

MAGISTRAT DER STADT WIEN

Magistratsabteilung 21 B

MA 21 B - Plan Nr. 8468

Wien, 10. Juni 2026

Festsetzung des Flächenwidmungsplanes
und des Bebauungsplanes für das Gebiet
zwischen Grenzweg, Illgasse, Triesting-
gasse, Lavantgasse, Linienzug 1-2,
Gerasdorfer Straße und Linienzug 3-4 im
21. Bezirk, Kat. G. Leopoldau

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 rund 48 ha große Plangebiet befindet sich nördlich der Trasse der Nordbahn und U-Bahnlinie U1 und schließt direkt an die Landesgrenze von Gerasdorf bei Wien an und enthält den nördlichen Teil der „Nordrandsiedlung“. Der Bereich zwischen dem Grenzweg/Illgasse im Norden, der Triestinggasse im Osten und im Süden bis zur Lavantgasse umfasst einen mit überwiegend mit Einfamilienhäusern und Kleingärten bebauten Siedlungsstreifen durchzogen von einem Band mit Geschoßwohnbauten. Im Westen schließt ein Streifen mit einer Wohnhausanlage aus jüngster Zeit das Plangebiet zum Grünland ab.

Vom Zentrum und Hauptverkehrsknotenpunkt des Bezirks – Franz-Jonas-Platz – ist das Gebiet rund sechs Kilometer entfernt.

Gebietsdaten

Derzeit wohnen rd. 3.800 Personen im Plangebiet.

Gegebenheiten im Plangebiet

Bau- und Nutzungsbestand:

Die Flächen des Plangebietes sind Teil der „Nordrandsiedlung“, welche bis zur Landesgrenze reicht.

Die Liegenschaften im Einfamilienhausbereich sind – im Gegensatz zum südlichen Teil der „Nordrandsiedlung“ – weit kleiner, nämlich in der Regel zwischen 400 m² und rund 800 m² groß, einzelne größere Grundstücke – oftmals mit Mehrfacheigentum – sind auch rund 1000 m² groß.

Die meisten Wohngebäude wurden straßenseitig errichtet. Einige ursprünglich große Liegenschaften wurden geteilt und die hinteren Grundstücke sind mit einer Fahne erschlossen, worauf sich jeweils ein Wohngebäude befindet.

Die Wohngebäude wurden überwiegend in der offenen Bauweise errichtet. Die Mehrheit dieser Gebäude weist ein bis zwei Hauptgeschoße auf. Ausgebaute Dachgeschoße finden sich sehr häufig im Gebiet, überwiegend handelt es sich um eingeschossige Dachgeschoße. Erhöhte Kellergeschosse sind auch öfters bei den Einfamilienhäusern des Gebiets zu verzeichnen.

Die Nordrandsiedlung stellt den Beginn der Besiedelung in diesem Gebiet dar. Betrachtet man das Luftbild von 1938, so sind bereits die ersten Siedlungsbereiche im Bearbeitungsgebiet zu erkennen. Dabei handelt es sich um Siedlerhäuser, Kleingärten und Gartenparzellen. Die Erschließung erfolgt meist über eine einseitige Erschließungsgasse entlang der Riemenparzellen. Charakterisiert ist das Gebiet heute primär als Wohngebiet.

Die Einfamilienhäuser sind unterschiedlichen Baualters, die größeren Wohnhausanlagen und Reihenhäuser sind teilweise jüngeren Errichtungsdatum.

Die Bautätigkeit im Plangebiet lässt sich grundsätzlich in mehrere Bauperioden einteilen.

Die älteste Bebauung befindet sich im Westen im Bereich Dahlien- und Wacholderweg sowie im Osten im Bereich des Rabnitzweges. Hierbei handelt es sich um die ersten Siedlungshäuser, die vor 1945 entstanden sind. Der Großteil umfasst Gebäude aus der Zeit von 1946 bis 1976, hierzu zählen Einfamilienhäuser und die Zeilenbauten an der Kainachgasse mit vier Hauptgeschoßen. In der Zeit von 1977 bis 1996 entstanden die zweigeschossigen Wohnbauten an der Hartwig-Balzen-Gasse sowie an der Achengasse, Reihenhäuser an der Lavantgasse und Einfamilienhäuser verstreut im Gebiet. Gebäude, die seit 1997 entstanden sind, machen ebenso einen großen Teil aus. Sie finden

sich gehäuft im nördlichen Bereich des Gebiets, sind aber auch in allen anderen Bereichen zu finden. Hierbei handelt es sich meist um Einfamilienhäuser, aber auch Mehrfamilienhäuser sind vor allem ab 2022 vermehrt darunter.

Im Bereich des Kreisverkehrs zu Niederösterreich ist ein Gärntereibetrieb mit Bürogebäude und Werkstatt angesiedelt.

Mittlerweile hat in den letzten Jahren in Teilbereichen der Einfamilienhaussiedlung eine städtebauliche Veränderung in Richtung Verdichtung in Bezug auf die Gebäudehöhe und die Größe der Gebäude mit gleichzeitiger Reduktion der Freiflächen im Vergleich zum Bestand - teilweise durch Bauträger - begonnen.

Freiflächen und Grünräume:

Deutlich erkennbar ist der Bereich der Schanze an der Gerasdorfer Straße, die heute zum Teil bebaut und zum Teil als öffentlicher Park genutzt ist (Josef-Grössing-Park). Eine weitere öffentlich zugängliche Erholungsfläche mit Spielplatz und Hundezone gibt es an der Illgasse.

Die restliche Grünflächenversorgung wird über siedlungsbezogene Freiräume bei den Geschoßwohnungsbauten und die privaten Freiflächen abgedeckt, wobei im Rahmen der jüngsten Entwicklungen im Neubaufall bei maximaler Ausnutzung der bebaubaren Flächen in Verbindung mit der zusätzlichen Herstellung von befestigten Wegen, Zufahrten, Terrassen, Abstellplätze usw., diese nur mehr in reduziertem Ausmaß hergestellt wurden.

Im westlichen Bereich ist in einem Streifen eine Kleingartenanlage für ganzjähriges Wohnen angesiedelt.

Eigentumsverhältnisse:

Der großflächige Bereich im Westen an der Hartwig-Balzen-Gasse und der Bereich an der Achengasse beim Park steht im Eigentum einer Wohnbaugesellschaft. Der Stadt Wien bzw. Wiener Wohnen gehören der Streifen entlang der Kainachgasse und Aistgasse bzw. ein Großteil der Kleingartenanlage. Der restliche Bereich des Gebiets ist überwiegend gekennzeichnet von Privateigentum.

Infrastruktur:

Im Bearbeitungsgebiet sind ein Zahnarzt in der Dahliengasse, ein Facharzt am Zukunftsweg und am Kreisverkehr bei der Gerasdorfer Straße – Illgasse ein praktischer Arzt ansässig. Eine Apotheke befindet sich ebenfalls beim Kreisverkehr.

Eine katholische Kirche befindet sich in der Triestinggasse, eine evangelische Kirche in der Kainachgasse und Zeugen Jehovas am Zukunftsweg. Direkt im Bearbeitungsgebiet sind drei Kindergärten und eine Volksschule verortet.

Verkehrssituation:

Das Plangebiet wird über die Gerasdorfer Straße und Illgasse (Stadtgrenze) im Norden und die Lavantgasse im Süden an das übergeordnete Hauptstraßennetz angebunden. Ein charakteristisches Merkmal des Gebietes ist die rasterförmige, innere Erschließung. Diese erfolgt hauptsächlich über die Kainachgasse sowie Aistgasse in Nord-Süd-Richtung und über die Achengasse in Ost-West-Richtung. Der öffentliche Raum im Siedlungsgebiet ist geprägt von Straßen und Gassen mit ruhendem Verkehr. Die Erschließung des Einfamilienhausgebietes erfolgt meist über eine schmale Erschließungsgasse mit lediglich einem Fluchtlinienabstand von 6m entlang der ehemaligen landwirtschaftlichen Riemenparzellen. Durch die bestehenden Einbahnführungen und größtenteils Tempo 30 Begrenzung stellt sich das Plangebiet als Kfz verkehrsberuhigt dar.

Im öffentlichen Verkehr erfolgt die Erschließung des Plangebietes über eine Regionalbuslinie und die Buslinien 32A. Die Bereiche in unmittelbarer Nähe dieser öffentlichen Verkehrsmittel sind in dieser Hinsicht gut erschlossen.

Ein Radweg befindet sich derzeit in der Gerasdorfer Straße bis zur Stadtgrenze. Weitere Radwege, markierte Anlagen und Radrouten durchqueren das Plangebiet. Einige Radfahrabstellanlagen ermöglichen das Abstellen von Fahrrädern.

Umweltsituation

Im Bearbeitungsgebiet Nordrandsiedlung befinden sich keine naturrechtlichen Ausweisungen. Das Plangebiet befindet sich im locker bebauten Stadtgebiet, und ist klimatisch dem Siedlungsklima zuzuordnen und grenzt im Westen an das ausgewiesene Landschaftsschutzgebiet Floridsdorf und ist Teil des Regionalparks „DreiAnger“. Der Grad der Versiegelung ist im Plangebiet aufgrund der zahlreichen Freiflächen als insgesamt eher gering einzustufen. Durch die zahlreichen privaten und städtischen Grünflächen ergibt sich ein durchgrüntes Erscheinungsbild. Von ökologischer und klimatischer Bedeutung für das Plangebiet sind auch die zahlreichen Bäume im Straßenbereich und in den privaten Gärten und Höfen der Wohnhausanlagen.

Der Wiener Baumkataster weist Baumstandorte auf öffentlich zugänglichen Flächen im Bereich der Lavantgasse und Hartwig-Balzer-Gasse in Form je einer Allee, sowie Einzelstandorte bzw. Baumgruppen im Bereich der an der Gerasdorfer Straße und Illgasse gelegenen Parkanlage bzw. der Schule und des Kindergartens aus.

Das Leitbild Grünräume ordnet die Parkanlagen der Kategorie „Wiener Immergrün“ zu. Die Karte „tägliche Sonnenstundendauer im Sommer“ des digitalen Themenstadtplans „Wien Umweltgut“ der Wiener Umweltschutzabteilung (MA 22) zeigt die beschattende Wirkung der vorhandenen Vegetation auf den Gebäudebestand sowie die Artenkartierung Wiens und listet im Plangebiet u.a. mehrere unterschiedliche Schmetterlingsarten und Fledermausbestände auf.

Das Verkehrsaufkommen im Plangebiet ist als gering einzustufen und belastet die Umweltsituation im Plangebiet insgesamt nur wenig. Im Gebiet bestehen keine Waldflächen im Sinne des § 1a des Forstgesetzes und keine nach dem Wiener Naturschutzgesetz ausgewiesenen Flächen.

Rechtslage

Derzeit sind im Plangebiet folgende Plandokumente gültig:

PD 7279 (Gemeinderatsbeschluss vom 17. Dezember 2000, Pr.Zl. 28 GPZ/2000)

PD 7279E (Gemeinderatsbeschluss vom 29. Juni 2011, Pr.Zl. 1762/2011-GSK)

PD 7643 (Gemeinderatsbeschluss vom 28. April 2005, Pr.Zl. 749/2005-GSV)

PD 8132 (Gemeinderatsbeschluss vom 20. Februar 2015, Pr.Zl. 92/2015-GSK)

Bisherige und derzeit bestehende Zielsetzungen bzw. Festlegungen der Flächenwidmungspläne und der Bebauungspläne:

Die Festsetzungen im Bauland berücksichtigen das locker bebaute Siedlungsgebiet mit der Widmung Bauland, Wohngebiet, Bauklasse I, beschränkt auf 6,5 m in der offenen oder gekuppelten Bauweise. Für die zeilenartigen Wohnhausanlagen ist die Widmung Bauland/Wohngebiet in der Bauklasse III, beschränkt auf 14 m in der geschlossenen Bauweise, mit der Möglichkeit der Unterbrechung festgesetzt. Für die reihenhausartigen Wohnbauten an der Hartwig-Balzen-Gasse sowie an der Achengasse ist der Baubestand ebenfalls im Bauland/Wohngebiet, Bauklasse I, beschränkt auf 7 m in der geschlossenen Bauweise mit der Möglichkeit der Unterbrechung dieser festgesetzt. Die Ausnutzbarkeit darf dabei max. 45 Prozent betragen.

Die bestehende Kleingartenanlage ist mit der Widmung Kleingartengebiet für ganzjähriges Wohnen und die Gartensiedlungsanlage ist mit der Widmung Gartensiedlungsgebiet widmungsmäßig erfasst. Der bestehende Betrieb an der Gerasdorfer Straße befindet sich innerhalb der Widmung Gemischtes Baugebiet, Geschäftsviertel, Bauklasse I, geschlossene Bauweise.

Die städtischen Kindergärten in Verbindung mit der Volksschule sind in der Bauklasse I in der geschlossenen Bauweise berücksichtigt.

Die Grünflächen an der Gerasdorfer Straße, Illgasse und Lavantgasse sind bestandsgemäß und der Verwaltungszuständigkeit entsprechend als Erholungsgebiet Park und als öffentliche Verkehrsfläche berücksichtigt.

Zahlreiche bestehende Fußwegverbindungen durch das Gebiet sind auch entsprechend widmungsmäßig als solche berücksichtigt.

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. Die Strategien des Wien-Plans befassen sich mit den Themenfeldern 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 und der Energiewende. 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. Die Fläche des vorliegenden Planentwurfes ist der Kategorie baulich genutztes Gebiet zugeordnet.

Im **Kapitel Grün- und Freiraum** wird die Sicherung, Erweiterung und Aufwertung des Grün- und Freiraumbestands in Wien thematisiert. In der Kategorie Freiraumnetz ist in Nord – Süd Richtung durch das Plangebiet (Kainachgasse) eine Verbindung dem Urban geprägten Netz zugeordnet.

Im Kapitel **Mobilität** werden die Stärkung und der Ausbau des öffentlichen Verkehrs sowie die Priorisierung und Förderung der aktiven Mobilitätsformen festgelegt. Das Leitbild Radverkehrsplanung sieht als Ergänzung des Grundnetzes die Führung einer Basisroute des Hauptradverkehrsnetzes mit Anschluss an den Radhighway Nordost durch das Plangebiet vor.

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. In locker bebauten Gebieten mit niedriger Wärmebedarfsdichte ist die Errichtung von Wärmenetzen zumeist nicht zweckmäßig, jedoch ist mehr Platz für individuelle Energielösungen vorhanden. Hier werden erneuerbare Energielösungen für Einzelgebäude, einzelne Wohnhausanlagen oder liegenschaftsübergreifend zum Einsatz kommen.

In Bezug auf die **Grundsätze des barrierefreien Planens und Bauens sowie des Gender Mainstreaming** ist auf eine ausreichende und sichere Durchwegung des Gebiets, auf die fußläufige Erreichbarkeit von öffentlichen bzw. sozialen Einrichtungen und Einrichtungen der Nahversorgung und auf gute Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu achten.

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

Maßgebliche Entwicklungen und Planungen

Im Plangebiet sollen die Bebauungsbestimmungen für eine zukunftsorientierte Entwicklung unter dem Gesichtspunkt des Erhalts der Siedlungscharakteristik adaptiert werden. Durch Grundankäufe von meist gewerblichen Bauträgern kam es in den Siedlungsbereichen beidseits der Achengasse (Nordrandsiedlung) in den letzten Jahren zu einer übermäßigen Nachverdichtung in einem Siedlungsgebiet mit sehr gering dimensionierten Straßenbreiten. Seitens der Magistratsabteilung 21B wurden Widmungsvarianten ausgearbeitet, die Möglichkeiten für den Erhalt der Siedlungscharakteristik aufzeigen.

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:

- Vorsorge für Flächen für den erforderlichen Wohnraum unter Beachtung der Bevölkerungsentwicklung und der Ansprüche der Bevölkerung an ein zeitgemäßes und leistbares Wohnen;
- 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;
- Vorsorge für der Erholung und dem Mikroklima dienende Grünflächen und Erhaltung dieser Flächen;
- Erhaltung und Erweiterung des Baumbestandes 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 Flächen für der Öffentlichkeit dienende Einrichtungen, insbesondere für Bildungszwecke;
- Herbeiführung eines den zeitgemäßen Vorstellungen entsprechenden örtlichen Stadtbildes;
- Berücksichtigung der Grundsätze des barrierefreien Planens und Bauens;
- Förderung der nachhaltigen Nutzung natürlicher Ressourcen.

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:

Zur Erhaltung der kleinteiligen Struktur der Siedlung und zur Erhaltung des charakteristischen Siedlungsbildes sowie um gleichzeitig für künftige Entwicklungen einen Rahmen vorzugeben, wird für das Einfamilienhausgebiet die Widmung Bauland/Wohngebiet in der Bauklasse I, beschränkt auf 6,5 m in der offenen oder gekuppelten Bauweise vorgeschlagen.

Darüber hinaus werden einige zusätzliche Bestimmungen vorgeschlagen, um das charakteristische Siedlungsbild zu erhalten und gleichzeitig für künftige Entwicklungen einen Rahmen vorzugeben, welcher in Bezug auf die Ausnutzbarkeit der Bauplätze und die Gebäudehöhe mit der Sicherstellung von Freiflächen, sich am durchgrünten locker bebauten Wohngebiet orientiert.

Zur Ermöglichung einer der Siedlungscharakteristik angemessenen Entwicklung soll bestimmt werden, dass höchstens zwei Geschoße zur Gänze oder um mehr als die Hälfte über dem anschließenden Gelände liegen, um die Höhenentwicklung des derzeit überwiegend vorherrschenden charakteristischen Gebäudebestands langfristig zu sichern. Um möglichst zusammenhängende Freiräume zu erhalten, soll die flächenmäßige Ausnutzbarkeit dahingehend beschränkt werden, dass nur ein Hauptgebäude pro Bauplatz errichtet werden darf. Der oberste Abschluss des Dachs darf höchstens 2,5 m über der zulässigen Gebäudehöhe liegen. Die Größe der Bauplätze soll mindestens 400 m² betragen. **(BB3)**. Jene Liegenschaften im Baublock südöstlich der Aistgasse bzw. des Rabnitzweges mit erheblich geringeren Parzellengrößen sollen von der Mindestflächenanforderung ausgenommen werden, wobei aber die anderen Bestimmungen bezüglich der Erhaltung des charakteristischen Erscheinungsbildes auch dort gelten sollen **(BB4)**.

Die bestehenden Wohnhausanlagen an der Hartwig-Balzen-Gasse und Achengasse sollen wieder mit der Widmung Bauland/Wohngebiet in der Bauklasse I, beschränkt auf 7,0 m in der geschlossenen Bauweise - mit der Möglichkeit der Unterbrechung - berücksichtigt werden. Die bebaubaren Flächen der Bauplätze sollen dabei ein Ausmaß von 45 Prozent nicht überschreiten. Die

zur Wohnhausanlage gehörigen Bereiche zum Abstellen von Fahrzeugen sollen widmungsmäßig durch die Bestimmung **P** berücksichtigt werden.

Für die Zeilenbauten an der Kainachgasse wird ebenfalls die Widmungskategorie Bauland/Wohngebiet, bestandsgemäß in der Bauklasse III, die Gebäudehöhe beschränkt auf 14 m, in geschlossener Bauweise mit der besonderen Bestimmung, dass die Unterbrechung der geschlossenen Bauweise zulässig ist, vorgeschlagen (**BB1**). Die vorgeschlagene Widmung ermöglicht für die Wohnhausanlagen neben der Bestandssicherung bauliche Erweiterungsmöglichkeiten aufgrund der vorgeschlagenen Widmung. Die wertvollen Grünanlagen zwischen den Wohnhausanlagen sollen hingegen der gärtnerischen Gestaltung vorbehalten bleiben. Um die Pflanzung von Bäumen nicht einzuschränken bzw. die Versiegelung so gering wie möglich zu halten, sollen mit einer besonderen Bestimmung (**BB5**) unterirdische Gebäude bzw. Gebäudeteile untersagt werden.

Der Gebäudekomplex mit den Geschäftslokalen an der Lavantgasse soll dem Bestand und der Nutzung entsprechend als Bauland/Gemischtes Baugebiet Geschäftsviertel (**GV**), in der Bauklasse II, in der geschlossenen Bauweise ausgewiesen werden. Die Unterbrechung der geschlossenen Bauweise soll zulässig sein (**BB1**).

Um den geplanten Erweiterungsabsichten der bestehenden Bildungs- und Betreuungseinrichtungen sowie sozialen Einrichtungen an der Kainachgasse und der Möglichkeit einer kompakten und flächenschonenden Bauweise unter Erhaltung möglichst großer Freiflächen zu entsprechen, sollen die bestehenden Flächen des Schulstandortes als Bauland/Wohngebiet in der Bauklasse II bzw. I (Kindergarten) in der geschlossenen Bauweise vorgeschlagen werden. Die Unterbrechung der geschlossenen Bauweise soll zulässig sein (**BB1**). Außerdem soll die Gebäudenutzung der Fläche auf Bildungs- und Betreuungseinrichtungen sowie soziale Einrichtungen beschränkt und damit die Versorgung des Gebiets mit Schulplätzen sichergestellt werden (**BB2**). Zur Sicherung der notwendigen Freiflächen soll die Bebaubarkeit der Flächen jedoch auf 80 vH des jeweiligen Bauplatzes beschränkt werden. Zur Ermöglichung ausreichender Freiflächen sollen bebaubare, jedoch unbebaut bleibende Grundflächen, die der Nutzung für Sport- und Spielzwecke zugeführt werden, von der Bestimmung (Punkt 3.2.) der gärtnerischen Ausgestaltung ausgenommen werden (**BB10**).

Der bestehende Gärtnereibetrieb am Kreisverkehr soll einerseits im Bestand widmungsmäßig gesichert werden, andererseits Erweiterungsmöglichkeiten erhalten. Daher wird eine Fortführung der Widmung Bauland/Gemischtes Baugebiet Geschäftsviertel, Bauklasse I beschränkt auf 7,5 m in der geschlossenen Bauweise an der Gerasdorfer Straße bzw. am Grenzweg vorgeschlagen.

Aufgrund des erhöhten Verkehrsaufkommens an diesen Straßenzügen soll die Herstellung von Fenstern von Aufenthaltsräumen von Wohnungen zur öffentlichen Verkehrsfläche nicht zulässig sein **(BB9)**.

Im Gartensiedlungsgebiet nördlich der Gerasdorfer Straße wird das Ausmaß der bebaubaren Fläche der Baulose mit maximal 100 m² bestimmt, wobei die Dachneigung höchstens 45 Grad betragen soll. In Anbetracht des Nahebereichs zum Bauland Wohngebiet, sowie entsprechend der Rechtslage darf der oberste Abschluss des Daches höchstens 4,5 m über der tatsächlich errichteten Gebäudehöhe liegen **(BB8)**. Die Errichtung von Stellplätzen im Freien entlang eines schmalen Streifens entlang der öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb des Gartensiedlungsgebietes soll zulässig sein **(P BB6)**.

Die Kleingartenanlage an der Dahliengasse soll wie schon bisher als Erholungsgebiet, Kleingartengebiet für ganzjähriges Wohnen ausgewiesen werden. Die bestehenden Parkplatzflächen der Kleingartenanlage sollen wieder als solche widmungsmäßig festgelegt werden (Eklw P).

Grünflächen:

Es wird vorgeschlagen bebaubare, jedoch unbebaut bleibende Grundflächen gärtnerisch auszugestalten, um den Grünflächenanteil zu erhalten sowie die Versickerung von Niederschlagswässern zu ermöglichen. Aus stadtgestalterischen und zum Schutz der Biodiversität dürfen auf gärtnerisch auszugestaltenden Flächen Einfriedungen den freien Durchblick ab einer Höhe von 0,2 m nicht hindern.

Zum Erhalt des Gebietscharakters und zur Sicherung von Grünräumen soll die bebaute Fläche aller Nebengebäude auf demselben Bauplatz insgesamt höchstens 30 m² betragen.

Im Bereich der Wohnbauten an der Hartwig-Balzen-Gasse und Gerasdorfer Straße soll pro Nutzungseinheit (Wohnhaus mit Garten), aufgrund der geringen Größe der Gärten, nur ein Nebengebäude mit einer Grundfläche von höchstens 20 m² und einer Gebäudehöhe von höchstens 2,5 m errichtet werden **(BB7)**.

Zur deutlichen Verbesserung der klimatischen Bedingungen, der 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, Bereiche die der

Nutzung für Sport- und Spielzwecke zugeführt werden, sind von der Verpflichtung zur Dachbegrünung ausgenommen.

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

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 vH 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.

Für den Park an der Illgasse und den Josef-Grössing-Park, die eine wichtige Erholungsfunktion für die anrainende Bevölkerung darstellen, soll die Widmung Grünland/Erholungsgebiet Parkanlage festgesetzt werden.

Verkehrsflächen:

Dem Ziel für zeitgemäße Verkehrsflächen folgend sollen die bestehenden Verkehrsflächen der Rechtslage bzw. dem Bestand entsprechend wieder als öffentliche Verkehrsflächen berücksichtigt werden.

Um eine hochwertige Versorgungsqualität für den fußläufigen Verkehr zu ermöglichen, soll für Verkehrsflächen mit einer Gesamtbreite von mindestens 11 m, soweit sie innerhalb des Plangebietes liegen, bestimmt werden, dass entlang der Fluchtlinien Gehsteige mit jeweils mindestens 2 m Breite 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 auf Grund 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.

Für die Gerasdorfer Straße, Achengasse zwischen Gerasdorfer Straße und Kainachgasse, Dahliengasse zwischen Gerasdorfer Straße und Achengasse, Hartwig-Balzer-Gasse, Aistgasse und Lavantgasse zwischen Wacholderweg und Triestinggasse, soweit sie innerhalb des Plangebietes liegt, soll aus ökologischen Überlegungen (Kleinklima, Beschattung der Gehsteigbereiche, Teil des Freiraumnetzes Wien) der Querschnitt so ausgestaltet werden, dass die Herstellung und Erhaltung mindestens einer Baumreihe möglich ist. Mit dieser Maßnahme kann zusätzlich die

Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum weiter gesichert bzw. gesteigert sowie das Mikroklima und die ökologische Vielfalt in der Stadt verbessert werden.

Umwelterwägungen

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. BGBl. I Nr.26/2023, einer Umweltverträglichkeitsprüfung zu unterziehen wären, war bereits durch die zuvor geltenden Festsetzungen gegeben und erfolgt nicht erst durch den nunmehr vorliegenden Entwurf.

Europaschutzgebiete (§ 22 des Wiener Naturschutzgesetzes) werden vom vorliegenden Plan nicht berührt. Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 1a der BO für Wien war daher nicht erforderlich.

Durch den vorliegenden Entwurf werden die zuvor gültigen Festsetzungen in Bezug auf Nutzungscharakteristik und Nutzungsmenge nur geringfügig abgeändert und es bestehen nur geringe zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten. Die aufgrund des vorliegenden Entwurfs zu erwartenden Entwicklungen der Umweltsituation sind daher als nicht erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne der Kriterien des Anhangs II der Richtlinien 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme zu beurteilen.

Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 1b der BO für Wien war daher ebenfalls nicht erforderlich.

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

Sachbearbeiterin:
Mag. Susanne Ecker
Tel: +43 1 4000 88536

Der Abteilungsleiter:
(elektronisch gefertigt)
Dipl.-Ing. Christoph Hrnclir