

Vom Regulierungsplan zum Flächenwidmungsplan

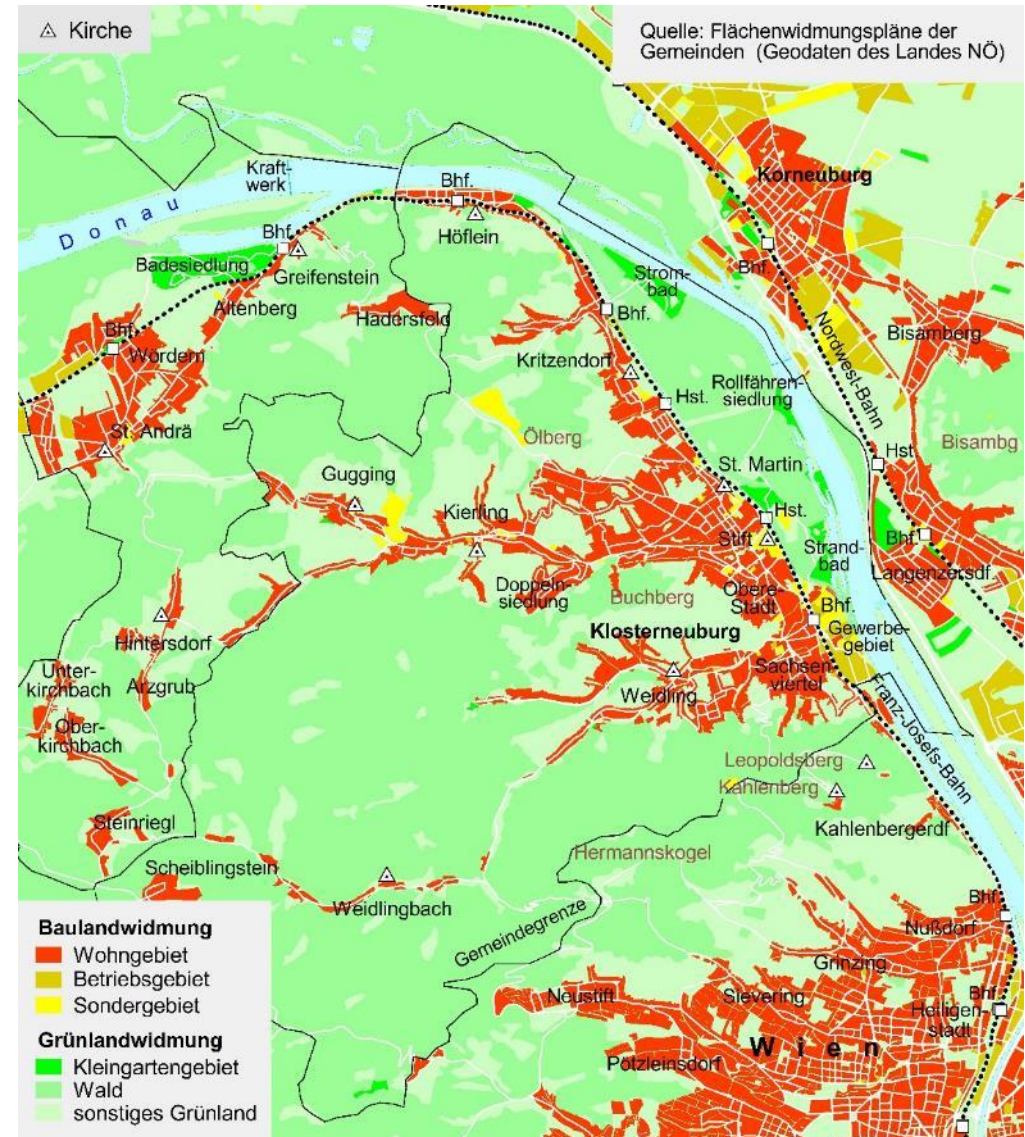


Regulierungsplan 1884. 1883 beauftragte die Stadt Klosterneuburg die Ausarbeitung eines Regulierungsplanes mit dem vorrangigen Ziel, möglichst viel Bauland zu erschließen. Obwohl zur damaligen Zeit noch nicht einmal die leicht zu verbauenden ebenen Tallagen besiedelt waren, wurden auch die steileren Hanglagen als Bauland ausgewiesen. Das bedeutete aber nicht, dass man diese

Flächen überall großzügig parzellieren und dann bebauen konnte. Jedes Bauvorhaben musste sich an die im Plan eingezeichneten Straßenzüge (bestehende und geplante) halten. Gebäude in isolierter Lage bedurften einer besonderen Bewilligung. Eigentümer der Baugründe waren vorwiegend Bauern, aber auch das Stift Klosterneuburg und die Stadtgemeinde. Die Kommunalpolitiker waren damals den Landwirten entgegengekommen, damit diese ihre abseits gelegenen, landwirtschaftlich nicht so ertragreichen Grundstücke, wie z. B. Nordhänge oder feuchte Wiesen, als Bauland verkaufen konnten. Das Foto zeigt den Reihergraben, wo bereits damals das unverbaute Bauland bis an den hoch gelegenen Waldrand reichte.

Bauzonenplan 1936. Die Stadtgemeinde überarbeitete den Regulierungsplan 1884 mit dem Ziel, an den Randlagen große Flächen an Bauland zurückzunehmen. Leider gelang dies kaum, da vor allem die Grundbesitzer dagegen erfolgreich im Gemeinderat intervenierten.

Flächenwidmungsplan 1967. Der Flächenwidmungsplan löste den Bauzonenplan 1936 ab. Bereits vor der Erstellung des Flächenwidmungsplanes forderten Fachleute eine radikale Reduzierung der damaligen Baulandflächen. Ihrer Meinung nach sollten alle nicht zur Bebauung geeigneten Flächen von Bauland in Grünland umgewidmet werden. Das wären etwa steile Hanglagen, überschwemmungsgefährdete Bereiche, aber auch Böden mit hohem landwirtschaftlichen Ertragswert wie Weingärten oder Flächen mit besonderem Erholungswert wie schutzwürdige Wiesenflächen. Dieser Sanierungsvorschlag ging aber den damaligen Kommunalpolitikern viel zu weit und es wurde nur ein Teil dieser Änderungsempfehlungen umgesetzt.



Ziel des heutigen Flächenwidmungsplanes sollte es sein, die Gebiete mit unterschiedlicher Nutzung (z.B. Wohngebiete, Kerngebiet, Gewerbegebiete, Grünland) so aufzuteilen, dass die gegenseitigen Beeinträchtigungen (z.B. durch Lärm, Abgase oder Verkehr) so gering wie möglich sind. Der Flächenwidmungsplan sowie dessen Abänderungen werden vom Gemeinderat beschlossen.

Baulandrückwidmungen und Baulanderweiterungen 1987

Erst mit dem 1987 von der Stadtgemeinde Klosterneuburg beschlossenen Flächenwidmungsplan erfolgten größere Umwidmungen von Bauland in Grünland. Es kam aber auch zu Umwidmungen von Grünland in Bauland. Um die bereits fortschreitende Zersiedelung zu unterbinden, hätte noch mehr Bauland in Grünland umgewidmet werden müssen. Das Hauptargument, warum die Mehrheit im Gemeinderat bei der Erstellung des Flächenwidmungsplanes nicht mehr Baulandrückwidmungen vornehmen wollte, hing unter anderem auch mit den gesetzlichen Bestimmungen des Landes Niederösterreich zusammen. Man hatte die Befürchtung, hohe Entschädigungssummen an die von der Rückwidmung betroffenen Grundstücksbesitzer bezahlen zu müssen. Wie sich später herausstellte, musste die Gemeinde nur in wenigen Fällen Zahlungen an die von den Grünlandumwidmungen betroffenen Eigentümer leisten.



Auf dieser Wiese in der „Stegleiten“ sollten ursprünglich Wohnhausanlagen errichtet werden. Durch die im Flächenwidmungsplan 1987 vorgenommene Umwidmung von Bauland in Grünland konnte dies verhindert werden.



Noch gegen Ende der 1980er Jahre war die hinter dem Gymnasium am Buchberg gelegene Wiese die am meisten frequentierte Rodelwiese Klosterneuburgs (Foto oben). Diese Fläche wurde im Flächenwidmungsplan 1987 als Bauland ausgewiesen und wurde bald verbaut (Foto unten). Nur einer bereits damals im Gemeinderat vertretenen grünen Bürgerliste gingen die Baulanderweiterungen zu weit.



Die Karte verdeutlicht, in welchen Gebieten die Baulandfläche 1987 im Vergleich zur Baulandfläche 1967 reduziert bzw. erweitert wurde. Baulandrückwidmungen (grüne Flächen) erfolgten meist in den schwer aufzuschließenden Hang-lagen. Baulanderweiterungen (rote Flächen) von größeren Flächen gab es für die Errichtung des Rehabilitationszentrums für Unfallverletzte am „Weißen Hof“. Die Baulandwidmung für die Errichtung des Sport- und Freizeitzentrums „Happyland“, die schon in den 1970er Jahren erfolgte, war umstritten. Gegner sprachen von einer Vernichtung des Auegebietes.

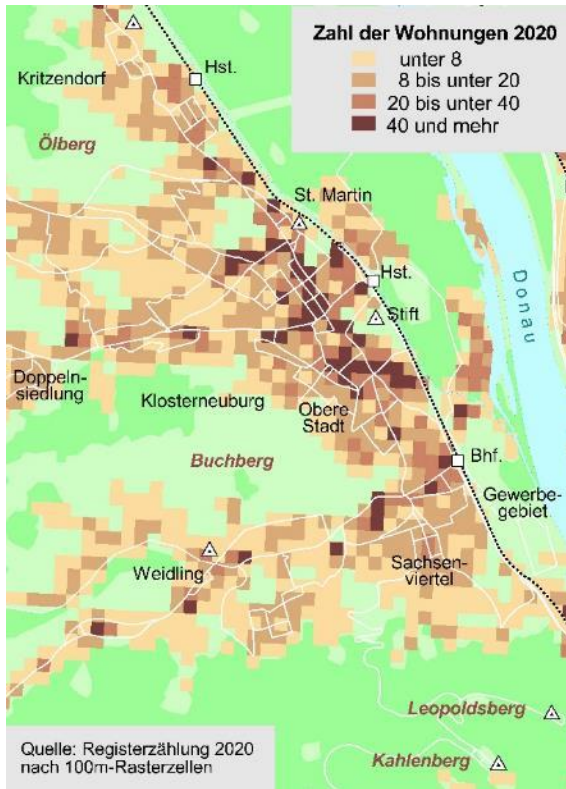
Noch vor der endgültigen Beschlussfassung des Flächenwidmungsplanes 1987 durch den Gemeinderat wurden von sehr vielen Bürgern schriftliche Einsprüche gegen den Flächenwidmungsplan erhoben. Vor allem diejenigen Personen, deren Grundstücke von Bauland in Grünland umgewidmet werden sollten, verlangten die Beibehaltung des Baulandes für ihr Grundstück.

Durch die im Flächenwidmungsplan 1987 vorgenommenen Rückwidmungen wurde verhindert, dass die am Fuße des Buchberges liegenden Flächen entlang der Klosterneuburger Gasse mit Wohngebäuden verbaut werden konnten. Damit wären auch Weingartenflächen verloren gegangen.



Höhere Wohnungsdichte in den Zentren

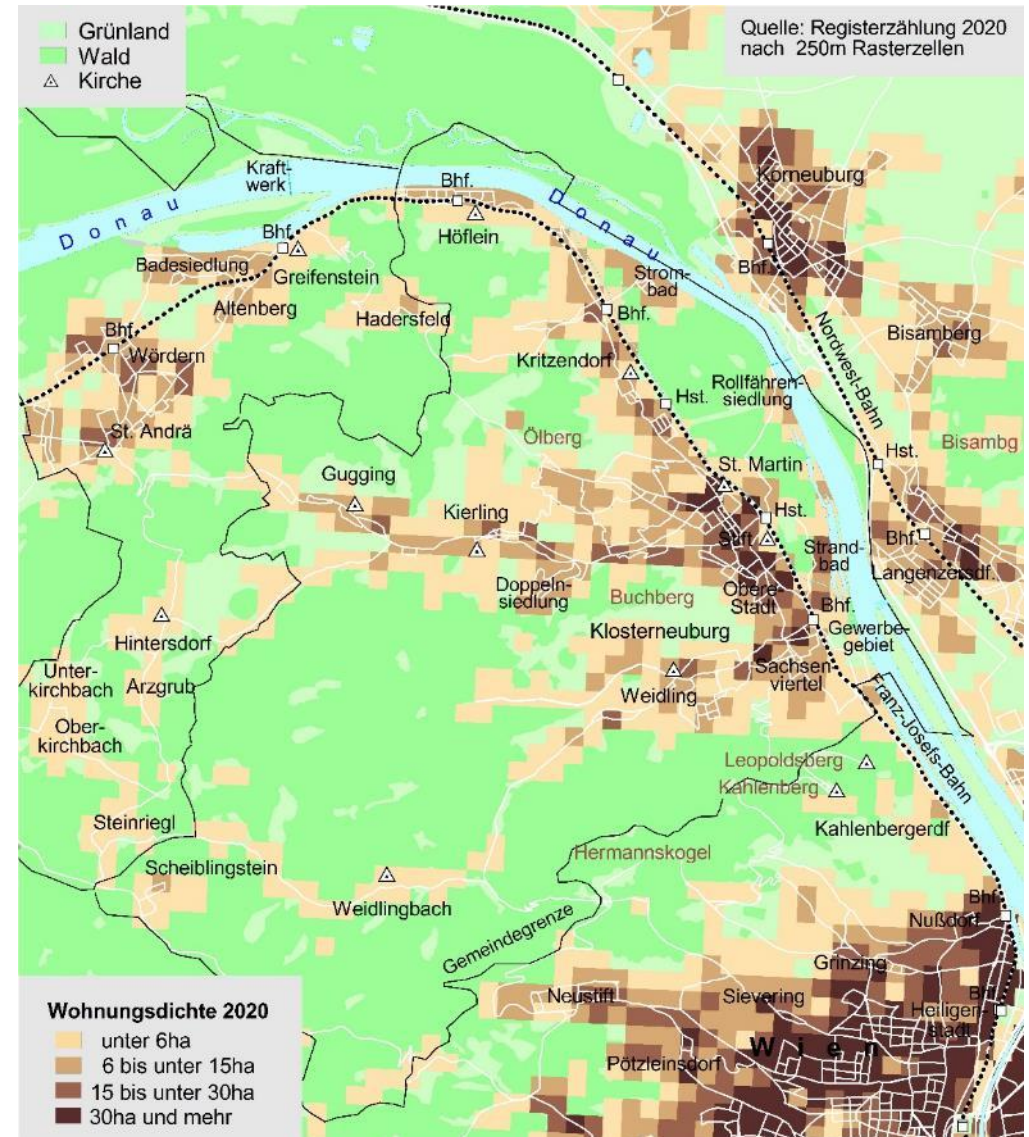
Die Siedlungsdichte und damit der Wohndichte bestimmen in hohem Maße die Lebensbedingungen der Bevölkerung. Zu dicht verbaute Gebiete können zu einer Verschlechterung der Lebensqualität führen, etwa durch Mangel an Grünflächen. Zu dünn verbaute Siedlungsgebiete bedeuten oft eine schlechte Erreichbarkeit von Geschäften und Öffis.



Im Jahr 1990 verordnete die NÖ Landesregierung ein Raumordnungsprogramm Wien-Umland mit dem Ziel, die Siedlungsausweitung zu stoppen. Für die Stadt Klosterneuburg bedeutete das, die im Flächenwidmungsplan 1987 festgelegten Baulandgebiete nicht mehr weiter ausdehnen zu dürfen. Das hatte zur Folge, dass der Baulanddruck auf die immer weniger werdenden noch nicht bebauten Baulandflächen steigt. Im Gegensatz zu früher werden die Bauparzellen maximal verbaut. Erwähnt sei, dass eine höhere Wohnungsdichte soziale Interaktion und zwischenmenschliche Begegnung auch fördern kann.



Besonders im Stadtzentrum ist die Bautätigkeit groß. Da die Grundstücke bis auf ganz wenige schon verbaut sind, entstehen an Stelle kleinerer Wohngebäude wesentlich größere, was sich auf die Wohnungs- und damit auch auf die Bevölkerungsdichte auswirkt.



Ziel der Stadtgemeinde ist es, den Bebauungsplan so zu erstellen, dass nur in den Ortszentren eine verdichtete Bauweise möglich ist, aber nicht in den locker bebauten Siedlungsrändern, wo schon allein auf Grund der hügeligen Landschaft eine Versorgung mit öffentlichen Infrastrukturleistungen sehr hohe Kosten verursacht. Eine höhere Wohnungsdichte in den peripheren Lagen würde außerdem das ohnehin schon starke PKW-Aufkommen auf den Durchzugsstraßen noch mehr belasten.

Nachverdichtung schafft zusätzlich Wohnraum

Nachverdichtung bedeutet, dort, wo schon etwas gebaut ist, zusätzlich Wohnraum zu schaffen bzw. bei Neubauten den Platz so gut wie möglich zu nützen. Dadurch wird die Bebauungsdichte, also der Wohnraum je verbauter Fläche, höher. Der große Vorteil dabei ist, dass die Kosten auf eine größere Zahl von Einwohnern umgelegt werden können. Eine Verdichtung sollte nur in Gebieten erfolgen, die mit öffentlichem Verkehr gut aufgeschlossen sind und eine entsprechende Infrastruktur (z.B. Müllbeseitigung, Abwasserentsorgung) bereits vorhanden ist.



Eine Nachverdichtung kann u.a. durch Schließen von Baulücken erfolgen, Aufstockung der vorhandenen Gebäude sowie Ausbau von Dachgeschossen (siehe Foto) oder Ersetzen vorhandener Gebäude durch größere mit mehr Wohnungen,



In dem hier gezeigten Wohnblock wurde eine Wohnhausanlage errichtet. Durch das neue Gebäude wird zwar das Stadtbild wenig beeinträchtigt, da der Neubau von außen nicht sichtbar ist, aber die Grünflächen im Innenhof gingen für die Anrainer verloren. Eine Nachverdichtung sollte daher nur behutsam durchgeführt werden, um eine Verschlechterung der Wohnverhältnisse zu vermeiden.



Eine Nachverdichtung entlang der Haupttäler wie im Weidling- oder Kierlingtal ist aus raumplanerischer Sicht zu begrüßen. Aber auch hier muss man auf die topographischen Verhältnisse Rücksicht nehmen. Wünschenswert wäre es gewesen, wenn man, wie der Vergleich dieser beiden Fotos zeigt, bei der Nachverdichtung etwas sensibler vorgegangen wäre.



Die Errichtung von mehrgeschossigen Wohnbauten führt häufig bereits bei der Planung von Wohnhausanlagen zu Konflikten zwischen der Wohnbaugesellschaft und den Anrainern. Diese Konflikte gehen oft zu Lasten der Baubehörde, da diese sich an die NÖ Bebauungsbestimmungen halten muss und nur im eingeschränkten Ausmaß die Möglichkeit hat, auf die individuelle Situation eines Wohngebietes einzugehen.

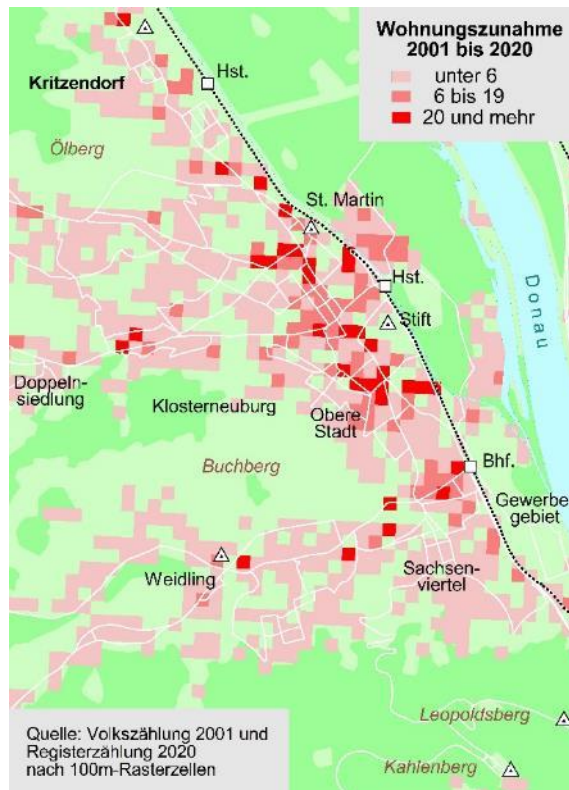


Auf dem diesem Haus gegenüberliegenden Grundstück reichte ein gemeinnütziger Wohnbauträger ein Wohnbauprojekt bei der Baubehörde ein, nachdem diese eine Erhöhung der Bauklasse erreicht hat. Das auf dem Gebäude angebrachte Transparent zeigt eine Fotomontage des geplanten Wohnbaus. Anrainer erhoben gegen dieses Wohnbauprojekt Einspruch, da ihrer Meinung nach die Gebäudehöhe nicht den angrenzenden Wohnbauten entsprach. Außerdem würde durch diesen Wohnbau die jetzt schon prekäre Verkehrssituation noch weiter verschärft. Die Anrainergemeinschaft erreichte zumindest eine Reduzierung der Gebäudehöhe.

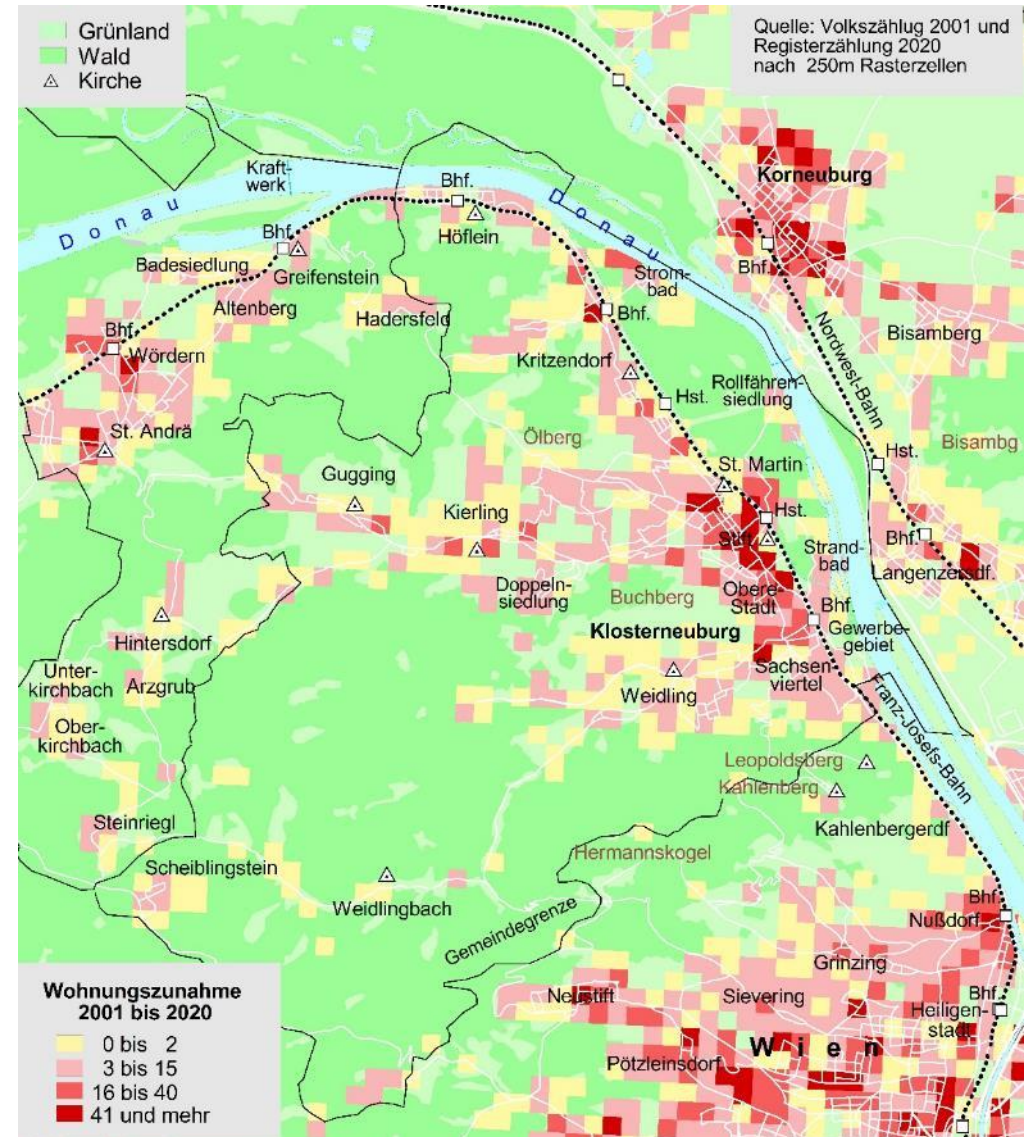
Höhere Wohnungszunahme in den Zentren

Zunahme des Wohnungsbestandes			
Gemeinde	2001	2021	jährliche Zunahme
Klosterneuburg	13.583	17.585	200,1 (=1,5%)
St. Andrä Wördern	4.163	5.032	43,4 (=1,0%)
Korneuburg	5.513	8.056	127,1 (=2,3%)
Langenzersdorf	4.170	5.060	44,5 (=1,1%)

Die jährliche relative Wohnungszunahme in Klosterneuburg ist mit 1,5% im Vergleich zu Korneuburg mit 2,3% zwar deutlich kleiner, in absoluten Zahlen mit 200 Wohnungen aber größer.



Im Gegensatz zur Übersichtskarte (rechts), wo die Wohnungszunahme auf der regionalen Einheit eines 250m-Rasters dargestellt wird, zeigt die Karte links nur das Stadtzentrum von Klosterneuburg auf der regionalen Einheit eines 100m Rasters. Auf Grund des kleineren Rasters ist es möglich, die Wohnungszunahme in den einzelnen Stadtteilen genauer zu lokalisieren. Wo sich die rot eingefärbten Gebiete befinden, sind in den letzten 20 Jahren auf einer Fläche von 100 x 100m (Hektar) über 20 Wohnungen neu errichtet worden.



Wie die Karte zeigt, gibt es höhere Wohnungszunahmen seit 2001 in den verkehrsmäßig gut erschlossenen zentralen Lagen. Durch das Steigen der Immobilienpreise wird sich das Wachstum immer mehr in den Geschosswohnbau verlagern. Vor allem die Wohnbaugesellschaften nützen hier die im Bebauungsplan angegebene Bebauungsdichte und -höhe maximal aus. (Q: Statistik Austria).

Siedlungsdruck geht von Wien aus

Die Stadt Wien verliert jährlich Tausende Wienerinnen und Wiener an das Wiener Umland. Der Hauptgrund für die Entscheidung zur Abwanderung in die Wiener Umlandgemeinden sind oft die nicht zufriedenstellenden Wohnverhältnisse in Wien wie u. a. stark befahrene Straßen. Vor allem die Stadtgemeinde Klosterneuburg ist ein gutes Beispiel einer wachsenden attraktiven Wohngemeinde vor den Toren Wiens. Die Attraktivität des Landschafts- und Erholungsraumes in Klosterneuburg war und ist für viele Menschen ein Motiv, sich in Klosterneuburg einen Wohnsitz zu schaffen. Dieser Trend führt zu einer verstärkten Wohnungsnachfrage und dadurch erhöhter Grundstückspreise und Wohnungsmieten. Klosterneuburg hat sich zu einer „hochpreisigen Insel“ entwickelt, die sich oft nur Personen mit entsprechend hohem Einkommen leisten können. In den letzten Jahren werden mehr Zweit- als Hauptwohnsitzwohnungen errichtet, wodurch das Gemeindebudget zusätzlich belastet wird. Die Gemeinde bekommt vom Bund bei einer Anmeldung als Hauptwohnsitz Ertragsanteile, bei jeder Zweitwohnsitzmeldung bekommt sie keine.



Die beiden Fotos verdeutlichen, wie sich das Stadtbild in Klosterneuburg im Laufe eines Jahrhunderts verändert hat. Das obere Foto veranschaulicht, dass die landwirtschaftliche Fläche um 1900 noch bis weit in den Stadtkern hineinreichte. Der in der Nachkriegszeit einsetzende Siedlungsdruck führte zu einer überdurchschnittlichen Inanspruchnahme der Flächen für Wohnbauten. Als Orientierung für die Ausdehnung des Siedlungsgebietes in Richtung Buchberg dient die links im Foto abgebildete Kapelle des Friedhofes der „Oberen Stadt“.



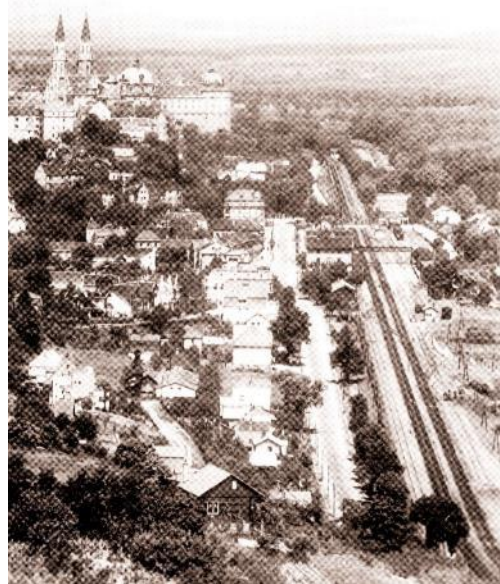
Da es in Klosterneuburg, so wie in den meisten Wienerwald-gemeinden auch, von der Topographie her nur wenige „flache Gebiete“ gibt, die sich für eine ökologische und ökonomische Bebauung gut eignen, wurden von den Kommunalpolitikern auch die für eine Bebauung wenig geeigneten Hanglagen als Bauland ausgewiesen. Bei Umwidmungen von Grünland in Bauland hatten die Gemeinderäte damals meist auf eine politische und nicht auf eine fachliche und rechtliche Komponente gesetzt. Das Ausmaß der Zersiedelung wurde erst im Laufe der Jahre deutlich.



Zu verhindern gilt, dass Neubauwohnungen nicht nur zum Wohnen, sondern als Anlageprodukt zur Spekulation gekauft werden. Leerstehende Wohnungen muss es geben, denn Menschen müssen umziehen können, oder ausweichen, wenn Wohnungen renoviert und ausgebaut werden. Der dafür notwendige Leerstand beträgt etwa 2 bis 3%. Stehen viel mehr Wohnungen leer, wie dies in vielen attraktiven Wienerwaldgemeinden der Fall ist, wird der Wohnraum noch knapper und damit teurer. Hinzu kommt noch, dass die Gemeinden auch für die leerstehenden Wohnungen eine Infrastruktur errichten müssen, die dann nicht genutzt wird. Wie groß der Wohnungsleerstand derzeit ist, geht aus dem Melderegister nur annäherungsweise hervor. Konkrete Zahlen gibt es nicht. Um den Wohnungsleerstand auf das übliche Ausmaß zu reduzieren, sollten nach Meinung einiger Fachleute die Gemeinden mit einem hohen Anteil an leerstehenden Wohnungen die Möglichkeit haben, für diese auch eine Kommunalabgabe einheben zu können (z.B. eine Leerstandsabgabe).

Ursachen des motorisierten Individualverkehrs

Die Reaktion der Bevölkerung auf die zunehmende Motorisierung und die Verbesserung des Straßennetzes, die bereits in den 1960er Jahren einsetzte, führt zu einer Ausweitung der Siedlungen und in weiterer Folge zu einem Anstieg des Verkehrs. Die gute Luft, deretwegen man von Wien in das Umland übersiedelt ist, wird auch hier durch die Abgase des Autoverkehrs verschlechtert. Dies ist die Folge einer verpassten Planungspolitik im Großraum Wien. Man vermisste



eine übergreifende Regionalplanung zwischen Wien und Niederösterreich. In Wien hat man es unterlassen, Wien so zu bauen und zu gestalten, dass die Bewohner gerne in der Stadt wohnen und nicht in den Speckgürtel abwandern. Aber die Voraussetzungen für die Siedler, in das Wiener Umland zu ziehen, waren ideal, weil viele Umlandgemeinden bereits damals großzügig Grünlandflächen in Bauland umgewidmet hatten.

Das nebenstehende Foto zeigt die Wienerstraße um 1930, als sich der Autoverkehr auf nur wenige Autos beschränkte.



Im Vergleich zu den anderen Umlandgemeinden von Wien (z. B. Mödling) setzte in Klosterneuburg die starke Zuwanderung aus Wien viel später ein, aus verkehrstechnischen Gründen: die von Wien nach Klosterneuburg führende „Wienerstraße“ war lange Zeit in jede Richtung nur einspurig ausgebaut. Dies änderte sich in der Mitte der 1970er Jahren, als man die Straße verbreiterte (siehe Foto).



Der von Wien ausgehende Siedlungsdruck geht bis ins Tullnerfeld. Die Hauptverkehrsachse verläuft zwischen der Stadt Tulln und Wien über St. Andrä Wördern durch das Kierlingtal und letztendlich durch das Klosterneuburger Stadtzentrum. Unser Lebensstil mit dem Ideal eines Einfamilienhauses im Grünen und der Flucht aus der Großstadt führte zu noch mehr Autoverkehr.

Siedlungen verdrängen die Landwirtschaft



Die Berghänge entlang der Donau weisen ideale Voraussetzungen für den Weinbau auf: gute Böden, viele Sonnenstunden mit hohen Durchschnittstemperaturen und gleichzeitig große Niederschlagsmengen. Trotz des flächenmäßigen Rückgangs des

Weinbaus ist seine Bedeutung bis heute unbestritten. Die Weingartenflächen reichen an manchen Stellen, wie das Foto zeigt, bis an das Stadtgebiet von Klosterneuburg heran.



Blick auf den Ölberg vom Buchberg aus gegen Ende der 1960er Jahre (Foto oben). Damals beschränkte sich die Besiedelung noch weitgehend auf die Tallagen. Während die Siedlungen in den Tälern mit Licht, Wasser und Straßen gut erschlossen waren, war das bei den am Ölberg gelegenen Häusern nicht der Fall. Damals wurden die Bereiche zwischen den Bergrücken und den Tallagen landwirtschaftlich genutzt. Erst mit der Versorgung der am Bergrücken des Ölbergs gelegenen Häuser mit Infrastruktureinrichtungen, setzte in den 1980er Jahren eine stärkere Besiedelung in Richtung



der Täler ein. Das untere Foto zeigt die heutige Situation.



In den Umlandgemeinden von Wien werden große Flächen für Wohnen, Gewerbe und Freizeit in Anspruch genommen, und somit der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Diese Karte zeigt die Ausbreitung der Siedlungsfläche auch auf Kosten wertvoller landwirtschaftlich genutzter Flächen in den Gemeinden nördlich von Wien. Es verbleiben nur Ackerflächen im Tullner Feld und im Korneuburger Becken, wo Getreide, Mais, Ölsaaten und Kartoffel angebaut werden.



Innerhalb der Stadtgemeinde Klosterneuburg findet man größere Ackerlandflächen nur in den Höhenlagen des Buchberges und des Ölberges. Im Gegensatz zum Buchberg waren am Ölberg große Teile der Ackerlandflächen bereits im Flächenwidmungsplan 1967 als Bauland ausgewiesen. Die Motivation der Landwirte, diese ertragreichen Böden als Bauland zu verkaufen, war dennoch vorerst nicht besonders groß. Erst als der Preis der Baulandflächen immer mehr anstieg, wurde der Anreiz für Landwirte immer größer, ihre Flächen zu hohen Preisen an Bauwillige zu veräußern (Luftbilder, Bing Maps).