

MAGISTRAT DER STADT WIEN
Magistratsabteilung 21A

MA 21 A - Plan Nr. 8427

Wien, 19. Dezember 2025

Festsetzung des Flächenwidmungsplanes
und des Bebauungsplanes sowie Kenntnisnahme
der zusammenfassenden Erklärung über die
Berücksichtigung von Umwelterwägungen
für das Gebiet zwischen Simmeringer Hauptstraße,
Weichselweg, Am Kanal, Linienzug 1-4, Pretschgasse,
Anton-Steinböck-Gasse und Linienzug 5-7 im
11., Bezirk, Kat. G. Simmering

Beilagen:

Antrag und Plan 1:2000 und Umweltbericht

Erläuterungsbericht 2 – ÖA/BV

für ein Verfahren einschließlich einer Umweltprüfung gemäß § 2 der Bauordnung (BO) für Wien zur
Festsetzung des Flächenwidmungsplans und des Bebauungsplans.

Lage und Charakteristik des Plangebiets

Das etwa 10 ha große Plangebiet „Weichselweg“ befindet sich im 11. Wiener Gemeindebezirk und ist im Norden durch die Simmeringer Hauptstraße, im Osten durch den Weichselweg und im Süden durch den Straßenzug Am Kanal abgegrenzt. In weiterer Folge ist das Plangebiet durch den im Plan dargestellten Linienzug 1-4 abgegrenzt. Generell betrachtet, ist das die westliche Abgrenzung, welche in Nordost Richtung, ausgehend vom Straßenzug Am Kanal zum Kreuzungsplateau Pretschgasse/Anton-Steinböck-Gasse, verläuft. Fortgesetzt wird die westliche

Abgrenzung durch den Straßenzug Anton-Steinböck-Gasse bis zu jenem Punkt, wo der Straßenzug um 90° wendet. In weiterer Fortsetzung verläuft die Grenze in nordöstlicher Richtung zur Simmeringer Hauptstraße. Im Plan ist diese Abgrenzung durch den Linienzug 5-7 dargestellt.

Lockere räumlich, kleinteilige Bebauungsstrukturen, zu einem großen Teil betrieblich genutzte Gebäude von Gärtnereien und Steinmetzbetrieben, prägen raummarkierend die Randzonen des Projektgebiets entlang der Simmeringer Hauptstraße. Raumverbindend sind im Projektgebiet die agrarisch geprägten Offenlandschaftsflächen (Gemüseanbauflächen, Gärtnereiflächen, örtliche Brachflächen). Ein teils dichter, parallel zum Straßenzug Weichseltalweg verlaufender gebietsquerender Gehölzzug, der durch örtliche Einzelbäume und Gehölzgruppen ergänzt wird, ist milieubildend.

Entlang des Weichseltalwegs führt eine 220kV Hochspannungsfreileitung („Wien SO - Bisamberg“) und prägt damit wesentlich das Gebiet.

Im Osten bildet die Mauer des Wiener Zentralfriedhofs mit den dahinterliegenden Baumbeständen eine markante Front. Im Westen schließt eine Wohnbebauung an.

Historische Entwicklung

Großräumig und historisch betrachtet wurde das gegenständliche Gebiet durch großflächige städtebauliche Eingriffe im Umfeld geprägt. Vormals war der Raum landwirtschaftlich geprägt. Durch das Werden der Großstadt Wiens im 19. Jahrhunderts etablierten sich Ver- und Entsorgungsbetriebe im Südostraum Wiens. Besonders hervorzuheben ist dabei die Schaffung des Wiener Zentralfriedhofs in der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts in angrenzender, unmittelbarer östlicher Nachbarschaft des gegenständlichen Gebiets. Der Zentralfriedhof hat eine Flächenausdehnung von ca. 2,5 km². Diese für das Gebiet ursprünglich fremdartige Nutzung und Bebauung waren massive Eingriffe in die periphere Stadtlandschaft und somit auch prägend für das Umfeld.

Weitere bauliche Maßnahmen veränderten nachhaltig das Bearbeitungsgebiet. Zwischen 1797 und 1807 wurde im Süden des Projektgebiets der Wiener Neustädter Kanal als Wasserstraße errichtet, der hier bis 1878 bestand, bevor er dem Bahnbau weichen musste. Heute erinnert noch der Straßenname „Am Kanal“ an den ehemaligen Wasserverkehrsweg. Mit der Herstellung der Ostbahn ab Mitte des 19. Jahrhunderts wurde diese Barriere verstärkt. Zur Folge wurde das vom Goldberg abfallende Gebiet zwischen der Bahntrasse und der Simmeringer Hauptstraße komplett vom südlichen Bereich des Goldbergs getrennt. Diese Situation wurde durch die Schaffung des Zentralverschiebebahnhofs ab Mitte der 1970er Jahre verschärft. Die breite Gleisharfe und der davon ausgehende Bahnlärm tragen zu dieser Teilung bei. Mit der Brückenanlage

„Gadnergassenbrücke“ wird zwar eine Verbindung zwischen dem nördlichen und südlichen Bereich und damit auch zum gegenständlichen Gebiet geschaffen, dennoch ist die Bahntrasse eine stadtlandschaftliche Zäsur, die das gegenständliche Planungsgebiet seitdem prägt.

Anzuführen ist ebenfalls, dass die Siedlungsgrenze durch das Wachstum der Stadt schrittweise in Richtung Osten ausgeweitet wurde. Zwischen 1981 und 1986 fand die letzte große Entwicklungsphase mit dem Bau der Wohnbauten im Bereich der Anton-Steinböck-Gasse/Pretschgasse statt. Mit dieser Entwicklung war die Schaffung der Anton-Steinböck-Gasse sowie eine maßgebliche Reduzierung der landwirtschaftlichen Flächen verbunden.

Ebenso war in der gegenständlichen Kulturlandschaft die Vegetation einem Veränderungsprozess unterworfen. Zu Beginn der 1980er Jahre bestanden im Planungsgebiet kaum Bäume, da das Gebiet damals noch mehr landwirtschaftlich genutzt war. Der das Gebiet heute prägende Baumbestand war zu einem großen Teil nicht vorhanden.

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass sich das Umfeld des gegenständlichen Gebiets durch bauliche Entwicklungen seit über 150 Jahren prägend verändert. Auch der Naturraum veränderte sich, wie oben beschrieben, im Lauf der Zeit. Insofern befindet sich das Gebiet schon lange in einem kontinuierlichen städtebaulichen Transformationsprozess.

Gebietsdaten

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 10,7 ha. Im Gebiet gibt es fast gar keine Wohnbevölkerung. Diese steht in Verbindung mit den hier angesiedelten Betrieben (Betriebswohnungen). Die Daten für Arbeitsstätten und Beschäftigte beziehen sich auf größere Bereiche (Zählgebiete) und damit verbunden teilweise über die Plangebietsgrenzen hinaus, sodass diese Daten für das vorliegende Gebiet nicht aussagekräftig sind.

Gegebenheiten im Plangebiet

Bau- und Nutzungsbestand:

Entlang der Simmeringer Hauptstraße befinden sich freistehende Einzelgebäude, welche ein- und zweigeschossig sind. Diese heute durch bauliche Änderungen und Zubauten mehrfach überformten Gebäude haben ihren Ursprung im 19. Jahrhundert und sind damit Zeugen der damaligen landwirtschaftlichen Nutzung. Ergänzt werden diese durch weitere Bauten, die späteren Datums errichtet wurden. Heute werden die Bauten mehrheitlichfriedhofsbezogen (wie etwa Steinmetzbetriebe) genutzt. Südlich dieser Einzelbauten befinden sich vereinzelt oder in Gruppen, Glashäuser, die vom Flächenausmaß und ihrer Höhe gering sind.

Im Bereich Simmeringer Hauptstraße ONr. 204A bzw. 206 führt ein Weg in Richtung Süden in das Planungsgebiet. Im Bereich dieses Wegs befindet sich eine „kleingartenartige“ Anlage, welche noch teilweise als Freizeitaktivität genutzt wird. Die baulichen Anlagen (Hütten, Einfriedungen, ...) sind sehr einfach gestaltet und teilweise in schlechten baulichen Zustand.

Im Bereich des nördlichen Weichseltalwegs wie auch im Bereich des Straßenzugs Am Kanal bestehen Bauten, die landwirtschaftlich genutzt werden bzw. handelt es sich um Stallungsbauten. Darüber hinaus bestehen vereinzelt sehr einfache, eingeschossige Bauten von geringem Umfang, die teilweise leer stehen. Davon zu unterscheiden ist ein bestehender Gärtnereibetrieb im Bereich Weichseltalweg ONr. 8. Es handelt sich um einfach gehaltene, eingeschossige Hochbauten von geringem Umfang, die einen guten Zustand aufweisen. Darüber hinaus befinden sich auf dieser Liegenschaft Glashäuser, ebenso von geringem Ausmaß.

Darüber hinaus sind auch Bauten und Nutzungen zu erwähnen, die sich nicht im Planungsgebiet befinden, jedoch Auswirkungen auf das Gebiet haben: Im Nordwesten ist das die Bebauung im Bereich Reischekgasse/Simmeringer Hauptstraße. Die Bebauungs- und Nutzungsstruktur (friedhofsbezogene Nutzung wie Steinmetzbetriebe, Gärtnereien) ist jener im nordöstlichen Bereich des Planungsgebiets entlang der Simmeringer Hauptstraße ident. Im Bereich der Anton-Steinböck-Gasse, an der Grenze zum Planungsgebiet, befindet sich die römisch-katholische Kirche St. Lukas, erbaut ab 1988. Diese ist eine Filialkirche der Pfarre „Zur göttlichen Liebe“. Die Architektur des Kirchengebäudes ist sehr einfach und unauffällig gehalten. Durch diese Schlichtheit und dem Turm von geringer Höhe sticht das Kirchengebäude nicht aus dem Landschaftsbild heraus, sondern ordnet sich diesem unter.

Letztlich ist die Wohnbebauung entlang der Anton-Steinböck-Gasse zu nennen, die im Unterschied zum Kirchengebäude das Landschaftsbild prägt und daher hervorsticht. Es handelt sich hier um drei, mäanderförmigen Bauten. Die Anzahl der Stockwerke nimmt dabei jeweils in Richtung Anton-Steinböck-Gasse zu, sodass die Bebauung vier Geschosse und ein Dachgeschoss mit Steildach aufweist. Die Bauten stellen insofern einen Maßstabssprung dar, da in Richtung Westen eine Siedlung mit Einfamilienhäusern direkt anschließt. Die Bebauungsstruktur entlang der Steinböck-Gasse findet ihre Fortsetzung südlich der Preitschgasse. Es handelt sich hier um eine kammartige Bebauung mit vier Obergeschossen und einem Dachgeschoss.

Freiflächen und Grünräume:

Raumverbindend und -prägend sind im Projektgebiet die agrarisch geprägten Offenlandschaftsflächen (Gemüseanbauflächen, Gärtnereiflächen, örtliche Brachflächen). Die agrarisch genutzten Bereiche sind in einem sehr geringen Ausmaß mit Glashäusern bebaut. Ferner

ist der teilweise sehr dichte in SW-NO Richtung gebietsquerende Gehölzzug, der durch örtliche Einzelbäume und Gehölzgruppen milieubildend ist, zu erwähnen.

Eigentumsverhältnisse:

Ein Blick auf den Grundstückskataster zeigt, dass die Liegenschaften generell überwiegend sehr lang und schmal sind. Teilweise erstrecken sich die Grundstücke von der Simmeringer Hauptstraße bis zum Straßenzug Am Kanal mit einer durchschnittlichen Breite von ca. 25 m. Der überwiegende Anteil steht im Eigentum der Stadt Wien. Weitere Flächen stehen im Eigentum Privater.

Nördlich der Anton-Steinböck-Gasse befindet sich eine Fläche von geringem Ausmaß (< 200 m²), die im Eigentum einer Religionsgemeinschaft steht.

Infrastruktur:

Das Gebiet ist durch technische Infrastruktur (Wasser, Kanal, Strom, Gas, ...) der Lage entsprechend aufgeschlossen. Das Gebiet ist nicht durch die Fernwärme Wien erschlossen. Zu erwähnen ist ferner eine Hochspannungsfreileitung („Wien SO-Bisamberg“), die das Gebiet in Nordost-Südwest-Richtung entlang des Weichselwegs tangiert und zu massiven Nutzungseinschränkungen führt. In diesem Zusammenhang befinden sich auch zwei Hochspannungsmaste im Gebiet. Unterirdisch bestehen zu dieser Hochspannungsfreileitung auch Erdungskabel.

Bezüglich sozialer Infrastruktur gibt es im Gebiet keine Schulen und auch keine Kindergärten. Auch tertiäre Ausbildungseinrichtungen, kulturelle- oder Freizeiteinrichtungen bestehen im Gebiet keine. Im Umfeld befinden sich die Volksschule am Wilhelm-Kreß-Platz sowie im weiteren Umfeld die Volkschule und Neue Mittelschule in der Florian-Hedorfer-Straße. Darüber hinaus sind drei Kinderbetreuungseinrichtungen im umliegenden Bereich zu nennen. Dazu zählt der Kindergarten St. Lukas in der Anton-Steinböck-Gasse ONr. 6, der dem gegenständlichen Plangebiet am nächsten ist. Im weiteren Umfeld bestehen die Kindergärten am Wilhelm-Kreß-Platz ONr. 33 und Weißenböckstraße ONr. 4.

An Freizeiteinrichtung ist das Schwimmbad Florian-Hedorfer-Straße zu erwähnen. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind unmittelbar im Plangebiet keine situiert, die nächsten sind im Bereich Weißenböckstraße/Simmeringer Hauptstraße in Form eines Supermarkts zu finden.

Verkehrssituation:

Das Gebiet ist im Norden über die Simmeringer Hauptstraße durch die Straßenbahnenlinien 11 und 71, welche hier über eine gesonderte Gleistrasse verkehren, erschlossen. Im Süden ist das Gebiet hochwertig über die S-Bahnlinie S7 mit der Station Zentralfriedhof angebunden. Mit einer Fahrzeit

von 10 Minuten ist von dort der Bahnhof Wien-Mitte erreichbar, jedoch verkehrt die S-Bahnlinie S7 nur im 30 Minuten Intervall. Letztlich ist die Autobuslinie 69A zu nennen, über die das Gebiet ebenso vom Süden her erreichbar ist.

Mit dem motorisierten Verkehr ist das Gebiet primär über die Simmeringer Hauptstraße und den Straßenzug Weichseltalweg erreichbar. Die Anton-Steinböck-Gasse, Pretschgasse sowie der Straßenzug Am Kanal zählen zum sekundären Erschließungsnetz des Gebiets. Die genannten Straßenzüge dienen derzeit als Erschließung der bestehenden Wohngebiete.

In diesem Zusammenhang ist zu erwähnen, dass der Straßenzug Weichseltalweg nicht voll ausgebaut ist. Die Verkehrsfläche weist eine Breite von ca. 12 m auf und ist daher wesentlich geringer als das in der Rechtslage ausgewiesene Maß von 35 m. Die hohe Breite röhrt daher, dass seinerzeit vorgesehen war, diesen Straßenzug hochrangig im Sinn einer „autogerechten Stadt“ auszubauen. Die Anton-Steinböck-Gasse ist ebenfalls nur zum Teil ausgebaut. Der Ausbau erstreckt sich auf die westliche Straßenhälfte, sodass diese derzeit nur ca. 7 m aufweist. Die in der Rechtslage ausgewiesene Breite von 17 m bzw. 12,50 m wird daher nicht erreicht.

In der Radkarte Wien ist der Straßenzug Weichseltalweg als Hauptverbindung ausgewiesen. Die beiden Fahrspuren des Fahrradwegs führen hier über einen breiten Geh- und Radweg. Auf Grund des geringen bzw. kaum vorhandenen Fußgeher:innenverkehr kommt es zu keinen Konfliktsituationen.

Fußläufig ist das Gebiet ebenso über die genannten Straßenzüge zu erreichen. Zusätzlich besteht im Norden über die Reischekgasse und die für den motorisierten Verkehr gesperrte Anton-Steinböck-Gasse eine zusätzliche Verbindung ins Gebiet.

Generell besteht keine Querungsmöglichkeit des Gebiets, weder für den Fuß-, Rad- oder motorisierten Individualverkehr.

Umweltsituation

Für das Plangebiet liegen keine Einträge von Altlasten/und weiterer zu veröffentlichter Einträge gemäß Altlastensanierungsgesetz (ALSAG) vor. Zur Liegenschaft Simmeringer Hauptstraße 230 existiert gemäß der Datenbank des Umweltbundesamts und der Wiener Altstandortliste (WASTL) die Eintragung: Altstandort (UBA ID 78216 – Tankstelle). Dieser Eintrag sagt jedoch nichts darüber aus, ob bzw. in welchem Umfang der Untergrund an einer bestimmten Stelle des gegenständlichen Bereichs verunreinigt ist oder nicht.

Die vorherrschenden Bodentypen im Plangebiet sind Schwarzerde-/Tschernosemböden als Teil der Niederterrassenlandschaft am orographisch rechten Donauufer.

Das Projektgebiet wie auch dessen engere Umgebungsbereiche liegen in keinem ausgewiesenen Schutzgebiet gemäß Wiener Naturschutzgesetz. In der Wiener Biotoptypenkartierung sind für das Projektgebiet naturnahe Wälder, Gehölze des Offenlandes, Gebüsche, Grünlandbrachen und Intensivweiden, aber auch örtliche Magerwiesen und extensive Fettwiesen ausgewiesen.

Aufgrund aktueller Bestandserhebungen ist in Hinblick auf das Vorkommen gemäß Wiener Naturschutzgesetz geschützter Arten folgendes zusammenfassend festzuhalten:

Die Grünstrukturen des Plangebiets haben Bedeutung als (fakultatives) Jagd- und Nahrungsgebiet für geschützte Fledertierarten, wobei aber bis dato keine Quartiere und Wochenstuben vor Ort nachzuweisen waren. Auf Grundlage ornithologischer Erhebungen kommt dem Plangebiet Lebensraumbedeutung insbesondere für siedlungsfolgende Vogelarten zu. Auszuschließen ist eine örtliche Lebensraumbedeutung für den streng geschützten Neuntöter. Die Vielfältigkeit der Vegetationsstrukturen im Plangebiet bildet sich auch in der Vielfältigkeit vor Ort beobachteter Tagfalterarten wieder. Heu- und Fangschrecken konnten im Zuge der Erhebung beobachtet werden. Im Zuge systematischer Erhebungen wurden im Plangebiet zwar Feldhamsterbaue festgestellt, die sich auf ausgewählte Flächen im Nordosten des Plangebiets sowie die Brachfläche im Süden des Projektgebietes räumlich konzentrieren, jedoch konnten nur bei einigen wenigen Baueingängen Aktivitätsspuren nachgewiesen werden.

Auf Grundlage der Messdaten der nächstgelegenen ständigen Grundwassermessstelle ist von einer maximalen Grundwasserhöhe von 153,92 m bzw. von minimalen Grundwasserflurabständen im Projektgebiet zwischen ca. 20 – 24 m auszugehen.

Hinsichtlich der Luftgüte kann die Aussage getroffen werden, dass anhand der Daten der Messstation in Kaiserebersdorf (Albernner Straße ONr. 8). In den Jahren 2013 bis 2024 keine Überschreitungen der Grenzwerte für Stickstoffdioxid (NO₂) und Schwefeldioxid (SO₂) festgestellt wurden.

In den unmittelbaren Nahbereichen der Simmeringer Hauptstraße im Norden und dem Weichseltalweg im Osten sind aufgrund des motorisierten Individualverkehrs Lärmimmissionen zwischen 70 und 75 dB (Nachtwerte: 60 – 65 dB) zu verzeichnen, die allerdings nicht die Zentralbereiche des Plangebiets betreffen. Von Relevanz für das Plangebiet im südlichen Randbereich des Projektgebietes sind insbesondere die Lärmbelastungen durch den Schienenverkehr (Personenverkehr, Güterverkehr, Verschubfahrten), wo im Nahbereich der Bahntrasse Lärmpegel von bis zu 70 dB (24-Stunden-Mittelwert, gemessen in 4 m Höhe) zu verzeichnen sind.

Von besonderer Relevanz für das Klima im Projektgebiet sind die Windverhältnisse. Bedingt durch Düseneffekte des Donaudurchbruchs (Wiener Pforte), zeichnet sich der windoffene erweiterte Donauraum durch tendenziell erhöhte Windhäufigkeiten wie auch Windstärken ab. Das Plangebiet

stellt ein Verbindungsglied zwischen dem Ausgleichsraum Zentralfriedhof im Südosten und dem thermisch belasteten Siedlungsgebiet im Nordwesten dar. Das Plangebiet selbst weist keine sommerliche Überwärmung auf. Auffallend ist die starke Dominanz von SO-Wind während Hitzephasen. Das bedeutet, dass dann die Luft vom Ausgleichsraum Zentralfriedhof in das Plangebiet und auch die nordwestlichen Wohngebiete strömt.

Rechtslage

Bisherige und derzeit bestehende Zielsetzungen bzw. Festlegungen des Flächenwidmungsplans und des Bebauungsplans:

Während der nördliche Bereich an der Simmeringer Hauptstraße ebenso wie ein Bereich an der Anton-Steinböck-Gasse und in Fortsetzung südlich davon dem Bauland zugewiesen ist, gilt für den übrigen Bereich die Widmungskategorie Grünland bzw. die Ausweisung als Verkehrsfläche.

Der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan weist für den nördlichen Bereich ein Gemischtes Baugebiet/friedhofsbezogene Nutzung in der Bauklasse I geschlossene Bauweise aus. In diesem Zusammenhang ist zu ergänzen, dass eine Besondere Bestimmung eine Ausnahme von der geschlossenen Bauweise ermöglicht.

Für den genannten Baulandstreifen entlang der Anton-Steinböck-Gasse besteht kein Bebauungsplan. Das bedeutet, dass für diesen Bereich eine Bausperre gemäß § 8 (1) d. BO f. Wien besteht.

Das Grünland ist als ländliches Gebiet mit der Besonderen Bestimmung, dass je Betriebseinheit die Errichtung von Wohngebäuden mit einer maximalen Gebäudehöhe von 6 m und einer Grundfläche von maximal 250 m² zulässig ist, ausgewiesen.

Mit Buchstabenpaaren ist ein öffentlicher Durchgang vom Kreuzungsplateau Pretschgasse/Anton-Steinböck-Gasse zum Straßenzug Am Kanal ausgewiesen. Letztlich ist auch zu erwähnen, dass im Plan Einbautrassen dargestellt sind.

Der Flächenwidmungsplan berücksichtigt die Verkehrsflächen im Gebiet. Dabei sind die beiden Straßenzüge Weichseltalweg und Anton-Steinböck-Gasse hervorzuheben, da der Plan für beide ein höheres Ausbaumaß als das tatsächlich Hergestellte vorsieht. Demzufolge sind die Straßenzüge Weichseltalweg mit 35 m und die Anton-Steinböck-Gasse mit 17 m kotiert. Ebenso sieht die einheitlich und durchgehende Baulinienführung an der Simmeringer Hauptstraße ein höheres Ausbaumaß als das bauliche Hergestellte vor. Das führt dazu, dass im gegenständlichen Plangebiet die Grundstücke in den Straßenraum hinreichen. Der Straßenzug Am Kanal wird durch den Bebauungsplan weitgehend in seinem Bestand berücksichtigt.

Derzeit ist im Plangebiet folgendes Plandokument gültig: PD 6933, Beschluss durch den Gemeinderat am 29. September 1997 (Pr. Zl. 323 GPZ/1997).

Übergeordnete Konzepte

Die Stadt Wien verfolgt mit der **Smart Klima City Strategie Wien** unter anderem das Ziel, bis 2040 die Stadt Wien klimaneutral zu machen. In verschiedenen Bereichen, wie etwa Gebäude, Energieversorgung, Zero Waste und Kreislaufwirtschaft werden die bisherigen Ziele an dieses neue Leitbild angepasst. Ein Fokus wird dabei auch auf die Anpassung an den Klimawandel gelegt, wie etwa durch die Fassaden- und Flachdachbegrünung. Dazu ist der fossile Energieverbrauch deutlich zu reduzieren und schrittweise auf erneuerbare Energie umzustellen. Dementsprechend sollte der Wärme- und Kältebedarf speziell von Neubauten nur minimale CO₂-Emissionen verursachen.

Ausgehend von den städtischen Klimazielen der Stadt gibt der **Wiener Klimafahrplan** vor, in welchen großen Handlungsbereichen Instrumente entwickelt und Maßnahmen ergriffen werden müssen, um den Treibhausgasausstoß einzubremsen und die Wiener:innen vor den unvermeidbaren Folgen des Klimawandels zu schützen. Zu den wirkungsmächtigsten und daher prioritär zu setzenden Maßnahmen zählen unter anderem der massive Ausbau alternativer Energien, die Senkung des Energieverbrauchs, die Förderung einer zukunftsfähigen Wärme- und Kälteversorgung, die Umsetzung moderner Mobilität sowie eine klimaneutrale Abfallwirtschaft. Diese sind bei städtebaulichen Entwicklungen zu berücksichtigen.

Der **Wien-Plan – Stadtentwicklungsplan 2035** stellt die wichtigste Planungsgrundlage auf gesamtstädtischer Ebene für Wien dar und gibt Ziele und Rahmenbedingungen für die unterschiedlichen Aspekte der Stadtentwicklung vor. Der Schutz des Klimas und der natürlichen Ressourcen sowie die Bewältigung der Folgen der Klimakrise stehen bei allen Vorhaben der Stadtentwicklung an oberster Stelle. Der Wien-Plan befasst sich mit dem Ausbau der Siedlungsentwicklung für die wachsende Bevölkerung, der Erhaltung und Verbesserung bzw. Ausbau des Grün- und Freiraums, die qualitätsvolle Gestaltung des öffentlichen Raums, den Ausbau bzw. die Stärkung des öffentlichen Verkehrs sowie des Rad- und Fußverkehrs, dem urbanen Wirtschaftsstandort, der Stärkung urbaner Zentren und der Stadt der kurzen Wege, dem Planen für die soziale und gerechte Stadt sowie der Unterstützung der Energiewende seitens der Stadtplanung.

Für das gegenständliche Plangebiet sind folgende Themenfelder bzw. Kapitel relevant:

Das Kapitel **Siedlungsentwicklung** zeigt im Sinne eines sparsamen Umgangs mit der Ressource Boden die Weiterentwicklungsmöglichkeiten der Bestandsstadt auf und weist die Stadterweiterungsgebiete aus, die bedarfsorientiert der Erweiterung des Siedlungsgebiets dienen sollen. Das gegenständliche Gebiet „Weichseltalweg“ ist explizit erwähnt und im Plan unter Punkt 6 als prioritäres Stadterweiterungsgebiet ausgewiesen.

Im Kapitel **Grün- und Freiraum** wird die Sicherung, Erweiterung und Aufwertung des Grün- und Freiraums in Wien thematisiert. In Hinblick auf die Nutzungs- und Funktionsanforderungen ergeben sich unterschiedliche Anforderungen für dessen Weiterentwicklung. In der Karte wird für das gegenständliche Gebiet ein von Südost nach Nordost reichendes „urban geprägtes Netz“ parallel zum Straßenzug Weichseltalweg ausgewiesen. Darüber hinaus wird in derselben Kategorie, im nördlichen Drittel des Gebiets, eine weitere Verbindung, die von Nordwest nach Südost reicht, dargestellt.

Das Kapitel **Öffentlicher Raum** befasst sich mit der qualitätsvollen, klimaangepassten und den Nutzungsansprüchen der Menschen entsprechenden Gestaltung von Straßen und Plätzen. Die Aufenthaltsqualität soll durch eine bedarfsgerechte Gestaltung und Flächenaufteilung, vielfältige Nutzbarkeit, Begrünung und Entsiegelung weiter gesteigert werden. In Bezug zu Stadtentwicklungsgebieten und damit inbegriffen zum gegenständlichen Gebiet Weichseltalweg sieht der Wien-Plan vor, dass eine frühzeitige Planung des öffentlichen Raums vorzusehen ist. Im Speziellen werden u. a. klimafitte Plätze und Straßenräume mit hoher Aufenthaltsqualität vor. Der öffentliche Raum soll primär durch Fußgeher:innen und Radfaher:innen genutzt werden. Übergeordnete Erschließungsfunktion sollen nur noch im unbedingten erforderlichen Maß erfolgen.

Im Kapitel **Mobilität** werden die Stärkung und der Ausbau des öffentlichen Verkehrs sowie die Priorisierung und Förderung der aktiven Mobilitätsformen festgelegt. Eine Reduktion des Platzbedarfs für den motorisierten Individualverkehr sowie Weichenstellungen für klimaneutrale Gütermobilität sind vorgesehen. In der zugehörigen Karte „Leitbild ÖV-Planung“ wird in der Simmeringer Hauptstraße die bestehende Straßenbahntrasse ausgewiesen. Im Süden des Gebiets sind die Bestandsstrecken der Bahn sowie ein Potenzialkorridor der ÖBB-Infrastruktur dargestellt. In der Karte „Leitbild Radverkehr“ ist der Radweg über die Simmeringer Hauptstraße als Basisroute dargestellt. Ferner sieht der Plan vor, dass in einer zweiten Ausbaustufe diese Route als „Radhighway Südost“ ausgebaut werden soll.

Das Kapitel **Wirtschaft und Arbeit** befasst sich mit den unterschiedlichen Wirtschaftstätigkeiten im Stadtgebiet. Benötigte Flächen sind zu sichern und zu ergänzen. Betrachtet werden dabei sowohl bestehende Betriebsstandorte als auch zusätzlicher Flächenbedarf, etwa durch die Energie- und die

Kreislaufwirtschaft. Das zugehörige Kartenbild weist im Speziellen zum gegenständlichen Gebiet keine Betriebszonen oder Büro- und Cityfunktionen aus. Lediglich der Straßenzug Weichseltalweg wird als „hochrangiges Verkehrsnetz“ ausgewiesen.

Das Kapitel **Urbane Zentren** befasst sich sowohl mit bereits bestehenden Zentren, die auch weiterhin stabilisiert, weiterentwickelt und gestärkt werden sollen als auch mit neuen urbanen Zentren, die im Zuge der Entwicklung neuer Stadterweiterungsgebiete vorgesehen werden. Für die unterschiedlichen Zentren ergeben sich abhängig von den örtlichen Rahmenbedingungen Entwicklungsziele, Vorgaben für Planungsprozesse und Entwicklungsmaßnahmen. Die zugehörige Karte „Leitbild Urbane Zentren“ weist im gegenständlichen Gebiet eine Ausschlusszone „grau lasiert“ für Einkaufszentren bei Neuentwicklung Bestandserweiterung aus.

Im Kapitel **Planen für die soziale und gerechte Stadt** wird die Sicherstellung einer wohnortnahen Versorgung mit sozialen, gesundheitsbezogenen und kulturellen Einrichtungen, aber auch Flächen für gemeinschaftlich organisierte Aktivitäten, sowie die entsprechende Flächenvorsorge für die erforderlichen Einrichtungen festgelegt. Berücksichtigt wird dabei insbesondere Bildungsinfrastruktur sowie Einrichtungen für Kinder und Jugendliche, Gesundheits- und Pflegeinfrastruktur, Sport- und Bewegungsflächen beziehungsweise -räume, kulturelle Infrastruktur und soziale Einrichtungen und Raumangebote. Auf Grund einer prioritären Stadterweiterung im Gebiet Weichseltalweg wird im zugehörigen Kartenbild „Infrastruktur und Flächenbedarf für die soziale und gerechte Stadt“ an diesem Ort auch ausgewiesen.

Das Kapitel **Planen für die Energiewende** macht Planungsvorgaben für den Ausbau der Infrastruktur für die Wärme- und Energiewende. Maßnahmen zur Energieeinsparung, zur Dekarbonisierung sowie zur Energieversorgung aus erneuerbaren Quellen stehen im Mittelpunkt. Der Umbau soll auch zu anderen Planungszielen wie etwa der Aufwertung des öffentlichen Raums genutzt werden.

In Stadterweiterungsgebieten soll der Energiebedarf für Heizung, Kühlung und Warmwasseraufbereitung dort neu zu errichtender Gebäude möglichst gering gehalten und mit vor Ort verfügbaren erneuerbaren Systemen wie Erdwärme z.B. mittels Erdwärmesonden und Solarenergie bereitgestellt werden. Gebäudeübergreifende Energielösungen mittels lokaler (Niedertemperatur-)Wärmenetze sind in Betracht zu ziehen und bei Planungsprozessen zu berücksichtigen. In einzelnen Fällen können durch den Anschluss an das zentrale Fernwärmenetz Synergien entstehen.

Die **Planungsgrundlagen zur Widmung „Gebiete für geförderten Wohnbau“** legen dar und begründen, welcher Anteil an gefördertem Wohnraum zweckmäßig ist und in welchen Sachlagen, die mit der Bauordnungsnovelle 2018 geschaffene Widmung grundsätzlich anzuwenden ist.

Die Planungsgrundlagen zur Bebauungsbestimmung „**Begrünung der Fassaden**“ legen dar und begründen, in welchen Bereichen und in welchem Ausmaß eine Fassadenbegrünung vorgeschrieben werden soll.

Das **Stadtteilentwicklungskonzept Kaiserebersdorf** (SEK) wurde erarbeitet, um grundlegende Entwicklungsziele für den Gesamttraum Kaiserebersdorf festzulegen und einen Planungshorizont für die nächsten 15 bis 20 Jahre abzustecken. Das SEK Kaiserebersdorf geht grundsätzlich davon aus, dass die bestehenden Qualitäten aufzuwerten sind, und erkennt in Folge potenzielle Entwicklungsflächen. Das Gebiet „Weichseltalweg“ ist eine jener Entwicklungsflächen, für die nachgelagert städtebauliche Leitbilder auszuarbeiten sind. Demgemäß formuliert das SEK Kaiserebersdorf generelle Ziele für das Gebiet, die in weiterer Folge speziell zu vertiefen waren. Anzumerken ist, dass die Entwicklungsfläche Weichseltalweg im SEK Kaiserebersdorf vom Flächenausmaß größer gefasst wurde, als es in weiterer Folge für das städtebauliche Leitbild sowie das gegenständliche Plangebiet erfolgte, woraus sich gewisse Abweichungen begründen. Diese Ziele sind:

- „Wertvolles Grün wird gesichert und erweitert“, dazu zählt die Schaffung eines 2 ha großen Wohngebietsparks und der Schutz des Altbaumbestands.
- „Barrieren sind aufzubrechen und Verbindung zu schaffen“, dazu zählen die Herstellung eines zusätzlichen Zugangs in den Zentralfriedhof und eine optimierte Anbindung an die S-Bahnstation Zentralfriedhof.
- Mit der Überschrift „Die Schaffung von leistungbarem Wohnraum mit Augenmaß“ wird für das Gebiet eine weitere Zielvorgabe definiert. In etwa 1.000 Wohnungen sollen in einem Zeitraum von 5-10 Jahren im gegenständlichen Gebiet geschaffen werden; 2/3 davon sollen geförderter Wohnbau sein. (Angemerkt wird, dass die ermöglichte Wohnungszahl aufgrund des vorgeschlagenen Planentwurfs geringer ausfällt, da das Plangebiet im Vergleich zum behandelten Entwicklungsschwerpunkt im SEK Kaiserebersdorf kleiner gefasst wurde.)
- „Wirtschaftsstandort sichern und aufwerten“, das bedeutet für das Gebiet Weichseltalweg, dass etablierte landwirtschaftliche Nutzungen erhalten werden sollen.

- „Mehr Infrastruktur für alle Lebensbereiche“ signalisiert, dass Vorsorge für Flächen für Nahversorger im Süden und Norden des Gebiets zu leisten ist. Ferner ist die Abstandszone entlang der Hochspannungsfreileitung einzuhalten.

Das **Städtebauliche Leitbild Weichseltalweg** wurde aufbauend auf dem SEK Kaiserebersdorf (Beschluss durch die Stadtentwicklungskommission April 2024) erstellt und ebenso durch dasselbe beschussfassende Gremium im Dezember 2024 beschlossen. Damit wurden maßgebliche Entwicklungen und Planungen für das Gebiet gesetzt, die im weiteren Text näher erläutert werden.

Maßgebliche Entwicklungen und Planungen

Wie schon erwähnt, wurde das Gebiet Weichseltalweg im Zuge der Erstellung des Stadtentwicklungskonzepts (SEK) Kaiserebersdorf behandelt. Dabei wurden im April 2024 durch die Stadtentwicklungskommission (STEK) die oben zitierten generellen Zielsetzungen für das gegenständliche Gebiet beschlossen. Ausgehend von den Zielformulierungen wurde ein „Kooperatives Planungsverfahren“ durchgeführt, um vertiefende Untersuchungen für ein städtebauliches Leitbild durchzuführen. Im Vorfeld des Verfahrens wurde eine weitere wesentliche Zielvorgabe definiert: Demgemäß soll hier ein Holzbauquartier entsprechend dem „Wiener WohnBaumprogramm“ geschaffen werden. Das bedeutet, dass (leistbarer) Wohnraum mittels Bauten in Holz(hybrid)bauweise zu verwirklichen ist.

Ein kooperatives Planungsverfahren ist ein dialogorientierter, iterativer Prozess. Im Rahmen dessen diskutierten verschiedene Beteiligte – Grundeigentümer:innen, Planer:innen, Expert:innen, Verwaltung, Politik – unter Vorsitz von Univ.-Prof. Mag. JURY TROY (TU Wien, Stiftungsprofessur für Holzbau und Entwerfen im urbanen Raum) drei Entwürfe von verschiedenen Planungsteams. Es wurde der Schluss gefasst, dass der Beitrag von SPS ARCHITEKTEN ZT GMBH – ARCHITEKT SIMON SPEIGNER am geeignetsten ist, um als Grundlage für ein städtebauliches Leitbild zu dienen. Der Entwurf zeichnete sich u. a. durch ein sehr robustes Grundkonzept, welches eine flexible Weiterentwicklung ermöglicht, aus. Ferner beinhaltet der Entwurf den geforderten großzügigen Park mit einer differenzierten Freiraumzonierung. Hervorzuheben ist auch die sensible Reaktion des Konzepts auf die benachbarte Wohnbebauung. In diesem Zusammenhang ist die klare Siedlungsgrenze sowie im Süden ein „Kopfbau“, der als Schallschutz auch für die schon anwohnende Bevölkerung dienen soll, zu erwähnen.

Die Ausarbeitung eines städtebaulichen Leitbilds erfolgte im Anschluss des kooperativen Verfahrens, sodass dieses der Stadtentwicklungskommission im Dezember 2024 zur Beschlussfassung vorgelegt wurde.

Die Zielsetzungen dieses Leitbilds sind:

- *Grün- und Freiraum:* über 7,5 ha Freifläche, davon mindestens 2 ha großer Park mit Anbindung an das bestehende Gebiet; differenzierte Freiraumzonierung; weitgehende Erhaltung des Baumbestands, Schaffung von Ausgleichs- und Erlebnisflächen, neue Baumpflanzungen u. a.
- *Nutzungen:* Wohnquartier mit Misch- und Gewerblicher Nutzung im Süden und teilweise im Norden; Nahversorger im Süden und kleines Nahversorgungsangebot im Norden; Kindergarten im Süden direkt am Park;
- *Mengengerüst:* Ermöglichung einer Bebauung mit ca. 84.400 m² (Brutto-Grundfläche) über Niveau, davon ≥ 10% kein Wohnen;
- *Bauweise:* Holz(hybrid)bauweise mit vorwiegend 5-geschossiger Bebauung
- *Verkehr und Mobilität – Erschließungssystem:* Hinsichtlich des motorisierten Individualverkehrs herrscht das Grundprinzip, dass das Gebiet „autofrei“ sein soll. Das bedeutet, dass die Erschließung generell von den Rändern stattfinden soll, im Speziellem sollen die Zufahrten in die Garagen über den Straßenzug Weichseltalweg erfolgen. Eine Querung des Gebiets ist für den motorisierten Verkehr nicht vorgesehen, hingegen soll der Radverkehr das Gebiet an den Rändern des Parks queren können. Der Fußverkehr soll engmaschig sein, um lange Fußwege hintan zu halten.

Das Leitbild enthält noch weitere Zielsetzungen, welche übergeordneten Thematiken zu zurechnen sind, dazu zählt u.a. der Klimaschutz. Dabei wurde auch die Bebauungsstruktur einer klimatischen Betrachtung unterzogen. Ferner wurden im städtebaulichen Leitbild die Themen Partizipation und Umsetzungsstrategien behandelt. Zu Letzterem zählt auch die Qualitätssicherung, welche begleitend installiert werden soll.

Die dargestellten Entwicklungen und Planungen stellen die wichtigen Rücksichten gemäß § 1 Abs. 4 der BO für Wien dar, die für eine Bearbeitung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes im gegenständlichen Gebiet sprechen.

Ziele der Bearbeitung

Ausgehend von den Zielsetzungen des Wien-Plan – Stadtentwicklungsplan 2035, des städtebaulichen Leitbilds und der Lagegunst des Plangebiets sowie in Hinblick auf das Stadtwachstum soll mit dem vorliegenden Plan eine geordnete städtebauliche Entwicklung des hier vorliegenden und beschriebenen Gebiets stattfinden können. Dazu zählen einerseits eine entsprechend ausgewogene Nutzungsvielfalt und andererseits eine angemessene Bebauungsstruktur in entsprechender Dichte sowie die Schaffung von Grün- und Freiräumen. Die im

kooperativen Verfahren festgestellten Qualitäten (Maßstäblichkeit der Bebauungsstruktur, Mobilität, Lage des zusammenhängenden Grünraums, ...) sind zu sichern.

Mit der vorliegenden Festsetzung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes werden daher insbesondere folgende Ziele bzw. Entwicklungen im Plangebiet angestrebt:

- Vorsorge für Flächen für den erforderlichen Wohnraum unter Beachtung der Bevölkerungsentwicklung und der Ansprüche der Bevölkerung an ein zeitgemäßes und leistbares Wohnen
- Vorsorge für die erforderlichen Flächen für Arbeits- und Produktionsstätten des Gewerbes, der Industrie und zur Erbringung von Dienstleistungen jeder Art unter Bedachtnahme auf die wirtschaftliche Entwicklung, auf räumlich funktionelle Nahebeziehungen und die zeitgemäßen Bedürfnisse der Bevölkerung
- angemessene Vielfalt und Ausgewogenheit der Nutzungen unter Berücksichtigung der räumlichen Gegebenheiten und Zusammenhänge sowie Schaffung und Erhaltung starker städtischer Zentrums- und Versorgungsstrukturen im Sinn einer Stadt der kurzen und umweltfreundlichen Wege
- Erhaltung, beziehungsweise Herbeiführung von Umweltbedingungen, die gesunde Lebensgrundlagen, insbesondere für Wohnen, Arbeit und Freizeit, sichern, und Schaffung von Voraussetzungen für einen möglichst sparsamen und ökologisch sowie mit dem Klima verträglichen bzw. dem Klimawandel entgegenwirkenden Umgang mit Energieressourcen und anderen natürlichen Lebensgrundlagen sowie dem Grund und Boden
- größtmöglicher Schutz vor Belästigungen, insbesondere durch Lärm, Staub und Gerüche
- Vorsorge für der Erholung und dem Mikroklima dienende Grün- und Wasserflächen, insbesondere des Wald- und Wiesengürtels, und Erhaltung solcher Flächen, wie des Praters, der Lobau und der Alten Donau
- Erhaltung und Erweiterung des Baumbestands sowie von grünen Infrastrukturen im öffentlichen Raum zur Verbesserung des Mikroklimas, der Aufenthaltsqualität und der ökologischen Vielfalt in der Stadt
- Vorsorge für zeitgemäße Verkehrsflächen zur Befriedigung der Mobilitätsbedürfnisse der Bevölkerung und der Wirtschaft unter besonderer Berücksichtigung umweltverträglicher und ressourcenschonender Mobilitätsformen sowie der Senkung des Energieverbrauchs
- Vorsorge für klimaschonende und zeitgemäße Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung, insbesondere in Bezug auf Wasser, Energie und Abfall unter besonderer Berücksichtigung der

effizienten Nutzung der Potentiale von Abwärme und erneuerbaren Energien, eines nachhaltigen Regenwassermanagements, einer nachhaltigen Kreislaufwirtschaft und unter Vermeidung einer unzumutbaren Belastung durch Doppelgleisigkeiten der Infrastruktur

- Vorsorge für Flächen für der Öffentlichkeit dienende Einrichtungen, insbesondere für Bildungs-, Sport-, kulturelle, religiöse, soziale, sanitäre und Sicherheitszwecke sowie für Zwecke der öffentlichen Verwaltung
- Vorsorge für angemessene, der Land- und Forstwirtschaft dienende Grundflächen
- Berücksichtigung der Grundsätze des barrierefreien Planens und Bauens

Dabei wird auf die im § 1 Abs. 2 der Bauordnung für Wien, insbesondere auf die in den Ziffern 1, 2, 3, 4, 5, 6, 6a, 8, 9, 12, 13 und 15 angeführten Ziele Bedacht genommen.

Festsetzungen

Um die angeführten Ziele zu erreichen, werden unter Bedachtnahme auf den Bau- und Nutzungsbestand sowie auf die bau- und liegenschaftsrechtliche Situation folgende Festsetzungen vorgeschlagen: Grundsätzlich wird empfohlen, das städtebauliche Leitbild (Beschluss STEK: 10. Dezember 2024) als Grundlage für die Festsetzungen und Ausweisungen heranzuziehen.

Nutzungsstruktur

Es wird vorgeschlagen den Bereich entlang der Simmeringer Hauptstraße wieder dem Bauland zuzuordnen. Auf Grund des vorliegenden städtebaulichen Leitbilds wird empfohlen, das Bauland partiell in Richtung Südwesten zu erweitern und differenziert auszuweisen, um die unterschiedlichen, vorgeschlagenen Nutzungen des städtebaulichen Leitbilds zu ermöglichen.

Demzufolge soll hier vorwiegend Wohngebiet ausgewiesen und dementsprechend künftig Wohnen ermöglicht werden. Unter der Prämisse, dass hier kein monofunktionales Wohnquartier entstehen soll und um den Grundintentionen des SEK Kaiserberbersdorf und dem darauf basierenden städtebaulichen Leitbild gerecht zu werden, wird die Ausweisung eines ausgewählten Bereichs als Gemischtes Baugebiet-Geschäftsviertel empfohlen. Mit diesen vorgeschlagenen Ausweisungen werden dem Handel, Gewerbe und Dienstleistungen Entwicklungsspielraum eröffnet.

Der östliche Eckbereich (Simmeringer Hauptstraße und Weichseltalweg) soll dem Gemischten Baugebiet-Betriebsbaugebiet zugeordnet werden. Im Vergleich zur Rechtslage eröffnen sich damit weitere Nutzungsmöglichkeiten, da diese derzeit durch die Bestimmung „friedhofsbezogen“ eingeschränkt sind. Damit wird den bereits bestehenden Betrieben ausreichend Raum für Entwicklung und Wachstum gegeben, um nicht ihre wirtschaftliche Prosperität zu gefährden.

Der daran anschließende südliche Bereich, des gegenständlichen Plangebiets, soll ebenso differenziert ausgewiesen werden:

In Anlehnung an den gültigen Flächenwidmungsplan, soll der Bereich entlang des Straßenzugs Weichseltalweg wieder als Grünland und der Bereich entlang der Anton-Steinböck-Gasse als Bauland ausgewiesen werden. Das Grünland soll in zwei Bereichen wieder bis an die Anton-Steinböck-Gasse reichen.

Das diesem Plan zugrundeliegende städtebauliche Leitbild differenziert die Grün- und Freiraumnutzung. Auf Grund dieser Differenzierungen und der räumlichen Situation wird daher empfohlen, das Grünland entsprechend unterschiedlich auszuweisen:

Der Bereich entlang des Weichseltalwegs soll wieder als ländliches Gebiet ausgewiesen werden. Mit dieser Ausweisung wird einerseits der etablierten landwirtschaftlichen Nutzung entlang des Weichseltalwegs Rechnung getragen, wie auch die schon genannte Hochspannungsfreileitung berücksichtigt und damit potenzielle Konfliktsituationen vermieden. Letztlich ist auch der hier stockende dichte Baumbestand nochmals zu erwähnen, dem mit der Ausweisung als Grünland entsprechend Rechnung getragen wird.

Die im Leitbild vorgesehene Wohnnutzung löst auch andere notwendige Nutzungen bzw. Infrastruktur aus. Eine dieser Folgenutzungen ist die notwendige Grünraumversorgung. Schon im Rahmen der Erstellung des SEK Kaiserebersdorf wurde erkannt, dass im Rahmen des städtebaulichen Transformationsprozesses ein Wohngebietspark mit einer Größe von über 2 ha herzustellen ist. Auf Grundlage des darauffolgenden Beschlusses durch die Stadtentwicklungskommission wurde dieses Ziel weiterverfolgt und mündete in das beschlossene städtebauliche Leitbild. Auf Basis dieser Beschlussfassungen wird nun empfohlen, das Grünland – östlich des Baulandstreifens entlang der Anton-Steinböck-Gasse – als Erholungsgebiet/Parkanlage auszuweisen und damit die benötigten wohngebietsbezogenen Freiflächen von über 2 ha sicherzustellen. Mit dem Anschluss des Parks an die Anton-Steinböck-Gasse und im Bereich Pretschgasse ist der Zugang zum Park auch für die schon jetzt anwohnende Bevölkerung sichergestellt. Mit der nördlichen und südlichen Ausdehnung der Parkanlage wird dem übergeordneten „Freiraumnetz Wien“ Rechnung getragen, welches für diesen Raum ein von Südwesten nach Nordosten reichendes „urban geprägtes Netz“ ausweist. Letztlich sieht die Entwurfsidee des städtebaulichen Leitbilds generell eine enge Verzahnung des Wohngebiets mit dem Grünraum vor, um eine qualitätvolle Wohnlage zu erzeugen.

Es erfolgt damit eine Maßnahme, die sowohl der künftigen wie auch der bereits bestehenden Wohnbevölkerung zugutekommt. Der Park kann damit als „integraler Baustein“ für beide Bevölkerungsgruppen fungieren.

Orientiert an dem gültigen Flächenwidmungsplan soll entlang der Anton-Steinböck-Gasse wieder Bauland ausgewiesen werden. Zusätzlich soll in nordöstlicher und südwestlicher Richtung das Bauland erweitert werden, um damit auch die vorgeschlagenen Nutzungen gemäß dem städtebaulichen Leitbild zu ermöglichen. Es ist in diesem Zusammenhang zu beachten, dass Teile der Baulandflächen als bauplatzbezogene Freiflächen – gärtnerisch auszugestaltende Flächen – vorgesehen sind und daher unbebaut bleiben sollen.

Abgestimmt auf die gegebene Umweltsituation und unter Vorlage des städtebaulichen Leitbilds sollen die vorgeschlagenen Baulandflächen differenziert ausgewiesen werden. Damit verbunden wird der Zielsetzung einer angemessenen Vielfalt und Ausgewogenheit entsprochen. Im Speziellen wird empfohlen, die Baulandfläche entlang der Anton-Steinböck-Gasse dem Wohngebiet zuzuordnen. Die derzeit gültige Rechtslage sieht dort bereits Wohnen vor und es handelt sich insofern damit um eine Fortschreibung der vorgesehenen Nutzung. Dabei ist zu berücksichtigen, dass auch für den Bereich westlich der Anton-Steinböck-Gasse Wohnen ausgewiesen ist. Es handelt sich damit um eine ortsübliche Ausweisung der Nutzung.

Der Bereich südlich der Pretschgasse soll in Analogie zu den nördlich gelegenen Baulandflächen auch dem Wohngebiet zugeordnet werden. Um entsprechende Infrastruktureinrichtungen sicherzustellen, soll für den Bereich südlich der Pretschgasse mehrheitlich ein Geschäftsviertel ausgewiesen werden. Es wird damit ein Beitrag für eine belebte Erdgeschosszone im Wohnquartier geleistet, die eine Zielsetzung des städtebaulichen Leitbilds ist.

Mit der Herstellung von Wohnungen wird auch die Notwendigkeit der Schaffung eines Kindergartens mit sieben Gruppen ausgelöst. Es wird daher empfohlen, durch die Bestimmung **BB5** eine solche Einrichtung zu sichern. Es soll folgendes vorgeschrieben werden: „Mindestens 1.300 m² Nutzfläche gemäß § 2 Z 9 des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes, LGBI. 1989/18 i.d.g.F. (WWFSG 1989) von überwiegend über dem anschließenden Gelände liegenden Räumen sind einer Nutzung als Kindergarten vorbehalten. Bei Teilung auf mehrere Bauplätze ist dieses Ausmaß nach dem Verhältnis der Größe der jeweiligen Teile der Bauplätze aufzuteilen.“

Für den großen Baublock im Süden soll im Sinn einer Durchmischung von Nutzungen Gemischtes Baugebiet vorgeschrieben werden. Ebenso wird mit den schon angeführten gleichen Begründungen die Ausweisung eines Geschäftsviertels vorgeschlagen. Ergänzend dazu wird vorgeschlagen, für spezielle Bereiche die Besonderen Bestimmung **BB3** auszuweisen und damit zu bestimmen, dass die Errichtung von Wohnungen erst ab einer Höhe der Fußbodenoberkante von 7 m über dem anschließenden Gelände zulässig ist.

Im Plangebiet kommt es zu einer Neuausweisung von Wohngebieten oder gemischten Baugebieten in Bereichen, in denen bislang keine Wohngebiete oder gemischten Baugebiete ausgewiesen waren. Gemäß den Planungsgrundlagen zur Widmung „Gebiete für geförderten Wohnbau“ sollen daher in den entsprechenden Bereichen folgende Festsetzungen getroffen werden:

- a) Es wird die Widmung „Gebiete für geförderten Wohnbau“ vorgesehen.
- b) Zwei Drittel der Brutto-Grundfläche der auf einem Bauplatz geschaffenen Wohnungen und Wohn- und Zimmereinheiten in Heimen müssen hinsichtlich der Grundkostenangemessenheit dem Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz – WWFSG 1989 entsprechen.
- c) Beherbergungsstätten sind untersagt.

Wien wächst, und das Wiener Modell des sozialen Wohnbaus soll für die Zukunft gesichert werden. Daher sollen eine ausreichende Anzahl an neuen leistbaren Wohnungen ermöglicht und eine spürbare Preisdämpfung am Grundstücksmarkt erreicht werden. Gemäß den erwähnten Planungsgrundlagen soll in bestehende Widmungen nicht eingegriffen werden. Dennoch soll ein signifikantes Volumen an leistbarem Wohnraum entstehen. Deshalb soll in den oben genannten Bereichen ein Mindestanteil an geförderter Brutto-Grundfläche für Wohnen von zwei Dritteln festgelegt werden. Aus den gleichen Gründen sollen Beherbergungsstätten untersagt werden. Es ist unabhängig von der bestehenden Grundstückskonfiguration davon auszugehen, dass Bauplätze mit einer Größe geschaffen werden können, die einen wirtschaftlich sinnvollen Einsatz der Wohnbauförderung und damit der Widmung „Gebiete für geförderten Wohnbau“ für die meisten Bauvorhaben erlaubt.

Erschließung und Verkehrsflächen

Vor dem Hintergrund der generellen Intention des Stadtentwicklungsplans wird für das gesamte Plangebiet allgemein empfohlen, folgende Bestimmung zu erlassen:

„Zur Sicherung des fußläufigen Verkehrs und in Hinblick auf die Alltagstauglichkeit der Straßen wird für Verkehrsflächen mit einer Gesamtbreite von unter 11 m, soweit sie innerhalb des Plangebiets liegen, bestimmt, dass die Gehsteige niveaugleich mit der sonstigen Straßenoberfläche herzustellen sind. Für Verkehrsflächen mit einer Gesamtbreite von mindestens 11 m wird, soweit sie innerhalb des Plangebiets liegen, bestimmt, dass entlang der Fluchlinien Gehsteige mit jeweils mindestens 2 m Breite herzustellen sind.“

Um den begrünten Straßenraum in manchen Bereichen zu ermöglichen, wird für die Verkehrsflächen Simmeringer Hauptstraße, Pretschgasse und Anton-Steinböck-Gasse – Abschnitt nördlich der Artmanngasse, sofern diese innerhalb des Plangebiets liegen, empfohlen, die Herstellung und

Erhaltung einer Baumreihe zu ermöglichen. Mit dieser Maßnahme der Baumpflanzung soll eine Verbesserung des Mikroklimas erreicht werden.

Im Kapitel „Maßgebliche Entwicklungen und Planungen“ wurde schon prinzipiell das Erschließungssystem unter mehreren Aspekten erläutert. Der Straßenzug Weichseltalweg hat dabei für alle Verkehrsteilnehmer:innen eine wesentliche Rolle.

Der gültige Flächenwidmungs- und Bebauungsplan PD 6933 sieht für den Straßenzug Weichseltalweg eine Breite der Verkehrsfläche von 35 m vor. Auf Grund der Tatsache, dass dieser Straßenzug bisher nicht in dieser Breite ausgebaut wurde und ferner auch nicht mehr die Absicht besteht, das Ziel eines Straßenausbaus weiter zu verfolgen, wird in Folge vorgeschlagen, die westliche Fluchlinie im Wesentlichen entsprechend dem derzeitigen baulichen Bestand des Straßenzugs Weichseltalweg anzupassen. Die geringfügigen Abweichungen vom baulichen Bestand sind damit zu rechtfertigen, dass Zufahrtsmöglichkeiten (Tiefgaragenein- und Ausfahrt) ins Gebiet im nördlichen Abschnitt des Weichseltalwegs, im Zuge der Festsetzung, berücksichtigt werden soll. Mit der Reduktion der Breite wird eine weitere Versiegelung von Boden für den motorisierten Verkehr hintangehalten. Ferner wird damit auch der Bestand an Bäumen und Vegetation entlang des Straßenzugs Weichseltalweg sichergestellt.

Abweichend vom städtebaulichen Leitbild wird im Planentwurf vorgeschlagen, die Sammel-Tiefgarage über den Straßenzug Am Kanal zu erschließen. Durch diese Abweichung wird eine möglichst ressourcensparende Erschließung des Entwicklungsgebiets ermöglicht sowie die Zielsetzung eines durchgehenden Freiraumbands im Bereich des Weichseltalwegs gestärkt.

Das Leitbild sieht ferner die Möglichkeit vor, eine Tiefgarage unter dem Baublock an der nördlichen Parkfront für den ruhenden Verkehr heranzuziehen. Daher sollen einerseits Vorkehrungen geschaffen werden, dass die notwendigen Zufahrtsflächen im Bauland gewährleistet werden. Anderseits sollen auch bauliche Vorkehrungen möglich sein, um Garagenabfahrtsüberdachungen herzustellen. Es sollen dafür kleine, ausgewählte Flächen als Gemischtes Baugebiet-Geschäftsviertel in der Bauklasse I mit einer maximalen Höhe von 3 m ausgewiesen werden.

Die Anton-Steinböck-Gasse spielt für die Erschließung des Quartiers ebenso eine gewichtige Rolle, wobei dieser Straßenzug nicht für die Erschließung des künftigen Wohngebiets durch den motorisierten Verkehr genutzt werden soll. Im Sinn eines Hintanhaltens von Bodenversiegelung und entsprechend der vorgesehenen Nutzung soll eine Straßenbreite von 11,50 m für die Anton-Steinböck-Gasse vorgeschlagen werden. Im Vergleich zur Rechtslage führt dies zu einer Reduzierung der festgelegten, aber nicht realisierten Straßenbreite. In diesem Zusammenhang soll aus verkehrsorganisatorischen Gründen eine Wendemöglichkeit im Bereich der Artmannngasse, welche schon derzeit besteht, widmungsrechtlich sichergestellt werden.

Im Eckbereich der Straßenzüge Pretschgasse und Anton-Steinböck-Gasse wird vorgeschlagen, die Verkehrsfläche etwas aufzuweiten um die vorgesehene Parkanlage, Bauplätze sowie die schon oben erwähnte Kinderbetreuungseinrichtung entsprechend an öffentliche Verkehrsflächen anzuschließen. In diesem Zusammenhang wird empfohlen, zusätzlich einen Fußweg (Straßencode: 06928) gemäß § 53 der BO f. Wien anzuordnen, um eine bessere Aufschließung des großen Baublocks zu gewährleisten.

Ein wesentlicher Anspruch des städtebaulichen Leitbilds ist das Prinzip der „kurzen Wege“ im Gebiet. Diesem Prinzip soll durch die Schaffung von Fuß- und Radwegeverbindungen gefolgt werden, welche auch baurechtlich gesichert werden sollen. Demgemäß sollen zwei Fußwege, welche das Gebiet in Nordwest-Südost-Richtung queren durch entsprechende Fluchten gesichert sein. Der nördliche Fußweg (Straßencode: 06927) soll entlang des Parks auf Höhe des Vorplatzes der St. Lukas Kirche zum Weichseltalweg führen. Der südliche Fußweg (Straßencode: 06929) soll die südliche Parkgrenze bilden und von der „erweiterten Pretschgasse“ zum Weichseltalweg führen.

In weiterer Folge soll das Plangebiet auch vom Norden und Süden durch den Rad- und Fußverkehr zusätzlich und damit besser erschlossen werden. Demgemäß wird eine öffentlicher Durchgang entlang der Plangebietsgrenze von der Simmeringer Hauptstraße zur Anton-Steinböck-Gasse vorgeschlagen. In Analogie soll ein öffentlicher Durchgang vom Straßenzug Am Kanal in Nordost-Richtung führen.

Letztlich soll auch ein Fußweg gemäß § 53 der BO f. Wien (Straßencode: 06926) von der Simmeringer Hauptstraße entlang der nördlichen Parkanlage bis zur großen Parkanlage führen, um eine bessere Aufschließung der anliegenden Grundflächen zu ermöglichen. Im Zusammenhang mit dieser Verkehrsfläche wird empfohlen, einen öffentlichen Durchgang in Ost-West-Richtung zur Anton-Steinböck-Gasse im Plan auszuweisen. Dies schafft kürzere Verbindungen zu bestehenden benachbarten Bebauungen und entspricht dem stadtplanerischen Ziel einer kurzen Wegeverbindung. Es wird dabei betont, dass jegliche öffentliche Durchgänge und Fußwege im Plangebiet nicht dem motorisierten Individualverkehr dienen sollen.

Das städtebauliche Leitbild sieht eine Sammelgarage im südlichen Bereich vor. Um diese Organisation des ruhenden Verkehrs nicht zu unterlaufen sowie aus verkehrlichen Gründen sollen darüber hinaus noch weitere Festsetzungen getroffen werden: Um zusätzliche Zufahrtsmöglichkeiten zu unterbinden, soll entlang der Anton-Steinböck-Gasse eine Ein- und Ausfahrtensperre festgesetzt werden. Damit sollen schon im Vorfeld Nutzungskonflikte durch den motorisierten Verkehr hintangehalten werden. Auch im Bereich der Simmeringer-Hauptstraße soll eine Ein- und Ausfahrtensperre festgesetzt werden, da sich im südlichen Bereich des Straßenzugs Simmeringer-Hauptstraße eine eigenständige Straßenbahntrasse der Linien 11 und 71 befindet.

Durch die Schaffung von hochfrequentierten Ein- und Ausfahrten entlang der Simmeringer Hauptstraße würden Nutzungskonflikte entstehen. Ebenso wird die Festsetzung von Ein- und Ausfahrtensperren entlang der Parkfronten empfohlen. Zusätzlich werden auch weitere Ein- und Ausfahrtensperren in den südlichen und nördlichen Bereichen entlang der Baulandflächen vorgeschlagen, um das Ziel eines verkehrsberuhigten Stadtteils zu unterstützen.

Bebauungsstruktur

Das städtebauliche Leitbild basiert hinsichtlich der Bebauungsstruktur dem zugrunde liegenden Entwurf von SPS ARCHITEKTEN. Es wird daher generell empfohlen, dass durch die STEK beschlossene städtebauliche Leitbild Weichseltalweg auch als Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplans heranzuziehen. Es handelt sich hier um kompakte Bebauungsformen, welche grundsätzlich den Vorstellungen einer zeitgenössischen Bebauungsstruktur in der gegebenen Lage entsprechen. Es werden unterschiedliche Gebäudetypologien mit differenzierten Gebäudehöhen auf Grund der schon bestehenden Bebauung im Umfeld, den ökologischen Gegebenheiten sowie den dort vorhandenen Immissionen vorgeschlagen. Ferner berücksichtigt das Leitbild bzw. die vorgeschlagene Bebauungsstruktur, dass die Ausführung der Bauten in Holzhybridbauweise erfolgen soll. Mit dieser Bauweise ist verbunden, dass im Vergleich zu Massivbauten höhere Geschoss Höhen notwendig sind. Ausgelöst wird dieser Zuwachs u.a. durch höhere Deckenaufbauten. Darüber hinaus sollen die Bauten auch weiteren ökologischen Aspekten gerecht werden. Dazu zählen u.a. intensiv begrünte Dachflächen und begrünte Fassaden, die einen Beitrag zum Stadtklima leisten. Es wird daher im Speziellen empfohlen, diese genannten Aspekte in den Bebauungsplan einfließen zu lassen und auch als Begründung für die folgenden Vorschreibungen zu sehen.

Besonders hervorzuheben ist, dass die Lage der bebaubaren Flächen in der Leitbildplanung derart gewählt wurde, dass der wertvolle Baumbestand durch Baumaßnahmen mehrheitlich nicht gefährdet wird. Der Schutz des gegenständlichen Baumbestands wurde schon im SEK Kaiserebersdorf als Ziel formuliert. In dem darauf basierenden städtebaulichen Leitbild wurde dieses Ziel akribisch weiterverfolgt. Hinsichtlich der Lage der Baukörper im Gebiet wird daher empfohlen, generell die geschlossene Bauweise auszuweisen und die bebaubaren Flächen im Bebauungsplan lagemäßig auf Basis des Leitbilds durch Fluchtmassen abzugrenzen. Geringfügig abweichend vom städtebaulichen Leitbild soll im Planungsgebiet der nordöstlichste Baukörper in einer leicht veränderten Anordnung vorgesehen werden, um den dort stockenden Baumbestand noch besser zu berücksichtigen.

Generell sollen auch die im städtebaulichen Leitbild vorgeschlagenen Gebäude als Grundlage für den Bebauungsplan herangezogen werden. Die Gebäudehöhen wurden, bezogen auf den Ort und die Nutzung, differenziert gewählt. Dabei wurde generell beachtet, einen geringen Bodenverbrauch im Verhältnis zur Nutzfläche zu erzielen („geringer ökologischer Fußabdruck“). Um all diesen planerischen Überlegungen Rechnung zu tragen, wird generell empfohlen, die Bauklasse I bis IV, teilweise reduziert auf 14 m, 17 m und 19 m, auszuweisen. In diesem Zusammenhang soll darüber hinaus bestimmt werden, dass der oberste Abschluss des Daches höchstens 4,5 m über der zulässigen Gebäudehöhe liegen darf. Dieses Maß orientiert sich ebenso an das städtebauliche Leitbild.

Unter der Prämisse des übergeordneten Ziels der Nutzungsdurchmischung sieht das Leitbild im Norden (im Bereich des nördlichen Fußwegs), im Süden (entlang des Straßenzugs Am Kanal) und davon benachbart nördlich gesondert, kompakte Bauten vor, um diese Aufgaben zu erfüllen. Die Baukörper entlang des Straßenzugs Am Kanal berücksichtigten darüber hinaus die Lärmimmissionen des Zentralverschiebebahnhofs Kledering, sodass sie mit ihrer höheren und geschlossenen Bebauungsfront im südlichen Bereich einen Schallschutz für die künftigen und bereits bestehenden Bauten nördlich beziehungsweise nordwestlich davon bieten.

Um diese Zielvorstellungen für diese Bebauungstypologie im Norden und im Süden auch baulich zu ermöglichen, wird empfohlen, in Anlehnung an das Leitbild die Bauklassen (I, II, und IV) differenziert auszuweisen. Dabei wird empfohlen, die Bauklasse IV teilweise beschränkt auf 17 m und 19 m auszuweisen. Die Ausweisung der Bauklasse IV im Südosten betont die Siedlungsgrenze gegenüber dem großflächigen Zentralfriedhof. Der künftige Baukörper stellt damit gleichzeitig die Siedlungsgrenze in diesem Bereich dar. Daraus ergibt sich, dass keine bestehende Bebauung von diesem künftigen Vorhaben betroffen ist und auch keine Einschränkungen hinsichtlich der Belichtung- und Belüftungssituation damit verbunden sind.

Der Baukörper am nördlichen Fußweg und der südliche Kopfbau sind laut Leitbild derart konzipiert, dass verschiedene Nutzungen wie Nahversorgung, Büroflächen und Arztpraxen untergebracht werden können. In den oberen Geschossen soll Wohnen ermöglicht werden. Unterschiedliche Nutzungen haben unterschiedlichen Raumbedarf zur Folge. Das bedeutet ferner, dass damit auch Raumgrößen, Höhen, Trakttiefen, Belichtungserfordernisse und Nutzungsdauer unterschiedlich sind. Um auch langfristig, nachhaltig die Gebäude nutzen zu können, ist eine hohe Nutzungsflexibilität in den Erdgeschossen sicherzustellen. Es wird daher vorgeschlagen, dass die Mindestraumhöhe in Erdgeschossen 3 m zu betragen hat (**BB6**). Im Speziellen sieht das Leitbild im südlichen Kopfbau einen größeren Nahversorger vor. Es wird empfohlen, diese Nutzung zu

berücksichtigen und damit Vorsorge zu leisten. Nahversorger benötigen auf Grund ihrer Logistik höhere Raumhöhen, sodass die Mindestraumhöhe in Erdgeschossen 3,5 m zu betragen hat (**BB10**). Ferner soll für den nördlichen Baublock bestimmt werden, dass ab einer Höhe von 4,5 m über dem anschließenden Gelände die Fläche von Gebäuden bzw. von Gebäudeteilen maximal 80 v. H. des jeweiligen Teils des Bauplatzes betragen darf (**BB7**). In Analogie soll für die erwähnten, von der gleichen Typologie stammenden, südlichen Baublöcke die gleichen bzw. ähnliche Bestimmung getroffen werden: Ab einer Höhe von 4,5 m über dem anschließenden Gelände darf die Fläche von Gebäuden bzw. von Gebäudeteilen maximal 90 v. H. des jeweiligen Teils des Bauplatzes betragen (**BB8**). Die unterschiedliche prozentuelle Ausnutzbarkeit wird mit der jeweiligen Größe und Lage der Fläche begründet. Ferner wird mit dieser Form der Ausweisung eine Flexibilität hinsichtlich der Morphologie des Baukörpers und damit implizit eine Flexibilität der Nutzungsanordnung gewährleistet.

Für den südlichen Bereich der Anton-Steinböck-Gasse sieht das Leitbild eine weitere Gebäudetypologie vor, die auf die gegenüberliegende schon bestehende mäanderförmige Wohnbebauung abgestimmt ist. Mit der Schaffung von Punkthäusern werden Durchblicke zur künftigen Parkfläche erzeugt. Mit ihrer rhythmischen Anordnung, in Abstimmung mit der bestehenden Wohnbebauung an der westlichen Seite der Anton-Steinböck-Gasse, wird ein entsprechend großzügiger Abstand erzeugt. Für diesen Bereich werden die Bauklassen III bzw. IV beschränkt auf 17 m vorgeschlagen. Zusätzlich soll für jene Bauten, die näher an der Parkfläche liegen, vorgeschrieben werden, dass 90 v. H. des jeweiligen Teils des Bauplatzes bebaubar sind. Damit werden Rahmenbedingungen geschaffen, die Baukörper unterschiedlicher Morphologie zulassen, ohne das städtebauliche Grundkonzept für diesen Ort zu unterlaufen. Um auch im gegenständlichen Bereich eine Nutzungsflexibilität in den Erdgeschossen sicherzustellen, soll für ausgewählte Flächen die Mindestraumhöhe in Erdgeschossen 3 m betragen (**BB6**).

Für den nördlichen Abschnitt der Anton-Steinböck-Gasse sieht das städtebauliche Leitbild eine Gebäudetypologie vor, die ebenso speziell auf den Ort abgestimmt ist. Es handelt sich hier konkret um einen schmalen Baulandstreifen zwischen Anton-Steinböck-Gasse und der Parkfläche bzw. einer betrieblichen Fläche und der § 53 Verkehrsfläche. Die vorgesehene Parkfläche weist in diesem Bereich einen hohen Anteil an Bäumen auf. Es wird empfohlen, auch hier dem beschlossenen Leitbild zu folgen.

Im Speziellen wird daher entlang des nördlichen Abschnitts der Anton-Steinböck-Gasse eine Bebauungsmöglichkeit mit einer geringeren Trakttiefe und differenzierten Gebäudehöhen (Bauklasse III und Bauklasse III beschränkt auf 14 m) vorgeschlagen.

Die weiteren Baukörper im nördlichen Bereich des Gebiets entsprechen hinsichtlich ihrer Typologie den schon beschriebenen Baukörpern im Plangebiet.

Für den Eckbereich Simmeringer Hauptstraße, Weichseltalweg, der als Gemischtes-Baugebiet Betriebsbaugebiet ausgewiesen werden soll, sollen folgende Bebauungsbestimmungen in Anlehnung an den gültigen Bebauungsplan ausgewiesen werden. Demzufolge soll wieder die Bauklasse I, geschlossene Bauweise ausgewiesen werden. Um einen gewissen Spielraum einer möglichen Bebauung zu eröffnen, soll ebenso in Anlehnung an die Rechtslage, die Unterbrechung der geschlossenen Bauweise ist zulässig sein (**BB1**). Ferner soll die Ausnutzbarkeit des Bauplatzes maximal 40 v. H. des jeweiligen Teils des Bauplatzes betragen dürfen.

Ökologische Bestimmungen – Weitere Bestimmungen

Generell wird empfohlen, noch weitere Bestimmungen anzurufen, um die Qualitäten des städtebaulichen Leitbilds zu sichern. Diese Bestimmungen betreffen das gesamte Plangebiet:

Das städtebauliche Leitbild sieht Freiflächen vor, die entsprechend den vorgeschlagenen Nutzungen, dem Bauland zuzuordnen sind. Beispielsweise zählt dazu auch jene Fläche nördlich des südlichen Kopfbaus, die der Nutzung als Jugendspielplatz zugeführt werden soll. Es wird daher empfohlen, diese bauplatzbezogenen Freiflächen im Bebauungsplan als gärtnerisch auszugestaltende Flächen auszuweisen. Mit dieser Ausweisung wird damit den ökologischen Gesichtspunkten, wie z. B. Vermeidung von Hitzeinseln Rechnung getragen. In diesem Zusammenhang soll ferner bestimmt werden, dass bebaubare, jedoch unbebaut bleibende Grundflächen gärtnerisch auszugestalten sind. Damit ist verbunden, dass diese unbebauten Flächen als Versickerungsflächen herangezogen werden und somit ein Beitrag zur Verbesserung des Stadtklimas geleistet wird.

Da nicht nur das Ausmaß der Grünflächen, sondern auch die Art der Bepflanzung sowohl das Kleinklima als auch das Erscheinungsbild wesentlich beeinflusst, soll für ausgewählte Flächen mit erheblichen Baumbewuchs vorgeschrieben werden, dass unterirdische und oberirdische Gebäude bzw. Gebäudeteile nicht zulässig sind (**BB2**). Dieselbe Bestimmung soll auch für ausgewählte Bereiche entlang der Anton-Steinböck-Gasse vorgeschrieben werden, um Baumpflanzungen für großkronige Bäume, die auch einen großen Wurzelbereich benötigen, durchführen zu können. Mit dieser Bestimmung wird jenen Zielsetzungen des SEK Kaiserebersdorf und dem darauf basierenden städtebaulichen Leitbild Rechnung getragen, die den Schutz des Altbaumbestands sowie eine Baumreihe entlang der Anton-Steinböck-Gasse verfolgen.

Als Klimaresilienz unterstützende Maßnahme sollen bei Neubauten in der geschlossenen Bauweise mit einer zulässigen Gebäudehöhe von mehr als 7,5 m und höchstens 26 m die Straßenfronten und

Gebäudefronten, die sich nicht an einer Bauplatzgrenze befinden, mindestens im Ausmaß von 20 v. H. gemäß dem Stand der Technik begrünt werden. Jene Teile der zu begrünenden Fronten, die über 21 m Gebäudehöhe liegen, sollen aus brandschutztechnischen Gründen bei der Berechnung des Ausmaßes unberücksichtigt bleiben.

Im Zusammenhang mit der Vorschreibung von begrünten Fronten wird eine weitere Bestimmung (**BB9**) empfohlen. Demgemäß soll bestimmt werden: „Die bezeichneten Grundflächen sind der Errichtung von Balkonen und nicht raumbildenden Gerüsten zur Fassadenbegrünung und Schallschutzeinrichtungen vorbehalten. Die Errichtung von Balkonen darf im Ausmaß von höchstens zwei Dritteln der jeweiligen Gebäudefront erfolgen. Die Ausladung der Balkone darf höchstens 2,0 m betragen.“

Mit diesen Vorschreibungen wird einerseits ein gestalterischer und technischer Spielraum für die Herstellung einer begrünten Fassade sichergestellt werden. Andererseits wird damit auch die Möglichkeit der Herstellung von Schallschutzeinrichtungen geschaffen, da sich im weiteren Umfeld der Zentralverschiebebahnhof Kledering befindet und von diesem bei ungünstigen Witterungsverhältnissen Lärmemissionen ausgehen.

In Hinblick auf die besonders positive Wirkung auf das Mikroklima, die Biodiversität sowie im Sinn des Regenwassermanagements wird – mit Ausnahme der mit BB4 bezeichneten Flächen – vorgeschlagen, für das gesamte Plangebiet folgende Bestimmung zu treffen: „Die zur Errichtung gelangenden Dächer von Gebäuden mit einer bebauten Fläche von mehr als 12 m² sind als Flachdächer auszuführen und intensiv gemäß ÖNORM L 1131 zu begrünen. In jenen Bereichen, welche mit technischen Anlagen zur Nutzung umweltschonender Energieträger überdeckt werden, ist eine extensive Dachbegrünung gemäß ÖNORM L 1131 mit einem Substrataufbau von mindestens 15 cm ausreichend.“ Infolge dieser Bestimmung soll auch die Besondere Bestimmung **BB4** definiert werden: „Die zur Errichtung gelangenden Dächer von Gebäuden mit einer bebauten Fläche von mehr als 12 m² sind bis zu einer Dachneigung von 15 Grad intensiv gemäß ÖNORM L 1131 zu begrünen. In jenen Bereichen, welche mit technischen Anlagen zur Nutzung umweltschonender Energieträger überdeckt werden, ist eine extensive Dachbegrünung gemäß ÖNORM L 1131 mit einem Substrataufbau von mindestens 15 cm ausreichend.“ Die Ausnahme von der Vorschreibung Flachdächer herzustellen, folgt dem städtebaulichen Leitbild und unterstützt damit das Ziel einer differenzierten Dachlandschaft sowie der Ermöglichung unterschiedlicher Gebäudetypologien. Trotz einer Diversifizierung an unterschiedlichen Dachformen wird generell die Herstellung von begrünten Dachflächen im gesamten Gebiet verfolgt.

(Die ÖNORM L 1131 kann in der Servicestelle Stadtentwicklung eingesehen werden.)

Umwelterwägungen

Es ist derzeit nicht abschließend geklärt, ob durch den vorliegenden Entwurf der Rahmen für ein Vorhaben geschaffen wird, welches gemäß dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz 2000, BGBl. Nr. 697/1993, in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 26/2023, einer Umweltverträglichkeitsprüfung zu unterziehen ist.

Bei Verwirklichung des vorliegenden Entwurfs werden Europaschutzgebiete (§ 22 des Wiener Naturschutzgesetzes) nicht berührt.

Die aufgrund des vorliegenden Entwurfs zu erwartenden Entwicklungen der Umweltsituation sind voraussichtlich als erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne der Kriterien des Anhangs II der Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme zu beurteilen. Der Entwurf wird daher gemäß § 2 Abs. 1b der BO für Wien einer Umweltprüfung unterzogen.

Nach Abschluss des Verfahrens gemäß § 2 der Bauordnung für Wien könnte der in Beilage 1 enthaltene Antrag und die zusammenfassende Erklärung über die Berücksichtigung von Umwelterwägungen der beschlussfassenden Körperschaft vorgelegt werden.

Sachbearbeiter:
Dipl.-Ing. Markus Olechowski
Tel: +43 1 4000 88553

Der Abteilungsleiter:
Dipl.-Ing. Dr. Bernhard Steger