

4. DICHTEN - DISTANCE TO TARGET

Die „Distance to target“ oder der Weg zur Zielerreichung gibt den Abstand vom gegenwärtigen Niveau der Bebauungsdichte zum Zielniveau an. Das bedeutet, je „länger“ der Weg ist, desto stärker unterscheidet sich das heutige Siedlungsbild vom angestrebten.

Ausgangsdichte und Zieldichte unterscheiden sich in der Messung. Die Ausgangsdichte gibt die durchschnittliche Dichte über das gesamte bebaute Wohnbauland im Jahr 2011 an. Im Wohnbauland ist beispielsweise auch die Widmung Bauland Agrargebiet inkludiert, bei der die Zahl der Wohneinheiten mit vier begrenzt ist.

Im Unterschied dazu bezieht sich die Zieldichte laut Leitbild auf die anzustrebende, durchschnittliche Wohndichte für Neubebauungen im Nettowohnbauland. Das bedeutet, dass die Dichte im Bestand keinen Einfluss auf die Zieldichte hat. Straßen, öffentliche Einrichtungen und dergleichen sind im Nettowohnbauland nicht eingeschlossen.

In der Abbildung 9: Wohndichte - Distance to target ist für jede Katastralgemeinde der Weg zur Zielerreichung dargestellt. Im Anhang zeigt Tabelle 17 die Ausgangs- und Zieldichten sowie die berechnete Distance to Target.

Die zwei Regionalen Schwerpunktzentren Wolkersdorf-Obersdorf und Mistelbach-Ebendorf-Lanzendorf-Hüttendorf sowie die Ergänzungszentren Ladendorf und Niederkreuzstetten sind am weitesten von ihren Dichtezielen entfernt. Hier muss mit besonderer Vorsicht vorgegangen werden, Maßnahmen zur Förderung dichter Wohnformen oder kleiner Grundstücke müssen mit Bedacht gewählt werden, damit die Wohnqualität nicht darunter leidet. Unterstützung von Seiten des Landes (z.B. in Form eines Leitfadens zur Nachverdichtung) kann den Gemeinden bei der Umsetzung helfen.

Katastralgemeinden, denen die Erreichung des Dichtezieles besonders leicht fallen sollte, sind das Regionale Schwerpunktzentrum Korneuburg, das Ergänzungszentrum Kapellerfeld sowie die Orte mit Eigenentwicklung Putzing, Kleinengersdorf und Münchensthal. Hier liegt die Ausgangsdichte 2011 kaum unter der angestrebten Zieldichte 2025.