

MAGISTRAT DER STADT WIEN

Magistratsabteilung 21 A

MA 21 A - Plan Nr. 8447

Wien, 12. Juni 2026

Festsetzung des Flächenwidmungsplanes
und des Bebauungsplanes für das Gebiet zwischen
Trasse der ÖBB-Donauländebahn bzw. Lokalbahn Wien-
Baden (Linienzug 1-3 und Bezirksgrenze),
Gutheil-Schoder-Gasse (Bezirksgrenze), Am Schöpfwerk,
Dr.-Schreber-Weg (Linienzug 4-5), Thorvaldsengasse,
Dr.-Schreber-Weg (Linienzug 6-7) und Tscherttegasse im
12. Bezirk, Kat. G. Altmannsdorf und Inzersdorf Stadt

Beilagen:

Antrag und Plan 1:2000

Erläuterungsbericht 2 – ÖA/BV

für ein Verfahren gemäß § 2 der Bauordnung (BO) für Wien zur Festsetzung des
Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes.

Lage und Charakteristik des Plangebiets

Das gegenständliche Plangebiet befindet sich am südöstlichen Rand des 12. Wiener
Gemeindebezirks und weist eine Größe von rd. 14 ha auf. Als reines Wohngebiet weist es eine
kleinteilige Bebauung durch Einfamilien- und Kleingartenhäuser auf.

Historische Entwicklung

Die Herkunft des Namens Altmannsdorf ist nicht eindeutig nachweisbar, er könnte von bayrischen Einwanderern stammen, die den Ort gegründet haben und ihn nach dem Bischof Altmann von Passau benannt haben. 1136 wird Altmannsdorf das erste Mal urkundlich erwähnt. Im Jahr 1443 vermachte der Weingartenverwalter von Albrecht V, Erhard Grießer, die Herrschaft den Beschuiten Augustinern auf der Landstraße. Diese errichteten einen Verwaltungssitz, den Oswaldhof, später Augustinerhof und später auch Altmannsdorfer Schloß genannt. 1539 wurde den Augustinern die Verwaltung entzogen und später ging die Herrschaft als Lehen an die verschiedensten Empfänger. Bei der Zweiten Türkenbelagerung 1683 wurde Altmannsdorf weitgehend niedergebrannt. Der Orden der Beschuiten Augustiner wurde 1812 aufgelöst, das Vermögen eingezogen und der Gutshof Altmannsdorf verkauft.

Dokumente aus den vergangenen Jahrhunderten belegen intensiven Weinbau, unter anderem auch eine Wiener Karte aus dem Jahr 1670, wo „Altmannstorff“ als einer der bedeutendsten Weinbauorte verzeichnet ist. Die Industrialisierung erfasste den Ort erst sehr spät, was anhand der Bevölkerungsentwicklung aus dieser Zeit erkennbar ist, denn 1807 gab es 50 Häuser mit 306 Bewohnern und 1835 waren es nur zwei Häuser mit vier Bewohnern mehr. Erst in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts, durch den Zuzug von Geflügelzüchtern aus dem heutigen Burgenland, den „Heanzen“, entwickelte sich die Bevölkerung dynamischer.

Außerhalb des historischen Ortskerns von Altmannsdorf gelegen, wurden die Flächen des Plangebiets bis in das 19. Jahrhundert landwirtschaftlich genutzt, ersichtlich im Franziszeischen Kataster von 1829.

Die erste große landschaftliche Veränderung erfuhr dieser Teil Altmannsdorfs bei der Errichtung der „Donauländebahn“ bzw. der dritten Verbindungsbahn. Diese Bahnstrecke sollte die Erzzufuhr vom Erzberg zu den in Klein Schwechat (heute: Kaisererbersdorf) angesiedelten Hochöfen gewährleisten und diverse wichtige Industriebetriebe (z.B. Brauerei Dreher) an das Eisenbahnnetz anschließen. Von der Verbindungsbahn ausgehend wurde die Donauländebahn zwischen Ober Hetzendorf und Kaisererbersdorf bzw. Albern am 3. Mai 1872 eröffnet. Über diese Bahnstrecke erfolgt auch der Anschluss an die Südbahn und an die Pottendorfer Linie.

Ebenfalls am nord- bzw. nordöstlichen Rand des Gebiets verlaufend, parallel zur Donauländebahn, befindet sich die Strecke der Lokalbahn Wien-Baden, die bei der Gutheil-Schoder-Gasse eine Haltestelle hat. Die Strecke Wien nach Wiener Neudorf wurde am 29. September 1886 eröffnet, 1895 nach Guntramsdorf verlängert, ab dem Jahr 1898 führte sie dann bis nach Baden.

Bereits vor dem ersten Weltkrieg gab es Pläne das Gebiet zu erschließen und zur Bebauung freizugeben (siehe Generalstadtpläne von 1904 und 1912). Erst später als geplant, nach dem ersten Weltkrieg, entstanden die ersten Einfamilien- und Kleingartenhäuser im Plangebiet.

Gebietsdaten

Größe des Plangebiets: rd. 14 ha

Die Erhebung der Arbeitsstätten, der Beschäftigten und der wohnhaft Erwerbstätigen sind nur nach Zählgebieten ausgewiesen, wobei sich die Zählgebiete nur zum Teil im Plangebiet befinden, daher sind diese Zahlen nicht ausreichend aussagekräftig. Das Gleiche gilt für die Anzahl der Einwohner*innen und Haushalte, da ein Teil des Kleingartens Esparsette - Kolonie Kraftwerk zum Block der angrenzenden Wohnhausanlage von Wiener Wohnen zugerechnet wird.

Gegebenheiten im Plangebiet

Bau- und Nutzungsbestand:

Die Gebäude dienen fast ausschließlich dem Wohnen, lediglich die Erdgeschoßzone eines Teils der Wohnanlage Am Schöpfwerk wird für gewerbliche Zwecke genutzt. Jenseits der Plangebietsgrenze sind Geschäfte des täglichen Bedarfs fußläufig in der Wohnhausanlage „Am Schöpfwerk“ zu finden (Supermarkt, Postamt, Apotheke etc.).

Freiflächen und Grünräume:

Direkt im Plangebiet gibt es keine öffentlichen Freiflächen bzw. Grünräume. Der Anteil an privaten Grünflächen sowohl innerhalb der Kleingartenanlagen als auch innerhalb des Einfamilienhausgebietes ist aufgrund der geringen Bebauungsdichte sehr hoch. In Gehwegdistanz, außerhalb des Gebietes, befindet sich die Parkanlage Am Schöpfwerk und Andersengasse. Auch noch gut erreichbar (Fußwegdauer rd. 15 Minuten) ist das Erholungsgebiet Wienerberg.

Eigentumsverhältnisse:

Die Kleingartenparzellen sind zum Großteil im Eigentum der Stadt Wien, zu einem geringeren Teil wurden sie bereits an Privatpersonen veräußert. Das Einfamilienhausgebiet rund um die Altomontegasse und Kreutzingergasse befindet sich im Privateigentum.

Infrastruktur:

Geschäfte für den täglichen Bedarf sind jenseits der Plangebietsgrenze in der Wohnhausanlage der Stadt Wien „Am Schöpfwerk 29 und 31“ zu finden.

Elementarbildungseinrichtungen findet man in der unmittelbaren Nähe mehrere, unter anderem einen Kindergarten in der Wohnhausanlage Am Schöpfwerk, ein weiteren in der Gutheil-Schoder-Gasse und drei in den Wohnhausanlagen Am Schöpfwerk 29 und 31. Direkt benachbart sind auch eine Ganztagsvolksschule und eine Mittelschule. Etwas weiter entfernt am Khleslplatz befindet sich ein weiterer Kindergarten und eine Volksschule, wobei hier in den nächsten Jahren eine AHS errichtet werden soll.

Die Ordinationen einer Allgemeinmedizinerin und eines Allgemeinmediziners findet man in den städtischen Wohnhausanlagen Am Schöpfwerk bzw. Am Schöpfwerk 31.

Verkehrssituation:

Öffentlicher Verkehr: Die Stationen Tscherttegasse und Am Schöpfwerk der U-Bahnlinie 6 befinden sich in Gehwegdistanz von rund 600 m vom Plangebiet entfernt. Hiermit erfolgt mit den Stationen Meidling und Westbahnhof die Anbindung an das überregionale Schienennetz. Die Stationen Schöpfwerk und Gutheil-Schoder-Gasse der Wiener Lokalbahn befinden sich direkt an der Plangebietsgrenze. Mit dieser Linie erreicht man innerhalb einer halben Stunde mit der Station Wien Oper die Innere Stadt und binnen 40 Minuten die Endstation Baden Josefsplatz. Die Buslinie 16A mit den Endstationen Südwestfriedhof/Hetzendorf und Alaudagasse bietet den Anschluss an die Schnellbahnen in Hetzendorf (S2, S3 und S4) und Bahnhof Blumental (S60) sowie die U-Bahnstationen Am Schöpfwerk (U6), Neulaa und Alaudagasse (beide U1).

Hochrangiges Individualverkehr-Netz: Mit der Altmannsdorfer Straße als Hauptstraße B und Gutheil-Schoder-Gasse als Hauptstraße A ist das Gebiet an das höherrangige Straßennetz angebunden.

Radwegenetz: In der Tscherttegasse verläuft ein Radweg, in der Altomontegasse befindet sich eine markierte Anlage und durch die Eibesbrunnnergasse verläuft die Fahrradroute zum Liesingbach.

Fußgänger*innenverkehr: Die Tscherttegasse stellt als Fußweg eine verkehrsberuhigte Verbindung im Norden des Plangebiets zwischen dem Übergang über die Bahn in der Eibesbrunnnergasse und der Badner-Bahn-Station Gutheil-Schoder-Gasse dar. In den Straßenzügen Tscherttegasse, Am Schöpfwerk, Altomontegasse und ostseitig in der Eibesbrunnnergasse ostseitig liegen Gehsteige mit ausreichender Breite, in der Kreutzingergasse und Oehlenschlägergasse gibt es keinen baulich getrennten Gehweg.

Teile des Plangebiets liegen in der Zone 1 gemäß Anlage 1 zum Wiener Garagengesetz 2008 (WGarG 2008). Der Umfang der Stellplatzverpflichtung beträgt daher 70 vH der nach § 50 Abs. 1 WGarG 2008 zu schaffenden Stellplätze.

Teile des Plangebiets liegen in der Zone 2 gemäß Anlage 1 zum Wiener Garagengesetz 2008 (WGarG 2008). Der Umfang der Stellplatzverpflichtung beträgt daher 80 vH der nach § 50 Abs. 1 WGarG 2008 zu schaffenden Stellplätze.

Umweltsituation

Laut Stadtklimaanalyse 2020 ist das Gebiet dem Vorstadtklima zuzuordnen, als Übergang zwischen Freilandklima und dem Klima bebauter Flächen, wobei der Einfluss des unbebauten Geländeanteils überwiegt. Es zeichnet sich durch eine leichte Dämpfung der Klimaelemente Lufttemperatur, -feuchte, Wind und Strahlung aus. Die Windgeschwindigkeit ist niedriger als im Freiland, allerdings höher als in der Innenstadt.

Gemäß dem Wiener Arten- und Lebensraumschutzprogramm „Netzwerk Natur“ ist das Gebiet den Gartensiedlungen und Kleingärten mit den Leitarten Eichhörnchen, Mönchgrasmücke, Blaumeise, Gemeine Sichelschrecke, Kleine Achatschnecke, Doldiger Milchstern, Hohler Lerchensporn zuzuordnen. Die Förderung naturnaher Gestaltung mit Wildstauden, Wildgehölzen und Blumenwiesen sollte im Vordergrund stehen.

Gemäß der Straßenverkehr Summenkarte auf www.laerminfo.at (Aufruf 19. Dezember 2024) ist das Gebiet, bis auf die Kreuzung Am Schöpfwerk/Gutheil-Schoder-Gasse, kaum lärmbelastet. Hingegen weist die Schienenverkehr Summenkarte (Aufruf 19. Dezember 2024) durch Schienenverkehr belastete Bereiche entlang der Badner Bahn bzw. Donauländebahn auf, wobei die dort befindliche Lärmschutzwand eine weitere Verbreitung von Lärm ins Gebiet hinein verhindert.

Rechtslage

Bisherige und derzeit bestehende Zielsetzungen bzw. Festlegungen des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes:

Großteils ist für die Flächen im Gebiet die Widmung Bauland/Wohngebiet ausgewiesen, lediglich die Flächen der Kleingartenanlagen Esparsette Kolonie Kraftwerk und Sommerheim sind entsprechend ihrer Nutzung als Grünland/Kleingartengebiete für ganzjähriges Wohnen festgesetzt. Der Verlauf der Bau-, Straßenflucht- und Verkehrsfluchtlinien entspricht vorwiegend dem Grundstückskataster und der Nutzung, der Verlauf der Baufluchtlinien hingegen dem Baubestand. Auch die Ausweisung der Bauweisen orientieren sich annähernd am Bestand, d.h. offene, offene gekuppelte, gekuppelte und Gruppenbauweise. Als maximale Gebäudehöhe wurde die Bauklasse I beschränkt, annähernd an das ortsübliche Ausmaß, festgesetzt.

Derzeit ist im Plangebiet folgendes Plandokument gültig:

7371 – Beschlossen durch den Gemeinderat in seiner Sitzung am 28. März 2003. Pr. ZI 896/2003-GSV.

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. An oberster Stelle steht bei allen Vorhaben dabei der Schutz des Klimas und der natürlichen Ressourcen sowie die Bewältigung der Folgen der Klimakrise. Der Wien-Plan befasst sich mit den Themenfeldern der Siedlungsentwicklung für die wachsende Bevölkerung, der Erhaltung und Verbesserung bzw. dem Ausbau des Grün- und Freiraums, der qualitätsvollen Gestaltung des öffentlichen Raums, dem Ausbau bzw. der 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. Dem Schutz erhaltenswerter Bäume wird in Planungsprozessen höchste Bedeutung zugemessen. Bei Änderungen bzw. Neufestlegungen von Bebauungsplänen wird mit dem Mittel der Festlegung gärtnerisch auszugestaltender Flächen und anderen Festlegungen sowohl auf den Baumbestand als auch auf geeignete neue Baumstandorte (unter Berücksichtigung örtlicher Gegebenheiten) Rücksicht genommen, um das Ziel eines verbesserten Mikroklimas, höherer Beschattung und Verdunstung zu erreichen. Dach- und Fassadenbegrünungen sollen bei Neubauten und umfangreichen Sanierungsprojekten in hohem Ausmaß vorgeschrieben werden.

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.

Im Leitbild Grünraum finden sich die im Plangebiet befindlichen Straßenzüge Tscherttegasse, Eibesbrunnnergasse, Am Schöpfwerk und die Gutheil-Schoder-Gasse als Teil des urban geprägten Freiraumnetz wieder. In urban geprägten Bereichen Wiens liegt das Netz vorwiegend im Straßenraum und umfasst beispielsweise Alleen und Grünstreifen. Das Netz ist zum Großteil öffentlich zugänglich, es umfasst, aber auch nicht zugängliche Bahn- und Straßenböschungen sowie Frischluftschneisen.

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.

Im Kapitel Mobilität werden die Stärkung und der Ausbau des öffentlichen Verkehrs sowie die Priorisierung und Förderung der aktiven Mobilitätsformen festgelegt. Der motorisierte Individualverkehr und der Wirtschaftsverkehr sollen auf nicht-fossile Antriebe umgestellt werden.

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.

Maßgebliche Entwicklungen und Planungen

Im Plangebiet steht die Bewahrung des Bestands im Vordergrund, punktuelle Weiterentwicklungen sollen berücksichtigt werden. Im Zuge dessen sollen durch den Abgleich der Fluchtlinien mit dem Grundstückskataster Abweichungen bzw. Unschärfen bereinigt werden. Entsprechend den zwischenzeitlich erfolgten Novellen der Bauordnung für Wien und den aktuellen Strategien der Stadt Wien sollen die Bebauungsbestimmungen angepasst und vereinfacht werden.

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

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

1. Vorsorge für Flächen für den erforderlichen Wohnraum unter Beachtung der Bevölkerungsentwicklung und der Ansprüche der Bevölkerung an ein zeitgemäßes und leistbares Wohnen;
2. 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;
3. größtmöglicher Schutz vor Belästigungen, insbesondere durch Lärm, Staub und Gerüche;
4. 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;
5. 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;

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:

Für das gesamte Plangebiet allgemein gültige Bestimmungen:

Für die Querschnitte der Verkehrsflächen soll zur Gewährleistung sicherer und bequemer fußläufiger Verbindungen festgelegt werden, dass bei einer Gesamtbreite von mindestens 11,0 m, soweit sie innerhalb des Plangebiets liegen, entlang der Fluchtlinien Gehsteige mit jeweils einer Breite von mindestens 2,0 m herzustellen sind. Für Straßen, deren Breite aufgrund der Bestands- bzw. Rechtssituation mit weniger als 11,0 m wieder festgesetzt wird, soll im Einzelfall die Ausgestaltung des Straßenquerschnittes aufgrund der lokalen Situation im Rahmen eines Detailprojektes geprüft werden. Aus den örtlichen Gegebenheiten ergibt sich, ob und in welcher Breite ein Gehsteig erforderlich ist. Um diesen Planungen nicht vorzugreifen, soll für Verkehrsflächen unter 11,0 m Breite eine derartige Festsetzung nicht erfolgen.

Zur Verbesserung und Erhaltung von Umweltbedingungen, die gesunde Lebensgrundlagen sichern und zur Klimaanpassung beitragen, soll in den Straßenzügen Gutheil-Schoder-Gasse und Am Schöpfwerk die Herstellung und Erhaltung von mindestens einer Baumreihe und in der Eibesbrunnergasse die Herstellung und Erhaltung von mindestens zwei Baumreihen vorgeschlagen werden, soweit diese Teile innerhalb des Plangebiets liegen.

Die Beschränkung des obersten Abschlusses des Daches auf 4,5 m über der zulässigen Gebäudehöhe dient dazu, die Gesamthöhe der Gebäude auf ein für die Umgebung typisches Maß zu beschränken.

Zur Erhaltung der Durchgrünung des Plangebiets sollen bebaubare, jedoch unbebaut bleibende Grundflächen gärtnerisch ausgestaltet werden.

In Hinblick auf die besonders positive Wirkung auf das Mikroklima, die Biodiversität sowie im Sinne des Regenwassermanagements sollen die zur Errichtung gelangenden Dächer von Gebäuden mit einer bebauten Fläche von mehr als 12 m² bis zu einer Dachneigung von 15 Grad intensiv gemäß ÖNORM L 1131 begrünt werden. 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 ÖNORM L 1131 kann in der Servicestelle Stadtentwicklung eingesehen werden.

Zur Ermöglichung einer der Siedlungscharakteristik angemessenen Entwicklung darf pro Bauplatz nur ein Wohngebäude, das nicht mehr als zwei Wohnungen enthält und bei dem für Betriebs- oder Geschäftszwecke höchstens ein Geschoß in Anspruch genommen wird (Kleinhäuser und Reihenhäuser), errichtet werden. Damit soll die Anzahl der Wohneinheiten begrenzt werden, die Siedlungscharakteristik erhalten bleiben sowie die Anforderungen an die soziale und technische Infrastruktur im vertretbaren Maß gehalten werden.

Für alle Liegenschaften im Bauland soll weiters eine maximale Bebaubarkeit von 25 % der Bauplatzfläche gelten. Dies soll die kleinteilige Bebauungsstruktur, welche typisch für dieses Einfamilienhausgebiet ist, absichern.

Für Grundflächen, für die die gärtnerische Ausgestaltung angeordnet wird, darf die bebaute Fläche aller Nebengebäude, ausgenommen solche gemäß § 82a BO für Wien, auf demselben Bauplatz insgesamt höchstens 30 m² betragen. Dadurch soll die Durchgrünung der Blockinnenbereiche bewahrt sowie zusätzliche Versiegelung hintangehalten werden. Zugleich soll durch die Ausnahme von Nebengebäuden gem. § 82a Bo für Wien die Vorsorge für notwendige Bauten aufgrund zeitgemäßer technischer Erfordernisse in einem Bestandsgebiet getroffen werden. Zudem wird vorgeschlagen die bebaute Grundfläche von zur Errichtung gelangenden unterirdischen Gebäuden bzw. Gebäudeteilen auf das Ausmaß von maximal 25 % der als „Bauland/Gärtnerische Ausgestaltung“ ausgewiesenen Teile des Bauplatzes und auf maximal 50 m² zu beschränken. Durch diese Bestimmung im Sinne des Klimaschutzes sollen insbesondere die Durchgrünung der Blockinnenbereiche bewahrt, der Vegetationsbestand weitgehend erhalten und zusätzliche Versiegelung in Hinblick Ressourcenschonung hintangehalten werden.

Für Teilbereiche des Plangebiets gültige Bestimmungen:

Im Plangebiet sollen die Baulinien sowie die Straßen- bzw. Verkehrsfluchtlinien überwiegend an den bestehenden Katastergrenzen ausgerichtet werden. Die Baufluchtlinien orientieren sich weitgehend am aktuellen Gebäudebestand und der geltenden Rechtslage.

Die Flächen der bestehenden Kleingartenanlagen werden – entsprechend der derzeitigen Nutzung – erneut als Grünland Erholungsgebiet „Kleingartengebiet für ganzjähriges Wohnen“ festgelegt. Zur Abschirmung gegenüber angrenzenden Nutzungen sowie auf jenen Arealen, die der Erschließung der Kleingärten dienen, schafft die Bestimmung **BB3** durch das Verbot ober- und unterirdischer Bauwerke einen räumlichen Puffer. Bestehende, dem Kleingarten zugehörigen Parkplatzflächen, sollen wieder, als **P**, ebenfalls mit der besonderen Bestimmung **BB3** ausgewiesen werden. Diese Bestimmung soll für diese Bereiche durch das Verbot der Errichtung von ober- und unterirdischen Bauwerken das Entstehen von städtebaulich störenden Garagengebäuden, die der Grünlandwidmung widersprechen, verhindern.

Am östlichen und südlichen Rand der Kleingartenanlage Sommerheim – Gruppe Nord entlang der Gutheil-Schoder-Gasse soll durch die Zulassung vollflächiger Lärmschutzeinrichtungen mit einer Höhe von höchstens 3,0 m (**BB2**) eine Reduktion der Lärmeinwirkungen aus Bahn- und Straßenverkehr ermöglicht werden.

Das Einfamilienhausgebiet umschlossen durch die Straßenzüge Tscherttegasse, Gutheil-Schoder-Gasse, Am Schöpfwerk und Eibesbrunnergasse soll ebenfalls der Nutzung entsprechend als Wohngebiet festgesetzt werden. Die Lage der Baufluchtlinien sowie die Festsetzung der Bauweisen (gekuppelt, offen oder gekuppelt, Gruppenbauweise) orientiert sich vornehmlich am Bestand bzw. der gültigen Rechtslage; zugleich eröffnen sie Entwicklungsspielräume für komplex geschnittene Liegenschaften. Durch die größere Flexibilität soll es ermöglicht werden effizientere Baukörper idealer zu positionieren und somit den heutigen Anforderungen an modernen Wohnraum gerecht zu werden. Wie bisher soll hier auf den bebaubaren Flächen, die auf 7,5 m beschränkte Bauklasse I gelten. Auf den mit **P BB1** bezeichneten Flächen soll weiterhin, wie bereits in der Rechtslage festgelegt, das Abstellen von Kraftfahrzeugen erlaubt sein. Grundsätzlich ist die Errichtung von ober- und unterirdischen Gebäuden und Gebäudeteilen untersagt, lediglich die Errichtung von Flugdächern soll erlaubt werden, wobei allerdings die zur Errichtung gelangenden Flugdächer in Hinblick auf die besonders positive Wirkung auf das Mikroklima, die Biodiversität sowie im Sinne eines nachhaltigen Regenwassermanagements mit Flachdächer gemäß ÖNORM L 1131 intensiv begrünt werden müssen. 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. Dies soll die Anbringung und Betrieb von Photovoltaikanlagen erleichtern, aber trotzdem durch die Verdunstungsleistung des Bewuchses die mikroklimatische Situation verbessern. Die ÖNORM L 1131 kann in der Servicestelle Stadtentwicklung eingesehen werden.

Das Einfamilienhausgebiet im selben Baublock wie die Kleingartenanlage Esparsette (umschrieben von den Straßenzügen Am Schöpfwerk, Eibesbrunnergasse, Tscherttegasse und Dr.-Schreber-Weg) wird ebenfalls bestandssichernd wie zuvor als Wohngebiet mit der auf 4,5 m beschränkten Bauklasse I in der offenen Bauweise - bebaubare Bereiche werden durch Baufluchtlinien abgegrenzt - vorgeschlagen. Für alle Liegenschaften im Bauland soll weiters eine maximale Bebaubarkeit von 25 % der Bauplatzfläche gelten. Dies soll die kleinteilige Bebauungsstruktur, welche typisch für dieses Einfamilienhausgebiet ist, absichern.

Für die Teile der Donauländebahn, welche sich im Plangebiet befinden, soll wieder die Widmung Verkehrsband festgesetzt werden. Der Bereich der Verkehrsfläche Tscherttegasse östlich der Eibesbrunnergasse sowie die Verkehrsfläche zwischen Altomontegasse und der Badner Bahn - Station in der Gutheil-Schoder-Gasse sollen weiterhin dem nichtmotorisierten Verkehr vorbehalten

sein und werden deswegen als Fußweg vorgeschlagen. Eine Ein- und Ausfahrtensperre soll in diesen Bereichen die Verkehrssicherheit gewährleisten.

Ebenfalls der besseren Durchwegung des Gebiets dient der vorgeschlagene öffentliche Durchgang (öDg) zwischen Am Schöpfwerk und Tscherttegasse am westlichen Ende des Plangebiets, zwischen Kleingartenanlage und der Wohnhausanlage Am Schöpfwerk. Eine Einbautentrasse zwischen der Badner Bahn - Station Gutheil-Schoder-Gasse und östlich der Liegenschaft Am Schöpfwerk ONr. 6 soll eine dort unterirdisch verlaufende Stromleitung kenntlich machen.

Umwelterwägungen

Durch den vorliegenden Entwurf werden die zuvor gültigen Festsetzungen nicht maßgeblich abgeändert. Die Rahmensetzung für die mögliche Entwicklung im Plangebiet und damit auch für allfällige Projekte, die gemäß dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz 2000, BGBl. Nr. 697/1993, in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 26/2023, einer Umweltverträglichkeitsprüfung zu unterziehen wären oder für Projekte, durch die Europaschutzgebiete (§ 22 des Wiener Naturschutzgesetzes) erheblich beeinträchtigt werden könnten, war daher bereits durch die zuvor geltenden Festsetzungen gegeben und erfolgt nicht erst durch den nunmehr vorliegenden Entwurf. Durch den gegenständlichen Plan wird kein Europaschutzgebiet berührt.

Es war daher gemäß § 2 Abs. 1a der BO für Wien keine Umweltprüfung durchzuführen.

Aus den zuvor genannten Gründen unterscheiden sich die voraussichtlichen Umweltauswirkungen des vorliegenden Entwurfs nicht (erheblich) von jenen, die aufgrund der schon zuvor bestehenden Rahmensetzung eingetreten wären.

Es war daher auch gemäß § 2 Abs. 1b BO für Wien keine Umweltprüfung durchzuführen.

Nach Abschluss des Verfahrens gemäß § 2 der Bauordnung für Wien könnte der in Beilage 1 enthaltene Antrag der beschlussfassenden Körperschaft vorgelegt werden.

Sachbearbeiterin:
Dipl.-Ing.ⁱⁿ Daniela Kecht
Tel: +43 1 4000 88146

Der Abteilungsleiter:
(elektronisch gefertigt)
Dipl.-Ing. Dr. Bernhard Steger