Umgebung befinden sich bereits großvolumige Wohngebäude, die vertikale Verdichtung von Bestandsgebäuden zur Ermöglichung von Wohnnutzungen steht im Einklang mit der Bevorrangung der Innen- gegenüber der Außenentwicklung gem. § 14 Abs. 2 Z 1 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 99/2022 und entspricht den Zielsetzungen des {STEK 2030+}.

Aufgrund der angefragten Änderung der Widmungsart (BKN-x.x) kann die Stadtgemeinde Klosterneuburg gem. § 17 Abs. 3 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 99/2022 zur Sicherstellung öffentlicher Interessen eine zivilrechtliche Vereinbarung mit der Liegenschaftseigentümerin treffen, wovon im Rahmen der ggs. Änderung Gebrauch gemacht werden soll. Der entsprechende Raumordnungsvertrag wird folgende Vertragsinhalte beinhalten:

#### a) Grundlegende Vertragsinhalte

- Umsetzungsfristen
- Sicherstellung der vertraglichen Verpflichtungen

#### b) Bebauung und Architektur

- Regelung städtebaulicher Merkmale, die über den Regelungsinhalt des BBPL hinausgehen
- Umsetzung einer qualitätssichernden Planungsmaßnahme:
  - Verpflichtung zur Umsetzung der mit der Stadtgemeinde Klosterneuburg akkordierten Vorentwurfstudie
  - Erforderlichkeit eines Ortsbildgutachtens
- Vorsehen einer bestimmten Nutzung und Definition des Umfangs
- Bauweise und Materialität der Gebäudeteile
- Klimagerechte Maßnahmen
- Vorsehen von Sonnenschutzsystemen
- Nutzung regenerativer Energie (Sonnenenergie u.ä.):
  - Wärmeerzeugung mittels regenerativer Energie
  - Errichtung von PV-Anlagen
- Anstreben einer Zertifizierung durch die Österreichische Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft (ÖGNI)

#### c) Grünraum

- Vermeidung von versiegelten Flächen / Vorgabe zusätzliche Versiegelung so gering wie möglich zu halten insbesondere bei der Errichtung von KFZ-Stellplätzen
- Vorsehen notwendiger Rückhaltmaßnahmen (Oberflächenwässer)
- Ausführung technischer Beschattungselemente

#### d) Verkehr und Stellplätze

- Vorgaben zur Anzahl und Ausgestaltung von Fahrrad-Stellplätzen,
- Vorgaben zur Ausgestaltung von KFZ-Stellplätzen inkl. Regelung zu Ladepunkten
- Vorgabe, dass max. ein KFZ-Stellplatz je Wohnung errichtet werden darf
- Regelungen für die Bauphase

### 7.3.3.3 Änderung des Flächenwidmungsplans

Zur Ermöglichung des geplanten Dachgeschoßaufbaus zur Nutzung durch 12 Wohnungen entsprechend der mit der Stadtgemeinde Klosterneuburg akkordierten Vorentwurfsstudie wird die Liegenschaft Tauchnergasse 1-7 (Gst.-Nr. 124/1) von Bauland Kerngebiet (BK) in Bauland Kerngebiet für nachhaltige Bebauung mit einer höchstzulässigen Geschoßflächenzahl von 1,85 (BKN-1,85) umgewidmet.

Die Reduktion der höchstzulässigen GFZ von derzeit etwa 2,0 (aufgrund der Festlegungen des Bebauungsplans) auf 1,85 ergibt sich aus der durch das geplante Projekt vorgesehenen Bruttogeschoßfläche im Verhältnis zur Fläche des Bauplatzes. Die entsprechende Begrenzung hat zur Folge, dass keine Bauvorhaben, die über die projektierte und mit der Stadtgemeinde akkordierte Grundrissfläche hinausgehen, zulässig sind.

Die Ermöglichung der Realisierung des Vorhabens steht in Einklang mit den Grundsätzen des im Entwurf vorliegenden „Leitbilds Bauen & Wohnen“ und den Zielsetzungen des {STEK 2030+}.

### 7.3.4 Mögliche Auswirkungen und Nutzungseinschränkungen

#### 7.3.4.1 Ortsbild

Die festzulegende Geschoßflächenzahl bedeutet keine Erhöhung, sondern eine Reduktion des derzeit zulässigen Rahmens der baulichen Ausnutzbarkeit (ggü. der möglichen GFZ aufgrund des Bebauungsplans gem. § 53 Abs. 15 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 99/2022), wodurch die Prüfung von Auswirkungen auf das Ortsbild auf der Widmungsebene entfällt.

Festzuhalten ist aber, dass die Einbringung eines Ortsbildgutachtens durch den Stadtbildkonsulenten im Zuge des baubehördlichen Bewilligungsverfahrens verbindlicher Gegenstand des Raumordnungsvertrags sein wird.

#### 7.3.4.2 Rutschprozesse

Im äußerst östlichen Randbereich der Liegenschaft Tauchnergasse 1-7 (Gst.-Nr. 124/1) ist die gelbe bzw. orange Klasse gem. geogener Gefahrenhinweiskarte Rutschprozesse (NÖ Atlas, abgerufen am 27.07.2023) verzeichnet (vgl. Abbildung 51).

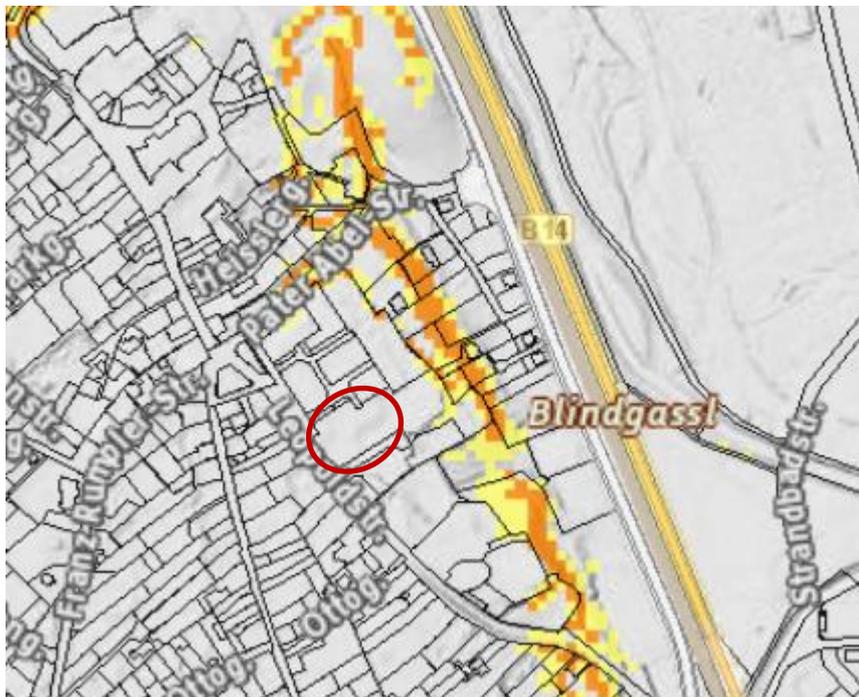


Abbildung 51: ÄP 3 - Ausschnitt geogene Gefahrenhinweiskarte Rutschprozesse, Bereich des Vorhabens hervorgehoben, Quelle: NÖ Atlas, abgerufen am 27.07.2023

Der Bereich des Vorhabens, dessen Umsetzung mittels Vertragsraumordnung sichergestellt wird, betrifft allerdings nur den vorderen, bereits bebauten Bereich des betroffenen Grundstücks. Nach Umsetzung des Vorhabens verbleibt aufgrund der festzulegenden höchstzulässigen GFZ von 1,85 kein Rahmen für eine bauliche Nutzungsintensivierung im östlichen Rand des Gst.-Nr. 124/1.

Erheblich negative Umweltauswirkungen sind aufgrund des Änderungspunktes ausgeschlossen.

### 7.3.4.3 Hangwasser

Entlang der südlichen Grundstücksgrenze verläuft ein Hangwasserfließweg mit einem Einzugsgebiet zwischen 10 bis 100 ha gem. Gefahrenhinweiskarte Hangwasser (vgl. Abbildung 52).



Abbildung 52: ÄP 3 - Ausschnitt Gefahrenhinweiskarte Hangwasser, Quelle: NÖ Atlas, abgerufen am 27.07.2023

Diese durch das entsprechende Modell errechnete Tiefenlinie verläuft entlang der Tauchnergasse und in Teilen entlang der privaten Zufahrtsstraße zu den KFZ-Stellplätzen im Osten. Es handelt sich daher um Bereiche, die bereits jetzt vollflächig versiegelt sind. Aufgrund des Vorhabens (Dachgeschoßausbau), dessen Umsetzung mittels Vertragsraumordnung sichergestellt wird, kommt es zu keiner zusätzlichen bebauten Fläche.

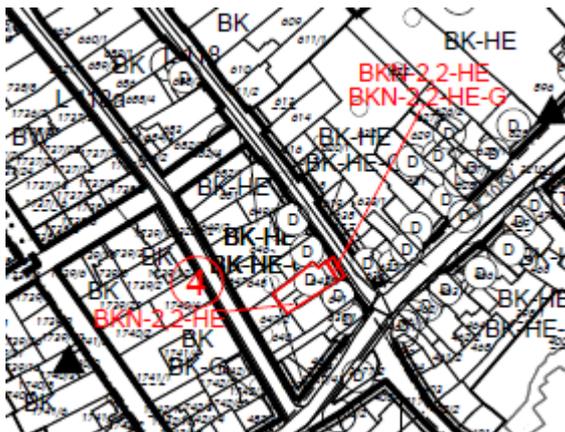
Erheblich negative Umweltauswirkungen sind aufgrund des Änderungspunktes ausgeschlossen.

## 7.4 Änderungspunkt 4: Klosterneuburg, Albrechtstraße 29, Umwidmung von BK-HE in BKN-2,2-HE

### 7.4.1 Steckbrief

<u>Art der Änderung:</u>	inhaltliche Änderung
<u>Grundstücke:</u>	KG Klosterneuburg, Gst.-Nr. 642/1 gemäß der planlichen Darstellung
<u>Mappenblätter:</u>	7536-95
<u>Bestand:</u>	BK-HE, BK-HE-G / BK-HE
<u>Planung:</u>	BKN-2,2-HE, BKN-2,2-HE-G / BKN-2,2-HE
<u>Bilanz § 3 Abs. 4 NÖ ROG 2014:</u>	keine Auswirkung – keine erstmalige Widmung von Wohnbauland
<u>Bilanz § 6 Abs. 3 NÖ ROG 2014:</u>	keine Auswirkung – keine Vergrößerung der bereits gewidmeten Baulandmenge
<u>Änderungsanlass:</u>	Verwirklichung der Ziele des Entwicklungskonzepts (§ 25 Abs.1 Z 5 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 99/2022)

#### Plandarstellung:



### 7.4.2 Lage, Umgebung und aktuelle Festlegungen

Der Bereich des ggs. Änderungspunktes umfasst die Liegenschaft Albrechtstraße 29 (Gst.-Nr. 642/1 im unmittelbaren Nahbereich des Stadtplatzes in der Katastralgemeinde Klosterneuburg. Der gesamte Baublock ist als Bauland Kerngebiet mit näherer Bezeichnung der speziellen Verwendung „Handelseinrichtungen“ (BK-HE) festgelegt. Für die ggs. Liegenschaft, wie auch die benachbarten Liegenschaften ONr. 25 und 27, ist in den vordersten 5 m Bauplatztiefe zusätzlich „Geschäftsgebiet“ als nähere Bezeichnung der speziellen Verwendung (BK-G als unterste Ebene einer Widmung in zwei Ebenen) festgelegt. Eine Wohnnutzung ist damit im vorderen Bereich in der Erdgeschoßzone nicht zulässig. Die verordneten Plansignaturen sind BK-HE (hinterer Bereich und oberhalb der 5 m tiefen Erdgeschoßzone) und BK-HE-G (Erdgeschoßzone im vorderen Bereich).

Durch den Bebauungsplan ist eine Bebauungsdichte von 55 % (55.00), eine geschlossene Bebauungsweise und wahlweise Bauklasse I,II festgelegt. Im vorderen, in der unteren Widmungsebene als Geschäftsgebiet festgelegten Bereich ist keine Bebauungsdichte verordnet.

Gemäß vorliegendem Entwurf zum {STEK 2030+ - Leitbild Bauen & Wohnen} (Siedlungskonzept) unterliegt der Bereich des ggs. Änderungspunktes dem Grundsatz 1: **Die hochrangige Zentrumsfunktion mit Wohnen, Nutzungsdurchmischung und hoher Versorgungsqualität soll gestärkt werden.**

Im Falle einer Anfrage zur Änderung der Widmungsart ist daher **Kategorie I: dunkelgrün** maßgebend. D.h. die Verordnung der Widmungsart Bauland Kerngebiete für nachhaltige Bebauung (BKN-x.x) ist möglich und im Einzelfall zu prüfen. Die höchstzulässige Geschoßflächenzahl (GFZ) darf entsprechend dieser Prüfkategorie ggf. die im Bebauungsplan, durch Bebauungshöhe oder höchstzulässige Gebäudehöhe und Bebauungsdichte oder höchstzulässige GFZ, festgelegte GFZ überschreiten.

Das Gebäude befindet sich in einer Schutzzone und ist denkmalgeschützt. Im Erdgeschoß befindet sich ein derzeit leerstehendes Geschäftslokal.

### 7.4.3 Änderungen und Planungsziele

Der Stadtgemeinde Klosterneuburg liegt im ggs. Bereich eine Anfrage zur Änderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans vor. Gegenstand der Anfrage bildet ein Vorabzug zum Einreichplan über einen geplanten Dachgeschoßausbau (vgl. Abbildung 53).

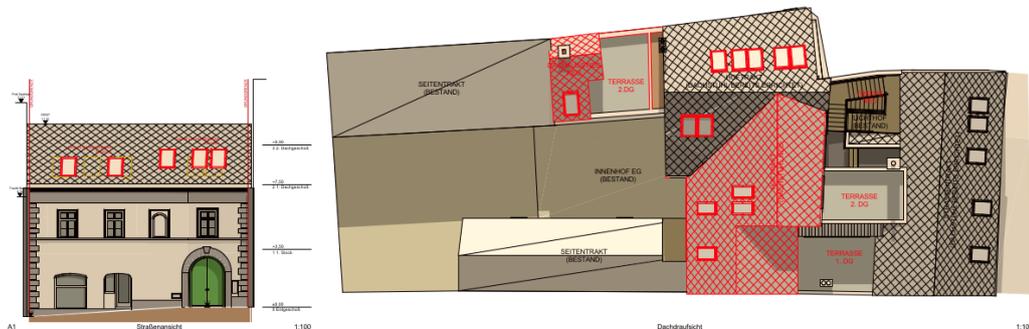


Abbildung 53: ÄP 4 - Auszug aus dem Vorabzug zum geplanten Dachgeschoßaufbau, Straßenansicht und Dachdraufsicht, Quelle: Architekturbüro Form + Funktion Baumeister + Innenarchitektur GmbH, 01.07.2021

Durch den geplanten Dachgeschoßausbau sollen drei zusätzliche Wohnungen errichtet werden können. Das Vorhaben ist vom öffentlichen Straßenraum aus nur durch die Herstellung fünf neuer Fenster, die flächenbündig in die Dachhaut zu integrieren sind, sichtbar (vgl. Abbildung 53). Der geplante Zubau soll insb. hinter dem straßenseitigen, von der Albrechtstraße aus einsehbaren Gebädetrakt des denkmalgeschützten Objekts erfolgen.

Durch das Vorhaben würde sich die Bruttogeschoßfläche (BGF) von ca. 970 m<sup>2</sup> auf ca. 1.335 m<sup>2</sup> erhöhen. Aufgrund der Größe des Bauplatzes (rd. 614 m<sup>2</sup>) ergibt sich durch das geplante Projekt eine Geschoßflächenzahl (GFZ) von 2,2. Aufgrund der Kombination der durch den Bebauungsplan festgelegten Bestimmungen ist bisher aber nur eine Ausnutzung im Rahmen einer max. GFZ von 1,8 zulässig.

Das betroffene Objekt befindet sich in zentraler Lage des Stadtzentrums Klosterneuburg (Stadtplatz), der Bereich ist durch eine ausgezeichnete Versorgungsqualität mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen und längerfristigen Bedarfs charakterisiert. Der Bahnhof Klosterneuburg-Kierling befindet sich in Gehweite.

Die Ermöglichung einer vertikalen Verdichtung von Bestandsgebäuden zur geringfügigen Intensivierung der Wohnnutzung steht im Einklang mit der Bevorrangung der Innen- gegenüber der Außenentwicklung gem. § 14 Abs. 2 Z 1 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 99/2022 und entspricht den Zielsetzungen des {STEK 2030+}.

Zur Ermöglichung des genannten Vorhabens wird der Bereich der Gst.-Nr. 642/1 von Bauland Kerngebiet mit dem Zusatz „Handelseinrichtungen“ (BK-HE) in Bauland Kerngebiet für nachhaltige Bebauung mit einer höchstzulässigen Geschoßflächenzahl von 2,2 (BKN-2,2-HE) umgewidmet. Der vordere, durch eine Widmung in zwei Ebenen festgelegte Bereich

wird in BKN-2,2-HE-G (untere Ebene für das Erdgeschoß) und BKN-2,2-HE (zweite Ebene) umgewidmet. Die Geschoßflächenzahl von 2,2 bezieht sich auf den gesamten Bauplatz.

Mit der ggs. Änderung erfolgt, entsprechend dem Prüfrahmen der **Kategorie I: dunkelgrün** gem. {STEK 2030+ - Leitbild Bauen & Wohnen}, die Festlegung einer höheren GFZ als derzeit durch die Bestimmungen des Bebauungsplans gegeben. Die parallele Änderung des Bebauungsplans sieht eine Anpassung der Bebauungsdichte auf 75 % (75.00) vor.

#### **7.4.4 Mögliche Auswirkungen und Nutzungseinschränkungen**

##### **7.4.4.1 Denkmalschutz**

Das ggs. betroffene Objekt steht unter Denkmalschutz. „Jede Veränderung, die den Bestand (Substanz), die überlieferte Erscheinung oder künstlerische Wirkung eines solchen Denkmals beeinflussen könnte, bedarf gemäß § 5 Abs.1 Denkmalschutzgesetz der schriftlichen Bewilligung des BDA“ (Bescheid Bundesdenkmalamt, Abteilung für Niederösterreich, GZ: 2021-0.478.945 vom 19.08.2021: 4).

In dem betreffenden Bescheid kommt das Bundesdenkmalamt zum Schluss, dass die „geplante Veränderung des Objekts [...] unter Abwägung der vorgebrachten Sanierungs- und Nutzungsabsichten vom Standpunkt des Denkmalschutzes möglich“ erscheine, „da die wesentlichen Denkmaleigenschaften des Objekts in Substanz und Erscheinung erhalten bleiben“ (ebd.).

Das Vorhaben ändert sich ggü. dem derzeit vorhandenen Erscheinungsbild nur betreffend die Dachhaut (flächenbündige Integration von fünf Dachfenstern). Gem. Bundesdenkmalamt (ebd.: 4-5) waren bereits „[z]um Zeitpunkt der Unterschutzstellung keine historischen Dächer mehr vorhanden und die der baubehördlichen Bewilligung entsprechenden neuen Dachkonstruktionen weitgehend errichtet.“

Aufgrund des geplanten Vorhabens ergeben sich aus Sicht des Ortsbildschutzes keine offenkundigen Abweichungen von der bestehenden Bebauung, wesentliche Beeinträchtigungen derselben sind nicht zu erwarten.

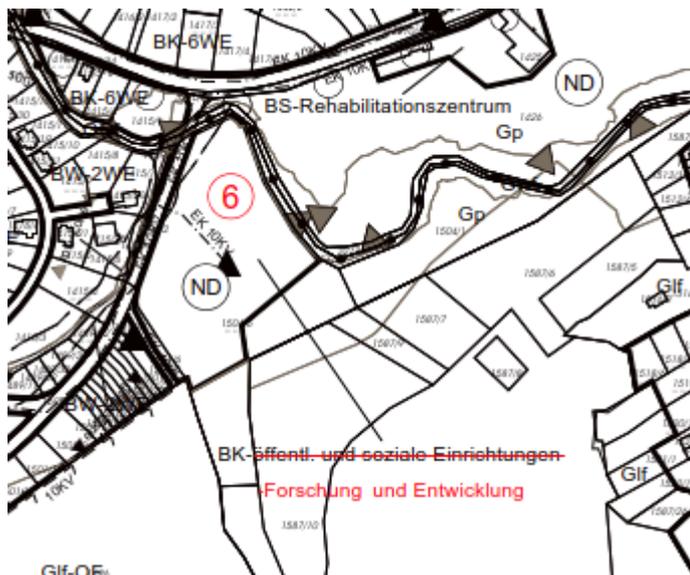
Aufgrund der Schutzzonenfestlegung ist im Zuge des baubehördlichen Bewilligungsverfahrens aber jedenfalls ein Ortsbildgutachten erforderlich.

Erhebliche negative Umweltauswirkungen betreffend den Prüfgegenstand Kulturgüter (denkmalgeschützte Objekte) sind aufgrund des ggs. Änderungspunktes nicht zu erwarten.

## 7.5 Änderungspunkt 6: Kierling, Haschhofstraße 1-5, Umwidmung von BK-öffentl. und soziale Einrichtungen in BK-Forschung und Entwicklung

<u>Art der Änderung:</u>	inhaltliche Änderung
<u>Grundstücke:</u>	KG Kierling, Gst.-Nr. 1501/6, 1504/5 gemäß der planlichen Darstellung
<u>Mappenblätter:</u>	7536-95
<u>Bestand:</u>	BK-öffentl. und soziale Einrichtungen
<u>Planung:</u>	BK-Forschung und Entwicklung
<u>Bilanz § 3 Abs. 4 NÖ ROG 2014:</u>	keine Auswirkung – keine erstmalige Widmung von Wohnbauland
<u>Bilanz § 6 Abs. 3 NÖ ROG 2014:</u>	keine Auswirkung – keine Vergrößerung der bereits gewidmeten Baulandmenge
<u>Änderungsanlass:</u>	Verwirklichung der Ziele des Entwicklungskonzepts (§ 25 Abs.1 Z 5 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 99/2022)

### Plandarstellung:



### 7.5.1 Lage, Umgebung und aktuelle Festlegungen

Der Bereich des ggs. Änderungspunktes umfasst die Liegenschaft Haschhoferstraße 1-5 im Osten der Katastralgemeinde Kierling. Die Liegenschaft ist Teil der ehemaligen Stollhofgründe. Ein Großteil dieses Areals umfasst eine nicht öffentlich zugängliche Parkanlage, die als Grünland Parkanlagen (Gp) gewidmet ist und sich Großteils in der Katastralgemeinde Klosterneuburg befindet.

Vom ggs. Änderungspunkt betroffen ist der westliche, als Bauland Kerngebiet mit der näheren Bezeichnung der speziellen Verwendung „öffentl. und soziale Einrichtungen“ (BK-...) gewidmete Bereich der Gst.-Nr. 1501/6, 1504/5 in der Katastralgemeinde Kierling. Auf der Liegenschaft befindet sich ein historisches Gebäude samt Nebengebäuden. Diese Bestandobjekte sind derzeit ungenutzt.

Im betroffenen Bereich befindet sich ein Naturdenkmal („2 Fichten“), das entsprechend im Flächenwidmungsplan kenntlichgemacht ist. Nördliche Grenze der Liegenschaft (und zur Katastralgemeinde Klosterneuburg) bildet der Kierlingbach, der entsprechend als Grünland Wasserfläche (Gwf) festgelegt ist.

Der rechtskräftige Bebauungsplan legt 40 % (40.00) Bebauungsdichte, eine offene Bauungsweise und wahlweise Bauklasse II,III fest. Zum Kierlingbach hin ist eine Freifläche mit der Gestaltungsnummer 3 (F3: gewässerbegleitende Grünstrukturen) festgelegt.

### 7.5.2 Änderungen und Planungsziele

Die Liegenschaft wird derzeit nicht entsprechend der näheren Bezeichnung der speziellen Verwendung durch öffentliche oder soziale Einrichtungen genutzt. Das Bestandsgebäude ist ungenutzt.

Aufgrund des Potenzials zur Nachnutzung der Fläche als Forschungs- und Entwicklungsstandort hat der Gemeinderat für den als Bauland gewidmeten Teil der Liegenschaft Haschhofstraße 1-5 (Gst.-Nr. 1504/5 und 1501/6, KG Kierling) mit 20.11.2020 eine Bausperre „Sicherung potentieller Betriebsstandorte für Forschung und Entwicklung“ gem. § 26 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 99/2022 verordnet. Die Bausperre wurde mit 23.09.2022 um ein Jahr verlängert. Zweck der Bausperre ist, entsprechend den Zielsetzungen gem. Leitsatz 7 des örtlichen Entwicklungskonzepts {STEK 2030+} die Absicherung geeigneter Betriebsstandorte für Betriebsansiedlungen aus dem Bereich Forschung und Entwicklung.

Dem Zweck der Bausperre folgend, sieht der Änderungspunkt zur Verwirklichung der Ziele des örtlichen Entwicklungskonzepts {STEK 2030+} eine Änderung der näheren Bezeichnung der speziellen Verwendung (§ 16 Abs. 5 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 99/2022) der als Bauland Kerngebiete (BK) gewidmeten Fläche vor. Derzeit ist die Zusatzbezeichnung „öffentl. und soziale Einrichtungen“ rechtskräftig verordnet. Nunmehr soll „Forschung und Entwicklung“ festgelegt werden.

In der Legende des Flächenwidmungsplans, die einen integrierten Bestandteil der Verordnung des örtlichen Raumordnungsprogramms darstellt, werden die dort zulässigen Nutzungen wie folgt spezifiziert:

<b>BK</b>	<b>Kerngebiete</b> <b>mit der Zusatzbezeichnung "Forschung und Entwicklung":</b> Die Widmung Kerngebiete mit Zusatzbezeichnung „Forschung und Entwicklung“ darf ausschließlich folgende, in direktem Zusammenhang mit einem Forschungsbetrieb stehende Nutzungen aufweisen: <ul style="list-style-type: none"><li>• Labore,</li><li>• Büro- und Geschäftsräume,</li><li>• Werkstätten,</li><li>• öffentliche Einrichtungen,</li><li>• Gastronomie (z.B. Kantine),</li><li>• Seminarbetriebe,</li><li>• Wohnen (insb. studentisches Wohnen, Serviced Apartments)</li></ul> Diese Nutzungen müssen den Vorgaben des § 16 Abs. 1 Z 2 NÖ ROG 2014 für Bauland-Kerngebiet entsprechen.
-----------	---

Abbildung 54: Ausschnitt aus der Legende zum Flächenwidmungsplan, Änderung 02/2023, Quelle: Stadtgemeinde Klosterneuburg

D.h. es wird durch die Verordnung ein Rahmen für künftig zulässige Nutzungen vorgegeben. Nutzungen, die über jene eines Forschungsbetriebes hinausgehen (z.B. Wohnen), müssen in direktem Zusammenhang mit diesem Forschungsbetrieb stehen.

Insgesamt soll mit der ggs. Änderung durch das Instrument der Flächenwidmung langfristig dafür Sorge getragen werden, dass die gegenständliche Liegenschaft als Forschungs- und Entwicklungsstandort nachgenutzt werden kann.

### 7.5.3 Mögliche Auswirkungen und Nutzungseinschränkungen

Der Änderungspunkt ist vom Inhalt und Umfang so geringfügig einzuschätzen, dass erhebliche negative Auswirkungen auf die Umwelt und Nutzungseinschränkungen ausgeschlossen werden können.

## 7.6 Änderungspunkt 7: Klosterneuburg, Hillebrandgasse/Leopoldsgraben, Anpassung der Straßenfluchtlinie an den Naturstand

### 7.6.1 Steckbrief

<u>Art der Änderung:</u>	Anpassung an den Naturstand
<u>Grundstücke:</u>	KG Klosterneuburg, Gst.-Nr. 2308/1, 1511/2
<u>Mappenblätter:</u>	7536-95
<u>Bestand:</u>	Vö
<u>Planung:</u>	BW-2WE
<u>Bilanz § 3 Abs. 4 NÖ ROG 2014:</u>	nicht relevant
<u>Bilanz § 6 Abs. 3 NÖ ROG 2014:</u>	keine Auswirkung
<u>Änderungsanlass:</u>	wesentliche Änderung der Grundlagen (§ 25 Abs.1 Z 2 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 99/2022), Anpassung an Naturstand

#### Plandarstellung:



### 7.6.2 Lage, Umgebung und aktuelle Festlegungen

Der ggs. Änderungspunkt betrifft die Liegenschaft Hillebrandgasse 2 bzw. Leopoldsgraben 9 (Gst.-Nr. 1511/2) im Westen der Katastralgemeinde Klosterneuburg. Der durch Ein- und Zweifamilienhäuser bebaute Umgebungsbereich ist als Bauland Wohngebiet mit einer Einschränkung am maximal zwei Wohnungen pro Grundstück (BW-2WE) festgelegt. Die angrenzende Hillebrandgasse und der Leopoldsgraben sind als öffentliche Verkehrsflächen (Vö) festgelegt.

### 7.6.3 Änderungen und Planungsziele

Die Straßenfluchtlinie entspricht hin zur Hillebrandgasse nicht dem gegebenen Naturstand. Die ggs. betroffene Liegenschaft ist in einer geschlossenen Flucht mit den westlich benachbarten Liegenschaften (ONr. 4 und 6) gegen die Hillebrandgasse eingefriedet. Im Bereich der ggs. Liegenschaft rückt die Straßenfluchtlinie aber um etwa 2 m ab.

Der rechtskräftig verordnete Bebauungsplan legt entlang der Hillebrandgasse 9,8 m Abstand zwischen den Straßenfluchtlinien fest. Für einen ca. 12 m breiten Abstand auf Höhe der ggs. betroffenen Liegenschaft besteht kein Verkehrserfordernis.

Zur Planbereinigung sieht die ggs. Änderung daher im Bereich der Hillebrandgasse 2 eine Anpassung der Straßenfluchtlinie an den gegebenen Naturstand der Einfriedung vor. Hierzu werden ca. 30 m<sup>2</sup> von Vö in BW-2WE umgewidmet.

## 8 Verzeichnisse

### 8.1 Quellenverzeichnis

Pallitsch, Pallitsch & Kleewein 2022: Niederösterreichisches Baurecht, 12. Auflage

Platzer-Schneider & Abter 2013: SUP-Praxisblätter 2-5. Untersuchungsrahmen, Erheblichkeit, Alternativen, Umweltbericht, Österreichisches Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft, Wien

Stadtgemeinde Klosterneuburg 2019, Grundlagenerhebung zum {STEK 2030+}, Bericht Mobilitätskonzept

### 8.2 Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Stand der örtlichen Raumordnung der Stadtgemeinde Klosterneuburg und geltende überörtliche Raumordnungsprogramme (Quelle: Eigene Bearbeitung).....	4
Tabelle 2: Auszug aus der Maßnahmenliste zum {STEK 2030+} .....	12
Tabelle 3: Bevölkerung nach Katastralgemeinden, Quelle: Stadtgemeinde Klosterneuburg, Meldeamt, eigene Darstellung .....	22
Tabelle 4: Bevölkerungsprognose Stand 2021, Quelle: Österreichische Raumordnungskonferenz, ÖROK-Bevölkerungsprognose 2021, eigene Aufbereitung .....	25
Tabelle 5: Einwohner:innen- und Haushaltsdichte 2018, Quelle: Stadtgemeinde Klosterneuburg .....	30
Tabelle 6: Einwohner:innen- und Haushaltsdichte 2023, Quelle: Stadtgemeinde Klosterneuburg .....	30
Tabelle 7: Anteile der Siedlungstypen am gesamten Bauland der Stadtgemeinde Klosterneuburg 2018, Quelle: Stadtgemeinde Klosterneuburg .....	33
Tabelle 8: Anteile der Siedlungstypen am gesamten Bauland der Stadtgemeinde Klosterneuburg 2023, Quelle: Stadtgemeinde Klosterneuburg .....	33
Tabelle 9: Baualter der Gebäude und Wohneinheiten im gesamten Gemeindegebiet, Quelle: AGWR, Bearbeitung durch Stadtgemeinde Klosterneuburg .....	35
Tabelle 10: Baulandreserve im Wohnbauland 2018, Quelle: Stadtgemeinde Klosterneuburg .....	39
Tabelle 11: Baulandreserve im Wohnbauland 2023, Quelle: Stadtgemeinde Klosterneuburg .....	39
Tabelle 12: Mobile Baulandreserven in Klosterneuburg, Quelle: Stadtgemeinde Klosterneuburg .....	40
Tabelle 13: Mobile Baulandreserven in Klosterneuburg, Quelle: Stadtgemeinde Klosterneuburg .....	40
Tabelle 14: Einwohner:innenpotentiale 2018, Quelle: Stadtgemeinde Klosterneuburg .....	40
Tabelle 15: Einwohner:innenpotentiale 2023, Quelle: Stadtgemeinde Klosterneuburg .....	40
Tabelle 16: Einschränkung der Wohnungen pro Grundstücken in den Bauland Wohngebieten und Bauland Kerngebieten, Stand 01/2023, Quelle: Stadtgemeinde Klosterneuburg .....	44
Tabelle 17: Gartenzonen in m <sup>2</sup> , Quelle: Stadtgemeinde Klosterneuburg .....	46
Tabelle 18: Übersicht der Inhalte der Strategischen Umweltprüfung (Umweltbericht) .....	100
Tabelle 19: Schutzgüter, Aspekte des Schutzobjekts und konkrete Prüfgegenstände .....	102

### 8.3 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Funktionales Stadtmodell, {STEK 2030+}. Quelle: Stadtgemeinde Klosterneuburg, 2019.	12
Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung Klosterneuburg und Vergleichsgemeinden sei 1869 Quelle: Statistik Austria, Historische Volkszählungen; eigene Darstellung	17
Abbildung 3: Prozentuelle Veränderung der Bevölkerungsanzahlen im Vergleich Quelle: Statistik Austria, Historische Volkszählungen; eigene Berechnung und Darstellung	18
Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung Klosterneuburgs 2008-2018 Quelle: Statistik Austria, Bevölkerungsstand; eigene Darstellung	18
Abbildung 5: Prozentuelle Bevölkerungsveränderungen in den NUTS-Regionen 2008-2018 Quelle: Statistik Austria, Bevölkerungsstand; eigene Berechnung und Darstellung	19
Abbildung 6: Bevölkerungsveränderung 2006-2016 in der Metropolregion Wien Quelle: Österreichische Raumordnungskonferenz, ÖROK-Atlas, Bevölkerungsveränderung 2006-2016	20
Abbildung 7: Bevölkerungsveränderung 2011-2021 in der Metropolregion Wien Quelle: Österreichische Raumordnungskonferenz, ÖROK-Atlas, Bevölkerungsveränderung 2011-2021	20
Abbildung 8: Bevölkerungsentwicklung von Klosterneuburg 2012 bis 2022 Quelle: Statistik Austria, Bevölkerungsstand; eigene Darstellung	21
Abbildung 9: Vergleich prozentueller Bevölkerungsentwicklung Klosterneuburg und Wiener Umland 2012-2022 Quelle: Statistik Austria, Bevölkerungsstand; eigene Berechnung und Darstellung	21
Abbildung 10: Geburten- und Wanderungsbilanz 2007-2022, Quelle: Statistik Austria, Bevölkerungsveränderungen; eigene Berechnung und Darstellung	22
Abbildung 11: Vergleich Geburten- und Wanderungsbilanzen 2002-2022, Quelle: Statistik Austria, Bevölkerungsveränderungen; eigene Berechnung und Darstellung	23
Abbildung 12: Verteilung Haupt- und Nebenwohnsitz in den Katastralgemeinden Quelle: Stadtgemeinde Klosterneuburg, Meldeamt, eigene Darstellung	24
Abbildung 13: Alterspyramide der Bevölkerung der Stadtgemeinde Klosterneuburg (Stand 2022), Quelle: Stadtgemeinde Klosterneuburg, Meldeamt, Bevölkerung nach Jahrgängen, eigene Darstellung	26
Abbildung 14: Veränderung der Altersstruktur in %, Wiener Umland-Nord, 2021-2050 Quelle: Österreichische Raumordnungskonferenz, ÖROK-Prognose 2021, eigene Darstellung	27
Abbildung 15: Veränderung der Altersstruktur in %, Niederösterreich, 2021-2050 Quelle: Österreichische Raumordnungskonferenz, ÖROK-Prognose 2021, eigene Darstellung	27
Abbildung 16: Haushaltsprognose 2010 bis 2050 Indexwert 100 = 2009, Quelle: Österreichische Raumordnungskonferenz, ÖROK-Regionalprognose 2010, Haushaltsprognose, eigene Darstellung	28
Abbildung 17: Prognose 1-Personenhaushalte Quelle: Österreichische Raumordnungskonferenz, ÖROK-Regionalprognose 2010, Haushaltsprognose, eigene Darstellung	28
Abbildung 18: Prognose Mehrpersonenhaushalte, Quelle: Österreichische Raumordnungskonferenz, ÖROK-Regionalprognose 2010, Haushaltsprognose, eigene Darstellung	29

Abbildung 19: Prognose Größenverteilung der Haushalte, Quelle: Österreichische Raumordnungskonferenz, ÖROK-Regionalprognose 2010, Haushaltsprognose, eigene Darstellung	29
Abbildung 20: Verteilung der Grundstücksgrößen im Wohnbauland 2018, Quelle: Stadtgemeinde Klosterneuburg	31
Abbildung 21: Verteilung der Grundstücksgrößen im Wohnbauland 2023, Quelle: Stadtgemeinde Klosterneuburg	32
Abbildung 22: Anteile der Siedlungstypen am gesamten Bauland 2018, Quelle: Stadtgemeinde Klosterneuburg	34
Abbildung 23: Anteile der Siedlungstypen am gesamten Bauland 2023, Quelle: Stadtgemeinde Klosterneuburg	34
Abbildung 24: Anzahl der errichteten Gebäude bzw. Wohneinheiten pro Jahr im gesamten Gemeindegebiet, Quelle: AGWR, Bearbeitung durch Stadtgemeinde Klosterneuburg	36
Abbildung 25: Durchschnittliche Anzahl der Wohneinheiten pro neu errichtetem Gebäude, Quelle: AGWR, Bearbeitung durch Stadtgemeinde Klosterneuburg	36
Abbildung 26: Bauliche Bestandsaufnahme, Quelle: Stadtgemeinde Klosterneuburg, AGWR (Statistik Austria 2022)	37
Abbildung 27: Baulandreserve in Prozent aufgegliedert nach Widmungskategorie im Bauland, Quelle: Stadtgemeinde Klosterneuburg, eigene Darstellung	38
Abbildung 28: Baulandreserve in Prozent aufgegliedert nach Widmungskategorie im Bauland (alle Bauland Kerngebiet-Arten zusammengefasst) 2018, Quelle: Stadtgemeinde Klosterneuburg, eigene Darstellung	38
Abbildung 29: Baulandreserve in Prozent aufgegliedert nach Widmungskategorie im Bauland (alle Bauland Kerngebiet-Arten zusammengefasst) 2023, Quelle: Stadtgemeinde Klosterneuburg, eigene Darstellung	39
Abbildung 30: derzeit aufgrund der Bestimmungen des Bebauungsplans mögliche GFZ, Quelle: Stadtgemeinde Klosterneuburg	42
Abbildung 31: "Gartenzonen" im Sachsenviertel, Quelle: Stadtgemeinde Klosterneuburg	45
Abbildung 32: Reges Interesse bei der Dialogveranstaltung zum Thema Belebung der Ortszentren am 18.4.2023, Quelle: Stadtgemeinde Klosterneuburg	52
Abbildung 33: Website <a href="http://www.klosterneuburg.at">www.klosterneuburg.at</a> , Rubrik Stadtplanung/Flächenwidmungsplan, Quelle: Screenshot aufgerufen am 13.7.2023	53
Abbildung 34: Postwurfsendung zum Projekt "Sicherung der Geschäfts- und Betriebsstandorte", Quelle: Stadtgemeinde Klosterneuburg	54
Abbildung 35: Ausschnitt aus der Stadt- und Ortsteile Karte, Änderung 01/2020 des Flächenwidmungsplans (Quelle: Knollconsult Umweltplanung ZT GmbH 2020)	61
Abbildung 36: Ausschnitt aus der Grundlagenkarte Stadt- und Ortsteile, Quelle: eigene Darstellung	62
Abbildung 37: Ausschnitt Stadtzentrum Klosterneuburg, Entwurf zur Plandarstellung {STEK 2030+ - Leitbild Bauen & Wohnen}, Quelle: eigene Darstellung	79
Abbildung 38: Ausschnitt Ortszentrum Maria Gugging und Kierling, Entwurf zur Plandarstellung {STEK 2030+ - Leitbild Bauen & Wohnen}, Quelle: eigene Darstellung	83
Abbildung 39: Ausschnitt Ortszentren Kritzendorf, Entwurf zur Plandarstellung {STEK 2030+ - Leitbild Bauen & Wohnen}, Quelle: eigene Darstellung	83
Abbildung 40: Ausschnitte Ortszentren Höflein an der Donau (links) und Weidling (rechts), Entwurf zur Plandarstellung {STEK 2030+ - Leitbild Bauen & Wohnen}, Quelle: eigene Darstellung	85

Abbildung 41: Ausschnitt Siedlungsachsen Klosterneuburg-Kritzendorf (Norden) und Klosterneuburg-Kierling (Süden), Entwurf zur Plandarstellung {STEK 2030+ - Leitbild Bauen & Wohnen}, Quelle: eigene Darstellung	88
Abbildung 42: Grundsatz 5 gem. Planentwurf zum {STEK 2030+ - Leitbild Bauen & Wohnen}, Quelle: Eigene Darstellung	90
Abbildung 44: Ausschnitt Entwurf zur Plandarstellung {STEK 2030+ - Leitbild Bauen & Wohnen}, Sonderstandorte entsprechend Grundsatz 6 hervorgehoben, Quelle: eigene Darstellung	92
Abbildung 45: Übersichtsmatrix zum {STEK 2030+ - Leitbild Bauen & Wohnen}	97
Abbildung 46: ÄP 1 – Lageplan Erdgeschoß, Siegerprojekt einstufiger geladener Ideen-Wettbewerb Hauptstraße 129, Kritzendorf, Nr. 852456, geplante Bauplatzgrenzen rot hervorgehoben, Quelle: Stadtgemeinde Klosterneuburg	121
Abbildung 47: ÄP 1 – Auszug aus der Gefahrenhinweiskarte Hangwasser, Quelle: NÖ Atlas, abgerufen am 26.07.2023	124
Abbildung 48: ÄP 2 – Studie Neuerrichtung von zwei Wohngebäuden, Lageplan EG, Quelle: berger Lenz Architekten ZT GmbH, 01.02.2023	126
Abbildung 49: ÄP 2 – Franz Rumpler-Straße, Blickrichtung Nordost, Quelle: Google Streetviw, November 2022, abgerufen am 26.07.2023	127
Abbildung 50: ÄP 3 – Studie Dachgeschoßausbau, Lageplan, Quelle: HUP Architekten ZT GmbH, 18.07.2023	131
Abbildung 51: ÄP 3 – geplanter Dachabschluss, Quelle: Hoppe + Partner Architekten ZT GmbH, 13.04.2023	131
Abbildung 52: ÄP 3 - Ausschnitt geogene Gefahrenhinweiskarte Rutschprozesse, Bereich des Vorhabens hervorgehoben, Quelle: NÖ Atlas, abgerufen am 27.07.2023	133
Abbildung 53: ÄP 3 - Ausschnitt Gefahrenhinweiskarte Hangwasser, Quelle: NÖ Atlas, abgerufen am 27.07.2023	135
Abbildung 54: ÄP 4 - Auszug aus dem Vorabzug zum geplanten Dachgeschoßaufbau, Straßenansicht und Dachdraufsicht, Quelle: Architekturbüro Form + Funktion Baumeister + Innenarchitektur GmbH, 01.07.2021	137
Abbildung 55: Ausschnitt aus der Legende zum Flächenwidmungsplan, Änderung 02/2023, Quelle: Stadtgemeinde Klosterneuburg	140

## 9 Anhang

- Anhang 1a: Verordnungsentwurf zur Änderung 02/2023 des örtlichen Raumordnungsprogramms (örtliches Entwicklungskonzept)
- Anhang 1b: Verordnungsentwurf zur Änderung 02/2023 des örtlichen Raumordnungsprogramms (Flächenwidmungsplan)
- Anhang 2: Entwurf zur Plandarstellung {STEK 2030+ - Leitbild Bauen & Wohnen}
- Anhang 3: Grundlagenkarten Stadt- und Ortsteile
- Anhang 4: Grundlagenkarte bauliche Bestandsaufnahme
- Anhang 5: Grundlagenkarte qualitative Bewertung der Baulandreserven
- Anhang 6: Leitfaden zur Festlegung BWN/BKN, Stadtgemeinde Klosterneuburg
- Anhang 7: Liste wichtiger Vertragsinhalte von Raumordnungsverträgen
- Anhang 8: Übersichtstabelle zur Änderung 02/2023 des Flächenwidmungsplans
- Anhang 9: Mappenblätter zum Auflageentwurf (S/R-Darstellungen) zur Änderung 02/2023 des Flächenwidmungsplans
- Anhang 10: Flächenbilanz gem. § 13 Abs. 5 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 99/2022
- Anhang 11: Flächenbilanz gem. § 3 Abs. 4 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 99/2022
- Anhang 12: Flächenbilanz gem. § 6 Abs. 3 Z 2 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 99/2022
- Anhang 13: Ergänzung zu ÄP 1: Plakate zum Siegerprojekt des geladenen Ideen-Wettbewerbs Kritzendorf, Hauptstraße 129
- Anhang 14: Ergänzung zu ÄP 2: Projektstudie Franz Rumpler-Straße
- Anhang 15: Ergänzung zu ÄP 3: Entwurfsmappe zum Dachgeschoßausbau Tauchnergasse 1-7