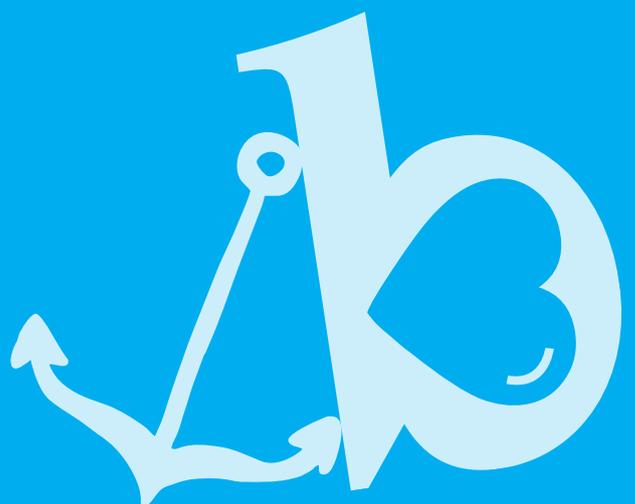


Generationenplan Breitenfurt

Zusammenfassung des Abschlussberichts | September 2018

Marktgemeinde
Breitenfurt



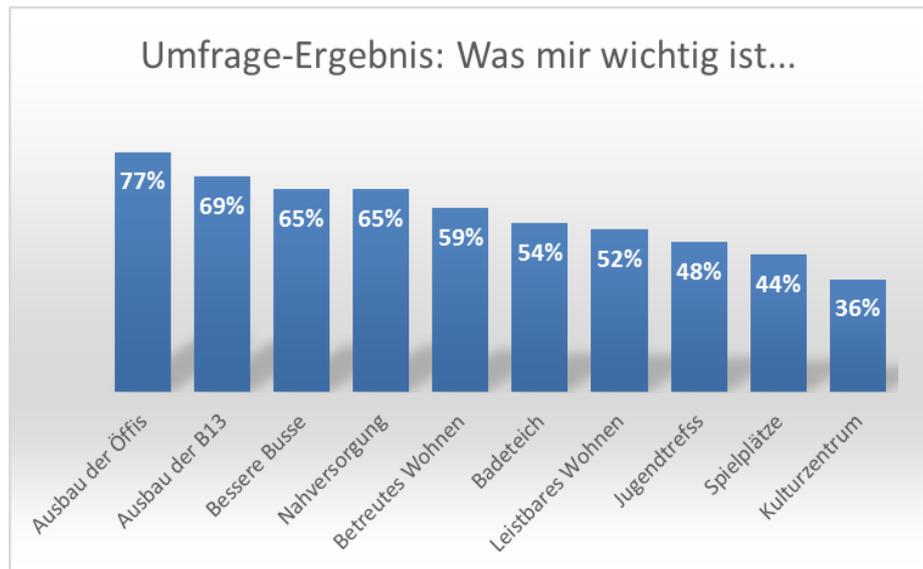


Generationenplan Breitenfurt

Vorgeschichte

Breitenfurt hat – mit Ausnahme des ehemaligen Schlosses - kein historisches Zentrum. Die bauliche Entwicklung erfolgte relativ spät. Gebaut wurde überall dort, wo freie Gründe erworben werden konnten. Dies führte zu einer Entwicklung nach außen, auf nur schwer und teuer aufschließbare Hügel und Wiesen. Die vorübergehende Zugehörigkeit zu Wien mündete zunächst sogar in großen stadähnlichen Entwicklungsprojekten. So sah eine Studie von Arch. Dipl. Ing. Hans Podivin aus den 1960er-Jahren die vollständige Verbauung der Gebiete nördlich und südlich der Reichen Liesing vor. Eine durchgehende und umfassende Planung für alle Ortsbereiche ist aber bisher nicht erfolgt. Dadurch „passierte“ Ortsentwicklung fast ausschließlich aufgrund individueller privater Interessen und führte zum heutigen Erscheinungsbild.

Im Jahr 2013 wurde mit der Initiative Breitenfurt.2023 ein BürgerInnenbeteiligungsprojekt zur Gemeindeentwicklung gestartet. In einem überparteilichen und umfassenden Denkprozess wurden relevante Zukunftsthemen diskutiert. Neben zahlreichen Workshops beteiligten sich 2.105 BreitenfurterInnen an einer detaillierten Befragung, die wichtige Erkenntnisse für die zukünftige Ortsentwicklung geliefert hat.



Aufbauend auf die im Projekt Breitenfurt.2023 formulierten Zukunftsvorstellungen zur Gemeindeentwicklung wurde versucht, im Breitenfurter Entwicklungsplan (B.EP) eine Gesamtbetrachtung aller Ortsteile mit ihren spezifischen Charakteristiken, bestehenden Infrastrukturen und wünschenswerten Entwicklungsmöglichkeiten zu erstellen.

Die in diesem Prozess gewonnenen Erkenntnisse zur langfristigen Planung (Planungshorizont 20-30 Jahre) flossen in das Arbeitsübereinkommen Breitenfurt 2015-2020 zwischen den Gemeinderats-MandatarInnen der Fraktionen ÖVP und SPÖ ein und stellen eine wichtige Grundlage für den Generationenplan dar.

Generationenplan wozu?

Der Generationenplan Breitenfurt steht in unmittelbarem Zusammenhang mit den Vorprojekten zur Gemeindeentwicklung und führt die bereits formulierten strategischen Überlegungen fort. Er ist auch Basis für das örtlichen Raumordnungsprogramm.

Durch den Generationenplan wird auch sichergestellt, dass das öffentliche Interesse an einer Optimierung der Siedlungs- und Verkehrsstruktur dokumentiert ist. Damit kann der Generationenplan auch für Verhandlungen mit Förderstellen und Grundeigentümern herangezogen werden.

Ziele des Generationenplans

- Herstellung eines Überblicks über die unterschiedlichen Qualitäten der Siedlungsbereiche. Identifizierung von Bereichen mit Verbesserungserfordernissen und/oder Entwicklungspotential.
- Erzeugung eines gemeinsamen Verständnisses für die Handlungsbereiche der räumlichen Planung sowie die jeweiligen Nutzungsmöglichkeiten.
- Identifizierung von möglichen Entwicklungsimpulsen, die durch die Gemeinde gesetzt werden können.
- Erstellung eines strategischen Planungsinstrumentes als Grundlage für die gemeindeeigene Planung und die Kommunikation nach außen (z. B. Förderungswerbung, Gespräche/ Verhandlungen hinsichtlich der Verfügbarkeit von Grundstücken etc.).
- Grundlage für die allfällige Durchführung von Architekturwettbewerben zur baulichen Entwicklung von Verbesserungs- und Entwicklungsflächen.
- Darstellung der etappenweisen Realisierungsmöglichkeit.
- Formulierung von öffentlichen Interessen (z.B. Wege auf den Breiteneder-Gründen), die bei einer baulichen Entwicklung berücksichtigt werden müssen.

Erstellung des Generationenplans

Im Jahr 2016 wurde das Grazer Architekturbüro Stad Raum Umweltplanung von Arch. Dipl. Ing. Günter Reissner, MSc mit der Erstellung des Generationenplanes beauftragt. In verschiedenen Workshops und laufenden Abstimmungsgesprächen mit der Gemeindeleitung wurden über den Zeitraum von zwei Jahren umfassende Analysen durchgeführt, Vorschläge und Entwürfe diskutiert und das Ergebnis schließlich im Oktober 2018 öffentlich präsentiert. Die einzelnen Schritte umfassten:

- Die Durchführung einer gemeindeweiten Betrachtung und Kartierung.
- Die Klassifizierung der Siedlungsgebiete gemäß Regionalplan aufgrund ihrer baulichen, verkehrlichen und freiraum-planerischen Struktur.
- Unterscheidung der drei Alternativen „Bewahren“, „Verbessern“ und „Entwickeln“.
- Erstellung eines Leitbildes für Verbesserungsbereiche
- Erstellung von Rahmenplänen (Masterplänen) für die einzelnen Entwicklungsbereiche
- Erstellung von Vorplanungen für die Teilprojekte des Generationenplanes als Szenarien der Ortsentwicklung und als Grundlage für Projektentwicklungen.

Der Generationenplan bildet als strategisches Planungsinstrument der Gemeinde eine langfristige Perspektive der räumlichen Entwicklung ab. Er ist die Darstellung einer Vision, wie sich die Gemeinde generationsübergreifend räumlich entwickeln **kann**.

In diesem Sinne dienen alle Szenarien und dargestellten Entwürfe der Illustration der einzelnen Ideen.

Die Zusammenhänge

- Landesplanung — Regionalplanung: Das Land Niederösterreich sieht für nicht-industrielle Wohngebiete die Weiterentwicklung des attraktiven Wohnraums, generationenübergreifendes leistbares Wohnen, Innen- vor Außenentwicklung und die Abstimmung mit dem öffentlichen Verkehr vor.
- Für Breitenfurt gilt, dass die Baulandmenge (einschließlich der Verkehrsflächen) nicht verändert werden darf. Landwirtschaftliche Vorrangzonen und erhaltenswerte Landschaftsteile dürfen aber auch nur dann umgewidmet werden, wenn keine andere Fläche in Betracht kommt.
- Die von den Gemeinden des Bezirks Mödling 2015 getroffene Vereinbarung – der sogenannte Leitplan - sieht zudem kontrolliertes Wachstum, eine Nachverdichtung nach innen, eine gute infrastrukturelle Ausstattung sowie die Erreichbarkeit mittels Öffis vor.
- Im Leitbild „Mobilitätskultur“ ist für die Gemeinde Breitenfurt festgelegt, dass eine Offensive Öffentlicher Verkehr mit vorrangiger Aufwertung der Busverbindungen erforderlich ist.
- Das örtliche Entwicklungskonzept ist Bestandteil des Örtlichen Raumordnungsprogramms, das auf Basis einer umfassenden Grundlagenforschung erstellt wird.
- Auch der Flächenwidmungsplan gehört zum Örtlichen Raumordnungsprogramm. Die bislang letzte Version 2018-01 (mit der neuen Zentrumszone) wurde vom Büro Friedmann und Aujesky OG verfasst und bereits von der Niederösterreichischen Landesregierung positiv beurteilt.
- Künftige Teilprojekte des Generationenplanes werden – wenn nötig – auch im Flächenwidmungsplan abgebildet werden.

Ausgangslage

Charakteristisch für die von der Wohnfunktion dominierte Bebauung im Gemeindegebiet sind die annähernd lückenlosen Einfamilienhausteppiche, die sich vom Talraum der Reichen Liesing bis in die Waldregionen des unteren Hügellandes ziehen.

Breitenfurt ist vordergründig eine Wohnsitzgemeinde mit geringem Anteil an gewerblicher Nutzung und vereinzelt Sondernutzungen. Charakteristische Nicht-Wohnnutzungen sind insbesondere:

- Gewerbe- und Zentrumszone Breitenfurt Ost Hauptstraße
- Gewerbezone Laaber Straße,
- Sportplatz, Schule, Mehrzweckhalle Breitenfurt Ost,
- Golfplatz Breitenfurt (9-Loch Anlage),
- Diverse Tenniscenter/Tennisklubs/Tennishallen,
- Diverse Reitclubs/Reitsportcenter/Pferdesportzentren,
- Skilift Breitenfurt-Brenneralm,
- Festplatz, Museum und Friedhof Breitenfurt West

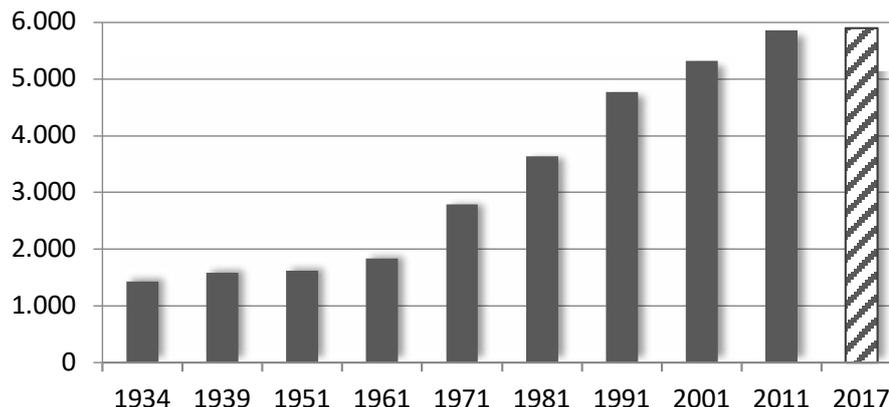
Ein Zentrum der Gemeinde ist räumlich nur gering ausformuliert. Historisch wäre es am Kardinal Piffli-Platz zu verorten. Es besteht ein enger Bezug zu Wien hinsichtlich der Arbeits- und Versorgungsfunktionen. Breitenfurt weist einen hohen Anteil an Auspendlern auf. Eine unverkennbare Mitte als Zentralraum fehlt. Fragmentarisch ist sie im Gemeindezentrum an der Hirschentanzstraße vorhanden, wobei dieser Bereich bislang unzureichend mit den übrigen Nicht-Wohnfunktionen im Siedlungsgebiet verwoben ist.

Stärken/Schwächen/Chancen/ Risiken: SWOT-Analyse

<p>STÄRKEN</p> <ul style="list-style-type: none"> - Räumliche Nähe zu Wien - Einbettung in qualitativollen Landschaftsraum - Hoher Grad an Durchgrünung im Wohngebiet - Fußläufige Erreichbarkeit öffentlicher und privater Einrichtungen (Gemeindeamt, Kindergarten, Schule) - Gute Versorgungsinfrastruktur (Nahversorgung) geringe Einschränkungen der baulichen Weiterentwicklung durch Topographie, Belästigungen und Gefährdungen 	<p>SCHWÄCHEN</p> <ul style="list-style-type: none"> - In weiten Teilen Monofunktion Wohnen – Charakter von „Gated Communities“ in den Einfamilienwohnhausgebieten - Bedienungsqualität des öffentlichen und privaten Naheverkehrs - Starke Dominanz bzw. Abhängigkeit von Motorisiertem Individualverkehr (MIV) - Verkehrsengestellungen innerhalb (z.B. Hirschentanz) und außerhalb der Gemeinde (z.B. Kalksburg) - Hohes Preisniveau durch geringe Baulandreserve - Gestalterische Defizite entlang der Hauptverkehrsstraßen - Kein Ortszentrum – keine identitätsstiftenden Strukturen - Öffentliche Einrichtungen in „Hinterhoflage“
<p>CHANCEN</p> <ul style="list-style-type: none"> - Optimierung des Verkehrssystems durch Schaffung von Zusatzangeboten und Verkehrsverknüpfung (z.B. Multimodaler Verkehrsknoten mit optimalen Umsteigmöglichkeiten sowie der dafür notwendigen Infrastruktur). - Optimierung des öffentlichen (fußläufigen) Wegenetzes und Verbindung der Funktionsbereiche Hauptstraße/Gewerbezone/ Gemeindezentrum/St. Bonifaz - Maßvolle Ergänzung der Siedlungsstruktur im gut versorgten Zentralbereich (z.B. Aufschließungszone Breiteneder-Gründe) - Lückenschluss - Ermöglichung von leistbarem Wohnen durch die Erhöhung von Art und Ausmaß des Wohnungsangebotes - Aufwertung des Bachlaufs der Reichen Liesing und Einbeziehung in das Siedlungsgebiet bzw. die Freiraumgestaltung - Gestaltung einer öffentlich nutzbaren Parklandschaft mit der Möglichkeit zur Einrichtung von Wasserflächen - Funktionale und gestalterische Aufwertung der Straßenkorridore (z.B. Bepflanzung, Oberflächen, Querschnitte) - Baulicher Abschluss und höherwertige Entwicklung sowie verbesserte Anbindung des bislang fragmentarischen Gemeindezentrums 	<p>RISIKEN</p> <ul style="list-style-type: none"> - Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch Ausbau der Wohnfunktion - Verlust der (frei-)räumlichen Großzügigkeit im Bereich der Breiteneder-Gründe bei zu dichter und nicht auf die örtliche Charakteristik abgestimmter baulicher Ergänzung - Förderung des Zuzugs in die Gemeinde durch Erhöhung des Wohnungsangebotes - Beeinträchtigung der Bestandsbebauung bei ungeeigneter baulicher Ergänzung (z.B. Sichtbeziehungen) - Allenfalls nachteilige Veränderung des Ortsbildes

Bevölkerungsentwicklung

Mit Jahresbeginn 2017 verzeichnete die Marktgemeinde Breitenfurt insgesamt 5.900 Einwohner, was den historischen Höchststand markiert (Daten der Statistik Austria). Seit Beginn der Aufzeichnungen im Jahr 1869 ist die Bevölkerungszahl stets gestiegen, wobei im Zeitraum von 1961 bis 1991 eine besonders hohe Entwicklungsdynamik zu verzeichnen war. Seit 2011 ist die Bevölkerungszunahme weniger stark, was auch auf das geringe Wohnungsangebot innerhalb der Gemeinde und die damit verbundene Verringerung des Zuzugs zurückzuführen ist.



Gemäß der Österreichische Raumordnungskonferenz (ÖROK) sind im Prognosezeitraum bis 2030 österreichweit starke Bevölkerungszuwächse im Wesentlichen nur in den großen Städten und deren Umland zu erwarten – dazu zählt auch der Bezirk Mödling in der Peripherie von Wien. Für diesen wird bis 2030 eine Bevölkerungszunahme von 11,9 % erwartet. Zudem wird sich die Gewichtung der Altersklasse zugunsten der älteren Bevölkerungsschichten verschieben (64+ Jahre). Es ist daher von einem erhöhten Bedarf an Einrichtungen für dieses Alterssegment (Pflegeeinrichtungen etc.) und erhöhter Nachfrage nach unterstützenden öffentlichen Dienstleistungen (Essen auf Rädern, Hauspflege etc.) auszugehen.

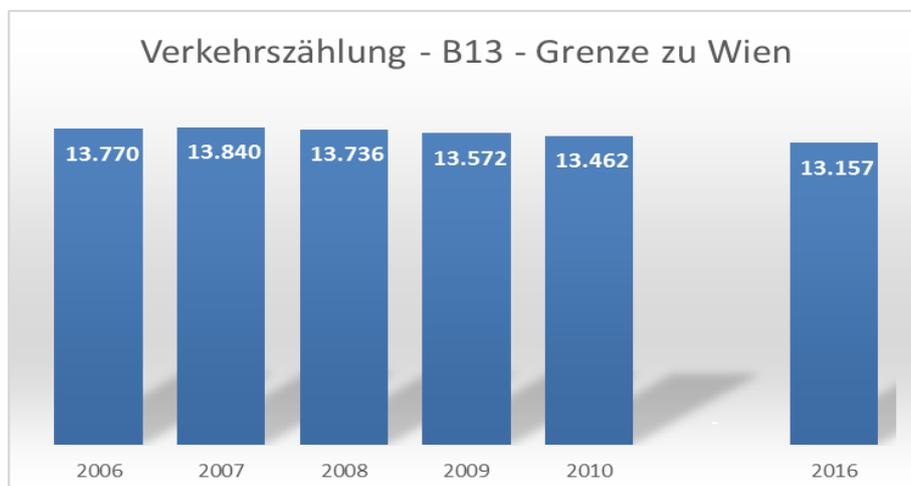
In Zukunft ist - dem landesweiten Trend der Vermehrung von Einpersonenhaushalten entsprechend - mit einer weiteren Abnahme der Haushaltsgrößen zu rechnen. Es wird daher von einem steigenden Bedarf an Wohnraum für BreitenfurterInnen mit Hauptwohnsitz im Ort ausgegangen. Das Wohnraumangebot wird nicht auf Zuzug und Zweitwohnsitze, sondern auf den gemeindeeigenen Bedarf hin bemessen und entwickelt.

Verkehr

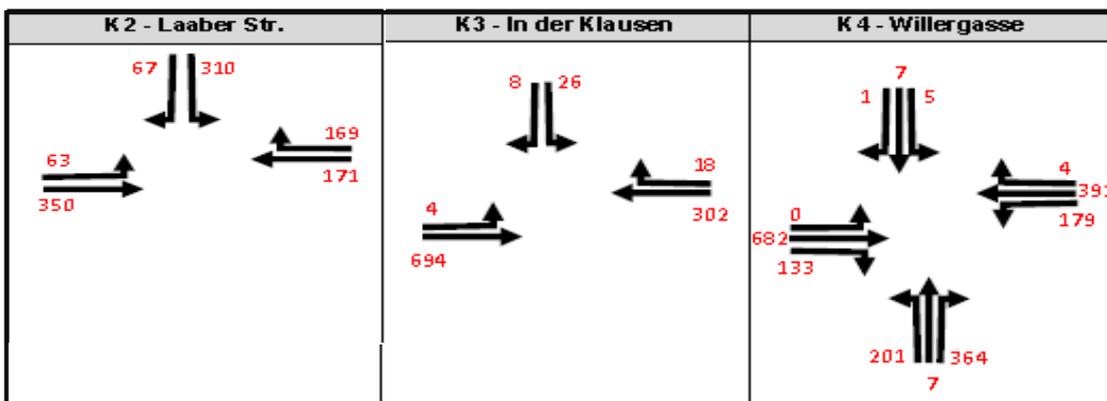
Der öffentliche Nahverkehr wird über die Autobuslinien 254 und 253 abgewickelt. Außerorts sind die wesentlichsten Ziele für PendlerInnen Wien sowie St. Pölten. Wichtigste Umsteigepunkte für den Öffentlichen Verkehr (ÖV) auf der Fahrt ins Wiener Zentrum sind die Bahnhaltestelle Wien-Liesing sowie die U6-Station Siebenhirten.

Die Schlüsselstelle für den motorisierten Individualverkehr ist die B13 auf dem Stadtgebiet von Wien (Kalksburg/Willergasse).

Allerdings stagniert gemäß der von 2006 bis 2010 und 2016 durchgeführten Zählungen die Verkehrsentwicklung seit 2006 bzw. ist sogar leicht rückläufig. Die Tabelle zeigt die Gesamtzahlen an einem typischen Schultag.

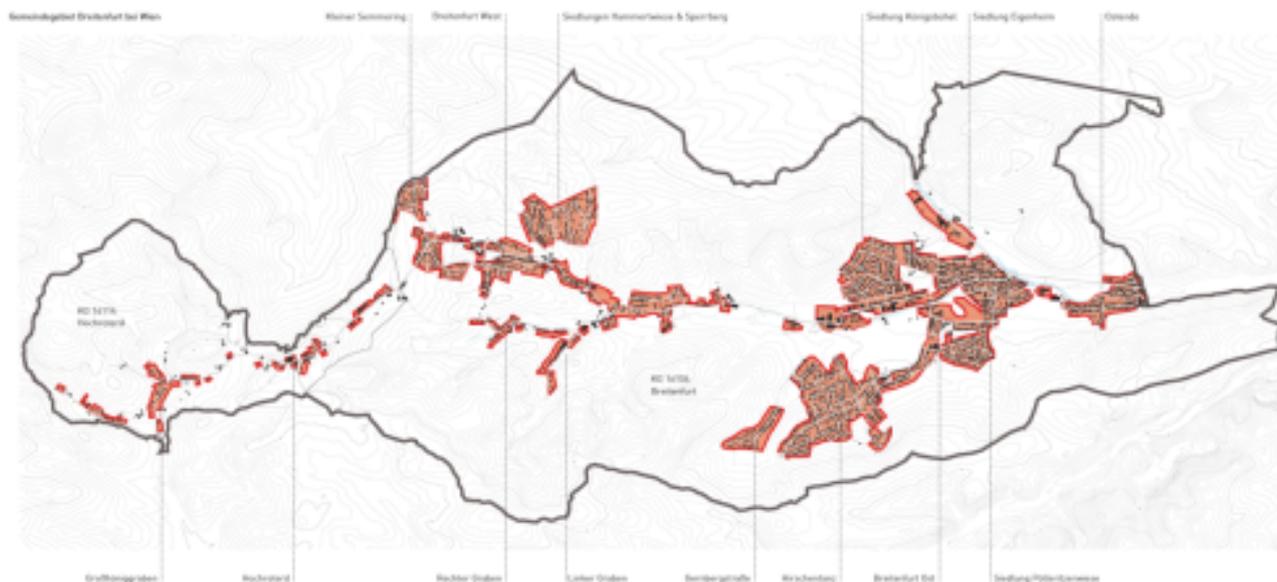


Für die detaillierte Betrachtung ist allerdings das Verkehrsaufkommen zur Morgenspitze am wichtigsten. Hier ergibt sich derzeit folgendes Bild, aus dem auch ersichtlich ist, wie viel Verkehr in der Spitzenstunde aus Richtung Laab bzw. in Wien selbst entsteht:



Eine zukünftige Ortsentwicklung muss daher auch Maßnahmen ergreifen um ein Anwachsen des motorisierten Individualverkehrs (insb. PKWs) hintanzuhalten. Dazu bedarf es ausreichender Kapazitäten sowie attraktiver Fahrzeiten und Umsteigemöglichkeiten bei den Öffis.

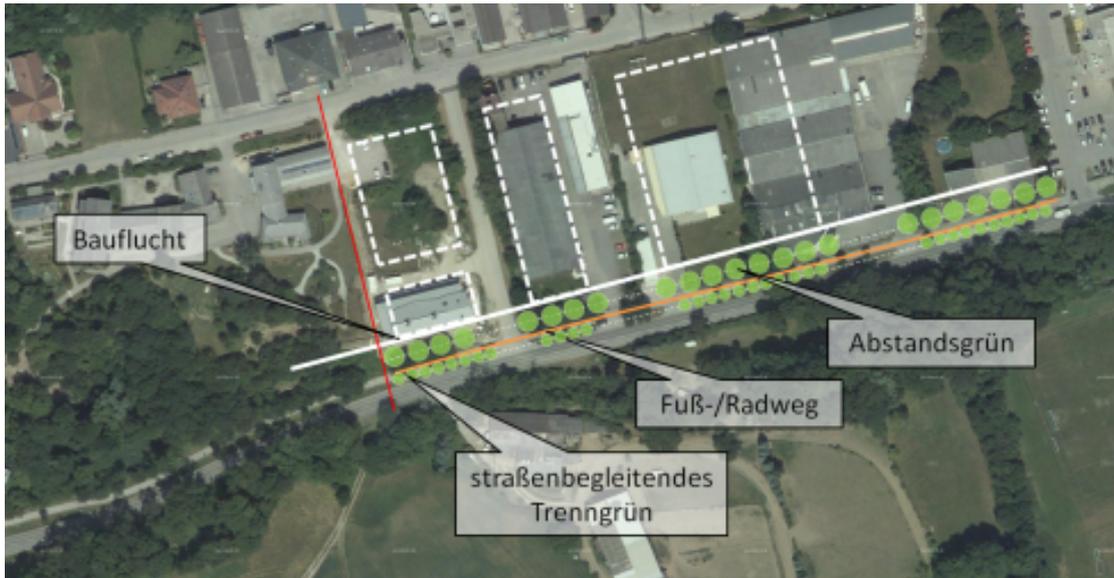
Ergebnisse des Generationenplanes



Die weitere Ortsentwicklung soll anhand dreier Handlungsalternativen erfolgen:

Bewahren	Verbessern	Entwickeln
Die Sicherung der bestehenden Bau- und Raumstruktur wird angestrebt. Dies betrifft insbesondere die großflächigen monofunktionalen Wohngebiete, die durch Einfamilienhäuser geprägt sind.	Die Auffüllung von Bereichen unter Beibehaltung der bisherigen Nutzung (wie z.B. Umbau und Nachverdichtung von Wohn- und Gewerbegebieten) oder die Verbesserung der Nutzung in einer bestehenden Baustruktur.	Bisher unbebaute oder fragmentarisch bebaute Bereiche in zentralörtlicher Lage sollen entwickelt werden, wobei für neue Strukturen Qualitätsanforderungen zu definieren sind.

Verbesserungsbereich V2 (Hauptstraße/Gewerbezeile)



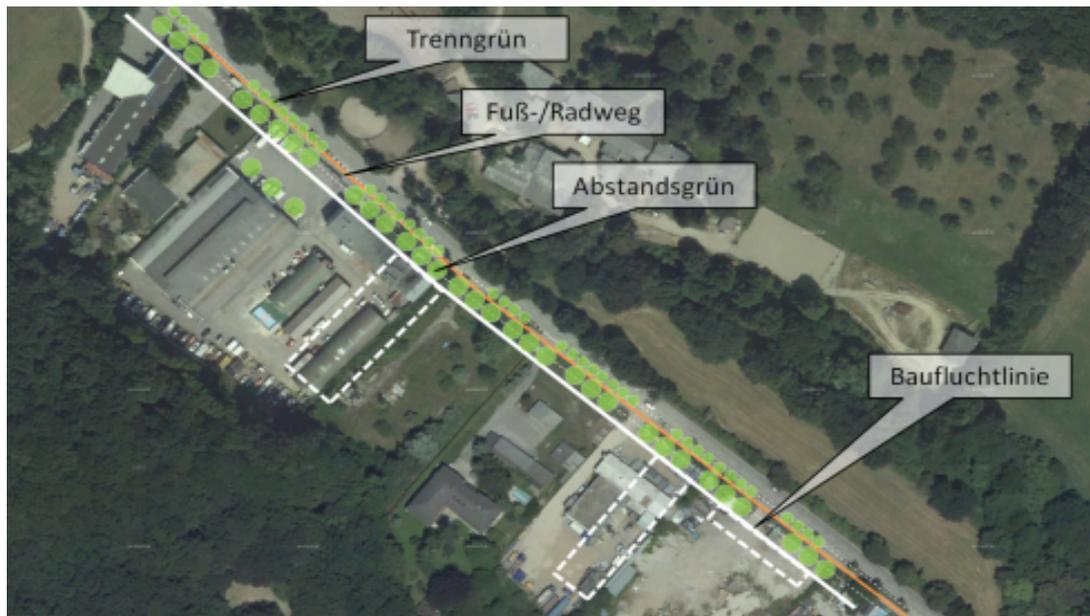
- Beachtung einer Baufluchtlinie zur Sicherstellung eines geordneten Straßenbildes („Gebäuderhythmus“),
- Durchgehende Begrünung des straßenbegleitenden Parkstreifens bzw. Verbesserung der Organisation des ruhenden Verkehrs
- Abrücken der Gebäudefronten nach Norden zugunsten eines Grünstreifens.

Verbesserungsbereich V3 (Hauptstraße/Laaber Spitz)



- Gestalterische Aufwertung und Harmonisierung der Fassaden (z.B. Farben),
- Akzentuierung des Laaber Spitzes (baulich/funktionell),
- Verbesserung der Sichtweiten durch Bereinigung des Straßenraums,
- Fortführung der Bauhöhe bei Neu- und Zubauten (1+D bis 2 Geschoße),
- Parkstreifenbegrünung und Höhenbeschränkung für die Vorgartenhecken.
- Neuorganisation des Radwegs

Verbesserungsbereich V4 (Laaber Straße)



- Trenngrün zwischen unterschiedlichen Nutzungen,
- Errichtung eines vorgelagerten Grünstreifens inkl. Baumpflanzungen,
- Begrünung von Flächenparkplätzen.

➤ Entwickeln

- Baulich ungenutzte oder untergenutzte Gebiete in zentraler Lage,
- Potentialflächen für den Ausbau und die Verdichtung des Siedlungsraumes
- Großer Handlungsspielraum und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten,
- Entwicklung auf Grundlage des Bedarfs und der politischen Willensbildung,
- Rahmenplanung (Masterplan) für die Umsetzung in Etappen erforderlich.

Multimodaler Verkehrsknoten

Das Ziel des Generationenplanes aus verkehrlicher Sicht ist es, den BewohnerInnen Alternativen zum privaten Pkw zu bieten. Um dies zu bewerkstelligen ist es vor allem notwendig neue Verkehrsangebote zu schaffen, anzubieten und attraktiv zu vermarkten. Diese Verkehrsangebote sind zueinander komplementär – es entsteht ein multimodales Breitenfurt. Die Verkehrsangebote sollen zur innerörtlichen Erschließung aber auch zur Verbindung nach außen dienen.

Damit Flexibilität bei der Gestaltung gewährleistet ist, und damit entsprechend auf Entwicklungsszenarien reagiert werden kann, sind für die Vision „Multimodales Breitenfurt“ verschiedene Module vorgesehen:

- Öffentlicher Verkehr (einschließlich eines etwaigen Mikro-ÖV-Systems – zukünftig ein Schwerpunkt des Landes Niederösterreich und des Bezirkes Mödling),
- Sharing-Angebote (Bike-Sharing und Car-Sharing) mit speziellem Fokus auf deren Verknüpfung miteinander (baulich und organisatorisch)
- unterschiedliche Serviceangebote und -einrichtungen



Als Standort für die Bündelung aller Angebote in einem „Multimodalen Verkehrsknoten“ (MMK) bietet sich der zentral gelegene nordöstliche Rand der Breiteneder-Gründe beim Weidenweg mit Schnittstelle zur Hauptstraße an.

Zentrumszone

Die Zentrumszone von Breitenfurt Ost bezeichnet im Generationenplan den Bereich rund um die zentrale Kreuzung Hauptstraße/Hirschentanzstraße. Durch eine Aufwertung und Entwicklung der umliegenden Baugebiete sowie des Straßenraumes soll eine Markierung des verkehrlichen Fokuspunktes der Gemeinde erfolgen. Am östlichen Ende der Gewerbezeile (Parkplatz des ehem. Diskontmarktes Zielpunkt/nunmehr Hofer) soll aufgrund der günstigen Verkehrslage der Nachfrage entsprechend eine Verwertung der bislang brachen Flächen erfolgen.



Grundstück Beisteiner

Durch den Erwerb des Grundstückes hat die Gemeinde sich die Möglichkeit verschafft, im eigenen Wirkungsbereich einen Entwicklungsimpuls in Richtung Gestaltung eines Ortszentrums zu setzen. Folgende Parameter sind bei der konkreten Projektplanung zu berücksichtigen:

- Vermeidung von Monofunktion aufgrund der Lage im zentralen Ortsraum, z.B. „Wohnen am Park“ mit Mischnutzung: Erdgeschoß (halb)öffentlich (z.B. Handel, Stemmklub), Obergeschoß leistbares Wohnen für BreitenfurterInnen,
- Berücksichtigung einer verkehrlichen Aufschließung der östlich gelegenen Potentialflächen für FußgängerInnen und Radverkehr sowie eine allfällige Zufahrt zur Tiefgarage
- Akzentuierung der Einfahrtssituation und des Kreuzungsbereiches durch vom Bestand abweichende Höhenentwicklung und/oder Außengestaltung unter Beachtung des Ortsbildes.



Sportplatz



Für eine bessere Einbindung in den Ortsraum soll die große Parkfläche beim Sportplatz neu gegliedert und gestaltet werden. Ein Erhalt des Gebäudes Stemmklub ist vorübergehend oder dauerhaft möglich. Im Westen kann der neue Parkplatz als nutzungsoffener Platz verwendet werden (z.B. für das Aufstellen eines Zeltes).

Die Erschließungsstraße dient als Rangierfläche für Ein- und Ausparkvorgänge. Die Stellflächen sind entlang einer als Einbahn geführten Erschließung angeordnet (90° zur Fahrbahn). Die zentralen Baumpflanzungen sind linear organisiert, diese Pflanzbereiche dienen als Retentionsfläche.

Breiteneder-Gründe

Die erstmalige Widmung als Bauland-Aufschließungszone im Bereich der Breiteneder-Gründe erfolgte im Jahr 1969, als die Fläche noch im Eigentum des Niederösterreich Energieversorgers (heute EVN) stand. In den 1980er Jahren wurden Bürgerinitiativen gegründet, die eine Bebauung der Gründe verhindern wollen.

Im Arbeitsübereinkommen der ÖVP und SPÖ für den Zeitraum 2015 bis 2020 ist klar festgelegt, dass für das Widmungsgebiet BK-A4 „EVN Wiese“ (Breiteneder-Gründe) keine Änderung des Status Quo, d.h. keine Freigabe der Aufschließungszone erfolgt. Davon unabhängig bestehen seitens der Grundeigentümer folgende grundsätzliche Handlungsmöglichkeiten, die ungünstige Auswirkungen auf die räumliche Entwicklung und Nutzung haben könnten:

- Eine (Teil-)Freigabe der Aufschließungszone kann verlangt werden, wenn plausible Planungen vorgelegt werden, die die festgelegten Freigabevoraussetzungen erfüllen.
- Die Benützung der Fläche für die Allgemeinheit kann untersagt und der Zutritt bzw. die Querung der Wiese verhindert werden, dies ggf. auch durch Einfriedungen. Der Charakter eines öffentlich nutzbaren Parks könnte so auch ohne Bebauung verloren gehen.
- Jedenfalls besteht die grundsätzliche Möglichkeit, die Flächen landwirtschaftlich zu nutzen. Ein Nutzungsanspruch als öffentlicher Park besteht nicht.
- Die Landschafts- und Strukturelemente der Wiese stehen mit Ausnahme der großen Stieleiche nicht unter Schutz. Eine negative Veränderung der Bestandsvegetation und des Gebietscharakters sind unabhängig von Widmung und Bebauung nicht auszuschließen.

Um unerwünschte Auswirkungen zu vermeiden und Entwicklungen, die ausschließlich private Interessen bedienen, zu verhindern, ist die Gemeinde dringlichst angehalten, öffentliche Interessen frühzeitig zu formulieren und den betroffenen Grundeigentümern bekanntzugeben bzw. in Dialog mit den Grundeigentümern zu treten, auch wenn derzeit noch keine Bebauung geplant ist. Dies im Sinne der vorausschauenden Planung und zur Sicherstellung der optimalen örtlichen Entwicklung.

Der Generationenplan umfasst für Breitenfurt Ost Vorschläge für die Realisierung von Teilprojekten, die miteinander in Verbindung stehen und notwendigerweise auch das Gebiet der Breiteneder-Gründe berühren. Eine Nichtbeachtung dieser (auch bereits gewidmeten Flächenreserve) stünde in Gegensatz zu den Prinzipien der ganzheitlichen, nachhaltigen Planung und würde die generationenübergreifende Entwicklungsplanung verhindern.

Prämissen für die Entwicklung

1. Stärkung des Ortskerns und der Zentrumszone
2. Die Herstellung einer zweckmäßigen, leistungsfähigen Verkehrsinfrastruktur ist Grundlage für die Errichtung von zusätzlichen Wohnungen.
3. Durch die Umsetzung von Initialprojekten auf gemeindeeigenen Flächen sollen Rahmenbedingungen für eine höherwertige Entwicklung der unbebauten Potentialflächen geschaffen werden (z.B. Gemeindeforum, Zentrumszone, Grundstück Beisteiner sowie insbesondere Errichtung eines multimodalen Verkehrsverknüpfungspunktes mit Umsteigemöglichkeiten und Infrastruktur).
4. Eine Entwicklung in Etappen auf Grundlage des tatsächlichen Bedarfs für BreitenfurterInnen wird angestrebt. Die Herstellung der Durchwegung und besseren Verbindung der zentralen Einrichtungen sowie die Optimierung und Öffnung von Freibereichen und Parkflächen bilden die Grundlage für eine bauliche Entwicklung. Dem Hochwasserschutz ist Rechnung zu tragen.
5. Angestrebt wird die weitestgehende Erhaltung des Gebietscharakters „Park“. Die räumliche Großzügigkeit, die allseitige Zugänglichkeit, der unmittelbare Bezug zum Freiraum, die Freihaltung einer beträchtlichen Teilfläche von Bebauung, die öffentliche Nutzbarkeit der Parkflächen sowie eine autofreie Grün- und Erholungsfläche sollen sichergestellt werden.

6. Bei der Bebauung von bislang freien Flächen soll die maximale Bebauungsdichte unter Berücksichtigung der angrenzenden Bestände festgesetzt werden (z.B. abschnittsweise Vorgaben hinsichtlich Bauhöhe, Bebauungsgrad etc.). Lage, Dimension und Orientierung von neuen Objekten sind so zu wählen, dass eine hohe visuelle Durchlässigkeit gewahrt bleibt und Beeinträchtigungen von umliegenden Bestandgebäuden vermieden werden.
7. Bei der Errichtung von zusätzlichen Wohnbauten ist besonders darauf zu achten, dass eine soziale Durchmischung gewährleistet ist und insbesondere Wohnvorsorge für die Bevölkerung Breitenfurts und der eigenen nachkommenden Generationen betrieben wird. Diese hat Priorität gegenüber dem Zuzug in die Gemeinde. Leistbares Wohnen sowie Wohnformen für ältere Menschen stehen im Fokus der Entwicklung.

Realisierung in Etappen (beispielhafte Annahme in Schritten von jeweils 10 Jahren)



In einem sogenannten „Städtebaulichen Vertrag“ kann die Gemeinde mit dem Liegenschaftseigentümer Einvernehmen hinsichtlich Bebauung, Nutzung und Bauetappen herstellen. Damit kann sichergestellt werden, dass die öffentliche Nutzung der Wege und eines Großteils des Geländes auch für zukünftige Generationen ermöglicht wird. Zudem will sich die Gemeinde eine Mitsprache bei den Vergabebedingungen von Wohnungen einräumen lassen, womit u. a. auch auf das Mobilitätsverhalten (z. B. Begrenzung der Anzahl der PKWs pro Haushalt) Einfluss genommen werden könnte.

Forum Breitenfurt

Im Sinne einer Aufwertung und Neupositionierung des Gemeindezentrums wird dieses zu einem „Forum der Gemeinde“ ausgebaut. Durch eine bauliche Ergänzung an der Hirschentanzstraße wird das fragmentarisch entwickelte Gebiet räumlich gefasst und erfährt eine Orientierung zur neuen Wegachse nach Nordosten. Das neue Gebäude soll öffentliche Einrichtungen beherbergen.



Mittig im Forum ist der Schulhof mit Spielplatz angeordnet, der auf Grundlage der Vorgaben des Projektteams Spielplatzbüro der niederösterreichischen Landesregierung gestaltet wird. Der Bereich ist der Mehrzweckhalle und dem Gemeindeamt vorgelagert und bietet auch unterschiedliche Sitz- und Liegemöblierungen. Er gestaltet sich als vielfältiger Spiel- und Bewegungsraum und ist gleichzeitig eine grüne Insel des Forums. Der nordöstlich bestehende Wald soll sich durch entsprechende Pflegemaßnahmen in einen lichten Erholungswald umwandeln. Es gilt den Unterwuchs zu entfernen, gezielt Bäume zu entnehmen und ein Wegesystem sowie Rastbereiche zu errichten. Die Waldpromenade verbindet den Forumsplatz mit der Fußweganbindung zur Kirche (Treppen) sowie der Achse zum Multimodalen Verkehrsknoten.

Die größte Freifläche bildet der Forums- oder Festplatz. Es ist eine nutzungs offene Platzfläche umrahmt von Sitzelementen und Schmuckbeeten mit Baumpflanzungen. Die Platzfläche bildet den südlichen Endpunkt der neuen Achse, die ausgehend vom Multimodalen Verkehrsknoten an der Hauptstraße geschwungen über den Park der Breiteneder-Gründe und die „Waldpromenade“ verläuft. Eine Plattform steht bei Veranstaltungen als Bühne zur Verfügung. Zur Beschattung dienen ein textiles Dach oder temporär einsetzbare Sonnensegel. Im Winter wird hier ein Eislaufplatz und eine Eisstockbahn eingerichtet

Das Zentrum nach abgeschlossener Entwicklung (beispielhaft)



Raumplanerische Erfordernisse

Für die Umsetzung der Bebauung gemäß Gestaltungsvorschlag ist eine kleinräumige Arrondierung der Baulandfestlegung im Flächenwidmungsplan erforderlich. Das Ausmaß der Bauland- und Grünlandflächen bleibt dabei unverändert. Es wird lediglich die Abgrenzung geringfügig geändert, um eine zweckmäßige Bebauung sicherzustellen. Die Änderung kann im Einklang mit den Bestimmungen des Regionalen Entwicklungsprogramms im eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde durchgeführt werden (Flächentausch).

Für den Bereich des Multimodalen Verkehrsknotens sind ggf. eine kleinräumige Erweiterung der Verkehrsfläche - Parkplatz sowie die Arrondierung des Uferbegleitgrüns erforderlich. Der konkrete Platzbedarf ist auf Grundlage eines Vorprojektes mit Darstellung der Nutzungsverteilung zu ermitteln.





