

MAGISTRAT DER STADT WIEN
Magistratsabteilung 21 B

MA 21 B - Plan Nr. 8484

Wien, 25. Februar 2026

Festsetzung des Flächenwidmungsplanes und
des Bebauungsplanes für das Gebiet zwischen
Leutholdgasse, Erzherzog-Karl-Straße,
Wonkaplatz und Aspernstraße im
22. Bezirk, Kat. G. Aspern

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 Plangebiet ist ca. 2,9 ha groß und liegt zwischen den Ortskernen Stadlau und Aspern. Die
Plangebietsgrenzen bilden im Norden die Aspernstraße, im Osten die Leutholdgasse, im Süden die
Erzherzog-Karl-Straße und im Westen der Wonkaplatz.

Die Dichte der Bebauung nimmt westlich und nordöstlich des Plangebietes tendenziell zu. Nördlich
und südlich der Plangebietsgrenze sind großflächige Ackerflächen und Gärtnereibetriebe
vorzufinden.

Historische Entwicklung

Bei der Erzherzog-Karl-Straße sowie der Aspernstraße, welche das Plangebiet einfassen, handelt es sich um zwei wichtige und langjährige Straßenverbindungen. Die Aspernstraße wurde dabei nach der Zielrichtung der Straße benannt, während die Benennung der Erzherzog-Karl-Straße an Karl von Österreich-Teschen angelehnt ist.

In Hinblick auf die jüngste Entwicklung ist zu erwähnen, dass das Gebiet Teil des Zielgebietes „U2 Donaustadt — aspern Seestadt“ ist und durch die Verlängerung der U-Bahn-Linie U2 der Grundstein für neue bauliche Entwicklungen im Plangebiet sowie in der näheren Umgebung gelegt wurde.

Gebietsdaten

Laut Bevölkerungsevidenz 2024 leben 80 EinwohnerInnen, die überwiegend im Alter von 25-59 Jahren sind, im Plangebiet. Über die Zahl der Arbeitsstätten und der Beschäftigten im Gebiet ist, aufgrund der statistischen Zählheit (je Zählgebiet), keine aussagekräftige Angabe möglich. Es ist jedoch ersichtlich, dass sich eine Fahrschule, eine Autowerkstatt, eine Sprachschule und Anlagen einer Gärtnerei im Gebiet befinden.

Gegebenheiten im Plangebiet

Bau- und Nutzungsbestand:

Der Nutzungsbestand im Plangebiet ist heterogen und zeichnet sich durch eine geringe Bebauungsdichte aus. Entlang der Leutholdgasse und der Erzherzog-Karl-Straße befinden sich vorwiegend ein- bis zweigeschossige Ein- und Mehrfamilienhäuser, die größtenteils aus der Nachkriegszeit stammen. Im Kreuzungsbereich Leutholdgasse/Erzherzog-Karl-Straße hebt sich des Weiteren ein 4-geschossiger Neubau von der übrigen Bebauung ab.

Auch finden sich betrieblich genutzte Gebäude im Plangebiet. In der Leutholdgasse ONr. 9 und in der Erzherzog-Karl-Straße ONr. 219 sowie 221 befinden sich Dienstleister, während entlang des Wonkaplatzes Folientunnel situiert sind, die der berufsgärtnerischen Nutzung dienen.

In der Erzherzog-Karl-Straße ONr. 217 steht ein sakrales Kleindenkmal.

Freiflächen und Grünräume:

Das Plangebiet enthält einen hohen Anteil an unbebauter Fläche. Im Westen des Gebietes liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen vor, im Norden Brachflächen und im Inneren des Baublockes nicht öffentlich nutzbare Grünflächen. Öffentlich nutzbare Grünflächen sind im Plangebiet nicht

enthalten. Des Weiteren sind befestigte Freiflächen zur Parkplatznutzung vorhanden. Diese sind beschränkt öffentlich (Gelände der Fahrschule) bzw. privat zugänglich.

Da hinsichtlich Grün- und Freiraumversorgung die bestehenden Parks rundum ausgelastet sind, soll die Versorgung mit der Entwicklung des nördlich liegenden Entwicklungsgebiets Hausfeld sichergestellt werden.

Eigentumsverhältnisse:

Die Eigentumsstruktur im Gebiet ist heterogen. Teile der Grundflächen sind im Eigentum des Wohnfonds Wien sowie der Stadt Wien (öffentliches Gut), andere im Eigentum einer Religionsgemeinschaft. Die übrigen Grundflächen werden juristischen Personen zugeordnet bzw. stehen in Privateigentum oder Wohnungseigentum.

Infrastruktur:

Im Plangebiet sind eine Fahrschule, eine Autowerkstatt, eine Sprachschule und Anlagen einer Gärtnerei vorhanden. Supermärkte, Drogerie, Apotheke, Post, Kindergarten und diverse AllgemeinärztInnen sowie FachärztInnen sind unmittelbar in der Nähe des Plangebiets, westlich des Wonkaplatzes, vorzufinden.

Während die Versorgung mit Kindergartenplätzen in dem Bereich abgedeckt ist, sind die umliegenden Schulstandorte bereits stark ausgelastet und teilweise überlastet, weshalb die schulische Versorgung dieses Gebietes mit der bestehenden Bildungsinfrastruktur nicht sichergestellt werden kann. Aus diesem Grund soll die Schulversorgung des Bereichs innerhalb der Stadtentwicklungsgebiete Hausfeld und Eibengasse erfolgen.

Das Plangebiet ist hinreichend mit technischer Infrastruktur versorgt.

Verkehrssituation:

Das Plangebiet ist gut erschlossen. Die öffentliche Verkehrsanbindung des Gebietes erfolgt im Wesentlichen durch die U-Bahn-Linie U2 sowie durch die Buslinien 22A, 26A, 84A, 93A, 97A, 98A und die Regionalbuslinien 550 und 552, die ihre Haltestellen in unmittelbarer Nähe des Plangebiets haben.

Entlang des Wonkaplatzes ist Radfahren auf der Busstraße erlaubt, entlang der gesamten Aspernstraße besteht eine markierte Radverkehrsanlage. Entlang der Erzherzog-Karl-Straße ist im Hauptverkehrsradnetz eine Radverbindung vorgesehen, aber noch nicht realisiert.

Für den Individualverkehr ist mit der Erzherzog-Karl-Straße im Süden des Plangebiets eine hochrangige Verkehrsachse gegeben, über die Stadlau, Aspern, Essling, Groß-Enzersdorf und die Anschlussstellen an die A23 und S2 für den übergeordneten motorisierten Individualverkehr erreichbar sind.

Das Plangebiet liegt 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.

Umweltsituation

Die Klimaanalyse-Karte 2020 weist rund 2/3 des Gebietes eine moderate Überwärmung zu. Im Bereich, der derzeit als Gärtnerei genutzt wird bzw. brach liegt, wird ein Misch- und Übergangsklima mit einem schmalen Übergangsbereich mit Überwärmungspotential angegeben. Die Themenkarte „Nächtliche Kaltluft“ vermerkt in dem Plangebiet keine Kaltluftabflussrichtungen.

Laut Lärmkarte geht die meiste Belastung durch Verkehrslärm von der Erzherzog-Karl-Straße im Süden vom Plangebiet aus.

Sowohl in der Erzherzog-Karl-Straße als auch in der Aspernstraße gibt es eine Baumreihe, die innerhalb des Planungsgebietes liegt. In der Leutholdgasse stehen vereinzelt Bäume am Straßenrand, es ist aber keine durchgängige Baumreihe vorhanden.

Das Plangebiet verfügt über keinen naturschutzrechtlichen Schutzgebietsstatus und enthält keine diesbezüglichen Schutzobjekte.

Rechtslage

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

Die ursprünglich baurechtliche Situation geht auf die Festsetzungen des **Plandokumentes 4055** aus dem Jahr 1964 zurück. Darin wurde die historische Baulandausweisung für den nördlichen Teil des Plangebietes zurückgenommen und als Grünland/Ländliches Gebiet festgesetzt. Die Widmung Bauland/Wohngebiet behielt für den südlichen Teil des Plangebietes ihre Gültigkeit. Die als Bauland/Wohngebiet ausgewiesenen Flächen wurden 1998 mit dem **Plandokument 7109** durch die Widmungskategorie Bauland/Gemischtes Baugebiet ersetzt, so dass eine vielfältigere Nutzung ermöglicht wurde.

Aktuell gilt im Plangebiet das **Plandokument 7606**, welches 2006 beschlossen wurde. Hierbei orientierte man sich an den Zielen des Leitprogramms für den Stadtentwicklungsbereich Stadlau/Aspern/Eßling – Hirschstetten/Hausfeld/Altes Flugfeld Aspern. So sollte neuer Wohnraum entstehen sowie eine Verbesserung der Infrastrukturangebote und zentralen Einrichtungen erzielt werden. Die dynamische Entwicklung im Plangebiet wurde dabei maßgeblich durch die dritte Ausbauphase der U-Bahn-Linie U2 eingeleitet, die bis 2010 eine Anbindung vom Schottenring bis hin zur Aspernstraße hervorbrachte. So wurde westlich der damaligen Spittelergasse (heute Wonkaplatz) Verkehrsband für die geplante Trasse der U-Bahn-Linie U2 und die Station Aspernstraße ausgewiesen. Im Plangebiet wurde höhenmäßig auf die U-Bahn-Trasse in Hochlage reagiert. So wurde im betreffenden Abschnitt im Norden Bauklasse III und im Süden Bauklasse IV mit einer Höhenbeschränkung von 18,0 m festgesetzt. Mit dem Plandokument wurde des Weiteren beabsichtigt, dass entlang der Aspernstraße ONr. 84 ein Schulstandort mit Turnsaal und Hort entsteht. Die Sicherstellung des sozialen Infrastrukturvorhabens erfolgte durch die Ausweisung von Grundflächen für öffentliche Zwecke. Diese Ausweisung war gem. § 5 Abs. 5 der Wiener Bauordnung nur für 12 Jahre gültig und ist bereits unwirksam, seither sind hier alle im Wohngebiet zulässigen Nutzungen umsetzbar. Durch die Beschränkung der Bebaubarkeit und der besonderen Bestimmung zu begehbaren Flachdächern wurde auch ein hoher Anteil an Freiflächen forciert. Zur Erhöhung der Sicherheit für SchulbesucherInnen wurde im Bereich der geplanten Schule an der damaligen Spittelergasse (heute Wonkaplatz) eine Ein- und Ausfahrtsperre ausgewiesen. Alle weiteren Flächen im Plangebiet wurden bestandsorientiert als Bauland/Gemischtes Baugebiet, abgestuft von Bauklasse I 7,5 m bis Bauklasse II ausgewiesen. Gärtnerisch auszugestaltende Flächen dienen hierbei als Abstandsflächen zwischen den angrenzenden Baubeständen. Im Norden der Aspernstraße, angrenzend an das Plangebiet, ist eine Bausperre gemäß § 8 Abs. 1 der Bauordnung für Wien gültig.

Derzeit ist im Plangebiet folgendes Plandokument gültig:

PD 7606, Beschluss des Gemeinderats vom 15. Dezember 2006, Pr. Zl. 4878/2006-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. 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 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.

Das gegenständliche Plangebiet liegt zwischen zwei Stadterweiterungsgebieten in unmittelbarer Nähe zur U2-Station Aspernstraße. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit der Ressource Boden ist hier somit eine Verdichtung der Bebauung denkbar.

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.

Entlang der Aspernstraße ist ein urban geprägtes Freiraumnetz vorgesehen.

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. Eine Reduktion des Platzbedarfs für den motorisierten Individualverkehr sowie Weichenstellungen für klimaneutrale Gütermobilität sind vorgesehen.

Sowohl die Erzherzog-Karl-Straße als auch der Wonkaplatz sind als Basisrouten des Hauptradverkehrsnetz vorgesehen. Die Aspernstraße wird als Grundnetz angeführt.

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 Gebieten und in welchem Ausmaß eine Fassadenbegrünung vorgeschrieben werden soll.

Im **Strategieplan U2-Donaustadt** werden entlang der Erzherzog-Karl-Straße sowie vom Wonkaplatz ausgehend in Richtung Südwesten (Ortskern Stadlau) und Nordosten (Seestadt Aspern) wichtige fuß- und radläufige Verbindungen abgebildet. Diese Verbindungen sind Teil eines Grünen Gerüsts, welches u.a. dafür sorgen soll, dass ein enges Netz aus Fuß- und Radwegen entsteht und die Seestadt Aspern und ihre Nachbarschaft bestmöglich miteinander verbunden wird. Die Erzherzog-Karl-Straße, welche das Plangebiet im Süden abgrenzt, gilt als eine der wichtigsten Verkehrsadern in der Donaustadt. Ziel ist es daher, den hochrangigen Korridor mit engmaschigen Querungsmöglichkeiten der Freiraumnetze sowie Fuß- und Radwege auszustatten und bestehende Radwegelücken zu schließen. Auch die Aspernstraße, welche das Plangebiet im Norden abgrenzt, gilt als wichtiger Korridor, da sie die Ortskerne Hirschstetten und Aspern miteinander verbindet. Auf Plangebietshöhe gilt es entlang der Aspernstraße Wohnbauentwicklung zu forcieren, da an dieser Stelle, aufgrund der U-Bahn-Station Aspernstraße, eine gute Lagequalität gegeben ist. Die Umgebung um die U-Bahn-Station Aspernstraße wird gemäß Strategieplan U2-Donaustadt des Weiteren als potenzieller räumlicher Schwerpunkt/Quartierszentrum definiert. Das potenzielle

(lokale) Zentrum ist Teil des Entwicklungsschwerpunktes Eibengasse (vormals Erzherzog-Karl-Straße-Süd), wo die Schaffung von Wohnraum im Vordergrund stehen soll. Im unmittelbaren Stationsbereich Aspernstraße wird hingegen eine Nutzung mit Magnetwirkung nahegelegt.

Maßgebliche Entwicklungen und Planungen

Der Wonkaplatz mit der U2-Station Aspernstraße ist aus stadtplanerischer Sicht eine wichtige Schnittstelle zwischen den Entwicklungsgebieten Eibengasse (vormals Erzherzog-Karl-Straße Süd) im Süden und Hausfeld im Norden. Insofern wird auch für das gegenständliche Plangebiet eine adäquate städtebauliche Entwicklung angestrebt. Im Bereich südlich der Aspernstraße ist die Ausweisung für öffentliche Zwecke durch Zeitablauf unwirksam geworden. Dadurch ist auf diesen Flächen nun Wohn- und Mischbebauung zulässig geworden. Der Bebauungsplan soll nun auf diese erwartbare Nutzung hin neu festgesetzt werden, sodass sichergestellt ist, dass eine solche bei der gegebenen Grundstücksstruktur auch entsprechend qualitativ umgesetzt wird (Belichtung, zusammenhängende Grünflächen). Die Schulversorgung des Bereichs wird aufgrund besserer Grundstücksverfügbarkeit über Schulen innerhalb der Stadtentwicklungsgebiete Hausfeld und Eibengasse erfolgen.

Die Zahl an möglichen Wohneinheiten wird über das gesamte Plangebiet gerechnet gegenüber der aktuellen Rechtslage nahezu nicht ansteigen: Während im Bereich Wonkaplatz durch die Ausweisung von Geschäftsviertel und die geringere Tiefe des bebaubaren Bereichs das Maß an möglichem Wohnraum sinkt, soll im Gegenzug dort und im Kreuzungsbereich Aspernstraße/Leutholdgasse die zulässige Gebäudehöhe erhöht und damit ein Ausgleich bei der zulässigen Wohnnutzung geschaffen werden.

Auf den Flächen im Kreuzungsbereich Aspernstraße /Leutholdgasse können im Vergleich zur bisher gültigen Rechtslage rund 38 zusätzliche Wohneinheiten entstehen. Durch die punktuelle Widmung „Gebiete für geförderten Wohnbau“ in diesem Bereich soll auf den steigenden Bedarf an leistbarem Wohnraum reagiert werden, wobei sich die vorgeschlagene Widmungskategorie „Gebiete für geförderten Wohnbau“ an den Planungsprinzipien der umliegenden Stadtentwicklungsareale orientiert. Zur Sicherstellung ausreichender Grünflächen und zur Verbesserung des Mikroklimas werden entsprechende räumliche Begrenzungen der bebaubaren Flächen vorgesehen.

Für die Bebauung der Grundflächen des Wohnfonds Wien (Aspernstraße 84) wurde im April 2022 ein Bauträger*innenwettbewerb abgehalten. Das Siegerprojekt sieht dabei leistbare Wohnungen in Holz- und Holzhybridbauweise in einem höhenmäßig gestaffelten Baukörper mit Fassaden- und Dachbegrünung vor.

Aufbauend auf diesem Wettbewerbsergebnis sollen umliegende Flächen, deren Ausweisung als „Grundflächen für öffentliche Zwecke“ ebenfalls ausgelaufen ist, entsprechend ihres Nutzungspotentiales entwickelt werden. Für die Grundflächen Ecke Leutholdgasse/Aspernstraße wurde daher eine auf das Wettbewerbsergebnis abgestimmte Bebauungsstruktur konzipiert. Der Bebauungsvorschlag weist folglich eine abgestimmte Bebauung der drei nebeneinanderliegenden Bereiche auf. Ausreichend Abstandsflächen bzw. gärtnerisch auszugestaltende Flächen zwischen den Bauplätzen sollen festgesetzt und eine abgestimmte Höhenentwicklung zwischen den Nachbarbebauungen vorgeschlagen 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:

- 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 Sinne 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;

- 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;

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:

Allgemeine Bestimmungen:

In Hinblick auf die besonders positive Wirkung auf das Mikroklima, die Biodiversität sowie im Sinne eines nachhaltigen 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.

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.

Aus ökologischen Gründen und im Sinne der Biodiversität und des Mikroklimas wird vorgeschlagen, dass im gesamten Plangebiet bebaubare, jedoch unbebaut bleibende Grundflächen gärtnerisch auszugestalten sein sollen. Durch die Festsetzung, dass die bebaute Fläche aller Nebengebäude, einschließlich solcher gemäß § 82a BO für Wien, auf demselben Bauplatz insgesamt höchstens 30 m² betragen darf soll die zusätzliche Versiegelung eingeschränkt werden.

Festsetzungen im Baublock

Aufgrund des Entfalls der Auszeichnung für öffentliche Zwecke ist auf den Grundflächen im Kreuzungsbereich Aspernstraße / Wonkaplatz nicht mehr mit einer Schulnutzung zu rechnen. Daher soll eine veränderte Konfiguration der bebaubaren Fläche geplant werden.

Die Grundflächen am Wonkaplatz sollen bis auf eine Tiefe von 10 m als **Bauland/Gemischtes Baugebiet** - Geschäftsviertel festgelegt werden. Die vorgeschlagene Festsetzung orientiert sich dabei an der Nachbarbebauung und den infrastrukturellen Voraussetzungen des Raums. So besteht westlich des Wonkaplatzes bereits zum Großteil die Widmungskategorie Bauland/Gemischtes Baugebiet - Geschäftsviertel. Mit der Festlegung von Geschäftsviertel (**GV**) Richtung Block-Außenseite wird das Ziel verfolgt, eine belebte Erdgeschoßzone zu ermöglichen. Auf Grund der Lage im unmittelbaren U2 Stationsbereich und der damit einhergehenden starken Frequentierung eignet sich der Raum zur Erdgeschossnutzung durch beispielsweise Geschäfte oder Gastronomiebetriebe. Zur vielfältigen Nutzbarkeit der Räume soll die Mindestraumhöhe im Erdgeschoß des Geschäftsviertels so wie südlich der Erzherzog-Karl-Straße 3,5 m betragen. Richtung Block-Innenseite wird von einer Festsetzung von Geschäftsviertel abgesehen, um Wohnungen in Richtung der ruhigeren Bereiche zu ermöglichen.

Die Trakttiefe der Grundflächen entlang des Wonkaplatzes soll in Hinblick auf die zu erwartende Nutzungsstruktur auf 16 m reduziert und ums Eck in die Aspernstraße gezogen werden. Durch die Festschreibung der geschlossenen Bauweise soll eine klare Raumkante zum Wonkaplatz gebildet werden, welche sich auch um die Ecken in die Erzherzog-Karl-Straße und die Aspernstraße ziehen soll, um den Baublock an dieser Stelle möglichst prägnant abzubilden. Die Höhenentwicklung am Wonkaplatz leitet sich aus dem baulichen Umfeld ab. Der südliche Teil soll sich mit der **Bauklasse IV** und der nördliche Teil mit der **Bauklasse III** an der Höhe der U2-Trasse in Hochlage orientieren.

Östlich anschließend soll im südlichen Abschnitt der Blockinnenseite ein 4 m breiter Streifen mit **Bauland/Gemischtes Baugebiet** mit der **Bauklasse I** und einer Höhenbeschränkung auf 4,5 m in geschlossener Bauweise eine bis zu 20 m tiefe Erdgeschoßzone ermöglichen um ausreichend Platz für gewerbliche Nutzungen oder zusätzlichen Wohnraum an der Blockinnenseite zu schaffen. Das Dach der erweiterten Erdgeschoßzone im Blockinneren soll, sofern es das Ausmaß von 12 m² überschreitet, mittels besonderer Bestimmung (**BB3**) als Flachdach mit intensiver Begrünung gemäß ÖNORM L 1131 ausgeführt werden, während in Bereichen mit technischen Anlagen zur Nutzung umweltschonender Energieträger eine extensive Begrünung mit einem Substrataufbau von mindestens 15 cm vorzusehen sein soll. Das soll einen Beitrag zur Klima Resilienz im Quartier leisten.

Nördlich davon soll durch die **Bauklasse II** sowie die besondere Bestimmung (**BB1**), welche eine mögliche Unterbrechung der geschlossenen Bauweise zulässt eine Höhenstaffelung im Baublock sowie ein sanfter Übergang zu der an der Leutholdgasse bestehenden Bebauung ermöglicht werden, denn diese soll gemäß der bisher geltenden Rechtslage erneut als Bauland/Gemischtes Baugebiet **Bauklasse I** mit einer Höhenbeschränkung von 7,5 m als offene oder gekuppelte Bauweise ausgewiesen werden. In der Erzherzog-Karl-Straße orientiert sich die Festsetzung der **Bauklasse II** an der bisher gültigen Rechtslage. Die geschlossene Bauweise dient zur Abschirmung der Emissionen der Erzherzog-Karl-Straße.

Entlang der Aspernstraße soll durch die veränderte Flächenkonfiguration Vorsorge für die nunmehr zu erwartende Wohn- und Mischnutzung und deren Erfordernisse geschaffen werden. Unter Berücksichtigung der Liegenschaftsgrenzen sollen separate bebaubare Bereiche festgesetzt, sowie an den Grundstücksgrenzen die wechselseitige Belichtung durch gärtnerisch auszugestaltende Flächen sichergestellt werden.

Durch die Beschränkung der Bebaubarkeit auf **40 vH** beziehungsweise **65 vH** der jeweiligen bebaubaren Fläche an der Aspernstraße soll dieser Übergang zusätzlich positiv beeinflusst und ein hoher Anteil an Grün und Freiflächen im Plangebiet erzielt werden.

Die Grundfläche im Kreuzungsbereich Aspernstraße/Leutholdgasse soll als „Gemischtes Baugebiet-Gebiet für geförderten Wohnbau“, **Bauklasse III**, geschlossene Bauweise mit einer Möglichkeit zur Unterbrechung der geschlossenen Bauweise (**BB1**) festgesetzt werden. Gemäß der im Kapitel übergeordnete Konzepte dargestellten Zielsetzung in der Siedlungsentwicklung soll hier eine Verdichtung durch die Erhöhung um eine Bauklasse vorgesehen werden. Diese Erhöhung auf Bauklasse III ist mit der Umgebung verträglich, da die gegenüberliegende Bebauung im Kreuzungsbereich, Aspernstraße ONr. 87, ebenfalls die Bauklasse III aufweist.

Des Weiteren soll der aktuell ausgewiesene 5 m Vorgarten in Richtung Norden entfallen, so dass die geplante Gebäudekante auf einer Höhe mit dem Bestand im Osten verläuft und die Baulinie im Eckbereich an den Kataster angepasst werden.

Im Kreuzungsbereich Aspernstraße/Leutholdgasse kommt es dadurch zu einer Erhöhung der für Wohnungen nutzbaren zulässigen baulichen Dichte in gemischten Baugebieten, und es ist davon auszugehen, dass die zusätzlich zulässige Brutto-Grundfläche potenzieller Bauvorhaben sich im Vergleich zur Rechtslage mehr als verdoppelt. Das potentielle Bauvorhaben soll eine Brutto-Grundfläche von ca. 6.300 m² aufweisen, während gemäß aktueller Rechtslage etwa 2.500 m² Brutto-Grundfläche zulässig sind. Damit liegt der Zuwachs an möglichem Wohnraum zwar unter dem Schwellenwert gemäß den Planungsgrundlagen „Gebiete für geförderten Wohnbau“, aus folgenden

Erwägungen wird jedoch in Abweichung von diesen Planungsgrundlagen die Ausweisung der Widmungskategorie „Gebiete für geförderten Wohnbau“ vorgeschlagen: Das Plangebiet ist eingebettet in das Zielgebiet U2-Donaustadt und grenzt unmittelbar an zwei Stadtentwicklungsgebiete. In diesen gilt selbstverständlich der Grundsatz, dass auf das gesamte Planungsgebiet gerechnet zwei Drittel der Wohnungen gefördert errichtet werden sollen. Im Sinne einer harmonischen Einbettung in das künftige Nutzungsgefüge im Umfeld wird auch im gegenständlichen Gebiet die Schaffung von gefördertem und damit leistbarem Wohnraum angestrebt. Es sollen demnach folgende Festsetzungen getroffen werden:

- a) Es wird die Widmung »Gebiete für geförderten Wohnbau« vorgesehen.
- b) Es müssen mindestens 40 vH der Brutto-Grundfläche der auf einem Bauplatz geschaffenen Wohnungen und Wohn- und Zimmereinheiten in Heimen 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 soll 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 (an der gesamten Brutto-Grundfläche für Wohnen) festgelegt werden, der mindestens zwei Drittel der zusätzlich zulässigen baulichen Dichte des Bereichs entspricht. Aus den gleichen Gründen sollen Beherbergungsstätten untersagt werden. Es sollen eine ausreichende Anzahl an neuen leistbaren Wohnungen ermöglicht und eine spürbare Preisdämpfung am Grundstücksmarkt erreicht werden.

Um den kleinräumigen Grünraum im Gebiet zu sichern, sollen des Weiteren zwischen den einzelnen Baulandflächen gärtnerisch auszugestaltende Flächen ausgewiesen werden, die zugleich als Abstandsflächen für eine ausreichende Belichtung der künftigen Baukörper fungieren. In den mittels **G (BB2)** ausgewiesen gärtnerisch auszugestaltenden Flächen sollen darüber hinaus unterirdische Gebäude bzw. Gebäudeteile auf höchstens 50 vH des jeweiligen Teiles des Bauplatzes zulässig sein. So soll eine hochwertige Grünraumausgestaltung mit einem nachhaltigen Regenwassermanagement ermöglicht werden.

Um die gärtnerisch auszugestaltende Fläche als einen zusammenhängenden Grünraum wahrnehmbar zu machen soll festgesetzt werden, dass Einfriedungen an den seitlichen und hinteren

Grundgrenzen den Boden der höher gelegenen angrenzenden Grundfläche um nicht mehr als 1,5 m überragen darf und Einfriedungen ab einer Höhe von 0,5 den freien Durchblick nicht hindern dürfen.

Verkehrsflächen:

Um für die im Leitbild Radverkehrsplanung entlang des Wonkaplatz vorgesehene Hauptradverkehrsnetz-Basisroute Platz zu schaffen, soll die Baulinie am Wonkaplatz um 1 m nach Osten verschoben werden.

An der gesamten Baulinie Richtung Wonkaplatz soll eine Ein- und Ausfahrtsperre vorgesehen werden die auch in den Kreuzungsbereichen bei der Aspernstraße sowie der Erzherzog-Karl-Straße um die Ecke gezogen wird. Diese Festlegung soll zum einen der Durchgängigkeit der als Geschäftsviertel vorgesehenen Erdgeschoßzone dienen sowie die verkehrstechnische Nutzung des Wonkaplatzes ausschließlich für Linienbusse sowie Fuß- und Radverkehr berücksichtigen. Entlang der gärtnerisch auszugestaltenden Frontbereiche in der Aspernstraße sowie im nördlichen Abschnitt der Leutholdgasse sind Ein- und Ausfahrtsperren vorgesehen um sicherzustellen, dass der Grünraum zwischen der Bebauung von der Straße aus erlebbar bleibt und so den öffentlichen Raum aufwertet.

Für die Ausgestaltung der Verkehrsflächen, soweit sie innerhalb des Plangebiets liegen, soll festgesetzt werden, dass entlang der Baulinien Gehsteige mit jeweils mindestens 2 m Breite herzustellen sind, um Fußwegverbindungen in einem ausreichenden Ausmaß sicher zu stellen. Außerdem soll ab einer Gesamtbreite von 16 m festgesetzt werden, dass die Herstellung bzw. Erhaltung von einer Baumreihe zu ermöglichen ist. Da am Wonkaplatz auf Grund der Anforderungen an den Straßenquerschnitt die Baumreihe nur entlang der mit GB GV III g ausgewiesenen Fläche Platz findet wird die Baumreihe am Wonkaplatz auch nur dort vorgeschrieben. Hierdurch soll die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum gesteigert werden und eine Förderung des durchgrünten Charakters des geplanten Stadtteils stattfinden.

Umwelterwägungen

Es ist nicht zu erwarten, dass aufgrund des vorliegenden Entwurfes Projekte entstehen werden, die gemäß dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz 2000, BGBl. Nr. 697/1993, in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 26/2023, einer Umweltverträglichkeitsprüfung zu unterziehen sind. 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 die Festsetzung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans sind im Vergleich zu einer Bebauung gemäß der bisher geltenden Bestimmungen nur wenige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten. Es wird daher festgestellt, dass der gegenständliche Planentwurf voraussichtlich keine erheblichen 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 hat.

Es war daher auch gemäß § 2 Abs. 1b der 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.

Sachbearbeiter:
Dipl.-Ing. Alexander Masching
Tel: +43 1 4000 88167

Der Abteilungsleiter:
Dipl.-Ing. Christoph Hrcir