STADT ENTWICKLUNG

stadt GEMEINDE
Mödling

Mödling hat Zukunft.

Stadtplanung im Dialog verbindet alt und neu.

Sondernummer der Mödlinger Stadtnachrichten,
Amtliche Mitteilung zugestellt durch die österreichische Post.

Inhalt

4|5
Stadtplanung in Mödling
Stadt lebendig machen

6|7
Wie Mödling sich in Zukunft sieht
Ziele für die Stadtplanung

8|9
Mödling jetzt!
Vision einer smarten Stadt

10|11
Ansichten

12|13
Ein Blick auf Mödling
Zahlen und Fakten

14|15
Pläne lesen und verstehen
Flächenwidmungs- und Bebauungsplan in Niederösterreich

16|17
Bebauungsplan
Instrument zur Regelung und nachvollziehbaren Gestaltung der Bauvorhaben

18|19
Wie funktioniert Raumordnung
Ein Planungsprozess im Überblick

20|21
Baukultur und Schutzzonen

22|23
Ansichten & Impressum

Eine Stadt wie Mödling – mit seiner einzigartigen Lage vor den Toren Wiens sowie am Eingang zum Wienerwald – muss mit viel Fingerspitzengefühl weiterentwickelt werden. Deshalb ist eine gute Stadtplanung von enormer Wichtigkeit! Sie muss den Spagat zwischen moderner Funktionalität und Erhalt des historischen Flairs bestmöglich bewerkstelligen, ohne dabei die Bedürfnisse der Bevölkerung außer Acht zu lassen.

LABG. HANS STEFAN HINTNER, BÜRGERMEISTER

„Zeitgemäße Stadtplanung für Mödling bedeutet, unser attraktives Ortsbild zu schützen und dabei auch sensibel und qualitätsvoll weiterzuentwickeln. Dabei gilt es, beim Bauen und Sanieren, aber ganz besonders bei der Schaffung von hochwertigem öffentlichen Raum, unterschiedliche Interessen möglichst gut zu berücksichtigen. Gelungene Stadtplanung muss auf gesellschaftliche Veränderungen reagieren – wir wollen daher im Dialog mit Bürgerinnen und Bürgern in transparenten Verfahren zu tragfähigen und nachhaltigen Lösungen kommen, die schützenswerte Strukturen und behutsame Weiterentwicklung in Einklang bringen.“

RAINER PRASCHAK, STADTRAT FÜR STADTENTWICKLUNG

Stadtplanung in **Mödling**

„Raumplanung in Mödling bedeutet vor allem, die Voraussetzungen für zeitgemäßes Wohnen und Arbeiten zu schaffen. Dabei gilt es, die schützenswerte Bausubstanz, charakteristische Grünstrukturen, aber auch hohe Baulandpreise bei gleichzeitig geringen Baulandreserven im Blick zu haben."

DI JOSEF HAMETER (Stadtplaner für Mödling)

Stadt lebendig machen

Was macht Mödling zu einer so lebenswerten Stadt? Und wie kann sie das bleiben? Eine attraktive Stadt entsteht nicht von selbst, sie braucht verantwortungsvolle und vorausschauende Entscheidungen. Die Stadtplanung hat dabei eine zentrale Rolle: sie gestaltet die Verteilung der Nutzungen wie Wohnen, Arbeiten, Erholung oder Mobilität über den Stadtraum.
Mödling hat eine sehr spezielle Lage: unsere Stadt liegt gleichsam zwischen Wien und Wald. Sie ist gleichermaßen geprägt von der Nähe zur Metropole wie von ihrem naturnahen Umfeld. Das bedeutet Chancen aber auch Herausforderungen: der Platz ist begrenzt, die Menschen müssen mobil sein können, alle Funktionen für ein gutes Leben sollen für alle in der Stadt verfügbar sein. Jede planerische Entscheidung ist daher das Ergebnis aus **einer sorgfältigen fachlichen Abwägung und einem politischen Prozess.** Im Fokus stehen dabei die Interessen der BewohnerInnen, aber auch die Entwicklung der gesamten Region. Und: gute Stadtplanung ist immer den kommenden Generationen verpflichtet.

„Was alle angeht, können nur alle lösen."

FRIEDRICH DÜRRENMATT

Planung passiert längst nicht mehr in der geschlossenen Amtsstube. Sie braucht heute Dialog, Transparenz und Zusammenarbeit. Das heißt auch, ein klares Bild davon zu haben, wie sich Mödling entwickeln kann und soll. Diese Zukunftsvision ist im **„örtlichen Entwicklungskonzept für Mödling"** zusammengefasst. Dieses Entwicklungskonzept ist so etwas wie das Schnittmuster für den Stadtplan der Zukunft.

In bestimmten Bereichen müssen besondere Anstrengungen gemacht werden, um die Herausforderungen der Zukunft zu bewältigen, z. B. im Bereich der Mobilität oder der Energieversorgung. Dazu gibt es in Mödling das **„Smart City Projekt".** Es bildet den Rahmen dafür, „smarte", also gescheite und zukunftsfähige Technologien und Lösungen auf den Weg zu bringen.

Den Blick über die Gemeindegrenzen hinaus sichert die **„regionale Leitplanung auf Bezirksebene".** Hier arbeiten die Gemeinden und das Land zusammen, damit die Planungsentscheidungen benachbarter Gemeinden möglichst gut zusammenpassen. Dabei unterstützt auch das Stadt-Umland-Management, eine gemeinsame Einrichtung von Wien und Niederösterreich (**www.stadt-umland.at**).

Regelmäßig organisiert die Stadtplanung auch den Dialog zwischen jenen, die die Entscheidungen treffen müssen, und jenen, die davon betroffen sind. Die **Information und Beteiligung** der BewohnerInnen von Mödling sind unverzichtbar, um zu guten Lösungen zu kommen. Dazu dienen Ausstellungen, Veranstaltungen, Workshops und Umfragen.

Gute Planungsentscheidungen brauchen gute Grundlagen.
Auf **www.moedling.at/gis** finden Sie Informationen über einzelne Grundstücke und über aktuelle Planungsverfahren, können Längen oder Flächen ausmessen, sowie Kartenausschnitte ausdrucken.

Wie Mödling sich **in Zukunft sieht**

Ziele für die Stadtplanung

01 Viele unterschiedliche Menschen sind beteiligt.

Bei jeder Veränderung in der Stadt gibt es betroffene und interessierte BewohnerInnen: sie werden in Mödling entsprechend eingebunden. Sowohl in der Ideenfindung oder der Projektentwicklung als auch in Entscheidungsprozessen sind BewohnerInnen und FachexpertInnen gleichermaßen wichtig für eine vollständige Sicht der Dinge. Erprobte Methoden und Prozesse unterstützen diesen Dialog. Beispiele dafür sind der BürgerInnenrat, der Mobilitätsdialog, vorausschauende Baustelleninformation bei Stadtentwicklungsprojekten (wie etwa im Neusiedlerviertel) aber auch Online-Umfragen, Dialogveranstaltungen und Aktionstage zu Entwicklungsthemen.

02 Die Menschen in Mödling sind gut informiert.

Sinnvolles tun und darüber berichten – wir wollen Sie auf dem Laufenden halten. Neben Informationen auf **www.mödling.at/stadtentwicklung** bieten wir Info-Veranstaltungen, Ausstellungen, Newsletter oder spezielle Webseiten wie **www.neusiedlerviertel.at**.

03 Das Wesen der Stadt ist unverkennbar.

In Mödling herrscht eine gute Balance zwischen urbanen und grünen Räumen. Zudem ist die lokale Geschichte deutlich spürbar. Diese Besonderheiten stiften Identität und prägen die Stadt. Obwohl Mödling auf globale Trends und aktuelle Entwicklungen aktiv reagiert, bleibt dieser lokale Charakter erhalten.

04 Wir kooperieren mit PartnerInnen, um Ziele zu erreichen.

Viele Fragen können nur gemeinsam mit den Nachbarn gelöst werden. Im Kleinen wie im Großen. Deshalb ist Mödling mit den Gemeinden in der Region sehr gut vernetzt. So kann eine gute Planung von Siedlungsentwicklung und Mobilität gelingen. Dabei ist das Stadt-Umland-Management Wien-Niederösterreich eine wichtige Unterstützung.

05 Das Besondere an Mödling ist sichtbar.

Menschen in Mödling leben gerne hier und identifizieren sich mit ihrer Stadt. Denn sie ist etwas Besonderes: ihre Lage, die Vielfalt, ihre Eigenheiten aber nicht zuletzt das gute und aktive Miteinander der BewohnerInnen prägen und unterstützen die Stadt und die Einbettung in die Region. Sie geben der Stadt ihr Profil und sind für die Stadtentwicklung gleichzeitig eine Ressource und eine Verpflichtung.

Mödling jetzt! Vision einer smarten Stadt

Was ist smart? Jedenfalls rechtzeitig an morgen zu denken! Und dabei eine Zukunftsvision zu haben, die eine gute Antwort auf kommende Herausforderungen ist. Wie werden wir in einigen Jahren wohnen, arbeiten, heizen, kühlen, von A nach B kommen? Was wird gleich sein wie heute, was anders? Und wie können wir das steuern? Die Stadt hat dafür drei wesentliche Planungsinstrumente, die wie ein Kompass für die Entwicklung von Mödling dienen.

Das örtliche Entwicklungskonzept

Wo soll was sein? Wo darf was sein? Das örtliche Entwicklungskonzept legt fest, wie die Verteilung von Nutzungen wie etwa Wohnen, Gewerbe, Verkehr, Erholung im Stadtgebiet verteilt werden sollen. Es zeichnet ein Bild vom Mödling der Zukunft.

Boden ist eine wertvolle Ressource, mit der wir in der Vergangenheit zu großzügig umgegangen sind. Eine zukunftsfähige und nachhaltige Stadtentwicklung muss daher ausreichend Grün- und Freiräume schaffen bzw. erhalten. Genauso braucht es aber Möglichkeiten, die bestehende Bebauung in der Stadt sanft nachzuverdichten, um neue Wohnungen zu schaffen. Dazu gehört auch, Platz für Schulen und Kindergärten, Nahversorgung, Erholung, Freizeit, Kultur und Gewerbe vorzusehen. Denn diese Dinge entstehen nicht von selbst, es braucht dazu den geordneten Rahmen eines örtlichen Entwicklungskonzeptes

Smart City Projekt

Photovoltaik-Anlagen, die auf öffentlichen Gebäuden installiert werden, sparen Ressourcen und wirken klimaschonend. Auch Maßnahmen wie ein Mobilitätsdialog, E-Carsharing und ein Quartiersmanagement sind weitere Bausteine für ein smartes Mödling.

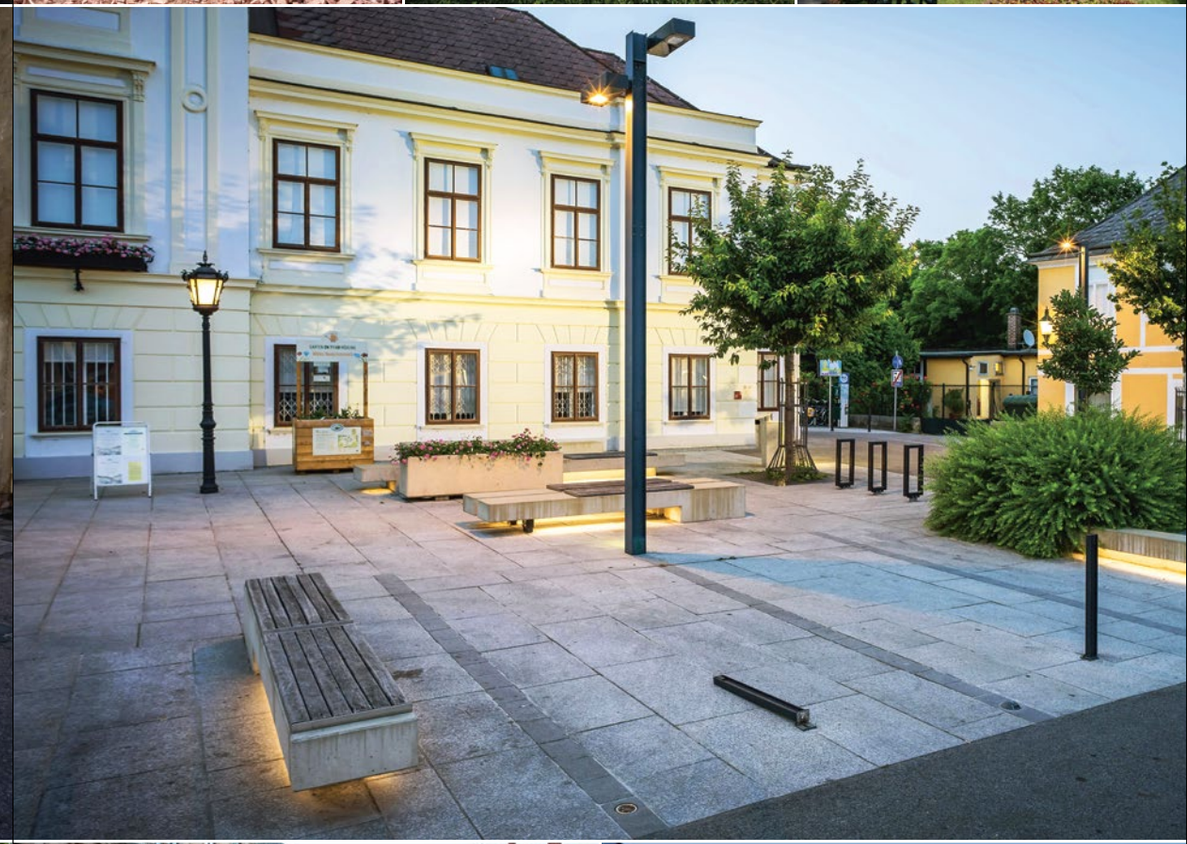
Regionale Leitplanung

Gute Planung denkt immer über Grenzen hinaus. Ein dynamischer Wirtschaftsraum verbindet Mödling und 19 Gemeinden in dieser Region. Diese haben im Dialog Leitziele und Projektideen vereinbart, um gemeinsam an einer guten Entwicklung der Region zu arbeiten.

In Zusammenarbeit mit Baden entsteht eine smarte Region, die viele solcher konkreten Maßnahmen im Bereich Energie, Mobilität und Dialog umsetzt: **www.umweltgemeinde.at/smart-region**

Mehr Infos unter:
www.stadt-umland.at/prozesse/aktuelle-initiativen/regionale-leitplanung-bezirk-moedling.html

MBB

NEUROTH


ZENTRUM
PARK

Zahlen & Fakten

Mödling auf einen Blick

48°5' N, 16°17' O
Koordinaten

2.907
Kinder unter 15 Jahren

Die **Stadt** der **Babenberger**

24.415
Einwohner (inkl. Nebenwohnsitze)

8.451
Frauen

9.381
Männer

2,0
∅ Personen pro Haushalt

3.640
Nebenwohnsitze

10.541
Haushalte

3.931
Anzahl der Gebäude

12.805
Wohnungen

9%
gewidmete Verkehrsfläche (rund 80 km Straßennetz)

50%
gewidmetes Grünland

41%
gewidmetes Bauland

246
Meter Seehöhe

medilihha
↓
Medelikch
↓
Medling
=
Mödling
Ortsname

10
km² Gesamtfläche (entspricht rund 1400 Fußballfeldern

35%
besitzen eine ÖV Zeitkarte

20
Spielplätze

360
ha Stadtwald

1,1
PKW / Haushalt

6
Ballspielflächen

1,7
Fahrräder / Haushalt

22
ha Parks und Gärten

18,8
Kilometer Radwegnetz

6
Bühnen

6
Museen

7690
SchülerInnen

HTL Mödling
größte Schule Österreichs

105
denkmalgeschützten Objekte

102
km Transport- und Versorgungsleitungen zur Wasserversorgung

13
Schulen

387
Wasser-Hydranten

38,6°
Höchstwert (2016)

6.200
Bäume im öffentlichen Raum

-18,2°
Tiefstwert (2016)

▲ Quellen / **Stadt Mödling, Land NÖ, Statistik Austria**

Pläne lesen **und verstehen**

Der Flächenwidmungsplan

Für Mödling sind der Flächenwidmungs- und der Bebauungsplan die wichtigsten Instrumente, um die räumliche Entwicklung zu steuern. Der Flächenwidmungsplan legt fest, wo was in Zukunft sein soll: Auf welchen Flächen soll und darf sich welche Nutzung in der Stadt entwickeln? Der Bebauungsplan dagegen gibt vor, wie gebaut werden soll: Wie soll die Bebauung in unterschiedlichen Bereichen der Stadt aussehen? Die rechtliche Basis für diese Pläne kommt vom Land: das Niederösterreichische Raumordnungsgesetz legt fest, dass diese Pläne vorliegen sollen.

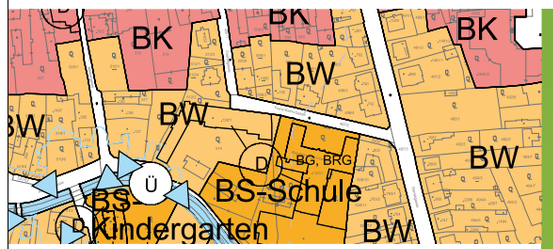
Die Grundlage für diese Planwerke ist der Katasterplan. Denn Mödling ist genau vermessen und die Ergebnisse zeigt diese Karte.

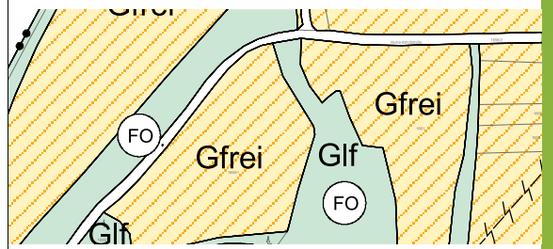
Wie unterscheiden sich Katasterplan und Flächenwidmungsplan?

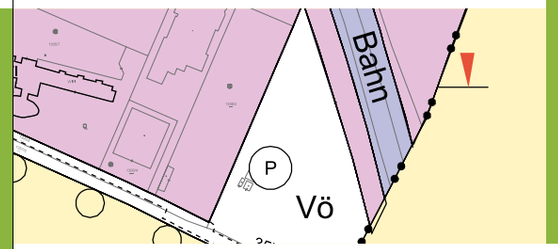
Der **Kataster** zeigt genau, was jetzt ist: die Größe und Lage aller Grundstücke und Bauwerke sowie die aktuelle Nutzung sind hier eingezeichnet. Laufend aktuell gehalten wird die Sammlung dieser Pläne, die „Katastermappe“ vom Vermessungsamt Baden. Der Flächenwidmungsplan gibt dagegen die zukünftige Nutzung vor. So kann also zum Beispiel eine aktuell bebaute Fläche im Flächenwidmungsplan als künftiges Grünland ausgewiesen sein – und umgekehrt.

Der **Flächenwidmungsplan (FWP)** legt für Grundstücke fest, wie sie genutzt werden können, jedes Grundstück ist für eine bestimmte Nutzung „gewidmet“. Unterschiedliche Widmungen erkennt man im Plan an Buchstabenkürzeln und an der Farbgebung.

Es wird zwischen verschiedenen Nutzungen unterschieden, zum Beispiel, ob die Fläche als Bauland, Grünland oder als Verkehrsfläche genutzt werden kann. Innerhalb der Kategorien machen Kürzel genauere Angaben dazu. **Die Gemeinde und das Land achten gemeinsam auf die Festlegungen des Flächenwidmungsplanes.**







Bauland

Mögliche Abkürzungen:
BK: Bauland Kerngebiet
BW: Bauland Wohngebiet
BS: Bauland Sondergebiet

Grünland

Mögliche Abkürzungen:
Glf: Grünland Land- und Forstwirtschaft
Gfrei: Grünland Freihalteflächen
GSpo: Grünland Sportstätte

Verkehrsfläche

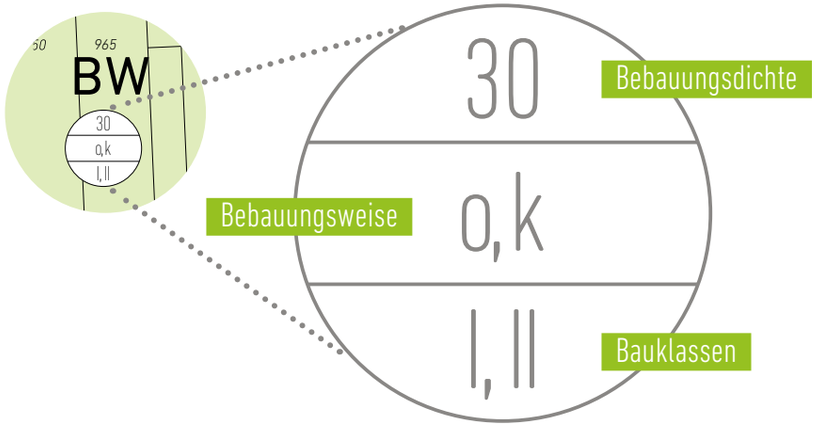
Mögliche Abkürzungen:
Vö: öffentliche Verkehrsfläche
Vp: private Verkehrsfläche

Was bedeuten die Zahlen und Buchstaben?

Eine Erklärung zu den Zeichen und Abkürzungen im Flächenwidmungsplan finden Sie hier: **http://www.moedling.at/Legende_zum_Flaechenwidmungsplan**

Der Bebauungsplan

Der **Bebauungsplan** legt vor allem die Regeln für die Errichtung von Bauwerken fest. Dazu gehören etwa Bestimmungen über die Höhe oder die Lage auf dem Grundstück.



Bebauungsdichte

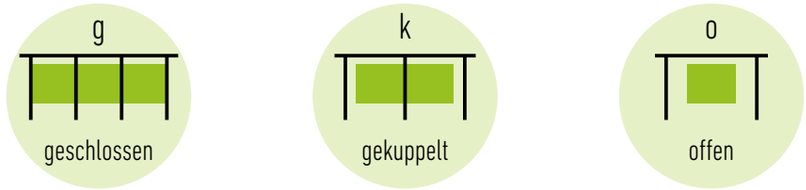
Die Bebauungsdichte beschreibt wie viel Prozent des Grundstücks bebaut werden dürfen.

Bebauungsweise

Die Bebauungsweise bestimmt, wie die Gebäude auf der Fläche angeordnet sein müssen: etwa geschlossen (g) oder gekuppelt (k) oder offen (o).

Wo kann ich mir Pläne anschauen?

Unter **www.moedling.at/gis** können Sie sich jederzeit eine Vorinformation ansehen. Auch am Bauamt erhalten Sie Einsicht in die Pläne.
Bitte melden Sie sich vorher an, damit wir Wartezeiten vermeiden und Sie möglichst ausführlich beraten können. Sie erreichen uns telefonisch unter 02236 - 400 500 oder per Mail unter **stadtentwicklung@moedling.at**.

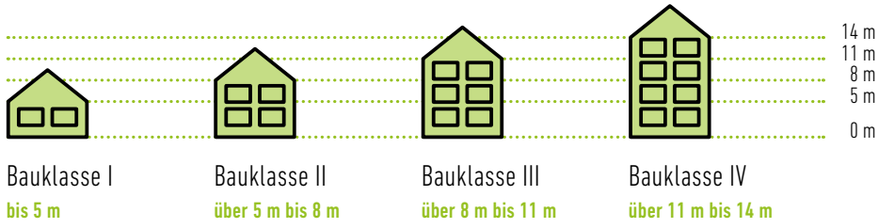


Grafik: Schematische Darstellung der Bebauungsweisen

Bauklassen

Die Bauklasse wird als römische Ziffer unten im Kreis angegeben und nennt die mögliche Höhe eines Gebäudes. Es gilt eine Unter- und eine Obergrenze.

Darstellung der zulässigen Gebäudehöhen innerhalb der Bauklassen I–IV



Fluchtlinien

Im Bebauungsplan wird zwischen Baufluchtlinien und Straßenfluchtlinien unterschieden.
Baufluchtlinien: Grenzen innerhalb eines Grundstücks, über die mit Hauptgebäuden grundsätzlich nicht hinausgebaut werden darf.
Straßenfluchtlinien: Grenze zwischen öffentlichen Straßen und anderen Flächen.

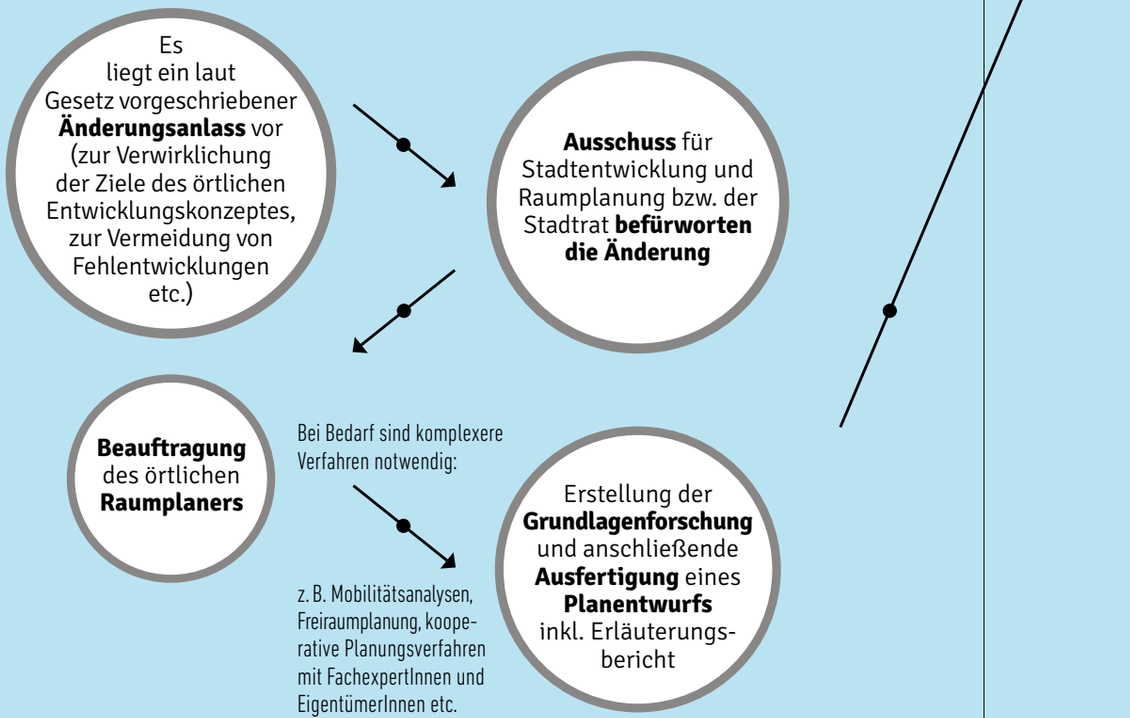
Welche Bauvorschriften gibt es in Mödling?

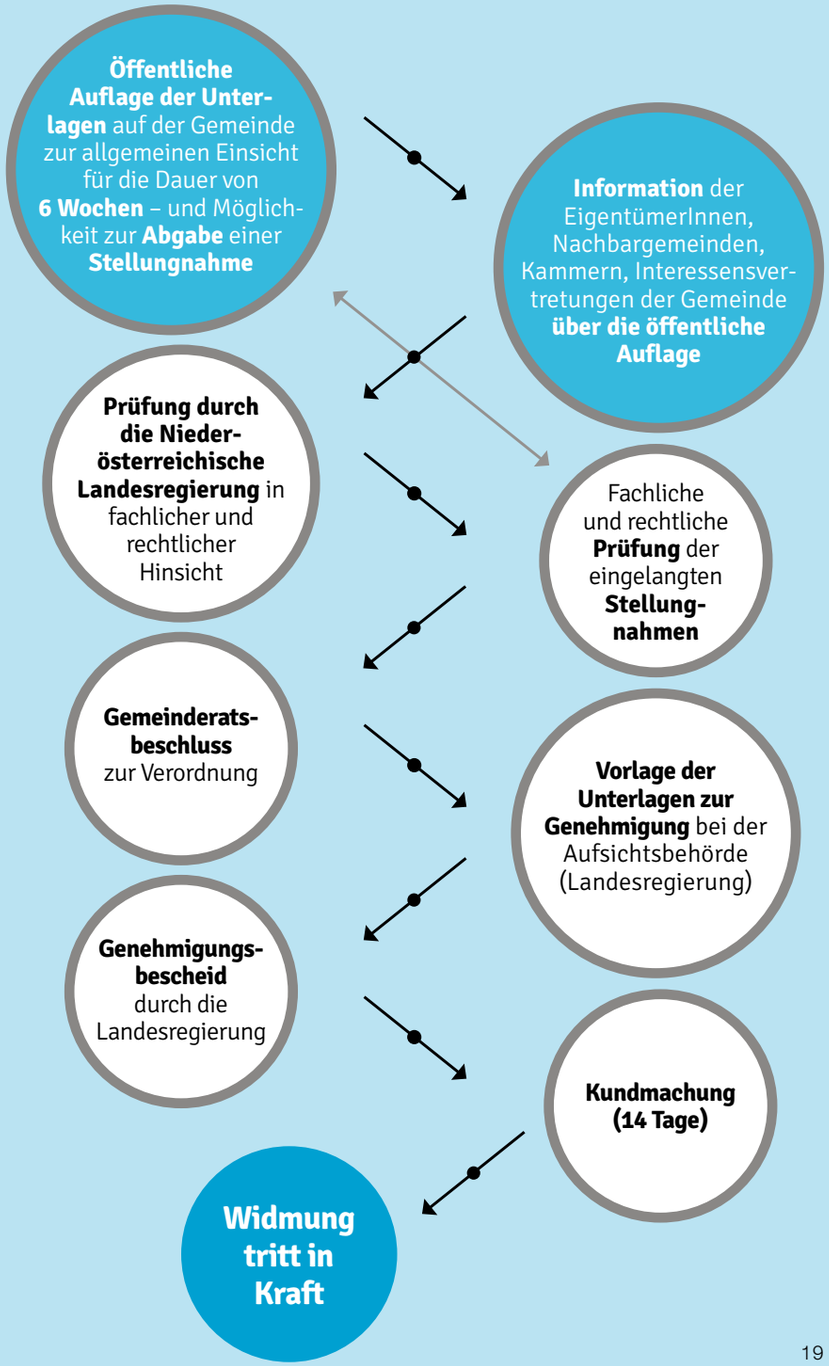
Eine Zusammenstellung der Bebauungsvorschriften bzw. der Legende finden Sie hier:
www.moedling.at/bebauungsbestimmungen
www.moedling.at/bebauung_legende

Wie funktioniert **Raumordnung?**

Planung Schritt für Schritt: der lange und gründliche Weg zu einer Änderung der Flächenwidmung

Vereinfachte Darstellung eines Verfahrens zur **Änderung des Flächenwidmungsplanes**





Baukultur und **Schutzzonen**

Mödling ist Vorreiter in Niederösterreich

In Mödling gibt es eine historisch gewachsene Siedlungsstruktur. Bauland ist rar, der Bedarf nach neuem Wohnraum aber klar gegeben. Daraus entsteht ein Konflikt: bauhistorisch wichtige Ensembles sollen geschützt und Denkmäler bestmöglich erhalten werden. Gleichzeitig ist eine starke Nachfrage nach mehr Wohnraum vorhanden.

Um ein lebendiges Mödling zu sichern, ist daher vor allem eine qualitätsvolle Entwicklung der schon bebauten Bereiche notwendig.

Als Lösungsmöglichkeit hat die Stadt Mödling kleinteilige Schutzzonen und entsprechende Bebauungsbestimmungen festgelegt. Ergebnis ist ein Schutzzonen-Modell, das bereits 2007 erfolgreich in den Bebauungsplan integriert wurde. Dieses Konzept ist in Zusammenarbeit mit der Baurechtsabteilung der Niederösterreichischen Landesregierung, einem Zivilingenieurbüro und dem Bundesdenkmalamt entstanden. Zusätzlich wurde ein Gestaltungsbeirat eingerichtet.
Dieser Beirat besteht aus vier unabhängigen Architekten, die alle Bauprojekte in Schutzzonen sowie besonders große Bauvorhaben innerhalb des Stadtgebietes begutachten. Wenn es notwendig ist, bringen sie Verbesserungsvorschläge ein und unterstützen die Gemeinde bei der Umsetzung des Bauverfahrens.

Dieses Modell findet auch auf Landesebene Beachtung. Unter dem Titel „Neue Schutzzonen-Modelle“ hat das Land Niederösterreich 2013 eine Informationsbroschüre herausgegeben, das Mödlinger Modell wird in dieser Publikation als beispielgebend präsentiert.

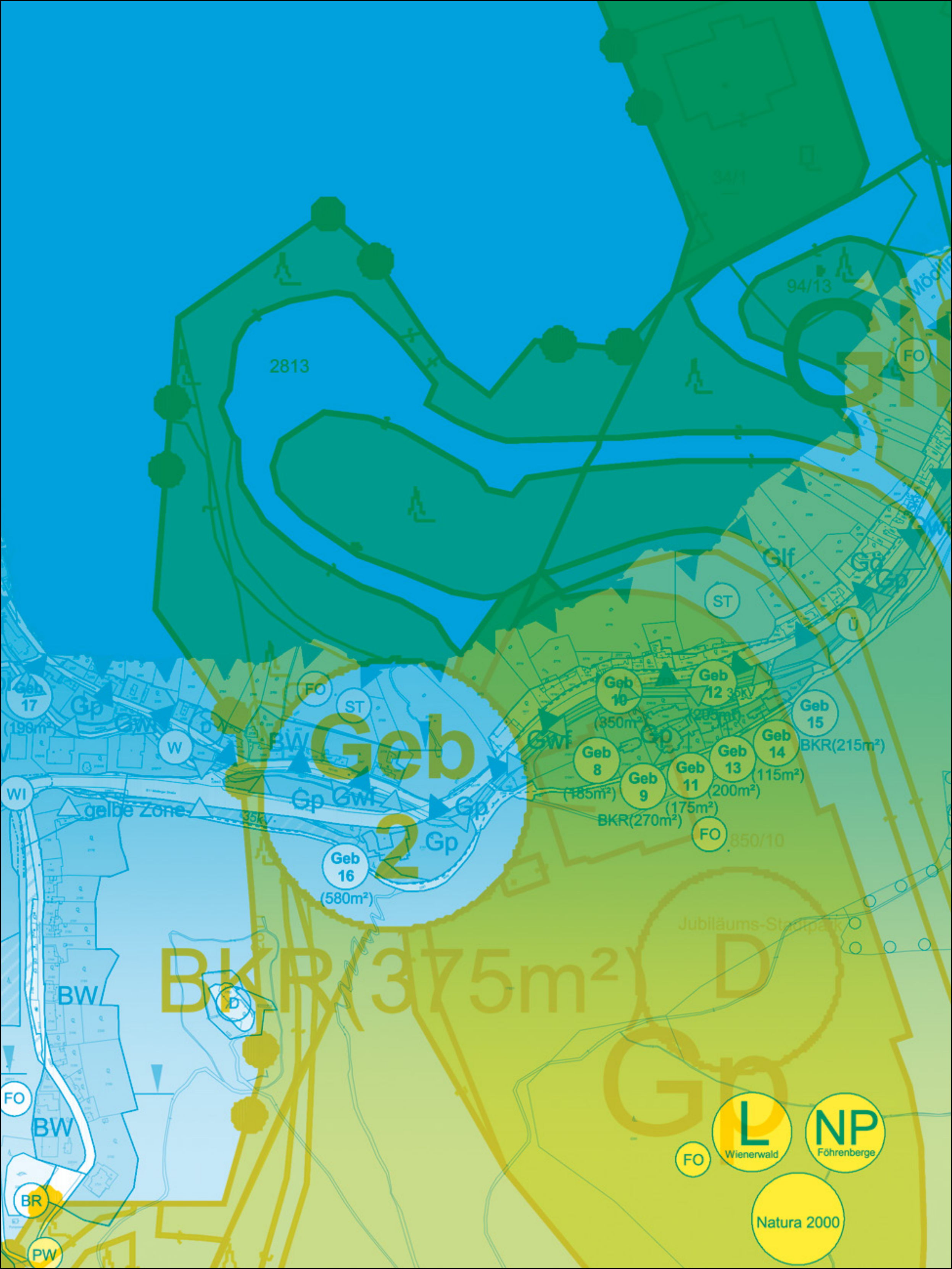
Fotos: © formann ² puschmann architekten zt-gmbh

Neue Schutzzonenmodelle

Der **Leitfaden „Neue Schutzzonenmodelle“** steht als Download unter **www.raumordnung-noe.at** (Suchbegriff „Schutzzonenmodelle“ eingeben) zur Verfügung.

Impressum

Amtliche Mitteilung, Medieninhaber & Verleger: Stadtgemeinde Mödling,
2340 Mödling, Pfarrgasse 9
Herausgeber: Fachreferat Planung, Abteilung V - Stadtbauamt
Koordination: Dipl. Ing. Marita Widmann
Redaktion: DI Wolfgang Gerlich, Anne Sulzberger (PlanSinn)
Texte: Anne Sulzberger, Efa Doringer (PlanSinn)
Gestaltung: esterer und horn
Druck: AV+Astoria Druckzentrum GmbH
Fotos: Wolfgang Gerlich (3/5/7/8/9/10/11/22), Romana Fürnkranz (20)



2813
94/13
94/1
Glf
Gö
Gp
ST
Ü
FO
Geb 17
(190m²)
Gwf
W
WI
BW
Geb 2
Gp
gelbe Zone
35kV
Geb 16
(580m²)
Geb 10
(350m²)
Geb 12
265m²
Geb 8
(185m²)
Geb 9
Geb 11
(175m²)
Geb 13
(200m²)
Geb 14
(115m²)
Geb 15
BKR(215m²)
BKR(270m²)
850/10
Jubiläums-Stadtpark
BKR(375m²)
D
BR
PW
L
Wienerwald
NP
Föhrenberge
Natura 2000