

**Marktgemeinde Perchtoldsdorf
KG Perchtoldsdorf
Örtliches Raumordnungsprogramm
2. Änderung Örtliches Entwicklungskonzept
Beschlussempfehlung, ergänzende Erläuterungen**

1 Ausgangssituation

Der Entwurf zur Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogramms (ÖROP) - 2. Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes der Marktgemeinde Perchtoldsdorf lag in der Zeit vom 14.09.2020 bis 26.11.2020 zur öffentlichen Einsichtnahme auf. Geplant ist die Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes in 3 Punkten.

Vom Amt der NÖ Landesregierung liegt ein Gutachten von DI Karin Pelz Grundner vom 14. Oktober 2020 vor, in dem die gegenständliche Abänderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes mit der geplanten Überarbeitung der Leitziele und der Zielfestlegungen für einzelne Themenbereiche und die Abänderung der Abgrenzung der Siedlungszonen positiv Begutachtet wurden. Es wird festgestellt, dass die geplante Änderung im Einklang mit den Planungsbestimmungen des NÖ ROG 2014 steht.

Des Weiteren liegen Stellungnahmen von der Abteilung BD1-N Naturschutz von Dr. Haas (13. Oktober 2020 und 27. Oktober 2020) vor, in welchen festgestellt wird, dass die gegenständliche Änderung des Entwicklungskonzeptes keine wesentlichen Berührungspunkte zum Themenkreis Naturschutz aufweist. Dementsprechend werden aus naturschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken gegen die Änderung geäußert.

2 Behandlung der eingelangten Stellungnahmen

Während der öffentliche Auflage des Gesamtkonvolutes der geplanten Änderungen:

- 10. Änderung Flächenwidmungsplan (inkl. Mobilitätskonzept 2030),
- 10. Änderung Bebauungsplan (inkl. Änderung der Bebauungsvorschriften und der Schutzzonen) und
- 2. Änderung Örtliches Entwicklungskonzept (inkl. Mobilitätskonzept 2030),

sind eine Vielzahl an Stellungnahmen eingelangt. Die einzelnen Stellungnahmen differenzieren nicht immer zu welchem Planungsinstrument die Abgabe der Stellungnahme erfolgt. Deshalb werden die Stellungnahmen in einem gemeinsamen Konvolut für alle drei Verfahren zusammengefasst. Die entsprechende inhaltliche Behandlung der Stellungnahmen ist in dem beiliegenden Bericht *„Behandlung der eingelangten Stellungnahmen zur 2. Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzept, der 10. Änderung 2020 des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes der Marktgemeinde Perchtoldsdorf“* (siehe Beilage) dokumentiert.

Die während der öffentlichen Einsichtnahme eingelangten Stellungnahmen beziehen sich überwiegend inhaltlich auf eine parallel zur ggst. Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes geplanten Änderungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes oder die Inhalte des Mobilitätskonzeptes.

Konkrete inhaltlichen Anregungen oder Fragen zu den Inhalten der 2. Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes wurden in folgenden Stellungnahmen abgegeben:

- 1) Mag. Wegenstein Friedrich
- 2) DI Peter Bart
- 12) Dr. Michael Pichlmair
- 38) Irene Drozdowski und Alexander Mrkvicka; Verein Freunde der Perchtoldsdorfer Heide

Die fachliche Behandlung der Stellungnahmen findet sich unter den oben angeführten Nummern in der Beilage. Bei einigen weiteren Stellungnahmen wird das Örtliche Entwicklungskonzept zwar angeführt, es werden jedoch inhaltlich keine Aussagen zu den Festlegungen oder Änderungen des Entwicklungskonzeptes getroffen. Es werden jedoch alle eingelangten Stellungnahmen ausführlich in dem beiliegenden Bericht *„Behandlung der eingelangten Stellungnahmen zur 2. Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzept, der 10. Änderung 2020 des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes der Marktgemeinde Perchtoldsdorf“* (siehe Beilage) behandelt.

Geringfügige inhaltliche Änderungen sind auf Grundlage der Stellungnahmen 38 vorgesehen.

3 Ergänzende Erläuterungen

Auf Basis der eingelangten Stellungnahmen werden einige Abänderung der geplanten Änderungen der Flächenwidmung (Festlegung der Anzahl von Wohneinheiten im Bauland Wohngebiet und Bauland Kerngebiet) durchgeführt.

Als Grundlage für die gegenständliche Überarbeitung der Festlegungen wurde, in der Grundlagenforschung zum Örtlichen Entwicklungskonzept eine Analyse der „Bebauungsstruktur - struktureller Charakter“ durchgeführt, die eine Grundlage für die Überarbeitung der Festlegungen der Siedlungszonen und der Festlegung der Anzahl von Wohneinheiten darstellt.

Dazu sollen im Folgenden ergänzende Erläuterungen vorgenommen werden:

Baublöcke 34, 26, 35, 37, 51, 22, 24, 1, 3, 21, 20, 18, 16 und teilweise 38, 49 und 47:

Die zentralen Strukturen im Bereich des Ortszentrums weisen eine Bandbreite von 0 bis 19 Wohneinheiten pro Grundstück und größere Grundstücksstrukturen auf. Der zentrale Bereich entlang der Wiener Gasse, dem Marktplatz und dem ersten Teil der Hochstraße weist einen Baubestand mit größeren Strukturen auf, die Flächen liegen direkt im Zentrum und sind sehr gut erschlossen. Es wurde daher nach der Auflage des Entwurfes aus fachlicher Sicht aufgrund der besonderen Lagequalität dieser Bereiche (Baublöcke 34, 26, 35, 37, 51, 22, 24, 1, 3, 21, 20, 18, 16 und teilweise 38, 49 und 47) empfohlen die Einschränkung der Wohneinheiten in diesem Bereich von Bauland Kerngebiet max. 6 WE auf Bauland Kerngebiet max. 12 WE abzuändern.

Die Flächen liegen alle in den Siedlungszonen Kernzone 1 und 2. Die Festlegung der Siedlungszonen bleibt unverändert.

Baublöcke 71, 72, 73 und 74:

Die sehr zentral gelegenen Bereiche zwischen Donauwörtherstraße und Zentrum wurden auf Grundlage der eingelangten Stellungnahmen und aufgrund ihrer besonderen Lagequalität inhaltlich nochmal geprüft. Im gegenständlichen Bereich befinden sich im Bestand zwar überwiegend nur Ein- und Zweifamilienhausstrukturen, es bestehen aber auch noch einige unbebaute Bereiche die aufgrund ihrer gut erschlossenen, zentrumsnahen Lage für eine maßvollen Nachverdichtung zur Verfügung stehen sollen.

Die gegenständlichen Baublöcke sollen daher nicht in die Wohnzone 1 eingebunden werden, und verbleiben in der Siedlungszone Kernzone 2. Gleichzeitig soll die Widmungsart in diesem Bereich von Bauland Wohngebiet max. 2 Wohneinheiten auf Bauland Kerngebiet max. 6 WE abgeändert werden.

Baublöcke 92, 95, 76, 111, 114:

Im Bereich der gegenständlichen Baublöcke befinden sich im direkten Nahbereich im Bestand verstärkt verdichtete Strukturen. In Anpassung an den Umgebungsbereich wird die geplante Änderung nicht durchgeführt. Die Festlegungen im Örtlichen Entwicklungskonzept

sowie im Flächenwidmungsplan bleiben entsprechend dem Rechtsstand bestehen. Im Nahbereich des Baublockes 76 wird die Kernzone 2 an die bestehenden Grundstücksstrukturen angepasst.

Mit der zuständigen Amtssachverständigen DI Pelz-Grundner von der Abteilung RU7 wurde am 13. November 2020 eine Besprechung nach der Auflage des Gesamtkonvolutes durchgeführt, bei der die, auf Grund der eingelangten Stellungnahmen, vorgesehenen Änderungen zum Auflageentwurf fachlich besprochen wurden. Von Seiten der RU7 wurden die Abänderungen, als fachlich schlüssig und begründbar bezeichnet. Da es durch die geplanten Abänderungen in allen Fällen zu einer Verbesserung für die Grundeigentümer im Vergleich zum Entwurfsstand kommt, ist eine Abänderung des Entwurfes ohne neuerliche Auflage möglich. Hierbei wurden keine Probleme / Widersprüche festgestellt.

4 Änderungen zum Entwurf

Im Vergleich zu den Entwurfsunterlagen werden auf der Grundlage der eingelangten Stellungnahmen und der darauf aufbauenden Überprüfung der Festlegungen zusammengefasst folgende Änderungen vorgenommen:

4.1 textliche Ergänzungen der Zielformulierungen

Auf der Grundlage der eingelangten Stellungnahme des Vereins Freunde der Perchtoldsdorfer Heide sollen in den Leitzielen folgende textliche Ergänzungen zum Entwurf (grüne Passagen) vorgenommen werden. Siehe Örtliches Entwicklungskonzept Perchtoldsdorf, Zusammenfassung Entwicklungsziele 2. Änderung - Beschluss, Büro Dr. Paula ZT-GmbH; 19. November 2020 in der Beilage.

Textauszug:

2.1 Freiraum und Landschaft

Zur Erreichung der Ziele des Klimaschutzes sowie der Erhaltung der heimischen Biodiversität sollen der Grünraum im Gemeindegebiet und die Freiflächen gesichert und erhalten werden. Dazu soll ein verantwortungsvoller und nachhaltiger Umgang mit Grünraum, biologischer Vielfalt, Boden und Energieressourcen bei der Entwicklung des Gemeindegebietes verfolgt werden.

2.2 Grün- und Freiflächen (siedlungsbezogen)

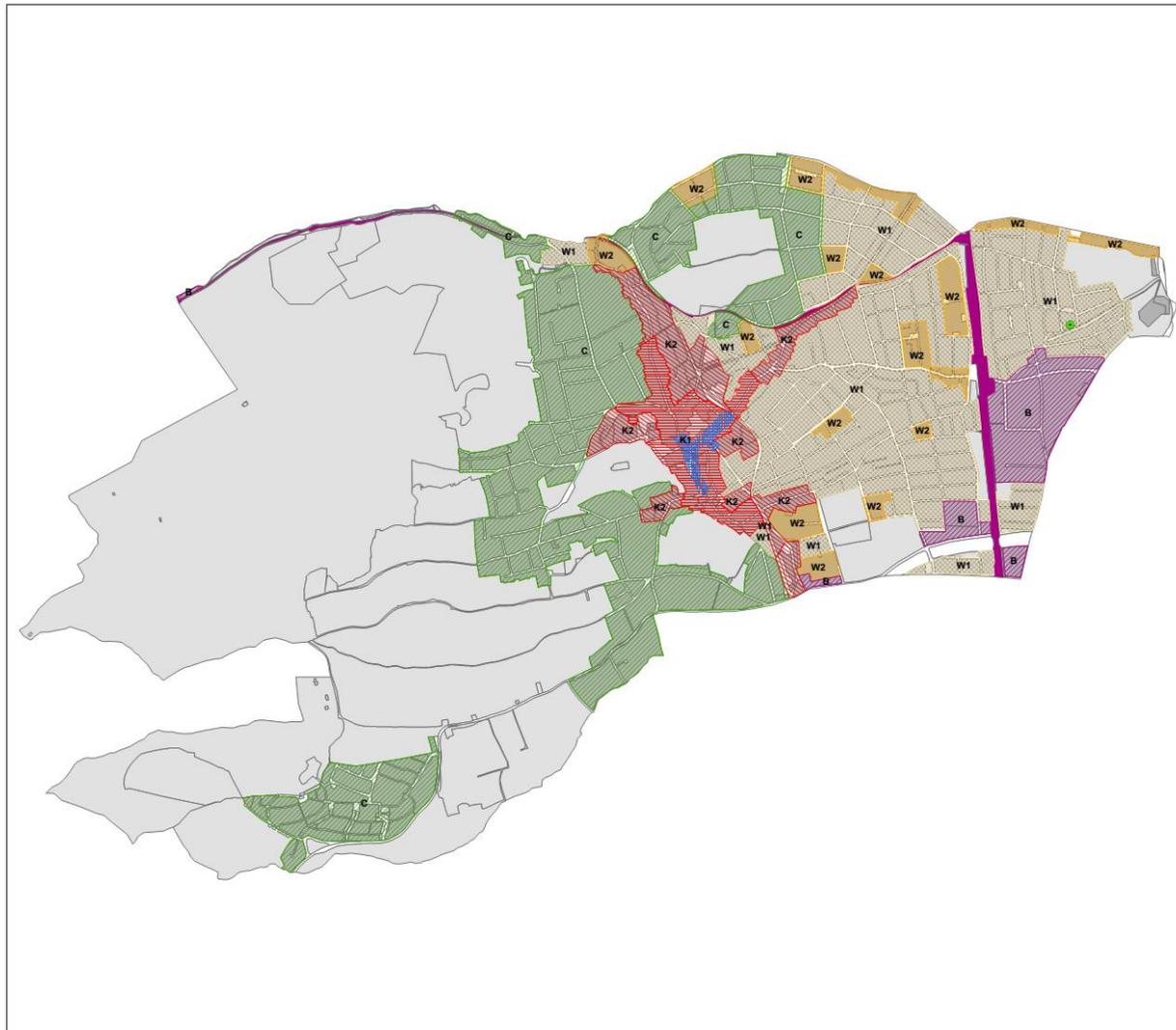
Zur Erreichung der Ziele des Klimaschutzes, zur Erhaltung der heimischen Biodiversität und zur Erhaltung und Verbesserung der Lebensqualität sollen die siedlungsinternen Grün- und Freiflächen, sowie Freizeit- und Erholungseinrichtungen gesichert und erhalten werden. Dazu soll ein verantwortungsvoller und nachhaltiger Umgang mit Freiflächen, Grünraum, Gärten und Begrünungen im öffentlichen Raum bei der Entwicklung des Gemeindegebietes verfolgt werden.

4.2 Änderung der Plandarstellung Siedlungswesen

Auf der Grundlage der eingelangten Stellungnahmen und der darauf aufbauenden Überarbeitung der Festlegung der Siedlungszonen und der Anzahl der Wohneinheiten werden folgende Änderungen in der Plandarstellung Siedlungswesen vorgenommen. Siehe Örtliches Entwicklungskonzept Perchtoldsdorf, Plandarstellung Siedlungswesen, 2. Änderung, Beschluss, Stand: 19.November 2020 in der Beilage.

Anpassung der Abgrenzung der Siedlungszonen in folgenden Bereichen:

Abbildung 1: Örtliches Entwicklungskonzept - Siedlungswesen; Stand: 2. Änderung (Entwurf) - September 2020



**MARKTGEMEINDE
PERCHTOLDSDORF**
**ÖRTLICHES
ENTWICKLUNGSKONZEPT**

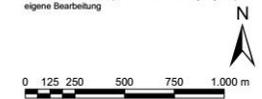
Siedlungswesen
2. Änderung ÖEK
Entwurf

FUSSGÄNGERVERKEHR

- Kernzone 1 (K1)
- Handelszone
- Kernzone 2 (K2)
- Wohnzone 2 (W2)
- Wohnzone 1 (W1)
- Cottage-Wohnzone (C)
- Betriebs- und Gewerbezone (B)
- Standort einer neuen sozialen Einrichtung

- Bauland
- Grünland
- Bahn

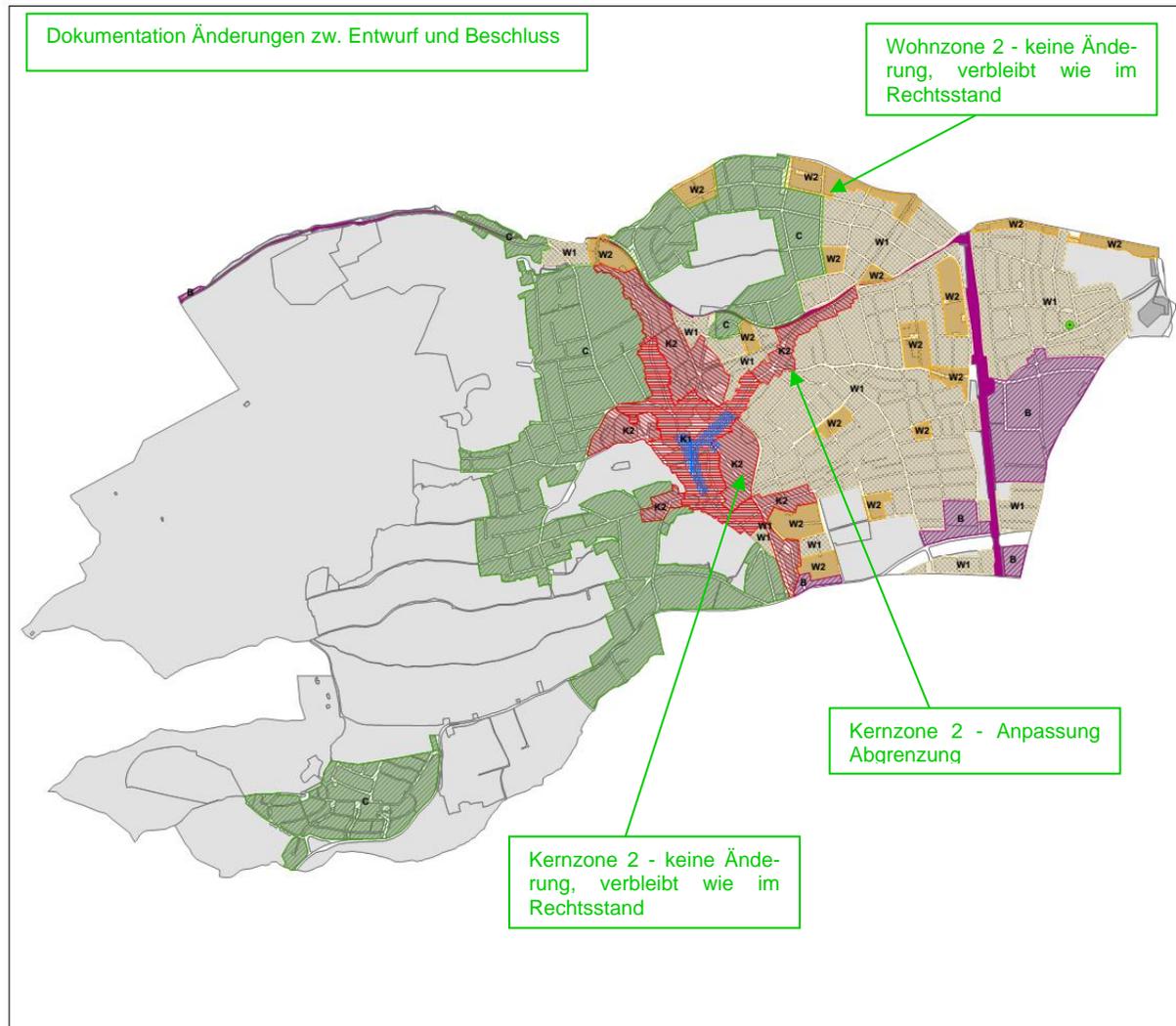
Quelle: Digitaler Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Perchtoldsdorf - 2020 (DI Friedmann und Aujesky OG), eigene Bearbeitung



Bearbeitung: DI E. Böhm
Technische Bearbeitung: Ing. H. Kopitz
GZ: G19147/EK2/20
Plandatum: 2020-09-02
Öffentliche Auflage:
Gemeinderatsbeschluss:

BÜRO DR. PAULA
Raumplanung, Raumordnung und
Landschaftsplanung ZT-GmbH
A - 1030 Wien, Engelseberg, 44. OG T 01-719 48 69 F 20
dr.paula@zpt.at www.gruppeplanung.at www.paula.at

Abbildung 2: Örtliches Entwicklungskonzept - Siedlungswesen; Stand: 2. Änderung (Beschluss) - 19. November 2020

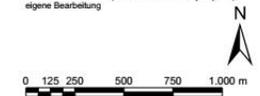


**MARKTGEMEINDE
PERCHTOLDSORF**
**ÖRTLICHES
ENTWICKLUNGSKONZEPT**

Siedlungswesen
2. Änderung ÖEK
Beschluss

- FUSSGÄNGERVERKEHR
- Kernzone 1 (K1)
 - Handelszone
 - Kernzone 2 (K2)
 - Wohnzone 2 (W2)
 - Wohnzone 1 (W1)
 - Cottage-Wohnzone (C)
 - Betriebs- und Gewerbezone (B)
 - Standort einer neuen sozialen Einrichtung
- Bauland
 Grünland
 Bahn

Quelle: Digitaler Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Perchtoldsdorf - 2020 (DI Friedmann und Aujesky OG), eigene Bearbeitung



Bearbeitung: DI E. Böhm
Technische Bearbeitung: Ing. H. Kopitz
GZ: G19147/EK2/20
Plandatum: 2020-11-19
Öffentliche Auflage:
Gemeinderatsbeschluss:

BÜRO DR. PAULA
Raumplanung, Raumordnung und
Landschaftsplanung ZT-GmbH
A - 1030 Wien, Engelsbergg. 44/OG T 01 718 48 88 F 20
dr.paula@gpx.at www.gruppeplanung.at www.paula.at

4.3 Berichtigung Kenntlichmachung in der Plandarstellung Grünraum, Landschaft

Auf der Grundlage der eingelangten Stellungnahme des Vereins Freunde der Perchtoldsdorfer Heide soll die Kenntlichmachung des Naturschutzgebietes Teufelstein-Fischerwiesen und des flächige Naturdenkmal am Hochberg im Plan Grünraum und Landschaft geringfügig adaptiert werden. Da es sich bei den gewünschten Adaptierungen, um reine Kenntlichmachungen handelt, können diese Ergänzungen im Plandruck vorgenommen werden.

5 Zusammenfassende Beschlussempfehlung

Aus raumordnungsfachlicher Sicht wird abschließend empfohlen, die Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogramms - 2. Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes entsprechend den oben angeführten Änderungen und gemäß dem beiliegendem Beschlussplan (Siedlungswesen) zu beschließen.

Die gewünschte Korrektur der Kenntlichmachungen im Plan Grünraum und Landschaft werden im Zuge der Ausfertigung der Plandrucke ergänzt.

Wien, 19. November 2020, Böhm/BO
GZ G19147/EK2/20


Büro Dr. Paula ZT-GmbH

Anlagen

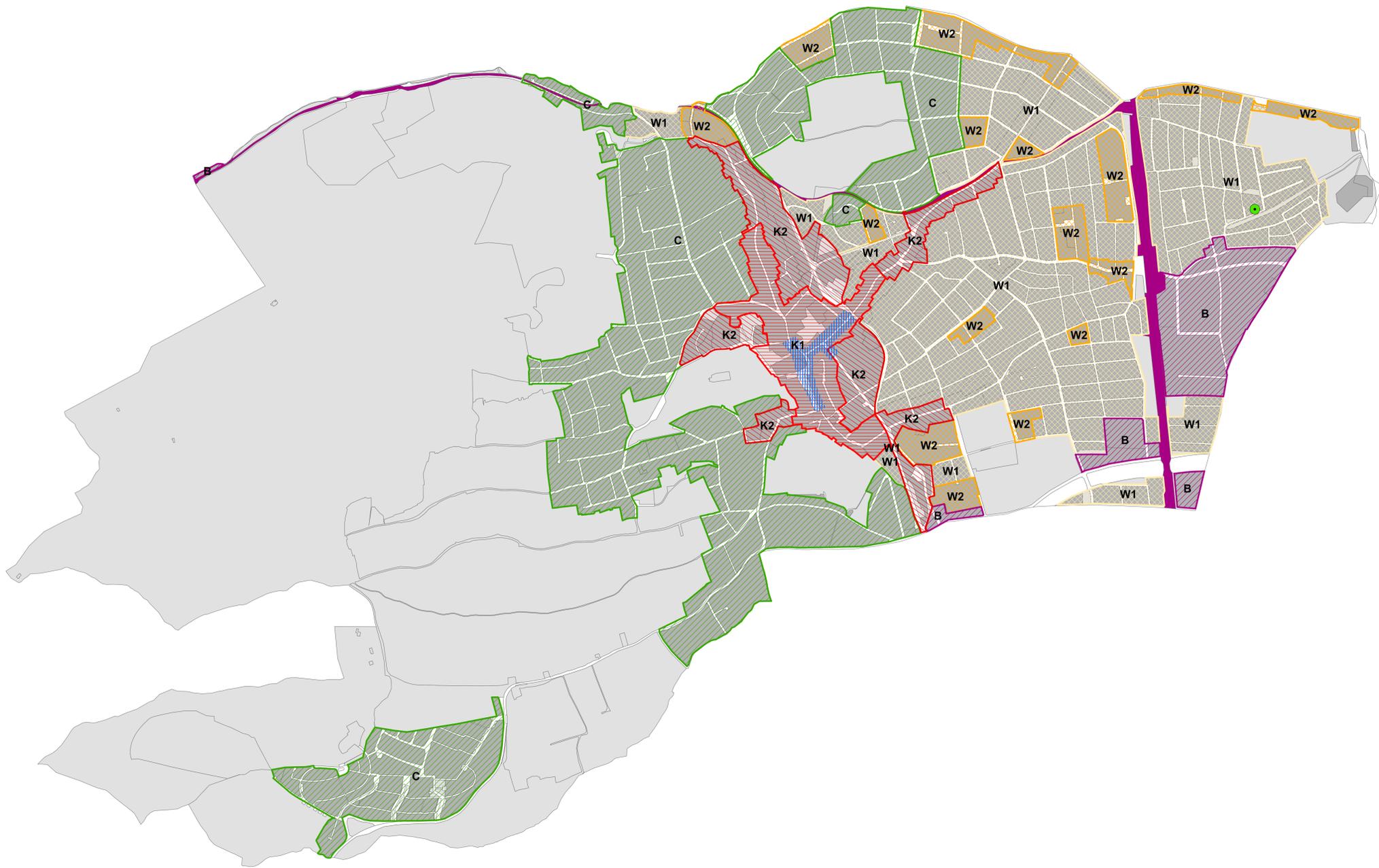
- Örtliches Entwicklungskonzept Perchtoldsdorf, Plandarstellung Siedlungswesen, 2. Änderung, Beschluss, Stand: 19.November 2020.
- Örtliches Entwicklungskonzept Perchtoldsdorf, Zusammenfassung Entwicklungsziele 2. Änderung - Beschluss, Büro Dr. Paula ZT-GmbH; 19. November 2020.
- Behandlung der eingelangten Stellungnahmen zur 2. Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzept, der 10. Änderung 2020 des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes der Marktgemeinde Perchtoldsdorf, Stand: 18.11.2020.

MARKTGEMEINDE PERCHTOLDSDORF

ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

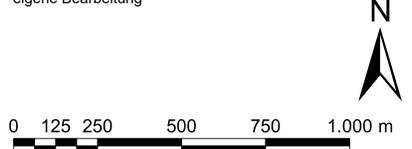
Siedlungswesen

2. Änderung ÖEK Beschluss



- FUSSGÄNGERVERKEHR
- Kernzone 1 (K1)
 - Handelszone
 - Kernzone 2 (K2)
 - Wohnzone 2 (W2)
 - Wohnzone 1 (W1)
 - Cottage -Wohnzone (C)
 - Betriebs- und Gewerbezone (B)
- Standort einer neuen sozialen Einrichtung
- Bauland
■ Grünland
■ Bahn

Quelle: Digitaler Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Perchtoldsdorf - 2020 (DI Friedmann und Aujesky OG), eigene Bearbeitung



Bearbeitung: DI E. Böhm
Technische Bearbeitung: Ing. H. Kopitz
GZ: G19147/EK2/20
Plandatum: 2020-11-19
Öffentliche Auflage:
Gemeinderatsbeschluss:

GRUPPEPLANUNG
**BÜRO DR. PAULA**
Raumplanung, Raumordnung und
Landschaftsplanung ZT-GmbH
A - 1030 Wien, Engelsbergg. 4/4. OG T 01-718 48 68 F /20
dr.paula@gpl.at www.gruppeplanung.at www.paula.at

ZUSAMMENFASSUNG ENTWICKLUNGSZIELE

Folgendes Dokument stellt eine Zusammenfassung der Entwicklungsziele und Maßnahmen (**Beschluss: 2. Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes**) dar.

1 LEITZIELE

1.1 FUNKTIONALE ENTWICKLUNG

Die Marktgemeinde Perchtoldsdorf soll aufgrund ihrer natürlichen und strukturellen Eignung sowie der bisherigen Entwicklung als Wohn-, Wirtschafts- und Freizeitstandort gesichert werden. **Für die weitere geordnete Entwicklung des Siedlungsraumes in der Gemeinde werden folgende Leitziele für das Siedlungsgebiet definiert:**

- **Sicherung und Steuerung einer geordneten Siedlungs- und Bevölkerungsentwicklung im Gemeindegebiet auf eine mit den Einrichtungen der Infrastruktur und den Zielfestlegungen zur Bevölkerungsentwicklung abgestimmte Art und Weise**
- **Sicherung und Steuerung der Entwicklung eines lebendigen, maßvoll verdichteten und Nutzungsdurchmischten Ortszentrums als Dienstleistungs- Handels- und Versorgungszentrum**
- **Sicherung, Berücksichtigung, Erhalt und Weiterentwicklung des Charakters der bestehenden Siedlungsstruktur im Gemeindegebiet**
- **Nutzung von Baulandreserven, Schließen von Baulücken und Nachnutzung von Leerständen**
- **Steuerung einer differenzierten Entwicklung in den unterschiedlichen Siedlungszonen in Anpassung an die bestehenden baulichen Strukturen, die historische Entwicklung und den strukturellen Charakter der einzelnen Zonen**

1.2 BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

~~In der Marktgemeinde Perchtoldsdorf wird ein moderates Wachstum der Wohnbevölkerung im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben sowie nach Maßgabe der den Zonen zugeordneten Zielfestlegungen angestrebt.~~

~~Ziel der Marktgemeinde Perchtoldsdorf ist eine Beibehaltung der bestehenden Bevölkerungszahl.~~

~~Zur Sicherung dieses Bevölkerungszieles soll die weitere Entwicklung der Siedlungsstruktur durch eine gezielte Steuerung der Siedlungsentwicklung (unter Nutzung der gesetzlichen Möglichkeiten zur Lenkung und Steuerung der Entwicklung) im Gemeindegebiet aktiv gelenkt werden.~~

1.3 KLIMASCHUTZ

Für die weitere geordnete Entwicklung des Siedlungsraumes in der Gemeinde werden folgende Leitziele zum Klimaschutz definiert:

- Die Belange des Klimaschutzes sind bei allen Entwicklungen zu berücksichtigen.
- Bei der Festlegung von Widmungsarten und Bebauungsbestimmungen sowie Bebauungsvorschriften sollen klimarelevante Aspekte (Sicherung erneuerbarer Ressourcen, Energiehaushalt, Bodenversiegelung, Fassaden- und Dachflächengestaltung, Anbindung an den öffentlichen Verkehr etc.) berücksichtigt werden.
- Die Gemeinde strebt eine Erhöhung der Ressourcen- und Energieeffizienz an. Es sollen Einsparungspotentiale realisiert werden, um damit den Energiebedarf zu reduzieren (Energieraumplanung).
- Es soll eine Erhöhung der lokalen und regionalen Wertschöpfung erfolgen, die auch zusätzliche Arbeitsplätze schaffen.

2 GRÜNRAUM UND LANDSCHAFT

2.1 FREIRAUM UND LANDSCHAFT

Zur Erreichung der Ziele des Klimaschutzes sowie der Erhaltung der heimischen Biodiversität sollen der Grünraum im Gemeindegebiet und die Freiflächen gesichert und erhalten werden. Dazu soll ein verantwortungsvoller und nachhaltiger Umgang mit Grünraum, biologischer Vielfalt, Boden und Energieressourcen bei der Entwicklung des Gemeindegebietes verfolgt werden.

- Es wird die Sicherung der erneuerbaren Energieressourcen im Gemeindegebiet angestrebt.
- Die bestehenden Freiflächen außerhalb der Siedlungsgrenzen werden in unterschiedliche Zonen (Freiflächen im Grünland) unterteilt. Diese im Bebauungsplan festgelegten „Freiflächen im Grünland“ sind beizubehalten und weiterhin raumordnungstechnisch zu sichern.
- In den Verflechtungsbereichen von Grünland- und Baulandnutzungen mit intensiv genutzten Erholungs- und Freizeiteinrichtungen ist auf eine gegenseitige Harmonisierung weiterhin zu achten. ~~Weitere im Landschaftskonzept Perchtoldsdorf dargestellte Freiflächen sollen erhalten werden.~~
- Die Uferzone des Petersbaches soll ~~renaturiert~~ naturnah gestaltet und als Naherholungsraum genutzt werden. ~~Zudem soll hier ein attraktiver Naherholungsraum für die bestehende und künftige Bevölkerung (Siedlungsentwicklung Judenwiese) geschaffen werden. Bei der Erstellung des Bauland- und Grünraumkonzeptes soll daher der Uferbereich mit einbezogen werden.~~

2.2 GRÜN- UND FREIFLÄCHEN (SIEDLUNGSBEZOGEN)

Zur Erreichung der Ziele des Klimaschutzes, zur Erhaltung der heimischen Biodiversität und zur Erhaltung und Verbesserung der Lebensqualität sollen die siedlungsinternen Grün- und Freiflächen, sowie Freizeit- und Erholungseinrichtungen gesichert und erhalten werden. Dazu soll ein verantwortungsvoller und nachhaltiger Umgang mit Freiflächen, Grünraum, Gärten und Begrünungen im öffentlichen Raum bei der Entwicklung des Gemeindegebietes verfolgt werden.

Aufgrund der Standortgunst und des hohen Erholungswertes von Perchtoldsdorf soll die bestehende attraktive Ausstattung an Freizeit- und Erholungseinrichtungen sowie Schul- und Ausbildungsflächen im Grünland erhalten und bei Bedarf ausgebaut werden. Es soll weiterhin ein reichhaltiges, qualitativ hochwertiges Angebot für alle Interessens- und Altersgruppen angestrebt werden.

- Eine großflächige Bodenversiegelung im Bauland soll vermieden werden.
- Die strukturprägenden privaten Grünräume im Baublockinneren des Ortskerns bzw. die Gärten im Ein- und Zweifamilienhausgebiet und Cottage-Viertel sollen in ihrer Grundstruktur beibehalten und bei Bedarf von Bebauung freigehalten werden.
- Zur Verbesserung des Mikroklimas können unter Berücksichtigung des Ortsbildes Begrünungsmaßnahmen an Gebäuden (begrünte Dachflächen oder Fassaden) eingesetzt werden.
- Zur Verbesserung des Mikroklimas können soweit möglich und sinnvoll Grünflächen und Baumpflanzungen im öffentlichen Raum vorgesehen werden.
- Zur Vernetzung der Grünflächen können soweit möglich innerörtliche Grünverbindungen im öffentlichen Raum geschaffen werden.

3 SIEDLUNGSWESEN

Die Möglichkeiten der räumlichen Siedlungsentwicklung in Perchtoldsdorf sind aufgrund der naturräumlichen Gegebenheiten (Landschaftsschutzgebiet, Weinbaugebiete, Freiflächen lt. Landschaftskonzept, etc.), der vorhandenen verkehrlichen Strukturen (Autobahn, Bundesstraße, Bahn) und der geografischen Lage, kombiniert mit überörtlichen Festlegungen (z.B. Regionales Raumordnungsprogramm [Reg. ROP] Südliches Wr. Umland) äußerst stark eingeschränkt.

Baulanderweiterungen wären aufgrund des Reg. Raumordnungsprogrammes nur dann möglich, wenn gleichzeitig eine Umwidmung von Bauland in Grünland in einem anderen Bereich erfolgen würde.

Entsprechend dem „Leitbild Perchtoldsdorf“ soll das Siedlungswachstum aber ohnehin begrenzt werden. Die bestehende Siedlungsstruktur soll erhalten werden, jedoch in Abhängigkeit der Lage zum Ortszentrum, ~~an übergeordneten Straßenzügen~~ und Bahnhaltstellen soll zur Stärkung des Ortszentrums eine maßvolle geringe innere Entwicklung ermöglicht werden.

Es werden daher verschiedene Siedlungszonen festgelegt, in denen der innere Entwicklungsspielraum grob abgesteckt wird.

Kernzone 1

- Durchmischte Nutzungen (Öffentliche Einrichtungen, Büros, Handels- und Dienstleistungseinrichtungen, Wohnen, etc.) im Bereich der „Handelszone“ (als Teil der „Kernzone 1“) bei Bedarf forcieren.
- Durchmischte Nutzungen (Öffentliche Einrichtungen, Büros, Handels- und Dienstleistungseinrichtungen, Wohnen, etc.) im Bereich der restlichen „Kernzone 1“ beibehalten.
- Historische Bebauungsstruktur in der „Kernzone 1“ erhalten.
- Bei der Errichtung von Neubauten ist die historische Bausubstanz und Baustruktur zu berücksichtigen.
- Maßvolle innere Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen des NÖ Raumordnungsgesetz 2014 und der NÖ Bauordnung 2014 zur Sicherung der Funktion und des strukturellen Charakters der „Kernzone 1“.
- Sicherung des strukturellen Charakters der Kernzone 1 durch Festlegung von Wohneinheiten im Bauland Kerngebiet und Festlegungen im Bebauungsplan.
- In der „Kernzone 1“ wird entsprechend der bestehenden historischen Bebauungsweise und -struktur eine gering verdichtete Bebauungsstruktur angestrebt.
- Sicherung von Frei- und Grünflächen im Baublockinneren oder in den rückwärtig liegenden Baulandbereichen.
- Aufwertung des öffentlichen Raumes (Gestaltung, Begrünung, besondere Berücksichtigung von Fuß- und Radverkehr).

Kernzone 2

- Durchmischte Nutzungen (Öffentliche Einrichtungen, Büros, Handels- und Dienstleistungseinrichtungen, Wohnen, etc.) im Bereich der „Kernzone 2“ beibehalten.
- Bei der Errichtung von Neubauten ist die angrenzende, bestehende Bausubstanz und Baustruktur in der „Kernzone 2“ zu berücksichtigen.
- Maßvolle innere Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen des NÖ Raumordnungsgesetz 2014 und der NÖ Bauordnung 2014 zur Sicherung der Funktion und des strukturellen Charakters der „Kernzone 2“.
- Sicherung des strukturellen Charakters der Kernzone 2 durch die Festlegung von Wohneinheiten im Bauland Kerngebiet entsprechend der überwiegend bestehenden Struktur und Festlegungen im Bebauungsplan.
- In der „Kernzone 2“ wird entsprechend der bestehenden Bebauungsweise und -struktur eine gering ~~geringer~~ verdichtete Bebauungsstruktur ~~als in der Kernzone 1~~ angestrebt.
- Sicherung von Frei- und Grünflächen im Baublockinneren oder in den rückwärtig liegenden Baulandbereichen.
- Aufwertung des öffentlichen Raumes (Gestaltung, Begrünung, besondere Berücksichtigung von Fuß- und Radverkehr).

Wohnzone 2

- Festlegung der „Wohnzone 2“ in Bereichen, in welchen großflächig verdichtete Strukturen bestehen.
- In der „Wohnzone 2“ wird entsprechend der Grundstücksstruktur und des Baubestandes eine gering die Erhaltung einer verdichteten Bebauungsstruktur angestrebt.
- ~~In der „Wohnzone 2“ wird eine geringe innere Verdichtung zur Sicherung der geordneten Entwicklung der „Wohnzone 2“ angestrebt.~~
- Bedarfsgerechte Sicherung des siedlungsbezogenen Frei- und Grünflächenanteiles durch Festlegungen im Bebauungsplan.

Wohnzone 1

- Festlegung der „Wohnzone 1“ in Bereichen, in welchen überwiegend der strukturelle Charakter eine Ein- und Zweifamilienhausstruktur besteht.
- In der „Wohnzone 1“ wird eine lockere Bebauungsstruktur angestrebt.
- In der „Wohnzone 1“ wird keine weitere Verdichtung zur Sicherung der geordneten Entwicklung und zur Sicherung des strukturellen Charakters eines Ein- und Zweifamilienhausgebietes der „Wohnzone 1“ angestrebt.
- Maßvolle innere Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen des NÖ Raumordnungsgesetz 2014 und der NÖ Bauordnung 2014 zur Sicherung der Funktion und des strukturellen Charakters der „Wohnzone 1“.
- Sicherung des strukturellen Charakters des Ein- und Zweifamilienhausgebietes durch die Festlegung von Wohneinheiten und Festlegungen im Bebauungsplan.
- Sicherung des wohngebietsbezogenen Anteils an Frei- und Grünflächen auf dem Bauplatz durch Festlegungen im Bebauungsplan.

Cottage - Wohnzone

- Festlegung der „Cottage Wohnzone“ in jenen Bereichen, in welchen überwiegend der strukturelle Charakter dieser locker bebauten Gebäudesubstanz besteht.
- In der „Cottage Wohnzone“ wird eine sehr lockere Bebauungsstruktur angestrebt.
- In der „Cottage Wohnzone“ wird keine Verdichtung zur Sicherung der geordneten Entwicklung und zur Sicherung des strukturellen Charakters der „Cottage Wohnzone“ angestrebt.
- Sicherung des strukturellen Charakters der „Cottage Wohnzone“ durch die Festlegung von Wohneinheiten und Festlegungen im Bebauungsplan.
- Sicherung einer starken Durchgrünung in Form von Hausgärten zur Gewährleistung einer geordneten Entwicklung der „Cottage Wohnzone“.
- Sicherung des typischen hohen Anteils an Frei- und Grünflächen in der „Cottage Wohnzone“ durch Festlegungen im Bebauungsplan.

Betriebs- und Gewerbezone

- Konzentration der Betriebsansiedlungen östlich der Bahn und südlich der Mühlgasse beibehalten.
- Ansiedlung von Gewerbebetrieben in diesem Bereich weiterhin forcieren.

4 WIRTSCHAFT

Perchtoldsdorf als Standort von zentrumsnahem Handel und Gewerbe hat in diesen Bereichen große Chancenfelder im Handel und in der Gastronomie. Ziel der Gemeinde muss es daher sein, den infrastrukturellen Rahmen für konsumorientierte Wirtschaft zu gewährleisten und zu verbessern, um dem vorhandenen Kaufkraftabfluss wirksam begegnen zu können.

Die fehlenden Angebotsformen können nur durch strategische Kombination von Magneten abgedeckt werden:

- ~~Großflächiges Anbieter im Diskont-Segment (gebündelt)~~
- ~~Zusätzliche fehlende Fachgeschäfte in unmittelbarer Nähe, die von der erhöhten Frequenz wesentlich profitieren~~
- Stärkung des Ortszentrums als Wirtschaftsstandort
- Sicherung der Betriebs- und Gewerbezonen unter Berücksichtigung der Emissionen
- Erweitertes Angebot an zentrumsnaher Erlebnisgastronomie
- Schaffung zusätzlicher kategorisierter Nächtigungsmöglichkeiten

Für zusätzliche Betriebsansiedlungen im Bereich Handel und Gastronomie soll in Abhängigkeit der Lage zum Ortszentrum die Möglichkeit geschaffen werden in:

Handelszone

- Stärkung des Ortszentrums durch die Sicherung und Stärkung der zentralen innerörtlichen Handelszone.
- Durchmischte Nutzungen (öffentliche Einrichtungen, Büros, Handels- und Dienstleistungseinrichtungen, Wohnen, etc.) im Bereich der „Handelszone“ bei Bedarf forcieren.
- Überwiegende Nutzung der straßenseitigen Erdgeschoßbereiche für Handels- und Dienstleistungsnutzungen.

Kernzone 1/2

- Durchmischte Nutzungen (öffentliche Einrichtungen, Büros, Handels- und Dienstleistungseinrichtungen, Wohnen, etc.) im Bereich der „Handelszone“ (als Teil der „Kernzone 1“) forcieren.
- Durchmischte Nutzungen (öffentliche Einrichtungen, Büros, Handels- und Dienstleistungseinrichtungen, Wohnen, etc.) im Bereich der „Kernzone 2“ beibehalten.
- Nutzungs- bzw. Angebotsmix (Handel, Handwerk, Gastronomie, Dienstleistungen, öffentl. Einrichtungen, Büros, Praxen) erhalten und forcieren
- Zusätzliche Verdichtung bzw. Erweiterungsmöglichkeit vorhandener gewerblich genutzter Flächen ermöglichen
- Unter Bedachtnahme der vorhandenen historischen Bausubstanz maßvolle bauliche Erweiterungsmaßnahmen ermöglichen
- Bedachtnahme der nichtmotorisierten Erreichbarkeit

- Aufwertung des öffentlichen Raumes (Gestaltung, Begrünung, besondere Berücksichtigung von Fuß- und Radverkehr).

~~Entwicklungsgebiete (kerngebietsähnliche Strukturen/Nutzungen)~~

- ~~• Anhebung des Durchmischungsgrades von Wohn- und wirtschaftlicher Nutzung (Handel, Handwerk, Dienstleistungen, Büros, Praxen)~~
- ~~• Ermöglichung der Neuerrichtung von Betriebsanlagen und der Verdichtung bzw. Erweiterungsmöglichkeit gewerblich genutzter Flächen ermöglichen~~

Betriebs- und Gewerbezone

- Konzentration der Betriebsansiedlungen östlich der Bahn und südlich der Mühlgasse beibehalten
- Ansiedlung von Gewerbebetrieben weiterhin forcieren
- Ziel der Gemeinde ist weiters die Sicherung der Weinbaubetriebe bzw. der Erhalt und die bedarfsgerechte Erweiterung der Weinbaugebiete sowie zugehöriger Lager- und Produktionsbereichen im Grünland.

5 VERKEHR - MOBILITÄT

Die individuelle Mobilität jedes Einzelnen ist ein Grundbedürfnis des Menschen. In unserer modernen Gesellschaft werden Mobilitätsbedürfnisse durch unterschiedliche Verkehrsmittel abgedeckt – von der urreigensten Form der Fortbewegung, dem zu Fuß gehen, bis hin zur Fortbewegung mit Kraftfahrzeugen. Die Qualität der verfügbaren Mobilität hat wesentlichen Einfluss auf die Lebensqualität jedes einzelnen Menschen. In diesem Sinne ist es eine der zentralen Aufgaben einer Gemeinde die Mobilitätsbedürfnisse jeder Bürgerin und jedes Bürgers bestmöglich zu befriedigen. Die Mobilität des Einzelnen hat jedoch Konsequenzen auf Umwelt und Mitmenschen.

Insofern ist es auch im Mobilitätsbereich oberstes Ziel einer Gemeinde Maßnahmen im Sinne ihrer gesamtheitlichen Zusammenhänge und an ihrem Wert für die Gesamtgesellschaft zu messen. Das Mobilitätsleitbild und definiert für die nächsten Jahre Rahmenbedingungen und Ziele für die Weiterentwicklung der Mobilität in der Marktgemeinde Perchtoldsdorf.

Die im ~~Mobilitätskonzept 2030 Verkehrskonzept Perchtoldsdorf 1996~~ festgelegten Ziele und Maßnahmen sollen unter Berücksichtigung des fortlaufenden Entwicklungsprozesses sinngemäß weiter verfolgt und umgesetzt werden. Die detaillierten Ziele und Maßnahmen sind dem ~~Mobilitätskonzept 2030 Verkehrskonzept~~ zu entnehmen. ~~Eine Adaptierung des Konzeptes soll in nächster Zeit angestrebt werden.~~

- ~~• Verkehrsvermeidung (Verkehrssparen Wienerwald)~~
- ~~• Reduzierung des Motorisierten Individualverkehrs~~
- ~~• Freihaltung des Ortszentrums und dichtverbauter Wohnbereiche von Schwerverkehr und Durchzugsverkehr~~
- ~~• Forcierung und Attraktivitätssteigerung des Nichtmotorisierten Individualverkehrs /~~
- ~~• Öffentlichen Personennahverkehrs unter Einbindung des P-Taxis~~
- ~~• Zeitliche und tarifliche optimierte Anbindung an Schnellbahn und U-Bahnnetz~~
- ~~• Schaffung von ausreichenden Stellplätzen in der Kernzone, verstärkte Errichtung von privaten Stellplätzen~~
- ~~• Parkraumbewirtschaftung~~

Sachverhalt

Moderne Mobilität erfolgt multimodal und bedarfsgerecht. Wegeketten, bei welchen die Nutzung unterschiedlicher Verkehrsmittel bedarfsabhängig aneinandergereiht werden, um ein Ziel zu erreichen, sind charakteristisch für das heutige und zukünftige Verkehrsverhalten. Bei allen Arten der Mobilität genießt die Verkehrssicherheit oberste Priorität. Damit das Verkehrssystem in Perchtoldsdorf den heutigen und zukünftigen Anforderungen gerecht werden kann, sollen Maßnahmen in mehreren Handlungsfeldern gesetzt werden. Bei jeder Maßnahme sind unterschiedliche Komponenten zu berücksichtigen:

- Die systemische Komponente: Maßnahmen, die in einem Mobilitätssektor getroffen werden, haben stets auch Auswirkungen auf andere Bereiche. Das Mobilitätssystem soll als Gesamtsystem begriffen werden.

- Die gesellschaftliche Komponente: Ein einfaches, flüssiges und sicheres Vorankommen bzw. Fortbewegen sind unerlässlich für unser Gesellschaftssystem. Bewegungsfreiheit und Verkehrssicherheit haben einen wesentlichen Stellenwert in unserer Gesellschaft.
- Die wirtschaftliche Komponente: Wirtschaftlichkeit und Effizienz sind wesentliche Kriterien bei der Umsetzung von Maßnahmen im Mobilitätsbereich.
- Die regionale Komponente: Mobilität ist in vielen Fällen gemeindeübergreifend. Mobilitätsbedürfnisse sind stets auch in einem regionalen Kontext zu betrachten.
- Die ökologische Komponente: Die Art der Fortbewegung des Einzelnen hat immer auch Effekte auf Klima und Umwelt. Klimaschonende und klimaneutrale Fortbewegungsarten müssen deutlich mehr gefördert werden, um die Ziele des Klimaschutzmanifestes erreichen zu können.
- Die partizipative Komponente: Die Mobilität des Einzelnen erfolgt nicht in einem leeren Raum, sondern stets in Interaktion mit einer Vielzahl von Menschen. Dem Rechnung tragend, sollen Mobilitätsmaßnahmen gemeinsam und im Dialog mit Bürgerinnen und Bürgern entwickelt werden.

Das Mobilitätskonzept Mobil 2030 soll entsprechend den folgenden Zielvorgaben in sieben Handlungsfeldern weiterverfolgt werden:

1. Mobilitätsverhalten, Verkehrsorganisation und Verkehrssicherheit

Die Veränderung des Mobilitätsverhaltens der Perchtoldsdorfer Bevölkerung in Richtung einer bedarfs- und umweltgerechten Verkehrsmittelwahl durch Förderung des öffentlichen und nichtmotorisierten Verkehrs bei gleichzeitig größtmöglichem Anspruch an die Verkehrssicherheit ist das übergeordnete Ziel der künftigen Mobilitätspolitik der Marktgemeinde Perchtoldsdorf.

2. Straßenraumgestaltung

Straßenneu- und -umbauten erfolgen nach einheitlichen Kriterien. Eine zukunftsorientierte Straßenraumgestaltung ermöglicht einerseits die Erfüllung der bedarfsgerechten Anforderungen für alle Mobilitätsteilnehmergruppen und andererseits eine klimawandelangepasste Gestaltung des Straßenraumes, was wiederum die Berücksichtigung von qualitätsvollen Baumpflanzungen und die Minimierung der versiegelten Flächen im öffentlichen Straßenraum bedeutet.

3. Fußverkehr

Die Förderung des Fußverkehrs soll erreicht werden, durch eine barrierefreie Ausgestaltung der Straßenräume mit möglichst hohem Ausstattungskomfort und entsprechenden Sicherheitsstandards für eine komfortable und sichere Begehbarkeit durch alle Personengruppen.

4. Radverkehr

Das Ziel einer deutlichen Erhöhung des Radverkehrsanteils soll erreicht werden, durch Schaffung attraktiver Radverkehrs- und Radabstellanlagen, die Verbesserung der Verkehrssicherheit für Radfahrer sowie durch strukturelle und gesamtheitliche Maßnahmen zur Förderung des Radverkehrs.

5. Öffentlicher Verkehr

Zur Attraktivierung des öffentlichen Verkehrs und die Verbesserung der Versorgungsqualität für alle Ortsteile wird das Linien- und Intervallangebot ausgeweitet und eine nutzerorientierte und attraktive Tarifgestaltung gefördert.

6. Ruhender Verkehr

Ein zukunftsorientiertes Management der KFZ-Stellplätze im öffentlichen Straßenraum ist ein wichtiges Steuerungsinstrument für die Nutzung der kostbaren Ressource öffentlicher Raum. Die Weiterentwicklung und Ausdehnung der Parkraumbewirtschaftung erfolgt im Zusammenspiel mit der tatsächlichen Nutzung der Pflichtstellplätze auf Privatgrund.

7. Zuständigkeiten, Kompetenzen und Öffentlichkeitsarbeit

Die dauerhafte Berücksichtigung des Mobilitätsleitbildes im Zusammenhang mit den Zielsetzungen des Klimaschutzmanifestes erfolgt durch eine entsprechende Umsetzungscoordination in der Gemeindeverwaltung. Zudem wird die Information bzw. die öffentliche Zugänglichkeit von mobilitätsrelevanten Daten für die Perchtoldsdorfer Bevölkerung ausgeweitet.