

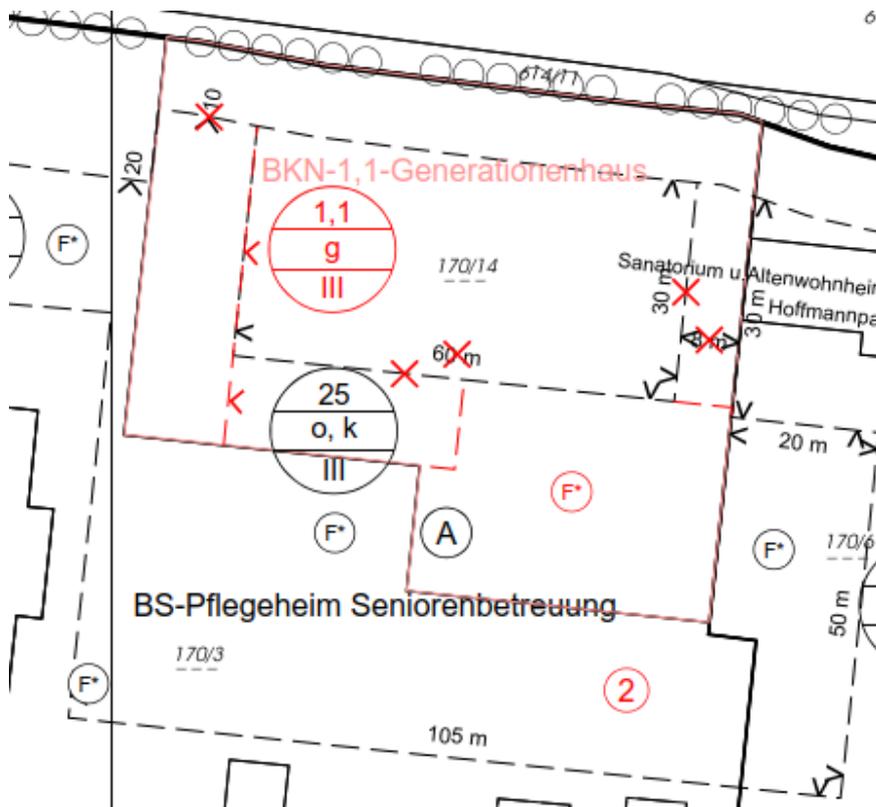
## 2. Änderungspunkte:

### 2.1. Änderungspunkt 2: Wiener Straße 68, Widmungsänderung von BS-Pflegeheim Seniorenbetreuung in BKN-1,1-Generationenhaus, Festlegung 1,1/g/III, Anpassung F\*

#### 2.1.1. Steckbrief

<u>Änderung:</u>	inhaltliche Änderung
<u>Grundstücke:</u>	KG Purkersdorf, Gst.-Nr. 170/14 gemäß der planlichen Darstellung
<u>Mappenblätter:</u>	45
<u>Bestand:</u>	25/o,k/III; F*; vordere Baufluchtlinie (10 m)
<u>Planung:</u>	1,1/g/III, Anpassung der vorderen Baufluchtlinie, Festlegung seitliche Baufluchtlinie, Anpassung Festlegung F*
<u>Änderungsanlass:</u>	Anpassung an das geänderte örtliche Raumordnungsprogramm (§34 Abs.1 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 97/2020)

#### Plandarstellung:



#### 2.1.2. Lage, Umgebung und aktuelle Festlegungen

Der Bereich des gegenständlichen Änderungspunktes umfasst die Liegenschaft Wiener Straße ONr. 68 (Gst.-Nr. 170/14) an der Südseite der Verkehrshauptachse Landesstraße B1 im östlichen Stadtgebiet von Purkersdorf. Das Grundstück ist Teil des Areals um das ehemalige Sanatorium Westend, für das im Bereich des gegenständlichen Grundstücks und auf Gst.-Nr. 170/3 die Widmung Bauland Sondergebiet mit der Nutzungsfestlegung „Pflegeheim Seniorenbetreuung“ (BS-...) und im Bereich des östlich angrenzenden Gst.-Nr. 170/6 die Widmung Bauland Wohngebiet (BW) festgelegt ist. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite ist überwiegend Bauland Kerngebiet (BK) festgelegt. Die Baulandbereiche beidseits der Wiener Straße liegen innerhalb der im Flächenwidmungsplan festgelegten Zentrumszone.

Das von der gegenständlichen Änderung betroffene Gst.-Nr. 170/14 wurde bis zuletzt als private Parkanlage für das benachbarte Seniorenwohnheim Hoffmannpark genutzt. Dementsprechend ist auf der Ebene des rechtskräftigen Bebauungsplans großräumig eine Freifläche verordnet, über die in den Bebauungsvorschriften die Ausgestaltung als Parkanlage (F\*) festgelegt ist. Von dieser Festlegung ausgenommen ist ein etwa 30 m tiefer und 60 m breiter, an der vorderen Baufluchtlinie (10 m zur Straßenflucht) gelegener bebaubarer Bereich. Weiters legt der Bebauungsplan eine Bebauungsdichte von 25 %, eine offen/gekuppelte Bauweise und Bauklasse III fest. Zudem liegt die Fläche zur Gänze im Altortgebiet.

Mehrere Objekte im westlichen Umfeld der gegenständlichen Widmungsfläche stehen unter Denkmalschutz, darunter auch das ehemalige Sanatoriumsgebäude auf der südwestlich angrenzenden Liegenschaft Gst.-Nr. 170/3.

Durch das rechtskräftig verordnete örtliche Entwicklungskonzept ist im Bereich der gegenständlichen Widmungsfläche aufgrund des Nachverdichtungspotenzials eine Maßnahme verordnet, die im Falle einer Wohnbaulandwidmung die raumordnungsvertragliche Sicherstellung der Eingliederung von Kindergartengruppen und/oder Angeboten zur Ganztagsbetreuung in der Erdgeschoßzone eines Wohnbauprojektes zum Ziel hat.

### 2.1.3. Änderungen und Planungsziele

#### 2.1.3.1. Ausgangslage

Der Stadtgemeinde Purkersdorf liegt für den Bereich des Gst.-Nr. 170/14 ein Ansuchen zur Änderung der Widmungsfestlegung Bauland Sondergebiet in eine Widmungsart des Wohnbaulandes wie auch zur Änderung der Bestimmungen des Bebauungsplans vor.

Ziel des Projektwerbers ist die Errichtung eines Generationenwohnhauses mit drei oberirdischen Geschossen und einem zurückgestuften Dachgeschoß entsprechend Bauklasse III, das insgesamt 41 Wohneinheiten unterschiedlicher Größen (47 – 76 m<sup>2</sup>) und im Erdgeschoß zwei Kindergartengruppen sowie eine Arztpraxis beherbergen soll (vgl. **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** unten). Das Projekt ist in Erweiterung zum angrenzenden Pflegeheim als Generationenwohnhaus konzipiert.

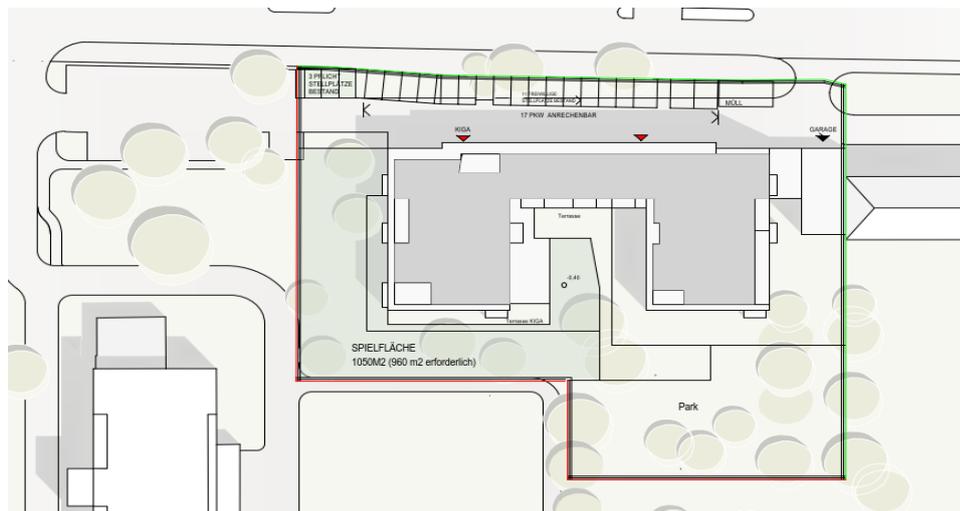


Abbildung: Projektvorhaben im Bereich des Änderungspunktes 2, Lageplan, Quelle: pfeil architekten Ziviltechniker GmbH, Bebauungsstudie vom 27.09.2021

### **2.1.3.2. Planungsziele**

Eine Nutzung der gegenständlichen Liegenschaft als Parkanlage für die Seniorenresidenz Hoffmannpark ist im gegebenen Ausmaß nicht erforderlich, da die umgebenden Bereiche des Areals des ehemaligen Sanatoriums ein ausreichendes Maß an Freiräumen zur Verfügung stellen. Nicht zuletzt da die Parkanlage nicht öffentlich zugänglich ist, liegt im Bereich der gegenständlichen Liegenschaft eine sehr geringe Nutzungsdichte vor.

Aufgrund der Lage an der Hauptachse Wiener Straße (Landesstraße B1) und der ausgezeichneten Versorgungsqualität durch nachhaltige Mobilitätsformen weist die Fläche ein hohes Entwicklungspotenzial auf. Das umgebende Siedlungsgebiet zeichnet sich bereits durch eine verdichtete Bebauung aus und ist Teil eines durchgehenden Siedlungsbandes, das sich Richtung Osten über die Wiener Landesgrenze hinaus erstreckt.

Gleichzeitig ist in der Grundlagenerhebung zum örtlichen Entwicklungskonzept dokumentiert, dass die Versorgung mit Kindergartenplätzen über das Gemeindegebiet ungleich verteilt ist und insbesondere im gegenständlichen Bereich um das ehemalige Sanatorium zukünftig ein zusätzlicher Bedarf zu erwarten sein wird.

Auf Basis dieser planungsrelevanten Grundlagen wurde durch das nunmehr rechtskräftig verordnete örtliche Entwicklungskonzept der Stadtgemeinde Purkersdorf im Bereich der gegenständlichen Liegenschaft eine Maßnahme verortet, die im Falle einer für Wohnzwecke erforderlichen Widmungsänderung die raumordnungsvertragliche Sicherstellung der Herstellung von Kindergartengruppen bzw. Kinderbetreuungseinrichtungen in der jeweiligen Erdgeschoßzone vorsieht.

Den öffentlichen Interessen der Stadtgemeinde Purkersdorf entspricht in diesem Bereich die Herstellung von zwei Kindergartengruppen und einer Arztpraxis. Zum Zwecke der Sicherstellung dieser öffentlichen Interessen ist ein Raumordnungsvertrag gem. § 17 Abs. 3 Z 2 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 97/2020 vorgesehen.

### **2.1.3.3. Änderung des Flächenwidmungsplans**

Als für die angestrebte Nutzung konforme Widmungsfestlegung erscheint aufgrund der hohen Lagegunst unter Berücksichtigung der umgebenden Festlegungen Bauland Kerngebiet (BK) gem. § 16 Abs. 1 Z 2 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 97/2020 geeignet.

Aufgrund der durch das Projekt vorgesehenen Nutzungsdurchmischung (betreutes Wohnen, Generationenwohnen, Kindergarten, Arztpraxis) ergibt sich ein Raum- und Funktionsprogramm, dessen Flächenbedarf einer Bruttogeschoßfläche (BGF) von in etwa 5.000 m<sup>2</sup> entspricht. Da der Bauplatz ca. 5.017 m umfasst, entspricht das Vorhaben daher gerade noch der im BK höchstzulässigen Geschoßflächenzahl (GFZ) von < 1.

Seitens der Stadtgemeinde Purkersdorf wird eingeräumt, dass es sinnvoll erscheint, einem für öffentliche Interessen derart bedeutsamen Projekt zumindest ein geringes Maß an baulicher Flexibilität zu ermöglichen. Die Festlegung Bauland Kerngebiet (BK) hätte aufgrund der GFZ-Beschränkung zur Folge, dass für etwaige Adaptierungen in der Realisierung des Projekts wie auch für die bedarfsgerechte Instandhaltung mittels geringfügiger baulicher Anpassungen keinerlei Spielraum bestehen würde.

Nach fachlicher Abwägung sieht der Gemeinderat der Stadtgemeinde Purkersdorf im Rahmen der gegenständlichen Änderung daher die Widmung Bauland Kerngebiete für nachhaltige Bebauung unter Festlegung der zulässigen Geschoßflächenzahl von 1,1 (BKN-1,1) vor. Damit wird ein geringes Maß an Flexibilität in der baulichen Ausnutzung der Liegenschaft ermöglicht.

§ 16 Abs. 5 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 97/2020 regelt, dass u.a. Bauland Kerngebiete für nachhaltige Bebauung erforderlichenfalls hinsichtlich der speziellen Verwendung näher bezeichnet werden kann. Entsprechend der durch das Projekt geplanten Nutzung des betreffenden Bauplatzes (Gst.-Nr. 170/14) sieht die gegenständliche Änderung die Festlegung des Nutzungszusatzes „Generationenhaus“ vor.

Zur Ermöglichung der Konversion der derzeit ungenutzten Baulandfläche und zur bedarfsgerechten Nutzung des gegebenen Entwicklungspotenzials zum Zwecke der Herstellung eines mit dem bestehenden Pflegeheim synergierenden Generationenwohnhauses sieht der gegenständliche Änderungspunkt im Ausmaß von 5.017 m<sup>2</sup> die Umwidmung der Fläche von BS-Pflegeheim Seniorenbetreuung in BKN-1,1-Generationenhaus vor. Durch die besondere Zweckbindung der Widmungsfläche wird im Rahmen der baubehördlichen Beurteilung Vorsorge getroffen, dass die dem vorgeschlagenen Projekt wie auch den öffentlichen Interessen entsprechende Wohnform (betreutes bzw.

betreubares Wohnen, Generationenwohnen) sichergestellt wird. Darüber hinaus wird zwischen der Stadtgemeinde Purkersdorf und der Liegenschaftseigentümerin ein Raumordnungsvertrag gem. § 17 Abs. 3 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 97/2020 zur Sicherstellung öffentlicher Interessen abgeschlossen.

#### 2.1.3.4. Änderung des Bebauungsplans

Die gegenständliche Änderung des Bebauungsplans erfolgt zur Anpassung an das parallel geänderte örtliche Raumordnungsprogramm (19. Änderung des Flächenwidmungsplans).

Entsprechend der Widmungsänderung (BKN-1,1-Generationenhaus) wird auf der Ebene des Bebauungsplans als Bebauungsdichte eine höchstzulässige Geschoßflächenzahl (GFZ) von 1,1 festgelegt.

Darüber hinaus dient die gegenständliche Änderung des Bebauungsplans im Wesentlichen der Sicherstellung der Umsetzung der durch iC consulente Ziviltchniker GesmbH im Rahmen der parallelen Änderung des Flächenwidmungsplans definierten Lärmschutzmaßnahmen.

Hierzu ist die Festlegung einer geschlossenen Bauweise und die Aufhebung der Freiflächenfestlegung (F\*) an der nordöstlichen Grundstücksgrenze vorgesehen. Die Festlegung F\* verbleibt im Südosten der Liegenschaft und damit in jenem Bereich aufrecht, für den kein Erfordernis zur baulichen Nutzung oder durch Freiräume des Kindergartens besteht. Im westlichen Bereich wird stattdessen eine seitliche Baufluchtlinie festgelegt. Damit wird ein Bereich zonierte, der von einer Bebauung mit Hauptgebäuden freigelassen werden muss, während gleichzeitig die Bebauung durch allfällige Nebengebäude (z.B. Gerätehütte für Spielgeräte des Kindergartens, Gartenhaus) ermöglicht wird.

Zur Sicherstellung der Abhaltung des Schalls in Verlängerung der geschlossenen Bebauung werden die Bebauungsvorschriften der Stadtgemeinde Purkersdorf unter 1.11 durch folgende Bestimmung ergänzt:

#### 1.11 STRUKTUR UND AUSFÜHRUNG DER BAUKÖRPER ZUR ABHALTUNG DES SCHALLS

*Für die in Anhang 2 angeführten Grundstücke ist eine verpflichtend herzustellende Struktur und Ausführung der Baukörper in bestimmten Bereichen zur Abhaltung des Schalles von angrenzenden Gebieten gem. § 30 Abs. 2 Z 18 NÖ ROG i. d. g. F. zu berücksichtigen. Die jeweilige Vorgabe ist dem Anhang 2 zu entnehmen.*

(...)

#### **Anhang 2: Struktur und Ausführung der Baukörper zur Abhaltung des Schalls gem. § 30 Abs. 2 Z 18 NÖ ROG 2014 i.d.g.F.**

Betroffene Grundstücke Nr.	KG Nr.	Regelungsinhalt
170/14	01906	<p>Zur Abhaltung des Schalls ist entlang bzw. in Verlängerung der vorderen Baufluchtlinie vollständig die geschlossene Bauweise in einer Höhe von zumindest 1,90 m herzustellen.</p> <p>An der westlichen Grundstücksgrenze ist eine zumindest 1,90 m hohe Schallschutzwand ausgehend von der nördlichen Front der geschlossenen Bebauung bis zu einer Tiefe von 21,50 m ausgehend von der Straßenfluchtlinie herzustellen.</p> <p>Die Wirkung dieses Schallschutzes kann gänzlich oder in Teilen auch durch ein Nebengebäude in geeigneter Ausführung bzw. eine andere bauliche Anlage in geeigneter Ausführung hergestellt werden.</p>

Die durch Punkt 1.1 in Anhang 2 der Bebauungsvorschriften vorgesehene Änderungsmaßnahme hat ggü. einem nach der derzeitigen Rechtslage bewilligbaren Bauvorhaben zur Folge, dass aufgrund des herzustellenden Lärmschutzes auf einer Länge von ca. 15 m Sichtbeziehungen von der Wiener Straßen zum Bestandsgebäude des ehemaligen Sanatoriums Westend gestört werden können.

Dazu ist auszuführen, dass auch nach der derzeitigen Rechtslage ein Rahmen für baubehördlich bewilligbare Bauvorhaben besteht, die auf nahezu der gesamten Grundstückslänge (ca. 65 m von 80 m) Blickbeziehungen zu dem denkmalgeschützten Objekt stören können.

Voraussetzung für die parallel geplante Widmungsänderung – die wiederum die Voraussetzung für die Möglichkeit einer raumordnungsvertraglichen Vereinbarung zur Eingliederung von sozialen Einrichtungen im geplanten Wohnbauprojekt ist – ist die Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen zur Einhaltung des entsprechenden Immissionsschutzes.

In der Abwägung der Interessen wird der Ermöglichung von zwei für die Aufrechterhaltung einer bedarfsgerechten sozialen Infrastruktur erforderlichen Kindergartengruppen ggü. dem größtmöglichen Erhalt der Sichtachse zum Sanatorium Vorrang eingeräumt.

#### **2.1.4. Mögliche Auswirkungen und Nutzungseinschränkungen**

Die Änderung dient der Schaffung einer mit dem Umgebungsbestand abgestimmten Bebauungsstruktur und trägt zur Sicherstellung der Verwirklichung der Zielsetzungen des rechtskräftig verordneten Entwicklungskonzept bei.

Dabei werden Maßnahmen zur Einhaltung der Lärmhöchstwerte in der geplanten Widmungsfestlegung BKN-1,1-Generationenhaus unter Berücksichtigung eines im Rahmen der parallelen 19. Änderung des Flächenwidmungsplans definierten Lärmschutzprojekts getroffen.

Die Bebaubarkeit der betroffenen Flächen des Planungsgebiets bleibt dabei erhalten, es erfolgt lediglich die Steuerung die Bebauung.

##### **2.1.4.1. Ortsbild**

Die Änderung sieht ggü. dem derzeitigen Rechtsstand u.a. eine geringfügige Erhöhung der maximal zulässigen Bebauungsdichte, eine Änderung der Bauweise (von derzeit offen auf nunmehr geschlossen bei gleichzeitiger Festlegung eines seitlichen Bauwuchs) wie auch eine teilweise Aufhebung der Freiflächenfestlegung vor. Diese genannten Änderungen lassen ggü. dem derzeit zulässigen Rahmen einer baubehördlichen Bewilligung keine erheblich negativen Auswirkungen auf das gegebene, durch vergleichsweise große Bauvolumina geprägte Ortsbild erwarten.

Eine definitiv ortsbildwirksame Maßnahme, die durch den vorliegenden Änderungspunkt geplant ist, bildet die unter Punkt 1.11 bzw. Anhang 2 der Bebauungsvorschriften ergänzte Bestimmung zur Herstellung des erforderlichen Lärmschutzes. Eine entsprechende Abwägung der Interessen (größtmöglicher Erhalt der Sichtachse zum denkmalgeschützten Gebäude ggü. Lärmschutz) ist dem vorangehenden Kapitel 2.1.3.4 zu entnehmen.

<b>Wortmeldungen:</b> Baum, Pannosch	<b>Abstimmungsergebnis:</b> <b>6 Gegenstimmen:</b> Banner, Wunderli, Klinser, Keindl, Kellner, Baum, <b>alle anderen dafür</b>
---	--