

Flächenwidmungs- und Bebauungsplan in Wien

Ein Überblick

Vortrag Österreichische Gesellschaft für Vermessung und Geoinformation
am 13.10.2021

Dipl.- Ing. Eren ERGIN
MA21B – Dez. Nordost 3



Inhaltsübersicht

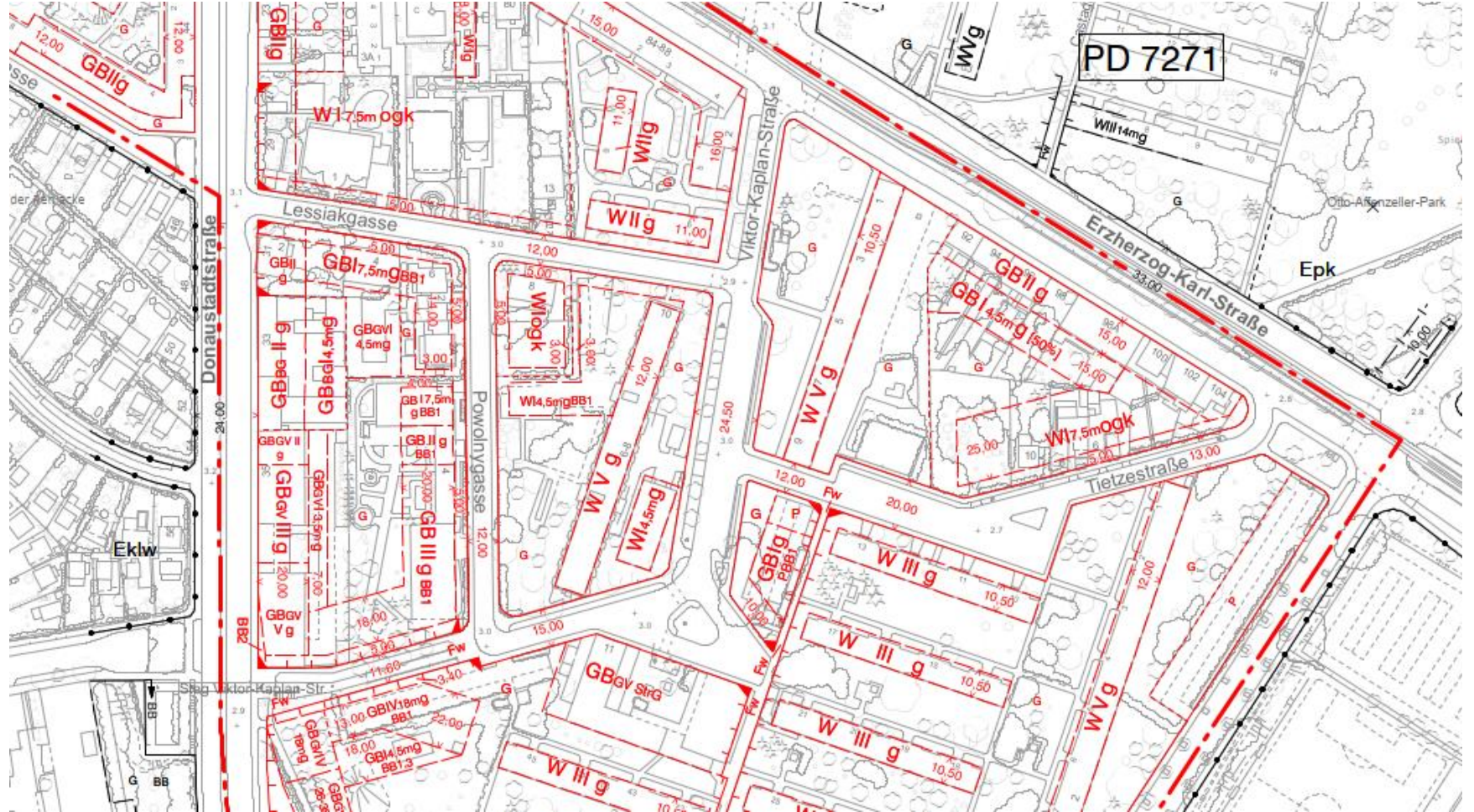
Grundlagen

Planinhalte

Planüberarbeitungen

Planungsprozesse

Nützliche Links



Grundlagen (1)

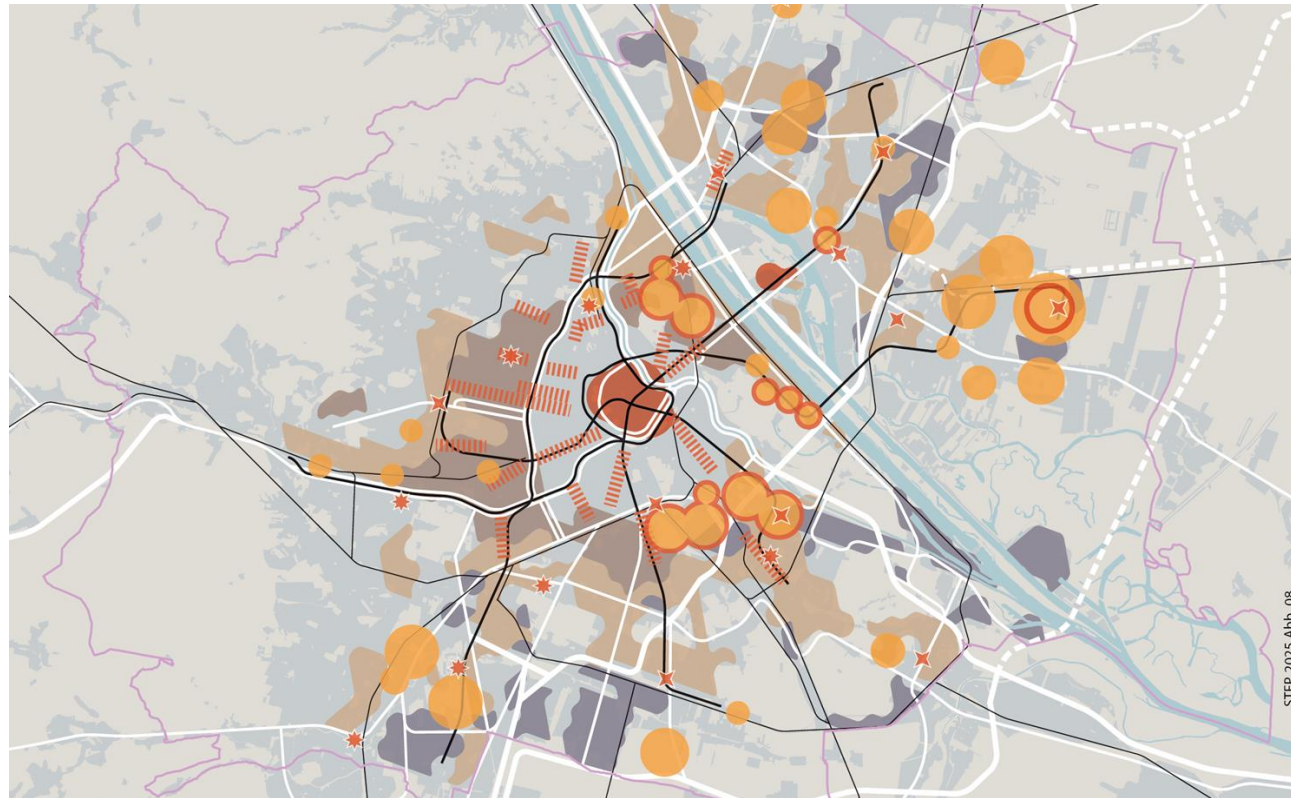
Kompetenzverteilung

- Raumplanung ist in Österreich grundsätzlich Landessache.
- Bestimmte Planungsmaßnahmen sind jedoch dem Bund vorbehalten (z.B. Eisenbahnwesen, Forstwesen, Denkmalschutz).
- Es wird auch Unionsrecht umgesetzt (z.B. Umweltprüfung).
- Die örtliche Raumplanung wird von den Gemeinden in eigener Verantwortung besorgt.
- Wien hat eine Doppelfunktion als Land und Gemeinde; in seine Zuständigkeit fallen daher die (als Raumplanungsgesetz fungierende) Bauordnung wie auch der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan.

Grundlagen (2)

Planungshierarchie

- Die Smart City Rahmenstrategie und der Stadtentwicklungsplan (STEP) enthalten langfristige Perspektiven und Leitlinien für die räumliche Entwicklung des gesamten Stadtgebiets.



Grundlagen (2)

Planungshierarchie

- Fachkonzepte machen vertiefende Aussagen zu bestimmten Themenbereichen

Fachkonzepte

- FK Hochhäuser
- Fachkonzept Grün- und Freiraum
- Fachkonzept Mobilität
- Fachkonzept Produktive Stadt
- Fachkonzept Öffentlicher Raum
- Fachkonzept Energieraumplanung
- Fachkonzept Mittelpunkte des städtischen Lebens



Grundlagen (2)

Planungshierarchie

- Städtebauliche Konzepte (Rahmenpläne, Leitbilder etc.) konkretisieren die planerischen Zielsetzungen für bestimmte Teile des Stadtgebiets.



Quelle: Wo willst du hin meine Donaustadt

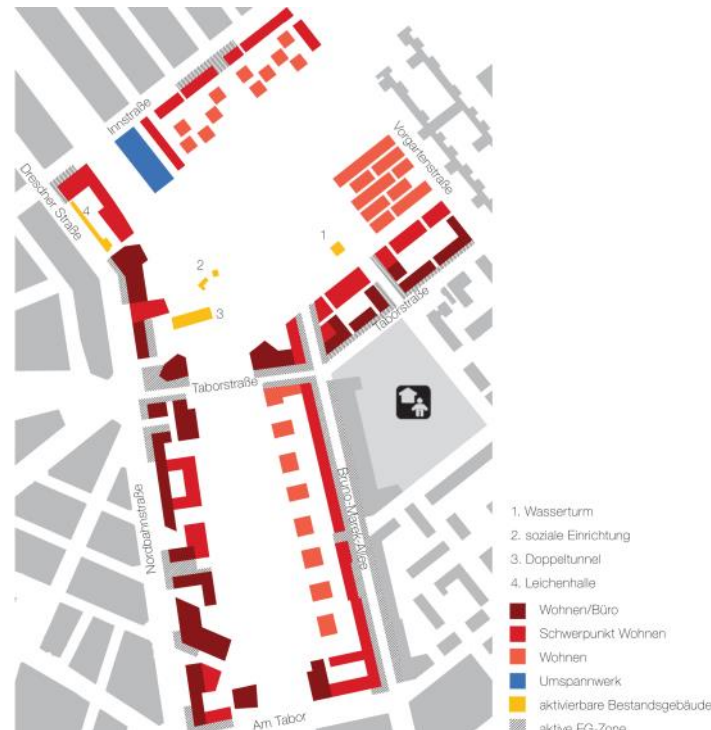
Grundlagen (2)

Städtebauliche Konzepte

Beispiel für städtebauliches Konzept - Leitbild Nordbahnhof



Bebauungsszenario



Nutzungsverteilung



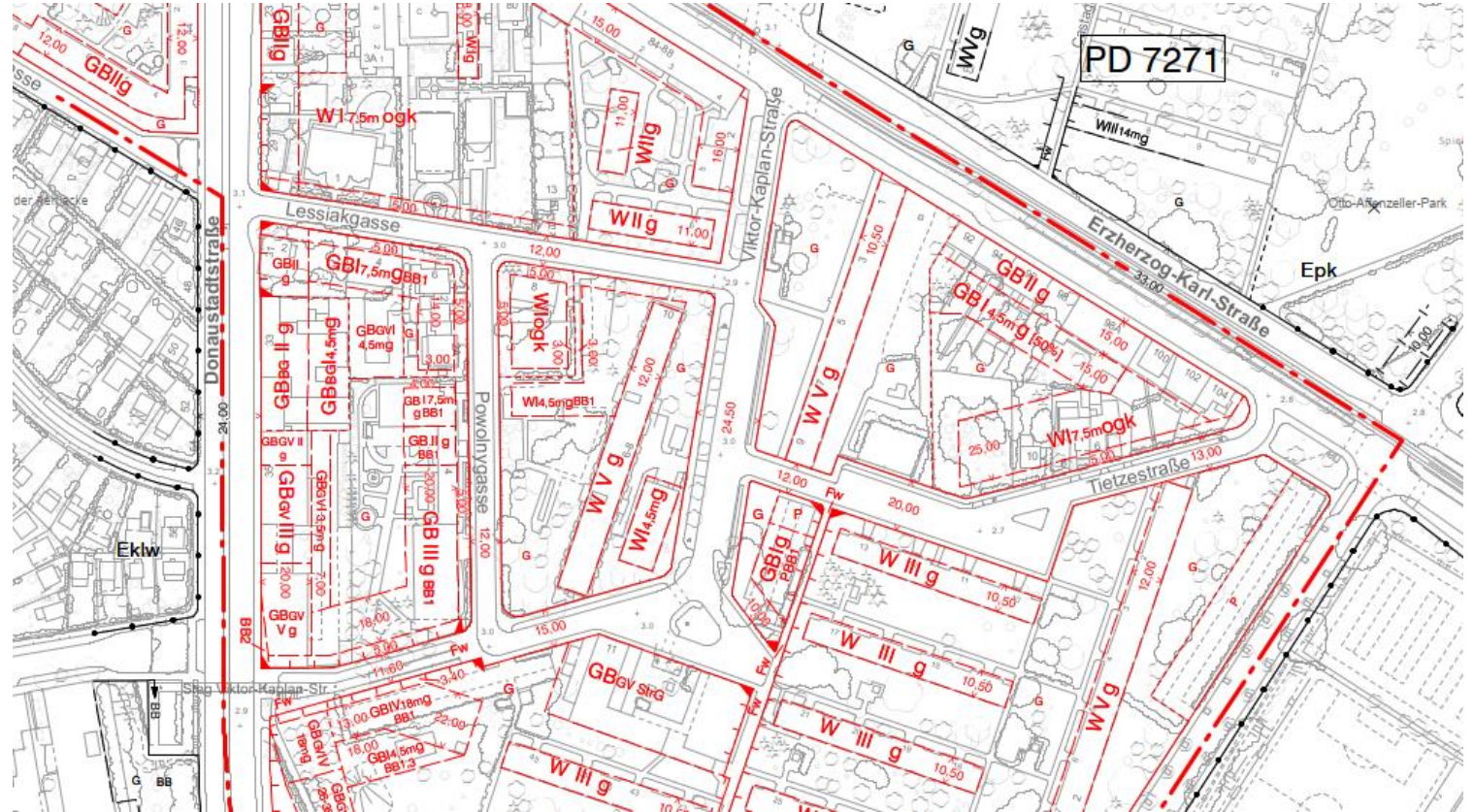
Rad- und Fußverkehr

Quelle: MA 21

Grundlagen (2)

Planungshierarchie

- Der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan wandelt diese Zielsetzungen in rechtsverbindliche Vorgaben um. Er wird vom Gemeinderat als Verordnung beschlossen.
- Der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan legt fest, wie Grundstücke genutzt bzw. bebaut werden dürfen.



Grundlagen (3)

Ausgewählte Planungsziele

- Angemessene Vielfalt und Ausgewogenheit der Nutzungen; größtmöglicher Schutz vor Belästigungen
- Vorsorge für Grünflächen, Verkehrsflächen und öffentliche Einrichtungen
- Sichern stadtgestalterischer Qualität
- Sichern gesunder Lebensgrundlagen; sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Sichern von leistbarem Wohnen

Zwei Beispiele

[illegible][illegible]

Planinhalte (2)

Grundlegende Inhalte

- Der Flächenwidmungsplan regelt die zulässige Nutzungsart (»Widmungen der Grundflächen«).
- Der Bebauungsplan regelt das zulässige Nutzungsmaß sowie die Gebäudeanordnung. Oft geschieht dies durch die Festlegung von Gebäudehöhen (»Bauklassen«) und Bauweisen.
- Die beiden Pläne werden für dieselben Plangebiete meist in einem Plan zusammengefasst.

Planinhalte (3)

Details zum Flächenwidmungsplan (1)

Widmungskategorien

- Bauland
- Grünland
- Sondergebiete
- Verkehrsbänder

Widmungen im Bauland

- Gartensiedlungsgebiete
- Wohngebiete
- Gemischte Baugebiete
- Industriegebiete

Ausgewählte Zusatzwidmungen im Bauland

- Geschäftsviertel
- Betriebsbaugebiete
- Gebiete für geförderten Wohnbau

Planinhalte (4)

Details zum Flächenwidmungsplan (2)

Ausgewählte Widmungen im Grünland

- Parkanlagen
- Sport- und Spielplätze
- Kleingartengebiete für ganzjähriges Wohnen
- Friedhöfe
- Ländliche Gebiete
- Wald- und Wiesengürtel

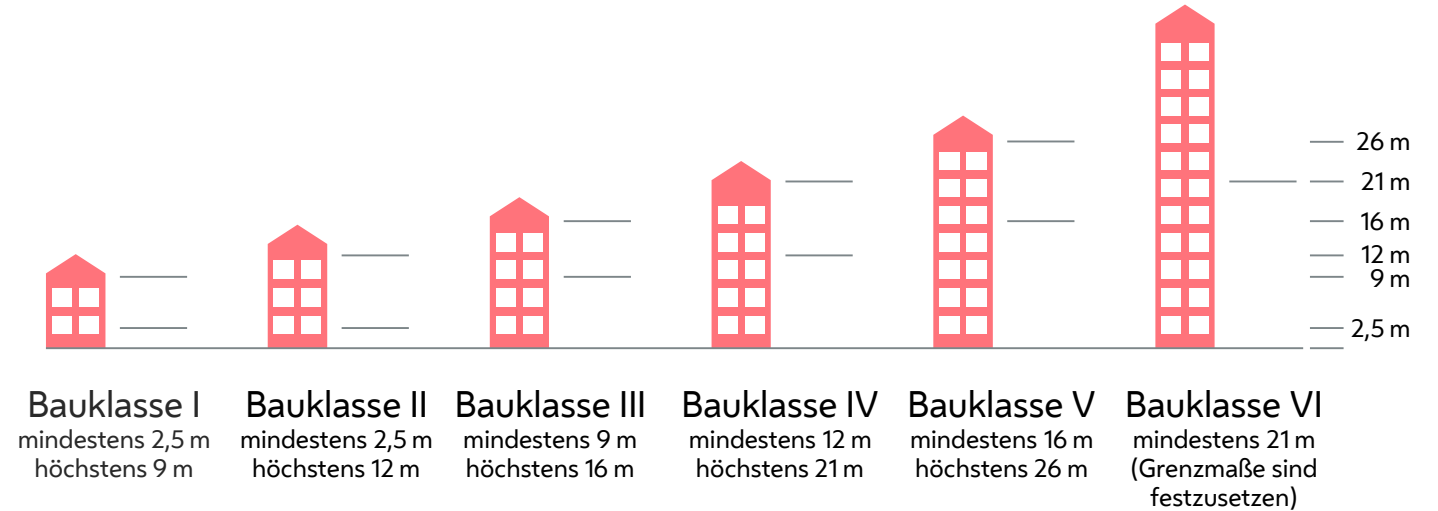
Ausgewählte Widmungen in Sondergebieten

- Ausstellungsgelände
- Kläranlagen

Planinhalte (5)

Details zum Bebauungsplan (1)

- Bauklassen geben den Rahmen für Gebäudehöhen vor.
- Geringe Straßenbreiten können eine Verringerung der zulässigen Gebäudehöhe bewirken.
- Gebäude mit einem obersten Abschluss – einschließlich aller Dachaufbauten – von mehr als 35 m gelten als Hochhäuser.

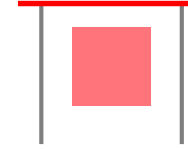


Planinhalte (6)

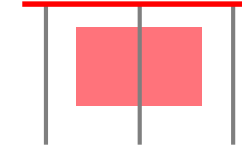
Details zum Bebauungsplan (2)

- Bauweisen legen die Anordnung der Gebäude fest.
- Bei allen Bauweisen mit Ausnahme der geschlossenen Bauweise darf grundsätzlich höchstens ein Drittel der Bauplatzfläche bebaut werden.
- Als Alternative zu Bauklassen und Bauweisen können Strukturen festgesetzt werden.
- Fluchtlinien sind Grenzen zwischen Gebieten mit verschiedenen Flächenwidmungen oder Bebauungsbestimmungen.

offene
Bauweise



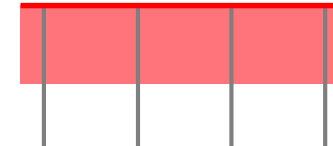
gekuppelte
Bauweise



Gruppen-
bauweise



geschlossene
Bauweise



Planinhalte (7)

Details zum Bebauungsplan (3)

Ausgewählte zusätzliche Festlegungen

- Beschränkung der baulichen Ausnutzbarkeit
- Gärtnerisch auszugestaltende Flächen
- Begrünung von Dächern und Straßenfronten
- Schutzzonen
- Wohnzonen
- Mindestraumhöhen in Erdgeschoßen
- Einkaufszentren
- Stellplatzregulative
- Flächen für öffentliche Zwecke

Planüberarbeitungen (1)

Gründe für Überarbeitungen

- In Wien gibt es nur wenige Gebiete ohne Flächenwidmungs- und Bebauungsplan. Neue planerische Zielsetzungen machen also meist eine Änderung bestehender Pläne notwendig.
- »Abänderungen dürfen nur aus wichtigen Rücksichten vorgenommen werden.« (§ 1 Abs. 4 der Bauordnung)
- Eine Überarbeitung der für ein bestimmtes Gebiet gültigen Pläne kann aus einem oder beiden der folgenden Gründe geschehen:
 - Der Magistrat stellt von sich aus fest, dass bedeutende Gründe (z.B. Bevölkerungsentwicklung) für eine Planänderung sprechen.
 - Private Grundeigentümer oder Entwickler schlagen eine Planänderung vor; die Überprüfung durch den Magistrat ergibt, dass wichtige Rücksichten diese Änderung rechtfertigen.

Planüberarbeitungen (2)

Verfahrensablauf gemäß § 2 der Bauordnung (1)



Aufbauend auf einer Grundlagenenerhebung erstellt der Magistrat einen ersten Planentwurf.



Sofern der Entwurf voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen hat, wird er einer Umweltprüfung unterzogen.



Sofern der Entwurf nicht bloß eine unwesentliche Abänderung darstellt, wird er vom Fachbeirat für Stadtplanung und Stadtgestaltung, einem unabhängigen Gremium von Fachleuten, begutachtet.

Planüberarbeitungen (3)

Verfahrensablauf gemäß § 2 der Bauordnung (2)



Der Entwurf sowie, falls vorhanden, der Umweltbericht und das Gutachten des Fachbeirats werden öffentlich aufgelegt. Interessierte können Einsicht nehmen und eine Stellungnahme abgeben.



Gleichzeitig wird die jeweilige Bezirksvertretung zur Stellungnahme eingeladen.



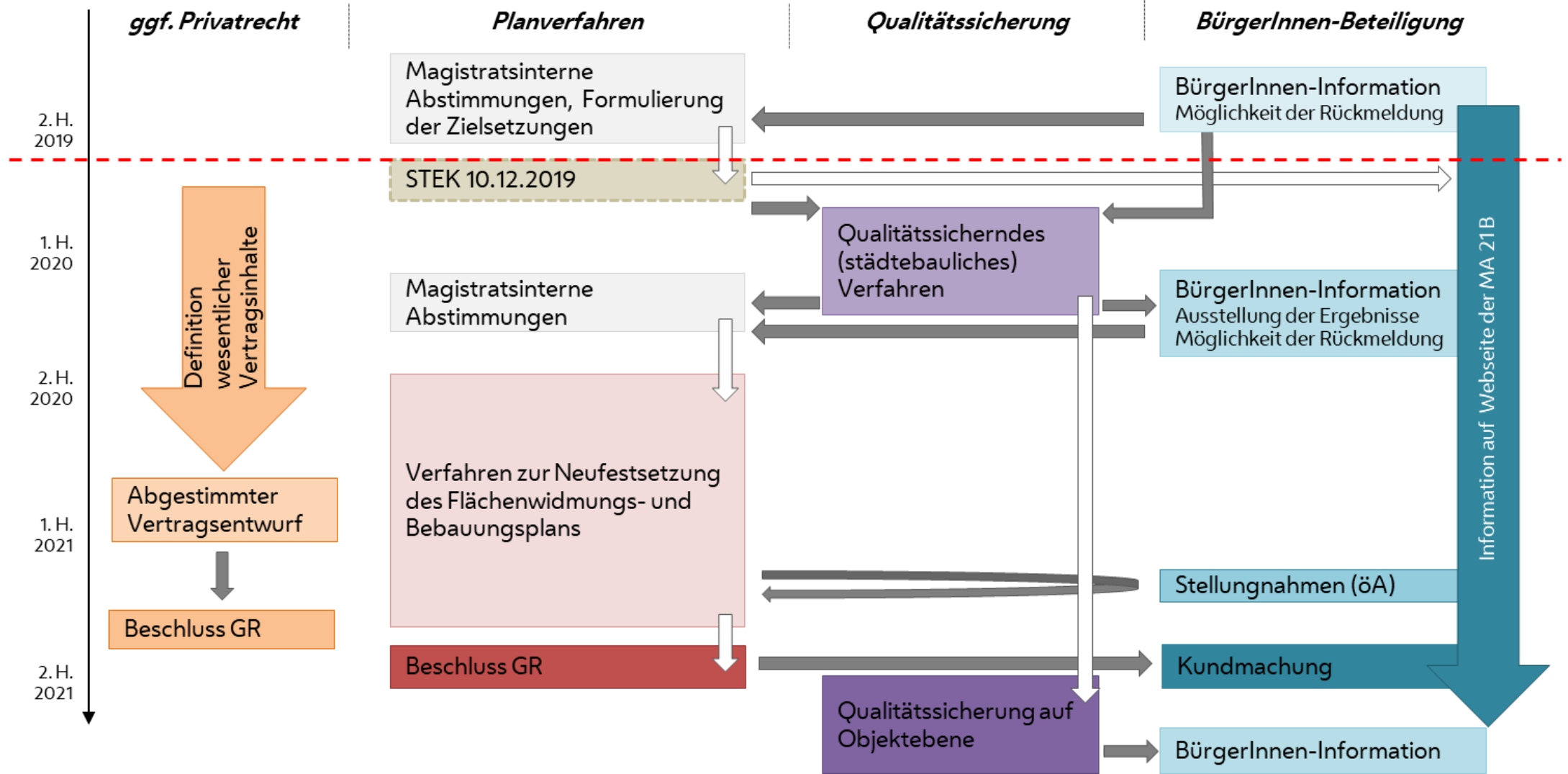
Wenn möglich werden Änderungswünsche eingearbeitet. In jedem Fall erhält der Gemeinderat einen Bericht über die eingelangten Stellungnahmen.



Der Gemeinderat beschließt den neuen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan. Durch die Kundmachung wird der Plan rechtswirksam.

Planungsprozesse

Ablaufschema



Planungsprozesse

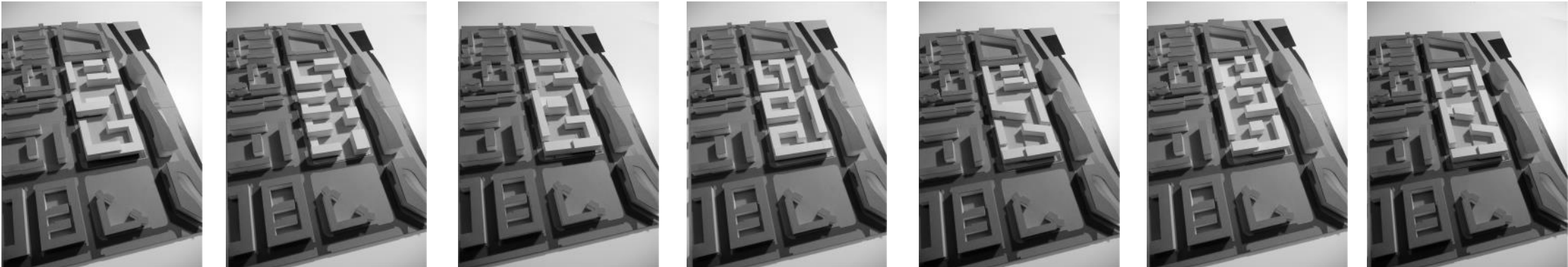
Qualitätssicherung

- Städtebauliche Studien als Grundlage für den neuen Planentwurf
- Realisierungs- bzw. Bauträgerwettbewerbe während oder nach dem Widmungsprozess
- Städtebauliche Verträge zur Beitragssicherung für soziale und technische Infrastrukturausgaben
- Qualitätsbeiräte zur Sicherstellung der städtebaulichen Qualitäten nach dem Widmungsprozess

Städtebauliche Studien als Grundlage für den neuen Planentwurf

- z.B. Bebauungsstudie, Variantenuntersuchung

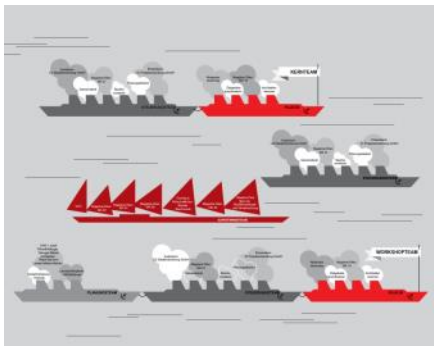
magistratsinterne oder externe Bearbeitung
wird von Planer*in bzw. einem Planungsteam erarbeitet



Bebauungsstudie Albrechtskasernenreue, Quelle: MA 21

Kooperatives Verfahren

- Teilnehmer*innen und Planer*innen aus unterschiedlichen Bereichen arbeiten gemeinsam an Lösungsansätzen
- Interdisziplinär zusammengesetzt (z.B. Architektur, Landschaftsplanung, Mobilität, Ökologie)
- Auch unterschiedliche Dienststellen oder Politik sind beteiligt
- Lenkungsgruppe steuert Verfahren und gibt Feedback



Quelle: MA 21

Städtebaulicher Wettbewerb

- PlanerInnen bzw. Planungsgemeinschaften arbeiten in Konkurrenz zueinander an einer Lösung für die Planungsaufgabe
- Aufgabenstellung wird zuvor genau beschrieben (Auslobung)
- Jury wählt Siegerprojekt aus



1. Preis: Studiovlay



2. Preis: THOMAS SCHÜLER ARCHITEKTEN



3. Preis: Atelier Loidl

BürgerInnenbeteiligung

- Wird bei größeren oder besonders sensiblen Entwicklungen eingesetzt
- Das „lokale Wissen“ der BürgerInnen kann die Planung verbessern und die Akzeptanz für die neuen Entwicklungen im Stadtteil erhöhen



Beteiligungsprozess Nordbahnhof, Quelle: MA 21

Planungsprozesse

Qualitätssicherung

Qualitätssicherung

- Frühzeitige Einbindung von Umsetzungs - Dienststellen
- Beiräte aus (externen) Fachexperten
- Vertragliche Vereinbarungen

Ziel: Sicherstellen, dass an den Schnittstellen die erarbeiteten Qualitäten berücksichtigt werden



Quelle: MA 21

Beteiligungsprozess Nordbahnhof, Quelle: MA 21

Nützliche Links

- Auskunftssystem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan
www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/start.aspx
- Aktuelle Flächenwidmungsverfahren
www.wien.gv.at/stadtentwicklung/flaechenwidmung/aktuell/index.html
- Plan zeigen – Plan verstehen: Eine Information zum Lesen von Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen
www.wien.gv.at/stadtentwicklung/flaechenwidmung/planzeigen/pdf/plan-zeigen-verstehen.pdf
- Bauordnung für Wien (konsolidierte Fassung)
www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrW&Gesetzesnummer=20000006



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit