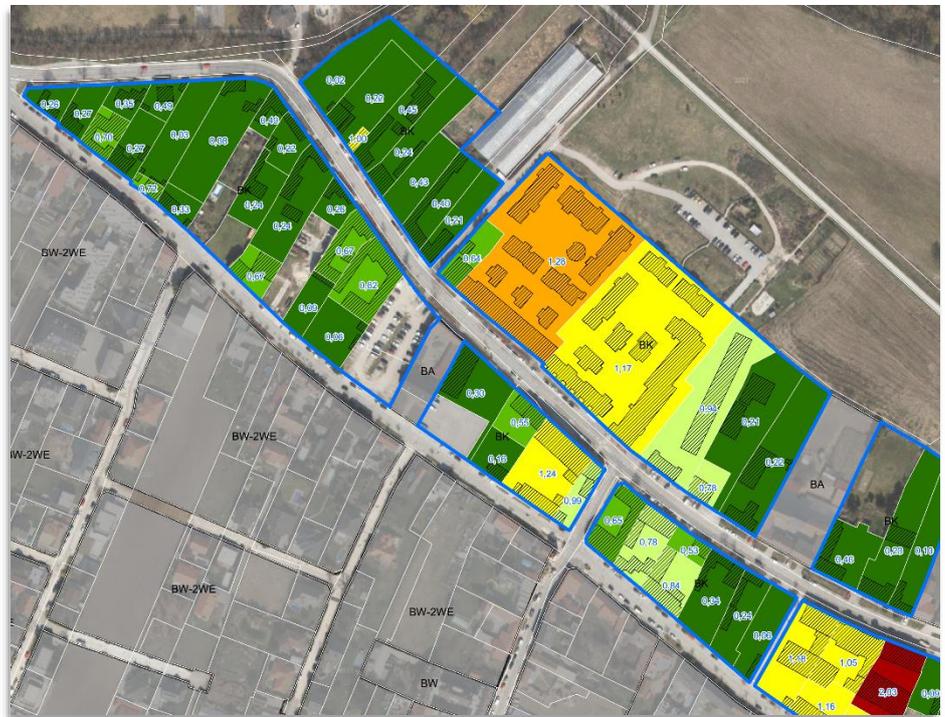


SCHWECHAT

Flächenwidmungsplan - Bauland Kerngebiet Grundlagen Neudefinition der Bebauungsmöglichkeiten



Bericht

STADTGEMEINDE SCHWECHAT

Flächenwidmungsplan

Grundlagen zur Neudefinition der Bebauungsmöglichkeiten
im Bauland Kerngebiet

B E R I C H T

Bearbeiter DI S. Laussegger

Inhaltsverzeichnis

1	EINLEITUNG	2
1.1	Ausgangslage	2
1.2	Aufgabenstellung	2
1.3	Abgrenzung des Planungsgebiets	3
1.3.1	Untersuchungsraum	3
1.3.2	Bausperre	3
2	GRUNDLAGENFORSCHUNG / -ANALYSE	4
2.1	Raumordnungsrechtliche Grundlagen	4
2.2	Raumordnungsfachliche Grundlagen	5
2.2.1	Bestand / Struktur	5
2.3	Siedlungsstruktur nach Anzahl der Wohneinheiten pro Grundstück	7
2.4	Bebauungsmöglichkeiten gemäß den Bestimmungen des Bebauungsplans	7
2.5	Bebauungsstruktur nach Bebauungsform und Geschoßflächenzahl im Bestand	8
2.6	Grundstücksstrukturen und -größen	9
2.7	Erschließung und Infrastrukturausstattung	10
3	WIDMUNGSVORSCHLAG	11
4	ANHANG	12
4.1	Abbildungsverzeichnis	12

1 EINLEITUNG

1.1 AUSGANGSLAGE

In der Stadtgemeinde Schwechat steht ein digital erstellter Flächenwidmungsplan in Rechtskraft. Mit dem Ziel der Erhaltung des strukturellen Charakters des Siedlungsgebiets in der Stadtgemeinde Schwechat wurden Teile des Bauland Wohngebiet bereits mit dem Widmungszusatz „maximal 2 Wohneinheiten“ versehen. In einem weiteren Schritt soll nun auch das gewidmete Bauland Kerngebiet untersucht werden und auf seine Eignung zur Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten pro Grundstück hin geprüft werden. Weiters soll das Bauland Kerngebiet auf eine mögliche Neudefinition der höchstzulässigen Geschoßflächenzahl (GFZ) untersucht werden.

Im Zuge einer Novellierung des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 (2. Novelle, LGBl. Nr. 35/2017, beschlossen am 16. März 2017) wurde die Möglichkeit geschaffen, die Errichtung von Wohneinheiten im Bauland Wohngebiet pro Grundstück zu beschränken. Gemäß der derzeit geltenden Fassung des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 ist eine Beschränkung zwischen sechs und zwanzig Wohneinheiten pro Grundstück zulässig.

Im Zuge einer weiteren Novellierung des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 (6. Novelle, LGBl. Nr. 97/2020, beschlossen am 22. Oktober 2020) wurde die höchstzulässige GFZ im Bauland Kerngebiet mit 1,0 festgelegt. Durch die Festlegung Bauland Kerngebiet für nachhaltige Bebauung (BKN) kann dieser Wert überschritten werden, wobei die höchstzulässige Geschoßflächenzahl anzugeben ist und größer als 1,0 sein muss.

1.2 AUFGABENSTELLUNG

Die für die beabsichtigte Beschränkung der zulässigen Wohneinheiten bzw. Definition der höchstzulässigen GFZ notwendigen Untersuchungen sollen, aufbauend auf den bereits vorhandenen Unterlagen zum Flächenwidmungsplan und den bereits vorliegenden Analysen, durchgeführt werden und für die nächste Änderung des Flächenwidmungsplans aufbereitet und zur Verfügung gestellt werden.

Die vorliegende Untersuchung bezieht sich nur auf die Widmung Bauland Kerngebiet, wobei das Ortszentrum der Stadt Schwechat vorerst nicht behandelt wird, da dort aufgrund der hohen Dichte eine Beschränkung der Bauungs- und Nutzungsmöglichkeiten aus raumordnungsfachlicher Sicht nicht sinnvoll erscheint. Eine Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten im Bauland Wohngebiet ist – auf den dafür geeigneten Flächen – bereits erfolgt, das Bauland Wohngebiet ist daher nicht Inhalt der Analyse. Auch die Überprüfung der Widmungsarten im Bauland und eine allfällige Umwidmung (z.B. Umwidmung von Bauland Wohngebiet in Bauland Kerngebiet) ist ebenfalls nicht Gegenstand der Bearbeitung.

Die Festlegung der Widmung Bauland Kerngebiet für nachhaltige Bebauung (BKN) bzw. der Widmung Bauland Wohngebiet für nachhaltige Bebauung (BWN) ist jedenfalls auch für das Kerngebiet der Stadt Schwechat sowie für manche Wohngebiete ein Thema. Diese Bereiche werden vorerst noch nicht untersucht. Zudem sind im Raumordnungsgesetz betreffend diese Thematik Übergangsbestimmungen (§ 53 Abs. 15 NÖ Raumordnungsgesetz

2014) festgelegt: *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, werden 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.*

1.3 ABGRENZUNG DES PLANUNGSGEBIETS

1.3.1 UNTERSUCHUNGSRAUM

Der Untersuchungsraum umfasst folgende Bereiche:

- KG Rannersdorf: gesamtes Bauland Kerngebiet
- KG Kledering: gesamtes Bauland Kerngebiet
- KG Mannswörth: gesamtes Bauland Kerngebiet
- KG Schwechat: Bauland Kerngebiet in der Himberger Straße 52 bis 72

Das Bauland Kerngebiet im Stadtzentrum von Schwechat ist für eine Einschränkung der Bebauungsmöglichkeiten in Bezug auf die Wohneinheiten nicht geeignet und wird im Zuge der weiteren Untersuchungen daher nicht behandelt. Untersuchungen in Bezug auf die für das Stadtzentrum von Schwechat jedenfalls geeignete Festlegung der Widmung Bauland Kerngebiet für nachhaltige Bebauung (BKN) werden zu einem späteren Zeitpunkt vorgenommen.

1.3.2 BAUSPERRE

Zur Sicherung der Änderung des Flächenwidmungsplans wurde in der Sitzung des Gemeinderats am 16. Dezember 2021 eine Bausperre gemäß § 26 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 für den gesamten Untersuchungsraum erlassen. Die Bausperre erfolgte zur Sicherung der Durchführung einer beabsichtigten Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogramms (Flächenwidmungsplan).

2 GRUNDLAGENFORSCHUNG / -ANALYSE

2.1 RAUMORDNUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

Gemäß NÖ Raumordnungsgesetz 2014 § 16 (5) idgF ist in Bezug auf die Beschränkung der Wohneinheiten in der Widmung Bauland Kerngebiet Folgendes festgelegt:

„Des Weiteren darf zur Sicherung des strukturellen Charakters die Widmungsart Bauland-Kerngebiet mit einem Zusatz verbunden werden, der die maximalen Wohneinheiten festlegt, wobei eine Festlegung zwischen sechs und zwanzig Wohneinheiten zulässig ist. Ist dies erfolgt, dürfen nicht mehr Wohnungen (§ 4 Z 32a NÖ BO 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung) pro Grundstück errichtet werden, als maximale Wohneinheiten festgelegt wurden.“

Gemäß NÖ Raumordnungsgesetz 2014 § 16 (1) Z. 9 idgF ist für die Widmung Bauland Kerngebiet für nachhaltige Bebauung (BKN) Folgendes festgelegt:

„Kerngebiete für nachhaltige Bebauung, die für die in der Z 2 aufgezählten Nutzungen bestimmt sind, wobei die Geschoßflächenzahl (§ 4 Z 17 NÖ BO 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung) über 1 betragen darf. Die höchstzulässige Geschoßflächenzahl ist anzugeben und muss größer als 1 sein.“

Ausgangspunkt für die Zulässigkeit der Beschränkung der Wohneinheiten ist der strukturelle Charakter, der durch die Festlegung gesichert werden soll. In bereits bebauten Gebieten bezieht sich die Struktur, insbesondere die Bebauungsstruktur, auf das Gebiet selbst. In noch unbebauten Gebieten kann die gewünschte zukünftige Struktur an der Charakteristik der benachbarten Gebiete abgeleitet werden. Teilweise können jedoch auch andere Faktoren eine Rolle spielen (Erschließung, technische Infrastruktur, Anbindung an den öffentlichen Verkehr, etc.). Auch diese Faktoren sind zur Siedlungsstruktur und somit zum strukturellen Charakter zu zählen.

Die Widmung Bauland Kerngebiet für nachhaltige Bebauung (BKN) sowie die damit in Kombination festzulegende höchstzulässige Geschoßflächenzahl (GFZ) wird sich ebenfalls am strukturellen Charakter sowie am existierenden Baubestand orientieren. Aufgrund des in weiten Teilen des Gemeindegebiets vorherrschenden urbanen bzw. suburbanen Charakters des Siedlungsraums, insbesondere der Kerngebiete, wird eine GFZ von 1,0 im Baubestand in vielen Fällen übertroffen. Auch wenn derzeit Übergangsbestimmungen betreffend den Baubestand bzw. die Bebauungsmöglichkeiten in Kombination mit den geltenden Festlegungen des Bebauungsplans gelten (siehe § 53 Abs. 15 NÖ Raumordnungsgesetz 2014) ist eine Beschäftigung mit dem Thema der GFZ und allfällige Umwidmungen in Bauland Kerngebiet für nachhaltige Bebauung jedenfalls notwendig und sinnvoll.

2.2 RAUMORDNUNGSFACHLICHE GRUNDLAGEN

2.2.1 BESTAND / STRUKTUR

Die Stadtgemeinde Schwechat befindet sich im südöstlichen Umland von Wien und damit in einem Ballungsraum, der einem starken Siedlungsdruck unterliegt. Im Zeitraum von 2001 bis 2022 ist die Zahl der Einwohner der Stadt um knapp 36 % gewachsen. Dieser Anstieg ist hauptsächlich durch den starken Zuzug zu erklären. Verglichen mit den Durchschnittswerten des Bezirkes (Bruck an der Leitha bzw. ehem. Bezirk Wien-Umgebung) und des Landes Niederösterreichs, weist Schwechat eine deutlich höhere Wachstumsrate pro Jahr auf.

Durch die direkte Lage an der A 4 Ost Autobahn und der S 1 Wiener Außenring Schnellstraße verfügt die Gemeinde über eine sehr gute Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz. Der auf dem Gemeindegebiet gelegene Flughafen Wien-Schwechat bildet einen wichtigen Knotenpunkt im internationalen Luftverkehr. Bedingt durch die günstige Verkehrslage und die Nähe zu Wien haben sich in Schwechat viele Unternehmen und Industriebetriebe angesiedelt, z.B. Österreichs größte Erdölraffinerie, die von OMV betrieben wird und direkt an der Autobahn angesiedelt ist. Die Nähe zu Wien, die gute Verkehrsanbindung und der dynamische Wirtschaftsraum sorgen daher für eine hohe Attraktivität des Raumes.

Die Gemeinde gliedert sich in die Stadt Schwechat (Hauptort) und die Katastralgemeinden Kledering, Mannswörth und Rannersdorf. Während Schwechat und Rannersdorf zusammengewachsen sind, liegen Mannswörth und Kledering getrennt vom Siedlungsgebiet der Stadt. In allen Teilbereichen der Gemeinde findet man eine Mischung von Bauland Kerngebiet in den Zentren, sowie kleinteilige Bauland Wohngebiete und ausgewiesene Bauland Betriebsgebiete in den Randzonen. Im Zentrum der Ortschaft Mannswörth sind noch Teile der Siedlung als Bauland Agrargebiet gewidmet, in den anderen Orten der Gemeinde ist diese Widmungsart nicht mehr zu finden. Wirtschaftliche Interessen von Bauträgern und der Druck auf das Wohnbauland in der Gemeinde haben in der Vergangenheit oft zu einer verstärkten Durchmischung dieser unterschiedlichen Strukturen geführt.

Großteils sind die alten historischen Zentren der Ortschaften als Bauland Kerngebiet festgelegt worden (siehe Abbildung 1). Jüngere Siedlungsgebiete sind vor allem dann als Bauland Kerngebiet gewidmet, wenn eine hohe Bebauungsdichte und / oder eine hohe Nutzungsdurchmischung gegeben ist oder gewünscht war. Gerade in diesen Bereichen ist ein hoher Siedlungsdruck gegeben, der zu vielen Neubauten und Nachverdichtungen geführt hat und auch weiterhin führt.

Abbildung 1: Historische Karte von Schwechat (19. Jahrhundert)



Quelle: Europa im 19. Jahrhundert (mapire.eu).

Abbildung 2: Orthofoto



Quelle: Google Earth, Maps Data: Google, ©2022 CNES / Airbus, European Space Imaging, Geoimage Austria, Maxar Technologies, Bildaufnahmedatum: 05. April 2021.

2.3 SIEDLUNGSSTRUKTUR NACH ANZAHL DER WOHNHEINHEITEN PRO GRUNDSTÜCK

Zur Darstellung der Siedlungsstruktur nach Anzahl der Wohneinheiten pro Grundstück wurde der gesamte Baubestand an Wohnhäusern und Wohnungen im Untersuchungsraum erhoben (siehe Plandarstellungen in der Anlage). Diese Grundlage ist insbesondere für eine allfällige Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten pro Grundstück im Bauland Kerngebiet von Relevanz. Es zeigt sich folgende Struktur:

Rannersdorf

Im Bauland Kerngebiet in Rannersdorf sind zahlreiche verdichtete Bereiche gegeben. Diese liegen vor allem in der Brauhausstraße (Landesstraße B 11), die teilweise einen urbanen Charakter hat, vereinzelt auch im Osten in der Hähergasse. Insbesondere in der Stankagasse und im südlichen Teil der Brauhausstraße sind Grundstücke mit nur einer Wohneinheit oder wenigen Wohneinheiten vorherrschend.

Kledering

Das Bauland Kerngebiet in Kledering ist strukturell stark durchmischt. Es sind betriebliche Nutzungen mit keinen oder nur wenigen Wohneinheiten ebenso vorhanden wie verdichtete Wohnformen. Die Wohnbauten sind meist jüngeren Datums. Im alten Ortskern entlang der Klederinger Straße zeigt sich eine alte betriebliche Struktur und weniger eine landwirtschaftliche Prägung.

Mannswörth

Im Großteil des Gebiets ist lediglich eine Wohneinheit pro Grundstück gegeben, es zeigt sich dabei der dörfliche Charakter der Ortschaft. Es gibt jedoch mehrere Bereiche mit verdichteten Bebauungsformen, in denen die Zahl der Wohneinheiten pro Grundstück deutlich höher ist. Diese Bereiche liegen nördlich der Mannswörther Straße sowie zwischen Mannswörther Straße und Römerstraße.

Schwechat Humberger Straße

Es ist lediglich eine Wohneinheit vorhanden. Die Grundstücke entlang der Humberger Straße werden für betriebliche Zwecke genutzt.

2.4 BEBAUUNGSMÖGLICHKEITEN GEMÄSS DEN BESTIMMUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

Aus der Übergangsbestimmung des § 53 Abs. 15 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 ergibt sich, dass Bauvorhaben in der Widmung Bauland Kerngebiet für nachhaltige Bebauung, 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, von keiner Beschränkung durch eine Geschoßflächenzahl betroffen sind. In diesem Zusammenhang ist daher die Feststellung von Bedeutung, welche Geschoßflächenzahl derzeit – gemäß den Bestimmungen des rechtskräftigen Bebauungsplans der Stadtgemeinde Schwechat – zulässig wäre.

Im Bebauungsplan sind im Bauland Kerngebiet derzeit keine Geschosßflächenzahlen festgelegt. Die Ausnutzbarkeit der Grundstücke wird gewöhnlich durch eine höchstzulässige Dichte in Prozent (Bebauungsdichte) und die Bauklasse festgelegt. Mithilfe dieser Festlegungen wurde eine vereinfachte, theoretische höchstzulässige Geschosßflächenzahl errechnet und in den Plandarstellungen in der Anlage dargestellt. Dieser theoretische Wert ergibt sich aus der Dichte in Prozent und der höchstzulässigen Anzahl an Geschosßen gemäß der jeweiligen Bauklasse (z.B.: Bauklasse II entspricht drei Geschosßen).

Es zeigt sich, dass – unter voller Ausnutzung der festgelegten Bestimmungen¹ – in fast allen Gebieten eine höhere Geschosßflächenzahl als 1,0 möglich wäre. Ausgenommen sind der Innenbereich eines Baublocks zwischen Mannswörther Straße und Römerstraße sowie der südliche Teil des Baublocks südlich der Klederinger Straße.

Es ist darauf hinzuweisen, dass die Berechnung der rechnerischen Geschosßflächenzahl nur einen theoretischen Wert darstellt. In der Praxis zeigt sich, dass der Baubestand im Normalfall weit unter diesem Wert liegt. Die Multiplikation von maximaler Höher und maximaler Dichte ist auch nicht einer Geschosßflächenzahl gleichzusetzen, da die beiden im Bebauungsplan üblichen Festlegungen (Dichte und Bauklasse) gemeinsam keinen Zielrahmen vorgeben, sondern einen Spielraum, in dem sich die Bebauung bewegen kann, und der nicht ausgeschöpft werden muss. Die in den Plandarstellungen dargestellten theoretischen Geschosßflächenzahlen dienen daher lediglich Informationszwecken und stellen keine geeignete Basis für Zielfestlegungen in Bezug auf die allfällige Festlegung einer Geschosßflächenzahl (GFZ) im Flächenwidmungsplan oder im Bebauungsplan dar.

2.5 BEBAUUNGSSTRUKTUR NACH BEBAUUNGSFORM UND GESCHOSSFLÄCHENZAHL IM BESTAND

Zur Darstellung der Siedlungsstruktur nach den bestehenden Geschosßflächenzahlen (GFZ) im Baubestand wurde der gesamte Baubestand im Untersuchungsraum in Hinblick auf die bebaute Fläche und die Zahl der Geschosße erhoben und aus diesen Werten die GFZ errechnet (siehe Plandarstellungen in der Anlage). Als Grundlage dienten die Digitale Katastralmappe (DKM) und verschiedene Luftbilder². Der ermittelte Wert weist aufgrund der erschwerten Einsehbarkeit der hinteren Grundstücks- und Gebäudeteile gewisse Ungenauigkeiten auf. Diese Ungenauigkeiten sind jedoch zur Erhebung der allgemeinen strukturellen Gegebenheiten im Raum vernachlässigbar und daher nicht von Relevanz.

Die bestehenden Geschosßflächenzahlen sind insbesondere für die allfällige Festlegung der Widmung Bauland Kerngebiet für nachhaltige Bebauung (BKN) bzw. zur Feststellung, ob eine solche Festlegung sinnvoll ist oder nicht, von Bedeutung. Es zeigt sich folgende Struktur im Untersuchungsraum:

¹ ohne Berücksichtigung der Bestimmungen des § 56 der NÖ Bauordnung 2014 (Schutz des Ortsbildes), durch dessen Bestimmungen die Ausnutzbarkeit in Bezug auf die Kubatur Beschränkungen unterworfen sein könnte

² Bei bekannten Bauprojekten wurden teilweise Werte aus den eingereichten Projektplänen oder sonstigen Unterlagen herangezogen.

Rannersdorf

Das Zentrum von Rannersdorf ist strukturell sehr inhomogen. Westlich der Brauhausstraße sind die Grundstücke sehr groß. Aus diesem Grund ist die Geschosflächenzahl (GFZ) auch im Falle von dichten Bauungsformen eher niedrig. Der Wert von 1,0 wird in den meisten Fällen nicht bzw. nur gering überschritten. Westlich der Brauhausstraße sind sehr unterschiedliche Grundstücksgrößen gegeben, weswegen die Struktur in Hinblick auf die GFZ stark durchmischt ist. Bei verdichteten Bauungsformen auf sehr kleinen Parzellen liegt die GFZ teilweise über 2,0. Der Großteil der Bauplätze liegt jedoch auch hier unter einem Wert von 1,0.

Kledering

Im Bereich der Klederinger Straße und der Steinmetzgasse kommen sehr unterschiedliche Geschosflächenzahlen (GFZ) vor. Im westlichen Teil wird der Wert von 1,0 nicht oder kaum überschritten. Im östlichen Teil sind auf einigen Grundstücken verdichtete Wohnbauten vorhanden, teilweise ist somit eine deutlich höhere GFZ gegeben.

Mannswörth

Im Großteil des Gebiets wird eine Geschosflächenzahl (GFZ) von 1,0 nicht überschritten, insbesondere im Falle des alten Baubestandes, der durch alte Hofstrukturen mit zumeist nur eingeschossiger Bauung gebildet wird. Es gibt jedoch mehrere Bereiche mit verdichteten Bauungsformen, in denen eine GFZ größer als 1,0 vorkommt. Diese wird in den meisten Fällen allerdings nicht weit übertroffen.

Schwechat Humberger Straße

Die bestehenden Gebäude sind hauptsächlich betrieblich genutzt und daher meist nur eingeschossig. Die Geschosflächenzahl (GFZ) liegt daher großteils deutlich unter 1,0.

2.6 GRUNDSTÜCKSTRUKTUREN UND -GRÖSSEN

Die Grundstücksgrößen sowie die Liegenschaftsgrößen (aneinandergrenzende Grundstücke mit gleichem Eigentümer) wurden für das gesamte Bauland Kerngebiet der Stadtgemeinde Schwechat erhoben (siehe Plandarstellungen in der Anlage). Diese Daten sind dann von Relevanz, sollten im Bauungsplan Mindestbauplatzgrößen festgelegt werden, um die bestehenden Grundstücks- und Bauungsstrukturen zu sichern.

Im Bauland Kerngebiet sind die Grundstücksgrößen sehr unterschiedlich. Sie reichen von Parzellengrößen, die für eine Einfamilienhausbauung typisch sind (um die 500 m²) über alte landwirtschaftliche Streifenparzellen (v.a. in Mannswörth, mehr als 1.000 m², teilweise größer als 2.000 m²) bis zu Flächen, auf denen bereits großvolumige Wohnbauvorhaben realisiert wurden (mehrere 1.000 m²).

2.7 ERSCHLIESSUNG UND INFRASTRUKTURAUSSTATTUNG

Das Bauland Kerngebiet des Untersuchungsraums liegt in den Zentrumsbereichen der jeweiligen Ortschaften und ist in verkehrlicher Hinsicht sehr gut erschlossen. Die Kerngebiete liegen meist direkt an einer Landesstraße oder an einer Straße, die parallel zu dieser verläuft. In Bezug auf die Erschließungssituation bestehen keine wesentlichen Einschränkungen, Gebiete mit mangelhafter Verkehrsanbindung sind nicht als Bauland Kerngebiet gewidmet.

Die Zentrumsbereiche sind zudem mit Einrichtungen der sozialen Infrastruktur besser versorgt als die Randbereiche und daher grundsätzlich eher für eine bauliche Verdichtung geeignet.

3 WIDMUNGSVORSCHLAG

In Abstimmung mit Vertretern der Stadtgemeinde Schwechat wurden aufbauend auf die oben dargestellten Untersuchungen Vorschläge betreffend die Festlegung von Maßnahmen im Flächenwidmungsplan erarbeitet. Die Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten pro Grundstück im Bauland Kerngebiet ist zur Steuerung der Entwicklung in den Ortszentren weniger geeignet als die Geschosßflächenzahl in Zusammenhang mit der Widmung Bauland Kerngebiet für nachhaltige Bebauung (BKN) und wird daher nicht mehr weiterverfolgt.

Es werden die in den Plandarstellungen in der Anlage dargestellten Geschosßflächenzahlen (GFZ) für das Bauland Kerngebiet im Untersuchungsraum vorgeschlagen. Grundsätzlich wird bei der Festlegung folgende Vorgehensweise gewählt:

- In Gebieten mit relativ niedriger Bebauung (Bauklassen I oder I,II im geltenden Bebauungsplan) soll eine Geschosßflächenzahl (GFZ) von 1,0 nicht überschritten werden. Es ist somit keine Umwidmung von Bauland Kerngebiet (BK) in Bauland Kerngebiet für nachhaltige Bebauung (BKN) und keine Festlegung einer höchstzulässigen GFZ notwendig.
- Gebiete, in denen der Bebauungsplan eine Bauklasse von III (bzw. II,III) vorsieht, sind für eine erhöhte Geschosßflächenzahl (GFZ) geeignet. In diesen Bereichen soll die Widmung Bauland Kerngebiet für nachhaltige Bebauung (BKN) mit einer höchstzulässigen Geschosßflächenzahl (GFZ) von 1,4 festgelegt werden.
- Im Untersuchungsraum der Ortschaft Rannersdorf sind Flächen im Bebauungsplan mit der Bauklasse IV (bzw. III,IV) belegt. In diesen Bereichen soll die Widmung Bauland Kerngebiet für nachhaltige Bebauung (BKN) mit einer höchstzulässigen Geschosßflächenzahl (GFZ) von 1,6 festgelegt werden.

Die gewählte Vorgehensweise orientiert sich somit stark an den geltenden Festlegungen des Bebauungsplans, an den die Bestimmungen im Flächenwidmungsplan angepasst werden sollen.

Auf einigen Flächen ist eine Bebauung vorhanden, die eine höhere GFZ aufweist, als der oben dargestellte Vorschlag zulassen würde. Für diesen Bestand ist ein Konsens gegeben, dieser kann daher auch weiterhin bestehen bleiben und auch saniert werden. Ein weiterer Ausbau der Gebäude wäre nach allfälliger Änderung des Flächenwidmungsplans allerdings nicht mehr zulässig.

4 ANHANG

4.1 ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Historische Karte von Schwechat (19. Jahrhundert).....	6
Abbildung 2: Orthofoto.....	6