

# Marktgemeinde Breitenfurt bei Wien

## Generationenplan Breitenfurt

Abschlussbericht | August 2018

Verfasser:



Förderung:



**Auftraggeber**

Marktgemeinde Breitenfurt b. Wien  
Hirschentanzstraße 3  
2384 Breitenfurt bei Wien

**Auftragnehmer**

Stadt Raum Umweltplanung  
Arch. DI Günter Reissner, MSc  
Radetzkystraße 31/1  
8010 Graz

In Arbeitsgemeinschaft mit:

Freiland Umweltconsulting ZT GmbH  
Münzgrabenstraße 4  
8010 Graz

Verkehrplus – Prognose, Planung und Strategieberatung GmbH  
Elisabethinergasse 27a  
8020 Graz

**Bearbeitung**

Arch. DI Günter Reissner  
DI Hans-Jörg Raderbauer  
Dr. Markus Frewein  
DI David Dokter  
DI Brigitte Griebner  
Jürgen Sorger, MSc

Graz – Breitenfurt  
Oktober 2016 - August 2018

# Erstellungsprozess

Workshop 01 (Impulse / Themensammlung / Thesen)	vom	05.11.2016
Workshop 02 (Handlungsschwerpunkte / Szenarien)	vom	03.03.2017
Workshop 03 (Kartierung / Entwürfe)	vom	28.04.2017
<i>Abstimmungsgespräch (Rückkoppelung Auftraggeber)</i>	<i>vom</i>	<i>20.10.2017</i>
Workshop 04 (Teilprojekte Generationenplan)	vom	23.11.2017
<i>Abstimmungsgespräch (Grundeigentümer)</i>	<i>vom</i>	<i>26.01.2018</i>
<i>Abstimmungsgespräch (Rückkoppelung Auftraggeber)</i>	<i>vom</i>	<i>06.04.2018</i>
Öffentlichkeitsveranstaltung (Präsentation / Vermittlung)	vom	12.10.2018



# Inhaltsverzeichnis

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	<b>4</b>
<b>KURZFASSUNG</b>	<b>7</b>
<b>AUFGABENSTELLUNG</b>	<b>8</b>
<b>GRUNDLAGEN DER PLANUNG</b> .....	<b>9</b>
Planerische Ausgangslage.....	10
Landesplanung.....	10
Regionalplanung .....	10
Örtliche Planung .....	15
Fachplanung.....	17
Siedlungspolitische Ausgangslage.....	18
Siedlungsstruktur .....	18
Raumgefüge Breitenfurt Ost .....	20
Raumgefüge Breitenfurt West .....	23
Bevölkerung und Demographie .....	25
Naturräumliche Ausgangslage.....	27
Breitenfurter „Parklandschaft“ .....	27
Landschaftsräume .....	27
Freizeit- und Erholungsinfrastruktur .....	29
Naturraumausstattung.....	29
Detailanalyse Freiraumstrukturen Breitenfurt Ost .....	30
Verkehrliche Ausgangslage .....	32
Analyse der überregionalen Erreichbarkeit.....	32
Analyse des Netzes .....	33
Analyse der Knoten .....	34
Vorprojekte.....	36
Planungsgeschichte Breitenfurt Ost .....	36
<b>ZIELE UND MAßNAHMEN</b> .....	<b>39</b>
Vom Zukunftsmodell zum Generationenplan .....	40
Ziele des Generationenplanes.....	43
Maßnahmen des Generationenplanes .....	43
Siedlungsmorphologische Kartierung / Leitbild .....	44
Bewahren .....	45
Verändern .....	47
Entwickeln .....	52
<b>TEILPROJEKTE DES GENERATIONENPLANS</b> .....	<b>53</b>
Multimodaler Knoten (MMK).....	54
Vorüberlegungen.....	54
Vision.....	54
Umsetzung in Modulen .....	55
Beschreibung der Mobilitätsangebote.....	56

Breitenfurt West .....	60
Festplatz Schloßallee .....	60
Kardinal Piffel-Platz .....	62
Breitenfurt Ost .....	63
Zentrumszone .....	63
Grundstück Beisteiner .....	66
Sportplatz .....	68
Ortsbild Hauptstraße .....	69
Zentralraum Breitenfurt .....	71
Zentrumszone (gem. FWP 2018-1) .....	72
Flächenwidmung und Nutzungsrahmen .....	73
Breiteneder-Gründe .....	74
Prämissen für die Entwicklung .....	76
Schema für die etappenweise Realisierung .....	77
Forum Breitenfurt .....	81
Breiteneder-Gründe .....	83
Städtebauliche Kennzahlen .....	83
Alternativenbildung .....	84
Bebauungsstruktur .....	88
Gestaltungsbeispiel: Realisierung in Etappen .....	89
<b>ANHANG.....</b>	<b>95</b>
<b>PLANDARSTELLUNGEN</b>	<b>97</b>
<b>QUELLENVERZEICHNIS</b>	<b>97</b>
<b>FOTODOKUMENTATION</b>	<b>98</b>



# Kurzfassung

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. Er ist in diesem Sinne ein Element der vorausschauenden Planung.

Durch die frühzeitige Erarbeitung des Generationenplans wird insbesondere auch sichergestellt, dass das öffentliche Interesse an einer Optimierung der Siedlungs- und Verkehrsstruktur dokumentiert ist und in etwaigen Verhandlungen mit Förderstellen und Grundeigentümern herangezogen werden kann.

Entwicklungen, die ausschließlich private Interessen bedienen, wird so frühzeitig entgegnet. Es wird vermieden, dass durch zu späte Konkretisierung der räumlichen Entwicklungsabsichten der Gemeinde Versäumnisse entstehen, die sich ungünstig auf die Ortsentwicklung auswirken können. Da es sich um ein Strategieinstrument handelt, sind die Maßnahmen und Teilprojekte des Generationenplanes nicht mit einem verbindlichen Zeitplan und Umsetzungshorizont hinterlegt.

Der Planung ist eine umfangreiche Analyse der Grundlagen und Ausgangssituation vorausgegangen. Berücksichtigt wurden alle relevanten Faktoren aus den Sphären der Raum- und Objektplanung, der Freiraumplanung sowie der Verkehrs- und Mobilitätsplanung.

Maßgebliche Ziele des Generationenplanes sind die Erstellung einer Rahmenplanung für die Kommunikation nach außen sowie die Erzeugung eines gemeinsamen Verständnisses für die Handlungsbereiche und -tiefen der räumlichen Planung sowie die jeweiligen Nutzungsmöglichkeiten. Dies über alle Interessens- und Parteilgrenzen hinweg.

Der Generationenplan umfasst neben der Grundlagenforschung und der Zielformulierung insbesondere folgende Maßnahmen:

1. Durchführung einer gemeindeweiten Betrachtung und siedlungsmorphologischen Kartierung. Klassifizierung der Siedlungsgebiete gemäß Regionalplan aufgrund ihrer baulichen, verkehrlichen und freiraumplanerischen Struktur. Unterscheidung der drei Qualitäten Bewahren, Verändern und Entwickeln.
2. Erstellung eines Leiboldes für Veränderungsbereiche gemäß der siedlungsmorphologischen Kartierung.
3. Erstellung von städtebaulichen Rahmenplänen (Masterplänen) für Entwicklungsbereiche gemäß der siedlungsmorphologischen Kartierung.
4. Erstellung von Vorplanungen für die Teilprojekte des Generationenplanes als Szenarien der Ortsentwicklung und Grundlage für Projektentwicklungen.

# Aufgabenstellung

Die dynamische Entwicklung der Marktgemeinde Breitenfurt führt zu starken Veränderungen der Siedlungsstruktur. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 17.03.2014 folgende Zielsetzungen bis 2023 beschlossen („Zukunftsbild“):

- Breitenfurt liegt im Biosphärenpark Wienerwald und verfügt über attraktive Naherholungsräume. Wir erhalten die hohe Luft-, Wasser- und Bodenqualität für nachfolgende Generationen.
- Wir setzen konkrete Schritte um die Jugend im Ort zu halten.
- Wir forcieren umweltschonende Mobilität und den Einsatz alternativer Energieträger.
- Wir setzen uns für ein attraktives, gut frequentiertes Ortszentrum mit ausreichendem Angebot zur Nahversorgung ein und achten auf Qualität statt Quantität.
- Wir unterstützen die Arbeitsplatzschaffung um das Auspendeln zu reduzieren und nutzen dabei auch die bestehende Baustruktur.
- Wir achten auf die Erhaltung und Pflege der land- und forstwirtschaftlichen Flächen und ein gepflegtes Ortsbild.
- Wir haben ein reges Kultur- und Vereinsleben und schaffen attraktive, zeitgemäße Veranstaltungsortlichkeiten (drinnen und draußen) für alle Generationen.
- Wir sorgen für die Erhaltung und Bekanntmachung unserer Kultur- und Naturdenkmäler.
- Wir bieten attraktive und umweltschonende Freizeitmöglichkeiten.

Zur Erreichung dieser Zielsetzungen wurde die interdisziplinäre Erarbeitung eines mit der Gemeinde abgestimmter Expertenentwurfes beauftragt, der als Zukunftsmodell bzw. Generationenplan Leitlinien für die weitere räumliche Entwicklung der Gemeinde vorgeben soll. Die Planung soll in diesem Sinne auch Bestandteil und Grundlagenforschung des Örtlichen Raumplanungsprogrammes der Gemeinde sein.

## Arbeitsübereinkommen Breitenfurt 2015-2020

Für die Legislaturperiode 2015-2020 wurde zwischen den Gemeinderats-MandatarInnen der Fraktionen ÖVP und SPÖ ein Arbeitsübereinkommen als Grundlage für die koalitionäre Zusammenarbeit ausgehandelt. Die darin enthaltenen Projekte und Vorhaben werden im Generationenplan Breitenfurt berücksichtigt, wobei dieser einen weiter gefassten Planungshorizont aufweist und als Zielformulierung der räumlichen Entwicklung auch über die aktuelle Legislaturperiode hinaus wirksam sein soll.



# *Grundlagen der Planung*

# Planerische Ausgangslage

Die räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde sind durch übergeordnete Planungen beschränkt. Der Stufenbau der Planung stellt sich wie folgt dar:

## Landesplanung

Das Landesentwicklungskonzept Niederösterreich wurde von der Landesregierung im Jahr 2004 beschlossen und enthält Prinzipien, Grundsätze und Ziele einer integrierten Raumentwicklung. Es bildet die Grundlage für die nachgeordnete Regionalplanung (Hauptregionen, Regionen, Kleinregionen).

## Regionalplanung

### Hauptregionsstrategie Industrieviertel 2024 (2015)

Das Land Niederösterreich ist in die fünf Hauptregionen Waldviertel, Weinviertel, Niederösterreich-Mitte, Mostviertel und Industrieviertel gegliedert. Die Gemeinde Breitenfurt ist dem Industrieviertel zugehörig und grenzt im Nordwesten an den Zentralbereich Niederösterreich-Mitte. Die vom Amt der NÖ Landesregierung, dem Regionalverband Industrieviertel sowie der NÖ.Regional.GmbH für das Industrieviertel formulierte Hauptregionsstrategie 2024 enthält strategische Stoßrichtungen und Ziele zu den Aktionsfeldern Wertschöpfung, Umweltsystem und erneuerbare Energien, Daseinsvorsorge sowie Kooperationssysteme, die in den nachgeordneten Planungsebenen und -instrumenten umgesetzt werden sollen. Erwünschte Outputs des für nicht-industrielle Wohnsitzgemeinden besonders relevanten Aktionsfeldes Daseinsvorsorge sind u.a.:

- Die Kleinregionen präsentieren sich als attraktiver Wohnraum.
- Leistbares Wohnen in der Region ist u.a. durch eine offensive Generationenpolitik möglich.
- „Innen vor außen“ kommt als Leitmotiv bei allen raumordnungsrelevanten Aktivitäten zum Einsatz.
- Abstimmung des öffentlichen Verkehrs sowohl innerhalb der Hauptregion als auch im grenzüberschreitenden Verkehr ist verbessert.

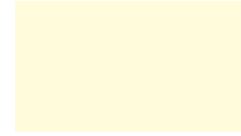
### Regionales Raumordnungsprogramm Südliches Wiener Umland (2015)

Dieses vom Amt der NÖ Landesregierung verordnete Raumordnungsprogramm gilt für die Verwaltungsbezirke Baden, Bruck an der Leitha und Mödling sowie für die Gerichtsbezirke Purkersdorf und Schwechat. Es enthält Maßnahmen für den Naturraum, die Siedlungsentwicklung sowie die Rohstoffgewinnung, die im Kartenteil (Regionalplan) festgelegt sind.

Für die räumliche Entwicklung der Marktgemeinde Breitenfurt sind folgende Festlegungen von besonderer Bedeutung:

### § 4 (1) Landwirtschaftliche Vorrangzonen

„In den landwirtschaftlichen Vorrangzonen darf eine andere Widmungsart als Grünland – Land- und Forstwirtschaft nur dann gewidmet werden, wenn im Gemeindegebiet für die beabsichtigte Widmung keine andere Fläche in Betracht kommt.“



### § 4 (3) Erhaltenswerte Landschaftsteile

„In den erhaltenswerten Landschaftsteilen darf eine andere Widmungsart als Grünland – Land- und Forstwirtschaft nur dann festgelegt werden, wenn im Gemeindegebiet für die beabsichtigte Widmung keine andere Fläche in Betracht kommt.“



### § 5 (1) Z 2 Umschließende Siedlungsgrenzen

„Siedlungsgrenzen, die bestehende Siedlungsgebiete zur Gänze umschließen, bewirken, daß die darin bereits gewidmete Baulandmenge (einschließlich allfälliger Verkehrsflächen) nicht vergrößert werden darf.“



Zur Verbesserung der Siedlungsstruktur ist es jedoch zulässig, Baulandlücken zu schließen. Weiters darf dieses Siedlungsgebiet abgerundet werden, wenn diese Widmung einer zusätzlichen Baulandfläche durch die Rückwidmung einer gleich großen Baulandfläche in einem anderen von einer Siedlungsgrenze zur Gänze umschlossenen Baulandbereich ausgeglichen wird.“

Die bestehenden Siedlungsgebiete im Gemeindegebiet sind ausschließlich durch umschließende Siedlungsgrenzen und bezogen auf den baulichen Bestand bzw. die aktuelle Flächenwidmung eng abgegrenzt. Die Siedlungsschwerpunkte Breitenfurt Ost und West schließen zudem unmittelbar an landwirtschaftliche Vorrangzonen sowie erhaltenswerte Landschaftsteile an, sodass Erweiterungen nach außen nahezu ausgeschlossen sind. Potentiale für die weitere räumliche Entwicklung der Gemeinde liegen daher insbesondere in der Auffüllung des Bestandes, der Nutzung von Flächenreserven sowie einer maßvollen Nachverdichtung.

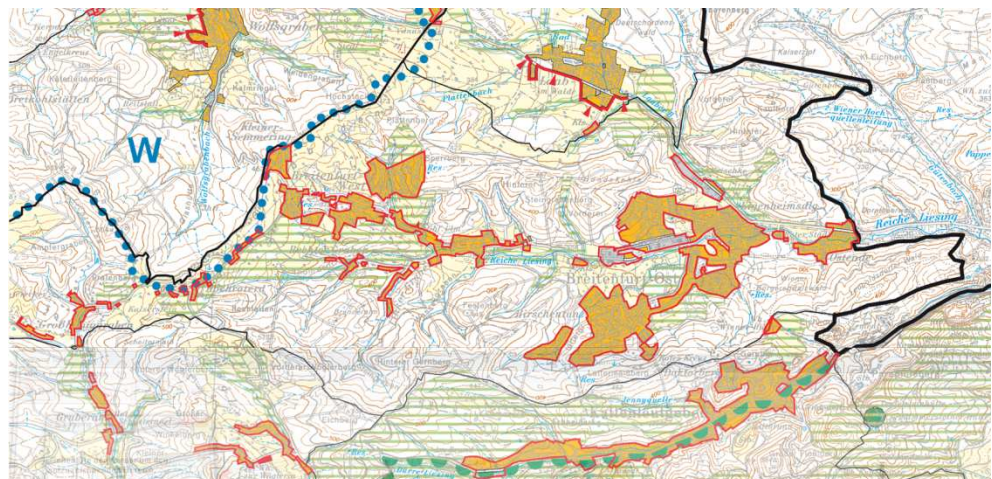


Abb. 1: Regionalplan ROPRO Südliches Wiener Umland - Übersicht

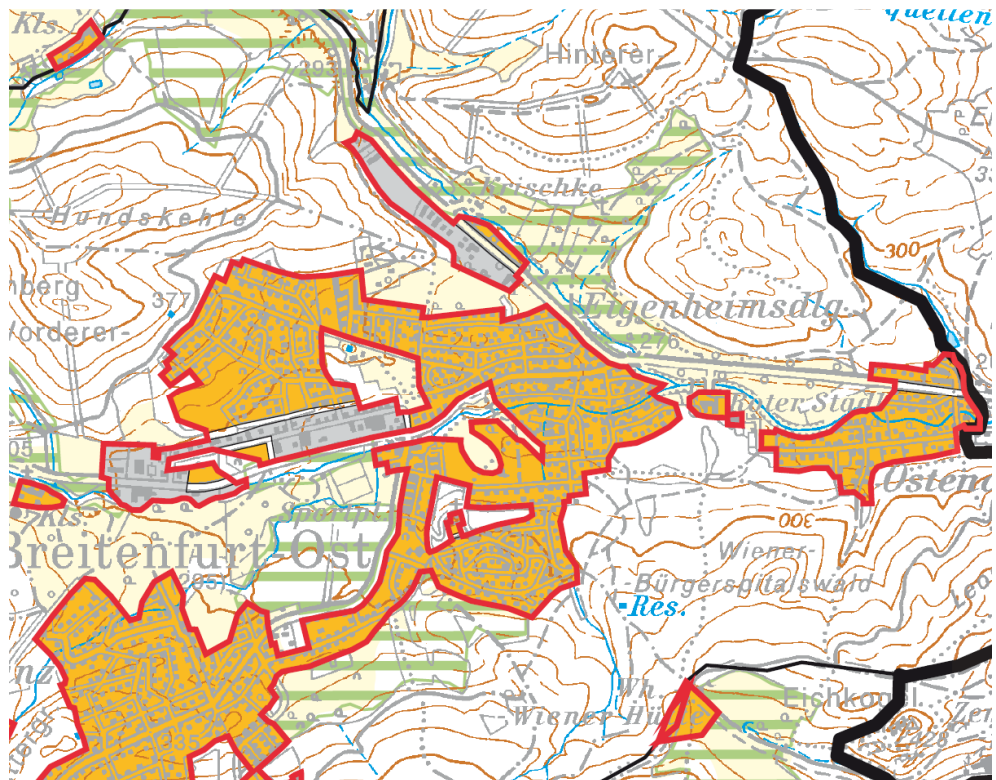


Abb. 2: Regionalplan ROPRO Südliches Wiener Umland – Breitenfurt Ost

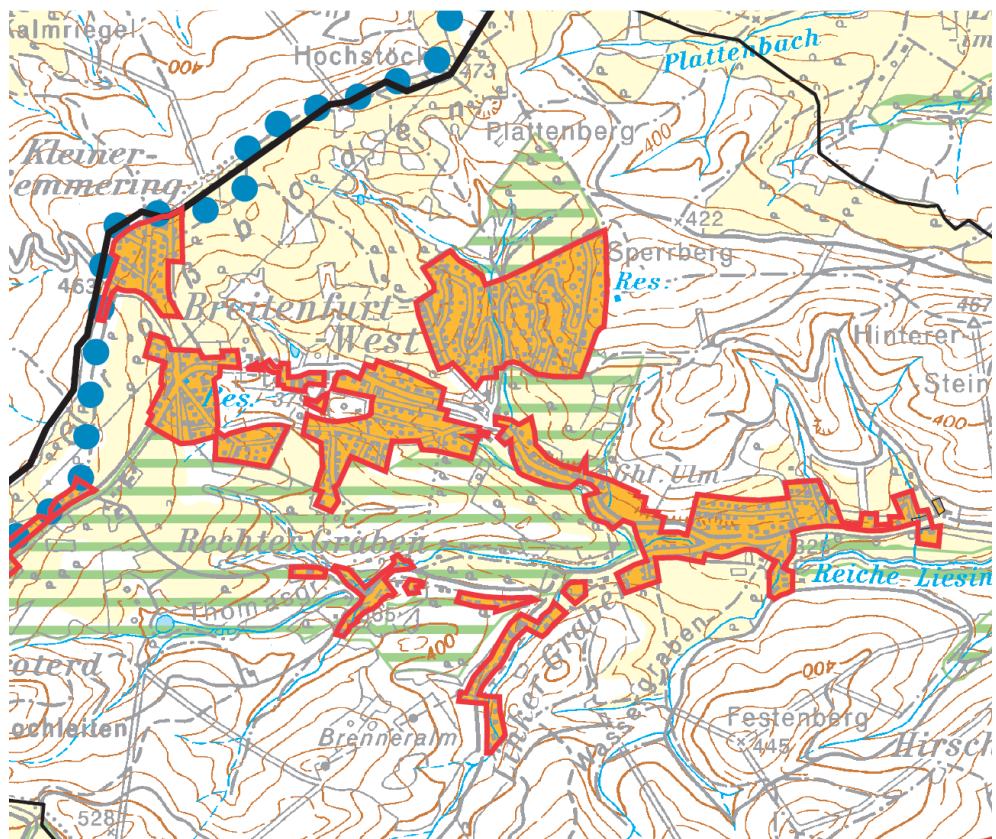


Abb. 3: Regionalplan ROPRO Südliches Wiener Umland – Breitenfurt West



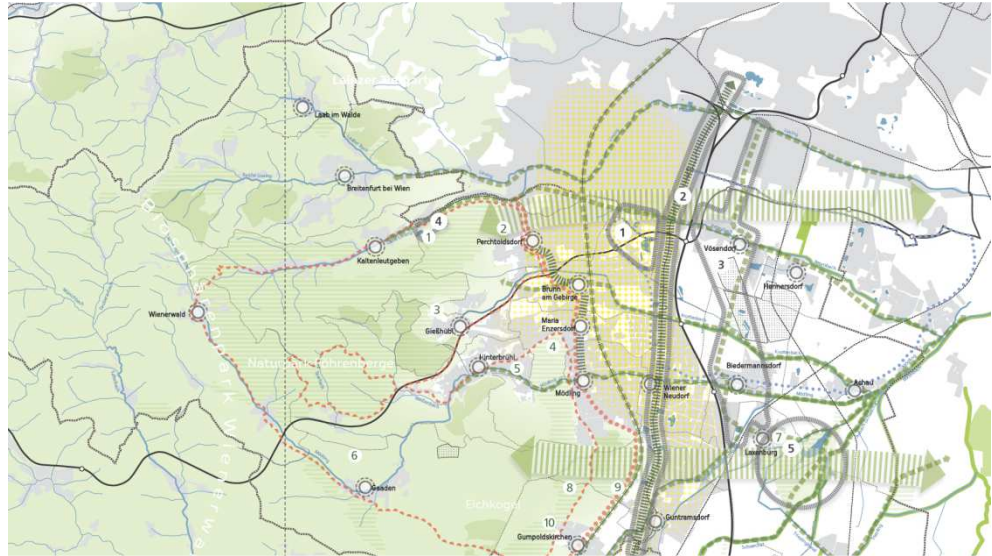


Abb. 5: Regionaler Leitplan Bezirk Mödling: Ausschnitt Karte zum Leitbild Landschaft und Freiräume

Im Leitbild „Mobilitätskultur“ ist für die Gemeinde Breitenfurt festgelegt, dass eine Offensive Öffentlicher Verkehr mit vorrangiger Aufwertung der Busverbindungen erforderlich ist. Dies betrifft insbesondere die Anbindung von Breitenfurt Ost an das südliche Wiener Umland. Leitgedanken der Verkehrs- und Mobilitätsentwicklung sind:

- „Modal Split zugunsten des Umweltverbundes verändern“
- Maßnahmen in regionaler Zusammenarbeit bündeln: – „Intermodalität“: Bahn, Auto, Fahrrad und zu Fußgehen verschränken. Umsteigeknoten ausbauen
- Infrastruktur für FußgängerInnen / RadfahrerInnen
- Alltagsradverkehr fördern
- Öffentlichen Verkehr ausbauen, vernetzen
- Kfz-Verkehr reduzieren und lenken
- Bevölkerung vor Lärm und Abgasen schützen



Abb. 6: Regionaler Leitplan Bezirk Mödling: Ausschnitt Karte zum Leitbild Mobilitätskultur

## Örtliche Planung

### Prozess der Entwicklungsplanung

Das Projekt Breitenfurt.2023 wurde im Jahr 2013 als ein BürgerInnenbeteiligungsprojekt zur Gemeindeentwicklung gestartet und verfolgt einen überparteilichen und umfassenden Denkprozess über relevante Zukunftsthemen. Ziel ist, die Gemeinde zu einem attraktiven Lebensraum für Jung und Alt weiterzuentwickeln. In Zukunftworkshops wurden Ideen und Wünsche für die Zukunft der Gemeinde breit gefächert diskutiert, auf deren Grundlage eine schriftliche Umfrage unter allen GemeindegängerInnen ab 14 Jahren durchgeführt wurde. Folgende Themenblöcke wurden berücksichtigt:

- Umwelt, Katastrophenschutz, Energie & Mobilität
- Freizeit, Kultur, Sport & Begegnung
- Nahversorgung, Wohnen & Wirtschaft

Insgesamt haben sich 2.105 BreitenfurterInnen an der Befragung beteiligt, was einer hohen Rücklaufquote von rund 33 % entspricht. Maßgebliche Erkenntnisse der Befragung sind (Auszug aus der Präsentation der Untersuchung durch die Karmasin Motivforschung):

- Der Ausbau des öffentlichen Verkehrs ist für 77% der BreitenfurterInnen (sehr) wichtig. Auch der Ausbau der B13 ist für 69% der BreitenfurterInnen (sehr) wichtig.
- Im Zusammenhang mit dem Thema öffentlicher Verkehr sind für die BreitenfurterInnen besonders eine bessere Busverbindung nach Siebenhirten (65%) sowie kürzere Bus-Intervalle (59%) relevant.
- Für 59% der BreitenfurterInnen ist (betreutes) Wohnen für Senioren in Breitenfurt ein (sehr) wichtiges Thema. Auch leistbare Wohnungen für junge Familien/AlleinerzieherInnen (52%) und Jugendliche/Singles (49%) sind für die BreitenfurterInnen (sehr) wichtig.
- Die Schaffung einer Kernzone für die örtliche Nahversorgung ist für 65% der BreitenfurterInnen (sehr) wichtig.
- Die Schaffung eines Badeteichs ist für 54% der BreitenfurterInnen (sehr) wichtig. Auch die Schaffung eines Jugendtreffs (48%) und der Bau von Spielplätzen (44%) sowie die Schaffung eines Kultur- und Begegnungszentrums (36%) ist für die BreitenfurterInnen ein (sehr) wichtiges Thema.

Aufbauend auf die im Projekt Breitenfurt.2023 formulierten Zukunftsvorstellungen zur Gemeindeentwicklung umfasst der Breitenfurter EntwicklungsPlan (B.EP) eine Gesamtbetrachtung aller Ortsteile mit ihren spezifischen Charakteristiken, bestehenden Infrastrukturen und wünschenswerten Entwicklungsmöglichkeiten.

Er stellt ein Instrument der langfristigen Planung (Planungshorizont 20-30 Jahre) dar und wurde in Arbeitsgruppen erarbeitet. Direkte Folge des Breitenfurter EntwicklungsPlanes ist das Arbeitsübereinkommen Breitenfurt 2015-2020 zwischen den Gemeinderats-MandatarInnen der Fraktionen ÖVP und SPÖ.

Der Generationenplan Breitenfurt steht in unmittelbarem Zusammenhang mit den Vorprojekten zur Gemeindeentwicklung und führt die bereits formulierten strategischen Überlegungen fort. Im Sinne einer kontinuierlichen Planung stellt er das Bindeglied zum Örtlichen Raumordnungsprogramm dar.

### Örtliches Entwicklungskonzept

Das Entwicklungskonzept als Bestandteil des Örtlichen Raumordnungsprogrammes wird auf Basis einer umfassenden Grundlagenforschung erstellt. Der Generationenplan wird in das Entwicklungskonzept übergeführt und stellt einen Bestandteil der Grundlagenforschung dar. Das Örtliche Entwicklungskonzept bildet gemeinsam mit dem Flächenwidmungsplan die im eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde verordnete Grundlage für die räumliche Entwicklung der Gemeinde.

### Flächenwidmungsplan

Der Flächenwidmungsplan als Bestandteil des Örtlichen Raumordnungsprogrammes wurde von Dipl.-Ing. Friedmann und Aujesky OG verfasst und liegt aktuell in der Version 2018-01 vor (Entwurf zur Auflage). Aufgrund der gesetzlichen Änderung sind generell keine Wohndichteklassen mehr enthalten. Auf Widmungserfordernisse zur Umsetzung von Teilprojekten des Generationenplanes wird im jeweiligen Kapitel eingegangen.

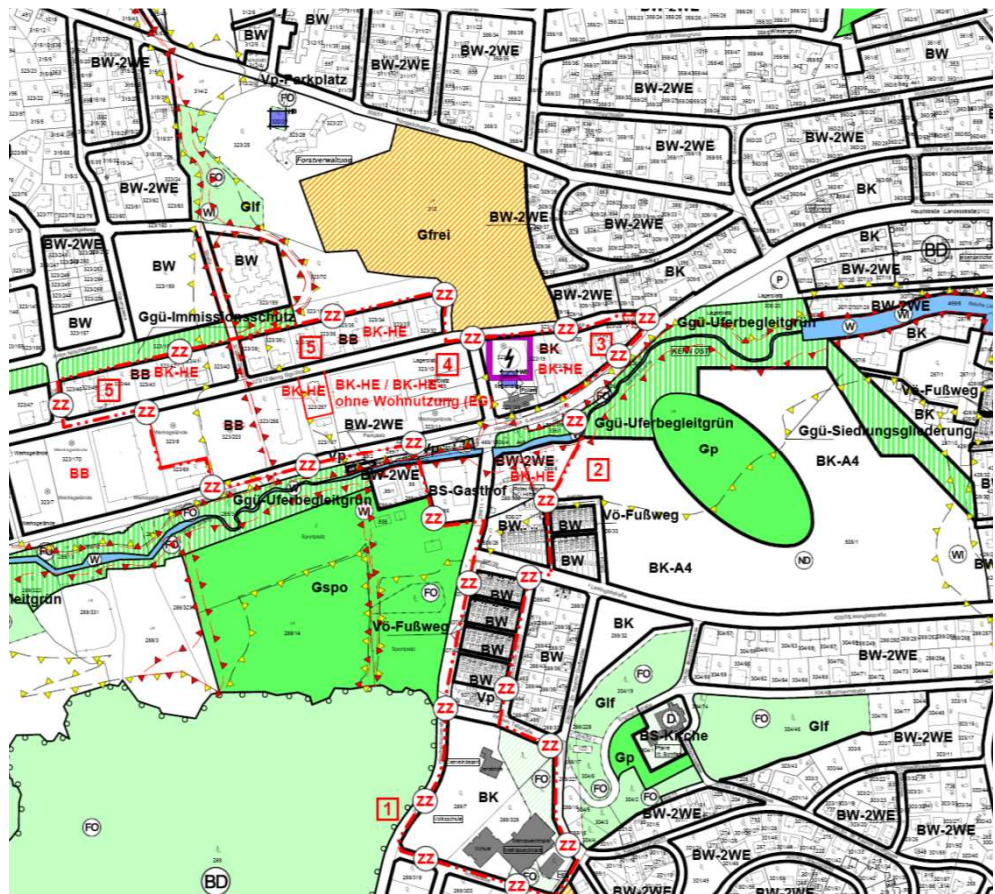


Abb. 7: Ausschnitt Flächenwidmungsplan 2018-01 vor (Entwurf zur Auflage)



## Fachplanung

### Gefahrenzonenplanung

Der Gefahrenzonenplan der Gemeinde wurde von der Bundesdienststelle für Lawinen- und Wildbachverbauung (WLV) erstellt. Er ist ein flächenhaftes Gutachten über die Gefährdungen und dient verpflichtend als Grundlage für die Raumplanung, das Bau- und das Sicherheitswesen.

In Breitenfurt liegen Siedlungs- und Baugebietes innerhalb der Gelben und randlich an der Roten Gefahrenzone durch Wildbäche. Insbesondere im Ortsgebiet von Breitenfurt Ost bestehen Einschränkungen südlich der Reichen Liesing (bauliche Bestände und Potentialfläche der Breiteneder-Gründe). Eine Revision des Gefahrenzonenplans ist für 2019/2020 geplant.

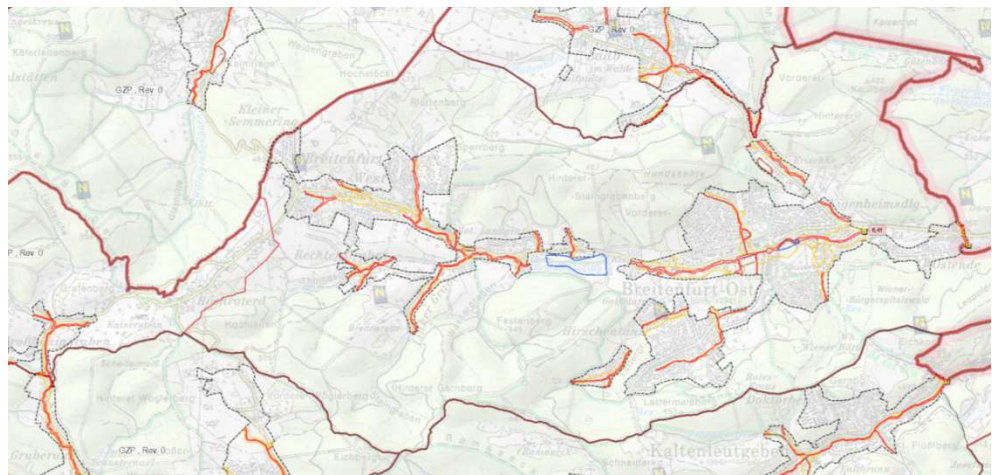


Abb. 8: GIS NÖ Gefahrenzonen WLV und raumrelevante Bereiche

# Siedlungspolitische Ausgangslage

Eine gesamtheitliche Planung über Generationen hinweg ist als Prozess zu betrachten, der sich in einzelne Phasen gliedert. Den Beginn der Planung stellt dabei eine umfassende Analyse der Ausgangssituation dar, auf deren Grundlage Entwicklungsmöglichkeiten bewertet werden können. Im Folgenden wird daher die bestehende, anthropogen beeinflusste räumliche Situation einer näheren Betrachtung unterzogen, gefolgt von Analysen der naturräumlichen und verkehrlichen Ausgangslage.

## Siedlungsstruktur

### Städtebauliche Struktur

Die Siedlungsgebiete innerhalb des Gemeindegebietes reihen sich entlang der Hauptverkehrs- und Erschließungsstraßen, insbesondere der B-13 Breitenfurter/Laaber Straße, Hauptstraße, Hirschentanzstraße und Stelzerbergstraße. Während kleinere Siedlungssplitter im Westen der Gemeinde klar dem ländlichen Bereich zugeordnet werden können, stellt insbesondere die Siedlungsagglomeration Breitenfurt Ost in stadtgeographischer Hinsicht eine „Zwischenstadt“ dar, die hinsichtlich ihrer räumlichen Struktur und Dimension weder der Stadt noch dem Land zugehörig ist. Es handelt sich um einen Übergangsbereich des urbanen zum ruralen Raum, der die gegensätzlichen Merkmale dieser Siedlungstypen (hohe Dichte und kompakte Bebauung einerseits, großzügige Durchgrünung und starker Bezug zum Landschaftsraum andererseits) in sich vereint.



Abb. 9: Siedlungsstruktur Breitenfurt - Gesamtgemeinde

Aus der Entwicklung der Siedlungsgebiete an den Hauptlinien des Verkehrs und dem geringen Ausgreifen in die Hügellandschaft des Wienerwaldes ergibt sich eine Verbindung von linien- und netzartiger Siedlungsstruktur. Historische Kerne der Ortsteile sind kaum vorhanden, da die Besiedelung des Gemeindegebietes vergleichsweise spät erfolgte. In der Niederösterreichkarte von Georg M. Vischer sowie im Franziszeischen Kataster wird Breitenfurt als dünn besiedeltes Gebiet ausgewiesen, das tatsächlich erst im 18. Jhdt. durch die Errichtung eines Barockschlosses in Breitenfurt West (dessen Schlosskapelle die heutige Pfarrkirche ist) gewisse Bedeutung erlangte.

Die großflächige Bebauung in Breitenfurt Ost setzte erst später ein und war im 20. Jhd. Gegenstand zahlreicher stadtplanerischer Überlegungen (vgl. Kapitel Planungsgeschichte Breitenfurt Ost).

Charakteristisch für die von der Wohnfunktion dominierte Bebauung im Gemeindegebiet sind die annähernd lückenlosen Einfamilienhausteppiche, die sich ausgehend vom Talraum der Reichen Liesing bis in die Waldregionen des unteren Hügellandes ziehen. Diese Siedlungen weisen ein hohes Maß an räumlicher Abgeschlossenheit und Privatheit auf:

- Breitenfurt Ost: zB Siedlungen Ostende, Eigenheim, Königsbühel, Pöllertzerwiese, Hirschentanz, Gernbergstraße
- Breitenfurt West: zB Siedlungen Hammerlwiese, Sperrberg, Kleiner Semmering

### Nutzungen und Verteilung

Breitenfurt ist vordergründig eine Wohnsitzgemeinde mit geringem Anteil an gewerblicher Nutzung und vereinzelt Sondernutzungen. Die wichtigsten Einrichtungen der Gemeinde sind auf die Hauptsiedlungsgebiete Breitenfurt Ost und West verteilt, wobei letzteres eine untergeordnete Ausstattung aufweist. Charakteristische Nicht-Wohnnutzungen sind insbesondere (vgl. auch Grundlagenforschung zum Entwicklungskonzept des örtlichen Raumplaners):

- Gewerbe- und Zentrumszone Breitenfurt Ost Hauptstraße
- Gewerbezone Laaber Straße,
- Sport- und Schulsportzentrum Breitenfurt Ost,
- Golfplatz Breitenfurt (9-Loch Anlage),
- Diverse Tenniscenter/Tennisklubs/Tennishallen,
- Diverse Reitclubs/Reitsportcenter/Pferdesportzentren,
- Skilift Breitenfurt-Brenneralm,
- Schlosshof und Friedhofsanlage Breitenfurt West

### Zentralität

Ein Zentrum der Gemeinde ist räumlich nur gering ausformuliert. Historisch gesehen wäre dieses in Breitenfurt West zu verorten, dass mit der teilweise erhaltenen Schlossanlage eine frühe Schwerpunktsetzung erfahren hat. Das tatsächliche soziale, politische und kulturelle Zentrum der Gemeinde stellt hingegen der Ort Breitenfurt Ost dar.

Die stadtnahe Vorzugslage befördert den engen Bezug der Gemeinde zu Wien hinsichtlich der Arbeits- und Versorgungsfunktion. Breitenfurt weist einen hohen Anteil an Auspendlern auf und weist mitunter den Charakter einer mäßig dynamischen „Erholungsgemeinde“ in Stadtnähe auf. Eine unverkennbare Mitte als Zentralraum, die eine erweiterte Identitätsstiftung bewirken könnte, fehlt bislang. Fragmentarisch ist sie im Gemeindezentrum an der Hirschentanzstraße vorhanden, wobei dieser Bereich bislang unzureichend mit den übrigen Nicht-Wohnfunktionen im Siedlungsgebiet verwoben ist.

## Raumgefüge Breitenfurt Ost

Die Agglomeration des Hauptsiedlungsbereiches Breitenfurt Ost weist eine heterogene Bebauungsstruktur auf. „Brennpunkt“ des Raumgefüges ist die Kreuzung der Hauptstraße mit der der Hirschentanzstraße, wiewohl dieser Bereich räumlich wenig ausformuliert ist.

- Entlang der Hauptstraße sind im Osten, rund um den Laaber Spitz, kleinvolumige Gebäude in offener Bauweise errichtet, während sich entlang der westlichen Hauptstraße eine Handels- und Gewerbezeile erstreckt, die über großflächige Bauten mit hohem Anteil an versiegelten Außenflächen und geringer gestalterischer Qualität verfügt. Das nördlich davon gelegene Wohngebiet ist durch Trenngrün von den diverser genutzten Beständen an der Georg-Sigl-Straße abgeschirmt.
- Die Hirschentanzstraße weist eine stark variierende Bebauungsintensität auf. Während im Kreuzungsbereich mit der Hauptstraße Einzelobjekte moderater Größe errichtet sind, schließen südlich daran Reihenhäuser an und bilden die Straße die Grenze des Siedlungsbereiches im Übergang zu den flächenhaft genutzten Sportplätzen im Westen. Das Gemeindezentrum mit Amtshaus, Schule und Mehrzweckhalle ist unscheinbar gelegen und markiert den Übergang zur reinen Einfamilienhausbebauung im Süden und Osten. Es verfügt in städtebaulicher Hinsicht über keinen Bezug zum hochfrequentierten Gebiet an der Hauptstraße und hat in der aktuellen Form nicht den Charakter eines Zentralbereiches.
- Zwischen Hauptstraße und Liesingtalstraße erstrecken sich die unbebauten Breiteneder-Gründe (vormals auch als EVN-Wiese bezeichnet), die über eine Insellage inmitten des bebauten Siedlungsgebietes verfügen. Im Norden wird die parkartige, landwirtschaftlich wenig intensiv genutzte Freifläche auch durch den Lauf der Reichen Liesing begrenzt, während im Nordosten die dichte Geschoßwohnbebauung der Josef-Edlinger-Gasse anschließt. Im Osten und Süden grenzt Einfamilienhausbebauung an, wobei über die Bonifaziusgasse ein direkter Zugang zur Pfarrkirche gegeben ist. Die Erreichbarkeit des Gemeindezentrums ist im Bestand indirekt und nur über die Dr.-Kasimir-Graff-Gasse möglich. Im Westen schließt Reihenhäuserbebauung an die Breiteneder-Gründe an.
- Südlich und südwestlich des Gemeindezentrums erstrecken sich die Wohngebiete des Hirschentanzes und der Gernbergstraße, die eine fast lückenlose, teppichartige Einfamilienhausbebauung aufweisen und über ein äußerst geringes Maß an Öffentlichkeit verfügen. Sie werden ausschließlich über die Hirschentanzstraße erschlossen und an die Hauptstraße angebunden.
- Nördlich der Georg-Sigl-Straße und im Bereich zwischen Hauptstraße und Laaber Straße ist ebenfalls das frei stehende Einfamilienhaus die dominante Bauform, wobei stellenweise auch dichtere Wohnformen realisiert wurden (Nachtigallweg, Königsbühelstraße, Laaber Straße). Die Aufschließung des Gebietes erfolgt zentral über die Königsbühelstraße und ein verästeltes System von Gemeindestraßen.
- Zwischen Georg-Sigl-Straße, Königsbühelstraße und Nachtigallweg erstreckt sich eine hektargroße Freifläche im geneigten Gelände, die teilweise bewaldet ist und über einen Naherholungswert verfügt.



Abb. 10: Siedlungsstruktur Breitenfurt – Agglomeration Breitenfurt Ost

### SWOT-Analyse

In der nachstehenden SWOT-Analyse (Betrachtung der Gegensatzpaare Stärken-Schwächen und Chancen-Risiken) werden zuerst die Indikatoren des Ist-Zustandes gebündelt dargestellt. Stärken sollen in der Erarbeitung des Generationenplanes ausgebaut werden, während Schwächen behoben oder gemindert werden sollen. Die Ermittlung der Chancen und Risiken einer (baulichen) Entwicklung bzw. Veränderung des Gebietes hat hypothetischen Charakter und zeigt mögliche Aspekte einer Entwicklung auf. Sie dient der Bewertung von Zukunftsperspektiven.

SWOT Analyse Breitenfurt Ost	
Stärken	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Räumliche Nähe zu Wien</li> <li>- Einbettung in qualitativollen Landschaftsraum</li> <li>- Hoher Grad an Durchgrünung im Wohngebiet</li> <li>- Fußläufige Erreichbarkeit öffentlicher und privater Einrichtungen (Gemeindeamt, Kindergarten, Schule)</li> <li>- Gute Versorgungsinfrastruktur (Nahversorgung)</li> <li>- Geringe Einschränkungen der baulichen Weiterentwicklung durch Topographie, Belästigungen und Gefährdungen</li> </ul>
Schwächen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- In weiten Teilen Monofunktion Wohnen – wenig strukturelle und soziale Durchmischung – Charakter von „Gated Communities“ in den Einfamilienwohnhausgebietes</li> <li>- Verbesserungswürdige Bedienungsqualität des ÖPNV</li> <li>- Starke Dominanz bzw. Abhängigkeit von MIV</li> <li>- Verkehrsengestellen innerhalb der Gemeinde (zB Hirschentanz) und außerhalb der Gemeinde (zB Kalksburg)</li> <li>- Hohes Preisniveau durch geringe Baulandreserve</li> <li>- Gestalterische Defizite entlang der Hauptverkehrsstraßen</li> <li>- Kein Ortszentrum – keine identitätsstiftenden Strukturen</li> <li>- Öffentliche Einrichtungen in „Hinterhoflage“</li> </ul>

<p>Chancen</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Optimierung des Verkehrssystems durch Schaffung von Zusatzangeboten und Verkehrsverknüpfung (zB Multimodaler Knoten MMK = Verkehrsverknüpfungspunkt in zentraler Lage mit optimaler Umsteigmöglichkeit von ÖPNV zu Taxi, Car-Sharing, Bike-Sharing, Mietwagen etc. sowie der dafür notwendigen Infrastruktur).</li> <li>- Optimierung des öffentlichen (fußläufigen) Wegenetzes und Verbindung der Funktionsbereiche Hauptstraße/Gewerbezone/ Gemeindezentrum/Pfarrkirche</li> <li>- Maßvolle Ergänzung der Siedlungsstruktur im gut versorgten Zentralbereich (zB Aufschließungszone Breiteneder-Gründe) - Lückenschluss</li> <li>- Ermöglichung von leistbarem Wohnen durch die Erhöhung von Art und Ausmaß des Wohnungsangebotes</li> <li>- Aufwertung des Bachlaufs der Reichen Liesing und Einbeziehung in das Siedlungsgebiet bzw. die Freiraumgestaltung</li> <li>- Gestaltung einer öffentlich nutzbaren Parklandschaft als grüne Lunge von Breitenfurt Ost – Möglichkeit zur Einrichtung Wasserflächen (zB auch Badeteich)</li> <li>- Funktionale und gestalterische Aufwertung der Straßenkorridore (zB Bepflanzung, Oberflächen, Querschnitte)</li> <li>- Baulicher Abschluss und höherwertige Entwicklung sowie verbesserte Anbindung des bislang fragmentarischen Gemeindezentrums</li> </ul>
<p>Risiken</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch Ausbau der Wohnfunktion</li> <li>- Verlust der (frei-)räumlichen Großzügigkeit im Bereich der Breiteneder-Gründe bei zu dichter und nicht auf die örtliche Charakteristik abgestimmter baulicher Ergänzung</li> <li>- Förderung des Zuzugs in die Gemeinde durch Erhöhung des Wohnungsangebotes</li> <li>- Beeinträchtigung der Bestandsbebauung bei ungeeigneter baulicher Ergänzung (zB Sichtbeziehungen, Besonnung)</li> <li>- Veränderung des Ortsbildes durch Abweichung von der dominierenden Bauform (Einfamilienhaus)</li> </ul>

## Raumgefüge Breitenfurt West

Als „Breitenfurt West“ wird an dieser Stelle der zweite Hauptsiedlungsbereich der Gemeinde mit seinen angeschlossenen Wohngebieten bezeichnet, der sich ausgehend von der historischen Bebauung um den Kardinal-Piffl-Platz vorwiegend entlang der Hauptstraße/Stelzerbergstraße entwickelt hat.

- Die primäre raumbedeutsame Struktur in Breitenfurt West stellt die städtebaulich prägnante Achse der Schloßallee dar, die vom Kreuzungspunkt mit der Hauptstraße ausgehend einen qualitätvollen Straßenraum aufspannt und einen markanten westlichen Endpunkt in der Schlosskirche und dem Kardinal-Piffl-Platz findet. Es handelt sich um eine Grünachse mit angelagerten öffentlichen und halböffentlichen Einrichtungen, sowie einer Grünfläche mit Spiel-, Sport- und Repräsentationsfunktion. Ausgehend von dieser Achse ist das Siedlungsgebiet über parallel verlaufende Straßen strukturiert.
- Im Nahebereich der Schloßallee liegen Siedlungsgebiete, die in Clusterform organisiert sind und durch frei stehende, in das Gelände eingefügte Einfamilienhausbebauung geprägt sind. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über eine Zentralstraße (zB Auf der Hammerwiese, Sperrbergstraße) oder Parallel- und Nebenstraßen zur Hauptstraße (zB Gregor Kirchner-Straße). Die Objekte verfügen über einen direkten Bezug zum umgebenden Landschaftsraum und zählen aufgrund der Sonnen- und Aussichtslage zu den bevorzugten Wohnstandorten im Gemeindegebiet. Eine Durchmischung mit Nicht-Wohnfunktionen ist nicht gegeben.
- In der Umgebung von Breitenfurt West sind weiters straßenbegleitende Siedlungsansätze vorhanden, die zumeist aus ehemaligen oder noch in Betrieb befindlichen landwirtschaftlichen Hofstellen hervorgegangen sind. Hier sind Funktionsdurchmischungen zwischen Landwirtschaft, Wohnen und Freizeit-, Erholungs- und Sportnutzungen zu erkennen, die auch bauliche zu einem Nebeneinander von unterschiedlich dimensionierten Objekten in offener Bauweise führen. Die räumliche Struktur wird durch den Verlauf von Bächen und Straßen sowie der Topographie des Hügellandes bestimmt. Die Bebauung erfolgt vorwiegend in den Tiefenlagen und Gräben.

SWOT Analyse Breitenfurt West	
Stärken	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Einbettung in qualitätvollen Landschaftsraum</li> <li>- Hoher Grad an Durchgrünung im Wohngebiet</li> <li>- Sehr gute Erreichbarkeit von Freizeit- und Erholungseinrichtungen</li> </ul>
Schwächen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verbesserungswürdige Bedienungsqualität des ÖPNV</li> <li>- Starke Dominanz bzw. Abhängigkeit von MIV</li> <li>- In weiten Teilen Monofunktion Wohnen – wenig strukturelle und soziale Durchmischung – Charakter von „Gated Communities“ in den Einfamilienwohnhausbereichen</li> <li>- Undeutlich ausformulierter Kreuzungsbereich am Beginn der Schloßallee („Haufendorf“)</li> <li>- Gestaltungs- und Ausstattungsdefizite des Grün- und Freiraumes entlang der Schloßallee</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Freiraumorganisation am Kardinal Piffel – Platz ist stark durch die Verkehrsfunktion bestimmt</li> <li>- Stellenweise Lärmbelastung durch die Landesstraße</li> </ul>
Chancen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Optimierung des Straßenraumes der Schloßallee in Hinblick auf die Funktion (Festplatz) und Freiraumgestaltung</li> <li>- Gestalterische und funktionale Aufwertung des Kardinal-Piffel-Platzes und der anliegenden Einrichtungen (Kindergarten, Museum etc.)</li> <li>- Punktuelle Ergänzung der Wohnbebauung (Auffüllungen)</li> <li>- Etablierung als Ausflugsziel in der Wiener Peripherie</li> </ul>
Risiken	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verlust der zentralörtlichen Funktion und Entwicklung hin zu einem reinen Wohnstandort aufgrund der Auspendel-Tendenz (Arbeit, Bildungseinrichtungen, Handel etc.)</li> <li>- Beeinträchtigung der Qualität des Landschaftsraumes durch Ausweitung der Wohnbebauung und Aufschließung von Höhenlagen</li> </ul>



Abb. 11: Siedlungsstruktur Breitenfurt – Agglomeration Breitenfurt West



## Bevölkerung und Demographie

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.

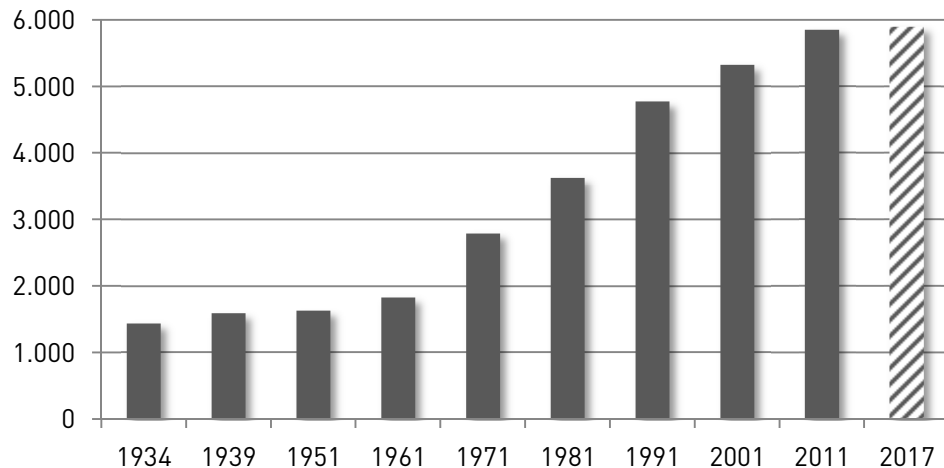


Abb. 12: Bevölkerungsentwicklung 1934-2017 (Quelle: Statistik Austria)

### Bevölkerungsprognose

Die Österreichische Raumordnungskonferenz (ÖROK) ist eine von Bund, Ländern und Gemeinden getragene Einrichtung zur Koordination der Raumordnung auf gesamtstaatlicher Ebene. Sie ist u.a. Herausgeberin der ÖROK-Prognose: Bevölkerungsentwicklung 2014-2030 (u.a. Bezirke als Raumeinheiten).

Dieser zufolge 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. Das künftige Bevölkerungswachstum Niederösterreichs fällt nahezu in konzentrischen Kreisen rund um die Bundeshauptstadt Wien aus. Je näher eine Region an Wien liegt desto stärker ist die prognostizierte Bevölkerungszunahme.

Bis 2030 wird sich zudem 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. Einrichtungen für Kinder und Jugendliche voraussichtlich weniger stark frequentiert werden.

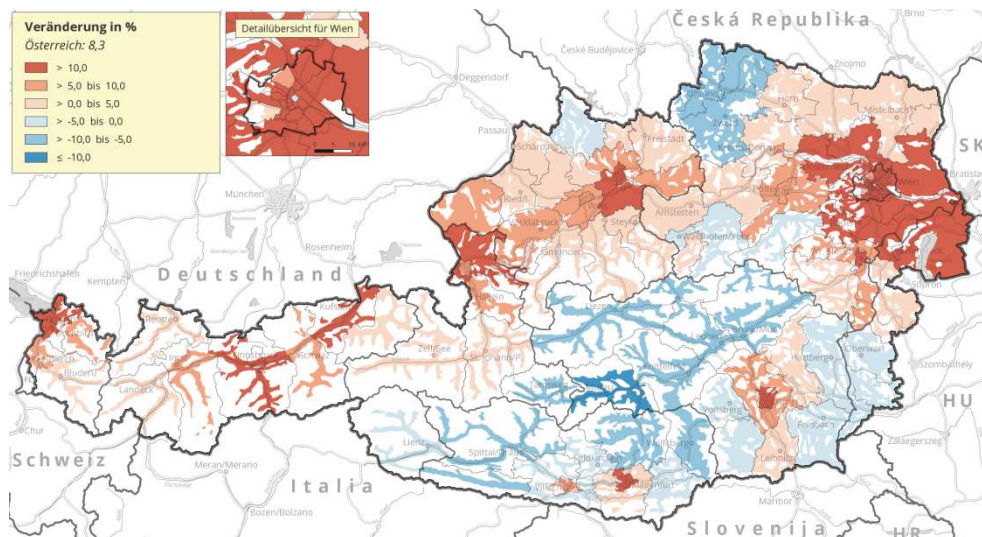


Abb. 13: ÖROK-Prognose: Bevölkerungsveränderung 2014-2030 in Prozent

Die Zahl der Privathaushalte in Breitenfurt ist zwischen 2001 und 2011 von 2.209 auf 2.476 gestiegen, was einer Zunahme von rd. 12 % entspricht. Auf Bezirks- und Landesebene finden vergleichbare Veränderungsprozesse statt. Unterdessen sinkt die durchschnittliche Haushaltgröße in der Gemeinde. Während im Jahr 2001 noch 621 Personen in Einpersonenhaushalten lebten, betrug diese Zahl im Jahr 2011 bereits 771.

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

### Wanderbewegung

Der Haupttrend der aktuellen demographischen Entwicklung in Österreich ist die steigende Bevölkerungszahl bei gleichzeitiger Alterung der Bevölkerung. Das Bevölkerungswachstum ist dabei nahezu ausschließlich durch Wanderungsgewinne begründet. Die Wanderungsbilanz der Gemeinde Breitenfurt ist in den letzten Jahren deutlich positiv, wobei die jährlichen Zuzüge im Steigen begriffen sind. Die Geburtenbilanz ist fortwährend negativ.

	2016	2015	2014
Lebendgeborene	39	24	40
Gestorbene	87	89	92
Geburtenbilanz	-48	-65	-52
Zuzug	387	360	357
Wegzug	301	314	263
Wanderungsbilanz	86	46	94

Abb. 14: Wanderungsbewegung in Breitenfurt 2014-2016 (Quelle: Statistik NÖ)

# Naturräumliche Ausgangslage

## Breitenfurter „Parklandschaft“

Die Siedlungsbereiche von Breitenfurt liegen inmitten einer reichhaltig strukturierten Landschaft. Charakterisiert durch den Wechsel von Wiesenflächen und Laubwäldern, durchzogen von Gehölzstrukturen entlang von Bächen oder Wegen sowie durch markante Solitärgehölze präsentiert sich eine besondere Parklandschaft.

Der Begriff Parklandschaft ist als Markenzeichen dieser Region einerseits identitätsstiftend, andererseits irreführend, denn die „Park“landschaft ist kein Kunstprodukt, sondern ein im Laufe der Zeit entstandener Wirtschaftsraum. Hecken, Feldgehölze, Wiesen und Weiden, Flussauen und kleine Wäldchen prägen die durch die Landwirtschaft entstandene Kulturlandschaft. Aber auch intensivere Nutzungsformen wie Ackerflächen, Grünland oder forstwirtschaftliche Nutzwälder sind Teil dieser Breitenfurter Parklandschaft.

Landschaften erfüllen zahlreiche Ansprüche der einzelnen Menschen und der Gesellschaft, indem sie ökonomischen, ökologischen und sozialen Nutzen stiften. Offene und zugängliche Grün- und Freiräume bieten Erlebnisse, Freizeit- und Sportmöglichkeiten sowie Raum für Ruhe und Entspannung. Landschaften sind auch ein wichtiger Faktor für Gesundheit und Erholung, sie geben Kraft, bereiten Freude – sie lösen Erinnerungen und Wünsche aus und schaffen Identität.

Der Breitenfurt umgebende Landschaftsraum dient einerseits als unmittelbares Naherholungsgebiet und liefert andererseits durch seinen besonderen landschaftlichen Charakter einen wertvollen identitätsstiftenden Beitrag. Innerhalb des Ortes gelegene Straßen, Wege und Steige verbinden die Wald- und Wiesenbereiche der angrenzenden Hügellandschaft. Verschiedene Freizeit- und Sportareale sowie die einzelnen Wegkreuzungen bilden die Knotenpunkte des Wegesystems, welches sich netzartig über das gesamte Gemeindegebiet erstreckt.

Mountainbike-Strecken und regionale Wanderwege gehen über die Gemeindegrenzen hinaus. Öffentliche Freiräume, wie zB Parks sind einerseits durch die Lage inmitten der gut erschlossenen Parklandschaft sowie dem großen Anteil an privaten Grünflächen (Hausgärten) reduziert vorhanden.

## Landschaftsräume

Das Gemeindegebiet von Breitenfurt gliedert sich aufgrund der morphologischen Verhältnisse in die zwei Landschaftsräume.

- Hügellandschaft des Wienerwaldes
- Talraum der Reichen Liesing

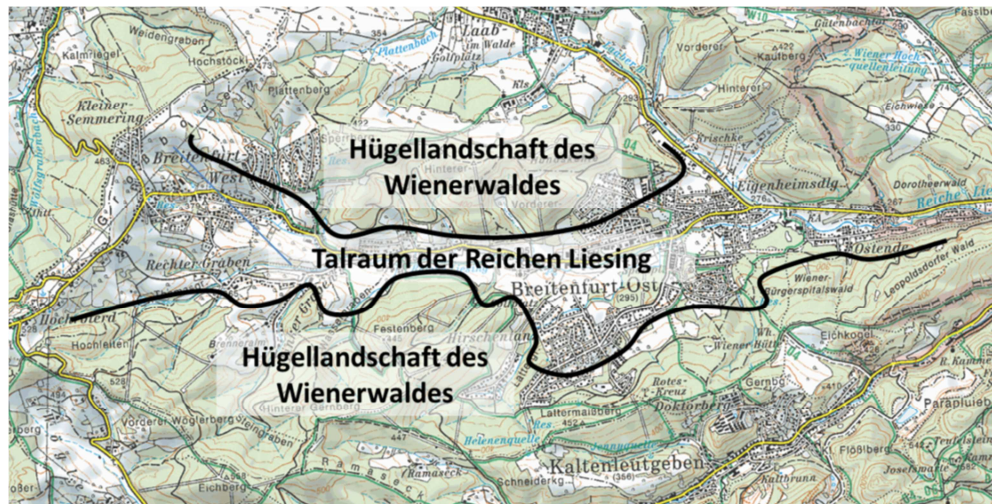


Abb. 15: Gliederung in Landschaftsräume

#### Kurzcharakteristik der Tallandschaften:

- Außerhalb des Siedlungsraumes dominiert im Talraum der Reichen Liesing die „Heckenlandschaft“: landwirtschaftlich genutztes Grünland mit eingestreuten Feld- / Obst- / Ufergehölzen.
- Der Landschaftsraum dient als Erholungsraum (Rad-, Wander- und Feldwege bilden das Wegenetz) sowie als Ort für landschaftsnahe Sport- und Freizeitnutzungen (zB Pferdesport, Golf etc.).
- Der Großteil des Breitenfurter Siedlungsbereiches liegt innerhalb der Tallandschaft: Die Siedlungsbereiche präsentieren sich als heterogene Wohnbebauung mit entsprechenden privaten/halböffentlichen/ öffentlichen Freiräumen. Entlang der Hauptstraße in Breitenfurt Ost liegt die straßenbegleitende Gewerbe-/Handelszone.

#### Kurzcharakteristik der Hügellandschaft

- Die Hügellandschaft ist charakterisiert durch eine hohe Reliefenergie. Die Hügelbereiche sind vor allem in den höheren Bereichen durchwegs bewaldet, Auf den südexponierten Bereichen ist der Anteil an Offenland höher, dies sind auch die Hangbereiche mit kompakten Siedlungsstrukturen. Das landwirtschaftlich genutzte Grünland ist mit eingestreuten Feld- / Obstgehölzen durchzogen (Breitenfurter Parklandschaft).
- Der Landschaftsraum weist ein gutes Wegenetz für Erholungssuchende mit Aussichts-/Rastpunkten auf und ist demnach eine bedeutender (Nah-)Erholungsraum.
- Die Hügellandschaft hat einen geringen Besiedelungsgrad mit kompakter Einfamilienhausbebauung. Die privaten Hausgärten zeigen einen hohen Durchgrünungsgrad, es gibt eine starke Tendenz zu (blick-)dichten Hecken und der damit verbundenen Abschottung nach außen.

## Freizeit- und Erholungsinfrastruktur

Im Bereich der freizeitrelevanten infrastrukturellen Ausstattung dominiert das Angebot im Reitsport. Tennisanlagen, Sportplatz, Golfplatz sowie ein Liftanlage inkl. dazugehöriger Infrastruktur erweitern das Sport- und Freizeitangebot. Das Angebot an öffentlichen Plätzen und Parks ist gering, durch die gute landschaftliche Einbindung hat hingegen die landschaftsgebundene Erholung einen hohen Stellenwert.



Abb. 16: Übersicht der Freizeiteinrichtungen

## Naturraumausstattung

Der Landschaftsraum hat einen hohen Ausstattungsgrad an Strukturelementen sowie eine gute Grünraumvernetzung innerhalb des Siedlungsraumes, die in verschiedenen Ordnungs- und Entwicklungsplanungen entsprechend berücksichtigt sind. Die Gemeinde Breitenfurt zählt zum Biosphärenpark Wienerwald und liegt in der NATURA 2000 Hauptregion NÖ-Mitte Wienerwald-Thermenregion sowie im Landschaftsschutzgebiet Wienerwald. Weiters liegen drei Naturschutzgebiete (Schwarzlacken, Festenberg, Dorotheerwald) und vier Naturdenkmäler in der Gemeinde. In den Instrumenten der Regional- und Gemeindeplanung sind wertvolle, erhaltenswerte Grünachsen oder Landschaftsteile sowie landwirtschaftliche Vorrangzonen und Grünland Ödland/Ökoflächen ausgewiesen.



Abb. 17: Übersicht natur- und landschaftsrelevanter Festlegungen

## Detailanalyse Freiraumstrukturen Breitenfurt Ost

Kategorie	Charakter	Freiraumstrukturen
Handel, Dienstleistung, Gewerbe	Mehrgeschossige, meist großvolumige Baukörper für Produktion, Handel oder Dienstleistung mit starker visueller Wirkung inkl. dazugehöriger großteils versiegelter Manipulations- und Abstellflächen	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ in der Regel hoher Versiegelungsgrad</li> <li>→ geringe Durchgrünung</li> <li>→ geringe Gestaltungs- und Aufenthaltsqualitäten der Freiräume</li> </ul>
Straßenrandbebauung	Funktionsdurchmischte Bebauung mit starkem Bezug zum Straßenraum, Baukörper sind raumbildend	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Straßenbegleitgrün (Anstreben einer räumlichen Trennung zwischen motorisierten Verkehr und Langsamverkehr)</li> <li>→ Vorgartenzone</li> <li>→ begrünte Gärten und Höfe</li> </ul>
„Kerngebiet“ Wohnen und Bildung	Funktionsdurchmischte, kompakte mehrgeschossige Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Halböffentliche Aufenthaltsbereiche</li> <li>→ intensiv bepflanzte Grünflächen</li> <li>→ Parkflächen</li> </ul>
Sondernutzungen	Teilweise großvolumige Baukörper mit visueller Präsenz, die Baukörper haben eine Solitärstellung am Grundstück.	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Öffentliche und halböffentliche Aufenthaltsbereiche</li> <li>→ intensiv bepflanzte Grünflächen</li> <li>→ Gebäuden vorgelagerte Platzsituationen</li> <li>→ Parkflächen an den Randbereichen</li> </ul>
Reihenhausbebauung	Bebauung mit kompakter Struktur, durchwegs nur Wohnnutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ private Hausgärten bilden ein zentrales „Grünes Band“</li> <li>→ intensiv bepflanzte Grünflächen</li> <li>→ teilweise Vorgartenzone</li> <li>→ Parkflächen an den Randbereichen</li> </ul>
Einfamilienhausbebauung	Durchwegs kleinteilige Bebauung mit geringer bis mäßiger Höhenentwicklung. Stark privater Charakter.	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ private Hausgärten bilden oft ein „Grünes Band“</li> <li>→ starke Tendenz zu (blick-)dichten Hecken</li> <li>→ Vorgartenzone</li> <li>→ Parken auf Privatgrund, teilweise gebäudeintegriert</li> </ul>
Spiel- / Sportflächen	Sportflächen inkl. Vereinshaus und Parkplatz	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Halböffentliche Spiel- und Sportflächen</li> <li>→ Parkplatz ohne Stellflächenmarkierung mit temporärer Nutzung als Festplatz</li> <li>→ Baumgruppe</li> </ul>

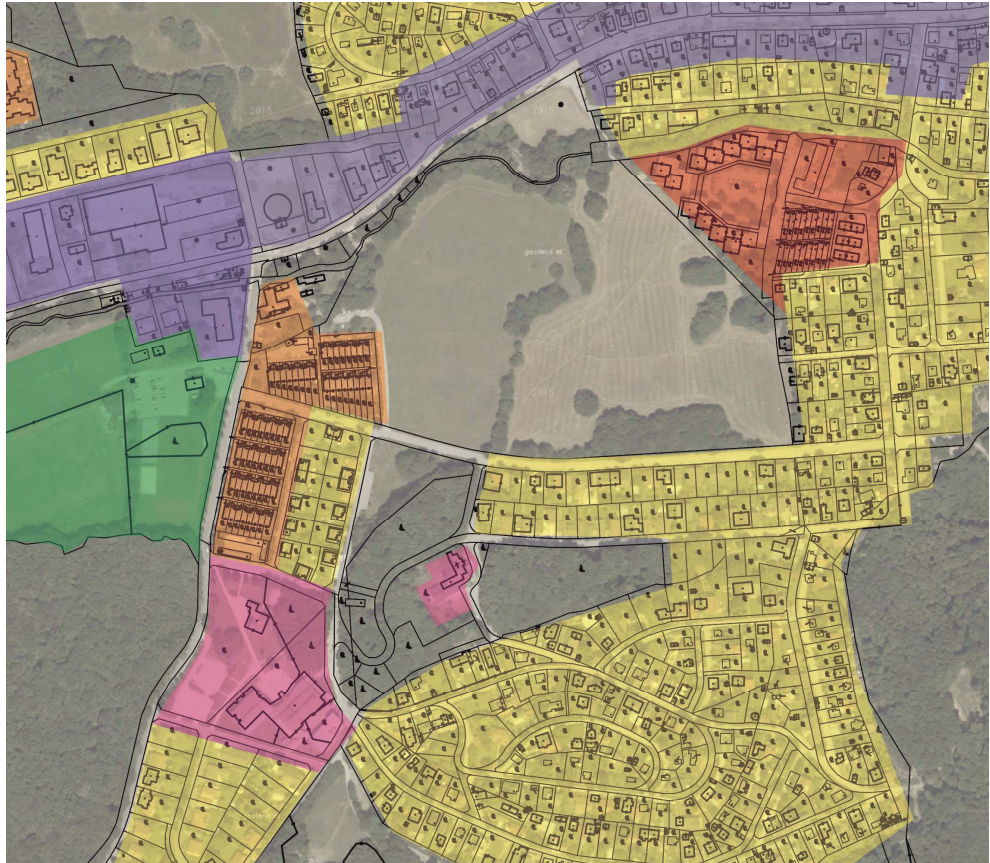
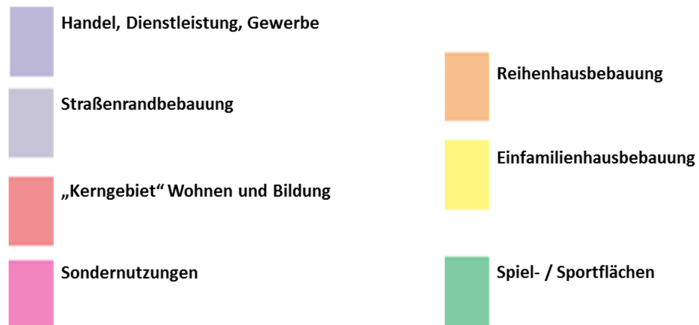


Abb. 18: Detailanalyse bebauungsgebundener Freiraumstrukturen in Breitenfurt Ost



# Verkehrliche Ausgangslage

## Analyse der überregionalen Erreichbarkeit

Breitenfurt bei Wien liegt rund 30 km südwestlich der Bundeshauptstadt Wien, am Rande des Wienerwalds an der LB13 zwischen den in Ost-West Richtung verlaufenden Autobahnen A1 im Norden und A21 im Süden. In Breitenfurt bei Wien befindet sich keine Schienenverkehrsinfrastruktur. Der öffentliche Nahverkehrsanschluss wird über die Autobuslinien 254 und 253 abgewickelt, welche im Gemeindegebiet mehrere Haltestellen bedienen.

Wesentlichstes Ziel für Pendlerinnen ist die Bundeshauptstadt Wien sowie die Landeshauptstadt St. Pölten, welche über die Autobahn A1 rund 54 km entfernt liegt. Wesentlichste Umsteigepunkte auf den Öffentlichen Verkehr (ÖV) für die Fahrt ins Wiener Zentrum sind die Bahnhofstestelle Wien Liesing sowie die U-Bahn-Station Siebenhirten (U6).

Die wesentlichsten Ziele für Arbeit, Ausbildung, Erledigungen und Freizeit und deren Erreichbarkeit mit dem motorisierten Individualverkehr (MIV) sind nachstehend schematisch dargestellt.

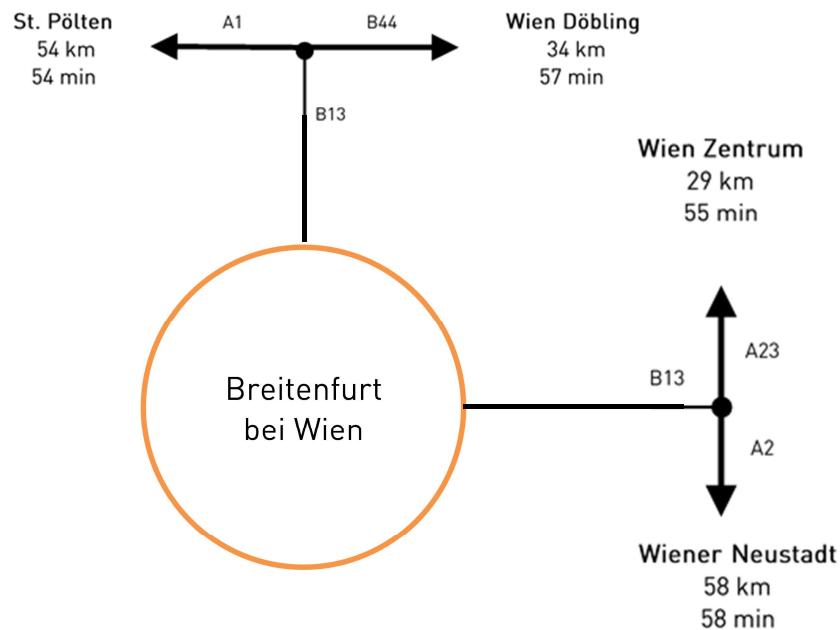


Abb. 19: Schematisch Darstellung der Erreichbarkeit der wichtigsten Pendelziele mit dem MIV

Ein Reisezeitvergleich zwischen MIV und ÖV zeigt für Wien Zentrum einen Zeitvorteil für den MIV von rund 17 Minuten, wobei die Zugangszeiten zur ÖV Haltestelle sowie die Parkplatzsuche für den MIV unberücksichtigt blieben, Wartezeiten an Umsteigepunkten jedoch berücksichtigt wurden (Quellen: google-maps Routing und ÖBB Scotty, 2017).



Von Breitenfurt Hirschentanz nach Wien Stadthalle	
Pkw	Öffentlicher Verkehr
38 Minuten	55 Minuten
ohne Parkplatz suchen	mit Umsteigezeit

## Analyse des Netzes

Das Straßennetz in Breitenfurt ist geprägt durch Gemeindestraßen. Die „Hauptstraße“ verbindet die Siedlungsteile Breitenfurt Ost und Breitenfurt West. Von ihr ausgehend verlaufen Sammelstraßen in die unterschiedlichen Dauersiedlungsräume. Im Verlauf der Hauptstraße, sowie in den Siedlungsraum Hirschentanz liegen die Haltestellen für den öffentlichen Linienbus.

Der Radweg verläuft ebenso entlang der Hauptstraße allerdings ist er nicht durchgängig. Vom Laaber-Spitz bis zum Golfplatz verläuft ein eigenständiger Radweg, davor und danach ist Radverkehr im Mischverkehr mit dem MIV vorgesehen.

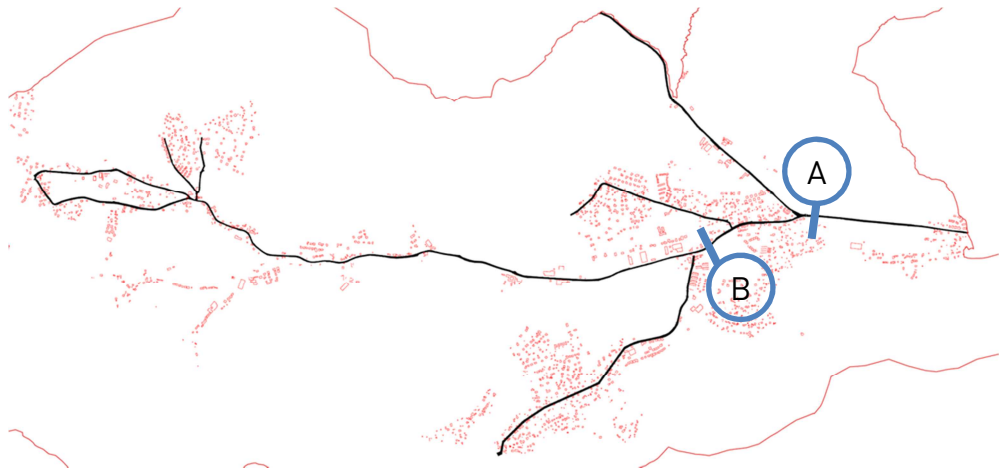


Abb. 20: Darstellung des Straßen-Netzplanes sowie ausgewählten Querschnitten

Verkehrsmenge an den eingekreisten Querschnitten betragen in den Spitzenstunden morgens und abends für

- A: Laaber Spitz rund 1.000 Pkw-E/Std. (Personenkraftwagen-Einheiten je Stunde),
- B: Hauptstraße rund 600 Pkw-E/Std.

(Quelle: Rosinak & Partner, 2013)

## Analyse der Knoten

Im Straßennetz der Gemeinde liegen die Knoten verschiedener Funktionen. Sie sind funktionell in Kategorien eingeteilt und in der nachstehenden Abbildung ersichtlich.

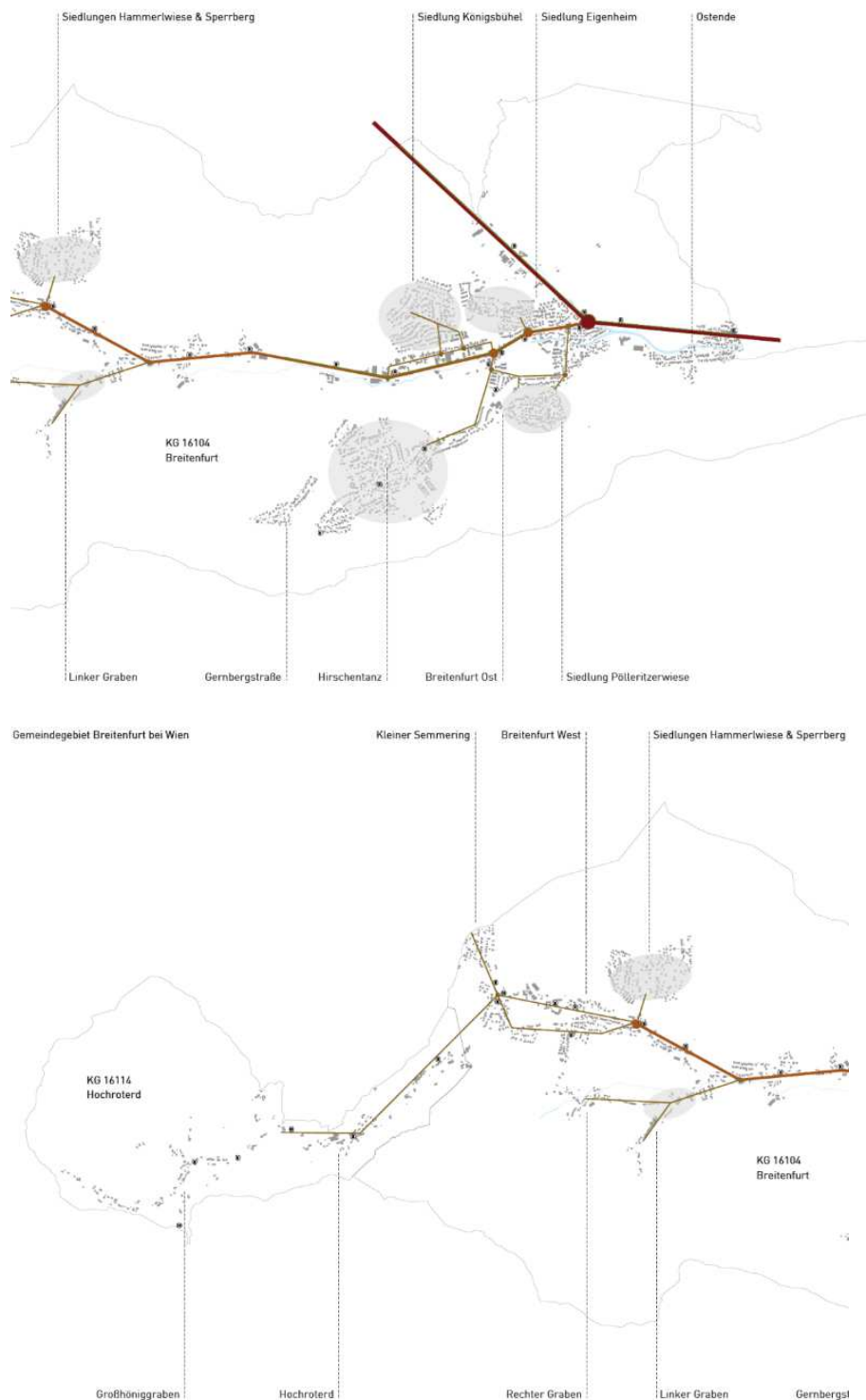


Abb. 21: Stilisierte Darstellung des Straßen-Netzplanes sowie Knoten und der Dauersiedlungsräume

In den nachfolgenden Tabellen ist die Zuordnung der Knoten je Kategorie sowie ihre jeweilige Funktion angeführt.

Kategorie	Knoten	Funktion
I	Laaber Spitz	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Verbindung Innen–Außen</li> <li>▶ Ortseinfahrt / Tor in den Ort</li> </ul>
Kategorie	Knoten	Funktion
II	Weidenweg / Promenadenweg / Hauptstraße	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Siedlungsanbindung</li> </ul>
II	Hirschentanzstraße / Hauptstraße	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Siedlungsanbindung</li> <li>▶ Anbindung Gewerbegebiet</li> </ul>
II	Sperrbergstraße / Hauptstraße	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Siedlungsanbindung</li> </ul>
II	Stelzerbergstraße / Heiligenkreuzer Straße / Georg Kirchner Straße / Wolfsgrabenstraße	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Verbindung Innen–Außen</li> <li>▶ Ortseinfahrt / Tor in den Ort</li> </ul>
II	Sperlinggasse / Hauptstraße	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Siedlungsanbindung</li> </ul>
Kategorie	Knoten	Funktion
III	Georg-Sigl-Straße / Hauptstraße	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Anbindung Gewerbegebiet</li> </ul>
III	Waldstraße / Hauptstraße	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Einmündung Siedlungsgebiet</li> </ul>
III	Waldstraße / Liesingtalstraße	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Verbindung von Sammelstraßen</li> </ul>
III	Liesingtalstraße / Hirschentanzstraße	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Verbindung von Sammelstraßen</li> </ul>
III	Georg-Sigl-Straße / Nachtigallweg	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Verbindung von Sammelstraßen</li> </ul>
III	Georg-Sigl-Straße / Margaritenweg	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Verbindung von Sammelstraßen</li> </ul>
III	Apfelbrunngraben / Hauptstraße	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Siedlungsanbindung</li> </ul>

# Vorprojekte

## Planungsgeschichte Breitenfurt Ost

Breitenfurt Ost verfügt über kein historisches Zentrum und wurde vergleichsweise spät baulich entwickelt. Es profitiert von der Nahelage zu Wien und wurde immer wieder Gegenstand großmaßstäblicher Siedlungs- und Stadtentwicklungsprojekte. Art und Ausmaß der geplanten Verbauung variierten beträchtlich und stehen jeweils in der städtebaulichen, verkehrlichen und freiraumplanerischen Tradition der Planungszeit.

Die Bebauungsstudie von Arch. DI Hans Podivin aus den 1960er Jahren spiegelt den Geist der architektonischen Moderne wieder und sieht die vollständige Verbauung der Siedlungslücken zwischen den Wohngebieten nördlich und südlich der Reichen Liesing vor. Die topographisch und durch Waldflächen getrennten Bereiche werden für eine streng geometrische Bebauung mit Wohnzeilen (überwiegend Reihenhausbebauung) vorgeschlagen.

Die Planung sieht eine abgestufte Nutzung vor, die nach innen an Dichte und Bedeutung gewinnt: Hier sind Gewerbeflächen und Vorbehaltsflächen für öffentliche Bauten vorgesehen, wobei ein „Gemeindezentrum“ westlich der heutigen Hirschentanzstraße im dicht bewaldeten Landschaftsraum situiert ist. Die Breiteneder-Gründe (vormals EVN-Wiese) sind in der Bebauungsstudie für eine Totalverbauung mit langgestreckten, in Ost-West-Richtung verlaufenden Reihenhäusern vorgesehen. Die Planung bildet eine städtebauliche Vision größter Dimension ab, die dem durch Einfamilienhäuser geprägten Bestand eine streng geordnete, funktional geprägte Stadtlandschaft „einschreibt“. Eine Umsetzung erfolgte nicht.

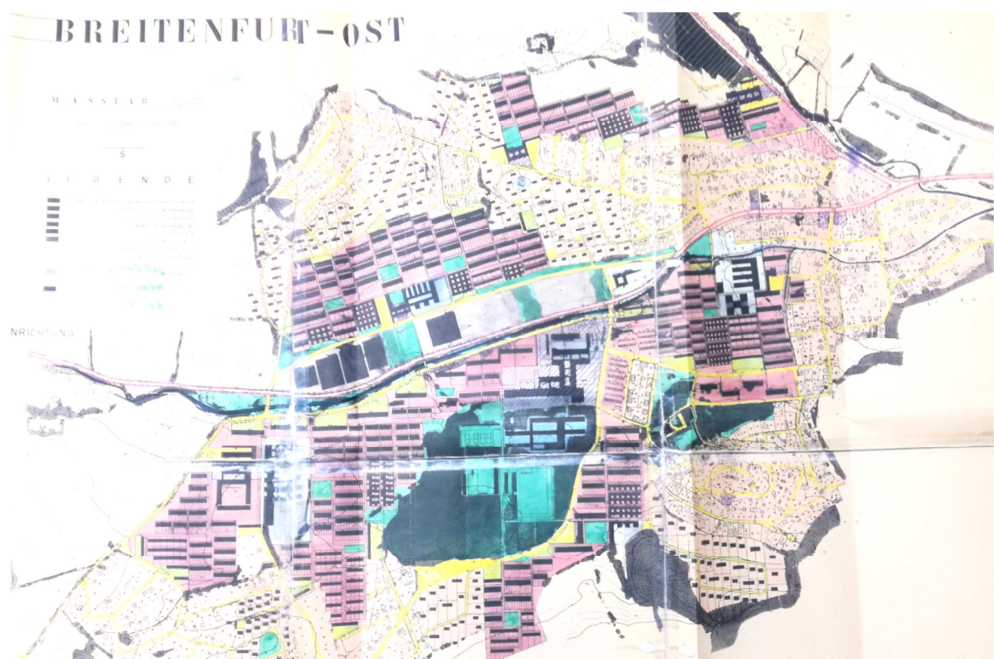


Abb. 22: Bebauungsstudie Arch. Hans Podivin (1963)

Eine weitere Bebauungsstudie aus den 1960er Jahren schlägt die vollständige Bebauung des Zentralbereiches von Breitenfurt Ost vor. Zwischen Hauptstraße, Hirschentanzstraße und der heutigen Waldstraße war ein städtebauliches Ensemble aus Reihenhäusern, Hofhäusern und Blöcken für Geschößwohnbau vorgesehen. Südlich der Reichen Liesing war ein mittels Brücke an die Landesstraße angebundenes Gemeindezentrum mit anschließendem Park geplant.



Abb. 23: Bebauungsstudie 1960er Jahre

Eine Bebauungsstudie des damaligen Grundeigentümers aus dem Jahr 1990 zeigt den Entwurf einer großzügig durchgrüntem Gartenstadt mit bis zu dreigeschöfiger Bebauung. Der neue Siedlungskörper ist durch eine breite Grünachse getrennt und nur im Osten verkehrlich durchgebunden.



Abb. 24: Bebauungsstudie Johann Breiteneder (1990)

Die bislang letzte Bebauungsstudie stammt aus dem Jahr 1993 und schlägt die Errichtung einer Wohnsiedlung auf den Breiteneder-Gründen vor, die im Osten eine Nord-Süd-Verkehrsachse und im Zentralbereich eine Ringerschließung enthält. Die Bebauung ist durch zueinander versetzte Reihenhäuser mit Privatgärten sowie stellenweise solitären Punkthäusern strukturiert. Auffällig ist die Gestaltung der Dachlandschaft mit ziegelroten Sattel- und Zeltdächern.

Die Studie umfasst Elemente der Gartenstadt und bezweckt einen starken Bezug zum Landschafts- und Naturraum. Es wird unterschieden zwischen privatem und öffentlich nutzbarem Grün, welches in einem linsenförmigen Zentralpark, der in die Bachlandschaft der Reichen Liesing übergeht, seinen Ausdruck findet. Diese Form findet auch Niederschlag im aktuell rechtsverbindlichen und bei Planungen zu berücksichtigenden Regionalplan, dessen Siedlungsgrenzen entlang der Linse verlaufen.



Abb. 25: Bebauungsstudie Arch. Gottlieb Twerdy (1993)

# *Ziele und Maßnahmen*

# Vom Zukunftsmodell zum Generationenplan

Auf Grundlage der Ergebnisse der räumlichen Analyse, der Rahmenbedingungen der Planung und der Zielsetzungen der überörtlichen und örtlichen Planung wurden Workshops mit Gemeindevertretern und den Fachplanern der Bereiche Stadt-/Raumplanung, Freiraumplanung und Verkehr-/Mobilitätsplanung abgehalten (siehe auch Zeitschiene des Erstellungsprozesses). Im Verlauf der Arbeitssitzungen wurde das von der Gemeinde für die räumliche Entwicklung von Breitenfurt angestrebte „Zukunftsmodell“ konkretisiert. Da jenes eine langfristige Entwicklungsperspektive der Gemeinde darstellt und alle Bevölkerungs- und Altersgruppen in den Prozess einbindet, erhält es die Bezeichnung „Generationenplan“.

Merkmale und Prämissen des **Generationenplans Breitenfurt** sind insbesondere:

- Formulierung und Darstellung einer Vision, wie sich die Gemeinde generationsübergreifend räumlich entwickeln kann.
- Formulierung von Zielen und Maßnahmen zur räumlichen Entwicklung sowie von Vorprojekten als Rahmen für zukünftige Entwicklungen und Festlegungen.
- Planung unter besonderer Berücksichtigung der naturräumlichen Qualitäten und des Charakters des Siedlungsgebietes.
- Planung unter Berücksichtigung der demographischen Prognosen und der Vorgaben der überörtlichen Planung.
- Planung unter Berücksichtigung des Vertrauensschutzes in die Planung.
- Planung unter Berücksichtigung der Eigentumsverhältnisse.
- Bedachtnahme auf den erforderlichen Ausgleich zwischen öffentlichen und privaten Interessen in Bezug auf die räumliche und bauliche Entwicklung.
- Bedachtnahme auf die maximale Schonung von Ressourcen und eine ökologisch, ökonomisch und sozial verträgliche Entwicklung.
- Bedachtnahme auf eine etappenweise Realisierung unter Berücksichtigung des konkreten Bedarfs und dem vorrangigen Ziel, Wohnraum primär für die gemeindeeigene Bevölkerung vorzusorgen.

Durch die frühzeitige Erarbeitung des Generationenplans wird insbesondere auch sichergestellt, dass das öffentliche Interesse an einer Optimierung der Siedlungs- und Verkehrsstruktur dokumentiert ist und in etwaigen Verhandlungen mit Grundeigentümern herangezogen werden kann. Entwicklungen, die ausschließlich private Interessen bedienen, wird so frühzeitig entgegnet. Es wird vermieden, dass durch unterbliebene Konkretisierung der räumlichen Entwicklungsabsichten der Gemeinde Versäumnisse entstehen, die sich nachteilig auf die Ortsentwicklung auswirken können.

Da es sich um ein Strategieinstrument handelt, sind die Maßnahmen und Teilprojekte des Generationenplanes nicht mit einem verbindlichen Zeitplan und Umsetzungshorizont hinterlegt.



### Grundlegende Leitfragen des Generationenplans

Für die Konzeptionsentwicklung wurden in den Workshops seitens der Fachplaner, die einen unvoreingenommenen und überparteilichen Blick auf die Gemeinde von außen gewährleisten, Leitfragen zur Diskussion gestellt, die Schwerpunktthemen der räumlichen Entwicklung aufgreifen (vgl. SWOT-Analysen in der Grundlagenforschung) und die Ermittlung strategischer Ansätze des Generationenplanes befördern. Die Ergebnisse finden in den Zielformulierungen und in der Ausarbeitung von Teilprojekten entsprechenden Niederschlag.

- **Was unterscheidet Breitenfurt von meiner Idealgemeinde?**

*Hintergrund: Welche Defizite in der räumlichen Organisation sind evident?*

- **Breitenfurt arbeitet und versorgt sich in Wien und funktioniert nur in Verbindung mit Wien. Es hat den Charakter einer Schlaf- und Erholungsgemeinde in Vorzugslage.**

*Hintergrund: Sind zentrale Einrichtungen oder ein räumliches Zentrum in Breitenfurt zwingend erforderlich? Welches Bedürfnis soll durch die Schaffung eines „Zentralraumes“ erfüllt werden?*

- **Die Siedlungsbereiche Breitenfurts weisen unterschiedliche Gestaltungsqualitäten auf.**

*Hintergrund: Ist die Gestaltung der Straßenräume und Objekte von Bedeutung für die BewohnerInnen Breitenfurts? Was kann eine hohe Qualität der Gestaltung bewirken?*

- **Die Breiteneder-Gründe stellen eine gewidmete Entwicklungsreserve in zentralörtlicher Lage dar, deren Bebauung an Bedingungen geknüpft ist.**

*Hintergrund: Will die Gemeinde die Aufschließung privaten Eigentümern überlassen? Sollen im Sinne einer vorausschauenden Planung auch öffentliche Interessen für diesen Bereich erörtert und bestmöglich gesichert werden? Öffentlicher Park statt privatem Acker?*

- **Die siedlungsnaher Landschaft sowie der große Anteil an privatem und halböffentlichem Grün hat große Bedeutung für Breitenfurt als Erholungsraum.**

*Hintergrund: Sind innerhalb des Ortes öffentliche Begegnungs-/Kommunikationsbereiche oder Zonen (Parks, Plätze, etc.) erforderlich?*

- **Es gibt ein gutes Angebot an Freizeit- und Erholungsinfrastruktur.**

*Hintergrund: Entspricht das Freizeitangebot sowie die Gestaltung und Ausstattung der Freiräume den Ansprüchen und Bedürfnissen der Bewohner? Stehen für alle Altersgruppen entsprechende Freiräume und Freizeiteinrichtungen zur Verfügung?*

- Die größte Chance zur Entwicklung einer nachhaltigen Mobilitätskultur sind **Mobilitätsverknüpfungspunkte mit Angeboten für eine multimodale Mobilität.**

*Hintergrund: Warum dominiert der Autoverkehr die Marktgemeinde Breitenfurt? Gibt es oder braucht es keine alternativen Angebote?*

- Für das Rad und die FußgängerInnen braucht es **Aufenthaltsqualität und qualitativ hochwertige Infrastrukturen mit begleitender Bewusstseinsbildung.**

*Hintergrund: Ist das Fahrrad für den Alltag in Breitenfurt ein geeignetes Verkehrsmittel und wohin muss ich in Breitenfurt zu Fuß gehen?*

#### Generelle Ziele der räumlichen Entwicklung

- Gestaltung des Gemeindegebietes im Sinne einer nachhaltigen, möglichst effizienten und sparsamen Nutzung von Grund und Boden.
- Stärkung der Funktion als Wohnsitzgemeinde durch Bereitstellung von ausreichenden Flächen für Wohnbauland und Schaffung von Voraussetzungen für verdichtete Wohnformen an geeigneten Standorten.
- Siedlungsentwicklung unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit. Schonender Gebrauch der natürlichen Ressourcen, Herstellung stabiler sozialer und wirtschaftlicher Systeme und vorrangige Entwicklung in den Hauptsiedlungsbereichen sowie entlang der Infrastrukturlinien und -netze.
- Berücksichtigung der Gebietscharakteristik bei der Erweiterung und Nachverdichtung bestehender Siedlungsgebiete. Gestalterische Aufwertung der Baugebiete.
- Sicherung der Standorte und Leistungsfähigkeit der ansässigen Handels- und Gewerbebetriebe und Unternehmen. Vermeidung und Minimierung von Nutzungskonflikten. Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.
- Verbesserung des verkehrlichen Anschlusses nach Wien durch quantitativen und qualitativen Ausbau der MIV- (Motorisierter Individualverkehr) und ÖPNV (Öffentlicher Personennahverkehr)-Verbindungen. Ausbau und Intensivierung der Kooperation mit den Nachbargemeinden und den regionalen Akteuren, insbesondere hinsichtlich der Verkehrsplanung und Mobilitätsentwicklung.
- Sicherung und Verbesserung der Lebensqualität, insbesondere durch Wohnumfeldverbesserung, Konfliktvermeidung zwischen unterschiedlichen Nutzungen sowie Freistellung von Gefährdungen und Beeinträchtigungen.
- Erhaltung und Ausbau des Freizeit- und Naherholungsangebotes unter Berücksichtigung ökologischer und naturräumlicher Qualitäten.

## Ziele des Generationenplanes

- Erstellung eines, der raumgesetzlichen Planung beigestellten strategischen Planungsinstrumentes als Grundlage für die gemeindeeigene Planung und die Kommunikation nach außen (zB Förderungswerbung, Gespräche/Verhandlungen hinsichtlich der Verfügbarkeit von Grundstücken etc.).
- Erzeugung eines gemeinsamen Verständnisses für die Handlungsbereiche und -tiefen der räumlichen Planung sowie die jeweiligen Nutzungsmöglichkeiten.
- Herstellung eines Überblicks über die unterschiedlichen Qualitäten der Siedlungsbereiche. Identifizierung von Bereichen mit Veränderungserfordernis und/oder Entwicklungspotential.
- Identifizierung von möglichen Entwicklungsimpulsen, die durch die Gemeinde gesetzt werden können.
- Grundlage für die allfällige Durchführung von Architekturwettbewerben zur baulichen Entwicklung von Veränderungs- und Potentialflächen.
- Darstellung der etappen- und quartiersweisen Realisierungsmöglichkeit.
- Formulierung von öffentlichen Interessen und Anliegen des Allgemeinwohls, die bei einer baulichen Entwicklung der Breiteneder-Gründe berücksichtigt werden müssen. Vorgabe von Rahmenbedingungen einer allfälligen Bebauung hinsichtlich der Stadt- und Objektplanung, der Freiraumplanung sowie der Verkehrs- und Mobilitätsplanung.

## Maßnahmen des Generationenplanes

1. Durchführung einer gemeindeweiten Betrachtung und siedlungsmorphologischen Kartierung. Klassifizierung der Siedlungsgebiete gemäß Regionalplan aufgrund ihrer baulichen, verkehrlichen und freiraumplanerischen Struktur. Unterscheidung der drei Qualitäten Bewahren, Verändern und Entwickeln.
2. Erstellung eines Leiboldes für Veränderungsbereiche gemäß der siedlungsmorphologischen Kartierung.
3. Erstellung von städtebaulichen Rahmenplänen (Masterplänen) für Entwicklungsbereiche gemäß der siedlungsmorphologischen Kartierung.
4. Erstellung von Vorplanungen für die Teilprojekte des Generationenplanes als Szenarien der Ortsentwicklung und Grundlage für Projektentwicklungen.

# Siedlungsmorphologische Kartierung / Leitbild

Klassifizierung der Siedlungsgebiete aufgrund ihrer baulichen, verkehrlichen und freiraumplanerischen Struktur. Unterscheidung der drei Qualitäten Bewahren, Verändern und Entwickeln.

- Betrachtungsraum: Siedlungsgebiete gem. ROPRO; Grenzen nach § 5 (1) Z 2
- Keine Berücksichtigung von peripheren Einzellagen
- Betrachtungsmaßstab: 1:10.000 (vgl. Planbeilage)

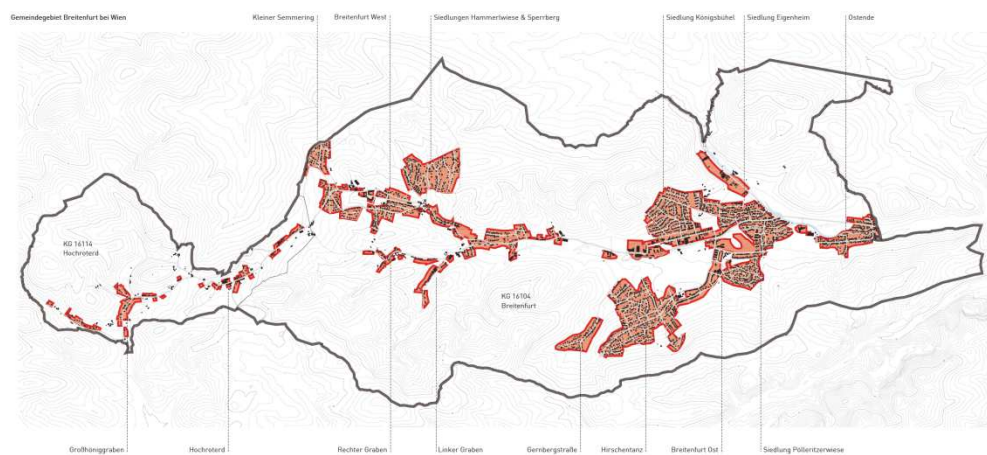


Abb. 26: Siedlungsmorphologische Kartierung - Betrachtungsgebiet

Für die baulich-räumliche Entwicklung werden folgende Handlungsgebote unterschieden:

## Bewahren

Die Sicherung der bestehenden Bau- und Raumstruktur wird angestrebt. Dies betrifft insbesondere die großflächigen monofunktionalen Wohngebiete, die durch Einfamilienhausbebauung geprägt sind. Die Stabilität der Nutzung in Bereichen mit in sich geschlossenen Nutzungen und Eigentumsverhältnissen (wie zB auch Wohnbauanlagen im parifizierten Eigentum) ist zu erwarten.

## Verändern

Die Auffüllung von Bereichen unter Beibehaltung der bisherigen Nutzung (wie zB Umbau und Nachverdichtung von Wohn- und Gewerbegebieten) oder die Veränderung der Nutzung in einer bestehenden Baustruktur.

## Entwickeln

Bisher unbebaute oder fragmentarisch bebaute Bereiche in zentralörtlicher Lage. Es sollen für neue Strukturen Qualitätsanforderungen definiert werden.

## Bewahren

### Charakteristika

- Gebiete mit weitgehend homogener baulicher Entwicklung und guter Durchgrünung
- Fortführung der bestehenden Struktur und Charakteristika
- Erhaltungsgebot für schutzwürdige bzw. kulturhistorisch bedeutsame Objekte (zB Ensemble- und Denkmalschutz)
- Typischerweise abgeschlossen bebaute Wohngebiete, ggf. mit Lücken
- Großteil des Siedlungsgebietes von Breitenfurt

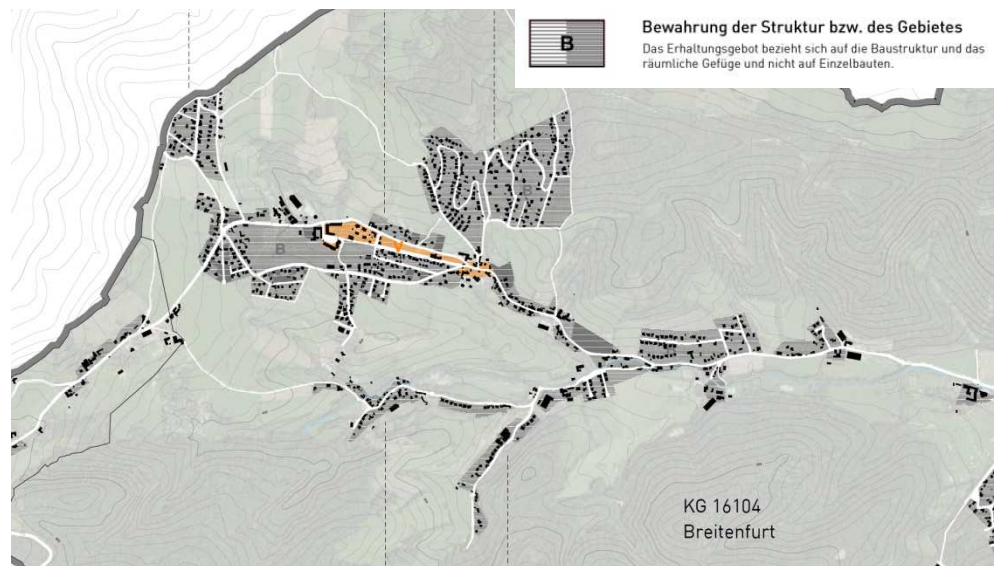


Abb. 27: Siedlungsmorphologische Kartierung – Bewahren (Breitenfurt West)

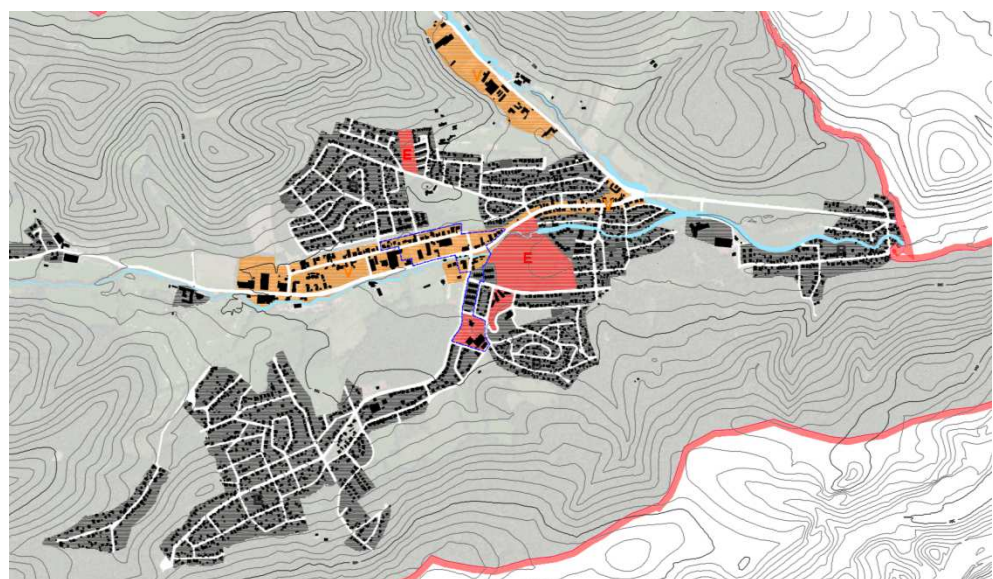


Abb. 28: Siedlungsmorphologische Kartierung – Bewahren (Breitenfurt Ost)

### Exemplarische Gestaltungsstandards (Empfehlung)

- überwiegend abgeschlossen bebaute Wohngebiete, ggf. mit Lücken: Fortführung der bestehenden Struktur und Charakteristika
- Eine geländeangepasste Bauweise ist anzustreben:
 

Zum Erhalt des charakteristischen Orts- und Landschaftsbildes, zur Vermeidung von störenden Eingriffen in das Landschaftsbild und zur Minimierung von erforderlichen Geländeänderungen sind Gebäude dem Gelände anzupassen. Der Bau von Häusern, die für die Ebene konzipiert wurden, soll am Hang vermieden werden.

Geländeänderungen sind auf das unbedingt notwendige Ausmaß zu beschränken. Stützmaßnahmen und Böschungen sind bestmöglich in das Landschaftsbild zu integrieren:

Der natürliche Geländeverlauf sollte weitgehend erhalten bleiben. Die zur Integration des Baukörpers in die vorhandene Topographie erforderlichen Geländeänderungen sollten möglichst wenig vom Ausgangsgelände abweichen und sind durch geeignete Materialwahl, Proportion und Dimension in das Landschaftsbild einzufügen.
- Erhaltungsgebot für schutzwürdige bzw. kulturhistorisch bedeutsame Objekte (zB Ensemble- und Denkmalschutz)
- Vorgartenzone im Einfamilienhausbereich sollen gärtnerisch gestaltet sein:
 

Begrünte Vorgartenzonen gehören zum Ortsbild von Einfamilienhausgebieten und sind somit charakteristischer Bestandteil dieser Gebietstypen. Sie haben zahlreiche positive Wirkungen auf das Kleinklima, dienen der Attraktivierung des Straßenraumes und erhöhen damit dessen Aufenthaltsqualität.
- Carports und sämtliche Nebengebäude sollten nach Möglichkeit einen Mindestabstand von zB 1,50 m zur Straße aufweisen:
 

Das typische Straßenbild in der Einfamilienhausbebauung ist geprägt von direkt an den Straßenraum grenzenden Zäunen und/oder Hecken. Bei direkt an die Straße grenzenden Bauwerken wie Nebengebäude oder Carports wird ein begrünter Mindestabstand von 1,50 m empfohlen.
- Für blickdichte Zaunpflanzungen wird eine Höhenbeschränkung auf ca. 1,70 m empfohlen.
- Innerhalb des Siedlungsverbandes Ausbildung und Stärkung von grünen Bändern durch geordnete Gebäudesituierung entlang der Erschließungsstraßen.
- Als Siedlungsrand werden Gartenzonen oder Erschließungswege inkl. straßenbegleitender Baumpflanzungen empfohlen.
- Vorhandene Erschließungsstraßen in erschlossenen Gebieten gelten bezüglich Qualität und Funktionalität als Maßstab für neue Erschließungsstraßen, zB für die Breite der Fahrbahn.
- Vorhandene Kreuzungsgestaltungen im untergeordneten Straßennetz (Knoten der Kategorie III, vgl. Kapitel Verkehrliche Ausgangslage) gelten bezüglich der Qualität und Funktionalität als Maßstab für neue Kreuzungen im untergeordneten Straßennetz (vgl. Abbildung 21).

## Verändern

### Charakteristika

- Gebiete mit heterogener baulicher Entwicklung und Konversionsflächen
- Defizite in funktionaler und gestalterischer Hinsicht
- Defizite der Grünausstattung
- Aufwertung des Gebietes langfristig und durch Einzelmaßnahmen (sukzessiver „Stadt- bzw. Ortsumbau“)
- Definition von Standards, die bei zukünftigen Baumaßnahmen zu berücksichtigen sind (im Sinne eines räumlichen Leitbildes)

### **Veränderungsbereich V1 (Breitenfurt West/Schloßallee)**

Es handelt sich um einen undeutlich ausformulierter Kreuzungsbereich („Haufendorf“), von dem ausgehend die städtebaulich prägnante Achse der Schloßallee in Richtung Nordwesten verläuft. Gestaltungsdefizite bestehen hinsichtlich des Grün- und Freiraumes entlang der Schloßallee sowie in der Ausstattung (fehlende Räumlichkeiten und Flächen für Veranstaltungen). Die funktionelle Organisation des Kardinal Piffl-Platzes ist mangelhaft.

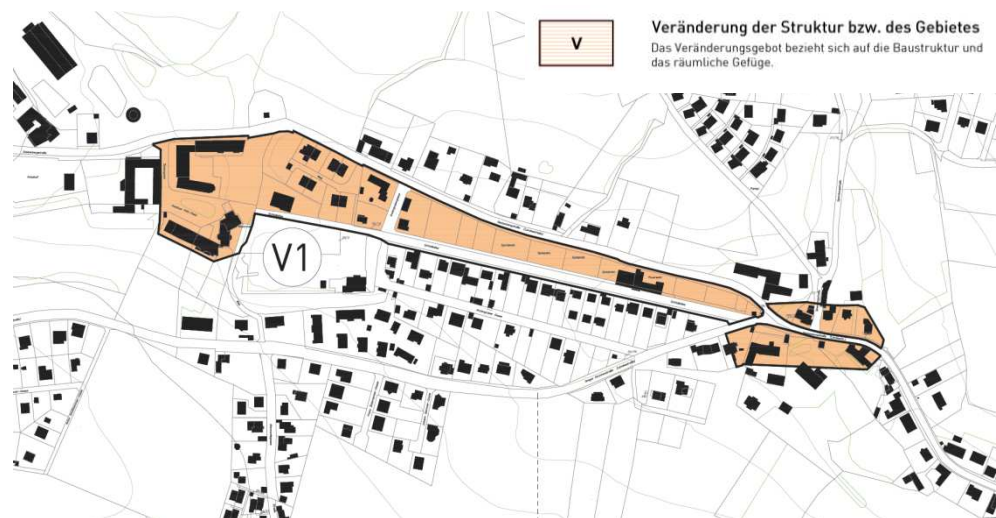


Abb. 29: Räumliche Abgrenzung – Veränderungsbereich V1 (Breitenfurt West/Schloßallee)

### Spezifische Handlungsgebote

- Berücksichtigung der durch den Bestand gebildeten Baufluchtlinie beim Lückenschluss (kein Überragen durch neue Bebauung),
- Ergänzung eines Gebäudes mit Veranstaltungsinfrastruktur und baulicher Abschirmung zur Landesstraße (vgl. Teilprojekt),
- „Beruhigung“ des Kreuzungsbereiches im Anlassfall durch ausgerichtete Fassaden – optimierte räumliche Fassung des Straßenraumes,
- Empfehlung: Beschränkung der Höhe von Hecken auf max. 2,00 m.

### Veränderungsbereich V2 (Hauptstraße/Gewerbezeile)

Es handelt sich um einen überwiegend gewerblich genutzter Straßenraum mit stellenweise straßenbegleitendem Parkstreifen und lückenhafter Bebauung in offener Bauungsweise. Südseitig weist der Raum eine grüne Charakteristik entlang der Bachlaufes der Reichen Liesing auf. Im Bestand treffen unterschiedliche Nutzungen aufeinander, sodass Nutzungskonflikten nicht auszuschließen sind. Der Bereich weist deutliche Gestaltungsdefizite und ein ungeordnetes Erscheinungsbild auf - bereichsweise auch bedingt durch den hohen Versiegelungsgrad und die geringe Grünausstattung.



Abb. 30: Räumliche Abgrenzung – Veränderungsbereich V2 (Hauptstraße/Gewerbezeile)

#### Spezifische Handlungsgebote

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

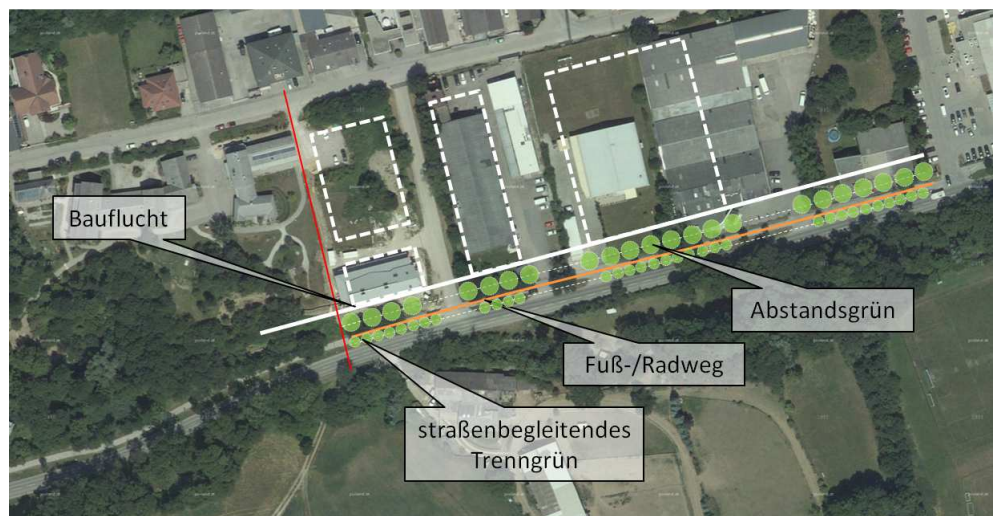


Abb. 31: Illustration Handlungsgebote - Veränderungsbereich V2 (Hauptstraße/Gewerbezeile)



### Veränderungsbereich V3 (Hauptstraße/Laaber Spitz)

Das Gebiet wird als „Eingang“ in die Gemeinde von Osten wahrgenommen. Die Verkehrseinrichtungen und -organisation dominieren das Erscheinungsbild maßgeblich und erzeugen einen Korridor mit geringer Aufenthaltsqualität und wenigen Nebenfunktionen. Prägend sind geringe Baukörpergrößen mit „beliebigem“ und kleinteiligem Erscheinungsbild. Teilweise sind geschlossene Gebäudefronten mit geringer visueller Durchlässigkeit vorhanden. Die gestalterischen Defizite der Bebauung nördlich und südlich der Hauptstraße sind unterschiedlich stark wahrnehmbar. „Grüner Charakter“ wird stellenweise durch private (Vor-)Gärten erzeugt. Der Kreuzungsbereich Hauptstraße/Hirschentanzstraße verweist unzureichend auf das Gemeindezentrum.

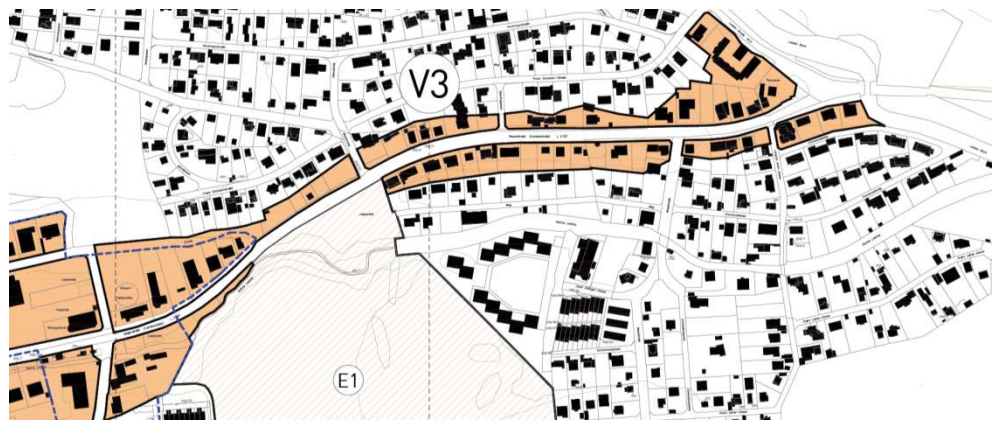


Abb. 32: Räumliche Abgrenzung – Veränderungsbereich V3 (Hauptstraße/Laaber Spitz)

#### Spezifische Handlungsgebote

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

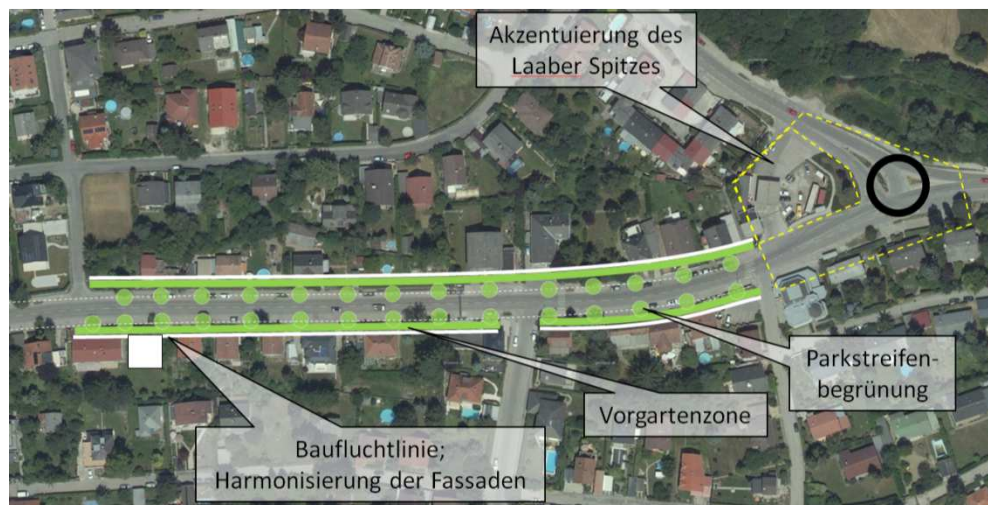


Abb. 33: Illustration Handlungsgebote - Veränderungsbereich V3 (Hauptstraße/Laaber Spitz)

### Veränderungsbereich V4 (Laaber Straße)

Es handelt sich um ein heterogen bebautes Gewerbegebiet mit eingestreuter Wohnnutzung und landwirtschaftlichen Nutzflächen (Reitanlage). Charakteristisch sind große Bauvolumen bei geringer Bebauungsdichte sowie der straßenbegleitende Radweg. Aufgrund des Nutzungsmixes und der vorhandenen Emissionen (Staub, Lärm, etc.) sind Nutzungskonflikte nicht auszuschließen. Die baulichen Bestände weisen eine geringe Gestaltungsqualität und ein ungeordnetes Erscheinungsbild auf. Teilweise ist hoher Versiegelungsgrad bei geringer Grünausstattung vorhanden.

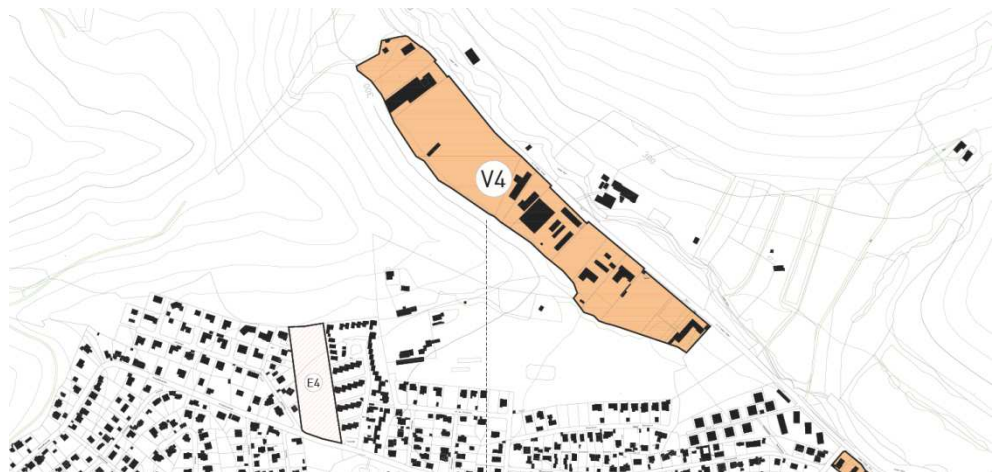


Abb. 34: Räumliche Abgrenzung – Veränderungsbereich V4 (Laaber Straße)

#### Spezifische Handlungsgebote

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



Abb. 35: Illustration Handlungsgebote - Veränderungsbereich V4 (Laaber Straße)

### Allgemeine exemplarische Gestaltungsstandards für Veränderungsbereiche

- Die Nutzungsvielfalt von Erdgeschoßzonen ist nach Möglichkeit sicherzustellen und fortzuführen,
- Gebäudefronten (Fassaden) sind zur Straße orientieren,
- Die Entsiegelung von straßenabgewandten Höfen und Flächen ist anzustreben,
- Aufwertung des Straßenraumes für den nichtmotorisierten Verkehr und Schaffung von Aufenthaltsbereichen durch Abrücken der Bebauung (zugunsten der Qualitätsverbesserung),
- Identitätsstiftenden, öffentlichen Raum inkl. entsprechender Gestaltung als Begegnungs- und Aufenthaltszone erzeugen,
- Harmonisierung der Gestaltungselemente zur Stärkung des Gebietscharakters (Baum-, Heckenpflanzungen, Grünstreifen, Stellflächen, Garagen, Carports, Lärmschutz,...),
- Baumpflanzungen bei Parkierung im Straßenraum (zB nach jedem 4. Stellplatz; evtl. alternative Bepflanzungssysteme wie Stockholmsystem; vgl. Teilprojekt). Für die Mindestnettobreite eines durchgehenden Baumstreifens ohne Randleistenfundamente und andere technische Einbauten werden mind. 1,80 m bei angrenzenden sicherfähigen Oberflächen bzw. mind. 2,50 m bei angrenzenden versiegelten Oberflächen empfohlen.
- Einfriedungen zu Straßen sollen eine eindeutige, nicht übertretbare aber sichtdurchlässige Grenze darstellen,
- Beschränkung der maximalen Gesamthöhe der straßenseitigen Einfriedung (Zaun inkl. Sockel). Zäune sollen nicht blickdicht ausgeführt werden. Eine überwiegende Transparenz (> 50 % bezogen auf eine durchgehende Zaunhöhe ist über die gesamte Grundstücksgrenze erforderlich,
- Eine festgelegte maximale Einfriedungshöhe bietet den BewohnerInnen ausreichend Schutz und PassantInnen erleben den Straßenraum nicht als eingengt. Das Straßen- und Ortsbild wird nicht durch hohe vertikale Elemente kanalisiert und monotonisiert. Blickbeziehungen zwischen Gebäude und Straße müssen ermöglicht werden. Dieser Kontakt stellt Sicherheit im Straßenraum her und erhöht die Attraktivität der Straße für langsamere Fortbewegungsarten (Gehen, Radfahren). Zudem wird die Zaunanlage als untergeordneter Bauteil wahrgenommen und tritt nicht in Konkurrenz zu dem dahinter liegenden Gebäude.



*Teilprojekte des  
Generationenplans*

# Multimodaler Knoten (MMK)

## Vorüberlegungen

Verkehrsplanung für die Zukunft und die Einflussnahme in ein sozial, wirtschaftlich und ökologisch verträgliches Mobilitätsverhalten der GemeindebewohnerInnen ist umso zielgenauer, je klarer die IST-Situation analysiert, Trends abgeleitet, zukünftige Entwicklungen erkannt und Ziele formuliert werden können.

Der demographische Wandel in Österreich lässt die Bevölkerung wachsen und altern. Gleichzeitig zieht es die Menschen in die dichter besiedelten Städte oder an die Randzonen dieser. Breitenfurt bei Wien liegt verkehrlich zwischen zwei Autobahnen nur wenige Fahrminuten mit dem PKW zu den Randgebieten der Bundeshauptstadt Wien. Dies kann als Chance der Marktgemeinde Breitenfurt im Sinne der Siedlungsteilentwicklung wahrgenommen werden, wobei gleichzeitig das individuelle Wesen der Gemeinde, seine Naturnähe, zu wahren ist.

Klimaveränderungen und die darauf reagierenden Klimaschutzziele in Europa und der Welt beeinflussen Gemeinden auf lokaler Ebene. Neben ressourcen- und energieeffizienter Lebensweise können vor allem auch neue Technologien oder veränderte Verhaltensweisen dazu beitragen die negativen Auswirkungen von Verkehr zu reduzieren.

Diese übergeordneten Wandlungsprozesse beeinflussen auch die BewohnerInnen von Breitenfurt bei Wien und ihre Mobilität. Sie sind daher bei der Verkehrsplanung von Morgen zu berücksichtigen.

## Vision

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.

Gleichzeitig ist es das Ziel, die BewohnerInnen aktiv in diese Multimodalität einzubinden – so wie die BewohnerInnen auch bisher ihre Mobilität selbst bestimmt haben. Die BewohnerInnen sollen diese Multimodalität als einen Teil ihres Lebens wahrnehmen und mit ihrer Heimatgemeinde Breitenfurt in Verbindung bringen. Das multimodale Verkehrsangebot ist daher identitätsstiftend für seine BewohnerInnen.

Als Schnittstelle zwischen der Identität der Gemeinde und den multimodalen Angeboten soll das, seit jeher als wichtiges Transportmittel geltende, fließende Wasser etabliert werden. Die Reiche Liesing und der Laaberbach durchfließen das Gemeindegebiet überragt von den Hügeln des Wienerwaldes.

Um sich am Wasser mit einem Schiff fortbewegen zu können, muss ein Anker gelichtet werden, um wieder anzukommen und zu bleiben, muss ein Anker versenkt werden. Der Anker, als ein Symbol, soll die Verbindung zwischen den BewohnerInnen und ihrer Heimatgemeinde werden, er verankert sinngemäß die Identität der Gemeinde bei ihren BewohnerInnen. So soll auch das Mobilitätsangebot bei den BewohnerInnen verankert werden: zum Wegfahren und Ankommen.

Als Standort für die Bündelung aller Angebote in einem „Multimodalen Knoten“ (MMK) bietet sich der zentral gelegene nordöstliche Rand der Breiteneder-Gründe mit Schnittstelle zur Hauptstraße an. Ein derartiger Knoten ist ein Verkehrsverknüpfungspunkt in zentraler Lage mit optimaler Umsteigmöglichkeit von Öffentlichem Personennahverkehr (ÖPNV) zu Taxi, Car-Sharing, Bike-Sharing, Mietwagen etc. sowie der dafür notwendigen Infrastruktur (Ladestationen etc.).

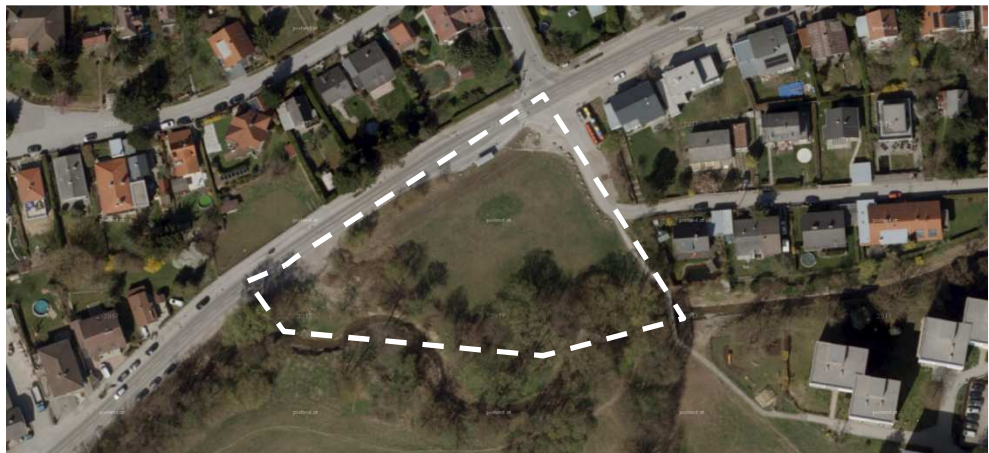


Abb. 37: Ausschnitt Planungsgebiet Multimodaler Knoten (Luftbild Basemap)

## Umsetzung in Modulen

Damit Flexibilität bei der Gestaltung gewährleistet ist, und damit entsprechend auf Entwicklungsszenarien reagiert werden kann, sind für die Vision Multimodales Breitenfurt verschiedene Module vorgesehen. Ein modular aufgebautes Gesamtsystem hat den Vorteil, dass es bei den Planungen erweiter- oder reduzierbar ist. Die Module umfassen:

- den öffentlichen Verkehr (inklusive ein etwaiges Mikro-ÖV-System – zukünftige 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) und
- unterschiedliche Service-Angebote und -einrichtungen.

Damit es gelingt ein solch smartes und neuartiges Mobilitätssystem zu etablieren ist es wesentlich und notwendig, bereits im Vorfeld einen ganzheitlichen Bewusstseinsbildungs-Prozess einzuleiten und diesen parallel mit der Implementierung der Angebote zu entwickeln und zu intensivieren. Es werden klassische Marketing-Tools verbunden mit einer Mobilitätszentrale bei der Information, Dialog und Mobilitätsberatung im weitesten Sinne angeboten.

Darüberhinausgehend soll mithilfe des Moduls der Nachhaltigkeit die Reflexion der Mobilität jedeR einzelneN BewohnerIn möglich werden.

Individuelles Mobilitätsverhalten kann seine ökonomische, ökologische und soziale Dimension hin bewertet werden. Dieser Kompetenzerwerb soll dazu beitragen, Mobilität und ihr Nutzen-Kosten Verhältnis verständlicher zu machen. In Breitenfurt bei Wien sollen diese verkehrlichen Trends gesteuert eingesetzt werden, um die Vision des „Multimodalen Breitenfurt bei Wien“ zu entwickeln.

Sichtbar sollen diese Entwicklungen **im gesamten Gemeindegebiet werden**. **Wesentliche** Elemente in diesen Zusammenhang sind die ÖV-Stationen als grundlegender Baustein von Multimodalität. Wie nachstehend gezeigt, sollen diese Mobilitätsangebote am multimodalen Knoten gebündelt zur Verfügung stehen.

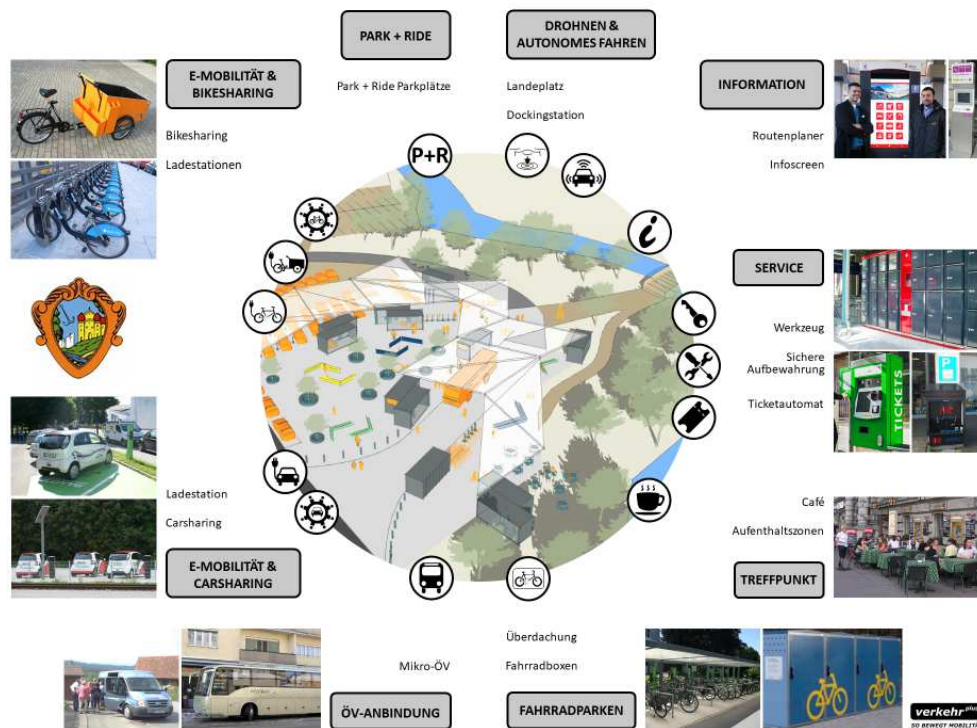


Abb. 38: Module des multimodalen Breitenfurt in einer möglichen Anordnung im multimodalen Knoten

Mindestausstattung und Funktionen sind für multimodale Knoten den örtlichen Gegebenheiten anzupassen. Nachfolgende Tabelle zeigt die Funktionen mit kurzer Beschreibung.

## Beschreibung der Mobilitätsangebote

Die Umsetzung des multimodalen Knotens unter Berücksichtigung der Gemeindeentwicklung sollte stufenweise erfolgen. Stufenweises umsetzen bedeutet:

- Stufe 1: kurzfristig
- Stufe 2: mittelfristig und
- Stufe 3: langfristig, zukünftige Entwicklungen beachten und bewerten



Wesentlich ist, dass die Mobilitätsangebote räumlich und zeitlich gebündelt werden, die zentrale Lage ist ebenso wie die architektonisch hochwertige Gestaltung wesentlich. In den nachfolgenden Tabellen sind die Funktionen des multimodalen Knotens sowie die an ihm gebündelten Mobilitätsangebote beschrieben.

<b>Funktion</b>	<b>Beschrieb</b>
▶ Basisfunktion	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Wartebereich für Personen</li> <li>▶ sicheres Ein- und Aussteigen in die Mobilitätsangebote</li> <li>▶ Information über die Mobilitätsangebote</li> </ul>
▶ Mobilitätsfunktion	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Mobilitätsschnittstelle</li> <li>▶ Wegweiser</li> </ul>
▶ Zusatzfunktion	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ touristische Information</li> <li>▶ Witterungsschutz und Wartebereich für Nutzer/Umsteiger</li> <li>▶ zentrale Sammelstelle im Ort/Ortsteil/Siedlung</li> </ul>
▶ Imageträger	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ für Attraktivität der Mobilitätsangebote</li> <li>▶ für Qualität der Anbieter inkl. der Öffentlichen Verkehre die eingebunden sind</li> <li>▶ als Werbeträger für die gesamte Region</li> <li>▶ Leuchtturm für eine nachhaltige Mobilitätskultur</li> </ul>

<b>Mobilitäts-, Serviceangebot</b>	<b>Beschrieb</b>	<b>Zeithorizont zur Implementierung und Erläuterungen</b>
▶ Park & Ride	Möglichkeit zum Abstellen des privaten PKW	Stufe 1, Erweiterungsmöglichkeiten sichern
▶ E-Mobilität und Bikeshaing	Ausleihmöglichkeiten für Fahrräder und E-Fahrräder inkl. der Ladeinfrastrukturen	Stufe 2, Bedarf bzw. Möglichkeiten der Abwicklung prüfen
▶ E-Mobilität und Carsharing	Ausleihmöglichkeiten für Pkw und Elektroautos inkl. der Ladeinfrastrukturen	Stufe 1, Anzahl der e-carsharing Fahrzeuge an die Siedlungsentwicklung anpassen, Vorsorge für entsprechende Ladeleistung vorsehen
▶ ÖV-Anbindung	Verknüpfung mit den Öffentlichen Verkehrsangeboten	Stufe 1, die zentrale Haltestelle des ÖV ist mit dem multimodalen Knoten räumlich zu verbinden

<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Fahrradparken</li> </ul>	<p>Möglichkeiten zum witterungsgeschützten und sicheren Abstellen von Fahrrädern für Nutzer weiterer Mobilitätsangebote</p>	<p>Stufe 1, für zumindest 30 Fahrräder sind überdachte Stellplätze vorzuhalten, die Erweiterungsmöglichkeit ist sicherzustellen</p> <p>Fahrradboxen stellen Fahrradgaragen dar und sind ein hervorragendes Angebot für hochwertige Fahrräder</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Service</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Werkzeugkasten inkl. Luftpumpe</li> <li>▶ Sichere Aufbewahrung</li> <li>▶ Ticketautomat</li> </ul>	<p>Alle Angebote Stufe 1, die entsprechende Anzahl, vor allem der Aufbewahrungsspindel ist je nach Entwicklung des Siedlungsgebietes anzupassen. Basisausstattung ist mit 15 bis 20 vorzusehen.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Information</li> </ul>	<p>Touchscreen zum Abruf sämtlicher Mobilitätsfunktionen</p>	<p>Stufe 2</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Drohnen und autonomes Fahren</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Andockstation für autonome Fahrzeuge</li> <li>▶ Drohnenlandeplatz</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Stufe 3, es ist die entsprechende Entwicklung und Definition der Anforderungen an diese Stationen abzuwarten</li> <li>▶ Stufe 2, es sind die gesetzlichen Vorgaben für die Nutzung von Drohnen zu beachten</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Treffpunkt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ sozialer Bereich mit unterschiedlichen Angeboten zum Verweilen, Warten, Treffen etc.</li> <li>▶ ein <u>derzeit bereits attraktiver</u> und <u>frequenter</u> Treffpunkt ist der Würstelstand „Brotzeit-Alm“ ganz in der Nähe des MMK</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Stufe 2, das Angebot von Dienstleistungen ist abhängig von Frequenzen, kann jedoch auch Frequenzbringer sein. Ein Coffeeshop oder ähnliches sollte mittelfristig neben hochwertigen Aufenthaltsbereichen etabliert werden. Wahrscheinlich wird es anfänglich öffentlicher Unterstützung für die Startphase bedürfen.</li> <li>▶ die Integration – zB durch verkehrsorganisatorische Maßnahmen im Bereich der Hauptstraße des dzt. Treffpunktes ist vorzunehmen</li> </ul>

Nachfolgend werden noch einige Verkehrsorganisatorische Maßnahmen im Rahmen der aktuellen Entwicklungen der Marktgemeinde Breitenfurt vorgeschlagen.

<p>▶ Verkehrstechnisch: Baumaßnahme</p>	<p>▶ Entschärfung/ Aufwertung Kreuzungsbereiche von, zB</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Hauptstraße/Waldstraße</li> <li>○ Hauptstraße Weidenweg bis Treffpunkt „Brotzeit-Alm“</li> </ul>	<p>▶ Für die Gestaltung von Kreuzungsbereichen und Abschnitten von Innerortsstraßen bieten sich aus planerischer Sicht, bauliche Fahrbahnerhöhungen zur Verminderung der Kfz-Geschwindigkeiten und Erhöhung der Verkehrssicherheit an.</p>
<p>▶ Verkehrsorganisation</p>	<p>▶ Begegnungszone</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Hauptstraße Weidenweg bis Treffpunkt „Brotzeit-Alm“</li> </ul>	<p>▶ Diese Möglichkeit erlaubt es alle VerkehrsteilnehmerInnen gleichberechtigt im System zu behandeln. Einerseits gelingt es die Aufmerksamkeit der Verkehrsteilnehmer zu erhöhen, andererseits kann auch die Geschwindigkeit auf 20 bzw. 30km/h beschränkt werden.</p> <p>▶ Notwendigerweise bedingt diese Maßnahme eine ausgewogene Anzahl von unterschiedlichen VerkehrsteilnehmerInnen, idealerweise einen erhöhten Querverkehr (querende Fußgänger etc.). Durch Integration des bereits vorhandenen Treffpunktes „Brotzeit-Alm“ in den MMk können diesbezüglich positive Anreize gesetzt werden.</p> <p>▶ zuständige Behörde für die Verordnung ist die Gemeinde, auf Landesstraßen ist die Einbeziehung der zuständigen Landesabteilung notwendig.</p>

# Breitenfurt West

## Festplatz Schloßallee



Abb. 39: Planungsgebiet Festplatz Schloßallee (Luftbild Basemap)

In Breitenfurt West sollen im Bereich zwischen Stelzenbergstraße und der Schloßallee eine Parkanlage mit Ballspielplatz, ein Festplatz und allenfalls ein neues Feuerwehrgebäude bzw. Gebäude für öffentliche Infrastrukturen inkl. dazugehöriger Stell- und Manipulationsflächen errichtet werden. Im Entwurf wird von Ost nach West folgende Raumsequenz vorgeschlagen (Abfolge von verknüpften Nutzungen): Park mit Kinderspielplatz – Feuerwehr/ öffentliche Infrastrukturen – Festplatz mit Pavillon – Ballspielplatz – Park.

Kernstück der Neugestaltung ist die Errichtung eines Festplatzes mit baulicher Abschirmung zur nördlichen Straße (gerahmte, nutzungs offene Fläche). Diese umfasst auch die Errichtung eines Gebäudes mit Veranstaltungsnebenfunktionen zwischen Festplatz und Ballspielplatz (Sanitär, Lager, Witterungsschutz etc.). Bei Großveranstaltungen werden Kfz-Stellplätze durch eine Einbahnregelung auf der Stelzerbergstraße bzw. der Gregor-Kirchner-Straße temporär geschaffen.

Sanfte Geländemodellierung und Bepflanzung grenzen den westlich gelegenen Parkbereich zur nördlich gelegenen Landesstraße (Stelzerbergstraße) ab und bilden so die „Rückseite“ des öffentlichen Grünraumes. Die Anlage orientiert sich in Richtung Süden und bindet die Schloßallee mit ein. Die Hauptwege sind über die Schloßallee im Süden angebunden. Die Parkanlage nimmt die Gestaltungsprinzipien der erweiterten Schloßallee auf und ist mit an den Hauptwegen angelagerten Sitzgelegenheiten möbliert. Bepflanzungen dienen als Schattenspende und Sichtschutz zur Landesstraße, dementsprechend erfolgt eine dichtere Baum- und Strauchpflanzung in den nördlichen Bereichen und eine Bepflanzung mit großkronigen Solitären im Bereich der Rastplätze. Der bestehende Alleecharakter ist zu erhalten und gegebenenfalls zu stärken.

Der Kinderspielbereich wird unter Berücksichtigung des Bestandes östlich des Feuerwehr-Gebäudes angeordnet.



Abb. 40: Übersichtsdarstellung Masterplan Schloßallee (Plan im Originalmaßstab siehe Anhang)



Abb. 41: Übersichtsdarstellung Festplatz Schloßallee (Plan im Originalmaßstab siehe Anhang)

## Kardinal Piffl-Platz



Abb. 42: Planungsgebiet Kardinal-Piffl-Platz (Luftbild Basemap)

Rund um den Kardinal Piffl-Platz sind die zentralen Einrichtungen Schlosskapelle/ Pfarrkirche St. Johann, Kindergarten Breitenfurt West, Museum und Gwölb angeordnet. Hinsichtlich der Orientierung und Kennzeichnung bestehen Mängel, die durch ein lokales Leitsystem (Hinweistafeln etc.) sowie eine Neuorganisation des Vorplatzes optimiert werden kann:

- Der Platz hat aktuell den Charakter einer Umkehrschleife. Im Einmündungsbereich der Schloßallee wird eine höherwertige Gestaltung vorgeschlagen (zB Erweiterung und Neuabgrenzung der gepflasterten Fläche),
- Ziel ist die Herstellung einer verteilenden Platzsituation, die als Vorfeld der umliegenden Einrichtungen dient und der Barockkirche angemessen ist,
- Eine Verbesserung der Platzgestaltung kann durch Absenkung der Hochbordsteine, Rückschnitt der Sträucher sowie Klärung der Parkplatzsituation erreicht werden,

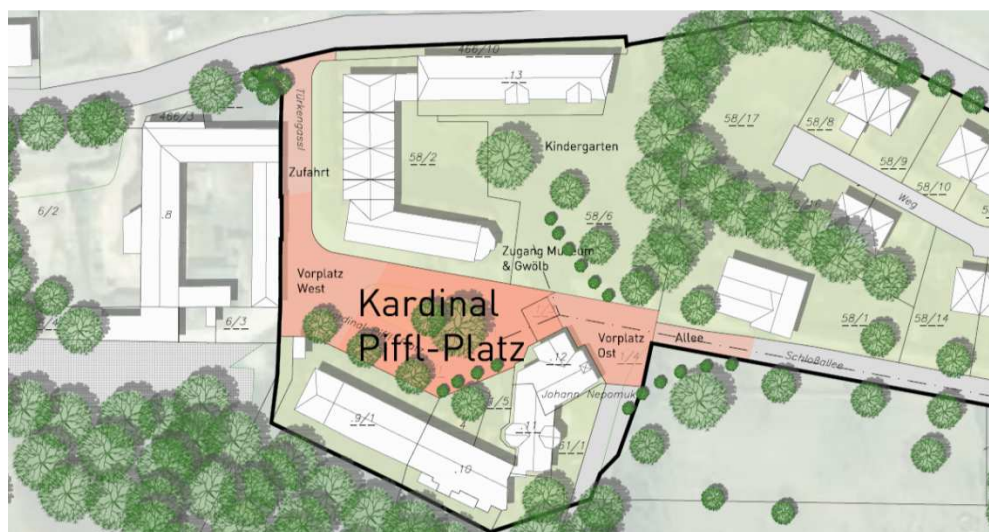


Abb. 43: Übersichtsdarstellung: Bereich der Neuorganisation Kardinal Piffl-Platz

# Breitenfurt Ost

## Zentrumszone



Abb. 44: Ausschnitt Planungsgebiet Zentrumszone (Luftbild Basemap)

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, des geringen Konfliktpotentials sowie der entsprechenden Nachfrage eine Verwertung der bislang brachen Flächen erfolgen.

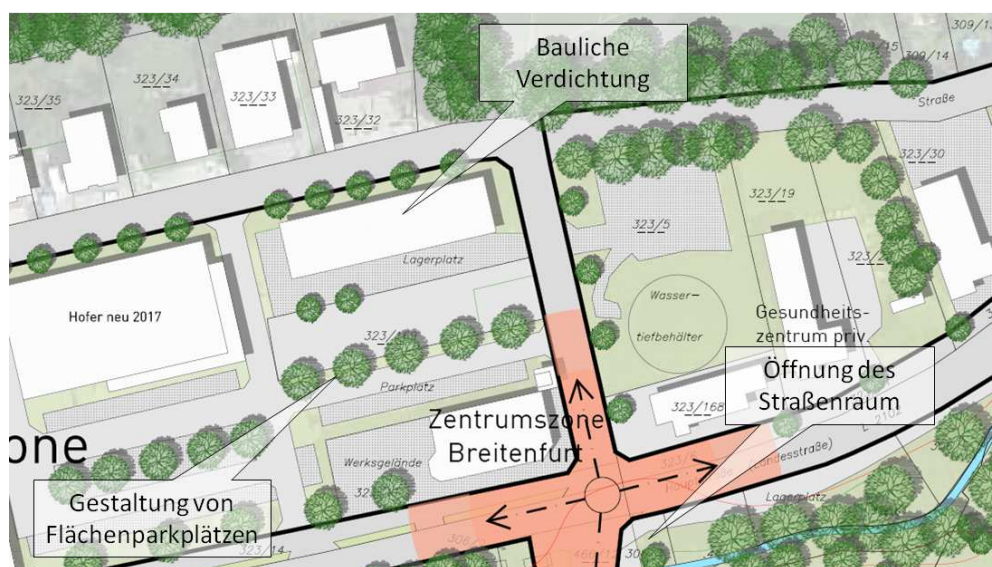


Abb. 45: Übersichtsdarstellung: Bereich der Neuorganisation Zentrumszone

Flächenwidmung

Der Kreuzungsbereich Hauptstraße/Hirschentanzstraße bildet einen Teilbereich der im Zuge der Änderung des Flächenwidmungsplanes 2018-01 (Auflage Entwurf von 14.05.2018 bis 25.06.2018) ausgewiesenen Zentrumszone gem. NÖ ROG 2014, die eine Stärkung des Ortskernes und der damit verbundenen zentralen Funktionen sowie die Möglichkeit der Festlegung von Bauland – Kerngebiet – Handelseinrichtungen bezweckt. Im Flächenwidmungsplan ist dementsprechend anstelle von Wohngebiet bzw. Betriebsgebiet die Festlegung von Bauland – Kerngebiet – Handelseinrichtungen auf den an den Kreuzungsbereich angrenzenden Grundstücken vorgesehen.

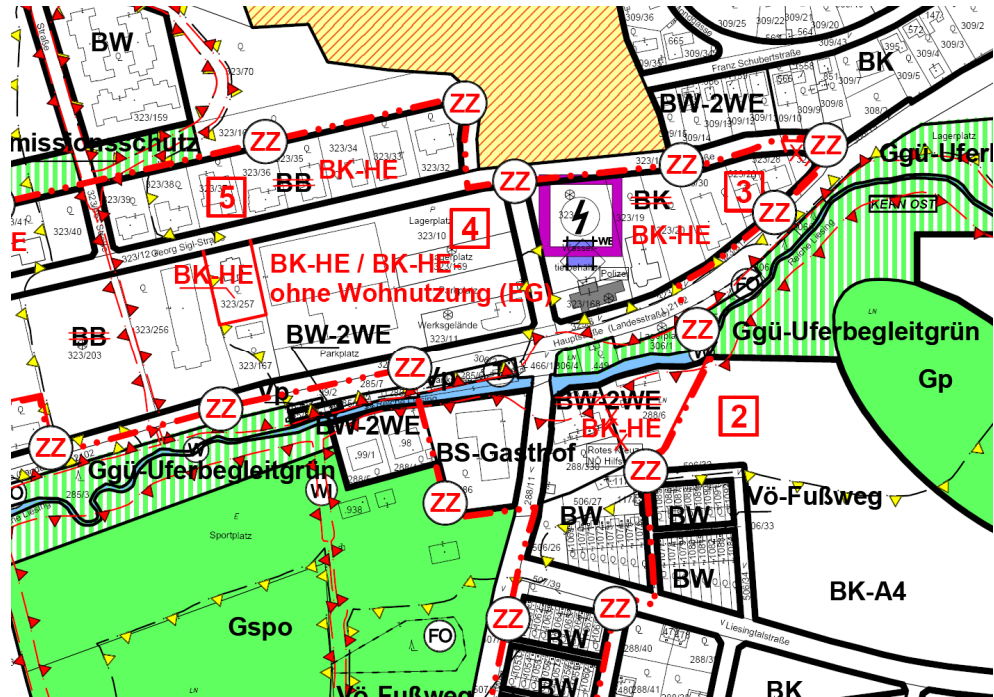


Abb. 46: Ausschnitt Flächenwidmungsplan (Änderungsentwurf 2018-01)

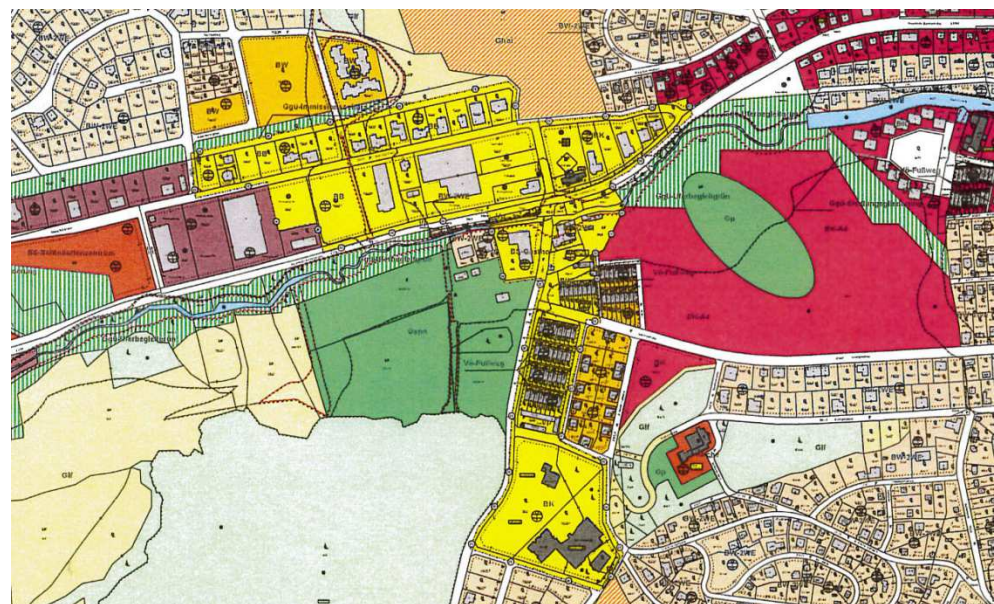


Abb. 47: Abgrenzung Zentrumszone (Änderungsentwurf 2018-01)



### Gestaltung von Flächenparkplätzen und Straßenräumen

Handelseinrichtungen verfügen in der Regel über Flächenparkplätze mit einem hohen Grad an Bodenversiegelung, hergestellt durch Beton- oder Asphaltdeckschichten. Eine ungeeignete Befestigung kann starke Hitzeentwicklung v.a. in den Sommermonaten befördern und die Verbringung der anfallenden Oberflächen- und Meteorwässer beeinträchtigen. Wo Tiefgaragen aufgrund der örtlichen Verhältnisse (zB Hochwasserabflussbereich) nicht möglich oder aufgrund der hohen Herstellungskosten finanziell nicht darstellbar sind, wird daher eine differenzierte Gestaltung von allfälligen Flächenparkplätzen vorgeschlagen:

- Integration von Grünflächen, Verwendung von (teil-)durchlässigen Befestigungsmaterialien und Reduktion der vollständig versiegelten Fläche auf das unbedingt erforderliche Ausmaß (zB rollstuhlgerechte Parkplätze, Fahrgassen etc.),
- Ggf. auch Erlassung einer Stellplatz-Verordnung zur Bepflanzung von großflächigen Parkplätzen (verpflichtende Baumpflanzgebote).

Die Neuordnung des Straßenraumes entlang der Hauptstraße soll insbesondere die Verkehrssicherheit erhöhen, Sichtbeziehungen gewährleisten und das Gemeindezentrum an den Hauptverkehrskorridor „anbinden“. Dies wird u.a. durch eine geordnete Bepflanzung und Oberflächengestaltung erreicht, wie sie dem Stand der Technik entsprechend im „Stockholm System“ umgesetzt werden kann. (vgl. auch Teilprojekt Ortsbild Hauptstraße).



Abb. 48: Beispiele für die Gestaltung von Flächenparkplätzen

## Grundstück Beisteiner



Abb. 49: Ausschnitt Planungsgebiet Grundstück Beisteiner (Luftbild Basemap)

Das unter dem Namen „Beisteiner“ bekannte Grundstück Nr. 288/6 der KG Breitenfurt hat eine Größe von rd. 3.000 m<sup>2</sup> und liegt in unmittelbarer Nähe zum zentralen Kreuzungspunkt Hauptstraße/Hirschentanzstraße. Es ist im Bestand teilweise bebaut und wird wenig intensiv genutzt. Durch die dichte, ungeordnete Vegetation entlang der Reichen Liesing ist der Bereich aus dem Straßenraum nur gering wahrnehmbar. Das Grundstück liegt innerhalb der im Zuge des Flächenwidmungsplanes Änderung 2018-01 ausgewiesenen Zentrumszone.

Das Grundstück Beisteiner verfügt über eine Schlüssellage sowohl hinsichtlich der funktionell-gestalterischen Aufwertung und Markierung des zentralen Kreuzungsbereiches der Gemeinde, als auch hinsichtlich einer allfälligen Bebauung der östlich angrenzenden Breiteneder-Gründe. Durch den Erwerb des Grundstückes hat die Gemeinde sich die Möglichkeit verschafft, im eigenen Wirkungsbereich einen Entwicklungsimpuls zu setzen, der die Gestaltwerdung des Ortszentrums Breitenfurt befördern kann.

Die Fläche ist aufgrund der strategisch günstigen Lage und der Verfügbarkeit in besonderem Maße geeignet, einen städtebaulichen Akzent („Leuchtturmprojekt“) für die weitere Entwicklung zu setzen - das Initialprojekt kann ein kommunaler Entwicklungsmotor werden. Folgende Parameter sind bei der konkreten Projektplanung zu berücksichtigen:

- Vermeidung von Monofunktion aufgrund der Lage im zentralen Ortsraum, zB „Wohnen am Park“ mit Mischnutzung: Erdgeschoß (halb)öffentlich (zB Handel, Stemmklub), Obergeschoße leistbares Wohnen für junge BreitenfurterInnen,
- Berücksichtigung einer verkehrlichen Aufschließung der östlich gelegenen Potentialflächen für FußgängerInnen, Radverkehr sowie Zufahrt zu einer allfälligen Tiefgarage am Rand der Breiteneder-Gründe (keine Durchfahrt für Kfz!),
- Akzentuierung der Einfahrtssituation und des Kreuzungsbereiches durch vom Bestand abweichende Höhenentwicklung und/oder Außengestaltung unter Beachtung des Ortsbildes. Das Maß der möglichen Abweichung hinsichtlich Bauvolumen und Gestaltung ist abhängig von der städtebaulichen und architektonischen Qualität eines konkreten Projektes und ist im Vorfeld von Bauverfahren zu definieren.

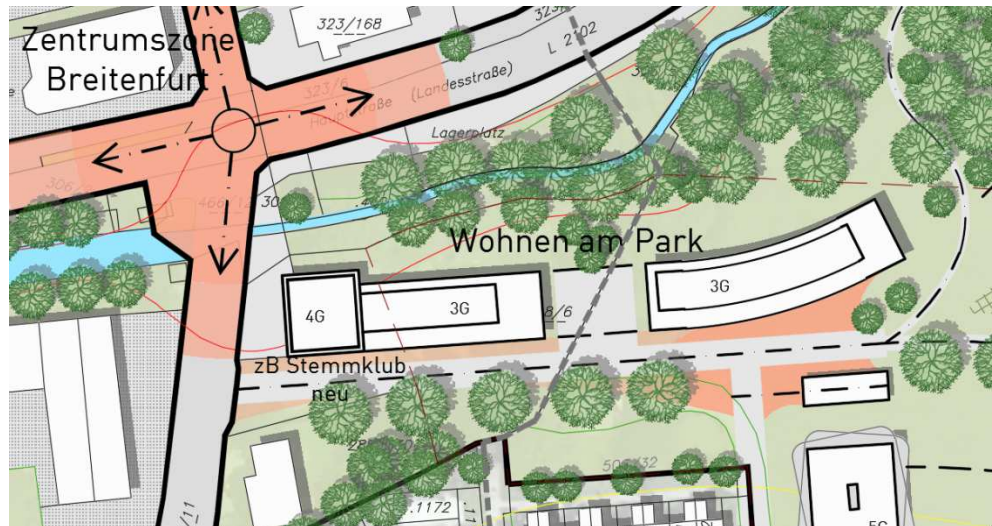


Abb. 50: Übersichtsdarstellung: Bereich der Neuorganisation Grundstück Beisteiner

### Gestaltung von Merkzeichen

Merkzeichen (Landmarks) stellen gemäß der Wahrnehmungsgeographie nach Kevin Lynch optische Bezugspunkte im räumlichen Gefüge einer Stadt bzw. einer Siedlung dar. Zumeist handelt es sich dabei um historische bauliche Strukturen (zB Kirchen, Schlösser, Türme udgl.) oder herausragende naturräumliche Gebilde (zB Anhöhen, Geländekanten, Wasserfälle udgl.), die mitunter auch zu Wahrzeichen von Städten werden (zB Eiffelturm, Freiheitsstatue, Stephansdom etc.). Im Gemeindegebiet von Breitenfurt kommt diese Bedeutung zB der Schlosskirche in Breitenfurt West zu, während Breitenfurt Ost über kein in besonderem Maße herausragendes Gebilde verfügt.

Merkzeichen sind von besonderer Bedeutung für die Orientierung innerhalb eines Raumgefüges und werden vom Menschen vordergründig wahrgenommen. Sie fallen dadurch auf, dass sie sich von der umgebenden Struktur abheben oder in Kontrast zu dieser stehen. Die Kontrastwirkung kann dabei durch Größe und Form, aber auch durch kontrastierende Gestaltung hervorgerufen werden.

Breitenfurt Ost verfügt im Bestand über keinen räumlich definierten Zentralraum. Die Bereiche in zweiter Reihe zur Landesstraße werden beim Durchfahren des Ortes nicht oder nur gering wahrgenommen, wodurch auch das Gemeindezentrum die ihm zugeschriebene zentrale Funktion de facto nicht hat. Durch die Errichtung von Merkzeichen an prägnanten Stellen des Siedlungsgebietes (zB Kreuzungsbereich, Forum Breitenfurt, Pfarrkirche und Verkehrsverknüpfungspunkt an der Hauptstraße) kann Identität geschaffen und Orientierung erleichtert werden.

Im neuen Gebäude können unterschiedliche Nutzungen geschoßweise überlagert werden. Neben der Wohnnutzung sind daher auch Handel, Dienstleistungen und Freizeitangebote möglich (zB Verlegung der Räumlichkeiten des Stemmklubs in das Gebäude – Alternativstandort zum Sportplatz/Parkplatz).

## Sportplatz

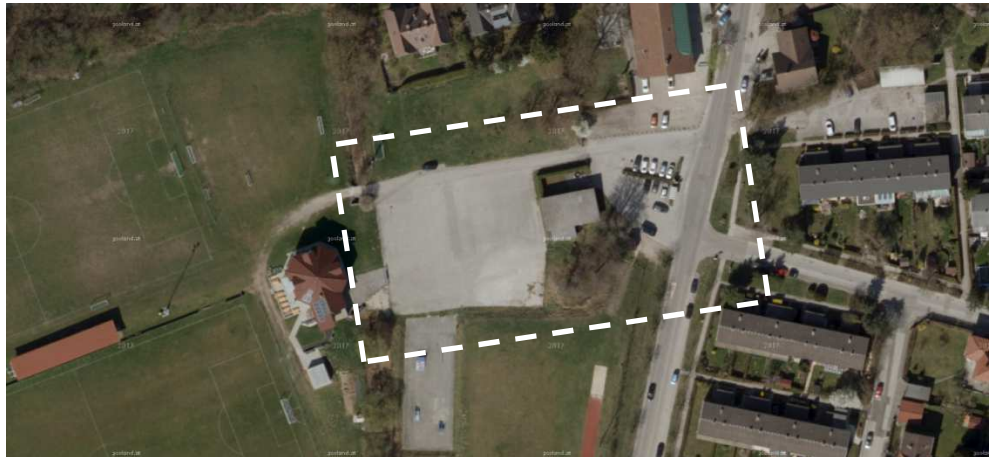


Abb. 51: Ausschnitt Planungsgebiet Sportplatz (Luftbild Basemap)

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



Abb. 52: Übersichtsdarstellung Neugestaltung Parkplatz Sportplatz

Die Erschließungsstraße dient als Rangierfläche für Ein- und Ausparkvorgänge, Senkrechtaufstellungen bilden dabei die platzsparendste Variante der Parkierung. Die Stellflächen sind demnach entlang einer als Einbahn geführten Erschließung angeordnet (90° zur Fahrbahn). Die zentralen Baumpflanzungen sind linear organisiert, diese Pflanzbereiche dienen bei Bedarf als Retentionsfläche.

Der gesamte Parkplatz ist unter Erhalt des aktuellen Baumbestandes im Süden von einem Gehölzsaum ummantelt. Vor allem nach Norden zu den Wohnhäusern ist eine in der Strauchschicht dichtere Bepflanzung als Sichtschutz geplant. Die Stellplätze sollten versickerungs- und vegetationsfähig sein (zB Schotterrasen).

## Ortsbild Hauptstraße



Abb. 53: Ausschnitt Planungsgebiet Ortsbild Hauptstraße (Luftbild Basemap)

Eine kontinuierliche Verbesserung des Straßen- und Ortsbildes entlang der Hauptstraße in Breitenfurt Ost kann durch Überformung, d.h. abschnittsweise Umgestaltung in Zuge von Baumaßnahmen erfolgen. Eine Umsetzung in einem Stück ist nicht zwingend erforderlich. Durch die Bereinigung des Straßenraums kann eine Verbesserung der Sichtweiten und der Verkehrssicherheit gewährleistet werden. Die Einhaltung von Baufluchtlinien auch bei allfälligen Zu- und Umbauten sorgt für ein geordnetes Straßenbild („Gebäuderhythmus“). Ein Abrücken der Gebäudefronten zugunsten eines durchgängigen Grünstreifens kann bei Neu- und Ersatzbauten verfolgt werden. Für die Neuorganisation der Bepflanzung im Straßenraum ist aufgrund der räumlichen Beschränktheit ein System sinnvoll, dass gleichermaßen das ungestörte Pflanzenwachstum ermöglicht, als auch den Straßen- und Verkehrsraum nicht zu stark verengt.

### Stockholm-System

In urbanen Gebieten machen sich extreme Wetterereignisse, wie Hitzeperioden oder Starkniederschlagsereignisse immer stärker bemerkbar. Die Kombination aus schattenspendenden Straßenbäumen und gezielter Regenwasserbewirtschaftung im sogenannten Stockholm System bietet einerseits die Möglichkeit in engen Straßenzügen Bäume zu pflanzen und andererseits bei Starkniederschlagsereignissen zusätzlichen Retentions- bzw. Speicherraum. Das Stockholmsystem ermöglicht es durch seinen besonderen Aufbau einen Wurzelraum mit guten Wachstumsbedingungen zu schaffen und gleichzeitig die Anforderungen zu erfüllen, die bei schwerer Verkehrsbelastung gestellt werden.



Abb. 54: Beispiel Unterkonstruktion (Planung: freiland)

Die „Skeletterde“ als Hauptelement des Stockholm Systems bewirkt ein wurzelfreundliches Porenvolumen (Wasser, Luft) und verbessert so die Wachstumsbedingungen. Das Wurzelsystem kann die Skeletterde durchwachsen, ohne allfällig darüber liegende Beton- oder Asphaltdecken zu heben.



Abb. 55: Skeletterde (structural soil)

Beim Stockholm System wird das Regenwasser lokal in den Pflanzgruben aufgenommen und sickert dann in die Skeletterde, die teilweise sogar in den Unterbau der angrenzenden Verkehrsflächen reicht. Das Regenwasser trägt dazu bei, die Lebensbedingungen der Bäume zu verbessern, was wiederum die Gefahr der Wurzeindringung in die Kanalisation vermindert. Während der niederschlagsreichen Vegetationsperiode nehmen Bäume große Mengen an Wasser im Boden auf. Die Erde muss gute Drainageeigenschaften haben und der Überschuss an Wasser muss von den Pflanzgruben weggeleitet werden können.

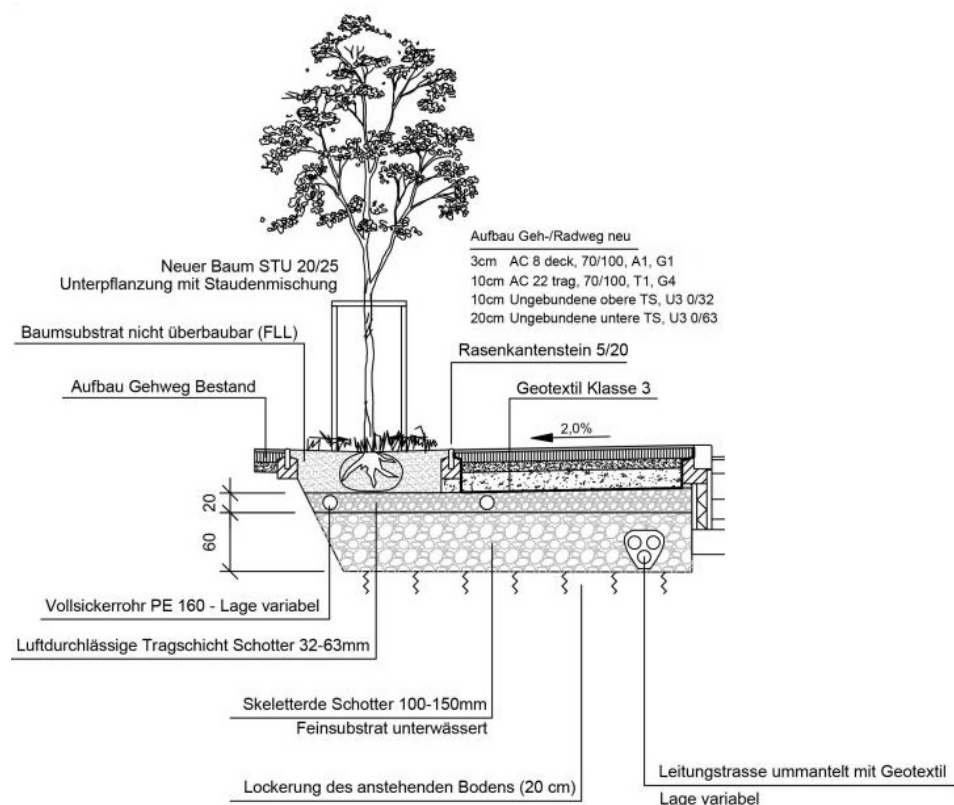


Abb. 56: Beispiel Regelquerschnitt Stockholmssystem (Plan im Originalmaßstab siehe Anhang)

# Zentralraum Breitenfurt

Als „Zentralraum Breitenfurt“ werden im Generationenplan die Entwicklungsflächen in Breitenfurt Ost gemäß der siedlungsmorphologischen Kartierung inklusive der strukturell zugehörigen, baulich noch nicht abgeschlossen entwickelten Anschlussbereiche bezeichnet. Dieses Planungsgebiet umfasst die bedeutendsten Funktionsbereiche, Einrichtungen und Flächenreserven der Gemeinde.

Durch eine gesamtheitliche Betrachtung im Masterplan Breitenfurt Ost soll beispielhaft eine Entwicklungsperspektive aufgezeigt werden, die einen Ausgleich zwischen öffentlichen und privaten Interessen beinhaltet und städtebauliche, verkehrliche und freiraumplanerische Belange berücksichtigt.

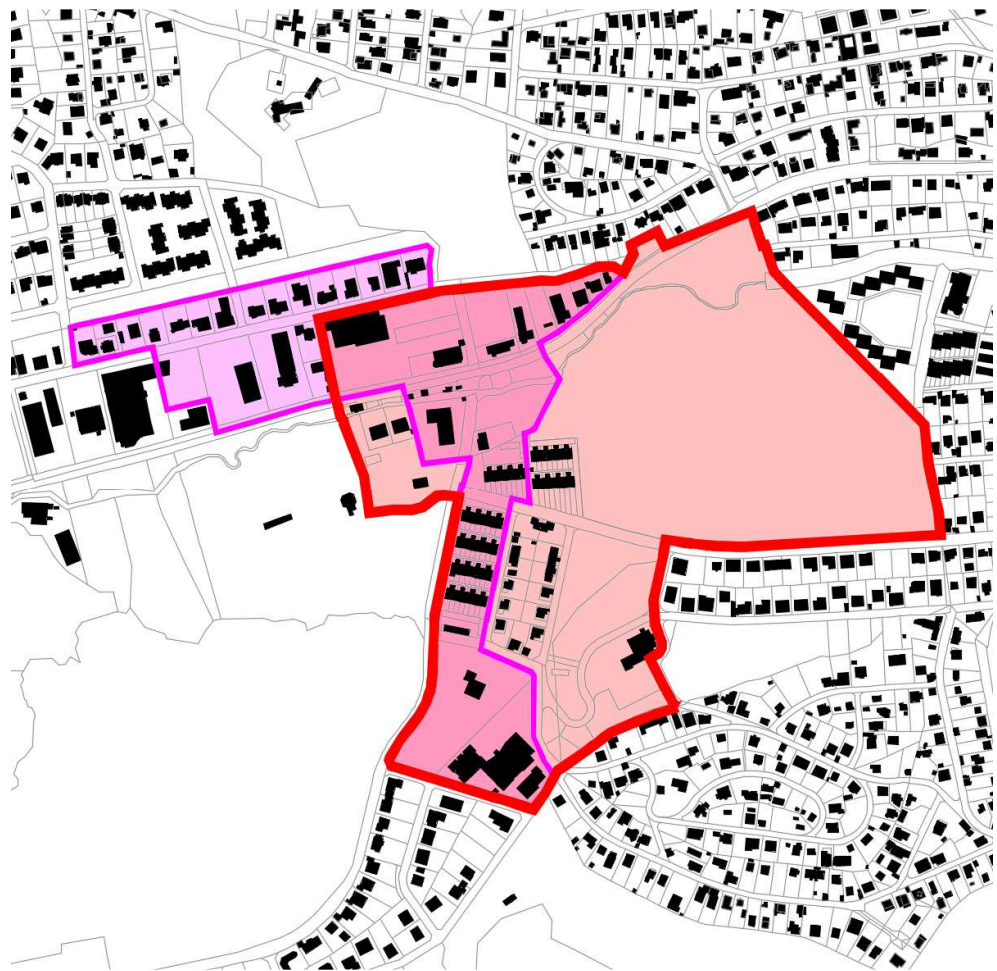


Abb. 57: Ausschnitt Planungsgebiet Zentralraum Breitenfurt (rot) und Zentrumszone (magenta)

Die Entwicklung des Zentralraumes Breitenfurt steht in Zusammenhang mit der Festlegung der Zentrumszone im Verfahren 2018-01 - Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes. Das Planungsgebiet geht jedoch über die räumlich nunmehr über bestehende Baublöcke definierte Zentrumszone hinaus und umfasst auch die noch unbebauten Flächen im Anschluss.

## Zentrumszone (gem. FWP 2018-1)

Die Marktgemeinde Breitenfurt bei Wien plant entsprechend den rechtlichen Grundlagen die Ausweisung einer Zentrumszone. Ziel dabei ist eine Stärkung des Ortskerns und der damit verbundenen zentralen Funktionen, sowie die Möglichkeit zur Ausweisung von Bauland – Kerngebiet mit der speziellen Verwendung als Handelseinrichtung. Die Rechtsgrundlage für die Ausweisung bilden die Bestimmungen des § 14 (2) Z 15 NÖ ROG 2014 (Auszug):

„Bestehende oder geplante Ortskerne können als Zentrumszone im Flächenwidmungsplan festgelegt werden. Dabei ist von den vorhandenen Nutzungsstrukturen und dem Erscheinungsbild auszugehen. Die Planung neuer Zentrumszonen ist zulässig, wenn sie auf Grundlage eines verordneten Entwicklungskonzeptes erfolgt und zumindest eine dichte Wohnbebauung bereits vorhanden ist. Die dafür notwendigen Entwicklungsmaßnahmen müssen jedenfalls eine prozentuelle Verteilung der Flächen für Wohnen, Naherholung, Verkehr, öffentliche Einrichtungen, Dienstleistungen inkl. Handel sowie soziale Infrastruktur beinhalten und sichergestellt werden. Zentrumszonen dürfen nur innerhalb einer bestehenden zusammenhängenden Siedlungseinheit mit mindestens 1.800 Einwohnern festgelegt werden.“

Als Grundlage ist zur Ausweisung einer Zentrumszone eine Untersuchung hinsichtlich des Verkehrs, der Nutzungsdurchmischung, des Erscheinungsbildes und der baulichen Struktur des gesamten Gemeindegebietes erforderlich. Da derzeit das örtliche Entwicklungskonzept ausgearbeitet wird, ist die Grundlagenforschung bereits in planlicher Form fertiggestellt. Diese Grundlagenforschungsergebnisse fließen zur Ausweisung der Zentrumszone bereits mit ein. Folgende Pläne wurden im Jahr 2015 erstellt und sind den Verfahrensunterlagen beigelegt:

- Baulandreserve,
- Verkehrssituation,
- Naturraum und Regionales Raumordnungsprogramm südliches Wiener Umland,
- Erholung und Freizeit,
- Betriebsstätten,
- Grundausrüstung und
- Überwiegende Nutzungsstruktur.

Aus den Plänen Verkehrssituation, Betriebsstätten und überwiegende Nutzungsstruktur ist die Grobabschätzung der Zentrumsstruktur nach den wesentlichen Entscheidungsgrundlagen Erscheinungsbild, Verkehrsanbindung und hoher Durchmischungsgrad von Nutzungen (jedenfalls vorhandene Wohnbevölkerung) möglich. Demnach zeigt sich, dass in der KG Breitenfurt das Erscheinungsbild, die Verkehrsanbindung und ein hoher Durchmischungsgrad von Nutzungen (jedenfalls vorhandene Wohnbevölkerung) innerhalb einer zusammenhängenden Siedlungseinheit gegeben ist.

Der Beschluss des Flächenwidmungsplanes ist noch ausständig.



## Flächenwidmung und Nutzungsrahmen

Das Planungsgebiet des Zentralraumes umfasst bebaute und unbebaute Flächen, für die im derzeit geltenden Flächenwidmungsplan (Stand Änderung 2016-01) unterschiedliche Nutzungen festgelegt sind. In der im Entwurf vorliegenden Änderung 2018-01 des Flächenwidmungsplanes sind in diesem Bereich keine Änderungen der Widmungskategorien vorgesehen. Von besonderer Bedeutung für die räumliche Entwicklung sind nachstehende Grundflächen:

- Grundstücke 288/7 und 288/328 der KG Breitenfurt (Gemeindezentrum) als Bauland-Kerngebiet; im Eigentum der Gemeinde,
- Grundstück 288/32 der KG Breitenfurt (Projekt Leistbares Wohnen) als Bauland-Kerngebiet (vormals Bauland-Sondergebiet Altenpflegeheim); in privatem Eigentum,
- Grundstück 506/1 der KG Breitenfurt (Breiteneder-Gründe) teilweise als Aufschließungszone für Bauland-Kerngebiet, als Grünland Parkanlage sowie als Grünland-Grüngürtel Siedlungsgliederung bzw. Uferbegleitgrün; in privatem Eigentum,
- Grundstück 306/20 der KG Breitenfurt (Spitz Hauptstraße/Promenadeweg) als Verkehrsfläche – Parkplatz bzw. als Grünland-Grüngürtel Uferbegleitgrün; in privatem Eigentum.

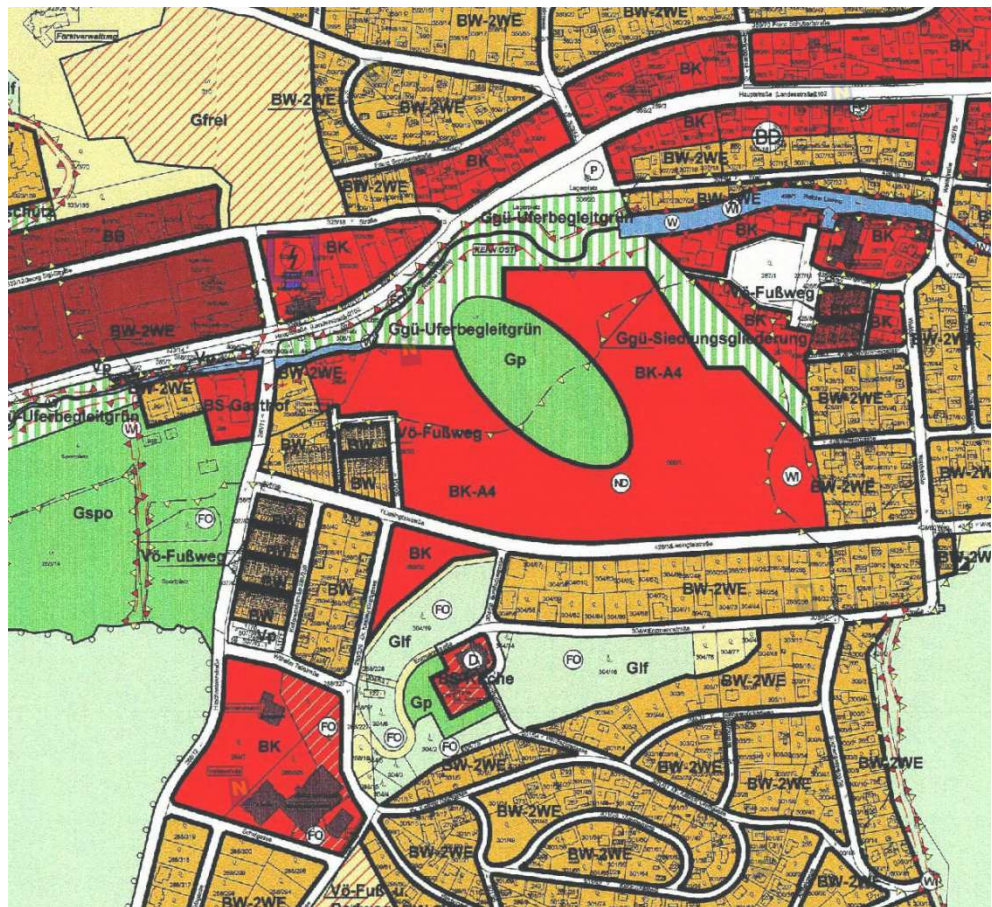


Abb. 58: Ausschnitt Flächenwidmungsplan (Stand Änderung 2016-01, Quelle: GIS NÖ)

## Breiteneder-Gründe

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

Gemäß § 16 (4) NÖ ROG 2014 idgF kann die Festlegung von Aufschließungszonen u.a. zur Sicherung einer geordneten Siedlungsentwicklung erfolgen, wenn zugleich im örtlichen Raumordnungsprogramm sachgerechte Voraussetzungen für deren Freigabe festgelegt werden. Die aktuelle Widmung Aufschließungszone für Bauland Kerngebiet für eine Teilfläche des Grundstückes 506/1 wurde im Jahr 2001 vom Gemeinderat beschlossen. Als Bedingungen für die (Teil-)Freigabe sind die Bedarfsdeckung, eine Verkehrslösung sowie die Einfügung in die Ortsstruktur festgelegt. Aufschließungszonen bewirken, dass Grundstücke vorerst nicht zum Bauplatz erklärt, keine Baubewilligungen erteilt und auch die Grundstücksgrenzen nicht verändert werden dürfen.

Die Freigabe erfolgt durch Verordnung des Gemeinderates nach Erfüllung der festgelegten Freigabevoraussetzungen. Die Freigabe von Teilen einer Aufschließungszone ist zulässig, wenn die jeweils festgelegten Freigabevoraussetzungen für diesen Bereich erfüllt sind, der Gemeinde keine unwirtschaftlichen Aufwendungen für die Grundausstattung erwachsen und die ordnungsgemäße Bebauungsmöglichkeit der verbleibenden Restfläche gesichert bleibt.

Eine Rückwidmung des Baulandes ist fachlich nicht hinreichend zu argumentieren, da die Fläche eine außerordentliche Standortgunst aufweist, die Bebaubarkeit gegeben ist und die Gemeinde nachweislich über eine positive demographische Entwicklung und einen Baulandbedarf verfügt.

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 Wiese hat in der allgemeinen Wahrnehmung öffentlichen Charakter, steht aber tatsächlich in Privateigentum. Es besteht seitens der Grundeigentümer die grundsätzliche Möglichkeit, die Benützung der Fläche für die Allgemeinheit zu untersagen und den Zutritt bzw. die Querung der Wiese zu verhindern, dies ggf. auch durch Einfriedungen. Der Charakter eines öffentlich nutzbaren Parks könnte so auch ohne Bebauung verloren gehen.
- Die Wiese wird aktuell wenig intensiv genutzt. Bei Versagung einer Bebauung besteht die grundsätzliche Möglichkeit, die Flächen landwirtschaftlich zu nutzen. Ein Nutzungsanspruch als Park besteht nicht, da sich der Bereich der öffentlichen Handhabe entzieht.

- Die Landschafts- und Strukturelemente der Wiese stehen mit Ausnahme der großen Stieleiche nicht unter Schutz. Eine negative Veränderung der Bestandsvegetation und des Gebietscharakters ist unabhängig von Widmung und Bebauung nicht grundsätzlich auszuschließen und obliegt weitestgehend den Nutzungsinteressen der Eigentümer.

Um unerwünschte Auswirkungen zu vermeiden und Entwicklungen, die ausschließlich private Interessen bedienen zuvorzukommen, ist die Gemeinde dringlichst angehalten, öffentliche Interessen frühzeitig zu formulieren und den betroffenen Grundeigentümern bekannt zu geben 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.

Aus diesem Grund betrachtet der Generationenplan hinsichtlich des Zentralraumes Breitenfurt ein weit gefasstes Planungsgebiet, das eine mögliche Bebauung der Breiteneder-Gründe in den Kontext der Gesamtentwicklung stellt (vgl. Masterplan Breitenfurt Ost), sich aber nicht auf diese beschränkt. Eine Bebauung der Gründe stellt kein primäres Ziel der Planung dar, wird in dieser aber aufgrund der o.a. Erfordernisse und Rahmenbedingungen berücksichtigt.

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 im Sinne einer Rumpfplanung die generationenübergreifende Entwicklungsplanung verhindern.

## Prämissen für die Entwicklung

1. Stärkung des Ortskerns und der damit verbundenen zentralen Funktionen auf Grundlage der ausgewiesenen Zentrumszone und unter Berücksichtigung der Anschlussflächen des Zentralraumes Breitenfurt.
2. Die Herstellung einer zweckmäßigen, leistungsfähigen Verkehrsinfrastruktur ist Grundlage für die Errichtung von zusätzlichen Wohnungen. Nach Implementierung eines zeitgemäßen Mobilitätskonzeptes, das alle Verkehrsarten (insbesondere auch Fuß- und Radverkehr sowie nicht-fossile Antriebe und Sharing-Konzepte) berücksichtigt und regional abgestimmt ist, können auch größere bauliche Entwicklungen realisiert werden. Durch die Umsetzung soll die Bevölkerung zur Nutzung alternativer Mobilitätsformen und zur Reduktion des MIV animiert werden.
3. Durch die Umsetzung von Initialprojekten auf gemeindeeigenen Flächen sollen Rahmenbedingungen für eine höherwertige Entwicklung der unbebauten Potentialflächen geschaffen werden (zB Gemeindeforum, Zentrumszone, Grundstück Beisteiner sowie insbesondere Errichtung eines multimodalen Verkehrsverknüpfungspunktes mit Umstiegsmöglichkeiten und Infrastruktur).
4. Eine Entwicklung in Etappen auf Grundlage des tatsächlichen Bedarfs wird angestrebt, wobei die Verknüpfung der „Ankerpunkte“ bereits frühzeitig erfolgen soll. 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.
5. Angestrebt wird die weitestgehende Erhaltung des Gebietscharakters des „Parks“ im Bereich der Breiteneder-Gründe. Auch bei einer (Teil-)Bebauung der dieses Bereiches sollen 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 sichergestellt werden.
6. Bei der Bebauung von bislang freien Flächen soll die maximale Bebauungsdichte unter Berücksichtigung der angrenzenden Bestände festgesetzt werden (zB abschnittsweise Vorgaben hinsichtlich Geschoßigkeit, 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. Abstimmung von regional wirksamen Vorhaben gem. Regionaler Leitplanung.
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.

## Schema für die etappenweise Realisierung

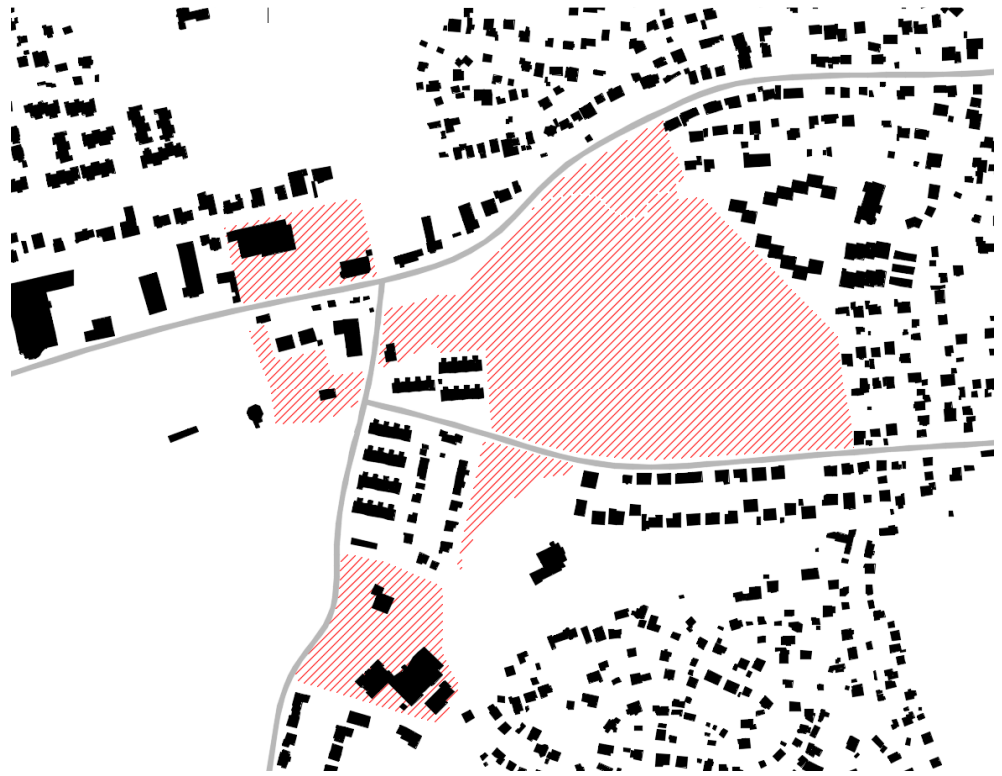


Abb. 59: Zentralraum Breitenfurt: Realisierungsschema – Bestand

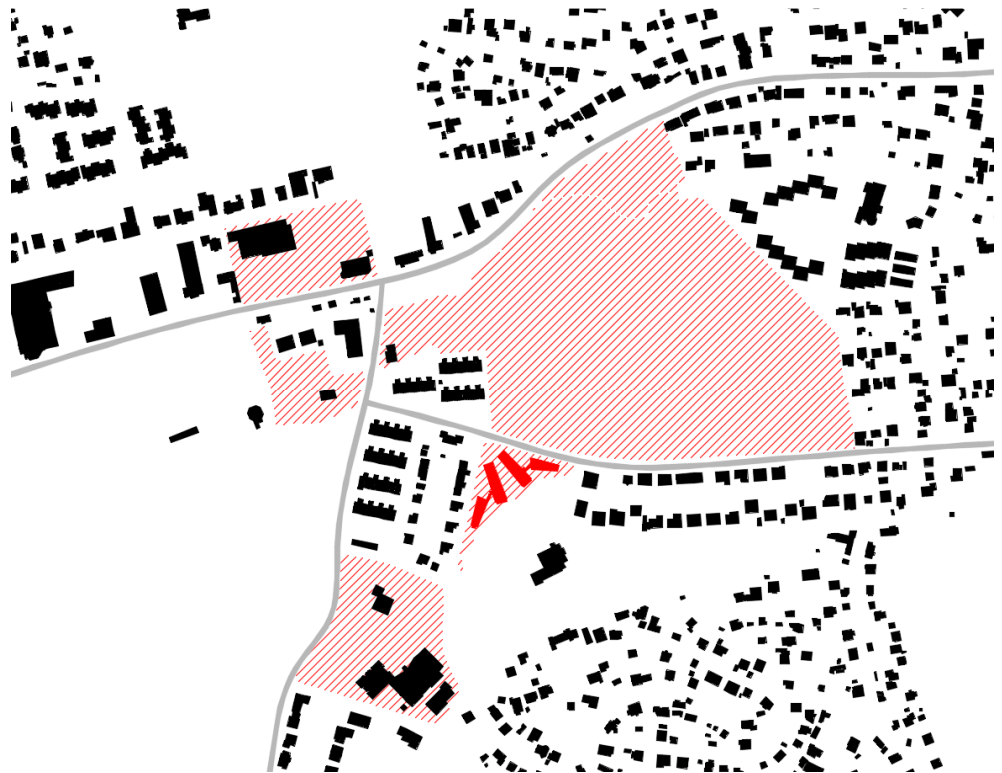


Abb. 60: Zentralraum Breitenfurt: Realisierungsschema – Junges Wohnen

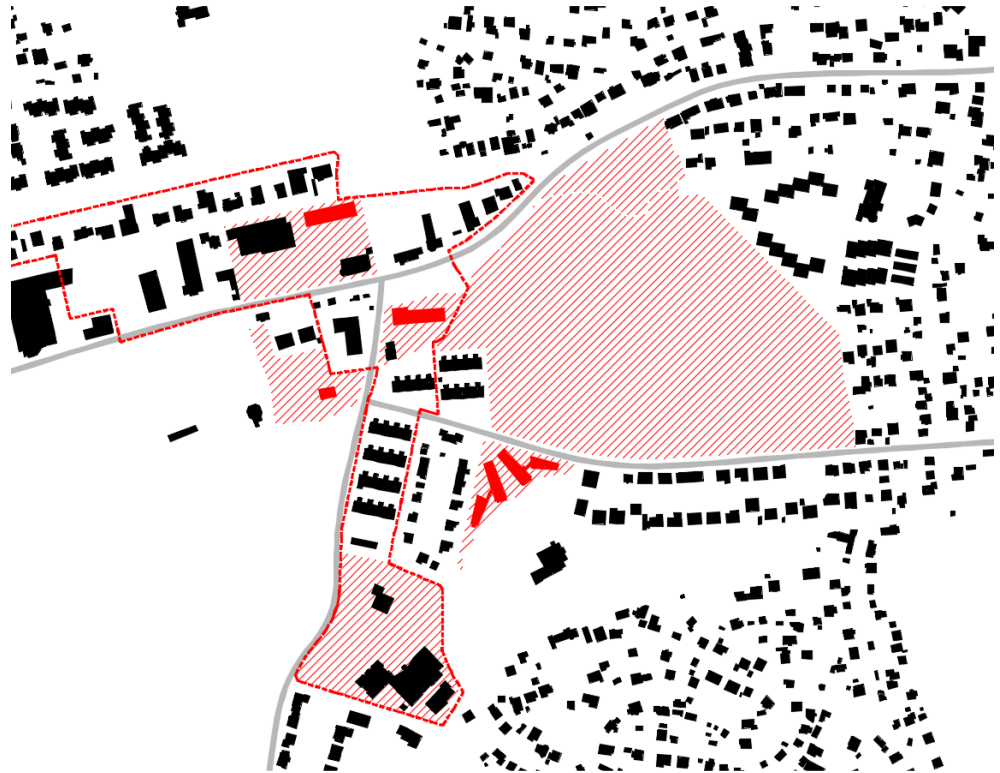


Abb. 61: Zentralraum Breitenfurt: Realisierungsschema – Zentrumszone & Projekt Beisteiner

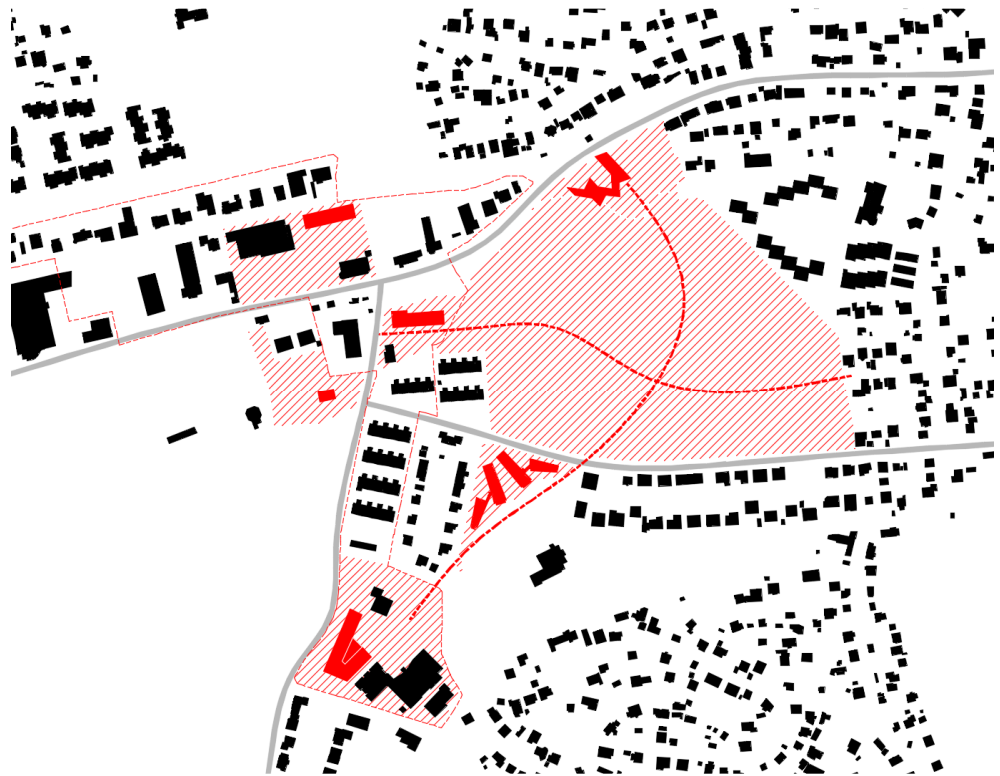


Abb. 62: Zentralraum Breitenfurt: Realisierungsschema – Multimodaler Knoten & Forum Breitenfurt

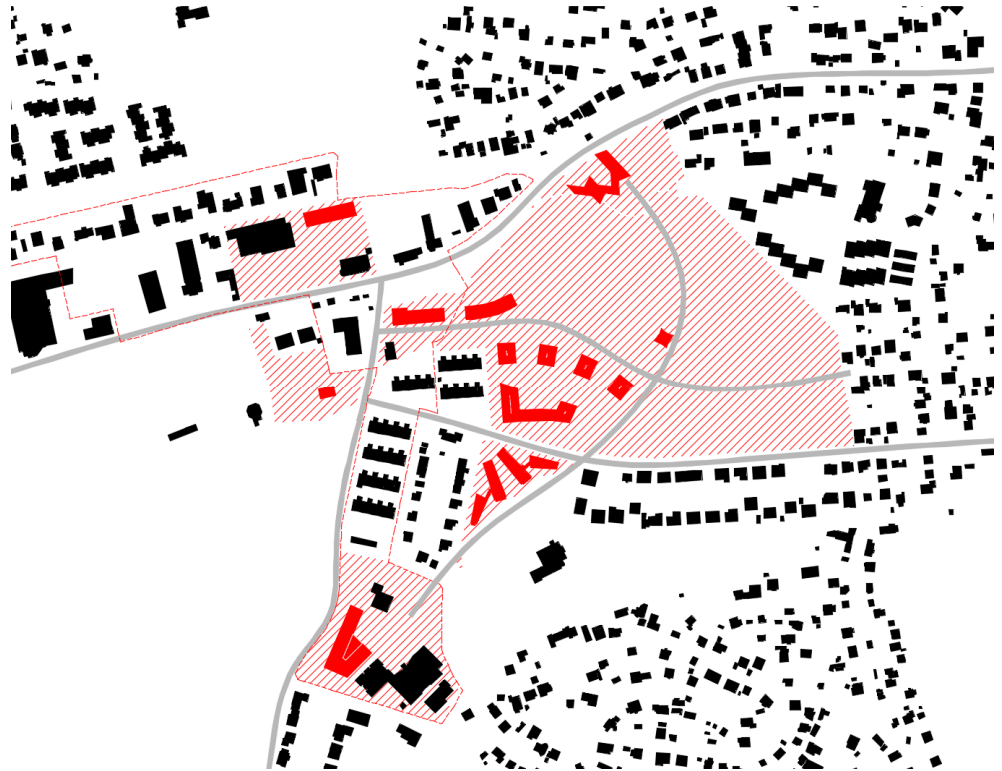


Abb. 63: Zentralraum Breitenfurt: Realisierungsschema – Bebauung Breiteneder-Gründe West



Abb. 64: Zentralraum Breitenfurt: Realisierungsschema – Bebauung Breiteneder-Gründe Süd

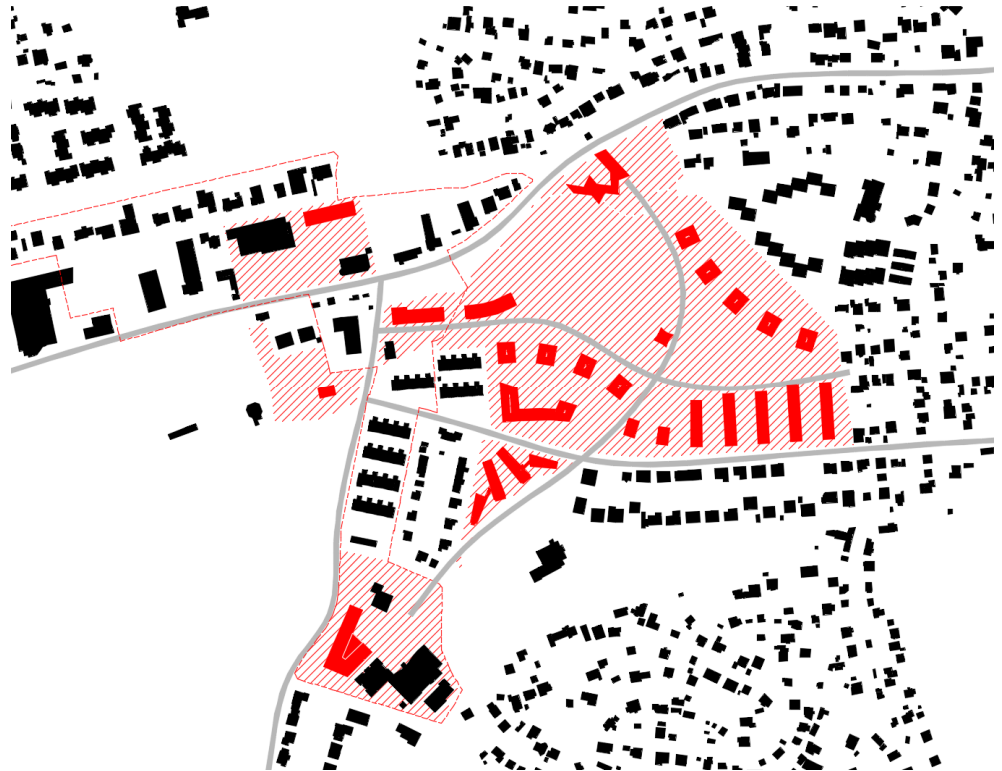


Abb. 65: Zentralraum Breitenfurt: Realisierungsschema – Bebauung Breiteneder-Gründe Ost



Abb. 66: Zentralraum Breitenfurt: Realisierungsschema – möglicher Endzustand



# 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.



Abb. 67: Ausschnitt Planungsgebiet Forum Breitenfurt (Luftbild Basemap)

Der Bereich umfasst einerseits die bauliche Verdichtung im Zusammenhang mit einem neuen Parkdeck sowie die Neugestaltung der Außenlagen. Von der Hirschentanzstraße kommend gelangt man zuerst zum „Platz am Gemeindeamt“. Dieser ist im Westen von Bäumen eingefasst und wird optional durch Stauden- und Gräserbeete geschmückt. Ein Brunnen bildet das Zentrum des Platzes, Sitzgelegenheiten befinden sich im Südwesten des Platzes am Gemeindeamt.

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 Knoten.

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 Knoten 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.



Abb. 68: Übersichtsdarstellung Forum Breitenfurt (Plan im Originalmaßstab siehe Anhang)

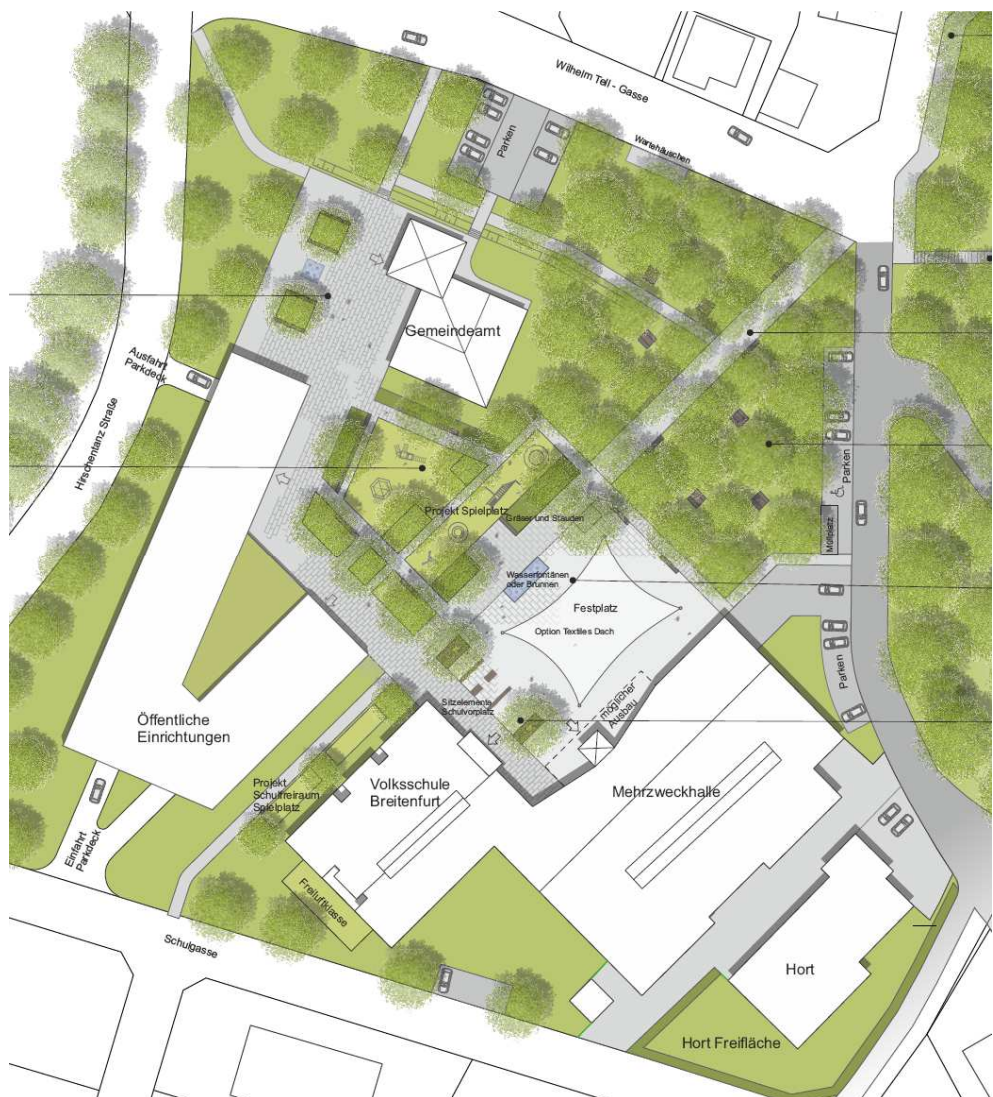


Abb. 69: Übersichtsdarstellung Festplatz (Plan im Originalmaßstab siehe Anhang)

# Breiteneder-Gründe

Als Breiteneder-Gründe werden nach Ihren Eigentümern die Grundstücke 506/1 und 306/20 der KG Breitenfurt bezeichnet, die durch den Bachlauf der Reichen Liesing getrennt sind. Die Grundstücke sind mit Ausnahme randlicher Verkehrsanlagen unbebaut. Während das nördliche Grundstück ein prädestiniertes Zielgebiet für die Errichtung eines multimodalen Verkehrsknotens darstellt, ist die südliche Fläche für die bauliche Entwicklung der Wohnfunktion geeignet.

## Städtebauliche Kennzahlen

Das Grundstück 506/1 hat gemäß dem aktuellen Kataster (Quelle: NÖ Atlas 4.0) eine Fläche von rd. 8,74 ha. Die unterschiedlichen Festlegungen gem. Flächenwidmungsplan haben folgende Ausmaße (Näheres zur Aufschließungszone Breiteneder-Gründe vgl. Kapitel „Zentralraum Breitenfurt“):

Widmung	Ausmaß
Bauland-Kerngebiet Aufschließungszone	5,80 ha
Grünland Parkanlage	1,46 ha
Grünland-Grüngürtel Siedlungsgliederung	0,61 ha
Grünland-Grüngürtel Uferbegleitgrün	0,87 ha
<b>Summe</b>	<b>8,74 ha</b>

Bei einer angenommenen maximalen Bebauungsdichte von 0,6 (tatsächlicher Wert ist im Anlassfall im Örtlichen Raumordnungsprogramm festzulegen) können auf dem Grundstück 506/1 bei 5,80 ha Bauland maximal 34.800 m<sup>2</sup> Bruttogeschoßfläche (= Wohnnutzfläche plus Konstruktionsfläche) errichtet werden. Bei einem vorläufig angenommenen ausgeglichenen Wohnungsmix von Zwei- (rd. 55 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche), Drei- (rd. 75 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche) und Vierzimmerwohnungen (rd. 90 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche) und einem Brutto-Netto-Faktor von 1,2 sind je Wohneinheit im Durchschnitt rd. 88 m<sup>2</sup> Bruttogeschoßfläche zu veranschlagen.

Widmung	Nettonutzfläche	Bruttogeschoßfläche
Zweizimmerwohnung	Ø 55 m <sup>2</sup>	66 m <sup>2</sup> BGF
Dreizimmerwohnung	Ø 75 m <sup>2</sup>	90 m <sup>2</sup> BGF
Vierzimmerwohnung	Ø 90 m <sup>2</sup>	108 m <sup>2</sup> BGF
<b>Durchschnitt</b>		<b>264 m<sup>2</sup> BGF / 3 = rd. 88 m<sup>2</sup> BGF</b>

Auf dem Grundstück 506/1 können bei vollständiger Ausnutzung des gewidmeten Baulandes sowie einer angenommenen Bebauungsdichte von 0,6 theoretisch daher knapp 400 Wohnungen errichtet werden, wenn ein ausgeglichener Wohnungsmix zugrunde liegt. Bei einer Erhöhung des Anteils großer Wohnungen verringert sich dieser Wert entsprechend.

Baulandfläche	Bruttogeschoßfläche/WE	Anzahl WE
88 m <sup>2</sup> Bauland	Ø 88 m <sup>2</sup> BGF	1 WE
34.800 m <sup>2</sup> Bauland	Ø 88 m <sup>2</sup> BGF	395 WE

## Alternativenbildung

Der Generationenplan Breitenfurt stellt ein strategisches Instrument der räumlichen Planung dar und ist klar von einer konkreten Projektplanung zu unterscheiden.

Auch in Bezug auf eine bauliche Entwicklung der Breiteneder-Gründe wird lediglich beispielhaft dargestellt, wie ein Ausgleich zwischen öffentlichen und privaten Interessen erfolgen kann und welche Prämissen bei einer Realisierung zu beachten sind. Eine konkrete Projektplanung und entsprechende Qualitätssicherung ist ggf. auf Grundlage von Wettbewerben zu Architektur und Freiraumplanung zu erlangen.

Da an die Breiteneder-Gründe bereits im Bestand sehr unterschiedliche Nutzungsansprüche (von vollständiger Freihaltung bis vollständiger Bebauung) gestellt werden, wurden im Vorfeld des vorliegenden Gestaltungsvorschlages Szenarien ausgearbeitet, die teils sehr konträre Alternativen abbilden. Szenarien sind nach dem Stadtplaner Stefan Netsch ein wirkungsvolles Instrument zur hypothetischen Entwicklung von Zukunftsplanung. Durch die flexible Veränderung von Einflussgrößen und Kontext können die Planungsfolgen in einem breiten Rahmen abgeschätzt werden. Eine Bewertung der Szenarien soll die mögliche Lösung konkretisieren.

### Nullvariante – „Bestandssituation

In der hypothetischen Nullvariante der Entwicklung findet keinerlei Bebauung auf den Breiteneder-Gründen statt. Diese wird in ihrer aktuellen Form als private Grünfläche ohne befestigte Wege und durchsetzbare Wege- bzw. Nutzungsrechte für die Allgemeinheit erhalten. Die Uferbereiche der Reichen Liesing werden nicht verändert.



Abb. 70: Alternativenbildung – Nullvariante: Bestandssituation

### Szenario „Grüne Mitte Breitenfurt“

Aufgrund des großen Bedarfs an leistbarem Wohnen und dem Erfolg des kürzlich umgesetzten Projektes an der Ecke Dr. Kasimir Graff-Gasse/Liesingtalstraße wurde ein Szenario entwickelt, das eine Erweiterung der jüngsten Bebauung in ähnlicher Typologie im südlichen Bereich der Breiteneder-Gründe vorsieht:

- Errichtung eines multimodalen Knotens nördlich der Reichen Liesing zur Implementierung eines zeitgemäßen Mobilitätskonzeptes,
- Beschränkung auf eine randliche Bebauung der Breiteneder-Gründe in moderater Bebauungsdichte von rd. 0,35 (Anzahl neuer Wohneinheiten: ca. 210 WE, neues Verkehrsaufkommen: ca. 300 Pkw – Unterbringung in randlichen Tiefgaragen und Stellplätzen an der Hauptstraße).
- Errichtung und Fortführung einer allgemein nutzbaren zentralen Parkanlage unter Einbeziehung und Ergänzung des aktuellen Baumbestandes. Verbleibende Freifläche: rd. 5 ha.
- Herstellung einer autofreien Wegachse durch die Breiteneder-Gründe in nord-südlicher Richtung. Verknüpfung mit einer ost-westlichen Spange, die an das bestehende Wegenetz anbindet.
- Moderate bauliche Nachverdichtung des Gemeindezentrums und Verbesserung der Anbindung an die neue Bebauung sowie die Verkehrseinrichtungen an der Hauptstraße.



Abb. 71: Alternativenbildung - Szenario „Grüne Mitte Breitenfurt“

### Szenario „Gartenstadt Breitenfurt“

In der Tradition der Planungen der 1990er Jahre wird in einem abschließenden Szenario eine vollständige Bebauung des gewidmeten Baulandes der Breiteneder-Gründe exemplarisch als Gartenstadt dargestellt. Die neue Bebauung weist eine unmittelbare Verschränkung mit dem großzügigen Freiraum auf.

- Errichtung eines verkehrsfreien, durchgrünten Wohnparks mit Punkthäusern (Sicherstellung eines geringen Bebauungsgrades und einer geringen Bodenversiegelung sowie größtmöglicher visueller Durchlässigkeit).
- Errichtung einer gewässernahen Parkanlage zur allgemeinen Nutzung. Verbleibende Freifläche der EVN-Wiese: rd. 2,5 ha bei einer Bebauungsdichte von ca. 0,7. Anzahl neuer Wohneinheiten: ca. 400 WE, neues Verkehrsaufkommen: ca. 560 Pkw - Unterbringung zB in randlichen Tiefgaragen).
- Hohe bauliche Verdichtung nördlich der Gartenstadt an der Hauptstraße (Merkzeichen).
- Umgestaltung des Gemeindezentrums zu einem „Forum“ durch bauliche Ergänzung, Schaffung einer räumlich gefassten Hof-/Marktplatzsituation sowie der Anbindung an die Gartenstadt und den MMK.
- Herstellung von Sicht- und Wegebeziehungen zwischen Hauptstraße, Wohnpark, Gemeindezentrum und Kirchberg mit autofreier Mitte.



Abb. 72: Alternativenbildung - Szenario „Gartenstadt Breitenfurt“

Bewertung der Szenarien

Die Bewertung der Szenarien erfolgt anhand der übergeordneten Kriterien der städtebaulichen, freiraumplanerischen und verkehrlichen Eignung sowie anhand der im Kapitel „Zentralraum Breitenfurt“ definierten Prämissen für die räumliche Entwicklung. Positive Aspekte der Szenarien finden Eingang in den Gestaltungsvorschlag.

Kriterien und Prämissen	Bestand	Grüne Mitte	Gartenstadt
Einbindung in das räumliche Gefüge	o	+	+
Umweltverträglichkeit	++	++	+
Auswirkungen auf das bestehende Verkehrssystem	o	-	-
Möglichkeit zur Herstellung einer zweckmäßigen, leistungsfähigen Verkehrsinfrastruktur (Implementierung eines zeitgemäßen Mobilitätskonzeptes)	--	+	++
Möglichkeit zur Entwicklung in Etappen	o	++	++
Verbesserung der Durchwegung und Verbindung der zentralen Einrichtungen	--	+	++
Optimierung und Öffnung von Freibereichen und Parkflächen	o	+	+
Erhaltung des Gebietscharakters (räumliche Großzügigkeit, allseitige Zugänglichkeit, unmittelbarer Bezug zum Freiraum, Freihaltung einer beträchtlichen Teilfläche von Bebauung, öffentliche Nutzbarkeit der Parkflächen, autofreie Mitte)	++	+	+
Visuelle Durchlässigkeit	++	+	+
Auswirkung auf umliegende Bestandgebäuden	o	o	o
Möglichkeit zur sozialen Durchmischung	-	++	++
Wohnvorsorge für die Bevölkerung Breitenfurts	--	+	++

*Bewertungsschlüssel:*

- ++ *sehr positiv*
- + *positiv*
- o *neutral*
- *negativ*
- *sehr negativ*

## Bebauungsstruktur

Zur Sicherstellung der Erhaltung des offenen Charakters der Breiteneder-Gründe wird für eine allfällige Bebauung die Verwendung der nachstehenden Bausteine vorgeschlagen:

### Punkthaus

Punkthäuser sind dadurch gekennzeichnet, dass die frei stehende Einzelgebäude sind, die nicht notwendigerweise einen unmittelbaren Bezug zur umgebenden Bebauung aufweisen. Ihre grundrissliche Gestaltungsmöglichkeit erlaubt eine Orientierung nach allen Seiten, weshalb Punkthäuser frei angeordnet werden können. Sie sind nur gering dazu geeignet, einen Raumabschluss zu erzeugen und weisen daher auch in der Gruppe ein hohes Maß an visueller Durchlässigkeit auf. Sie unterscheiden sich in dieser Hinsicht deutlich von städtischen Bauformen wie Block- und Hofbebauung, die „Durchfließen“ des freien Landschaftsraumes verunmöglichen. Die Geschoßigkeit von Punkthäusern kann je nach Bedarf und örtlicher Situation gewählt werden. Sie sind nicht mit Hochhäusern gleichzusetzen.

### Zeilen

Zeilenbebauung ist insbesondere im Wohnbau dazu geeignet, eine große Anzahl an Wohneinheiten mit geringem Anteil an Erschließungsfläche zu kombinieren. Wohnzeilen können in unterschiedlicher Länge nebeneinander errichtet werden, sodass in der Ansicht eine Abtreppung der Gebäude und ein optisches Zurückweichen erzeugt werden. Die Orientierung der Wohnungen erfolgt idealerweise in Ost-West-Richtung, weshalb die Langseite der Baukörper in Nord-Süd-Richtung gelegen ist. Für eine Bebauung der Breiteneder-Gründe eignet sich diese Anordnung insbesondere entlang der in ost-westlicher Richtung verlaufenden Liesingtalstraße, da die Schmalseite der Zeilen hier den Rhythmus der südlich gelegenen Einfamilienhausstruktur aufnimmt und aus dem Straßenraum heraus eine maximale Durchlässigkeit bestehen bleibt.

### Sonderformen/Solitäre

Zur räumlichen Differenzierung und Erhöhung der Vielfalt sowie zur Erleichterung der Orientierung können zwischen ähnlich geartete Objekte Sonderformen gesetzt werden. Darunter ist beispielsweise eine abweichende Form im Zugangsbereich zum Quartier oder eine pavillonartige Struktur in Parkmitte zu verstehen.



## Gestaltungsbeispiel: Realisierung in Etappen

Als Resultat der Alternativenbildung wird nachstehend beispielhaft eine bauliche Entwicklung der Breiteneder-Gründe in Etappen dargestellt. Diese ist im Sinne der vorausschauenden Planung eine „Vision“ der Gemeinde und verdeutlicht die öffentlichen Interessen hinsichtlich Mobilitätsentwicklung, Durchwegung, Freiraumgestaltung und Baumassenverteilung (moderate Dichte).

Die konkrete Umsetzung kann nur in Abstimmung mit den Grundeigentümern erfolgen (zB PPP-Modell) und ist ggf. auf Grundlage von Architekturwettbewerben qualitätsgesichert zu verfolgen. Vorgeschlagen wird eine etappenweise Realisierung über Generationen hinweg, die sich am konkreten Bedarf orientiert und die Schaffung von Wohnraum zur Bindung der jungen Bevölkerung an die eigene Gemeinde als primäres Ziel verfolgt.

### Mögliche Etappe 1 „Initialprojekte der Gemeinde und Infrastruktur“

- Gemeinde: Initialprojekt „Multimodaler Knoten“ an der Hauptstraße (Verbesserung/Herstellung der erforderlichen Verkehrsinfrastruktur).
- Gemeinde/Private: Errichtung einer gekrümmt achsialen Allee-Verbindung zwischen dem Forum Breitenfurt und dem Multimodalen Knoten.
- Gemeinde: Aufweitung des Liesingbachs als mögliche Retentionsfläche (Hochwasserfreistellung des Baulandes), Parkgestaltung mit Teich und Café.
- Gemeinde: Initialprojekt „Forum Breitenfurt“ (Aufwertung Gemeindezentrum).
- Gemeinde: Initialprojekt „Grundstück Beisteiner“ (Leistbares Wohnen).



Abb. 73: Gestaltungsvorschlag Breiteneder-Gründe: Mögliche Etappe 1

Mögliche Etappe 2: „Bebauung West“

- Berücksichtigung der bestehenden Vegetation bei der baulichen Entwicklung.
- Erweiterung des Initialprojektes „Grundstück Beisteiner“ (rd. 35 WE) in Richtung Osten und Herstellung einer Torsituation in den Park. Einschränkung der Zufahrtsmöglichkeit für Kfz und ggf. Sammlung in randlicher Tiefgarage. Fortführung der autofreien Mitte.
- Errichtung eines Wohnquartiers für junge BreitenfurterInnen im Anschluss an das Projekt „Leistbares Wohnen“ an der Liesingtalstraße. Kombination aus Punkthäusern (max. 5 Geschöße) und halboffenem Blockrand (3-5 Geschöße). Im Übergang zum freien Landschaftsraum lockere Bebauung mit großen Abständen und maximaler visueller Durchlässigkeit.
- Verkehrliche Erschließung des Wohnquartieres ausgehend von der Hirschentanzstraße (Sammlung in randlicher Tiefgarage).
- Gestaltung einer Platzsituation am südlichen Ende der gekrümmten Allee (Verbindung Forum Breitenfurt – MMK bzw. Verteilung Allee/Liesingtalstraße/ Bonifaziusgasse).
- Moderate Bebauungsdichte aufgrund der geringen Beeinträchtigung von Beständen (Lage nördlich und östlich von Wohnobjekten).

Bebauung	Größe	BGF	Dichte	Anzahl WE
West	1,8 ha	12.000 m <sup>2</sup>	0,67	125



Abb. 74: Gestaltungsvorschlag Breiteneder-Gründe: Mögliche Etappe 2

Mögliche Etappe 3: „Bebauung Süd“

- Errichtung eines Wohnquartiers entlang der Liesingtalstraße. Zeilenförmige Bebauung mit 3 Regelgeschossen und einem zurückversetzten Geschoss. Keine Beeinträchtigung der Bestandsbebauung durch die bauliche Ergänzung.
- Sicherstellung maximaler Durchlässigkeit (Sicht, Besonnung, Durchwegung) durch Orientierung der Baukörper in Nord-Süd-Richtung.
- Schutz des Naturdenkmales (Einzelbaum Stieleiche) und Akzentuierung durch behutsame räumliche Fassung.
- Verkehrliche Erschließung ausgehend von der Liesingtalstraße (Sammlung in randlicher Tiefgarage). Fortführung der autofreien Mitte.
- Moderate Bebauungsdichte aufgrund der geringen Beeinträchtigung von Beständen (Lage vorwiegend nördlich von Wohnobjekten).

Bebauung	Größe	BGF	Dichte	Anzahl WE
West	1,8 ha	12.000 m <sup>2</sup>	0,67	125
Süd	1,8 ha	12.600 m <sup>2</sup>	0,70	130
<b>Summe/Ø</b>	<b>3,6 ha</b>	<b>24.600 m<sup>2</sup></b>	<b>0,69</b>	<b>255</b>



Abb. 75: Gestaltungsvorschlag Breiteneder-Gründe: Mögliche Etappe 3

Mögliche Etappe 4: „Abschließende Entwicklung mit Bebauung Ost“

- Errichtung eines Wohnquartiers mit ausreichendem Abstand zur Siedlung der Josef Edlinger-Gasse. Bebauung mit vier- bis fünfgeschoßigen Punkthäusern in fächerförmiger Anordnung zur Sicherstellung der maximaler Durchlässigkeit (Sicht, Besonnung, Durchwegung). Keine Beeinträchtigung der Bestandsbebauung durch die bauliche Ergänzung (keine Hochhäuser).
- Verkehrliche Erschließung von Norden (Parken beim MMK bzw. Sammlung in randlicher Tiefgarage). Fortführung der autofreien Mitte.
- Linsenförmige Parkanlage mit Zugangsbereich im Nordosten.
- Erweiterung der Parklandschaft zwischen der Bebauung der Quartiere Süd und Ost.
- Geringe Bebauungsdichte unter Berücksichtigung des Bestandes.

Bebauung	Größe	BGF	Dichte	Anzahl WE
West	1,8 ha	12.000 m <sup>2</sup>	0,67	125
Süd	1,8 ha	12.600 m <sup>2</sup>	0,70	130
Ost	1,8 ha	9.200 m <sup>2</sup>	0,51	95
<b>Summe/Ø</b>	<b>5,4 ha</b>	<b>33.800 m<sup>2</sup></b>	<b>0,63</b>	<b>350</b>



Abb. 76: Gestaltungsvorschlag Breiteneder-Gründe: Mögliche Etappe 4

Zustand nach abgeschlossener Entwicklung (beispielhaft)



Abb. 77: Gestaltungsvorschlag Breiteneder-Gründe: Zustand nach abgeschlossener Entwicklung



Abb. 78: Gestaltungsvorschlag Breiteneder-Gründe: Übersicht Bebauungsabschnitte

Raumplanerische Erfordernisse

Für die Umsetzung der Bebauung des Gestaltungsvorschlages ist eine kleinräumige Arrondierung der Baulandfestlegung im Flächenwidmungsplan erforderlich. Das Ausmaß der Bauland- und Grünlandfläche 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 Entwicklungsprogrammes im eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde durchgeführt werden (Flächentausch).

Für den Bereich des Multimodalen Knotens 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.

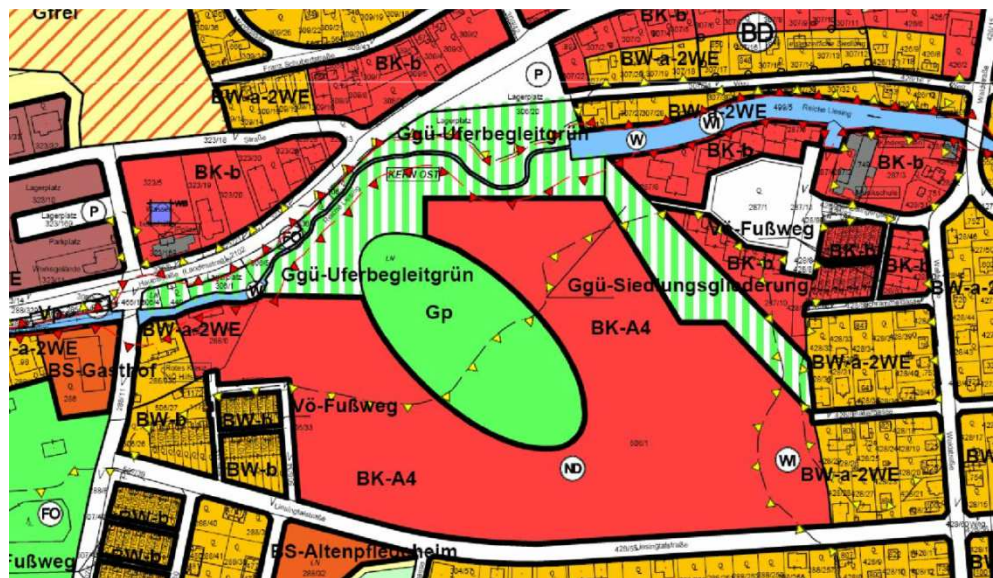


Abb. 79: Flächenwidmung Breiteneder-Gründe (Stand Änderung 2014-01)

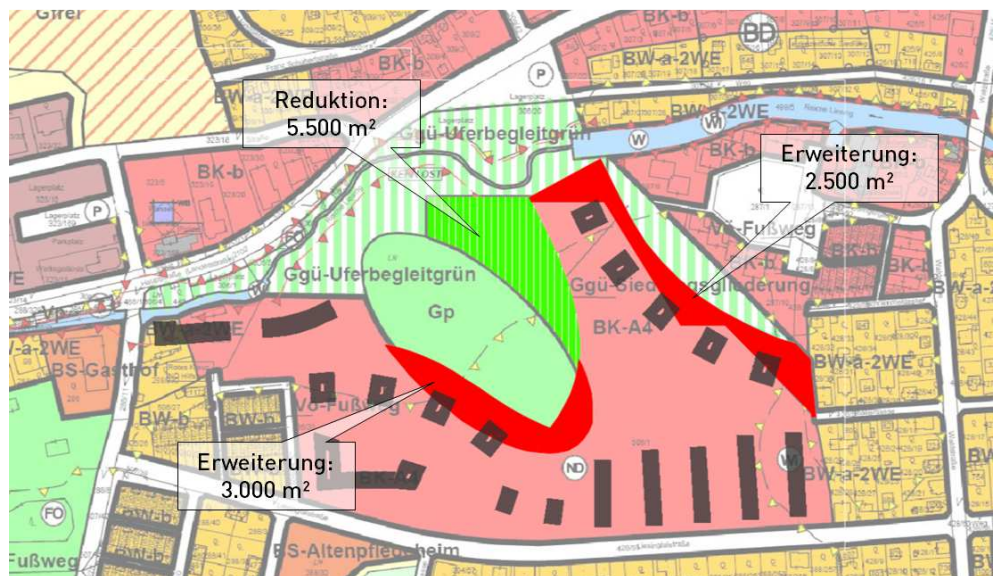


Abb. 80: Flächenwidmung Breiteneder-Gründe (Schemadarstellung Änderungserfordernis)

*Anhang*





# Plandarstellungen

Der Generationenplan Breitenfurt umfasst die nachstehend aufgelisteten Plandarstellungen. Diese sind in analoger und digitaler Form beigelegt.

- Siedlungsmorphologische Kartierung 1:10.000
- Leitbildplan Veränderungsbereiche 1:2.500
- Masterplan Breitenfurt Ost 1:1000
- Masterplan Breitenfurt West 1:1000
- Gestaltungskonzept Gemeindeforum 1:500
- Gestaltungskonzept Schloßallee 1:500

# Quellenverzeichnis

- Auskünfte der Marktgemeinde Breitenfurt bei Wien,
- Unterlagen des Örtlichen Raumplaners,
- Statistik Austria,
- Landesstatistik Niederösterreich,
- [www.breitenfurt.gv.at](http://www.breitenfurt.gv.at) (2016-2018),
- [www.ris.bka.gv.at](http://www.ris.bka.gv.at) (2016-2018),
- [atlas.noe.gv.at](http://atlas.noe.gv.at) (2016-2018),
- [www.raumordnung-noe.at](http://www.raumordnung-noe.at) (2016-2018),
- [www.basemap.at](http://www.basemap.at) (2016-2018).

# Fotodokumentation

## Ansatzpunkte der Raum- und Objektplanung



## Ansatzpunkte der Freiraumplanung



## Ansatzpunkte der Verkehrs- und Mobilitätsplanung

