

MAGISTRAT DER STADT WIEN
Magistratsabteilung 21 B

MA 21 B - Plan Nr. 8485

Wien, 19. Dezember 2025

Festsetzung des Flächenwidmungsplanes und
des Bebauungsplanes für das Gebiet zwischen
Lieblgasse, Linienzug 1-2, Rennbahnweg,
Hugo-Wiener-Weg, Falcogasse und Hugo-
Wiener-Weg im
22. Bezirk, Kat. G. Kagran

Beilagen:

Antrag und Plan 1:2000

Erläuterungsbericht 1 - 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 knapp 5 ha große Plangebiet liegt im Westen des 22. Wiener Gemeindebezirks nahe der Wagramer Straße sowie dem Rennbahnweg. Die Plangebietsgrenzen bilden im Norden die Lieblgasse, im Osten der Linienzug 1-2, im Süden der Rennbahnweg sowie im Westen der Hugo-Wiener-Weg, die Falcogasse und erneut der Hugo-Wiener-Weg. Der Kagrainer Friedhof befindet sich etwa 500 m südlich des Plangebietes, die U-Bahnstation Rennbahnweg ist 500 m westlich des Plangebietes anzutreffen. In etwa zwei km Entfernung befindet sich das Bezirkszentrum Kagran. Das

Plangebiet ist Bestandteil eines Stadtteils entlang der damaligen Stadtentwicklungsachse Kagran – Großfeldsiedlung, in dem sich unter anderem Gebäude aus den 1950er bis 2000er Jahren befinden. Im Westen des Plangebietes grenzt die sogenannte städtische Wohnhausanlage „Trabrenngründe-Hof“ welche in den Jahren 1973-1977 errichtet wurde und eine Gebäudehöhe bis 33 m aufweist. Im Osten befinden sich ein- bis zweigeschossige Einfamilienhäuser, welche zwischen den Jahren 1977-1996 entstanden sind.

Historische Entwicklung

Kagran blieb lange Zeit dörflich, da die städtebauliche Entwicklung eher langsam voranschritt. Felder und deren erwerbsgärtnerische Nutzung prägten bis in die 1980er-Jahre das Bild, welches sich mit dem U-Bahn-Anschluss des Bezirksteils änderte. 1976 brachte der Einsturz der Reichsbrücke Dynamik in den Wiener U-Bahn-Bau. In die neu geplante Reichsbrücke wurde eine U-Bahn-Trasse vorgesehen, wodurch das nördliche Donauufer früher als erwartet mit einem U-Bahn-Anschluss versorgt werden konnte und die U-Bahnlinie U1 bis Kagran im Jahr 1982 eröffnete. 2006 wurde des Weiteren die Führung der Linie - U1 um fünf Stationen, bis Leopoldau verlängert (Kagrainer Platz, Rennbahnweg, Aderklaer Straße, Großfeldsiedlung, Leopoldau).

Die Siedlung „Trabrenngründe-Hof“, Teil eines damals aufstrebenden Stadtentwicklungsgebietes, liegt in enger Verbundenheit mit dem damaligen Pferdesport auf der früheren Rennbahn des Wiener Trabrenn-Vereins. Heute prägt das frühere Rennareal eine in den 1970er Jahren errichtete Wohnanlage. In unmittelbarer Nähe befindet sich eine Bildungseinrichtung sowie ein Kindergarten. Diese bilden seit den 1970er Jahren eine zentrale Rolle in der Bildungslandschaft der Donaustadt. Die Rundturnhalle, welche Ende der 60er Jahre errichtet wurde, dient nicht nur dem Schulsport, sondern steht auch für diverse Vereine sowie der lokalen Bevölkerung zur Verfügung. Der alte Ortskern Kagrainer Platz, welcher sich etwa 1,3 km südwestlich der Plangebietsgrenzen befindet, hat durch die Lage zwischen Verkehrsknoten U1 Station Kagran und den außenliegenden Siedlungsgebieten stark an Bedeutung verloren. Die Rückentwicklung ist in diesem Zusammenhang durch die Zentrenentwicklung rund um die U1 Station Kagran (Donauzentrum) bedingt und hat einen starken Ziel- und Quellverkehr zur Folge. Kagran ist Sitz der Bezirksvorstehung und des Magistratischen Bezirksamts und bildet das Hauptzentrum des 22. Bezirks.

Gebietsdaten

Aufgrund der Tatsache, dass mit dem gegenständlichen Planentwurf nur die Grundflächen der Park- und Spielanlagen entlang des Rennbahnweges, der Rundturnhalle, und der Schule sowie des Kindergartens am Mira-Lobe-Weg behandelt werden, befinden sich keine Wohneinheiten im

Plangebiet Das Plangebiet umfasst daher nur Arbeitsstätten in Form einer Bildungs- und Sozialeinrichtung entlang des Mira-Lobe-Weges sowie Sporteinrichtungen bzw. Freizeitstätten.

Gegebenheiten im Plangebiet

Bau- und Nutzungsbestand:

Das bestehende Plangebiet bietet unter anderem die Nutzung für Erholung, Sport und Bildung. Die Schule weist eine Gebäudehöhe von 12 m, die Rundturnhalle östlich der Schule eine Gebäudehöhe von 9 m auf. Das Umland hingegen wird jedoch im engeren Sinne für Wohnzwecke genutzt. Trotz der teilweise prägenden Bauvolumen im Westen („Trabrenngründe-Hof“) wird das Plangebiet durch seinen flächenmäßig großen Grünraum ausgezeichnet. Auch die Freiflächen der Schule und des Kindergartens tragen hierzu maßgebend bei.

Freiflächen und Grünräume:

Durch die großzügigen Grün- und Freiräume der „Trabrenngründe“, sowie jene im Plangebiet selbst, befinden sich mehrere Grün- und Freiflächen im und um das Plangebiet herum. Auch die naheliegenden Parkanlagen tragen zu einer Kultur- und Freizeitgestaltung bei. Die Grün- und Freiflächen im Plangebiet werden unter anderem durch die Schule und durch den Kindergarten (Sport- Freiflächen) genutzt. Im Süden des Plangebietes befindet sich ein Erholungsgebiet für Sport- und Spielplätze, welches als Abenteuerspielplatz genutzt wird. Im Nahfeld des Plangebietes westlich des Mira-Lobe-Weges befindet sich eine öffentlich zugängliche Parkanlage.

Eigentumsverhältnisse:

Grundsätzlich befinden sich die Flächen des Plangebietes in Grundeigentum der Stadt Wien und werden in diesem Zusammenhang durch die zuständigen Dienststellen verwaltet. Lediglich im Osten wird das Plangebiet von Grundstücken, welche sich in Privateigentum befinden, begrenzt. Die außerhalb des Plangebietes liegende Parkanlage befindet sich ebenso in Eigentum der Stadt Wien. Die Wohnbebauung „Trabrenngründe-Hof“ befindet sich in Eigentum der Unternehmung Stadt Wien – Wiener Wohnen.

Infrastruktur:

Die schulische Infrastruktur ist derzeit durch die bestehende Schule vor Ort gedeckt. Zusätzlich wird mithilfe der Kindertagseinrichtung, welche sich ebenfalls am Mira-Lobe-Weg befindet, die Kinderbetreuung sichergestellt. Sowohl das Plangebiet selbst als auch die umliegenden Flächen werden bereits durch Fernwärme-, Strom-, Wasser- und Kanalanschlüsse versorgt.

Verkehrssituation:

Das Planungsgebiet verfügt über einen direkten Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz. Demnach befindet sich im Norden des Plangebietes die Bushaltestelle der Linie 25A (Station Tillmannngasse). Im Süden ist die Buslinie 27A (Station Theodor-Kramer-Straße bzw. Hochmuthgasse) in kürzester Zeit fußläufig zu erreichen. Beide Buslinien bilden den Anschluss an das U-Bahnnetz der Linie U1 (Station Rennbahnweg, etwa 700m Fußweg), welches eine direkte Verbindung ins Bezirks- sowie Stadtzentrum gewährleistet. Östlich der Plangebietsgrenzen befindet sich eine markierte Fahrbahnlanlage des Radwegenetzes. Über den Hugo-Wiener-Weg, welcher grundsätzlich nicht durch den MIV befahren werden darf, ist der Anschluss an das Wiener Radwegenetz, welches entlang des Rennbahnweges verläuft, sichergestellt.

Umweltsituation

Für das gesamte Plangebiet sowie dem direkten Umfeld sind keine Naturschutzgebiete oder sonstige Schutzzonen ausgewiesen. Trotz seiner guten Durchgrünung liegt das Plangebiet gemäß der Stadtklimaanalyse Wien 2020 im Teilbereich der starken Überwärmung. Gemäß Klimafunktionskarte herrscht im Plangebiet vorwiegend Stadtclima. Aus der strategischen Lärmkarte für den Straßenverkehr ist für das Plangebiet, im Bereich der Lieblgasse und des Rennbahnweges eine erhöhte Lärmbelastung in den Straßenräumen sowie deren Nahbereichen ablesbar. In diesem genannten Bereich wird der im Anhang I des Wiener Umgebungslärmschutzgesetzes definierte Schwellenwert für den Tag-Abend-Nachtlärmpegel (L_{den}) von 60 dB für die allgemeine Lärmbelastung überschritten. Nachts ist die Lärmbelästigung wie zu erwarten niedriger.

Rechtslage

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

Im Jahr 1969 wurden mit Hilfe des **Plandokuments 4760** die Flächen des damaligen Wiener Trabrennvereins von Grünland/ländliches Gebiet in Bauland/Wohngebiet umgewidmet. Auf Grundlage des **Plandokuments 5080** aus dem Jahr 1972 konnte die städtische Wohnhausanlage „Trabrenngründe“ nördlich des Rennbahnweges errichtet werden. 1988 wurden durch den Gemeinderatsbeschluss des **Plandokuments 6035** Änderungen der Bebauungsbestimmungen durchgeführt. Dabei wurden die jeweiligen Wohnhausanlagen sowie Grünflächen bestandsorientiert berücksichtigt. Mit dem **Plandokument 6874** aus dem Jahr 1995 wurden Teile der Grünlandflächen als Grünland-Erholungsgebiet/Abenteuerspielplatz festgesetzt. Dabei

konnten strukturelle Verbesserungsmaßnahmen in Form von Kinder- und Jugendbetreuung durchgeführt werden.

Mit Hilfe des **Plandokuments 7418** aus dem Jahr 2003 wurden die Flächen der einzelnen Siedlungsgebiete als Bauland/Wohngebiet der Bauklassen II ausgewiesen. Die Gebäudehöhenbegrenzung liegt demnach bei 12 m. Im Süden wurde erneut das Grünland-Erholungsgebiet-Abenteuerspielplatz sowie ein Grünland-Erholungsgebiet für Sport- und Spielplätze (Esp) vorgesehen. Im Bereich der Rundturnhalle, welche sich im Nordosten des Plangebietes befindet, wurde ebenso ein Grünland-Erholungsgebiet (Esp) festgesetzt. Nördlich der Esp-Fläche wurde eine Stellplatzfläche (P) vorgesehen. Im Plandokument 7418 wurde einheitlich die geschlossene Bauweise vorgeschrieben.

Derzeit ist im Plangebiet folgendes Plandokument gültig:

PD 7418, Beschluss des Gemeinderates vom 30. Jänner 2003, Pr. Zl. 05127/2002-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 lässt sich entlang des Rennbahnweges dem Bestandsgebiet mit Fokus auf Weiterentwicklung zuordnen. In diesen Gebieten sind Investitionen in die Erhaltung der Gebäude, die Verbesserung des öffentlichen Raums, die Klimaanpassung und die Umsetzung der Energiewende erforderlich. Grün- und Freiflächen, auch auf den Grundstücken (z.B. mittels Dachbegrünung), sowie Räume für die soziale Infrastruktur sollen geschaffen 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 gegenständlichen Plangebiet ist in Teilbereichen die Leitbildkategorie „formbares Grün“, und „Wiener Immergrün“ sowie der lineare Freiraumtyp „urban geprägtes Netz“ in Nord-Süd-Richtung ausgewiesen.

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.

Im Kapitel **Planen für die soziale und gerechte Stadt** wird die Sicherstellung einer wohnortnahmen Versorgung mit sozialen, gesundheitsbezogenen und kulturellen Einrichtungen, aber auch Flächen für gemeinschaftlich organisierte Aktivitäten, sowie die entsprechende Flächenvorsorge für die

erforderlichen Einrichtungen festgelegt. Berücksichtigt wird dabei insbesondere Bildungsinfrastruktur sowie Einrichtungen für Kinder und Jugendliche, Gesundheits- und Pflegeinfrastruktur, Sport- und Bewegungsflächen beziehungsweise -räume, kulturelle Infrastruktur und soziale Einrichtungen und Raumangebote. Das gegenständliche Plangebiet lässt sich dem Bestandsgebiet mit Fokus auf Ergänzungen bei baulichen Weiter- oder Neuentwicklungen zuordnen. Standorte der sozialen, gesundheitsbezogenen und kulturellen Infrastruktur sollen erhalten und gegebenenfalls erweitert 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.

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 vorliegenden Plangebiet besteht ein Nachverdichtungspotential. Demnach kann unter Berücksichtigung von ausreichend Grün- und Freiflächen gemäß Wien Plan 2035 sowohl das vorliegende Potential für Wohnen als auch für Bildung genutzt werden. Die Liegenschaften des Plangebietes weisen eine geringe bauliche Dichte auf, weshalb eine effizientere Bodennutzung durch Anhebung der Gebäudehöhen angestrebt wird. Aufgrund des aktuellen Schulraumbedarfs soll die bestehende Schule am Mira-Lobe-Weg 4 in den nächsten Jahren erweitert werden. Dazu wurde im April 2025 von Seiten der Fachdienststelle Magistratsabteilung 56 „Wiener Schulen“ ein EU-weit offener Realisierungswettbewerb durchgeführt, um architektonisch ein der Umgebung passendes Projekt auszuloben. Dabei wurde auf die städtebauliche Einbettung der neuen Schule inkl. 49 Klassen und dem neuen Jugendzentrum sehr viel Wert gelegt. Das Siegerprojekt wurde als Grundlage für das Widmungsverfahren vorgelegt. Dieses Projekt sieht vor, dass der bestehende Schulbau aufgrund seines technischen Zustandes nach der Errichtung des neuen Schulgebäudes abgebrochen werden soll. In diesem Zusammenhang soll durch die Anhebung der Gebäudehöhe die rechtliche Grundlage für die neue Schulerweiterung geschaffen werden, wobei die Grün- und Freiräume für die Schule gesichert werden sollen. Der in die Jahre gekommene Kindergarten am Mira-Lobe-Weg 5 soll erneuert und ebenfalls erweitert werden. Im Sinne der effizienten Bodennutzung soll für diese Liegenschaft die Möglichkeit für Wohnnutzung in Kombination mit

erweitertem Kindergarten geschaffen werden, wobei auch hier die erforderlichen Grün- und Freiräume für den Kindergarten gesondert berücksichtigt werden sollen. Im Zuge dieser Entwicklungsabsichten soll der Straßenraum am Mira-Lobe-Weg verschmälert und ein Teil der Liegenschaft des Kindergartens zugeschrieben 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;
- 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;
- größtmöglicher Schutz vor Belästigungen, insbesondere durch Lärm, Staub und Gerüche;
- Vorsorge für der Erholung und dem Mikroklima dienende Grün- und Wasserflächen, insbesondere des Wald- und Wiesengürtels, und Erhaltung solcher Flächen, wie des Praters, der Lobau und der Alten Donau;
- Erhaltung und Erweiterung des Baumbestands sowie von grünen Infrastrukturen im öffentlichen Raum zur Verbesserung des Mikroklimas, der Aufenthaltsqualität und der ökologischen Vielfalt in der Stadt;
- Vorsorge für zeitgemäße Verkehrsflächen zur Befriedigung der Mobilitätsbedürfnisse der Bevölkerung und der Wirtschaft unter besonderer Berücksichtigung umweltverträglicher und ressourcenschonender Mobilitätsformen sowie der Senkung des Energieverbrauchs;

- Vorsorge für Flächen für der Öffentlichkeit dienende Einrichtungen, insbesondere für Bildungs-, Sport-, kulturelle, religiöse, soziale, sanitäre und Sicherheitszwecke sowie für Zwecke der öffentlichen Verwaltung;
- 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:

Verkehrsflächen

Um eine hochwertige Versorgungsqualität für den fußläufigen Verkehr zu ermöglichen, soll für Verkehrsflächen mit einer Gesamtbreite von mindestens 10 m, soweit sie innerhalb des Plangebiets liegen, bestimmt werden, dass jeweils mindestens 2 m breite Gehsteige entlang der Fluchlinien herzustellen sind.

Des Weiteren sollen für die Ausgestaltung der Lieblgasse, des Mira-Lobe-Wegs, des Rennbahnwegs und des Hugo-Wiener-Wegs, soweit sie innerhalb des Plangebietes liegen, gelten, dass die Herstellung und Erhaltung mindestens einer Baumreihe zu ermöglichen ist. Hierdurch soll die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum gesteigert werden und ein verbessertes Mikroklima hervorgehen.

Weiterführend sollen im Bereich des Mira-Lobe-Weges die Voraussetzungen für eine zeitgemäße Umgestaltung des Straßenraumes geschaffen werden. Hierfür soll der Wendehammer im Mira-Lobe-Weg reduziert werden, um vorwiegend Platz für gärtnerisch auszugestaltende Flächen zu schaffen.

Um die Sicherheit für Grünlandnutzer*innen, Fußgänger*innen und Radfahrer*innen zu gewährleisten, soll die Errichtung von Ein- und Ausfahrten entlang des Rennbahnwegs, des Hugo-Wiener-Wegs, der Lieblgasse sowie entlang des Mira-Lobe-Wegs, mit Ausnahme zwecks einer Tiefgaragenzufahrt sowie einer Zufahrt für Infrastrukturdienste für die Schule und den Kindergarten (z.B. zur Gartenpflege), untersagt sein.

Allgemeine Bestimmungen für das gesamte Plangebiet

Zur Förderung der Biodiversität und zur Verbesserung des Mikroklimas wird weiters vorgeschlagen, dass bebaubare, jedoch unbebaut bleibende Grundflächen gärtnerisch auszustalten sind.

Bestimmungen für Grünland

Für die als Grünland ausgewiesenen Flächen sollen Bestimmungen für das Ausmaß der bebaubaren Fläche sowie für die maximale Gebäudehöhe erneut der Rechtslage folgend festgesetzt werden. Demnach soll für die Grundfläche der Rundturnhalle erneut Grünland-Erholungsgebiet Sport- und Spielplätze ausgewiesen werden. Die bebaubare Fläche soll erneut maximal 2.500 m² betragen und die zulässige Gebäudehöhe soll in diesem Zusammenhang mit 9 m begrenzt werden (**BB3**). Für die Grundfläche im Südosten des Plangebietes soll Grünland-Erholungsgebiet Sport- und Spielplätze ausgewiesen werden. Die maximal bebaubare Fläche soll 150 m² betragen und die maximale Gebäudehöhe soll mit 6 m begrenzt werden (**BB1**). Für die Grundfläche des Abenteuerspielplatzes im Südwesten des Plangebietes soll erneut der Rechtslage folgend Grünland-Erholungsgebiet/Abenteuerspielplatz ausgewiesen werden. Die bebaubare Fläche soll maximal 350 m² betragen und die maximale Gebäudehöhe soll mit 6 m begrenzt werden (**BB2**).

Bestimmungen gemäß § 77 der Bauordnung für Wien

Die Struktureinheiten 1 (**StrE 1**) und 2 (**StrE 2**) bilden ein Strukturgebiet.

Für StrE 1 und StrE 2 soll gelten, dass die mit Baufluchtlinien oder Grenzlinien umgrenzten Grundflächen unmittelbar bebaut werden dürfen.

Als Klimaresilienz unterstützende Maßnahme sollen bei Neubauten im Strukturgebiet 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.

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 als Flachdächer ausgeführt und 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.

Um das Ausmaß an Bodenversiegelung im Plangebiet gering zu halten und zur Sicherung des Baumbestandes, wird vorgeschlagen die gärtnerisch auszugestaltenden Flächen großteils von unterirdischen Gebäuden freizuhalten. Folglich soll für die mit **BB4** bezeichneten Grundflächen gelten, dass unterirdischen Gebäude bzw. Gebäudeteile nicht zulässig sind. Des Weiteren sollen

Flächen, die der Nutzung für Sport- und Spielzwecke zugeführt werden, von der Bestimmung der gärtnerischen Ausgestaltung ausgenommen sein, um Vorsorge für den erforderlichen Freiraumbedarf von Schule und Kindergarten zu treffen (**BB5**).

Struktureinheit 1 (StrE 1)

Nördlich des Mira-Lobe-Weges soll die Grundfläche als Vorsorge für den steigenden Schulraumbedarf dienen. Die Gebäude sollen der Nutzung für Bildung, Kultur und soziale Zwecke vorbehalten werden. Demnach wird vorgeschlagen, die mit **StrE 1** bezeichnete Grundfläche als Bauland/Wohngebiet/Struktureinheit 1 (**StrE 1**) auszuweisen. Jene Teilfläche, auf der das alte Schulgebäude abgebrochen werden soll, soll stattdessen eine gärtnerisch auszugestaltende Fläche (**G**) angeordnet werden. Die bauliche Höhenentwicklung der neuen Schule soll sich, unter Berücksichtigung der umliegenden bestehenden Wohngebäude, reibungslos dem örtlichen Stadtbild annähern. Entsprechend der benachbarten Wohnhausanlage im Westen und der Einfamilienhaussiedlung im Osten, soll eine Staffelung der maximalen Gebäudehöhen erfolgen. Um ausreichende Abstandsflächen und bessere Sichtbeziehungen zu gewährleisten, sollen die Gebäudehöhen im Westen mit 17,5 m (**BB8**) im zentralen Bereich mit 22 m (**BB9**) und im Osten mit 14 m (**BB7**) sowie mit 5,5 m (**BB6**) begrenzt werden. Der dabei oberirdisch umbaute Raum der Bauwerke soll insgesamt höchstens 85.000 m³ betragen, um den erforderlichen Schulraum und die Sozialeinrichtungen zu errichten. Darüber hinaus sollen Flachdächer, die der Nutzung für Sport- und Spielzwecke zugeführt werden, von der Bestimmung der Dachbegrünung ausgenommen werden, um Flexibilität einzuräumen und zusätzliche Nutzungen am Dach zu ermöglichen (**BB12**). Für die bebaubaren Bereiche, deren Gebäudefronten unmittelbar zur nachbarschaftlichen Wohnbebauung gewandt sind, soll diese Ausnahmeregelung in Hinblick auf die Lärmentwicklung nicht gelten. Um den Baumbestand nördlich der Rundhalle zu sichern, soll des Weiteren für die mit **BB15** bezeichneten Grundflächen gelten, dass oberirdische Gebäude bzw. Gebäudeteile inklusive Nebengebäude, einschließlich solcher gemäß § 82a BO für Wien, nicht zulässig sein sollen.

Struktureinheit 2 (StrE 2)

Als Vorsorge für Flächen für den erforderlichen Wohnraum unter stetiger Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklungen wird für den Bereich südlich des Mira-Lobe-Weges vorgeschlagen, die Bebaubarkeit für die Grundfläche zu erweitern. Demnach wird vorgeschlagen, die als **StrE 2** bezeichnete Grundflächen als Bauland/Gemischtes Baugebiet/Struktureinheit 2 (**StrE 2**) auszuweisen. Der dabei oberirdisch umbaute Raum der Bauwerke soll insgesamt höchstens 50.000 m³ betragen. Mindestens 2.800 m² der Brutto-Grundfläche gemäß ÖNORM EN 15221-6 von

überwiegend über dem anschließenden Gelände liegenden Räumen, ausgenommen Balkone und Dachterrassen, sollen einer Nutzung als Gesundheits-, Bildungs- und Sozialeinrichtung vorbehalten werden, damit die Erweiterungsfläche für den erforderlichen Kindergarten sowie zusätzliche Grundflächen für Arztpraxen oder ähnliche Nutzungen sichergestellt werden können. Im Sinne des ausreichenden Gestaltungsspielraumes für künftige Planungen wird vorgeschlagen, die bebaubare Flächen großflächig abzugrenzen, dafür aber Beschränkungen der Bebaubarkeit dieser Flächen vorzusehen. Demnach soll im Bereich Mira-Lobe-Weg 5 eine Beschränkung der bebaubaren Flächen auf 75 vH des jeweiligen Teiles des Bauplatzes festgesetzt werden (**[75%]**). Um einen harmonischen Übergang in das Stadtbild zu gewährleisten, sollen sich die vorgeschlagenen Gebäudehöhen an dem benachbarten Umfeld orientieren. Demnach soll im Westen die Gebäudehöhe mit max. 27,5 m (**BB11**), entsprechend den angrenzenden Wohnbauten der Wohnsiedlung „Trabrenngründe“, beschränkt werden. Während im Osten auf die niedrige Bebauungsstruktur der bestehenden Einfamilienhäuser Rücksicht genommen werden soll, indem eine abgestufte Höhenentwicklung forciert wird. Es wird eine maximale Gebäudehöhe von 4 m (**BB13**) gefolgt von einer maximalen Gebäudehöhe von 16 m (**BB10**) vorgeschlagen. Im nicht bebaubaren Bereich soll des Weiteren die Errichtung von Flugdächern zulässig sein, wobei eine maximale Tiefe von 3 m, gemessen ab der Baufluchtlinie, nicht überschritten werden darf (**BB14**). Hierdurch soll ein baulicher Sonnenschutz entlang der Gebäudekanten ermöglicht werden.

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 den vorliegenden Entwurf sollen im gegenständlichen Bereich die Nutzungsmöglichkeiten der bereits gewidmeten Baulandflächen erweitert werden. Teilweise wird die bebaubare Fläche sogar verringert bzw. beschränkt (siehe Mira-Lobe-Weg 4 und 5). Durch die geplante Bebauung sind nur geringe Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten. Es wird daher festgestellt, dass die zu erwartende Entwicklung der Umweltsituation nicht als erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne der Kriterien des Anhangs II der Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme zu beurteilen ist.

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.

Sachbearbeiterin:
Dipl.-Ing.ⁱⁿ Anna Reimer
Tel: +43 1 4000 88158

Der Abteilungsleiter:
Dipl.-Ing. Christoph Hrcir