

DER ORTSKERN

Stiefkind der Raumordnung ?!

schedlmayer | raumplanung

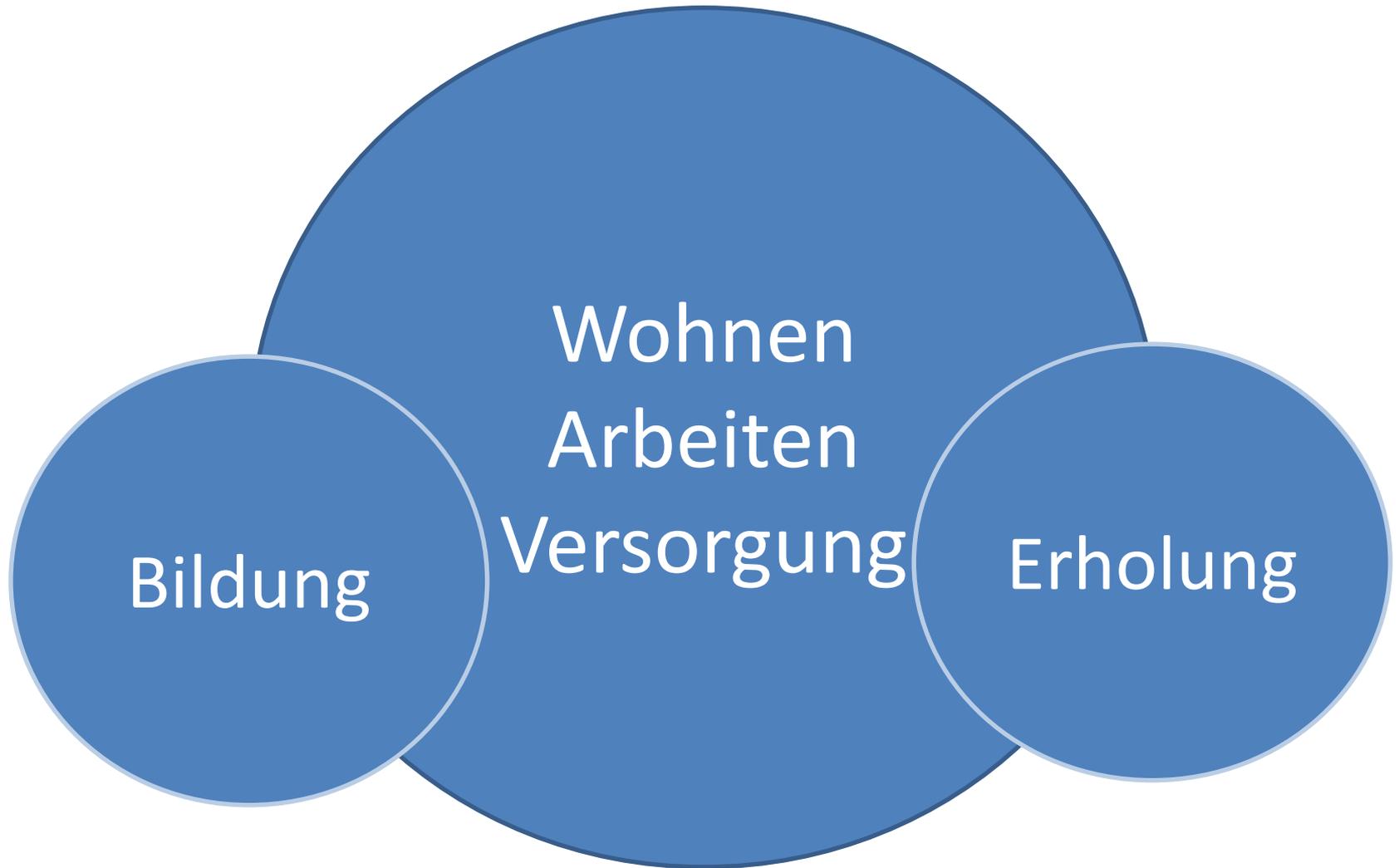


Dipl.-Ing. Dr. techn. Herbert Schedlmayer
Ingenieurkonsulent für Raumplanung und Raumordnung
staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker

A-3382 Loosdorf · Europaplatz 6
Mobilfon: +43664 / 4834477
office@raumordnung.at · www.raumordnung.at

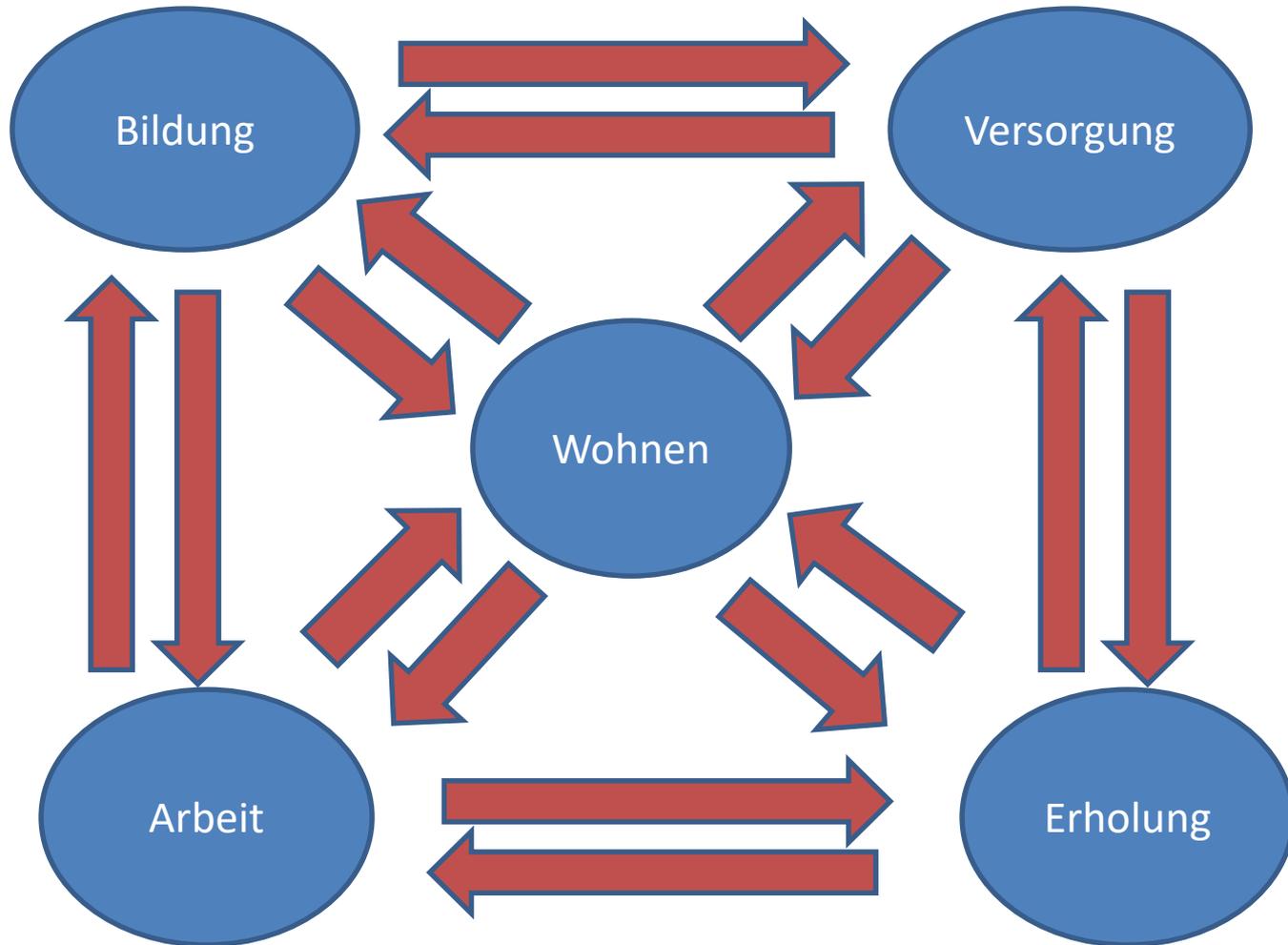
Gemeindenachmittag St. Pölten 15.5.2017

1900



Der Ortskern – Stiefkind der Raumordnung ?!

2017



Der Ortskern – Stiefkind der Raumordnung?!

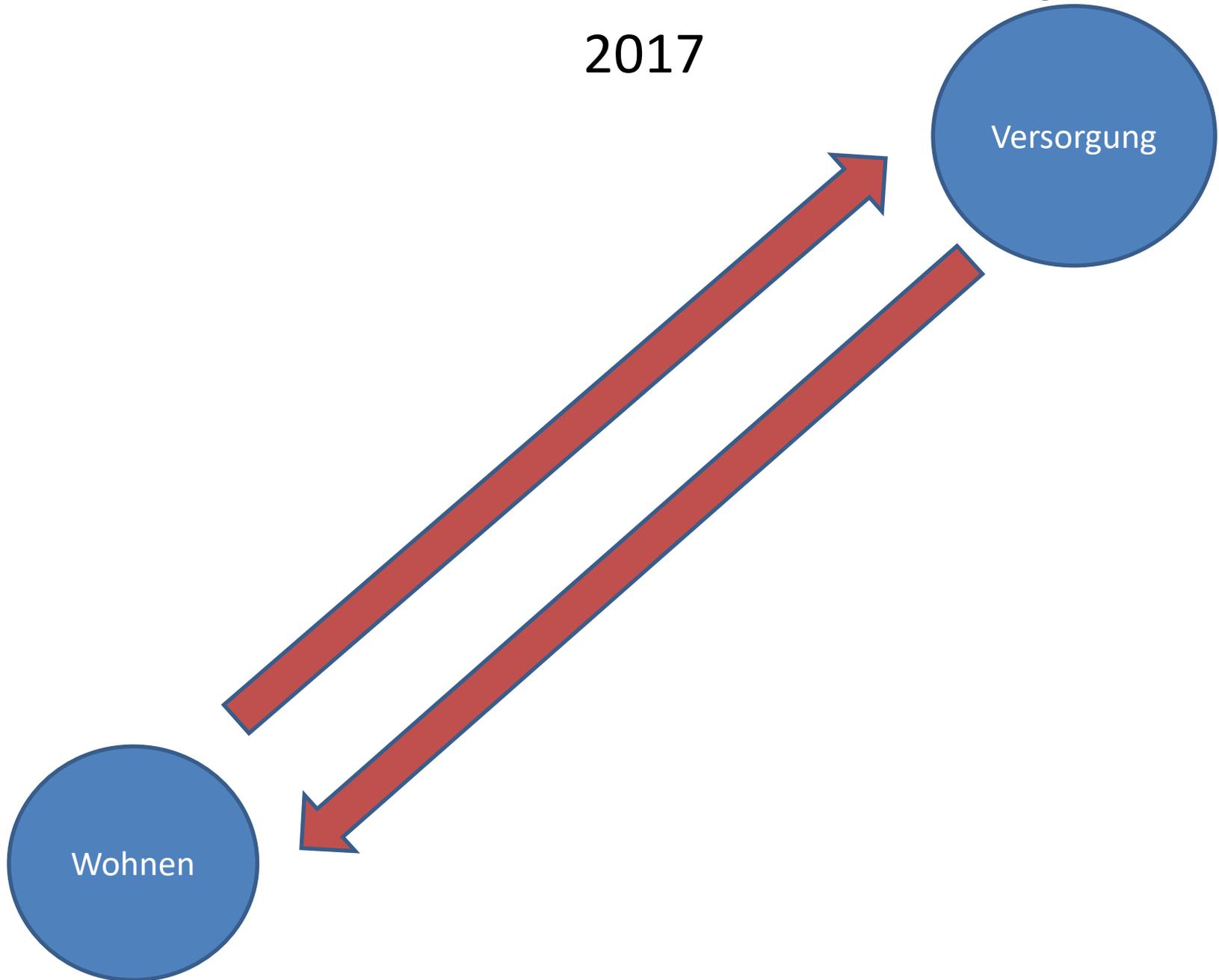


Der Ortskern – Stiefkind der Raumordnung?!



Der Ortskern – Stiefkind der Raumordnung ?!

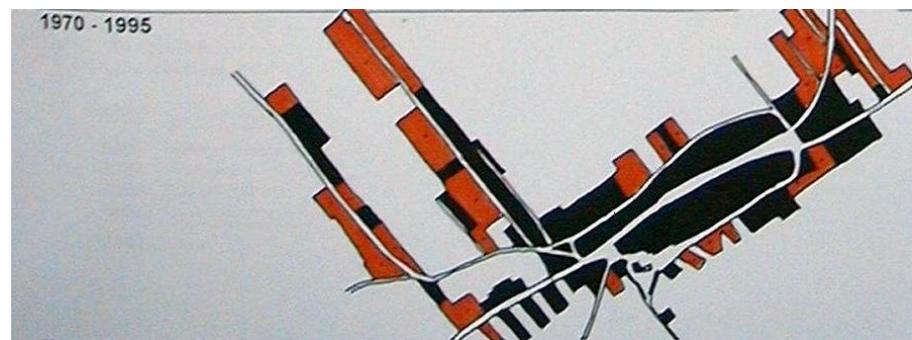
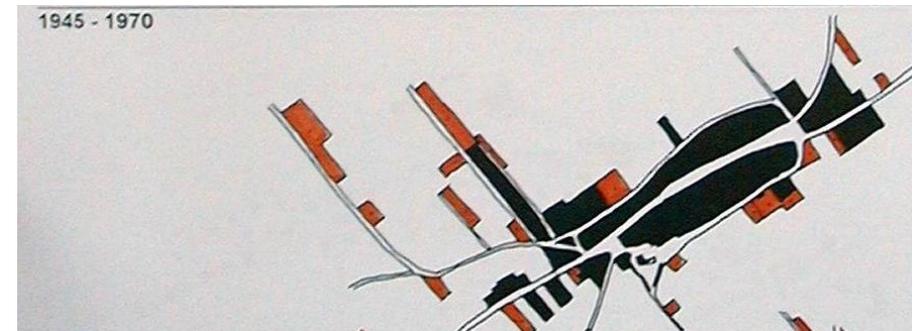
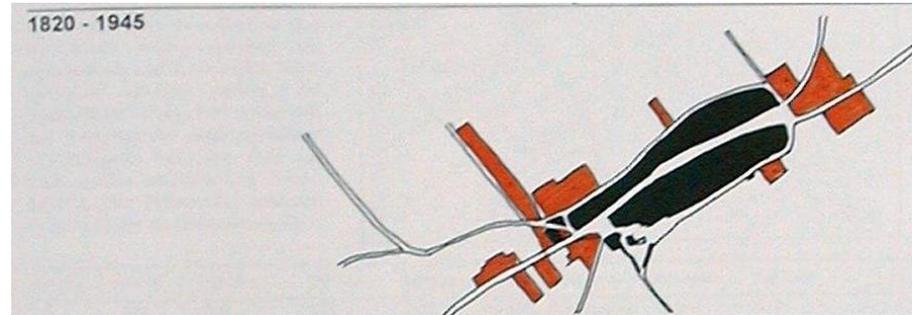
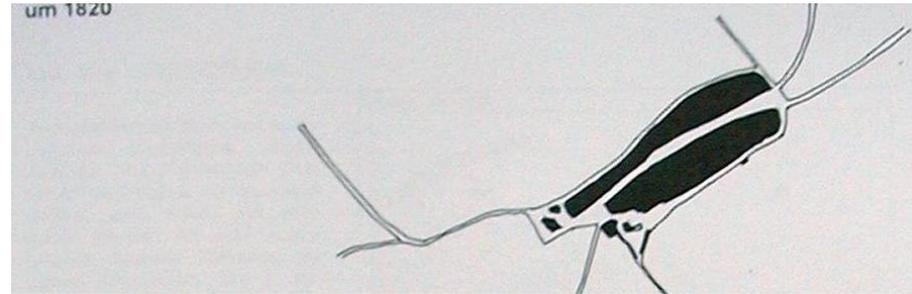
2017



Der Ortskern – Stiefkind der Raumordnung ?!

Die Siedlungsentwicklung eines kleinen Dorfes in NÖ

1820 – 1845 – 1870 – 1895 - ?



Der Ortskern – Stiefkind der Raumordnung ?!

Die Siedlungsentwicklung eines kleinen Dorfes in NÖ

Verfall im Kern – Neubau an den Rändern



Quellen zu Stadt- und Ortskern im NÖ Raumordnungsgesetz

§ 1 Abs. (2) Zif. 3 Besondere Leitziele , Punkt 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.

§ 1 Abs. (2) Zif. 3 Besondere Leitziele , Punkt 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).

§ 23 **Stadt- und Dorferneuerung**

Das Land hat die Gemeinden bei der Durchführung von Stadt- und Dorferneuerungsmaßnahmen, die auf Initiative und unter Beteiligung der Bürger erfolgen, zu unterstützen.

Quellen zu Stadt- und Ortskern im NÖ Raumordnungsgesetz

Eine treffende Beschreibung, was eigentlich ein Stadt- und Ortszentrum ausmacht, ist die Definition der Zentrumszone (§ 14 Abs. 2 Z. 15):

Bestehende oder geplante Ortskerne können als **Zentrumszone** im Flächenwidmungsplan festgelegt werden. Dabei ist von den **vorhandenen Nutzungsstrukturen und dem Erscheinungsbild** auszugehen.... Zentrumszonen dürfen nur innerhalb einer bestehenden zusammenhängenden Siedlungseinheit mit mindestens 1.800 Einwohnern festgelegt werden.

Zentrumszonen müssen weiters folgende Kriterien aufweisen:

- **-eine gute Verkehrsanbindung im individuellen und/oder öffentlichen Verkehrsnetz, welche auch die Ansiedlung von Handelseinrichtungen zulässt**
- **-dichtere Baustrukturen als der Umgebungsbereich und einen Durchmischungsgrad von Wohn- und anderen Nutzungen (z. B.: öffentliche Einrichtungen, Büros, Handels- und Dienstleistungsbetriebe), der über das in Wohngebieten übliche Ausmaß deutlich hinausgeht**

§ 18 Gebiete für Handelseinrichtungen

Diese Bestimmungen kamen um 20 Jahre zu spät!!!

Haben aber trotzdem einiges bewirkt

Quellen zu Stadt- und Ortskern im NÖ Raumordnungsgesetz

§ 16 Abs. (1) Zif. 2 **Kerngebiet**

Kerngebiete, die für **öffentliche Gebäude, Versammlungs- und Vergnügungsstätten, Wohngebäude sowie für Betriebe** bestimmt sind, welche sich dem **Ortsbild eines Siedlungskernes** harmonisch anpassen und keine, das örtlich zumutbare Ausmaß übersteigende Lärm- oder Geruchsbelästigung sowie sonstige schädliche Einwirkung auf die Umgebung verursachen;

§ 16 Abs. (1) Zif. 5 **Agrargebiet**

Agrargebiete, die für Bauwerke land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und der sonstigen Tierhaltung, die über die übliche Haltung von Haustieren hinausgeht, bestimmt sind; andere Betriebe, welche keine das örtlich zumutbare Ausmaß übersteigende Lärm- oder Geruchsbelästigungen sowie sonstige schädliche Einwirkungen auf die Umgebung verursachen und sich **in ihrer Erscheinungsform in das Ortsbild und in die dörfliche bauliche Struktur einfügen**, sowie Wohnnutzungen mit höchstens vier Wohneinheiten pro Grundstück sind zuzulassen;

Quellen zu Stadt- und Ortskern im NÖ Raumordnungsgesetz

2 wesentliche Gemeinsamkeiten und Stärken von **Kerngebiet und Agrargebiet**

Einfügung in das **Ortsbild eines Siedlungskernes oder in die dörfliche bauliche Struktur**

Neben der betrieblichen Nutzung ist auch die Wohnnutzung möglich, also eine typische

Nutzungsmischung

2 wesentliche Schwächen von **Kerngebiet und Agrargebiet**

Unbestimmtheit und Auslegung des Begriffs „**örtlich zumutbaren Ausmaß übersteigende Lärm- oder Geruchsbelästigungen** sowie sonstige schädliche Einwirkungen auf die Umgebung“ - Betriebsgebiet wird bevorzugt.

Viele moderne gewerbliche Bauten, aber auch landwirtschaftliche Betriebsgebäude lassen sich aufgrund ihrer Größe gar nicht mehr harmonisch einfügen, sondern sprengen den Maßstab

Konsequenz: Wir brauchen in NÖ auch ein Mischgebiet, wie in allen anderen Bundesländern auch!

Quellen zu Stadt- und Ortskern im NÖ Raumordnungsgesetz

§ 16 Abs. (5)

Bauland-Betriebsgebiet und Bauland-Kerngebiet können erforderlichenfalls ganz oder für Teilbereiche hinsichtlich ihrer speziellen Verwendung näher bezeichnet werden (z. B.: Verwaltungs- und Schulungsgebäude, emissionsarme Betriebe u. dgl.).

... Des Weiteren darf zur Sicherung des strukturellen Charakters die Widmungsart Bauland-Kerngebiet mit dem Zusatz „maximal sechs Wohneinheiten“, „maximal zwölf Wohneinheiten“ oder „maximal zwanzig Wohneinheiten“ verbunden werden....

Quellen zu Stadt- und Ortskern im NÖ Raumordnungsgesetz

Diese folgende Bestimmung ist aber völlig kontraproduktiv zu den Leitziele und Intentionen der Stadt- und Dorferneuerung !!!

§ 16 Abs. (3)

Sofern die besondere Zweckbindung von Kerngebieten, Betriebsgebieten und Sondergebieten dies nicht ausschließt, können erforderlichenfalls **in allen Baulandwidmungsarten** auch Bauwerke und Einrichtungen zur **Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfes, der öffentlichen Sicherheit sowie für die religiösen, sozialen und kulturellen Bedürfnisse** zugelassen werden.

Arztpraxen und Apotheken in Betriebsgebieten

Supermärkte am Rande von Betriebsgebieten, die an Wohnbauland anschließen

Polizeistationen, Rettungs- und Feuerwehrhäuser auf der Grünen Wiese im Betriebsgebiet

Kirchen, Kindergärten, Veranstaltungshallen, Hotels und Restaurants auf der Grünen Wiese bzw. im Betriebsgebiet

Maßnahmen des Landes NÖ zur Förderung von Stadt- und Ortskernen

Landes-Finanzsonderaktion „Impulsförderung in Orts- und Stadtzentren“

- Ankauf von Grundstücken und Gebäuden
- Verbesserung der Aufenthalts- und Erlebnisqualität im öffentlichen Raum
- Umgestaltung zur Erhöhung der Verkehrssicherheit
- Fassadengestaltung an Gebäuden im Eigentum der Gemeinde
- Maximale Kredithöhe € 500.000,-, 3%/a auf max. 20 Jahre

NAFES

u.a. Förderung von Gemeinden in städtisch geprägten Ortskernen



Ansätze zur Belebung von Ortskernen

Mobilisierung von Flächenreserven für neue Nutzungen

- * Welche Flächen und/oder Gebäude stehen leer bzw. sind ungenutzt,
- * sind nicht ihrer Standortgunst entsprechend genutzt
- * welche Flächen und Gebäude können für andere Nutzungen verfügbar gemacht werden und zu welchen Bedingungen

NÖ Flächenmanagement-Datenbank
vorwiegend für Leerflächen in Ortskernen

Der Ortskern – Stiefkind der Raumordnung ?!

Beispiel Prinzersdorf



Der Ortskern – Stiefkind der Raumordnung ?!

Beispiel Prinzersdorf

UNGENUTZTE FLÄCHEN UND LEERSTÄNDE

ERSCHLIESSBARKEIT



Der Ortskern – Stiefkind der Raumordnung ?!

Beispiel Prinzersdorf

POTENTIALE



Der Ortskern – Stiefkind der Raumordnung ?!

Attraktivierung der Orts- und Stadtkerne für Handelsaktivitäten



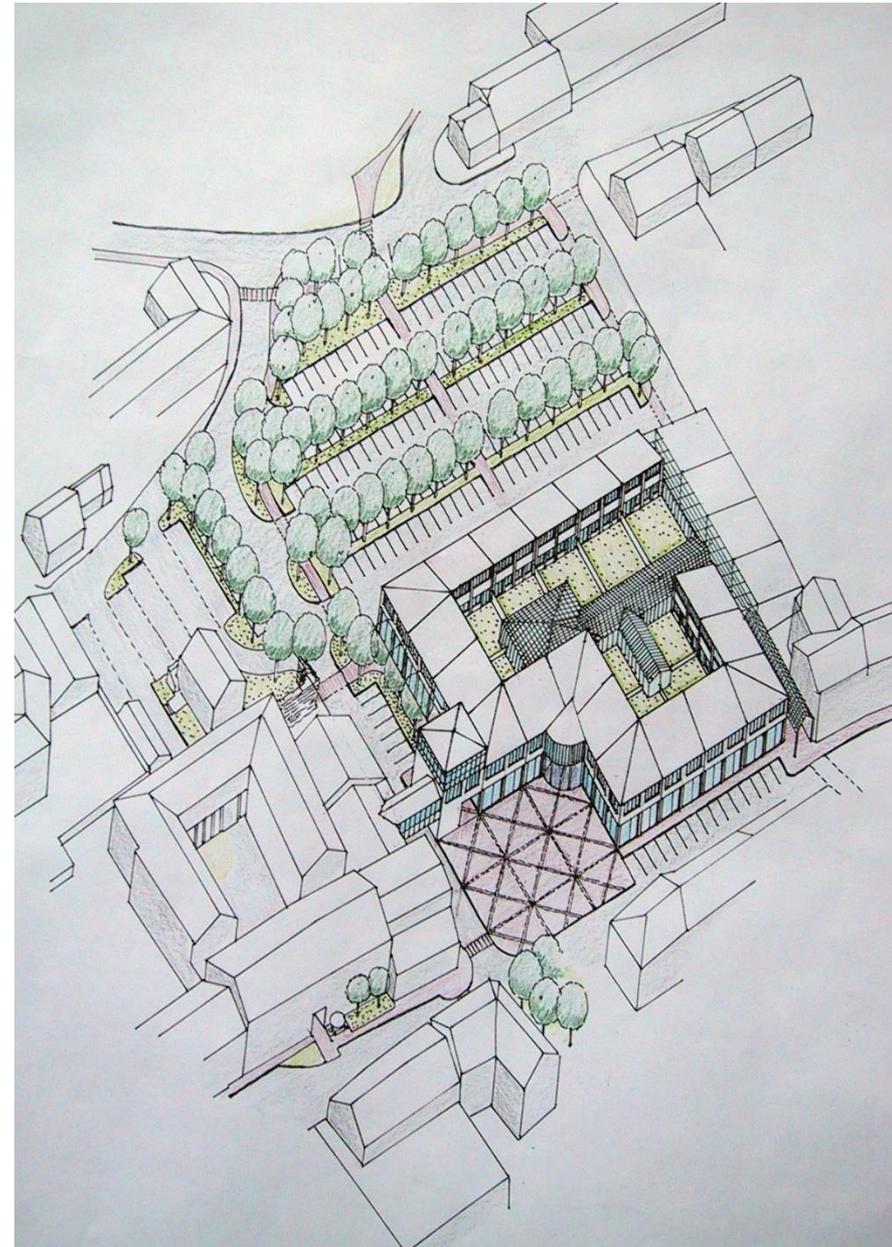
Der Ortskern – Stiefkind der Raumordnung ?!

Beispiel Loosdorf

Dieser Plan wurde dem Gemeinderat in derselben Sitzung präsentiert, in der er den Beschluss zur Realisierung des peripheren Einkaufszentrums beschließen wollte.

Moratorium von einem halben Jahr für notwendigen Realisierungsschritte für das innerörtliche EKZ (Grundverhandlungen, Projektsbetreiber, Verhandlungen mit den Landesstellen um Förderungen...)

Das Problembewusstsein konnte geschärft werden: Periphere Handelsgroßbetriebe zerstören die gewachsenen Strukturen, der Ortskern verödet, die Einkaufswege werden länger und für nicht Motorisierte unmöglich.



Der Ortskern – Stiefkind der Raumordnung ?!

Beispiel Loosdorf



Der Ortskern – Stiefkind der Raumordnung ?!

Beispiel Loosdorf



Ansätze zur Belebung der Ortskerne

Attraktivierung der Ortskerne für Wohnen

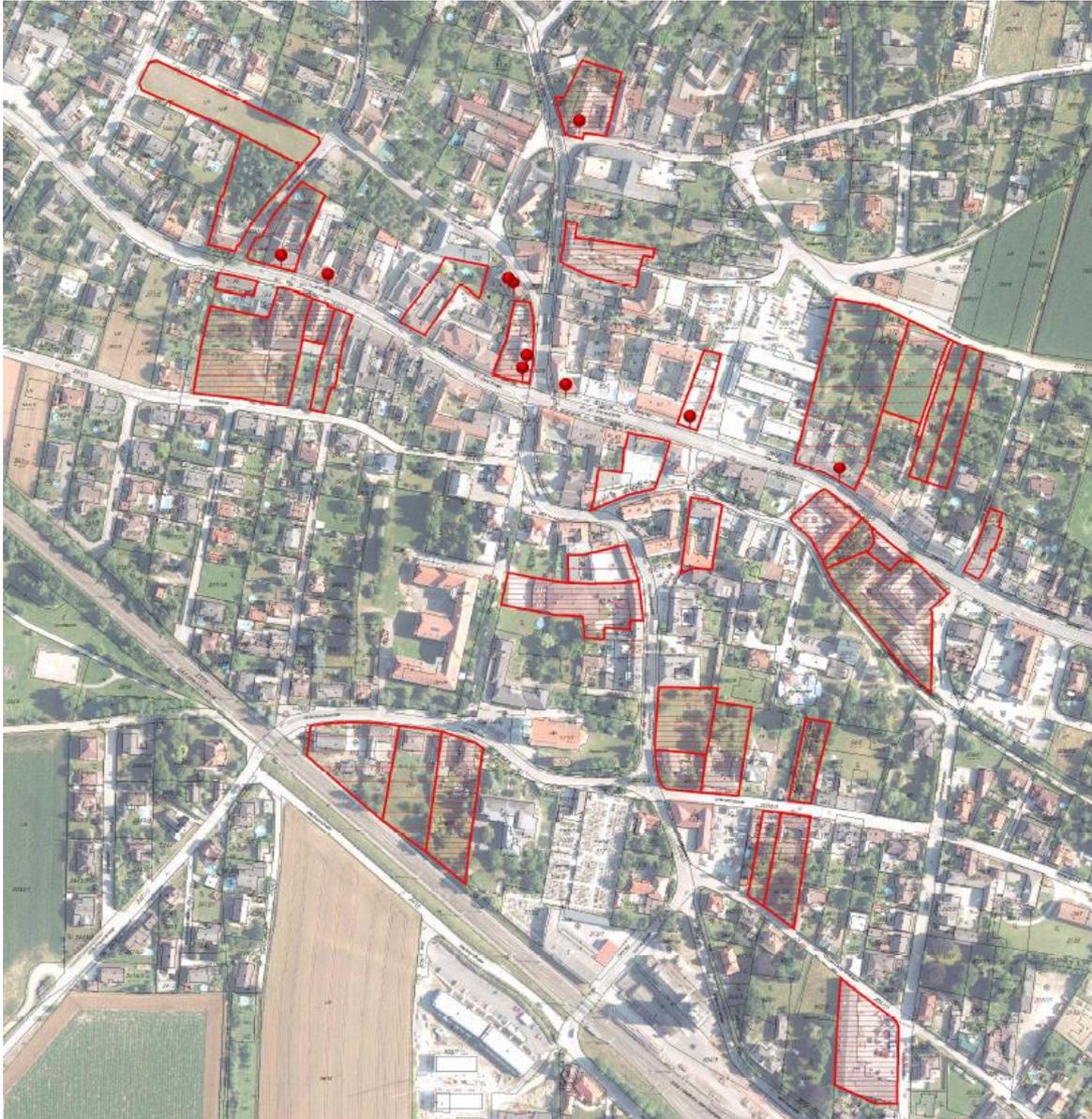
- wieviele Wohnungen und Wohnhäuser stehen leer,
- sind nicht ihrer Standortgunst entsprechend genutzt
- welchen Standard haben die Wohnungen, bzw.
- wie kann der Wohnstandard gehoben werden

- welche Bereiche können von ihrer Nutzung her in Wohnstandorte umgewandelt werden

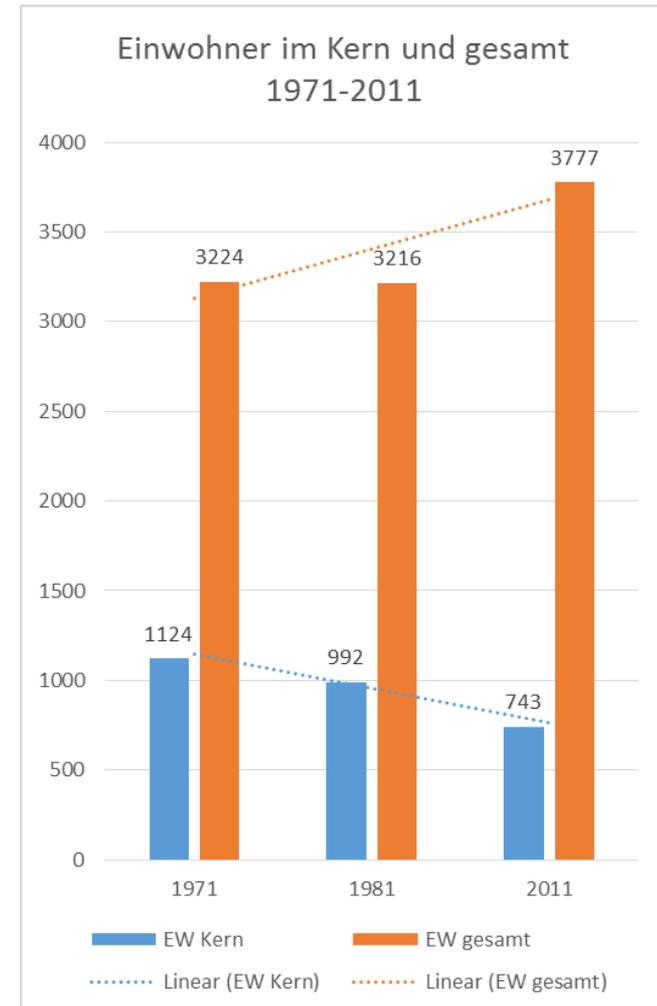
- können den Wohnungen direkt Grünflächen zugeordnet werden
- wie kann das bestehende Grün- und Erholungsflächenangebot quantitativ und qualitativ verbessert werden.

Der Ortskern – Stiefkind der Raumordnung ?!

Beispiel Loosdorf



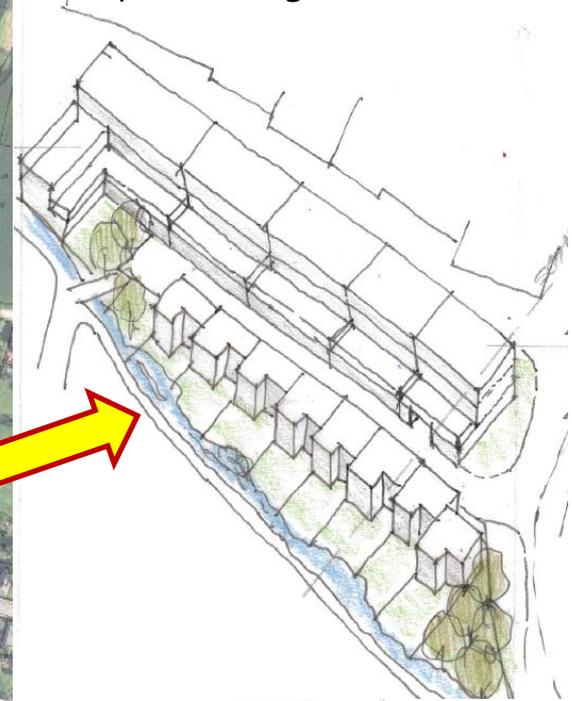
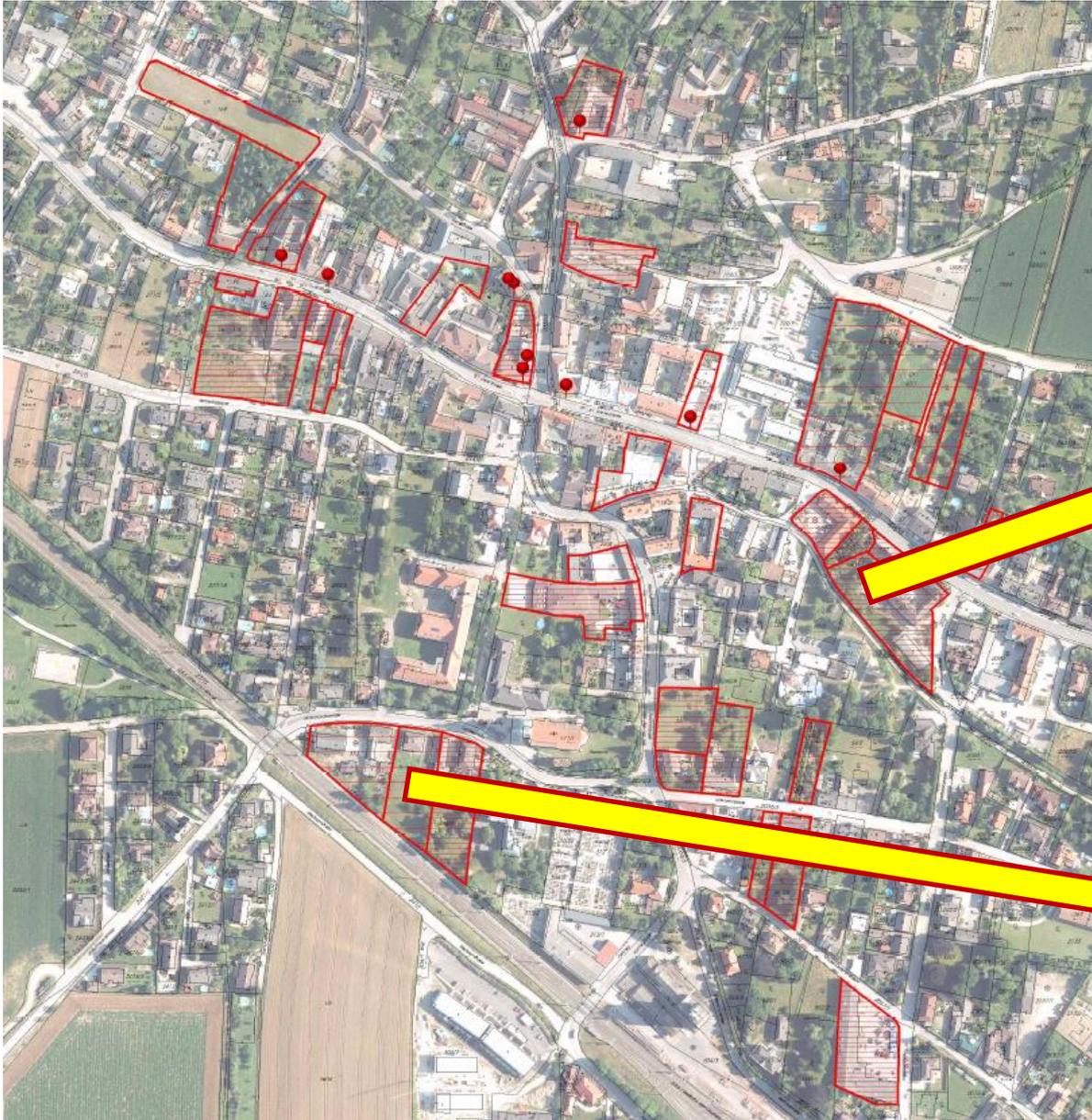
Jahr	EW Kern	71=100	EW gesamt	71=100
1971	1124	100,0	3224	100,0
1981	992	88,3	3216	99,8
2011	743	66,1	3777	117,2



Der Ortskern – Stiefkind der Raumordnung ?!

Beispiel Loosdorf

Insgesamt sind ca. 5 ha ungenutzt bzw. werden mittelfristig frei oder sind nicht ihrer Standortqualität entsprechend genutzt



Umsetzung der Ortskernbelebung

innovative Bürger und ebensolche Bürgermeister sind gefragt

Chancen stehen gut: Häuser und Grundstücke verlieren rapide an Wert, wenn alles beim alten bleibt.

Nicht Einzelsanierungen, sondern größere Bereiche zusammenfassen, dadurch können Investoren leichter gefunden werden

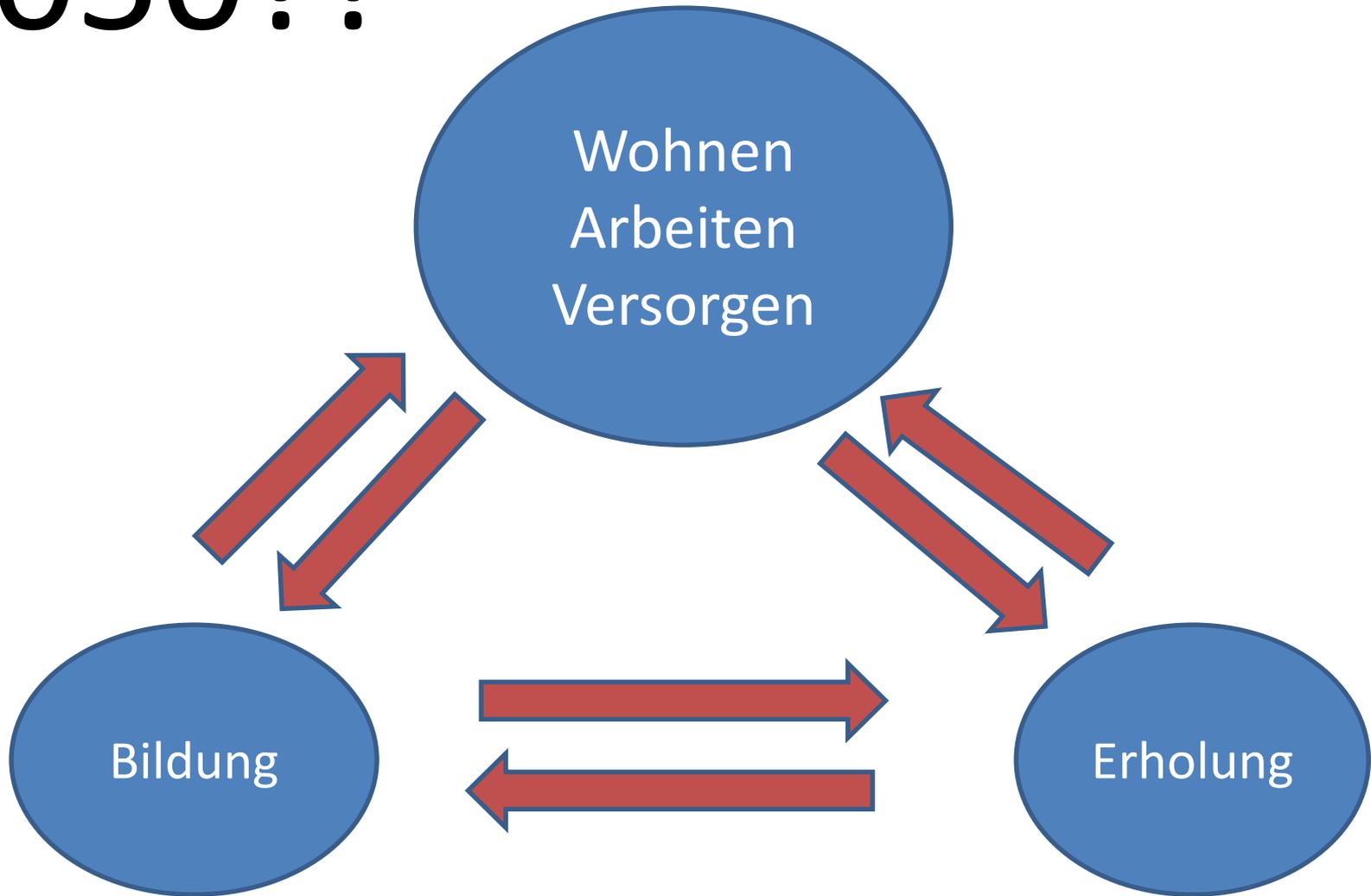
Das Umfeld soll beachtet werden (Grün, parkartige Gestaltung, etc.)

Wohnbauförderung der Gemeinden: Anreiz für Bauen im Kern

Opinion Leader für die Anliegen einer nachhaltigen Ortsentwicklung als Lobbyisten gewinnen

VISIONEN KÖNNEN REALITÄT WERDEN

2050?!



Ich danke für Ihre Aufmerksamkeit

Zum Nachlesen auf unserer Homepage:
www.raumordnung.at

schedlmayer | raumplanung



Dipl.-Ing. Dr. techn. Herbert Schedlmayer
Ingenieurkonsulent für Raumplanung und Raumordnung
staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker

A-3382 Loosdorf · Europaplatz 6
Mobilfon: +43664 / 4834477
office@raumordnung.at · www.raumordnung.at